

**Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 22-0395-SUP, Sefferinsuontie / Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 22-0395-SUP, Sefferkärrsvägen**

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 27.09.2022 § 248**

Valmistelija / Beredare: Konsulttitoimisto A-Insinöörit

Hakija on hakenut lupaa 70 k-m<sup>2</sup> suuruisen asuinrakennuksen/ sivuasunnon ja enintään 100 k-m<sup>2</sup> suuruisen talousrakennusten rakentamiseksi noin 1,26 ha suuruiselle kiinteistölle Tallberg Rn:o 7 [REDACTED] [REDACTED] Rakennuspaikalla sijaitsee lato; hakemuksessa on kerrottu haluttavan säilyttää lato. Kiinteistöllä sijaitsee lisäksi entuudestaan pääarakennus ja talousrakennuksia. Ennen rakennusluvan hakemista kiinteistö [REDACTED] ja kiinteistö [REDACTED] on esitetty yhdistettävän yhdeksi kiinteistöksi.

Nyt kyseessä oleva kiinteistö sijaitsee 10.4.2014 voimaan tulleen Boxin kylätaajaman osayleiskaavan kyläalueella (AT-2).

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	Roy Harkimo ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Rakennus ja ympäristövaliokunta kannatti Roy Harkimon ehdotusta.  Roy Harkimo föreslog att ärendet bordläggs. Byggnads- och miljöutskottet understödde Roy Harkimos förslag.
Päätös / Beslut	Rakennus- ja ympäristövaliokunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.  Byggnads- och miljöutskottet beslöt enhälligt att bordlägga ärendet.

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 27.10.2022 § 264**

1179/10.03.00.02/2022

Valmistelija / Beredare: Konsulttitoimisto A-Insinöörit

Hakija on hakenut lupaa 70 k-m<sup>2</sup> suuruisen asuinrakennuksen/ sivuasunnon ja enintään 100 k-m<sup>2</sup> suuruisen talousrakennusten rakentamiseksi noin 1,26 ha suuruiselle kiinteistölle Tallberg Rn:o [REDACTED] [REDACTED]. Rakennuspaikalla sijaitsee lato; hakemuksessa on kerrottu haluttavan säilyttää lato. Kiinteistöllä sijaitsee lisäksi entuudestaan pääarakennus ja talousrakennuksia. Ennen rakennusluvan hakemista kiinteistö [REDACTED] ja kiinteistö [REDACTED] on esitetty yhdistettävän yhdeksi kiinteistöksi.

Nyt kyseessä oleva kiinteistö sijaitsee 10.4.2014 voimaan tulleen Boxin kylätaajaman osayleiskaavan kyläalueella (AT-2).

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

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

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

Käsittely / Behandling Martin Anderssonin vastaehdotus:

Rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa, että kysymyksessä on rakentaminen Boxissa osayleiskaava G16-alueella. Hakemuksen mukainen rakennushanke sijaitsee maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella. Hanke edellyttää myös MRL:n 171 §:n mukaista lupaa poiketa osayleiskaavasta.

#### Suunnittelutarveratkaisu

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutkinut asian ja katsoo, että 70 k-m<sup>2</sup> suuruisen, yksikerroksisen ja yksiasuntoisen siviisasunnon rakentaminen 1,2626 ha suuruiselle kiinteistölle Tallberg Rn:o [REDACTED] täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytykset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun. Valiokunta katsoo, että siviisasunto tulee liittää kunnan vesijohto- ja viemäriverkostoon.

#### Poikkeamispäätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun luvan poiketa kunnan yleiskaavasta 70 k-m<sup>2</sup> suuruisen, yksikerroksisen ja yksiasuntoisen siviisasunnon rakentamiseksi 1,2626 ha suuruiselle kiinteistölle Tallberg Rn:o [REDACTED]

#### Päätösehdotuksen perustelut

Rakennushankkeella ei ole vaikutusta rakennuspaikkojen lukumäärään. Siviisasunnon koko alittaa selvästi yleiskaavan rajana oleva 100 m<sup>2</sup>. Päärakennuksen pihapiiristä ei löydy järkevää sijoituspaikkaa siviisasunnolle, jolloin siviisasunto olisi noin 200 metrin etäisyydellä päärakennuksesta. Pihapiirin määritelmä ei ole kuitenkaan tarkkaan rajattu lainsäädännössä.

Valiokunta katsoo, että poikkeaminen osayleiskaavasta on vähäistä. Päätös ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Pienen siviisasunnon rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle. Kiinteistö voi liittyä Sipoon Veden vesijohtoon ja paineviemäriin. Naapureilla ei ollut huomauttamista hakemukseen.

Esa Kantee kannatti vastaehdotusta.

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

Äänestys:

Esittelijän ehdotus, "jaa" (1 kpl): Sini-Pilvi Saarnio

Martin Anderssonin vastaehdotus, "ei" (6 kpl): Esa Kantee, Martin Andersson, Anders Söderling, Roy Harkimo, Jaana Laine, Tanja Åkerfelt

Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 1-6 päättänyt hyväksyä Martin Anderssonin ehdotuksen.

Rakennusvalvontapäällikkö Ulla-Maija Upola jätti erivän mielipiteen.

Martin Anderssons motförslag:

Byggnads- och miljöutskottet konstaterar att det är fråga om byggande i Box enligt delgeneralplanen G16. Den ansökta byggplatsen är belägen på ett område i behov av planering enligt 16 § i markanvändnings- och bygglagen. Projektet kräver också tillstånd att avvika från delgeneralplanen enligt 171 § i markanvändnings- och bygglagen.

Avgörande som gäller planeringsbehov

Byggnads- och miljöutskottet har utrett ärendet och anser att byggandet av en sidobostad på 70 m<sup>2</sup>vy i en våning på den 1,2626 hektar stora fastigheten Tallberg Rnr [REDACTED] uppfyller kraven i 137 § i markanvändnings- och bygglagen. Utskottet förutsätter att fastigheten ska anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät.

Undantagsbeslut

Byggnads- och miljöutskottet beviljar undantag från kommunens delgeneralplan för byggande av en sidobostad på 70 m<sup>2</sup>vy i en våning på den 1,2626 hektar stora fastigheten Tallberg Rnr [REDACTED]

Motivering till beslutsförslaget

Byggprojektet inverkar inte på antalet byggplatser. Storleken på sidobostaden ligger klart under generalplanens gräns 100 m<sup>2</sup>. Sidobostaden kan inte placeras på huvudbostadens gårdsområde, utan kommer att ligga på ett avstånd av ca 200 meter från huvudbyggnaden. Gårdsområdet är dock inte exakt definierat i lagstiftningen.

Utskottet anser att avvikelsen från delgeneralplanen är ringa. Beslutet varken leder till byggande som har betydande konsekvenser eller medför skadliga miljö- eller andra konsekvenser. Byggandet av en liten sidobostad medför inga olägenheter för planläggningen. Fastigheten kan anslutas till Sibbo Vattens vatten- och avloppsnät. Grannarna hade inget att anmärka på ansökan.

Esa Kantee understödde förslaget.

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

Röstning:

Föredragandes förslag, "ja" (1st): Sini-Pilvi Saarnio

Anderssons motförslag, "nej" (6st): Esa Kantee, Martin Andersson, Anders Söderling, Roy Harkimo, Jaana Laine, Tanja Åkerfelt

Ordförande konstaterade att byggnads- och miljöutskottet hade med rösterna 6-1 beslutat godkänna motförslaget.

Byggnadstillsynschefen Ulla-Maija Upola anmälde avvikkande mening.

#### Påttös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi äänin 1-6 Martin Anderssonin ehdotuksen.

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

Eriävä mielipide liitetään pöytäkirjaan.

Byggnads- och miljöutskottet godkände Martin Anderssons förslag med rösterna 1-6.

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

Den avvikkande meningen bifogas till protokollet.