

**Avgörande som gäller planeringsbehov 24-0132-SUU, Gamla Kungsvägen /  
Suunnittelutarveratkaisu 24-0132-SUU, Vanha Kuninkaantie**

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 14.05.2024 § 59**

456/10.03.00.02/2024

Valmistelija / Beredare: Sweco Infra & rail Oy.

Sökande har ansökt om avgörande som gäller planeringsbehov för fastigheten Löfkulla 753-412-2-7, för att bilda två nya byggplatser och för att bygga två egnahemshus, en bostad och två våningar var, med 250 m<sup>2</sup>-vy.

Området är beläget på Sibbo generalplan 2025 och de nya byggplatserna är placerade på byområde (AT).

Hakija on hakenut suunnittelutarveratkaisua kiinteistölle Löfkulla 753-412-2-7 muodostaakseen kaksi uutta rakennuspaikkaa ja rakentaakseen niille 250 k-m<sup>2</sup>:n suuruiset yksiasuntoiset ja kaksikerroksiset omakotitalot.

Alueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025, hakemuksen mukaiset uudet rakennuspaikat sijoittuvat kyläalueelle (AT).

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 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 § i markanvändnings- och bygglagen.

Byggnads- och miljöutskottet har utrett ärendet och anser att det är möjligt att bygga på den främre tomten som delvis ligger i AT-området. Byggnads och miljöutskottet beviljar tillståndet som gäller planeringsbehov enligt 137 § i markanvändnings- och bygglagen för byggande av en bostad 250 m<sup>2</sup>-vy, 1 bostad, 2 vån på en 2500 m<sup>2</sup> stor obruten del av fastigheten Löfkulla (36,3237 ha) Rnr 753-412-2-7. Utskottet anser att fastigheten bör ansluta sig till Sibbo Vattens vattenledning och avloppsnät.

**Motivering**

Byggprojektet överstiger inte stomlägenhetens beräknade byggrätt. Det finns två byggplatser kvar på fastigheten, varav den ena nu används. Fastigheten bör anslutas till Sibbo Vattens vattenförsörjning och tryckavlopp, om grannfastigheten ger tillåtelse. Byggplatsen kan nås av den befintliga vägförbindelsen.

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. Beslutet leder inte till betydande byggande och orsakar

inte skadliga miljö- eller andra effekter. Ansökan uppfyller även villkoren i den anvisning som byggnads- och miljöutskottet gav den 27 januari 2022. Byggnads- och miljöutskottet understödde Martin Anderssons förslag.

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

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutkinut asian ja katsoo, että osaksi AT-alueella sijaitseva etummaiselle tontille voidaan rakentaa. Valiokunta katsoo, että 250 k-m<sup>2</sup> suuruinen, kaksikerroksinen ja yksiasuntoisen asunnon rakentaminen 2500 m<sup>2</sup> määräalalle kiinteistöstä Löfkulla (36,3237 ha) Rn:o 753-412-2-7 täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytykset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun. Valiokunta katsoo, että kiinteistöt tulee liittää kunnan vesijohto- ja viemäriverkostoon.

#### *Perustelut*

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei ylittäisi yleiskaavan mitoituksen mukaisen emätilan laskennallista rakennusoikeutta. Kiinteistöllä on jäljellä kaksi rakennuspaikkaa, joista toinen käytetään. Kiinteistön tulee liittyä Sipoon Veden vesijohtoon ja paineviemäriin, jos naapurikiinteistö antaa siihen luvan. Rakennuspaikalle pääsee nykyisestä tiestä.

Valiokunnan tulkinnan mukaan luvasta ei aiheudu haittaa suunnittelulle. Päätöksen jälkeen jäljelle jäisi vielä yksi käyttämätön rakennuspaikka. Valiokunnan arvion mukaan myös muut maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset täyttyvät. Päätös ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakemus täyttää myös rakennus- ja ympäristövaliokunnan 27.1.2022 antaman ohjeen ehdot. Rakennus- ja ympäristövaliokunta kannatti Martin Anderssonin ehdotusta.

#### Päätös / Beslut

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt Martin Anderssons förslag.

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

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti Martin Anderssonin ehdotuksen.

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

#### Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Avgörande som gäller planeringsbehov 24-0132-SUU