

Rantapoikkeusluvan myöntäminen, Lieko 224-409-3-52

Kaupunginhallitus 19.12.2022 § 288
677/10.03.00.02/2022

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Tuija Telén
Valmistelija: Projektipäällikkö Niina Kangas

Asiaselostus

Uuden vapaa-ajan asunnon rakentaminen purettavan kesäasunnon tilalle.

Hakemuksen sisältö

Rantapoikkeusluvan hakijat hakevat lupaa omistamalleen tilalle Lieko 224-409-3-52 (1979, 1900 m², rv n. 45 m) II kerroksisen 41 k-m² vapaa-ajan asunnon rakentamiseen kiinteistöllä olevan I kerroksisen 36 m² rakennusten tilalle. Hakemus saapunut 17.10.2022.

Saanto: Lainhuuto 5.12.2013

Hakijan perustelut

Tilalla Lieko sijaitsee kaksi luvallista vapaa-ajan asuntoa. Toinen huonokuntoinen vapaa-ajan asunto puretaan ja samalle sijainnille rakennetaan uusi hirsirakenteinen kesäasunto.

1. Vanha rakennus on kosteusvaurioinen
2. Rakennuspaikka on vakiintunut ja ranta on aktiivisessa käytössä eikä rakentaminen vähennä muiden rannan käyttäjien rakennusoikeutta

Rakennuspaikan sijainti

Rakennuspaikka sijaitsee Vähäveden rannassa. Sijaintikartat liitteessä 1.

Rakennuspaikka on haja-asutusalueella, jossa rakentamista ohjaa Karkkilan Rakennusjärjestys 2018. Rakennuspaikka sijaitsee rakennusjärjestyksessä osoitetun suunnittelutarvealueen ulkopuolella.

Rakennuspaikka ei sijaitse pohjavesialueella.

Rakennuspaikka ei ole erityisten luontoarvojen kohde.

Naapurit ja kuulemiset

Kaikki naapurit on kuultu hakijan toimesta. Naapureilla ei huomautettavaa.

Kaavoitustilanne

MAAKUNTAKAAVA: Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa alue on

merkattu kaavamerkinnällä: Metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä.

YLEISKAAVA: ei ole

ASEMAKAAVA: ei ole

RANTAKAAVA: ei ole

Alue ei ole Karkkilan kaupungin Kaavoitusohjelmassa 2021.

Kantatilaperiaate

Olemassa olevan rakennuspaikan täydennysrakentaminen ei edellytä kantatilatarkastelua.

Kunnallistekninen valmius

1. Rakennuspaikalle on toimiva tieyhteys nykyisen vapaa-ajan käytön vuoksi
2. Uuteen rakennettavaan vapaa-ajan asuntoon tulee kantovesi. WC-järjestelmä on kompostoiva tai polttava

Rakentamisrajoitus ranta-alueilla

Rantarakentamista ohjaa Maankäyttö ja rakennuslaki.

MRL 72 § Suunnittelutarve ranta-alueella

Meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Tässä luvassa poikkeamista rakentamiseen haetaan alueelle, jolta puuttuu MRL 72§:n mukainen asemakaava ja rakennusluvan myöntämiseen tarkoitettu, oikeusvaikutteinen yleiskaava.

Rantarakentamisen poikkeamisen edellytykset määritellään MRL 171§:ssä.

MRL 171§:n mukaiset maankäytölliset erityiset syyt toteutuvat. Kysymys on korvaavasta rakentamisesta jo rakennetulla rakennuspaikalla sekä varsin pienestä rakennushankkeesta, jossa rakennusten sijoittelu kiinteistöllä vastaa aiempaa tilannetta.

Rantapoikkeuslupa ei haittaa kaavoitusta, kulttuurihistoriallisia tai ympäristöarvoja, ei johda merkittävään rakentamiseen ja toteuttaa maanomistajien tasapuolista kohtelua. Rantapoikkeusluvan myöntämiselle ei ole estettä.

MRL 171§: analyysi liitteessä 2.

Rakennusjärjestys

Karkkilan kaupungin rakennusjärjestyksen 34§ ja 35§ ohjaavat rantarakentamista.

Rakennusjärjestyksen mukaan rannan rakennuspaikan tulee olla 0,5 ha ja rantaviivaa 40m. Rantapoikkeuslupan kohteena olevan tilan määräalan koko on 0,19 ha ja rantaviiva noin 45m.

Rakennusjärjestysanalyysi liitteessä 2.

Tarvittavat poikkeamiset

Hanketta varten tarvittavat poikkeamiset:

1. MRL 72§, poikkeaminen rannan suunnittelun tarpeesta
2. MRL 116§, poikkeaminen rakennuspaikan 2000m² minimikoosta
3. Poikkeaminen kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesta
 - a. rakennuspaikan koosta 5000m² (1000m²)
 - c. loma-asunnon etäisyys rantaviivasta 30m (20m)
 - d. rakennuksen korkeudesta 1,5 krs (2krs)

Ratkaisuvalta

Kaupunginhallitus, Karkkilan kaupungin hallintosääntö, kaupunginhallituksen erityistehtävät ja ratkaisuvallta, kohta 25.

Oikeusohjeet

Sovellettuina oikeusohjeina on käytetty seuraavia pykälä: MRL 72§, MRL 116§ ja MRL 171§

Liitteet:

Liite 1: Sijaintikartat

Liite 2: Rakennusjärjestys- ja MRL 171§:n analyysit

Liite 3: Rantapoikkeuslupahakemus

Ehdotus:

Kaupunginjohtaja Tuija Telén

Kaupunginhallitus päättää myöntää rantapoikkeuslupan tilalle Lieko 224-409-3-52 II kerroksisen 41k-m² vapaa-ajan asunnon rakentamiseen seuraavin ehdoin:

- 1) Nykyinen rakennus on oltava purettu ennen uuden rakennuksen käyttöönottoa
- 2) Hakija esittää rakennuslupan yhteydessä selvityksen määräysten mukaisesta jätevesijärjestelmästä

Päätös annetaan julkisanon jälkeen.

Päätöksen perustelut:

Poikkeamisen tueksi on esitetty erityisiä syitä. Kyseessä on korvaavaa rakentamista ja jo rakennettu rakennuspaikka. Uusi vapaa-ajan asunto sijoitetaan samaan paikkaan kuin tontilla nyt sijaitseva rakennus. Päätöksessä annetut ehdot huomioon ottaen hankkeeseen suostuminen ei aiheuta haittaa ympäristölle, kaavoitukselle eikä alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Maksu:

Asiakas maksaa 500 € Karkkilan kaupungin kaavoitustaksan 1.1.2021 mukaisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin.

Täytäntöönpano:

Hakija, Uudenmaan Ely-keskus, rakennustarkastaja,
kaupunkikehitysjohtaja, tekninen lautakunta, ympäristölautakunta,
lupasihteeri