

Kiinteistölle 834-425-2-426 Kivikko II haetaan poikkeamislupaa kerrosalaltaan 150 m2 talousrakennuksen rakentamiseksi. Kiinteistö sijoittuu Särkijärven ranta-alueelle, ja vaikka kiinteistöllä ei ole omaa rantaa, sijoittuu se välittömästi Särkijärven rannalla olevan vapaa-ajan-asutuksen taakse. Rakentamaton metsätila on kooltaan 21237 m2. Ranta-alueella rakennusoikeutta on kunnan rakennusjärjestyksen mukaan asumisen rakennuspaikalle 300 ke-m2. Metsäalueella ei lähtökohtaisesti rakennusoikeutta ole. Alueella ei ole kaavaa.

Hakijan kuvaus hankkeesta ja perustelut

Rakennetaan yksikerroksinen, kahteen tilaan jaettu puurunkoinen talousrakennus. Toinen tila on puolilämmin ja toinen kylmä. Rakennusta ei liitetä kunnallistekniikkaan KVV-tekniikan osalta. Rakennusta hyödynnetään metsänhoidossa; rakennuksessa varastoidaan puutavaraa ja metsänhoidossa tarvittavia laitteita. Puolilämmin osa toimii laitevarastona ja kylmä osa varastona. Tontin maasto on metsämaastoa, joka nousee kallion mukaisesti rakennuksesta pohjoiseen mentäessä. rakennus sijoitetaan mahdollisimman kauas viereisten tonttien rakennuksista, mutta kuitenkin niin, ettei rakentamisen vuoksi ryhdytä kalliolouhintaan.

Poikkeama kaavamääräyksiin ja Tammelan rakennusjärjestykseen: rakennus sijoittuu alle 200 metrin (~83 metriä) päähän vesirajasta.

- Metsäpalstan ja vesirajan välissä on liikennöity tie, joten tältä nimenomaiselta sijainnilta ei ole suoranaista kulkuyhteyttä veden ääreen. Tien ja vesirajan välissä on rakennuksia ja tontteja.
- Tuleva rakennus ja metsäpalstalla tehtävät raivaustoimenpiteet eivät oleellisesti vaikuta alueen luonnontäyteiseen maisemaan ja uuden rakennuksen julkisivuvärit ovat yhteneväiset alueen muiden rakennusten kanssa.
- Tulevasta rakennuksesta ei muodostu jätevesiä.
- Suurempi alue metsäpalstaa saadaan säilytettyä luonnonmukaisena, kun rakennusta ei rakenneta kauemmas tiestä ja vesirajasta.

Hakemuksen käsittely

Hakemuksessa haetaan alueidenkäyttölain mukaiselle ranta-alueelle sijoittuvalle kiinteistölle 150 m2 kokoisen talousrakennuksen rakentamista. Pääosin vapaa-ajan-asumiseen käytetyllä kaavoittamattomalla ranta-alueelle sijoittuvan aikaisemmin rakentamattoman kiinteistön rakentaminen edellyttää alueidenkäyttölain 72 § mom 2 mukaan poikkeamislupakäsittelyä. Kiinteistö sijoittuu olemassa olevien rantakiinteistöjen taustalle ilman omaa rantaa, eikä sillä ole rantarakennusoikeuden määrittämisessä vakiintuneen emätilatarkastelun ja sen rantaviivan mitoituksen perusteella asumiseen tarkoitettua rantarakennusoikeutta. Alueidenkäyttölain 72 § kuitenkin

toisaalta toteaa, ettei momentti 2 koske maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista. Poikkeamisen tarve kuitenkin tulee alueidenkäyttölain mukaiselle ranta-alueelle ja vapaa-ajanasumisen läheisyyteen sijoittumisen vuoksi, jotta rakentamisen vaikutuksia vapaa-ajanasumiseen voidaan arvioida ja kuulla naapureita. Hakijan oma kesäasuinpaikka on myös Särkijärven rannalla, mutta metsäkiinteistö 834-425-2-426 Kivikko II ei sijoitu hakijan oman vapaa-ajanasunnon taustalle. Koska poikkeamisella on mahdollisia alueellisia vaikutuksia, päättää poikkeamisesta kunnan ympäristölautakunta.

Hakija on perustellut rakentamista metsänhoidollisilla tarpeilla ja rakennuksen sijoittamista kiinteistön eteläosaan sillä, ettei rakentaminen tällöin edellytä pohjoisosan kallioalueen louhimista, ja olemassa olevan tien läheisyyteen sijoittamalla ei metsäaluetta tarvitse kokonaisuudessaan kaataa pitkän tonttitien alta. Kääntöpuolena talousrakennus sijoittuu rannan vapaa-ajanasutuksen taustalle. Tien ja haetun rakennuksen sijoituspaikan väliin jää hivenen aluetta, johon voi jättää tai istuttaa suojapuustoa. Rakennuspaikka on myös mahdollista aidata rannan suuntaan, jotta yksityisyys säilyisi paremmin rantakiinteistöillä. Maisemallisen suojavyöhykkeen lisäksi on kuitenkin huomioitava myös rakentamisen ja toiminnan meluvaikutukset asumiselle ja etenkin loma-asumiselle, jolla melusäädökset ovat vakituista asumista tiukemmat. Valtioneuvoston päätöksessä melutason ohjearvoista on loma-asumiseen käytettävillä alueilla, leirintäalueilla, taajamien ulkopuolella olevilla virkistysalueilla ja luonnonsuojelualueilla ohjeena, että melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dB eikä yöohjearvoa 40 dB. Sisätiloissa päiväohjearvo on (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB.

Rannassa olevista vapaa-ajanasuintonteista toinen, kiinteistö 834-425-2-190 Lohikko on kooltaan 2 070 m², joten se on kunnan rakennusjärjestyksen mukainen rantatontti täysillä rakennusoikeuksilla. Toinen tonteista koostuu kahdesta kiinteistöstä, 834-425-2-191 Koivikko on kooltaan 1 070 m² ja 834-425-2-415 Koivikkorinne 811 m². Yhteensä rakennuspaikan koko on näin ollen 1 881 m², joten se jää hivenen alle kunnan rakennusjärjestyksen rantatonttikoon (2000 m²). Haetun rakentamisen myötä tonteilta poistuu mahdollisuus laajentua taustamaastoon, toki mahdollisuus on muutoinkin enemmän teoreettinen, sillä maanvaihdesta pitäisi ensin päästä sopuun maanomistajien välillä, ja tämän lisäksi siirtää tietä, jotta lisämaa saataisiin tontin pihapiiriin.

Haetun 150 m² talousrakennuksen käyttötarkoitukseksi on ilmoitettu metsätalouteen liittyvä varastointi ja laitesäilytys. Toiminta rakennuksella saattaa kuitenkin esim. omistajavaihdosten yhteydessä muuttua, ja on vaarana, että toiminnasta voi tulla läheisiä vapaa-ajankiinteistöjä enemmän häiritsevää. Koska kiinteistö on oma itsenäinen tilansa, on se myös helppo myydä eteenpäin. Edellä mainittujen seikkojen vuoksi hakija siirsi hallia kauemmas naapuritonteista siten, että raja on etäisyyttä viisikymmentä metriä. Rantaetäisyys on tällöin sata metriä.

Hakija antoi naapurien kuulemisen kunnan tehtäväksi. Määräaikaan mennessä ei poikkeamislupahakemukseen tullut kommentteja, joten rantakiinteistöjen maanomistajat eivät vastusta hanketta.

Liitteet: Poikkeamislupahakemus
Asemapiirustus
Rakentamistilannekartta
Naapureiden kuulemiset
Lupapisteen päätösluonnos

Valmistelija: Kaavoittaja Miika Tuki, puh 050 464 3274

Esittelijä: Tekninen johtaja

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää antaa myönteisen poikkeamislupapäätöksen kiinteistölle 834-425-2-426 Kivikko II metsätaloutta varten tarvittavan talousrakennuksen rakentamiseksi.

Käsittely kokouksessa

Kaavoittaja Miika Tuki oli läsnä asiantuntijana § 31 käsittelyn aikana klo 18.55–19.35 ja poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa.

Päätös: Ympäristölautakunta päätti ottaa lisälistan § 31 käsittelyyn kokouksessa. Ympäristölautakunta hyväksyi päätösehdotuksen yksimielisesti.

Ehdot: Rakennettavan talousrakennuksen ja tiealueen väliin on jätettävä / istutettava riittävä metsäinen suojavyöhyke. Hallilla ja sen pihalla tapahtuvasta toiminnasta ei saa aiheutua kohtuutonta haittaa vapaa-ajanasutukselle, ja toiminnassa on huomioitava valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista vapaa-ajanasutukselle, sekä tarvittaessa kiinteistön 834-425-2-426 Kivikko II maanomistajan toimesta järjestettävä / rakennettava melulta suojaavat rakenteet vapaa-ajanasutuksen suuntaan.

Perustelut: Kiinteistö 834-425-2-426 Kivikko II on metsäkiinteistö, jolle on tarvetta rakentaa metsänhoitoa varten talousrakennus. Alueidenkäyttölain 72 § mukainen suunnittelutarve ranta-alueella ei koske maa- ja metsätalouden tai kalatalouden harjoittamista varten tarpeellista rakentamista.
Poikkeamislupapäätöksen ehdot varmistavat, ettei rakentamisesta muodostu liiallista haittaa rannan vapaa-ajanasumiselle.
Rakentamislain 57 § mukaisesti poikkeaminen:
- ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet:
AKL 72 § 2 mom.

RakL 57 §

Päätöksestä tiedottaminen, voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Päätöksestä tiedotetaan julkisesti kuuluttamalla Tammelan kunnan ilmoitustaululla ja yleisessä tietoverkossa.

Poikkeamislupa on voimassa kaksi vuotta siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman. Poikkeamislupaa vastaavaa rakentamislupaa haetaan rakennuslupaviranomaiselta ennen voimassaolon päättymistä.

Muutoksenhaku: Valitusosoitus on päätöksen liitteenä