

Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 24-0401-SUP, Spjutsundsvägen / Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 24-0401-SUP, Spjutsundintie

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 27.02.2025 § 23

177/10.03.00.02/2025

Valmistelija / Beredare: A-Insinöörit Oy.

Sökande har ansökt om avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut för att bilda tre ca 5000 m² stora byggplatser från fastigheten Smeds 753-422-1-31. Det planeras byggas egnahemshus med 250 m²-vy, två våningar och en bostad. Fastigheten är belägen på Sibbo generalplan 2025 och där på MLY område. Med beteckningen anges till sin areal vidsträckta och enhetliga skogsområden, huvudsakligen i skogsbruksanvändning, som är betydelsefulla för det regionala ekologiska nätverket.

Hakija on hakenut suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamista muodostaakseen kolme noin 5000 m²:n suuruista rakennuspaikkaa kiinteistöstä Smeds 753-422-1-31. Rakennuspaikoille on tarkoituksena rakentaa yksiasuntoiset, kaksikerrokset ja 250 k-m²:n suuruiset omakotitalot. Kiinteistöllä on voimassa Sipoon yleiskaava 2025. Kiinteistö sijoittuu yleiskaavassa MLY-alueelle: laajat yhtenäiset metsäalueet/metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä.

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Pelto-Timper 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 samt undantagsbeslut godkänns. Byggnads och miljöutskottet konstaterar att det är fråga om byggande på ett område enligt Sibbo generalplan 2025 i Box. Den ansökt byggplatsen är belägen på ett område i behov av planering enligt 16 § i markanvändnings- och bygglagen. Projektet förutsätter också lov enligt MBL 171 § att avvika från generalplan.

Avgörande som gäller planeringsbehov

Byggnads- och miljöutskottet har utrett ärendet och beviljar tillståndet som gäller planeringsbehov enligt 137 § i markanvändnings- och bygglagen för byggande av tre egnahemshus, 250 m²-vy, 2 våningar, 1 bostad, på fastigheten Smeds Rnr. 753-422-1-31.

Undantagsbeslut

Byggnads och miljöutskottet beviljar undantag från generalplanen för tre egnahemshus, 250 m²-vy, 2 våningar, 1 bostad, på fastigheten Smeds Rnr. 753-422-1-31.

Motivering

Byggprojektet uppfyller kravet på fastighetens minimistorlek. Stomlāgenhetens storlek var år 1959 123 611 hektar, men fastighetens areal är nuförtiden 32 539 hektar större, dvs. 159,16 hektar. Detta beror på flera förändringar i uppdelningen av fastigheter. Utskottet anser att fastigheten har tillräckligt många byggplatser kvar.

Generalplanens dimensionering baserar sig på antagandet, att befolkningen i Sibbo växer betydligt under de kommande årtiondena. Befolkningsstillväxten i Sibbo beräknas år 2025 vara 35 000 invånare och man bereder sig för 40 000 nya invånare. Denna uppskattning har inte förverkligats, eftersom invånarantalet är under 23 000.

Utskottet anser att det är möjligt att avvika från generalplanen, eftersom beräkningen av bygggrätter på basis av den gamla stomlägenheten inte ger rätt antal byggplatser då det skett fastighetsförändringar. Beslutet kommer inte att leda till byggnationer med betydande konsekvenser med tanke på fastighetens storlek och kommer inte att orsaka någon negativ miljö- eller annan påverkan. Bostäderna kommer att ligga nära vägen och kommer inte att påverka skogsområdena negativt. Grannarna hade inga att invända om byggprojektet. NTM-centralens synpunkter på väganslutningen skall beaktas i bygglovet.

Esa Kantee 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, Claudia Lundberg och Jaana Laine.

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 kysymyksessä on rakentaminen Sipoon yleiskaava 2025-alueella Boxissa. 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 kolmen 250 k-m² suuruisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen asunnon rakentaminen kiinteistölle Smeds Rn:o 753-422-1-31 (159,16 ha), täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytykset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun.

Poikkeamispäätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun luvan poiketa yleiskaavasta kolmen 250 k-m² suuruisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen asunnon rakentamiseksi 159,16 ha:n suuruiselle kiinteistölle Smeds Rn:o 753-422-1-31.

Päätösehdotuksen perustelut

Hakemuksen mukainen rakentaminen täyttää vaatimuksen kiinteistöjen vähimmäis-koosta. Kantatilan pinta-ala on ollut 123,611 ha vuonna 1959, mutta kyseisen kiinteistön pinta-ala on 32,539 ha suurempi eli 159,16 ha. Tämä johtuu useista muutoksista kiinteistöjaossa. Valiokunnan

näkemyksen mukaan kiinteistöllä on tarvittava määrä rakennuspaikkoja jäljellä.

Yleiskaavan mitoitukset perustuu siihen oletukseen, että Sipoon väkiluku kasvaa lähivuosikymmeninä erittäin merkittävästi. Vuoteen 2025 mennessä arvioidaan Sipoon alueen väestönkasvuksi 35 000 asukasta ja varaudutaan 40 000 uuteen asukkaaseen. Tämä arvio ei ole toteutunut, sillä kunnan asukasluku on alle 23 000 asukasta.

Valiokunnan mielestä yleiskaavasta voidaan poiketa, sillä kantatilan laskentaperiaate ei anna oikeata määrää rakennuspaikkoja johtuen muutoksista kiinteistöjaossa. Päätös ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ottaen huomioon kiinteistön suuren koon, eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakentaminen sijoittuu lähellä tietä, eikä vaikuta haitallisesti metsäalueisiin. Naapureilla ei ollut huomauttamista rakennusprojektiin. ELY-keskuksen kommentit tieliittymästä on otettava huomioon rakennusluvassa. 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" (2 kpl): Sini-Pilvi Saarnio ja Mia Wikström.

Martin Anderssonin vastaehdotus, "ei" (5 kpl): Esa Kantee, Martin Andersson, Anders Söderling, Claudia Lundberg ja Jaana Laine.

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 Pelto-Timperi meddelade avvikande mening.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Martin Anderssonin ehdotuksen.

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

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 24-0401-SUP