

Poikkeaminen kiinteistöllä 611–406–24–461, Pornainen/ Undantagsbeslut på fastigheten 611-406-24-461, Borgnäs

Rakennus- ja ympäristöjaosto 18.06.2025 § 42
77/10.03.00.02/2023

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

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

HAKEMUS

Kiinteistölle 611–406–24–461 haetaan poikkeamislupaa rantarakentamiseen uuden rakennuspaikan muodostamiseksi. Rakennuspaikalle suunnitellaan rakennettavaksi 1,5-kerroksinen asuinrakennus (165 kem²), autosuoja (40 kem²), vierasmaja (20 kem²) sekä sauna (35 kem²). Suunniteltu kokonaiskerrosala on yhteensä 260 kem². Lisäksi haetaan poikkeamista rakentaa M-alueelle talousrakennuksia.

ANSÖKAN

Undantagslov ansöks för att bilda en ny byggplats i strandområden på fastigheten 611-406-24-461. Enligt planerna ska man uppföra en bostadsbyggnad i en och en halv våning (165 m²-vy), ett garage (40 m²-vy), en gäststuga (20 m²-vy) och en bastu (35 m²-vy). Den totala planerade våningsytan är 260 m²-vy. Därtill ansöks om ett undantagsbeslut för att uppföra ekonomibygnader i ett M-område.

RAKENNUSPAIKKA

Rakennuspaikka on Laukkosken kylässä Silta-Heikantien varrella. Kiinteistö on rekisteröity vuonna 2020, jonka pinta-ala on 8450 m². Kiinteistö on puustoinen ja rajoittuu Mustijokeen. Kiinteistölle on osayleiskaavassa merkitty käytetty rakennuspaikka. Kiinteistöllä sijaitsee vanha vapaa-ajan asunto ja talousrakennus. Lähialueella on useampi asuinrakennus ja vapaa-ajan asuntoja. Rakennuspaikalle on tieyhteys ja alueella on kunnallinen vesi- ja viemäriverkko. Hakemuksen mukaan kiinteistö on suunniteltu lohkottavaksi niin, että oleva vapaa-ajan asunto ja talousrakennus jäävät n. 3200 m²:n määräalalle ja haettava uusi rakennuspaikka muodostuisi n. 5250 m²:n määräalalle.

BYGGPLATS

Byggplatsen är belägen i Laukkoski by vid vägen Silta-Heikantie. Fastigheten registrerades år 2020 och har en areal på 8 450 m². Fastigheten är skogbevuxen och gränsar till Svartån. Fastigheten har enligt delgeneralplanen en byggplats som är utnyttjad. På fastigheten finns en gammal fritidsbostad och en ekonomibygnad. Det finns flera bostads- och fritidshus i närheten. Det finns en väg till byggplatsen och det finns ett kommunalt vatten- och avloppsnät i området. Enligt ansökan planeras fastigheten att styckas av på ett sådant sätt att den befintliga fritidsbostaden och ekonomibygnaden blir kvar på ett outbrutet område på cirka 3 200 m² och den nya byggplatsen bildas på ett outbrutet område på cirka 5 250 m².

KAAVOITUSTILANNE

Kiinteistöstä 611–406–24–461 sijaitsee Pornaisten Eteläisten kylän osayleis-kaavan AT ja M alueella. AT-alueelle (n.5230 m²) saa rakentaa yksiasuntoisen asuin- tai lomarakennuksen talousrakennuksineen. Uuden

rakennuspaikan koko tulee olla vähintään 5000 m². Mikäli rakennuspaikka on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon tai muuhun alueelliseen vesihuoltoverkostoon, rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m². M-alueelle (n. 3220 m²) sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen. Mikäli rakennuspaikka on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon tai muuhun alueelliseen vesihuoltoverkostoon, rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m². Uudisrakentaminen tulee ohjata maisemallisesti edullisille paikoille. Rakennuspaikka tulee osoittaa mahdollisuuksien mukaan muun olemassa olevan rakennuskannan läheisyyteen, tien varsille ja puuston suojaan.

PLANLÄGGNINGSSITUATION

Fastigheten 611–406–24–461 är belägen i ett område som i Delgeneralplaneområdet för de södra byarna i Borgnäs har beteckningen AT respektive M. I AT-området (cirka 5 230 m²) får man bygga ett bonings- eller fritidshus med en bostad jämte ekonomibyggnader. Nya byggplatser ska ha en areal på minst 5 000 m². Om byggplatsen är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet eller ett annat regionalt vattenförsörjningsnät är byggplatsens minimistorlek 3 000 m². I M-området (cirka 3 220 m²) tillåts byggande med anknytning till jord- och skogsbruk. Om byggplatsen är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet eller ett annat regionalt vattenförsörjningsnät är byggplatsens minimistorlek 5 000 m². Nybyggnation måste placeras i ett fördelaktigt läge med tanke på landskapet. Om möjligt bör byggplatsen placeras nära andra befintliga byggnader, längs vägar och i skydd av träd.

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 värytykseen.

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.

POIKKEAMINEN

Poikkeamista säädellään rakentamislain 751/2023 § 57 mukaan. Poikkeaminen Pornaisten Eteläisten kylien osayleiskaavasta hakemus koskee uuden rakennuspaikan muodostamista kiinteistölle. Poikkeaminen edistää Pornaisten kunnan tavoitteena olevaa kyläalueen täydennysrakentamista. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta on vähintään 40 metriä.

Poikkeaminen rantarakentamisen enimmäiskerrosalasta 200 m². Rakennukseen tarvitaan kaksi erillistä työhuonetta, jotka soveltuvat etätööhön ja rauhalliseen toimistotyöhön. Yritystoiminta edellyttää erillistä varastotilaa tarvikkeiden ja kaluston asianmukaista säilyttämistä varten. Tavoitteena on luoda toimiva, ympärivuotiseen asumiseen soveltuva koti.

Tämä edellyttää riittäviä asuinpinta-aloja muun muassa kodinhoito-, säilytys- ja oleskelutilojen osalta.

Poikkeaminen talousrakennuksien sijoittamisesta M-alueelle. Rakentaminen M-alueelle mahdollistaa toiminnallisesti ja maisemallisesti ehjän, luonnollisen pihapiirin muodostumisen. Suunniteltu rakentamisaikka sijaitsee lähellä alkuperäisen vierasaitan sijaintia, joka on M-alueen puolella. Talousrakennukset sijoitetaan mahdollisimman lähelle AT-alueen rajaa ja säilyttää alueen yleisilmeen mahdollisimman luonnonmukaisena.

UNDANTAGSBESLUT

Undantagslov regleras i § 57 i bygglagen (751/2023).

Ansökan om avvikelse från Delgeneralplanen för de södra byarna i Borgnäs avser bildandet av en ny byggplats på fastigheten. Ett undantagsbeslut bidrar till kompletterande byggande i byområdet, vilket Borgnäs kommun har som mål. Byggnadens avstånd från strandlinjen är minst 40 meter.

Avvikelsen från bestämmelserna om byggande i strandområden avser den maximala våningsytan på 200 m². I byggnaden behövs två separata arbetsrum som är lämpliga för distansarbete och tyst kontorsarbete. Affärsverksamheten kräver ett separat förvaringsutrymme för ändamålsenlig förvaring av förnödenheter och utrustning. Målet är att skapa ett funktionellt hem som är lämpligt för åretruntboende. Detta kräver tillräckligt med bostadsyta för att inrymma rum för bland annat hushållsarbete, förvaring och vistelseutrymmen.

Avvikelsen från bestämmelserna avser placering av ekonomibyggnader i M-områden. När byggnationen placeras i M-området blir det möjligt att skapa en funktions- och miljömässigt enhetlig, naturlig innergård. Den föreslagna byggplatsen ligger nära platsen för det ursprungliga gästbodet, som är belägen i M-området. Ekonomibyggnaderna placeras så nära gränsen till AT-området som möjligt, vilket gör att områdets övergripande utseende behålls så naturligt som möjligt.

VESIHUOLTO

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

VATTENTJÄNSTER

Fastigheten är belägen inom verksamhetsområdet för vattenandelslaget Etelä-Pornaisten vesiosuuskunta. Fastigheten är ansluten till vatten- och avloppsnätet och den nya fastigheten ska enligt planen anslutas till vattenandelslaget. Fastigheten är belägen utanför grundvattenområdet.

PORNAISTEN KUNNANHALLITUKSEN LAUSUNTO

Poikkeamislupa on käsitelty Pornaisten kunnanhallituksessa 2.6.2025 ja kunnanhallitus puoltaa hakemusta.

UTLÅTANDE AV BORGNÄS KOMMUNSTYRELSE

Ansökan om undantagsbeslut behandlades i Borgnäs kommunstyrelse 2.6.2025 och kommunstyrelsen stödjer ansökan.

NAAPURIEN KUULEMINEN

Hakemuksesta on suoritettu naapurien kuuleminen (3 kpl) ja hakemukseen ei ole jätetty huomautuksia tai vastineita. Kuuleminen on suoritettu RakL 64 § edellyttämällä tavalla.

HÖRANDE AV GRANNAR

Grannarna (3 st.) har hört angående ansökan och inga anmärkningar eller klagomål har lämnats in. Hörandet har genomförts i enlighet med kraven i Byggl 64 §.

Esittelijä/ Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö/ byggnadstillsynschef Pia Merikanto

Päätösehdotus Rakennus- ja ympäristöjaosto myöntää haetun poikkeamisluvan seuraavien lupaehtojen mukaisesti:

1. Rannassa oleva suojapuuvyöhyke tulee säilyttää.
2. Uudisrakennus liitetään vesiosuuskunnan verkostoon.
3. Uudisrakennus sovitetaan huolellisesti maaston korkeuseroihin ja muotonsa, ulkomateriaaliensa ja värityksensä suhteen rantamaisemaan.

Perustelut:

Rakennuksen sijoittamisella suunniteltuun paikkaan ei ole estettä rakentamislain 57 § mukaan, kun rannassa olevaa suojapuuvyöhykettä ei poisteta. Molemmille rakennuspaikoille jää omaa rantaviivaa vähintään 50 metriä.

Uusi rakennuspaikka täyttää sekä kyläalueen (AT), että maa- ja metsätalousvaltaisen alueen vähimmäiskoon, kun rakennuspaikka liitetään vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkostoon.

Rakennuspaikka sijoittuu olemassa olevan rakennuskannan läheisyyteen olemassa olevan tien varrelle.

Haettu poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Kiinteistö sijaitsee Jokimäen keskeisellä kyläalueella, jonka täydennysrakentamisen edistäminen on Pornaisten kunnan tavoitteiden mukaista.

Hanke ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Pornaisten kunnanhallitus on antanut puoltavan lausunnon hakemukseen.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 751/2023, rakennusjärjestys

Beslutsförslag Byggnads- och miljösektionen beviljar ett undantagslov enligt ansökan på följande tillståndsvillkor:

1. Det skyddande trädbeståndet vid strandlinjen ska bevaras.
2. Den nya byggnaden ska anslutas till vattenandelslagets verksamhetsnät.
3. Den nya byggnaden ska med tanke på sin form, material och färgsättning vara noggrant anpassad till höjdskillnaderna i terrängen samt till strandmiljön.

Motiveringar

Bygglagen § 57 utgör inget hinder för placering av byggnaden på den planerade platsen förutsatt att det skyddande trädbeståndet vid stranden inte avlägsnas. Båda byggplatserna har minst 50 meter egen strandlinje efter styckningen.

Den nya byggplatsen uppfyller minimistorleken för både byområdet (AT) och jord- och skogsbruksområdet när byggplatsen ansluts till vattenandelslagets vatten- och avloppsnät.

Byggplatsen ligger nära det befintliga byggnadsbeståndet och vid en befintlig väg.

Ett undantagsbeslut enligt ansökan förorsakar inte olägenheter med tanke på planläggningen eller annan reglering av områdesanvändningen.

Fastigheten är belägen på det centrala byområdet Jokimäki, där främjandet av kompletterande byggande ligger i linje med Borgnäs kommuns målsättningar.
Projektet äventyrar inte likabehandlingen av markägarna.
Kommunstyrelsen i Borgnäs har gett ett jakande utlåtande om ansökan.

Tillämpade rättsnormer
Bygglag 751/2023, byggnadsordning

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