

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 22-0391-SUP, Stor-Rösintie / Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 22-0391-SUP, Stor-Rösvägen

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljökottet 27.09.2022 § 243

1174/10.03.00.02/2022

Valmistelija / Beredare: Konsulttitoimisto A-Insinöörit

Hakija on hakenut lupaa 250 k-m² suuruisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseksi noin 0,76 ha suuruiselle kiinteistölle Grindåker Rn:o [REDACTED]. Kiinteistöllä sijaitsee entuudestaan yksi asuinrakennus, joka on tarkoitus säilyttää.

Nyt kyseessä oleva kiinteistö sijaitsee 25.1.2012 voimaan tulleen koko kunnan yleiskaavan (Sipoon yleiskaava 2025) taajamatoimintojen alueella (A).

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

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

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

Käsittely / Behandling Christer Lindqvistin vastaehdotus:

Christer Lindqvist ehdotti, että rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennushanke sijaitsee maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella. Hanke edellyttää myös MRL:n 42 ja 53 §:n mukaista lupaa poiketa yleiskaavasta.

Suunnittelutarveratkaisu

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutkinut asian. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun. Valiokunta katsoo, että asuinrakennus liitetään kunnan vesijohto- ja viemäriverkostoon.

Poikkeamispäätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun luvan 250 k-m² suuruisen, kaksikerroksisen yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseksi noin 0,76 ha suuruiselle kiinteistölle Grindåker [REDACTED]

Päätösehdotuksen perustelut

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hakemuksen johdosta. Kiinteistö voi liittyä Sipoon Veden vesijohtoon ja viemäriin. Rakennuspaikkaan johtaa olemassa oleva tie.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei vaarannu koska kiinteistö on niin iso että mitoitus at-alueella olisi vähintään 2 rakennusoikeutta.

Sipoon yleiskaava 2025:n perusteella alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Asemakaavaa ei kuitenkaan ole lähivuosina suunnitteilla, sillä sitä ei ole Sipoon kaavoitusohjelmassa 2022–2025. Vaikka alueen asemakaavoittaminen on mainittu yleiskaavassa ei ole selvää, että näin tulee tapahtumaan. Näin ollen ei voida todeta, että

rakennushanke vaikeuttaisi kaavan toteutumista. Kysymys on vain yhden uuden omakotitalon rakentamisesta. Kyseinen kiinteistö sijaitsee Eriksnäsin pohjoisalueella tiheästi rakennetun tien varressa. Päätös ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kiinteistö tulisi liittää Sipoon Veden vesi- ja viemäriverkostoon, jolloin siitä ei aiheudu haittaa vesiensuojelulle ja pohjavedelle. Toimenpidekielto koskee esim metsän kaatamista, mainostaulujen rakentamista jne

Sen lisäksi valiokunta kannustaa vanhan ajan yhteisölliseen, sukupolvia yhdistävään rakentamiseen.

Hakemus täyttää myös rakennus- ja ympäristövaliokunnan 27.1.2022 antaman ohjeen ehdot.

Roy Harkimo kannatti ehdotusta.

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

Äänestys:

Esittelijän ehdotus, "jaa" (1 kpl): Sini-Pilvi Saarnio

Christer Lindqvistin vastaehdotus, "ei" (6 kpl): Esa Kantee, Christer Lindqvist, Anders Söderling, Roy Harkimo, Pauliina Tapio, Mia Wikström

Rakennusvalvontapäällikkö Ulla-Maija Upola jätti eriävän mielipiteen.

Christer Lindqvists motförslag

Christer Lindqvist föreslog att byggnads- och miljöutskottet konstaterar att byggprojektet som utgör föremålet för ansökan befinner sig på ett område i behov av planering som avses i 16 § i markanvändnings- och bygglagen. Projektet kräver också tillstånd att avvika från generalplanen enligt 42 § i markanvändnings- och bygglagen.

Avgörande som gäller planeringsbehov

Byggnads- och miljöutskottet har utrett ärendet. Byggnads- och miljöutskottet godkänner avgörandet som gäller planeringsbehov. Utskottet anser att bostadshuset kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Undantagsbeslut

Byggnads- och miljöutskottet beviljar det ansökta tillståndet att bygga ett bostadshus på 250 m²vy i två våningar och med en bostad på den cirka 0,76 ha stora fastigheten Grindåker [REDACTED]

Motivering till beslutsförslaget

Grannarna har inte haft något att anmärka med anledning av ansökan. Fastigheten kan anslutas till Sibbo Vattens vatten- och avloppsnät. En befintlig väg leder till byggplatsen.

Likabehandlingen av markägarna äventyras inte eftersom fastigheten är så stor att dimensioneringen i AT-området skulle vara minst två byggrätter.

I Generalplan för Sibbo 2025 anvisas området som ett område som ska detaljplaneras. Det finns dock inga planer på en detaljplan under de kommande åren, eftersom en sådan inte ingår i Sibbo kommuns planlägningsprogram 2022–2025. Även om detaljplaneringen av området nämns i generalplanen är det inte säkert att detta kommer att ske. Därför kan man inte dra slutsatsen att byggprojektet skulle hindra genomförandet av planen. Det handlar endast om att bygga ett nytt egnahemshus. Fastigheten är belägen vid en tätbebyggd väg norr om Eriksnäs. Beslutet varken leder till byggande som har betydande konsekvenser eller medför betydande skadliga miljö- eller andra konsekvenser. Fastigheten borde anslutas till Sibbo Vattens vatten- och avloppsnät så att den inte medför skada för vattenskyddet och grundvattnet. Åtgärdsförbudet gäller t.ex. avverkning av skog, uppförande av reklamskyltar osv.

Utskottet uppmuntrar gammaldags gemenskapsbyggande som sammanför generationer.

Ansökan uppfyller också villkoren i byggnads- och miljöutskottets anvisning från den 27 januari 2022.

Roy Harkimo understödde förslaget.

Ordförande konstaterade att det förutom föredragandes hade gjorts ett undertstött förslag (Lindqvists motförslag) varför man måste rösta. Ordförande föreslog följande röstningsförfarande: handuppräckning, där de som understöder föredragandes förslag röstar "ja" och de som understöder Anderssons motförslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Röstning:

Föredragandes förslag, "ja" (1st): Sini-Pilvi Saarnio

Lindqvists motförslag, "nej" (6st): Esa Kantee, Christer Lindqvist, Anders Söderling, Roy Harkimo, Pauliina Tapio, Mia Wikström

Ordförande konstaterade att byggnads- och miljöutskottet hade med rösterna 6-1 beslutat godkänna motförslaget.

Byggnadstillsynschefen Ulla-Maija Upola anmälde avvikande mening.

Påätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi äänin 1-6 Christer Lindqvistin ehdotuksen.

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

Byggnads- och miljöutskottet godkände Christer Lindqvist förslag med rösterna 1-6.

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