

## Rantapoikkeusluvan myöntäminen, Mäntymäki 224-412-9-17

Kaupunginhallitus 15.05.2023 § 123  
200/10.03.00.02/2023

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Tuija Telén  
Valmistelija: kaavoituspäällikkö Milla Nummikoski

### Asiaselostus

Uuden vapaa-ajan asunnon rakentaminen purettavan kesäasunnon tilalle Vuotinaisissa.

### Rakennuspaikka

Vuotinaisen kylä, tila MÄNTYMÄKI (224-412-9-17/Valkjärventie 61).  
Tilan pinta-ala on 1,0170 ha.  
Lainhuuto on tehty 16.2.1972.

### Hakemus

Hakija hakee lupaa vapaa-ajanasunnon (I krs, 91 k-m<sup>2</sup>) ja talousrakennuksen (I krs, 28 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseen. Suunnitelmassa puretaan olemassa oleva vapaa-ajanrakennus (I krs, 37 k-m<sup>2</sup>), jonka paikalle uusi vapaa-ajanrakennus osittain sijoittuu. Lisäksi rakennetaan talousrakennus, joka sisältää varastotilaa ja autokatoksen, sekä uusi jätevesien käsittelyjärjestelmä ja kaivo. Muutoksen jälkeinen kiinteistön rakennettu kerrosala on yhteensä 119 k-m<sup>2</sup>. Suunnitelmassa on lisäksi varaus grillikatokselle. Suunnitelman mukaan rannan puusto säilytetään.

Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista:

- Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:stä, jonka mukaan 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. Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolta puuttuu asemakaava ja rakennusluvan myöntämiseen oikeuttava yleiskaava.
- Karkkilan kaupungin rakennusjärjestyksen (2018) 34 §, jonka mukaan asuin-, loma- tai talousrakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä. Määräyksestä poiketaan siten, että lomarakennuksen etäisyys tontin rantaviivaan saa olla noin 17 metriä ja talousrakennuksen noin 19 metriä.

Lisäksi Kaupungin rakennusjärjestyksen 37 § Rakentaminen pohjavesialueilla ja vedenhankintavesistöjen valuma-alueilla mukaan pohjaveden pilaantumisen ehkäisemiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjavesialueilla ja vedenhankintavesistöjen valuma-alueilla maanrakennustöitä tehtäessä. Pohjaveden pilaamiskiellosta säädetään ympäristönsuojelulaissa ja pohjaveden muuttamiskiellosta vesilaisissa. Rakennusjätteiden hautaaminen tai polttaminen on kielletty.

Pohjavesialueille tai vedenhankintavesistöjen valuma-alueille lupaa haettaessa rakennusluvan hakemusasiakirjoihin on tarvittaessa liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma, jossa on huomioitu tiedot rakennuspaikan olosuhteista. Pohjavesialueelle tai vedenhankintavesistön valuma-alueelle rakennettavan uudisrakennuksen lämmitysmuoto ja siihen liittyvä huolto tulee järjestää siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden pilaantumisvaaraa.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, ettei 40 vuotta vanha kesämökki sovellu loma-asunnoksi ja siksi rakennetaan uusi loma-asunto vanhalle paikalle.

Hakemus on saapunut 2.1.2023.

### **Lähtötiedot**

Kaavoitustilanne ja rakentamisen ohjaus:

- Alue on Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa 23.3.2023 Metsätalousvaltaista aluetta, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä, ja lisäksi alue on Vedenhankinnan kannalta arvokasta pintavesialuetta
- Alueella ei ole yleiskaavaa
- Alueella ei ole asemakaavaa
- Alueella ei ole rantakaavaa
- Alue ei ole kaavoitusohjelmassa 2021
- Rakentamista ranta-alueella ohjaa Karkkilan kaupungin rakennusjärjestys 2018 §34 ja §35.

Rakennuspaikka:

- Rakennuspaikka on haja-asutusalueella, jossa rakentamista ohjaa Karkkilan Rakennusjärjestys 2018 ja se sijaitsee rakennusjärjestyksessä osoitetun suunnittelutarvealueen ulkopuolella
- Rakennuspaikka sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella (luokka I)
- Luontoselvitys 2000:ssa kiinteistö sijaitsee osittain erityisten luontoarvojen kohteen (26. HÄRJÄNSILMÄ JA VALKJÄRVENSUO) alueella. Selvityksen mukaan kohteesta voidaan eritellä luonteeltaan neljä luonnonpiirteiltään erilaista osaa-alueita, jotka yhdessä muodostavat hienon luontokokonaisuuden, joka tulee suojella luonnonsuojelualueena.

Nykyiset rakennukset:

- Nykytilanteessa kiinteistöllä sijaitsee 1980-luvulla rakennettu vapaa-ajan asunto (37 k-m<sup>2</sup>), joka on tarkoitus purkaa.
- Rakennuspaikan Rakennus- ja huoneistorekisteritiedot eivät ole ajantasalla. Tilalle Mäntymäki on merkitty 1.1.1970 valmistunut 24 k-m<sup>2</sup> vapaa-ajan asunto.
- Kantatilaperiaate ja muunnellun rantaviivan rakennuspaikkalaskelma:
- Koska kyseessä on vanha rakennuspaikka ja korvaava yhden lomarakennuksen rakentaminen, ei kantatilalaskelmaa tarvita.
- Kunnallistekninen valmius:
- Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieyhteys Valkjärventie.
- Kiinteistölle rakennetaan uusi jätevedenkäsittelyjärjestelmä ja kaivo.

## Osallisten kuuleminen ja lausunnot

224-412-9-97 SUVI-JUSSILA II  
224-412-9-98 PAAVOLA II

Naapurit on kuultu hakijan toimesta.

224-412-9-97 naapuri huomautti seuraavaa: ”Rantasaunan jätevesi?”

Johtopäätös luvan kannalta: Suunnitelmassa ei ole rantasaunaa.

Kiinteistön jätevesiratkaisu hyväksytään rakennusluvan yhteydessä.

Hakemuksesta ei ole pyydetty lausuntoja.

## Poikkeamisen edellytykset

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska esitetty ratkaisu soveltuu kiinteistölle, sopeutuu muuhun ympäristöön ja on rakentamisen määrältään ja vaikutuksiltaan verrattain pieni. Kyseessä on jo rakennettu rakennuspaikka, jossa hankkeen mukainen uusi lomarakennus korvaa tontilla nykyisellään sijaitsevan rakennuksen ja sijoittuu osittain tämän paikalle.

Poikkeamisen erityinen syy on kiinteistön tarkoituksenmukainen käyttö. Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla ehdoilla aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

## Sovelletut oikeusohjeet

- Maankäyttö- ja rakennuslaki 145, 171, 173, 174 §
- Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §
- Karkkilan kaupungin rakennusjärjestys (2018) 34, 35, 37 ja 39 §
- Hallintosääntö (2021), Kaupunginhallituksen erityistehtävät ja ratkaisovalta, kohta 25
- Karkkilan kaupungin kaavoitustaksa 1.1.2021

## Maksu

500,00 €

## Voimassaolo

Rantapoikkeuslupa on voimassa kaksi vuotta sen jälkeen, kun se on saanut lainvoiman. Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa. Rakennuslupaa on haettava poikkeamisluvan voimassaoloaikana.

## Liitteet

- 1: Hakemus
- 2: Sijainti

- 3: Asemapiirustus
- 4: Naapurikuuleminen
- 5: Rakennusjärjestyksen ja MRL171§ analyysi
- 6: Rakennus- ja huoneistorekisteriote

Ehdotus: Kaupunginjohtaja Tuija Telén  
Kaupunginhallitus päättää

myöntää rantapoikkeusluvan tilalle MÄNTYMÄKI 224-412-9-17 vapaa-ajan-asunnon (I krs, 91 k-m<sup>2</sup>) ja talousrakennuksen (I krs, 28 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseen seuraavin ehdoin:

- a) Nykyinen rakennus on oltava purettu ennen uuden rakennuksen käyttöönottoa.
- b) Kiinteistöllä voi olla vain yksi loma-asunto.
- c) Kiinteistölle rakennetaan uusi jätevedenkäsittelyjärjestelmä ja kaivo.
- d) Rannan puusto säilytetään.
- e) Pohjaveden pilaantumisen ehkäisemiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.
- f) Rakentaminen ja ratkaisut kiinteistöllä eivät saa heikentää arvokkaan luontokohteen arvoja.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Päätös: Hyväksyttiin.

Täytäntöönpano: kaavoituspäällikkö