

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 23-0004-SUP, Stuvunäsintie / Avgörande av planeringsbehov samt undantagsbeslut 23-0004-SUP, Stuvunäsvägen

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 17.01.2023 § 10

40/10.03.00.02/2023

Valmistelija / Beredare: Konsultti / Konsult A-Insinöörit

Hakija on hakenut lupaa 200 k-m² suuruisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseksi 2 680 m² suuruiselle määräalalle kiinteistöstä Holiday Hills Rn:o [REDACTED] (koko kiinteistön pinta-ala on 1.537 ha). Kiinteistöllä sijaitsee olemassa oleva asuinrakennus.

Nyt kyseessä oleva kiinteistö sijaitsee 25.1.2012 voimaan tulleen koko kunnan yleiskaavan (Sipoon yleiskaava 2025) kyläalueella (AT). Alueella on vireillä Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaava.

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 hyväksytään.

Suunnittelutarveratkaisu

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutkinut asian ja katsoo, että 200 k-m² suuruisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen asunnon rakentaminen 1,537 ha:n suuruiselle kiinteistölle Holiday Hills Rn:o [REDACTED] täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytykset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun. Rakennus tulee liittää Sipoon Veden vesijohtoon ja paineviemäriin.

Poikkeamispäätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun luvan poiketa kunnan yleiskaavasta 200 k-m² suuruisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen asunnon rakentamiseksi 1,537 ha:n suuruiselle kiinteistölle Holiday Hills Rn:o [REDACTED].

Perustelut

Rakennuspaikka täyttää yleiskaavan vaatimukset 2000 m² koosta, kun rakennus liitetään kunnalliseen vesijohtoon ja viemäriin. Kiinteistöllä on jäljellä yksi rakennuspaikka. Haettu rakentaminen ei ylitä Sipoon yleiskaava 2025:n mitoitusta. Naapureilla oli huomautuksia rakentamiseen ja tienkäyttöön. Nämä huomautukset tulee mahdollisuuksien mukaan ottaa huomioon rakennusluvassa. Päätösehdotuksen arvioinnissa oli kuitenkin todettu, että rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta. Kiinteistö sijaitsee vireillä olevan Gumbostrand-Västerskogin-Hitån osayleiskaava-alueella. Tiedossa ei ole milloin osayleiskaava valmistuu ja tullaanko siitä valittamaan. Alueella ei ole rakennuskieltoa. Rakennuspaikka ei sijaitse luontoselvityksen mukaisella METSO 1-alueella, jota tulisi säästää rakentamiselta. Valiokunnan tulkinnan mukaan luvasta ei aiheudu haittaa suunnittelulle. Valiokunnan arvion mukaan myös muut maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset täytyvät. Päätös ei johda

vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Esa Kantee kannatti ehdotusta.

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

Äänestys:

Esittelijän ehdotus, "jaa" (2 kpl): Sini-Pilvi Saarnio ja Mia Wikström.

Martin Anderssonin vastaehdotus, "ei" (4 kpl): Esa Kantee, Martin Andersson, Anders Söderling ja Roy Harkimo.

Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 2-4 päättänyt hyväksyä Martin Anderssonin ehdotuksen.

Rakennusvalvontapäällikkö Ulla-Maija Upola jätti eriävän mielipiteen.

Martin Andersson föreslog att avgörandet av planeringsbehov samt undantagsbeslut godkänns.

Avgörande av planeringsbehov

Byggnads- och miljöutskottet har undersökt ärendet och beviljar lovet som gäller planeringsbehov enligt 137 § i markanvändnings- och bygglagen för byggande av en bostad 200 m²-vy, 1 bostad, 2 vån på den 1,537 ha stora fastigheten Holiday Hills nr [REDACTED]. Byggnaden skall anslutas till Sibbo Vattens vattenledning och avlopp.

Undantagsbeslut

Byggnads- och miljöutskottet beviljar undantag från kommunens generalplan för byggande av en bostad 200 m²-vy, 1 bostad, 2 vån. 1,537 ha stora fastigheten Holiday Hills nr [REDACTED].

Motivering

Byggplatsen uppfyller kraven i generalplanen med en storlek på 2 000 m², då den ansluts till kommunalt vatten och avlopp. Fastigheten har en byggplats kvar. Det ansökta tillståndet överskrider inte dimensioneringen i Sibbo generalplan 2025. Grannarna hade synpunkter på byggande och väganvändning. Om möjligt bör dessa synpunkter beaktas i bygglovet. Vid utvärderingen av beslutsförslaget konstaterades dock att byggnaden är lämplig ur landskapssynpunkt.

Fastigheten är belägen i området för den pågående delgeneralplanen för Gumbostrand-Västerskog-Hitå. Det är oklart när delgeneralplanen blir färdig och om den blir överklagad. Det råder inte byggförbud på planområdet. Byggplatsen är inte enligt naturutredningen belägen i METSO 1-området, som bör skonas från byggnation.

Enligt utskottets tolkning förorsakar lovet inte olägenheter med tanke på planläggningen. Beslutet leder inte till betydande byggande och medför inte negativa miljö- eller andra effekter. Enligt utskottets bedömning uppfylls även de övriga kraven i markanvändnings- och bygglagen.

Esa Kantee understödde förslaget.

Ordförande konstaterade att det förutom föredragandes förslag hade gjorts ett understött förslag (Anderssons 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" (2st): Sini-Pilvi Saarnio och Mia Wikström.

Anderssons motförslag, "nej" (4st): Esa Kantee, Martin Andersson, Anders Söderling och Roy Harkimo.

Ordförande konstaterade att byggnads- och miljöutskottet hade med rösterna 2-4 beslutat godkänna motförslaget.

Byggnadstillsynschef Ulla-Maija Upola anmälde avvikande mening.

Påttös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi äänin 2-4 Martin Anderssonin ehdotuksen.

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

Byggnads- och miljöutskottet godkände Martin Anderssons förslag med rösterna 2-4.

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

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 23-0004-SUP