

**Tietopyyntö rakennus- ja ympäristöjaostolle kiinteistön 611-406-6-72 mansikanviljelystä,
Pornainen/ Begäran om uppgifter från byggnads- och miljösektionen gällande odling av
jordgubbar på fastigheten 611-406-6-72, Borgnäs**

Rakennus- ja ympäristöjaosto 23.10.2025 § 72
6/10.03.01.01/2025

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

Beredning Byggnadstillsynschef Pia Merikanto, tel 0400 841 151 eller
fornam.efternam@askola.fi

Rakennusvalvonta on vastaanottanut tietopyynnön, jossa pyydetään
ryhtymään tarvittaviin toimiin toiminnan laillisuuden selvittämiseksi ilman
naapureiden kuulemista ja tarvittaessa kieltämään asemakaava alueella
VU-1 tapahtuva mansikanviljely.

Kiinteistön yksilöinti, jolla mansikanvileilyä tapahtuu ilmoituksen mukaan.
611-406-6-72

[REDACTED]

Byggnadstillsynen har mottagit en begäran om uppgifter där man ber
myndigheten att vidta nödvändiga åtgärder för att avgöra om
verksamheten är laglig utan hörande av grannar, samt att vid behov
förbjuda odling av jordgubbar i detaljplaneområdet VU-1.

Identifiering av den fastighet där jordgubbar odlas enligt anmälan.
611-406-6-72

[REDACTED]

Kuvaus asiasta

Tietopyynnön kohteena on kiinteistö 611-406-6-72, joka sijaitsee
Pornaisten Kotojärven kartanon asemakaava alueella. Kiinteistön alueella
on voimassa oleva asemakaava VU-1, urheilu- ja virkistyspalveluiden alue
golfkenttää varten.

Askolan rakennusvalvonta on saanut tietopyynnön, jossa kerrotaan, että
edellä mainitulla kiinteistöllä harjoitetaan mansikanviljelyä ja joka häiritsee
kotirauhaa. Kiinteistöllä tapahtuvan toiminnan osalta pyydetään selvitystä
veden pumppauksen, traktorin tyhjäkäynnin, elinkeinotoiminnan
perustamisen sekä puiden kaatamisen ja naapureiden
kuulemisvelvollisuudesta.

Beskrivning av ärendet

Föremålet för begäran om uppgifter är fastigheten 611-406-6-72, som är
belägen i detaljplaneområdet för Kotojärvi herrgård i Borgnäs.
Fastighetsområdet omfattas av den gällande detaljplanen och har
beteckningen VU-1, område för idrotts- och rekreationsanläggningar som
är avsett för golfbana.

Byggnadstillsynen i Askola har mottagit en begäran om uppgifter där det anges att jordgubbsodling pågår på den ovan nämnda fastigheten och att den stör hemfriden. Förtydligande önskas angående verksamheten på fastigheten gällande vattenpumpning, traktorkörning på tomgång, etablering av näringsverksamhet, trädfällning och skyldigheten att höra grannarna.

Rakennusvalvonnan vastine tietopyyntöön

Tietopyynnön kohteena oleva kiinteistö, sijaitsee Kotojärven kartanon asemakaava alueella VU-1, joka on tarkoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alue golfkenttää varten. Asemakaava on tullut voimaan 8.11.2004 ja ennen asemakaavaa alueella oli voimassa Kotojärven osayleiskaava 14.4.2003 E-1, golfkentän alue. VU-1 alueen vieressä on golfkenttä, jonka omistaja on eri kuin tietopyynnön kohteen kiinteistö.

Rakennusvalvonta on pyytänyt asiasta selvitystä omistajalta, liikennejärjestelyistä, parkkipaikka-alueesta, kastelujärjestelmästä ja rakennuksista 10/2024. Selvityksen mukaan kastelujärjestelmä on muutettu sähköllä toimivaksi vuonna 2025, jolloin melua ei enää synny. Autoille on osoitettu parkkipaikat ja kiinteistöllä on vain pieni siirrettävä rakennelma. Alueelta on harvennettu pensaikkoa ja pienempiä puita. Toiminta on aiheuttanut häiriötä naapureille, mutta omistaja on päättänyt olla hakematta poikkeamista asemakaavasta vedoten tasapuolisen kohtelun periaatteeseen. Omistajan mukaan kiinteistöllä on myös ennen asema- ja osayleiskaavaa harjoitettu jatkuvaa viljelyä.

Mikäli toiminnasta aiheutuu järjestyshäiriöitä, niin järjestyshäiriöitä valvoo poliisi.

Byggnadstillsynens bemötande på begäran om uppgifter

Fastigheten som är föremål för begäran om uppgifter är belägen i detaljplaneområdet för Kotojärvi herrgård. Området har beteckningen VU-1, dvs. område för idrotts- och rekreationsanläggningar som är avsett för golfbana. Detaljplanen trädde i kraft den 8 november 2004. Innan dess omfattades området av delgeneralplanen för Kotojärvi, som trädde i kraft den 14 april 2003 och i vilken området hade beteckningen E-1, område för golfbana.

I anslutning till området med beteckningen VU-1 finns en golfbana, som ägs av en annan person än den fastighet som är föremål för begäran om uppgifter.

Byggnadstillsynen har begärt att ägaren ger en redogörelse om trafikarrangemangen, parkeringsplatsen, bevattningssystemet och byggnaderna senast 10/2024. Enligt redogörelsen har bevattningssystemet konverterats till elektriskt system 2025, vilket inte längre genererar något buller. Det finns avsedda platser för bilparkering. På fastigheten finns bara en liten flyttbar byggkonstruktion. Buskar och mindre träd har gallrats i området.

Verksamheten har medfört olägenheter för grannarna, men ägaren har valt att inte ansöka om undantagsbeslut från bestämmelserna i detaljplanen med hänvisning till principen om jämlik behandling av markägare. Enligt ägaren har kontinuerlig odling idkats på fastigheten även innan detaljplanen respektive delgeneralplanen trädde i kraft.

I fall verksamheten orsakar störning av den allmänna ordningen är polisen den myndighet som ska tillkallas.

Perustelut

Asemakaavan oikeusvaikutuksista säädetään AKL 58 §:ssä. Säännöksen mukaan alueelle ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa. Alueelle ei myöskään saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat haittaa kaavassa osoitetulle muiden alueiden käytölle. Lisäksi toimintoja ei saa sijoittaa siten, että ne olisivat haitallisten tai häiriöitä aiheuttavien ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista koskevien asemakaavamääräysten vastaisia.

Maatalouskäyttö voi jatkua mansikanviljelynä ilman ristiriitaa AKL 58 §:n kanssa. Mansikanviljely on osa maatalouskäyttöä, eikä se edellytä rakentamislupaa tai poikkeamislupaa perinteisen pellon käyttötarkoituksen muuttamiseksi.

Asemakaavan golfkenttävarauksen laajuuden ajanmukaisuutta tulee arvioida AKL 60 §:n mukaisesti, ottaen huomioon myös yleiskaavan ohjausvaikutus ja mahdollinen tarve muutoksiin. AKL 60 § keskittyy kuitenkin rakentamisluvan myöntämisen edellytyksiin vanhentuneen asemakaavan perusteella, mikä ei liity mansikanviljelyyn.

Kiinteistöllä on siirrettävä rakennelma, joka ei edellytä rakentamislupaa rakentamislain 42 §:n mukaan. Rakennelman pinta-ala on alle 30 m², eikä kiinteistöä tämän perusteella katsota rakennuspaikaksi.

Rakennusjärjestyksen 3.2 mukaan maiseman merkittävä muuttaminen tai puunkaatoaminen edellyttää asemakaava-alueella maisematyölupaa. Lisäksi rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää, vain harventaminen on sallittua. Kaavoittajan näkemys on ollut, että ranta- aluetta tulisi hoitaa puistomaisena maisemakohteena.

Motiveringar

Det föreskrivs om detaljplanens rättsverkningar i § 58 i lagen om områdesanvändning (OAL). Enligt bestämmelsen får ett byggnadsobjekt inte uppföras i strid med detaljplanen. På ett detaljplaneområde får inte placeras sådana funktioner som medför olägenheter för den användning av andra områden som anvisats i planen. På ett detaljplaneområde får inte heller placeras funktioner som strider mot detaljplanebestämmelser som avser att förhindra eller begränsa miljökonsekvenser som är skadliga eller förorsakar störningar.

Brukningssättet kan fortsätta som jordgubbsodling utan att verksamheten är i strid med § 58 i OAL. Jordgubbsodling är en del av brukningssättet och kräver inte bygglov eller undantagsbeslut för att ändra användningsändamålet av en traditionell åker.

Huruvida beteckningen för golfbana är aktuell i detaljplanen måste bedömas i enlighet med OAL § 60. Då måste man även beakta detaljplanens styrande verkan och eventuella behov av ändringar. OAL § 60 fokuserar dock på förutsättningarna för att bevilja bygglov med stöd av en föråldrad detaljplan, vilket inte avser jordgubbsodling.

På fastigheten finns en flyttbar konstruktion som inte kräver bygglov enligt 42 § i bygglagen. Konstruktionens yta är mindre än 30 m², vilket gör att fastigheten inte betraktas som en byggplats på denna grund.

Enligt punkt 3.2 i byggnadsordningen kräver betydande ändringar av landskapet respektive fällande av träd i detaljplaneområden ett tillstånd för miljöåtgärd. Dessutom ska växtligheten i strandområden i stort sett bibehållas, endast röjning är tillåten. Det har varit planläggarens åsikt att strandområdet bör skötas som ett parkliknande landskapselement. Rakennusvalvontapäällikkö/ byggnadstillsynschef Pia Merikanto

Föredragande	Byggnadstillsynschef Pia Merikanto
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristöjaosto päättää, että rakennusvalvonnalle tehtyä tietopyyntöä on tutkittu riittävästi eikä pyyntö antanut aihetta toimenpiteisiin.
Beslutsförslag	Byggnads- och miljösektionen beslutar att den begäran om uppgifter som lämnats till byggnadstillsynen har granskats tillräckligt och att den inte föranleder några åtgärder.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti
Beslut	Godkändes emligt beslutsförslag
Täytäntöönpano	Pornaisten kunta, tietopyynnön lähettäjä, kiinteistön omistaja
Verkställighet	Borgnäs kommun, avsändare av informationsbegäran, fastighetsägare