

Lausunto suunnittelutarveratkaisusta ja poikkeamisesta kiinteistöllä 018-874-1-1

Elinympäristölautakunta 18.06.2024 § 76

124/10.03.00.02/2022

Valmistelu/lisätiedot Palvelualuejohtaja Esko Halmesmäki, puh. 0400 775 527 tai etunimi.sukunimi@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 metsä-alueelle 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.

Suunnittelutarveratkaisuisissa, 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 säädetyistä tai sen nojalla annetuista 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 soveltuvaksi.

Esittelijä

palvelualuejohtaja, elinympäristö Esko Halmesmäki

Päätösehdotus

Elinympäristölautakunta puoltaa suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamisluvan myöntämistä 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.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Täytäntöönpano rakennus- ja ympäristöyksikkö