

Poikkeaminen kiinteistöllä 611-406-20-28, Pornainen/ Undantagsbeslut på fastigheten 611-406-20-28, Borgnäs

Rakennus- ja ympäristöjaosto 27.08.2026 § 72
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 611-406-20-28 haetaan poikkeamislupaa 120 m² suuruisen yksikerroksisen omakotitalon rakentamiseksi ranta-alueelle. Poikkeamista haetaan kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta, rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta vaatimuksesta, rakennuksen vähimmäisetäisyydestä rantaviivaan sekä rantaviivan vähimmäispituutta koskevasta vaatimuksesta.

ANSÖKAN

Undantagslov ansöks för fastigheten 611-406-20-28 för att bygga ett egnahemshus på 120 m² i en våning i strandområdet. Ansökan om undantag gäller användningsändamålet som anges i planen, kravet på byggplatsens minsta areal, kravet på byggnadens minsta avstånd till strandlinjen samt kravet på strandlinjens minsta längd.

RAKENNUSPAIKKA

Rakennuspaikka sijaitsee Pornaisten Laukkoskella Silta-Heikantien varrella ja Mustijoen rannalla. Rakennuspaikan koko on 2790 m².

Kiinteistöllä on karttamittauksen mukaan rantaviivaa noin 40 m.

Kiinteistöllä on vanha vapaa-ajan asunto 35 m² ja varasto 17 m². Vapaa-ajan asunto muutetaan talousrakennukseksi uudisrakentamisen yhteydessä.

BYGGPLATS

Byggplatsen är belägen i Laukkoski i Borgnäs, vid vägen Silta-Heikantie och vid stranden av Svartsån. Byggplatsen har en areal på 2 790m².

En mätning på kartan ger fastigheten en strandlinje på cirka 40 meter. På fastigheten finns en gammal fritidsbostad på 35 m² och en lagerbyggnad på 17 m². Fritidsbostaden omvandlas till en ekonomibygnad i samband med nybyggnationen.

KAAVOITUSTILANNE

Kiinteistö sijaitsee Pornaisten eteläisten kylien osayleiskaavan RA-alueella.

Alueella sijaitsevan lomarakennuksen käyttötarkoitus voidaan muuttaa vakituiseksi asunnoksi, mikäli rakennuspaikka on vähintään 3000 m²:n suuruinen, sijoittuu pysyvän asutuksen yhteyteen ja tukee kylärakennetta.

Rakennuspaikka liitetään kunnalliseen tai alueelliseen vesi- ja viemäriverkostoon, asuinrakennus täyttää rakennusjärjestyksen mukaiset rantaa koskevat etäisyysvaatimukset ja sijoittuu olemassa olevan päätieverkon tuntumaan. Uudisrakentaminen sekä mahdolliset kunnostus- ja laajennustyöt on toteutettava ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan sopeuttaen.

PLANLÄGGNINGSSITUATION

Fastigheten är belägen i Borgnäs i Delgeneralplaneområdet för de södra byarna, i ett område som har beteckningen RA.

Användningsändamålet för en fritidsbostad i området kan ändras till permanent bostad om byggplatsen har en areal på minst 3 000 m², ligger i anslutning till permanent bebyggelse och stöder bystrukturen. Byggplatsen ansluts till det kommunala eller regionala vatten- och avloppsnätet, bostadshuset uppfyller de krav om avstånd till stranden som anges i byggnadsordningen, och huset ligger nära det befintliga huvudvägnätet. Nybyggnation samt eventuella renoverings- och utbyggnadsarbeten måste utföras i harmoni med det omgivande byggnadsbeståndet och 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

Kiinteistö on suunniteltu liitettäväksi vesiosuuskunnan verkostoon.

Etelä-Pornaisten Vesiosuuskunnan lausunnon mukaan vesiosuuskuntaan liittyminen on mahdollista.

Kiinteistö sijaitsee pohjavesialueen ulkopuolella.

VATTENTJÄNSTER

Fastigheten ska enligt planerna anslutas till vattenandelslagets nätverk.

Enligt utlåtandet från vattenandelslaget Etelä-Pornaisten vesiosuuskunta är det möjligt att ansluta fastigheten till vattenandelslaget.

Fastigheten är belägen utanför grundvattenområdet.

POIKKEAMINEN

Kiinteistön pinta-ala on 2 790 m², eli noin 8 % vähemmän kuin rakennusjärjestyksen mukaan edellytetään.

Rakennuksen etäisyys rantaviivasta on 30 metriä, eli noin 33 % vähemmän kuin rakennusjärjestyksen mukaan edellytetään.

Kiinteistöllä on rantaviivaa noin 40 metriä, eli noin 25 % vähemmän kuin rakennusjärjestyksen mukaan edellytetään.

Hanke perustelee poikkeamisia:

Poikkeaminen kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta

Rakennuspaikka sijaitsee vapaa-ajan rakentamiseen tarkoitettulla RA-alueella. Rakennuspaikka soveltuu sijaintinsa, saavutettavuutensa ja rakennettavuutensa puolesta vakituiseen asumiseen. Poikkeaminen ei vaikeuta kaavoituksen toteuttamista, aiheuta haittaa alueen muulle maankäytölle tai johda ympäristön kannalta haitalliseen yhdyskuntarakenteeseen. Alueella on lisäksi aiemmin myönnetty poikkeamislupia vakituiseen asumiseen.

Rakennuspaikan pinta-ala alittaa vakitukselle asuinrakennukselle asetetun vähimmäisvaatimuksen. Kiinteistö on kuitenkin riittävä suunnitellulle rakennukselle ja piha-alueelle. Rakentaminen on mittakaavaltaan maltillista eikä aiheuta haittaa naapureille tai ympäristölle. Kiinteistön laajentaminen ei ole mahdollista, joten poikkeaminen on perusteltu.

Kiinteistö liitetään vesihuoltoverkkoon.

Poikkeaminen rakennuksen vähimmäisetäisyydestä rantaviivaan Rakennus sijoitetaan noin 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Poikkeaminen johtuu kiinteistön erityisistä olosuhteista, sillä keskijännitevoimalinja rajoittaa rakennuksen sijoittamista kiinteistön toisella puolella. Rakennuksen sijoittaminen esitettyyn paikkaan on siten tarkoituksenmukaista. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa maisemalle, rannan käytölle tai ympäristölle.

Poikkeaminen rantaviivan vähimmäispituusvaatimuksesta Rakennuspaikan rantaviiva alittaa rakennusjärjestyksen mukaisen 50 metrin vähimmäisvaatimuksen. Kyseessä on olemassa oleva kiinteistö, jota ei ole mahdollista laajentaa. Rakentaminen sopeutetaan ympäristöön, eikä poikkeaminen aiheuta haittaa kaavan tavoitteille, vesistön suojelulle tai naapureille.

UNDANTAGSBESLUT

Fastighetens areal är 2 790 m², vilket är cirka 8 % mindre än vad som förutsätts enligt byggnadsordningen.

Byggnadens avstånd till strandlinjen är cirka 30 meter, vilket är cirka 33 % mindre än vad som förutsätts enligt byggnadsordningen. Fastigheten har cirka 40 meter strandlinje, vilket är cirka 25 % mindre än vad som förutsätts enligt byggnadsordningen.

Projektet motiverar avvikelserna:

Avvikelse från den användningsändamål som anges i planen Byggplatsen ligger i ett RA-område avsett för fritidsbostäder. Byggplatsen är lämplig för stadigvarande boende med hänsyn till sitt läge, sin tillgänglighet och sina byggnadsförutsättningar. Avvikelsen medför inga olägenheter med tanke på genomförande av planen eller annan markanvändning i området eller leder till en samhällsstruktur som är skadlig för miljön. I området har dessutom tidigare beviljats undantagslov för stadigvarande boende.

Byggplatsens yta understiger minimikravet för en bostadsbyggnad som används för stadigvarande boende. Fastigheten är dock tillräckligt stor för den planerade byggnaden och gårdsområdet. Byggnaden är av måttlig storlek och medför inga olägenheter för grannarna eller omgivningen. Det är inte möjligt att bygga ut fastigheten, varför undantaget är motiverat.

Fastigheten ansluts till vatten- och avloppsnätet.

Undantag från minimiavståndet mellan byggnaden och strandlinjen
Byggnaden placeras cirka 30 meter från strandlinjen. Undantaget beror på särskilda förhållanden på fastigheten, eftersom en mellanspänningsledning begränsar möjligheten att placera byggnaden på den andra sidan av fastigheten. Det är därför lämpligt att placera byggnaden på den föreslagna platsen. Avvikelsen medför ingen skada på landskapet, användning av stranden eller miljön.

Undantag från kravet på minsta strandlinjelängd
Strandlinjen vid byggplatsen understiger det minimikrav på 50 meter som anges i byggnadsordningen. Det rör sig om en befintlig fastighet som inte kan utvidgas. Bebyggelsen anpassas till omgivningen, och avvikelsen medför inga nackdelar för planens mål, skyddet av vattendraget eller grannarna.

PORNAISTEN KUNNANHALLITUKSEN LAUSUNTO

Poikkeamislupa on käsitelty Pornaisten kunnanhallituksessa 18.05.2026 ja hallitus puoltaa hakemusta.

Kunnanhallitus päättää puoltaa haettua poikkeamislupaa, sillä ehdolla, että kiinteistö

liitetään kunnalliseen tai muuhun alueelliseen vesi- ja viemäriverkostoon, v aikka kiinteistö ei sijaitse vesiosuuskunnan toiminta-alueella.

UTLÅTANDE AV BORGNÄS KOMMUNSTYRELSE

Ansökan om undantagsbeslut behandlades i Borgnäs kommunstyrelse 18.05.2026 och styrelsen stödjer ansökan.

Kommunstyrelsen beslutar att stödja ett undantagsbeslut enligt ansökan under förutsättning att fastigheten ansluts till det kommunala eller något annat regionalt vatten- och avloppsnät, även om fastigheten inte ligger inom vattenandelslagets verksamhetsområde.

NAAPURIEN KUULEMINEN

Hakemuksesta on suoritettu naapurien kuuleminen (3 kpl) ja hakemukseen ei ole jätetty huomautuksia tai vastineita. Kuuleminen on suoritettu RakL 64 § edellyttämällä tavalla.

HÖRANDE AV GRANNAR

Grannarna (3 st.) har hörts 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 sovitetaan huolellisesti maaston korkeuseroihin ja muot onsa, ulkomateriaaliensa ja väriyksensä suhteen rantamaisemaan.

3. Ranta-alueen luonnontilainen kasvillisuus tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan, eikä rantaviivaa saa tarpeettomasti muuttaa.
4. Kiinteistö on liitettävä vesihuoltoverkostoon ennen rakennuksen käyttöönottoa.

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 asuin- ja vapaa-ajan rakennuksia, ja suunniteltu rakentaminen soveltuu alueen ympäristöön.

Kiinteistöllä on osayleiskaavan mukainen rakennuspaikka, joka on kaavassa osoitettu ns. mustalla pallolla.

Suunniteltu rakentaminen ei johda merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haittaa Eteläisten kylän osayleiskaavan toteuttamiselle, ympäristölle tai naapureille. Hanke ei myöskään vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Kiinteistö liitetään vesihuoltoverkostoon.

Pornaisten 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 med tanke på sin form, material och färgsättning vara noggrant anpassad till höjdskillnaderna i terrängen samt till strandmiljön.
3. Den naturliga vegetationen i strandområdet ska bevaras i den mån det är möjligt, och strandlinjen får inte ändras i onödan.
4. Fastigheten måste anslutas till vatten- och avloppsnätet innan byggnaden tas i bruk.

Motiveringar

Bygglagen § 57 utgör inget hinder för placering av byggnaden på den planerade platsen.

Avvikelserna är motiverade med hänsyn till förhållandena på byggplatsen och områdets nuvarande markanvändning. I byggplatsens omgivning finns redan bostäder och fritidsbyggnader, och den planerade bebyggelsen passar in i områdets miljö.

Fastigheten har enligt delgeneralplanen en byggplats, som i planen är markerad med en så kallad svart boll.

Den föreslagna byggnationen leder inte till byggande med betydande konsekvenser eller medför olägenhet för miljön, grannarna eller genomförandet av Delgeneralplanen för de södra byarna. Projektet äventyrar inte heller likabehandlingen av markägarna.

Fastigheten ska anslutas till ett vattenförsörjningsnät.

Kommunstyrelsen i Borgnäs har gett ett jakande utlåtande om ansökan.

Tillämpade rättsnormer	Bygglag 751/2023, byggnadsordning
Påttös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaan
Beslut	Godkändes enligt beslutsförslag
Täytäntöönpano	Hakija, Pornaisten kunnanhallitus, LVV-keskus
Verkställighet	Sökande, kommunstyrelsen Borgnäs, TTV-central