

## Rantapoikkeusluvan myöntäminen, Lammenpää 224-404-2-69

Kaupunginhallitus 28.03.2022 § 61  
171/10.03.02.00/2022

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Tuija Telén  
Valmistelija: Kaupunkikehitysjohtaja Esko Vuolukka

### *Asiaselostus*

Uuden vapaa-ajan asunnon rakentaminen purettavan kesäasunnon tilalle Saarlammen rannassa.

### *Hakemuksen sisältö*

Rantapoikkeusluvan hakijat hakevat lupaa omistamalleen tilalle LAMMENPÄÄ 224-404-2-69 (1961, 1000m<sup>2</sup>, rv n.23m) II kerroksisen 50k-m<sup>2</sup> vapaa-ajan asunnon rakentamiseen kiinteistöllä olevien I kerroksisten 30m<sup>2</sup> + 10m<sup>2</sup> rakennusten tilalle. Hakemus saapunut 1.9.2021.

Saanto: Lainhuuto 20.7.1961

### *Hakijan perustelut*

Tilalla LAMMENPÄÄ sijaitsee 60-luvulla rakennettu, luvallinen, pieni kesäasunto ja talousrakennus. Rakennus sijaitsee lähellä rantaviivaa. Uusi rakennus liitetään suoraan viereisellä tontilla olevan asuinrakennuksen vesi- ja viemäriverkkoon.

1. Vanha rakennus on kosteusvaurioinen
2. Rakennus on huonossa kohtaa ja maaperä on kostea ja pehmeä
3. Rakennuspaikka on vakiintunut ja ranta on aktiivisessa käytössä eikä rakentaminen vähennä muiden rannan käyttäjien rakennusoikeutta

### *Rakennuspaikan sijainti*

Rakennuspaikka sijaitsee Saarlammen rannalla näköetäisyydellä kaupungin uimarannasta. Sijaintikartat liitteessä 1.

Hakijat omistavat rakennuspaikan viereisen tilan ja sen päärakennuksen, jonka kunnallistekniikkaan uusi loma-asunto liitetään.

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

Rakennuspaikka ei sijaitse pohjavesialueella.

Rakennuspaikka ei ole erityisten luontoarvojen kohde Luontoselvitys 2000 mukaisesti.

### *Naapurit ja kuulemiset*

Kaikki naapurit kuultu kaupungin toimesta. Naapureilla ei huomautettavaa.

### *Kaavoitustilanne*

MAAKUNTAKAAVA: Alueella ei ole Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan alaisia määräyksiä.

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 kunnostetaan tieyhteys: Keuraanpolku 24
2. Uusi rakennus liitetään viereisen tilan (224-402-2-115) vesi- ja viemäriverkostoon.

### *Rakentamisrajoitus ranta-alueilla*

Rantarakentamista ohjaa Maankäyttö ja rakentamislaki.

”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.

Rakentamista ranta-alueella ohjaa Karkkilan kaupungin rakennusjärjestys 2018 34§ ja 35§.

### *MRL 171§:n poikkeamisen edellytykset*

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

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

Katso MRL 171§:n analyysi liitteestä 2.

### *Rakennusjärjestys*

Karkkilan kaupungin rakennusjärjestyksen 34§ ja 35§ ohjaavat rantarakentamista.

Rakennusjärjestyksen mukaan rannan rakennuspaikan tulee olla 0,5ha ja rantaviivan 40m. Rantapoikkeusluvan kohteena olevan tilan määräalan koko on 0,1ha ja rantaviiva noin 23m.

Katso Rakennusjärjestysanalyysi liitteestä 2.

#### *Tarvittavat poikkeamiset*

Hanketta varten tarvittavat poikkeamiset:

1. MRL 72§, poikkeaminen rannan suunnittelun tarpeesta
2. MRL 116§, poikkeaminen rakennuspaikan 2000m<sup>2</sup> minimikoosta
3. Poikkeaminen kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesta
  - a.rakennuspaikan koosta 5000m<sup>2</sup> (1000m<sup>2</sup>)
  - b.rantaviivan pituudesta 40m (23m)
  - c.loma-asunnon etäisyys rantaviivasta 30m (15m)
  - d.rakennuksen korkeudesta 1,5 krs (2krs)

#### *Ratkaisuvalta*

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

#### *Oikeusohjeet*

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

Liitteet:

Liite1:Sijaintikartta

Liite2:Rakennusjärjestys- ja MRL171§:n analyysit

Liite4:Asemapiirustus

Ehdotus:

Kaupunginjohtaja Tuija Telén

Kaupunginhallitus päättää myöntää rantapoikkeusluvan tilalle Lammenpää 224-404-2-69 II kerroksisen 50k-m<sup>2</sup> vapaa-ajan-asunnon rakentamiseen seuraavin ehdoin:

- 1) Nykyiset rakennukset on oltava purettu ennen uuden rakennuksen käyttöönottoa
- 2) Kiinteistöllä voi olla vain yksi loma-asunto
- 3) Loma-asunto liitetään viereisen kiinteistön 224-402-2-115 viemäriverkkoon.

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 kauemmas rantaviivasta kuin tontilla nyt sijaitseva rakennus. Rakennettava vapaa-ajan-asunto kytkeytyy hakijan omistaman naapurikiinteistön läheisyyteen, kunnallistekniikkaan sekä pihapiiriin. 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 sekä naapurikuulemiset 50€/kuuleminen.

Kaupunginhallitus tarkastaa tämän pykälän kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin.

Merkittiin, että pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Täytäntöönpano:

Hakija

Tiedoksi:

Uudenmaan ELY-keskus  
Rakennustarkastaja  
Kaupunkikehitysjohtaja  
Tekninen lautakunta  
Ympäristölautakunta  
Lupasihteerin kopio