

TAMMELAN KUNNAN RANTA-ALUEIDEN VAKITUISEN ASUMISEN PERIAATTEET



Sisällys

1.	PERIAATTEIDEN TAVOITE JA LÄHTÖKOHDAT	3
1.1	TARVE SELVITYKSELLE	3
1.2	KUNNAN TAHTOTILA JA STRATEGISET TAVOITTEET	3
1.3	KAAVOITUS	4
1.4	POIKKEAMINEN	7
2.	YHDYSKUNTARAKENNE	8
2.1	TAAJAMARAKENNE	8
2.2	VANHAT KYLÄT JA NIIDEN VAIKUTUSALUEET	10
2.3	VESIHUOLLON SJOITTUMINEN	12
2.4	VALTION TIEVERKON SJOITTUMINEN JA LIIKENNEMÄÄRÄT	14
2.5	VIKISTYSALUEIDEN, -REITTIIEN JA PAKKOJEN SJOITTUMINEN	15
3.	SUOJELUARVOT	16
3.1	POHJAVESIALUEET	16
3.2	LUONNON ARVOKOHTIEN SJOITTUMINEN	17
3.3	KIINTEIDEN MUINAISMUISTOJEN SJOITTUMINEN	18
3.4	ARVOKKAAN RAKENNUSKANNAN SJOITTUMINEN	19
4.	VAKITUISEN ASUMISEN EDELLYTYKSET ALUEITTAIN	20
4.1	YLEISTÄ	20
4.2	KESKUSTATAAJAMA	20
4.3	KAUKJÄRVEN, PYHÄJÄRVEN JA KUIVAJÄRVEN RANTA-ALUEET	21
4.4	TEURON, SUSIKKAAN JA MYLLYKYLÄN ALUEET	21
4.5	LETKUN ALUE	23
4.6	LIESJÄRVEN ALUE	24
4.7	MUUT ALUEET	24
5.	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	25
5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	25
5.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin	27
5.3	Vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriarvoihin	28
5.4	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön	28
5.5	Vaikutukset viheralueisiin ja virkistysyhteyksiin	29
5.6	Liikenteelliset vaikutukset	29
5.7	Vaikutukset elinkeinoelämään	30
5.8	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen	30
6.	YHTEENVETO	31

1. PERIAATTEIDEN TAVOITE JA LÄHTÖKOHDAT

1.1 TARVE SELVITYKSELLE

Selvityksen tavoitteena on määritellä alueet, joilla vapaa-ajanasuntojen rakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muuttaminen ranta-alueella on kunnan strategian ja tahtotilan mukaista. Periaatteiden listauksen tavoitteena on asettaa käyttötarkoituksen muutokselle yhtenäiset kriteerit ja edistää vakituisen asumisen sijoittumista kyläalueille tai taajamiin. Periaatteita on jo noudatettu kunnan vuosien aikana laatimissa kyläalueiden oikeusvaikutteisissa osayleiskaavoissa, joissa olemassa olevia rantarakennuspaikkoja on osoitettu vakituisen asumiseen. Samoin vastaavat periaatteet ovat olleet käytössä kunnan ranta-alueiden käyttötarkoituksenmuutokseen liittyvissä poikkeamislupakäsittelyissä. Kun nyt maankäyttö- ja rakennuslain § 129a / rakentamislain § 18 mukaisesti kunnan rakennusjärjestyksessä voidaan osoittaa vakituisen asumiseen soveltuvat ranta-alueet, on tarkoituksenmukaista koota yhteen kunnan soveltamat periaatteet niin kaavoituksessa kuin poikkeamislupakäsittelyssä käyttötarkoituksen muutoksiin liittyen.

1.2 KUNNAN TAHTOTILA JA STRATEGISET TAVOITTEET

Tammelan kunnan strategia vuodelta 2023

Yhtenä kunnan neljästä strategisesta tavoitteesta on: *Tammelassa on helppoaja monipuolista asumista*

Tähän liittyy toiminnalliset tavoitteet:

- Asumme ja elämme luonnon keskellä luontoa kunnioittaen.
- Tarjoamme helppoa asumista koko kunnan alueella palvelut huomioiden.
- Toteutamme aktiivista tonttipolitiikkaa ja tarjoamme monipuolista asumista kaikenikäisille.
- Huomioimme vapaa-ajan asukkaiden asumisen monipuoliset mahdollisuudet.

Strategian yhtenä kärkitoimenpiteenä on, että kunta mahdollistaa käyttötarkoituksen muuttamisen vapaa-ajan asuntojen osalta vakituisesti asunnoksi ja edistää ranta asumisen vaihtoehtoja.

Tammelan kunnan asunto-ohjelma

Tammelan kunnanvaltuuston 22.8.2011 hyväksymän asunto-ohjelman mukaisesti Tammelassa on mahdollista monipuolinen asuminen niin tiiviissä taajamassa, vireällä kyläalueella kuin luonnonrauhassa haja-asutusalueella. Vakituiseen asumiseen ranta-alueella on ohjelmassa linjattu toimenpiteenä:

Vapaa-ajanasunnon muuttaminen ympärivuotiseen asumiseen

Vapaa-ajan asunnon muuttaminen pysyväksi asuinrakennukseksi on rinnastettavissa rakennuksen rakentamiseen ja edellyttää ranta-alueella ympäristökeskuksen poikkeamispäätöstä, ellei alueelta ole laadittu oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, jossa muutos on osoitettu mahdolliseksi. Kunta pyrkii kylien yleiskaavoittamisen yhteydessä mahdollistamaan potentiaalisten vapaa-ajanasuntoalueiden muuttamista vakituisen asuinkäyttöön. Kaavoittamattomalla alueella kunta puoltaa muuttamista, jos vapaa-ajan asunto sijaitsee siten, että se tukee lähistöllä olevan kylän asutusta, täyttää ympärivuotiselle asumiselle ja asuinrakennukselle laissa ja kunnan rakennusjärjestyksessä asetetut vaatimukset eikä tuota haittaa kaavoituksen toteuttamiselle. Rakennukset tulee liittää kunnan tai vesiosuuskunnan viemäriverkostoon, mikäli tällainen alueella on olemassa.

Tammelan kunnan kylä- ja maaseutuelinkeino-ohjelma

Kunnanvaltuusto on 2010 hyväksynyt Tammelan kylä- ja maaseutuelinkeino-ohjelman, jossa on tarkasteltu mm. asumiseen liittyviä asioita ja esitetty kehittämistoimenpiteinä uusien asukkaiden hankinnassa kylille:

- maanomistajien aktivointia tonttien myyntiin ja tyhjiä asuntojen tarjontaa pysyvään asuinkäyttöön
- kylien, kunnan ja seutukunnan yhteisen markkinoinnin järjestämistä
- asutuksen ohjaamista sopiviin paikkoihin, esim. kaavoituksella ja maisemasuunnittelulla



- *loma-asuntojen muuttamiskäytäntöä pysyviksi asunnoiksi.*

1.3 KAAVOITUS

Yleiskaavoitus

Tammelan kunnalla on ollut käynnissä mittava kylien yleiskaavoitusohjelma, jonka tarkoituksena on ollut mahdollistaa ja edesauttaa maanomistajia kylien kehittämisessä. Tammelan kunnan tavoitteena on kaavoituksen avulla saada kattava kokonaiskuva alueesta, jolloin alueen kehittymistä voidaan ohjata alueen ominaispiirteet huomioon ottaen. Myös kaava-alueen liittyminen koko kunnan muodostamaan laajempaan kokonaisuuteen tulee kaavoituksessa huomioon otetuksi. Rantojen osalta kaavoissa on pyritty mahdollistamaan vapaa-ajan asutusta vakituiseen asumiseen.

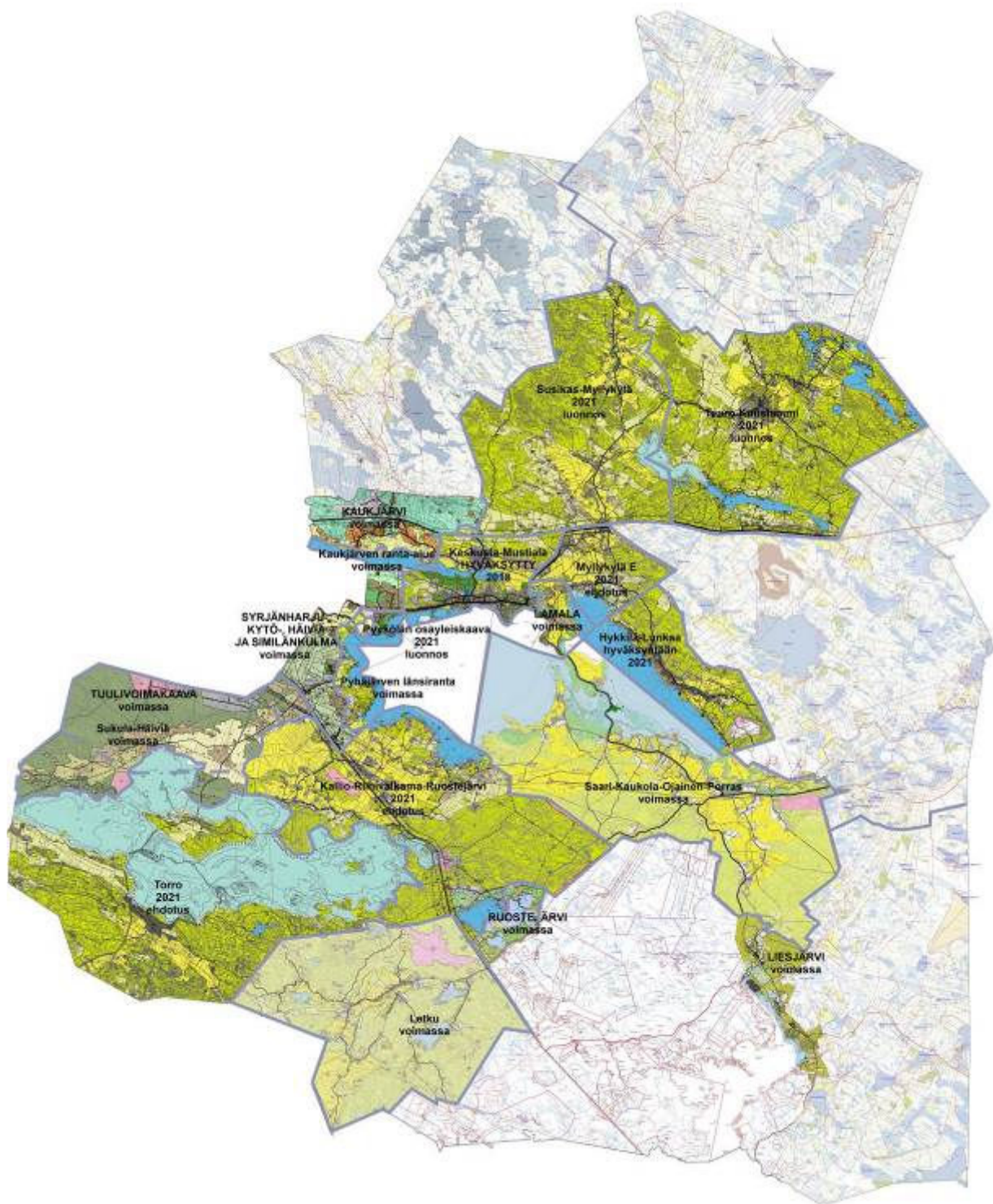
Kaavaprosessien tehtävänä on ollut laatia oikeusvaikuttavia osayleiskaavoja, joiden avulla voidaan tutkia alueen maankäytön tarpeita alueen kehittämiseksi. Edellä mainittujen tarpeiden lisäksi kylien täydennysrakentamispaineet on selvitetty, pyrkimyksenä on ollut myös yhtenäistää ja helpottaa käsittelyä haettaessa rakennuslupia / poikkeamislupia kaavoituksen pohjalta. Myös maatalouteen liittyvän elinkeinotoiminnan mahdollistaminen on olennaista kaavoitusta laadittaessa.

Kaavoituksen tavoitteena on myös turvata kunnan alueella olevat maakunnallisesti arvokkaat kylä- ja maisema-alueet, jotka omalta osaltaan ohjaavat kaava-alueen maankäytön suunnittelua ja etenkin uutta rakennuskantaa - tavoitteena on ollut kylien kehitystä edistävän täydennysrakentamisen ohjaaminen, alueen ja kylien täydennysrakentamispaineet ja mahdollisuudet on pyritty selvittämään kaavoituksen pohjaksi mm. maanomistajien toiveita ja ajatuksia keräämällä, ja tarvittaessa emätilaselvityksiä tekemällä tilojen rakennusoikeuksien selvittämiseksi. Kaavojen yhteydessä on laadittu rakennustapaohjeisto niin kylä- kuin ranta-alueidenkin osalta rakennusvalvonnan avuksi.

Kyliin sijoittuvia osayleiskaavoja kunnassa vuosien 2001-2021 välisenä aikana tullut voimaan Kaukjärvellä, Liesjärvellä, Ruostejärvellä, Sukulassa, Häiviässä, Letkulla, Saaressa, Kaukolassa, Ojaisilla, Mustialassa ja keskustan alueella. Näistä kunnan keskustan alue on asemakaavoitettu.

Käynnissä osayleiskaavoitustyö on Hykkilässä, Lunkaassa, Myllykylässä, Riihivalkamassa, Kalliossa, Torrolla, Talpiassa, Susikkaalla, Pihtikoskella, Loimosissa, Teurolla ja Kuuslammilla.

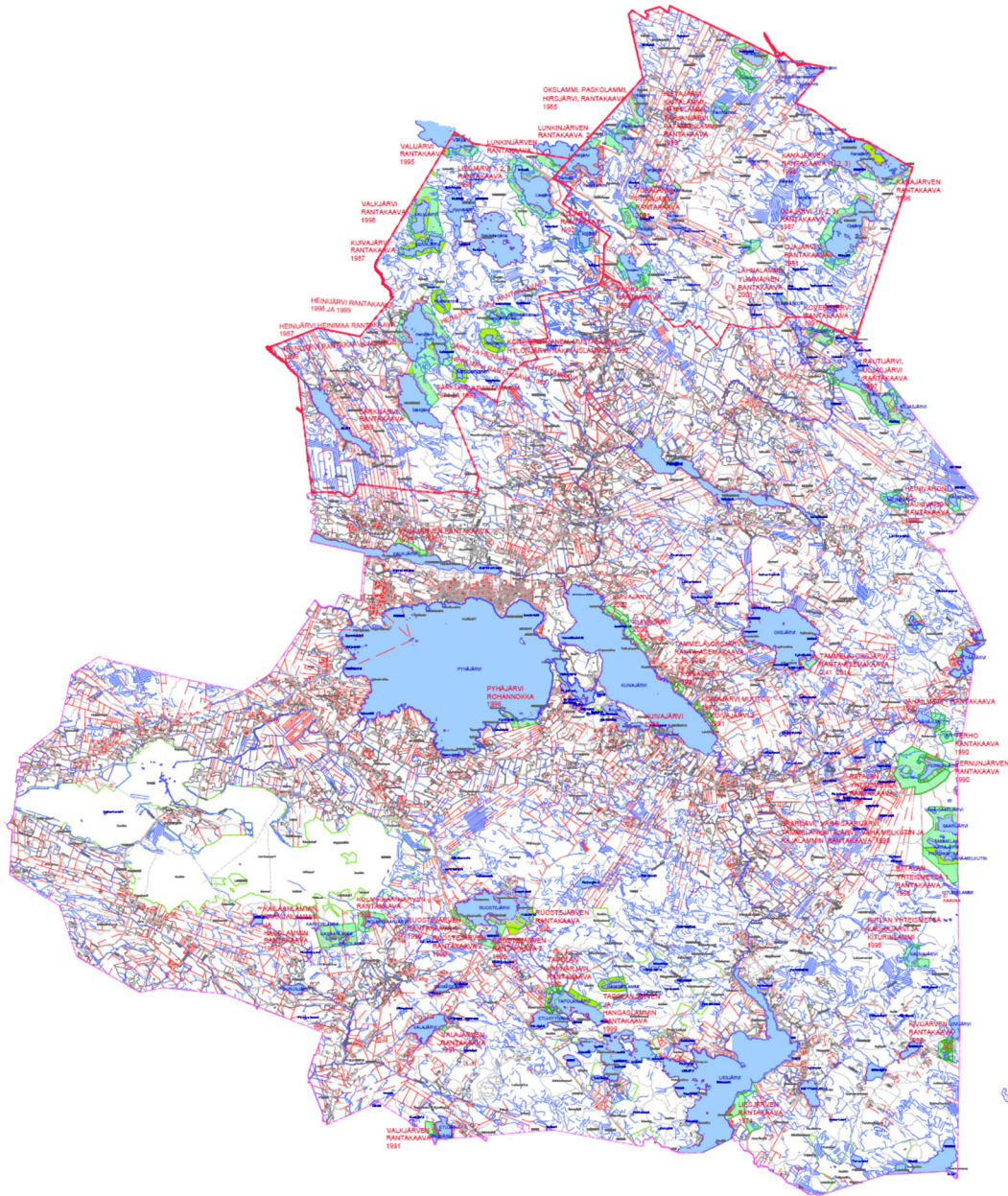
Osa kunnan osayleiskaavoista on tehty siten, että rantojen kokonaisrakennusoikeus on määritetty emätilarakastelulla ja kaavojen perusteella voidaan ranta-alueelle myöntää suoria rakennuslupia. Osassa kaavoista uuden rantarakentamisen määrä on jätetty selvitettäväksi lupakohtaisessa menettelyssä. Yleiskaavoissa on kuitenkin olemassa olevan rantarakentamisen osalta tutkittu ranta-alueen mahdollisuus vakituiseen asumiseen poikkeamislupaa vastaavalla tavalla ottamalla huomioon mm. kunnan yhdyskunta- ja palvelurakenne, vakituisen asumisen läheisyys ja toimiva tieverkko.



Ranta-asemakaavoitus

Maanomistajat ovat kaavoittaneet omistamiaan ranta-alueita vapaa-ajanasumiselle vuosikymmenien kuluessa runsaasti, etenkin yhteismetsät kuten Mustialan yhteismetsä ja Riitalan yhteismetsä ovat tutkineet rantojensa rakennusoikeudet ja vuokranneet tontteja vapaa-ajanasuinrakentajille.





Ranta-asemakaavojen sijaintikartta löytyy kunnan kotisivuilta

https://www.tammela.fi/sites/default/files/dokumentit/kaavat/ennen-2010/1-sijainti_rantakaavat_2017pohjakarttaa.pdf

Nykyperspektiivistä kunnan alueella on lukuisia ranta-asemakaavoja, joiden ei voida enää katsoa täyttävän nykyisen vapaa-ajanasumisen tarpeita rakennusoikeuksiltaan tai teknisiltä ratkaisuiltaan (mm. velvoite kuivakäymälään). Esimerkiksi kunnan 2012 voimaan tullessa rakennusjärjestyksessä kaavoittamattomilla ranta-asuinpaikoilla on huomattavasta suurempi rakennusoikeus kuin suurimmassa osassa ranta-asemakaavoissa, joten kunnassa on tutkittu mahdollisuutta päivittää ranta-asema/yleiskaavoja vastaamaan rakennusjärjestystä. Ranta-asemakaavoitus on kuitenkin maanomistajista lähtevää kaavoittamista, mutta mikäli maanomistajat haluavat kustannuksellaan kaavoja päivittää, on kunta ollut valmis omalta osaltaan edistämään pyrkimystä.

1.4 POIKKEAMINEN

Rakennuspaikkakohtaisesti vakituisen asumisen mahdollisuus on kunnassa tutkittu ympäristölautakunnan poikkeamislupakäsittelyssä. Poikkeamista haetaan seudullisen rakennusvalvonnan ja ympäristönsuojelun kautta siten, että rakennusvalvonta valmistelee poikkeamisen ja ympäristölautakunnan esittelijänä toimii kunnan tekninen johtaja. Kunnan kaavoitus osallistuu tarvittaessa päätöksen valmisteluun, ellei alueelle jo ole laadittu kaavoitusta, joka on puoltanut hakemusta.

Poikkeamislupaa käsitellessä on käyttötarkoituksenmuutosta puoltavana seikkana pidetty olemassa olevan vakituisen asumisen läheisyyttä, sillä tällöin kunnan palveluja on joka tapauksessa tuotava alueelle. Mikäli ranta-alueella on jo olemassa vakituista asumista, on maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi käyttötarkoituksenmuutos hyväksytty, kunhan rakennuspaikalle asetetut muut vaatimukset ovat täyttyneet. Tämä on edellyttänyt, että rakennuspaikalle on olemassa pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys, ja vähimmäistonttikoosta 2000 m² on poikettu vain erittäin perustellusta syystä. Kiinteistön on edellytetty liittyvän keskitettyyn jätevesiverkostoon, mikäli tällainen on alueelle olemassa. Muussa tapauksessa kiinteistön jätevesien kiinteistökohtaisen käsittelyjärjestelmän on edellytetty täyttävän rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten ehdot. Itse vakituisen asumisen asuinrakennuksen on täytettävä rakentamista koskevat säännökset ja määräykset (varmistetaan rakennuslupamenettelyn kautta).

Poikkeamisella käyttötarkoituksenmuutoksen myöntäminen tulee tulevaisuudessakin olemaan mahdollista, sillä vaikkakin niin kaavoituksessa kuin rakennusjärjestyksen Mrl §129a / RakL § 18 mukaisessa liitekartassa on osoitettu muutokselle soveltuvimmat alueet yhdyskuntarakenteen ja palvelujen osalta, on näiden alueiden ulkopuolella ranta-alueita, joilla vanhan vakituisen asumisen ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi voi käyttötarkoituksenmuutos tulla kyseeseen. Tällöin on kuitenkin poikkeamislupavaiheessa tapauskohtaisesti varmistettava muiden ehtojen täittyminen, kuten pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys.

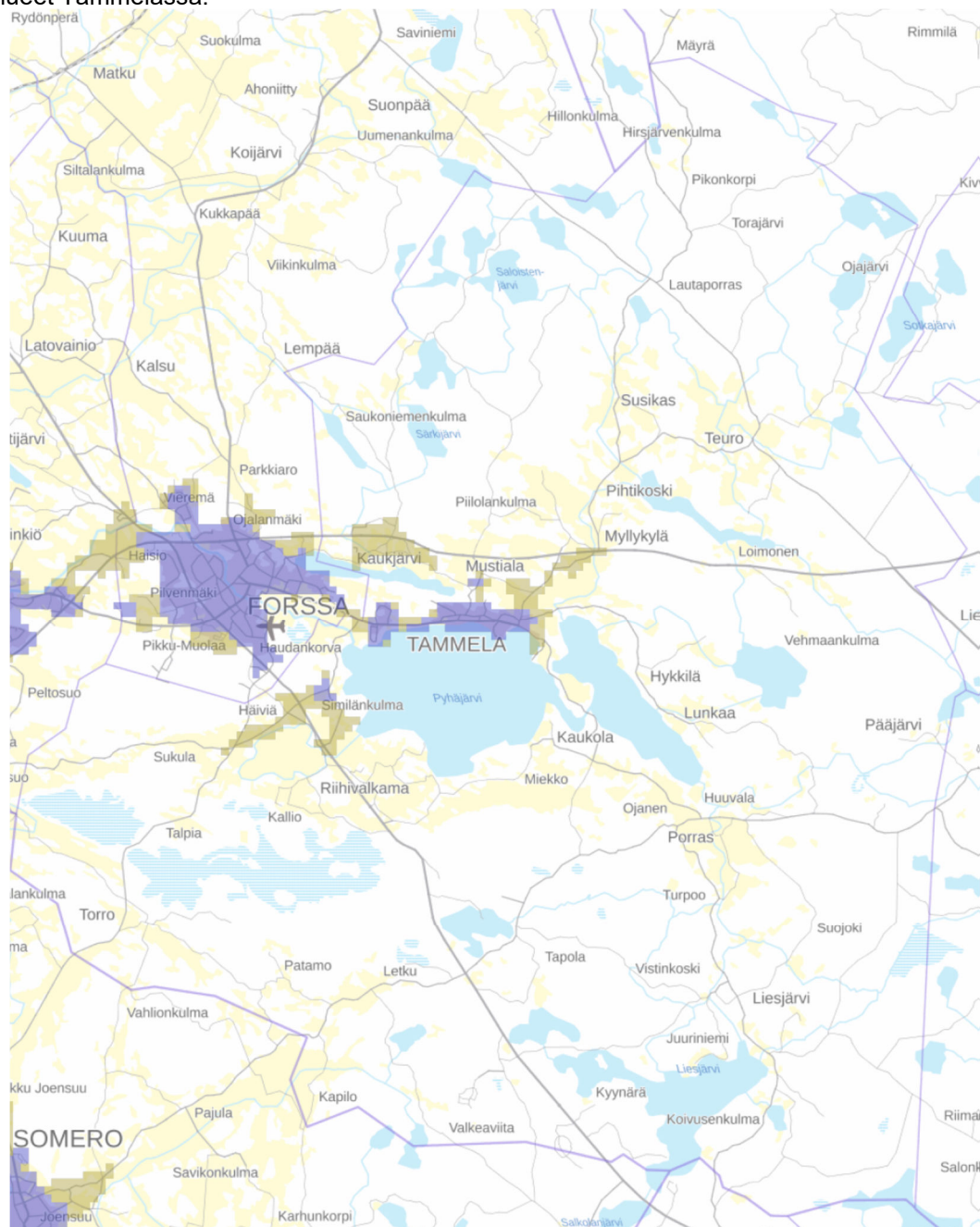
Käyttötarkoituksen muutoksia on poikkeamisluvalla haettu vain muutamia vuodessa, vaikka esimerkiksi Liesjärven osayleiskaava on mahdollistanut vakituisen asumisen ranta-alueella jo vuodesta 2012.

2. YHDYSKUNTARAKENNE

2.1 TAAJAMARAKENNE

Tammelan kunnassa taajaman määritykset täyttää luonnollisesti kunnan keskusta-alue, mutta myös Kaukjärvellä on taajama-asutusta, samoin Similänkulmalla ja Häiviässä. Keskustan välittömässä läheisyydessä oleva Mustiala ja Myllykylä kuuluvat nekin taajama-alueeksi asumistiheydeltään.

Taajama-alueet Tammelassa:



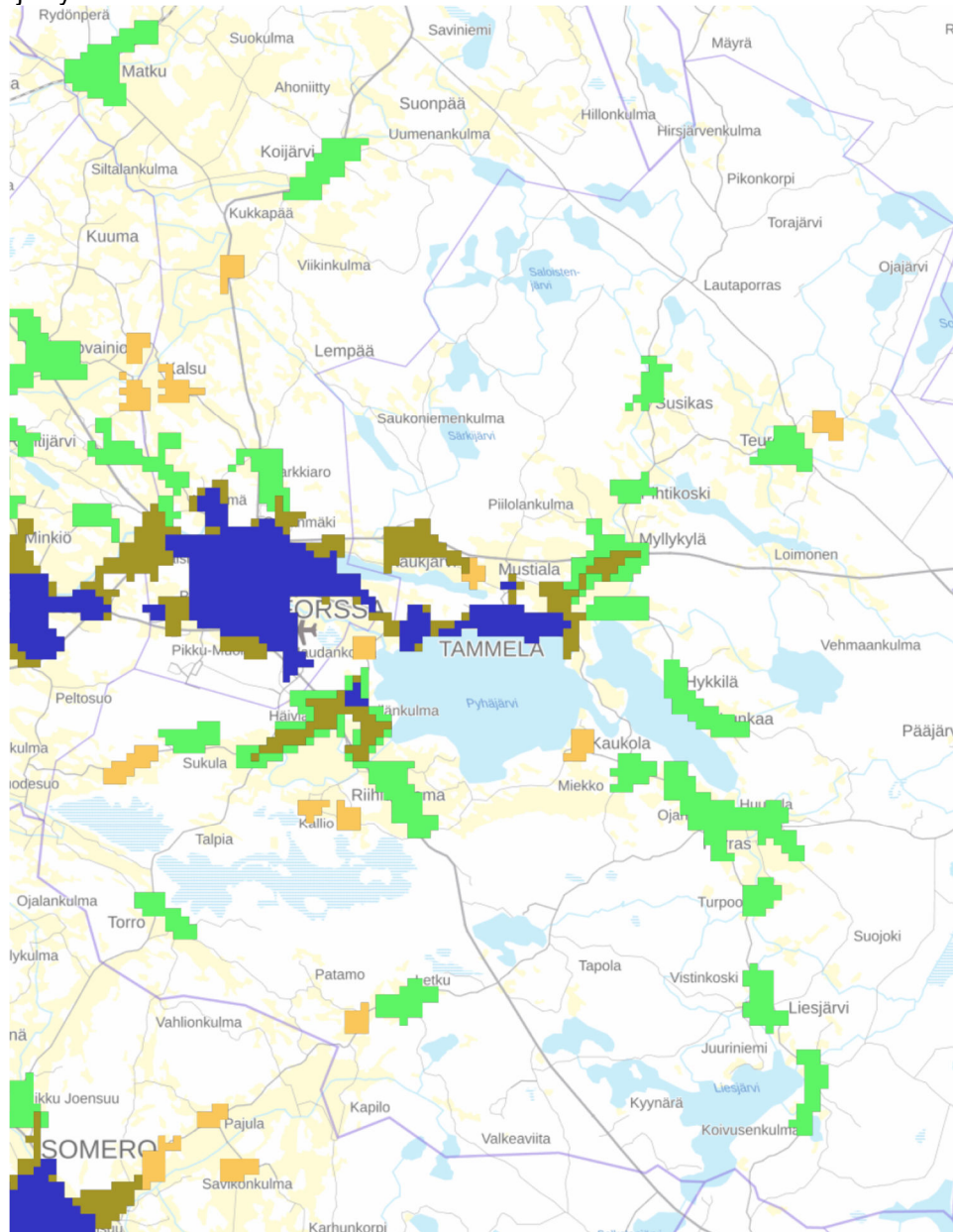
Muutoin kunnan alue käsittää lukuisia vanhoja kyläalueita, jotka eivät kuitenkaan asumistiheydeltään ole taajamia vaan perinteistä kyläaluetta. Tilastollisesti kyläalueita ovat pohjoisessa Susikas ja Teuro / Kuuslammi sekä Myllykylän pohjoisosa. Kuivajärven kiertävät kyläalueet, pohjoisrannalla Hykkillä ja Lunkaa, eteläpuolella Porras, Ojanen ja Saari.

Kaukola Pyhäjärven etelärannalla on pienkylä, samoin Järventausta, jonka taustalla on Riihivalkaman kyläalue. Valtatien 2 länsipuolella on Sukulan, Torron ja Letkun kyläalueet. Lisäksi Kallion ja Talpian kylät ovat pienkylä. Tammelan eteläosassa on Liesjärven kansallispuiston läheisyydessä Liesjärven kyläalue.

Koska kylät ovat vanhoja, ja niitä ympäröivät peltoalueet, on myös asutusta laajentunut peltoalueiden laidoilla. Kaikkia edellä mainittuja kyläalueita ympäröikin asuttu ydinmaaseudun alue.

Tammelan kunnan asukkaista vain noin puolet asuu keskustataajamassa, puolet kyläalueilla.

Taajama-alueet ja kyläalueet Tammelassa:



2.2 VANHAT KYLÄT JA NIIDEN VAIKUTUSALUEET

Tammelan nykyinen kunta muodostuu useista vanhoista kylistä, aikoinaan Tammelan hallintopitäjä oli vielä paljon nykyistä suurempi sisältäen alueita Forssasta, Jokioisilta ja Humppilasta. Ensimmäinen hallinnollinen ja kaupallinen keskus Tammelassa oli Hämeen Härkätien varrella oleva Portaan kylä, mutta Tammelan kylä Pyhäjärven pohjoisrannalla tuli kunnan keskuksesi viimeistään 1400-luvun lopulla, kun vielä nykyisinkin toiminnassa olevan kirkon rakennustyöt aloitettiin.

Tammelassa on useita kyliä, joissa on ollut kyläkoulut ja kaupallisia palveluja, ja vaikka sekä päivittäistavara-kauppapalvelut ja kyläkoulujakin on poistunut, ovat kylät edelleen vireitä ja asuttuja. Näille kylille tullaan jatkossakin järjestämään kunnallisia palveluja kuten koulukuljetuksia ja hoivapalveluja, joten näiden kylien läheisyyteen voidaan myös osoittaa rantaan sijoittuvaa vakituista asumista. Kylät ja niiden vaikutusalueet viiden kilometrin etäisyydellä kyläkeskuksesta:



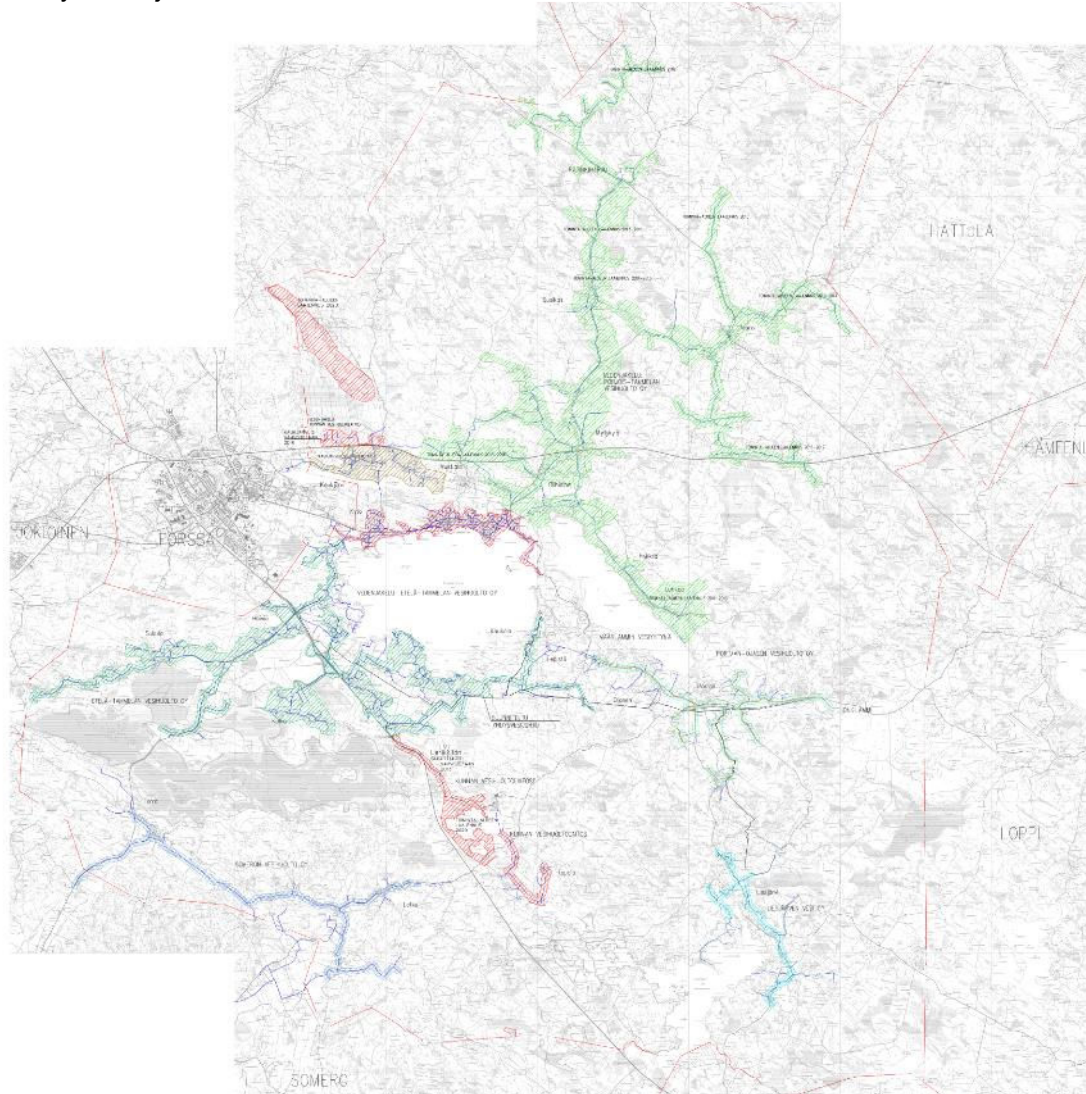
Tammelan keskusta palveluineen sijoittuu Kaukjärven-Mustialanlammin ja Pyhäjärven väliin jäävälle kannakselle. Pyhäjärvi yhdistyy Kuivajärveen Saaren salmen kautta, ja näiden vesistöjen ympärille on sijoittunut lukuisia vanhoja kyliä, jotka ovat edelleen olemassa ja asuttuja, vaikkakin palveluja kyliltä on poistunut. Viime vuosina on kyläkoulujen määrä vähentynyt, nykyisellään Tammelassa on päiväkotikeskittymän ja ala- ja yläkoulun sisältävä koulukeskus keskustataajamassa, päiväkoti ja alakoulu niin Riihivalkamassa kuin Portaassa sekä alakoulut Teurolla ja Myllykylässä. Letkulla on kyläkauppa ja Portaassa kahvila/kioski. Kokoonmistiloja on kylien alueella enemmän, sillä kylissä on kylä- ja työväentaloja, Letkulla ja Liesjärvellä entinen alakoulu on kyläyhdistyksen omistuksessa ja käytössä. 2000-luvulla lakkautettujen koulujen yhteydessä olevat leikki- ja liikuntapaikat on säilytetty kunnan omistuksessa ja ovat edelleen kylillä asuvien ihmisten käytössä. Kylillä on paljon elinkeinotoimintaa, suurimpana maatalous, mutta myös muuta pienimuotoiseen teolliseen valmistukseen ja matkailupalveluihin liittyvää.

Tammelan nykyisen kouluverkon vaikutusalue viiden kilometrin säteellä (kunnan kouluverkko sinisellä, toisen asteen tai korkeamman koulutuksen opetus Mustialassa ja Eerikkilässä vihreällä):



2.3 VESIHUOLLON SJOITTUMINEN

Tammelan kunnan alueella vesihuolto on suurelta osin yksityisen vesihuoltoyhtiöiden hoitamaa. Kunnan oma vesihuoltoverkko on lähinnä keskusta-alueella, mutta kunta on aktiivinen toimija ja yhteistyökumppani myös yksityisille vesiyhtiöille jakaen mm. vuosittain vesihuoltoavustuksia näiden toiminnan edistämiseksi.



Talousveden toiminta-alueet löytyvät kunnan kotisivuilta:

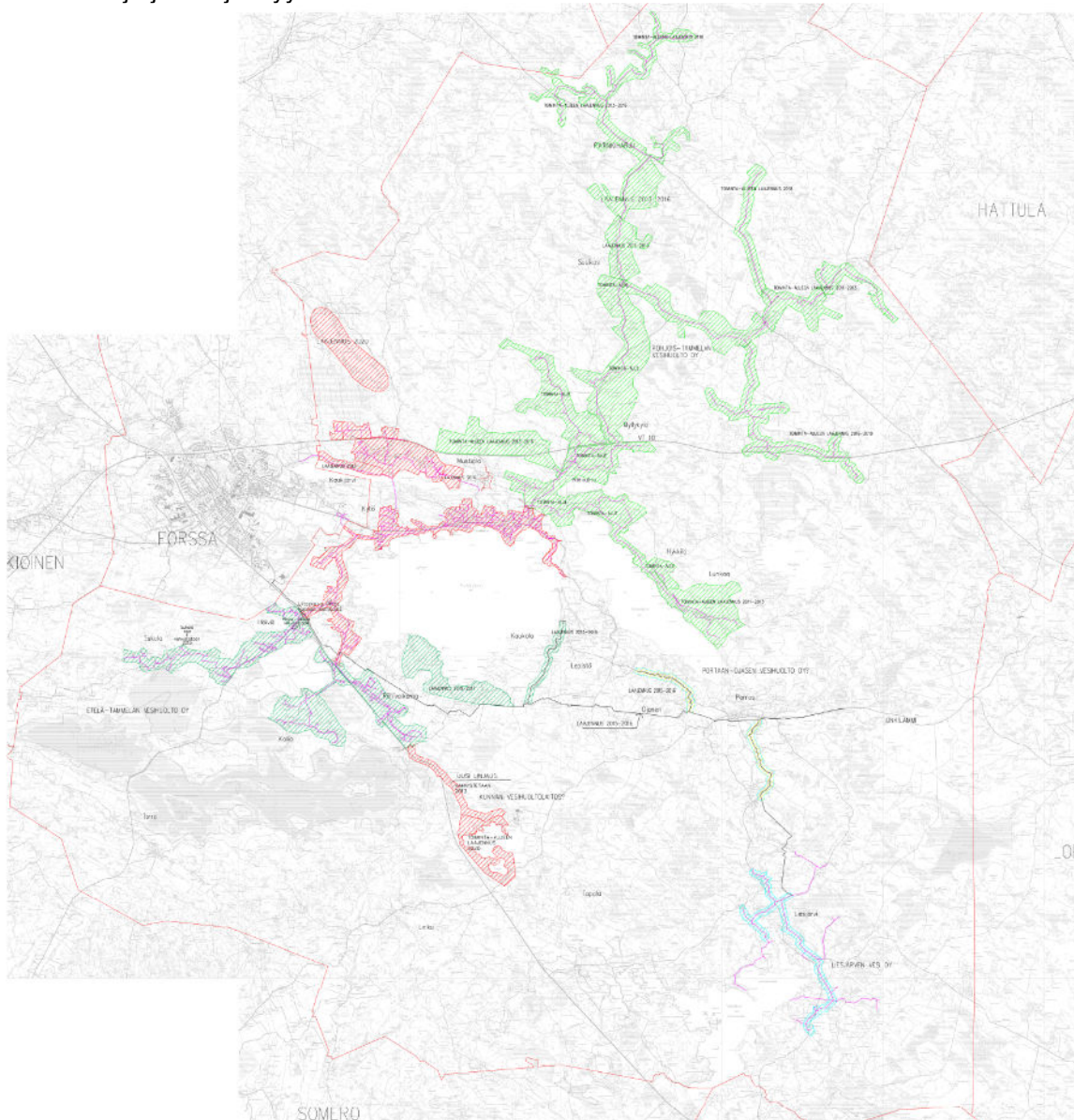
https://www.tammela.fi/sites/default/files/dokumentit/2020/vedenjaketun_toiminta-alueet_23052011.pdf

Vesihuoltoon tehtyjen pitkäaikaisten investointien seurauksena kunnan ja yksityisen vesiyhtiöiden toiminta-alueet kattavat varsin laajasti kunnan olennaisempien kylien alueet. Vuonna 2022 on rakentumassa vuosikymmenen suunnitteilla ollut vesi- ja viemäri linja Forssaan Portaankylältä Kaukolan ja Riihivalkaman kautta, jolloin sekä vesihuollon varmuus seudulla kasvaa, mutta myös viemärin saavutettavuus kyseisten kylien alueella parantuu huomattavasti.

Tammelan jätevedet käsitellään suurimmaksi osaksi Forssan jätevedenpuhdistuslaitoksella, ainoastaan Liesjärvellä on jätevedenpuhdistamo, joka kuitenkin poistuu käytöstä Portaankylän ja Forssan välisen yhteyden valmistuttua. Tämän jälkeen kaikki Tammelan viemäriin johdetut jätevedet käsitellään Forssassa.



Kunnan vesihuollon toiminta-alueet tukevat suurelta osin niin kaavoissa kuin rakennusjärjestyksen liitekartassa 4 esitetyjä vakituksen asumisen alueita. Viemäroinnin kannalta ongelmallisia ovat Someron rajapinnassa olevat Torron ja Letkun kylät, jonne ei Etelä-Tammelan vesihuoltoyhtiöllä ole ollut kannattavaa edetä. Näissä kylissä talousvettä järjestää ja myy Someron vesihuolto.

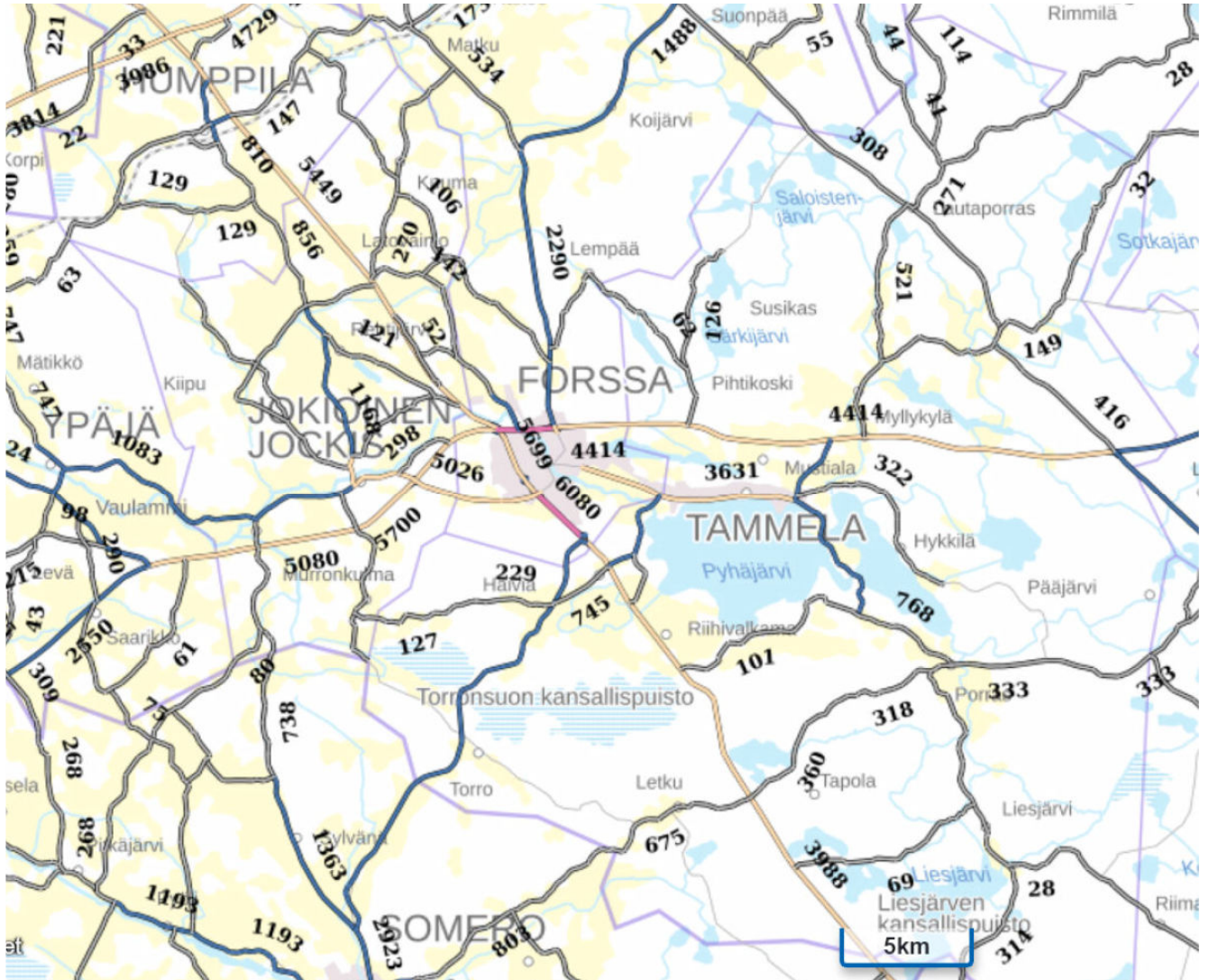


Viemäroinnin toiminta-alueet löytyvät kunnan kotisivuilta:

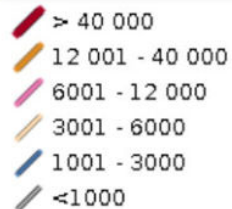
https://www.tammela.fi/sites/default/files/dokumentit/2020/jatevesiviemaroinnin_toimista_alueet_23052011.pdf

2.4 VALTION TIEVERKON SJOITTUMINEN JA LIIKENNEMÄÄRÄT

Vanhojen kylien myötä myös Tammelan tieverkosto on valtateitä lukuun ottamatta vanhaa ja kuuluu kattavilta osin valtion hallinnoimaan tieverkkoon.



Liikennemäärät (viimeisin)

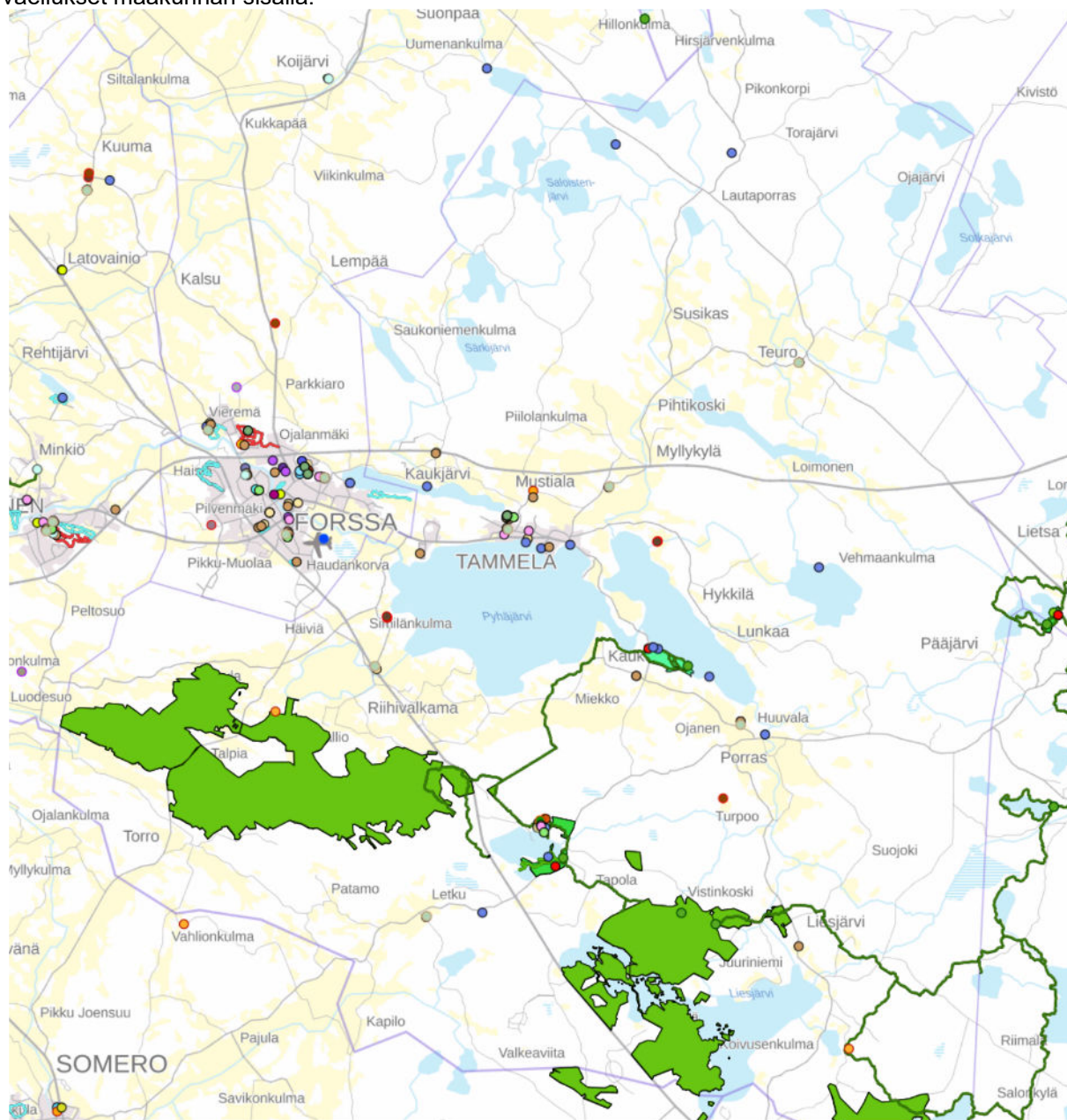


2.5 VIRKISTYSALUEIDEN, -REITTIIEN JA PAIKKOJEN SIOITTUMINEN

Tammelan keskustassa sijaitsee kunnan urheilupuisto, sisäliikuntatilat ja valaistut kuntopolut. Toinen vielä merkittävämpi liikuntakeskittymä on Ruostejärven rannalle sijoittuva Eerikkilän urheiluopisto jalkapallostadioneineen, halleineen, yleisurheilukenttineen ja uimahalleineen.

Tammelan kunnan alueella on kaksi suurta kansallispuistoa Liesjärvi ja Torronsuo, joita käyttävät sekä paikalliset että kauempaakin tulevat virkistäytyäkseen luonnossa. Forssan kaupungin ja Tammelan kunnan yhteinen Saaren kansanpuisto on myös luontovirkistyskohde, jossa on myös uimarannat ja ravitsemuspalveluja.

Eerikilä urheilupuisto on myös alkanut panostaa luontovirkistykseen, ja se myös sijoittuu Liesjärven ja Torronsuon kansallispuistojen välimaastoon. Liesjärven kansallispuistoon jo nyt reitit ovat olemassa, mutta Torronsuole niitä ollaan parhaillaan suunnittelemassa. Suunnitelmat sisältävät ulkoilureitin valtatie 2 turvallisen alituksen. Kansallispuistoihin johtavat myös Hämeen maakunnan Ilvesreitistöt, jotka mahdollistavat useamman vuorokauden vaellukset maakunnan sisällä.



3. SUOJELUARVOT

3.1 POHJAVESIALUEET

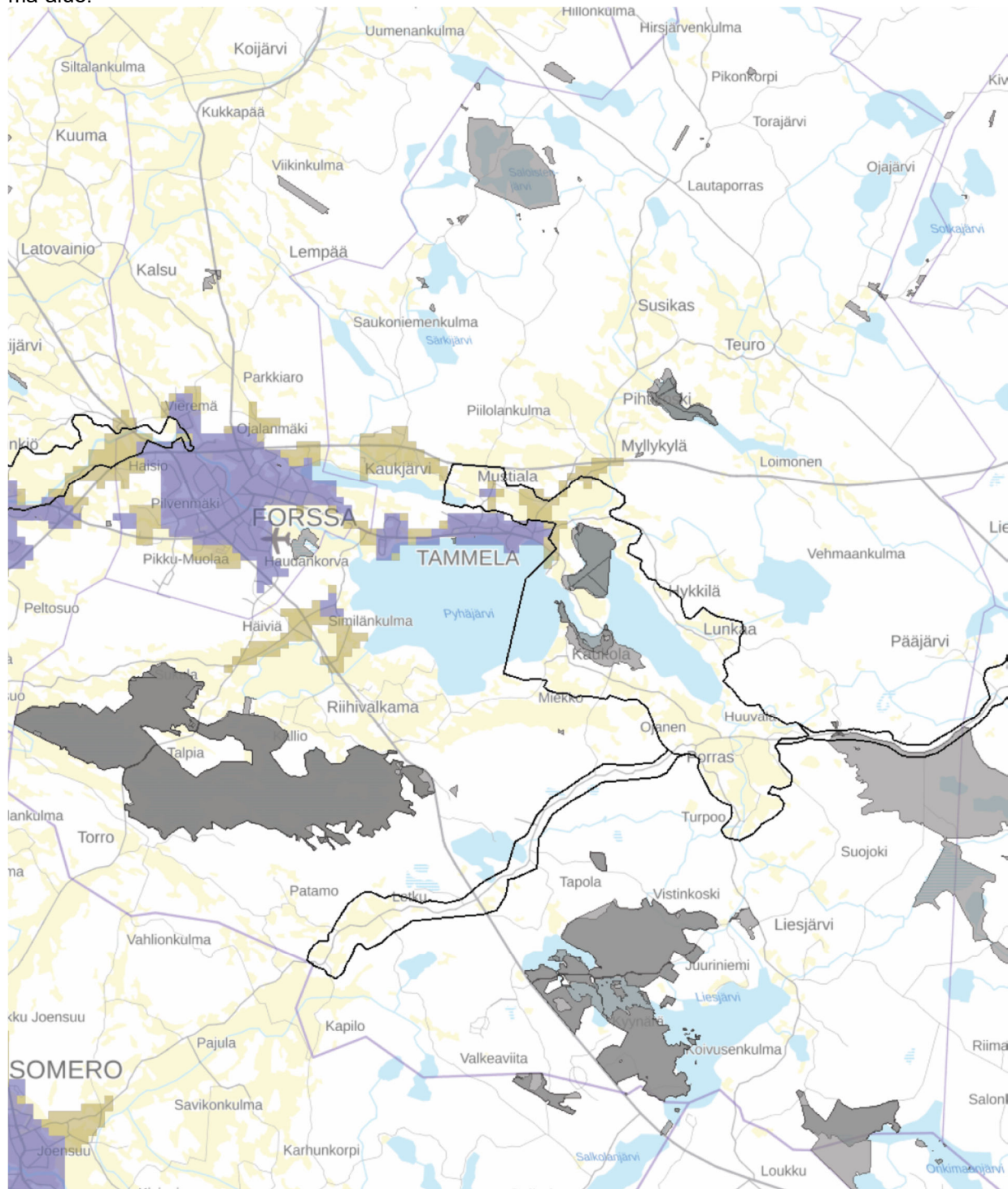
Tammelan alueella on useampia suuria pohjavesialueita, suurimpana kunnan keskustasta Portaaseen ja edelleen Lopelle jatkuvalla harjualueella. Myös kunnan pohjoisosassa on Lautaportaasta Forssan kaupungin puolelle ulottuva pohjavesialue.

Rakennusjärjestyksen liitekartassa 4 osoitetut vakituisen asumisen alueet eivät sijoitu pohjavesialueelle. Kaavoituksessa pohjavesialueet on huomioitu rakentamista velvoittavin määräyksin.



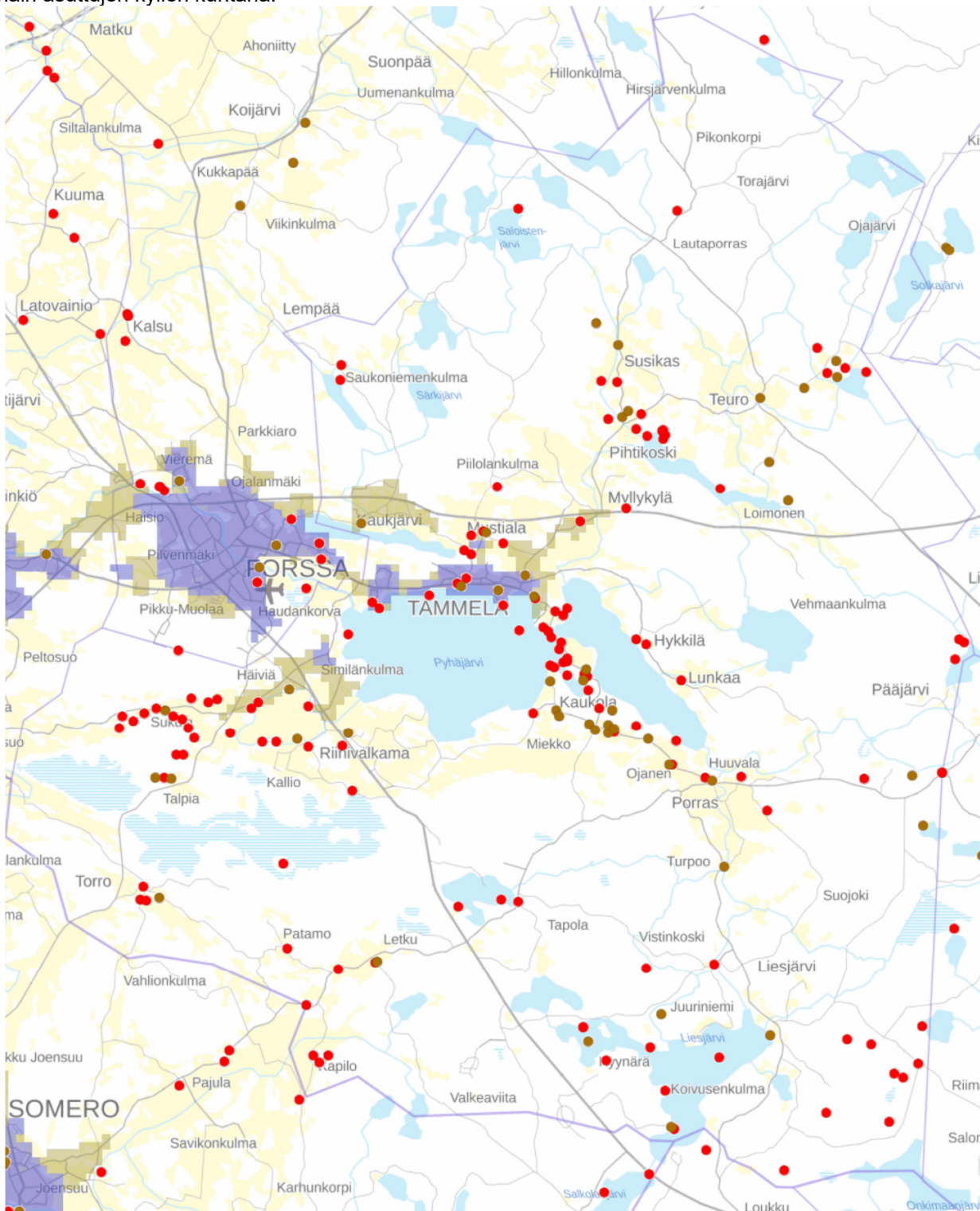
3.2 LUONNON ARVOKOHTEIDEN SIOITTUMINEN

Tammela on kuuluista luonnostaan, sillä kunnassa on kaksi kansallispuistoa Torronsuo ja Liesjärvi, jotka ovat myös luontovirkistysten kohteita. Tammelassa on myös Forssan kaupungin ja Tammelan yhteinen kansanpuisto kuntien asukkaiden virkistykseen. Lisäksi kunnan alueella on muitakin Natura 2000-kohteita, ja kaksi valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, Härkätien maisema-alue sekä Mustiala-Porras-Kaukolanharju maisema-alue.



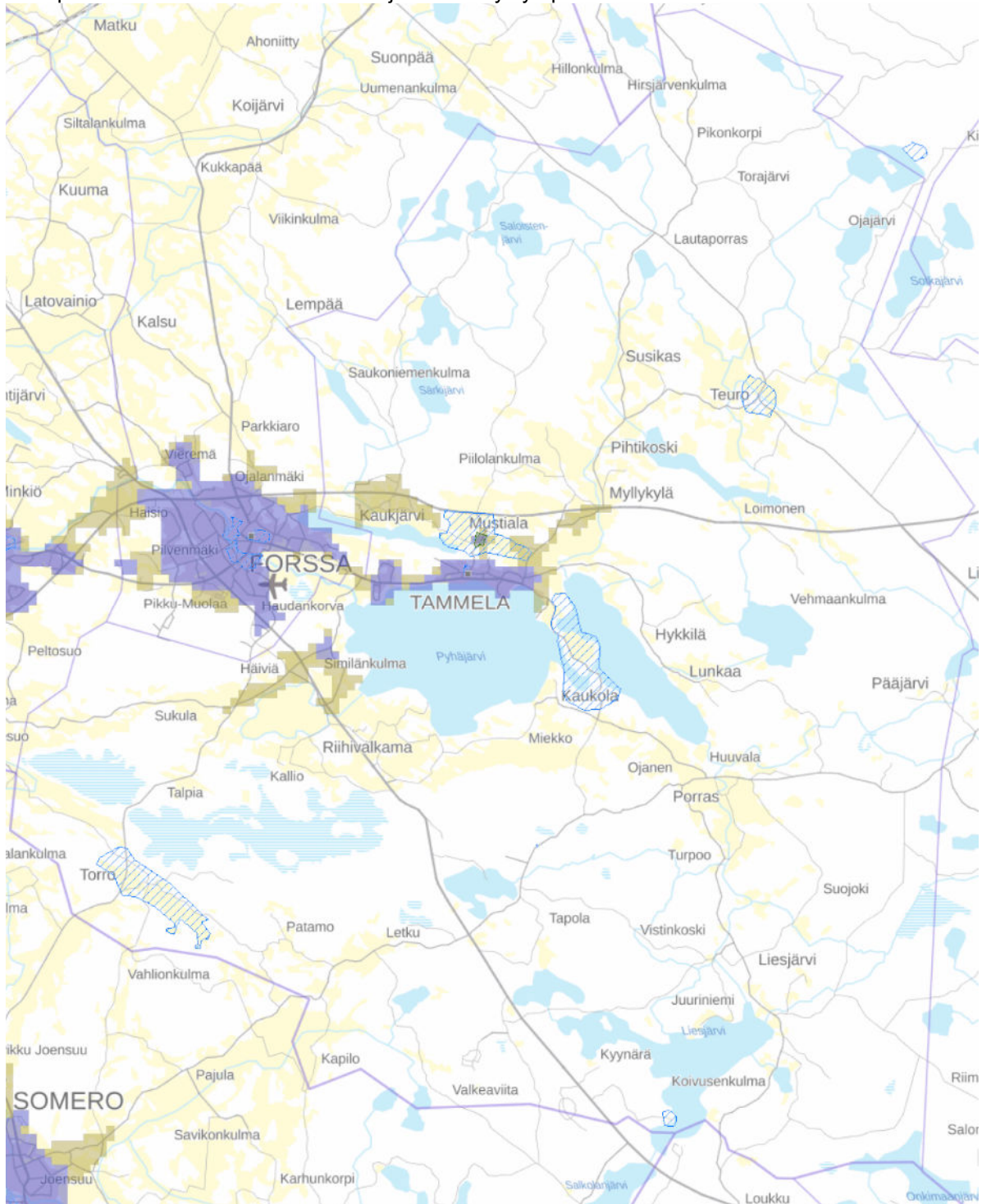
3.3 KIINTEIDEN MUINAISMUISTOJEN SJOITTUMINEN

Tammelan kunnan alueella on lukuisia kiinteitä muinaisjäännöksiä, lähinnä vanhaan asumiseen ja vanhoihin kyliin liittyviä löytöpaikkoja. Muinaisjäännösten sijoittuminen korostaa myös Tammelan rakennetta lukuisten jo varhain asuttujen kylien kuntana.



3.4 ARVOKKAAN RAKENNUSKANNAN SIJOITTUMINEN

Tammelan kunnassa on paljon kyliin liittyvää vanhaa kulttuurihistoriallisesti arvokasta ympäristöä ja rakennuskantaa, valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi on arvioitu Tammelan kirkko ja hautausmaa, Mustialan maanviljelysoppilaitos, Hämeen Härkätie, Kortenien perinnetila, Saaren kartanon ja Saaren kansanpuiston kokonaisuus sekä Teuron ja Torron kyläympäristöt.



4. VAKITUISEN ASUMISEN EDELLYTYKSET ALUEITTAIN

4.1 YLEISTÄ

Tammelan kunnan koostuessa useista vanhoista kylistä, on myös asuminen Tammelassa jakautunut ympäri kuntaa siten, että noin puolet Tammelassa asujista asuu keskustataajaman alueella. Toinen puoli asuu kyläalueilla, lähinnä juuri vanhoissa kylissä ja niiden vaikutusalueella. Seudullisesti tarkasteltuna Tammelassa on vähemmän haja-asutusta sinne tänne rakentuneena kuin muissa kunnissa, sillä Tammelassa haja-asutusalueella asuvat ovat sijoittuneet keskitetympin edellä mainituille kyläalueille. Vanhoihin kyliin johtaa myös kunnolliset tiet, jotka useimmiten ovat osa valtion tieverkkoa.

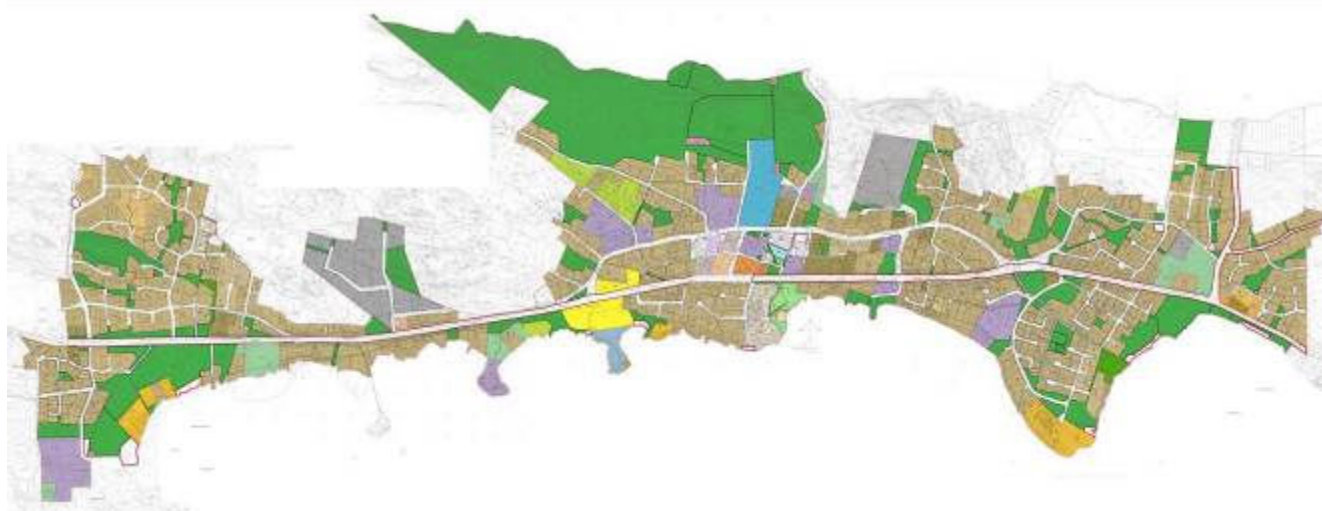
Toimivat ja aktiiviset kylät luovat hyvän pohjan myös näihin liittyvien rantojen vakitukselle asumiselle, sillä kylä-alueille järjestetään joka tapauksessa kunnallisia palveluja kuten koulukuljetuksia ja kotihoitoa. Näin ollen näiden alueiden yhteyteen muodostettavat vakituksien asumisen rakennuspaikat eivät edellytä palvelujen viemistä kokonaan uusille alueille, vaan korkeintaan hivenen laajentavat olemassa olevien palvelujen aluetta. Vakituinen asuminen myös ranta-alueella lisää kylien elinvoimaisuutta ja samalla vastaa ihmisten tarpeeseen asumisesta rantakiinteistöillään. Jo nyt ranta-alueilla saatetaan asua ympärivuotisesti vakituiseen asumiseen soveltuvassa vapaa-ajanasunnossa, mutta pidetään toista asuntoa vain siitä syystä, ettei rantakiinteistöllä voi rekisterien ta-solla vakituksella asua.

Vakituksien asumisen mahdollistaminen ranta-alueella ei lisää rannan rakennusoikeuksia, sillä rakennusjärjestyksessä ei tehdä eroa vakituksien asumisen ja vapaa-ajanasumisen välillä, vaan kummallakin on vastaavat rakennusoikeudet (300 m² min. 2000 m² tontilla). Käytännössä sillä rakentaako uuden vakituksien vai ympärivuotisen vapaa-ajanasunnon ei kiinteistöillä ole eroa kuljetusten, kiinteistönhoidon tai jätevesien käsittelyn suhteen. Olennaisin arvioitava seikka onkin, onko kunnalla valmiudet vakituksien asumisen palvelujen tuottamiseen kulloisellakin alueella.

Kunnan laatimissa osayleiskaavoissa arviointia on tehty niin ympäristölautakunnassa, teknisessä lautakunnassa, kunnanhallituksessa ja viime kädessä kunnanvaltuustossa, joka on kaavat hyväksynyt. Ympäristölautakunnassa on lähinnä keskusteltu vesi- ja viemäriverkkoon liittymisen velvollisuudesta, mutta koska lain mukaiset velvoitteet mm. jätevesien käsittelystä ovat saavutettavissa myös kiinteistökohtaisin ratkaisuin, on muutokselle oltu myönteisiä, jos alue on muutoin kunnan näkemyksessä vakituksien asumiseen soveltunut.

4.2 KESKUSTATAAJAMA

Kunnan keskustataajama on tutkittu sekä yleiskaavalla, että asemakaavalla muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta soveltuvaksi vakitukselle asumiselle.

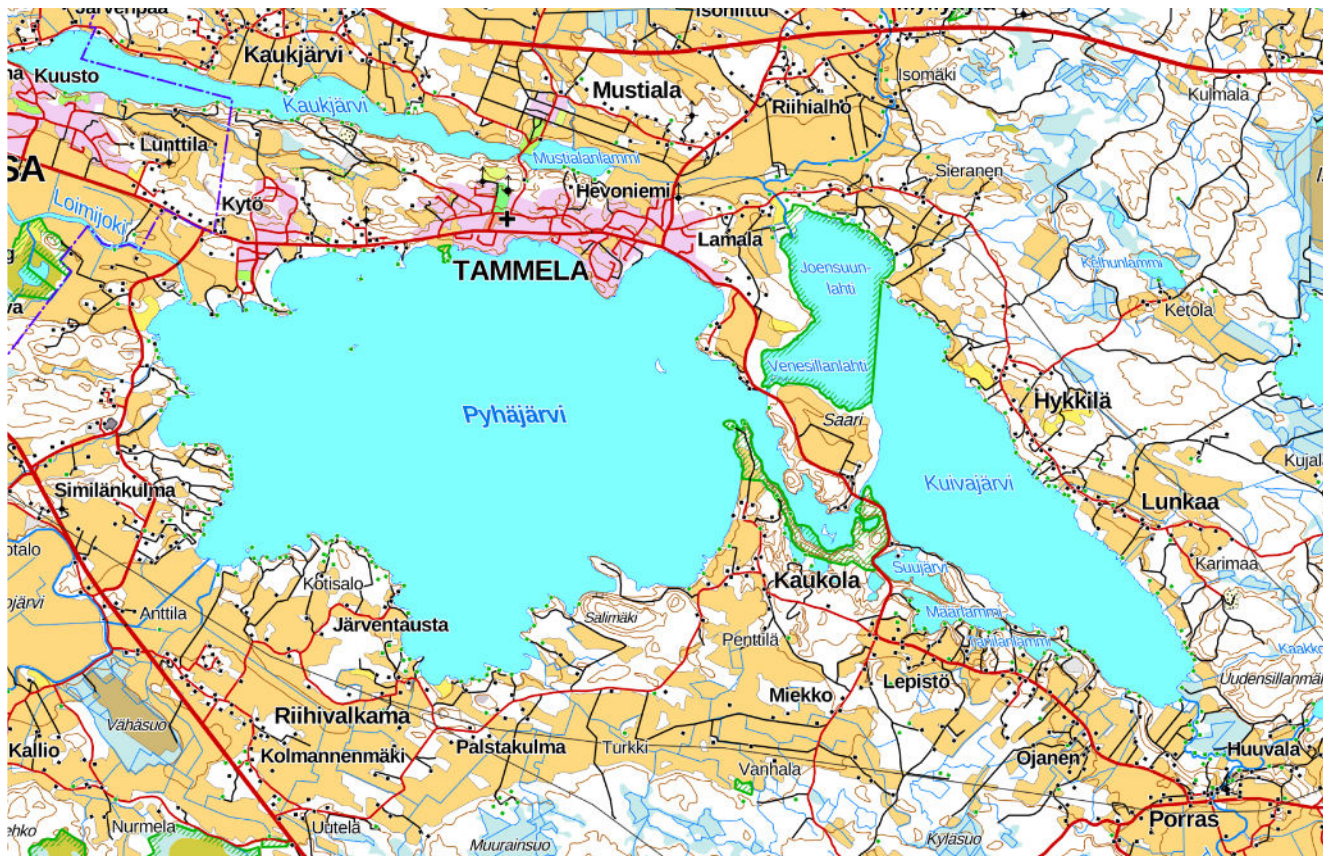


4.3 KAUKJÄRVEN, PYHÄJÄRVEN JA KUIVAJÄRVEN RANTA-ALUEET

Tammelan keskustataajama sijoittuu Pyhäjärven ja Kaukjärven / Mustialanlammin väliselle kannakselle vanhan Tammelan kirkonkylän sijoille. Kaukjärven pohjoisrannalla on Mustialan maatalousoppilaitoksen rakennuskanta ja Kaukjärven kylä. Pyhäjärvi liittyy Kuivajärveen Saaren pohjoispuolelta Venesillalla siltarummun kautta ja eteläpuolelta Saaren salmessa. Kaikkien kolmen järven rannat ovat joko jo asuttuja vähintään vapaa-ajanasetuksen myötä, ja olemassa olevan kyläasetuksen välittömässä yhteydessä. Myös tieverkko alueella on toimiva. Keskustataajaman lisäksi Pyhäjärven toisella puolella Similänkylällä on taajama-asutusta. Kunnan julkiset ja kaupalliset palvelut löytyvät keskustasta. Sekä Riihivalkamassa että Portaassa on kyläkoulun ja päiväkodin kokonaisuus. Kokoonmistiloja alueilla on useita, Riihivalkamassa Valkeaniemen Pirtti sekä työväentalo, Portaassa kylätalo ja VPK:n tilat, Hykkilässä nuorisoseurantalo yms. Portaassa on myös kahvila/kioski, jossa on asiamiesposti. Saaren kansanpuiston uimarannat ja retkeilyreitit ovat vilkkaassa käytössä kesäaikaan.

Kaavoissa ja MRL §129a / RakL § 18 liitekartalla osoitetut vakituksen asumisen alueet ovat suurimmalta osin myös vesi- ja viemärihuollon toiminta-alueella. Kuivajärven ja Pyhäjärven eteläpuolisilla alueilla ei toiminta-alueita vielä ole, mutta kunnalla on ollut jo yli vuosikymmenen käynnissä hanke yhdessä Forssan kaupungin kanssa vesijohdon ja siirtoviemärin rakentamisesta Riihivalkamasta Portaaseen. Rakentaminen aloitetaan vuonna 2022, jolloin nämä alueet tulevat kunnallisen veden ja viemärin vaikutuspiiriin.

Kuntarakenteen ja palvelujen perusteella näiden kolmen järven rannat on kunnassa arvioitu olevan soveltuvia vakitukselle asumiselle niin kaavoitusprosessissa kuin poikkeamislupakäsittelyissäkin.



4.4 TEURON, SUSIKKAAN JA MYLLYKYLÄN ALUEET

Pohjois-Tammelassa valtatie 10 pohjoispuolella on kaksi suurempaa kylää, Teuro ja Susikas. Teuron kylään liittyy kiinteästi Kuuslammin kylä. Valtatie 10 rakentaminen on jakanut vanhan Myllykylän kahtia, valtatie 10

pohjois- ja eteläpuoliseen osaan. Pehkijärven eteläpuolella on Loimosen kylä, melko kapealla kaistalla Pehkijärven ja valtatie 10 välissä.

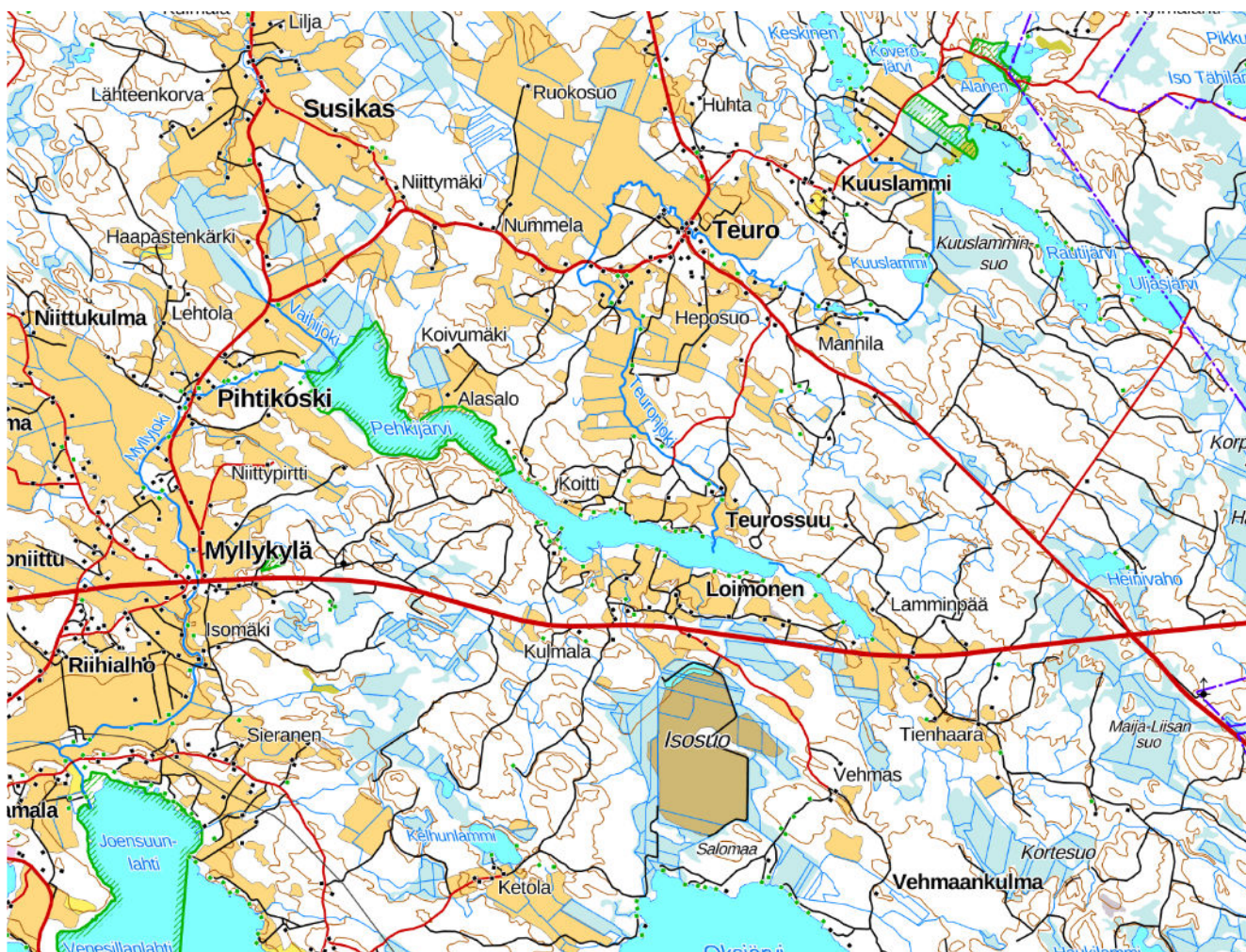
Teuron kylällä on kyläkoulu, jossa on lähiliikuntapaikka. Myös Myllykylässä valtatie 10 eteläpuolella on kyläkoulu ja lähiliikuntapaikka. Kokoontumispaikkoja alueella on useampia, Susikkaalla ja Teurolla kylätalot, sekä Kuuslammilla kylälaisten rakentama halli, jossa voi harrastaa ja kokoontua. Oksjärven pohjoisrannalla on kunnan leirikeskus.

Vakituisen asumiseen alueen rannoista soveltuu Pehkijärvi, sillä pohjoisosa on Teuron kylän vaikutuspiirissä, eteläosa puolestaan Loimosen kylän vakituiseen asumiseen yhteydessä.

Kuuslammin kyläasumisen yhteydessä ovat Keskinen ja Koverojärvi, sekä Rautijärven pohjoisosa. Muutoin Rautijärven ja Uljasjärven ranta-asuminen ei tukeudu kylärakenteeseen, suurelta osin järvien itäranta myös liikennöidään naapurikunnan puolelta.

Teuronjoen olemassa oleva rantarakentaminen on osa kylärakennetta, samoin Myllyjoen varsi niin valtatie 10 pohjois- kuin eteläpuolellakin – Myllykylä on aikoinaan rakentunut joen varressa olleen Mustialan myllyn ympärille.

Oksjärven pohjoisranta vastaa Pehkijärven etelärannan tavoin kunnan tavoitteeseen mahdollistaa tasokkaan asumisen kohteita valtatie 10 läheisyyteen mm. Hämeenlinnan seudulla työskenteleville.



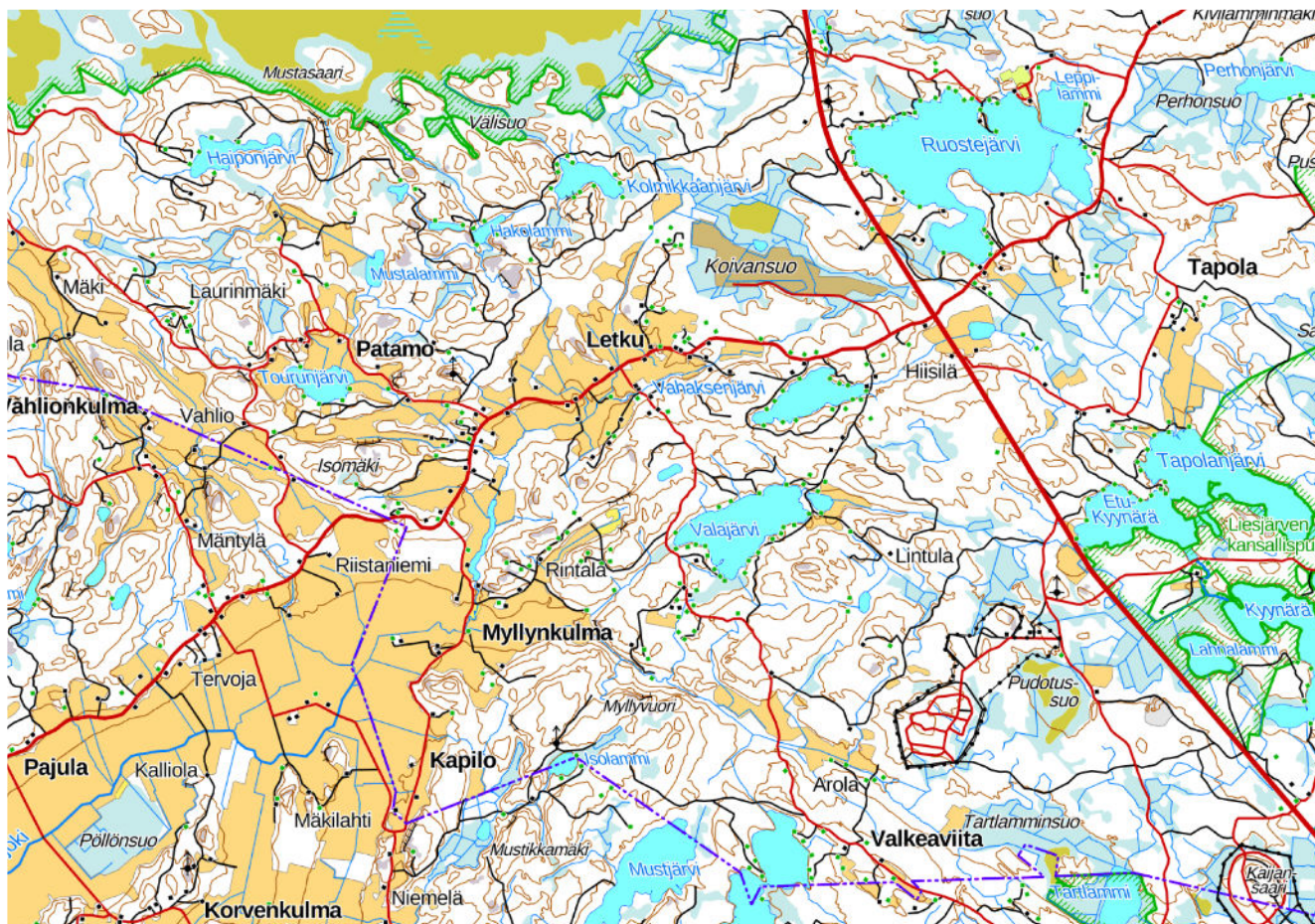
4.5 LETKUN ALUE

Letkun kylä sijoittuu historiallisen Hämeen Härkätien varrelle ja on Tammelan kylistä aktiivisimpia. Kylä on onnistunut asukashankinnassaan saamaan asukkaita myös pääkaupunkiseudulta ja kylätoiminta on muutoinkin vireää. Letkulla on myös Tammelan viimeinen perinteinen kyläkauppa. Letkun kyläkoulu lopetti toimintansa 2020-luvulle tultaessa, mutta on nykyisin kyläläisten omistuksessa. Koulun lähiliikuntapaikka on kunnan omistuksessa ja kyläläisten käytettävissä.

Letkun kylän alueelle sijoittuu entinen Hämeen Luontokeskus, joka on nykyisin Eerikkilän urheiluopiston omistuksessa. Eerikkilän urheiluopisto on Letkun ja Saaren kylien rajalla Saaren puolella, mutta tarjoaa kyläalueille poikkeuksellisia palveluja kuten hotellitason majoitusta, ravintolapalveluja ja virkistyspalveluja. Forssan kaupungin kesäsiirtola on Ruostejärven ja valtatie 2 välisellä alueella, mutta tällä hetkellä pois käytöstä.

Letkun kylällä vakituiseen asumiseen on yleiskaavoituksessa arvioitu soveltuvan kylän yhteydessä olevat Vahaksenjärven rannat sekä Valajärven pohjoisranta. Valajärven eteläranta on etäämmällä kyläalueesta ja läheisen valtion alueen suojavyöhykkeellä. Kyläalueen pohjoispuolella olevat pienet järvet ovat kauempana kylärakenteesta ja paikoin haasteellisten tieyhteyksien varassa. Valkeaviivan rantarakentaminen on myös kauempana kyläalueesta.

Ruostejärven pohjoisrannan vapaa-ajanasutus on sinällään etäällä kyläalueista, mutta sijoittuu monenlaisia palveluja tarjoavan Eerikkilän välittömään läheisyyteen. Ranta-alue on jo nyt Eerikkilään vievän vesijohdon ja siirtoviemärin vaikutusalueella.

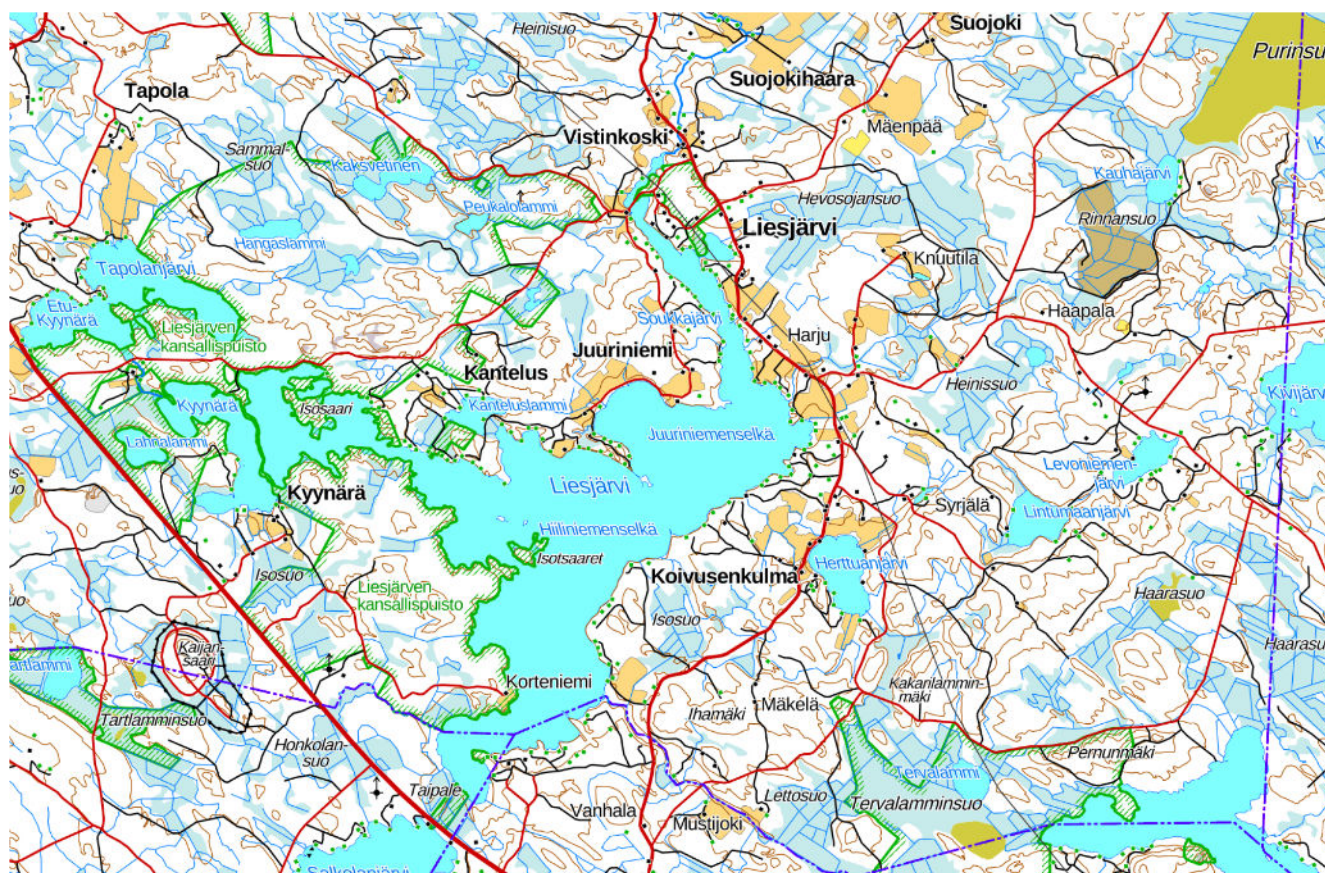


4.6 LIESJÄRVEN ALUE

Liesjärven kylä on Tammelan suurista kylistä eteläisin, reilun tunnin matkan päässä pääkaupunkiseudusta. Kylällä oleva metsäoppilaitos on lopettanut toimintansa, mutta toimii nykyisin yksityisessä omistuksessa tarjoten majoitus- ja ruokapalveluja. Kyläyhdistyksellä on omistuksessaan vanha kyläkoulu. Entisen kyläkoulun yhteydessä on lähiliikuntapaikka. Lisäksi Liesjärvellä on työväentalo. Liesjärvelle sijoittuu valtion suuri kansallispuisto, joka houkuttelee alueelle retkeilijöitä nauttimaan luonnosta ja vaeltamisesta. Korteniemessä valtatie 2 läheisyydessä on kansallispuistoon kuuluva museotila.

Liesjärven kylälle tuli voimaan Tammelan ensimmäinen varsinainen kyläalueen osayleiskaava vuonna 2009. Tässä kaavassa Liesjärven ranta-alue Liesjärvellä osoitettiin vakituiseen asumiseen. Kaavan valmistuttua tuli kuntaan toiveita vakituisen asumisen mahdollistamisesta myös vastarannalle Juuriniemen puolelle. Kunta käynnistikin osayleiskaavoituksen, mutta keskeytti sen, kun rakennusjärjestyksen yhteydessä mahdollistettiin asian tutkiminen.

Vakituisen asumiseen soveltuu Liesjärvellä kaavoittamattomilta alueilta parhaiten Juuriniemen alue sekä Koivusenkulmalla Liesjärven ranta-alueet ja Herttuanjärvi. Nämä alueet ovat kylärakenteen ja tiestön osalta soveltuvia, myös vesi- ja viemäri kattaa suurimmalta osin nämä alueet tai on tarvittaessa laajennettavissa kattamaan.



4.7 MUUT ALUEET

Muiden ranta-alueiden osalta selvitys ei evää rantarakentamisessa vakituista asumista, mutta näiden rakennuspaikkojen osalta muutos on syytä tutkia poikkeamislupakäsittelyn avulla.

Kaavoituksessa ja rakennusjärjestyksen Mrl §129a / RakL § 18 mukaisessa liitekartassa on osoitettu muutokselle soveltuvimmat alueet yhdyskuntarakenteen ja palvelujen osalta, ja alueiden osalta mahdollisuus on tutkittu jo valmiiksi siinä määrin, että näillä alueilla voidaan myöntää suoraan rakennuslupa siihen liittyvät ehdot huomioon.



Näiden alueiden ulkopuolelle jää kuitenkin ranta-alueita, joilla vanhan vakituisen asumisen ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi voi käyttötarkoituksenmuutos tulla kyseeseen. Tällöin on kuitenkin tapauskohtaisesti arvioitava tilannetta ja varmistettava muutokseen liittyvien ehtojen täyttyminen:

1. rakennuspaikan on oltava olemassa olevan vakituisen asumisen läheisyydessä, jotta mahdolliset kunnalliset palvelut ovat järjestettävissä ilman merkittäviä lisäkustannuksia
2. rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 2000 m²
3. rakennuspaikan sijoituksessa saareen on saaren pinta-ala oltava vähintään kaksi hehtaaria
4. rakennuspaikka liitetään keskitettyyn vesihuoltoverkostoon, mikäli tällainen alueella on olemassa, muussa tapauksessa kiinteistökohtaisen talousvesikaivon ja jätevesien käsittelyjärjestelmän on täytettävä rakennusjärjestyksen ja terveyteen liittyvien määräysten ja ympäristönsuojelumääräysten ehdot
5. rakennuspaikalle on olemassa pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys kaikkina vuodenaikoina, hakijan tulee hakemuksen yhteydessä toimittaa selvitys tien soveltuvuudesta
6. asunto on rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen ennen käyttötarkoituksen muutosta, tai muutetaan sellaiseksi lupakäsittelyn yhteydessä.

Edellä mainittujen ehtojen lisäksi on poikkeamisen Rakentamislain 57 §:n mukaiset oikeudelliset edellytykset täytettävä.

Mikäli käyttötarkoituksen muutokselle haetaan poikkeamislupaa, muutos ei saa vaikeuttaa alueen kaavoitusta ja rakennuspaikan on muutenkin täytettävä kunnan rakennusjärjestyksen vaatimukset. Puoltavana tekijänä vakituisen rakennuspaikan muodostumiselle poikkeamislupamenettelyssä on aikaisempi käyttö vakituksessa asumisessa. Rakennuspaikan on oltava olemassa olevan vakituisen asumisen läheisyydessä, jotta mahdolliset kunnalliset palvelut ovat järjestettävissä ilman merkittäviä lisäkustannuksia.

5. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asutus

Ranta-alueilla niin kaavoituksen kuin rakennusjärjestyksen liitekartan osalta kiinteistönmuodostus on jo tehty ja kyseessä ovat olemassa olevat rantarakennuspaikat. Tonttien omistusrakenne on monenkirjavaa, siinä missä toinen haluaa vakituista asumista tontilleen, toinen on täysin tyytyväinen vapaa-ajanasuinkäyttöön. Rakentaminen ja alueiden ja kehittyminen onkin kiinni maanomistajista ja heidän aikatauluistaan. Käyttötarkoituksenmuutokset tapahtuvat yksittäistapauksilla ja osa alueen kiinteistöistä jää vapaa-ajanasuinkäyttöön mahdollisuudesta huolimatta. Kunnan alueella on useampia osayleiskaavoja, joissa vapaa-ajanasuinkohteiden muuttaminen vakituiseen käyttöön on ollut mahdollista jo vuosia, mutta mitään ryntäystä tähän ei ole ollut.

Lomamökkialueella mahdollisuus muuttaa loma-asuntoja vakituiseen käyttöön ei tiivistä jo muodostunutta rakennetta, eikä tonttien rakennusoikeus ole riippuvainen käyttötarkoituksenmuutoksesta. Muutokset eivät myöskään aiheuta uusien tieyhteyksien rakentamista, vaan lähinnä tonttien sisäisten teiden parantamista pelastusajoneuvoliikenteen tarpeisiin. Muutokset eivät myöskään merkittävästi lisää liikennettä alueella, sillä yleensä mahdollisuutta eniten odottavien kiinteistöt ovat jo nykyisin ympärivuotisia kakkosasuntoja.

Uusi rakentaminen on olemassa olevaa täydentävää, eikä aiheuta suuria muutoksia rakenteessa.

Työpaikka-alueet ja työssäkäynti

Ranta-alueille pääpaino on asumisessa, eikä näille alueille ole odotettavissa niinkään kaupallista myyntitoimintaa, vaan asumisen yhteydessä tehtävää paikkariippumatonta etätyötä. Tämä mahdollistaa asumisen omassa kodissa järven rannalla, ja samalla vähentää työpaikkamatkailun haitallisia vaikutuksia työpaikan ollessa kodin yhteydessä.

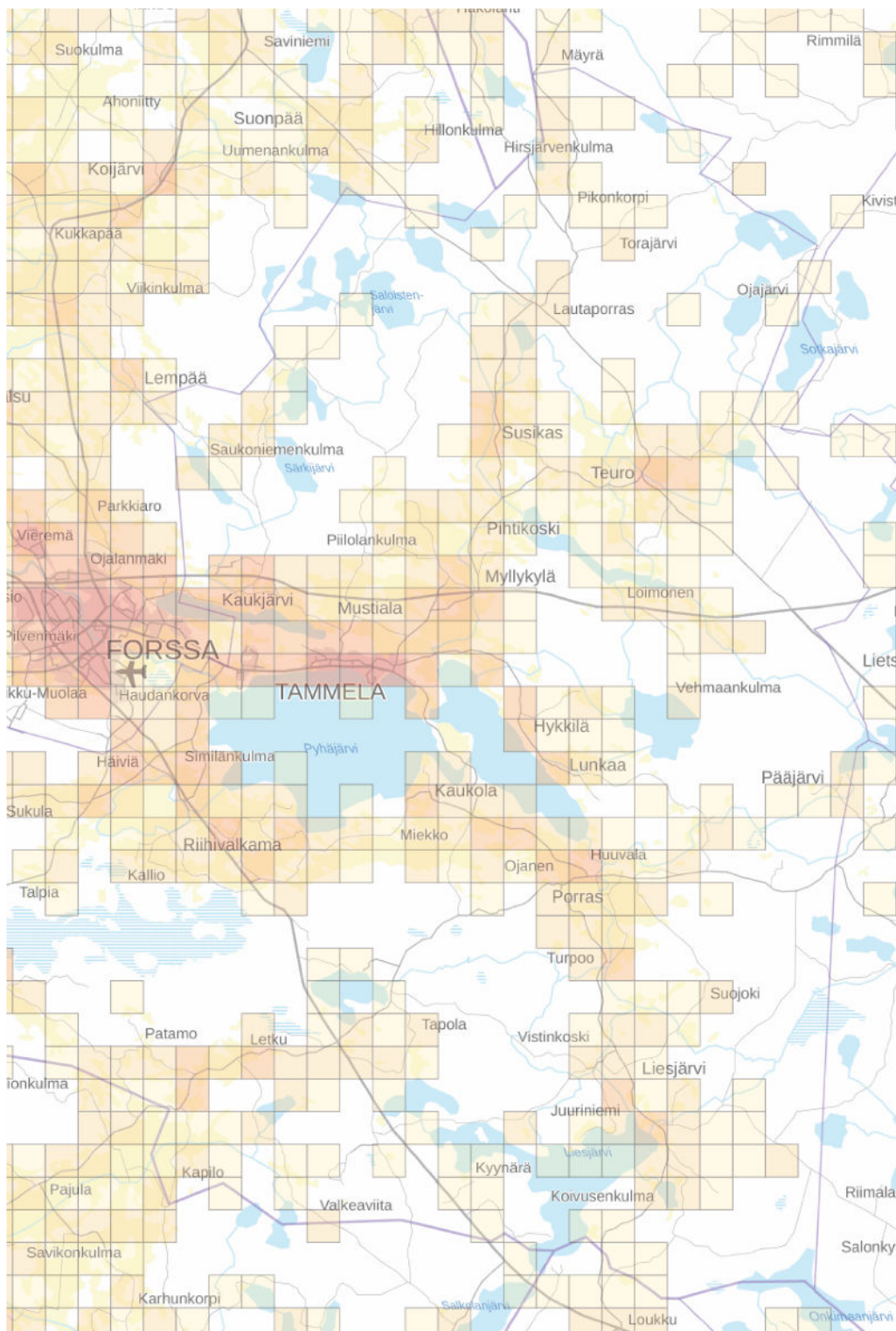
Palvelut

Ranta-alueen tonteilla ei juurikaan ole palveluja, vaikkakin ne sijoittuvat kyläalueiden läheisyyteen. Kyläalueelle sijoittuu hajanaisesti pienimuotoista elinkeinotoimintaa maatalouden lisäksi. Mahdollistamalla käyttötarkoituksenmuutoksia vakituiseen asumiseen mahdollistetaan samalla kylän kehitys siten, että uusia kaupallisia palveluja voisi alueelle kylän alueelle muodostua.



Joissakin tapauksissa rantakiinteistö voi olla osa matkailu- ja majoitustoimintaa vuokramökkinä, tällöin toiminta voi jatkua nykyisellään, sillä käyttötarkoituksen muuttaminen on mahdollisuus, ei pakollista.

Tilastokartta Tammelan asumisen rakenteesta, MRL 129a / RakL § 18 liitekartan alueet sijoittuvat asumisen alueelle:



Maa- ja metsätalous

Rantarakennuskohteet sijoittuvat kylien läheisyyteen, ja alueiden elinkeino on perinteisesti perustunut maatalouteen. Alueen pellot ovat edelleen viljelyssä, mutta eläintilojen määrä on vähentynyt huomattavasti. Maatalouden harjoittamisesta on tullut yhä enenevässä määrin sivuelinkeino; peltöjä voi viljellä pienemmällä tilalla muun työn ohella, sillä se on kausiluonteista päivittäistä läsnäoloa vaativan eläintenpidon sijaan. Ottaen huomioon nykyisen suuntauksen eläintilojen vähenemiseen, ei yhteentörmäyksiä vakituisen asumisen ja kyliin kauemmas rannasta sijoittuvien eläintilojen välillä ole odotettavissa. Metsänhoidon ja asumisen välillä on mahdollista tulla erimielisyyttä metsänhoidollisista toimenpiteistä, riippumatta siitä onko asuminen vapaa-ajanasumiseen vai vakituisen asumiseen.

Maanomistus

Ranta-alueen rakennuspaikat ovat yksityisessä omistuksessa, mikä vähentää riskiä suurimittakaavaiseen muutokseen alueilla, sillä osa maanomistajista on täysin tyytyväinen nykyiseen tilanteeseen vapaa-ajankäytössä, osa kuitenkin haaveilee muutosta ranta-alueelle vakituisemmin.

Rakennuspaikkojen rakennettavuus

Käyttötarkoituksenmuutokseen liittyvä rakentaminen sijoittuu jo olemassa oleville tonteille, jotka on lupakäsittelyn kautta todettu soveltuvan rakentamiseen. Kukin maanomistaja / rakentaja on velvollinen selvittämään rakennuksen sijaintipaikan maaperän rakennuslupavaiheessa. Suurimmalle osalle vesistöjä on määritetty tulvaraja, ja rakennusjärjestyksessä on määritetty rakennuksen korkeusasemasta suhteessa veden korkeuteen.

5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin**Vaikutukset maa- ja kallioperään**

Käyttötarkoituksenmuutokseen liittyvä rakentaminen sijoittuu jo olemassa oleville tonteille, jotka on lupakäsittelyn kautta todettu soveltuvan rakentamiseen. Vaikutukset ovat hyvin paikallisia ja liittyvät uuteen rakentamiseen ja sen perustamiseen. Vaikutukset ovat vastaavia riippumatta siitä, rakennetaanko tontille asuinrakennus vapaa-ajanasumiseen vai vakituisen asumiseen.

Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Käyttötarkoituksenmuutokseen liittyvä rakentaminen sijoittuu jo olemassa oleville tonteille, jotka on lupakäsittelyn kautta todettu soveltuvan rakentamiseen. Koska muutokset kohdistuvat ranta-alueelle, veloitetaan rakentamiseen ryhtyvää ratkaisemaan tontin jätevesien käsittely määräysten mukaisesti joko liittymällä viemäriverkkoon tai rakennuspaikkakohtaisin ratkaisuin. Joissakin tapauksissa ranta-alue voi olla myös pohjavesialuetta, joka huomioidaan rakennuslupavaiheessa asianmukaisin velvoittein. Pintavesiin alueen uudella rakentamisella ei ole suuressa mittakaavassa ole vaikutusta, tonttikohteisesti pintavesien käsittelyä valvotaan rakennuslupavaiheessa. Vaikutukset ovat vastaavia riippumatta siitä, rakennetaanko tontille asuinrakennus vapaa-ajanasumiseen vai vakituisen asumiseen.

Vaikutukset ilmaan ja ilmastoon

Kuten kyläalueilla muutoinkin, niin ranta-alueiden osalta liikkuminen on nykyisellään riippuvainen yksityisautolusta, joten liikkuminen lisääntyisi etenkin talviaikaan tonteilla joilla käyttötarkoituksenmuutokseen ryhdyttäisiin. Tavanomaista julkista liikennettä ei alueilla juurikaan ole, mutta tulevaisuudessa uudet liikkumisen tavat jakamistalouden ja teknologiaan perustuvien matkaketjujen / tilausliikenteen myötä mahdollistavat uudenlaista julkista liikennettä. Kotona tehtävän etätöiden myötä liikkumisen vaikutukset ilmastoon ovat vähäisempiä, kun työpaikalle ei ole välttämätöntä lähteä. Itse autokanta on kovaa vauhtia muuttumassa ympäristöystävällisemmäksi, eivätkä liikkumisen päästöt nouse vastaavaksi kysymykseksi kuin vanhalla autokannalla. Sähköistymisen myötä myös polkupyörällä on mahdollista tehdä perinteistä pidempiä matkoja vähemmällä rasituksella.

Energiatalouden näkökulmasta asuinrakennusten lämmitystavat ovat muuttuneet ympäristöystävällisemmiksi erilaisten lämpöpumppujen myötä, ja vaikka vapaa-ajanasuntojen muuttaminen vakituisiksi asunnoiksi lisää energiankulutusta talviaikaan, se toisaalta parantaa nykysäädöksillä merkittävästi rakennusten energiatehokkuutta.

Tonttien rakentamisen myötä niiden puustoa saatetaan kaataa, mutta koska kyseessä on jo olemassa olevat rakennustontit, ei tällä ole merkittäviä vaikutuksia hiilidioksidin sitomisen kannalta.



Vaikutukset suojeluarvoihin, Natura-alueisiin ja luonnon monimuotoisuuteen

Ranta-alueiden olemassa oleva rakentaminen ei muutamia poikkeustapauksia lukuun ottamatta sijoitu Natura- tai muille luonnonsuojelullisille alueille. Myöskään liitekartassa esitetyistä suoraan lupa- oikeuttavista alueista ei sijoitu kyseisille alueille.

Käyttötarkoituksenmuutokseen liittyvä rakentaminen sijoittuu jo olemassa oleville tonteille, jotka on lupakäsittelyn kautta todettu soveltuvan rakentamiseen. Vaikutukset ovat vastaavia riippumatta siitä, rakennetaanko tontille asuinrakennus vapaa-ajan asumiseen vai vakituiseen asumiseen.

Vaikutukset luonnonvaroihin

Käyttötarkoituksenmuutokseen liittyvä rakentaminen sijoittuu jo olemassa oleville tonteille, jotka on lupakäsittelyn kautta todettu soveltuvan rakentamiseen. Vaikutukset ovat vastaavia riippumatta siitä, rakennetaanko tontille asuinrakennus vapaa-ajan asumiseen vai vakituiseen asumiseen.

5.3 Vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriarvoihin**Vaikutukset VAT-alueisiin, kulttuurimaisemaan, maisema-alueisiin ja kyläkuvaan**

Käyttötarkoituksenmuutokseen liittyvä rakentaminen sijoittuu jo olemassa oleville tonteille, jotka on lupakäsittelyn kautta todettu soveltuvan rakentamiseen. Vaikutukset ovat käytännössä riippumattomia siitä, rakennetaanko tontille asuinrakennus vapaa-ajan asumiseen vai vakituiseen asumiseen. Yleiskaavoitetuilla alueilla rakentamista on ohjattu rakennustapaohjeella, MRL 129a / RakL § 18 mukaisen liitekartan osoittamilla alueilla rakennusjärjestyksessä ja rakennuslupakäsittelyssä määritetään rakentamisen soveltuminen ympäristöön rakennuspaikkakohtaisesti.

Vaikutukset rakennusperintöön

Käyttötarkoituksenmuutokseen liittyvä rakentaminen ohjautuu useimmiten uuteen rakentamiseen, vastaavasti vanhoja tonttien alkuperäisiä rakennuksia korvataan myös uusilla vapaa-ajan asunnoilla huomattavasti enemmän kuin uusilla vakituisten asumisen rakennuksilla. Usein vanhan energiatehokkuudeltaan huonon vapaa-ajan asunnon uusiminen ja laajentaminen ei ole järkevää, eikä taloudellisesti kannattavaa. Rakennusjärjestyksessä kunta on pyrkinyt mahdollistamaan vanhan alkuperäisen rakennuskannan jäämistä tontille joko talousrakennuksena (saunarakennus / piharakennus) tai sivuasuntona. Uuden rakentamisen osalta yleiskaavoitetuilla alueilla rakentamista on ohjattu rakennustapaohjeella, MRL 129a / RakL § 18 mukaisen liitekartan osoittamilla alueilla rakennusjärjestyksessä ja rakennuslupakäsittelyssä määritetään rakentamisen soveltuminen ympäristöön rakennuspaikkakohtaisesti.

Vaikutukset uuteen rakentamiseen

Käyttötarkoituksenmuutokseen liittyvä rakentaminen ohjautuu useimmiten uuteen rakentamiseen, mutta niilläkin kaavoitetuilla alueilla, joissa käyttötarkoituksenmuutos on mahdollistettu, on tonttien alkuperäisen vapaa-ajan asunnon korvaaminen uudella vapaa-ajan asunnolla huomattavasti yleisempää.

Uuden rakentamisen osalta yleiskaavoitetuilla alueilla rakentamista on ohjattu rakennustapaohjeella, MRL 129a / RakL § 18 mukaisen liitekartan osoittamilla alueilla rakennusjärjestyksessä ja rakennuslupakäsittelyssä määritetään rakentamisen soveltuminen ympäristöön rakennuspaikkakohtaisesti.

Mahdollisuus hakea suoraan rakennuslupaa joustavoittaa lupakäsittelyä hakijan kannalta ja tehostaa kunnan toimintaa, kun asioita on ratkaistu kokonaisuutena.

Vaikutukset muinaisjäänneksiin

Jo rakennetuilla rantatonteilla ei käytännössä ole muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänneksiä kuin aivan poikkeustapauksissa. Tällöin kohteet huomioidaan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä. Vaikutukset ovat käytännössä riippumattomia siitä, rakennetaanko tontille uutta rakennuskantaa vapaa-ajan asumiseen vai vakituiseen asumiseen.

5.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön

Terveydelliset vaikutukset

Käyttötarkoituksenmuutokseen liittyvä rakentaminen sijoittuu jo olemassa oleville tonteille, jotka on lupakäsittelyn kautta todettu soveltuvan rakentamiseen. Vaikutukset ovat käytännössä riippumattomia siitä, rakennetaanko tontille asuinrakennus vapaa-ajanasumiseen vai vakituiseen asumiseen.

Koska muutokset kohdistuvat ranta-alueelle, veloitetaan rakentamiseen ryhtyvää ratkaisemaan tontin jätevesien käsittely määräysten mukaisesti joko liittymällä viemäriverkkoon tai rakennuspaikkakohtaisin ratkaisuin. Kyseessä ollessa olemassa olevat rakennuspaikat, pitäisi alueiden saavutettavuus jätehuollon ja pelastustoiminnan ajoneuvoilla jo nykyisellään olla kunnossa. Kaavoituksen ja MRL §129a / RakL § 18 liitekartalla osoituilla alueilla tieverkosto on toimiva, ja rakennuslupavaiheessa voidaan varmistaa tonttien kunto ja riittävyys.

Sosiaaliset vaikutukset

Rannoille sijoittuvan vapaa-ajanasumisen muuntuminen vakituiseen asumiseen lisää alueen sosiaalista kanssakäymistä etenkin talviaikaan. Tarjoamalla mahdollisuuden käyttötarkoituksenmuutokseen siihen soveltuvilla alueilla, voi maanomistaja halutessaan muuttaa asumaan omakotitaloon järven rannalle, toimivan kyläalueen läheisyyteen.

5.5 Vaikutukset viheralueisiin ja virkistysyhteyksiin**Vaikutukset virkistykselle osoitettuihin alueisiin ja virkistysreitteihin**

Käyttötarkoituksenmuutokseen liittyvä rakentaminen sijoittuu jo olemassa oleville tonteille, jotka on lupakäsittelyn kautta todettu soveltuvan rakentamiseen. Nämä tontit ovat aikaisemminkin olleet yksityisessä virkistyskäytössä, eikä niitä ole käytetty julkiseen virkistykseen.

Ranta-alueilla tai kyläalueilla ei asukkaille ole varsinaisia virkistysreittejä, mutta ihmisten on mahdollista virkistyä kulkemalla nykyisiä polkuja ja metsäiteitä pitkin. Arkivirkistykseen toimivat myös vähällä liikenteellä olevat yksityistiet.

5.6 Liikenteelliset vaikutukset**Vaikutukset liikennemääriin ja liikenneverkon toimivuuteen**

Vaikka jossakin osassa useampikin kiinteistö hakisi käyttötarkoituksenmuutoksen, ei liikennemäärät alueella lisäännä merkittävästi. Sekä kaavoilla että liitekartalla mahdollistetut alueen sijoittuvat eri osiin tieverkkoa ja hajaantuvat eri suuntiin, pitkän matkan työpaikkaliikenne Hämeenlinnaan, Helsinkiin, Turkuun ja Tampereelle, seutukunnan sisäinen liikenne Tammelan keskustaan, Forssaan, Somerolle tai Urjalaan rakennuspaikan sijainnista riippuen. Kun vielä otetaan huomioon, että kunnan kokemukset voimassa olevista yleiskaavoista kertovat, että muutokset ovat yksittäistapauksia, ei muutoksen toteutuminen nopeasti ja hallitsemattomasti ole lainkaan todennäköistä.

Yksityisautoilu

Kuten kyläalueilla muutoinkin, niin ranta-alueiden osalta liikkuminen on nykyisellään riippuvainen yksityisautoilusta, joten liikkuminen lisääntyisi etenkin talviaikaan tonteilla joilla käyttötarkoituksenmuutokseen ryhdyttäisiin. Kotona tehtävän etätöiden myötä liikkumisen määrä ja vaikutukset ovat vähäisempiä, kun työpaikalle ei ole välttämätöntä lähteä. Etenkin alkuvaiheessa suuri osa mahdollisuutta hyödyntävistä käyttää jo nyt vapaa-ajanasuntojaan ympärivuotisesti.

Yksityisautoilu on ympäristösyistä huonossa maineessa, mutta on välttämätöntä kaava-alueen tyyppisillä kylä/maaseutualueilla. Yksityisautoilun hiilijalanjälki kuitenkin pienenee merkittävästi tulevaisuudessa ympäristöystävällisen autokannan yleistessä kovaa vauhtia.

Raskas liikenne

Ranta-alueille raskasta liikennettä aiheuttavat lähinnä rakentamiseen liittyvät kuljetukset. Tonteille tulee myös päästä jätehuollon ja jätevesisäiliöiden tyhjentämiseen käytetyt säiliöautot. Kaavoituksen ja MRL §129a liitekartalla osoitetuilla alueilla tieverkosto on toimiva, ja rakennuslupavaiheessa voidaan varmistaa tonttien kunto ja riittävyys. Raskaan liikenne ja sen vaikutukset ovat kuitenkin samanlaisia riippumatta siitä, rakennetaanko tontille uusi asuinrakennus vapaa-ajanasumiseen vai vakituiseen asumiseen.



Julkinen liikenne

Alueella ei ole julkista liikennettä kuin valtateitä kulkeva pitkänmatkan liikenne. Kyläalueillekaan ei julkista liikennettä ole, vaan liikenne perustuu lähinnä koulukyydytyksiin ja palvelutakseihin. Jatkossa julkinen liikenne muokautuu joustavaksi normaalin joukkoliikenteen ja tilausajon välimuodoksi teknologian käytön yleistyessä. Julkinen liikenne perustuu jatkossa henkilöauto/minibussi tyyliin liikenteeseen, sillä varsinaiselle linja-autoliikenteelle ei ole riittävästi käyttäjiä kuin koulukyydytysten yhteydessä. Teknologia ja digitalisaatio mahdollistanevat mm. erilaiset yhteisölliset kylätaksipalvelut tai itse ajavat robottiautot tulevien vuosikymmenien aikana.

Kevyt liikenne

Ranta- ja kyläalueilla ei juurikaan ole kevyelle liikenteelle omia reittejä, sillä näillä alueilla liikennemäärät ja nopeudet ovat maltillisia, ja eri liikennemuodot pystyvät käyttämään samaa väylää. Sähköpolkupyörien myötä on mahdollista pyörällä tai vastaavalla kulkulaitteella tehdä perinteistä pidempiä matkoja nopeammin ja vähemmällä rasituksella.

Vaikutukset liikenneturvallisuuteen

Käyttötarkoituksenmuutokseen liittyvä rakentaminen sijoittuu jo olemassa oleville tonteille, jotka on lupakäsittelyn kautta todettu soveltuvan rakentamiseen. Kesäajalla liikennemäärät eivät lisäänty, sillä tämä aika on jo nyt vakituisen asumisen tasolla, mutta talviaikaan vakituiseen asumiseen liittyy enemmän liikennettä kuin vapaa-ajan asumiseen, vaikkakin osa vapaa-ajan asunnoista on ympärivuotisessa käytössä. Toisaalta vakituinen asuminen saattaa parantaa yksityisteiden hoitoa ranta-alueilla, tosin yleensä näiden teiden varrella on jo nyt vakituiseen asumiseen käytettyjä rakennuksia kuten nykyisiä tai entisiä maatalouden tilakeskuksia.

5.7 Vaikutukset elinkeinoelämään**Yritysten toimintaedellytykset (sisältää maatilayritykset)**

Ranta-alueille sijoittuu asumista, johon voi liittyä kotoa johdettua liiketoimintaa, mutta varsinaista kaupallista toimintaa ranta-alueilla ei ole kuin mökkivuokrauksen muodossa.

Maatilat sijoittuvat pääsääntöisesti kauemmas rannasta, mutta pelto- ja metsäalueet usein ulottuvat rantaan asti. Nykyisenkaltainen peltoviljely ja metsätalous voi alueella jatkua entisellään.

Työllisyys

Ranta-alueilla työtä tehdään kotoa käsin, joko omaa yritystä johtaen tai etätyönä jonkun muun palveluksessa. Tällaisesta työnteosta tai sen lisääntymisestä ei ole alueelle haittaa, vaan se on ennemminkin toivottavaa vähentäen työmatkailun tarvetta.

Kaupalliset vaikutukset

Kaupallisia vaikutuksia ei muutoksilla muutoin ole kuin rakentamisen vaikutukset rakennustavaran ostamiseen ja rakennustyön suorittamiseen. Ranta-alueella tehtävä työ on lähinnä kotoa tapahtuvaa etätyötä.

5.8 Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen**Kunnallistekniikka**

Tammelan kunta on pinta-alaltaan laaja, ja vesihuoltokin on jakautunut usealle eri toimijalle. Kunnan oma vesihuolto kattaa lähinnä keskusta-alueen, lisäksi kunta on omistaa tai on mukana siirtoviemäreissä, jotka johtavat kunnan alueen jätevesiä Forssan puhdistuslaitokselle. Kunta myös avustaa yksityisiä vesihuoltoyrityksiä vuosittain noin 100 000 euron avustuksella.

Kunnan vesihuoltoyrityksien toiminta-alueet kattavat suurimmaksi osaksi kaavoissa tai MRL 129a / RakL § 18 liitekartassa vakitukselle asumiselle osoitetut ranta-alueet. Jonkin verran näitä alueita on osoitettu olemassa olevan toiminta-alueen läheisyyteen, jolloin alueella toimiva vesihuoltoyritys voi arvioida vesi- ja viemäriverkon kannattavuutta ulottaa myös tällaiselle alueelle. Mitä enemmän liittyjiä olisi, sitä kannattavampaa. Kunta voi myös avustuksia jakaessaan osallistua tällaisiin hankkeisiin.

Palvelujen toteuttaminen ja ylläpito

Kaavoituksella ja MRL §129a liitekartalla vakituiseen asumiseen osoitetut alueet ovat kyläalueiden ja jo olemassa olevan vakituisen asumisen läheisyydessä. Koululaisten kuljetukset järjestetään kyläalueille koulukyydityksellä, vanhusten kuljetukset palvelupisteille palvelutakseilla. Palvelut kuitenkin kehittyvät tulevaisuudessa entistä enemmän digitalisaatioon perustuen, mahdollistaen myös vanhusväestön kotona asumisen turvallisesti.

Kunnallistaloudelliset vaikutukset

Tammelan kunta on pinta-alaltaan laaja, ja vesihuoltokin on jakautunut usealle eri toimijalle. Kunnan oma vesihuolto kattaa lähinnä keskusta-alueen, lisäksi kunta on / on ollut mukana investoimassa kyläalueiden viemärointä mahdollistaviin siirtoviemäriin, jotka johtavat kunnan alueen jätevesiä Forssan puhdistuslaitokselle. Kunta avustaa vuosittain yksityisiä vesihuoltoyhtiöitä noin 100 000 euron avustuksella.

Vakituiseen asumiseen kaavoituksessa tai MRL §129a / RakL § 18 liitekartalla osoitetut alueet ovat kyläalueiden ja jo olemassa olevan vakituisen asumisen läheisyydessä, eivätkä kaavoista saatujen kokemusten perusteella merkittävästi ole lisänneet kunnan kustannuksia koulukyydityksiin tai vanhuspalveluihin liittyen – vanhimmat vakituista asumista mahdollistavat kaavat ovat olleet voimassa yli vuosikymmenen.

Kunnan verotulot voivat kasvaa ranta-alueiden vakituisen asumisen myötä, mutta tähän asti muutokset ovat olleet lähinnä yksittäistapauksia ilman suurta kerrannaisvaikutusta.

Kunnan tavoite lupamenettelyn joustavoittamiseen ja nopeuttamiseen vähentää lupatuloja, mutta toisaalta tehostaa toimintaa, kun asioita selvitetään suurempana kokonaisuutena.

Energiatalous

Alueen rakentaminen on pitkälti yksittäisiä rakennushankkeita, jotka sijoittuvat ranta-alueelle kunnan kyläalueiden läheisyyteen. Näin ollen myös energiatalouden näkökulmasta ne ovat itsenäisiä tekemään ratkaisunsa. Koska kyseessä ovat jo toteutuneet alueet, on alueen sähköverkko jo toteutettu. Energiatalouden näkökulmasta asuinrakennusten lämmitystavat ovat muuttuneet ympäristöystävällisemmiksi erilaisten lämpöpumppujen myötä, ja vaikka vapaa-ajanasuntojen muuttaminen vakituiseksi asunnoiksi lisää energiankulutusta talviaikaan, se toisaalta parantaa nykysäädöksillä merkittävästi rakennusten energiatehokkuutta.

6. YHTEENVETO

Kunnan osayleiskaavoissa on tutkittu kunnan yhdyskuntarakenteen, palvelujen ja tieverkon kannalta parhaiten vakituiseen asumiseen soveltuvat alueet. Kaavoissa esiin nousseita alueita on täydennetty rakennusjärjestyksen liitekartassa MRL §129a / RakL § 18 esitettyin aluein, jossa vakituisen asumisen mahdollisuus muilla kuin jo kaavoitetuilla alueilla on tutkittu. Näillä alueille kiinteistönmuodostus on jo tehty ja kyseessä ovat olemassa olevat rantarakennuspaikat, joiden rakennusoikeus ei lisäänny vaihdoksen myötä.

Kyseisten alueiden osalta voidaan nopeuttaa ja joustavoittaa lupakäsittelyä, sillä rakennusjärjestyksen määräysten mukaan tällaisilla alueilla voidaan edetä suoraan rakennuslupa, mikäli ehdot täyttyvät:

1. rakennuspaikan on oltava olemassa olevan vakituisen asumisen läheisyydessä, jotta mahdolliset kunnalliset palvelut ovat järjestettävissä ilman merkittäviä lisäkustannuksia
2. rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 2000 m²
3. rakennuspaikan sijoituksessa saareen on saaren pinta-ala oltava vähintään kaksi hehtaaria
4. rakennuspaikka liitetään keskitettyyn vesihuoltoverkkoon, mikäli tällainen alueella on olemassa, muussa tapauksessa kiinteistökohtaisen talousvesikaivon ja jätevesien käsittelyjärjestelmän on täytettävä rakennusjärjestyksen ja terveyteen liittyvien määräysten ja ympäristönsuojelumääräysten ehdot
5. rakennuspaikalle on olemassa pelastusajoneuvoille soveltuva tieyhteys kaikkina vuodenaikoina, hakijan tulee hakemuksen yhteydessä toimittaa selvitys tien soveltuvuudesta
6. asunto on rakentamista koskevien säännösten ja määräysten mukainen ennen käyttötarkoituksen muutosta, tai muutetaan sellaiseksi lupakäsittelyn yhteydessä.

Edellä mainittujen ehtojen lisäksi on poikkeamisen Rakentamislain 57 §:n mukaiset oikeudelliset edellytykset täyttyvä.

Rakennustarkastaja voi rakennusluvan yhteydessä vielä varmistaa edellä mainittujen seikkojen toteutumisen, kunnan näkemys vakituiseen asumiseen soveltuvista alueista on saatu jo aikaisemmin kaavoituksen tai rakennusjärjestyksen MRL §129a / RakL § 18 liitekartan hyväksymisen yhteydessä.

MRL § 129a 31.12.2024 asti / RAKL § 18 1.1.2025 alkaen

