

Lausunnon antaminen kunnanhallitukselle Liesjärven ranta- asemakaavapäivitysehdotuksesta

YMPAR 19.06.2024 § 57

59/10.02.04/2023

Tammelan kunnanhallitus on päättänyt asettaa Liesjärven ranta-
asemakaavapäivityksen ehdotusvaiheen asiakirjat yleisesti nähtäville
27.5.-26.6.2024 väliseksi ajaksi sekä pyytää mahdollista lausuntoa.
Asiakirjat ovat nähtävillä kunnan kotisivuilla *Ajankohtaisissa kaavoissa*
osoitteessa: [https://www.tammela.fi/kaavoitus/kaavat/liesjarven-ranta-
asemapäivitys](https://www.tammela.fi/kaavoitus/kaavat/liesjarven-ranta-
asemapäivitys)

Vastaavasta Liesjärven ranta-asemakaavaluonnoksesta
ympäristölautakunta on lausunut 16.8.2023.

Lapsivaikutusten arviointi (Kvalt 60 §, 23.9.2019)

Päätöksen lapsivaikutukset: Ei

Valmistelija: Johtava rakennustarkastaja Jukka Laaksonen puh. (03) 4141 5320.

Esittelijä: Tekninen johtaja Jari Kauppi

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää antaa Liesjärven ranta-
asemakaavapäivitysehdotuksesta kunnanhallitukselle seuraavan
lausunnon:

Luonnosvaiheeseen verrattuna ehdotuskaavakarttaan ja -määräyksiin
ei ole juurikaan tarkennuksia tehty. Ympäristölautakunnan aiemmin
antama lausunto on edelleen ajankohtainen
kaavaehdotuslausuntovaiheessakin. Aiemmin lausutuista muutamaa
kohtaa on syytä korostaa uudelleen.

Kokonaistilanteen ja sen vaikutusten kannalta, on tarkoituksenmukaista
esittää voimassa olevan ranta-asemakaavan muutkin päivitettäviä
kiinteistöjä vaikuttavat ja ympäröivät alueet, kuten ympäröivät M-alueet,
U-alueet, kulkutieyhteydet, ymv. Varsinkin kun päivitettävä ranta-
asemaakaava on vanha (vuodelta 1974), jolloin siltäkin osin se on
tarvetta ajantasaistaa niin sisällöltään kuin selvityksiltäänkin.

Liitteenä 5 esitetään laadittu luontoselvitys. Luontoselvitys on laadittu
varsin kapea-alaisena kattaen pääosassa vain rakennuspaikkojen
alueen, huomioimatta lainkaan, yksittäisiä mainittuja lukuun ottamatta,
rakennuspaikkoja ympäröiviä alueita. Esitetty luontoselvitys ei tässä
laajuudessaan anna riittävän kattavaa kokonaiskuvaan ranta-alueesta
ja ympäröivästä luonnosta.

Päivitettävän kaava-alueen ulkopuolelle rajautuvat kiinteistöt jäävät
varsin epäoikeudelliseen asemaan suhteessa nyt päivittyviin.
Aiemmasta kaavakäsittelystä (luonnosvaihe) on aikaa lähes vuosi.
Edelleen viitataan lainvoimaa vailla olevaan valmisteltavaan
rakennusjärjestykseen sekä tuodaan se esiin ja verrataan siinä
esitettyjä seikkoja. Toistamalla uudelleen valmistelussa oleva

keskeneräinen rakennusjärjestysvalmistelu ei anna oikeudellista laillisuus- tai vertailupohjaa kaavavalmisteluun. Kaavan valmistelussa tulee pidättäytyä voimassa olevan lainvoimaisen rakennusjärjestyksen määräysten mukaisessa tasossa ja tulkinnassa. Kaavoittajan vastineessa aiheellisesti mainitaan, että rakennusjärjestys ei ole sitova asemakaavaa laadittaessa. Tällöinkin esitettävät vertaukset tulee kohdistua yksinomaan lainvoimaiseen rakennusjärjestykseen. Valmisteilla olevan rakennusjärjestyksen lopullista tasoa kun ei voida tietää, ennen kuin sen käsittely on viety loppuun.

Kaavaehdotus esittää ranta-alueille edelleen merkittävää rakentamisen lisäämistä, lähes nelinkertaista rakennusoikeuden kasvua. Aiemmin mainitun sivuasunnon nimike on muutettu vierasmajaksi. Kaavavalmistelussa ilmenee korostettavan uuden rakentamislain huomioimista. Oli sitten maankäyttö- ja rakennuslaki tai uusi rakentamislaki, molempien lakien mukaan 50 m² vierasmaja vaatii rakennusluvan. Rakennusluokitus 2018 ohjaa rakennusten käyttötarkoitusten mukaista luokittelua. Vierasmajalle ei ole sitä vastaavaa luokkaa. Epäselvyyksien välttämiseksi on selkeintä nimetä määräyksiin, toinen vapaa-ajan asunto. Vertailuna kaava-alueen toteutuneisiin mökkeihin, jotka vaihtelevat kooltaan 45 – 65 kem² välillä.

Mahdollisen sivuasunnon, toisen vapaa-ajan asunnon, sijoittamisen ohjaaminen rakennuspaikan taustalle rannalta katsoen parantaisi ympäristöllisiä arvoja, johon ei ilman kaavaohjausta päästä. Sitovalla tonttijaolla saadaan varmistettua asemakaavassa rakennuspaikkojen säilyminen yhtenäisinä. Ilman sitovaa tonttijakoa, mahdollistuu rakennuspaikkojen jakaminen kahdeksi erilliseksi vapaa-ajan asuntokokonaisuudeksi.

Kaavaluonnos mahdollistaa rantakiinteistöille merkittävämpää ja tehokkaampaa käyttöä. Voimassa oleva rantakaava ja kaavaluonnoksessa olevat kiinteistöt muodostavat varsin tiheet rakentamisalueet. Selvitettäväksi tulee kiinteistöjen kiinteistökohtaisen vesihuollon ja jätevesihuollon järjestäminen vierekkäisillä kiinteistöillä. Kaavamääräyksissä ja valmisteluasiakirjoissa tulee selvittää ja ottaa kantaa kiinteistökohtaisten järjestelmien sijoitteluun suhteessa vesistöön kuin vierekkäisillä kiinteistöillä. Edellytyksenä kaavaluonnoksessa esitetyille merkittävälle laajennuksille tulisi olla veloitteena järjestää ja liittyä vesi- ja viemäriverkostoon.

Viimeisimmän tiedon rakentamislain ja siihen liittyvän rakennusjärjestysmallin valmistelun pohjalta rakennusjärjestyksessä ei voisi enää määrätä rakennusten, rakennelmien ymv. lukumääristä, sijoittelusta, etäisyyksistä, vaan ne tulee olla määritettyinä ko. asemakaavoissa. Kaavavalmistelussa on syytä ottaa huomioon rakentamislain mahdollistavien lisäksi myös tarvittavat ohjaavat määritteet.

Käsittely kokouksessa: Johtava rakennustarkastaja Jukka Laaksonen esitteli asiaa kokouksessa ja poistui ennen tämän pykälän päätöksentekoa.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.