

Poikkeaminen kiinteistöllä 504-401-5-61 Myrskylä/ Undantagsbeslut på fastigheten 504-401-5-61 Mörskom

Rakennus- ja ympäristölautakunta 15.09.2022 § 141
106/10.03.00.02/2022

Valmistelu/lisätiedot

Beredare/tillägginformation Vt toimialajohtaja/tf. branschdirektör Esko Halmesmäki, puh/tfn
0400 775 527 tai/eller etunimi.sukunimi@askola.fi
fornamn.efternamn@askola.fi

Kiinteistölle 504-401-5-61 haetaan poikkeamislupaa keskeneräisen vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutokseen. Käyttötarkoituksen muutoksessa loma-asunto muutetaan ympärivuotiseen käyttöön soveltuvaksi omakotitaloksi. Tämän lisäksi kiinteistölle on tarkoitus rakentaa samaan pihapiiriin autokatos/kylmävarastorakennus. Kiinteistöllä sijaitsee aiemmin rakennettu saunarakennus ja sen lopputarkastus on vielä suorittamatta.

Vapaa-ajan asunnolle on myönnetty rakennuslupa arviolta 1990 luvulla ja vapaa-ajan asunnolle on myönnetty muutoslupa 2.8.1999 lupanumerolla 1013/99. Saunarakennukselle on myönnetty rakennuslupa 3.1.2005 lupanumerolla 2/2005.

Vapaa-ajan asunto sijaitsee kiinteistöllä 25 metrin etäisyydellä rantaviivasta ja saunarakennus 37 metrin etäisyydellä rantaviivasta.

Asuinrakennuksen kerrosalaksi on ilmoitettu 93,5 m² ja kokonaisalaksi 119,5 m². Asuinrakennuksen kerrosala ja kokonaisala ei kasva vapaa-ajan asunnolle myönnetyn rakennusluvan mukaisista aloista.

Kiinteistöllä on kunnallisen vesihuoltolaitoksen vesiliittymä ja lisäksi on oma porakaivo. Kiinteistöllä ei ole kunnallista jätevesiliittymää ja alueella ei ole järjestettynä yleistä kunnallista jätevesiverkostoa. Kiinteistölle on suunnitelmissa tarkoitus rakentaa jätevesijärjestelmä ympäristö huomioiden niin, että puhdistetut harmaat vedet saadaan johdettua pois päin järvestä ja wc-vedet umpisäiliöön. Saunarakennuksella on tehtynä tällä hetkellä oma jätevesijärjestelmä ja tälle on saatu toimenpidelupa lupanumerolla 2008-0048.

Alueella ei ole ranta-asemakaavaa ja kiinteistö rajautuu Hallilan kylän ranta-asemakaavan ulkopuolelle.

Poikkeamista kiinteistölle on haettu sen perusteella, että vapaa-ajan asunto, joka on tarkoitus muuttaa asuinrakennukseksi, poikkeaa nykyisen rakennusjärjestyksen etäisyyden määräyksestä rantaviivasta.

Askolan, Myrskylän, Pornaisten ja Pukkilan yhteinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.3.2013. Rantarakentamiseen liittyvistä ehdoista ja määräyksistä säädetään rakennusjärjestyksen viidennessä luvussa.

Voimassa olevan rakennusjärjestyksen kohdan 5.1.4 mukaan asuinrakennuksen/rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Etäisyydet mitataan karttatasossa. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 40 m. Yksikerroksisen, ullaakottoman saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25m², etäisyyden rannasta tulee olla vähintään 20 m

ja lisäksi sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy. Alle 10 m etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tms. rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa.

Koska kiinteistölle on myönnetty vapaa-ajan asunnolle rakennuslupa ja erikseen muutoslupa ennen voimassa olevan rakennusjärjestyksen ja maankäyttö- ja rakennuslain voimaan tuloa tulisi niihin liittyviä lupaehtoja tarkastella sen ajan rakennusjärjestyksen sekä edellisen rakennuslain nojalla.

Kiinteistölle on tarkoitus rakentaa vapaa-ajan asunnon ja saunarakennuksen lisäksi autokatos/ kylmävarasto. Enimmäiskerrosalaa tarkastellaan nykyisen rakennusjärjestyksen kohdan 5.1.1 mukaan: Ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 200 m², kuitenkin enintään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 k-m². Asuin-, loma- tai saunarakennukseen liittyvä terassi saa olla laajuudeltaan enintään 50 % sen pohjapintaalasta.

Hakemuksen asemakuvan kerrosalalaskelman mukaan kiinteistön kokonaiskerrosalaksi on laskettu 151,6 m² ja näin ollen rakennusten kerrosala ei poikkea rakennusjärjestyksen määräyksestä.

Rakennusjärjestyksen kohdan 5.2 mukaan ranta-alueella sijaitsevaa loma- tai asuinrakennusta voi laajentaa vähäisesti edellyttäen, että rakennus muutoin täyttää rakennusjärjestyksen sille asettamat vaatimukset. Vähäistä suurempi laajennus edellyttää poikkeamislupaa.

Mikäli asuinrakennusta aiotaan laajentaa myöhemmin, tulee laajennuksessa huomioida laajennuksen suunta niin että asuinrakennuksen etäisyys säilyy aiemmin vapaa-ajan asunnolle hyväksytyyn rakennusluvan mukaisena etäisyytenä rantaviivasta, joka on 25 metriä. Vähäistä suuremmalle laajennukselle tulee hakea erikseen poikkeamislupa.

Fastigheten 504-401-5-61 ansöker om ett undantagsbeslut för ändring av byggnadens användningsändamål. Byggnaden som ansökan gäller är ett halvfärdigt fritidshus. Syftet med ändringen är att bygga om fritidshuset till ett egnahemshus som kan användas året runt. Dessutom ansöker fastighetsägaren om att få bygga ett öppet garage/ett kallförråd på samma gårdsplan. På fastigheten finns en tidigare byggd bastubyggnad, som fortfarande ska slutbesiktigas.

Ett bygglov för fritidshuset beviljades förmodligen på 1990-talet och ett ändringstillstånd för fritidshuset beviljades den 2 augusti 1999 med tillståndsnummer 1013/99. Ett bygglov beviljades för bastubyggnaden 3.1.2005 med tillståndsnummer 2/2005.

Fritidshuset på fastigheten ligger 25 meter från strandlinjen och bastubyggnaden 37 meter från strandlinjen.

Bostadsbyggnadens våningsyta anges vara 93,5 m² och totalytan 119,5 m². Bostadsbyggnadens våningsyta och totalyta överskrider inte de ytor som omfattas av bygglovet för fritidshuset.

Fastigheten är ansluten till den kommunala vattenförsörjningen och har dessutom en egen borrhunn. Fastigheten har ingen kommunal avloppsanslutning och det finns inget allmänt kommunalt avloppsnät i området. Planen är att bygga ett avloppssystem för fastigheten med beaktande av miljön så att behandlat grävatten leds bort från sjön och toalettvattnen samlas till en sluten tank. Bastubyggnaden har för närvarande

ett eget avloppssystem som har byggts med stöd av ett åtgärdsstillstånd med tillståndsnummer 2008-0048.

Det finns ingen stranddetaljplan i området och fastigheten gränsar utanför stranddetaljplanen för Hallila by.

Fastigheten ansöker om ett undantagsbeslut på grund av att fritidshuset, som ska omvandlas till en bostad, avviker från det avstånd från strandlinjen som anges i den gällande byggnadsordningen.

Den gemensamma byggnadsordningen för Askola, Mörskom, Borgnäs och Pukkila kommuner trädde i kraft 15.3.2013. Villkoren och bestämmelserna för byggandet vid stränderna fastställs i kapitel 5 i byggnadsordningen.

Enligt punkt 5.1.4 i den gällande byggnadsordningen ska avståndet mellan bostaden/byggnaden och strandlinjen och dess placering på byggplatsen vara sådana att landskapets naturliga drag bevaras så långt det är möjligt. Avstånden mäts på kartnivå. Avståndet mellan en byggnad som inte är en bastubyggnad och strandlinjen vid medelvattennivå ska, med förbehåll för ovanstående krav, vara minst 40 meter. En bastubyggnad i en våning utan vind och med en golvyta på högst 25 m² måste ligga minst 20 meter från stranden och placeras på ett sådant sätt att kustlandskapets naturliga drag bevaras. Inom 10 meter från strandlinjen får man inte bygga lusthus, grillplatser eller liknande konstruktioner som medför ändringar som stör kustlandskapet.

Eftersom fastigheten har beviljats ett bygglov för fritidshus och ett separat ändringstillstånd innan den nuvarande byggnadsordningen och markanvändnings- och bygglagen trädde i kraft, bör de tillhörande tillståndsvillkoren granskas enligt den dåvarande byggnadsordningen och den tidigare bygglagen.

Förutom fritidshuset och bastubyggnaden ska det byggas ett öppet garage/ett kallförråd. Den maximala våningsytan beaktas i enlighet med den gällande byggnadsordningen, punkt 5.1.1: I strandområdet får byggnadernas totala våningsyta på byggplatsen inte överskrida 200 m², dock högst 6 % av byggplatsens yta. En fritidsbostads våningsyta får inte överskrida 120 m²-vy. Ytan på en terrass i anknötning till en bostads-, fritids- eller bastubyggnad får inte överstiga 50 % av byggnadens golvyta.

Enligt planritningen i ansökan beräknas fastighetens totala våningsyta till 151,6 m² och därför avviker byggnadernas våningsyta inte från byggnadsordningens bestämmelser.

I enlighet med punkt 5.2 i byggnadsordningen får ett fritids- eller bostadshus som ligger i ett strandområde byggas ut något, förutsatt att byggnaden i övrigt uppfyller kraven i byggnadsordningen. Mer omfattande ombyggnader förutsätter ett undantagsbeslut.

Om bostaden ska byggas ut vid ett senare tillfälle måste man vid utbyggnaden ta hänsyn till riktningen på utbyggnaden så att bostadens avstånd från strandlinjen förblir det samma som i det tidigare godkända bygglovet för en fritidsbostad, dvs. 25 meter. Ett undantagsbeslut måste sökas separat för alla utbyggnader som inte kan anses vara ringa.

Esittelijä/Föredragande

Toimialajohtaja/ rakennus- ja ympäristö Esko Halmesmäki

Päätösehdotus/

Beslutförslag

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyy poikkeuslupahakemuksen seuraavin ehdoin:
Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden sisällä siitä ajasta, kun tämä päätös on saanut lainvoiman. Rakennuslupa tulee hakea uudelleen vapaa-ajan muutoksesta asuinrakennukseksi, saunarakennukselle, autokatos/varastorakennukselle ja uudelle jätevesijärjestelmälle. Vapaa-ajan asunnon muutoksessa tulee huomioida ympärivuotiseen asumiseen tarkoitettun asuinrakennuksen energiamääräykset. Asuinrakennuksen mahdollisessa laajennuksessa tulee huomioida etäisyyden säilyminen 25 metriä rantaviivasta. Vähäistä suuremmalle laajennukselle tulee hakea erikseen poikkeamislupa.

Perustelut:

Kiinteistölle on aiemmin myönnetty rakennuslupa vapaa-ajan asunnolle ja saunarakennukselle. Rakennusten etäisyydet rantaviivasta on tarkasteltu sen ajan rakennusluvan käsittelyn yhteydessä.

MRL 171§

Byggnads- och miljönämnden godkänner ansökan om undantagsbeslut med följande villkor:

Ansökan om bygglov ska lämnas in inom två år från den dag då detta beslut vinner laga kraft. Bygglov måste sökas på nytt för ombyggnad av fritidshus till bostadshus, bastubyggnad, öppet ga-rage/kallförrådsbyggnad och nytt avloppsvattensystem.

Vid ombyggnad av en fritidsbostad måste man ta hänsyn till energibestämmelserna för en bostadsbyggnad som är avsedd för åretruntboende.

Vid eventuell utbyggnad av bostadshuset måste avståndet på 25 meter från strandlinjen respekteras. Ett undantagsbeslut måste sökas separat för alla utbyggnader som inte kan anses vara ringa.

Motiveringar:

Fastigheten har tidigare beviljats bygglov för ett fritidshus och en bastubyggnad. Byggnadernas avstånd från strandlinjen har granskats när bygglovet beviljades enligt den tidens byggbestämmelser.

MarkByggL 171 §

Päätös/Beslut

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti/ Godkändes enligt beslutsförslag