

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 25-0034-SUP, Söderkullantie / Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 25-0034-SUP, Söderkullavägen

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 08.04.2025 § 50

297/10.03.00.02/2025

Valmistelija / Beredare: A-Insinöörit Oy.

Hakijat ovat anoneet suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä neljän uuden rakennuspaikan muodostamiseksi kiinteistölle Broböle 753-427-1-52. Asemapiirroksen perusteella muodostettavien rakennuspaikkojen pinta-alat ovat noin 3 000 m² kokoisia. Kaikille neljälle rakennuspaikalle on haettu hakemuksen mukaan rakennettavaksi kaksikerroksinen enintään 230 k-m² suuruinen ja yksiasuntoinen omakotitalo sekä 70 k-m² suuruinen talousrakennus.

Alueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025, joka on tullut voimaan 21.1.2012. Hakemuksen mukaiset rakennushankkeet sijoittuvat yleiskaavan mukaiselle haja-asutusalueelle (MTH). Lisäksi ne sijoittuvat tärkeälle pohjavesialueelle (pv) ja maisema-alueelle (ma).

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Peltö-Timperin 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. 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 suunnittelutarvealueella. 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 3050 m² (Rakennuspaikka A, Söderkullantie 38) ja 3041 m² (Rakennuspaikka B, Söderkullantie 38) 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 on liitettävä Sipoon Veden vesijohtoon ja mahdollisuuksien mukaan paineviemäriin. Jos asuntoja ei voida liittää Sipoon Veden paineviemäriin on kaikki kiinteistöllä syntyvät jätevedet (mustat ja harmaat) johdettava umpisäiliöön. Jätevesiä ei saa käsiteltyinäkaan johtaa Sipoonjoen vesistöön eikä imeyttää maaperään. Hakijan esittämä tieliittymä Söderkullantielle tulee siirtää niin, että se kulkee mahdollisimman lähelle rakennuspaikkoja.

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 3050 m² (Rakennuspaikka A, Söderkullantie 38) ja 3041 m² (Rakennuspaikka B,

Söderkullantie 38). Asunnot on liitettävä Sipoon Veden vesijohtoon ja mahdollisuuksien mukaan paineviemäriin. Jos asuntoja ei voida liittää Sipoon Veden paineviemäriin on kaikki kiinteistöllä syntyvät jätevedet (mustat ja harmaat) johdettava umpisäiliöön. Jätevesiä ei saa käsiteltyinäköön johtaa Sipoonjoen vesistöön eikä imeyttää maaperään.

Päätösehdotuksen perustelut

Kiinteistö sijaitsee osittain kyläalueella ja pääosin haja-asutusalueella. Rakennuspaikat sijoittuvat yleiskaavassa haja-asutusalueeksi (MTH) merkitylle alueelle, mutta niiden vieressä on kyläalue (AT).

Emätilalla on 13 laskennallista rakennuspaikkaa, joista se on käyttänyt 10. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoitukseen on jätettävä suunnitteluvara. 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 suunnitteluvara kaavoitusta varten on tarpeen. (KHO:2016:119). Päätöksen jälkeen jäisi käyttämättä yksi rakennuspaikka. Naapureilla ei ollut huomauttamista rakennushankkeeseen.

Kiinteistö voi liittyä Sipoon Veden vesijohtoon, joka sijaitsee kiinteistöllä. Kun alueen paineviemäriin otetaan myöhemmin käyttöön, voi kiinteistö liittyä myös paine-viemäriin. Mikäli tonttijohto kulkee naapurikiinteistöjen kautta päästäkseen runkolinjalle, on toimitettava naapurin kirjallinen suostumus rakennusluvan liitteeksi putkien asentamiseksi ja sijoittamiseksi. Rakennuspaikoille johtaa osittain olemassa oleva ajoyhteys. Näin ollen rakennuspaikat tukeutuvat olemassa olevaan tieliittymään. Rakennuspaikat sijaitsevat jo hakatussa metsärinteessä eivätkä peltoalueella.

Päätös ei aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Alueella on vireillä uusi Sipoon yleiskaava 2050 (G28), jonka luonnosta valmistellaan. Valiokunnan tulokannan mukaan luvasta ei aiheudu haittaa suunnittelulle eikä maanomistajien tasapuolinen kohtelu vaarannu. Valiokunnan arvion mukaan myös muut maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset täyttyvät. 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): Sini-Pilvi Saarnio.

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

Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 1-5 päättänyt hyväksyä Martin Anderssonin ehdotuksen.

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

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 3050 m² (Byggnadsplats A, Söderkullavägen 38) och 3041 m² (Byggnadsplats B, Söderkullavägen 38) 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 vid möjlighet till tryckavlopp. Om bostäderna inte kan anslutas till Sibbo Vattens tryckavlopp, skall allt avloppsvatten (svart och grått) som uppstår på fastigheten ledas till en sluten tank. Avloppsvattnet får inte ens efter rening släppas ut i Sibbo å eller sugas upp i marken.

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 3050 m² (Byggnadsplats A, Söderkullavägen 38) och 3041 m² (Byggnadsplats B, Söderkullavägen 38) på den 81,68 ha stora fastigheten Broböle nr. 753-427-1-52. Byggnaderna skall anslutas till Sibbo Vattens vattenledning och vid möjlighet till tryckavlopp. Om bostäderna inte kan anslutas till Sibbo Vattens tryckavlopp, skall allt avloppsvatten (svart och grått) som uppstår på fastigheten ledas till en sluten tank. Avloppsvattnet får inte ens efter rening släppas ut i Sibbo å eller sugas upp i marken.

Motivering

Fastigheten ligger delvis på byområde och mestadels på glesbygdsområde. 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 10 har använts. 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 prövningsbefogenhet rätt att besluta om principer för planeringen och en planeringsreserv (HFD:2016:119). Efter beslutet skulle en byggplats vara outnyttjad. Grannarna hade inga kommentarer gällande byggnadsprojektet.

Fastigheten skall anslutas till Sibbo Vattens vattenledning som finns på fastigheten. När tryckavloppsledningen i området senare tas i bruk kan fastigheten också anslutas till tryckavloppet. Om tomtledningen går genom grannfastigheterna för att komma till stamledningen, ska grannens skriftliga medgivande lämnas in som bilaga till bygglovets installation och placering av rör. Till byggplatserna finns delvis en befintlig vägförbindelse. Således kan byggplatserna använda den befintliga väganslutningen. Byggplatserna ligger på en redan avverkad skogsbacke och inte på ett åkerområde.

Byggandet försvårar inte utveckling av områdena och försvårar inte lika behandling av markägare. I området är under beredning en ny generalplan för Sibbo 2050 (G28). Enligt utskottets tolkning förorsakar inte lovet olägenheter med tanke på planläggningen. Enligt utskottets bedömning uppfylls även de övriga kraven i markanvändnings- och bygglagen.

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" (1 st): Sini-Pilvi Saarnio.

Martin Anderssons motförslag, "nej" (5 st): Esa Kantee, Martin Andersson, Anders Söderling, Mia Wikström och Claudia Lundberg.

Ordförande konstaterade att byggnads- och miljöutskottet hade med rösterna 1-5 beslutat godkänna motförslaget.

Påttös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Martin Anderssonin ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että lupavalmistelukäällikkö jätti eriävän mielipiteen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände Martin Anderssons förslag.

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

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 25-0034-SUP