

Poikkeamispäätös 21-0208-POI, Storuddintie / Undantagsbeslut 21-0208-POI, Storuddsvägen

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 16.06.2021 § 62

69/10.03.00.02/2021

Valmistelija / Beredare: Valmistelija / Beredare: lupavalmistelija / lovberedare Vesa Ruponen, vesa.ruponen(at)sipoo.fi

Hakija on hakenut lupaa poiketa yleiskaavasta 350 k-m² suuruisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseksi noin 5 000 m² suuruiselle kiinteistölle Karlvik Rn:o [REDACTED].

Nyt kyseessä oleva kiinteistö sijaitsee Saariston ja rannikon osayleiskaavassa (tullut voimaan 20.2.2014) loma-asuntoalueella (RA). Kiinteistölle on merkitty olemassa olevaa rakennuspaikkaa osoittava merkintä.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää olla myöntämättä haettua lupaa liitteen 1 mukaisesti.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att inte bevilja lov för det ansökta byggprojektet i enlighet med bilaga 1.

Käsittely / Behandling Kasper Nyberg ehdotti, että rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy poikkeamispäätöksen seuraavilla perusteluilla:
Nyt kyseessä oleva kiinteistö on Saariston ja rannikon osayleiskaavaan merkitty loma-asuntoalueeksi. Kaavaselostuksessa on kuitenkin todettu, että "ympärivuotista asumista suositetaan alueilla, jotka ovat yhdyskuntarakenteen kannalta edullisia ja jotka liittyvät olemassa oleviin palveluihin sekä infrastruktuuriin". Kaavan yhtenä keskeisenä periaatteena voidaan siten pitää, että yhdyskuntarakenteen kannalta edullisilla paikoilla, jotka liittyvät mm. olemassa olevaan infrastruktuuriin, voidaan mahdollistaa ympärivuotista asumista. Rakennuspaikalle on kiinteä tieyhteys. Edelleen alueelle on kaavan hyväksymisen jälkeen rakennettu kattava vesi- ja viemäriverkosto, johon rakennuspaikka voi liittyä. Saariston ja rannikon osayleiskaavan kaavaselostuksessa ei ole mainintaa Kitön vesiosuuskunnasta. Vesiosuuskunnan edellytykset verkoston toteuttamiseen ovatkin varmistuneet vasta kaavan hyväksymisen jälkeen. Valiokunta toteaa, että kaavaa hyväksyttäessä ei ole siten voitu ottaa vielä riittävällä tavalla huomioon pysyvän asutuksen mahdollistavaa uutta kunnallistekniikkaa.
Kitön vesiosuuskunnalta ja Sipoon vedeltä on aiemmissa vastaavissa lupaprosesseissa selvitetty verkoston kapasiteetti. Saatujen vastausten perusteella kapasiteetti näyttäisi olevan riittävä jopa muutaman sadan uuden vesivessan liittämiseksi verkostoon.
Valiokunta toteaa, ettei sitä seikasta, että Saariston ja rannikon Osayleiskaavassa on erityinen kaavamääräys, joka mahdollistaa käyttötarkoituksenmuutoksen vakituiseen asumiseen, voida päätellä, ettei maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisesti poikkeamisen edellytyksiä voisi olla muiden kaavamerkintöjen osalta.

Valiokunta katsoo, että rakennuspaikan maankäytöllisesti edullinen sijainti ja liittyminen olemassa olevaan ympärivuotisen asutuksen yhdyskuntarakenteeseen sekä erityisesti kaavan hyväksymisen jälkeen laajentunut pysyvän asutuksen mahdollistava kunnallistekniikka ovat maankäyttö- ja rakennuslain 171 pykälässä tarkoitettu erityinen syy myöntää käyttötarkoituksenmuutos ja poiketa kaavamääräyksestä. Ottaen huomioon kaavan tarkoitus ympärivuotisen asutuksen sijoittamiselle, alueen kunnallistekniikan kapasiteetin sekä joukkoliikenteen palvelutason, maanomistajien tasapuolisenkohtelun vaatimuksestakaan ei voi aiheutua sellaisia vaikutuksia, jotka haittaisivat maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentissa tarkoitettulla tavalla kaavoitusta, kaavan toteuttamista ja alueiden käytön muuta järjestämistä tai olisivat muutoin 2 momentin säännösten vastaisia.

Saariston ja rannikon osayleiskaavassa kiinteistölle ei ole olemassa olevan rakennuspaikan lisäksi osoitettu uutta rakennuspaikkaa. Toisen rakennuspaikan muodostumisen välttämiseksi lupaehdoksi asetetaan vanhojen lomarakennusten purkaminen tai niiden käyttötarkoituksen muuttaminen talousrakennuksiksi. Tällöin kiinteistöllä olisi asuinrakennuksen rakentamisen jälkeen vain yksi rakennuspaikka, eikä hanke johtaisi poikkeamiseen rakennuspaikkojen lukumäärästä. Christer Lindqvist kannatti Kasper Nybergin ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi oli tehty yksi kannatettu ehdotus, minkä vuoksi oli äänestettävä. Hän ehdotti seuraavaa äänestysmenettelyä: kädennostoäänestys, jossa esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Kasper Nybergin ehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Kädennostoäänestyksessä annettiin 1 "jaa" -ääni (Saarnio) ja 6 "ei" -ääntä (Tamminen, Buddas, Lehvonen, Lindqvist, Nokelainen, Nyberg) Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 1-6 päättänyt hyväksyä Kasper Nybergin ehdotuksen.

Kasper Nyberg föreslog att byggnads- och miljöutskottet godkänner undantagsbeslutet med följande motiveringar:

Fastigheten i fråga anvisas som område för fritidsbostäder i delgeneralplanen för skärgården och kusten. I planbeskrivningen konstateras dock att "åretruntbosättning gynnas på områden som är fördelaktiga till sin samhällsstruktur och som finns i anslutning till befintlig service och infrastruktur". Ett centralt mål för planen är således att åretruntboende möjliggörs på områden som är fördelaktiga ur markanvändningssynpunkt och där byggandet är anslutet till bland annat redan befintlig infrastruktur. Byggområdet har fast vägförbindelse. Efter att planen godkändes har det byggts ett omfattande vatten- och avloppsnätverk i området dit byggplatsen kan anslutas. Planbeskrivningen för delgeneralplanen för skärgården och kusten innehåller ingen uppgift om Kitö vattenandelslag. Vattenandelslagets förutsättningar för att bygga nätverk har således fastställts först efter det att planen godkändes. Utskottet konstaterar att det vid den tidpunkt då planen godkändes således har varit omöjligt att i tillräcklig mån ta i beaktande den nya kommunaltekniken som möjliggör permanent bosättning på området. Kitö vattenandelslag och Sibbo Vatten har i tidigare motsvarande tillståndsprocesser utrett nätverkets kapacitet. Utifrån informationen från ovan nämnda aktörer torde kapaciteten räcka till även i det fall att närmare flera hundra nya vattenklosetter skulle anslutas till nätverket. Utskottet konstaterar att det faktum att delgeneralplanen för skärgården och kusten innehåller en särskild planbestämmelse som möjliggör en

ändring av användningsändamålet till åretruntboende inte kan leda till den slutsatsen att förutsättningar för att bevilja undantag enligt 171 § i markanvändnings- och bygglagen inte existerar på övriga planbeteckningsområden.

Utskottet anser att byggplatsens fördelaktiga läge ur markanvändningssynpunkt, det faktum att fastigheten är ansluten till en befintlig samhällsstruktur för åretruntboende samt speciellt det faktum att den kommunalteknik som möjliggör permanent boende och som har utvidgats efter det att planen godkändes utgör ett sådant särskilt skäl för att bevilja undantag från en bestämmelse för ändring av användningsändamålet som avses i 171 § i markanvändnings- och bygglagen.

Med beaktande av planens syfte vad gäller placering av åretruntboende, av kommunalteknikens kapacitet samt av den servicenivå som kollektivtrafiken erbjuder, kan det inte ens på grund av kravet av markägarnas lika behandling, förekomma sådana konsekvenser som skulle medföra olägenheter med tanke på planläggningen, genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändningen som avses i 171 § 2 mom. i markanvändnings- och bygglagen, eller att dessa konsekvenser för övrigt skulle strida mot bestämmelserna i 2 momentet i nämnd lag. I delgeneralplanen för skärgården och kusten anvisas ingen ny byggplats för fastigheten utöver den befintliga byggplatsen. För att hindra att det uppstår en ny byggplats ställs som tillståndsvillkor att de gamla fritidsbostäderna rivs eller att deras användningsändamål ändras till ekonomibyggnader. Då skulle det efter att bostadshuset byggts endast finnas en byggplats på fastigheten och projektet skulle inte leda till avvikelse från antalet byggplatser.

Christer Lindqvist understödde Kasper Nybergs förslag.

Ordföranden konstaterade att det förutom föredragandens förslag förelåg ett understött förslag, varför det röstades. Han föreslog följande omröstningsproposition: röstning genom handuppräckning, där de som understöder föredragandens förslag röstar "ja" och de som understöder Kasper Nybergs förslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Vid omröstning genom handuppräckning gavs 1 "ja" -röst (Saarnio) och 6 "nej" -röster (Tamminen, Buddas, Lehvonen, Lindqvist, Nokelainen, Nyberg). Ordföranden konstaterade att utskottet med rösterna 1-6 beslutat godkänna Kasper Nybergs förslag.

Påttös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi äänin 1-6 Kasper Nybergin ehdotuksen

Byggnads- och miljöutskottet godkände Kasper Nybergs förslag med rösterna 1-6.

Merkittiin pöytäkirjaan, että rakennusvalvontapäällikkö Ulla-Maija Upola jätti eriävän mielipiteen.

Sini-Pilvi Saarnio yhtyi Ulla-Maija Upolan eriävään mielipiteeseen.

Det antecknades i protokollet att byggnadstillsynschef Ulla-Maija Upola meddelade avvikande mening till beslutet.

Sini-Pilvi Saarnio instämde i Ulla-Maija Upolas avvikande mening.