

**Suunnittelutarveratkaisu 23-0170-SUU, Koulumäki / Avgörande som gäller planeringsbehov 23-0170-SUU, Skolbacken**

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 06.06.2023 § 83**

607/10.03.00.02/2023

Valmistelija / Beredare: Sweco Infra & Rail Oy

Hakija on anonut 400 k-m<sup>2</sup>:n kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseksi n. 5000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle määräalalle kiinteistöstä Grönkulla Rn:o 753-426-2-195.

Määräala sijoittuu Sipoon yleiskaava 2025:ssa kyläalueelle (AT).

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Pelto-Timperi Lotta

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 enligt bilaga 1

Käsittely / Behandling Martin Andersson ehdotti, että suunnittelutarveratkaisu hyväksytään. Rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa, että kysymyksessä on rakentaminen Etelä-Paippisissa. Hakemuksen mukainen rakennushanke sijaitsee Sipoon yleiskaava 2025:n alueella ja maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutkinut asian ja katsoo, että 400 k-m<sup>2</sup> suuruisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentaminen 5000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle määräalalle kiinteistöstä Grönkulla Rn:o 753-426-2-195 täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytykset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun, mutta edellyttää, että rakennus siirretään lähemmäs tietä vähintään 20 metriä, jotta metsää säästyisi. Lisäksi rakennus pitää sovittaa naapurirakennusten korkeusasemaan.

*Perustelut*

Alue on tarkoitettu kylämaisen rakentamisen alueeksi. Rakennuspaikka täyttää yleiskaavan vaatimukset 5000 m<sup>2</sup> koosta. Emätilaselvityksen mukaan kiinteistöllä on jäljellä viisi rakennuspaikkaa. Haettu rakentaminen ei ylitä yleiskaavan mitoitusta. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoitukseen on jätettävä suunnitteluvara. Kunnalla on maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n 1 momentti (kunnan tehtävät) huomioon ottaen harkintavaltansa ja perustuslain 15 §:n (omaisuuden suoja) rajoissa oikeus päättää kaavoitusperiaatteista ja siitä, millainen suunnitteluvara kaavoitusta varten on tarpeen. (KHO:2016:119). Päätöksen jälkeen jäisi vielä 40 prosenttia rakennuspaikoista käyttämättä, mikä on rakennus- ja ympäristövaliokunnan mielestä tässä tapauksessa riittävä määrä. Yhdellä naapurilla oli huomautettavaa rakennuksen sijainnin osalta. Asemapiirroksen mukaan rakennus sijaitsisi metsän keskellä. Rakennus- ja ympäristövaliokunta edellyttää, että rakennus siirretään lähemmäs tietä.

Hakemus ei aiheuta haittaa kaavoitukselle. Valiokunnan arvion mukaan myös muut maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset täyttyvät. Esa Kantee kannatti Martin Anderssonin ehdotusta.

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" (5 kpl): Esa Kantee, Martin Andersson, Anders Söderling, Peter Forsström ja Mia Wikström.

Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 1-5 päättänyt hyväksyä Martin Anderssonin ehdotuksen.

Lupavalmistelupäällikö Lotta Pelto-Timperi jätti eriävän mielipiteen.

Martin Andersson föreslog att avgörandet som gäller planeringsbehov godkänns.

Byggnads och miljöutskottet konstaterar att det är fråga om byggande i Södra Paipis. Den ansökta byggplatsen är belägen på Sibbo generalplan 2025:s område och är i behov av planering enligt 16 § i markanvändnings- och bygglagen.

Byggnads och miljöutskottet har undersökt ärendet och beviljar tillståndet som gäller planeringsbehov enligt 137 § i markanvändnings- och bygglagen för byggande av en bostad 400 m<sup>2</sup>-vy, 1 bostad, 2 våningar på det ca 5000 m<sup>2</sup>:s stora fastigheten Grönkulla nr. 753-426-2-195.

Byggnads- och miljöutskottet godkänner beslutet om planeringsbehov, men förutsätter att byggnaden flyttas närmare vägen minst 20 meter, för att bespara skogen. Dessutom bör byggnaden anpassas till höjdlägena för grannfastigheternas byggnader.

#### *Motivering*

Området är avsett för byliknande byggande. Byggplatsen uppfyller kraven i generalplanen med en storlek på 5 000 m<sup>2</sup>. På stomlägenhetens område finns 5 byggnader av maximalt 10 byggplatser. Det ansökta tillståndet överskrider således inte dimensioneringen i generalplanen. Enligt markanvändnings- och bygglagen skall en planeringsreserv lämnas i planeringen. Kommunen har med beaktande av 20 § 1 mom. (kommunens uppgifter) och 15 § i grundlagen (egendomsskydd) inom ramen för sin prövningsbefogenhet rätt att besluta om principer för planeringen och en planeringsreserv (HFD:2016:119). Efter beslutet skulle 40 procent av byggplatserna stå outnyttjade, vilket i detta fall är en tillräcklig mängd enligt byggnads- och miljöutskottet.

En granne gjorde en anmärkning om byggnadens placering. Byggnaden skulle enligt situationsplanen ligga mitt i skogen. Bygg- och miljönämnden förutsätter att byggnaden flyttas närmare vägen.

Ansökningen medför inte skada för planeringen. Enligt byggnads- och miljöutskottet bedömning är även andra krav i markanvändnings- och bygglagen uppfyllda.

Esa Kantee understödde Martin Anderssons förslag.

Ordförande konstaterade att det förutom föredragandes förslag hade gjorts ett understött 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.

Martin Anderssons motförslag, "nej" (5st): Esa Kantee, Martin Andersson, Anders Söderling, Peter Forsström och Mia Wikström.

Ordförande konstaterade att byggnads- och miljöutskottet hade med rösterna 1-5 beslutat godkänna motförslaget.

Lovberedningschef Lotta Pelto-Timperi anmälde avvikande mening.

Påttös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi äänin 1-5 Martin Anderssonin ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että lupavalmistelupäällikö Lotta Pelto-Timperi jätti eriävän mielipiteen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände Martin Anderssons förslag med rösterna 1-5.

Det antecknades i protokollet att lovberedningschef Lotta Pelto-Timperi anmälde avvikande mening till beslutet.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Suunnittelutarveratkaisu 23-0170-SUU