

Rantapoikkeamislupa, Valkjärventie 61

Kaupunginhallitus 18.08.2025 § 222
171/10.03.00.02/2025

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Jokitalo Juha
Valmistelija: Kaavoittaja Bogdanoff Amanda

Asia

Uuden vapaa-ajan asunnon, saunan ja talousrakennuksen rakentaminen purettavan lomarakennuksen tilalle.

Hakija

S.H. & R.H.

Rakennuspaikka

Kiinteistö 224-412-9-17 (Valkjärventie 61)

Hakemus

Hakemus on saapunut 5.5.2025. Hakija hakee lupaa vapaa-ajan asunnon (123 k-m²), saunan (27 k-m²) ja talousrakennuksen (18 k-m²) rakentamiseen. Suunnitelmassa puretaan olemassa oleva vapaa-ajanrakennus (1 krs, 37 k-m²), jonka paikalle uusi vapaa-ajanrakennus osittain sijoittuu. Lisäksi rakennetaan sauna ja talousrakennus, joka sisältää varastotilaa ja autokatoksen, sekä uusi jätevesien käsittelyjärjestelmä ja kaivo. Muutoksen jälkeinen kiinteistön rakennettu kerrosala on yhteensä 168 k-m². Suunnitelmassa on lisäksi varaus aittarakennukselle ja grillikatokselle. Hakija perustelee rakennusoikeuden korotusta edelliseen poikkeamispäätökseen tilantarpeella.

Poikkeamiset

Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista:

- a) Alueidenkäyttölain 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.
- b) Karkkilan kaupungin rakennusjärjestyksen (2018) 34 §:stä, 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.
- c) Karkkilan kaupungin rakennusjärjestyksen (2018) 34 §:stä, jonka mukaan saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m². Määräyksestä poiketaan siten, että saunan koko saa olla 27 m².

Lähtökohtatiedot

Rakennuspaikka:

- Rakennuspaikka on haja-asutusalueella, jossa rakentamista ohjaa Karkkilan Rakennusjärjestys 2018.
- Rakennuspaikka sijaitsee rakennusjärjestyksessä osoitetun suunnittelutarvealueen ulkopuolella.
- Rakennuspaikka sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella (luokka I).

- Luontoselvitys 2000 (2004) mukaan kiinteistö sijaitsee pieneltä osin erityisten luontoarvojen kohteeseen (26. Härjäsilmä ja Valkjärvensuo) alueella. Selvityksen mukaan kohdekokonaisuudesta voidaan eritellä luonteeltaan neljä luonnonpiirteiltään erilaista osa-aluetta, jotka yhdessä muodostavat hienon luontokokonaisuuden, joka tulee suojella luonnonsuojelualueena.

Nykyiset rakennukset:

- Nykytilanteessa kiinteistöllä sijaitsee 1980-luvulla rakennettu vapaa-ajan asunto (37 k-m²), joka on tarkoitus purkaa. Rakennuspaikan Rakennus- ja huoneistorekisteritiedot eivät ole ajan tasalla. Tilalle Mäntymäki on merkitty 1.1.1970 valmistunut 24 k-m² 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.

Kaavoitustilanne:

- Maakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2023) alue on Metsätalousvaltaista aluetta, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä. Lisäksi alue on kaavassa Vedenhankinnan kannalta arvokasta pintavesialuetta.
- 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.

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 vesilaissa. Rakennusjätteiden hautaaminen tai polttaminen on kielletty. Pohjavesialueille tai vedenhankintavesistöjen valuma-alueille lupaa haettaessa rakennuslupan 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.

Kiinteistöllä on voimassa oleva poikkeamispäätös 91 k-m² vapaa-ajan asunnon ja 28 k-m² talousrakennuksen rakentamiseen. Kiinteistön omistaja on vaihtunut.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Naapureilla ei ollut huomautettavaa hakemuksesta.

Päätöksen perustelut

Kiinteistölle on voimassa oleva poikkeamispäätös vapaa-ajan rakennukselle ja talousrakennukselle. Kiinteistön omistaja on vaihtunut ja uusi hakija hakee uutta poikkeamista, jossa vapaa-ajanrakennuksen rakennusoikeutta on korotettu ja suunnitelmaan on lisätty sauna. Karkkilan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueelle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 125 m²:n asuin- tai lomarakennuksen, 25 m²:n saunan ja 50 m²:tä talousrakennuksia. Kerrosalan enimmäismäärä saa olla 200 k-m².

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska esitetty ratkaisu poikkeaa rakennusjärjestyksen mahdollistamasta rakentamisen määrästä ainoastaan vähäisesti saunan kohdalla, ratkaisu soveltuu kiinteistölle, sopeutuu muuhun ympäristöön ja on 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 säännökset

Alueidenkäyttölaki 72 §

Rakentamislaki 57 §, 64 §, 185 §, 187 §

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

Karkkilan kaupungin Hallintosääntö (2025) 26 § Kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta, päätösvalta kohta 23

Karkkilan kaupungin kaavoitustaksa 1.1.2021

Maksu

Päätöksestä peritään Karkkilan kaavoitustaksan mukainen maksu 500 e.

Voimassaolo

Päätös annetaan kuulutuksen jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Lupa on voimassa kaksi vuotta siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman. Mikäli hanke vaatii rakentamisluvan, on lupa haettava tämän päätöksen voimassaoloaikana Karkkilan kaupungin rakennusvalvonnasta.

Liitteet

Asemapiirros

Sijaintikartat

Oheismateriaali

Hakemus

Naapurin kuuleminen

Poikkeamisen analyysi

Ehdotus:

Kaupunginjohtaja Jokitalo Juha

Kaupunginhallitus päättää myöntää poikkeamisen koskien rantapoikkeuslupaa tilalle MÄNTYMÄKI 224-412-9-17 vapaa-ajanasunnon (123 k-m²), saunan (27 k-m²) ja talousrakennuksen (18 k-m²)

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.

Pykälä tarkastetaan kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin.

Amanda Bogdanoff oli asiantuntija paikalla pykälän käsittelyn aikana klo 16.04 - 16.09.

Mika Tallgren saapui kokoukseen pykälän käsittelyn aikana klo 16.05.

Täytäntöönpano:

Hakija
Uudenmaan ELY-keskus
Rakennustarkastaja
Kaupunkikehitysjohtaja
Kaupunkikehityslautakunta
Ympäristölautakunta
Lupasihteeri kopio