

Rantapoikkeamislupa Säynäislamminpolku 39

Kaupunkikehityslautakunta 23.04.2026 § 36
82/10.03.00.02/2026

Esittelijä: Kaupunkikehitysjohtaja Rantanen Marja
Valmistelija: Kaavoittaja Amanda Bogdanoff

Asia

Rantapoikkeamislupa. Uuden vapaa-ajan asunnon, saunan ja talourakennuksen rakentaminen kiinteistölle 224-411-7-93, Säynäislamminpolku 39.

Hakija

A.S.

Hakemus

Hakija hakee lupaa vapaa-ajanasunnon (125 k-m²), saunan (25 k-m²) ja autokatoksen ja varaston sisältävän talourakennuksen (28 + 12 k-m²) rakentamiseen. Suunnitelmassa vapaa-ajan rakennus ja talourakennus on sijoitettu Säynäislamminpolun päähän kiinteistön pohjoisosaan ja saunarakennus Levoilammin rantaan. Kiinteistölle rakennetaan jätevesien käsittelyjärjestelmä ja kaivo. Suunnitelmassa on lisäksi varaus huvimajalle. Kiinteistön rakennettu kerrosala on yhteensä k-200 m². Kiinteistöä 224-411-7-85 vastassa oleva rajapuusto sekä molempien lampien rantapuusto säilytetään.

Hakija kertoo lisäksi naapurin kuulemisiin antamassaan vastineessa, että lampien rannoilla säilytetään nykyinen kasvillisuus ja maaperä, kiinteistön hulevesiä ei johdeta lampiin, päärakennuksen jätevedet johdetaan umpisäiliöön ja saunarakennus on kantovedellinen.

Hakija on hankkinut kiinteistön vapaa-ajanrakentamiseen ja perustelee poikkeamista kiinteistön tarkoituksen mukaisella käytöllä.

Poikkeamiset

Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista 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.

Lähtökohtatiedot

Rakennuspaikka:

- Rakennuspaikka on haja-asutusaluetta, jossa rakentamista ohjaa Karkkilan Rakennusjärjestys 2018.
- Rakennuspaikka sijaitsee rakennusjärjestyksessä osoitetun suunnittelutarvealueen ulkopuolella.
- Rakennuspaikka sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella (luokka I).
- Luontoselvitys 2000 (2004) mukaan kiinteistö sijaitsee lammen vieressä

Kiinteistöllä ei ole olemassa olevia rakennuksia.

Kaavoitustilanne:

- Maakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2023) alue on Pohjavesialuetta.
- Alueella ei ole yleiskaavaa.
- Alueella ei ole asemakaavaa.
- Alueella ei ole ranta-asemakaavaa.
- Alue ei ole kaavoituskatsauksessa 2025.
- Rakentamista ranta-alueella ohjaa Karkkilan kaupungin rakennusjärjestys 2018 §34 ja §35.

Kunnallistekninen valmius:

- Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieyhteys Säynäislammenpolku.
- Kiinteistön vesihuolto ratkaistaan rakennuslupan yhteydessä.

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.

Levoilammin rannalla on yhteisessä käytössä oleva ranta-alue.

Kuulemiset

Kaupunki kuuli naapurit. Hakemuksesta järjestettiin kaksi naapurin kuulemista, sillä hakija muutti suunnitelmia ja hakemusta ensimmäisen naapurien kuulemisen jälkeen. Neljän naapurikiinteistön omistajat jättivät huomautuksen. Huomautukset on esitetty liitteessä 3. Huomautukset koskivat rakentamisen määrää, ympäristön tilan ja luonnon huomioimista sekä rakennuslupien myöntämistä.

Hakijan vastine naapureiden huomautuksiin 4.2.2026:

Hakemuksella on tarkoitus toteuttaa kiinteistön tarkoituksenmukainen ja kauaskantoinen käyttö yksityisenä mökkipaikkana ja suunnitelmassa on huomioitu Karkkilan kaupungin rakennusjärjestyksen rantarakentamiselle asettamat reunaehdot Rakennusten koot ovat rakennusjärjestyksen mukaisia. Rakennukset on sijoitettu Karkkilan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Päärakennus ja talousrakennus vähintään 30 metrin päähän Pikkulammista ja sauna 15 metrin päähän Levoilammista. Sauna on sijoitettu mahdollisimman kauas naapurirakennuksista. Rantoihin on jätetty luonnontilaiset vyöhykkeen. Karkkilan ympäristöpäällikkö on antanut ympäristötilaan liittyvän lausunnon, jossa on annettu ehtoja rakentamisen toteuttamiselle. Rakentamisessa otetaan huomioon nämä ehdot. Lammien rannoille jätetään luonnontilaiset vyöhykkeet, joissa säilytetään nykyinen kasvillisuus ja maaperä. Kiinteistön hulevesiä ei johdeta lampiin ja hulevesien käsittely suunnitellaan rakennuslupavaiheessa. Päärakennuksen jätevedet johdetaan umpisäiliöön. Saunarakennus on kantovedellinen. Lupa- ja valvontavirasto on antanut vesilakiin liittyen lausunnon, jossa sanotaan että rakentaminen ei vaaranna vesilain tarkoittamaa Pikkulammin luonnontilaa, kun lammen rantaan jätetään luonnontilainen vyöhyke eikä vesistöön muutenkaan kajota. Suunnitelmaa

muutettiin niin, että huomioitiin naapurien toiveet rakennusten sijoittamisesta kauemmas olemassa olevista rakennuksista. Muutoksilla vapautui myös Pikkulammin ranta rakentamisesta.

Valmistelijan huomio: Kaupungilla ei ole tiedossa aikaisempia poikkeamislupahakemuksia kiinteistölle.

Lausunnot:

Hakemukseen pyydettiin Karkkilan kaupungin ympäristötarkastajalta lausunto rakentamisen vaikutuksista ympäristön ja luonnontilaan sekä Lupa- ja valvontaviraston ympäristöosastolta lausunto rakentamisen vaikutuksesta vesiluontotyyppiin.

Karkkilan Kaupungin ympäristötarkastajan lausunto 30.12.2025:
Suunnitelman mukainen rakentaminen on mahdollista, mikäli hankkeessa toteutuvat seuraavat:

- Levoilammin ja Pikkulammin rannalle jätetään vesialueen rajasta mitattuna vähintään 5 m levyinen vyöhyke täysin luonnontilaan ja 15 m etäisyydellä puusto ja mahdollisimman paljon pensaskerrosta säilytetään.
- Kiinteistön 224-411-7-85 rajalla puusto ja pensaskerros säilytetään.
- Rannan luonnontilaiselle vyöhykkeelle voidaan kuitenkin toteuttaa yksittäisiä muutaman metrin levyisiä kulkuväyliä rantaan tai mahdolliselle laiturille.
- Lampien reunavyöhykkeillä sekä em. kiinteistön rajalla, joissa olemassa oleva puusto on säilytettävä, tulee huolehtia puuston uusiutumisesta siten, etteivät nämä alueet jää avoimeksi tulevaisuudessakaan.
- Laituria lukuunottamatta ranta-alueelle ei saa rakentaa muita rakenteita kuten esim. terassia.
- Maata ei saa merkittävästi muokata tai täyttää 15 m etäisyydellä vesialueen rajasta.
- Tontin hulevesien hallinnan tulee tapahtua maa-alueella, niitä ei saa johtaa lampiin.
- Saunarakennuksen tulee olla nk. kantovedellinen rakennus (veden käyttö hyvin vähäistä).
- Varsinaisen loma-asunnon kaikki jätevedet on johdettava umpisäiliöön.

Lupa- ja valvontaviraston lausunto rakentamisen vaikutuksesta vesiluontotyyppiin 4.2.2026:

Vesilain 2 luvun 11 §:n mukaan enintään yhden hehtaarin suuruisen lammen tai järven luonnontilan vaarantaminen on kielletty. Levoilammin pinta-ala on noin 2,6 ha, joten se ei edusta edellä mainitun pykälän tarkoittamaa suojeltua luontotyyppiä. Pikkulammin osalta Lupa- ja valvontavirasto katsoo, ettei rakentaminen esitetyllä tavalla vaaranna vesilain tarkoittamaa Pikkulammin luonnontilaa, kun lammen rantaan jätetään luonnontilainen vyöhyke eikä vesistöön muutenkaan kajota. Karttatarkastelun perusteella lammen läheisyydessä on jo olemassa rakennuksia ja piha-alueita nyt esitettyä lähempänäkin.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska esitetty ratkaisu soveltuu kiinteistölle, sopeutuu muuhun ympäristöön ja on rakentamisen määrältään rakennusjärjestyksen mukainen ja päätöksen ehtojen täytyessä vaikutuksiltaan verrattain pieni.

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) § tehtävät ja toimivalta, päätösvalta kohta

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

Karttaote

Naapurin kuulemiset

Ehdotus:

Kaupunkikehitysjohtaja Rantanen Marja

Kaupunkikehityslautakunta päättää, myöntää haetun poikkeamisen koskien rantapoikkeuslupaa kiinteistölle 224-411-7-93 vapaa-ajanasunnon (125 k-m²), saunan (25 k-m²), talousrakennuksen (autokatos 28 k-m² ja varasto 12 k-m²) ja huvimajan (10 k-m²) rakentamiseen seuraavin ehdoin:

A. Pohjaveden pilaantumisen ehkäisemiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

B. Loma-asunnon kaikki jätevedet on johdettava umpisäiliöön.

C. Saunarakennuksen tulee olla kantovedellinen rakennus.

D. Tontin hulevesien hallinnan tulee tapahtua maa-alueella ja niitä ei saa johtaa lampiin.

E. Kiinteistön 224-411-7-85 rajalla puusto ja pensaskerros säilytetään.

F. Rakentaminen ja ratkaisut kiinteistöllä eivät saa heikentää arvokkaan luontokohteen arvoja ja lampien ranta-alueella 15 m vesialueen rajasta tulee noudattaa seuraavaa:

a. Levoilammin ja Pikkulammin rannalle jätetään vesialueen rajasta mitattuna vähintään 5 m levyinen vyöhyke täysin luonnontilaan ja 15 m etäisyydellä puusto ja mahdollisimman paljon pensaskerrosta säilytetään. Puuston uusiutumiskykyyn tulee kiinnittää huomiota.

b. Maata ei saa merkittävästi muokata tai täyttää 15 m etäisyydellä vesialueen rajasta.

c. Laituri voidaan rakentaa Levoilammin rantaan. Rantojen 15 metrin vyöhykkeelle ei saa rakentaa muita rakenteita kuten esim. terassia.

d. Rantojen 15 metrin vyöhykkeelle voidaan toteuttaa yksittäisiä muutaman

metrin levyisiä kulkuväyliä rantaan tai mahdolliselle laiturille.

Päätöksestä peritään Karkkilan kaavoitustaksan mukainen maksu 500 e.
Päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Käsittely: Kaavoituspäällikkö Amanda Bogdanoff saapui klo 17.29 selostamaan asiaa.

Päätös: Hyväksyttiin.

Täytäntöönpano: Hakija
Lupa- ja valvontavirasto
Muistutuksen tehneet
Vastaava rakennustarkastaja
Lupasihteeri (kopio)