

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 23-0316-SUP, Immersbyntie / Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 23-0316-SUP, Immersbyvägen

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 26.10.2023 § 112

994/10.03.00.02/2023

Valmistelija / Beredare: Sweco Infra & rail Oy.

Hakija on hakenut suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamista kiinteistölle Söderängen Rn:o 753-413-4-100. Hakijan tarkoituksena on muodostaa uusi rakennuspaikka ja rakentaa sille enintään 400 k-m²:n kaksikerroksinen ja yksiasuntoinen asuinrakennus sekä 100 k-m²:n talousrakennus.

Kiinteistö sijoittuu Immersbyn osayleiskaavassa osittain kyläalueella (AT) ja osittain maatalousalueella (MT-2).

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 förkasta ansökan om att bygga enligt bilaga 1.

Käsittely / Behandling Martin Andersson ehdotti, että rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun. Valiokunta toteaa, että kysymyksessä on rakentaminen Immersbyssä osayleiskaava G21-alueella, joka astui voimaan 23.5.2019. Hakemuksen mukainen rakennus-hanke sijaitsee maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella.

Suunnittelutarveratkaisu

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutkinut asian ja katsoo, että 300 k-m² suuruisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen asunnon sekä talousrakennuksen 100 k-m² rakentaminen 0,767 ha suuruiselle kiinteistölle Söderängen Rn:o 753-413-4-100 täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytykset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun. Valiokunta katsoo, että asunto tulee liittää kunnan vesijohto- ja viemäriverkostoon.

Poikkeamispäätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutkinut asian ja katsoo, että poikkeamispäätökselle ei ole tarvetta.

Päätöksen perustelut

Immersbyn osayleiskaava, joka määrittää kantatilan laskennallisten rakennuspaikkojen määrän, on valmistunut 2016 ennen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) muuttamista. MRL:in on 2017 uudistuksen yhteydessä lisätty 137 §:än toinen momentti, jonka mukaan "Sen estämättä, mitä 1 momentissa säädetään, saa rakentaa jo olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen sekä jo olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen." Maatilaan kuuluvan rakennuksen saa nykyään rakentaa ilman, että suunnittelutarveratkaisun vaatimukset täytyvät. Korkein hallinto-oikeus on todennut (KHO:2021:15), että nykyisin voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 2 momentin ensimmäinen virke oli soveltamisalaltaan aiempaa laajempi. Suunnittelutarveratkaisun tarpeesta oli vapautettu myös jo olevaan maaseutuyritykseen kuuluvat maa- ja metsätalouden tai sen

liittämiselinkeinon harjoittamista varten tarpeelliset rakennukset. Myös hevostalouden harjoittamiseksi tarpeellinen rakennus voi olla tällainen rakennus. Edellytyksenä oli kuitenkin, että rakennus liittyy liittämiselinkeinon harjoittamiseen."

Sipoon voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikalle saa asuinrakennuksen tai loma-asunnon lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä erillisiä talousrakennuksia. Asuinrakennukseen liittyvän yksittäisen talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 k-m². Maatalouden tai tilaa vaativan yritystoiminnan tarkoituksiin talousrakennuksen kerrosala voi olla suurempi.

Emätilan laskennallinen rakennusoikeus on 12. Kiinteistöllä 4:87 ei ole asuinrakennusta, vaan talousrakennuksia. Valiokunnan mielestä kiinteistön rakennuspaikka ei ole käytetty, jolloin kantatilalla on vielä käyttämättä yksi rakennuspaikka. Sipoon yleiskaavan 2025 mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 300 k-m². Hakija on muuttanut hakemuksen kerrosalaksi 300 k-m², jolloin lupa voidaan myöntää ilman poikkeamista osayleiskaavasta.

Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista ja täyttää muutkin poikkeamisen edellytykset. Rakentaminen on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen, liikenneväylien toteuttamisen ja maisemalliselta kannalta ja täyttää muutkin suunnittelu-tarveratkaisulle asetetut edellytykset. Kiinteistön tulee liittyä Sipoon Veden vesijohtoon.

Poikkeamispäätöstä ei ole tarvetta käsitellä. Rakennuksen laajuudeksi on määriteltä Immersbyn osayleiskaavan mukainen enimmäislaajuus. Lisäksi rakennus- ja ympäristövaliokunta katsoo, että osayleiskaavan mukainen mitoitus ei ylity.

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" (5 kpl): Esa Kantee, Martin Andersson, Anders Söderling, Roy Harkimo ja Pauliina Tapio.

Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 2-5 päättänyt hyväksyä Martin Anderssonin ehdotuksen.

Lupavalmistelupäällikö Lotta Peltö-Timperi jätti eriävän mielipiteen.

Martin Andersson föreslog att byggnads- och miljöutskottet godkänner avgörandet som gäller planeringsbehov.

Utskottet konstaterar att det är fråga om byggande i Immersby på delgeneralplaneområdet G21, som trädde i kraft den 23 maj 2019.

Byggprojektet som utgör föremålet för ansökan befinner sig på ett område i behov av planering som avses i 16 § i markanvändnings- och bygglagen.

Avgörande som gäller planeringsbehov

Byggnads- och miljöutskottet har utrett ärendet och anser att byggandet av en bostad på 300 m²-vy i två våningar med en bostad och en ekonomibyggnad på 100 m²-vy på den 0,767 ha stora fastigheten Söderängen Rnr 753-413-4-100 uppfyller kraven i 137 § i markanvändnings- och bygglagen. Byggnads- och miljöutskottet godkänner avgörandet som gäller planeringsbehov. Utskottet anser att bostaden ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Undantagsbeslut

Byggnads- och miljöutskottet har utrett ärendet och anser att det inte finns behov av undantagsbeslut.

Motivering till beslutet

Delgeneralplanen för Immersby, som fastställer antalet kalkylmässiga byggplatser för stomlägenheten, blev färdig år 2016 före markanvändnings- och bygglagen (MarkByggl) ändrades. I samband med förnyandet av markanvändnings- och bygglagen år 2017 tillades ett andra moment i 137 §: "Trots vad som föreskrivs i 1 mom. får en ekonomibyggnad som hör till en redan befintlig bostad eller lantgård uppföras, liksom en byggnad som behövs för bedrivande av jord- och skogsbruk eller en binäring till det och som hör till ett redan befintligt landsbygdsföretag." En byggnad som hör till en lantgård kan numera byggas utan att kraven för avgörande om planeringsbehov uppfylls. Högsta förvaltningsdomstolen konstaterade (HFD:2021:15) att den första meningen i den nuvarande 137 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen var mer omfattande till sitt tillämpningsområde än den tidigare. Från kravet på avgörande om planeringsbehov hade redan befriats till ett befintligt landsbygdsföretag hörande byggnader som var behövliga i utövandet av jord- och skogsbruket eller dess binäring. Också en byggnad som är behövlig för hästskötsel kan vara en sådan byggnad. En förutsättning är dock att byggnaden sammanhänger med utövandet av binäringen.

Enligt Sibbo kommuns gällande byggnadsordning får man på byggplatsen utöver en bostadsbyggnad eller en fritidsbostad också bygga separata ekonomibyggnader med anknytning till dess användningsändamål. Våningsytan på en enstaka ekonomibyggnad samhörande bostadsbyggnaden får vara högst 100 m²vy. Våningsytan kan vara större på en ekonomibyggnad för lantbruk eller företagsverksamhet som kräver utrymme.

Stamfastighetens kalkylmässiga byggrätt är 12. Fastigheten 4:87 har inga bostadsbyggnader, bara ekonomibyggnader. Utskottet anser att fastighetens byggplats inte har använts, varvid stomlägenheten ännu har en oanvänd byggplats. Enligt Generalplan för Sibbo 2025 får högst en bostadsbyggnad med en bostad vars våningsyta är 300 m²vy byggas på byggplatsen. Den sökande har ändrat våningsytan i ansökan till 300 m²vy, varvid lovet kan beviljas utan avvikelse av delgeneralplanen.

Projektet medför inga olägenheter med tanke på planläggningen, genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändningen. Projektet försvårar inte möjligheterna att uppnå målen för naturvården eller möjligheterna att uppnå målen för skyddet av den byggda miljön och uppfyller även övriga förutsättningar för avvikelse. Byggandet är lämpligt med tanke på landskapet och skapande av samhällstekniska nät och trafikleder samt uppfyller även övriga förutsättningar för avgörande om planeringsbehov. Fastigheten ska anslutas till Sibbo Vattens vattenledning.

Det är inte behövt att behandla undantagsbeslutet. Byggnadens storlek har angetts enligt Immersby delgeneralplans maximistorlek. Dessutom anser byggnads- och miljöutskottet att delgeneralplanens dimensionering inte överskrids.

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" (5st): Esa Kantee, Martin Andersson, Anders Söderling, Roy Harkimo och Pauliina Tapio.

Ordförande konstaterade att byggnads- och miljöutskottet hade med rösterna 2-5 beslutat godkänna motförslaget.

Lovberedningschef Lotta Pelto-Timperari anmälde avvikande mening.

Påttös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi äänin 2-5 Martin Anderssonin ehdotuksen.

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

Byggnads- och miljöutskottet godkände Martin Anderssons förslag med rösterna 2-5.

Det antecknades i protokollet att lovberedningschef Lotta Pelto-Timperari meddelade avvikande mening.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 23-0316-SUU