

**Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 22-0001-SUP, Öljytie / Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 22-0001-SUP, Oljevägen**

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 27.01.2022 § 9**

81/10.03.00.02/2022

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

Hakija on hakenut lupaa 195 k-m<sup>2</sup> suuruisen, yksikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseksi noin 4000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle määräalalle kiinteistöstä Rajamäki Rn:o [REDACTED].

Nyt kyseessä oleva noin 4 000 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala 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 195 k-m<sup>2</sup> suuruisen, yksikerroksisen ja yksiasuntoisen asunnon rakentaminen noin 4000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle kiinteistölle Rajamäki Rn:o [REDACTED] täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytykset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun. Valiokunta katsoo ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti, ettei hulevesien ja puhdistettujen jätevesien tule johtaa maantien sivuojaan.

**Poikkeamispäätös**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun luvan poiketa yleiskaavasta 195 k-m<sup>2</sup> suuruisen, yksikerroksisen ja yksiasuntoisen asunnon rakentamiseksi noin 4000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle kiinteistölle Rajamäki Rn:o [REDACTED].

**Päätösehdotuksen perustelut**

Sipoon voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan rakennusrakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 3000 m<sup>2</sup>. Voimassa olevan yleiskaavan mukaan asuntoa ei saa rakentaa alle 5000 m<sup>2</sup> rakennuspaikalle. Valiokunta katsoo, että poikkeaminen yleiskaavasta tontin koon osalta on vähäistä. Päätös ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Asuinrakennus olisi osaa jo rakennettua omakotialuetta, mutta olisi pidemmällä Öljytiestä kuin lähellä oleva asuinrakennus, jolloin

liikennemelun vaikutus olisi pienempi. Asuinrakennus on mahdollista suunnitella siten, että melutilanne sisätiloissa on hallinnassa, joten melutilanne ei estä haetun luvan myöntämistä.

Alue on yleiskaavassa tarkoitettu asumiseen ja muille taajamatoiminnoille. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi, mutta ehdotusta ei ole laadittu. Tässä vaiheessa ei voida todeta, että kyseisestä rakentamisesta aiheutuisi haittaa kaavoitukselle.

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 195 m<sup>2</sup>vy i en våning och med en bostad på den cirka 4 000 m<sup>2</sup> stora fastigheten Rajamäki Rnr [REDACTED] uppfyller kraven i 137 § i markanvändnings- och bygglagen. Byggnads- och miljöutskottet godkänner avgörandet som gäller planeringsbehov. Utskottet anser i enlighet med NTM-centralens utlåtande att dagvattnet och det renade avloppsvattnet inte ska ledas till landsvägens utfallsdike.

Undantagsbeslut

Byggnads- och miljöutskottet beviljar det ansökta tillståndet att avvika från generalplanen för att bygga en bostad på 195 m<sup>2</sup>vy i en våning och med en bostad på den cirka 4 000 m<sup>2</sup> stora fastigheten Rajamäki Rnr [REDACTED].

Motivering till beslutsförslaget

Enligt Sibbos gällande byggnadsordning måste byggplatsens areal vara minst 3 000 m<sup>2</sup>. Enligt den gällande generalplanen får en bostad inte byggas på en byggplats som är mindre än 5 000 m<sup>2</sup>. Utskottet anser att avvikelsen från generalplanen i fråga om tomtens storlek är liten. Beslutet leder inte till byggande som har betydande konsekvenser eller på något annat sätt medför betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra konsekvenser.

Bostaden skulle utgöra en del av det redan utbyggda egnahemsområdet men för att minska bullerstörningarna från trafiken skulle den placeras längre från Oljevägen än den närliggande bostaden. Det är möjligt att planera bostaden så att bullersituationen inomhus kan hanteras. Bullersituationen hindrar därmed inte att det ansökta tillståndet beviljas.

I generalplanen anvisas området för boende och andra tätortsfunktioner. Avsikten är att området ska detaljplaneras men inget förslag har utarbetats. I detta skede kan man inte konstatera att det aktuella byggandet skulle medföra olägenheter för planläggningen. 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 jätti eriävän 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.