

Suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamishakemus loma-asunnon ja talousrakennusten rakentamiselle tilalle Koivurinne RN:o 3:82, os. Pajuojantie 192, 03600 Karkkila

226/10.03.00.02/2013

YMLA § 58

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

Aki Vuorinen hakee rakentamista koskevaa suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä. Rakennuspaikan muodostaa pinta-alaltaan 11213 m²:n suuruinen tila Koivurinne RN:o 3:82 Nyhkälän kylässä. Rakennuspaikka sijaitsee osoitteessa Pajuojantie 192, 03600 Karkkila. Tilalla ei ole rakennuksia.

Kantatilatarkastelu

Hakemuksen kohteena oleva tila Koivurinne RN:o 3:82 Nyhkälän kylässä on rekisteröity 15.1.2003. Tilan maapinta-ala on 1,1213 hehtaaria.

Rakennuslain tullessa voimaan vuonna 1959 emätilana on ollut Anttila II RN:o 3:59, jonka pinta-ala on ollut 120,7157 ha. Kun emätilan Anttila II RN:o 3:59 pinta-alasta 120,7157 ha vähennetään kosteikkoalueet noin 54,64 ha, saadaan rakennuskelpoisen maan määräksi noin 66,0757 ha.

Karkkilan kaupunginvaltuustossa hyväksytyn Maapoliittisen ohjelman mukaan kyselyn kohteena olevan emätilan alueelle sallitaan enintään seitsemän rakennuspaikkaa. Laskennallisen tarkastelun lisäksi rakennuspaikan tulee täyttää myös muut rakentamisen edellytykset, mm. Karkkilan kaupungin rakennusjärjestys tulee ottaa huomioon.

Rakennustoimenpide

Hankkeen tavoitteena on rakentaa 1-kerroksinen loma-asunto (110 k-m²), talousrakennus / autokatos (85 k-m²) sekä talousrakennus / aitta (15 k-m²), yhteensä 210 k-m².

Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa alueelle ei ole merkitty käyttötarkoitusta, mutta se on osoitettu merkinnällä arvokas harjualue tai muu geologinen muodostelma.

Karkkilan yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto hyväksynyt 22.5.1980, oikeusvaikutukseton) alue on maa- ja metsätaloustoiminnoille varattua aluetta (Mm). Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätaloustuotannolle tarpeellisia rakennuksia ja laitteita. Alueen käyttöä järjestettäessä tulee lähtökohtana olla maa- ja metsätalouden toimintaedellytysten turvaaminen. Milloin em. toimin-

noilla ei aiheudu erityistä haittaa, tulee alueelle sallia yleisiä virkistystarkoituksia palvelevien rakennuksien ja laitteiden rakentaminen.

Karkkilan keskustan yleiskaavassa 2015 (vahvistettu 26.6.2001) alue on maa- ja metsätalousaluetta, ympäristöarvoja ja ulkoilua (MU). Alue varataan maa- ja metsätalouteen ja siihen liittyvään hajarakentamiseen (RakL 27 § 1.mom ja 30 § MkRL 43 § 1.mom). Rakentamisessa ja maankäytössä on huomioitava ympäristön arvot ja ulkoilukäyttö. Maa-ainesten otto ei ole alueella suositeltavaa.

Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavassa (valtuusto hyväksynyt 5.9.2011, ei vielä lainvoimainen) alue on maa- ja metsätalousaluetta (M), alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden käyttöön ja hajarakentamiseen sekä retkeily- ja ulkoilualuetta (VR), alueelle saa sijoittaa retkeilyä ja ulkoilua palvelevia rakennuksia, alueella on MRL 43.2 § ja 128 § mukainen toimenpiderajoitus. Alue on tärkeää tai vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta (pv), alueen maankäytössä on huomioitava pohjaveden suojelu, jätevedet on ohjattava viemäriverkkoon tai pohjavesialueen ulkopuolelle. Alueen eteläosa on arvokasta luonnonmaisema-aluetta (ma3), alueen maankäytössä, rakentamisessa ja ympäristönhoidossa on huomioitava alueen erityiset maisemalliset arvot, maisemakuvaa haittaava maa-ainesten otto on kielletty sekä valtakunnallisesti arvokasta harjualue (ge1), maankäytössä on huomioitava alueen geologiset arvot, alueella on MRL 43.2 § ja 128 § mukainen toimenpiderajoitus, joka ei kuitenkaan koske metsätaloutta, alueella ei saa aiheuttaa maa-aineslaissa tarkoitettua kauniin maisemakuvan turmeltumista, luonnon merkittävien kauneusarvojen tai erikoisten luonnonesiintymien tuhoutumista tai laajalle ulottuvia vahingollisia ominaisuuksia luontosuhteissa.

Rakentamisrajoitus

Alue on Karkkilan kaupungin rakennusjärjestyksen luvun 6 mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 16 § 3 momentin tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Alueella on suojelu- ja virkistysaluetarpeesta johtuen erityisiä ympäristöarvoja, mm. arvokas harjualue ja pohjavesialue.

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 Pajuojan yksityistiehen, talousvesi saadaan omasta kaivosta sekä alueen jätevesijärjestelmät toteutetaan pohjaveden suojelumääräysten mukaisesti.

Naapurien kuuleminen

Naapureita (4 kpl) on kuultu kirjallisesti hakemuksen johdosta. Naapureilla ei ole ollut huomauttamista hankkeesta.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Alueen pienimuotoinen rakentaminen ei häiritse suoje- ja virkistysaluetarpeesta johtuvia ympäristöarvoja.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle ja 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 Aki Vuorisen hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee Nyhkälän kylässä alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n 3 momentin tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. 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 keskustaa- jaman 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 rakennuskiellosta ja 128 §:n mukaisesta toimenpiderajoituksesta Karkkilan keskustaa- jaman 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.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Maksu 392 €

(Kaavoitustaksa 1.1.2013 § 5)

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Pöytäkirjan liite nro 14
- sijaintikartat ja asemapiirustus

Täytäntöönpano: hakija, Uudenmaan ELY-keskus, rakennusvalvonta, mittautoimisto, alkuperäisiin asiakirjoihin