

Poikkeamisluvan hakeminen ympäristölautakunnan päätös 13.5.2026 § 32

Ympäristölautakunta 13.05.2026 § 32
118/10.03.00/2026

Valmistelija rakennustarkastaja olli.vilen@karkola.fi, puh. 044-770 2049

Hakija:

[REDACTED]
04220 Kerava

Yhteystiedot

[REDACTED]
Mariankatu 14 B 12 c/o Arkkitehtitoimisto Arkviiri Oy
15110 LAHTI

Toimenpide

Poikkeamispäätös

Talousrakennuksen asemointi ja kattokaltevuuden eroavuus kaavasta

Vaativuusluokka B - Tavanomainen

Hakemuksen liitteet

Selvitys rakennuspaikan omistus- tai hallintaoikeudesta
Kiinteistörekisteriote
Pääpiirustukset
Selvitys naapurien kuulemisesta

Lisäselvitykset ja poikkeukset

Talousrakennuksen asemointi ja kattokaltevuuden eroavuus kaavasta

Hankkeen kuvaus:

Talousrakennuksen asemointi poikkeaa asemakaavan mukaisesta rakennusalasta noin 7,7 m/78 m² etelään VL-alueen suuntaan (ei rakennusoikeuden ylitystä). Rakennusalan ylitystä esitetään asuin- ja talousrakennuksen välisen riittävän paloetäisyyden, piha-alueen käytettävyyden, toimivien kulkuyhteyksien ja riittävien pysäköintipaikkojen järjestymisen vuoksi.

Poikkeamisella ei ole vaikutusta naapureiden etuun; Tontti rajoittuu VL-alueeseen, joten rakennusalasta poikkeaminen ei vaikuta nykyisten tai mahdollisten tulevien naapureiden tontin käyttöön.

Asemakaavassa on osoitettu rakennuksille harjakatto sekä kattokaltevuusvälit 1:2–1:1,5, joista esitetty talousrakennuksen kattokaltevuus poikkeaa vähäisesti. Valmishallin kattokulmaa ei ole mahdollista muuttaa.

Taloussrakennus on puurakenteinen, puuverhoiltu ja harjakatolla varustettu taloussrakennus, joka tullaan ulkopuolisin yksityiskohdin kuten listoituksilla, ikkunoilla ja ulkoväreillä toteuttamaan ilmeeltään asuinrakennuksen kanssa yhteneväisesti. Kyseessä ei ole ulkonäöllisesti merkittävä poikkeama alueen kaavaohjeistuksesta eikä poikkeamalla ole vaikutusta alueen muuhun käyttöön tai sen kokonaiskuvaan.

Hankkeen perustelu ja erityiset syyt:

Valmishallin kattokulmaan ei ole mahdollista vaikuttaa.

Taloussrakennus on sijoitettava osaksi rakennusalan ulkopuolelle, jotta saavutetaan ilman osastointia riittävä paloetäisyys päärakennukseen: valmishallin asuinrakennuksen puoleisen päädyn osastoiminen nostaisi rakentamisen hintaa kokonaisuuteen nähden kohtuuttomasti, sillä osastoinnin osuudelle osuvat valmispakettiin kuuluvat nosto-ovi, ovi ja ikkunat tulisi korvata paloluokitelluilla.

Tontin jyrkkä länsilaita sekä monikulmaisen tontin muoto ja rajoitettu mahdollisuus sisäänajon järjestämiseen tontin pohjoisosasta vaikeuttavat rakennuskokonaisuuden tarvitsemia pihajärjestelyjä kohtuuttomasti ilman taloussrakennuksen kaavasta poikkeavaa sijoitusta.

Naapureita ei kuultu, koska sijainti huomioon ottaen rakennustyöllä ei ole vaikutusta naapureihin (RakL§63).

Lausunnot:

Kärkölen kunnan kaavoitus on lausunut seuraavaa:

Kaavoitus on tarkastellut poikkeamislupahakemusta taloussrakennuksen sijoittumisen osalta suhteessa asemakaavan määräyksiin ja kaavan ohjausvaikutukseen. Taloussrakennus sijoittuu suurimmilta osin asemakaavan rakennusalan ulkopuolelle ja rakennuksen sijoittuminen poikkeaa asemakaavan rakennusala koskevasta määräyksestä edellyttäen poikkeamislupaa.

Kärkölen kunnan kaavoituspalvelut toteaa, että taloussrakennuksen sijoittuminen rakennusalan ulkopuolelle tapahtuu tontin sillä sivulla, joka rajoittuu asemakaavassa osoitettuun lähivirkistysalueeseen. Lähivirkistysalue on yleisessä käytössä olevaa viheraluetta, jolle ei ole osoitettu rakentamista eikä sen maankäytön voida arvioida muuttuvan rakennettua ympäristöä tiivistävään suuntaan. Taloussrakennuksen sijoittuminen lähivirkistysalueen reunaan ei siten aiheuta vastakkainasettelua toisen rakennuspaikan kanssa eikä sijoittumisesta ole merkittävää haittaa naapureille.

Rakennusalan osoittamisen keskeisenä tavoitteena on ohjata rakennusten sijoittumista tontilla siten, että alueen kuva, pihatilojen toimivuus ja rakennusten välinen jäsentely toteutuvat hallitusti. Tässä tapauksessa taloussrakennuksen sijoittuminen rakennusalan ulkopuolelle lähivirkistysalueeseen rajoittuen ei kaavoituksen näkemyksen mukaan heikennä kaavan keskeisiä tavoitteita rakennusten sijoittelun tai ympäristön jäsentymisen osalta. Rakennus rajaa pihatilaa puistoalueen suuntaan ja

muodostaa luontevan reunarakenteen rakennetun ja rakentamattoman alueen välille.

Kaavoitus katsoo, että poikkeaminen rakennusala koskevasta määräyksestä on tässä tapauksessa paikallisesti ja ympäristöllisesti rajattu, eikä sillä ole sellaisia haitallisia vaikutuksia, jotka estäisivät poikkeamisluvan myöntämisen asemakaavan tavoitteet huomioon ottaen.

Lausuntopyyntöön vastattu (sähköisesti) 4.5.2026.

Rakentamista koskevat määräykset ym.

Poikkeamislupa (RakL 57 §)

Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

1. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
2. vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
3. vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
4. johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hallintosäännön mukaan ympäristölautakunta päättää rakentamislain 57 §:n mukaisista poikkeamislupahakemuksista.

Esittelijä

rakennustarkastaja Olli Vilén

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää myöntää haetun mukaisen poikkeamisluvan (RakL § 57).

Perustelut:

Hakija on esittänyt poikkeamiselle rakennuslain edellyttämät erityiset syyt, jotka olivat seuraavia.

Suunnitellun talousrakennuksen toteuttamiseen liittyy valmishallirakenteen ominaisuuksia, joiden vuoksi kattokulmaan ei ole mahdollista vaikuttaa. Lisäksi rakennuksen sijoittaminen osittain rakennusalan ulkopuolelle on välttämätöntä riittävän paloetäisyyden saavuttamiseksi päärakennukseen, jottei oven puoleista päätyä tarvitse osastoida. Tontin muoto ja siitä johtuvat pihajärjestelyt edellyttävät myös rakennuksen esitetyn kaltaista sijoittelua.

Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle eikä alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden eikä rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätös	Päätösehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
Muutoksenhaku	Hallintovalitus, Hämeenlinnan hallinto-oikeus
Jakelu	hakija yhdyskuntatekniikan päällikkö
Tiedoksianto	kuulutus pöytäkirjanote