

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen kiinteistöllä 18-411-5-38/ Avgörande som gäller planeringsbehov och undantagsbeslut på fastigheten 18-411-5-38

Rakennus- ja ympäristöjaosto 30.05.2024 § 39
76/10.03.00.03/2023

Valmistelu/Beredre

Palvelualuejohtaja/Serviceområdesdirektör Esko Halmesmäki, puh/tel
0400 775 527 tai/eller etunimi.sukunimi@askola.fi/
fornam.efternam@askola.fi

HAKEMUS:

Kiinteistölle 18-411-5-38 haetaan lupaa rakentaa uusi 150 krs m2 omakotitalo ja 40 krs m2 talousrakennus.

ANSÖKAN:

Fastigheten 18-411-5-38 ansöker om bygglov för ett nytt egnahemshus på 150 m²vy och en ekonomibyggnad på 40 m²vy.

RAKENNUSPAIKKA:

Kiinteistö 18-411-5-38 sijaitsee Pirttikoskentiellä Askolan Vahijärven kylässä. Kiinteistön koko on 2310 m2.

Kiinteistöstä on tehty emätilatarkastelu ja tarkastelun perusteella kiinteistö 18-411-5-38 on muodostettu 7.1.1998 rekisteröidyllä lohkomistoimituksella. Emätilatarkastelun perusteella rakennusluvan myöntämiselle ei ole esteitä.

Rakennuspaikan lähistöllä Pirttikoskentiellä on useampi rakennettu rakennuspaikka, joiden kiinteistöjen koko vaihtelee välillä noin 1760 m2 – 2500 m2.

BYGGPLATS:

Fastigheten 18-411-5-38 är belägen vid vägen Pirttikoskentie i Vahijärvi by i Askola. Fastigheten har en areal på 2 310 m².

En utredning av moderfastigheten har utförts för fastigheten och den visar att fastigheten 18-411-5-38 har bildats med en styckningsförrättning som registrerades 7.1.1998. Baserat på utredningen av moderfastigheten finns det inga hinder för att bevilja bygglov.

I närheten av byggplatsen längs vägen Pirttikoskentie finns flera bebyggda byggplatser. Storleken på dessa fastigheter varierar mellan cirka 1 760 m² och 2 500 m².

KAAVOITUSTILANNE:

Alueella ei ole yleiskaavaa, ja suunnittelutarveratkaisuissa, poikkeuslupahakemuksissa ja rakennuslupakäsittelyssä käytetään ohjeena maakuntakaavaa. Maakuntakaavan mukaan alueella ei ole rakentamiseen liittyviä rajoitteita.

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 området.

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.

AIKAISEMMIN MYÖNNETTY SUUNNITTELUTARVERATKAISU

Kiinteistölle on myönnetty Askolan kunnan kunnanhallituksen puoltavan lausunnon ja rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksellä 13.6.2013 myönnetty suunnittelutarveratkaisu mutta kiinteistölle ei ollut haettu lopullista rakennuslupaa. Myönnetty suunnittelutarveratkaisu on vanhentunut.

TIDIGARE BEVILJAT AVGÖRANDE SOM GÄLLER PLANERINGSBEHOV

Fastigheten beviljades ett avgörande som gäller planeringsbehov 13.6.2013. Byggnads- och miljönämnden fattade då beslutet efter ett stödjande utlåtande av kommunstyrelsen i Askola kommun. Fastigheten ansökte dock aldrig om ett slutgiltigt bygglov. Tidsfristen för det avgörande som gäller planeringsbehov som beviljades har löpt ut.

SUUNNITTELUTARVEALUE

Maankäyttö- ja rakennuslain 16 § mukaan Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 § mukaan rakennuslupan 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.

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiinsa merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kiinteistölle ei kohdistu maankäyttö- ja rakennuslain 16 § ja 137 § mukaista estettä suunnittelutarveratkaisulle.

OMRÅDE I BEHOV AV PLANERING

Enligt 16 § i markanvändnings- och bygglagen avses med ett område i behov av planering ett område där det för att tillgodose behov i anslutning till användningen är skäl att vidta särskilda åtgärder, såsom att bygga vägar, vattenledningar eller avlopp eller att ordna friområden.

Bestämmelserna om områden i behov av planering tillämpas också på sådant byggande som på grund av miljökonsekvensernas betydelse förutsätter mera omfattande prövning än sedvanligt tillståndsförfarande.

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.

Byggande på ett område i behov av planering får inte heller leda till byggande som har betydande konsekvenser eller medföra betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser. Enligt § 16 respektive § 137 i markanvändnings- och

bygglagen finns det inget hinder för att bevilja fastigheten ett avgörande som gäller planeringsbehov.

POIKKEAMINEN

Maankäyttö- ja rakennuslain 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.

UNDANTAGSBESLUT

Enligt 171 § i markanvändnings- och bygglagen kan kommunen 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.

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MÄÄRÄYKSET

Askolan kunnan rakennusjärjestyksen kohdan 4.2.1 mukaan

Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m². Kyläalueilla rakentaminen voidaan sallia pienemmällekin rakennuspaikalle, mikäli rakennuspaikka liitetään alueelliseen vesihuoltoverkkoon tai se on muutoin perusteltua.

FÖRESKRIFTER I BYGGNADSORDNINGEN

Enligt punkt 4.2.1 i Askola kommuns byggnadsordning ska en byggplats ha en areal på minst 3 000 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.

VESIHUOLTO

Kiinteistö sijaitsee Askolan kunnan vesilaitoksen toiminta-alueella ja alueella on rakennettu vesilaitoksen vesijohtoverkosto. Kiinteistö ei sijoitu Askolan kunnan viemärlaitoksen toiminta-alueelle ja alueella ei ole rakennettua viemärlaitoksen viemäriverkostoa. Kiinteistö ei sijoitu pohjavesialueelle.

Kiinteistö liitetään vesilaitoksen vesijohtoverkostoon ja kiinteistölle rakennetaan kiinteistökohtainen jätevedenpuhdistusjärjestelmä.

VATTENTJÄNSTER

Fastigheten är belägen i det område som betjänas av det kommunala vattentjänstverket i Askola och vattenverkets vattenledningsnät finns utbyggt i området. Fastigheten ligger inte i det område som betjänas av det kommunala avloppsreningsverket i Askola. Det finns inte heller något

utbyggt avloppsnät i området. Fastigheten är inte belägen på grundvattenområdet.

Fastigheten ansluter sig till vattenverkets vattenledningsnät och ett fastighetsvist avloppsreningssystem byggs på plats.

ASKOLAN KUNNAN ELINYPÄRISTÄLAUTAKUNNAN LAUSUNTO
Suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamislupahakemus hakemus on käsitelty Askolan kunnan elinympäristölautakunnassa 21.5.2024 ja elinympäristölautakunta puoltaa hakemusta.

UTLÅTANDE AV NÄMNDEN FÖR LIVSMILJÖ I ASKOLA KOMMUN
Ansökan om avgörande som gäller planeringsbehov och undantagsbeslut behandlades av nämnden för livsmiljö i Askola kommun 21.5.2024 och nämnden för livsmiljö stödjer ansökan

SUUNNITTELUTARVERATKAISUN JA POIKKEAMISLUVAN TAR- KASTELU

Kiinteistön koko poikkeaa rakennusjärjestyksen määräyksestä 3000 m². Aikaisemmassa luvassa on esitettyä, että kiinteistö liittyy vesihuoltoon mutta vesihuolto tarkoittaa vesihuoltolain mukaan myös järjestettyyn viemäriverkostoon liittymistä.

Koska Pirttikoskentiellä rakennuspaikan lähellä on naapureina rakennettuja kiinteistöjä, joiden koko myös poikkeaa rakennusjärjestyksen määräyksestä ja ei ole liitettyä järjestettyyn viemäriverkostoon tulee lupaharkintaa tarkastella yhdenvertaisuuden perusteella tämän mukaan. Kiinteistö ja rakennetut samankokoiset lähikiinteistöt muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden ja sen perusteella voidaan rakennusjärjestyksen määräyksestä poiketa.

GRANSKNING AV AVGÖRANDET SOM GÄLLER PLANERINGSBEHOV OCH UNDANTAGSBESLUTET

Fastighetens storlek avviker från kravet på 3 000 m² som anges i byggnadsordningen. I det tidigare beslutet anges att fastigheten ska ansluta sig till vattentjänster, men enligt lagen om vattentjänster innebär begreppet vattentjänster även anslutning till avloppsnätet. Eftersom det i närheten av byggplatsen längs vägen Pirttikoskentie finns bebyggda grannfastigheter vars storlek också avviker från föreskriften i byggnadsordningen och som inte är anslutna till ett allmänt avloppsnät bör tillståndet prövas på grundval av jämlikhet. Fastigheten och de bebyggda grannfastigheterna av samma storlek utgör en sammanhängande helhet och kan därför undantas från föreskriften i byggnadsordningen.

Esittelijä/ Föredragande palvelualuejohtaja, elinympäristö Esko Halmesmäki

Päätösehdotus Rakennus- ja ympäristöjaosto myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun- ja poikkeamislupahakemuksen seuraavin ehdoin:
1.Rakennuslupaa on haettava kahden vuoden sisällä siitä ajasta, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.
2.Kiinteistö tulee liittää järjestettyyn vesilaitoksen vesihuoltoon.
3.Jätteiden ja jäteveden käsittelyssä noudatetaan kunnan viranomaisten määräyksiä.

Perustelut:

Rakentamiselle ei ole MRL 16§, 116§,137§ ja 171 § estettä. Kiinteistöllä on emätilatarkastelun perusteella rakennuspaikka. Kiinteistön lähialueella on samankokoisia rakennettuja kiinteistöjä ja poikkeavat samalla periaatteella rakennusjärjestyksen kohdan 4.2.1 määräyksestä.

Beslutsförslag	Byggnads- och miljösektionen beviljar ett avgörande som gäller planeringsbehov och undantagsbeslut enligt ansökan på följande villkor: 1. Ansökan om bygglov ska lämnas in inom två år från den dag då detta beslut vinner laga kraft. 2. Fastigheten ska anslutas till ett vattenförsörjningssystem som tillhandahålls av ett vattenverk. 3. Behandling av avfall och avloppsvatten sker i enlighet med de kommunala myndigheternas föreskrifter. Motiveringar: Motiveringar: Det finns inget hinder för byggandet enligt 16 §, 116 §, 137 § eller 171 § i MarkByggl. Enligt utredningen av moderfastigheten finns det en byggplats på fastigheten. I närheten av fastigheten finns andra bebyggda fastigheter av liknande storlek som också enligt samma princip avviker från föreskriften i punkt 4.2.1 i byggnadsordningen.
Påätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaan
Beslut	Godkändes enligt beslutsförslag
Täytäntöönpano	Hakija, Elinympäristölautakunta, ELY-keskus
Avrättnine	Sökare, nämnden för livsmiljö, NMT-centralen