

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen kiinteistöllä 18- 411-5-39/ Avgörande som gäller planeringsbehov och undantagsbeslut på fastigheten 18-411-5-39

Rakennus- ja ympäristöjaosto 09.02.2023 § 7
5/10.03.00.03/2023

Valmistelu/lisätiedot

Beredare/tillägginformation Palvelualuejohtaja Esko Halmesmäki, puh. 0400 775 527 tai etunimi.sukunimi@askola.fi/ Serviceområdesdirektör Esko Halmesmäki, tfn 0400 775 527 eller fornamn.efternamn@askola.fi

Kiinteistölle 18-411-5-39 haetaan suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamista rakennusjärjestyksen määräyksistä. Poikkeamista haetaan nykyisen n. 20 m² liiterirakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista vapaa-ajan asunnoksi.

RAKENNUSPAIKKA:

Rakennuspaikka sijaitsee Vahijärven kylässä Pirttikoskentien läheisyydessä. Kiinteistö sijaitsee haja-asutusalueella ja kiinteistöllä ei ole muita rakennuksia. Kiinteistön koko on 2290 m².

Kiinteistöllä Kivimäki 5:37 on suoritettu lohkomistoimitus missä nykyinen kiinteistö on erotettu omaksi kiinteistöksi. Toimituspöytäkirjan mukaan kiinteistölle on annettu Askolan kunnan puolesta lupa rakentaa loma-asunto ilman poikkeuslupaa.

Kiinteistölle on rakennettu nykyinen liiterirakennus rakennustoimenpiteen ilmoituksella 1998.

KAAVOITUSTILANNE:

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

NAAPURIEN KUULEMINEN:

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

ASKOLAN KUNNAN KUNNAHALLITUKSEN LAUSUNTO

Askolan kunnanhallitus on käsitellyt asian 17.1.2023 § 15 ja kunnanhallitus puoltaa poikkeuslupahakemusta hakemuksen mukaisesti edellyttäen että:

1. Kiinteistö tulee liittää Askolan kunnan vesilaitoksen vesihuoltoon
2. Kiinteistölle tulee suunnitella ja rakentaa jätevesijärjestelmä siten, että valtioneuvostonasetuksen (157/2017) mukaiset vaatimukset täyttyvät.

SUUNNITTELUTARVEALUE

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 § mukaan Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 § mukaan rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitettulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;

2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiin merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö tai muita vaikutuksia.

Kiinteistölle ei kohdistu maankäyttö- ja rakennuslain 16 § ja 137 § mukaista estettä suunnittelutarveratkaisulle.

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MÄÄRÄYKSET

Askolan kunnan rakennusjärjestyksen kohdan 4.2.1 mukaan

Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m². Kyläalueilla rakentaminen voidaan sallia pienemmällekin rakennuspaikalle, mikäli rakennuspaikka liitetään alueelliseen vesihuoltoverkkoon tai se on muutoin perusteltua.

VESIHUOLTO

Kiinteistö sijaitsee Askolan kunnan vesilaitoksen toiminta-alueella.

Kiinteistö ei sijoitu Askolan kunnan viemärlaitoksen toiminta-alueelle.

Askolan kunnan rakennusjärjestyksen kohdan 8.3 mukaan

Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella kiinteistö on liitettävä yleiseen vesijohto- ja viemäriverkkoon, ellei vesihuoltolain mukaista vapautusta liittymisvelvollisuudesta ole myönnetty. Rakennuksissa syntyvät jätevedet on vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella käsiteltävä siten, että valtioneuvostonasetuksen (542/2003) mukaiset vaatimukset täyttyvät.

EMÄTILATARKASTELU

Kiinteistöltä on suoritettu emätilatarkastelu Karttaako Oy:n toimenpiteenä ja lausunnon mukaan hakemus sijaitsee alueella, johon kunta ei ole määrittänyt ilman kaavaa tapahtuvan rakentamisen mitoituksen perusteita. Emätilatarkastelun perusteella tilaa Syrjänhaka 5-39 voidaan pitää emätilasta muodostettuna rakennuspaikkana. Ratkaisu merkitsee mitoitusta 1 rakennuspaikka/1,7 ha.

Kun lisäksi otetaan huomioon, että tila sijaitsee kylämaisessa ympäristössä ja rakentaminen säilyy väljänä, emätilatarkastelu ei ole esteenä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle.

Fastigheten 18-411-5-39 ansöker om ett avgörande som gäller planeringsbehov och ett undantagsbeslut för att få avvika från bestämmelserna i byggnadsordningen. Ansökan gäller ändring av användningsändamål där en nuvarande skulbyggnad på cirka 20 m² ska byggas om till ett fritidshus.

BYGGPLATS:

Byggplatsen ligger i Vahijärvi by nära Pirttikoskentie. Byggplatsen är belägen i ett glesbygdsområde. Det finns inga andra byggnader på fastigheten. Fastighetens areal är cirka 2 290 m².

Fastigheten Kivimäki 5:37 har genomgått en styckningsförrättning där den befintliga fastigheten har avstyckats till en separat fastighet. Enligt förrättningsdokumentet har Askola kommun beviljat fastigheten bygglov för att bygga en fritidsbostad utan undantagslov.

Det befintliga skjulet byggdes på fastigheten 1998 med stöd av en bygganmälan.

PLANLÄGGNINGSSITUATIONEN:

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.

HÖRANDE AV GRANNAR:

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

UTLÅTANDE AV ASKOLA KOMMUNS KOMMUNSTYRELSE

Kommunstyrelsen i Askola kommun behandlade ärendet 17.1.2023 § 15 och kommunstyrelsen stödjer ansökan om undantag enligt det som framförts i ansökan med följande förutsättningar:

1. Fastigheten ska anslutas till Askola kommuns vattentjänster.
2. Ett avloppssystem som uppfyller kraven i statsrådets förordning (157/2017) ska planeras och byggas för fastigheten.

OMRÅDE I BEHOV AV PLANERING

Enligt 16 § i markanvändnings- och bygglagen avses med ett område i behov av planering ett område där det för att tillgodose behov i anslutning till användningen är skäl att vidta särskilda åtgärder, såsom att bygga vägar, vattenledningar eller avlopp eller att ordna friområden.

Bestämmelserna om områden i behov av planering tillämpas också på sådant byggande som på grund av miljökonsekvensernas betydelse förutsätter mera omfattande prövning än sedvanligt tillståndsförfarande.

Enligt 137 § i markanvändnings- och bygglagen förutsätter beviljande av bygglov på ett område enligt 16 § i behov av planering och för vilket detaljplan inte har godkänts att byggandet:

- 1) inte förorsakar olägenheter med tanke på detaljplanläggningen, generalplanläggningen eller annan reglering av områdesanvändningen,
- 2) är lämpligt med tanke på skapande av samhällstekniska nät och trafikleder samt trafiksäkerheten och tillgängligheten till tjänster.

Byggande på ett område i behov av planering får inte heller leda till byggande som har betydande konsekvenser eller medföra betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser.

Enligt § 16 respektive § 137 i markanvändnings- och bygglagen finns det inget hinder för att bevilja fastigheten ett avgörande som gäller planeringsbehov.

FÖRESKRIFTER I BYGGNADSORDNINGEN

Enligt punkt 4.2.1 i Askola kommuns byggnadsordning ska en byggplats ha en areal på minst 3 000 m². I byområden kan byggandet tillåtas även på en mindre tomt om byggplatsen är ansluten till det regionala vattenförsörjningsnätet eller om det är motiverat på annat sätt.

VATTENTJÄNSTER

Fastigheten är belägen i det område som betjänas av det kommunala vattentjänstverket i Askola. Fastigheten ligger inte i det område som betjänas av det kommunala avloppsreningsverket i Askola.

Enligt punkt 8.3 i Askola kommuns byggnadsordning ska fastigheten inom vattentjänstverkets verksamhetsområde anslutas till det allmänna vattenförsörjnings- och avloppsnätet, om inte undantag från anslutningsskyldigheten har beviljats med stöd av lagen om vattentjänster. Avloppsvatten från byggnader utanför vattenverkets område måste behandlas på ett sådant sätt att kraven i statsrådets förordning (542/2003) uppfylls.

UTREDNING AV MODERFASTIGHETEN

Karttaako Oy har gjort en utredning av moderfastigheten på fastigheten i fråga. I rapporten konstateras att ansökan gäller ett område där

kommunen inte har fastställt kriterierna för dimensioneringen av byggande utan plan. På grundval av utredningen av moderfastigheten kan fastigheten Syrjänhaka 5-39 betraktas som en byggplats som bildats av en moderfastighet. Detta avgörande innebär att dimensioneringen är 1 byggplats/1,7 hektar.

Med tanke på att fastigheten ligger i en bymiljö och att byggandet kommer att förbli glest, utgör inte heller utredningen av moderfastigheten något hinder för ett jakande beslut om avgörande som gäller planeringsbehov.

Esittelijä/ Föredragande	palvelualuejohtaja, elinympäristö Esko Halmesmäki
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristö jaosto päättää hyväksyä suunnittelutarveratkaisu hakemuksen ja poikkeamisen kiinteistöllä 18–411-5-39 hakemuksen mukaan seuraavin ehdoin: 1.Kiinteistö tulee liittää Askolan kunnan vesilaitoksen vesihuoltoon 2.Kiinteistölle tulee suunnitella ja rakentaa jätevesijärjestelmä siten, että valtioneuvostonasetuksen (157/2017) mukaiset vaatimukset täyttyvät. 3.Rakennuslupaa käyttötarkoituksen muutokseen tulee hakea kahden vuoden kuluessa tämän päätöksen tultua lainvoimaiseksi. Perustelut: Rakentamiselle ei ole MRL 16§ ja 137§ estettä. Kiinteistöllä on emätilatarkastelun perusteella rakennuspaikka. Poikkeuslupa voidaan myöntää rakennusjärjestyksestä, kun kiinteistö liitetään vesilaitoksen vesihuollon piiriin. MRL 171§. Byggnads- och miljösektionen beslutar godkänna ansökan om avgörande som gäller planeringsbehov och undantagsbeslut på fastigheten 18-411-5-39 enligt ansökan på följande villkor: 1.Fastigheten ska anslutas till Askola kommuns vattentjänster. 2.Ett avloppssystem som uppfyller kraven i statsrådets förordning (157/2017) ska planeras och byggas för fastigheten. 3.Den sökande ska ansöka om ett bygglov för att ändra byggnadens användningsändamål inom två år efter det att detta beslut har vunnit laga kraft. Motiveringar: Det finns inget hinder för byggandet enligt § 16 och § 137 i MarkByggL. Enligt utredningen av moderfastigheten finns det en byggplats på fastigheten. Enligt byggnadsordningen kan ett undantag beviljas när fastigheten ansluts till ett vattenbolags vattenförsörjningsnät. MarkByggL 171 §.
Päätös/ Beslut	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. Godkändes enligt beslutsförslag.
Täytäntöönpano	Hakija, kunnanhallitus, ELY-keskus