

Sijoittamislupa kiinteistölle 611–402–3–21, Pornainen/ Placeringstillstånd på fastigheten 611-402-3-21, Borgnäs

Rakennus- ja ympäristöjaosto 27.08.2026 § 70
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 611–402–3–21 haetaan sijoittamislupaa rakennuspaikan muodostamiseksi 200 m² suuruiselle omakotitalolle ja 80 m² talousrakennukselle.

ANSÖKAN

Placeringstillstånd ansöks för att få bilda en byggplats för ett egnahemshus på 200 m² och en ekonomibyggnad på 80 m² på fastigheten 611–402–3–21.

RAKENNUSPAIKKA

Rakennuspaikka sijaitsee Hevonselässä Kivihuopintien varrella, jonka pinta-ala on 5450 m².

Suunnitelman mukaan omakotitalo sijoitetaan noin 30 metrin ja talousrakennus 14 metrin etäisyydelle Kivihuopintien keskilinjasta.

BYGGPLATS

Byggplatsen är belägen i Hevonselkä vid vägen Kivihuopintie. Byggplatsen har en areal på 5 450 m².

Enligt planen ska egnahemshuset placeras cirka 30 meter och ekonomibyggnaden cirka 14 meter från mittlinjen till vägen Kivihuopintie.

VESIHUOLTO

Kiinteistö sijaitsee Pornaisten kunnan vesilaitoksen ja Mustijoen vesiosuus kunnan toiminta-alueen väliin jäävällä kaistaleella. Lausuntojen mukaan kiinteistön liittäminen vesihuoltoverkostoon ei ole mahdollista kummankaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen kautta.

VATTENTJÄNSTER

Fastigheten ligger på en landremsa som sträcker sig mellan verksamhetsområden för vattenverket i Borgnäs kommun respektive vattenandelslaget Vesiosuuskunta Mustijoki. Enligt utlåtandena är det inte möjligt att ansluta fastigheten till vattenförsörjningsnätet via något av de båda vattentjänstverkens verksamhetsområden.

KAAVOITUSTILANNE

Kiinteistö sijaitsee Kirkonkylän osayleiskaavan M-alueella, jonka käyttötarkoitus on maa ja metsätalousvaltainen alue. Alue on tarkoitettu maa- ja metsätaloutta varten. Alueelle sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen sekä kaavassa erikseen rakentamisoikeutena (avoin pallo) osoitettu haja-asutusluontoinen rakentaminen. Rakennuspaikan koko tulee olla vähintään 10 000 m², mikäli rakennuspaikka on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon tai muuhun alueelliseen vesihuoltoverkostoon, rakennuspaikan

vähimmäiskoko on 5 000 m². Uudisrakentaminen tulee ohjata maisemallisesti edullisille paikoille. Rakennuspaikka tulee osoittaa mahdollisuuksien mukaan muun olemassa olevan rakennuskannan läheisyyteen, tien varsille ja puuston suojaan.

PLANLÄGGNINGSSITUATION

Byggplatsen är belägen inom ett område som i Delgeneralplanen för kyrkbyn anvisas med beteckningen M, dvs. i ett jord- och skogsbruksdominerat område.

Området är avsett för jord- och skogsbruk. Nybyggnation i området är tillåten för jord- och skogsbruksrelaterad byggnation och, som en separat byggrätt som anges i planen (öppen boll), för byggande med glesbygdskaraktär. Byggplatsen ska ha en areal på minst 10 000 m². 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 vägkanter och i skydd av träd.

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 tarkoitetulle 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 viemäröinnin 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 pienemmällekkin 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.

PORNAISTEN KUNNANHALLITUKSEN LAUSUNTO

Sijoittamislupa on käsitelty Pornaisten kunnanhallituksessa 18.05.2026 ja kunnanhallitus ei puolla hakemusta.

Hakija toteaa vastineessaan, että sijoituslupahakemuksen hylkäämisen perusteena on ollut rakennuspaikan puuttuminen osayleiskaavasta, vaikka hakemuksen tarkoituksena on nimenomaan rakennuspaikan muodostaminen. Lisäksi hakija katsoo, että alueen kaikki ympäröivät kiinteistöt ovat rakennettuja, minkä vuoksi hakemusta tulisi arvioida maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta.

UTLÅTANDE AV BORGNÄS KOMMUNSTYRELSE

Placeringstillståndet behandlades i Borgnäs kommunstyrelse 18.05.2026 och kommunstyrelsens stöder inte ansökan.

Sökanden påpekar i sitt svar att avslaget på ansökan om placeringstillstånd har motiverats med att byggplatsen saknas i delgeneralplanen, trots att syftet med ansökan just är att bilda en byggplats. Dessutom anser sökanden att alla fastigheter i omgivningen är bebyggda, varför ansökan bör bedömas utifrån principen om likabehandling av markägarna.

NAAPURIEN KUULEMINEN

Hakemuksesta on suoritettu naapurien kuuleminen 10 kpl ja lupahakemukselle on esitetty huomautus yhden naapurin 611–402–5–2 osalta.

Huomautuksessa viitataan alueen vanhaan rakennuskantaan ja sen merkittäviin kulttuuri- ja maisema-arvoihin. Uudisrakennuksen katsotaan sijoittuvan liian lähelle huomautuksen tekijöiden vapaa-ajan asuntoa ja avaavan suoran näkymän heidän pihalleen. Lisäksi luonnontilaisella kalliotontilla todetaan olevan maisemallista ja henkilökohtaista arvoa. Huomautuksessa esitetään myös huoli jätevesijärjestelmän mahdollisista hajuaitoista ja vaikutuksista porakaivon veden laatuun sekä toive, että rajanaapureilla olisi etuosto-oikeus kyseiseen tonttiin.

Hakija toteaa vastineessaan, alue ei ole mökkimiljöötä, vaan alueella sijaitsee suurimman osaksi vakituisia paikallisasukkaita. Alueella on monen kokista ja näköistä rakennustyyliä. Rakennusluvan myöntämisen vaatimukseen kuuluu rakennuksen sopeutuminen ympäristöön. Alueella ei ole historiallista arvoa liittyen vanhojen esineiden tai kaivausten löytymiseen. Jokaiselle naapurille on tarjottu etuosto-oikeutta kyseiseen tonttiin.

HÖRANDE AV GRANNAR

Grannarna har hört angående ansökan (10 st.), och grannen 611–402–5–2 har lämnat in en anmärkning om tillståndsansökan.

I anmärkningen hänvisas till områdets gamla bebyggelse och dess betydande kultur- och landskapsvärden. Grannen som lämnat in sin anmärkning anser att nybyggnaden ligger för nära deras fritidsbostad och ger en fri utsikt över deras trädgård. Dessutom konstateras att den naturliga klipptomten har landskapsmässigt och personligt värde. I anmärkningen uttrycks också oro för eventuella luktproblem från avloppssystemet och dess påverkan på vattenkvaliteten i borrhjullet, samt en önskan om att grannarna ska ha förköpsrätt till den aktuella tomten.

Sökanden konstaterar i sitt svar att området inte är en stugmiljö, utan att det till största delen bebos av fastboende lokalinvånare. I området finns byggnader i olika storlekar och stilar. Ett av kraven för att bevilja bygglov är att byggnaden ska smälta in i omgivningen. Området har inget historiskt värde vad gäller fynd av antika föremål eller utgrävningar. Varje granne har erbjudits förköpsrätt till den aktuella tomten.

Tiedoksi	611-402-5-2
För kännedom	611-402-5-2
Esittelijä	Rakennusvalvontapäällikkö/ byggnadstillsynschef Pia Merikanto
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristöjaosto ei myönnä haettua sijoittamislupaa.
Perustelut	Maanomistajien tasapuolisen kohtelun ja osayleiskaavan mitoitusperiaatteiden mukaisesti rakennuspaikat määräytyvät kaavassa osoitettujen rakennuspaikkamerkintöjen perusteella. Alueen rakennetuilla kiinteistöillä rakennusoikeus on osoitettu niin sanotulla avoimella pallomerkinnällä. Kyseiselle kiinteistölle ei ole osayleiskaavassa osoitettu rakennuspaikkaa eikä avointa pallomerkintää. Kiinteistöllä ei siten ole osayleiskaavan mitoituksen mukaista rakennuspaikkaa tai rakennusoikeutta. Osayleiskaavan mukaan kiinteistön vähimmäiskoko voi olla 5000 m², jos kiinteistö liittyy kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon tai muuhun alueelliseen vesihuoltoverkostoon. Suunnitelmissa on esitetty kiinteistölle oma porakaivo ja jätevesijärjestelmä. Kiinteistön liittäminen vesihuoltoverkostoon ei ole mahdollista. Pornaisten kunnanhallitus ei puolla sijoittamislupahakemusta.
Sovelletut oikeusohjeet	Rakentamislaki 751/2023, rakennusjärjestys
Beslutsförslag	Byggnads- och miljösektionen beviljar inte ett placeringstillstånd enligt ansökan.
Motiveringar	I enlighet med principen om likabehandling av markägare och dimensioneringsprinciperna i delgeneralplanen fastställs byggplatserna utifrån de byggplatsmarkeringar som anges i planen. För de bebyggda fastigheterna i området har byggrätten angetts med en så kallad öppen boll-markering. För den aktuella fastigheten har varken en byggplats eller en öppen boll-markering angetts i delgeneralplanen. Fastigheten har således ingen byggplats eller byggrätt som överensstämmer med dimensioneringsprinciperna i delgeneralplanen. Enligt delgeneralplanen får fastighetens minsta areal vara 5 000 m² om fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet eller något annat regionalt vattenförsörjningsnät. I planerna föreslås att fastigheten ska ha en egen borrhunn och ett eget avloppssystem. Det är inte möjligt att ansluta fastigheten till vattenförsörjningsnätet. Borgräs kommunstyrelse stöder inte ansökan om placeringstillstånd.
Tillämpade rättsnormer	Bygglag 751/2023, byggnadsordning
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaan
Beslut	Godkändes enligt beslutsförslag

Täytäntöönpano

Hakija, Pornaisten kunnanhallitus, 611-402-5-2, LVV-keskus

Verkställighet

Sökande, kommunstyrelsen Borgnäs, 611-402-5-2, TTV-central