

**Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 23-0169-SUP, Knutersvägen / Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 23-0169-SUP, Knutersintie**

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 06.06.2023 § 80**

604/10.03.00.02/2023

Valmistelija / Beredare: Sweco Infra & Rail Oy

Sökanden anhåller om att få bygga ett egnahemshus: 400 m<sup>2</sup>-vy med två våningar och en bostad, 30 m<sup>2</sup>-vy bastubyggnad, 100 m<sup>2</sup>-vy ekonomibygnad och en 150 m<sup>2</sup>-vy sidobostad på fastigheten Liljofs Rnr 753-409-13-39. Fastigheten är registrerad 1.4.1998 och den består av två olika skiften och är obebyggd.

Byggplatsen är belägen på Sibbo generalplans 2025 område, på ett område huvudsakligen i skogsbruksanvändning (MLY). Med beteckningen anges till sin areal vidsträckta och enhetliga skogsområden som är betydelsefulla för det regionala ekologiska nätverket. Dessutom finns ett fornminnesobjekt (sm 039), samt ett landskapsmässigt värdefullt område (ma) på ifrågavarande skifte.

Hakija on anonut 400 k-m<sup>2</sup>:n kaksikerroksisen, yksiasuntoisen asuinrakennuksen, 30 k-m<sup>2</sup>:n saunarakennuksen, 100 k-m<sup>2</sup>:n talousrakennuksen ja 150 k-m<sup>2</sup>:n sivuasunnon rakentamiseksi kiinteistölle Liljofs Rn:o 753-409-13-39. Kiinteistö on rekisteröity 1.4.1998 ja se on kahdessa eri palstassa sekä rakentamaton.

Alueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025. Palsta sijoittuu metsätalousvaltaiselle alueelle (MLY). Merkinnällä osoitetaan laajat yhtenäiset metsäalueet, jotka ovat yhtenäisen ja ekologisen verkoston kannalta merkittäviä. Lisäksi kyseiselle palstalle sijoittuu muinaismuistokohde (sm 039) sekä maisemallisesti arvokas alue (ma).

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Peltö-Timperi Lotta

Ehdotus / Förslag Byggnads- och miljöutskottet beslutar att inte bevilja lov för det ansökta byggprojektet enligt bilaga 1.

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

Käsittely / Behandling Martin Andersson föreslog att avgörandet som gäller planeringsbehov godkänns enligt följande. Byggnads och miljöutskottet har undersökt ärendet och beviljar tillståndet som gäller planeringsbehov enligt 137 § i markanvändnings- och bygglagen för byggande av en bostad 400 m<sup>2</sup>-vy, 1 bostad, 2 vån. samt en ekonomibygnad 100 m<sup>2</sup>-vy och en bastubyggnad 30 m<sup>2</sup>-vy på den 8,21 ha stora fastigheten Liljofs nr. 753-409-0013-0039. Däremot överstiger sidobostaden på 150 m<sup>2</sup>-vy den maximala storleken enligt generalplanen. Utskottet beviljar inte i detta fall undantag från generalplanen och konstaterar att en sidobostad på 100 m<sup>2</sup> kan byggas på fastigheten. Med denna förändring beviljar byggnads- och miljöutskottet tillståndet som gäller planeringsbehov.

**Motivering**

Byggplatsen uppfyller kraven i generalplanen med en storlek på 5 000 m<sup>2</sup>. På stomlägenhetens område finns 2 byggnader av maximalt 5 byggplatser. Det ansökta tillståndet överskrider således inte dimensioneringen i generalplanen. Enligt markanvändnings- och bygglagen skall en

planeringsreserv lämnas i planeringen. Kommunen har med beaktande av 20 § 1 mom. (kommunens uppgifter) och 15 § i grundlagen (egendomsskydd) inom ramen för sin prövningsbefogenhet rätt att besluta om principer för planeringen och en planeringsreserv (HFD:2016:119). Efter beslutet skulle 40 procent av byggplatserna stå outnyttjade, vilket i detta fall är en tillräcklig mängd enligt byggnads- och miljöutskottet. Grannarna hade inga invändningar mot bygget.

Enligt vattenförsörjningslagen ansvarar fastighetens ägare för avlopp för sin fastighet. På basis av planritningen avser sökanden att bygga ett avloppssystem enligt vattenförsörjningslagen. Byggandet försvårar inte utveckling av områdena och försvårar inte lika behandling av markägare.

Enligt utskottets tolkning förorsakar inte lovet olägenheter med tanke på planläggningen. Enligt utskottets bedömning uppfylls även de övriga kraven i markanvändnings- och bygglagen.

Esa Kantee understödde Martin Anderssons förslag.

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.

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

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

Lovberedningschef Lotta Pelto-Timperari anmälde avvikande mening.

Martin Andersson ehdotti, että suunnittelutarveratkaisu hyväksytään seuraavasti.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutkinut asian ja katsoo, että 400k-m<sup>2</sup> suuruisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen asunnon rakentaminen sekä 100 k-m<sup>2</sup> suuruisen talousrakennuksen rakentaminen ja 30 k-m<sup>2</sup> suuruisen saunarakennuksen rakentaminen 8,21 ha suuruiselle kiinteistölle Lilljofs Rn:o 753-409-0013-0039 täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytykset. Sen sijaan 150 k-m<sup>2</sup> kokoinen sivuasunto ylittää yleiskaavan mukaisen enimmäisvaatimuksen. Valiokunta ei tässä tapauksessa myönnä poikkeusta yleiskaavasta ja toteaa, että kiinteistölle saa rakentaa korkeintaan 100 k-m<sup>2</sup> kokoinen sivuasunnon. Tällä muutoksella rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun.

#### *Perustelut*

Rakennuspaikka täyttää yleiskaavan vaatimukset 5000 m<sup>2</sup> koosta.

Emätilan alueella on kaksi rakennusta, jossa on korkeintaan 5 rakennuspaikkaa. Haettu rakentaminen ei ylitä yleiskaavan mitoitusta.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoitukseen on jätettävä suunnitteluvara. Kunnalla on maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n 1 momentti (kunnan tehtävät) huomioon ottaen harkintavaltansa ja perustuslain 15 §:n (omaisuuden suoja) rajoissa oikeus päättää kaavoitusperiaatteista ja siitä, millainen suunnitteluvara kaavoitusta varten on tarpeen. (KHO:2016:119). Päätöksen jälkeen jäisi vielä 40 prosenttia rakennuspaikoista käyttämättä, mikä on rakennus- ja

ympäristövaliokunnan mielestä tässä tapauksessa riittävä määrä.  
Naapureilla ei ollut huomautuksia rakentamiseen.

Päätös ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Vesihuoltolain mukaan kiinteistön omistaja vastaa kiinteistönsä viemäröinnistä.

Valiokunnan tulkinnan mukaan luvasta ei aiheudu haittaa suunnittelulle eikä maanomistajien tasapuolinen kohtelu vaarannu. Valiokunnan arvion mukaan myös muut maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset täyttyvät. Esa Kantee kannatti Martin Anderssonin ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi oli tehty yksi kannatettu ehdotus (Anderssonin vastaehdotus), minkä vuoksi oli äänestettävä. Hän ehdotti seuraavaa äänestysmenettelyä: kädennostoäänestys, 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 Peter Forsström.

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

Lupavalmistelupäällikkö Lotta Pelto-Timperi jätti eriävän mielipiteen.

Päätös / Beslut

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

Det antecknades i protokollet att lovberedningschef Lotta Pelto-Timperi meddelade avvikande mening till beslutet.

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

Merkittiin pöytäkirjaan, että lupavalmistelupäällikkö Lotta Pelto-Timperi jätti eriävän mielipiteen.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 23-0169-SUP