

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös kiinteistöllä 616-404-6-104 (Pukkila)/Avgörande som gäller planeringsbehov och undantagsbeslut på fastigheten 616-404-6-104 (Pukkila)

Rakennus- ja ympäristöjaosto 27.04.2023 § 28
134/10.03.00.03/2022

Valmistelu/lisätiedot

Beredare/ mer information Rakennusvalvontapäällikkö/ Byggnadstillsynschef Lasse Ketoja, puh/tel 040 084 115 tai etunimi.sukunimi@askola.fi eller fornam.efternam@askola.fi

Hakemus/ Ansökan

Lupatunnus/

Tillståndsbeteckning LP-616-2023-00009

Kunta/ Kommun

Pukkila

Kiinteistötunnus/

Fastighetsbeteckning 616-404-6-104

Kiinteistön osoite/

Fastighetens adress Kangasvieruntie

Esitetty pinta-ala/

Föreslagen areal 9 400 m² (rekisteröimätön määräala)

Toimenpide

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Asuinpienitalon (1 krs, 220 k-m²), talousrakennuksen (1 krs, 120 k-m²) ja hallirakennuksen (1 krs, 500 k-m²) rakentamiseen.

Poikkeaminen kunnan rakennusjärjestyksen kohdasta 4.3.1, jonka mukaan asuinrakennuksen yhteyteen saa rakentaa käyttötarkoituksen mukaisia talousrakennuksia.

Åtgärd

Avgörande som gäller planeringsbehov och undantagsbeslut

att uppföra ett småhus (1 våning, 220 m²-vy), en ekonomibyggnad (1 våning, 120 m²-vy) och en hallbyggnad (1 våning, 500 m²-vy).

Ansökan gäller avvikelse från punkt 4.3.1 i kommunens byggnadsordning som tillåter byggande av ekonomibyggnader i samband med ett bostadshus i enlighet med den avsedda användningen.

Hakijan hankekuvaus

"Rakennetaan yksikerroksinen yksiasuntoinen asuinrakennus enintään 220kem², talousrakennus enintään 120kem² ja hallirakennus enintään 500kem². Lisäksi rakennetaan kaksi maalämpökaivoa, imeytyskenttä saostuskaivoineen, umpisäiliö jätevesille sekä porakaivo.

Rakennusjärjestyksestä poiketen rakennuspaikalle rakennetaan enintään 500kem² suuruinen hallirakennus rakennushankkeeseen ryhtyvän oman elinkeinotoiminnan käyttöön maanrakennuskoneiden säilytystä ja huoltoa varten."

Den sökandes beskrivning
av projektet

"Uppförande av ett småhus på 220 m²-vy med en bostad i en våning, en ekonomibyggnad på högst 120 m²-vy och en hallbyggnad på högst 500 m²-vy. Dessutom byggs två jordvärmebrunnar, en infiltrationsbädd med slamavskiljare, en sluten septiktank för avloppsvatten samt en borrhälsbrunn. Med avvikelse från byggnadsordningen ska en hallbyggnad på högst 500 m²-vy byggas på platsen för lagring och underhåll av jordförflyttningssmaskiner. Hallbyggnaden används för egen näringsverksamhet som idkas av den som påbörjar byggprojektet."

Lausunnot

Kunnanhallitus Pukkila 13.3.2023, Puollettu

Utlåtanden	Pukkila kommunstyrelse 13.3.2023, Jakande
Naapureiden kuuleminen	Hankkeeseen ryhtyvä on suorittanut naapureiden kuulemisen. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeeseen. Kuuleminen on suoritettu MRL 173 § edellyttämällä tavalla.
Hörande av grannar	Projektets initiativtagare har hört grannarna. Grannarna har inte framfört några anmärkningar mot projektet. Hörandet har genomförts i enlighet med kraven i MarkByggl 173 §.
Lähtökohtatiedot	Osayleiskaava, Porvoonjokilaakson osayleiskaava (pohjoinen) Rakennuspaikka sijaitsee osayleiskaavassa M-alueella, sekä vähäisesti AP-alueella. Kiinteistön pohjoispuolella on vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue, mutta kiinteistö ei sijoitu ko. alueelle. Kiinteistölle, josta 9 700 m²:n määräala on esitetty lohkottavaksi, on osayleiskaavassa esitetty useampi käyttämätön rakennuspaikka. Osayleiskaavan yleismääräyksissä esitettyyn rakennuspaikkaan kohdistuu mm. seuraavat yleismääräykset: - Rakennuspaikan mitoitus muilla kuin AP- AP/s ja AT/s-alueilla on 5 000 m². - Uudisrakentamisen sopeutumiseen ympäristöön on kiinnitettävä erityistä huomiota. - Ympärivuotisen asutuksen ja loma-asutuksen rakennuslupahakemuksissa on osoitettava, että kiinteistölle on saatavissa riittävästi talousvettä. - Jätteet tulee käsitellä tai toimittaa kunnallisen jätekeräyksen piiriin kunnan voimassa olevien jätehuoltomääräysten mukaisesti.
Uppgifter om projektets utgångsläge	Delgeneralplan, delgeneralplanen för Borgå ådal (norra) Byggplatsen är belägen i ett område som i delgeneralplanen har beteckningen M, samt till en mindre del i ett område som har beteckningen AP. Norr om fastigheten finns ett grundvattenområde som lämpar sig för vattenförsörjning, men fastigheten ligger inte i detta område. Den fastighet av vilken det enligt ansökan ska avstyckas ett outbrutet område på 9 700 m² har enligt delgeneralplanen ett antal outnyttjade byggplatser. I de allmänna bestämmelserna i delgeneralplanen ingår bl.a. följande allmänna bestämmelser som ska tillämpas för byggplatsen i fråga: - Byggplatser som inte ligger i områden med beteckningen AP, AP/s eller AT/s ska ha en areal på minst 5 000 m². - Särskild uppmärksamhet måste ägnas åt att integrera nybyggnation i miljön. - Den som ansöker om bygglov för åretruntbostäder eller fritidsbyggnader måste kunna bevisa att fastigheten har tillgång till tillräckligt med hushållsvatten. - Avfallet ska behandlas eller överlämnas till den kommunala avfallsinsamlingen i enlighet med de avfallshanteringsbestämmelser som gäller i kommunen.
Rakennusjärjestys	Vuonna 2013 voimaan tulleessa rakennusjärjestyksessä on suunnittelutarvealueille annettu seuraavia kriteereitä rakentamisen osalta:
Byggnadsordning	I den byggnadsordning som trädde i kraft 2013 fastställs följande kriterier för byggande i områden i behov av planering:

Rakennuspaikka	Rakennuspaikan on oltava sijainniltaan, muodoltaan, mittasuhteiltaan, maaperältään ja perustamisoloiltaan tarkoitukseensa sovelias.
Byggplats	Byggplatsen måste vara lämplig för ändamålet i fråga om läge, form, dimensioner, jordmån och grundläggningsmöjligheter.
Pukkilan kuntakohtainen rakennuspaikan pinta-ala:	Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m². Kyläalueilla rakentaminen voidaan sallia pienemmällekin rakennuspaikalle, mikäli rakennuspaikka liitetään alueelliseen vesihuoltoverkkoon tai se on muutoin perusteltua. Porvoonjokilaakson osayleiskaavan alueella rakennusluvut myönnetään ja rakentaminen tapahtuu osayleiskaavan mukaisesti. Jos yleiskaavassa ei ole asiasta määräystä, noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä.
Byggplatsens areal enligt kommunspecifika bestämmelser i Pukkila:	Byggplatsen ska ha en areal på minst 5 000 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. I Borgå ådals delgeneralplanerområde beviljas bygglov och byggandet sker i enlighet med delgeneralplanen. Om det i generalplanen inte finns någon bestämmelse om ärendet i fråga tillämpas bestämmelserna i byggnadsordningen.
Rakentamisen määrä	Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.
Volym för byggandet	Högst en byggnad med en bostad och högst två våningar får byggas på byggplatsen. Dessutom får man bygga ekonomibyggnader som anknyter sig till byggplatsens användningsändamål.
Enimmäiskerrosala rakennuspaikalla	Rakennuspaikalle rakennettava kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.
Maximal våningsyta på byggplatsen	Våningsytan på byggplatsen får inte överstiga 10 % av byggplatsens areal.
Muut lähtökohdat	Rakennuspaikka sijoittuu olemassa olevan asutuksen välittömään läheisyyteen, sekä rajoittuu Kangasvieruntie nimiseen yksityistiehen. Rakennuspaikan läpi johtaa oja, jonka hankkeeseen ryhtyvä on esittänyt siirrettäväksi rakennuspaikan sisällä hallirakennuksen tieltä. Rakennuspaikka ei sijoitu vesihuoltoverkoston alueelle ja rakennuspaikalle on esitetty toteutettavaksi oma kaivo ja jätevesijärjestelmä. Lisäksi hankkeelle on esitetty kaksi maalämpökaivoa.
Övriga utgångspunkter	Byggplatsen ligger i omedelbar närhet av befintlig bebyggelse och gränsar till en enskild väg som heter Kangasvieruntie. Ett dike löper genom byggplatsen. Den som påbörjar byggprojektet har föreslagit att diket ska flyttas inom byggplatsen, så att det inte är i vägen för hallbyggnaden.

Byggplatsen ligger inte inom vattenförsörjningsnätet och en egen brunn och ett eget avloppssystem föreslås för byggplatsen. Två jordvärmebrunnar har också föreslagits för projektet.

Esittelijä/ Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö/ byggnadstillsynschef Lasse Ketoja

Päätösehdotus/
Beslutsförslag

Rakennus- ja ympäristöjaosto myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun ja todetaan, että maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n tarkoittamat rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella ovat olemassa asuinpientalon (1 krs, 220 k-m²), talousrakennuksen (1 krs, 120 k-m²) sekä hallirakennuksen (1 krs, 500 k-m²) rakentamisen osalta seuraavin ehdoin:

- Lohkottavan kiinteistön pinta-ala tulee olla vähintään 8 400 m².
 - Hallin käyttö tulee olla rakennushankkeeseen ryhtyvän omaan käyttöön mm. maanrakennuskoneiden säilytystä ja huoltoa varten.
 - Hallirakennuksen käytöstä ei saa koitua kohtuutonta kuormitusta Kangasvieruntielle taikka lähistön asukkaille. Mikäli tie vaurioituu raskaskalustosta aiheutuen, tulee tie ennallistaa kiinteistön omistajan kustannuksella.
 - Kiinteistön läpi kulkevan ojan toimivuuteen ei saa aiheutua haittaa, eikä ojaa saa tukkia, tai sen kulkusuuntaa muuttaa.
 - Ennen rakennusluvan hakemista tulee varmistua tieoikeudesta Kangasvieruntielle tai rakennuspaikka tulee lohkoa omaksi kiinteistöksi. Lohkomistoimituksen yhteydessä tulee varmistua tieoikeudesta Kangasvieruntielle.
 - Esitettyä rakennuskohtaista kerrosalaa ei saa ylittää.
- Lisäksi myönnetään poikkeaminen Askolan kunnan rakennusjärjestyksen kappaleesta 4.3.1 ja sallia rakentaa käyttötarkoitukseen liittyvän talousrakennuksen lisäksi enintään 500 k-m²:n hallirakennuksen.

Byggnads- och miljösektionen beviljar ett avgörande som gäller planeringsbehov enligt ansökan och det konstateras att sådana särskilda förutsättningar för bygglov i ett område i behov av planering som anges i 137 § i markanvändnings- och bygglagen föreligger för byggande av ett småhus (1 våning, 220 m²-vy), en ekonomibyggnad (1 våning, 120 m²-vy) och en hallbyggnad (1 våning, 500 m²-vy) på följande villkor:

- Arealen på den fastighet som ska avstyckas måste vara minst 8 400 m².
- Hallen ska användas av den som påbörjar byggprojektet för att idka egen verksamhet, bl.a. för lagring och underhåll av jordförflyttningsmaskiner.
- Användningen av hallbyggnaden får inte orsaka en orimlig belastning för vägen Kangasvieruntie eller närboende. Om vägen skadas av tunga fordon måste den återställas på fastighetsägarens bekostnad.
- Funktionaliteten hos det dike som löper genom fastigheten får inte försämrats, och diket får inte blockeras eller dess lopp ändras.
- Innan man ansöker om bygglov måste man få bekräftelse på vägrätten till Kangasvieruntie, eller så måste byggplatsen avstyckas som en separat fastighet. Vägrätten till vägen Kangasvieruntie måste bekräftas i samband med styckningsförrättningen.
- Den föreslagna våningsytan per byggnad får inte överskridas. Dessutom beviljas undantag från stycke 4.3.1 i Askola kommuns byggnadsordning för att utöver den ekonomibyggnad som anknyter sig till byggplatsens användningsändamål tillåta även byggandet av en hallbyggnad på upp till 500 m²-vy.

Voimassaolo ja
jatkotoimenpiteet

Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta sen lainvoimaiseksi tulosta. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on saatava rakennuslupa.

Giltighet och fortsatta
åtgärder

Avgörandet som gäller planeringsbehov är giltigt i två år från och med den dag då det vinner laga kraft. Sökanden måste få ett bygglov innan hen inleder något som helst byggarbete.

Päätöksen perustelut

Rakennuspaikan pinta-ala ylittää Porvoonjokilaakson osayleiskaavan sekä rakennusjärjestyksen vaatiman rakennuspaikan vähimmäispinta-alan 5 000 m². Rakennusjärjestyksen mukainen rakentamisen enimmäismäärä 10 % rakennuspaikan pinta-alasta ei ylity. Kiinteistöllä, josta rakennuspaikka on esitetty lohkottavaksi, on käyttämättömiä rakennuspaikkoja, joista yksi voidaan käyttää lohkottavaksi esitetyn rakennuspaikan toteuttamiseen. Alueella on jo olemassa pysyvää asutusta, eikä hanke vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista. Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisesti rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla 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; ja
- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Poikkeaminen rakennusjärjestyksestä on perusteltua hallirakennuksen rakentamiseen. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueen käytölle, eikä muutoin aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Naapureilla ole ollut hankkeeseen huomautettavaa, täten poikkeaminen voidaan myöntää MRL 171 §:n mukaisesti.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 16 §, MRL 116 §, MRL 137 §, MRL 43 §, MRL 171 §, RJ IV Luku

Beslutsmotiveringar

Byggplatsens areal överskrider den minimiareal på 5 000 m² som krävs enligt delgeneralplanen för Borgå ådal och byggnadsordningen. Den maximala volymen på byggnaderna som fastställs i byggnadsbestämmelserna, dvs. högst 10 % av byggplatsens areal, överskrider inte. Den fastighet som byggplatsen enligt planen ska avstyckas från har outnyttjade byggplatser kvar. En av dem kan användas för att genomföra avstyckningen och bilda en byggplats enligt ansökan. I området finns redan permanent boende och projektet kommer inte att äventyra likabehandling av markägarna.

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, och
- 3) är lämpligt med tanke på landskapet och inte försvårar bevarandet av särskilda natur- eller kulturmiljövärden eller tillgodoseendet av rekreationsbehoven.

Avvikande från byggnadsordningen är motiverat för byggandet av en hallbyggnad. Avvikandet kommer inte att inverka negativt på planeringen

eller användningen av området eller på annat sätt orsaka negativa miljökonsekvenser eller andra konsekvenser. Grannarna har inte lämnat in några anmärkningar mot projektet. Ett undantagsbeslut kan således beviljas i enlighet med 171 § i markanvändnings- och bygglagen.

Rättsnormerna som tillämpats

MarkByggL 16 §, MarkByggL 116 §, MarkByggL 137 §, MarkByggL 43 §, MarkByggL 171 §, byggnadsordning IV kapitel

Påttös/Beslut

Hyväsytitiin päätösehdotuksen mukaisesti.
Godkändes enligt beslutsförslag.

Täytäntöönpano
Avrättning

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