

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 24-0105-SUP, Salkoftintie / Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 24-0105-SUP, Salkoftsvägen

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 14.05.2024 § 56

453/10.03.00.02/2024

Valmistelija / Beredare: A-Insinöörit Oy.

Hakijat ovat hakeneet suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä muodostaakseen uuden rakennuspaikan kiinteistölle Plindi 753-408-4-41. Hakemuksessa on anottu enintään 250 k-m²:n suuruisen yksiasuntoisen ja kaksikerroksisen omakotitalon rakentamista. Alueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025, kiinteistö sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A). Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Peltö-Timperin 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 tarkoittamalla suunnittelutarvealueella. Hanke edellyttää myös MRL:n 171 §:n mukaista lupaa poiketa yleiskaavasta.

Suunnittelutarveratkaisu

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutkinut asian ja katsoo, että 250 k-m² suuruisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen asunnon rakentaminen noin 8380 m² suuruiselle kiinteistölle Plindi Rn:o 753-408-4-41 täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytykset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun.

Poikkeamispäätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun luvan poiketa yleiskaavasta 250 k-m² suuruisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen asunnon rakentamiseksi noin 8380 m² suuruiselle kiinteistölle Plindi Rn:o 753-408-4-41.

Perustelut

Rakennuspaikka on taajamatoimintojen alueella. Rakennuspaikka (8380 m²) ylittää selvästi yleiskaavan vähimmäisvaatimuksen 5000 m². Rakennuspaikka on miltei saman suuruinen kuin viereinen rakennettu tontti ja suurempi kuin jotkut muut rakennetut tontit alueella. Näin ollen rakennusoikeus on perusteltu rakennuspaikan koon osalta.

Alue on merkitty asemakaavoitettavaksi, mutta Sipoon kaavoitusohjelman mukaan se ei tule tapahtumaan lähivuosina. Alueella ei ole rakentamiskieltoa, joten olisi kohtuutonta vaatia, ettei alueelle saisi rakentaa moneen vuoteen. Naapureilla ei ollut huomautettavaa rakennushankkeesta. Kiinteistö tulee liittää Sipoon veden vesijohtoon ja paineviemäriin. Kunnalle ei aiheudu velvoitetta järjestää koulukuljetusta, sillä lähimmät koulut Söderkulla skola ja Sipoonlahden koulu ovat noin 2,5 km etäisyydellä.

Edellä mainitut seikat huomioon ottaen valiokunta katsoo, ettei rakentamisesta muodostuisi haittaa kaavoitukselle. Valiokunnan mielestä poikkeaminen ja rakentaminen ei aiheuta vaikutuksiltaan merkittävää rakentamista eikä vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua. Rakennus- ja ympäristövaliokunta kannatti Martin Anderssonin ehdotusta.

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

Byggnads och miljöutskottet konstaterar att den ansökta byggplatsen är belägen på ett område i behov av planering enligt 16 § i markanvändnings- och bygglagen. Projektet förutsätter också lov enligt MBL 171 § att avvika från generalplan.

Avgörande som gäller planeringsbehov

Byggnads och miljöutskottet godkänner avgörandet som gäller planeringsbehov enligt 137 § i markanvändnings- och bygglagen för byggande av ett egnahemshus, 250 m²-vy, 2 våning, 1 bostad, på den 8380 m² stora fastigheten Plindi Rnr 753-408-4-41. Fastigheten skall anslutas till Sibbo Vattens vattenledning och avlopp.

Undantagsbeslut

Byggnads och miljöutskottet beviljar undantag för ett egnahemshus, 250 m²-vy, 2 våning, 1 bostad, på den 8380 m² stora fastigheten Plindi Rnr 753-408-4-41.

Motivering

Byggplatsen ligger i en tätort. Byggplatsen (8380 m²) överstiger klart minimikravet på 5000 m² i generalplanen. Byggplatsen är nästan lika stor som den intilliggande bebyggda tomten och större än vissa andra bebyggda tomter i området. Byggrätten är motiverad med hänsyn till byggplatsens storlek.

Området är markerat för detaljplanering, men enligt Sibbos planlägningsprogram kommer det inte att ske de närmaste åren. Det råder inget byggförbud i området så det vore orimligt att kräva att det inte får byggas i området på många år. Grannarna hade inget att invända mot byggåtgärden. Fastigheten skall anslutas till Sibbo Vattens vattenledning och avlopp. Kommunen är inte skyldig att ordna skolskjuts, eftersom de närmaste skolorna, Söderkulla skola och Sipoonlahden koulu är på cirka 2,5 km:s avstånd.

Med hänsyn till ovan nämnda faktorer anser utskottet att byggprojektet inte medför olägenheter för planeringen. Undantaget och byggandet kommer enligt utskottets åsikt inte att medföra betydande byggande och inte äventyra likabehandlingen av markägarna.

Byggnads- och miljöutskottet understödde Martin Anderssons förslag.

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti Martin Anderssonin ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että lupavalmistelupäällikkö Lotta Pelto-Timperi jätti eriyvän mielipiteen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt Martin Anderssons förslag.

Det antecknades i protokollet att lovberedningschef Lotta Pelto-Timperi meddelade avvikande mening.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 24-0105-SUP