

Suunnittelutarveratkaisu kiinteistölle 018–409–1–128, Askola/ Avgörande som gäller planeringsbehov på fastigheten 18-409-1-128, Askola

Rakennus- ja ympäristöjaosto 05.12.2024 § 92
76/10.03.00.03/2023

Valmistelu/lisätiedot Rakennusvalvontapäällikkö Pia Merikanto, puh. 0400 841 151 tai etunimi.sukunimi@askola.fi

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

HAKEMUS

Kiinteistölle 18–409–1–128 haetaan lupaa vanhan navettarakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle juhla- ja kokoustilaksi noin 150 henkilölle. Varsinaisia autopaikkoja on esitetty 31 kpl ja suuremmissa tilaisuuksissa käytetään tilan nurmialueita paikoitukseen.

ANSÖKAN

Fastigheten 18-409-1-128 ansöker om tillstånd för att ändra användningsändamålet av en gammal ladugårdsbyggnad till en fest- och möteslokal för cirka 150 personer. Det föreslås att man bygger 31 egentliga parkeringsplatser, och vid större evenemang används gårdens gräsytor för parkering.

RAKENNUSPAIKKA

Rakennuspaikka on Särkijärven kylässä Myrskyläntien varrella. Kiinteistö on rekisteröity vuonna 2021. Kiinteistön koko on 1,3656 ha. Lähialueella on useampi asuinrakennus. Rakennuspaikalle on tieyhteys ja alueella on kunnallinen vesiverkko. Kiinteistölle on esitetty oma jätevesijärjestelmä.

BYGGPLATS

Byggplatsen ligger i Särkijärvi by vid vägen Myrskyläntie. Fastigheten registrerades i fastighetsregistret år 2021. Fastigheten har en areal på 1,3656 ha. I närområdet finns flera bostadshus. Det finns en väg till byggplatsen och det finns ett kommunalt vattenledningsnät i området. Ett separat system för avloppsvatten har föreslagits för fastigheten.

KAAVOITUSTILANNE

Rakennuspaikka sijaitsee kaavoittamattomalla alueella, jossa on voimassa maakuntakaava. Maakuntakaavassa kiinteistö sijoittuu Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alueelle. Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

PLANLÄGGNINGSSITUATION

Byggplatsen är belägen i ett oplanerat område som omfattas av den gällande landskapsplanen. Fastigheten är belägen i ett område som i landskapsplanen har anvisats som ett område av regional betydelse för bevarandet av kulturmiljön eller landskapet. Enligt 16 § i markanvändnings- och bygglagen är platsen belägen i ett område i behov av planering.

NAAPURIEN KUULEMINEN

Hakemuksesta on suoritettu naapurien kuuleminen (3 kpl). Hakemukseen ei ole jätetty huomautuksia tai vastineita. Kuuleminen on suoritettu MRL 173 § edellyttämällä tavalla.

HÖRANDE AV GRANNAR

Grannarna har hört angående ansökan (3 st.). Inga anmärkningar eller klagomål har lämnats in angående ansökan. 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 vaikutuksiin 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

Rakennuspaikka voi muodostua useammasta erillisestä kiinteistöstä, joiden tulee kuitenkin muodostaa tarkoituksenmukainen ja yhtenäinen kokonaisuus.

Uudestaan rakentaminen, peruskorjaus ja vähäinen lisärakentaminen on mahdollista sen estämättä, mikäli rakennuspaikka pysyy samana.

Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m². Kyläalueilla rakentaminen voidaan sallia pienemmällekin rakennuspaikalle, mikäli rakennuspaikka liitetään alueelliseen vesihuoltoverkkoon tai se on muutoin perusteltua.

FÖRESKRIFTER I BYGGNADSORDNINGEN

Byggplatsen kan bestå av flera separata fastigheter, som dock måste bilda en funktionell och sammanhängande helhet.

Ombyggnad, renovering och uppförande av mindre tillbyggnader är inte förbjudet, förutsatt att byggplatsen förblir densamma.

Byggplatsen ska 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.

ELINYMPÄRISTÖLAUTAKUNNAN LAUSUNTO

Suunnittelutarveratkaisuhakemus on käsitelty Askolan elinympäristölautakunnassa 26.11.2024 ja puoltaa hakemusta.

UTLÅTANDE AV NÄMNDEN FÖR LIVSMILJÖ

Ansökan om avgörande som gäller planeringsbehov behandlades av nämnden för livsmiljö i Askola kommun 26.11.2024 och nämnden stödjer ansökan.

UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUKSEN NAAPURIN LAUSUNTO

ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa käyttötarkoituksen muutoksesta. Kiinteistön parkkialue tulee sijoittaa tiealueen ulkopuolelle ja autoja ei saa sijoittaa liittymän näkemäalueelle.

UTLÅTANDE AV NÄRINGS- TRAFIK- OCH MILJÖCENTRALEN I NYLAND

NTM-centralen har inga anmärkningar mot ändringen av användningsändamålet. Fastighetens parkeringsplats ska byggas utanför vägområdet och bilar får inte parkeras i det område som syns från tillfarten.

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 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 vesijohtoverkkoon.
	<p>Perustelut</p> <p>Haetun vanhan navetan rakennuspaikka on kunnan rakennusjärjestyksen mukainen sekä sijainniltaan, muodoltaan ja mittasuhteiltaan rakentamiseen ja käyttötarkoituksen muutokseen sovelias. Rakennuksen käyttö täydentää sopivalla tavalla olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alueella on jo olemassa pysyvää asutusta, eikä hanke vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista. Elinympäristölautakunta on antanut puoltavan lausunnon hakemukseen.</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisesti rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitettulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asema-kaavaa, 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 117 §, MRL 137 §

Beslutsförslag

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 byggandet på följande villkor:

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.

Motiveringar:

Byggplatsen enligt ansökan, dvs. platsen där den gamla ladugårdsbyggnaden nu är belägen, uppfyller kraven i kommunens byggnadsordning och är lämplig för byggnation vad gäller läge, form och proportioner. Byggnadens användningsändamål kompletterar den befintliga samhällsstrukturen på ett lämpligt sätt. I området finns redan permanent boende och projektet kommer inte att äventyra likabehandling av markägarna. Nämnden för livsmiljö 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 117 §, MarkByggL 137 §

Påätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaan.

Beslut

Godkändes enligt beslutsförslag

Täytäntöönpano

Hakija, Askolan elinvoimalautakunta, ELY-keskus

Verkställighet

Sökare, livsmiljönämnden Askola, NMT-centralen