

Poikkeamislupa Kivilammi

Kaupunkikehityslautakunta 27.8.2026 § 71
101/10.03.00.02/2026

Esittelijä: Vs. Kaupunkikehitysjohdaja Hallenberg Jani
Valmistelija: Kaavoittaja Amanda Bogdanoff

Asia

Uuden vapaa-ajan asunnon, saunan ja kahden talousrakennuksen rakentaminen.

Hakija

M.R.

Rakennuspaikka

Kiinteistö 224-402-2-27

Hakemus

Hakija hakee lupaa vapaa-ajan asunnon (29 k-m²), saunan (20 k-m²) ja kahden talousrakennuksen liiterin/varaston (11 k-m²) ja wc/varaston (8 k-m²) rakentamiseen. Suunnitelmassa sauna on sijoitettu 15 metrin päähän vesirajasta, vapaa-ajan rakennus 30 metrin päähän ja talousrakennukset vähintään 20 metrin etäisyydellä Kivilammin vesirajasta. Sauna on sijoitettu 17 metrin päähän ja toinen talousrakennus 18 metrin päähän naapurin kiinteistöstä. Kiinteistön rakennettu kerrosala on yhteensä 68 k-m². Lisäksi on varaus aitalle. Käyttövesi otetaan järvestä. Rakennuksissa syntyy vähäisiä harmaita jätevesiä. Kiinteistölle rakennetaan kuivakäymälä. Harmaat vedet johdetaan harmaavesisuodattimeen, josta ne imeytetään paikallisten määräysten mukaisesti. Jätevesijärjestelmä erillisen suunnitelman mukaan. Pinta- ja hulevedet imeytetään luonnollisia maastonmuotoja hyödyntäen.

Kiinteistö on lohkottu vapaa-ajanrakentamiseen ja hakija perustelee poikkeamista kiinteistön tarkoituksen mukaisella käytöllä. Hakemuksen mukaan rakennukset sopeutuvat hyvin maisemaan ja rakentaminen ei aiheuta haittaa ympäristölle tai naapurikiinteistöille.

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 rakentamisluvan myöntämiseen oikeuttava yleiskaava.

Lähtökohtatiedot

Rakennuspaikka:

- Rakennuspaikka on haja-asutusaluetta, jossa rakentamista ohjaa Karkkilan Rakennusjärjestys 2018.
- Rakennuspaikka sijaitsee rakennusjärjestyksessä osoitetun suunnittelutarvealueen ulkopuolella.
- Rakennuspaikka ei sijaitse pohjavesialueella.
- Rakennuspaikalla ei ole tiedossa olevia luontokohteita.

- Rakennuspaikalla on ollut tuoretta kangasmetsää, jolle on tehty hakkuut. Rantapuusto on säilytetty.
- 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 kaavoitusohjelmassa 2025.
- Rakentamista ranta-alueella ohjaa Karkkilan kaupungin rakennusjärjestys 2018 §34 ja §35.

Kunnallistekninen valmius:

Kiinteistölle rakennetaan tieyhteys. Rakennettavat rakennukset ovat kantovedellisiä.

Muunnetun rantaviivan mitoitusperiaatteiden mukaan Kivilammin rannan rakennuspaikat olisivat täynnä. Hakemuksen mukainen rakentaminen on vähäistä ja sijoittuu olemassa olevan rakentamisen yhteyteen jättäen Kivilammin rannalle edelleen yhtenäistä rakentamatonta ranta-aluetta n. 35% koko rantaviivasta.

Kiinteistön emätila (ennen rakennuslain voimaantuloa 1959 muodostettu kiinteistö) on Kivelä lkt.224-402-2-1 (44,07 ha) ja sillä on kantatilalaskelman mukaan ollut kuusi rakennuspaikkaa, joista vapaana on kaksi paikkaa.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemukseen pyydettiin Karkkilan kaupungin ympäristötarkastajalta lausunto rakentamisen vaikutuksista ympäristöön ja luonnontilaan.

Karkkilan Kaupungin ympäristötarkastajan lausunto:

Hakemus koskee vapaa-ajan asunnon sekä siihen liittyvien saunan ja talousrakennuksien (yht. 68 m²) rakentamista Kivilammin rannalle kiinteistölle 224-402 2-27. Vapaa-ajan asuinrakennus sijoitetaan noin 30 m ja sauna noin 15 m etäisyydelle rannasta. Käymäläratkaisuna on kuivakäymälä. Käyttövesi otetaan järvestä, ja rakennusten varustelutaso on vaatimaton. Kiinteistöllä syntyy ainoastaan vähäisiä määriä harmaita jätevesiä, jotka käsitellään niiden käsittelyyn suunnitellulla järjestelmällä. Kivilammi (2,6 ha) on rehevä pieni järvi tai lampi, jonka vesi on humuspitoista. Syvin kohta on noin 4 m. Merkittävä ongelma on järven hapettomuus. Järvellä ei ole selvää luusuaa, joten veden vaihtuvuus lammessa on heikko. Lausuntona hankkeesta totean, että suunnitelman mukainen rakentaminen ei vaaranna viereisen Kivilammin tilaa.

Edellytyksenä rakentamiselle ovat seuraavat seikat:

- Kiinteistölle toteutetaan kuivakäymäläratkaisu, joka tutkitusti on sellainen, ettei siitä aiheudu ravinnekuormitusta vesistöille.
- Rakennuksissa syntyvät harmaat jätevedet ohjataan käsiteltäväksi siihen tarkoitukseen suunnitellussa harmaiden jätevesien käsittelylaitteistossa ja siinä puhdistetut jätevedet imeytetään maaperään.
- Rakennuspaikan ranta-alue jätetään vähintään 15 m rantavyöhykkeellä mahdollisimman luonnontilaiseksi eikä rannassa suoriteta merkittäviä kaivuutöitä. Mahdollisesta rannan vesialueen ruoppauksesta tulee ilmoittaa

Lupa- ja valvontavirastoon. Piha-alue tulee rakentaa siten, etteivät hulevedet pääse valumaan suoraan vesistöön, ja muutoinkin tulee ottaa huomioon oheisen esitteen mukaiset suositukset pihan rakentamisesta ja hoidosta.

Naapureille varattiin tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Karkkilan kaupunki lähetti naapureille kirjeet. Viidellä naapurilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta. Muistutuksia saatiin 3 kpl. Yksi muistuttaja esitti huolensa rakentamisen vaikutuksesta lammen veden laatuun ja toinen yksityisyyden vähenemiseen ja näkösuojan puuttumiseen alueella tehtyjen hakkuiden vuoksi. Kolmas muistuttaja toivoi, ettei viranomaisen vastusta hanketta.

Hakija antoi vastineen naapureiden huomautuksiin.

Vastine: Rakennettavan kokonaisuuden suunnittelussa on pyritty huomioimaan käyttäjien sekä naapurikiinteistöjen yksityisyys mahdollisimman hyvin. Tämä periaate palvelee kaikkien osapuolien etua. Kiinteistön rajaa lähinnä olevat rakennukset ovat huomattavasti rakennusjärjestyksen osoittamaa vähimmäisetaisyyskauempana rajasta. Tämän lisäksi rakennusten toiminnallisuudet on pyritty huomioimaan mahdollisimman hyvin sijoittelussa. Päärakennus, sauna- sekä varistorakennus muodostavat yhtenäisen pihapiirin ja samalla rajaavat oleskelualueen. Päärakennuksen oleskelutilojen ikkunat on suunnattu pois päin naapurista. Saunarakennuksessa ei ole ikkunoita naapuriin päin, ja se on myös suunnattu pois päin naapurista. Rakennettavien rakennusten ja pihapiirin korkeusasema on osin alhaisempi, kuin naapurikiinteistöllä. Tämä seikka parantaa yksityisyyttä naapurikiinteistön näkökulmasta. Kiinteistöllä suoritettujen hakkuun uudistustoimenpiteet on suoritettu asianmukaisesti ja puusto tulee kasvamaan takaisin ajan kuluessa. Hankkeeseen ryhtyvä on myös harkinnut suojapuuston lisäämistä kiinteistö rajan läheisyyteen yksityisyyden parantamiseksi.

Päätöksen perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, sillä esitetty ratkaisu soveltuu kiinteistölle, sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön ja on rakentamisen määrältään rakennusjärjestyksen mukainen. Rakentaminen on vähäistä ja päätöksen ehtojen täytyessä vaikutuksiltaan pientä. Rakentamisen sijoituksessa olemassa olevan rakentamisen yhteyteen jää Kivilammen rannasta rakennuspaikan muodostamisen jälkeen koko rantaviivasta n. 35% yhtenäiseksi rakentamattomaksi alueeksi.

Poikkeamisen erityinen syy on kiinteistön tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla ehdoilla 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

Rakentamislaki (751/2023) 57, 64, 70, 178, 185, 187 §

Alueidenkäyttölaki (132/1999) 58, 73 §

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 ja naapureiden kuulemisesta kaavoitustaksan mukaisesti.

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

Sijaintikartta

Ehdotus:

Vs. Kaupunkikehitysjohtaja Hallenberg Jani

Myönnetään haettu poikkeaminen koskien rantapoikkeuslupaa kiinteistölle 224-402-2-27 vapaa-ajanasunnon (29 k-m²), saunan (20 k-m²) ja kahden talousrakennuksen (11 k-m² + 8 k-m²) rakentamiseen seuraavin ehdoin:

- Kiinteistölle toteutetaan kuivakäymäläratkaisu ja rakennuksissa syntyvät harmaat vedet käsitellään käsittelylaitteistossa ja siinä puhdistetut vedet imeytetään maaperään.

- Rakennuspaikan ranta-alue jätetään 15 m rantavyöhykkeellä mahdollisimman luonnontilaiseksi eikä rannassa suoriteta merkittäviä kaivuutöitä. Rantaan saa rakentaa laiturin. Mahdollisesta rannan vesialueen ruoppauksesta tulee ilmoittaa Lupa- ja valvontavirastoon.

- Kiinteistön rajalla puuston kehittymiseen kiinnitetään huomiota rajapuuston muodostumiseksi.

- Piha-alueen hulevedet imeytetään tontilla ja niitä ei saa johtaa suoraan vesistöön.

Päätöksestä peritään Karkkilan kaavoitustaksan mukainen maksu 500 e ja lisäksi laskutetaan naapureiden kuulemisesta kaavoitustaksan mukaisesti. Päätös annetaan kuulutuksen jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Pöytäkirjamerkintä:

Kaavoittaja Amanda Bogdanoff poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa klo 18:17.

Täytäntöönpano:

Hakija
Muistutuksen jättäneet
Lupa- ja valvontavirasto
Karkkilan rakennusvalvonta
Lupasihteeri