

## Rantapoikkeusluvan ja suunnittelutarveratkaisun myöntäminen, Juusola 224-408-2-161

Kaupunginhallitus 18.09.2023 § 215  
324/10.03.00.02/2023

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Tuija Telén  
Valmistelija: kaavoituspäällikkö Milla Nummikoski

Uuden asuinrakennuksen rakentaminen Tuorilan kylässä Nuijajoen rannalla.

### Hakija

J.N.

### Rakennuspaikka

Tuorilan kylä, tila JUUSOLA (224-408-2-161)  
Tilan pinta-ala on 2,693 ha.  
Lainhuuto on tehty 26.5.2022.

### Hakemus

Hakija hakee lupaa uuden asuinrakennuksen (yksiasuntoinen omakotitalo, 1 krs, 271 k-m<sup>2</sup>) rakentamiseen asemakaavoittamattomalle ranta-alueelle, jolla ei ole rakennusluvan myöntämiseen oikeuttavaa yleiskaavaa ja joka sijaitsee rakennusjärjestyksen 29 § suunnittelutarvealueella. Rakennus muodostuu asunnosta (195 k-m<sup>2</sup>) ja autotallista (76 k-m<sup>2</sup>).

Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista:

- Maankäyttö- ja rakennuslain 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.
- Karkkilan kaupungin rakennusjärjestyksen (2018) §35, jonka mukaan rantaan rajoittuvalle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden puolitoistakerroksisen yksiasuntoisen asuin- tai lomarakennuksen, jonka kerrosala saa olla enintään 125 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa rakennuspaikan käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia ja rakennelmia. Saunarakennuksen kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup> ja muiden talousrakennusten kerrosala yhteensä enintään 50 m<sup>2</sup>. Yksittäisen talousrakennuksen maksimikoko ei kuitenkaan saa ylittää 40 m<sup>2</sup>. Sauna-, ja talousrakennuksen tulee olla korkeudeltaan alisteinen päärakennukseen nähden. Sauna- tai talousrakennuksen yhteyteen voi sijoittaa yhden enintään 12 m<sup>2</sup> suuruisen huoneen. Kerrosalan enimmäismäärä on enintään 200 k-m<sup>2</sup>. Määräyksestä poiketaan siten, että kiinteistölle rakennettavan asuinrakennuksen kerrosala ja samalla tontille rakennettava kokonaiskerrosala on 271 k-m<sup>2</sup>. Rakennus muodostuu asunnosta (195 k-m<sup>2</sup>) ja autotallista (76 k-m<sup>2</sup>). Erillisiä talousrakennuksia ei rakenneta. Asuinpinta-ala poikkeaa sallitusta asuinrakennuksen enimmäispinta-

alasta 52 % (70 k-m<sup>2</sup>) ja autotallin pinta-ala sallitusta yksittäisen talousrakennuksen pinta-alasta 90 % (36 k-m<sup>2</sup>). Kiinteistön sallitusta kokonaispinta-alasta poiketaan 35,5 % (71 k-m<sup>2</sup>).

Hakija perustelee poikkeamista sillä, että kiinteistö soveltuu hyvin omakotitalon rakennuspaikaksi. Naapurikiinteistöt ovat joko asuinkäytössä tai maa- ja metsätalouskäytössä. Hankkeella on alueelle yleisesti positiivinen vaikutus kylän väestönkehityksen kannalta, sillä rakennus on tarkoitettu asuinkäyttöön. Hanke muodostaa tietynlaisen yhtenäisen asutetun kokonaisuuden hakijan kotitilan rakennettujen kiinteistöjen 224-408-2-155 ja 224-408-2-111 kanssa. Kiinteistölle on valmis tie osoitteen Kalliolantie 2 liittymän kautta. Etäisyydet palveluihin kohtuulliset (Tuorilan koulu, ala-aste, 2,8 km; Karkkilan keskusta 4,4 km). Maasto ja maaperä soveltuvat hyvin OKT-rakentamiseen. Alueelle ei kohdistu haja-rakentamispainetta: tyhjille naapurikiinteistöille ei ole rakennuspainetta, sillä vapaita rakennuspaikkoja ei kantatilaselvityksen mukaan ole. Yhdenvertaisuusperiaatteeseen viitaten koko Nuijajoen varrelle muodostunut kyläkokonaisuus sisältää useita suuria vakituisia asuinrakennuksia noin 50 m etäisyydellä joesta Kalliolantien varrella (n. 10 rakennuspaikkaa). Myllyn kylästä eteenpäin kohti 2-tietä on rannan vaikutusalueelle sijoitettu myös kaksi teollisuushallia Siikalantien varrella. Tilalle suunniteltu OKT-rakentaminen toteutettaisiin ottaen huomioon maisemalliset näkökulmat ja rakennus on mahdollista sijoittaa riittävän kauas joesta korkeimmalle kohdalle, jolloin ei ole tulvavaaraa. Kiinteistöllä on historia metsätalousmaana, joten suunnitellulta rakennuspaikalta on puusto valmiiksi kaadettu. Joen haastavat muodot hankaloittavat rakennuksen sijoittelua, joten sijoittelu on tehty kiinteistön korkeimmalle kohdalle, josta lähimmät etäisyydet joen mutkiin ovat noin 50 m. Joki myös halkaisee koko kiinteistön ja erottaa kiinteistön palstoiksi. Yleisesti joki kulkee yli 100 m päässä rakennukselle suunnitellusta paikasta. Tilan omistajan kotitilat ovat naapuritilat 224-408-2-155 ja 224-408-2-111, joten tilalle rakentamisella on suuri tunnearvo suvulle ja tuleville sukupolville. Rakentamisen syynä on itse tila ja sen sijainti, eli rakentaminen ei tukeudu jokeen.

Hakemus on saapunut 2.8.2023.

### **Lähtötiedot**

Kaavoitustilanne ja rakentamisen ohjaus:

- Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa 23.3.2023 ei ole osoitettu alueelle merkintöjä.
- Alue on osittain Keskustaajaman ja kaakkoisosan osayleiskaavan (2014) alueella. Kaavan alueelle sijoittuvat kiinteistön osat ovat maa- ja metsätalousaluetta (M), joka on tarkoitettu maa- ja metsätalouden käyttöön ja hajarakentamiseen.
- Alueella ei ole asemakaavaa.
- Alueella ei ole rantakaavaa.
- Alue ei ole kaavoitusohjelmassa 2021.
- Rakentamista ranta-alueella ohjaa Karkkilan kaupungin rakennusjärjestys 2018 §34 ja §35. Rakennusjärjestyksen 29 § mukaan alue on suunnittelutarvealuetta.

Rakennuspaikka:

- Nuijajoen varrelle on muodostunut kyläkokonaisuus, joka sisältää vakituisia asuinrakennuksia.
- Rakennuspaikka sijaitsee kiinteistön korkeimmalla kohdalla. Puuston ja maastomuotojen takia Nuijajoki ei näy rakennuspaikalle.

- Maasto ja maaperä soveltuvat hyvin pientalorakentamiseen.
- Rakennuspaikka ei sijaitse pohjavesialueella.
- Luontoselvitys 2000:ssa alueella ei ole erityisiä luontoarvojen kohteita.

Nykyiset rakennukset:

- Nykytilanteessa kiinteistö on rakentamaton.

Kantatilaperiaate ja muunnellun rantaviivan rakennuspaikkalaskelma:

- Kantatilaperiaatteen mukaisesti kiinteistölle voidaan osoittaa yksi uusi rakennuspaikka.

Kunnallistekninen valmius:

- Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieyhteys (tieoikeus 000-2010-K22262, leveys 6 m) Kalliolantieltä rasiitteena kiinteistölle 224-408-2-111 (Kalliolantie 2).
- Suunnitelman mukaan käyttövesi otetaan porakaivosta. Jätevedet johdetaan umpisäiliöön. Harmaavesi johdetaan biopuhdistajaan ja siitä avo-ojaan.

### **Osallisten kuuleminen ja lausunnot**

224-408-2-9 Rauhala I:  
NN

224-408-2-30 Metsänranta:  
NN

224-408-2-141 Pellavalampi:  
NN

224-408-2-155 Tapiola 2  
NN ja NN

224-408-2-161 Juusola  
NN

224-408-9-24 Pikku-Sikiä  
NN

224-408-11-52 Paljasmäki  
NN ja NN

224-408-2-113 Kesäranta  
NN

224-408-2-148 Toivola  
NN

Naapurit on kuultu hakijan toimesta. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeeseen.

Hakemuksesta ei ole pyydetty lausuntoja.

### **Poikkeamisen edellytykset**

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska esitetty ratkaisu soveltuu kiinteistölle, sopeutuu muuhun ympäristöön ja on rakentamisen

määrältään ja vaikutuksiltaan verrattain pieni. Kyseessä on olemassa olevaa Nuijajoen kyläasutusta täydentävä rakennuspaikka, jolta etäisyydet palveluihin ovat kohtuulliset. Kantatilalaskelmien perusteella alueelle ei voida järjestää useampia uusia rakennuspaikkoja, joten mahdollisuutta haja-asutuksen kehittymiselle kyseessä olevaa yhtä uutta rakennuspaikkaa laajemmin ei ole.

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, aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hankkeen mukainen rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 72, 116, 137, 145, 171–174 §  
Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §  
Karkkilan kaupungin rakennusjärjestys (2018) 34 ja 35 §  
Hallintosääntö (2021), Kaupunginhallituksen erityistehtävät ja ratkaisuvälit, kohta 25  
Karkkilan kaupungin kaavoitustaksa 1.1.2021

### **Maksu**

500,00 €

### **Voimassaolo**

Rantapoikkeuslupa on voimassa kaksi vuotta sen jälkeen, kun se on saanut lainvoiman. Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa. Rakennuslupaa on haettava poikkeamisluvan voimassaoloaikana.

### **Liitteet**

- 1: Hakemus
- 2: Sijainti
- 3: Asemapiirustus
- 4: Naapurikuuleminen
- 5: Rakennusjärjestyksen ja MRL171§ analyysi
- 6: Kiinteistörekisteriote

Ehdotus:

Kaupunginjohtaja Tuija Telén  
Kaupunginhallitus päättää myöntää rantapoikkeusluvan ja suunnittelutarveratkaisun tilalle JUUSOLA (224-408-2-161/Kalliolantie) asuinrakennuksen rakentamiseen hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien periaatteiden mukaisena seuraavin ehdoin:

Ptk tark.

- a) Kiinteistöllä voi olla vain yksi asuinrakennus.
- b) Rannan puusto säilytetään.
- c) Rakennuslupamenettelyssä on otettava huomioon erityiset rakennusluvan edellytykset suunnittelutarvealueella.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Päätös: Hyväksyttiin.

Merkittiin, että kaavoituspäällikkö Milla Nummikoski oli asiantuntijana paikalla asian käsittelyn aikana klo 17.18 - 17.23.

Merkittiin, että Päivi Hellgren saapui kokoukseen asian käsittelyn alettua klo 17.14.

Täytäntöönpano/Tiedoksi: Hakija, kaavoituspäällikkö