

Poikkeaminen kiinteistöllä 18-411-10-11/ Undantagsbeslut på fastigheten 18-411-10-11

Rakennus- ja ympäristöjaosto 16.03.2023 § 18
135/10.03.00.02/2022

Valmistelu/lisätiedot

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

HAKEMUS:

Kiinteistölle 18-411-10-11 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 18-411-10-11 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 säädettyt 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 to-

teutettava 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 neliometriä. 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, 1-kerroksinen asunto, jossa ei sallita kellari- eikä ullakkotiloja. Sivuasunnon kerros-ala 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.

ASKOLAN KUNNANHALLITUKSEN LAUSUNTO

Askolan kunnanhallitus on käsitellyt hakemuksen kokouksessaan 1.3.2023 § 52 ja kunnanhallitus ei puolla poikkeamisluvan myöntämistä sivuasunnoksi palvelualuejohtajan lausuntoon perustuen.

ANSÖKAN:

Fastigheten 18-411-10-11 ansöker om att få bygga om en ekonomibyggnad till en sidobostad.

Undantagsbeslut söks för följande punkter:

- krav på rumshöjd: Det har inte varit tekniskt möjligt att bygga lokalen med en rumshöjd som uppfyller bestämmelserna för bostadsbyggnader.

Rumshöjden är för tillfället 215 cm.

- våningsyta: när loften som utgör en övre våning räknas med överstiger lokalens våningsyta den yta som i byggnadsordningen tillåts för en sidobostad. Ytan överstigs med 9 m²-vy.

- byggnaden har en övre våning (loft) – enligt byggnadsordningen ska sidobyggnaden vara i en våning.

Det rör sig om en ombyggnad som redan har utförts och för vilken bygglov söks i efterhand.

BYGGPLATS:

Fastigheten 18-411-10-11 är belägen i Vahijärvi by på adressen Suokujantie 115, Askola. Fastighetens areal är 3 450 m².

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.

UNDANTAGSBESLUT

Enligt MarkByggL 171 §:

Kommunen kan 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.

Undantag får dock inte beviljas, om det

- 1) medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen,
- 2) försvårar uppnående av målen för naturvården,
- 3) försvårar uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön, eller
- 4) leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.

Enligt MarkByggL 136 §:

Förutsättningarna för bygglov utanför detaljplaneområden

- 2) byggandet uppfyller de krav som ställs på det i 117 § samt andra krav som ställs i denna lag eller med stöd av den

Enligt MarkByggL 117 §:

När byggnader projekteras, uppförs, ändras eller repareras eller deras användningsändamål ändras ska det ske så att byggnaden med beaktande av den allmänt förutsägbara belastningen och användningsändamålet uppfyller de väsentliga tekniska krav som avses i 117 a–117 l §. (05.11.2021/927)

Byggnaden skall motsvara sitt ändamål, kunna repareras, underhållas och varieras samt, i den mån byggnadens användning det förutsätter, lämpa sig även för sådana personers bruk vars rörelse- eller funktionsförmåga är begränsad.

Vid reparationer och ändringar skall beaktas byggnadens egenskaper och särdrag samt byggnadens lämplighet för den planerade användningen. Ändringarna får inte leda till att säkerheten för dem som använder byggnaden äventyras eller till att deras hälsomässiga förhållanden försämras.

Vid byggande skall dessutom god byggnadssed iakttas även i övrigt.

Enligt MarkByggl 117 j §:

Bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen

Den som påbörjar ett byggprojekt ska se till att bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen planeras och byggs så att de är säkra, fungerande, trivsamma och lämpliga för användningsändamålet.

Genom förordning av miljöministeriet får det utfärdas närmare bestämmelser som behövs med avseende på uppförande av nya byggnader, reparation och ändring av byggnader och ändring av byggnaders användningsändamål i fråga om

2) ett bostadsutrymmes, en inkvarteringslokals eller ett arbetsutrymmes storlek, utrymmen, utrustning och belysning,

3) ett bostadsutrymmes, en inkvarteringslokals eller ett arbetsutrymmes dörrar, passager och förbindelseleder,

Miljöministeriets förordning om bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen 1008/2017, 4 §:

Rumsarean för bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen ska dock alltid vara minst 7 kvadratmeter. Rumshöjden i bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen ska vara minst 2,5 meter. Rumshöjden i småhus ska vara minst 2,4 meter. Rumshöjden i en liten del av ett bostadsutrymme, en inkvarteringslokal eller ett arbetsutrymme kan vara lägre än det som anges ovan, dock inte under 2,2 meter. Om rummets innertak inte är horisontellt bestäms rumshöjden som en medelhöjd för rumsarean.

FÖRESKRIFTER I BYGGNADSORDNINGEN

I Askola kommuns byggnadsordning punkt 4.3.3 anges följande: På en byggplats avsedd för en bostadsbyggnad får man utöver en bostadsbyggnad uppföra en sidobostad. Möjligheten att bygga en sidobostad är avsedd för att stödja flergenerationsboende.

Villkoret är att sidobostaden byggs i anslutning till huvudbostaden eller inom dess gårdsmiljö så att man använder samma vattenförsörjningsnät, väganslutning och gårdsområde för båda byggnaderna. Dessutom måste sidobostaden och huvudbostaden utgöra en helhet, som inte kan delas upp i självständiga fastigheter genom en lantmäteriförrättning.

Sidobostaden måste vara en relativt liten bostad i en våning. Källare eller vindsutrymme tillåts inte. En sidobostads våningsyta får inte överskrida 90 m².

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.

UTLÅTANDE AV ASKOLA KOMMUNS KOMMUNSTYRELSE

Kommunstyrelsen i Askola kommun behandlade ärendet 1.3.2023 § 52 och stödjer inte ett undantagsbeslut. Beslutet baserar sig på det utlåtande

som serviceområdesdirektören för serviceområdet Livsmiljö framfört i ärendet.

Esittelijä/ Föredragande palvelualuejohtaja, elinympäristö Esko Halmesmäki

Päätösehdotus/
Beslutförslag

Rakennus- ja ympäristö jaosto ei hyväksy hakemuksen mukaista poikkeamista. Rakennus tulee pitää kiinteistöllä talousrakennuksena ja sitä ei saa käyttää sivuasuntona.

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 §

Byggnads- och miljösektionen beviljar inte ett undantagsbeslut enligt ansökan. Byggnaden ska behållas på fastigheten som en ekonomibyggnad och den får inte användas som sidobostad.

Motiveringar:

Byggåtgärder för sidobostaden avviker i fråga om rumshöjd från § 4 i Miljöministeriets förordning om bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen (1008/2017).

Som sidobostad avviker byggnaden från bestämmelserna i byggnadsordningen, som kräver att sidobostaden ska vara en relativt liten bostad i en våning utan källare eller vindsutrymme. En sidobostads våningsyta får inte överskrida 90 m².

Enligt MarkByggl 171 §: Undantag får dock inte beviljas, om det 4) leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.

Eftersom rumshöjden i den byggnad som är avsedd för att användas som en sidobostad avviker från bestämmelserna i miljöministeriets förordning, samt eftersom våningshöjden och våningsytan avviker från byggnadsordningen, kan ett positivt undantagsbeslut leda till sådana konsekvenser som anges i 171 § 4 i markanvändnings- och bygglagen. Dessutom äventyras principen om likabehandling vid eventuella senare ansökningar om att få bygga sidobostäder.

MarkByggl 171 §.

Miljöministeriets förordning om bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen 1008/2017, 4 §

Päätös/Beslut

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
Godkändes enligt beslutsförslag.

Täytäntöönpano

Hakija, kunnanhallitus, ELY-keskus
Sökare, kommunstyrelse, NTM-centralen