

**Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 22-0066-SUP, Kvarnängintie / Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 22-0066-SUP, Kvarnängsvägen**

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 22.03.2022 § 37**

352/10.03.00.02/2022

Valmistelija / Beredare: lupavalmistelija / lovberedare Vesa Ruponen, vesa.ruponen(at)sipoo.fi

Hakija on hakenut lupaa 250 k-m<sup>2</sup> suuruisen, yksikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseksi noin 5002 m<sup>2</sup> suuruiselle määräalalle kiinteistöstä Linnäs Rn:o 753-403-6-51

Nyt kyseessä oleva 5 002 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala sijaitsee 10.4.2014 voimaan tulleessa Boxin kylätaajaman osayleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M).

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää olla myöntämättä haettua lupaa liitteen 1 mukaisesti.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att inte bevilja lov för det ansökta byggprojektet i enlighet med bilaga 1.

Käsittely / Behandling Martin Andersson ehdotti, että suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös myönnetään. Rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennushanke sijaitsee maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella. Hanke edellyttää myös MRL:n 171 §:n mukaista lupaa poiketa yleiskaavasta.

**Suunnittelutarveratkaisu**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutkinut asian ja katsoo, että 250 k-m<sup>2</sup> suuruisen, yksikerroksisen ja yksiasuntoisen asunnon rakentaminen 5002 m<sup>2</sup>:n suuruiselle kiinteistölle Linnäs Rn:o 753-403-6-51 täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytykset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun. Hakijan on kuitenkin otettava huomioon kiinteistön 753-403-6-55 omistajien huomautuksen haetun rakennuspaikan tietyhteydestä.

**Poikkeamispäätös**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun luvan poiketa yleiskaavasta 250 k-m<sup>2</sup> suuruisen, yksikerroksisen ja yksiasuntoisen asunnon rakentamiseksi 5002 m<sup>2</sup>:n suuruiselle kiinteistölle Linnäs Rn:o 753-403-6-51

**Päätösehdotuksen perustelut**

Emätilaselvityksen mukaan alueelle mahdollista myöntää lupa vielä kahdelle uudelle rakennuspaikalle. Näin ollen Boxin kylätaajaman osayleiskaavan mitoitus ei estä haetun luvan myöntämistä. Esittelijän mielestä asemakaavoituksen kynnyks on jo ylittynyt, mutta osayleiskaava ei kuitenkaan tue asemakaavan laatimista alueelle. Kunnan kaavoitusohjelman mukaan asemakaavaa ei tulla laatimaan lähivuosina. Valiokunta on myös ohjeessaan 27.1.2022 todennut, että yleiskaava tai osayleiskaava sekä suunnittelutarveratkaisut takaavat riittävän suunnittelun kylissä ja haja-asutusalueella.

Valiokunnan mielestä olisi kohtuutonta vaatia, ettei alueelle saisi rakentaa moneen vuoteen. Todettakoon, että kiinteistön alueelle on myönnetty

rakennuspaikka vuonna 2013 (suunnittelutarveratkaisu 2013-49), mutta kyseinen päätös on rauennut. Hakija myöskin muistuttaa, että Boxin osayleiskaavan laatimisessa selvitettiin rakennuspaikkojen määrä alueella ja silloin osoitettiin rakennuspaikkoja kyseiselle alueelle.

Rakentaminen ei saisi aiheuttaa haitallista yhdyskuntakehitystä, josta koituisi kustannuksia kunnalle. Näitä haittatekijöitä ei valiokunnan mielestä ole. Etäisyys lähimmälle HSL:n käytössä olevalle bussipysäkille on noin 1 kilometri. Rakennuspaikka on mahdollista liittää vesi- ja viemäriverkostoon. Etäisyys lähimpään suomenkieliseen kouluun (Sipoonlahden koulu) on 6,1 kilometriä ja lähimpään ruotsinkieliseen kouluun (Boxbyskola) noin 3,6 kilometriä. Sipoon kattavan koulukyytijärjestelmän ansiosta etäisyys kouluun ei ole valiokunnan mielestä haittatekijä. Esa Kantee kannatti Martin Anderssonin ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi oli tehty yksi kannatettu ehdotus, minkä vuoksi oli äänestettävä. Hän ehdotti seuraavaa äänestysmenettelyä: kädennostoäänestys, jossa esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Martin Anderssonin ehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Kädennostoäänestyksessä annettiin 1 "jaa" -ääni (Saarnio) ja 6 "ei" -ääntä (Kantee, Söderling, Andersson, Harkimo, Tapio ja Wikström). Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 1-6 päättänyt hyväksyä Martin Anderssonin ehdotuksen.

Martin Andersson föreslog att avgörandet som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut beviljas. Byggnads- och miljöutskottet konstaterar att byggprojektet som utgör föremålet för ansökan befinner sig i ett område i behov av planering som avses i 16 § i markanvändnings- och bygglagen. Projektet kräver också tillstånd att avvika från generalplanen enligt 171 § i markanvändnings- och bygglagen.

Avgörande som gäller planeringsbehov  
Byggnads- och miljöutskottet har utrett ärendet och anser att byggandet av en bostad på 250 m<sup>2</sup>vy i en våning och med en bostad på den cirka 5 002 m<sup>2</sup> stora fastigheten Linnäs Rnr 753-403-6-51 uppfyller kraven i 137 § i markanvändnings- och bygglagen. Byggnads- och miljöutskottet godkänner avgörandet som gäller planeringsbehov. Den sökande måste dock ta hänsyn till anmärkningen som framförts av ägarna till fastigheten 753-403-6-55 vad gäller väganslutningen till den ansökta byggplatsen.

#### Undantagsbeslut

Byggnads- och miljöutskottet beviljar det ansökta tillståndet att avvika från generalplanen för att bygga en bostad på 250 m<sup>2</sup>vy i en våning och med en bostad på den cirka 5 002 m<sup>2</sup> stora fastigheten Linnäs Rnr 753-403-6-51.

#### Motivering till beslutsförslaget

Enligt moderfastighetsutredningen är det fortfarande möjligt att bevilja tillstånd för två nya byggplatser. Dimensioneringen i delgeneralplanen för Box bytätort utgör således inget hinder för beviljandet av det ansökta tillståndet. Enligt föredraganden har tröskeln för detaljplaneringen redan överskridits men delgeneralplanen stödjer dock inte att en detaljplan utarbetas för området. Enligt kommunens planläggningsprogram kommer en detaljplan inte att utarbetas under de kommande åren. Utskottet konstaterar också i sin anvisning av 27.1.2022 att en generalplan eller en delgeneralplan och avgöranden som gäller planeringsbehov säkerställer en tillräcklig planering i byar och glesbygdsområden.

Enligt utskottet skulle det vara orimligt att kräva att man inte får bygga i området på flera år. Det bör noteras att en byggplats beviljades för fastigheten år 2013 (avgörande som gäller planeringsbehov 2013-49), men detta beslut har förfallit. Den sökande påminner också om att man i samband med utarbetandet av delgeneralplanen för Box utredde antalet byggplatser i området och då anvisades byggplatser i det aktuella området.

Byggandet får inte leda till skadlig samhällsutveckling som skulle medföra kostnader för kommunen. Utskottet anser att det inte förekommer sådana nackdelar. Avståndet till närmaste HRT-busshållplats är cirka 1 kilometer. Det är möjligt att ansluta byggplatsen till vatten- och avloppsnetet. Avståndet till närmaste finskspråkiga skola (Sipoonlahden koulu) är 6,1 kilometer och till närmaste svenskspråkiga skola (Boxby skola) cirka 3,6 kilometer. Tack vare Sibbos heltäckande skolskjutssystem är avståndet till skolan ingen nackdel enligt utskottet.

Esa Kantee understödde Martin Anderssons förslag.

Ordföranden konstaterade att det förutom föredragandens förslag förelåg ett understött förslag, varför det röstades. Han föreslog följande omröstningsproposition: röstning genom handuppräckning, där de som understöder föredragandens förslag röstar "ja" och de som understöder Martin Anderssons förslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Vid omröstning genom handuppräckning gavs 1 "ja" -röst (Saarnio) och 6 "nej" -röster (Kantee, Söderling, Andersson, Harkimo, Tapio och Wikström). Ordföranden konstaterade att utskottet med rösterna 1-6 beslutat godkänna Martin Anderssons förslag.

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi äänin 1-6 Martin Anderssonin ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että rakennusvalvontapäällikkö Ulla-Maija Upola jätti eriävän mielipiteen.

Eriävä mielipide liitetään pöytäkirjaan.

Byggnads- och miljöutskottet godkände Martin Anderssons förslag med rösterna 1-6.

Det antecknades i protokollet att byggnadstillsynschef Ulla-Maija Upola meddelade avvikande mening till beslutet.

Den avvikande meningen bifogas till protokollet.