

Suunnittelutarvekaisu kiinteistöllä 18-412-3-83/ Avgörande som gäller planeringsbehov på fastigheten 18-412-3-83

Rakennus- ja ympäristöjaosto 27.06.2024 § 52
76/10.03.00.03/2023

Valmistelu/ lisätiedot

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

HAKEMUS

Kiinteistölle 18-412-3-83 haetaan lupaa rakentaa uusi 120 krs m² omakotitalo sekä 120 krs m² talousrakennus.

RAKENNUSPAIKKA

Rakennuspaikka on Vakkolan kylässä Linnankoskentie varrella. Kiinteistö on rekisteröity vuonna 2021 ja se on rakentamaton. Kiinteistön koko on 6178 m². Lähialueella on useampi asuinrakennus. Rakennuspaikalle on tieyhteys ja alueella on kunnallinen vesihuoltoverkosto.

KAAVOITUSTILANNE

Rakennuspaikka sijaitsee osayleiskaavan AP/t-alueella. Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta. Kiinteistö sijoittuu pohjavesialueen ulkopuolelle.

NAAPURIEN KUULEMINEN

Hakemuksesta on suoritettu naapurien kuuleminen (5 kpl) ja hakemukseen on jätetty kolme huomautusta. Kuuleminen on suoritettu MRL 173 § edellyttämällä tavalla. Huomautusten seurauksena hakemusta on korjattu muuttamalla talousrakennuksen kokoa pienemmäksi (180 m² □ 120 m²)

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 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.

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

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MÄÄRÄYKSET

Askolan kunnan rakennusjärjestyksen kohdan 4.2.1 mukaan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m². Kyläalueilla ra-

kentaminen voidaan sallia pienemmällekin rakennuspaikalle, mikäli rakennuspaikka liitetään alueelliseen vesihuoltoverkkoon tai se on muutoin perusteltua.

VESIHUOLTO

Kiinteistö sijaitsee Askolan kunnan vesihuoltoverkoston toiminta-alueella. Kiinteistö sijaitsee pohjavesialueen ulkopuolella.

ASKOLAN KUNNAN ELINYMPÄRISTÖLAUTAKUNNAN LAUSUNTO

Suunnittelutarveratkaisuhakemus on käsitelty Askolan kunnan elinympäristölautakunnassa 18.6.2024 ja elinympäristölautakunta puoltaa hakemusta.

ANSÖKAN

Fastigheten 18-412-3-83 ansöker om bygglov för ett nytt egnahemshus på 120 m²vy och en ekonomibyggnad på 120 m²vy.

BYGGPLATS

Byggplatsen ligger i Vakkola by vid vägen Linnankoskentie. Fastigheten registrerades i fastighetsregistret år 2021 och den är obebyggd. Fastigheten har en areal på 6 178 m². I närområdet finns flera bostadshus. Det finns en väg till byggplatsen och det finns ett kommunalt vattenledningsnät i området.

PLANLÄGGNINGSSITUATIONEN

Byggplatsen är belägen i ett område som i delgeneralplanen har beteckningen AP/t. Enligt 16 § i markanvändnings- och bygglagen är platsen belägen i ett område i behov av planering. Fastigheten är belägen utanför grundvattenområdet.

HÖRANDE AV GRANNAR

Grannarna (5 st.) har hörts angående ansökan och tre anmärkningar har lämnats in. Hörandet har genomförts i enlighet med kraven i MarkByggL 173 §. På grund av anmärkningarna har ansökan korrigerats genom att minska storleken på ekonomibyggningen (180 m² -120 m²).

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.

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.

VATTENTJÄNSTER

Fastigheten är belägen i ett område som omfattas av det kommunala vattenförsörjningsnätet i Askola. Fastigheten är belägen utanför grundvattenområdet.

UTLÅTANDE AV NÄMNDEN FÖR LIVSMILJÖ I ASKOLA KOMMUN

Ansökan om avgörande som gäller planeringsbehov behandlades av nämnden för livsmiljö i Askola kommun 18.6.2024 och nämnden för livsmiljö stödjer ansökan.

Esittelijä/ Föredragande	palvelualuejohtaja, elinympäristö Esko Halmesmäki
Päätösehdotus	<p>Rakennus- ja ympäristö hyväksyy suunnittelutarveratkaisun hakemuksen seuraavin ehdoin:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Rakennuspaikka liitetään kunnalliseen vesihuoltoverkostoon.2. Talousrakennuksen krs m² ei saa ylittää omakotitalon krs m²3. Talousrakennus tulee suunnitella harjakorkeudeltaan matalammaksi kuin omakotitalo.4. Rakennuslupaa on haettava kahden vuoden sisällä siitä ajasta, kun tämä päätös on saanut lainvoiman. <p>Perustelut: Haettu rakennuspaikka on kunnan rakennusjärjestyksen mukainen sekä sijainniltaan, muodoltaan ja mittasuhteiltaan rakentamiseen sovelias. Rakentaminen täydentää sopivalla tavalla olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alueella on jo olemassa pysyvää asutusta, eikä hanke vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista. Sovelletut oikeusohjeet</p> <p>MRL 16 §, MRL 116 §, MRL 137 §</p>
Beslutsförslag	<p>Byggnads- och miljösektionen godkänner avgörandet som gäller planeringsbehov med följande villkor:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Byggplatsen ansluts till det kommunala vattenförsörjningsnätet.2. Våningsytan för ekonomibygnaden (m²) får inte överstiga våningsytan för egnahemshuset (m²).3. Den planerade taklagshöjden på ekonomibygnaden ska vara lägre än på egnahemshuset.4. Ansökan om bygglov ska lämnas in inom två år från den dag då detta beslut vinner laga kraft. <p>Motiveringar: Den byggplats som ansökningsgälden gäller uppfyller kraven i kommunens byggnadsordning och är lämplig för byggnation vad gäller läge, form och proportioner. Byggnationen kompletterar den befintliga samhällsstrukturen på ett lämpligt sätt. I området finns redan permanent boende och projektet kommer inte att äventyra likabehandling av markägarna. Rättsnormerna som tillämpas MarkByggL 16 §, MarkByggL 116 §, MarkByggL 137 §</p>
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaan
Beslut	Godkändes enligt beslutsförslag

Täytäntöönpano

Hakija, elinympäristölautakunta, ELY-keskus

Verkställighet

Den sökande, nämnden för livsmiljö, kommunstyrelsen