

Rantapoikkeuslupa tilalle JOUTELA 224-412-9-11, Valkjärventie 172

82/10.03.00.02/2020

Kaupunginhallitus 27.04.2020 § 115

Esittelijä: kaupunginjohtaja Tuija Telén

Lisätietoja/valmistelija: kaavoituspäällikkö Mariitta Vuorenpää

Hakemuksen sisältö

Vanha loma-asunto ja talousrakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan uudet.

Markus Sipilä ja Elli Keisteri-Sipilä hakevat tilalle JOUTELA 224-412-9-11 (1963, 0,21ha, 52m rv) lupaa vanhojen lomarakennusten korvaamiseen uudella I kerroksisella 125m² huvilalla sekä 35m² ja 15m² talousrakennuksilla samoille paikoille kuin vanhat rakennukset olivat.

Poikkeusta haetaan myös Rakennusjärjestyksen 34§:n määräyksestä rakennuspaikan 0,5ha:n vähimmäiskoosta, koska rakennuspaikka on 0,21ha.

Hakijan perustelut

Nykyiset rakennukset ovat hyvin huonossa kunnossa. Lomarakennus käyttömahdollisuksiensakin puolesta huono. Hankkeella ei arvioida olevan naapureille tai ympäristölle mitään negatiivisia vaikutuksia.

Rakennuspaikan sijainti

Joutelan vuonna 1963 muodostettu tila sijaitsee Valkjärven rannalla Vuotinaisen kylässä.

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

Nykyiset rakennukset

Tilalla on 4 vanhaa rakennusta, yht 46k-m², joista vapaa-ajan asunto ja talousrakennukset halutaan purkaa ja korvata uusilla.

Vapaa-ajanasunto 28m²

Talousrakennukset 4m² ja 7m²

Vanha rantasauna 7m²

Naapurien kuulemiset

Kaikki 3 naapuria on kuultu kaupungin 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: Alue on Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan valkoista aluetta, joka kuuluu pohjavesialueeseen, pv.

YLEISKAAVA: Alueella ei ole yleiskaavaa.

RANTAKAAVA: Alueella ei ole rantakaavaa. Rakennuspaikka rajautuu Kaupunnokan rantakaavaan 2000

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 rantaviivaa 40m. Poikkeusluvan kohteena olevan tilan koko on 0,21ha ja rantaviiva noin 52m.

Lähes 60 vuotta vanhalle, rakennetulle tilalle voidaan myöntää poikkeus rakennuspaikan koosta, koska rakennushanke on rakennusjärjestyksen mukainen ja jätevedet kerätään umpisäiliöön. Vanhan rantasaunan jätevesijärjestelmän ajanmukaisuus tarkastetaan rakennusluvan yhteydessä.

Analyysi on liitteessä 2.

Kantatilaperiaate

Olemassa olevan rakennuspaikan rakennusten korvaaminen ei edellytä kantatilatarkastelua.

Kunnallistekninen valmius

1. Tieliittymä Vaskijärven yksityistielle on.
2. Oma kaivo on.
3. Rakennusten jätevedet kerätään umpisäiliöön.
4. Huvilaan tulee polttava kuivakäymälä.

Rakennuspaikka sijaitsee pv-alueen sisäosassa (erikseen määrätty pv -muodostumisalue). Karkkilan ympäristösuojelumääräysten mukaan kaikki kiinteistöllä muodostuvat jätevedet on kerättävä tiiviiseen umpisäiliöön tai johdettava tiiviissä jätevesiputkessa pohjavesialueen ulkopuolelle käsiteltäväksi.

Yhdyskuntarakenne ja elinvoima

Luvan myöntäminen ei edellytä rantakaavaa, eikä johda hallitsemattomaan rantarakentamiseen.

Tyytyväiset kesäasukkaat ovat tärkeä osa Karkkilan elinvoimaa.

MRL 171§:n analyysi poikkeamisen edellytyksistä

Vanhan rakennuspaikan rakennusten uusimiseen ja loma-asunnon koon kasvattamiseen ei ole estettä 0,21ha:n rakennuspaikalla, koska jätevedet kerätään umpisäiliöön. Poikkeamiseen on esitetty erityisiä syitä, eikä siitä ole haittaa ympäristölle, kaavoitukselle, eikä alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Analyysi on liitteessä 2.

Päätös

Rantapoikkeuslupa voidaan myöntää rakennuspaikan vähimmäiskoosta rakennusten korvaamiseksi uudella 1-kerroksisella, 125m² lomarakennuksella sekä 25m² ja 15m² talousrakennuksilla oheisen asemapiirustuksen mukaan seuraavin ehdoin:

- 1.Harmaavedet 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 pykäliä:
MRL 72§, MRL 171§

Maksu

Hakija maksaa rantapoikkeusluvasta 500 € ja naapurien kuulemisesta 3*60€ Karkkilan kaupungin kaavoitustaksan 2.2.2017 mukaisesti.

Liitteet:

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

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

myöntää tilalle 224-412-9-11 rantapoikkeusluvan rakennuspaikan vähimmäiskoosta rakennusten korvaamiseksi uudella 1-kerroksisella, 125m² lomarakennuksella sekä uusilla 25m² ja 15m² talousrakennuksilla oheisen asemapiirustuksen mukaan seuraavin ehdoin:

- A) Harmaavedet kerätään umpisäiliöön.
- B) Lomarakennukseen tulee kuivakäymälä.
- C) Lupa on voimassa kaksi vuotta sen jälkeen, kun se 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 taustoitti asiaa.

Päätös: Kaupunginhallitus päätti
ehdotuksen mukaan yksimielisesti.

Täytäntöönpano: Hakija
Rakennusvalvonta

Tiedoksi:
Uudenmaan ELY-keskus
Rakennustarkastaja
Kaupunkikehitysjohtaja
Tekninen lautakunta
Ympäristölautakunta
Lupasihteeri kopio
Kaavoituspäällikkö