

Rantapoikkeamislupa, Kivimäentie 77

Kaupunginhallitus 10.03.2025
48/10.03.00.02/2025

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Jokitalo Juha
Valmistelija: Kaavoituspäällikkö Milla Nummikoski

Asia

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

Hakija

O.T.N.

Rakennuspaikka

Kiinteistö 224-405-5-27 (Kivimäentie 77, Pirunpelto)

Rantaviivan pituus on noin 90 m
Tilan pinta-ala on 76 548 m²
Lainhuuto on tehty 3.6.2021

Hakemus

Hakija hakee lupaa vapaa-ajanasunnon (1 krs, 50 k-m²) rakentamiseen. Suunnitelmassa puretaan olemassa oleva vapaa-ajanrakennus (1 krs, 34,5 k-m²), jonka paikalle uusi vapaa-ajanrakennus pääosin sijoittuu. Lisäksi rakennetaan uusi jäteveden käsittelyjärjestelmä ja porakaivo. Kiinteistöllä säilyvät olemassa olevat rantasauna (5,0 m²) ja talousrakennus (5,8 m²). Suunnitelmassa on lisäksi varaus grillikatokselle. Muutoksen jälkeinen kiinteistön rakennettu kerrosala on yhteensä 60,8 k-m². 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 20,7 metriä.

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että lomarakennusta ei voi rakentaa rakennusjärjestyksen vaatimaan etäisyyteen rannasta, sillä kiinteistöllä on rakennusjärjestyksen vaatimalla etäisyydellä korkea avokallio. Hakija ei myöskään pidä vanhan mökin korjaamista järkevänä. Rannan kiviseen maaperään ei voida imeyttää jätevesiä ja topografia estää viettoviemärin

johtaa vesiä etäämmälle rantaviivasta ja siksi ne johdetaan tyhjennettävään umpisäiliöön. Samaan säiliöön johdetaan wc-vedet.

Lähtötiedot

Kaavoitustilanne ja rakentamisen ohjaus:

- Alueella ei ole maakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2023) merkintöjä.
- 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.

Nykyiset rakennukset:

- Nykytilanteessa kiinteistöllä sijaitsee vanha vapaa-ajanasunto (34,5 k-m²), joka on tarkoitus purkaa.
- Kiinteistöllä säilyvät olemassa olevat rantasauna (5,0 m²) ja talousrakennus (5,8 m²).

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 Kivimäentie.
- Kiinteistölle rakennetaan uusi jätevedenkäsittelyjärjestelmä ja porakaivo.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Naapurit on kuultu hakijan ja 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. Kyseessä on jo rakennettu rakennuspaikka, jossa hankkeen mukainen uusi lomarakennus korvaa tontilla nykyisellään sijaitsevan rakennuksen ja sijoittuu pääosin tämän paikalle käyttäen purettavan rakennuksen rakennusalan kokonaan. Purettava rakennus on sijainnut vastaavalla etäisyydellä rantaviivasta. Jätevedet johdetaan umpisäiliöön, koska kallioisen maaperän ja jyrkän rinteiden vuoksi imeytys ei ole kiinteistöllä mahdollista.

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 säännökset

Asia on tullut vireille 25.9.2024 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), 22 § Kaupunginhallituksen erityistehtävät ja ratkaisovalta, 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: Asemapiirustus
- 2: Karttaote
- 3: Rakennus- ja huoneistorekisteriote
- 4: Valokuva vanhasta mökistä

Ehdotus: Kaupunginjohtaja Jokitalo Juha
Kaupunginhallitus päättää

myöntää rantapoikkeusluvan kiinteistölle 224-405-5-27 (Kivimäentie 77, Pirunpelto) vapaa-ajanasunnon (I krs, 50 k-m2) rakentamiseen seuraavin ehdoin:

- Nykyinen rakennus on oltava purettu ennen uuden rakennuksen käyttöönottoa.
- Kiinteistöllä voi olla vain yksi loma-asunto.
- Kiinteistölle rakennetaan uusi jätevedenkäsittelyjärjestelmä ja porakaivo. Rakennusluvan yhteydessä varmistetaan, ettei ympäristön pilaantumista tapahdu.
- Rannan puusto säilytetään.

Päätös annetaan julkisanon jälkeen.

Päätös:

Täytäntöönpano:

Ptk tark.