

# Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen kiinteistöllä 18-405-30-1/ Avgörande som gäller planeringsbehov och undantagsbeslut på fastigheten 18-405-30-1

Rakennus- ja ympäristöjaosto 27.06.2024 § 53  
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](mailto:etunimi.sukunimi@askola.fi) / [fornamn.efternamn@askola.fi](mailto:fornamn.efternamn@askola.fi)

## HAKEMUS

Kiinteistölle 18-405-30-1 haetaan omakotitalon käyttötarkoituksen muutokselle kahvila-ravintola ja myymäläkäyttöön. Lisäksi rakennusta laajennetaan käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä. Laajennustiloihin tulee toiminnalle välttämättömiä kahvio-ravintolatiloja, uusi sisäänkäynti, wc-tiloja ja kylmiötiloja. Rakennuksen pihalle rakennetaan toimintaan tarvittavat pysäköintialueet.

Rakennusoikeus ylittyy 39 m<sup>2</sup> (18 %). Rakennusoikeuden ylityksellä saavutetaan suunniteltuun yritystoimintaan välttämättömät tilat.

## RAKENNUSPAIKKA

Rakennuspaikka on Monninkylässä Mäntsäläntien ja Helkamäentien risteyksessä. Kiinteistö on rekisteröity vuonna 1963. Kiinteistön koko on 2150 m<sup>2</sup>. Alue on harvaan rakennettua ja lähimpään asuinrakennukseen on matkaa n. 200 m. Rakennuspaikalle on tieyhteys ja alueella on kunnallinen vesihuoltoverkosto.

## KAAVOITUSTILANNE

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

## NAAPURIEN KUULEMINEN

Hakemuksesta on suoritettu naapurien kuuleminen (2 kpl) ja hakemukseen ei ole jätetty huomautuksia tai vastineita. Lisäksi on kuultu naapurina Uuden-maan ELY-keskusta. Kuuleminen on suoritettu MRL 173 § edellyttämällä tavalla.

## 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 maan-

käyttö- ja rakennuslain 16 § ja 137 § mukaista estettä suunnittelutarveratkaisulle.

#### 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.

#### RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MÄÄRÄYKSET

Askolan kunnan rakennusjärjestyksen kohdan 4.2.1 mukaan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m<sup>2</sup>. Kyläalueilla rakentaminen voidaan sallia pienemmällekin rakennuspaikalle, mikäli rakennuspaikka liitetään alueelliseen vesihuoltoverkkoon tai se on muutoin perusteltua.

#### VESIHUOLTO

Kiinteistö sijaitsee Askolan kunnan vesihuoltoverkoston toiminta-alueella. Kiinteistö on liitetty Askolan kunnan vesilaitoksen vesijohtoon ja se tullaan liittämään Askolan kunnan viemärlaitoksen jätevesiverkostoon hankkeen yhteydessä. Kiinteistö sijaitsee pohjavesialueen ulkopuolella

#### ASKOLAN KUNNAN ELINYMPÄRISTÖLAUTAKUNNAN LAUSUNTO

Suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamiskuhakemusta on käsitelty Askolan kunnan elinympäristölautakunnassa 18.6.2024 ja elinympäristölautakunta puoltaa hakemusta.

#### ANSÖKAN

Fastigheten 18-405-30-1 ansöker om ändring av användningsändamål för att driva ett café-restaurang och en butik i ett egnahemshus. Dessutom kommer huset att byggas till i samband med ändringen av användningsändamålet. Tillbyggnaden kommer att omfatta nödvändiga café- och restaurangfaciliteter, en ny entré, toaletter och kylanläggningar. De parkeringsplatser som krävs för verksamheten kommer att anläggas på byggnadens innergård.

Byggrätten överskrider med 39 m<sup>2</sup> (18 %). Genom att överskrida byggrätten uppnås nödvändiga anläggningar för den planerade affärsverksamheten.

#### BYGGPLATS

Byggplatsen är belägen i Monninkylä i korsningen mellan vägarna Mäntsäläntie och Helkamäentie. Fastigheten registrerades i fastighetsregistret år 1963. Fastigheten har en areal på 2150 m<sup>2</sup>. Området är glest bebyggt och det närmaste bostadshuset ligger ca 200 m bort. 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 MT. 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 (2 st.) har hörts angående ansökan och inga anmärkningar eller klagomål har lämnats in. NTM-centralen i Nyland har också hörts som granne. Hörandet har genomförts i enlighet med kraven i MarkByggL173 §.

## 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.

## 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.

## FÖRESKRIFTER I BYGGNADSORDNINGEN

Enligt punkt 4.2.1 i Askola kommuns byggnadsordning ska en byggplats ha en areal på minst 3 000 m<sup>2</sup>. 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 ansluten till Askola kommuns vattenledningsnät och kommer i samband med projektet att anslutas till Askola kommuns avloppsledningsnät. Fastigheten är belägen utanför grundvattenområdet.

## UTLÅTANDE AV NÄMNDEN FÖR LIVSMILJÖ I ASKOLA KOMMUN

Ansökan om avgörande som gäller planeringsbehov och undantagsbeslut 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 suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamislupa hakemuksen seuraavin ehdoin:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kiinteistö tulee liittää Askolan kunnan viemärlaitoksen verkostoon</li> <li>2. ELY:n lausunnossa esittämät asiat tulee huomioida rakennusluvan ehdoissa: Liittymälle tierekisteriosoitteessa 11762/1/2130/vasen, tulee hakea liittymän käyttötarkoituksen muutosta Pirkanmaan ELY-keskuksesta ja tarvittaessa parantaa liittymä ELY-keskuksen antamien ohjeiden mukaisesti. Autojen parkkeeraus ei saa aiheuttaa ongelmia tiealueelle eikä tienvarsiparkkeerausta sallita.</li> <li>3. Rakennuslupaa on haettava kahden vuoden sisällä siitä ajasta, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.</li> </ol> <p>Perustelut: Kyseessä on vanha rakennuspaikka, joka on pinta-alaa lukuun ottamatta kunnan rakennusjärjestyksen mukainen sekä sijainniltaan, muodoltaan ja mittasuhteiltaan haettuun toimintaan sovelias. Rakennusoikeus ylittyy 39 m<sup>2</sup> (18 %). Rakennusoikeuden ylityksellä saavutetaan suunniteltuun yritystoimintaan välttämättömät tilat. Hanke täydentää sopivalla tavalla olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta eikä vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista.</p> <p>Sovelletut oikeusohjeet MRL 16 §, MRL 116 §, MRL 137 §</p>
Beslutsförslag	<p>Byggnads- och miljönämnden godkänner ansökan om avgörande som gäller planeringsbehov och undantagsbeslut på följande villkor:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fastigheten ska anslutas till Askola kommuns avloppsledningsnät.</li> <li>2. De frågor som tas upp i NTM-centralens utlåtande måste beaktas i villkoren för bygglov: En ändring av användningsändamålet för anslutningen 11762/1/2130/vänster i vägdatatabanken ska ansökas hos NTM-centralen i Birkaland. Vid behov ska tillfarten byggas om i enlighet med NTM-centralens anvisningar. Parkering av bilar får inte orsaka problem på vägen och parkering vid väggkanten är inte tillåten.</li> <li>3. Ansökan om bygglov ska lämnas in inom två år från den dag då detta beslut vinner laga kraft.</li> </ol> <p>Motiveringar: Det är fråga om en gammal byggplats som, bortsett från ytan, uppfyller kraven i den kommunala byggnadsordningen och som är lämplig för den verksamhet som ansökan avser vad gäller läge, form och dimensioner. Byggrätten överskrids med 39 m<sup>2</sup> (18 %). Genom att överskrida byggrätten uppnås anläggningar som är nödvändiga för den planerade affärsverksamheten. Projektet kompletterar den befintliga samhällsstrukturen på ett lämpligt sätt och äventyrar inte likabehandling av markägarna.</p> <p>Rättsnormerna som tillämpats MarkByggL 16 §, MarkByggL 116 §, MarkByggL 137 §</p>
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti
Beslut	Godkändes enligt beslutförslag
Täytäntöönpano	Hakija, elinympäristölautakunta, ELY-keskus
Verkställighet	Den sökande, nämnden för livsmiljö, kommunstyrelsen