

**Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 24-0286-SUP, Hitåvägen / Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 24-0286-SUP, Hitäntie**

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 19.09.2024 § 99**

984/10.03.00.02/2024

Valmistelija / Beredare: Sweco Finland Oy

Sökanden ansöker om avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut för att bilda tre nya byggplatser på fastigheten Norra Storskogen 753-429-3-54. Det ansöks om byggande av ett egnahemshus på 250 m<sup>2</sup>-vy, med två våningar och en bostad på var byggplats. Fastigheten omfattar 67,722 hektar och tre byggplatser på ca 5000 m<sup>2</sup> skall utbrytas därifrån.

De outbrytna områdena är belägna på Sibbo generalplan 2025, där det inte finns några markanvändningsbeteckningar. På Nylands 2. etappplansplan (Östersundom området) är de outbrytna områdena på det sk. vita området, som inte har officiella planebeteckningar. Planeringsbestämmelse för vita områden i Helsingforsregionen: Ett område för vilket inget särskilt användningsändamål har anvisats på landskapsplanekartan är i första hand avsett att användas för jord- och skogsbruk och binäringar som stöder det. Bostads- och arbetsplatsbyggande som riktar sig till området ska styras till områden för tätortsfunktioner och byar. I den mer detaljerade planeringen kan för området anvisas även annan markanvändning vars verkningar är av lokal betydelse. I den mer detaljerade planeringen ska landskapets och kulturmiljöns särdrag samt åker-, skogs- och andra naturområden av betydelse för jord- och skogsbruket, ekologin eller rekreationen utredas och beaktas och det ska undvikas att de splittras i onödan.

Hakija on hakenut suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä muodostaakseen kolme uutta rakennuspaikkaa kiinteistölle Norra Storskogen 753-429-3-54. Kaikille rakennuspaikoille on haettu rakennettavaksi 250 k-m<sup>2</sup>:n suuruista, kaksikerroksista ja ja yksiasuntoista omakotitaloa. Kiinteistö on 67,722 hehtaarin suuruinen, josta on tarkoitus lohkoa n. 5000 m<sup>2</sup>:n kokoiset määräalat rakennuspaikoiksi.

Määräalat sijoittuvat Sipoon yleiskaava 2025:ssa alueelle, jolla ei ole osoitettu mitään maakäyttömerkintää. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (Östersundomin alue) määräalat sijoittuvat ns. valkoiselle alueelle, jolle ei ole virallista kaavamerkintää. Helsingin seudun valkoisia alueita koskevan suunnittelumääräyksen mukaan; Alue, jolle maakuntakaavakartalla ei ole osoitettu erityistä käyttötarkoitusta, on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden ja niitä tukevien sivuelinkeinojen käyttöön. Alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueille ja kyliin. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa voidaan alueelle osoittaa muutakin vaikutuksiltaan paikallisesti merkittävää maankäyttöä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on selvítettävä ja otettava huomioon maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteet, sekä maa- ja metsätaloudellisesti, ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät pelto-, metsä ja muut luontoalueet ja vältettävä niiden tarpeetonta pirstomista.

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Pelto-Timperi Lotta

Ehdotus / Förslag	<p>Byggnads- och miljöutskottet beslutar att förkasta ansökan om byggande enligt bilaga 1.</p> <p>Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää olla myöntämättä haettua lupaa liitteen 1 mukaisesti.</p>
Käsittely / Behandling	<p>Martin Andersson föreslog att avgörandet som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut godkänns.</p> <p>Byggnads och miljöutskottet konstaterar att det är fråga om byggande i Hitå. Den ansökta byggplatsen är belägen på etapplandskapsplan 2 för Nyland på ett glesbygdsområde och är i behov av planering enligt 16 § i markanvändnings- och bygglagen. Ansökan kräver undantag från etapplandskapsplanen enligt 171 § och 33 § i markanvändnings- och bygglagen.</p> <p><i>Avgörande som gäller planeringsbehov</i></p> <p>Byggnads och miljöutskottet har undersökt ärendet och beviljar tillståndet som gäller planeringsbehov enligt 137 § i markanvändnings- och bygglagen för byggande av tre bostäder á 250 m<sup>2</sup>-vy, 1 bostad, 2 vån. på tre skilda byggplatser med storleken 5000 m<sup>2</sup> på den 67,772 ha stora fastigheten Norrskogen nr. 753-429-3-54.</p> <p><i>Undantagslov</i></p> <p>Byggnads och miljöutskottet beviljar undantag från etapplandskapsplanen för tre egnahemshus, 250 m<sup>2</sup>-vy, 2 våning, 1 bostad på tre skilda byggplatser med storleken 5000 m<sup>2</sup> på den 67,772 ha stora fastigheten Norrskogen nr. 753-429-3-54.</p> <p><i>Motivering</i></p> <p>Fastigheten är belägen i det sk. vita området på landskapsplanen. År 2012 uteslöts området från Sibbo generalplan 2025. Vita områden är främst avsedda för jord- och skogsbruk. Förutom jord- och skogsbruk kan området användas för andra verksamheter. Enligt landskapsplanen är det kommunen som fattar beslut om användningen av vita områden. Det finns inget byggnadsförbud i området. Kommunen har påbörjat förnyelsen av generalplanen och beredningen av delgeneralplanen för Gumbostrand-Västerskog-Hitå, men arbetet är fortfarande i ett tidigt skede.</p> <p>Byggandet av tre egnahemshus på en yta på över 67 hektar skulle inte väsentligt ändra områdets användning och karaktär. Det finns också andra egnahemshus längs Hitåvägen. Eftersom det inte finns någon gällande generalplan i området, finns det inga regler om dimensioneringsprinciper för byggande och det har inte gjorts någon beräkning av antalet byggplatser. På grund av fastighetens stora storlek omfattar den flera byggarbetsplatser.</p> <p>De ansökta byggplatserna ligger längs en färdig väg. 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.</p> <p>En granne bad granska adressen och önskade att byggnaderna skulle ligga på minst åtta meters avstånd från fastighetsgränsen. Dessa kommentarer beaktas vid beviljandet av byggnadslovet.</p> <p>Esa Kantee understödde Martin Anderssons förslag.</p> <p>Ordförande konstaterade att det förutom föredragandes förslag hade gjorts ett understött förslag (Anderssons motförslag) varför man måste rösta.</p>

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" (1 st): Jenni Sademies.

Martin Anderssons motförslag, "nej" (6 st): Esa Kantee, Martin Andersson, Anders Söderling, Tanja Åkerfält, Pauliina Tapio och Roy Harkimo.

Ordförande konstaterade att byggnads- och miljöutskottet hade med rösterna 1-6 beslutat godkänna motförslaget.

Martin Andersson ehdotti, että suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös hyväksytään.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa, että kysymyksessä on rakentaminen Hitässa. Hakemuksen mukainen rakennushanke sijaitsee Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan haja-asutusalueella ja maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella. Hanke edellyttää myös MRL:n 171 §:n ja 33 §:n mukaista lupaa poiketa maakuntakaavasta.

#### *Suunnittelutarveratkaisu*

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutkinut asian ja katsoo, että kolmen 250 k-m<sup>2</sup> suuruisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentaminen kolmelle erilliselle 5000 m<sup>2</sup> suuruisille rakennuspaikoille 67,772 ha kokoiselle kiinteistölle Norrskogen Rn:o 753-429-3-54 täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytykset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun.

#### *Poikkeamispäätös*

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun luvan poiketa maakuntakaavasta kolmen 250 k-m<sup>2</sup> suuruisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseksi kolmelle erilliselle 5000 m<sup>2</sup> rakennuspaikoille kiinteistölle Norrskogen (67,772 ha) Rn:o 753-429-3-54.

#### *Perustelut*

Kiinteistö sijaitsee ns. valkoisella alueella vaihemaakuntakaavalla. Alue jätettiin vuonna 2012 pois Sipoon yleiskaavasta 2025. Valkoiset alueet ovat pääasiassa tarkoitettu maa- ja metsätaloudelle. Maa- ja metsätalouden lisäksi alue voidaan kuitenkin käyttää muihin toimintoihin. Maakuntakaavan mukaan kunta tekee päätökset valkoisten alueiden käytöstä. Alueella ei ole rakennuskieltoa. Kunta on aloittanut yleiskaavan uusimisen ja Gumbostrand-Västernskog-Hitä-osayleiskaavan laatimisen, mutta työ on vasta alkuvaiheessa.

Kolmen omakotitalon rakentaminen yli 67 ha:n alueelle ei oleellisesti muuttaisi alueen käyttöä ja luonnetta. Hitätien varrella on myös muita omakotitaloja. Koska alueella ei ole yleiskaavaa voimassa ei ole sääntöjä rakentamisen mitoitusperiaatteista eikä laskelmaa rakennuspaikkojen määrästä ole tehty. Kiinteistön suuren koon takia sille kuuluu useita rakennuspaikkoja.

Haetut rakennuspaikat sijoittuvat valmiin tien varrelle. 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.

Yksi naapuri pyysi tarkistaman osoitteen ja toivoi, että rakennukset sijaitsivat vähintään kahdeksan metriä hänen kiinteistön rajasta. Nämä kommentit huomioidaan rakennuslupaa myönnettäessä.  
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" (1 kpl): Jenni Sademies.

Martin Anderssonin vastaehdotus, "ei" (6 kpl): Esa Kantee, Martin Andersson, Anders Söderling, Tanja Åkerfält, Pauliina Tapio ja Roy Harkimo.

Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 1-6 päättänyt hyväksyä Martin Anderssonin ehdotuksen.

Päätös / Beslut

Byggnads- och miljökommittén godkände Martin Anderssons förslag med rösterna 1-6.

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

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi äänin 1-6 Martin Anderssonin ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että lupavalmistelupäällikkö jätti eriävän mielipiteen.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 24-0286-SUP