

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen kiinteistöllä 18-874-1-1/ Avgörande som gäller planeringsbehov och undantagsbeslut på fastigheten 18-874-1-1

Rakennus- ja ympäristöjaosto 27.06.2024 § 54
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 18-874-1-1 haetaan suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamista junanvaunun käyttötarkoituksen muutokselle vapaa-ajan asunnoksi. Junanvaunun huonekorkeus ei täytä asuin-, majoitus- ja työtiloille asetettuja huonekorkeusvaatimuksia. Junanvaunu on kerrosalaltaan 45 m² ja sen keskimääräinen huonekorkeus on noin 2,1 m.

RAKENNUSPAIKKA

Rakennuspaikka on Särkijärven kylässä Sorvasuontien varrella Keipi Forest Yhteismetsä alueella. Kiinteistö on rekisteröity vuonna 2017. Kiinteistön koko on noin 133,1 ha. Vanha junanvaunu sijaitsee metsässä lähellä Tampin kartanoa. Kohde kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön Särkijärven kylä- ja kartanomaisema. Junanvaunu sijoittuu metsäalueelle lähelle kartanon rakennuksia, mutta siihen ei ole näköyhteyttä Sorvasuon- tai Myrskyläntieltä. Rakennuspaikalle on tieyhteys ja alueella on kunnallinen vesihuoltoverkosto.

KAAVOITUSTILANNE

Rakennuspaikka sijaitsee kaavoittamattomalla alueella. Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta. Suunnittelutarveratkaisuissa, poikkeuslupahakemuksissa ja rakennuslupakäsittelyssä käytetään ohjeena maakuntakaavaa. Maakuntakaavassa alue on merkitty kuuluvaksi valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön Särkijärven kylä- ja kartanomaisema. Kiinteistö sijoittuu pohjavesialueelle.

NAAPURIEN KUULEMINEN

Hakemuksesta on suoritettu naapurien kuuleminen (2 kpl) ja hakemukseen ei ole jätetty huomautuksia tai vastineita. Kuuleminen on suoritettu MRL 173 § edellyttämällä tavalla.

LAUSUNNOT

Hakemuksesta on pyydetty lausuntoa Porvoon museolta. Porvoon museo puoltaa hakemusta todeten: ” Porvoon museo katsoo, että junanvaunu voidaan muuttaa kesäasunnoksi nykyisellä paikallaan, kunhan puustoa ympärillä säilytetään ja turhia maanmuokkauksia vältetään.”

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 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 m². Kyläalueilla rakentaminen voidaan sallia pienemmällekin rakennuspaikalle, mikäli rakennuspaikka liitetään alueelliseen vesihuoltoverkkoon tai se on muutoin perusteltua.

VESIHUOLTO

Kiinteistö ei sijaitse Askolan kunnan vesi- ja viemärlaitoksen toiminta-alueella. Kiinteistö sijaitsee pohjavesialueella. Rakennukseen on suunniteltu kuivakäymälä eikä sitä ole suunniteltu liitettäväksi vesijohtoon.

ALUEELLINEN SOVELTUVUUSTARKASTELU

Junanvaunu on suunniteltu maisemaa soveltuvaksi. Alueen ilmakuvatarkastelun perusteella junanvaunu näkyy vaaleana kohteena alueella. Ympäristössä olevat rakennukset ovat kattoväreiltään punaisia, ruskeita ja mustia. Ympäristöön soveltuvaksi junanvaunun katto väriä tulee muuttaa muiden rakennusten mukaisesti ympäristöön soveltu-vaksi.

ASKOLAN KUNNAN ELINYMPÄRISTÖLAUTAKUNNAN LAUSUNTO

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

ANSÖKAN

Fastigheten 18-874-1-1 ansöker om ett avgörande som gäller planeringsbehov och ett undantagsbeslut; det är fråga om ändring av användningsändamål i vilken en järnvägsvagn vill användas som en fritidsbostad. Rumshöjden i järnvägsvagnen uppfyller inte höjdkraven för bostadsutrymmen, inkvarteringslokaler och arbetsutrymmen.

Järnvägsvagnen har en yta på 45 m² med en genomsnittlig rumshöjd på cirka 2,1 m.

BYGGPLATS

Byggplatsen är belägen i Särkijärvi by vid vägen Sorvasuontie, på samfäll skogsmark som ägs av Keipi Forest. Fastigheten registrerades i fastighetsregistret år 2017. Fastigheten har en areal på cirka 133,1 ha. Den gamla järnvägsvagnen står i skogen nära Dampbacka gård (Tampin kartano). Området är en del av en byggd kulturmiljö av nationell betydelse (by- och herrgårdslandskap i Särkijärvi). Järnvägsvagnen ligger i ett skogsområde nära herrgårdsbyggnaderna, men den syns varken från vägen Sorvasuontie eller från vägen Myrskyläntie. Det finns en väg till byggplatsen och det finns ett kommunalt vattenledningsnät i området.

PLANLÄGGNINGSSITUATIONEN

Byggplatsen är belägen i ett oplanerat område. Enligt 16 § i markanvändnings- och bygglagen är platsen belägen i ett område i behov av planering.

Landskapsplanen används som riktlinje vid avgöranden som gäller planeringsbehov, ansökan om undantagsbeslut och behandlingen av bygglov. I landskapsplanen har området anvisats som en del av en byggd kulturmiljö av nationell betydelse (by- och herrgårdslandskap i Särkijärvi). Fastigheten är belägen på grundvattenområdet.

HÖRANDE AV GRANNAR

Grannarna (2 st.) har hörts angående ansökan och inga anmärkningar eller klagomål har lämnats in. Hörandet har genomförts i enlighet med kraven i MarkByggL 173 §.

UTLÅTANDEN

Ett utlåtande om ansökan har begärts av Borgå museum. Borgå museum stödjer ansökan med följande motivering: "Borgå museum anser att järnvägsvagnen kan omvandlas till en sommarbostad på sin nuvarande plats, så länge träden runt den bevaras och onödigt markutvinning undviks."

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 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 inte belägen inom verksamhetsområdet för Askola kommuns allmänna vatten- och avloppstjänster. Fastigheten är belägen i grundvattenområdet. Byggnaden ska enligt planerna ha en torrtoalett och den ska inte anslutas till vattenförsörjningen.

BEDÖMNING AV REGIONAL LÄMPLIGHET

Järnvägsvagnen är utformad för att passa in i miljön. På ett flygfoto över området syns järnvägsvagnen som ett ljusfärgat objekt i området. De omgivande byggnaderna har röda, bruna och svarta tak. Färgen på taket på järnvägsvagnen bör ändras så att den matchar färgen på de andra byggnaderna.

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	Rakennus- ja ympäristö hyväksyy suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamislupa hakemuksen seuraavin ehdoin: 1. Tulee huomioida museoviraston ehdot, että alueella säilytetään puustoa suojana. 2. Junan vaunun kattoväriyksessä tulee huomioida alueen ympäristö ja muuttaa katon väri ympäristöön soveltuvaksi muiden rakennusten mukaan, joko tumman punainen, ruskea, tumman harmaa tai musta. 3. Rakennuslupaa on haettava kahden vuoden sisällä siitä ajasta, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.
Beslutsförslag	Byggnads- och miljönämnden godkänner ansökan om avgörande som gäller planeringsbehov och undantagsbeslut på följande villkor: 1. Hänsyn bör tas till Museiverkets villkor om bevarandet av skyddande träd i området. 2. Vid val av takfärgen på tågsvagnen bör man ta hänsyn till omgivningen. Takfärgen ska ändras så att den matchar färgen på de omgivande byggnaderna (antingen mörkröd, brun, mörkgrå eller svart). 3. Ansökan om bygglov ska lämnas in inom två år från den dag då detta beslut vinner laga kraft.

Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaan
Beslut	Godkändes enligt beslutsförslag
Täytäntöönpano	Hakija, elinympäristölautakunta, ELY-keskus
Verkställighet	Den sökande, nämnden för livsmiljö, kommunstyrelsen