

Lupatunnus LP-635-2025-00200
Kiinteistötunnus 635-424-4-16
Kiinteistön osoite Kajaanlahdentie 66
Hakijat [REDACTED]
[REDACTED]

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

Naapurien kuuleminen Hankkeesta on ilmoitettu naapureille RakL 63 §:n mukaisesti. / Ei huomautuksia.

Lähtökohtatiedot **KAAVOITUSTILANNE**
Kiinteistön sijaitsee Niitty-seppälän ja Orisniemen rantakaava-alueella RA loma-asuntojen korttelialueella. Kaavamääräysten mukaan erillisten rakennusten lukumäärä saa olla enintään kolme. Rakennusoikeus rakennuspaikkaa kohti on 100 k-m², ellei kaavassa ole toisin määrätty.

- Vesikäymälöitä alueelle ei saa rakentaa. Kuivakäymälät on sijoitettava vähintään 30 m:n etäisyydelle rantaviivasta ja niin, etteivät ne aiheuta haittaa viereisten rakennuspaikkojen käyttäjille.
- Sauna-, pesu- ja muita jätevesiä varten on rakennettava maahan imeyttämistä varten tarpeelliset laitteet, joiden vähimmäisetäisyys rantaviivasta on 20 m.
- Kaavassa esitettyä rakennuspaikkojen lukumäärä ei saa ylittää.
- Rantakaava-alueelle rakennettavien rakennusten ja laitureiden tulee olla muodoltaan ja väriltään luontoon ja ympäristöön soveltuvia.
- Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on säilytettävä luonnonmukaisena.

RAKENNUSHANKE

Rakennuspaikalle on rakennettu:

- Vapaa-ajan asuinrakennus 60 k-m², VTJ-PRT 1021575262
- sauna 18 k-m², VTJ-PRT 1021575273

Yhteensä kiinteistön käyttämä rakennusoikeus on 78 k-m².

Hakemuksessa haetaan lupaa rakentaa vesikäymälä vapaa-ajan asuinrakennukseen VTJ-PRT 1021575262.

Rakennuspaikka muodostuu kiinteistöistä 635-424-4-16 (Patakallio) ja 635-424-4-25 (Patakallio 2). Kiinteistörekisterin mukaan kiinteistön 635-424-4-16 pinta-ala on 1 400 m² ja se on rekisteröity 10.10.1961. Kiinteistön 635-424-4-25 pinta-ala on 1 220 m² ja se on rekisteröity 13.4.1971. Hakijat ovat 5.8.2025 päivätyn lainhuutotodistuksen mukaan kiinteistöjen omistajia.

VESI- JA JÄTEVESI

Rakennuspaikka sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Jätevesien käsittely tulee hoitaa kiinteistökohtaisella jätevesijärjestelmällä, jonka ajanmukaisuus tulee rakentamisluvan yhteydessä arvioitavaksi.

POIKKEAMISEN EDELLYTYKSET

Poikkeamisluvan myöntäminen on mahdollista vain, jos rakentamislain 57 §:ssä säädetty poikkeamisen edellytykset täyttyvät. Lisäksi poikkeamiseen on oltava lain 57 §:n 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy.

Hakijan perustelut hakemuksensa tueksi; ns. erityiset syyt poikkeamiseen (RakL 57 § 1 mom.):

Käymäläjätteiden johtaminen tiiviiseen umpisäiliöön ja poiskuljetus kunnan

jätevesipuhdistamolle puhdistettaviksi on ympäristön suojelun kannalta on paras ja toimivin ratkaisu. Nykyään kiinteistöllä on käytössä erotteleva kuivakäymälä. Näin ollen käymäläjätteet jäävät tontille kuormittamaan ympäristöä. Poikkeaminen ei vaikuta haitallisesti kaavan keskeisiin tavoitteisiin eikä aiheuta haittaa ympäristölle eikä naapurustolle.

Lisäksi perustelen poikkeamishakemusta kiinteistönomistajien tasapuolisella kohtelulla. Naapurikiinteistöillä on olemassa olevat vesikäymälät, joiden jätevedet on johdettu umpikaivoihin.

Valmistelija
Päätätjä

Johtava rakennustarkastaja Arttu Jokinen
Rakennus- ja ympäristöjaosto
Pälkäneen kunta

Päätösehdotus

Päätöksen perustelut

Rakennus- ja ympäristöjaosto suostuu hakemukseen.

Hanke koskee poikkeamista kaavan määräyksestä, joka kieltää vesikäymälän rakentamisen.

Hakija on esittänyt, että vesikäymälän jätevedet johdetaan tiiviiseen umpisäiliöön, josta ne kuljetetaan kunnan jätevedenpuhdistamolle asianmukaista käsittelyä varten. Ratkaisu on ympäristönsuojelun kannalta asianmukainen ja vähentää merkittävästi kiinteistön paikallista ympäristökuormitusta verrattuna nykyiseen erottelevaan kuivakäymälään, jonka jätteet jäävät tontille. Näin ollen poikkeamisen ei voida katsoa vaarantavan kaavan keskeisiä ympäristötavoitteita eikä aiheuttavan haittaa ympäristölle tai naapurustolle.

Kiinteistö sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella, mikä mahdollistaa umpisäiliön säännöllisen ja asianmukaisen tyhjentämisen ilman ympäristöriskiä.

Poikkeamista puoltaa myös kiinteistönomistajien yhdenvertainen kohtelu. Naapurikiinteistöillä on olemassa olevia vesikäymälöitä, joiden jätevedet johdetaan umpikaivoihin. Alueella on lisäksi myönnetty rakennuslupia vesikäymälöiden rakentamiseen, joten yhdenvertaisuuteen perustuen vastaavassa asemassa olevalla hakijalla tulee olla mahdollisuus toteuttaa vastaava ratkaisu.

Kaavamääräyksen tavoitteena on ollut ehkäistä jätevesistä aiheutuvaa ympäristökuormitusta. Hakijan esittämä ratkaisu toteuttaa tämän tavoitteen paremmin kuin nykyinen kuivakäymäläratkaisu, koska kaikki jätevedet johdetaan tiiviiseen umpisäiliöön ja kuljetetaan käsiteltäväksi hyväksytyyn laitokseen.

Edellä mainitun perusteella 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 eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 57 §, 64 § ja 67 §

Päätöksen antaminen

Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta. Mahdollista rakentamislupaa tulee hakea tämän ajan kuluessa. Tämä päätös annetaan kuulutuksen jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon (RakL 70 §).

Päätöspäivämäärä

14.8.2025

Päätöksen kuulutuspäivä

18.8.2025

Muutosta haettava

viimeistään 24.9.2025

Päätös lainvoimainen

25.9.2025

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 25.9.2027 saakka. Mikäli hanke vaatii rakentamisluvan, on lupa haettava tämän päätöksen voimassaoloaikana.

Lunastus

Samalla rakennus- ja ympäristöjaosto päättää, että hakijalta peritään poikkeamispäätöksen johdosta rakennusvalvontataksan 7.1 §:n mukaisesti 750 euroa.

Tiedoksi

Hakija
Pirkanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Muutoksenhakuohje

VALITUSOSOITUS

Päätös on annettu julkisen kuulutuksen jälkeen. Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kuulutuksesta (Hallintolaki (434/2003) 62a §).

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

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
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, esimerkiksi kopio saantitodistuksesta tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Jos asiakirjat on toimitettu päätöksen tehneelle viranomaiselle jo aiemmin, niitä ei tarvitse liittää valitukseen.

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, joulukuun 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. 2025 on 310 euroa. Maksua ei peritä silloin, kun hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaisen päätöksen valittajan eduksi. (Tuomioistuinmaksulaki § 2)