

**Suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamishakemus asuinrakennuksen rakentamiselle uudelle muodostettavalle tilalle Köyliö I RN:o 11:31 Tuorilan kylässä ja tilalle Köyliö III RN:o 2:127 Vattolan kylässä, os. Köyliöntie 54, 03600 Karkkila**

391/10.03.00.02/2013

YMLA § 26

Esittelijä: tekninen johtaja Kari Setälä

Valmistelija / lisätietojen antaja: rakennustarkastaja Timo Hongell, puh. 0500 468 370 / vs. vastaava rakennustarkastaja Taina Saari, puh 050 405 2816 tai sähköposti "etunimi.sukunimi@karkkila.fi"

### **Luvanhakija ja rakennuspaikan sijainti**

Katja Laine ja Anssi Saarni hakevat rakentamista koskevaa suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä. Rakennuspaikan muodostaa pinta-alaltaan n.7500 m<sup>2</sup>:n suuruinen tila, joka muodostetaan tilasta Köyliö I RN:o 11:31 Tuorilan kylässä ja tilasta Köyliö III RN:o Vattolan kylässä. Tilat on rekisteröity vuosina 1955 ja 1953. Rakennuspaikka sijaitsee osoitteessa Köyliöntie 82, 03600 Karkkila. Tilalla Köyliö I RN:o 11:31 on vanha asuinrakennus (n. 80 k-m<sup>2</sup>) ja navetta ja tilalla Köyliö III RN:o 2:127 sauna.

### **Rakennustoimenpide**

Hankkeen tavoitteena on purkaa vanha asuinrakennus ja rakentaa uusi 2- kerroksinen asuinrakennus (150 k-m<sup>2</sup>),

### **Kaavoitustilanne**

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa alueelle ei ole merkitty käyttötarkoitusta, mutta liikenneväylän (sisääntulotie) ohjeellinen linjaus osoitettu alueen läpi.

Karkkilan yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto hyväksynyt 22.5.1980, oikeusvaikutukseton) alue on maataloustoiminnoille varattua aluetta (M). Alueelle saa rakentaa maataloustuotannolle tarpeellisia rakennuksia ja laitteita. Alueen käyttöä järjestettäessä tulee lähtökohtana olla maatalouden toimintaedellytysten turvaaminen. Milloin em. toiminnalle ei aiheudu erityistä haittaa, tulee alueelle sallia yleisiä virkistystarkoituksia palvelevien rakennuksien, laitteiden ja reittien rakentaminen.

Karkkilan keskustan yleiskaavassa 2015 (vahvistettu 26.6.2001) alue on maatalousaluetta (MV), alue varataan maatalouteen ja siihen liittyvään hajarakentamiseen (RakL 27 § 1.mom ja 30 § MkRL 43 § 1.mom ). Rakentaminen on sallittua olevan tiestön ja asutuksen yhteyteen ja metsien reunoille.

Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavassa (valtuusto hyväksynyt 5.9.2011, ei vielä lainvoimainen) alue on maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA), joka on tarkoitettu

maatalouden käyttöön. Rakentaminen on sijoitettava ensisijaisesti olevien rakennusten yhteyteen ja siten, ettei se haittaa maisemakuvaa. Alueella on voimassa MRL 43.2 § ja 128 § mukainen toimenpiderajoitus. Alueen läpi on osoitettu ohjeellinen uusi tielinjaus ja liikennemelualue (me), laskennallinen melualue raja, jonka sisäpuolella liikennemelu voi ylittää 55 dB(A) ja melun torjunta on huomioitava asemakaavoituksessa ja lupakäsittelyssä.

### **Rakentamisrajoitus**

Karkkilan kaupungin rakennusjärjestyksen 4.2. mukaan: Asumiseen käytettävälle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja vapaa-ajan asumiseen käytettävälle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asunnon. Yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa olla enintään 10% rakennuspaikan pinta-alasta. Kerrosala saa olla yhteensä enintään 500 m<sup>2</sup>. Asuinkäyttöön tarkoitettujen rakennuksen kerrosala saa olla enintään 400 m<sup>2</sup> ja kerrosluku enintään kaksi. Lisäksi saa rakentaa rakennuspaikan käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia, joiden koko saa olla yhteensä enintään 100 m<sup>2</sup>. Karkkilan kaupungin rakennusjärjestyksen 4.1. mukaan: Rakennuspaikan on pinta-alaltaan oltava vähintään 5 000 m<sup>2</sup>, jos rakennus voidaan liittää yleisen jätevesiverkostoon pinta-ala vähintään 2 000 m<sup>2</sup> ja suunnittelutarvealueen ulkopuolisella haja-asutusalueella 1 ha ranta-aluetta lukuunottamatta. Määräys ei koske ennen tämän rakennusjärjestyksen voimaantuloa tilaksi muodostettua rakennuspaikkaa. Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen saadaan suorittaa sen estämättä, mitä edellä tässä pykälässä on määrätty, jos rakennuspaikka pysyy samana.

Alue on Karkkilan kaupungin rakennusjärjestyksen luvun 6 mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 16 § 3 momentin tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukainen rakennuskielto ja 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavan laatimista varten

### **Hakijan perustelut**

Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että liitytään Köyliöntie yksityistiehen, talousvesi saadaan omasta kaivosta sekä jätevedet johdetaan kaupungin verkostoon.

### **Naapurien kuuleminen**

Karkkilan kaupunki on kuullut naapureita kuulutuksella 22.1. - 30.1.2014 hakemuksen johdosta. Naapureilla ei ole ollut huomauttamista hankkeesta.

### **Kaavoituksen lausunto**

Kaavoituksen lausunnossa 28.2.2014 todetaan, että koska rakennus ei jää suoraan osayleiskaavassa osoitetun tielinjan alle, puoletaan MRL 137 §:n mukaista suunnittelutarveratkaisua ja MRL 171 §:n mukaista poikkeamista seuraavin varauksin:

- hakija ottaa tietoisesti sijoitus- ja ympäristöhaittariskin
- tievarauksen toteutuskelpoisuus maankäytöllisesti vapaana alueena tulee ehdottomasti säilyttää.

### **Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut**

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Haapalan asemakaava-alueen takana kaakkoispuolella olevassa muuttaman asuinrakennuksen ryhmässä. Rakennuspaikalla on tällä hetkellä vanha asuinrakennus, joka on tarkoitus purkaa rakennustoimenpiteen yhteydessä sekä navetta ja sauna. Muut lähialueen rakennukset ovat omakotitaloja; vieressä asuinrakennus ja hevostalli.

Kyseessä on ennestään rakentamiseen käytetty rakennuspaikka ja vanhan asuinrakennuksen korvaaminen uudella. Uusi asuinrakennus sijoittuu olemassa olevien rakennusten yhteyteen eikä haittaa maisemaa. Asuinrakennus ja sen oleskelualueet sijoittuvat osayleiskaavan laskennallisen liikennemelun alueen ulkopuolelle. Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

### **Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut**

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle eikä alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimusta lupakäsittelyssä.

Esityslistan liite

- sijaintikartat ja asemapiirustus

Teknisen johtajan ehdotus:

Ympäristölautakunta toteaa, että Katja Laineen ja Anssi Saarnin hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 3 momentin tarkoittama suunnittelutarvealue. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin mukaista poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukaisesta rakennuskiellosta ja 128 §:n mukaisesta toimenpiderajoituksesta Karkkilan keskustajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavan laatimista varten.

### **Suunnittelutarveratkaisu**

Ympäristölautakunta suostuu lupahakemukseen.

Ympäristölautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin tarkoittamat edellytykset. Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

### **Poikkeamispäätös**

Ympäristölautakunta suostuu lupahakemukseen koskien poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukaisesta rakennus-

kiellosta ja 128 §:n mukaisesta toimenpiderajoituksesta Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavan laatimista varten. Ympäristölautakunta katsoo, että 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.

#### **Luvan voimassaolo**

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Lupa on voimassa kaksi vuotta sen jälkeen, kun päätös on saanut lainvoiman. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hankkeelle saatava rakennuslupa. Rakennuslupaa on haettava poikkeamisluvan voimassaoloaikana.

#### **Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16 §, 137 §, 171 §, 172 § sekä Karkkilan kaupungin rakennusjärjestyksen luku 4 ja 6.

#### **Maksu 500 €**

Karkkilan kaupungin kaavoitustaksa 1.1.2014: 5 §

Käsittely:	Vs. vastaava rakennustarkastaja Taina Saari selosti asiaa kokouksessa.
Päätös:	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.  Pöytäkirjan liite nro 11 - sijaintikartat ja asemapiirustus
Täytäntöönpano:	hakija, Uudenmaan ELY-keskus, rakennusvalvonta, mittautostomisto, alkuperäisiin asiakirjoihin