

Lausunto poikkeamisesta kiinteistöllä 018-411-10-11

Kunnanhallitus 01.03.2023 § 52

124/10.03.00.02/2022

Valmistelu/lisätiedot

palvelualuejohtaja Esko Halmesmäki, puh. 0400 775 527 tai
etunimi.sukunimi@askola.fi

HAKEMUS:

Kiinteistölle 018-411-10-11 haetaan talousrakennuksen muutosta sivuasunnoksi.

Haetaan poikkeamaa seuraaviin kohtiin:

- huonetilan korkeusvaatimus: Kohteeseen ei ole ollut teknisesti mahdollista toteuttaa määräysten mukaista asuinrakennuksen huonekorkeutta. Huonetilan korkeus on tällä hetkellä 215 cm.
- kerrosala: yläkertaparven kanssa kohteen koko ylittää rakennusjärjestyksessä mainitun sivuasunnon kerrosalan. Ylitys on 9krsm²
- rakennuksessa on yläkerta(parvi) - rakennusjärjestyksessä sivuasunnon tulisi olla 1-kerroksinen.

Kyseessä jo toteutettu muutos, johon haetaan rakennuslupaa jälkikäteen.

RAKENNUSPAIKKA:

Kiinteistöstä 018-411-10-11 sijaitsee Vahijärven kylässä osoitteessa Suokujantie 115 Askola. Kiinteistön koko on 3450 m².

KAAVOITUSTILANNE:

Alueella ei ole yleiskaavaa, ja suunnittelutarveratkaisuissa, 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.

POIKKEAMINEN

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.

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.

MRL 136 § mukaan:

Rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella

- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetty sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;

MRL 117 § mukaan:

Rakennus on suunniteltava ja rakennettava ja rakennuksen muutos- ja korjaustyöt tehtävä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutos toteutettava siten, että rakennus täyttää siihen yleisesti ennakoitavissa oleva kuormitus ja rakennuksen käyttötarkoitus huomioon ottaen 117 a–117 l §:ssä tarkoitetut olennaiset tekniset vaatimukset. (5.11.2021/927)
Rakennuksen tulee olla tarkoitustaan vastaava, korjattavissa, huollettavissa ja muunneltavissa sekä, sen mukaan kuin rakennuksen käyttö edellyttää, soveltua myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut.

Korjaus- ja muutostyössä tulee ottaa huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet sekä rakennuksen soveltuvuus aiottuun käyttöön. Muutosten johdosta rakennuksen käyttäjien turvallisuus ei saa vaarantua eivätkä heidän terveydelliset olonsa heikentyä.

Rakentamisessa tulee lisäksi muutoinkin noudattaa hyvää rakennustapaa.

MRL 117 j § mukaan:

Asuin-, majoitus- ja työtilat

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että asumiseen, majoitukseen ja työskentelyyn tarkoitetut tilat suunnitellaan ja rakennetaan turvallisiksi, toimiviksi, viihtyisiksi ja käyttötarkoitukseensa soveltuviksi.

Ympäristöministeriön asetuksella voidaan antaa uuden rakennuksen rakentamista, rakennuksen korjaus- ja muutostyötä sekä rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta varten tarvittavia tarkempia säännöksiä:

2) asuin-, majoitus- tai työtilan koosta, tiloista, varustuksesta ja valaistuksesta;

3) asuin-, majoitus- tai työtilan ovista, kulkuaukoista ja kulkuyhteyksistä;

Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 1008/2017 4 §
Asuin-, majoitus- ja työtilan huonealan on kuitenkin aina oltava vähintään 7 neliömetriä. Asuin-, majoitus- ja työtilan huonekorkeuden on oltava vähintään 2,5 metriä. Pientalossa mainittu vähimmäiskorkeus on 2,4 metriä. Asuin-, majoitus- ja työtilan vähäisen osan huonekorkeus voi olla edellä sanottua pienempikin, ei kuitenkaan alle 2,2 metriä. Jos huoneen sisäkatto poikkeaa vaakasuorasta, huonekorkeus on määritettävä huonealan keskikorkeutena.

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MÄÄRÄYKSET

Askolan kunnan rakennusjärjestyksen kohdan 4.3.3 mukaan

Asuinrakennuksen rakennuspaikalle saa yhden asuinrakennuksen lisäksi rakentaa sivuasunnon. Sivuasunnon rakentamismahdollisuudella halutaan tukea useamman sukupolven asumista.

Edellytyksenä on, että sivuasunto tehdään pääasunnon yhteyteen tai sen pihapiiriin siten, että rakennuksilla on yhteinen vesihuolto, tieliittymä ja piha-alue. Lisäksi sivuasunnon ja pääasunnon tulee muodostaa kokonaisuus, jota ei saa maanmittaustoimituksella jakaa itsenäisiksi kiinteistöiksi. Sivuasunnon tulee olla pienehkö, I-kerroksinen asunto, jossa ei sallita kellari- eikä ullakkotiloja. Sivuasunnon kerrosala saa olla enintään 90 m².

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.

PALVELUALUEENJOHTAJA ELINYMPÄRISTÖ LAUSUNTO:

Palvelualueenjohtaja ei puolla poikkeamisluvan myöntämistä sivuasunnoksi. Rakennus pidetään kiinteistöllä talousrakennuksena.

Perustelut:

Sivuasunnoksi tehdyt rakentamisen toimenpiteet poikkeavat huonekorkeuden osalta Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 1008/2017 4 § osalta.

Sivuasuntona rakennus poikkeaa rakennusjärjestyksen määräyksistä, joiden mukaan sivuasunnon tulee olla pienehkö, I-kerroksinen asunto, jossa ei sallita kellari- eikä ullakkotiloja. Sivuasunnon kerrosala saa olla enintään 90 m².

MRL 171 § mukaan: Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:
4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Koska sivuasunnoksi tarkoitettu rakennuksen huonekorkeus poikkeaa ympäristöministeriön asetuksen määräyksistä, kerroskorkeus ja huoneistoala poikkeaa rakennusjärjestyksestä myönteinen poikkeamislupa voi johtaa MRL 171 § 4 momentin muihin vaikutuksiin. Yhdenvertaisuustarkastelu vaarantuu mahdollisten muiden sivuasuntojen hakemusten yhteydessä.

MRL 171§.

Ympäristöministeriön asetus asuin-, majoitus- ja työtiloista 1008/2017 4 §

Esittelijä	Kunnanjohtaja Ilari Soosalu
Päätösehdotus	Kunnanhallitus ei puolla poikkeamisluvan myöntämistä sivuasunnoksi palvelualuejohtajan lausuntoon perustuen.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. Merkitään pöytäkirjaan, että palvelualuejohtaja Esko Halmesmäki oli asiantuntijana tämän pykälän käsittelyn aikana klo 18.46 - 18.53 teamsilla.
Täytäntöönpano	rakennus- ja ympäristötoimi