

Sijoittamislupa kiinteistöllä 611-406-24-401, Pornainen/ Placeringstillstånd på fastigheten 611-406-24-401, Borgnäs

Rakennus- ja ympäristöjaosto 12.02.2026 § 18
16/10.03.100/2025

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 611–406–24–401 haetaan sijoittamislupaa 1-kerroksisen omakotitalon (168m²) ja talousrakennuksen (60m²) rakentamiselle.

ANSÖKAN

Placeringstillstånd ansöks för fastigheten 611–406–24–401 för att uppföra ett egnahemshus i en våning (168 m²) och en ekonomibyggnad (60 m²).

RAKENNUSPAIKKA

Rakennuspaikka sijaitsee Laukkoskella osoitteessa Kivimäentie 45. Kiinteistö on rekisteröity vuonna 2003 ja sen pinta-ala on 3010 m². Rakennuspaikan lähiympäristö muodostuu metsä- ja asuinkäytössä olevista alueista. Rakennuspaikalle on olemassa oleva tieyhteys. Rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä sijaitsee muinaisjäännösalue, joka on otettava huomioon rakentamisen suunnittelussa ja toteutuksessa.

BYGGPLATS

Byggplatsen är belägen i Laukkoski på adressen Kivimäentie 45. Fastigheten registrerades år 2003 och har en areal på 3 010 m². Omgivningen kring byggplatsen består av skog och bostadsområden. Det finns en befintlig väganslutning till byggplatsen. I omedelbar närhet av byggplatsen finns ett fornlämningsområde som måste beaktas vid planeringen och genomförandet av byggandet.

KAAVOITUSTILANNE

Kiinteistö sijaitsee Pornaisten eteläisten kylien osayleiskaavan AT-alueella. lue on tarkoitettu kylämäisen rakentamisen alueeksi. Mitoituksen mukaiselle uudelle rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen asuin- tai lomarakennuksen talousrakennuksineen tai kyläyhteisöjen toimintaa tukevia yleisiä rakennuksia sekä sellaisia työ- ja liiketiloja, jotka eivät aiheuta haittaa ympäröivälle asutukselle. 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. Rakennussuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kohteen mittakaavaan, muotokielen, rakennusmateriaalin ja -väriyksen yhteensopivuuteen sitä ympäröivän rakennuskannan kanssa. Vuoden 1993 yleiskaavassa osoitetut toteutumattomat uudet rakennusoikeudet. Kiinteistölle on osoitettu osayleiskaavassa rakennuspaikka symboli. Rakennuspaikan sijainti harkitaan tapauskohtaisesti lupakäsittelyjen yhteydessä.

PLANLÄGGNINGSSITUATION

Fastigheten är belägen i Borgnäs i Delgeneralplaneområdet för de södra byarna, i ett område som har beteckningen AT. Området är avsett som område för byggande av bykaraktär. På en ny byggplats av den angivna

storleken får man bygga ett bonings- eller fritidshus med en bostad jämte ekonomibyggnader eller offentliga byggnader som stöder bygemenskapernas verksamhet samt arbets- och affärslokaler som inte orsakar olägenheter för den omgivande bebyggelsen. 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. Vid utformningen av byggnader bör särskild uppmärksamhet ägnas åt byggnadens skala och dess formspråk samt åt byggnadsmaterialets och färgsättningens förenlighet med det omgivande byggnadsbeståndet. Onyttjade nya byggnadsrätter som anvisades i generalplanen år 1993. Fastigheten har i delgeneralplanen anvisats en byggplats som är märkt med en symbol. Byggplatsens placering beaktas från fall till fall i samband med tillståndsbehandlingarna.

SIJOITTAMISEN EDELLYTYKSET

Sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on, että:

- 1) rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliömetriä;
- 2) rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa;
- 3) rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ottaen lisäksi huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratalain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain (864/2014) 158 §:ssä tarkoitettulle lentoesteluvalle;
- 4) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;
- 5) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 6) vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;
- 7) teiden, vedensaannin tai viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia;
- 8) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;
- 9) rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;
- 10) rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR PLACERING

För placering på ett område som saknar detaljplan förutsätts det att

- 1) byggplatsen är minst 1 000 kvadratmeter,
- 2) det inte finns risk för översvämning, ras eller jordskred på byggplatsen,

- 3) byggnaderna kan placeras på minst 4 meters avstånd från fastighetsgränsen med beaktande dessutom av ett skyddsområde enligt 44 § i lagen om trafiksystem och landsvägar och ett frisiktsområde enligt 45 § i den lagen, ett skyddsområde enligt 37 § i banlagen och ett frisiktsområde enligt 38 § i den lagen samt behovet av ett flyghindertillstånd enligt 158 § i luftfartslagen (864/2014),
- 4) byggnadsobjektet passar in i den byggda miljön och landskapet samt uppfyller kraven på skönhet, högklassig arkitektur eller harmoni,
- 5) det till byggplatsen finns en användbar infartsväg eller att det är möjligt att ordna en sådan,
- 6) vattentillgången, avloppsvattnet och dagvattnet kan skötas utan olägenheter för miljön,
- 7) ordnandet av vägar, vattentillgång eller avlopp inte orsakar kommunen eller staten särskilda kostnader,
- 8) byggandet inte medför olägenheter för grannarna och inte försvårar bebyggandet av grannfastigheterna,
- 9) byggandet är lämpligt med tanke på landskapet och inte försvårar bevarandet av särskilda natur- eller kulturmiljövärden eller tillgodoseendet av rekreationsbehoven,
- 10) byggandet inte medför olägenheter med tanke på bestämmelserna i landskapsplanen eller generalplanen eller föreskrifterna i byggnadsordningen.

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MÄÄRÄYKSET

Pornaisten kunnan rakennusjärjestyksen kohdan 4.2.1 mukaan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 10000 m², osayleiskaavojen maisemallisesti arvokkailla peltoalueilla (MU) vähintään 20000 m². Osayleiskaava-alueilla rakentaminen voidaan sallia pienemmällekin rakennuspaikalle osayleiskaavan kaavamerkintöjen ja -määräysten mukaisesti.

3.1.1 mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuksen vähimmäisetäisyys rakennuspaikan rajasta on 5 m.

3.1.3 mukaan rakennus on rakennettava vähintään 20 m etäisyydelle maantien lähimmän ajoradan keskiviivasta ja vähintään 12 m etäisyydelle paikallistien lähimmän ajoradan tai yksityistien keskiviivasta.

4.3.1 mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia.

4.3.2 mukaan rakennuspaikalle rakennettava kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

FÖRESKRIFTER I BYGGNADSORDNINGEN

Enligt punkt 4.2.1 i Borgnäs kommuns byggnadsordning ska byggplatsen ha en areal på minst 10 000 m², eller minst 20 000 m² när det gäller åkerområden som enligt delgeneralplanerna har landskapsmässigt värde (MU). I delgeneralplaneområden kan byggandet tillåtas även på en mindre

byggplats i enlighet med delgeneralplanens områdesbeteckningar och bestämmelser.

Enligt punkt 3.1.1 får avståndet mellan en byggnad och byggplatsens gräns inte underskrida 5 meter utanför detaljplaneområdet.

Enligt punkt 3.1.3 får avståndet mellan en nybyggnad och mittlinjen av landsvägens närmaste körbana inte underskrida 20 meter; avståndet mellan en nybyggnad och den närmaste körbanans mittlinje på lokalväg eller enskild väg får inte underskrida 12 meter.

Enligt punkt 4.3.1 får högst en byggnad med en bostad och högst två våningar byggas på byggplatsen. Dessutom får man bygga ekonomibyggnader som anknyter sig till byggplatsens användningsändamål.

Enligt punkt 4.3.2 får våningsytan på byggplatsen inte överstiga 10 % av byggplatsens areal.

VESIHUOLTO

Kiinteistö on suunniteltu liitettäväksi vesiosuuskunnan verkostoon. Kiinteistö sijaitsee pohjavesialueen ulkopuolella.

VATTENTJÄNSTER

Fastigheten ska enligt planerna anslutas till vattenandelslagets nätverk. Fastigheten är belägen utanför grundvattenområdet.

ITÄ-UUDENMAAN ALUEELLINEN VASTUUMUSEON LAUSUNTO

Puustoa ja ympäröivää kasvillisuutta tulee säilyttää mahdollisimman paljon, jotta uudisrakennus ei korostu maisemassa. Rakennuspaikalla tulee välttää tarpeetonta maan muokkausta ja pengerrystä. Mikäli pengerrykset todetaan välttämättömiksi, tulee ne sovittaa istutuksin kokonaisuuteen sopivaan asuun.

Hankealue sijaitsee muinaismuistolain 1963/295 suojeleman muinaisjäännöksen välittömässä läheisyydessä.

Porvoon museo ei ole tehnyt maastotarkastusta kohteeseen, mutta toteaa, että kartan perusteella on olemassa mahdollisuus, että muinaisjäännös jatkuu rakennettavalle alueelle.

Museon arkeologin on keväällä mahdollista tulla kaivamaan muinaisjäännöksen reunamille koekuoppia ja selvittämään muinaisjäännöksen rajausta tällä kohdin. Jos rakennusvaiheessa havaitaan, että kivistinen asuinpaikka jatkuu rakennettavalle alueelle, tulee rakennustyöt keskeyttää välittömästi. Jos muinaisjäännöksen rajausta on luotettava, on sen ympärillä vielä kahden metrin suojavyöhyke. Muinaisjäännösalueella tai sen suojavyöhykkeellä maata ei saa kaivaa tai peittää eikä muinaisjäännöstä saa muutenkaan vaurioittaa.

Suunnitelmia on lausunnon jälkeen muutettu 22.12.2025, niin että rakennukset sijaitsevat kauempana muinaisjäännösalueesta, ja yli kaksi metriä suojavyöhykkeestä.

UTLÅTANDE AV MUSEUM MED REGIONALT ANSVAR I ÖSTRA NYLAND

Så mycket som möjligt av trädbeståndet och den omgivande vegetationen bör bevaras så att den nya byggnaden inte sticker ut i landskapet. Onödig jordbearbetning och terrassering bör undvikas på byggplatsen. Om terrasseringsarbeten anses nödvändiga måste de anpassas till helheten med lämpliga planteringar. Projektområdet ligger i omedelbar närhet av en fornlämning som skyddas med stöd av lagen om fornminnen 295/1963.

Borgå museum har inte genomfört någon fältundersökning av platsen, men konstaterar att det utifrån kartan finns en möjlighet att fornlämningen sträcker sig in på det område som ska bebyggas.

Under våren kan museets arkeolog komma och gräva provgropar vid kanten av fornlämningen och fastställa dess gränser i området. Om det under byggskedet visar sig att stenåldersboplatsen sträcker sig in i det område som ska bebyggas, måste byggarbetet omedelbart avbrytas. Om gränserna för fornlämningen fastställs på ett tillförlitligt sätt finns det fortfarande ett två meter bred skyddsområde runt den. Marken i fornlämningsområdet eller dess skyddsområde får inte grävas upp eller täckas, och fornlämningen får inte heller skadas på något annat sätt.

Efter utlåtandet ändrades byggplanerna 22.12.2025 så att byggnaderna ligger längre bort från fornlämningsområdet och mer än två meter från skyddsområdet.

PORNAISTEN KUNNANHALLITUKSEN LAUSUNTO

Poikkeamislupa on käsitelty Pornaisten kunnanhallituksessa 19.1.2026 ja hallitus puoltaa hakemusta.

UTLÅTANDE AV BORGNÄS KOMMUNSTYRELSE

Ansökan om undantagsbeslut behandlades i Borgnäs kommunstyrelse 19.01.2026 och styrelsen stödjer ansökan.

NAAPURIEN KUULEMINEN

Hakemuksesta on suoritettu naapurien kuuleminen (4 kpl) ja hakemukseen on naapuri 611–406–46–5 jättänyt huomautuksen.

Naapuri huomauttaa seuraavaa:

Kokonaisuutena arvioiden sijoittamislupahakemus ei täytä rakentamislain (751/2023) eikä Pornaisten rakennusjärjestyksen edellytyksiä. Hakemuksessa esitetty rakennusten sijoittelu aiheuttaa vältettävissä olevia haitallisia vaikutuksia naapurikiinteistölle sekä merkittäviä riskejä hulevesien hallinnan, maisemavaikutusten ja rakennuspaikan perustamisolosuhteiden osalta. Sijoittelua ei ole sovitettu ympäristöön, kulttuuriympäristön arvoihin eikä muinaisjäännös-alueen läheisyyteen lain edellyttämällä tavalla.

Hakemuksen selvitykset ovat olennaisilta osin puutteellisia eikä niiden perusteella voida arvioida hankkeen vaikutuksia luotettavasti sijoittamislupavaiheessa. Puutteita on erityisesti rakennusten korko- ja massoittelutiedoissa, talousrakennuksen julkisivu- ja leikkauspiirustuksissa, hulevesien hallinnan mitoituksessa ja purkusuunnissa sekä rakennuspaikan pohjatutkimuksessa ja louhinnan tarpeen arvioinnissa. Näiden selvitysten puuttuminen estää rakennuspaikan soveltuvuuden kokonaisarvioinnin ja tekee vaikutusten arvioinnista keskeneräistä

Hanke vastaa:

Esitetty rakennusten sijoitus noudattaa maaston korkeuskäyriä ja kallioisia muotoja mahdollisimman tarkasti. Tällä minimoidaan kaivu- ja louhintamäärä sekä säilytetään suurin osa tontin puustosta ja luonnollisesta maastosta.

Poistettu puusto kattaa vain noin 200–300 m² aluetta ja oli välttämätöntä turvallisen rakentamisen kannalta (estää puiden kaatumisriskin rakennusten päälle tai naapurin alueelle). Puuston poisto on tapahtunut asemakaava-alueen ulkopuolella, eikä siihen tarvita erillistä lupaa.

Nykyisillä asemapiirroksilla, pohja- ja leikkauskuvilla sekä korkomerkinnöillä voidaan luotettavasti arvioida rakennusten massoittelu, mittasuhteet ja maisemallinen sopivuus jo sijoittamislupavaiheessa.

Hule- ja sulamisvedet imeytetään kokonaan omalle tontille. Piha-alueiden korkeusasemat on suunniteltu maaston kaltevuutta mukailleen siten, että vesi ei valu naapurikiinteistölle.

Rakentaminen tapahtuu kalliopohjalle. Louhinta ja kallion muokkaus pidetään minimissään esitetyn sijoittelun ansiosta.

Noudatamme Porvoon museon antamaa lausuntoa ja varovaisuusperiaatetta. Museo ei vastusta esitettyä sijoittelua.

Hakija on täydentänyt suunnitelmia 2.2.2026 siten, että hulevesien hallinta ja johtaminen voidaan toteuttaa hakijan kiinteistön alueella.

Kuuleminen on suoritettu RakL 64 § edellyttämällä tavalla.

HÖRANDE AV GRANNAR

Grannarna har hört angående ansökan (4 st.), och grannen 611–406–46–5 har lämnat in en anmärkning om projektet.

Grannen anmärker följande:

Sammantaget uppfyller ansökan om placeringstillstånd inte kraven i bygglagen (751/2023) eller föreskrifterna i byggnadsordningen i Borgnäs kommun. Placeringen av byggnaderna enligt det som presenteras i ansökan medför skadliga konsekvenser, som dock kunde undvikas, på grannfastigheten. Dessutom medförs betydande risker när det gäller hantering av dagvatten, påverkan på landskapet och förutsättningarna för grundläggning av byggplatsen. Placeringen har inte anpassats varken till landskapet, kulturmiljövärden eller närheten till fornlämningsområdet i den mån som förutsätts i lagen.

Utredningarna i ansökan är ofullständiga i väsentliga avseenden och kan inte användas för att på ett tillförlitligt sätt bedöma projektets konsekvenser när beslut fattas om placeringstillstånd. Brister finns i synnerhet i informationen om byggnadernas höjdläge och dimensionering, i fasad- och sektionssnittningarna för ekonomibyggnaden, i dimensioneringen av dagvattenhantering jämte avledningsriktningarna, samt i markundersökningen för byggplatsen och bedömningen av behovet av schaktning. Avsaknaden av dessa utredningar förhindrar en omfattande bedömning av byggplatsens lämplighet och gör konsekvensbedömningen ofullständig.

Projektet svarar:

Den föreslagna placeringen av byggnaderna följer höjdkurvorna och klippformationerna på tomten så nära som möjligt. Detta minimerar behovet av grävarbete och schaktning och bevarar största delen av trädbeståndet och den naturliga terrängen på tomten.

Träd har avlägsnats endast på en yta som täcker cirka 200–300 m², vilket var nödvändigt för en säker byggnation (för att förhindra risken att träd skulle falla på byggnader eller på grannens tomt). Träden avverkades utanför detaljplaneområdet och kräver därför inget separat tillstånd.

Tack vare de nu tillgängliga situationsplanerna, botten- och sektionssnittningarna samt utmärkningen av höjdlägen är det möjligt att tillförlitligt bedöma byggnadernas dimensionering, proportioner och landskapsmässiga lämplighet redan vid placeringstillståndsskedet. Dagvattnet och smältvattnet infiltreras i sin helhet på egen fastighet. Gårdsplanernas höjdlägen har utformats så att de följer terrängens lutning, så att vattnet inte rinner över till grannfastigheten.

Byggandet sker på berggrund. Tack vare den föreslagna placeringen kommer schaktnings- och bergbrytningsarbetena att hållas på ett minimum.

Vi följer anvisningarna i Borgå museums utlåtande samt försiktighetsprincipen. Museet har inga invändningar mot den föreslagna placeringen.

Sökanden har kompletterat planerna 2.2.2026 så att hanteringen och avledningen av dagvattnet kan genomföras på sökandens fastighet. Hörandet har genomförts i enlighet med kraven i Byggl 64 §.

Esittelijä/ Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö/ byggnadstillsynschef Pia Merikanto

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristöjaosto myöntää haetun sijoittamisluvan ja todetaan, että rakentamislain 45 § tarkoittamat rakentamisluvan edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella ovat olemassa omakotitalon (1.krs, 168 m²) ja talousrakennuksen (1.krs, 60 m²) rakentamisen osalta seuraavin ehdoin:

1. Rakentamislupaa on haettava kolmen vuoden kuluessa siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman, ja rakentaminen on aloitettava kyseisen ajan sisällä.
2. Puustoa ja ympäröivää kasvillisuutta tulee säilyttää mahdollisimman paljon, jotta uudisrakennus ei korostu maisemassa.
3. Pengerrykset tai muu maapinnan merkittävä muuttaminen eivät ole sallittuja ilman erityistä perustelua.
4. Uudisrakennus sovitetaan huolellisesti maaston korkeuseroihin ja muotoonsa, ulkomateriaaliensa ja värityksensä suhteen maisemaan.
5. Kiinteistö tulee liittää vesihuoltoverkkoon.
6. Rakentamisluvassa on osoitettava, että rakentamishankkeen toteuttamisen edellytykset täyttyvät RakL 48 §:n mukaisesti. Rakentamishankkeen tulee täyttää rakentamislain 29-41 §:ssä säädetty ja niiden nojalla asetetut olennaiset tekniset vaatimukset ottaen huomioon rakentamishankkeen vaativuus sekä rakentamishankkeeseen osallistuvat suunnittelijat ja toteuttajat.

Perustelut

Rakennuksen sijoittamisella suunniteltuun paikkaan ei ole estettä rakentamislain 45 § mukaan.

Rakennuspaikka täyttää kunnan rakennusjärjestyksen vaatimukset, ja alueella on ennestään asuinrakennuksia. Rakennukset on esitetty asemapiirroksessa sijoittuvan kiinteistöllä yli 12 metrin etäisyydelle tien keskiviivasta sekä vähintään 5 metrin etäisyydelle naapurin rajoista.

Kiinteistöllä on osayleiskaavan mitoituksen mukainen käyttämätön rakennuspaikka.

Rakennuspaikka täyttää osayleiskaavan mitoitusvaatimukset, kun kiinteistö liitetään vesiosuuskunnan verkostoon

Hanke ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Suunniteltu rakentaminen ei johda merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haittaa Eteläisten kylien osayleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräysten toteutumiselle.

Asemapiirroksessa on esitetty, että puustoa ja muuta kasvillisuutta säilytetään mahdollisimman paljon luonnontilaisena. Tällä varmistetaan, että uudisrakennus sopeutuu maisemaan eikä korostu hallitsevana elementtinä.

Asemapiirroksessa esitetyn alustavan hulevesisuunnitelman mukaan hulevedet johdetaan ja imeytetään kiinteistöllä siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille, tien käyttäjille tai tien rakenteille.

Pornaisten kunnanhallitus on antanut puoltavan lausunnon hakemukseen.

Sovelletut oikeusohjeet Rakentamislaki 751/2023, rakennusjärjestys

Beslutsförslag

Byggnads- och miljösektionen beviljar ett placeringstillstånd enligt ansökan, och det konstateras att förutsättningarna för placering utanför detaljplaneområden i enlighet med det som avses i 45 § i bygglagen uppfylls för uppförandet av ett egnahemshus (1 våning, 168 m²) och en ekonomibyggnad (1 våning, 60 m²) med följande villkor:

1. Ansökan om bygglov måste lämnas in inom tre år från den dag då detta beslut vinner laga kraft och byggnationen måste påbörjas inom samma tid.
2. Så mycket som möjligt av trädbeståndet och den omgivande vegetationen bör bevaras så att den nya byggnaden inte sticker ut i landskapet.
3. Terrasseringar eller andra betydande förändringar av markytan är inte tillåtna utan särskild motivering.
4. Den nya byggnaden ska vara noggrant anpassad till höjdskillnaderna i terrängen, och med tanke på sin form, material och färgsättning till miljön.
5. Fastigheten ska anslutas till ett vattenförsörjningsnät.
6. Bygglovet ska visa att kraven för genomförande av byggprojektet är uppfyllda i enlighet med 48 § i bygglagen. Byggprojektet ska uppfylla de väsentliga tekniska kraven i 29-41 §§ i bygglagen och de som ställs med stöd av den, med beaktande av byggprojektets komplexitet och de projektörer och utförare som deltar i byggprojektet.

Motiveringar

Bygglagen § 45 utgör inget hinder för placering av byggnaden på den planerade platsen.

Byggplatsen uppfyller kraven i kommunens byggnadsordning, och det finns redan bostadshus i området. Byggnaderna visas på situationsplanen som belägna mer än 12 meter från vägens mittlinje och minst 5 meter från gränserna till grannens tomt.

Fastigheten har en outnyttjad byggplats som följer dimensioneringen i delgeneralplanen.

Byggplatsen uppfyller dimensioneringskraven i delgeneralplanen, förutsatt att fastigheten ansluts till vattenandelslagets nätverk. Projektet äventyrar inte likabehandlingen av markägarna. Den föreslagna byggnationen leder inte till byggande med betydande konsekvenser eller medför olägenhet med tanke på bestämmelserna i Delgeneralplanen för de södra byarna respektive föreskrifterna i byggnadsordningen.

Det anges i situationsplanen att träd och annan vegetation kommer att bevaras i sitt naturliga tillstånd så långt det är möjligt. Detta säkerställer att

den nya byggnaden smälter in i landskapet och inte sticker ut som ett dominerande inslag.

Enligt den preliminära dagvattenplanen som presenteras i situationsplanen kommer dagvattnet att ledas och infiltreras på fastigheten på ett sådant sätt att det inte orsakar några olägenheter för grannar, trafikanter eller vägkonstruktioner.

Kommunstyrelsen i Borgnäs har gett ett jakande utlåtande om ansökan.

Tillämpade rättsnormer	Bygglag 751/2023, byggnadsordning
Påttös	Hyväsytitiin päätösehdotuksen mukaisesti.
Beslut	Godkändes enligt beslutsförslag.
Täytäntöönpano	Hakija, valituksen jättänyt naapuri, Pornaisten kunnanhallitus, Lupa- ja valvontavirasto
Verkställighet	Sökare, grannen som lämnade in anmälan, kommunstyrelsen Borgnäs, Tillstånds- och tillsynsverket