

**Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 24-0141-SUP, Herralantie ja Vanha Kuninkaantie / Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 24-0141-SUP, Hertsbyvägen och Gamla Kungsvägen**

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 18.06.2024 § 78**

610/10.03.00.02/2024

Valmistelija / Beredare: Sweco Infra & rail Oy.

Hakijat ovat hakeneet suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä kiinteistölle Åbacka 753-412-1-55 muodostaakseen kaksi uutta n. 5 000 m<sup>2</sup>:n suuruista rakennuspaikkaa. Hakijoiden tarkoituksena on rakentaa molemmille rakennuspaikoille 300 k-m<sup>2</sup>:n suuruiset, kaksikerroksiset ja yksiasuntoiset omakotitalot.

Uudet rakennuspaikat sijoittuvat Sipoon yleiskaava 2025:ssa kyläalueelle (AT).

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Pelto-Timperari Lotta

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

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

Käsittely / Behandling

Martin Andersson ehdotti, että suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös hyväksytään osittain. Rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennushanke sijaitsee maankäyttö- ja rakennuslain 16 §: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-m<sup>2</sup> suuruisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen asunnon rakentaminen rakennuspaikalle 2, Vanhan Kuninkaantien varrelle noin 5000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle kiinteistölle Åbacka Rn:o 753-412-1-55 täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytykset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun.

*Poikkeamispäätös*

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun luvan poiketa yleiskaavasta 300 k-m<sup>2</sup> suuruisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen asunnon rakentamiseksi rakennuspaikalle 2, Vanhan Kuninkaantien varrelle noin 5000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle kiinteistölle Åbacka Rn:o 753-412-1-55.

*Perustelut*

Kiinteistö sijaitsee Sipoon yleiskaavan kyläalueella (AT). Emätilaselvityksen mukaan alueelle on mahdollista myöntää lupa vielä kahdelle uudelle rakennuspaikalle. Näin ollen yleiskaavan mitoitus ei estä haetun luvan myöntämistä. Jäljelle jää vielä yksi rakennuspaikka.

Kunnan kaavoitusohjelman mukaan asemakaavaa ei tulla laatimaan lähivuosina. Valiokunta on myös ohjeessaan 27.1.2022 todennut, että yleiskaava tai osayleiskaava sekä suunnittelutarveratkaisut takaavat riittävän suunnittelun kylissä ja haja-asutusalueella.

Ehdotettu rakennuspaikka 2, joka sijaitsee lähellä Vanhaa Kuninkaantietä, voidaan liittää Sipoon Veden vesijohtoon ja viemäriin. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hakemuksen johdosta.

Päätös ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Päätös ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Rakennus- ja ympäristövaliokunta kannatti Martin Anderssonin ehdotusta.

Martin Andersson föreslog att avgörandet som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut godkänns delvis.

Byggnads- och miljöutskottet konstaterar att byggprojektet som utgör föremålet för ansökan befinner sig på ett område i behov av planering som avses i 16 § i markanvändnings- och bygglagen. Projektet kräver också tillstånd att avvika från generalplanen enligt 171 § i markanvändnings- och bygglagen.

#### *Avgörande som gäller planeringsbehov*

Byggnads- och miljöutskottet har utrett ärendet och anser att byggandet av en bostad på 300 m<sup>2</sup>vy i två våningar och med en bostad på byggplats 2 på den cirka 5 000 m<sup>2</sup> stora fastigheten Åbacka Rnr 753-412-1-55 längs Gamla Kungsvägen uppfyller kraven i 137 § i markanvändnings- och bygglagen. Byggnads- och miljöutskottet godkänner avgörandet som gäller planeringsbehov.

#### *Undantagsbeslut*

Byggnads- och miljöutskottet beviljar det ansökta tillståndet att avvika från generalplanen för att bygga en bostad på 300 m<sup>2</sup>vy i två våningar och med en bostad på byggplats 2 på den cirka 5000 m<sup>2</sup> stora fastigheten Åbacka Rnr 753-412-1-55 längs Gamla Kungsvägen.

#### *Motivering*

Fastigheten är belägen på ett byområde (AT) i Generalplan för Sibbo. Enligt stamfastighetsutredningen är det möjligt att bevilja tillstånd för ytterligare två nya byggplatser. Således hindrar inte generalplanens dimensionering beviljandet av det ansökta tillståndet. Ytterligare en byggplats kvarstår.

Enligt kommunens planlägningsprogram utarbetas detaljplanen inte under de närmaste åren. Utskottet har även konstaterat i sin anvisning den 27 januari 2022 att generalplanen eller delgeneralplanen samt avgöranden som gäller planeringsbehov tillförsäkrar tillräcklig planering i byarna och glesbygden.

Den föreslagna byggplatsen 2, som är belägen nära Gamla Kungsvägen, kan anslutas i Sibbo Vattens vattenlednings- och avloppsnät. Grannarna har inte haft något att anmärka med anledning av ansökan.

Beslutet medför inga olägenheter med tanke på planläggningen, genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändningen. Det försvårar inte heller uppnåendet av målen för naturskyddet. Det leder inte heller till byggande med betydande konsekvenser. Byggnads- och miljöutskottet understödde Martin Anderssons förslag.

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti Martin Anderssonin ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että lupavalmistelupäällikkö Lotta Pelto-Timperi jätti

eriävän mielipiteen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt Martin Anderssons förslag.

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

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 24-0141-SUP