

Lupatunnus

LP-224-2025-00040

Kiinteistötunnus

224-412-9-17

Kiinteistön osoite

Valkjärventie 61

Hakija



Toimenpide

Poikkeamislupa. Uuden vapaa-ajan asunnon, saunan ja talousrakennuksen rakentaminen purettavan lomarakennuksen tilalle.

Poikkeamiset

Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista:

- a) Alueidenkäyttölain 72 §:stä, jonka mukaan 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. Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolta puuttuu asemakaava ja rakennusluvan myöntämiseen oikeuttava yleiskaava.
- b) Karkkilan kaupungin rakennusjärjestyksen (2018) 34 §:stä, jonka mukaan asuin-, loma- tai talousrakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä. Määräyksestä poiketaan siten, että lomarakennuksen etäisyys tontin rantaviivaan saa olla noin 17 metriä ja talousrakennuksen noin 19 metriä.
- c) Karkkilan kaupungin rakennusjärjestyksen (2018) 34 §:stä, jonka mukaan saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m². Määräyksestä poiketaan siten, että saunan koko saa olla 27m².

Naapurien kuuleminen

Naapureilla ei ollut huomautettavaa hakemuksesta.

Lähtökohtatiedot

Rakennuspaikka:

- Rakennuspaikka on haja-asutusaluetta, jossa rakentamista ohjaa Karkkilan Rakennusjärjestys 2018.
- Rakennuspaikka sijaitsee rakennusjärjestyksessä osoitetun suunnittelutarvealueen ulkopuolella.
- Rakennuspaikka sijaitsee pohjaveden muodostumisalueella (luokka I).
- Luontoselvitys 2000 (2004) mukaan kiinteistö sijaitsee pieneltä osin erityisten luontoarvojen kohteeseen (26. Härjänsilmä ja Valkjärvensuo) alueella. Selvityksen mukaan kohdekokonaisuudesta voidaan eritellä luonteeltaan neljä luonnonpiirteiltään erilaista osa-aluetta, jotka yhdessä muodostavat hienon luontokokonaisuuden, joka tulee suojella luonnonsuojelualueena.

Nykyiset rakennukset:

Nykytilanteessa kiinteistöllä sijaitsee 1980-luvulla rakennettu vapaa-ajan asunto (37 k-m²), joka on tarkoitus purkaa. Rakennuspaikan Rakennus- ja huoneistorekisteritiedot eivät ole ajan tasalla. Tilalle Mäntymäki on merkitty 1.1.1970 valmistunut 24 k-m² vapaa-ajan asunto.

Kantatilaperiaate ja muunnellun rantaviivan rakennuspaikkalaskelma:

Koska kyseessä on vanha rakennuspaikka ja korvaava yhden lomarakennuksen rakentaminen, ei kantatilalaskelmaa tarvita.

Kunnallistekninen valmius:

Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieyhteys Valkjärventie. Kiinteistölle rakennetaan uusi jätevedenkäsittelyjärjestelmä ja kaivo.

Kaavoitustilanne:

- Maakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2023) alue on Metsätalousvaltaista aluetta, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä. Lisäksi alue on Vedenhankinnan kannalta arvokasta pintavesialuetta.
- Alueella ei ole yleiskaavaa.
- Alueella ei ole asemakaavaa.
- Alueella ei ole rantakaavaa.
- Alue ei ole kaavoitusohjelmassa 2024.

- Rakentamista ranta-alueella ohjaa Karkkilan kaupungin rakennusjärjestys 2018 §34 ja §35.

Lisäksi Kaupungin rakennusjärjestyksen 37 § Rakentaminen pohjavesialueilla ja vedenhankintavesistöjen valuma-alueilla mukaan pohjaveden pilaantumisen ehkäisemiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjavesialueilla ja vedenhankintavesistöjen valuma-alueilla maanrakennustöitä tehtäessä. Pohjaveden pilaamiskiellosta säädetään ympäristönsuojelulaissa ja pohjaveden muuttamiskiellosta vesilaissa. Rakennusjätteen hautaaminen tai polttaminen on kielletty. Pohjavesialueille tai vedenhankintavesistöjen valuma-alueille lupaa haettaessa rakennuslupan hakemusasiakirjoihin on tarvittaessa liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma, jossa on huomioitu tiedot rakennuspaikan olosuhteista. Pohjavesialueelle tai vedenhankintavesistön valuma-alueelle rakennettavan uudisrakennuksen lämmitysmuoto ja siihen liittyvä huolto tulee järjestää siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden pilaantumisvaaraa.

Kiinteistöllä on voimassa oleva poikkeamispäätös 91 k-m2 vapaa-ajan asunnon ja 28 k-m2 talousrakennuksen rakentamiseen. Kiinteistön omistaja on vaihtunut.

Hakemus:

Hakemus on saapunut 5.5.2025. Hakija hakee lupaa vapaa-ajan asunnon (123 k-m2), saunan (27 k-m2) ja talousrakennuksen (18 k-m2) rakentamiseen. Suunnitelmassa puretaan olemassa oleva vapaa-ajanrakennus (I krs, 37 k-m2), jonka paikalle uusi vapaa-ajanrakennus osittain sijoittuu. Lisäksi rakennetaan sauna ja talousrakennus, joka sisältää varastotilaa ja autokatoksen, sekä uusi jätevesien käsittelyjärjestelmä ja kaivo. Muutoksen jälkeinen kiinteistön rakennettu kerrosala on yhteensä 168 k-m2. Suunnitelmassa on lisäksi varaus aittarakennukselle ja grillikatokselle. Hakija perustelee rakennusoikeuden korotusta edelliseen poikkeamispäätökseen tilantarpeella.

Valmistelija
Päätätjä

Kaavoittaja Amanda Bogdanoff
Kaupunginhallitus
Karkkilan kaupunki

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää

myöntää poikkeamisen koskien rantapoikkeuslupaa tilalle MÄNTYMÄKI 224-412-9-17 vapaa-ajan asunnon (123 k-m2), saunan (27 k-m2) ja talousrakennuksen (18 k-m2) rakentamiseen seuraavin ehdoin:

- Nykyinen rakennus on oltava purettu ennen uuden rakennuksen käyttöönottoa.
- Kiinteistöllä voi olla vain yksi loma-asunto.
- Kiinteistölle rakennetaan uusi jätevedenkäsittelyjärjestelmä ja kaivo.
- Rannan puusto säilytetään.
- Pohjaveden pilaantumisen ehkäisemiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.
- Rakentaminen ja ratkaisut kiinteistöllä eivät saa heikentää arvokkaan luontokohteen arvoja.

Päätöksestä peritään Karkkilan kaavoitustaksan mukainen maksu 500 e

Päätös

Myönnetty

Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Päätöksen perustelut

Kiinteistölle on voimassa oleva poikkeamispäätös vapaa-ajan rakennukselle ja talousrakennukselle. Kiinteistön omistaja on vaihtunut ja uusi hakija hakee uutta poikkeamista, jossa vapaa-ajanrakennuksen rakennusoikeutta on korotettu ja suunnitelmaan on lisätty sauna. Karkkilan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueelle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 125 m2:n asuin- tai lomarakennuksen, 25 m2:n saunan ja 50 m2:tä talousrakennuksia. Kerrosalan enimmäismäärä saa olla 200 k-m2.

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska esitetty ratkaisu poikkeaa

rakennusjärjestyksen mahdollistamasta rakentamisen määrästä ainoastaan vähäisesti saunan kohdalla, ratkaisu soveltuu kiinteistölle, sopeutuu muuhun ympäristöön ja on vaikutuksiltaan verrattain pieni. Kyseessä on jo rakennettu rakennuspaikka, jossa hankkeen mukainen uusi lomarakennus korvaa tontilla nykyisellään sijaitsevan rakennuksen ja sijoittuu osittain tämän paikalle. Poikkeamisen erityinen syy on kiinteistön tarkoituksenmukainen käyttö.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin ehdoin aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Alueidenkäyttölaki 72 §
Rakentamislaki 57 §, 64 §, 185 §, 187 §
Karkkilan kaupungin rakennusjärjestys (2018) 34, 35, 37 ja 39 §
Karkkilan kaupungin Hallintosääntö (2025) 26 § Kaupunginhallituksen tehtävät ja toimivalta, päätösvalta kohta 23
Karkkilan kaupungin kaavoitustaksa 1.1.2021

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan kuulutuksen jälkeen, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Lupa on voimassa kaksi vuotta siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman. Mikäli hanke vaatii rakentamisluvan, on lupa haettava tämän päätöksen voimassaoloaikana Karkkilan kaupungin rakennusvalvonnasta.

Päätöspäivämäärä

18.8.2025

Päätöksen kuulutuspäivä

19.8.2025

Muutosta haettava

viimeistään 25.9.2025

Päätös lainvoimainen

26.9.2025

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 26.9.2027 saakka. Mikäli hanke vaatii rakentamisluvan, on lupa haettava tämän päätöksen voimassaoloaikana.

Liitteet

Asemapiirros 1 kpl
Naapurin kuuleminen 1 kpl
Tonttikartta 1 kpl

Tiedoksi

Hakija
Uudenmaan ELY-keskus
Rakennustarkastaja
Kaupunkikehitysjohdaja
Kaupunkikehityslautakunta
Ympäristölautakunta
Lupasihteeri kopio

Muutoksenhakuohje

Valitusosoitus

Rakentamislain 178 §:n toisen momentin mukaisesti muutosta haetaan valittamalla hallintotuomioistuimeen noudattaen, mitä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa säädetään.

Valitusoikeus poikkeamisluvasta on RakL 180 §:n mukaisesti:

- 1)viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2)sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3)sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
- 4)sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5)kunnalla;
- 6)naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 7)muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on kuulutuksella tiedoksi saatettu. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon seitsemäntenä päivänä hallintolain 62 a §:n tarkoittaman julkisen kuulutuksen julkaisemisajankohdasta. Valitus on toimitettava niin, että se on käytettävissä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa kirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen. Valituksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta ja miltä kohdin muutosta haetaan
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja yhteystiedot

Valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle
- asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määristä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

Yhteystiedot

Helsingin hallinto-oikeus

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Faksinumero: 029 56 42079

Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.