

Avgörande som gäller planeringsbehov och undantagsbeslut 23-0466-SUP, Eriksnäs vägen / Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 23-0466-SUP, Eriksnäsintie

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 29.02.2024 § 21

140/10.03.00.02/2024

Valmistelija / Beredare: Sweco Infra & rail Oy.

Sökanden har ansökt om avgörande som gäller planeringsbehov och undantagsbeslut, för att bilda en ny byggplats på fastigheten Bergbo 753-414-3-127. Det har ansökts om ett parhus med en våning och högst 300 m²-vy.

Sibbos generalplan 2025 är i kraft på området. Fastigheten är belägen på ett område menat för tätortsfunktioner (A).

Hakijat ovat hakeneet suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä muodostaakseen uuden rakennuspaikan kiinteistölle Bergbo 753-414-3-127. Hakemuksessa on anottu enintään 300 k-m² suuruista ja yksikerroksista paritaloa.

Alueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025. Kiinteistö sijoittuu yleiskaavan mukaiselle taajamatoimintojen alueelle (A).

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Pelto-Timperi Lotta

Ehdotus / Förslag Byggnads- och miljöutskottet beslutar att förkasta ansökan om byggande enligt bilaga 1.

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

Käsittely / Behandling Martin Andersson föreslog att avgörandet som gäller planeringsbehov och undantagsbeslut godkänns. Byggnads och miljöutskottet konstaterar att det är fråga om byggande enligt Sibbo generalplan 2025. Den ansökta byggplatsen är belägen på ett område i behov av planering enligt 16 § och 137 § i markanvändnings- och bygglagen. För projektet krävs också tillstånd enligt 171 § i markanvändnings- och bygglagen för att avvika från generalplanen.

Avgörande som gäller planeringsbehov

Byggnads och miljöutskottet har undersökt ärendet och beviljar tillståndet som gäller planeringsbehov enligt 137 § i markanvändnings- och bygglagen för byggande av ett parhus 300 m²-vy, 2 bostäder, 1 vån på den 5662 m² stora fastigheten Bergbo Nr. 753-414-3-127. Fastigheten skall anslutas till Sibbo Vattens vatten- och avloppsnät.

Beslut om undantag

Byggnads- och miljöutskottet beviljar begärt tillstånd att avvika från generalplanen för byggande av ett parhus 300 m²-vy, 2 bostäder, 1 vån på den 5662 m² stora fastigheten Bergbo Nr. 753-414-3-127. Fastigheten skall anslutas till Sibbo Vattens vatten- och avloppsnät.

Motivering

Fastigheten är belägen inom ett område som i den gällande Generalplan för Sibbo 2025 anvisas som område för tätortsfunktioner (A). Enligt planbeteckningen skall området detaljplaneras. Enligt Sibbos ikraftvarande generalplan får en bostad byggas på en byggplats som är minst 5 000 m². Vid anslutning av en byggnad till vattenförsörjnings- och avloppsnätet krävs endast en yta på 2000 m².

Stomlägenhetens totala yta är 13,4820 ha. Ungefär hälften stomlägenheten är dock markerad som område A, för vilket inga byggplatser har utsetts. Stomlägenheten har således bara fem byggplatser och inga oanvända byggplatser.

Enligt Sibbo kommuns planläggning följer projektet generalplanen och liknar utkastet till delgeneralplan för Sibbesborg. Sibbo kommuns miljöskydd påminner om att fastigheten ligger i ett grundvattenområde och att byggnadens avlopp ska uppfylla lagens krav. Av denna anledning kräver utskottet att fastigheten ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet, som finns på 100 meters avstånd.

Utskottet anser att det vore orimligt att kräva att inget byggande kan tillåtas i området under många år. Byggnads- och miljöutskottet har 3.2.2021 § 11 (Undantagslov 20-0394-POI, Eriksnäsvägen 79) beviljat undantagslov för den intilliggande fastigheten Furuhäll. Fastigheten i fråga är lika stor som Bergbo och bostadshuset är lika stort, 300 m²-vy. Det skulle strida mot jämlikhetsprincipen att inte bevilja beslutet om planeringsbehov och beslutet om undantag. När ärendet betraktas som en helhet kan man anse att det är rättvist, jämlikt och i enlighet med både markanvändnings- och bygglagens 137 och 171 §:er att bevilja tillståndet som gäller planeringsbehov och undantagslovet. Grannarna hade inget att invända mot ansökningen.

Utskottet anser att ett undantag från generalplanen inte hämmar planläggningen, eftersom det kommer att finnas gott om obebyggda områden i området och byggandet kan tätas och effektiveras genom planläggning i framtiden. Bostadsbyggnaden avviker inte i storlek från övriga egnahemshus på området och utskottet anser att byggande av ett parhus är en ringa avvikelse från generalplanen. Det är inte frågan om omfattande byggande och det förorsakar inte skadliga miljö- eller andra konsekvenser. Byggandet orsakar inte heller någon skadlig samhällsutveckling som skulle medföra kostnader för kommunen. Avståndet till närmaste busshållplats som HRT använder är cirka 100 meter. Avståndet till Söderkulla centrum är 1,6 km och till skolorna 1,9 km. Roy Harkimo 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" (2 st): Sini-Pilvi Saarnio och Mia Wikström.
Martin Anderssons motförslag, "nej" (5 st): Esa Kantee, Martin Andersson, Anders Söderling, Pauliina Tapio och Roy Harkimo
Ordförande konstaterade att byggnads- och miljöutskottet hade med rösterna 2-5 beslutat godkänna motförslaget.

Martin Andersson ehdotti, että suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös hyväksytään.
Rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennushanke sijaitsee maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n ja 137 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella. Hanke edellyttää myös MRL:n 171 §:n mukaista lupaa poiketa yleiskaavasta.

Suunnittelutarveratkaisu

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutkinut asian ja katsoo, että 300 k-m² suuruisen, yksikerroksisen paritalon rakentaminen 5662 m²:n suuruiselle kiinteistölle Bergbo Rn:o 753-414-3-127 täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytykset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun. Kiinteistö on liitettävä Sipoon Veden vesi- ja viemäriverkostoon.

Poikkeamispäätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun luvan poiketa yleiskaavasta 300 k-m² suuruisen, yksikerroksisen paritalon rakentamiseksi 5662 m²:n suuruiselle kiinteistölle Bergbo Rn:o 753-414-3-127. Kiinteistö on liitettävä Sipoon Veden vesi- ja viemäriverkostoon.

Päätösehdotuksen perustelut

Kiinteistö sijaitsee Sipoon yleiskaava 2025:ssä taajamatoimintojen alueella (A). Yleiskaavan mukaan alue on tarkoitettu asemakaavoittaa. Kunnan kaavoitusohjelman mukaan asemakaavaa ei kuitenkaan tulla laatimaan lähivuosina. Rakennuspaikka täyttää yleiskaavan vaatimukset 5000 m² koosta. Kun rakennus liitetään vesi- ja viemäriverkostoon vaaditaan vain 2000 m² pinta-ala.

Kantatilan pinta-ala on kokonaisuudessaan 13,4820 ha. A-alueeksi on kuitenkin merkitty noin puolet kantatilasta, johon ei ole osoitettu rakennuspaikkoja. Kantatilalla on näin ollen vain viisi rakennuspaikkaa eikä yhtään käyttämätöntä rakennuspaikkaa.

Sipoon kunnan kaavoituksen mielestä hanke on yleiskaavan mukainen ja Sibbesborgin osayleiskaavaluonnoksen kaltainen. Sipoon kunnan ympäristönsuojelun huomauttaa, että kiinteistö sijaitsee pohjavesialueella ja rakennuksen viemärointi tulee noudattaa lain vaatimuksia. Tämän takia valiokunta vaatii, että kiinteistö liitetään kunnan vesi- ja viemäriverkostoon, joka on 100 metrin päässä.

Valiokunnan mielestä olisi kohtuutonta vaatia, ettei alueelle saisi rakentaa moneen vuoteen. Rakennus- ja ympäristövaliokunta on 3.2.2021 § 11 (Poikkeamispäätös 20-0394-POI, Eriksnäsintie 79) myöntänyt rakennuspaikan viereiselle kiinteistölle Furuhäll. Kyseinen kiinteistö on samankokoinen kuin Bergbo ja asuinrakennus yhtä suuri, 300 k-m². Olisi yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista olla myöntämättä kyseinen suunnittelu-tarveratkaisu ja poikkeamispäätös. Kokonaisharkintana voidaan katsoa oikeuden-mukaiseksi, tasapuoliseksi ja sekä MRL:n 137 ja 171 §:ien mukaan myöntää lupa rakentamiseen. Naapureilla ei ollut huomauttamista rakennushankkeeseen.

Valiokunnan mielestä yleiskaavasta poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, sillä alueelle jää runsaasti rakentamatonta aluetta ja rakentamista voidaan kaavoituksella jatkossa tiivistää ja tehostaa. Asuinrakennus ei kooltaan poikkea muista omakotitaloista alueella ja paritalon rakentaminen on valiokunnan mielestä lievä poikkeaminen yleiskaavasta. Rakentaminen ei aiheuta vaikutuksiltaan merkittävää rakentamista eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakentaminen ei myöskään aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä, josta koituisi kustannuksia kunnalle. Etäisyys lähimmälle HSL:n käytössä olevalle bussipysäkille on noin 100 metriä. Etäisyys Söderkullan keskusta on 1,6 km ja kouluhin 1,9 km. Roy Harkimo 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, Pauliina Tapio ja Roy Harkimo.

Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 2-5 päättänyt hyväksyä

Martin Anderssonin ehdotuksen.

Päätös / Beslut

Byggnads- och miljöutskottet godkände Martin Anderssons förslag.

Det antecknades i protokollet att lovberedningschef Lotta Peltö-Timperi meddelade avvikande mening.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Martin Anderssonin ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että lupavalmistelupäällikkö Lotta Peltö-Timperi jätti eriaivan mielipiteen.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Avgörande som gäller planeringsbehov och undantagsbeslut 23-0466-SUP