

**Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 21-0516-SUP, Bergåstantie / Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 21-0516-SUP, Bergåsavägen**

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 27.01.2022 § 10**

78/10.03.00.02/2022

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

Hakija on hakenut lupaa 300 k-m<sup>2</sup> suuruisen, 1 1/2 -kerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseksi noin 21 450 m<sup>2</sup> suuruiselle kiinteistölle Tallbacka Rn:o [REDACTED].

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö muodostuu kahdesta palstasta. Nyt kyseessä oleva noin 1,7 ha:n suuruinen palsta sijaitsee Sipoon yleiskaava 2025:ssä (tullut voimaan 25.1.2012) taajamatoimintojen alueella (A).

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

Martin Andersson ehdotti, että suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös myönnetään. Rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa, että 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 300 k-m<sup>2</sup> suuruisen, puolitoistakerroksisen ja yksiasuntoisen asunnon rakentaminen noin 17000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle kiinteistölle Tallbacka Rn:o [REDACTED] täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytykset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun.

Poikkeamispäätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun luvan poiketa yleiskaavasta 300 k-m<sup>2</sup> suuruisen, puolitoistakerroksisen ja yksiasuntoisen asunnon rakentamiseksi noin 17000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle kiinteistölle Tallbacka Rn:o [REDACTED].

Päätösehdotuksen perustelut

Kunnan maapoliittisten linjausten perusteella asemakaavoja laaditaan ensisijaisesti kunnan omistamille maille ja vapaaehtoiset kaupat ovat ensisijainen raakamaan hankinnan keino. Sipoon kunnalla ei ole merkittäviä maaomistuksia kyseisellä alueella. Sipoon kunta kaavoittaa parhaillaan asemakaavaa T6 Taasjärven itäpuoli, mutta kaavoituksen laajentamisesta ei ole ehdotusta. Sipoon yleiskaava 2025:n asemakaavoitettaviksi tarkoitettujen taajamatoimintojen alueet ovat hyvin laajat, eikä niitä välttämättä tulla asemakaavoittamaan koko laajuudessaan. Alue ei ole kaavoitus-ohjelmassa, mutta saattaa joskus kuulua kaavoitukseen piiriin. Jos näin tapahtuu, niin siihen menee useita vuosia.

Alueella ei ole rakentamiskieltoa, joten olisi kohtuutonta vaatia, ettei alueelle saisi rakentaa moneen vuoteen. Alueelle on kuitenkin jo aikaisemmin luvitettu suunnittelutarveratkaisulla asuinrakennus. Lisäksi todettakoon, että pihapiiriin sijoitettu lisärakentaminen on asemakaavoitukselle pienempi haitta. Edellä mainitut seikat huomioon ottaen valiokunta ei katso, että rakentamisesta muodostuisi haittaa kaavoitukselle.

Sipoon aikaisemmassa ratkaisukäytännössä ei asemakaavoitettavaksi tarkoitetuille alueille ole myönnetty entuudestaan rakennetuille kiinteistöille toista rakennuspaikkaa. Vaikka yleiskaavassa alue on merkitty asemakaavoitettavaksi sitä ei ole kunnan kaavoitusohjelmassa. Kunta ei ole myöskään katsonut tarpeelliseksi sisällyttää aluetta itä-Taasjärven kaavahankkeeseen. Näin ollen voidaan poiketa aikaisemmasta ratkaisukäytännöstä ja myöntää lupa poiketa yleiskaavasta. Esa Kantee kannatti Martin Anderssonin 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 Martin Anderssonin ehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Kädennostoäänestyksessä annettiin 2 "jaa" -ääntä (Saarnio ja Wikström) ja 5 "ei" -ääntä (Andersson, Tapio, Söderling, Harkimo ja Kantee)  
Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 2-5 päättänyt hyväksyä Martin Anderssonin ehdotuksen.

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

Byggnads- och miljöutskottet konstaterar att byggprojektet som utgör föremålet för ansökan befinner sig på ett område i behov av planering som avses i 16 § i markanvändnings- och bygglagen. Projektet kräver också tillstånd att avvika från generalplanen enligt 171 § i markanvändnings- och bygglagen.

Avgörande som gäller planeringsbehov

Byggnads- och miljöutskottet har utrett ärendet och anser att byggandet av en bostad på 300 m<sup>2</sup>vy i en och en halv våning och med en bostad på den cirka 17 000 m<sup>2</sup> stora fastigheten Tallbacka Rnr [REDACTED] uppfyller kraven i 137 § i markanvändnings- och bygglagen. Byggnads- och miljöutskottet godkänner avgörandet som gäller planeringsbehov.

Undantagsbeslut

Byggnads- och miljöutskottet beviljar det ansökta tillståndet att avvika från generalplanen för att bygga en bostad på 300 m<sup>2</sup>vy i en och en halv våning och med en bostad på den cirka 17 000 m<sup>2</sup> stora fastigheten Tallbacka Rnr [REDACTED].

Motivering till beslutsförslaget

Utgående från kommunens markpolitiska ritklinjer utarbetas detaljplaner i första hand på kommunägda marker och vid förvärv av råmark används främst markförvärv på frivillig väg. Sibbo kommuns markinnehav i det aktuella området är obetydligt. För närvarande utarbetas en detaljplan för Östra Tasträsk (T6) men det finns inga planer på att utvidga planläggningen. Områdena för tätortsfunktioner som enligt Generalplan för Sibbo 2025 ska detaljplaneras är mycket omfattande, och de kommer inte nödvändigtvis att detaljplaneras i hela sin omfattning. Området ingår inte i

planlägningsprogrammet men kan i något skede omfattas av planläggningen. Om detta sker, kommer det att ta flera år.

Det råder inget byggförbud i området, och därför skulle det vara orimligt att kräva att man inte får bygga i området på flera år. I området har dock redan tidigare beviljats ett avgörande som gäller planeringsbehov för byggande av en bostad. Det bör också konstateras att kompletteringsbyggande på gården medför en mindre olägenhet för detaljplaneringen. Med beaktande av det ovan anförda anser utskottet att byggandet inte skulle medföra olägenheter för planläggningen.

Enligt Sibbos tidigare beslutspraxis beviljades ingen andra byggplats på tidigare bebyggda fastigheter i områden som ska detaljplaneras. Fastän området enligt generalplanen ska detaljplaneras ingår det inte i kommunens planlägningsprogram. Kommunen har inte heller ansett det nödvändigt att inkludera området i planprojektet för Östra Tasträsk. Man kan sålunda avvika från den tidigare beslutspraxisen och bevilja tillstånd att avvika från generalplanen.

Esa Kantee understödde Martin Anderssons 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 Martin Anderssons förslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Vid omröstning genom handuppräckning gavs 2 "ja" -röster (Saarnio och Wikström) och 5 "nej" -röster (Andersson, Tapio, Söderling, Harkimo och Kantee). Ordföranden konstaterade att utskottet med rösterna 2-5 beslutat godkänna Martin Anderssons förslag.

Påttös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi äänin 2-5 Martin Anderssonin ehdotuksen

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

Eriävä mielipide liitetään pöytäkirjaan.

Byggnads- och miljöutskottet godkände Martin Anderssons förslag med rösterna 2-5.

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

Den avvikande meningen bifogas till protokollet.