

**Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 25-0105-SUP, Staffasvägen /
Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 25-0105-SUP, Staffaksentie**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 13.05.2025 § 70

461/10.03.00.02/2025

Valmistelija / Beredare: Sweco Infra & Rail Oy.

Sökanden har ansökt om avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut för att bilda en byggplats på en 5000 m² stor outbruten del av fastigheten Långängsbergen 753-416-22-31. Det söks lov för byggande av ett egnahemshus med högst 300 m²-vy, två våningar och en bostad.

Området är beläget på Sibbo generalplan och där på glesbygdsområde (MTH). Byggnade i anknytning till jord- och skogsbruk är tillåtet. Skogsskötsel och användning av skog baserar sig på skogslagens rättsakter.

Hakijat ovat hakeneet suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamista muodostaakseen uuden rakennuspaikan noin 5 000 m² suuruiselle määräalalle kiinteistöstä Långängsbergen 753-416-22-31. Hakemuksessa on anottu enintään 300 k-m²:n kokoisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen omakotitalon rakentamista.

Alueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025, kiinteistö sijoittuu haja-asutusalueelle (MTH). Maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen on sallittu. Metsien hoitaminen ja käyttäminen alueella perustuu metsälain säädöksiin.

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Pelto-Timperi 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 i Kyrkoby nära 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 bostad á 300 m²-vy, 1 bostad, 2 vån. på den outbrutna delen av den 13,6623 ha stora fastigheten Långängsbergen nr. 753-416-22-31. Bostaden skall anslutas till Sibbo Vattens vattenledning och tryckavlopp.

Undantagslov

Byggnads och miljöutskottet beviljar undantag från generalplanen för ett egnahemshus, 300 m²-vy, 2 våning, 1 bostad på den på den 0,5 ha outbrutna delen av den 13,6623 ha stora fastigheten Långängsbergen nr.

753-416-22-31. Bostaden skall anslutas till Sibbo Vattens vattenledning och tryckavlopp.

Motivering

Byggplatsen överstiger klart minimikravet på 2000 m² i generalplanen. Stomlägenheten (50,1955 ha) har 8 beräknade byggplatser, av vilka 8 har använts. Fastigheten Långängsbergen är över 13 ha och obebyggd.

En rågranne påpekade att en ekologisk korridor bör skyddas och det inte finns någon vägrätt till tomten. Den planerade vägen går inte över grannens område.

Moderfastighetens 8 byggrätter är använda, men utskottet anser att en överskridning kan tillåtas, eftersom fastighetens storlek är över 13 hektar och obebyggd och bostaden ansluts till Sibbo Vattens vattenledning och tryckavlopp. Om tomtledningen går genom grannfastigheterna för att komma till stamledningen, skall grannens skriftliga medgivande lämnas in som bilaga till bygglovets installation och placering av rör.

Enligt utskottet orsakar beslutet inga skadliga miljöeffekter. Byggandet försvårar inte heller utveckling av området. 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.

Claudia Lundberg understödde Martin Anderssons förslag.

Ordförande konstaterade att det förutom föredragandes förslag hade gjorts ett understött förslag (ordförande Anderssons motförslag) varför man måste rösta. Ordförande föreslog följande röstningsförfarande: handuppräckning, där de som understöder föredragandes förslag röstar "ja" och de som understöder ordförandes motförslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Röstning:

Föredragandes förslag, "ja" (2 st): Sini-Pilvi Saarnio och Mia Wikström.
Ordförandes motförslag, "nej" (4 st): Martin Andersson, Anders Söderling, Pauliina Tapio och Claudia Lundström.
Ordförande konstaterade att byggnads- och miljöutskottet hade med rösterna 2-4 beslutat godkänna ordförandes förslag.

Martin Andersson ehdotti, että suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös hyväksytään.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa, että kysymyksessä on rakentaminen Kirkonkylässä lähellä Broböleä. 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 300 k-m² suuruisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentaminen 13,6623 ha kokoiselle kiinteistölle Långängsbergen Rn:o 753-416-22-31 täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytykset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun. Asunto on liitettävä Sipoon Veden vesijohtoon ja paineviemäriin.

Poikkeamispäätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun luvan poiketa yleiskaavasta 300 k-m² suuruisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentaminen noin 0,5 ha määrälle 13,6623 ha kokoiselle kiinteistölle Långängsbergen Rn:o 753-416-22-31. Asunto on liitettävä Sipoon Veden vesijohtoon ja paineviemäriin. Asunto on liitettävä Sipoon Veden vesijohtoon ja paineviemäriin.

Perustelut

Rakennuspaikan koko ylittää selvästi yleiskaavan vähimmäisvaatimuksen 2000 m². Emätilalla (50,1955 ha) on 8 laskennallista rakennuspaikkaa, joista se on käyttänyt 8. Långängsbergenin kiinteistö on yli 13 ha ja rakentamaton.

Yksi rajanaapuri huomautti, että tulisi suojella ekologista käytävää ja tontille ei ole tieoikeutta. Suunniteltu tie ei kulje kyseisen naapurin mailla.

Kantatilan 8 rakennuspaikkaa on käytetty, mutta valiokunta katsoo, että ylitys voidaan sallia, sillä kiinteistö on yli 13 hehtaarin kokoinen, rakentamaton ja asunto liitetään Sipoon Veden vesijohtoon ja paineviemäriin. Mikäli tonttijohto kulkee naapurikiinteistöjen kautta päästäkseen runkolinjalle, on toimitettava naapurin kirjallinen suostumus rakennusluvan liitteeksi putkien asentamiseksi ja sijoittamiseksi.

Valiokunnan mielestä päätös ei aiheuta haitallisia ympäristövaikutuksia. Rakentaminen ei vaikeuta alueen kehittämistä. Alueella on vireillä uusi Sipoon yleiskaava 2050 (G28), jonka luonnosta valmistellaan. Valiokunnan tulkinnan mukaan luvasta ei aiheudu haittaa suunnittelulle. Valiokunnan arvion mukaan myös muut maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset täyttyvät.

Claudia Lundberg kannatti Martin Anderssonin vastaehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi oli tehty yksi kannatettu ehdotus (puheenjohtaja Anderssonin vastaehdotus), minkä vuoksi oli äänestettävä. Hän ehdotti seuraavaa äänestysmenettelyä: kädennostoäänestys, jossa esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja puheenjohtajan vastaehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:

Esittelijän ehdotus, "jaa" (2 kpl): Sini-Pilvi Saarnio ja Mia Wikström.

Puheenjohtajan vastaehdotus, "ei" (4 kpl): Martin Andersson, Anders Söderling, Pauliina Tapio ja Claudia Lundberg.

Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 2-4 päättänyt hyväksyä puheenjohtajan 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 25-0105-SUP

