

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen kiinteistöllä 18-405-13-36 Askola/ Avgörande som gäller planeringsbehov och undantagsbeslut på fastigheten 18-405-13-36 Askola

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.09.2022 § 139
102/10.03.00.03/2022

Valmistelu/lisätiedot
Beredning/
Tilläggsinformation

Vt toimialajohtaja/ t.f branchdirektör Esko Halmesmäki, puh/tel. 0400 775 527 tai/eller etunimi.sukunimi@askola.fi fornam.efternam@skola.fi

Kiinteistölle 18-405-13-36 haetaan suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamista varastohallin rakentamiseen.

Kiinteistö sijaitsee Luhdinoja-nimisen puron varressa osoitteessa Viljamaantie Askola. Kiinteistön koko on 2 ha ja kiinteistöllä on loma-asunnon rakennuspaikka.

Suunnitelmissa on rakentaa uusi 94 m² varastohalli, joka on hakemuksen mukaan esitetty suunniteltavan ilman vesi- ja viemäriiitostarpeita. Rakennuspaikalla on ennestään saunamökki 44 m² ja aitta 13 m².

Alueella ei ole yleiskaavaa, ja suunnittelutarveratkaisuissa, poikkeuslupahakemuksissa ja rakennuslupakäsittelyssä käytetään ohjeena maakuntakaavaa. Maakuntakaavan mukaan kiinteistön alueella ei ole rajoittavia rakentamiseen liittyviä määräyksiä.

Suunnittelutarveratkaisuhakemuksesta on pyydetty asiantuntijan lausunto ja asiantuntija ei näe estettä myönteisen suunnittelutarveratkaisun puoltamiselle.

Hakemuksesta on suoritettu naapurien kuuleminen ja hakemukseen ei ole jätetty huomautuksia tai vastineita.

Askolan kunnanhallitus on käsitellyt hakemuksen 25.5.2022 ja kunnanhallitus puoltaa suunnittelutarveratkaisua hakemuksen mukaisesti edellyttäen, että vt. toimialajohtajan lausunnossaan esittämät seikat otetaan huomioon.

Askolan kunnan rakennusjärjestyksen mukaan rantarakentamista on rakentaminen vesistön eli meren, järven, joen tai puron ranta-alueelle. Ranta-alue on alue, jolla rakentamisen vaikutukset ulottuvat vesistöön. Ranta-alue voi olla myös alue, jolta ei ole näköyhteyttä veteen, jos rakentaminen tavalla tai toisella tukeutuu vesistöön tai rantaan. Ranta-alueen leveys arvioidaan tapauskohtaisesti maisema ja muut olosuhteet huomioon ottaen; yleensä se on enimmillään 200–300 m. Rantavyöhyke sen sijaan on vesistöön rajoittuva, noin 50–100 m leveä ranta-alueen osa.

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen rakennuksen. Lisäksi saa rakentaa rakennuspaikan käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 200 m², kuitenkin enintään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Tilalla rakennettu rakennuspinta-ala on 71 m² ja uuden varastohallin pinta-ala on 94 m² eli yhteenlaskettu pinta-ala tulee olemaan 165 m² ja jää silloin alle 200 m². Rantarakentamisessa saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen rakennuksen ja rakennuspaikan käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Askolan kunnan rakennusjärjestyksessä ei ole suoraan

määritelty rakennuspaikan talousrakennusten pinta-alaa suhteessa päärakennukseen. Yleensä talousrakennuksen pinta-ala on pienempi päärakennukseen verrattuna. Varastohallin 94 m² ja käytetyn rakennusoikeuden 71 m² jälkeen tilalle jää rakennusoikeutta vielä 35 m² mikäli rakennusoikeutena pidetään enintään 200 m² rajaa.

MRL 171§ mukaan 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.

Fastigheten 18-405-13-36 ansöker om ett avgörande som gäller planeringsbehov och ett undantagsbeslut för att bygga en lagerhall.

Fastigheten är belägen vid bäcken Luhdinoja på adressen Viljamaantie, Askola. Fastigheten har en areal på 2 hektar med en byggplats för en fritidsbostad.

Man planerar bygga en ny lagerhall på 94 m², som enligt ansökan ska utformas utan vatten- och avloppsanslutningar. På området finns redan en bastustuga på 44 m² och en bod på 13 m².

Det finns ingen generalplan för området. Landskapsplanen används som riktlinje vid avgöranden som gäller planeringsbehov, ansökan om undantagsbeslut och behandlingen av bygglov. Landskapsplanen innehåller inga restriktiva byggnadsbestämmelser i det område som omfattas av fastigheten i fråga.

Ett expertutlåtande begärdes om ansökan om avgörande som gäller planeringsbehov och experten ser inget hinder för ett jakande beslut om avgörande som gäller planeringsbehov.

Grannarna har hörts angående avgörandet om planeringsbehov och inga anmärkningar eller klagomål har lämnats in.

Kommunstyrelsen i Askola kommun behandlade ansökan 25.5.2022 och den stödjer undantagsbeslutet och avgörandet som gäller planeringsbehov under förutsättning att de synpunkter som den tillförordnade branschdirektören framfört i sitt utlåtande beaktas.

Enligt Askola kommuns byggnadsordning definieras strandbyggande som byggnation i ett strandområde som ligger vid ett vattendrag, dvs. ett hav, en sjö, en flod eller en bäck. Begreppet strandområde definieras som ett område där byggandets effekter påverkar ett vattendrag. Ett strandområde kan också vara ett område utan visuell tillgång till vattnet om bebyggelsen på ett eller annat sätt stöds av vattendraget eller stranden. Bredden på strandområdet bedöms från fall till fall med hänsyn till landskapet och andra omständigheter; i allmänhet är den högst 200–300 m. Strandzonen däremot är den del av strandområdet som gränsar till vattendraget. Strandzonen är ca 50–100 m bred.

Högst en byggnad med en bostad får byggas på byggplatsen. Dessutom får man bygga ekonomibyggnader som anknyter sig till byggplatsens användningsändamål. I strandområdet får byggnadernas totala våningsyta på byggplatsen inte överskrida 200 m², dock högst 6 % av byggplatsens yta.

Den bebyggda byggnadsytan på fastigheten är 71 m². Den nya lagerhallen ska ha en yta på 94 m², vilket ger en total yta på 165 m² som således underskrider 200 m². Vid strandbyggnation får man bygga högst en byggnad med en bostad samt ekonomibygnader som anknyter sig till byggplatsens användningsändamål. I Askola kommuns byggnadsförordning definieras inte direkt hur stort området för ekonomibygnader på byggplatsen får vara i förhållande till huvudbyggnaden. I allmänhet är ekonomibygnader mindre än huvudbyggnader. Lagerhallen har en yta på 94 m² och antalet redan utnyttjad byggrätt på fastigheten är 71 m², vilket ger fortfarande 35 m² byggrätt kvar om den totala byggrätten inte ska överskrida 200 m².

Enligt 171 § i markanvändnings- och bygglagen kan kommunen av särskilda skäl på ansökan bevilja undantag från en bestämmelse, en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som gäller byggande eller andra åtgärder och som har utfärdats i denna lag eller med stöd av den.

Esittelijä/ Föredragande Toimialajohtaja/ rakennus- ja ympäristö Esko Halmesmäki

Päätösehdotus/
Beslutförslag

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisu hakemuksen mukaan seuraavin ehdoin:
Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden sisällä siitä ajasta, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.
Mikäli varastohalliin suunnitellaan vesi- ja viemärijärjestelmiä, tulee niiden osalta esittää selvitykset ja suunnitelmat rakennuslupahakemuksen yhteydessä.
Perustelut:
Rakennuspaikan koko täyttää Askolan kunnan rakennusjärjestyksen ehdot rakennuspaikan koosta 3000 m² haja-asutusalueella.
Emätilatarkastelun perusteella kiinteistöllä 18-405-13-36 on rakennuspaikka.
Rakennuspaikka sijaitsee haja-asutusalueella, rakennuspaikka täyttää MRL 116 §, 135 § ja 136 § ehdot ja suunnittelutarveratkaisun myönteiselle päätökselle ei ole MRL 137 § mukaista estettä. Varastohallin pinta-alan poikkeus ei ole merkittävän suuri yleiseen talousrakennuksen pinta-alaan suhteutettuna, että siitä aiheutuisi ympäristölle haittaa.

Byggnads- och miljönämnden godkänner ansökan om avgörande som gäller planeringsbehov på följande villkor:

Ansökan om bygglov ska lämnas in inom två år från den dag då detta beslut vinner laga kraft.

Om man planerar bygga vatten- och avloppssystem i lagerhallen ska den sökande lämna in utredningar och planer för dessa tillsammans med bygglovsansökan.

Motiveringar:

Byggplatsens areal uppfyller kraven i Askola kommuns byggnadsordning, där det anges att en byggplats i glesbygden ska ha en areal på 3 000 m².

En utredning av moderfastigheten visar att fastigheten 18-405-13-36 har en byggplats.

Byggplatsen är belägen i glesbygden och byggplatsen uppfyller kraven i 116 §, 135 § och 136 § i markanvändnings- och bygglagen. Enligt 137 § i MarkByggL finns det inget hinder för ett jakande beslut om avgörande som gäller planeringsbehov. Avvikelsen i lagerhallens yta är inte så betydlig i förhållande med vad som allmänt betraktas vanligt för en ekonomibygnad att undantaget kunde anses medföra skada för miljön.

Päätös/ Beslut

Hyväksyttiin päätöksen mukaisesti/ Godkändes enligt beslutsförslag

