

## Rantapoikkeusluvan myöntäminen, Kohiseva 224-407-1-172

Kaupunginhallitus 28.03.2022 § 62  
171/10.03.02.00/2022

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Tuija Telén  
Valmistelija: Kaupunginkehitysjohtaja Esko Vuolukka

### *Asiaselostus*

Uuden asuinrakentamisen rakentaminen purettavan asuinrakennuksen tilalle.

### *Hakemuksen sisältö*

Rantapoikkeusluvan hakijat hakevat lupaa omistamalleen tilalle KOHISEVA 224-407-1-172 (1978, 0,5ha, rv n.110m) 1,5 kerroksisen 120k-m<sup>2</sup> asuinrakennuksen rakentamiseen kiinteistöllä olevan II kerroksisen 92k-m<sup>2</sup> asuinrakennuksen tilalle. Hakemus saapunut 27.1.2022. Lainhuutotodistus 12.1.2022.

### *Hakijan perustelut*

Rakennuspaikalla on vanha asuinrakennus, joka halutaan purkaa ja korvata uudella asuinrakennuksella. Toimenpiteiden jälkeen käytetty rakennusoikeus 190m<sup>2</sup> (uusi asuinrakennus 120m<sup>2</sup> ja vanha talousrakennus 70m<sup>2</sup>).

Haitallisia vaikutuksia ei ole, koska rakennuspaikalla on jo omakotitalo. Tulevan asuinrakennuksen pohjapinta-ala on samassa suuruusluokassa kuin vanhassa. Uuden rakennuksen sijainti siirtyy muutama metri verrattuna vanhaan.

### *Rakennuspaikan sijainti*

Rakennuspaikka sijaitsee Saavajoenrannalla Siikalassa. Sijaintikartat liitteessä 1.

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 on olemassa oleva tieyhteys
2. Kiinteistölle on tulossa uusi porakaivo ja määräysten mukainen jätevesijärjestelmä.

#### *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.

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, asuinrakennuksen etäisyys rantaviivaan tulee olla 30m. Rantapoikkeusluvan kohteena olevan tilan määräalan koko on 0,5ha ja rantaviiva noin 110m. Asuinrakennuksen etäisyys rantaviivaan on 16,5m.

Katso Rakennusjärjestysanalyysi liitteestä 2.

### *Tarvittavat poikkeamiset*

Hanketta varten tarvittavat poikkeamiset:

- 1.MRL 72§, poikkeaminen rannan suunnittelun tarpeesta
- 2.Poikkeaminen kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesta
  - a. loma-asunnon etäisyys rantaviivasta 30m (16,5m)
  - b. muiden talousrakennusten kerrosala yhteensä enintään 50 m<sup>2</sup> (70 m<sup>2</sup>)
  - c. yksittäisen talousrakennuksen maksimikoko ei saa ylittää 40 m<sup>2</sup> (70 m<sup>2</sup>)

### *Ratkaisuvalta*

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

### *Oikeusohjeet*

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

Liitteet:

- Liite1:Sijaintikartta ja asemapiirros
- Liite2:Rakennusjärjestys- ja MRL171§:n analyysit
- Liite3:Hakemus
- Liite4: Rakennus- ja asuntorekisteriote

Ehdotus:

Kaupunginjohtaja Tuija Telén

Kaupunginhallitus päättää myöntää rantapoikkeusluvan tilalle Kohiseva 224-407-1-172 1,5 kerroksisen 120k-m<sup>2</sup> asuinrakennuksen rakentamiseen seuraavin ehdoin:

- 1.Nykyinen asuinrakennus on oltava purettu ennen uuden rakennuksen käyttöönottoa
- 2.Hakija esittää rakennusluvan yhteydessä selvityksen määräysten mukaisesta jätevesijärjestelmästä

Päätös annetaan julkisanon jälkeen.

Päätöksen perustelut:

Poikkeamisen tueksi on esitetty erityisiä syitä. Kyseessä on korvaavaa rakentamista jo rakennetulle rakennuspaikalle. Uusi asuinrakennus sijoitetaan samalle paikalle kuin kiinteistöllä aiemmin sijainnut asuinrakennus. Kiinteistöllä sijaitsee vanha 70 m<sup>2</sup> talousrakennus. Poikkeama talousrakennuksen kanssa kiinteistöllä ei johda rakentamisen kiihtymiseen alueella. 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: Uudenmaan ELY-keskus  
Rakennustarkastaja  
Kaupunkikehitysjohtaja  
Tekninen lautakunta  
Ympäristölautakunta  
Lupasihteeri kopio