

Poikkeamishakemus rakennuksen rakentamiselle tilalle Suviranta RN:o 5:23, os. Kittislammentie 145, Karkkila

247/10.03.00.02/2013

YMLA § 70

Esittelijä: tekninen johtaja Kari Setälä

Valmistelija / lisätietojen antaja: kaavoituspäällikkö Pertti Kyyhky-
nen, puh. (09) 4258 3759 tai sähköposti
"etunimi.sukunimi@karkkila.fi"

Luvanhakija ja rakennuspaikan sijainti

Anita ja Tuomas Ekholm hakevat rakentamista koskevaa poikkeamispäätöstä. Rakennuspaikan muodostaa pinta-alaltaan 10350 m²:n suuruinen tila Suviranta RN:o 5:23 Vattolan kylässä. Rakennuspaikka sijaitsee osoitteessa Kittislammentie 145, 03600 Karkkila. Tilalla on hakijan tekemän ilmoituksen mukaan 1-kerroksinen loma-asunto (60 k-m²) ja saunarakennus (30 k-m²), yhteensä 90 k-m².

Rakennustoimenpide

Hankkeen tavoitteena on rakentaa Tämäkohtun ranta-alueelle uusi saunarakennus (30 k-m²) purettavan saunarakennuksen tilalle.

Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa alue on metsätalousvaltaista aluetta (MLY), joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä. Alueen koillispuolella kulkee ulkoilureitti.

Karkkilan yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto hyväksynyt 22.5.1980, oikeusvaikutukseton) alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolle voidaan sijoittaa virkistystoimintoja ja loma-asutusta (Mm1). Alueelle voidaan rakentaa maa- ja metsätaloustuotannolle tarpeellisia rakennuksia ja laitteita, elleivät nämä tuota haittaa oleville ja suunnitelluille virkistystoiminnoille. Alueelle voidaan rakentaa myös virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja laitteita sekä loma-asuntoja. Alueen luontais- ja kasvillisuutta on pyrittävä säilyttämään ja kehittämään.

Alue ei kuulu Karkkilan keskustan yleiskaavan 2015 (vahvistettu 26.6.2001) alueeseen eikä Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavan (valtuusto hyväksynyt 5.9.2011, ei vielä lainvoimainen) alueeseen.

Karkkilan rantayleiskaavassa (kaupunginvaltuusto hyväksynyt 19.9.1984, oikeusvaikutukseton) alue on loma-asutusalue (RA-1). Alueelle ei tule sijoittaa uutta rakentamista. Määräys ei koske maa- ja metsätaloustuotannolle tarpeellisten rakennusten ja laitteiden rakentamista, olemassa olevien rakennusten saneeraus- tai sellaisen sauna- tai varastorakennuksen rakentamista, jota käytetään olemassa olevan loma- tai muun asunnon välittö-

mässä yhteydessä.
Alueella ei ole ranta-asemakaavaa.

Rakentamisrajoitus

Hanke edellyttää poikkeamista Karkkilan kaupungin rakennusjärjestyksestä luvussa 5 määrätystä saunarakennuksen etäisyydestä rantaviivasta ja rakentamisen määrästä.

Hakijan perustelut

Vanhan saunarakennuksen purkamisen syynä on, että rakennus on mädäntynyt ja homeinen, se on rakennettu kiinni maahan. Uusi saunarakennus rakennettaisiin vanhan rakennuksen paikalle ja perustettaisiin korkeammalle. Maasto nousee jyrkästi rannasta poispäin mentäessä ja on kallioista, joten uusi saunarakennus on rakennettava samalle paikalle kuin vanha saunarakennus. Hankkeella ei ole keskeisiä vaikutuksia, koska paikalla on ollut saunarakennus jo aikaisemmin. Tilalle on tiekunnan hoitama tie ja tilalla on uusi porakaivo.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit (3 kpl), heillä ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella rakennuspaikalle saa rakentaa 20 metrin päähän rantaviivasta saunarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 20 m². Saunarakennus aiotaan rakentaa alle 20 metrin päähän rantaviivasta ja rakennuksen kerrosala on yli 20 k-m².

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohTELUN vaatimusta lupakäsittelyssä. Haetulle poikkeamiselle on hakemuksen tueksi esitetty erityisiä syitä.

Myönteiselle poikkeamisratkaisulle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:n tarkoittamat edellytykset.

Esityslistan liite

- sijaintikartat ja asemapiirustus

Teknisen johtajan ehdotus:

Ympäristölautakunta toteaa, että Anita ja Tuomas Ekholmin hakemuksen mukainen rakennushanke edellyttää poikkeamista Karkkilan kaupungin rakennusjärjestyksestä luvussa 5 määrätystä rakentamisen etäisyydestä rantaviivasta ja rakentamisen määrästä.

Ympäristölautakunta hyväksyy poikkeamislupahakemuksen koskien poikkeamista Karkkilan kaupungin rakennusjärjestyksestä luvussa 5 määrätystä rakentamisen etäisyydestä rantaviivasta ja rakentamisen määrästä.

Ympäristölautakunta katsoo, että poikkeaminen täyttää MRL 172 §:n mukaiset edellytykset. Hakemuksen tueksi on esitetty erityisiä syitä ja haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimusta lupakäsittelyssä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, 172 §, MRL 72 § 1.mom. ja Karkkilan kaupungin rakennusjärjestyksen luku 5.

Maksu 392 €

Karkkilan kaupungin Kaavoitustaksa 1.1.2013: 5 § Poikkeamis- päätösten ja suunnittelutarvealueiden rakentamisen erityisten edellytysten ratkaisujen käsittely

Käsittely: Kaavoituspäällikkö Pertti Kyyhkynen selosti asiaa kokouksessa.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Pöytäkirjan liite nro 21
- sijaintikartat ja asemapiirustus

Täytäntöönpano: Hakija, Uudenmaan ELY-keskus, mittaustoimisto, alkuperäisiin asiakirjoihin