

Poikkeaminen kiinteistöllä 611-406-24-213, Pornainen/ Undantagsbeslut på fastigheten 611-406-24-213, Borgnäs

Rakennus- ja ympäristöjaosto 26.03.2026 § 30
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 611–406–24–213 haetaan poikkeamista osayleiskaavan määräyksestä kiinteistön pinta-alasta (3 000 m²) sekä rantarakentamisen osalta rakennusoikeudesta omakotitalo (167 m²) ja asuinrakennuksessa kiinni oleva talousrakennus (40 m²), kerrosala on yhteensä 207 m². Lisäksi haetaan poikkeamaa rakennusjärjestyksen rantaviivan pituudesta.

ANSÖKAN

Undantagsbeslut ansöks för fastigheten 611–406–24–213 för att få avvika från bestämmelsen i delgeneralplanen gällande fastighetens areal (3 000 m²) respektive om byggnadsrätten vid byggande i strandområden för att uppföra ett egnahemshus (167 m²) samt en ekonomibygnad (40 m²) som uppförs i anslutning till bostadshuset. Den totala våningsytan uppgår till 207 m².

Därtill ansöks om ett undantagsbeslut för att få avvika från bestämmelsen i byggnadsordningen gällande strandlinjens längd.

RAKENNUSPAIKKA

Rakennuspaikka sijaitsee Laukkoskella, osoitteessa Silta-Heikantie 24, Mustijoen rannalla. Kiinteistön pinta-ala on 2 500 m².

Uusi omakotitalo on suunnitelmassa sijoittaa noin 13 metriä Silta-Heikantien rajasta. Kiinteistöllä on rantaviivaa noin 32 metriä. Rakennuspaikalle on tieyhteys.

Kiinteistölle on aiemmin haettu poikkeamislupa vuonna 2014 sekä rakennuslupa omakotitalolle (160 m²) ja talousrakennukselle (40 m²) vuonna 2016, jotka on myönnetty.

Kiinteistöllä sijaitsee vanha saunarakennus (35 m²), jota peruskorjataan. Rakennukselle on suoritettu käyttöönottokatselmus vuonna 2021.

BYGGPLATS

Byggplatsen är belägen i Laukkoski på adressen Silta-Heikantie 24 vid stranden till Svartsån. Fastigheten har en areal på 2 500 m².

Det nya egnahemshuset ska enligt planerna uppföras cirka 13 meter från gränsen till vägen Silta-Heikantie. Fastigheten har en strandlinje på cirka 32 meter. Byggområdet har vägförbindelse.

För fastigheten har man tidigare ansökt om undantagsbeslut år 2014, samt om bygglov för att få uppföra ett egnahemshus (160 m²) och en ekonomibygnad (40 m²) år 2016. Dessa har beviljats.

På fastigheten finns en gammal bastubyggnad (35 m²) som håller på att renoveras. En ibruktagningssyn av byggnaden genomfördes år 2021.

KAAVOITUSTILANNE

Kiinteistö sijaitsee Pornaisten eteläisten kylien osayleiskaavan AT-alueella. Mitoituksen mukaiselle uudelle rakennuspaikalle 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. Rakennuspaikan rakennusoikeuden määrä (k-m²) määräytyy kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Uudis-, täydennys- ja korjausrakentaminen on sovitettava huolellisesti ympäröivään maisemaan. Rakennussuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kohteen mittakaavaan, muotokielen, rakennusmateriaalin ja väriytyksen yhteensopivuuteen sitä ympäröivän rakennuskannan kanssa. Osayleiskaavassa on kiinteistöllä merkitty käytetty asuinrakennuspaikka.

PLANLÄGGNINGSSITUATION

Fastigheten är belägen i Borgnäs i Delgeneralplaneområdet för de södra byarna, i ett område som har beteckningen AT. På en ny byggnadsplats av den angivna storleken får man bygga ett bonings- eller fritidshus med en bostad jämte ekonomibygnader. 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. Bygglovens omfattning (m²-vy) på en byggplats bestäms i kommunens byggnadsordning. Nybyggnader, kompletteringsbyggande och reparationsbyggande måste noggrant integreras i det omgivande landskapet. Vid utformningen av byggnader bör särskild uppmärksamhet ägnas åt byggnadens skala och dess formspråk samt åt byggnadsmaterialets och färgsättningens förenlighet med det omgivande byggnadsbeståndet. Fastigheten har enligt delgeneralplanen en byggplats, som är utnyttjad.

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MÄÄRÄYKSET

Pornaisten kunnan rakennusjärjestyksen kohdan 5.1.4 mukaan Asuinrakennuksen/rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Etäisyydet mitataan karttatasossa. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 40 m.

Alle 10 m etäisyydelle rantaviivasta ei saa rakentaa huvimajoja, grillikatoksia tms. rakennelmia, jotka muuttavat häiritsevästi rantamaisemaa.

5.1 Rantarakennuspaikalla on oltava vähintään 50 m omaa rantaviivaa. Rantaviivan pituus on keskiveden korkeuden mukaisena mitattu rantaviiva.

5.1.2 Ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 200 m², kuitenkin enintään 6 % rakennuspaikan pinta-alasta.

FÖRESKRIFTER I BYGGNADSORDNINGEN

Enligt punkt 5.1.4 i Borgnäs kommuns byggnadsordning ska avståndet mellan bostaden/byggnaden och strandlinjen samt byggnadens placering på byggplatsen vara sådana att landskapets naturliga drag bevaras så långt det är möjligt. Avstånden mäts på kartnivå. Avståndet mellan en byggnad som inte är en bastubyggnad och strandlinjen vid medelvattennivå ska, med förbehåll för ovanstående krav, vara minst 40 meter.

Inom 10 meter från strandlinjen får man inte bygga lusthus, grillplatser eller liknande konstruktioner som medför ändringar som stör kustlandskapet.

5.1 En byggplats i strandområdet ska ha minst 50 meter egen strandlinje. Strandlinjen definieras som strandlinjens längd mätt vid havets medelnivå.

5.1.2 I strandområdet får byggnadernas totala våningsyta på byggplatsen inte överskrida 200 m², dock högst 6 % av byggplatsens yta.

VESIHUOLTO

Kiinteistö sijaitsee vesihuoltoverkoston toiminta-alueella ja on siihen liitetty.

VATTENTJÄNSTER

Fastigheten ligger inom vattenförsörjningsnätets verksamhetsområde och är ansluten till det.

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 (5 kpl) ja naapuri 611–406–24–214 on jättänyt hankkeesta huomautuksen.

Naapuri 611–406–24–214 huomauttaa, että rakennussuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kohteen mittakaavaan, muoto kielen, rakennusmateriaalin ja -värityksen yhteensopivuuteen sitä ympäröivän rakennus kannan kanssa. Huolena myös naapurilla on tieliittymä ja siitä ajavat rekat tuoden naapuriin tavaraa lähes päivittäin.

Hanke vastaa, rakennuksen sijainti on tarkastettu vastaamaan ilmoitettua mittaa. Syksyllä 2025 tontilla on väliaikaisesti sekä pienimuotoisesti valmistettu tuotannollisia töitä, joista ei aiheudu ympäristölle haittaa. Tontilla ei harjoiteta teollista toimintaa. Tavarantoimituksia tulee 1–2 kertaa kuukaudessa. Rakennustyön loppuunsaattaminen tulee yleisesti vaikuttamaan alueen arvoon.

Kuuleminen on suoritettu RakL 64 § edellyttämällä tavalla.

HÖRANDE AV GRANNAR

Grannarna har hörts angående ansökan (5 st.), och grannen 611–406–24–214 har lämnat in en anmärkning om projektet.

Grannen 611–406–24–214 påpekar att man vid utformningen av byggnader bör ägna särskild uppmärksamhet åt byggnadens skala och dess formspråk samt åt byggnadsmaterialets och färgsättningens förenlighet med det omgivande byggnadsbeståndet. En annan källa till oro för grannen är väganslutningen och de långtradare som använder den för att leverera varor till grannen nästan varje dag.

Projektet anger som svar att byggnadens placering har kontrollerats och överensstämmer med de angivna måtten. Under hösten 2025 har det på tomten tillfälligt och i liten skala bedrivits produktionsarbete som inte medför olägenheter för miljön. Ingen industriell verksamhet bedrivs på tomten. Varuleveranser sker 1–2 gånger per månad. Slutförandet av byggnadsarbetet kommer generellt att påverka området värde.

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. Poikkeamispäätös on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman.

3.

Uudisrakennus sovitetaan huolellisesti maaston korkeuseroihin ja muotonsa, ulkomateriaaliensa ja värityksensä suhteen rantamaisemaan.

4. Pengerrykset tai muu maapinnan merkittävä muuttaminen eivät ole sallittuja ilman erityistä perustelua.

5. Luvan myöntäminen ei saa aiheuttaa haittaa kaavoituksen toteutumiselle.

6. Uudisrakennus tulee liittää vesiosuuskunnan verkostoon.

Perustelut

Rakennuspaikka täyttää kunnan rakennusjärjestyksen vaatimukset, lukuun ottamatta kiinteistön pinta-alaa, rantaviivan pituutta ja rakennusoikeutta, jotka poikkeavat määräyksistä.

Rakennuspaikka on sijainniltaan, muodoltaan sekä mittasuhteiltaan rakentamiseen sovelias. Alueella on ennestään asuin- ja vapaa-ajan asuntoja. Rakentaminen täydentää alueen yhdyskuntarakennetta luontevalla tavalla. Rakennuksen sijoittamisella suunniteltuun paikkaan ei ole estettä rakentamislain 57 § mukaan, kun rannassa olevaa suojapuuvyöhykettä ei poisteta. Suunniteltu rakentaminen ei johda merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haittaa maakuntakaavan, yleiskaavan tai rakennusjärjestyksen määräysten toteutumiselle.

Kiinteistöllä on osayleiskaavaan merkitty käytetty asuinrakennuspaikka.

Kiinteistölle aiemmin myönnetty poikkeamislupa ja rakennuslupa ovat vanhentuneet. Viereiselle, samankokoiselle kiinteistölle on myönnetty poikkeamislupa rakennusoikeuden ylittämiseen. 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. Undantagsbeslutet gäller i två (2) år från den dag då detta beslut vinner laga kraft.
3. Den nya byggnaden ska med tanke på sin form, material och färgsättning vara noggrant anpassad till höjdskillnaderna i terrängen samt till strandmiljön.
4. Terrasseringar eller andra betydande förändringar av markytan är inte tillåtna utan särskild motivering.
5. Beviljandet av tillstånd får inte förorsaka olägenheter med tanke på genomförandet av planläggningen.
6. Den nya byggnaden måste anslutas till vattenandelslagets verksamhetsnät.

Motiveringar

Byggplatsen uppfyller kraven i kommunens byggnadsordning med undantag för fastighetens areal, längden på strandlinjen och byggnadsrätten, som avviker från bestämmelserna.

Byggplatsen är lämplig för byggnation vad gäller läge, form och dimensioner. Det finns redan såväl byggnader som fritidshus i området. Byggnationen kompletterar samhällsstrukturen i området på ett naturligt sätt.

Bygglagen § 57 utgör inget hinder för placering av byggnaden på den planerade platsen förutsatt att det skyddande trädbeståndet vid stranden inte avlägsnas.

Den föreslagna byggnationen leder inte till byggande med betydande konsekvenser eller medför olägenhet med tanke på bestämmelserna i landskapsplanen, generalplanen eller föreskrifterna i byggnadsordningen.

Fastigheten har i delgeneralplanen anvisats en byggplats för ett bostadshus, och den är utnyttjad.

Det undantagsbeslut och det bygglov som tidigare beviljats för fastigheten är inte längre i kraft.

En intilliggande fastighet som är av samma storlek har beviljats ett undantagsbeslut för att överskrida byggnadsrätten.

Projektet äventyrar inte likabehandlingen av markägarna.

Kommunstyrelsen i Borgnäs har gett ett jakande utlåtande om ansökan.

Tillämpade rättsnormer	Bygglag 751/2023, byggnadsordning
Påätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
Beslut	Godkändes enligt beslutsförslag.
Täytäntöönpano	Hakija, kunnanhallitus Pornainen, Lupa- ja valvontavirasto
Verkställinghet	Sökare, kommunstyrelsen Borgnäs, Tillstånds- och tillsynsverket