

PORNAINEN, SUUNNITTELUTARVERATKAISU KIINTEISTÖLLÄ 611-401-9-58 / BORGNÄS, PLANERINGSBEHOVSLÖSNING FÖR FASTIGHETEN 611-401-9-58

RYSY § 11

Valmistelija/Beredare: aluearkkitehti/områdetsarkitekt Pertti Österman

## HAKEMUS

### Rakennuspaikka

Pornainen, Halkian kylä, Toukola - niminen kiinteistö, pinta-ala 1,58 ha, kiinteistötunnus 611-401-9-58, josta lohkotaan kaksi erillistä 3000 m<sup>2</sup>:n suuruista tilaa.

### Rakentamistoimenpide

Kiinteistön omistaja hakee suunnittelutarveratkaisua omakotitalolle ja ulkorakennukselle kummallekin lohkottavalle tontille.

Kiinteistöllä on osayleiskaavan emätilamitoituksen mukainen yksi uusi rakennuspaikka (avoin pallo) ko. kiinteistöllä, AT-alueella. Emätilamitoitus tehdään osayleiskaavan teon yhteydessä maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi.

Toinen maanomistajan emätilamitoituksen mukainen uusi rakennuspaikka siirrettäisiin kiinteistöltä 611-404-14-4 kiinteistölle 611-401-9-58. Tämä kiinteistön 611-404-14-4 rakennuspaikka on kaukana metsässä, M-alueella, teiden ja vesi- ja viemäriverkoston ulottumattomissa (kartta liitteenä.)

Aluearkkitehti ja Pornaisten kunta suhtautuvat lausunnossaan myönteisesti hakemukseen.

### Naapureiden kuuleminen

Naapurit on kuultu. Naapureilla ei ollut huomautettavaa.

### MAANKÄYTTÖ- JA KAAVATILANNE

Maakuntakaavassa rakennuspaikat ovat valkoisella alueella, jolla ei ole mitään erityisiä aluevarauksia.

Oikeusvaikutteisessa Pornaisten pohjoisten kylien osayleiskaavassa rakennuspaikat sijoittuvat AT-alueelle, joka tarkoittaa kyläaluetta.

### AT alue – KYLÄALUE:

Alue 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 m<sup>2</sup>. Mikäli rakennuspaikka on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon tai muuhun alueelliseen vesihuoltoverkostoon, rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan rakennusoikeuden määrä (k-m<sup>2</sup>) määräytyy kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Rakennusjärjestyksen mukaan kuivan maan tontin maksimirakennusoikeus on 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Uudis-, täydennys- ja korjausrakentaminen on sovitettava huolellisesti ympäröivään maisemaan. Rakentaminen tulee ohjata mahdollisuuksien mukaan peitteisille alueille sekä olemassa olevien rakennusten ja teiden yhteyteen. Rakennussuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kohteen mittakaavaan, muotokielen, rakennusmateriaalin ja -väriytyksen yhteensopivuuteen sitä ympäröivän rakennuskannan kanssa.

PORNAISTEN KUNNANHALLITUKSEN LAUSUNTO 18.1.2021 § 8  
Kunnanhallitus puoltaa haettuja suunnittelutarveratkaisuja.

## ANSÖKAN

### Byggplats

Borgnäs, Halkia by, Toukola - benämnd fastighet, areal 1,58 ha, fastighetssignum 611-401-9-58, varav man styckar två separata, 3000 m<sup>2</sup> stora lägenheter.

### Byggnadsåtgärd

Fastighetens ägare ansöker om planeringsbehovslösning för byggande av egna hemshus och uthus för bägge tomter efter klyvning.

På ifrågavarande fastighet finns en ny byggplats (öppen boll) enligt moderfastighetsdimensioneringen, på AT-område.

Moderfastighetsdimensioneringen görs i samband med uppgörande av delgeneralplan för att behandla jordägarna jämlikt.

Man har för avsikt att flytta den andra nya byggplatsen enligt moderfastighetsdimensionering från markägarens fastighet 611-404-14-4 till fastigheten 611-401-9-58. 611-404-14-4 fastighetens byggplats befinner sig långt borta i skogen, på M-område, utom räckhåll för vägar, vatten- och avloppsnät (kartbilaga).

Distriktsarkitekten och Borgnäs kommun förhåller sig positivt till ansökan i sina utlåtanden.

### Hörande av grannar

Grannarna är hörda. De hade inget att anmärka.

## MARKANVÄNDNING- OCH PLANESITUATION

I landskapsplanen är byggplatserna på vitt område, d.v.s. inga speciella områdesreserveringar föreligger.

På delgeneralplanen, för de södra byarna i Borgnäs, som har vunnit laga kraft, befinner sig byggplatserna på AT-område som betyder byaområde.

AT område – BYOMRÅDE:

Området är avsett för byggande med bystruktur. På den nya byggplatsen får enligt dimensionering byggas en bostads- eller fritidsbyggnad inklusive ekonomibygnader eller allmänna byggnader som stöder bygemenskapernas verksamhet samt sådana arbets- och affärsutrymmen som inte orsakar men för omkringliggande bosättning. Den nya byggplatsens areal bör vara minst 5000 m<sup>2</sup>. Om byggplatsen är ansluten till kommunalt vatten- och avloppsnätverk eller till annat regionalt vattenförsörjningsnätverk är byggplatsens minimistorlek 3000 m<sup>2</sup>. Byggplatsens byggnadsrätt (v-m<sup>2</sup>) bestäms enligt kommunens byggnadsordning. Enligt byggnadsordningen har fastigheten maximal byggnadsrätt på 10 % av tomtens areal.

Ny-, kompletterings- och reparationsbyggandet skall omsorgsfullt anpassas i den kringliggande miljön. Byggandet skall i mån av möjlighet styras till traditionella områden samt i anslutning till befintliga byggnader och vägar. Vid byggnadsplaneringen bör man fästa speciell uppmärksamhet på att målets skala, designspråk, byggnadsmaterial och färgskala passar ihop med det kringliggande byggnadsbeståndet.

UTLÅTANDE AV KOMMUNSTYRELSEN I BORGNÄS 18-01-2021, § 8  
Kommunstyrelsen förordar planeringsbehovslösningen enligt ansökan.

Päätösehdotus/Beslutsförslag (vt. toimialajohtaja/tf. branschdirektör)

Askolan rakennus- ja ympäristölautakunta myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun seuraavin ehdoin:

Hakija tai tämän edustaja neuvottelee luonnosvaiheesta alkaen Askolan rakennusvalvonnan kanssa, jotta lopputulos saadaan mahdollisimman hyvin sopivaksi.

Kiinteistöt tulee liittää keskitettyyn vesi- ja viemäriverkostoon.

Sovelletut oikeusohjeet: MRL § 137

Byggnads- och miljönämnden i Askola beviljar ansökt planeringsbehovslösning på följande villkor:

Inlämnare av ansökan eller hennes/hans representant underhandlar redan från skisseringsskedet med byggnadsövervakningen i Askola för att uppnå bästa möjliga resultat.

Fastigheterna bör ansluts till centraliserat vatten- och avloppsnät.

Tillämpade rättsanvisningar: MBL 137 §

Påttös:

Hyväsytitiin päätösehdotuksen mukaisesti.  
Godkändes enligt beslutsförslag.

Täytäntöönpano/ Förverkligande: hakija / sökande

Tiedoksi/ Till kännedom: hakija, ELY-keskus, Pornaisten kunnanhallitus

Till kännedom: inlämnare av ansökan, NTM-centralen, kommunstyrelsen i  
Borgnäs

Lisätietoja: aluearkkitehti/ Pertti Österman, 040 5489936 tai  
etunimi.sukunimi@askola.fi

Mer information: områdetsarkitekt Pertti Österman, 040 5489936 eller  
förmamn.efternamn@askola.fi