

Hankkeeseen ryhtyvä

Kiinteistötunnus 635-461-0002-0003
Verkkoniementie 156, 17740 Kasiniemi
Koko tila
Kiinteistön nimi Kangaslahti
Pinta-ala 4479 m²
Kaavan käyttötarkoitus RA Loma-asuntojen korttelialue
Kaavatilanne Ranta-asemakaava 080591§34
Asemakaavan vuosi 1991

TOIMENPIDE Vesikäymälän rakentaminen

POIKKEUS Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n mom 1. mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus).

ENNAKKOKATSELMUKSET JA KUULEMINEN

Hakija kuullut itse naapureita.

Maankäyttö- ja rakennuslain 133 §:n mukainen alkukatselmus ei ole tarpeen.

Todetaan, että muistutuksia naapureilta ei saapunut.

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

ESITTELIJÄN TEKSTI Aiottu rakennuspaikka on 4479 m²:n suuruinen tila Kangaslahti 635-461-2-3. Tila on muodostettu vuonna 2022 suoritetussa maanmittaustoimituksessa kiinteistöstä 635-461-2-21 ja merkitty rekisteriin 29.7.2022. Toimituksessa muodostettiin neljä tilaa.

31.5.2022 päivätyn lainhuudon mukaan kiinteistön omistajina ovat .

Kiinteistö on rakentamaton.

RAKENNUSTARKASTAJAN PÄÄTÖSEHDOTUS

Rakennus- ja ympäristöjaosto hylkää hakemuksen.

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Alueen kaavoitustilanne, hakemuksen sisältö ja poikkeamisen tarve

Kiinteistö sijaitsee 1991 voimaan tulleella Uurajärven rantakaava-alueella, RA loma-asuntojen korttelialueella. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sauna- ja talousrakennuksineen. Yhteenlaskettu kerrosala

rakennuspaikkaa kohti saa olla enintään 100 k-m². Erillisen saunarakennuksen, kerrosala enintään 20 k-m², saa sijoittaa vahvistuvan rakennusalan ulkopuolelle kuitenkin vähintään 15 m etäisyydelle rantaviivasta. Kaavan yleismääräysten mukaan vesikäymälöiden rakentaminen on kielletty. Kuivakäymälät on sijoitettava vähintään 40 m etäisyydelle rantaviivasta ja varustettava vettä läpäisemättömällä säiliöllä ja niin, etteivät ne aiheuta haittaa viereisten rakennuspaikkojen käyttäjille.

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

Hakemuksen mukaan kiinteistölle on tarkoitus rakentaa uusi loma-asunto, johon on tarkoitus sijoittaa alipaine vesi-wc.

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

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.

Hakijan perustelut hakemuksensa tueksi; ns. erityiset syyt poikkeamiseen (MRL 171 § 1 mom.):

"Mökille tulee aurinkosähkö. Sen sähkö ei riitä pakastavan eikä polttavan wc:n käyttämiseen. Nykyaikainen alipaine wc on ympäristöystävällinen, ekologinen ja moderni ratkaisu. Se kuluttaa merkittävästi vähemmän energiaa kuin pakastava tai polttava wc. Alipaine wc ei vahingoita luontoa, eikä vaikuta maisemaan. Rantakaava on ajalta, jolloin tällaisia wc ratkaisuja ei ollut olemassa. Kaavaa on jo muutettu osittain tätä päivää vastaavaksi sallimalla pakastava ja polttava wc.

Vaikka kyseessä onkin vesivessa, se ei vaadi kuin paikallisen kaivuun tontille. Mitään jätteitä ei jää luontoon, kun ne hoidetaan asianmukaisesti kiertoon. Jätteet menevät umpisäiliöön, joka tyhjennetään säännöllisesti. Alipaine wc ei ole missään yhteydessä suoraan järveen, vaan huuhteluun tarvittava vesi pumpataan erilliseen säiliöön. Vettä tarvitaan vain noin 0,5 litraa huuhtelukerralta. Alipaine wc:n valmistajia esim. Roslagen ja Wostman."

Hakijan esittämät perustelut ovat luonteeltaan lähinnä henkilökohtaisia. Poikkeaminen ei johda maankäytöllisesti parempaan lopputulokseen kuin rantakaavan mukainen ratkaisu. Rakennusvalvontaviranomaisen käsityksen

mukaan poikkeamisen tueksi ei ole esitetty erityistä syytä.

Johtopäätökset

Hakemuksessa on kysymys vesikäymälän rakentamisesta Pälkäneen kunnan Ämmätsän kylässä sijaitsevalle rantakaavan mukaiselle kiinteistölle rakennettavaksi suunniteltuun lomarakennukseen. Voimassa olevassa rantakaavassa rakennuspaikka sijaitsee Uurajärven rannalla loma-asuntojen korttelialueella. Rakennuspaikasta koilliseen on useinta rakennettuja kiinteistöjä, joissa on käytetty vesikäymälöistä poikkeavaa ratkaisua. Mikäli nyt suostuttaisiin vesikäymälän rakentamiseen, niin tulisi myös muille kiinteistöille ranta-alueella sallia vesikäymälä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen mukaisesti. Vesikäymälöiden yleistymisellä ranta-alueilla on esimerkkivaikutus myös muihin kiinteistöihin, joissa tällä hetkellä on kuivakäymälä. Myös paineet lomarakennusten muuttamiseksi ympärivuotiseen käyttöön kasvavat, mikäli ne varusteluiltaan täyttävät ympärivuotisen asumisen standardit. Tästä olisi seurauksena haitallisen yhdyskuntarakenteen kehittymistä ranta-alueille.

Suunniteltu rakentaminen poikkeamismenettelyllä aiheuttaa edellä mainituin perustein maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentissa tarkoitettua haittaa kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Koska mainitussa lainkohdassa säädettyjä oikeudellisia edellytyksiä poikkeuksen myöntämiseen ei ole, hakemus tulee hylätä.

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

PÄÄTÖS

Rakennus- ja ympäristöjaosto hylkää hakemuksen.

Päätöksen antaminen Päätös annetaan julkipanon jälkeen 10.06.2024, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 11.07.2024.

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 11.06.2024

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, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensim-mäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lä-hettää 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)