

Poikkeaminen kiinteistöllä 504-405-4-120, Myrskylä/ Undantagsbeslut på fastigheten 504-405-4-120, Mörskom

Rakennus- ja ympäristöjaosto 27.08.2026 § 71
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 504-405-4-120 haetaan poikkeamislupaa 55 m² suuruisen yksikerroksisen vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentamiseksi ranta-alueelle. Lisäksi poikkeamista haetaan kaavan mukaisesta rakennuksen harjakatosta ja vesikäymästä.

ANSÖKAN

Undantagslov ansöks för fastigheten 504-405-4-120 för att bygga ett fritidsbostadshus på 55 m² i en våning i strandområdet. Dessutom ansöks om undantag från de i planen angivna kraven på byggnadens sadeltak respektive förbudet mot vattenklosett.

RAKENNUSPAIKKA

Rakennuspaikka sijaitsee Myrskylässä Ahvenkalliontien varrella ja Kirkkojärven rannalla osoitteessa Ahvenkalliontie 86b. Rakennuspaikan koko on 6940 m². Kiinteistöllä on karttamittauksen mukaan rantaviivaa noin 71 m. Kiinteistöllä on vanha vapaa-ajan asunto 36 m² ja sauna 12 m². Vapaa-ajan asunto muutetaan talousrakennukseksi uudisrakentamisen yhteydessä.

BYGGPLATS

Byggplatsen är belägen i Mörskom vid vägen Ahvenkalliontie och vid stranden till sjön Kirkkojärvi, på adressen Ahvenkalliontie 86 b. Byggplatsen har en areal på 6 940m². En mätning på kartan ger fastigheten en strandlinje på cirka 71 meter. På fastigheten finns ett gammalt fritidsbostadshus på 36 m² och en bastu på 12 m². Fritidsbostaden omvandlas till en ekonomibyggnad i samband med nybyggnationen.

KAAVOITUSTILANNE

Kiinteistö sijaitsee Vähä-Husulan rantakaava-alueella RA. Alue on loma-asuntojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja vierasmajan yhteispinta-alaltaan enintään 100 kerros-m² sekä tarpeelliset erilliset sauna- ja talousrakennukset yhteispinta-alaltaan enintään 40 kerros-m². vierasmajan koko saa olla korkeintaan 30 kerros-m² ja saunarakennuksen korkeintaan 20 kerros-m². Rakennuksissa tulee olla harjakatto. Suurin sallittu kerrosluku on yksi, kuitenkin niin, että makuuparvi saadaan sijoittaa toiseen kerrokseen harjakaton alle. Merkittäviä maansiirtoja ja louhintoja ei saa tehdä. Rakentamattomat rakennuspaikan osat on istutettava tai säilytettävä luonnonmukaisina. Rakennuspaikalle ei saa sijoittaa vesikäymälää. Pesu- ja talousjätevedet on käsiteltävä maasuodattimella tai imeyttämällä maahan. Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä jätevesien käsittely. Rakennusten julkisivumateriaali tulee olla puuta. Väriytyksen tulee olla hillitty ja soveltua maisemaan.

PLANLÄGGNINGSSITUATION

Fastigheten är belägen i strandplaneområdet Vähä-Husula som har beteckningen RA. Området är avsett som kvartersområde för fritidsbostäder. På en byggplats får man uppföra en fritidsbostad och en gäststuga med en sammanlagd yta på högst 100 m²vy samt nödvändiga fristående bastu- och ekonomibyggnader med en sammanlagd yta på högst 40 m²vy. Gäststugans yta får uppgå till högst 30 m²vy och bastubyggnadens yta till högst 20 m²vy. Byggnaderna ska ha sadeltak. Det högsta tillåtna antalet våningar är en, dock med förbehåll för att en sovloft får placeras på den andra våningen under sadeltaket. Inga omfattande schaktningar eller bergssprängningar får utföras. De delar av byggplatsen som inte bebyggs ska planteras eller bevaras i sitt naturliga tillstånd. Det får inte placeras någon vattenklosett på byggplatsen. Tvätt- och hushållsavloppsvatten ska behandlas med en markfilteranläggning eller genom infiltrering i marken. I samband med bygglovsansökan ska en plan för avloppsvattenhantering läggas fram. Byggnadernas fasadmateriäl ska vara trä. Färgvalet ska vara återhållsamt och passa in i landskapet.

RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MÄÄRÄYKSET

Rakennusjärjestyksen kohdan 5.1 mukaan rantarakennuspaikalla on oltava vähintään 50 m omaa rantaviivaa.

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

5.1.3 mukaan rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää; vain harventaminen on sallittua.

5.1.4 mukaan muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 40 m.

FÖRESKRIFTER I BYGGNADSORDNINGEN

Enligt punkt 5.1 i byggnadsordningen ska en byggplats i strandområdet ha minst 50 meter egen strandlinje.

Enligt punkt 5.1.2 i byggnadsordningen får byggnadernas totala våningsyta på byggplatser i strandområdet inte överskrida 200 m², dock högst 6 % av byggplatsens areal.

Enligt punkt 5.1.3 måste vegetationen i strandområden i huvudsak bevaras; endast gallring är tillåten.

Enligt punkt 5.1.4 ska avståndet mellan en byggnad som inte är en bastubyggnad och strandlinjen vid medelvattennivå, med förbehåll för ovanstående krav, vara minst 40 meter.

VESIHUOLTO

Kiinteistölle on suunniteltu umpisäiliö wc-jätevesien ja harmaiden jätevesien käsittelyä varten. Kiinteistö sijaitsee pohjavesialueen ulkopuolella.

VATTENTJÄNSTER

En sluten tank har planerats för fastigheten för hantering av toalettavloppsvatten och gråvatten. Fastigheten är belägen utanför grundvattenområdet.

POIKKEAMINEN

Hanke perustelee poikkeamisia:

Kattomuotoa koskeva määräys - harjakaton sijasta pulpettikatto.

Poikkeaminen perustuu rakennuksen parempaan sopeutumiseen maaston korkeuseroihin ja maisemaan. Lisäksi pulpettikatto madaltaa rakennuksen massoittelua järven suuntaan, säilyttää naapurikiinteistön järvinäkymät paremmin, tämä on yhdessä katselmoitu naapurikiinteistön 504-405-4-169 edustajan kanssa.

Kerroslukua koskeva määräys – rakennuksen toisessa reunassa täyskorkea parvi, joka toimii niin sanottuna makuuparvena. Täyskorkea parvi parantaa rakennuksen käytettävyyttä ilman, että rakennuksen ulkoinen mittakaava kasvaa merkittävästi.

Rakennusten sijoittuminen rakennuspaikalle. Rakennuspaikka on kallioinen ja maaston muodoiltaan vaihteleva. Suunniteltu luonnosratkaisu mahdollistaa maaston säilyttämisen mahdollisimman luonnollisena, vähentää rakentamisen aiheuttamia ympäristövaikutuksia ja ei tulisi tarvetta merkittäville louhinnoille. Lisäksi ratkaisu hyödyntää olemassa olevaa tieverkostoa.

Vesikäymälä kiello- Uuteen rakennukseen suunnitellaan vesikäymälä ja suihkutilat. Ratkaisu toteutettaisiin ympäristövaikutukset huomioiden siten, että WC- ja pesuvedet johdetaan tiiviiseen umpisäiliöön, jonka sijoittaminen maastoon ei vaadi louhintaa. Ratkaisu estää jätevesien pääsyn maaperään ja ympäristöriski poistuu, kun säiliö on sijoitettu riittävän etäälle rannasta, tyhjennys on järjestetty säännöllisesti, järjestelmä täyttää nykyvaatimukset ja ei ole riskiä vuodoista. Vastaavia ratkaisuja on käytössä myös lähialueen kiinteistöillä.

UNDANTAGSBESLUT

Projektet motiverar avvikelserna:

Föreskriften om takets form – pulpettak i stället för sadeltak.

Avvikelsen grundar sig på att byggnaden på så sätt bättre anpassas till höjdskillnaderna i terrängen och landskapet. Dessutom gör det pulpetformade taket att byggnadens volym framstår som lägre mot sjön, vilket bättre bevarar utsikten mot sjön för grannfastigheten; detta har sambesiktats tillsammans med en representant för grannfastigheten 504–405–4–169.

Föreskriften om antal våningar – en loftvåning i full höjd på byggnadens ena sida, som fungerar som en så kallad sovloft. En loftvåning i full höjd förbättrar byggnadens användbarhet utan att byggnadens yttre skala ökar nämnvärt.

Byggnadernas placering på tomten. Byggplatsen är klippig och terrängen varierar. Den planerade utkastlösningen gör det möjligt att bevara terrängen så naturlig som möjligt, minskar de miljökonsekvenser som byggandet medför och kräver inga omfattande sprängningsarbeten. Dessutom utnyttjar lösningen det befintliga vägnätet.

Förbud mot vattenklosetter – I den nya byggnaden planeras en vattenklosett och duschutrymmen. Lösningen skulle genomföras med hänsyn till miljökonsekvenserna så att toalett- och duschvatten leds till en tät sluten tank, vars placering i terrängen inte kräver någon utgrävning. Lösningen förhindrar att avloppsvatten tränger in i marken och miljörisken elimineras när tanken placeras tillräckligt långt från stranden, tömningen sker regelbundet, systemet uppfyller gällande krav och det inte finns någon risk för läckage. Liknande lösningar används även på fastigheter i närområdet.

MYRSKYLÄN KUNNANHALLITUKSEN LAUSUNTO

Poikkeamislupa on käsitelty Myrskylän kunnanhallituksessa ja hallitus puoltaa hakemusta.

UTLÅTANDE AV MÖRSKOM KOMMUNSTYRELSE

Ansökan om undantagsbeslut behandlades i Mörskom kommunstyrelse och styrelsen stödjer ansökan.

NAAPURIEN KUULEMINEN

Hakemuksesta on suoritettu naapurien kuuleminen (4 kpl) ja hakemukseen ei ole jätetty huomautuksia tai vastineita. Kuuleminen on suoritettu RakL 64 § edellyttämällä tavalla.

HÖRANDE AV GRANNAR

Grannarna (4 st.) har hört angående ansökan och inga anmärkningar eller klagomål har lämnats in. Hörandet har genomförts i enlighet med kraven i Byggl 64 §.

Esittelijä/Föredragande	Rakennusvalvontapäällikkö/ byggnadstillsynschef Pia Merikanto
Päätösehdotus	Rakennus- ja ympäristöjaosto päättää rakentamislain (751/2023) ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun poikkeamisen seuraavien lupaehtojen mukaisesti: 1. Poikkeamispäätös on voimassa kaksi (2) vuotta siitä, kun tämä päätös on saanut lainvoiman. 2. Uudisrakennus tulee sovittaa huolellisesti maaston korkeuseroihin sekä muodoltaan, julkisivumateriaaleiltaan ja väriykseltään ympäröivään rantamaisemaan. 3. Ranta-alueen luonnontilainen kasvillisuus tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan. Rantaviivaa ei saa tarpeettomasti muuttaa. 4. Rakentamisen yhteydessä tulee välttää merkittäviä maansiirtoja ja louhintoja. Rakennuksen korkeusasema tulee sovittaa maastoon siten, että pengerryksiä ja täyttöjä tarvitaan mahdollisimman vähän. 5. Vesikäymälän jätevesien johtaminen ja käsittely tulee toteuttaa voimassa olevan lainsäädännön ja kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Jätevesijärjestelmä tulee esittää ja hyväksyttää rakentamisluvan yhteydessä.
Perustelut	Rakennuksen sijoittamisella suunniteltuun paikkaan ei ole estettä rakentamislain 57 § mukaan. Poikkeamiset ovat perusteltuja rakennuspaikan olosuhteet ja alueen nykyinen maankäyttö huomioon ottaen. Rakennuspaikan ympäristössä on ennestään vapaa-ajan rakennuksia ja suunniteltu rakentaminen soveltuu alueen ympäristöön. Suunniteltu rakentaminen ei johda merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haittaa rantakaavan toteuttamiselle, ympäristölle tai naapureille. Hanke ei myöskään vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua. Myrskylän kunnanhallitus on antanut puoltavan lausunnon hakemukseen.
Sovelletut oikeusohjeet	Rakentamislaki 751/2023, rakennusjärjestys
Beslutsförslag	Byggnads- och miljösektionen beslutar bevilja ett undantagsbeslut enligt ansökan med stöd av bygglagen (751/2023) och de bestämmelser och föreskrifter som utfärdats med stöd av den på följande tillståndsvillkor: 1. Undantagsbeslutet gäller i två (2) år från den dag då detta beslut vinner laga kraft. 2. Den nya byggnaden ska noggrant anpassas till terrängens höjdskillnader samt, vad gäller form, fasadmateriäl och färgsättning, till den omgivande strandmiljön. 3. Den naturliga vegetationen i strandområdet ska bevaras i den mån det är möjligt. Strandlinjen får inte ändras i onödan.

4. I samband med byggnation ska omfattande schaktningar och bergsprängningar undvikas. Byggnadens höjdläge ska anpassas till terrängen så att behovet av vallar och fyllningar blir så litet som möjligt.
5. Avloppsvattnet från vattenklosetten ska ledas bort och behandlas i enlighet med gällande lagstiftning och kommunens miljöskyddsföreskrifter. Avloppssystemet ska redovisas och godkännas i samband med bygglovsansökan.

Motiveringar	Bygglagen § 57 utgör inget hinder för placering av byggnaden på den planerade platsen. Avvikelsena är motiverade med hänsyn till förhållandena på byggplatsen och områdets nuvarande markanvändning. I byggplatsens omgivning finns redan fritidsbyggnader och den planerade bebyggelsen passar in i områdets miljö. Den föreslagna byggnationen leder inte till byggande med betydande konsekvenser eller medför olägenhet för miljön, grannarna eller genomförandet av strandplanen. Projektet äventyrar inte heller likabehandlingen av markägarna. Kommunstyrelsen i Mörskom har gett ett jakande utlåtande om ansökan.
Tillämpade rättsnormer	Bygglag 751/2023, byggnadsordning
Påbjud	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaan
Beslut	Godkändes enligt beslutsförslag
Täytäntöönpano	Hakija, Myrskylän kunnanhallitus, LVV-keskus
Verkställighet	Sökande, kommunstyrelsen Mörskom, TTV-central