

**Suunnittelutarveratkaisu 23-0195-SUU, Raiskintie / Avgörande som gäller planeringsbehov 23-0195-SUU, Raiskivägen**

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 06.06.2023 § 81**

605/10.03.00.02/2023

Valmistelija / Beredare: A-Insinöörit Civil Oy

Hakijat ovat hakeneet suunnittelutarveratkaisua neljän 250 k-m<sup>2</sup> suuruisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä neljän 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen talousrakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle Savijärvi Rn:o 753-428-1-133.

Esitetyt uudet neljä rakennuspaikkaa olisivat kaikki suuruudeltaan asemapiirroksen mukaan noin 2600 m<sup>2</sup> ja ne sijoittuvat Sipoon yleiskaavan 2025 haja-asutusalueelle (MTH) .

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Pelto-Timperi Lotta

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 enligt bilaga 1.

Käsittely / Behandling

Martin Andersson ehdotti, että suunnittelutarveratkaisu hyväksytään. Rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa, että kysymyksessä on rakentaminen Savijärvellä. Hakemuksen mukainen rakennushanke sijaitsee Sipoon yleiskaava 2025:n haja-asutusalueella ja maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutkinut asian ja katsoo, että neljän 250 k-m<sup>2</sup> suuruisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen sekä neljän 100 k-m<sup>2</sup> suuruisen talousrakennuksen rakentaminen neljälle erilliselle noin 2600 m<sup>2</sup>:n suuruiselle rakennuspaikalle 195,11 ha kokoiselle kiinteistölle Savijärvi Rn:o 753-428-1-133 täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytykset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun. Asunnot tulee liittää Sipoon Veden vesijohtoon ja paineviemäriin jotka sijaitsevat tontilla.

*Perustelut*

MTH-alueen kaavamääräyksen mukaan maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sallittu. Emätilalla on 25 laskennallista rakennuspaikkaa, joista se on käyttänyt 15. Haettu rakentaminen ei siis ylitä yleiskaavan mitoitusta. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoitukseen on jätettävä suunnitteluvара. 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 suunnitteluvара kaavoitusta varten on tarpeen. (KHO:2016:119). Päätöksen jälkeen jäisi vielä 24 prosenttia rakennuspaikoista käyttämättä, mikä on rakennus- ja ympäristövaliokunnan mielestä tässä tapauksessa riittävä määrä. Naapureilla ei ollut huomautuksia rakentamiseen.

Päätös ei aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Valiokunnan tulkinnan mukaan luvasta ei aiheudu haittaa suunnittelulle eikä maanomistajien tasapuolinen kohtelu vaarannu. Valiokunnan arvion mukaan myös muut maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset täytyvät.

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" (1 kpl): Sini-Pilvi Saarnio.

Martin Anderssonin vastaehdotus, "ei" (5 kpl): Esa Kantee, Martin Andersson, Anders Söderling, Peter Forsström ja Mia Wikström.

Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 1-5 päättänyt hyväksyä Martin Anderssonin ehdotuksen.

Lupavalmistelupäällikö Lotta Pelto-Timperi jätti eriävän mielipiteen.

Martin Andersson föreslog att avgörandet som gäller planeringsbehov godkänns.

Byggnads och miljöutskottet konstaterar att det är fråga om byggande i Savijärvi. Den ansökta byggplatsen är belägen på Sibbo generalplan 2025:s glesbygdsområde (MTH) och är i behov av planering enligt 16 § i markanvändnings- och bygglagen.

Byggnads och miljöutskottet har undersökt ärendet och beviljar tillståndet som gäller planeringsbehov enligt 137 § i markanvändnings- och bygglagen för byggande av fyra bostäder å 400 m<sup>2</sup>-vy, 1 bostad, 2 vån. samt fyra ekonomibyggnader å 100 m<sup>2</sup> på fyra skilda byggplatser med storleken 2600 m<sup>2</sup> på den 195,11 ha stora fastigheten Savijärvi nr. 753-428-1-133. Byggnads- och miljöutskottet beviljar tillståndet som gäller planeringsbehov. Byggnaderna skall anslutas till Sibbo Vattens vattenledning och tryckavlopp som finns på tomten.

### *Motivering*

Enligt MTH-områdets planbestämmelser är byggande med anknytning till jord- och skogsbruk tillåtet. Stomlägenheten har 25 beräknade byggarbetsplatser, varav 15 har använts. 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 prövnings-befogenhet rätt att besluta om principer för planeringen och en planeringsreserv (HFD:2016:119). Efter beslutet skulle 24 procent av byggplatserna stå outnyttjade, vilket i detta fall är en tillräcklig mängd enligt byggnads- och miljöutskottet. Grannarna hade inga invändningar mot bygget.

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" (1st): Sini-Pilvi Saarnio.

Martin Anderssons motförslag, "nej" (5st): Esa Kantee, Martin Andersson, Anders Söderling, Peter Forsström och Mia Wikström.

Ordförande konstaterade att byggnads- och miljöutskottet hade med rösterna 1-5 beslutat godkänna motförslaget.

Lovberedningschef Lotta Pelto-Timperari anmälde avvikande mening.

Påttös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi äänin 1-5 Martin Anderssonin ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että lupavalmistelupäällikö Lotta Pelto-Timperari jätti eriävän mielipiteen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände Martin Anderssons förslag med rösterna 1-5.

Det antecknades i protokollet att lovberedningschef Lotta Pelto-Timperari anmälde avvikande mening till beslutet.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Suunnittelutarveratkaisu 23-0195-SUU