

Hankkeeseen ryhtyvä

Kiinteistötunnus 635-403-0001-0028
Lankianpolku 62, 36600 Pälkäne
Koko tila
Kiinteistön nimi KOIVUKUMPU
Pinta-ala 2860 m²
Kaavatilanne Ranta-asemakaava 200587§41
Asemakaavan vuosi 1988
Rakennettu kerrosala 96 m²

TOIMENPIDE Poikkeamispäätös
Vesikäymälän rakentaminen loma-asuntoon.

Lisäselvitykset Toimenpide: muu muutostyö
Käyttötarkoitus: 041 vapaa-ajan asuinrakennukset

POIKKEUS Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n mom 1. mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. Poikkeamista haetaan kaavan kiellosta rakentaa vesikäymälää.

ENNAKKOKATSELMUKSET JA KUULEMINEN

Hakija on esittänyt selvityksen siitä, että naapurit ovat tietoisia hankkeesta eikä heillä ole siitä huomautettavaa.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja Ympäristötarkastaja
03.05.2023
lausunto

Liitteet Hakemus 1 kpl
Naapurin suostumus 1 kpl
Naapurin kuuleminen 4 kpl
Lausunto 1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta 1 kpl
Asemapiirros 1 kpl
Hakemus vireilletullessa 1 kpl
Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä 1 kpl

ESITTELIJÄN TEKSTI Aioittu rakennuspaikka on 2860 m²:n suuruinen kiinteistö 635-403-1-28 KOIVUKUMPU. Tila on muodostettu vuonna 1990 suoritetussa maanmittaustoimituksessa kiinteistöstä 635-403-1-24 ja merkitty rekisteriin 3.8.1990. Toimituksessa muodostettiin tilat RN:o 1:25-1:29.

Kuntatietojärjestelmän mukaan kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1.7.1995 valmistunut vapaa-ajan asunto talousrakennuksineen.

RAKENNUSTARKASTAJAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Myönnetään tilalle 635-403-1-28 lupa saada poiketa rantakaavan kiellosta rakentaa muu kuin kuivakäymälä sillä ehdolla,

että ympäristöntarkastajan lausunto otetaan huomioon ja

että hankkeelle haetaan Maankäyttö- ja rakennuslain 126 a §:n 1 mom. 1 kohdan mukainen toimenpidelupa poikkeamisluvan voimassaoloaikana.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Alueen kaavoitustilanne ja hakemuksen sisältö

Rakennuspaikka sijaitsee Mallasvesi, Roine rantakaava-alueella.

Rantakaavassa rakennuspaikka on RA loma-asuntojen korttelialueella. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden lomaa-asunnon sauna- ja talousrakennuksineen. Yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohti enintään 100 k-m². Erillisen saunarakennuksen, jonka pohjapinta-ala saa olla enintään 25 m², saa sijoittaa vahvistuvan rakennusalan ulkopuolelle kuitenkin vähintään 10 m etäisyydelle rantaviivasta.

Alueen loma-asuntoihin ei saa rakentaa muita kuin kuivakäymälöitä. Kuivakäymälät on sijoitettava vähintään 40 m etäisyydelle rantaviivasta sekä varustettava vettä läpäisemättömällä säiliöllä ja niin että ne eivät aiheuta haittaa viereisten rakennuspaikkojen käyttäjille.

Pirkanmaan maakuntakaavassa (2040) alueelle ei ole osoitettu aluemarkintöjä. Alueella ei ole vireillä olevia kaavahankkeita.

Rantakaavassa rakennuspaikalle on kieltö rakentaa muita kuin kuivakäymälöitä, joten tarvitaan poikkeamispäätös MRL 171 §:n nojalla MRL 58 § 1 momentin säännöksestä, jonka mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa.

Poikkeamisen edellytykset

Poikkeamisluvan myöntäminen on mahdollista vain, jos maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentissa säädetyt poikkeamisen edellytykset täyttyvät. Lisäksi poikkeamiseen on oltava lain 171 §:n 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy. Erityistä syytä ei ole määritelty tarkemmin maankäyttö- ja rakennuslaissa tai sen esitöissä, mutta rakennusvalvontaviranomaisen käsityksen mukaan oikeus- ja lupakäytännössä vakiintuneen tulkinnan mukaan erityisen syyn on liityttävä jollain tavoin maankäytön tavoitteisiin ja MRL:n tavoitteiden toteutumiseen. Hakijaan liittyvät henkilökohtaiset syyt tai taloudelliset syyt eivät ole erityisiä syitä. Erityisillä syillä hakija myös osoittaa, että hanke on toteutettavissa vaarantamatta kaavasta, säännöksistä tai määräyksistä johtuvia päämääriä, joihin säännönmukaisella menettelyllä pyritään.

HAKIJA ANTAMAT ERITYISET SYYT POIKKEAMISELLE

Perustelut

Rakennuspaikka sijaitsee Mallasvesi, Roine rantakaava-alueelle loma-asuntojen korttelialueella.

Tontti on osa 1980-luvun rantakaavaa. Tonttikoko alueella on pääsääntöisesti yli 3000 m². Jäteveden käsittelyjärjestelmän rakentaminen edellyttää toimenpideluvan saamista ja lupakäsittelyn yhteydessä asiantuntijan laatiman suunnitelman kautta tarkistetaan ns. haja-asutusalueiden jätevesien käsittelyä koskevien säädösten noudattaminen.

Viemäriverkostojen ulkopuolisia alueita koskevan jätevesiasetuksen mukaiset puhdistusvaatimukset täyttävä järjestelmä näyttäisi olevan mahdollista rakentaa rakennusten sijoittelu sekä maasto-olosuhteet huomioiden. Pälkäneen kunnan ympäristönsuojelumääräykset kieltävät käymäläjätevesien johtamisen maaperään rantavyöhykkeellä. Käymälävedet on siten johdettava umpisäiliöön, jonka sijoittaminen myös näyttäisi olevan mahdollista edellä mainitun mukaisesti.

Johtopäätökset

Ottaen huomioon rakennuspaikan sijainnin, hakijan selvityksen sekä saadut lausunnot, rakennusvalvontaviranomainen toteaa, että poikkeaminen asemakaavan käyttötarkoituksesta ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan

toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaikeuta luonnon tai rakennetun ympäristön arvojen säilyttämistä koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakija on esittänyt poikkeamiselle erityisen syyn.

Sovelletut oikeusohjeet MRL 171 §, 173 § ja 174 §
MRA 85 §, 86 § ja 88 §

PÄÄTÖS

Ehdotuksen mukainen.

Rakennus- ja ympäristöjaosto päättää, että hakemuksen mukainen poikkeaminen myönnetään ja hakemus hyväksytään.

Päätöksen antaminen Päätös annetaan julkipanon jälkeen 21.06.2023, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 24.07.2023.

Luvan voimassaolo Poikkeamispäätös on voimassa yhden (1) vuoden sen lainvoimaiseksi tulosta lukien 25.07.2024 asti. Poikkeamispäätös tulee lainvoimaiseksi valitusajan kuluttua, mikäli siitä ei ole valitettu.

Ennen rakentamisen aloittamista on rakennushankkeeseen ryhtyvän haettava rakennuslupa ja esitettävä siinä yhteydessä todistus poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta. Lainvoimaisuustodistuksen saa Hämeenlinnan hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne päätös on sitä varten toimitettava valitusajan päätyttyä.

Valmistelija Arttu Jokinen
johtava rakennustarkastaja

Tiedoksi Hakija
Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

VALITUSOSOITUS

Rakennus- ja ympäristöjaoston päätökseen saa hakea muutosta Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella.

Valituskirjelmä on toimitettava Hämeenlinnan hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa päätöksen antopäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta.

Päätöksen antamispäivä 22.06.2023

Valitusviranomainen, osoite ja postiosoite:
Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Raatihuoneenkatu 1,
13100 HÄMEENLINNA
Sähköpostiosoite: hameenlinna.hao@oikeus.fi
FAX: 0295642269

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Valituskirjelmässä on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valituskirjelmään on liitettävä

- rakennus- ja ympäristöjaoston päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja, liitettävä valituskirjelmään valtakirja, jollei valittaja ole valtuuttanut häntä suullisesti valitusviranomaisessa.

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajassa Hämeenlinnan hallinto-oikeudelle.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Hallinto-oikeus perii päätöksistään oikeudenkäyntimaksun, joka v. 2019 alkaen on 260 euroa. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi. (Tuomioistuinmaksulaki § 2)