

Poikkeaminen kiinteistöllä 611–406–5–75, Pornainen/ Undantagsbeslut på fastigheten 611-406-5-75, Borgnäs

Rakennus- ja ympäristöjaosto 22.01.2026
2/10.03.00.02/2026

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 611–406–5–75 haetaan poikkeamislupaa koulukiinteistön asunto-osan jakamiseksi useampaan huoneistoon (6 kpl).

ANSÖKAN

Undantagslov ansöks för fastigheten 611–406–5–75 i syfte att dela upp bostadsdelen i en skolbyggnad i flera lägenheter (6 st.).

RAKENNUSPAIKKA

Rakennuspaikka on Laukkosken kylässä Krouvarintien varrella. Kiinteistö on rekisteröity vuonna 2016, jonka pinta-ala on 4508 m².

Rakennuksen kokonaisala on 656 m². Käyttötarkoituksen muutos koskee 1. kerrosta, jonka kerrosala on 444 m². Muutosalan pinta-ala on 125 m².

Kiinteistöllä sijaitsee vanha koulurakennus, jota poikkeaminen koskee.

Rakennuspaikalle on tieyhteys, joka tulee siirtää kiinteistörekisteriotteen mukaisen tieoikeuden mukaiselle sijainnille. Kiinteistössä on kunnallinen vesi- ja viemäriverkko. Rakennus on esteetön ja siinä on painovoimainen ilmanvaihto.

Kiinteistön omistaja on aiemmin hakenut rakennukselle poikkeamista käyttötarkoituksen muutoksesta, jolla koulu-/asuinrakennus muutettaisiin asuntolakäyttöön. Rakennukseen oli suunniteltu 13 asuinhuonetta.

Askolan rakennus- ja ympäristölautakunta (24.3.2022 § 24) hylkäsi rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskevan poikkeamishakemuksen.

Hakija valitti Askolan rakennus- ja ympäristölautakunnan päätöksestä. Helsingin hallinto-oikeus on hylännyt valituksen.

BYGGPLATS

Byggplatsen ligger i Laukkoski by vid vägen Krouvarintie. Fastigheten registrerades år 2016 och har en areal på 4 508 m².

Byggnadens totalyta är 656 m². Ändringen av användningsändamål gäller byggnadens första våning som har en våningsyta på 444 m². Ytan som ändringen gäller uppgår till 125 m².

Fastigheten har en gammal skolbyggnad som omfattas av undantaget. Det finns en vägförbindelse till byggplatsen, som måste byggas om så att den placering som anges i fastighetsregisterutdraget för vägrätt stämmer.

Fastigheten har kommunalt vatten- och avloppsnät. Byggnaden är tillgänglighetsanpassad och ventileras med självdrag.

Fastighetsägaren har tidigare ansökt om undantag för att ändra byggnadens användningsändamål från skola/bostadshus till inkvartering.

Byggnaden planerades ha 13 boningsrum.

Byggnads- och miljönämnden i Askola kommun avslag (24.3.2022 § 24) ansökan om undantagsbeslut avseende ändring av byggnadens användningsändamål.

Sökanden överklagade beslutet från byggnads- och miljönämnden i Askola kommun. Helsingfors förvaltningsdomstol har avslagit överklagandet.

KAAVOITUSTILANNE

Kiinteistöstä sijaitsee Pornaisten Eteläisten kylien osayleiskaavan PY/s alueella. PY/s alue on julkisten palvelujen ja hallinnon alue, jolla ympäristö säilytetään. Alue varataan opetus-, harrastus- ja päivähoitotoimintoja palveleville rakennuksille.

PLANLÄGGNINGSSITUATION

Fastigheten är belägen i Borgnäs i Delgeneralplaneområdet för de södra byarna, i ett område som har beteckningen PY/s. Beteckningen PY/s avser ett område anvisat för byggnader för den offentliga servicen och förvaltningen med tillägget "där miljön bevaras". Området reserveras för byggnader som betjänar undervisnings-, fritids- och dagvårdsfunktioner.

POIKKEAMINEN

Poikkeaminen Pornaisten Eteläisten kylien osayleiskaavasta PY/s, käyttötarkoituksen muutosta koulun olevan asuinpinta-alan jakaminen useampaan huoneistoon 6 kpl. Rakennuksen asuinpinta-ala säilyy alkuperäisenä, eikä julkisivuun tehdä muutoksia. Koulurakennuksessa on aiemmin sijainnut talonmiehen- ja opettajan asunto, joihin esitetään muutoksia. Asuinhuoneet 1–6 sijoittuvat rakennuksen entisiin makuuhuoneisiin, olohuoneeseen, keittiöön ja opettajan huoneeseen. Koulurakennuksen muu osa säilyy askartelu/varasto käytössä.

UNDANTAGSBESLUT

Ansökan gäller undantag från bestämmelserna i Delgeneralplanen för de södra byarna i Borgnäs, närmare sagt ändring av användningsändamålet av en skolbyggnad som är belägen på ett område med beteckningen PY/s. Det föreslås att skolans bostadsyta delas upp i flera lägenheter (6 st.). Byggnadens bostadsyta förblir oförändrad och inga ändringar görs på fasaden. Skolbyggnaden inhyste tidigare lägenheter för vaktmästaren respektive läraren. Dessa föreslås ändras. Boningsrummen 1–6 placeras i byggnadens tidigare sovrum, vardagsrummet, köket och lärarens rum. Resten av skolbyggnaden används som tidigare för hantverk och förvaring.

VESIHUOLTO

Kiinteistö kuuluu vesi- ja viemäriverkkoon. Kiinteistö sijoittuu pohjavesialueen ulkopuolelle.

VATTENTJÄNSTER

Fastigheten är ansluten till vatten- och avloppsnätet. Fastigheten är belägen utanför grundvattenområdet.

PELASTUSVIRANOMAISEN LAUSUNTO

Rakennus on varustettava tarkoituksenmukaisilla alkusammutusvälineillä. Rakennuksen poistumisreittien merkitseminen on toteutettava Sisäministeriön asetuksen rakennusten poistumisreittien merkitsemisestä ja valaisemisesta.

RÄDDNINGSMYNDIGHETENS UTLÅTANDE

Byggnaden ska förses med lämplig förstahandssläckningsutrustning. Märkningen av utrymningsvägar i byggnaden måste utföras i enlighet med Inrikesministeriets förordning om märkning och belysning av utrymningsvägar i byggnader.

PORNAISTEN KUNNANHALLITUKSEN LAUSUNTO

Poikkeamislupa on käsitelty Pornaisten kunnanhallituksessa 17.11.2025 ja kunnanhallitus puoltaa hakemusta.

UTLÅTANDE AV BORGNÄS KOMMUNSTYRELSE

Ansökan om undantagsbeslut behandlades i Borgnäs kommunstyrelse 17.11.2025 och kommunstyrelsen stödjer ansökan.

NAAPURIEN KUULEMINEN

Hakemuksesta on suoritettu naapurien kuuleminen (4 kpl) ja naapuri 611–406–2–58 on jättänyt hankkeesta huomautuksen. Naapuri 611–406–2–58 huomauttaa, että vastustaa hanketta ja katsoo sen olevan liian mittava sekä muuttavan alueen luonnetta olennaisesti. Huomautuksen mukaan suunnittelussa ei ole riittävästi huomioitu viereistä kiinteistöä. Huomautuksessa esitetään hankkeen keskeyttämistä, vaihtoehtoisten ratkaisujen tarkastelua tai koko aluetta koskevaa kaavamuutosta hankkeen edellytyksenä. Lisäksi huomautuksessa tuodaan esiin mahdollisuus lunastusmenettelyyn huomautuksen tekijän omistaman kiinteistön osalta.

Hakija on antanut vastineen huomautuksiin ja perustelee seuraavasti: Rakennushanketta ei voida pitää mittavana, eikä se muuta alueen luonnetta olennaisella tavalla. Asuinpinta-ala säilyy ennallaan, ja käyttötarkoituksen muutos ei edellytä kaavamuutosta. Muutos ei vaikuta rakennuksen julkisivuun, ja pihapiiri on säilytetty sopusuhtaisena. Tontin reunalla sijainnut heikkokuntoinen kuusiaita on poistettu. Viereisen kiinteistön etäisyydet ja olemassa olevat aitarakenteet säilyvät ennallaan. Mikäli kiinteistön omistaja on kiinnostunut myynnistä, voidaan keskustelu asiasta jatkaa myöhemmin erikseen sovittavana ajankohtana.

Kunnan vastine huomautuksiin: kunnalla on kaavoitusmonopoli ja poikkeamistoimivalta, voimassa olevaan osayleiskaavaan nähden kiinteistöllä suunniteltu käyttötarkoituksen muutos on vähäinen, joka ei aiheuta ympäristölle haittaa. Kiinteistön omistajalla on oikeus kehittää kiinteistöä ja osayleiskaavan muuttaminen ei olisi ainoastaan kiinteistön omistajan kustannusvastuulla vaan myös kunnan vastuulla. Mikäli osayleiskaavaa lähdetäisiin muuttamaan voisi kiinteistöllä oleva rakennusoikeus myös muuttua vielä laajemmaksi kuin nyt haettu poikkeaminen.

Naapureiden kuuleminen on suoritettu RakL 64 § edellyttämällä tavalla.

HÖRANDE AV GRANNAR

Grannarna har hört angående ansökan (4 st.), och grannen 611–406–2–58 har lämnat in en anmärkning om projektet.

Grannen 611–406–2–58 konstaterar att hen motsätter sig projektet.

Grannen anser att projektet är för omfattande och att det kommer att förändra områdets karaktär på ett väsentligt sätt.

Enligt anmärkningen har man i planeringen inte tagit tillräcklig hänsyn till grannfastigheten. I anmärkningen föreslås att projektet ska avbrytas och alternativa lösningar undersökas, eller att planläggningen av hela området ska ändras som en förutsättning för projektet. Dessutom nämner den part som lämnat anmärkningen även möjligheten till ett inlösningsförfarande för sin egen fastighet.

Sökanden har gett ett bemötande till anmärkningarna och lämnar följande motivering: Byggprojektet kan inte betraktas som omfattande och det förändrar inte heller områdets karaktär i någon större utsträckning. Bostadsytan förblir oförändrad och ändringen av användningsändamålet kräver ingen ändring av planen. Ändringen av användningsändamålet påverkar inte byggnadens fasad, och innergården är fortfarande harmonisk. Den mariga granhacken vid tomtgränsen har ansats bort. Avstånden till grannfastigheten och de befintliga staketkonstruktionerna

förblir oförändrade. Om fastighetsägaren är intresserad av att sälja kan frågan diskuteras vidare vid ett senare tillfälle som avtalas separat. Kommunens bemötande till anmärkningarna: Kommunen har planläggningsmonopol och befogenhet att bevilja undantag. Den planerade ändringen av användningsändamålet på fastigheten utgör med tanke på den gällande delgeneralplanen ett mindre undantag och kommer inte att medföra olägenhet för miljön. Fastighetsägaren har rätt att utveckla sin fastighet. En ändring av delgeneralplanen skulle inte bara ske på fastighetsägarens bekostnad utan också på kommunens bekostnad. En eventuell ändring av delgeneralplanen kunde också resultera i en ännu mer omfattande byggrätt på fastigheten än det undantag som söks för närvarande. Hörandet av grannarna 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. Koulurakennuksen asuinpinta-alan kokonaismäärä ei muutu. 2. Käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta haittaa osayleiskaavan toteutumiselle. 3. Käyttötarkoituksen muutos ei vaikuta merkittävästi rakennuksen julkisivuun tai sen pihapiiriin. 4. Kaavamääräyksellä pyritään säilyttämään alueen ympäristö; alueelle rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota sekä rakennusten että sitä ympäröivän pihapiirin muodostaman kokonaisuuden sopusuhtaisuuden säilyttämiseen.
Perustelut	Haettu poikkeaminen ei aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakennuspaikka sijoittuu olemassa olevan rakennuskannan läheisyyteen olemassa olevan tien varrelle. Poikkeaminen ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hanke ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua. Pornaisten kunnanhallitus on antanut puoltavan lausunnon hakemukseen.
Sovelletut oikeusohjeet	Rakentamislaki 751/2023
Beslutsförslag	Byggnads- och miljösektionen beviljar ett undantagslov enligt ansökan på följande tillståndsvillkor: 1. Skolbyggnadens totala bostadsyta förblir oförändrad. 2. Ändringen av användningsändamålet medför inte olägenheter med tanke på bestämmelserna i delgeneralplanen. 3. Ändringen av användningsändamålet medför inga betydande ändringar i byggnadens fasad eller dess gårdsområde. 4. Syftet med planbestämmelsen är att bevara områdets miljö: vid nybyggnation i området ska man vara särskilt uppmärksam på att bevara

både harmonin mellan byggnaderna och helheten på den omgivande gården.

Motiveringar

Ett undantagsbeslut enligt ansökan medför inte olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen.

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

Undantagsbeslutet försvårar inte uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön.

Ett undantagsbeslut enligt ansökan leder inte till byggande med betydande konsekvenser eller annars har avsevärda skadliga miljökonsekvenser eller andra avsevärda skadliga konsekvenser.

Projektet äventyrar inte likabehandlingen av markägarna.

Kommunstyrelsen i Borgnäs har gett ett jakande utlåtande om ansökan.

Tillämpade rättsnormer

Bygglag 751/2023

Pååtös

Beslut

Täytäntöönpano

Verkställighet