

Rantapoikkeusluvan myöntäminen, Hajakka, Sorjola

Kaupunginhallitus 29.05.2023 § 138
201/10.03.00.02/2023

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Tuija Telén
Valmistelija: kaavoituspäällikkö Milla Nummikoski

Uuden vapaa-ajan asunnon ja saunarakennuksen rakentaminen purettavan lomarakennuksen tilalle Hajakan kylässä Ikaisen rannassa.

Rakennuspaikka

Hajakan kylä, tila SORJOLA (224-408-15-11/Ikainen 120)

Tilan pinta-ala on 0,1 ha.
Lainhuuto on tehty 8.11.2022.

Hakemus

Hakija hakee lupaa vapaa-ajanasunnon (1 krs, 49 k-m²) ja saunarakennuksen (1 krs, 18 k-m²) rakentamiseen. Suunnitelmassa puretaan olemassa oleva vapaa-ajanrakennus (1 krs, 35 k-m²), jonka paikalle uusi yksikerroksinen vapaa-ajanrakennus sijoittuu. Muutoksen jälkeinen kiinteistön rakennettu kerrosala on yhteensä 67 k-m². Kiinteistöllä on kantovesi ja saunan pesuedet johdetaan jätevesikaivoon ja kaivosta maaperään. Saunakaivo pyritään sijoittamaan tontin yläosaan mahdollisimman kauas vesistöstä.

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.
- Maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:stä, jonka mukaan rakennuspaikan tulee asemakaava-alueen ulkopuolella olla tarkoitukseen sovelias, rakentamiseen kelvollinen ja riittävän suuri, kuitenkin vähintään 2 000 neliometriä. Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö on kooltaan 1 000 m².
- Karkkilan kaupungin rakennusjärjestyksen (2018) §34, jonka mukaan rantaan rajoittuvan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5 000 m², rantaviivan pituuden vähintään 40 metriä ja asuin-, loma- tai talousrakennuksen etäisyyden rantaviivasta vähintään 30 metriä. Määräyksestä poiketaan siten, että kiinteistön koko on 1 000 m², rantaviivan pituus noin 39,4 m ja lomarakennuksen etäisyys tontin rantaviivaan saa olla noin 13 metriä ja saunarakennuksen noin 15 metriä.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että kiinteistöllä on huonokuntoiset rakennukset, joita ei ole käytetty yli 20 vuoteen ja jotka ovat hoitamattomana vaaralliset. Lisäksi ympäristö kiinteistöllä on jäänyt hoitamatta ja kasvillisuus on vallannut alueen. Uudet rakennukset eivät vaikuta haitallisesti maisemaan eivätkä lisää kuormitusta vesistölle, koska niillä korvataan vanhat olemassa olevat rakennukset nykypäivän ympäristövaatimuksiin.

Hakemus on saapunut 30.1.2023.

Lähtötiedot

Kaavoitustilanne ja rakentamisen ohjaus:

- Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa 23.3.2023 ei ole osoitettu alueelle merkintöjä.
- 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 ei sijaitse pohjavesialueella.
- Luontoselvitys 2000:ssa alueella ei ole erityisiä luontoarvojen kohteita.

Nykyiset rakennukset:

- Nykytilanteessa kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1953 valmistunut vapaa-ajan asunto (35 k-m²) ja puuvaja/käymälä (6 m²), jotka on tarkoitus purkaa.
- Rakennus- ja huoneistorekisteriin tilalle Sorjola on merkitty 1.1.1958 valmistunut 35 k-m² vapaa-ajan asunto ja 1.1.1970 valmistunut 6 k-m² talousrakennus.

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 (tieoikeus 000-2021-K017419) 4 m Ikaistentieltä rasitteena tilalle 224-408-15-26.
- Kiinteistöllä on kantovesi.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

224-408-15-5 Kaislaranta

224-408-15-7 Kaislaranta II

224-408-15-26 Ikainen

224-408-15-28 Havuharju

Naapurit on kuultu hakijan toimesta.

Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeeseen.

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 asetetuin ehdoin 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 116, 145, 171, 173, 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Karkkilan kaupungin rakennusjärjestys (2018) 34 ja 35 §

Hallintosääntö (2021), Kaupunginhallituksen erityistehtävät ja ratkaisuvallta, 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
- 7: Valokuvia nykytilanteesta

Ehdotus: Kaupunginjohtaja Tuija Telén

Kaupunginhallitus päättää

myöntää rantapoikkeusluvan tilalle SORJOLA 224-408-15-11 vapaa-ajanasunnon (I krs, 49 k-m²) ja saunarakennuksen (I krs, 18 k-m²) rakentamiseen seuraavin ehdoin:

- a) Nykyiset rakennukset on oltava purettu ennen uusien rakennusten käyttöönottoa.
- b) Kiinteistöllä voi olla vain yksi loma-asunto.
- c) Saunan jätevesikaivo sijoitetaan tontin yläosaan mahdollisimman kauas vesistöä.
- d) Rannan puusto säilytetään.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen.
Pykälä tarkastetaan kokouksessa.

Päätös: Hyväksyttiin.

Täytäntöönpano: Hakija
Uudenmaan ELY-keskus
Rakennustarkastaja
Kaupunkikehitysjohtaja
Tekninen lautakunta
Ympäristölautakunta
Lupasihteeri kopio
Kaavoituspäällikkö