

Suunnittelutarveratkaisu kiinteistöllä 611-401-1-178, Pornainen/ Avgörande som gäller planeringsbehov på fastigheten 611-401-1-178, Borgnäs

Rakennus- ja ympäristöjaosto 24.10.2024 § 79
76/10.03.00.03/2023

Valmistelu/lisätiedot Rakennusvalvontapäällikkö Pia Merikanto, puh. 0400 775 527 tai etunimi.sukunimi@askola.fi

Beredare/mer information Byggnadstillsynschef Pia Merikanto, tfn 0400 841 151 eller fornamn.efternamn@askola.fi

HAKEMUS

Kiinteistölle 611-401-1-178 haetaan lupaa rakentaa omakotitalo 250 kem² ja talousrakennukset autotalli 100 kem² sekä liiteri 30 kem².

ANSÖKAN

Fastigheten 611-401-1-178 ansöker om tillstånd för att uppföra ett egnahemshus på 250 m²-vy samt ekonomibygnader (ett garage på 100 m²-vy och en lider på 30 m²-vy).

RAKENNUSPAIKKA

Rakennuspaikka on Halkian kylässä Nummentien varrella. Kiinteistö on rekisteröity vuonna 2022 ja se on rakentamaton. Kiinteistön koko on 5230 m². Kiinteistön kauppakirjassa on sovittu, että määräala sisältää yhden rakennuspaikan. Lähialueella on useampi asuinrakennus. Rakennuspaikalle on tieyhteys ja alueella on kunnallinen vesi- ja viemäriverkko.

BYGGPLATS

Byggplatsen ligger i Halkia by vid vägen Nummentie. Fastigheten registrerades i fastighetsregistret år 2022 och den är obebyggd. Fastigheten har en areal på 5 230 m². I fastighetens köpebrev anges att det finns en byggplats i det outbrutna området. I närområdet finns flera bostadshus. Det finns en väg till byggplatsen och det finns ett kommunalt vatten- och avloppsnät i området.

KAAVOITUSTILANNE

Rakennuspaikka sijaitsee Pohjoisten kylän osayleiskaavan kyläalueella (AT). Alue on tarkoitettu kylämäisen rakentamisen alueeksi. Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

PLANLÄGGNINGSSITUATION

Byggplatsen är belägen i ett byområde (AT) inom Delgeneralplaneområdet för de norra byarna. Området är avsett som område för byggande av bykaraktär. Enligt 16 § i markanvändnings- och bygglagen är platsen belägen i ett område i behov av planering.

NAAPURIEN KUULEMINEN

Hakemuksesta on suoritettu naapurien kuuleminen (7 kpl) ja hakemukseen ei ole jätetty huomautuksia tai vastineita. Kuuleminen on suoritettu MRL 173 § edellyttämällä tavalla.

HÖRANDE AV GRANNAR

Grannarna (7 st.) har hörts angående ansökan och inga anmärkningar eller klagomål har lämnats in. Hörandet har genomförts i enlighet med kraven i MarkByggL 173 §.

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.

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.

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MÄÄRÄYKSET

Kunnan rakennusjärjestyksen kohdan 4.2.1 mukaan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 10000 m². Osayleiskaava-alueilla rakentaminen voidaan sallia pienemmällekkin rakennuspaikalle osayleiskaavan kaavamerkintöjen ja -määräysten mukaisesti.

FÖRESKRIFTER I BYGGNADSORDNINGEN

Enligt punkt 4.2.1 i kommunens byggnadsordning ska en byggplats ha en areal på minst 10 000 m². I delgeneralplaneområden kan byggandet tillåtas även på en mindre byggplats i enlighet med delgeneralplanens områdesbeteckningar och -bestämmelser.

VESIHUOLTO

Kiinteistö sijaitsee Mustijoen vesiosuuskunnan toiminta-alueella ja pohjavesialueella. Kiinteistö on suunniteltu liitettäväksi vesi- ja viemäriverkkoon.

VATTENTJÄNSTER

Fastigheten är belägen inom verksamhetsområdet för vattenandelslaget Vesiosuuskunta Mustijoki samt i ett grundvattenområde. Fastigheten planeras att anslutas till vatten- och avloppsnätet.

PORNAISTEN KUNNANHALLITUKSEN LAUSUNTO

Suunnittelutarveratkaisuhakemus on käsitelty Pornaisten kunnanhallituksessa 02.09.2024 ja puoltaa hakemusta.

UTLÅTANDE AV BORGNÄS KOMMUNSTYRELSE

Ansökan om avgörande som gäller planeringsbehov behandlades i Borgnäs kommunstyrelse 2.9.2024 och ansökan stödjts.

Esittelijä/ Föredragande	Rakennusvalvontapäällikkö/ byggnadstillsynschef Pia Merikanto
Päätösehdotus	<p>Rakennus- ja ympäristöjaosto myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun ja todetaan, että maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n tarkoittamat rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella ovat olemassa omakotitalon (1 krs, 250 kem²) ja talousrakennuksien (1 krs, 100 kem² ja 30 kem²) rakentamisen osalta seuraavin ehdoin:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Rakennuslupaa on haettava kahden vuoden sisällä siitä ajasta, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.2. Rakennuspaikka liitetään kunnalliseen vesihuoltoverkkoon.
Beslutsförslag	<p>Byggnads- och miljösektionen beviljar ett avgörande som gäller planeringsbehov enligt ansökan och det konstateras att sådana särskilda förutsättningar för bygglov i ett område i behov av planering som anges i 137 § i markanvändnings- och bygglagen föreligger för byggande av ett egnahemshus (1 våning, 250 m²-vy) och ekonomibygnader (1 våning, 100 m²-vy och 30 m²-vy) på följande villkor:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Ansökan om bygglov ska lämnas in inom två år från den dag då detta beslut vinner laga kraft.2. Byggplatsen ansluts till det kommunala vattenförsörjningsnätet. <p>Perustelut</p> <p>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. Osayleiskaavassa on merkittynä kiinteistölle rakennuspaikan symboli. Pornaisten kunnanhallitus on antanut puoltavan lausunnon hakemukseen. Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisesti rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:</p> <ol style="list-style-type: none">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; ja

- 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 16 §, MRL 116 §, MRL 137

Motiveringar

Den byggplats som ansöknings galler 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. Fastigheten har enligt delgeneralplanen en byggplats som är markerad med en symbol. Kommunstyrelsen i Borgnäs har gett ett jakande utlåtande om ansökan. 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, och
- 3) är lämpligt med tanke på landskapet och inte försvårar bevarandet av särskilda natur- eller kulturmiljövärden eller tillgodoseendet av rekreationsbehoven.

Rättsnormerna som tillämpats

MarkByggL 16 §, MarkByggL 116 §, MarkByggL 137 §

Påttös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti
Beslut	Godkändes enligt beslutsförslag
Täytäntöönpano	Hakija, kunnanhallitus Pornainen, ELY-keskus
Verkställighet	Sökare, kommunstyrelsen Borgnäs, NMT-centralen