

SÖKANDE	oy erijo ab , nyaborgåvägen 623, 01120 Västerskog
BYGGPLATS	753-419-0004-1451
Fastighetens namn	Önskebovägen, 01120 Västerskog
Areal	Eriksdal
Typ av plan	10736 m ²
	Generalplan med rättsverkningar 2025
ÅTGÄRD	- Byggnad av egnahemshus, 300 m²-vy, 2 vån, 1 bostad - Byggnad av garage 60 m²-vy, 1 vån
Tilläggsutredning	Fastigheten Eriksdal Rnr 753-419-4-1451 är registrerad 2003 och den är obebyggd. Samma sökande har även lämnat in en annan ansökan för en till byggplats på samma fastighet. Detta beslut gäller för tomt 2. Det är fråga om byggnad inom område i behov av planering (MBL 16 §) Sökandens motivering till ansökan Sökanden har inte framfört motivering till ansökan.
Undantag	Avvikelse från gällande generalplan (MarkByggl, 43 §): Överskridande av dimensioneringsprinciperna i Generalplan för Sibbo 2025.
HÖRANDE	Kommunen har hört grannarna och de har lämnat in följande anmärkningar: 753-419-4-1811: Onko kantatilan rakennusoikeuksia jäljellä? 753-419-4-768: Puollan hanketta seuraavin varauksin ja huomautuksin: Kuulemisasiakirjoihin liitetyn asemapiirroksen, jonka on laatinut Insinööritoimisto Wickholm Oy ja jossa on päiväys 10.7.2024, mukaan tontille II (n. 5.260 m²) suunnitellaan 300 m² suuruisia asuinrakennusta, jonka kerroslukumäärä on "1 1/2", eli siis puolitoistakerroksinen. Kuulemislomakkeessa ja Lupapisteen kautta tulostetussa hankelomakkeessa 4.11.2024 klo 11.35 on em. asemapiirroksista poiketen ja siten oikeudellisesti sitomattomasti esitetty virheellisesti, että hanke muka koskisi 2-kerroksista asuinrakennusta. Jos ja kun suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös myönnetään, lupa tulee myöntää asemapiirroksen mukaisesti kerrosalaltaan 1,5-kerroksiselle eikä 2-kerroksiselle asuinrakennukselle. Rakennus tulee myös liittää kunnallistekniikkaan tontin pohjoispuolelta, kuten asemapiirroksista ja kuulemisasiakirjoista jo ilmeneekin.
UTLÅTANDEN	
Utlåtandets givare	Sipoon Vesi - Sibbo Vatten
Givodatum	19.09.2024
Innehåll	Fastigheten är inte belägen i Sibbo Vattens verksamhetsområde och har således ingen skyldighet att ansluta sig till Sibbo Vatten. Fastigheten kan ansluta sig till Sibbo Vattens vattenledning och tryckavlopp som finns på fastigheten. Anslutaren skaffar själv ett avloppspumpverk och ansvarar för dess anskaffnings-, installations-, bruks-, service- och förnyelsekostnader samt för pumpverkets driftskostnader och underhåll. Fasta byggnader måste

placeras 5 meter från Sibbo Vattens huvudledning.

FÖREDRAGANDENS BESLUTFÖRSLAG

Byggnads och miljöutskottet / Lovberedaren konstaterar att den ansökta 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 MBL 43 §.

Avgörande som gäller planeringsbehov

Byggnads och miljöutskottet / Lovberedaren anser att det inte finns förutsättningar för beviljande av avgörande som gäller planeringsbehov enligt 137 § i markanvändnings- och bygglagen för byggande av ett egnahemshus, 300 m²-vy, 2 våning, 1 bostad, garage, 60 m²-vy, 1 vån på den ca 0,5260 ha stora, outbrutna delen av fastighet Eriksdal Rnr 753-419-4-1451.

Undantagsbeslut

Byggnads och miljöutskottet / Lovberedaren beslutar att inte bevilja undantag för ett egnahemshus, 300 m²-vy, 1 bostad, 2 vån, på det ca 5260 m² stora outbrutna området av fastighet Eriksdal Rnr 753-419-4-1451.

Beslutsförslagets motivering

Generalplan för Sibbo 2025

Ansökan gäller en outbruten del av en ca 1,0736 ha stor fastighet.

Fastigheten är belägen inom ett område som i den gällande Generalplan för Sibbo 2025 (trätt i kraft 25.1.2012) anvisas som byområde (AT). Enligt planbeteckningen är området ägnat för byggande av bykaraktär.

Utredning av moderfastighet

Ansökan gäller en outbruten del av en ca 1,0736 ha stor fastighet.

Fastigheten är belägen inom ett område som i den gällande Generalplan för Sibbo 2025 (trätt i kraft 25.1.2012) anvisas som byområde (AT). Enligt planbeteckningen är området ägnat för byggande av bykaraktär.

Utredning av moderfastighet

Moderfastigheten för Eriksdal Rnr 4:1451 är Bergkulla Rnr 4:381. Moderfastighetens areal år 1959 var 17,5599 ha. Idag finns det följande fastigheter inom moderfastighets område:

Storkask 4:1262 (en använd byggplats)
Kulla 4:1263 (en använd byggplats)
Eriksdal 4:1451 (detaljplanerat område, belastar inte moderfastigheten)
Bergdal 4:1588 (obebyggd)
Riehagen 4:1846 (en använd byggplats)
Linnanstrand 4:1116 (en använd byggplats)
Vårbacka 4:1017 (en använd byggplats)
Enbacka 4:1877 (en använd byggplats)
Sommarhemmet 4:1018 (obebyggd)
Bastutomt 4:1742 (en använd byggplats)

Granbacka 4:1019 (obebyggd)
Solängen 4:1811 (en använd byggplats)
Bergkulla 4:1096 (en använd byggplats)

Enligt dimensioneringsprinciperna för Generalplan för Sibbo 2025 har moderfastigheten en kalkylerad byggrätt för högst 9 byggplatser. I nuläget är alla 9 byggplatser bebyggda, vilket betyder att man inte enligt moderfastighetsutredningen kan bilda nya byggplatser på moderfastighetens områden.

Byggplatsens läge i samhällsstrukturen

Det finns flera andra byggplatser i närheten av den ansökta byggplatsen. Det är frågan om en tätort enligt systemet för uppföljning av samhällsstrukturen (YKR). Det finns en befintlig vägförbindelse till tomten. Det är fråga om byggande inom område i behov av planering (Lag om områdesanvändning 16 §). Byggplatsen ligger inte på detaljplanens randområde (1,5 km). Avståndet till närmaste HRT-buss hållplats är cirka 0,8 kilometer. Det är möjligt att ansluta byggplatsen till vatten- och avloppsnätet.

Avståndet till den servicen i Söderkulla kommuncentrum är cirka 4,9 kilometer (mätt längs vägarna). Avståndet till den närmaste svenskspråkiga skolan (Gumbostrands skola) är 2,5 kilometer och till den närmaste finskspråkiga skolan (Sipoonlahden koulu) är 5,2 kilometer. Beroende på eventuella barnens språk, kan det uppstå en skyldighet för kommunen att ordna eventuell skolskjuts från byggplatsen som ansökan gäller för hela läropliktstiden eller för en stor del av den.

Sökandes bemötande och konsultens svar

Sökandes genmäle:

Lovberedaren syftar på att det inte går att bevilja undantagslov på fastigheten eftersom det strider mot gällande byggnadslag och att alla byggrätter som funnits enligt stomlägenhets principen skulle vara utnyttjade.

Vi anser att lov kan beviljas på fastigheten eftersom området redan är bebyggt och skulle inte medföra svårigheter för kommande planering. Västerskogs delgeneralplan är på gång och medför inte heller något som skulle motsätta sig beviljande av bygglov för bostäder på detta område.

Svar:

I nuläget är Generalplan för Sibbo 2025 den enda markanvändningsplanen med laga kraft på området. Eftersom ansökningarna strider emot dimensioneringsprinciperna i generalplanen, skulle det krävas en särskild orsak för att bevilja ett undantagstillstånd. Att området redan är bebyggt är inte än särskild orsak för beviljande av undantagstillstånd.

På området förbereds även Gumbostrand-Västerskog-Hitå delgeneralplanen samt den nya generalplanen för Sibbo 2050. Ingen av dessa planer har ännu varit på påseende. Ifall någon av dessa planer skulle i framtiden vinna laga kraft med nya dimensioneringsprinciper, skulle det kunna ändra på fastighetens byggrätt, men detta går inte att tas i beaktande i nuläget.

Sökandes genmäle:

Genom fastigheten är det draget kommunalt vatten och avlopp så det är lämpligt att ansluta sig till kommunalt nätverk, fast det inte är beläget på Sibbo vattens verksamhetsområde. Kommunen kommer inte att belastas av

byggande av infra eftersom fastighetsägaren står för alla kostnader själva som uppkommer med vägförbättringar, byggande av vatten, avlopps samt el linjedragningar. Detta kommer tvärtom att medföra mera skattepengar till Sibbo kommun utan att kommunen behöver göra någonting. Grannarna har inte heller något att invända mot byggandet av nya bostäder i området. Byggnadsplatserna som bildas är över 5000m² stora så det finns gott om utrymme på tomterna för bevarande av trädbeståndet. Tomterna är mycket större än vad byggnadsordningen tillåter på glesbygdsområde och bildar enligt sökande inte någon avsevärd tätbebyggelse.

Svar:

Två grannfastigheter har lämnat anmärkningar gällande ansökan. Orsaken för ett nekande beslutsförslag är dock överskridningen av generalplanens dimensioneringsprinciper. Överskridningen av den kalkylerade byggrätten påverkas å sin sida inte av det kommunala vattennätverket, övriga infrastrukturen eller grannarnas anmärkningar. Byggplatsernas storlek har inte heller spelat en roll i det nekande beslutsförslaget.

Sökandes genmäle:

Enligt byggnadslagen kan man på områden ytterom detaljplaneområde bevilja undantagslov för byggande av bostäder om det fyller följande punkter.

45 § Förutsättningar för placering utanför detaljplaneområden

För placering på ett område som saknar detaljplan förutsätts det att

1. byggplatsen är minst 1 000 kvadratmeter,
2. det inte finns risk för översvämning, ras eller jordskred på byggplatsen,
3. byggnaderna kan placeras på minst 4 meters avstånd från fastighetsgränsen med beaktande dessutom av ett skyddsområde enligt 44 § i lagen om trafiksystem och landsvägar och ett frisiktsområde enligt 45 § i den lagen, ett skyddsområde enligt 37 § i banlagen och ett frisiktsområde enligt 38 § i den lagen samt behovet av ett flyghindertillstånd enligt 158 § i luftfartslagen (864/2014),
4. byggnadsobjektet passar in i den byggda miljön och landskapet samt uppfyller kraven på skönhet, högklassig arkitektur eller harmoni,
5. det till byggplatsen finns en användbar infartsväg eller att det är möjligt att ordna en sådan,
6. vattentillgången, avloppsvattnet och dagvattnet kan skötas utan olägenheter för miljön,
7. ordnandet av vägar, vattentillgång eller avlopp inte orsakar kommunen eller staten särskilda kostnader,
8. byggandet inte medför olägenheter för grannarna och inte försvårar bebyggandet av grannfastigheterna,
9. byggandet är lämpligt med tanke på landskapet och inte försvårar bevarandet av särskilda natur- eller kulturmiljövärden eller tillgodoseendet av rekreationsbehoven,
10. byggandet inte medför olägenheter med tanke på bestämmelserna i landskapsplanen eller generalplanen eller föreskrifterna i byggnadsordningen.

Sökande anser att alla punkter uppfyller kraven i detta fall, byggandet kommer inte att försvåra pågående generalplanering eller strida mot gällande eller den kommande byggnadsordningen.

Enligt byggnadslagen kan undantag också beviljas om ingen av följande punkter uppfylls i 57§.

57 § Undantagslov

Kommunen kan av särskilda skäl bevilja undantagslov från en bestämmelse, en föreskrift, ett förbud eller en annan begränsning som har utfärdats i lagen om områdesanvändning eller med stöd av den eller i denna lag eller med stöd av den. Vad som föreskrivs ovan gäller dock inte behörighetsvillkor, tomtindelning och behovet av och förutsättningarna för tillstånd för miljöåtgärder och inte heller sådana i 46 § 1 mom. 2 punkten avsedda förutsättningar för placering på områden i behov av planering som gäller utarbetande av en detaljplan. Undantagslov från andra förutsättningar för placering får beviljas på ett område i behov av planering.

Ett undantagslov som avses i 1 mom. får dock inte beviljas om det

1. medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen,
2. försvårar uppnående av målen för naturvården,
3. försvårar uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön,
4. leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser.

Som byggande med betydande konsekvenser enligt 2 mom. 4 punkten betraktas inte byggande av vindkraftverk på ett område som i detaljplanen anges som industri- eller hamnområde och som redan är bebyggt. Om användningsändamålet för en byggnad eller en del av en byggnad i avvikelse från detaljplanen ändras så att byggnaden eller byggnadsdelen används för boende eller för något annat ändamål som inte orsakar miljöförstöring, ska ändringen inte anses orsaka olägenheter med tanke på planläggningen, genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändningen på det sätt som avses i 2 mom. 1 punkten, och ändringen ska inte betraktas som byggande med betydande konsekvenser enligt 2 mom. 4 punkten. Det kan anses finnas särskilda skäl att ändra användningsändamålet för byggnaden eller en del av den, om ändringen av ändamålet kan stödja cirkulär ekonomi och koldioxidsnålhet i den byggda miljön.

Svar:

Förutom att dom ansökta byggplatserna är belägna utanför detaljplaneområden, är det även fråga om område i behov av planering. Därmed måste byggandet förutom kraven i Bygglagens § 45, även fylla kraven i Bygglagens § 46, enligt vilken:

För placering på ett i 16 § i lagen om områdesanvändning avsett område i behov av planering förutsätts utöver vad som föreskrivs i 45 § att byggandet

- 1) inte väsentligt försvårar utarbetandet av general- eller detaljplaner i enlighet med kommunens planläggningsöversikt,
- 2) inte leder till sådant byggande med betydande konsekvenser eller medför sådana betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser som förutsätter att en detaljplan utarbetas,
- 3) är lämpligt med tanke på skapande av samhällstekniska nät och trafikleder samt trafiksäkerheten och tillgängligheten till tjänster.

Bygglagen trädde i kraft 1.1.2025. Innan detta reglerades denna typ av ansökningar i den gamla Markanvändnings- och bygglagen (132/1999) § 137, enligt vilken:

Utöver vad som annars bestäms om förutsättningarna för bygglov, förutsätter beviljande av bygglov på ett område enligt 16 § i behov av planering och för vilket detaljplan inte har godkänts att byggandet

- 1) inte förorsakar olägenheter med tanke på planläggningen eller annan reglering av områdesanvändningen,
- 2) inte leder till menlig samhällsutveckling, och
- 3) är lämpligt med tanke på landskapet och inte försvårar bevarandet av särskilda natur- eller kulturmiljövärden eller tillgodoseendet av rekreationsbehoven.

Eftersom ansökan lämnades in innan den nya bygglagen trädde i kraft, kan detta ärende även tolkas lösas med den gamla lagstiftningen. För tydlighetens skull anvisas nu att beslutsförslaget skulle ha varit nekande oberoende om ärendet förbereds under den gamla MBL (132/199) eller den nya Bygglagen (751/2023).

Enligt dimensioneringsprinciperna för generalplanen har all kalkylerad bygg rätt använts till slut (9/9). Tillståndet skulle därmed kräva ett undantagstillstånd för att överskrida generalplanens dimensionering. Sökanden har inte framfört någon särskild motivering till sin ansökan. Ifall detta lov skulle beviljas, skulle enligt principen om lika behandlande av markägare även motsvarande ansökningar måsta beviljas. Detta skulle kunna ha betydande multiplikationseffekter, och skulle kunna leda till en betydande överskridning av generalplanens dimensionering på ett sätt, som inte kunnat tas i beaktande under generalplaneringen. Beviljandet av lovet skulle därmed strida emot den första punkten i det första momentet i MBL 137 §, samt den första punkten i det första momentet i MBL 172 §. Beviljandet av lovet skulle även strida emot den tionde punkten i det första momentet av Bygglagens 45 § samt den första punkten i det andra momentet i Bygglagens 57 §.

Eftersom området även är med i Sibbo kommuns aktuella planläggningsöversikt (Delgeneralplan G27), skulle beviljandet av lovet även strida emot den första punkten i det första momentet i Bygglagens 46 §.

Sökandes genmäle:

Sökande anser att alla punkter som berör att inte bevilja undantagslov, inte uppfylls i detta fall. Byggnads kommer inte att försvåra kommande planering i någon mån.

Vi hoppas att beslutsfattarna beviljar undantagslovet och på detta sätt få nya skattebetalare till kommunen. Positivt beslut skulle inte belasta befintlig infra och skulle inte heller behövas byggas ut mera då allting är färdigt byggt.

Svar:

Undantagslov kan beviljas av särskilda skäl, ifall alla punkter i Bygglagens 57 § (eller MBL 172 §) uppfylls. I detta fall uppfylls inte alla dessa punkter, så tillstånden kan inte beviljas.

Bedömning

Det är frågan om bildandet av en ny byggplats för byggande av ett nytt egnahemshus. Den ansökta byggplatsen befinner sig på ett område som i den gällande Generalplan för Sibbo 2025 är beläget inom byområde (AT). Enligt dimensioneringsprinciperna för generalplanen har all kalkylerad bygg rätt använts till slut (9/9). Tillståndet skulle därmed kräva ett undantagstillstånd för att överskrida generalplanens dimensionering.

Sökanden har inte framfört någon särskild motivering till sin ansökan. Ifall detta lov skulle beviljas, skulle enligt principen om lika behandling av markägare även motsvarande ansökningar måsta beviljas. Detta skulle kunna ha betydande multiplikationseffekter, och skulle kunna leda till en betydande överskridning av generalplanens dimensionering på ett sätt, som inte kunnat tas i beaktande under generalplaneringen. Beviljandet av lovet skulle därmed strida emot Byggnadslagens 45 §:s 1. mom. 10. punkt samt Byggnadslagens 57 §:s 2. mom. 1. punkt. Samma gäller även den andra ansökan som lämnats in samtidigt på samma fastighet.

Tillämpade lagrum

- Markanvändnings- och bygglagen 137 § och 171 §
- Sibbo kommuns förvaltningsstadga 33 §

BESLUT

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt lovberedningschefens förslag.

Givande av beslutet

Beslutet ges efter anslag 16.04.2025, varvid det betraktas ha kommit sakägare till kännedom.
Sista dagen för överklagande av beslutet är 16.05.2025.

Bilagor

Situationsplan

Till kännedom

Sökande
Nylands närings-, trafik- och miljöcentral
Byggnads- och miljöutskottet
Grannen som har gjort anmärkningar

Avgift

Avgift enligt byggnadstillsynens taxa för myndighetsuppgifter.

Protokollförare

Sofia Uí Shúilleabháin
Byggnadstillsynssekreterare

All information gällande beslutet har sparats i Sibbo kommuns elektroniska byggnadstillsynsregister. Detta dokument förses inte med namnteckning eller stämpel.

BESVÄRSANVISNING (TILL BESLUTETS SAKINNEHÅLL)

Ändring i **undantagsbeslut eller avgöranden som gäller planeringsbehov** fattat av byggnads- och miljöutskottet får sökas genom skriftligt besvär hos Helsingfors förvaltningsdomstol. Rätt att göra besvär har:

- 1) ägaren och innehavaren av ett invid eller mittemot beläget område,
- 2) ägaren och innehavaren av en sådan fastighet vars bebyggande eller användning i annat syfte beslutet i väsentlig mån kan påverka,
- 3) den på vars boende, arbete eller övriga förhållanden projektet kan ha en betydande verkan,
- 4) den vars rätt, skyldighet eller fördel beslutet direkt påverkar,
- 5) kommunen och en grannkommun vars markanvändningsplanering beslutet påverkar,
- 6) inom det geografiska område där den är verksam, en sådan registrerad förening vars syfte är att främja natur- eller miljövård eller skydd av kulturvärden eller att annars påverka livsmiljöns kvalitet, samt
- 7) en myndighet i ärenden som hör till dess verksamhetsområde.

Besvär ska anföras inom trettio (30) dagar från att beslutet meddelats efter anslag. Den dag då beslutet meddelats räknas inte in i den bestämda tiden. Besvär ska levereras så att den kan användas på den bestämda tidens sista dag inom tjänstetid. Om sista dagen av den bestämda tiden är en helgdag eller en annan sådan dag då ämbetsverken är stängda, får skrivelsen inlämnas första vardagen därefter. Besvär kan på eget ansvar skickas per post eller per e-post.

I besvär, som ska riktas till Helsingfors förvaltningsdomstol, ska uppges
-det beslut i vilket ändring söks
-till vilka delar ändring söks i beslutet och vilka ändringar som yrkas
-de grunder på vilka ändring yrkas
-ändringssökandens namn och kontaktuppgifter
Besvär ska egenhändigt undertecknas av ändringssökanden, den lagliga företrädaren eller ombudet.

Till besvär ska bifogas
-det beslut i vilket ändring söks, i original eller kopia
-de handlingar som ändringssökanden åberopar som stöd för sitt yrkande, om dessa inte redan tidigare har tillställts myndigheten.
-ombud ska vid behov bifoga en fullmakt

Uppgifter om eventuella avgifter för handläggningen av besvär fås från besvärsmyndigheten. Bestämmelser om avgifterna, om avgiftsbeloppen och om grunderna för befrielse från avgift ingår i lagen om avgifter för domstolars och vissa justitie förvaltningsmyndighetens prestationer.

Besvär anföras hos Helsingfors förvaltningsdomstol
Postadress: Banbyggargvägen 5, 00520 HELSINGFORS
E-postadress: helsinki.hao@oikeus.fi
Faxnummer: 029 56 42079
Telefonnummer: 029 56 42000

Besvär kan också anföras hos förvaltnings- och specialdomstolarnas e-tjänst på adressen <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

ANV. FÖR OMRÖVNINGSBEGÄRAN AV BEHANDLINGSavgIFT

Den som är missnöjd med detta besluts behandlingsavgift kan begära omprövning skriftligt. Ändring i beslutets behandlingsavgift får inte sökas genom besvär hos domstol.

Omprövning får begäras av den som beslutet avser eller vars rätt, skyldighet eller fördel direkt påverkas av beslutet (part).

Omprövning ska begäras inom 14 dagar från att beslutet meddelats efter anslag. Den dag då beslutet meddelats räknas inte in i den bestämda tiden. Omprövning ska levereras så att den kan användas på den bestämda tidens sista dag inom tjänstetid. Om sista dagen av den bestämda tiden är en helgdag eller en annan sådan dag då ämbetsverken är stängda, får skrivelsen inlämnas första vardagen därefter. Omprövning kan på eget ansvar skickas per post eller per e-post.

Omprövningsmyndighet

Omprövning begärs hos Sibbo kommuns byggnads- och miljöutskott

Registraturens kontaktinformation:

Postadress: PB 7, 04131 Sibbo

Besöksadress: Klockarbackavägen 2

E-postadress: registrering@sibbo.fi

Telefonnummer: +358 9 23531

Registraturen är öppen från måndag till torsdag kl. 8.00-16.00, fredag kl. 8.00-14.00.

Omprövningsbegärans form och innehåll

Omprövning ska begäras skriftligt. Också elektroniska dokument uppfyller kravet på skriftlig form.

I omprövningsbegäran ska uppges:

- det beslut i vilket omprövning begärs
- hurdan omprövning som begärs
- på vilka grunder omprövning begärs.

I omprövningsbegäran ska dessutom uppges namnet på den som har begärt omprövning samt personens hemkommun, postadress och telefonnummer. Om omprövningsbeslutet får delges som ett elektroniskt meddelande ska också e-postadress uppges.

Protokoll

Protokollsutdrag och bilagor som gäller beslutet kan begäras hos Sibbo kommuns registratur.