

Poikkeamislupahakemus, 434-415-2-23, Tjuvöntie, 07900 Loviisa

EKIL 13.06.2024 § 90
334/10.03.99.02/2024

Valmistelijat

kaupunkisuunnitteluosaston päällikkö Marko Luukkonen, puh. 0440 555 403, ja kaavasuunnittelija Pontus Edvinsson, puh. 040 583 2029

Poikkeamisen syy: Hakija hakee poikkeamislupaa vesikäymälän rakentamiselle loma-asuntorakennukseen. Voimassaolevan osayleiskaavan mukaan lomarakentamiseen ja virkistykseen varatuille alueille ei saa asentaa vesikäymälää ilman erityistä syytä.

Sijainti: Kiinteistö Nötviken sijaitsee osoitteessa Tjuvöntie, 07900 Loviisa, ja on kokonaispinta-alaltaan 2,9 hehtaaria. Kiinteistölle on ajotie Tjuvöntieltä.

Rakennushanke: Hakija hakee poikkeamislupaa vesikäymälän rakentamiselle rakenteilla olevaan loma-asuntorakennukseen. Kiinteistöllä on käynnissä rakennushanke, jossa rakennetaan 100 k-m²:n loma-asuntorakennus ja 25 k-m²:n saunarakennus.

Hakijan perustelut: Hakija perustelee hakemustaan seuraavasti:

Huvila on talviasuttava. Tyhjennettävästä jätekaivosta ei tule mitään jätettä maastoon. Vesikäymälää ei ole saatavilla. Liittyminen kunnalliseen verkostoon ei ole taloudellista. Poikkeamisesta ei aiheudu ympäristövaikutuksia. Kiinteistön omistaja huolehtii umpikaivon tyhjentämisestä kaupungin osoittamalle puhdistuslaitokselle. On kohtuullista sallia päästöttömän vesikäymälän rakentaminen, kun kunnalliseen viemäriin ei ole mahdollista liittyä.

Kiinteistön käytössä muuta kuin rakennuksessa olevaa vesi-wc:tä pidetään epäkäytännöllisenä.

Erityiset syyt vesi-wc:n poikkeamishakemukseen:

- Kiinteistön ei ole mahdollista liittyä kunnalliseen viemäriverkkoon.
- Tontille ei tule mitään jätettä wc:stä. Näin ollen rantatontti on täysin vapaa wc:n jätekuormasta.
- Vesi-wc:n kiinteät ja nestemäiset wc-jätteet tyhjenetään noin 5 m³:n kokoisesta umpisäiliöstä loka-autoon noin 1–2 kertaa vuodessa ja viedään kaupungin osoittamalle laitokselle.
- Rakennuspaikan maaperä on pääasiassa moreenia, mihin tyhjennettävä vesi-wc:n säiliö on tavanomaisin keinoin helppo sijoittaa.
- Käytössä vesi-wc on huoleton ja toimintavarma.

Kaavatilanne: Alueella on voimassa Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava, joka hyväksyttiin 8.3.2000. Kiinteistön alue, jolla rakennukset sijaitsevat ja rakennushanke toteutetaan, on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA3) voimassa olevassa osayleiskaavassa. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään seuraavat rakennukset: korkeintaan 100 k-m²:n loma-asunnon, korkeintaan 25 k-m²:n saunarakennuksen ja kylmiä säilytystiloja, joiden kerrosala on yhteensä korkeintaan 35 k-m². Voimassaolevan osayleiskaavan mukaan lomarakentamiseen ja virkistykseen varatuille alueille ei saa asentaa vesikäymälää ilman erityistä syytä.

Naapurien kuuleminen: Loviisan kaupunki on kuullut naapureita, eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Viranomaisten kuuleminen: Loviisan kaupungin rakennusvalvonta ja ympäristönsuojeluyksikkö ovat tutustuneet hakemukseen. Ympäristönsuojeluyksikkö antoi asiasta lausunnon 16.4.2024 ja päivitetyn lausunnon 24.4.2024. Lausunnot kuuluvat seuraavasti:

Kiinteistön 434-415-2-23 omistaja hakee poikkeamislupaa rantayleiskaavassa loma-asunnoksi osoitetulla tontilla vesikäymälän rakentamista varten. Kyseisellä alueella on voimassa Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava. Kaavassa on loma-asuntoalueilla kielletty vesikäymälän rakentaminen ilman erityistä syytä.

Olen antanut asiasta ympäristönsuojeluosaston lausunnon (sähköposti 16.4.2024):

”Hakemus koskee vesikäymäläkiellosta poikkeamista. Loviisassa poikkeamiset on sallittu ainoastaan siinä tapauksessa, että jätevedet voidaan johtaa yhteisviemäriin eli kunnallisen vesilaitoksen tai vesiosuuskunnan viemäriin. Tässä tapauksessa sellaista vaihtoehtoa ei ole olemassa, joten ympäristönsuojeluyksikkö toteaa, ettei poikkeamista tule sallia. Mikäli vesikäymäläkiellosta poikettaisiin, se edellyttäisi kaavallista tarkastelua uudelleen isompien alueiden osalta ja yhteisten vesihuoltoverkostojen rakentamista.”

Asiaa on tarpeen perustella tarkemmin, koska on ilmennyt, että em. linjan muuttamista on harkittu tässä nimenomaisessa tapauksessa. Pernajan kunnan rantaosayleiskaava on tullut lainvoimaiseksi Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 31.1.2004. Kaavan ratkaisu vesikäymälän rakentamiskiellosta on ollut tietoinen valinta, joka on perustunut kestäväen kehityksen periaatteisiin. Umpisäiliöratkaisua ei ole kaavan valmistelussa ajateltu edes vaihtoehtona vesikäymälän kieltämiselle. Umpisäiliöistä saadut kokemukset ovat osoittaneet, etteivät ne ole ongelmattomia, eikä niitä aina käytetä oikein. Kyseisessä kaavassa loma-asuntojen rakennuspaikkojen määrä ranta-alueilla on määritelty loma-asuntojen keskimääräisen varustelutason mukaan. Varustelutaso vaikuttaa merkittävästi loma-asumisen ympäristövaikutuksiin.

Osayleiskaavan vesikäymäläkiellosta on koko sen voimassaolon aikana voinut poiketa vain, mikäli jätevedet johdetaan vesihuoltolaitoksen jätevesiverkostoon (joka on katsottu määräyksen tarkoittamaksi erityiseksi syyksi).

Hakija on ollut tietoinen kaavan määräyksestä ja rakennuslupa on haettu kaavan periaatteiden mukaisesti siten, että vapaa-ajan asunnon käymäläratkaisu on ollut kuivakäymälä. Kesken rakennushankkeen mieli on muuttunut ja kiinteistölle haluttaisiinkin vesikäymälä. Olen keskustellut hakijan edustajan kanssa puhelimitse ja kertonut käytännöistä poikkeamisten suhteen.

Rantaosayleiskaavan keskeinen periaate on ollut vesikäymäläkielto RA-alueilla. Erityinen syy ei ole jätevesien kerääminen umpisäiliöön ja niiden kuljettaminen eteenpäin jätevedenpuhdistamolle. Harkittaessa kaavasta poikkeamista sääntö on, ettei kaavan keskeisistä suunnittelumääräyksistä poiketa. Näin tapahtuu, mikäli poikkeaminen myönnetään. Samalla voidaan katsoa, että myös kaavan toteuttaminen vaikeutuu.

Poikkeamisen hyväksyminen käytössä olleen periaatteen vastaisesti johtaa

siihen, että kaavan periaate romuttuu ja vastaava poikkeaminen pitää myöntää kaikille. Rakennusteknisiin ratkaisuihin asiaa ei voi perustella. NykYTEKNIKALLA umpisäiliön voi rakentaa/asentaa käytännössä mihin hyvänsä.

Ainoa mahdollisuus on, kuten jo aiemmin totesin:

”Mikäli vesikäymäläkiellosta poikettaisiin, se edellyttäisi kaavallista tarkastelua uudelleen isompien alueiden osalta ja yhteisten vesihuoltoverkostojen rakentamista.”

Ympäristönsuojeluviranomainen ei puolla poikkeamisen myöntämistä edellä mainituin perustein.

Poikkeamisluvan arviointi ja perustelut:

*Poikkeamista haetaan vesikäymäläkiellosta/kaavamääräyksen tulkinnasta: Kiinteistön 434-415-2-23 omistaja hakee poikkeamislupaa vesikäymälän rakentamiseen tontille, joka on rantaosayleiskaavassa osoitettu loma-asunnoille. Kyseisellä alueella on voimassa Pernajan rannikon ja saariston osayleiskaava. Kaava kieltää rakentamista vesikäymälää loma-asuntoalueelle *ilman erityistä syytä*. Kielto ei koske vakituista asutusta. Kaavamääräyksen edellyttämä erityinen syy on suoran rakennusluvan edellytys kiinteistökohtaiselle vesikäymälälle. Tässä päätöksessä arvioidaan sitä seikkaa, voidaanko poiketa vesikäymäläkiellosta hakijan esittämillä perusteluilla, joita ei perinteisesti ole hyväksytty kaavamääräyksen tarkoittamaksi erityiseksi syyksi.*

Hakija on perustellut hakemustaan muun muassa sillä seikalla, että ei ole mahdollisuutta liittyä järjestettyyn jätevesihuoltoverkkoon, rakennuspaikan moreenipitoisella maaperällä ja vesikäymälän teknisellä toimintavarmuudella sekä haitallisten ympäristövaikutusten välttämällä.

Erityisenä syynä vesikäymäläkiellosta poikkeamiseen on rakennuslupien yhteydessä ympäristövalvonnan lausunnon mukaan ollut vain vesiosuuskunnan tai kunnan pitämään yhteisviemäriin liittymismahdollisuus. Todettakoon, että kaavamääräyksessä tai kaavaselostuksessa ei ole otettu millään tavalla kantaa erityisen syyn laatuun. Lausunnossa mainitussa vesihuoltoverkkovaatimuksessa kyseessä on lupamenettelyyn liittyvä vakiintunut käytäntö ja kaavamääräyksen vakiintunut tulkintanäkemyks.

Muut säännökset: Loviisan kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaan vesikäymälän rakentaminen on sallittu, mikäli kaava ei toisin määrää. Eli kaavattomalla alueella vesikäymälän rakentaminen on kaava-alueita vapaampaa. Vesikäymälän rakentaminen on kuitenkin kielletty, jos saostus-, umpi- tai vastaavien talousjätevesisäiliöiden tyhjentäminen tieyhteyden puuttumisen tai muun syyn vuoksi ei ole mahdollista. Eli kyseisen määräyksen perusteella voitaneen todeta, että vesikäymäläasia ei ole Loviisassa periaatteessa kiellettyä, vaikka kaavoissa se on pääsääntöisesti kielletty tai edellytetty erityistä syytä siitä poikkeamiselle. Ympäristönsuojelumääräyksen perusteella erityisenä edellytyksenä vesikäymälälle on se, että rakennuspaikalle johtaa tieyhteys ja että umpisäiliö on mahdollista tyhjentää rakennuspaikalla loka-autoon. Poikkeamislupahakemuksen kohteelle johtaa raskaalle ajoneuvokalustolle ajokelpoinen tieyhteys. Umpivesisäiliö on hakemusaiskirjojen perusteella tarkoitus rakentaa loka-autolla saavutettavaksi.

Vesikäymälöitä koskevat käytännöt Suomessa: Itä-Uudellamaalla Loviisa ja Porvoo ovat suhtautuneet perinteisesti kaavoitetuilla alueilla pidättyvästi lomarakennuspaikkojen vesikäymälöihin. Muualla eteläisessä Suomessa

vastaavaa yhtä ehdotonta linjaa kiinteistökohtaisiin vesikäymälöihin ei ole. Menneinä vuosikymmeninä Suomessa ranta-alueen kaavoissa on usein kielletty lomarakennuspaikkojen vesikäymälät, mutta teknisen kehityksen ja ranta-alueiden käytön lisääntymisen myötä vesikäymälöitä on alettu hyväksyä yhä laajemmin ja niitä rakennetaan yhä enemmän erityisesti uusiin loma-asuntoihin. Loma-asunnoilla oleskellaan pidempiä aikoja ja muun muassa etätöiden yleistymisen on luonut painetta varustelutason nostamiselle. Lomarakennuspaikkojen käyttöaste lähentelee paikoin jo vakituisia rakennuspaikkoja. Vesikäymälän rakentamista säädellään nykyään enenevässä määrin enemmän ympäristöteknisillä ehdoilla kuin periaatteellisilla kielloilla.

Maastokäynti: Suoritettiin maastokäynti hakijan kiinteistölle 18.4.2024. Todettiin maan olevan moreenia, joka soveltuu vesikäymälän (umpisäiliö) rakentamiseen muun muassa rakennusteknisistä ja ympäristönsuojelullisistakin syistä. Mahdollisessa jätevesivuototapauksessa maaperä osaltaan suodattaisi ja puhdistaisi jätevettä ennen kuin se valuisi lopulta vesistöön.

Ympäristönsuojelun lausunto: Ympäristönsuojelun lausunnon mukaan osayleiskaavan keskeinen periaate on ollut vesikäymälöiden kieltäminen RA-alueilla. Erityisenä syynä rakennusluvan yhteydessä ei ole pidetty jäteveden keräämistä umpinaiseen säiliöön ja kuljettamista edelleen jätevedenpuhdistamoon. Määräyksestä poikkeamista arvioitaessa on ollut sääntönä olla poikkeamatta kaavan keskeisistä määräyksistä. Osayleiskaavan vesikäymäläkiellosta poikkeamisen erityiseksi syyksi on käynyt vain ratkaisu, jossa jätevesi johdetaan kunnalliseen jätevesiverkkoon tai vesiosuuskuntaan. Lausunnossa viitataan lisäksi enempää tarkentamatta huonoihin kokemuksiin vesikäymälöistä ja niiden käytössä ilmenneisiin ongelmiin.

Kaavan vesikäymäläkielto ja poikkeamislupaharkinnan soveltamisala: Kaavamääräys koskien loma-asuntoalueiden vesikäymäläkieltoa ei kaavoituksen näkökulmasta katsottuna ole siinä määrin periaatteellinen kaava-asia, etteikö siitä voitaisi myös tapauskohtaisesti ja perustellusti poiketa. Kielto ei ole kohdealueen kaavamääräyksessäkään täysin ehdoton, sillä siitä voidaan poiketa erityisestä syystä. Poikkeamispäätös ei kielteisenä tai myönteisenä muodosta ehdotonta kaiken sallivaa tai kieltävää linjaa jatkoa ajatellen. Jokainen hakemus ja tapaus arvioidaan yksilöllisesti muun muassa rakennuspaikkakohtaisten olosuhteiden puitteissa. Toki samankaltaiset hakemukset vastaavissa olosuhteissa arvioidaan samojen periaatteiden ja perusteiden mukaisesti. Asia arvioidaan tosiasiallisten olosuhteiden ja hakemuksen sekä siitä saadun palautteen perusteella. Voimassa olevan kaavan tarkastelulle muun muassa vesihuoltokysymyksen osalta on varmastikin tarvetta, mutta se ei ole tämän asian käsittelemiseksi välttämätöntä. Poikkeamislupamenettelyä voidaan tässä yksittäisessä kysymyksessä soveltaa asian ratkaisemiseksi.

Asian ratkaisu: Mikäli kaavan vesikäymäläpykälästä poikkeaminen nähdään periaatteellisena kysymyksenä, voidaan tehdä kielteinen lupapäätös ja ratkaistaan asia kaavoituksen yhteydessä. Se olisi yleiskaavan kaavamääräykset (erityinen syy) ja Loviisan ympäristönsuojelusäädökset huomioiden huomattavan tiukka tulkinta asiasta. Ei ole laillista tai kaavasta johtuvaa estettä arvioida asiaa poikkeamisena. Kaavassa mahdollistetaan erityisestä syystä poikkeaminen. Ei ole myöskään syytä pelkästään sillä perusteella hylätä hakemusta, että ei liitytä kunnalliseen tai osuuskuntapohjaiseen vesihuoltoverkkoon. Lähialueella ei ole verkkoa, mihin liittyä. Asiaa voidaan arvioida ympäristön ja rakennuspaikan ominaisuuksien sekä

hakemuksessa esitettyjen teknisten ratkaisujen pohjalta. *Teknisesti ja ympäristöllisesti arvioituna* vesikäymälöissä ja umpivesisäiliöissä voi olla ongelmia samoin kuin missä tahansa teknisissä järjestelmissä. Mahdolliset järjestelmän ylivuototilanteiden haitat voidaan ehkäistä/minimoida, mikäli järjestelmä on mahdollista sijoittaa edulliseen maaperään ja riittävän etäälle vesistöstä. Lisäksi järjestelmän tekniselle laadulle ja asennustyölle tulee asettaa riittävät vaatimukset. Tekniset seikat arvioidaan rakennuslupaprosessin yhteydessä. Tässä tapauksessa rakennuspaikka on riittävän suuri ja maasto-olosuhteiltaan sellainen, että vesikäymälän edellyttämä umpisäiliö on mahdollista sijoittaa rakennuspaikalle kauas vesistöstä. Hakemuksen mukaan umpisäiliö sijoitettaisiin vajaan 50 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Maaperä rakennuspaikalla ja umpisäiliön sijoituspaikalla on rakentajalta saadun tiedon ja maastokäynnillä todetun mukaisesti moreenia. Edullinen maaperä sen sijaan vuototilanteessa suodattaisi ja siten ehkäisisi jätevesistä aiheutuvaa vesistökuormitusta. Rakennuspaikalle johtaa loka-autolla ajettava autotie ja umpisäiliön sijainti rakennuspaikalla mahdollistaa sen tyhjentämisen. Rakennuspaikalle toteutetaan lisäksi kompostikäymälä, joten se seikka vähentää osaltaan umpisäiliöön johdettavan jäteveden määrää. Harmaat vedet puhdistetaan kiinteistöllä ja mustat vedet johdetaan umpisäiliöön. Rakennuspaikan olosuhteet huomioiden sinne on teknisesti mahdollista toteuttaa asianmukainen umpivesisäiliöön perustuva vesihuoltojärjestelmä, eikä myöskään voida olettaa, että vuodessa 1–2 kertaa tyhjennettävän umpivesisäiliön tyhjentäminen kuormittaa erityisesti ympäristöä. Poikkeamisesta ei aiheudu haitallisia ympäristövaikutuksia. Erityiset syyt poikkeamisen myöntämiselle ovat olemassa.

Johtopäätökset: Kiinteistöllä ei ole erityisiä luontoon tai rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviä suojeluarvoja. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia tai muita merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

Poikkeamisen edellytykset (maankäyttö- ja rakennuslain 171. §):

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia tai muita merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

Poikkeaminen maankäyttö- ja rakennuslain, kaavan tai rakennusjärjestyksen säädöksistä voidaan myöntää, koska poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

Liite 55

sijaintikartta, asemapiirros, kaavaote osayleiskaavasta, Loviisan ympäristönsuojeluosaston lausunto

Esittelijä vs. elinkeino- ja infrastruktuurikeskuksen johtaja Kenneth Albrecht

Ehdotus Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päättää, että edellä esittelytekstistä tarkemmin ilmenevistä perusteluista johtuen kiinteistölle RN:o 434-415-2-23 myönnetään poikkeamislupa koskien rantayleiskaavassa määrättyjä vesikäymälän rakentamisehtoja. Kiinteistölle voidaan toteuttaa kiinteistökohtainen vesihuolto hakemuksen ja sen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti.

Päätös Elinkeino- ja infrastruktuurilautakunta päätti, että edellä esittelytekstistä tarkemmin ilmenevistä perusteluista johtuen kiinteistölle RN:o 434-415-2-23 myönnetään poikkeamislupa koskien rantayleiskaavassa määrättyjä vesikäymälän rakentamisehtoja. Kiinteistölle voidaan toteuttaa kiinteistökohtainen vesihuolto hakemuksen ja sen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti.

Tiedoksi Hakijat
Rakennusvalvonta
Kaupunkisuunnitteluosasto
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
