

Suunnittelutarveratkaisu kiinteistöllä 611-401-7-58 (Pornainen)/ Avgörande som gäller planeringsbehov på fastigheten 611-401-7-58 (Borgnäs)

Rakennus- ja ympäristöjaosto 27.04.2023 § 27
134/10.03.00.03/2022

Valmistelu/lisätiedot/

Beredare/mer information Rakennusvalvontapäällikkö/ Byggnadstillsynschef Lasse Ketoja, puh/tel. 040 084 1151 tai/eller etunimi.sukunimi@askola.fi/
fornam.efternam@askola.fi

Hakemus/ Ansökan

Lupatunnus/

Tillståndsbeteckning LP-611-2022-00274

Kunta/ Kommun

Pornainen

Kiinteistötunnus/

Fastighetsbeteckning 611-401-7-58

Kiinteistön osoite/

Fastighetens adress Suvirannantie

Kiinteistön pinta-ala/

Fastighetens areal

15 935 m²

Toimenpide/ Åtgärd

Suunnittelutarveratkaisu
asuinpientalon rakentamiseen.
Avgörande som gäller planeringsbehov
för att uppföra ett småhus.

Hakijan hankekuvaus/

Den sökandes

beskrivning av projektet

Omakotitalon rakentaminen. Rakennuspaikan siirto tilalta 611-404-0018-0004 1kpl.

Byggnade av ett egnahemshus. Överföring av en byggplats från fastigheten 611-404-0018-0004, 1 st.

Lausunnot/ Utlåtanden

Kunnanhallitus Pornainen 20.3.2023, Kielteinen
Borgnäs kommunstyrelse 20.3.2023, Nekande

Naapureiden kuuleminen/

Hörande av grannar

Hankkeeseen ryhtyvä on suorittanut naapureiden kuulemisen. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeeseen. Kuuleminen on suoritettu MRL 173 § edellyttämällä tavalla.

Projektets initiativtagare har hört grannarna. Grannarna har inte framfört några anmärkningar mot projektet. Hörandet har genomförts i enlighet med kraven i MarkByggl 173 §.

Lähtökohtatiedot/

Kaavatilanne

Rakennuspaikka sijaitsee kaavoittamattomalla alueella Isojärven eteläpuolella. Kiinteistön luoteisnurkka sijoittuu vähäisesti Isojärven sadan metrin viitevyöhykkeelle. Kiinteistöllä ei ole omaa rantaviivaa.

Kiinteistön koko kiinteistörekisteriotteen mukaan on 15 935 m².

Kantakiinteistöllä 611-404-18-4 josta ko. kiinteistö on lohkottu on kaksi käyttämätöntä rakennuspaikkaa.

Rakennusjärjestys

Vuonna 2013 voimaan tulleessa rakennusjärjestyksessä todetaan mm. seuraavaa:

Uppgifter om projektets utgångsläge

Planeringssituation

Byggplatsen är belägen i ett oplanerat område söder om sjön Isojärvi. Fastighetens nordvästra hörn ligger något inom den referenzon på 100 meter som omringar sjön Isojärvi. Fastigheten har ingen egen strandlinje.

Enligt fastighetsregisterutdraget har fastigheten en areal på 15 935 m². Stomfastigheten 611-404-18-4, varav fastigheten i fråga har avstyckats från, har två outnyttjade byggplatser.

Suunnittelutarvealueet

Rakennusjärjestyksellä määrätään suoraan lain nojalla määräytyvien suunnittelutarvealueiden lisäksi Pornaisten kunnan alueella osayleiskaavojen ulkopuoliset alueet suunnittelutarvealueiksi.

Pornaisten kuntaan on laadittu kolme osayleiskaavaa, joilla ohjataan mm. hajarakentamisen määrää ja sijoittumista: Pohjoisten kylien osayleiskaava, Kirkonkylän osayleiskaava ja Eteläisten kylien osayleiskaava. Osayleiskaavat kattavat suuren osan kunnasta, mutta maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta mitoituseriaatteita tulee olla mahdollista käyttää lupaharkinnassa myös osayleiskaavojen ulkopuolella. Pornaisten kunnan valtuusto on päättänyt osayleiskaavoja käsitellessään 28.5.2007 § 40, että osayleiskaavojen ulkopuoliset alueet määritellään suunnittelutarvealueiksi rakennusjärjestyksessä.

Alueet on osoitettu suunnittelutarvealueiksi, koska niillä on sijaintinsa vuoksi odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai niiden maankäyttöä on tarpeen suunnitella ympäristöarvojen tai -haittojen vuoksi.

Pornaisten kuntakohtainen rakennuspaikan pinta-ala:
Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 10 000 m², osayleiskaavojen maisemallisesti arvokkailla peltoalueilla (MU) vähintään 20 000 m². Osayleiskaava-alueilla rakentaminen voidaan sallia pienemmällekkin rakennuspaikalle osayleiskaavan kaavamerkintöjen ja -määräysten mukaisesti.

Områden i behov av planering

Enligt byggnadsordningen anvisas ett område i Borgnäs kommun som ett område i behov av planering om det får denna status direkt med stöd av lag, men också om det är beläget utanför delgeneralplaneområden. För Borgnäs kommun har det utarbetats tre delgeneralplaner som bland annat styr omfattningen och placeringen av byggandet i glesbygden: Delgeneralplan för de norra byarna, Delgeneralplan för kyrkbyn och Delgeneralplan för de södra byarna. Delgeneralplanerna täcker en stor del av kommunen, men med tanke på likabehandling av markägarna bör det vara möjligt att använda dimensioneringsprinciper vid tillståndsprövningen även utanför delgeneralplanerna. Borgnäs kommunstyrelse behandlade delgeneralplanerna 28.5.2007 § 40 och beslutade att områden utanför delgeneralplanerna definieras i byggnadsordningen som områden i behov av planering.

Dessa områden har anvisats som områden i behov av planering eftersom det på grund av områdenas läge är sannolikt att de kommer att bli föremål för stadsutveckling som kräver planering, eller att markanvändningen måste planeras på grund av miljövärden eller miljöolägenheter.

Byggplatsens areal enligt kommunspecifika bestämmelser i Borgnäs:
Byggplatsen ska ha en areal på minst 10 000 m², eller minst 20 000 m² när det gäller områden som enligt delgeneralplanerna har landskapsmässigt

värde (MU). I delgeneralplaneområden kan byggandet tillåtas även på en mindre byggplats i enlighet med delgeneralplanens områdesbeteckningar och -bestämmelser.

Muut lähtökohdat	<p>Rakennuspaikan lähistöllä on kaksi vuosina 1993 ja 2009 valmistunutta asuinpientaloa ja yksi asuinrakennus, jossa käyttöönnotto on tehty 2013.</p> <p>Rakennuspaikan läpi kulkee Suvirannantie, joka johtaa vuonna -93 valmistuneelle asuinrakennukselle. Suvirannantie jakaa kiinteistön keskeltä kahtia.</p> <p>Pornaisen kunnanhallitus on antanut kielteisen lausunnon hakemukseen.</p>
Övriga utgångspunkter	<p>I närheten av byggplatsen finns två småhus som uppfördes år 1993 respektive 2009, och ett bostadshus som togs i bruk 2013.</p> <p>Vägen Suvirannantie löper genom byggplatsen och leder till det bostadshus som färdigställdes 1993. Vägen Suvirannantie delar fastigheten i mitten.</p> <p>Kommunstyrelsen i Borgnäs har gett ett nekande utlåtande om ansökan.</p>
Esittelijä	Rakennusvalvontapäällikkö/ byggnadstillsynschef Lasse Ketoja
Päätösehdotus/ Beslutsförslag	<p>Rakennus- ja ympäristöjaosto hylkää suunnittelutarveratkaisun ja toteaa, ettei maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n tarkoittamat rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella ole olemassa asuinpientalon rakentamiselle ja rakennuspaikan siirtämiselle osayleiskaavan AT-alueelta kaavoittamattomalle alueelle.</p> <p>Byggnads- och miljösektionen förkastar beslutet om ett avgörande som gäller planeringsbehov och konstaterar att de särskilda förutsättningarna för bygglov enligt 137 § i markanvändnings- och bygglagen inte föreligger på området i behov av planering. Förutsättningarna för uppföring av ett småhus och överföring av en byggplats från området med beteckningen AT i delgeneralplanen till ett område som saknar detaljplan föreligger inte.</p>
Päätöksen perustelut	<p>Kohdekiinteistöllä ei ole rakennuspaikkaa. Rakennuspaikan siirtäminen osayleiskaavan AT-alueelta kaavoittamattomalle alueelle ei ole perusteltua.</p> <p>Pornaisen kunnanhallitus on antanut hakemukseen kielteisen lausunnon. Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisesti rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytyt asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:</p> <ol style="list-style-type: none">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; ja3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. <p>Voidaan katsoa, että rakentaminen esitetyle kiinteistölle ei toteuttaisi kaikkia edellä mainittuja kohtia mm. yhdyskuntateknisen verkoston toteuttamisen suhteen.</p> <p>Sovelletut oikeusohjeet MRL 16 §, MRL 116 §, MRL 137 §, MRL 43 §, MRL 171 §, RJ IV Luku</p>

Beslutsmotiveringar	<p>Det finns ingen byggplats på den fastighet som är föremål för överföringen. är inte motiverat att överföra en byggplats från ett AT-område i delgeneralplanen till ett oplanerat område.</p> <p>Borgrnäs kommunstyrelse har gett ett nekande utlåtande om ansökan. 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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, och 3) är lämpligt med tanke på landskapet och inte försvårar bevarandet av särskilda natur- eller kulturmiljövärden eller tillgodoseendet av rekreationsbehoven. <p>Det kan anses att nybyggnation på den föreslagna fastigheten inte skulle uppfylla alla ovan nämnda punkter, bland annat i fråga om genomförandet av samhällstekniska nät.</p> <p>Rättsnormerna som tillämpats MarkByggL 16 §, MarkByggL 116 §, MarkByggL 137 §, MarkByggL 43 §, MarkByggL 171 §, byggnadsordning IV kapitel</p>
Påttös/Beslut	<p>Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. Godkändes enligt beslutsförslag.</p>
Täytäntöönpano Avrättning	<p>Hakija, kunnanhallitus, ELY-keskus Sökare, kommunstyrelsen, NTM-central</p>