

Suunnittelutarveratkaisu kiinteistöllä 611–401–7–50, Pornainen/ Avgörande som gäller planeringsbehov på fastigheten 611-401-7-50, Borgnäs

Rakennus- ja ympäristöjaosto 05.12.2024 § 93
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 611–401–7–50 Poteri, haetaan alueellista suunnittelutarveratkaisua Pornaisten Pohjoisten kylien osayleiskaavan Halkian kyläalueelle. Kiinteistölle on osoitettu kaavassa yksi olemassa oleva rakennuspaikka. Hakija hakee kiinteistölle lisäksi neljää erillispientalon rakennuspaikkaa.

ANSÖKAN

Fastigheten 611-401-7-50 Poteri ansöker om ett regionalt avgörande som gäller planeringsbehov i byområdet Halkia som ligger inom delgeneralplanen för de norra byarna i Borgnäs. Fastigheten har i planen anvisats en existerande byggplats. Den sökande ansöker också om ytterligare fyra byggplatser för uppförande av fristående småhus på fastigheten.

RAKENNUSPAIKKA

Rakennuspaikka on Halkian kylässä Pornaistentien varrella. Kiinteistö on rekisteröity vuonna 2001 ja se on rakentamaton lukuun ottamatta kahta talourakennusta. Kiinteistön koko on 5,5445 ha. Lähialueella on useampi asuinrakennus. Alueella on kunnallinen vesijohto.

BYGGPLATS

Byggplatsen ligger i Halkia by vid vägen Pornaistentie. Fastigheten registrerades i fastighetsregistret år 2001 och den är obebyggd, med undantag för två ekonomibyggnader. Fastigheten har en areal på 5,5445 ha. I närområdet finns flera bostadshus. Området har kommunal vattenförsörjning.

KAAVOITUSTILANNE

Alueella on voimassa Pornaisten Pohjoisten kylien osayleiskaava AT, kylä-alue. Kiinteistölle on osoitettu kaavassa yksi olemassa oleva rakennuspaikka. Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

PLANLÄGGNINGSSITUATION

Området omfattas av den gällande delgeneralplanen för de norra byarna i Borgnäs och har beteckningen AT (byområde). Fastigheten har i planen anvisats en existerande byggplats. Enligt 16 § i markanvändnings- och bygglagen är platsen belägen i ett område i behov av planering.

NAAPURIEN KUULEMINEN

Hakemuksesta on suoritettu naapurien kuuleminen lehtikuulutuksella (Itäväylä 30.8.2023) ja hakemukseen ei ole jätetty huomautuksia tai vastineita. Kuuleminen on suoritettu MRL 173 § edellyttämällä tavalla.

HÖRANDE AV GRANNAR

Grannarna har hört angående ansökan genom kungörelse som publicerades i tidningen Itäväylä 30.8.2023, 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 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

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 byggnadsordningen 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. Kiinteistö sijaitsee pohjavesialueen ulkopuolella.

VATTENTJÄNSTER

Fastigheten är belägen inom verksamhetsområdet för vattenandelslaget Vesiosuuskunta Mustijoki. Fastigheten är belägen utanför grundvattenområdet.

PORNAISTEN KUNNANVALTUUSTON PÄÄTÖS

Pornaisten kunnanvaltuustossa on käsitelty Pohjoisten kylien osayleiskaavan kehittämishankkeen AT-alueiden mitoitus- ja poikkeamisohje 17.06.2024 ja kunnanvaltuusto hyväksyi hankkeen.

BESLUT AV BORGNÄS KOMMUNFULLMÄKTIGE

Borgnäs kommunfullmäktige behandlade 17.6.2024 anvisningen för dimensionering och undantagslov gällande utvecklingsprojektet av AT-områden inom detaljplanen för de norra byarna. Kommunfullmäktige godkände projektet.

ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUKSEN LAUSUNTO

ELY-keskus katsoo, että suunnittelutarveratkaisua ei tule hyväksyä, koska hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaa haittaa alueiden käyttöön muulle järjestämiselle ja johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Hankkeen toteuttamismahdollisuudet tulee selvittää asemakaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö. Kulkuyhteydet rakennuspaikoille tulee tarkastella liikenteellisin selvityksiin perustuen ja yhdistellä yhteisten liittymien kautta.

UTLÅTANDE AV NÄRINGS-, TRAFIK- OCH MILJÖCENTRALEN

NTM-centralen anser att avgörandet som gäller planeringsbehov inte bör beviljas, eftersom byggandet enligt ansökan kommer att medföra olägenheter med tanke på annan reglering av områdesanvändningen och leder till byggande med betydande konsekvenser. Projektets genomförbarhet bör fastställas genom detaljplanering. Då kan man även ta hänsyn till andra markägares byggbehov och annan markanvändning i området. Tillfarter till byggplatserna bör planeras med stöd av trafikstudier och trafiken styrs till gemensamma anslutningar.

PORVOON MUSEON LAUSUNTO

Porvoon museo katsoo, että rakennuspaikat sijoittuvat hyvin olemassa olevaan rakennuskantaan ja maisemallisia peltoalueita on riittävästi alueella.

UTLÅTANDE AV BORGÅ MUSEUM

Borgå museum anser att byggplatserna är väl belägna i det befintliga byggnadsbeståndet, och att det i området finns tillräckligt med landskapsmässigt värdefulla åkerområden

Esittelijä

Rakennusvalvontapäällikkö/ byggnadstillsynschef Pia Merikanto

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristöjaosto hylkää haetun suunnittelutarveratkaisun.

Perustelut

Rakennus- ja ympäristöjaosto katsoo, että hanke perustuu maankäyttösuunnitelmaan, jossa on esitetty osayleiskaavan mitoitusta tehokkaampaa rakentamista kiinteistön alueelle. Haettavassa suunnittelutarveratkaisussa ei ole kyse vähäisestä täydennysrakentamisesta, vaan suunnittelemtoman omakotiasutuksen

lisääntyminen johtaisi merkittäviin vaikutuksiin. Tämä vaikuttaisi Halkian kylän lisäksi myös muihin Pornaisten alueen osiin. Rakentaminen johtaisi näin ollen MRL 137a §:ssä tarkoitamaan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Maankäyttösuunnitelmassa esitetty Halkian kyläalue on vanhentunutta tietoa, alueella on voimassa Helsingin seudun vaihemaakuntakaava, jossa ei ole osoitettu Halkian kylälle erillistä kylämerkintää.

Pohjoisten kylien osayleiskaavassa on esitetty keskeinen kyläalue, jolla Poterin kiinteistö sijaitsee.

Kaavamerkinnän mukaan keskeisellä kyläalueella kaavan mitoitusta tehokkaampi rakentaminen selvitetään erillisellä kehittämishankkeella oikeudelliset, taloudelliset ja ympäristölliset näkökulmat huomioon ottaen.

MRL 111 § Päätös kehittämisalueeksi nimeämisestä ei syrjäytä kaavan laatimiselle tai sen sisällölle tässä laissa asetettuja vaatimuksia. Esitetyn maankäyttösuunnitelman mukaan Poterin emätila on jo käyttänyt rakennusoikeutensa.

Maankäyttösuunnitelma ei ole riittävä väline laajamittaisen rakentamisen ohjaamiseen, eikä sen voida katsoa olevan Pohjoisten kylien osayleiskaavassa mainittu kehittämishanke.

MRL 110 § Kehittämisalueeksi voidaan nimetä rakennettu alue, jonka uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi erityiset kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen. Kehittämisalueeksi voidaan nimetä myös rakentamaton alue, milloin sen rakentaminen on asunto- tai elinkeinopoliittisista syistä tarpeen ja sen toteuttaminen maanomistuksen pirstoutuneisuudesta, kiinteistöjaotuksen hajanaisuudesta tai muusta vastaavasta syystä edellyttää erityisiä kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteitä.

Kunta voi enintään 10 vuoden määräajaksi nimetä rajatun alueen kehittämisalueeksi. Alue on maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema, ja sen kehittäminen edellyttää tarkempaa suunnittelua. Kehittämisessä tulee huomioida muiden maanomistajien tarpeet ja tasapuolinen kohtelu. Tämän vuoksi hankkeen mahdollinen toteuttaminen tulee selvittää asemakaavoituksessa, jolloin voidaan varmistaa maankäytön kestävyys ja alueen kehityksen tarpeet sekä ottaa huomioon alueen erityispiirteet.

MRL 51 § Asemakaava tulee laatia ja pitää ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Sovelletut oikeusohjeet MRL 16 §, MRL 110 §, MRL 111 §, MRL 116 §, MRL 137 § MRL 137a §

Beslutsförslag

Byggnads- och miljösektionen avslår ansökan om avgörande som gäller planeringsbehov.

Motiveringar

Byggnads- och miljösektionen anser att projektet baseras på en markanvändningsplan som föreslår att fastighetens område byggs mer effektivt än vad dimensionen i delgeneralplanen tillåter. Det avgörande som gäller planeringsbehov som ansökan avser skulle inte omfatta enbart en mindre tillbyggnad, utan ökningen av oplanerad egnahemsbyggande

skulle leda till betydande påverkan. Detta skulle inte bara påverka byn Halkia utan även andra delar av Borgnäs. Byggandet skulle därför leda till det som avses i 137a § i markanvändnings- och bygglagen, dvs. byggande med betydande konsekvenser.

Det som i markanvändningsplanen anvisas för området för Halkia by är föråldrad information, eftersom planen som är i kraft i området är etappplansplanen för Helsingforsregionen och i den har Halkia by inte anvisats med en separat bybeteckning.

Delgeneralplanen för de norra byarna visar det centrala byområdet där fastigheten Poteri är belägen.

Enligt planbeteckningen ska byggnation i ett centralt byområde prövas i ett separat utvecklingsprojekt med beaktande av juridiska, ekonomiska och miljömässiga aspekter om det föreslås mer effektivt byggande än vad dimensioneringen i planen tillåter.

MarkByggL 111 §: Ett beslut om att utse ett område till utvecklingsområde åsidosätter inte de krav som i denna lag ställs på utarbetandet av planer eller deras innehåll. Enligt den föreslagna markanvändningsplanen har moderfastigheten Poteri redan utnyttjat sin byggnadsrätt.

Markanvändningsplanen är inte ett lämpligt instrument för att styra storskaligt byggande och kan inte betraktas som ett utvecklingsprojekt i den mån som avses i delgeneralplanen för de norra byarna.

MarkByggL 110 §: Till utvecklingsområde kan utses ett bebyggt område där särskilda utvecklings- eller genomförandeåtgärder är nödvändiga för att mål som gäller förnyelse eller skydd av området, förbättring av livsmiljön, ändring av användningsändamålet eller något annat allmänt behov skall uppnås. Till utvecklingsområde kan också utses ett obebyggt område, när det av bostads- eller näringspolitiska orsaker är nödvändigt att bebygga det och detta förutsätter särskilda utvecklings- eller genomförandeåtgärder på grund av splittrat markäggande, splittrad fastighetsindelning eller av något annat motsvarande skäl.

En kommun kan utse ett avgränsat område till utvecklingsområde för en viss tid på högst 10 år. Området är ett kulturlandskap av regional betydelse och dess utveckling kräver noggrannare planering. Utvecklingen måste ta hänsyn till behoven och likvärdig behandling av andra markägare. Därför bör ett eventuellt genomförande av projektet undersökas i detaljplaneringsprocessen för att säkerställa en hållbar markanvändning och områdets utvecklingsbehov, och för att ta hänsyn till områdets specifika egenskaper.

MarkByggL 51 §: Detaljplanen ska utarbetas och hållas aktuell efter hand som kommunens utveckling eller behovet av att styra markanvändningen det kräver.

MarkByggL 16 §, MarkByggL 110 §, MarkByggL 111 §, MarkByggL 116 §, MarkByggL 137 §, MarkByggL 137a §

Päätös

Lennu Sajomaa teki vastaehdotuksen rakennusvalvontapäällikön päätösehdotukseen, että suunnittelutarveratkaisu hyväksytään ja Kristiina Paananen kannatti Lennu Sajomaan ehdotusta. Asiasta suoritettiin käsi pystyyn äänestys. Rakennusvalvontapäällikön päätösehdotusta kannatti kaksi(2) jaoston jäsentä Hannele Käenaho-Virtala ja Katri Kakkuri.

Vastaehdotusta kannatti kuusi (6) jaoston jäsentä Tero Olander, Timo-Ilkka Tolonen, Heidi Hovisilta, Mika Eronen, Kristiina Paananen ja Lennu Sajomaa.

Näin ollen vastarhdotukset tuli jaoston päätös äänin 6-2.

Vastaehdotuksen perustelut

- Hanke perustuu maankäyttösuunnitelmaan, jossa on esitetty osayleiskaavan mitoitusta tehokkaampaa rakentamista kiinteistön alueelle. Haettavassa suunnittelutarveratkaisussa on kyse keskeiselle kyläalueelle merkittävää vähäisemmästä täydennysrakentamisesta.

- Kiinteistö sijaitsee Mustijoen vesiosuuskunnan toiminta-alueella. Kiinteistö sijaitsee pohjavesialueen ulkopuolella ja riittävän etäällä Mustijoesta.

- Pornaisten kunnanvaltuustossa on käsitelty Pohjoisten kylien osayleiskaavan kehittämishankkeen AT-alueiden mitoitus- ja poikkeamisohje 17.06.2024 ja kunnanvaltuusto on hyväksynyt hankkeen. Kehittämishankkeella ja sen mitoitus- ja poikkeamisohjeella edistetään yleiskaavan tarkoittamalla tavalla keskeisten kyläalueiden täydennysrakentamista ja turvataan näillä alueilla maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Päätös on lainvoimainen eikä ELY-keskus ole siitä valittanut.

- Rakennusjärjestyksen kohdan 4.2.1 mukaan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 10000 m². Osayleiskaava-alueilla rakentaminen voidaan sallia pienemmällekin rakennuspaikalle osayleiskaavan kaavamerkintöjen ja -määräysten mukaisesti. Suunnittelutarveratkaisua ja rakentamispaikkoja on haettu kiinteistöille joiden koko ylittää osayleiskaavan määrittämän vähimmäiskoon 3000m².

- Porvoon museon lausunto: Porvoon museo katsoo, että rakennuspaikat sijoittuvat hyvin olemassa olevaan rakennuskantaan ja maisemallisia peltoalueita on riittävästi alueella.

- Pornaisten kunnan tahtotila on ylläpitää keskeisten kyläalueiden elinvoimaisuutta.

- Alueella on riittävästi tilaa ja maalaismaisema ei kärsi lisärakentamisesta. Rakennuspaikka sijaitsee Pornaistentien varrella ja kiinteistöille on olemassa oleva tieliittymä. Kyseiseltä alueelta on hyvät kulkuyhteydet.

- Suunnitteluratkaisun kohteena oleva alue ja kiinteistöt täyttää MRL 135 ja 136 pykälien vaatimukset.

Rakennusvalvontapäällikkö jätti eriävän mielipiteen.

Eriävä mielipide liitteenä.

Beslut

Lennu Sajomaa kom med ett motförslag till byggnadstillsynschefens beslutsförslag och Kristiina Paananen understödde Lennu Sajomaas förslag.

Sektionen genomförde en omröstning i ärendet. Omröstningen genomfördes genom handuppräckning.

Föredragandens förslag fick understöd av två (2) av sektionens ledamöter: Hannele Käenaho-Virtala och Katri Kakkuri.

Motförslaget understöddes av sex (6) av sektionens ledamöter: Tero Olander, Timo-Ilkka Tolonen, Heidi Hovisilta, Mika Eronen, Kristiina Paananen och Lennu Sajomaa.

Motförslaget av Lennu Sajomaa förblir således i kraft med rösterna 6–2.

Byggnadstillsynschefen anmälde avvikande mening.
Den avvikande meningen bifogas.

Täytäntöönpano

Hakija, Pornaisten kunnanhallitus, ELY-keskus

Verkställighet

Den sökande, Borgnäs kommunstyrelse, NTM-centralen

Pykälän käsittelyn aikana pidettiin tauko ajalla 18:45-18:58.

En paus togs mellan kl. 18.45 och 18.58 under diskussionen av denna punkt.