

Suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamishakemus asuinrakennuksen rakentamiselle määräalalle tilasta Mattila RN:o 7:3 Ahmoon kylässä, os. Lintumäentie, 03620 Karkkila

49/10.03.00.02/2014

YMLA § 37

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

Soili ja Jouko Frosterus hakevat rakentamista koskevaa suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä. Rakennuspaikan muodostaa pinta-alaltaan n. 5000 m²:n suuruinen tila. Rakennustarkastaja on käynyt paikalla 20.4.2014.

Kantatilatarkastelu

Hakemuksen kohteena oleva tila Mattila RN:o 3:7 Ahmoonkylässä on rekisteröity 28.12.1925 (emätila). Tilan maapinta-ala on ollut 18,6620 hehtaaria.

Kun Mattilan tilasta vähennetään rakentamiseen kelpoton osuus n. 0,5 ha, saadaan rakennuskelpoisen maan määräksi noin 18,2 ha. Tilalla Mattila sijaitsee hakijoiden omistama maatila, jossa on heidän omistamat asuinrakennukset (2 kpl) ja kasvihuoneet sekä talousrakennuksia. Suunnitellulla määräalalla ei ole rakennuksia. Karkkilan kaupunginvaltuustossa hyväksytyn Maapoliittisen ohjelman mukaan kyselyn kohteena olevan emätilan alueelle sallitaan enintään viisi rakennuspaikkaa, paikoista emätilan lisäksi on käytetty yksi rakennuspaikka. Laskennallisen tarkastelun lisäksi rakennuspaikan tulee täyttää myös muut rakentamisen edellytykset, mm. Karkkilan kaupungin rakennusjärjestys tulee ottaa huomioon.

Rakennustoimenpide

Hankkeen tavoitteena on rakentaa uusi 2- kerroksinen asuinrakennus (200 k-m²), saunarakennus (35 k-m²) ja varasto (75 k-m²), talousrakennuksien kerrosala yhteensä 110 k-m².

Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa alueelle ei ole merkitty käyttötarkoitusta.

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 rakennuk-

sien, laitteiden ja reittien rakentaminen.

Tila ei sijaitse Karkkilan keskustan 2015 yleiskaava-alueella (vahvistettu 26.6.2001).

Karkkilan keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavassa (valtuusto hyväksynyt 5.9.2011, ei vielä lainvoimainen) alue on maa- ja metsätalousaluetta (M); alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouteen ja hajarakentamiseen. Alueella on voimassa MRL 43.2 § ja 128 § mukainen toimenpiderajoitus.

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 m². Asuinkäyttöön tarkoitetun rakennuksen kerrosala saa olla enintään 400 m² ja kerrosluku enintään kaksi.

Lisäksi saa rakentaa rakennuspaikan käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia, joiden koko saa olla yhteensä enintään 100 m². Karkkilan kaupungin rakennusjärjestyksen 4.1.mukaan:

Rakennuspaikan on pinta-alaltaan oltava vähintään 5 000 m², jos rakennus voidaan liittää yleisen jätevesiverkostoon pinta-ala vähintään 2 000 m² 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 Lintumäentie yksityistiehen, talousvesi saadaan omasta kaivosta sekä jätevedet johdetaan määräysten mukaisesti.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapureita. Naapureilla ei ole ollut huomauttamista hankkeesta.

Kaavoituksen lausunto

Kaavoituksen lausunnossa 22.3.2014 todetaan, että tilalla on oikeus käyttää suoraan kantatilana 12.1.2014 laaditun kantatila-periaatelaskelman mukaista käyttämätöntä Mattilan Rn:o 7:3 tilan hajarakennusoikeutta, eikä sen voi katsoa merkittävässä määrin vaikuttavan yhdyskuntarakennetta hajauttavasti, eikä vaaranta-

van luvanhakijoiden yhdenvertaista käsittelyä, niin puolletaan MRL 137§:n mukaista suunnittelutarveratkaisua ja MRL :n mukaista poikkeamista.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Ahmoonkylällä, tilalla sijaitsee hakijoiden omistama asuinrakennukset ja kasvihuoneet. Muut lähialueen rakennukset ovat muutama omakotitalo ja maatiloja.

Uusi asuinrakennus talousrakennuksineen sijoittuu olemassa olevasta tilakeskuksesta n. 200 m:n päähän mäen päälle eikä haittaa maisemaa. 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, lisäksi Karkkilan kaupungin rakennusjärjestyksen 4.2. kohdasta talousrakennuksille määrätty talousrakennuksien kokonaiskerrosalaksi enintään 100 m² ylitys, Tässä tapauksessa on tarkoitus rakentaa 110 m², ylitys on 10 m². Tällä voidaan myöntää poikkeus, koska määräalan kokonaiskerrosala 500 m², ei ylitä. Haettuun lupaan suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimusta lupakäsittelyssä.

Esityslistan liite

- sijaintikartat ja asemapiirustus

Teknisen johtajan ehdotus:

Ympäristölautakunta toteaa, että Soili ja Jouko Frosteruksen hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee 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 keskustajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavan laatimista varten ja poikkeamisesta rakennusjärjestyksen 4.2. kohdasta talousrakennuksien enimmäiskerrosalasta.

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 keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavan laatimista varten ja suostuu lisäksi poikkeamisesta rakennusjärjestyksen 4.2. kohdasta talousrakennuksien enimmäiskerrosalasta.

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:	Rakennustarkastaja Timo Hongell selosti asiaa kokouksessa ja hän poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen klo 18.32.
Päätös:	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti. Pöytäkirjan liite nro 14 - sijaintikartat ja asemapiirustus
Täytäntöönpano:	hakija, Uudenmaan ELY- keskus, rakennusvalvonta, mittaustoimisto, alkuperäisiin asiakirjoihin