

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen kiinteistöllä 611-406-43-0/ Avgörande som gäller planeringsbehov och undantagsbeslut på fastigheten 611-406-43-0

Rakennus- ja ympäristöjaosto 06.02.2025 § 7
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 611-406-43-0 haetaan lupaa rakentaa omakotitalo 180 kem² ja talousrakennus 25 kem² sekä saunarakennus 30 kem².

ANSÖKAN

Fastigheten 611-406-43-0 ansöker om tillstånd för att uppföra ett egnahemshus på 180 m²-vy samt en ekonomibyggnad på 25 m²-vy och en bastubyggnad på 30 m²-vy.

RAKENNUSPAIKKA

Rakennuspaikka on Laukkosken kylässä Myllykujantien varrella. Kiinteistö on rekisteröity vuonna 1991. Osayleiskaavassa on todettu yhden uuden rakennuspaikan muodostamismahdollisuus. Kiinteistön koko on 1,5020 ha. Kiinteistöllä sijaitsee rakennus, josta ei löydy tietoa rekisteristä. Rakennus on esitetty purettavaksi rakennustoimenpiteen yhteydessä. Lähialueella on useampi asuinrakennus ja vapaa-ajan asuntoja. Rakennuspaikalle on tieyhteys ja alueella on kunnallinen vesi- ja viemäriverkko. Kiinteistölle on myönnetty vuonna 2013 suunnittelutarveratkaisu, joka on mennyt vanhak-si. Edellisessä päätöksessä oli myönnetty asuinrakennukselle 180 kem² ja talousrakennukselle 25 kem² sekä saunarakennukselle 30 kem².

BYGGPLATS

Byggplatsen ligger i Laukkoski by vid vägen Myllykujantie. Fastigheten registrerades i fastighetsregistret år 1991. I delgeneralplanen har anvisats möjlighet till att bilda en ny byggplats. Fastigheten har en areal på 1,5020 ha.

På fastigheten finns en byggnad för vilken det inte finns någon information i registret. Byggnaden föreslås rivas som en del av byggprojektet. Det finns flera bostads- och fritidshus i närheten. Det finns en väg till byggplatsen och det finns ett kommunalt vatten- och avloppsnät i området. Fastigheten beviljades 2013 ett avgörande som gäller planeringsbehov, som har löpt ut. Ytorna i det tidigare beslutet var 180 m²-vy för ett egnahemshus, 25 m²-vy för en ekonomibyggnad och 30 m²-vy för en bastubyggnad.

KAAVOITUSTILANNE

Rakennuspaikka sijaitsee Eteläisten kylän osayleiskaavan osoitetulla kyläalueella AT ja maisemallisesti arvokas peltoalue MA. Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

PLANLÄGGNINGSSITUATION

Byggplatsen är belägen inom ett område som i Delgeneralplanen för de södra byarna anvisas som byområde (AT) respektive landskapsmässigt värdefullt åkerområde (MA).

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). Hakemukseen ei ole jätetty huomautuksia tai vastineita. Kuuleminen on suoritettu MRL 173 § edellyttämällä tavalla.

HÖRANDE AV GRANNAR

Grannarna har hörts angående ansökan (7 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 tarkoitettulla 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

Kunnan 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. Ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 200 m², kuitenkin enintään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityisesti kiinnittää huomiota rakennusten korkeusasemaan, muotoon, materiaaleihin ja väriytykseen.

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. I strandområdet får byggnadernas totala våningsyta på byggplatsen inte överskrida 200 m², dock högst 6 % av byggplatsens yta. Vid byggnation i strandområdet ska särskilt uppmärksamhet fästas på byggnadernas höjdläge, form, material och färg.

VESIHUOLTO

Kiinteistö sijaitsee Etelä-Pornaisten vesiosuuskunnan toiminta-alueella. Kiinteistö on suunniteltu liitettäväksi vesi- ja viemäriverkkoon. Kiinteistö sijoittuu pohjavesialueen ulkopuolelle.

VATTENTJÄNSTER

Fastigheten är belägen inom verksamhetsområdet för vattenandelslaget Etelä-Pornaisten vesiosuuskunta. Fastigheten planeras att anslutas till vatten- och avloppsnätet. Fastigheten är belägen utanför grundvattenområdet.

ITÄ-UUDENMAAN ALUEELLINEN VASTUUMUSEO

Museon lausunnossa rakennuksen purkaminen ei erityisesti heikennä ympäristön kulttuurihistoriallista arvoa. Puustoa tulee säilyttää ja välttää tarpeetonta maanmuokkausta ja pengerryksiä. Rakennuspaikka sijaitsee arvokkaalla maisema-alueella, joten uudisrakentamisessa tulee sopeuttaa rakennukset ympäristöönsä.

MUSEUM MED REGIONALT ANSVAR I ÖSTRA NYLAND

Enligt museets utlåtande kommer rivningen av byggnaden inte att ha någon särskild negativ inverkan på miljöns kulturhistoriska värde. Trädbeståndet bör bevaras och onödiga markarbeten och invallningar bör undvikas. Byggplatsen ligger i ett värdefullt landskapsområde, så nybyggnationen måste anpassas till omgivningen.

PORNAISTEN KUNNANHALLITUKSEN LAUSUNTO

Suunnittelutarveratkaisuhakemus on käsitelty Pornaisten kunnanhallituksessa 16.12.2024 ja puoltaa hakemusta.

UTLÅTANDE AV BORGNÄS KOMMUNSTYRELSE

Ansökan om avgörande som gäller planeringsbehov behandlades i Borgnäs kommunstyrelse 16.12.2024 och ansökan stödjts.

Esittelijä/ Föredragande	Rakennusvalvontapäällikkö/ byggnadstillsynschef Pia Merikanto
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristöjaosto myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisen sekä todetaan, että maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n tarkoittamat rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella ovat olemassa omakotitalon (1 krs, 180 kem ²) ja talousrakennuksen (1 krs, 25 kem ²) sekä saunarakennus (1 krs, 30 kem ²) rakentamisen osalta

seuraavin ehdoin:

1. Rakennuslupaa on haettava kahden vuoden sisällä siitä ajasta, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.
2. Rakennuspaikka liitetään kunnalliseen vesihuoltoverkkoon.

Perustelut:

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 rakennuslupan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asema-kaavaa, 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; 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 §

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 byggande av ett egnahemshus (1 våning, 180 m²-vy) och en ekonomibyggnad (1 våning, 25 m²-vy) samt en bastubyggnad (1 våning, 30 m²-vy) 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:

Den byggplats som ansökan gäller 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 §

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