

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 24-0067-SUP, Martinkyläntie / Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 24-0067-SUP, Mårtensbyvägen

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 19.03.2024 § 37

243/10.03.00.02/2024

Valmistelija / Beredare: Sweco Infra & rail Oy.

Hakija on hakenut suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä muodostaakseen kolme uutta rakennuspaikkaa kiinteistölle Vanikko 753-421-5-382. Hakemuksessa on anottu kullekin rakennuspaikalle 300 k-m² suuruinen, yksikerroksinen ja yksiasuntoinen omakotitalo sekä 100 k-m² suuruiset talousrakennukset.

Alueella on voimassa Talman osayleiskaava. Kiinteistö sijoittuu Talman osayleiskaavassa osittain tiiviille pientalovaltaiselle asuinalueelle (AP-1) sekä osittain suojaviheralueelle (EV). Suuri osa kiinteistöstä sijaitsee lisäksi liikenteen melualueella (me).

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Pelto-Timperari Lotta

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

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att förkasta ansökan om byggande enligt bilaga 1.

Käsittely / Behandling Martin Andersson ehdotti, että suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös hyväksytään.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennushanke sijaitsee maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n ja 137 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella. Hanke edellyttää myös MRL:n 171 §:n mukaista lupaa poiketa yleiskaavasta.

Suunnittelutarveratkaisu

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutkinut asian ja katsoo, että kolme 300 k-m² suuruisten, yksikerroksisten ja yksiasuntoisten asuinrakennusten ja 100 k-m² suuruisten talousrakennusten rakentaminen 1,9799 ha:n suuruiselle kiinteistölle Vainikko Rn:o 753-421-5-382 täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytykset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun.

Poikkeamispäätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun luvan poiketa yleiskaavasta kolmen 300 k-m² suuruisten, yksikerroksisten ja yksiasuntoisten asuinrakennusten ja 100 k-m² suuruisten talousrakennusten rakentaminen 1,9799 ha:n suuruiselle kiinteistölle Vainikko Rn:o 753-421-5-382.

Perustelut

Kiinteistö sijaitsee Sipoon osayleiskaavan G20 alueella. Kiinteistö on AP-1-alueella, joka tulisi asemakaavoittaa. Kiinteistö on kuitenkin jätetty asemakaavasuunnitelmien ulkopuolelle. Näin ollen on epätodennäköistä, että alue tullaan lähitulevaisuudessa asemakaavoittamaan. Naapuritontit ovat rakennettuja. Rajanaapurina on myös osittain Keravan asemakaava-alue, joka on tiheästi rakennettu. Valiokunnan mielestä olisi kohtuutonta vaatia, ettei alueelle saisi rakentaa moneen vuoteen, varsinkin kun naapuritonteille rakentaminen on mahdollistettu. Valiokunnan näkemyksen mukaan rakentaminen ei vaikeuta asemakaavoitusta. Kokonaisharkintana

voidaan katsoa oikeudenmukaiseksi ja tasapuoliseksi myöntää lupa rakentamiseen, kun muu alue on jo rakennettu.

Uudenmaan ELY-keskuksen L-vastuualue edellyttää, että hankkeen toteuttamis-mahdollisuudet tulisi selvittää tarkemmalla kaavoituksella. ELY-keskuksen mukaan jokainen liittymä muodostaa liikenneturvallisuusrisikin. Tilastokeskuksen viime vuoden tilastojen mukaan Martinkyläntiellä tapahtui yksi onnettomuus, joka johtui ylinopeudesta. Martinkyläntie ei tilastojen valossa ole vaarallisimmasta päästä. Valiokunta edellyttää, että rakennuspaikoista käytetään yhteinen liittymä Martinkyläntielle rasiteoikeuden mukaisesti käyttämällä kiinteistön 753-421-5-381 liittymää.

ELY-keskus viittaa myös Kerava-Nikkilän radan henkilöjunaliikenteeseen, josta ei kuitenkaan ole vielä mitään päätöksiä tehty. ELY-keskus nostaa esille mahdolliset tärinä- ja meluhaitat. Taajamissa ja kaupungeissa junat kulkevat hyvin lähellä asutusta, esim. Turussa noin 20 metriä kerrostalosta. Talmassa on jo useita omakotitaloja, jotka ovat lähellä junarataa. Valiokunta huomauttaa, että rakentamisessa tulee melun osalta huomioida Valtioneuvoston päätös (993/1992) melun ohjearvoista.

Päätös ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakentaminen ei myöskään aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä, josta koituisi kustannuksia kunnalle.

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" (2 kpl): Sini-Pilvi Saarnio ja Mia Wikström.

Martin Anderssonin vastaehdotus, "ei" (5 kpl): Esa Kantee, Martin Andersson, Michael Saarikoski, Pauliina Tapio ja Roy Harkimo.

Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 2-5 päättänyt hyväksyä Martin Anderssonin ehdotuksen.

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

Byggnads- och miljöutskottet konstaterar att byggprojektet som utgör föremålet för ansökan befinner sig på ett område i behov av planering som avses i 16 § och 137 § 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 tre bostadshus på 300 m²vy i en våning med en bostad och tre ekonomibyggnader på 100 m²vy på den 1,9799 hektar stora fastigheten Vainikko Rnr 753-421-5-382 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 bygga tre bostadshus på 300 m²vy i en våning med en bostad och tre ekonomibyggnader på 200 m²vy på den 1,9799 hektar stora fastigheten Vainikko Rnr 753-421-5-382.

Motivering

Fastigheten är belägen på delgeneralplaneområdet G20 i Sibbo. Fastigheten ligger på ett AP-1-område som bör planläggas. Fastigheten har dock lämnats utanför detaljplanerna. Följaktligen är det osannolikt att området kommer detaljplaneras inom den närmaste framtiden. Granntomterna är bebyggda. Tomten är också delvis granne med Kervos detaljplaneområde, som är tätt bebyggt. Enligt utskottet skulle det vara oskäligt att kräva att ingenting byggs på området i flera år, särskilt då byggande har möjliggjorts på granntomterna. Enligt utskottets syn försvåras inte detaljplaneringen av byggandet. När ärendet betraktas som en helhet kan man anse att det är rättvist och jämlikt att bevilja ett bygglov, då det övriga området redan är bebyggt.

L-ansvarsområdet för NTM-centralen i Nyland förutsätter att möjligheter till att verkställa projektet utreds med mer precis planläggning. Enligt NTM-centralen bildar varje anslutning en trafiksäkerhetsrisk. Enligt Statistikcentralens statistiker från förra året skedde en olycka på Mårtensbyvägen, som berodde på överhastighet. Mårtensbyvägen hör inte statistiskt sett till de farligaste vägarna. Utskottet förutsätter att en gemensam anslutning till Mårtensbyvägen används av byggplatserna enligt servitutsrätt genom att använda anslutningen som tillhör fastigheten 753-421-5-381.

NTM-centralen hänvisar också till persontågtrafiken på Kervo–Nickby-banan, trots att inga beslut har ännu fattats som den. NTM-centralen lyfter fram eventuella vibrations- och bullerolägenheter. Tågen körs mycket nära bebyggelse i tätorter och städer, t.ex. i Åbo kör tåget cirka 20 meter från ett höghus. Det finns redan flera egnahemshus i Tallmo som är nära tågbanan. Utskottet påpekar att angående bullret bör Statsrådets beslut (993/1992) om riktvärden för bullernivå tas i beaktande i byggandet.

Beslutet varken leder till byggande som har betydande konsekvenser eller medför skadliga miljö- eller andra konsekvenser. Byggandet orsakar inte heller skadlig samhällsutveckling, som skulle medföra kostnader till kommunen.

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" (2 st): Sini-Pilvi Saarnio och Mia Wikström.
Martin Anderssons motförslag, "nej" (5 st): Esa Kantee, Martin Andersson, Michael Saarikoski, Pauliina Tapio och Roy Harkimo.

Ordförande konstaterade att byggnads- och miljöutskottet hade med rösterna 2-5 beslutat godkänna motförslaget.

Påätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Martin Anderssonin ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että lupavalmistelupäällikkö Lotta Pelto-Timperin jätti erillään mielipiteen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände Martin Anderssons förslag.
Det antecknades i protokollet att lovberedningschef Lotta Peltö-Timperin meddelade avvikande mening.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 24-0067-SUP