

Suunnittelutarveratkaisu 24-0204-SUU, Boxintie / Avgörande som gäller planeringsbehov 24-0204-SUU, Boxvägen

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 18.06.2024 § 79

611/10.03.00.02/2024

Valmistelija / Beredare: A-Insinöörit Oy.

Hakija on hakenut suunnittelutarveratkaisua kiinteistölle Broböle 753-427-1-52 muodostaakseen kolme uutta hieman reilun 2 000 m²:n suuruista rakennuspaikkaa. Tarkoituksena on toteuttaa rakennuspaikoille 230 k-m²:n suuruiset, kaksikerroksiset ja yksiasuntoiset omakotitalot sekä 70 k-m²:n talousrakennukset.

Uudet rakennuspaikat sijoittuvat Sipoon yleiskaava 2025:ssa haja-asutusalueelle (MTH) lisäksi rakennuspaikat sijoittuvat maisemallisesti arvokaalle alueelle (ma).

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 byggande enligt bilaga 1.

Käsittely / Behandling Martin Andersson ehdotti, että suunnittelutarveratkaisu hyväksytään osittain.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa, että kysymyksessä on rakentaminen Brobölessä. Hakemuksen mukainen rakennushanke sijaitsee Sipoon yleiskaava 2025:n haja-asutusalueella ja maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamalla suunnittelu-tarvealueella. Hanke edellyttää myös MRL:n 171 §:n mukaista lupaa poiketa yleiskaavasta.

Suunnittelutarveratkaisu

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutkinut asian ja katsoo, että kahden 230 k-m² suuruisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä kahden 70 k-m² suuruisen talousrakennuksen rakentaminen kahdelle erilliselle 2640 m² (Boxintie 78) ja 2250 m² (Boxintie 82) suuruisille rakennuspaikoille 81,68 ha kokoiselle kiinteistölle Broböle Rn:o 753-427-1-52 täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytykset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun. Asunnot tulee liittää Sipoon Veden vesijohtoon ja paineviemäriin.

Poikkeamispäätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun luvan poiketa yleiskaavasta kahden 230 k-m² suuruisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä kahden 70 k-m² suuruisen talousrakennuksen rakentamiseksi kahdelle erilliselle 2640 m² (Boxintie 78) ja 2250 m² (Boxintie 82) rakennuspaikoille kiinteistölle Broböle (81,68 ha) Rn:o 753-427-1-52.

Perustelut

Kiinteistö kuuluu osittain sen itäisiltä osin taajama-alueeseen (7,862 ha). Muutoin kiinteistö sijaitsee MTH-alueella (77,5877 ha). Rakennuspaikat sijoittuvat yleiskaavassa haja-asutusalueeksi (MTH) merkitylle alueelle, mutta niiden vieressä on kyläalue (AT).

Emåtilalla on 13 laskennallista rakennuspaikkaa, joista se on käyttänyt 7. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoitukseen on jätettävä suunnitteluvара. Kunnalla on maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n 1 momentti (kunnan tehtävät) huomioon ottaen harkintavaltansa ja perustuslain 15 §:n (omaisuuden suoja) rajoissa oikeus päättää kaavoitusperiaatteista ja siitä, millainen suunnitteluvара kaavoitusta varten on tarpeen. (KHO:2016:119). Päätöksen jälkeen jäisi vielä neljä rakennuspaikkaa, eli 31 prosenttia rakennuspaikoista jäisi käyttämättä, mikä on rakennus- ja ympäristövaliokunnan mielestä tässä tapauksessa riittävä määrä. Kahdella naapurilla oli huomauttamista rakentamiseen tiheyteen. Em. seikkoihin viitaten valiokunta ei myönnä kolmatta rakennuspaikkaa.

Haetut rakennuspaikat sijoittuvat valmiin tien varrelle. Kun rakennukset liitetään vesi- ja viemäriverkostoon, vaaditaan rakennuspaikasta vain 2000 m² pinta-ala. Sipoon Veden vesijohto ja painevesiviemäri sijaitsee 170 metriä kiinteistöstä (Boxintie 78).

Päätös ei aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Valiokunnan tulkinnan mukaan luvasta ei aiheudu haittaa suunnittelulle eikä maanomistajien tasapuolinen kohtelu vaarannu. Valiokunnan arvion mukaan myös muut maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset täyttyvät. Rakennus- ja ympäristövaliokunta kannatti Martin Anderssonin ehdotusta.

Martin Andersson föreslog att avgörandet som gäller planeringsbehov godkänns delvis.

Byggnads och miljöutskottet konstaterar att det är fråga om byggande i Broböle. Den ansökta byggplatsen är belägen på Sibbo generalplan 2025:s glesbygdsområde (MTH) och är i behov av planering enligt 16 § i markanvändnings- och bygglagen. Ansökan kräver undantag från generalplanen enligt 171 § i markanvändnings- och bygglagen.

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 två bostäder á 230 m²-vy, 1 bostad, 2 vån. samt två ekonomibyggnader á 70 m²-vy på två skilda byggplatser med storleken 2640 m² (Boxvägen 78) och 2250 m² (Boxvägen 82) på den 81,68 ha stora fastigheten Broböle nr. 753-427-1-52. Byggnads- och miljöutskottet beviljar tillståndet som gäller planeringsbehov. Byggnaderna skall anslutas till Sibbo Vattens vattenledning och tryckavlopp.

Undantagslov

Byggnads och miljöutskottet beviljar undantag från generalplanen för två egnahemshus, 230 m²-vy, 2 våning, 1 bostad samt två ekonomibyggnader 70 m²-vy, på två skilda byggplatser med storleken 2640 m² (Boxvägen 78) och 2250 m² (Boxvägen 82) på den 81,68 ha stora fastigheten Broböle nr. 753-427-1-52.

Motivering

Den östra delen av fastigheten tillhör tätortsområde (7,862 ha). I övrigt ligger fastigheten i MTH-området (77,5877 ha). Byggplatserna ligger på ett område som i generalplanen har markerats som glesbygdsområde, men i nära anslutning till dem finns ett byområde (AT).

Stomlägenheten har 13 beräknade byggarbetsplatser, varav 7 har använts. Det ansökta tillståndet överskrider således inte dimensioneringen i generalplanen. Enligt markanvändnings- och bygglagen skall en

planeringsreserv lämnas i planeringen. Kommunen har med beaktande av 20 § 1 mom. (kommunens uppgifter) och 15 § i grundlagen (egendomsskydd) inom ramen för sin prövnings-befogenhet rätt att besluta om principer för planeringen och en planeringsreserv (HFD:2016:119). Efter beslutet skulle fyra av byggplatserna stå outnyttjade, dvs. 31 procent av byggplatserna, vilket i detta fall är en tillräcklig mängd enligt byggnads- och miljöutskottet. Två grannar hade kommentarer gällande byggandets täthet. Med hänvisning till ovannämnda synpunkter beviljas inte den tredje byggplatsen.

De ansökta byggplatserna ligger längs en färdig väg. När byggnader ansluts till vattenförsörjnings- och avloppsnätet krävs endast 2000 m² storlek av byggplatsen. Sibbo Vattens vattenledning och avlopp ligger 170 meter från fastigheten (Boxvägen 78).

Byggandet försvårar inte utveckling av områdena och försvårar inte lika behandling av markägare. Enligt utskottets tolkning förorsakar inte lovet olägenheter med tanke på planläggningen. Enligt utskottets bedömning uppfylls även de övriga kraven i markanvändnings- och bygglagen. Byggnads- och miljöutskottet understödde Martin Anderssons förslag.

Påttös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti Martin Anderssonin ehdotuksen.

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

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt Martin Anderssons förslag.

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

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 24-0204-SUU