

Rantapoikkeuslupa tilalle KIVIMÄKI 224-412-5-38, Kaitalammintie 51

73/10.03.00.02/2020

Kaupunginhallitus 27.04.2020 § 113

Esittelijä: kaupunginjohtaja Tuija Telén

Valmistelija / lisätietojen antaja:
kaavoituspäällikkö Mariitta Vuorenpää
puh: 044 467 5458
etunimi.sukunimi@karkkila.fi

Hakemuksen sisältö

Vanha mökki puretaan ja rakennetaan tilalle uusi vapaa-ajanrakennus sekä uudet rantasauna ja talousrakennus.

Kristina ja Niklas Sipponen hakevat tilalle KIVIMÄKI 224-412-5-38 (0,2040ha, 30m rv) lupaa korvaavan n. 30m², 1-kerroksisen lomarakennuksen rakentamiseen sekä uusien n. 18m² rantasaunan rakentamiseen ja n.15m² talousrakennuksen rakentamiseen.

Hakijan perustelut

Vanha, 60-luvulla rakennettu mökki on pahasti kosteusvaurioinen ja vetisessä paikassa. Uusi vapaa-ajan rakennus rakennetaan kauemmaksi rannasta, vähintään 30m rantaviivaan. Rantasauna rakennetaan vähintään 15m päähän rantaviivasta. Alueella olevan rantaosayleiskaavan 1984 mukainen ratkaisu: RA-1 mahdollistaa rantasaunan ja talousrakennuksen.

Poikkeamisen kuvaus

Poikkeamista tarvitaan vanhan lomarakennuksen korvaamiseksi ja uusien talousrakennusten rakentamiseksi Karkkilan kaupungin rakennusjärjestyksen §34:n mukaisen rakennuspaikan vähimmäiskokoa pienemmälle rakennuspaikalle.

Rakennuspaikan sijainti

Kivimäen vuonna 1961 muodostettu tila sijaitsee Vuotinaisen kylässä, Kaitalammen rannalla. Rakennuspaikka on haja-asutusalueetta, jossa rakentamista ohjaa Karkkilan Rakennusjärjestys 2018. Kivimäen tila sijaitsee rakennusjärjestyksessä osoitetun suunnittelutarvealueen ulkopuolella.

Nykyiset rakennukset

Tilalla on pieni, noin 20m² mökki 60-luvulta. Mökki näkyy vuosien 1979 ja 1987 peruskartoissa.

Naapurien kuulemiset

Kaikki 2 naapuria on kuultu lupasihteerin toimesta. Ei huomautettavaa.

Rakentamisrajoitus ranta-alueella

MRL 72 § Suunnittelutarve ranta-alueella: 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.

Poikkeamista rakentamiseen haetaan alueella, jolta puuttuu MRL 72§:n mukainen asemakaava ja rakennusluvan myöntämiseen oikeuttava yleiskaava. Poikkeamisen edellytykset määritellään MRL 171§:ssä. Rakentamista ranta-alueella ohjaa Karkkilan kaupungin rakennusjärjestys 2018 §34 ja §35.

Kaavoitustilanne

MAAKUNTAKAAVA: Alueella ei ole Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan määräyksiä, eikä pv-alueita.

RANTAOSAYLEISKAAVA 1984: Alueella on oikeusvaikutuksen Karkkilan kaupunginvaltuuston 19.9.1984 hyväksymä rantayleiskaava, jossa olemassa olevalle loma-asunnolle on sallittu rakentaa rantasauna ja talousrakennus. *RA-1 merkintä: Alueelle ei tule sijoittaa uutta rakentamista. Määräys ei koske ... sellaisten sauna- tai varistorakennusten rakentamista, jota käytetään olemassa olevan loma-asunnon välittömässä läheisyydessä.*

RANTAKAAVA: Alueella ei ole rantakaavaa. Alueen välittömässä läheisyydessä on Sammallammin rantakaavan (v.1999) VL-alue.

MUU KAAVOITUS: Alue ei ole Karkkilan kaupungin Kaavoitusohjelmassa 2020-2024. Alueelle ei suunnitella yleiskaavan eikä rantakaavan laatimista.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksen 34§ ja 35§ ohjaavat rantarakentamista.

Rakennusjärjestyksen mukaan rannan rakennuspaikan tulee olla 0,5ha ja rantaviivan 40m. Etäisyys rantaviivasta saunalle tulee olla 15m ja loma-asunnolle 30m.

Poikkeusluvan kohteena olevan tilan koko on 0,2ha ja rantaviiva noin 30m. Rakennusjärjestyksen minimikoot rakennuspaikalle on määritetty riittävän jätevesijärjestelmän näkökulmasta. Koska rakennuspaikka on 60 vuotta vanha ja sille on haettu vain 30m² loma-asuntoa ja 18m² saunaa kantovesillä, voidaan rakennusjärjestyksen minimikoosta poiketa sillä ehdolla, että harmaita jätevesiä ei pääse järveen.

Asemapiirustuksessa osoitetut rakennusten etäisyydet rannasta ja naapurien rajoista ovat rakennusjärjestyksen mukaiset.

Muut edellytykset:

- Rakennusten etäisyydet keskivedenkorkeudesta ja tulva-alueen rajasta tarkastetaan rakennusluvassa.

- Ranta-alueen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää ja vain sen harventaminen on mahdollista.

- Rantasauna tulee sijoittaa rantapuuston taakse.

Analyysi on liitteessä 2.

Kantatilaperiaate

Olemassa olevan rakennuspaikan rakennuksen korvaaminen ja täydennysrakentaminen eivät edellytä kantatilatarkastelua.

Kunnallistekninen valmius

1. Tiesyhteys Kaitalammentielle on.
2. Kiinteistöllä on oma kaivo, josta kantovesi loma-asuntoon ja

- saunaan.
3. Harmaavesien käsittelyyn ja imeytykseen tulee saunapallo.
 4. Puucee ja kompostikäymälä.

Karkkilan ympäristönsuojelumääräysten mukaan puhdistettujen jätevesien purkupaikan tulee sijaita 50m rantaviivasta. Tämä on kiinteistöllä mahdollista.

Kunnallistekniset ehdot RANTAOSAYLEISKAAVA1984:ssä:

- Mitään jätevesiä ei saa laskea järveen.
- Talousjätevedet tulee sopivaa imeytysjärjestelmää käyttäen imeyttää maahan riittävän etäällä rantaviivasta.
- Vesikäymälää ei saa rakentaa. Käymäläratkaisuna tulee käyttää kuivakäymälää tai muuta jätevettä tuottamatonta ratkaisua.
- Kuivakäymälää ei saa sijoittaa 20m lähemmäksi rantaviivaa.

Kiinteistölle osoitettu kunnallistekninen valmius on kantovedelle riittävä.

Yhdyskuntarakenne ja elinvoima

Luvan myöntäminen ei edellytä rantakaavaa, eikä johda hallitsemattomaan rantarakentamiseen, koska rakennuspaikka on vanha ja rakentaminen rantayleiskaavan 1984 mukaista.

Tyytyväiset kesäasukkaat ovat tärkeä osa Karkkilan elinvoimaa.

MRL 171§:n analyysi poikkeamisen edellytyksistä

Analyysi on liitteessä 2.

Poikkeamiseen on esitetty erityisiä syitä, eikä siitä ole haittaa ympäristölle, kaavoitukselle, eikä alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Päätös

Rantapoikkeuslupa rakennuspaikan vähimmäiskoosta voidaan myöntää korvaavalle 1-kerroksiselle, 30k-m² lomarakennukselle, uudelle 18k-m² saunalle ja uudelle 15k-m² talousrakennukselle oheisen asemapiirustuksen mukaan seuraavin ehdoin:

1. Ranta-alueen puusto ja kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Rantasauna tulee sijoittaa rantapuuston taakse.
2. Saunaan ja kesäasuntoon tulee kantovesi ja saunapallo, jonka sijoittaminen tarkennetaan rakennusluvan yhteydessä.
3. Vesikäymälää ei saa rakentaa, eikä kuivakäymälää sijoittaa 20m lähemmäksi rantaviivaa.

Poikkeamiseen on esitetty erityisiä syitä, eikä siitä ole haittaa ympäristölle, kaavoitukselle, eikä alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Oikeusohjeet

Sovellettuina oikeusohjeina on käytetty seuraavia pykäläiä:

MRL 72§, MRL 171§

Maksu

Hakija maksaa rantapoikkeusluvasta 500 € ja naapurien kuulemisesta 2*60€ Karkkilan kaupungin kaavoitustaksan 2.2.2017 mukaisesti.

Esityslistan liite

Liite1: Sijainti, kaavoitustilanne ja rakennuspaikka
Liite2: Rakennusjärjestys- ja MRL171§:n analyysit
Liite3: Asemapiirustus

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

myöntää tilalle 224-412-5-38 rantapoikkeusluvan rakennuspaikan vähimmäiskoosta korvaavalle 1-kerroksiselle, 30k-m2 lomarakennukselle, uudelle 18k-m2 saunalle ja uudelle 15k-m2 talousrakennukselle oheisen asemapiirustuksen mukaan seuraavin ehdoin:

A) Ranta-alueen puusto ja kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Rantasauna tulee sijoittaa rantapuuston taakse.

B) Saunaan ja kesäasuntoon tulee kantovesi ja saunapallo, jonka sijoittaminen tarkennetaan rakennusluvan yhteydessä.

C) Vesikäymälää ei saa rakentaa, eikä kuivakäymälää sijoittaa 20m lähemmäksi rantaviivaa.

D) Lupa on voimassa kaksi vuotta sen jälkeen, kun se on saanut lainvoiman.

E) Rakennuslupaa on haettava rantapoikkeusluvan voimassaoloaikana.

Poikkeamiseen on esitetty erityisiä syitä, eikä siitä ole haittaa ympäristölle, kaavoitukselle eikä alueidenkäytön muulle järjestämiselle.

Käsittely:

Kaavoituspäällikkö Mariitta Vuorenpää taustoitti asiaa.

Risto Sintonen ehdotti Päivi Hellgrenin kannattamana, että asia palautetaan takaisin valmisteluun. Kaupunginhallituksen puheenjohtaja Satu Ahjoniemi kysyi onko kaupunginhallitus yksimielisesti Sintosen ehdotuksen kannalla. Kaupunginhallitus oli yksimielisesti Sintosen kannalla.

Päätös:

Kaupunginhallitus päätti

palauttaa asian takaisin valmisteluun.

Täytäntöönpano:

kaupunkikehityksen toimiala