

Rantapoikkeamislupa, Hajakantie 303

Tekninen lautakunta 06.03.2025 § 20
46/10.03.00.02/2025

Esittelijä: Kaupunkikehitysjohtaja Rantanen Marja
Valmistelija: Kaavoituspäällikkö Milla Nummikoski

Asia

Uuden vapaa-ajan asunnon ja talousrakennusten rakentaminen nimettömän lammen rannassa.

Hakija

T.H. ja H.H-H.

Rakennuspaikka

Kiinteistö 224-408-17-5 (Hajakantie 303, Rajalehto)

Rantaviivan pituus on noin 270 m

Tilan pinta-ala on 2,0 ha

Lainhuuto on tehty 11.1.2024 (1/2) ja 15.1.2025 (1/2)

Hakemus

Hakija hakee lupaa vapaa-ajanasunnon (I krs, 125 k-m²), saunarakennuksen (I krs, 25 m²) ja varastorakennuksen (I krs, 30 m²) rakentamiseen. Suunnitelman mukainen kiinteistön rakennettu kerrosala on yhteensä 180 k-m². Suunnitelmassa on lisäksi imeytyskenttä ja umpisäiliö jätevedelle.

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.

Hakija ei ole esittänyt perusteluja hakemukselle.

Lähtötiedot

Kaavoitustilanne ja rakentamisen ohjaus:

- Maakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2023) kiinteistö sijaitsee vedenhankinnan kannalta arvokkaan pintavesialueen rajalla.
- Alueella ei ole yleiskaavaa.
- Alueella ei ole asemakaavaa.
- Alueella ei ole rantakaavaa.
- Alue ei ole kaavoitusohjelmassa 2024.
- 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.
- Rakennuspaikalla ei ole erityisten luontoarvojen kohdetta Luontoselvitys 2000:ssa.

Kantatilaperiaate ja muunnellun rantaviivan rakennuspaikkalaskelma:

- Emätila 224-408-17-0 Pääalanen (35,24 ha): rakennuspaikkoja 5 kpl, joista käytetty 4 kpl (408-17-1, 408-17-3 ja 408-17-4, 224-408-17-2). Vapaana on yksi rakennuspaikka

Kunnallistekninen valmius:

- Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieyhteys Hajakantieltä.
- Kiinteistölle rakennetaan rengaskaivo sekä uusi imeytyskenttä suodatetuille harmaille vesille ja umpisäiliö mustalle vedelle.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Naapurit on kuultu kaupungin toimesta. Naapureilla ei ole hakemuksesta huomautettavaa.

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.

Poikkeamisen erityinen syy on kiinteistön tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei 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 säännökset

Asia on tullut vireille 28.8.2024 eli ennen 1.1.2025, joten asia käsitellään loppuun soveltaen maankäyttö- ja rakennuslakia ja muita 31.12.2024 voimassa olleita säännöksiä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki 145, 171, 173, 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Karkkilan kaupungin rakennusjärjestys (2018) 34, 35, 37 ja 39 §

Hallintosääntö (2021), 26 § Teknisen lautakunnan erityistehtävät ja ratkaisuvallta, ratkaisuvallta kohta 11

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: Asemapiirustus
- 2: Karttaote

Ehdotus: Kaupunkikehitysjohtaja Rantanen Marja

Tekninen lautakunta päättää

myöntää rantapoikkeusluvan kiinteistölle 224-408-17-5 (Hajakantie 303, Rajalehto) vapaa-ajanasunnon (I krs, 125 k-m²), saunarakennuksen (I krs, 25 m²) ja varistorakennuksen (I krs, 30 m²) rakentamiseen.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Päätös: Hyväksyttiin.

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