

Hankkeeseen ryhtyvä

Kiinteistötunnus 635-439-0005-0111
Kyantaantie 10, 37600 Valkeakoski
Koko tila
Kiinteistön nimi MÄKIRANTA
Pinta-ala 3420 m²
Kaavatilanne Ranta-asemakaava 200175§13
Asemakaavan vuosi 1975
Rakennettu kerrosala 99 m²

TOIMENPIDE Vesikäymälän rakentaminen

Lisäselvitykset Toimenpide: muu muutostyö
Käyttötarkoitus: 941 talousrakennukset

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.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja Ympäristötarkastaja
30.09.2024
lausunto

Liitteet Naapurin kuuleminen 2 kpl
Lausunto 1 kpl
Todistus hallintaoikeudesta 1 kpl
Asemapiirros 1 kpl
Julkisivupiirustus 1 kpl
Pohjapiirustus 1 kpl
Hakemus vireilletullessa 1 kpl
Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä 1 kpl

ESITTELIJÄN TEKSTI Aiottu rakennuspaikka on 3420 m²:n suuruinen tila Mäkiranta 635-439-5-111. Tila on muodostettu vuonna 2002 suoritettussa maanmittaustoimituksessa ja merkitty rekisteriin 24.1.2002.

Kuntatietojärjestelmän mukana kiinteistöllä saunarakennus 15 k-m², talousrakennus 32 k-m², sanarakennus 12 k-m² ja talousrakennus 40 k-m².

PÄÄTÖSEHDOTUKSEN PERUSTELUT

Alueen kaavoitustilanne, hakemuksen sisältö ja poikkeamisen tarve

Kiinteistö sijaitsee 1975 voimaan tulleella Kyantaanniemen rantakaava-alueella, RH loma-asuntokorttelialueella. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon kerrosalaltaan enintään 100 m² ja siihen kuuluvan tai yhden erillisen kerrosalaltaan enintään 20 m²:n suuruisen saunarakennuksen, varastorakennuksen autonsäilytyspaikan sekä rantaan rajoittuville rakennuspaikoille venevajan ja laiturin.

Kaavan yleismääräysten mukaan vesikäymälöiden teko loma-asuntoaluiden rakennuksiin on kiellettyä. Kuivakäymälät on sijoitettava rakennuspaikalle mahdollisimman kauaksi rantaviivasta sekä niin ettei niistä ole haittaa viereisten rakennuspaikkojen eikä yhteisten alueiden käytölle. Käymälöistä ei saa päästää jätevesiä pohjaveteen. Kuivat jätteet on kompostoitava. Sauna-, pesu- ja muut jätevedet tulee imeyttää maahan hiekkasuodattimella varustetun kaivon kautta.

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

Hakemuksen mukaan kiinteistölle on tarkoitus rakentaa uusi vesikäymälä, joka sijoitetaan olemassa olevaan talousrakennukseen erottelevan kuivakäymälän tilalle.

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.):

"Yleismääräys, joka kieltää vesivessan tekemisen, ei mielestäni vastaa tämän päivän tiukkoja ympäristösuojellisia vaatimuksia. On kiistatonta, että käymäläjätteiden poiskuljetus kunnan jv-puhdistamolle puhdistettaviksi on ympäristön kannalta ainoa varmasti toimiva ratkaisu. Kiinteistölläni on nykyisellään käytössä erotteleva kuivakäymälä. Sen synnyttämät lopputuotteet (virtsa ja kiintoainne) jäävät nykyisellään tontille ympäristöä kuormittamaan.

Maaperäolosuhteet tontillani ovat poikkeukselliset. Maaperä on erittäin kivikkoista ja lohkarista. Tästä seuraa, että maan pinnalla oleva vesi

suotautuu erittäin nopeasti pohjaveteen. Tämä näkyy mm. kaivon vesipinnan nopeana vaihteluna sateista riippuen. Pihakaivostani on löytynyt toistuvasti suolistoperäisiä kolibakteereja, vaikka kaivo on kunnostettu ammattilaisten toimesta (mm. saumat tiivistetty v. 2022). Alueen maaperä mahdollistaa pintavesien (myös kompostista suotautuvien vesien) suotautumisen kaivoon ja kaivovesi on juomakelvotonta. Tontille tai sen lähimaastoon ei tämän vuoksi ole järkevää kompostoida mitään.

Perustelen kaavamääräyksestä poikkeamista myös korkealla iälläni. Erottelevan kuivakäymälän virtsasäiliö on - sen toiminnan varmistamiseksi - sijoitettu melko syvään kaivantoon ja täyden säiliön nostaminen kaivannosta maanpinnalle on selkävaivoista kärsivälle ikäihmiselle hankala toimenpide.

Perustelen hakemustani myös kiinteistönomistajien tasapuolisella kohtelulla. Tiedän, että lähialueille (sama rantakaava-alue) on toteutettu useita umpikaivoratkaisuja (ainakin Seppo Oksanen, Kimmo Piironen, Rami Muranen)."

Johtopäätökset

Hakemuksessa on kysymys vesikäymälän rakentamisesta Pälkäneen kunnan Äimälän kylässä sijaitsevalle rantakaavan mukaiselle kiinteistölle. Voimassa olevassa rantakaavassa rakennuspaikka sijaitsee Mallasselän rannalla loma-asuntojen korttelialueella.

Alueelle on aiemmin myönnetty kaksi poikkeamista vesikäymälän rakentamiskiellosta. Hakijoilla on myös tällöin ollut omistuksessaan suurikokoiset kiinteistöt, jolla jäteveden käsittely on ollut mahdollista omaa tai naapuruston puhtaan veden saantimahdollisuutta toteuttaa.

Ottaen huomioon rakennuspaikan koko, mahdollisuus järjestää puhtaan veden saanti, hakijan esittämät perustelut sekä saadut lausunnot ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus, rakennusvalvontaviranomainen toteaa, että poikkeaminen rantakaavan kiellosta rakentaa vesikäymälä 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.

Päätöksen antaminen Päätös annetaan julkipanon jälkeen 21.10.2024, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 21.11.2024.

Luvan voimassaolo Poikkeamispäätös on voimassa yhden (1) vuoden sen lainvoimaiseksi tulosta lukien 22.11.2025 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 22.10.2024

Valitusviranomaisen, 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)