

SÖKANDE	Ab Knutttes Oy , Forsbygatan 26, 06100 BORGÅ
BYGGPLATS	753-405-0009-0048 Skogsbyvägen, 04130 Sibbo
Fastighetens namn	Haga
Areal	12650 m ²
Typ av plan	Generalplan med rättsverkningar
ÅTGÄRD	- Egnahemshus, 300 m ² -vy, 2 vån, 1 bostad
Tilläggsutredning	Fastigheten Haga Rnr 753-405-9-48 är registrerad 1993. Den är ca 1,25 ha stor och obebyggd. Byggande ansöks på en ca 6000 m ² stor obruten del av fastigheten. Det är fråga om byggande inom område i behov av planering (MBL 16 §) Sökandens motivering till ansökan Fastigheten ligger i sin helhet på AT område (byområde) enligt Sibbo generalplan 2025 och är därför planemässigt perfekt lämpad för byggande. Stomfastigheten har enligt generalplanens beräkningsprinciper outnyttjade byggplatser kvar. Den nu planerade byggplatsen lämpar sig mycket väl för byggande av ett egnahemshus. Byggplatserna utgör en mycket naturlig och balanserad fortsättning på den relativt utbredda, traditionsenliga glesbygdsstrukturen som finns på området. På tomten finns redan kommunalt vatten och avlopp, till vilka nybyggnaden ansluts. Byggplatsen befinner sig bredvid en enskild väg så inga nya vägar behöver byggas.
Undantag	-
HÖRANDE	Sökanden/Kommunen har hört grannarna och de har lämnat in följande anmärkning: Grankulla 9:47: Ehdotamme että talon paikka siirretään selvästi etelään Skogsbyntien suunnassa. Ojalan rajalle on viemäri.
UTLÅTANDEN	
Utlåtandets givare	Sipoon Vesi - Sibbo Vatten
Givodatum	26.10.2022
Innehåll	Kiinteistö ei sijaitse Sipoon Veden toiminta-alueella, eli Sipoon Veden osalta liittymisvelvollisuutta ei ole. Kiinteistö voi liittyä Sipoon Veden vesijohtoon ja paineviemäriin jotka sijaitsevat kiinteistöllä. Liittyjä hankkii itse jätevesipumppaamon ja vastaa sen hankinta-, asennus, käyttö-, huolto- ja uusimiskustannuksista sekä vastaa itse pumppaamon huolto- ja ylläpitotoimenpiteistä. Pysyviä rakennuksia ei saa sijoittaa 5 metriä lähemmäksi Sipoon Veden runkolinjaa.
FÖREDRAGANDENS BESLUTFÖRSLAG	
	Byggnads och miljöutskottet konstaterar att den ansökta byggplatsen är belägen på ett område i behov av planering enligt 16 § i markanvändnings- och bygglagen.

Avgörande som gäller planeringsbehov

Byggnads och miljöutskottet anser att det inte finns förutsättningar för beviljande av avgörande som gäller planeringsbehov enligt 137 § i markanvändnings- och bygglagen för byggande av ett egnahemshus, 300 m²-vy, 2 våning, 1 bostad, på den ca 6000 m² stora obrutna delen av den ca 1,25 ha stora fastigheten Haga Rnr 753-405-9-48.

Beslutsförslagets motivering

Generalplan för Sibbo 2025

Ansökan gäller en ca 6000 m² stor obruten del av en ca 1,25 ha stor fastighet. Fastigheten är belägen inom ett område som i den gällande Generalplan för Sibbo 2025 (trätt i kraft 25.1.2012) anvisas som byområde (AT). Enligt planbeteckningen reserveras området för bybosättning samt de service- och arbetslokaler som behövs för den.

Utredning av moderfastighet

Moderfastigheten för Haga Rnr 9:48 är Haga Rnr 9:19. Moderfastighetens areal år 1959 var 2,2271 ha. Idag finns det följande fastigheter inom moderfastighets område:

Grankulla 9:47 (egnahemshus)

Haga 9:48 (obebyggd)

Solstrålen 9:53 (egnahemshus)

Enligt moderfastighetsutredningen baserat på dimensioneringsprinciperna för Generalplan för Sibbo 2025 har moderfastigheten en kalkylerad bygggrätt till högst tre byggplatser, varav två i nuläget är använda. Syftet med Generalplan för Sibbo 2025 är dock att styra delgeneral- samt detaljplaneringen, och inte att direkt styra byggandet i kommunen. Därmed är dess dimensionering inte avsedd att uppfyllas med enskilda planeringsbehovsbeslut, utan en tillräcklig planeringsreserv bör lämnas för den mera detaljerade planeringen.

Byggplatsens läge i samhällsstrukturen

Det finns flera andra byggplatser i närheten av den ansökta byggplatsen. Det är frågan om en tätort enligt systemet för uppföljning av samhällsstrukturen (YKR). För byggplatsen behövs en ny väganlutning till Skogsbyvägen. Det är fråga om byggande inom område i behov av planering (MBL 16 §). Byggplatsen ligger inte på detaljplanens randområde (1,5 km). Avståndet till närmaste HRT-busshållplats är cirka 0,1 kilometer. Det är möjligt att ansluta byggplatsen till vatten- och avlopps nätet.

Avståndet till den servicen i Nickby kommuncentrum är cirka 6,6 kilometer (mätt längs vägarna). Avståndet till den närmaste svenskspråkiga Kyrkoby skolan är 5,2 kilometer och till den närmaste finskspråkiga Sipoonjoen koulu skolan är 5,8 kilometer. Rutten till båda skolorna går längs Brobölevägen, som bildningsutskottet har bedömt som farlig för eleverna i årskurs 0-9. Det kan uppstå en skyldighet för kommunen att ordna eventuell skolskjuts från byggplatsen som ansökan gäller för hela läropliktstiden eller för en stor del av den.

Sökandes bemötande och svar

Sökandes bemötande:

Detta svar gäller det preliminära negativa beslutsförslaget, som skrivits angående ansökan om planeringsbehovsbeslut på fastigheten Haga 753-405-9-48. Fastigheten ägs av bolaget Ab Knuttes Oy, ett bolag som till 100% ägs av mig, Ole Öhman. Jag har ärvt bolaget av mina föräldrar Knut o Berit Öhman. Den aktuella byggplatsen på 753-405-9-48 har i årtionden sparats för släktens kommande behov av byggplats och det är därför med stor förvåning och bestörtning jag fått veta att ett preliminärt negativt beslutsförslag har gjorts gällande min ansökan. Inte ens då jag läst igenom motiveringarna i beslutsförslaget kan jag se några verkliga belägg för att lovet inte skulle beviljas. De här aspekterna vill jag lyfta fram:

Svar:

Beviljandet av ansökan försvårar planläggningen - områdets delgeneralplanering i framtiden - och därmed strider emot markanvändnings- och bygglagens (MRB) 137 §. Fastighetens noggrannare lämplighet för byggande bedöms som en del av den mer omfattande helheten, när en noggrannare delgeneralplan utarbetas för området i framtiden.

Som en del av delgeneralplaneringen av olika områden görs även natur-, landskaps- och kulturmiljöutredningar samt andra utredningar som förutsätts av bestämmelserna i MBL för hela området i fråga. Bristen på sådana utredningar och en konsekvensbedömning baserat på dem (9 § MBL, 1 § MBF) är en av de centrala orsakerna till varför det inte är möjligt att förverkliga all den kalkylerade byggrätten enligt dimensioneringsprinciperna/planbestämmelserna i Sibbo generalplan 2025 genom behandling av enskilda tillstånd.

Sökandes bemötande:

Den planerade tomten ligger i sin helhet på AT-område enligt generalplanen. Är inte detta område precis menat för utveckling av byaområdet? Den nya byggplatsen skulle på ett perfekt sätt komplettera den bentliga bebyggelsen utan att det skulle bli för tätt eller på något annat sätt påverka området negativt.

Svar:

I Sibbo generalplan 2025 avgränsas i stora drag områden där den nya byabebyggelsen enligt generalplanens dimensionering kunde placeras med AT-beteckning. Områdesreserveringen innebär inte att områdena i fråga skulle användas för byggande i sin helhet. Enligt planbestämmelsen för byområden (AT) är byområdena avsedda att delgeneralplaneras. Detta har redan skett i bl.a. Immersby och Borgby områden där delgeneralplaner som styr markanvändningen noggrannare har utarbetats efter godkännandet av Sibbo generalplan 2025.

Sökandes bemötande:

Enligt stomfastighetsutredningen nns det minst en byggrätt kvar. Varför skulle inte den här byggrätten kunna användas? Att det skulle komma någon detaljerad plan till det här området är ju helt uteslutet.

Svar:

Enligt dimensioneringsprinciperna för generalplanen har två av

moderfastighetens högst tre kalkylerade byggrätter använts. Syftet med Generalplan för Sibbo 2025 är dock att styra delgeneral- samt detaljplaneringen, och inte att direkt styra byggandet i kommunen. Därmed är dess dimensionering inte avsedd att uppfyllas med enskilda planeringsbehovsbeslut, utan en tillräcklig planeringsreserv bör lämnas för den mera detaljerade planeringen. Sibbo kommun beslutar om tidpunkten för planläggningen av olika områden i samband med planläggningsöversikten och planläggningsprogrammet. I Sibbos planläggningsöversikt presenteras de planprojekt som är anhängiga och blir anhängiga i den nära framtiden i kommunen och Nylands förbund.

Planläggningsprogrammet är ett handlingsprogram på medellång sikt för markanvändningen i Sibbo. Programmet innehåller riktlinjer om planeringen under de närmaste åren och planläggningens fokusområden och centrala uppgifter. Planläggningsprogrammet upprättas för fyra år med tonvikt på det första året.

Tajmningen av planläggningsprojekten grundar sig på en bedömning av deras allmänna behövlighet, den inbördes tidsmässiga prioriteten och de resurser som reserverats för planläggningen.

Sökandes bemötande:

Det går färdigt kommunalt vatten och avlopp på fastigheten. Det här betyder att tomtens storlek kunde ha varit 2000m², men för att hålla en harmonisk balans i bebyggelsen valde jag en tomtstorlek på 6000m², vilket motsvarar de närliggande fastigheternas storlek.

Svar:

Beviljandet av ansökan försvårar planläggningen - områdets delgeneralplanering i framtiden - och därmed strider emot markanvändnings- och bygglagens 137 §. Däremot tomtens storlek har inte påverkat i beredningen av beslutet.

Sökandes bemötande:

Ingen ny väg behöver byggas, eftersom det nns en bra väg (Skogsbyvägen) precis invid byggplatsen, som dessutom ligger på ett lagom avstånd (varken för nära eller för långt från) Boxsvägen. Busshållplats nns riktigt nära.

Svar:

Med tanke på det befintliga vägnätet och närheten till busshållplatsen är fastighetens läge lämpligt för byggande. Fastighetens noggrannare lämplighet för byggande bedöms emellertid som en del av den mer omfattande helheten, när en noggrannare delgeneralplan utarbetas för området i framtiden.

Sökandes bemötande:

Tomten lämpar sig geologiskt och landskapsmässigt mycket väl för byggande.

På byggplatsen nns inga speciella natur- eller kulturmiljövärden eller rekreationsanvändning, som skulle påverkas av byggandet.

Svar:

Fastighetens noggrannare lämplighet för byggande bedöms som en del av den mer omfattande helheten, när en noggrannare delgeneralplan utarbetas för området i framtiden.

Som en del av delgeneralplaneringen av olika områden görs även natur-,

landskaps- och kulturmiljöutredningar samt andra utredningar som förutsätts av bestämmelserna i MBL för hela området i fråga. Bristen på sådana utredningar och en konsekvensbedömning baserat på dem (9 § MBL, 1 § MBF) är en av de centrala orsakerna till varför det inte är möjligt att förverkliga all den kalkylerade byggrätten enligt dimensioneringsprinciperna/planbestämmelserna i Sibbo generalplan 2025 genom behandling av enskilda tillstånd.

Sökandes bemötande:

I beslutsförslaget påstås det att kraven i MBL 137§ inte skulle uppfyllas. Det här är en mycket konstig tolkning eftersom alla kraven helt tydligt uppfylls enligt punkterna ovan. Som sagt, det negativa beslutsförslaget saknar helt hållande belägg. Däremot nns det tydliga starka grunder för ett beviljande av planeringsbehovsbeslutet. Jag litar fullständigt på att Byggnads- och miljöutskottet gör ett förnuftigt beslut i ärendet.

Svar:

Beviljandet av ansökan försvårar planläggningen - områdets delgeneralplanering i framtiden - och därmed strider emot markanvändnings- och bygglagens 137 §. Fastighetens noggrannare lämplighet för byggande bedöms som en del av den mer omfattande helheten, när en noggrannare delgeneralplan utarbetas för området i framtiden.

Som en del av delgeneralplaneringen av olika områden görs även natur-, landskaps- och kulturmiljöutredningar samt andra utredningar som förutsätts av bestämmelserna i MBL för hela området i fråga. Bristen på sådana utredningar och en konsekvensbedömning baserat på dem (9 § MBL, 1 § MBF) är en av de centrala orsakerna till varför det inte är möjligt att förverkliga all den kalkylerade byggrätten enligt dimensioneringsprinciperna/planbestämmelserna i Sibbo generalplan 2025 genom behandling av enskilda tillstånd.

Bedömning

Det är fråga om bildandet av en ny byggplats på en tidigare obebyggd plats. Byggplatsen är i Generalplan för Sibbo 2025 beläget i byområde (AT). Enligt dimensioneringsprinciperna för generalplanen har två av moderfastighetens högst tre kalkylerade byggrätter använts. Syftet med Generalplan för Sibbo 2025 är dock att styra delgeneral- samt detaljplaneringen, och inte att direkt styra byggandet i kommunen. Därmed är dess dimensionering inte avsedd att uppfyllas med enskilda planeringsbehovsbeslut, utan en tillräcklig planeringsreserv bör lämnas för den mera detaljerade planeringen. Enligt planbestämmelsen för byområden är byområdena avsågade att delgeneralplaneras.

Ifall detta lov skulle beviljas, skulle principen om lika behandlande av markägare innebära att andra ansökningar i samma situation även skulle måsta beviljas. Detta kan leda till att dimensioneringen i Generalplan för Sibbo 2025 kan helt uppfyllas med enskilda planeringsbehov, vilket inte lämnar en tillräcklig planeringsreserv för delgeneralplaneringen. Beviljandet av ansökan skulle alltså försvåra planläggningen och därmed strida emot markanvändnings- och bygglagens 137 §.

Särskilda skäl som stöd för ansökan förekommer inte. Förutsättningarna i markanvändnings- och bygglagens 137 § uppfylls inte.

Tillämpade lagrum - Markanvändnings- och bygglagen 137 §
- Sibbo kommuns förvaltningsstadga 33 §

BESLUT

Byggnads- och miljöutskottet konstaterar att det är fråga om byggande i Skogsby enligt Sibbo generalplan 2025. Den ansökta byggplatsen är belägen på ett område i behov av planering enligt 16 § i markanvändnings- och bygglagen.

Avgörande som gäller planeringsbehov

Byggnads och miljöutskottet beviljar tillståndet som gäller planeringsbehov enligt 137 § i markanvändnings- och bygglagen för byggande av bostad 300 m²-vy, 1 bostad, 2 vån på en 6000 m² stor obruten del av fastigheten Haga (1,25 ha) Rnr 753-405-9-48. Utskottet förutsätter att fastigheten ansluter sig till Sibbo Vattens vattenledning och avloppsnät.

Motivering till beslutet Byggprojektet överstiger inte stomlägenhetens beräknade byggrätt. Det finns en byggplats kvar på fastigheten. Fastigheten kan anslutas till Sibbo Vattens vattenförsörjning och tryckavlopp. Tomten lämpar sig väl för byggande och har ett gynnsamt läge i förhållande till väg och busshållplats.

Förutsättningarna för beviljande av tillstånd som avses i 137 § i markanvändnings- och bygglagen uppfylls. Enligt utskottets tolkning förorsakar inte lovet olägenheter med tanke på planläggningen. Enligt utskottets bedömning uppfylls även de övriga kraven i markanvändnings- och bygglagen. Ansökan uppfyller även villkoren i den anvisning som byggnads- och miljöutskottet gav den 27 januari 2022.

Givande av beslutet Beslutet ges efter anslag 03.11.2023, varvid det betraktas ha kommit sakägare till kännedom.
Sista dagen för överklagande av beslutet är 04.12.2023.

Lovets giltighetstid Detta beslut är i kraft till 05.12.2025. Ansökan om bygglov bör inlämnas inom lovets giltighetstid.

Avgift Avgift enligt byggnadstillsynens taxa för myndighetsavgifter.

Protokollförare Sofia Uí Shúilleabháin
Rakennusvalvontasihteeri - Byggnadstillsynssekr

All information gällande beslutet har sparats i Sibbo kommuns elektroniska byggnadstillsynsregister. Detta protokoll förses inte med namnteckning eller stämpel.

BESVÄRSANVISNING (TILL BESLUTETS SAKINNEHÅLL)

Ändring i **undantagsbeslut eller avgöranden som gäller planeringsbehov** fattat av byggnads- och miljöutskottet får sökas genom skriftligt besvär hos Helsingfors förvaltningsdomstol. Rätt att göra besvär har:

- 1) ägaren och innehavaren av ett invid eller mittemot beläget område,
- 2) ägaren och innehavaren av en sådan fastighet vars bebyggande eller användning i annat syfte beslutet i väsentlig mån kan påverka,
- 3) den på vars boende, arbete eller övriga förhållanden projektet kan ha en betydande verkan,
- 4) den vars rätt, skyldighet eller fördel beslutet direkt påverkar,
- 5) kommunen och en grannkommun vars markanvändningsplanering beslutet påverkar,
- 6) inom det geografiska område där den är verksam, en sådan registrerad förening vars syfte är att främja natur- eller miljövård eller skydd av kulturvärden eller att annars påverka livsmiljöns kvalitet, samt
- 7) en myndighet i ärenden som hör till dess verksamhetsområde.

Besvär ska anföras inom trettio (30) dagar från att beslutet meddelats efter anslag. Den dag då beslutet meddelats räknas inte in i den bestämda tiden. Besvär ska levereras så att den kan användas på den bestämda tidens sista dag inom tjänstetid. Om sista dagen av den bestämda tiden är en helgdag eller en annan sådan dag då ämbetsverken är stängda, får skrivelsen inlämnas första vardagen därefter. Besvär kan på eget ansvar skickas per post eller per e-post.

I besvär, som ska riktas till Helsingfors förvaltningsdomstol, ska uppges
-det beslut i vilket ändring söks
-till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas
-de grunder på vilka ändring yrkas
-ändringsökandes namn och kontaktuppgifter
Besvär ska egenhändigt undertecknas av ändringssökanden, den lagliga företrädaren eller ombudet.

Till besvär ska bifogas
-det beslut i vilket ändring söks, i original eller kopia
-de handlingar som ändringssökanden åberopar som stöd för sitt yrkande, om dessa inte redan tidigare har tillställts myndigheten.
-ombud ska vid behov bifoga en fullmakt

Uppgifter om eventuella avgifter för handläggningen av besvär fås från besvärsmyndigheten. Bestämmelser om avgifterna, om avgiftsbeloppen och om grunderna för befrielse från avgift ingår i lagen om avgifter för domstolars och vissa justitie förvaltningsmyndighetens prestationer.

Besvär anföras hos Helsingfors förvaltningsdomstol
Postadress: Banbyggargvägen 5, 00520 HELSINGFORS
E-postadress: helsinki.hao@oikeus.fi
Faxnummer: 029 56 42079
Telefonnummer: 029 56 42000

Besvär kan också anföras hos förvaltnings- och specialdomstolarnas e-tjänst på adressen <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

ANV. FÖR OMRÖVNINGSBEGÄRAN AV BEHANDLINGSavgIFT

Den som är missnöjd med detta besluts behandlingsavgift kan begära omprövning skriftligt. Ändring i beslutets behandlingsavgift får inte sökas genom besvär hos domstol.

Omprövning får begäras av den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part).

Omprövning ska begäras inom 14 dagar från att beslutet meddelats efter anslag. Den dag då beslutet meddelats räknas inte in i den bestämda tiden. Omprövning ska levereras så att den kan användas på den bestämda tidens sista dag inom tjänstetid. Om sista dagen av den bestämda tiden är en helgdag eller en annan sådan dag då ämbetsverken är stängda, får skrivelsen inlämnas första vardagen därefter. Omprövning kan på eget ansvar skickas per post eller per e-post.

Omprövningsmyndighet

Omprövning begärs hos Sibbo kommuns byggnads- och miljöutskott

Registraturens kontaktinformation:

Postadress: PB 7, 04131 Sibbo

Besöksadress: Klockarbackavägen 2

E-postadress: registrering@sibbo.fi

Telefonnummer: +358 9 23531

Registraturen är öppen från måndag till torsdag kl. 8.00-16.00, fredag kl. 8.00-14.00.

Omprövningsbegärans form och innehåll

Omprövning ska begäras skriftligt. Också elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I omprövningsbegäran ska uppges:

- det beslut i vilket omprövning begärs
- hurdan omprövning som begärs
- på vilka grunder omprövning begärs.

I omprövningsbegäran ska dessutom uppges namnet på den som har begärt omprövning samt personens hemkommun, postadress och telefonnummer. Om omprövningsbeslutet får delges som ett elektroniskt meddelande ska också e-postadress uppges.

Protokoll

Protokollsutdrag och bilagor som gäller beslutet kan begäras hos Sibbo kommuns registratur.