

Rantapoikkeuslupa tilalle Vanha-Hongisto 224-411-5-134

262/10.03.00.02/2020

Kaupunginhallitus 22.03.2021 § 59

Esittelijä: kaupunginjohtaja Tuija Telén
Valmistelija: kaavoituspäällikkö Mariitta Vuorenpää

Hakemuksen sisältö

Uuden loma-asunnon ja sauna/taloustrakennuksen rakentaminen.

Raili Räsänen kuolinpesä / Juhani Mattila hakee tilalle VANHA-HONGISTO 224-411-5-134 / 2 (2014, 82,94ha, n.590m rv) lupaa I kerroksisten 45m² vapaa-ajan-asunnon, 12m² taloustrakennuksen ja 18m² saunan rakentamiseen tilasta erotettavalle 1,369 ha:n määräalalle (135m rv).

Saanto

Lainhuuto 19.8.2014 ja kuolinpesän osakkaiden valtakirja 4.3.2021 poikkeamisluvan hakemiselle tilalla 224-411-5-134.

Hakijan perustelut

Kantatilan Vaskijärven ranta-alue on vielä täysin rakentamatta. Kantatilalla on 13 rakennuspaikkaa, joista on käytetty 9. Nyt muodostettavalla rakennuspaikalla RA1 ei ole muita asuinrakennuksia välittömässä läheisyydessä. Talousmetsä on jo kaadettu rakennuspaikalta rantapuustoa lukuun ottamatta, joten metsäympäristön muuttuminen rakentamisen seurauksena on vähäistä. Rakentaminen noudattaa Karkkilan rakennusjärjestystä 2018.

Rakennuspaikan sijainti

Vanha-Hongiston vuonna 2014 muodostettu 93ha:n tila ulottuu Vaskijärven rannalle asti ja rakentamatonta rantaviivaa on noin 590m. Erotettavan määräalan koko on 1,369ha ja rantaviivaa 135m.

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

Rakennuspaikka ei sijaitse pohjavesialueella.

Rakennuspaikalla ei ole erityisten luontoarvojen kohdetta Luontoselvitys 2000:ssa.

Nykyiset rakennukset

Erotettava määrääla on rakentamaton.

Naapurien kuulemiset

Kaikki 2 naapuria (5-96 ja 11-0) on kuultu hakijan toimesta. Vaskijärven osakaskunta on kuultu hakijan toimesta.

Ei huomautettavaa.

Rakentamisrajoitus ranta-alueella

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.

RANTAKAAVA: Alueella ei ole rantakaavaa.

MUU KAAVOITUS: Rakennuspaikka on Karkkilan kaupungin Kaavoitusohjelmassa 2021-2025 Vaskijärven kyläosayleiskaavan alueella. Kyläosayleiskaavan vaihtoehtoja tutkitaan Metropolia ammattikorkeakoulun harjoitustyönä. Lopullinen päätös kyläosayleiskaavan vireilletulosta tehdään tulosten perusteella. Hanke ei haittaa mahdollista kyläosayleiskaavoitusta.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestyksen 34§ ja 35§ ohjaavat rantarakentamista. Analyysi liitteessä 2.

Rakennusjärjestyksen mukaan rannan rakennuspaikan tulee olla 0,5ha ja rantaviivaa 40m. Poikkeusluvan kohteena olevan tilan määräälan koko 1,3690 ha ja rantaviiva noin 135m.

Kantatilaperiaate ja muunnellun rantaviivan rakennuspaikkalaskelma

Kantatilalla on jäljellä 4 rakennuspaikkaa, joista voidaan sijoittaa rannalle 3-4 rakennuspaikkaa. Muunnellun rantaviivan mukaan rakentamistiheydeksi tulee 2/rv-km, mikä on alle 5/rv-km.

>>> Tilalle VANHA-HONGISTO 224-411-5-134 annettu rantarakennuspaikka ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua. (laskelma liitteessä)

Kunnallistekninen valmius

1. tieyhteys Hongiston metsäautotien kautta
2. oma kaivo loma-asunnolle harmaat jätevedet johdetaan piensuodattamon kautta maahan/rinteeseen (esim. Biolan 70 harmaavesisuodatin, turvekäyttöinen, 500l/vrk, ympärivuotiseen käyttöön soveltuva)
3. saunalle kantovesi ja jätevedet johdetaan saunakaivon (esim. Rotomon saunakaivo) kautta sorastettuun maahan
4. ei vesikäymälää eli kuivakäymälä

Yhdyskuntarakenne ja elinvoima

Luvan myöntäminen ei edellytä rantakaavaa, eikä johda hallitsemattomaan rantarakentamiseen.

Tyytyväiset kesäasukkaat ovat tärkeä osa Karkkilan elinvoimaa.

MRL 171§:n poikkeamisen edellytykset

Karttakokoelma liitteessä 1. MRL 171§:n ja rakennusjärjestyksen analyysi liitteessä 2.

Rantapoikkeuslupa ei haittaa kaavoitusta, eikä ympäristöarvoja ja toteuttaa maanomistajien tasapuolista kohtelua. Rantapoikkeusluvasta myöntämiselle ei ole estettä.

Johtopäätös

Rantapoikkeuslupa voidaan myöntää uudelle 1,369 ha:n rakennuspaikalle I kerroksisten 45m² vapaa-ajan-asunnon, 12m² talousrakennuksen ja 18m² saunan rakentamiseen oheisen asemapiirustuksen mukaan sijoitettuina.

1. Suunnitelman mukaiset kunnallistekniset ratkaisut.
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§

Maksu

Hakija maksaa rantapoikkeusluvasta 500 € Karkkilan kaupungin kaavoitustaksan 1.1.2021 mukaisesti.

Esityslistan liite

- Kantatilalaskelma, sijainti, kaavoitustilanne ja rakennuspaikka
- Rakennusjärjestys- ja MRL171§:n analyysit

- Hakemus
- Asemapiirustus
- Lomarakennusten luonnokset
- Valtakirja

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää

myöntää rantapoikkeusluvan uudelle 1,369 ha:n rakennuspaikalle I kerroksisten 45m² vapaa-ajanasunnon, 12m² talousrakennuksen ja 18m² saunan rakentamiseen oheisen asemapiirustuksen mukaan sijoitettuina niin, että lomarakennukseen tulee kuivakäymälä.

- A) Lupa on voimassa kaksi vuotta sen jälkeen, kun tämä on saanut lainvoiman.
- B) Rakennuslupaa on haettava poikkeamisluvan ja suunnittelutarveratkaisun voimassaoloaikana.

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

Päätös: Kaupunginhallitus päätti ehdotuksen mukaan yksimielisesti.

Täytäntöönpano: Hakija

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