

Poikkeaminen kiinteistöllä 18-402-3-23/Undantagsbeslut på fastigheten 18-402-3-23

Rakennus- ja ympäristöjaosto 01.02.2024 § 7
77/10.03.00.02/2023

Valmistelu/beredare	Palvelualuejohtaja/serviceområdesdirektör Esko Halmesmäki, puh/tel 0400 775 527 tai/eller etunimi.sukunimi@askola.fi , fornam.efternamn@askola.fi
Hakemus	Kiinteistölle 18-402-3-23 haetaan lupaa purkaa mökki ja rakentaa uusi lamellihirsimökki uusine perustuksineen samaan paikkaan.
Ansökan	Fastigheten 18-402-3-23 ansöker om tillstånd för att riva en stuga och bygga en ny stuga av lamelltimmer med ny grund på samma plats.
Rakennuspaikka	Kiinteistöstä 18-402-3-23 sijaitsee Tiiläänjärven rannassa osoitteessa Kleivintie 52 Askola. Kiinteistön koko on 2070 m ² .
Byggplats	Fastigheten 18-402-3-23 är belägen vid stranden av sjön Tiiläänjärvi på adressen Kleivintie 52, Askola. Fastighetens areal är 2 070 m ² .
Kavoitustilanne	Alueella ei ole yleiskaavaa, ja suunnittelutarveratkaisuissa, poikkeuslupahakemuksissa ja rakennuslupakäsittelyssä käytetään ohjeena maakuntakaavaa. Maakuntakaavan mukaan kiinteistön alueella ei ole rajoittavia rakentamiseen liittyviä määräyksiä.
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
Naapurien kuuleminen	Hakemuksesta on suoritettu naapurien kuuleminen ja hakemukseen ei ole jätetty huomautuksia tai vastineita.
Hörande av grannar	Grannarna har hörts angående ansökan och inga anmärkningar eller klagomål har lämnats in. ASKOLAN KUNNAN ELINYMPÄRISTÖLAUTAKUNNAN LAUSUNTO Poikkeamishakemus on käsitelty Askolan kunnan elinympäristölautakunnassa 23.1.2024 ja elinympäristölautakunta ei puolla hakemusta. UTLÅTANDE AV NÄMNDEN FÖR LIVSMILJÖ I ASKOLA KOMMUN Ansökan om undantagsbeslut behandlades av nämnden för livsmiljö i Askola kommun 23.1.2024 och nämnden för livsmiljö stödjer inte ansökan. POIKKEAMINEN MRL 171 § mukaan Kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetyistä 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 säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;

MRL 117 § mukaan

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

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MÄÄRÄYKSET

Askolan kunnan rakennusjärjestyksen kohdan 5.1.4 mukaan Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 40 m.

Yksikerroksisen, ullakottoman saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m², etäisyyden rannasta tulee olla vähintään 20 m ja lisäksi sellainen, että rantamaiseman luonnonmukaisuus säilyy.

Alle 10 m etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tms. rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa.

Askolan kunnan rakennusvalvonnan tulkinta vanhojen rakennuksien ranta-alueella rakentamisessa on ollut, että vanhaa rakennusta saa kunnostaa olemassa olevalla paikalla mutta jos rakennuksia puretaan ja aiotaan rakentaa rakennuksia uudelleen, tulee ottaa huomioon rakennusjärjestyksen määräykset rakennusten sijoittamisessa kiinteistöllä.

UNDANTAGSBESLUT

Det anges följande i 171 § i MarkByggl:

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.

Det anges följande i 136 § i MarkByggl:

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

Det anges följande i 117 § i MarkByggl:

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.

FÖRESKRIFTER I BYGGNADSORDNINGEN

Enligt stycke 5.1.4 i Askola kommuns byggnadsordning ska avståndet mellan en annan byggnad än en bastubyggnad och strandlinjen vid medelvattennivån, med förbehåll för ovanstående krav, vara minst 40 m. En bastubyggnad i en våning utan vind och med en golvyta på högst 25 m² måste ligga minst 20 meter från stranden och dessutom placeras på ett sådant sätt att kustlandskapets naturliga drag bevaras. Inom 10 meter från strandlinjen får man inte bygga lusthus, grillplatser eller liknande konstruktioner som medför ändringar som stör kustlandskapet.

Angående uppförandet av byggnader i strandområdet anser byggnadstillsynen i Askola kommun att gamla byggnader får renoveras på den befintliga platsen, men om byggnader rivs och nya byggnader ska uppföras måste föreskrifterna i byggnadsordningen beaktas vid placeringen av byggnader på fastigheten.

Esittelijä/föredragande

palvelualuejohtaja, elinympäristö Esko Halmesmäki

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristö jaosto ei hyväksy hakemuksen mukaista poikkeamista.

Perustelut

Poikkeamishakemuksen mukaisesti suunniteltu rakentaminen poikkeaa olennaisesti rakennusjärjestyksen määräyksistä etäisyyksien osalta rantaviivasta. Rakennusjärjestyksen mukaan muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 40 m ja suunnitelman mukainen uusi uudisrakennus on suunniteltu 8 m etäisyydelle rantaviivasta. Askolan kunnan rakennusvalvonnan tulkinta on ollut vanhojen rakennettujen rantakiinteistöjen osalta mitkä poikkeavat rakennusjärjestyksen määräyksistä, että olemassa olevaa rakennuskantaa saa korjata ja ylläpitää nykyisellä paikalla. Mikäli rakennuksen korjausaste on uudisrakentamiseen verrattavaa, rakennukseen suunnitellaan laajentamista tai aiotaan suunnitella kokonaan uudisrakennus niin tulee noudattaa rakennuksen uudelleen sijoittamisessa rakennusjärjestyksen määräyksiä. Kiinteistön omistajien tasapuolisen kohtelun perusteella poikkeamista ei voida hakemuksen perusteella hyväksyä. Askolan kunnan rakennusjärjestys 5.1.4, MRL 117 § mom. 4.

Beslutsförslag

Byggnads- och miljösektionen beviljar inte ett undantagsbeslut enligt ansökan.

Motiveringar

Den planerade byggnationen enligt ansökan om undantagsbeslut avviker väsentligt från föreskrifterna i byggnadsordningen när det gäller avstånden från strandlinjen. Enligt byggnadsordningen ska avståndet mellan en annan byggnad än en bastubyggnad och strandlinjen vid medelvattennivån vara minst 40 meter, och den nya byggnaden planeras på ett avstånd av 8 meter från strandlinjen.

Byggnadsinspektionen i Askola kommuns tolkning har varit att gamla bebyggda strandfastigheter som avviker från föreskrifterna i byggnadsordningen får repareras och underhållas på den befintliga platsen. Om graden av reparation av byggnaden är jämförbar med nybyggnation, den sökande planerar en utbyggnad eller ansökningen gäller en helt ny byggnad, måste föreskrifterna i byggnadsordningen följas vid placering av byggnaden. På grund av likabehandling av fastighetsägare kan ett undantagsbeslut inte beviljas enligt ansökan.

Byggnadsordningen i Askola kommun 5.1.4, MarkByggL 117 § 4 mom.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaan

Beslut	Godkändes enligt beslutförslag
Täytäntöönpano	Hakija, Askolan kunnanhallitus, ELY-keskus
Avrättning	Sökare, Askola kommunstyrelsen, NMT-centralen