

Rantapoikkeuslupa tilalle AIROLAN PELLOT 224-402-13-34/1, Nikulantie 253

66/10.03.00.02/2020

Kaupunginhallitus 27.04.2020 § 114

Esittelijä: kaupunginjohtaja Tuija Telén

Valmistelija / lisätietoja: kaavoituspäällikkö Mariitta Vuorenpää

Hakemuksen sisältö

Vanha loma-asunto puretaan ja rakennetaan uusi tilalle.

Mika Nikula hakee tilalle AIROLAN PELLOT 224-402-13-34/1 (2018, 0,7ha, 70m rv) lupaa vanhan lomarakennuksen korvaamiseen uudella 110m², I kerroksisella lomarakennuksella.

Hakijan perustelut

Vanha, eri vaiheissa rakennettu mökki on homeinen ja matala.

Rakennuspaikan sijainti

Rakennuspaikka sijaitsee Kolperse nimisen järven rannalla Haaviston kylässä lähellä Vihdin rajaa.

Rakennuspaikka on haja-asutusalueella, jossa rakentamista ohjaa Karkkilan Rakennusjärjestys 2018. Rakennuspaikka sijaitsee rakennusjärjestyksessä osoitetun suunnittelutarvealueen ulkopuolella.

Nykyiset rakennukset

Eri vaiheissa rakennettu kesämökki noin 25>60k-m² (korvataan uudella 110k-m²), maja n. 16k-m², sauna n. 23k-m².

Naapurien kuulemiset

Kaikki 3 naapuria on kuultu hakijan 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. vaihemaakuntakaavassa kaavamääräyksiä, eikä PV-aluetta.

YLEISKAAVA: Alueella ei ole yleiskaavaa.

RANTAKAAVA: Alueella ei ole rantakaavaa.

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. Loma-asunnon etäisyys rantaviivaan tulee olla 30m. Nämä ehdot täyttyvät.

Rakennusten etäisyydet keskivedenkorkeudesta ja tulva-alueen rajasta tarkastetaan rakennusluvassa. Analyysi on liitteessä 2.

Kantatilaperiaate

Olemassa olevan rakennuspaikan rakennuksen korvaaminen ei edellytä kantatilatarkastelua.

Kunnallistekninen valmius

1. Tiesyhteys Nikulan yksityistiehen on.
2. Loma-asuntoon tulee juokseva vesi omasta kaivosta.
3. Jätevesille rakennetaan umpisäiliö.
4. Kuivakäymälä.

Yhdyskuntarakenne ja elinvoima

Rakentamisella ei ole vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen eikä se edistä hallitsematonta rantarakentamista. Tyytyväiset kesäasukkaat ovat tärkeä osa Karkkilan elinvoimaa.

MRL 171§:n analyysi poikkeamisen edellytyksistä

Rakennushanke on Karkkilan rakennusjärjestyksen 2018 mukainen, ja huonokuntoisen loma-asunnon korvaaminen on tarkoituksenmukaista, joten poikkeamiseen on esitetty erityisiä syitä, eikä siitä ole haittaa ympäristölle, kaavoitukselle eikä alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Analyysi on liitteessä 2.

Päätös

Rantapoikkeuslupa voidaan myöntää korvaavan, uuden 1-kerroksisen, 110m² lomarakennuksen rakentamiseen oheisen asemapiirustuksen mukaan seuraavin ehdoin:

1. Jätevedet kerätään umpisäiliöön.
2. Lomarakennukseen tulee kuivakäymälä.

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§

Liitteet

Liite1: Sijainti, kaavoitustilanne ja rakennuspaikka

Liite2: Rakennusjärjestys- ja MRL171§:n analyysit

Liite3: Asemapiirustus

Maksu

Hakija maksaa rantapoikkeusluvasta 500 € Karkkilan kaupungin kaavoitustaksan 2.2.2017 mukaisesti.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

myöntää rantapoikkeusluvan tilalle 224-402-13-34/1 korvaavan 1-kerroksisen, 110k-m² lomarakennuksen rakentamiseen oheisen asemapiirustuksen mukaan seuraavin ehdoin:

- A) Jätevedet kerätään umpisäiliöön.
- B) Lomarakennukseen tulee kuivakäymälä.
- C) Lupa on voimassa kaksi vuotta sen jälkeen, kun tämä on saanut lainvoiman.
- D) Rakennuslupaa on haettava rantapoikkeusluvan voimassaoloaikana.

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

Käsittely: Kaavoituspäällikkö Mariitta Vuorenpää kertoi asian taustoista.

Päätös: Kaupunginhallitus päätti
ehdotuksen mukaan yksimielisesti.

Täytäntöönpano: Hakija
Rakennusvalvonta

Tiedoksi:

Uudenmaan ELY-keskus
Rakennustarkastaja
Kaupunkikehitysjohtaja
Tekninen lautakunta
Ympäristölautakunta
Lupasihteerin kopio
Kaavoituspäällikkö