

Poikkeamislupa / Kiinteistön 834-874-2-0 Torajärven yhteismetsä Ylimmäisen rantaan sijoittuvan rantakaavatontin 4 vapaa-ajanasunnon muuttamisesta vakituiseen asumiseen

YMPAR 10.09.2025

246/10.03.00.01/2025

Poikkeamista haetaan vapaa-ajanasuinpaikan muuttamiseen vakituiseen asumiseen. Alueella on voimassa vuoden 2001 ranta-asetus (29.10.2001), jossa rakennuspaikka on loma-asuntojen korttelialueella (RA). Haettu käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseen asumiseen edellyttää poikkeamista ranta-asetuksen loma-asumisen määräyksestä.

Hakijan selostus poikkeamisesta:

Haetaan vapaa-ajan asunnon muuttamista vakituiseen asumiseen soveltuvaksi.

Poikkeamisen kohde sijaitsee Ylimmäisen rannalla, Torajärven yhteismetsän rantakaava-alueella. Kaavan mukaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon talousrakennuksineen ja saunan, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla tontilla enintään 120 m². Kaavatontin koko on noin 3200 m², ja tontilla on 72 m² kokoinen vapaa-ajanasunto talousrakennuksineen. Ylimmäisen ranta-alueella ei ole lainkaan vakituista asumista, eikä sitä ole osoitettu erityisen soveltuvaksi alueeksi vakituiseen asumiseen Tammelan kunnan rakennusjärjestyksen RakL 18 § liitekartassa. Tontilta on etäisyyttä lähimmälle valtion tielle eli Teuron kylätielle yli neljä kilometriä, sorapintaista mökkitietä pitkin. Lähimpään vakituiseen asumiseen on tiestä pitkin matkaa yli kaksi kilometriä, vaikkakin ilmatietä metsän halki etäisyyttä voi olla vähemmän.

Yhdyskuntarakenteessa sijoittumisen ja kaavasta poikkeamisen vuoksi päätöksellä on sekä alueellisia vaikutuksia että ennakkotapauksen luonne, joten asian päättää kunnan hallintosäännön mukaisesti kunnan ympäristölautakunta.

Kunnan rakennusjärjestyksessä on edellytetty vakituiseen asumiseen:

- 1) rakennuspaikan on oltava olemassa olevan vakituiseen asumiseen läheisyydessä, jotta mahdolliset kunnalliset palvelut ovat järjestettävissä ilman merkittäviä lisäkustannuksia
- 2) rakennuspaikan pinta-ala on vähintään 2000 m²
- 3) rakennuspaikan sijoittuessa 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 täytyttävä. 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 vakituudessa asumisessa. Rakennuspaikan on oltava olemassa olevan vakituisen asumisen läheisyydessä, jotta mahdolliset kunnalliset palvelut ovat järjestettävissä ilman merkittäviä lisäkustannuksia.

Alueen maanomistaja ja tontin vuokranantaja Torajärven yhteismetsä on naapurina antanut suostumuksensa haetulle poikkeamiselle, mutta maanomistajalla on myös suurempi rooli asiassa ranta-asemakaavan laatijana: yhteismetsä on laatinut kaavan vapaa-ajanasumiselle ja vuokrannut tontin rakennettavaksi vapaa-ajanasumiseen. Mikäli alueen muuttuminen vakituiseen asumiseen aiheuttaisi tulevaisuudessa muita alueen kehittämistarpeita esim. kunnallistekniikan, tiestön tai kaavoituksen osalta, keskusteltaisiin kunnan ja maanomistajan välillä tarpeiden toteuttajasta ja niiden kustannuksista. Kunnan pyynnöstä huolimatta yhteismetsän puoltoa maanomistajan roolissa ei kuntaan ole saatu.

Lapsivaikutusten arviointi (Kvalt 60 §, 23.9.2019)

Päätöksen lapsivaikutukset: Ei

Yritysvaikutusten arviointi (Kvalt 66 §, 20.12.2010):

Vaikuttaako yritysten kilpailutilanteeseen: Ei

Onko päätöksellä vaikutuksia yritysten määrän kehittymiseen: Ei

Vaikuttaako päätös positiivisesti työpaikkojen muodostumiseen: Ei

Onko palvelu mahdollista ulkoistaa: Ei

Valmistelija: Kaavoittaja Miika Tuki, p. 050 464 3274

Esittelijä: Tekninen johtaja

Päätösehdotus: Ympäristölautakunta päättää antaa kielteisen poikkeamislupapäätöksen kiinteistön 834-874-2-0 Torajärven yhteismetsä Ylimmäisen rantaan sijoittuvan rantakaavatontin 4 vapaa-ajanasunnon muuttamisesta vakituiseen asumiseen liitteenä olevan erillisen poikkeamispäätösehdotuksen mukaisesti.

Päätös: