

**Poikkeamishakemus vapaa-ajan asunnon ja varaston rakentamiseen Karkkilan kaupungin Vuotinaisten kylään tilalle Takametsä RN:o 2:8 os. Vuotinaistentie, 03600 Karkkila**

**43/10.03.00.02/2014**

YMLA § 36

Esittelijä: tekninen johtaja Kari Setälä

Valmistelija / lisätietojen antaja: rakennustarkastaja Timo Hongell, puh. (09) 4258 3742 tai sähköposti "etunimi.sukunimi@karkkila.fi"

**Luvanhakija ja rakennuspaikan sijainti**

Markku Toikka hakee rakentamista koskevaa poikkeamispäätöstä. Rakennuspaikan muodostaa pinta-alaltaan 99198 m<sup>2</sup>:n suuruinen tila Takametsä 2:8 Vuotinaisten kylässä. Rakennuspaikka sijaitsee osoitteessa Vuotinaistentie, 03600 Karkkila. Tontille on myönnetty tieliittymälupa 4.2.2014. Kiinteistö on rakentamaton, rakennustarkastaja on käynyt paikalla 20.3.2014.

**Kantatilatarkastelu**

Tila Takametsä 2:8 Vuotinaisten kylässä on rekisteröity 16.9.1982. Tilan maapinta-ala on 9,9198 hehtaaria. Rakennuslain tullessa voimaan v.1959 emätilana on ollut Palonummi RN:o 2:3, jonka pinta-ala on ollut 38,2630 ha, rakennuskelpoisen maan osuus on ollut 29,0330 ha. Emätilasta 2:3 on muodostettu lohkomistoimituksella 16.11.1982 tilat 2:8 ja 2:9.

Karkkilan kaupungin valtuustossa vuonna 2008 hyväksytyn Maapolitiikan ohjelman mukaan kyselyn kohteena olevan emätilan alueelle sallitaan enintään viisi rakennuspaikkaa.

**Rakennustoimenpide**

Hankkeen tavoitteena on rakentaa n. 150 m:n päähän Vuotinaisen järven rannasta, ranta-alueelle 1-kerroksinen lomarakennus (50 k-m<sup>2</sup>) ja varasto (20 k-m<sup>2</sup>).

**Kaavoitustilanne**

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa alueelle on merkitty arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma. 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 luontaisesta kasvillisuudesta 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-2). Alueelle voidaan rakentaa osayleiskaavassa esitetty määrä uusia loma-asuntoja (1). Rakentaminen tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta ellei ranta-alueen maasto tai kasvillisuus edellytä muunlaista sijoittamista. Alueella ei ole ranta-asemakaavaa, Vuotinaistentien toiselta puolelta alkaa kuitenkin Vuotinaisten rantakaava-alue.

### **Rakentamisrajoitus**

Hanke edellyttää poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 2 mom. mukaisesta rantarakentamisesta.

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-alueita lukuunottamatta. Karkkilan kaupungin rakennusjärjestyksen 5.2 mukaan: Ranta-alueella rakennuspaikalla saa rakentaa yksiasuntoisen enintään puolitoistakerroksisen loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 120 m<sup>2</sup>. Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 20 m<sup>2</sup> ja talusrakennusten yhteensä enintään 30 m<sup>2</sup>.

### **Hakijan perustelut**

Tontilla on liittymälupa Vuotinaistentieltä. Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että omistaa noin 10 ha metsää, jota käy säännöllisesti hoitamassa ja tarvitsee tukikohdan näille matkoille. Entisen hiekkakuopan pohja ei omaa suuria luonnonarvoja, mutta sopii hyvin rakennuspaikaksi. Lähistöllä ei ole muita taloja. Rakennuspaikan ja Vuotinaisten järven erottaa maantie ja korkea mäki (Sorttasuonmäki) ja näin ollen sillä ei ole mitään yhteyttä sinne. Hanke ei haittaa millään tavalla kaavoitusta tai naapurustoa.

### **Naapurien kuuleminen**

Hakija on kuullut naapurit (6 kpl), heillä ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta; lisäksi hakija on kuullut johtorasitteen vuoksi Fingrid Oyj:tä. Fingrid Oyj toteaa lausunnossaan, että rakennukset tulee sijoittaa vähintään 18 m:n päähän johtokadun keskilinjasta. Asemapiirroksen mukaan etäisyys johtokadun keskilinjasta on 60 m:ä.

### **Kaavoittajan lausunto**

Puoltaa ehdolla, että päättäjän toimivalta selvitetään.

### **Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut**

Rakennushanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista lomarakennuksen ja varaston rakentamiselle ranta-alueelle. Päätösvalta poikkeamislupa-asiassa on Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella (ELY-keskus).

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 poikkeamismääräykselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:n tarkoittamat edellytykset sekä on perusteltua puoltaa haettua poikkeamista Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY-keskus).

### **Esityslistan liite**

- sijaintikartat ja asemapiirustus

Teknisen johtajan ehdotus:

Ympäristölautakunta toteaa, että Markku Toikan hakemuksen mukainen rakennushanke, 1-kerroksinen lomarakennus (50 k-m<sup>2</sup>) ja varasto (20 k-m<sup>2</sup>). ranta-alueella edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista. Päätösvalta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisessa poikkeamislupasi-asiassa on Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella (ELY-keskus).

Ympäristölautakunta puoltaa poikkeamislupahakemusta koskien poikkeamista maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n 2 mom. mukaisesti rantarakentamisesta Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY-keskus) sekä hyväksyy poikkeamisen.

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

### **Maksu 250 €**

Karkkilan kaupungin kaavoitustaksa 1.1.2014: 5 § Poikkeamispäätöslausunto.

Käsittely: Rakennustarkastaja Timo Hongell selosti asiaa kokouksessa.

Päätös: Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Pöytäkirjan liite nro 13

- sijaintikartat ja asemapiirustus

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