

POIKKEAMINEN KIINTEISTÖLLÄ 611-406-2-61 PORNAINEN/ AVVIKELSE FÖR FASTIGHETEN 611-406-2-61, BORGNÄS

RYSY § 50

Valmistelija: vt toimialajohtaja Esko Halmesmäki

Kiinteistölle 611-406-2-61 haetaan poikkeamislupaa tukimuurien, kesäkeittiön ja terrassin sijoittamiselle asemakaavan VL-1 alueelle.

Hakijan selostus rakennushankkeesta, toimenpiteestä ja poikkeamisesta:

Pyydetään lupaa rakentaa VL-1 alueelle liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti ml.

- Rakennuksia tukevia/vakauttavia tukimuureja erillisen korjaussuunnitelman mukaisesti

- Kesäkeittiö

- Portaita/Terasseja

Lisäksi pyydetään lupaa, että omassa omistuksessa oleva VL-1 alue voidaan ylläpitää piha-alueen omaisesti kuten AP-206 ja AP-207 alueiden alapuolella olevat VL-1 alueet, joissa on normaali pihanurmi.

Kiinteistön rakennukset OK-talo ja autokatos/varasto on perustettu metrin korkeammalle kuin hyväksytyissä pääpiirustuksissa:

- Perustustapalausunnon mukaan talon ja autokatoksen kohdalla kallion korkeus ei vaadi louhintaa luvassa määritetyllä koroilla.

- Maanrakennustöiden aikana oli huomattu, että tarvitaankin louhintaa, mutta vastaava pääsuunnittelija on omalla vastuullaan tehnyt päätöksen jatkaa töitä ilmaa louhintaa. Rakennuksille on pidetty sijaintikatselmus 12/2018, joka on hyväksytty rakennusvalvonnan puolesta. Vastaava työnjohtaja ei ilmoittanut nostaneensa korkotasoa rakennuttajalle eikä rakennusvalvonnalle.

- Myöhemmin 05/2019 teetettiin korkojen tarkastusmittaus, jossa huomattiin, että rakennukset ovat metrin korkeammalla kuin hyväksytyissä luvissa. Tämä on oleellinen poikkeama, joka olisi pitänyt ilmoittaa rakennusvalvontaan ennen töiden aloitusta.

- Rakennusvalvoja kävi paikan päällä 06/2019 ja todettiin, että rakennusten tueksi tarvitaan tukimuurit kapealla tontilla, koska muuten on riski, että rakennukset alkavat painua ja hulevesien hallinta omalla tontilla on haasteellista. Tämä vaatii myös uuden naapurien kuulemisen, joka on tehty.

Kyseinen määräala sijaitsee Pornaisten Laukkosken kylässä Kotojärvenmäki- nimisen kadun varrella. Alueella on vesi- ja viemäriverkosto. Rakennuspaikka sijaitsee Kotojärvenrannan asemakaava-alueen AO tontilla (erillispientalojen korttelialue). Poikkeaminen on käsitelty Pornaisten kunnanhallituksessa 7.6.2021 ja antanut poikkeamiselle puoltavan lausunnon yksimielisesti seuraavin perustein:

- VL-1 alueen omistaa hakija ja alueen toteuttamisesta ja hoidosta vastaa asemakaavamääräysten mukaan maanomistaja

Poikkeamisesta on suoritettu naapurien kuuleminen ja poikkeamisesta on esitetty huomautuksia.

Päätösehdotus (vt toimialajohtaja):

Rakennus- ja ympäristö lautakunta hyväksyy poikkeamisluvan seuraavin ehdoin:

- tukimuuri tulee suunnitella ja rakentaa niin, että sen etäisyys perustuksineen on tontin rajasta vähintään 25 cm ja tukimuurin korkeus saa olla korkeintaan päärakennuksen sokkeli yläpinnan tason korkeudella.
- VL-1 alueelle sijoitettavat kaikki kiinteät rakenteet tulee sijoittaa 2 metrin etäisyydelle tontinrajasta
- VL-1 alueelle suunniteltu kesäkeittiö tulee suunnitella ja sijoittaa vähintään 4 m etäisyydelle tontin rajoista
- VL- 1 alueelle rakennettavat terassit, portaat ja tukimuurit eivät saa olla hallitsevia vaan VL-1 alueesta suurempi osa tulee viheraluetta ja istutuksia.

Rakennus- ja ympäristölautakunta huomauttaa kuitenkin että rakennushankkeeseen ryhtyvällä on kokonaisvastuu rakentamisen osalta. Rakennuksen paikan sijainnin ja korkeusaseman mittaaminen sekä merkitseminen tontilla on rakennushankkeeseen ryhtyvän vastuulla.

Hankkeelle tulee hakea erikseen rakennuslupa.

Päätös:

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Täytäntöönpano: Hakija

Tiedoksi: Pornaisten kunnanhallitus, ELY keskus

Lisätietoja: vt toimialajohtaja Esko Halmesmäki, puh. 0400 775 527 tai etunimi.sukunimi@askola.fi

AVVIKELSE FÖR FASTIGHETEN 611-406-2-61, BORGNÄS

Beredning: tf. branschdirektör Esko Halmesmäki

För fastigheten 611-406-2-61 söker man om avvikelser för placering av stödmurar, sommarkök och terrass på detaljplanens VL-1 område.

Inlämnarens, för ansökan, utredning om byggnadsprojektet, åtgärder och avvikelser:

Man ber om tillstånd att på VL-1 område, enligt situationsplanen, bygga bl.a.

- Stödmurar som stöder/stabiliserar byggnader enligt separat reparationsplan
- Sommarkök
- Trappor/terrasser

Dessutom ber man om lov att underhålla i sitt ägo varande VL-1 område likt ett gårdsområde, såsom nedanför AP-206 och AP-207 områden varande VL-1 områden, där det växer normal gräsmatta.

Fastighetens byggnader, egnahemshus och bilskjul/lager har byggts på en meter högre grund än i godkända huvudritningar:

- Enligt grundutförandeutlåtandet kräver bergets höjd inte sprängning, gällande hus och bilskjul, enligt i tillståndet definierade höjder.
- Under jordbyggnadsarbetets gång har man märkt att man behöver spränga men den ansvariga huvudplaneraren har på eget ansvar fattat beslutet att fortsätta arbetet utan sprängning. För byggnadernas del har man haft en placeringssyn 12/2018, som är godkänd å byggnadsinspektionens sida. Den ansvariga arbetsledaren har inte anmält höjjusteringen till byggaren och inte heller till byggnadsinspektionen.
- Senare, 05/2019, lät man göra en kontrollmätning av höjder där man märkte att byggnaden är en meter högre än i godkända tillstånd. Avvikelsen är väsentlig och den borde ha anmälts till byggnadsinspektionen före arbetets påbörjande.

- Byggnadsinspektören besökte platsen 06/2019 och konstaterade att stödmurar behövs för att stöda byggnaden på den smala tomten. Annars finns en risk att byggnaderna börjar sjunka och hanteringen av ytvatten ställer till problem på den egna tomten. Det kräver också nytt hörande av grannar, som redan är gjort.

Ifrågavarande outbrutet område befinner sig i Borgnäs, i Laukkoski by längs Kotojärvenmäki gatan. På området finns vatten- och avloppssystem. Byggplatsen befinner sig på AO-tomt (kvartersområde för separata småhus) på detaljplaneområdet för Kotojärvenranta. Man har behandlat avvikelserna i kommunstyrelsen i Borgnäs 07-06-2021 som enhälligt förordat avvikelse på följande grunder:

- Ägaren äger VL-1 området och jordägaren ansvarar för områdets förverkligande och skötsel enligt detaljplanebestämmelserna

Man har hört grannarna gällande avvikelserna och anmärkningar har inlämnats om avvikelserna.

Beslutsförslag (tf. branschdirektör):

Byggnads- och miljönämnden godkänner avvikelsestillståndet på följande villkor:

- Stödmuren skall planeras och byggas så att dess avstånd, inklusive grund, från tomtgränsen är minst 25 cm och stödmurens höjd får vara maximalt på huvudbyggnadens över grundnivå.
- På VL-1 område planerat sommarkök skall planeras och placeras på minst 4 meters avstånd från tomtgränsen
- Terrasser, trappor och stödmur som skall byggas på VL-1 område får inte vara dominerande utan större delen av VL-1 området bör vara grönområde och planteringar.

Byggnads- och miljönämnden påpekar dock att den som startar ett byggnadsprojekt har helhetsansvaret gällande byggandet. Ansvaret för byggnadsplatsens placerings- och höjdmätning och märkning på tomten ligger på den som startar byggprojektet.

För projektet bör man ansöka separat byggnadstillstånd.

Beslut:

Godkändes enligt beslutsförslag.

Förverkligande: Sökare

Till kännedon: kommunstyrelsen i Borgnäs, NMT-centralen

Tilläggsuppgifter: tf. branschdirektör Esko Halmesmäki, tel. 0400 775 527
eller förnamn.efternamn@askola.fi