

Rantapoikkeamislupa Kolmperäntie 105

Kaupunkikehityslautakunta 23.04.2026 § 37
83/10.03.00.02/2026

Esittelijä: Kaupunkikehitysjohdaja Rantanen Marja
Valmistelija: Kaavoittaja Amanda Bogdanoff

Asia

Rantapoikkeamislupa. Uuden vapaa-ajan asunnon (125 k-m²), saunan (25 k-m²) ja talousrakennuksen (50k-m²) rakentaminen.

Hakija

V.K. & M.K.

Rakennuspaikka

Kiinteistö 224-402-9-30, Kolmperäntie 105.

Hakemus

Hakija hakee lupaa vapaa-ajanasunnon (125 k-m²), saunan (25 k-m²) ja talousrakennuksen (50k-m²) rakentamiseen. Suunnitelmassa sauna ja talousrakennus on sijoitettu tulotien päähän vähintään 15 metrin päähän naapurin rajasta ja vapaa-ajanrakennus 34 metrin päähän talousrakennuksesta. Sauna on sijoitettu 19 metrin päähän ja vapaa-ajan asunto noin 30 metrin päähän Kolmperseen rantaviivasta. Kiinteistön rakennettu kerrosala on yhteensä 200 k-m².

Kiinteistö on lohkottu vapaa-ajanrakentamiseen ja hakija 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 ei ole pohjavesialueella.
- Rakennuspaikalla ei ole tiedossa olevia luontokohteita.

Kiinteistöllä ei ole olemassa olevia rakennuksia.

Kaavoitustilanne:

- Maakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2023) alueella ei ole kaavamerkintöjä.
- 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 Kolmperäntie.
- Kiinteistön vesihuolto ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

Kuulemiset ja lausunnot

Kaupunki kuuli naapurit. Yhdellä naapurilla oli huomautettavaa: Osaltani puollan naapurikiinteistön rakennushanketta seuraavin huomautuksin:

- Rakennushankkeessa tulee ottaa huomioon rantarakentamisen suunnitteluperiaatteisiin kirjattu maanomistajien tasapuolinen kohtelu, jolloin nyt esiin noussut hanke ei saa vaikuttaa esim. emätilaperiaatteen kautta oman, jo aiemmin rantarakentamistarkoitukseen lohkotun kiinteistöni 224-402-9-31 rakennusoikeuteen tai rakentamismahdollisuuksiin
- Käytettävissä oleva tila ja rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen pyydän harkitsemaan saunarakennuksen sijoittamista kauemmaksi naapurikiinteistöni rajasta

Hakijan vastine naapureiden huomautuksiin:

Piirretty saunan paikka on rakennusteknisesti paras mahdollinen kohta sijoittaa saunamökki, rakennettavan mökin läheisyyteen. Muu alue rannassa mökin läheisyydessä on, alavaa kantamatonta maata.

Hakemuksesta ei pyydetty lausuntoja.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, sillä esitetty ratkaisu soveltuu kiinteistölle, sopeutuu muuhun ympäristöön ja on rakentamisen määrältään rakennusjärjestyksen mukainen. 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

RakL 57 § Poikkeamislupa

RakL 64 § Kuuleminen ja tiedottaminen poikkeamisluvasta

RakL 70 § Kuulutusmenettely

RakL 178 § Muutoksenhaku muuhun viranomaisen päätökseen

RakL 185 § Eräiden päätösten tiedoksianto ja tiedottaminen

RakL 187 § Poikkeamisluvan hyödyntäminen

AKL 58 § Asemakaavan oikeusvaikutukset

Karkkilan kaupungin rakennusjärjestys (2018) 34, 35, 37 ja 39 §
Karkkilan kaupungin hallintosääntö (2025) Kaupunkikehityslautakunnan tehtävät ja toimivalta, päätösvalta kohta 11.
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

Ehdotus: Kaupunkikehitysjohtaja Rantanen Marja

Kaupunkikehityslautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen, koskien rantapoikkeuslupaa kiinteistölle 224-402-9-30 vapaa-ajanasunnon (125 k-m²), saunan (25 k-m²) ja talousrakennuksen (50 k-m²) rakentamiseen.

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

Käsittely: Kaavoituspäällikkö Amanda Bogdanoff poistui pyklän esittelyn jälkeen klo 17.39.

Päätös: Hyväksyttiin.

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