

Poikkeaminen kiinteistöllä 616-401-27-1 Pukkila/Undantagsbeslut på fastigheten 616-401-27-1 Pukkila

Rakennus- ja ympäristölautakunta 27.10.2022 § 152
115/10.03.00.02/2022

Valmistelu/lisätiedot/

Beredare/mer information V.t toimalajohtaja/ T.f branchdirektör Esko Halmesmäki
puh/tel. 0400 7755 27, etunimi.sukunimi@askola.fi
fornam.efternam@askola.fi

Kiinteistölle 616-401-27-1 osoitteessa Kanteleentie 98 Pukkila haetaan asuinpaikan määrän poikkeamista niin että kiinteistöllä voisi olla viisi erillistä asuntoa nykyisen yhden sijaan. Kiinteistölle haetaan käyttötarkoituksen muutosta kiinteistöllä sijaitsevan vanhan sikalarakennuksen muutokselle asuin käyttöön.

Kiinteistö sijaitsee Porvoonjokilaakson osayleiskaava-alueella ja kiinteistöllä on kaavamerkintä AT/s. Merkinnällä on osoitettu arvokkaat kylä- ja tilakeskuksen alueet, joilla vanhan rakennuskannan säilymistä ja uudistuskäyttöä tulee edistää. Alueella mahdollisesti sijaitsevan rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen purkaminen on maankäyttö- ja rakennuslain 41 § 2 mom:n nojalla ilman erityisen painavia perusteita kielletty. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen tulee olla sellaisia, että alueen rakennus-, kulttuurihistoriallisesti tai maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Osayleiskaava kartassa kiinteistöllä on osoitettuna yksi rakennuspaikka.

Poikkeamishakemukseen on suoritettu naapurien kuuleminen ja yhdeltä naapurilta on tullut huomautus mm. että muutoskuvista puuttuu rakenteilla oleva tuulivoimalan sijainti.

Pukkilan kunnanhallitus on käsitellyt poikkeuslupahakemuksen 20.6.2022 83 § ja on antanut puoltavan lausunnon poikkeamiselle.

Kiinteistölle on myönnetty poikkeamislupa 2017 saman käyttötarkoituksen mukaisesti mutta poikkeamislupa on vanhentunut 2019 ja rakennuslupaa ei ole haettu poikkeamispäätöksen voimassaolo aikana.

Fastigheten 616-401-27-1 på adressen Kanteleentie 98 Pukkila ansöker om tillstånd för att avvika från antalet bostäder så att det kan finnas fem separata bostäder på fastigheten i stället för den nuvarande en. Ansökan gäller en ändring av användningsändamålet för att bygga om en gammal svingård på fastigheten till bostäder.

Fastigheten är belägen i Borgå ås delgeneralplaneområde och fastigheten har planbeteckningen AT/s. Med beteckningen anges områden med högt värde för by- och gårdscentrum, där bevarandet och ombyggnaden av det gamla byggnadsbeståndet bör främjas. Med stöd av 41 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen är det förbjudet att utan särskilt vägande skäl riva en byggnad av byggnads- eller kulturhistoriskt värde som eventuellt finns i området. Reparationer, ombyggnader, ändrad användning och kompletteringsbyggande måste vara sådana att områdets arkitektoniska, kulturella, historiska eller landskapsmässiga värde bevaras. Enligt delgeneralplanen finns det en angiven byggplats på fastigheten.

Grannarna har hörts angående ansökan om undantagstillstånd och en granne har lämnat in en anmärkning där det konstateras att det bl.a. inte

framgår av ändringsbilderna var vindkraftverket som redan är under byggnad står.

Kommunstyrelsen i Pukkila behandlade ansökan om undantagsbeslut 20.6.2022 83 § och gav ett jakande utlåtande om undantaget.

Fastigheten beviljades år 2017 ett undantagsbeslut för samma användningsändamål, men tillståndet löpte ut 2019 och inget bygglov söktes under undantagsbeslutets giltighetstid.

Esittelijä/Beredare

Toimialajohtaja/ rakennus- ja ympäristö Esko Halmesmäki

Päätösehdotus
Beslutsförslag

Rakennus- ja ympäristölautakunta hyväksyy poikkeamislupahakemuksen seuraavin ehdoin

- Rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden sisällä siitä ajasta kun tämä päätös on saanut lainvoiman.
- Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää asiantuntijan laatima rakennusfysikaalinen selvitys ja suunnitelma rakennuksen soveltuvuudesta asuinkäyttöön.
- Rakennuspaikka tulee liittää yleiseen vesi- ja viemärihuoltoverkkoon mikäli se on mahdollista, muutoin vesi- ja viemärihuollosta tulee esittää erilliset suunnitelmat rakennusluvan yhteydessä. Veden laatu tulee täyttää talousvedelle asetetut laatuvaatimukset.

Perustelut:

Kiinteistön käyttötarkoituksen muutos edistää osayleiskaavan mukaisia tavoitteita säilyttäen vanhaa rakennuskantaa. Kiinteistön käyttötarkoituksen muutos ei aiheita ympäristölle haittaa.

MRL 171 § ja MRL 172 § 2 mom.

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.
- Den sökande ska i samband med bygglovet uppvisa en byggnadsfysikalisk utredning som utarbetats av en expert samt en plan för byggnadens lämplighet för bostadsändamål.
- Byggplatsen ska om möjligt anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet, annars ska separata planer för vatten och avlopp lämnas in i samband med bygglovsansökan. Vattenkvaliteten måste uppfylla kvalitetskraven för hushållsvatten.

Motiveringar:

Ändringen av fastighetens användningsändamål bidrar till målen i delgeneralplanen samtidigt som det gamla byggnadsbeståndet bevaras. Ändringen i fastighetens användningsändamål kommer inte att skada miljön.

MarkByggL 171 § och MarkByggL 172 § 2 mom.

Päätös/Beslut

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti/ Godkändes enligt beslutsförslag.