

SÖKANDE Oy NB-Invest Ab , Norra kajen 20b, C53, 00170 HELSINGFORS

BYGGPLATS 753-422-0003-0354
Spjutsundsvägen, 01190 Box
Fastighetens namn Berga
Areal 10408 m²
Typ av plan Delgeneralplan G 16

ÅTGÄRD - Egnahemshus, 250 m²-vy, 1 vån, 1 bostad

Tilläggsutredning Fastigheten Berga Rnr 753-422-3-354 är registrerad 14.01.2006 och fastighetens areal är 1,0408 ha. Området är obebyggt. Byggplatsen enligt ansökan ligger på skogiga fastigheten.

Det är fråga om byggande inom område i behov av planering (MBL 16 §)

Sökandens motivering till ansökan

Sökanden har framfört motivering till ansökan:

Det har funnits ett undantagslov för fastigheten (beslut daterat 28.2.2001). Omkringliggande område är bebyggt så jag ser inte varför denna tomt/fastighet inte kunde bebyggas. Området i helhet skulle gagnas av att tomten bebyggs och inte består av oskött skog (nuläge). Området som helhet skulle "städas" upp i samband med byggandet då tomten/fastigheten i dagsläge består av oskött skog!

Undantag Avvikelse från gällande delgeneralplan (MBL 43 §): Avviker från dimensioneringen av generalplanen.

HÖRANDE Sökanden har hört grannarna.

753-422-3-358:

Rakennuksen tulee noudattaa Boxin alueen osayleiskaavaa. Päätöksen tulee noudattaa Boxin kylätaajaman osayleiskaavaa esim rakennuksen koon osalta.

753-422-3-345:

Omistamallemme kiinteistölle kuljetaan rasi-tietä kiinteistön 753-422-3-318-M602 kautta. Rakennusoikeus maksimissaan 250 kerros m² tasapuolisuuden vuoksi.

UTLÅTANDEN

Utlåtandets givare
Givodatum
Innehåll

Nylands närings-, trafik- och miljöcentral
13.08.2024

Sipoon kunta on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja

infrastruktuuri -vastuualueelta naapurin kuulemislausuntoa koskien suunnittelutarveratkaisuhakemusta kiinteistöllä 753-422-3-354, Sipoossa. Kiinteistö rajautuu maantiehen 1534 (Spjutsundintie). Hakemus koskee asuinrakennuksen rakentamista. Kulku kiinteistölle esitetään tapahtuvan olemassa olevasta liittymästä, joka sijaitsee noin tierekisteriosoitteessa 1534/2/525/oikea. Liittymässä on tieoikeus K26428.

Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri (L) -vastuualue lausuu naapurina seuraavaa:

Maantien 1534 suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta. Rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44 §). Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää sellaista varastoa, aita taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle (LjMTL 46 § 1. mom.). Kun rakennus sijoitetaan kiinteistöllä maantien suoja-alueen ulkopuolelle, ei Uudenmaan ELY-keskuksen L-vastuualueella ole huomautettavaa sen sijaintiin.

Olemassa olevan liittymän (noin tierekisteriosoitteessa 1534/2/525/oikea) kautta tulee järjestää kulku myös naapurikiinteistölle 753-422-3-345 (tieoikeus K26428). Alustavan tarkastelun perusteella liittymä ei täytä sille asetettuja teknisiä vaatimuksia mm. liittymänäkemän osalta, joka tulisi olla vähintään 130 metriä molempiin suuntiin liittymästä. ELY-keskus suosittaa liittymän siirtoa näkemiltään parempaan paikkaan, tai puuston raivaamista paremman liittymänäkemän saavuttamiseksi. Lisäksi liittymä tulee päällystää odotustilan matkalta. Asuntoliittymissä päällystys tehdään vähintään 5 metrin matkalta. Hakuohjeet ja -lomakkeet liittymän parantamiselle löytyvät ELY-keskuksen verkkosivuilta osoitteesta <http://www.ely-keskus.fi/web/ely/liittymat>. Liittymälupahakemukseen tulee liittää kopio naapurin lausunnosta UUDELY/13381/2024 sekä selvitys kiinteistön rakennusoikeudesta. Liittymäluvassa annetaan tarkemmat ohjeet liittymän parantamiseksi.

Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan.

Maantien 1534 keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä ko. alueella on noin 1460 ajoneuvoa, josta raskaiden ajoneuvojen osuus on n. 6 %. Alueella on nopeusrajoitus 60 km/h.

Tämä lausunto on oltava käsillä, kun rakentamisesta päättävä viranomainen harkitsee Maankäyttö- ja rakennuslain taikka muun lainsäädännön edellytyksiä luvan myöntämiseksi suunnitellulle

hankkeelle. Mikäli kunnan viranomaisen katsoo, että asia koskee ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat tai elinkeinot, työvoima ja osaaminen -vastuualueita, tulee asiasta kuulla edellä mainittuja vastuualueita erikseen.

Utlåtandets givare
Givodatum
Innehåll

Sipoon Vesi - Sibbo Vatten

11.08.2023

Fastigheten är inte belägen i Sibbo Vattens verksamhetsområde och har således ingen skyldighet att ansluta sig till Sibbo Vatten. Fastigheten kan ansluta sig till Sibbo Vattens vattenledning och tryckavlopp som finns cirka 220 meter från fastighetsgränsen. Anslutaren skaffar själv ett avloppspumpverk och ansvarar för dess anskaffnings-, installations-, bruks-, service- och förnyelsekostnader samt för pumpverkets driftskostnader och underhåll. Om det för att kunna ansluta tomtledningen till stamlinjen är nödvändigt att dra ledningen via grannfastigheten ska man till bygglovets bifoga grannens skriftliga samtycke för att bygga och placera ledningarna.

FÖREDRAGANDENS BESLUTFÖRSLAG

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 MBL 43 §.

Avgörande som gäller planeringsbehov

Byggnads och miljöutskottet anser att det inte finns förutsättningar för beviljande av avgörande som gäller planeringsbehov enligt 137 § i markanvändnings- och bygglagen för byggande av ett egnahemshus, 250 m²-vy, 1 våningar, 1 bostad, på den ca 1.0408 ha stora fastigheten Berga Rnr 753-422-3-354. Enligt dimensioneringstabell av Delgeneralplan för Box bytätort, moderfastighet har inga teoretiska byggrätter kvar.

Undantagsbeslut

Byggnads och miljöutskottet beslutar att inte bevilja undantag för ett egnahemshus, 250 m²-vy, 1 bostad, 1 vån, på den ca 1.0408 ha stora fastigheten Berga Rnr 753-422-3-354.

Beslutsförslagets motivering

G 16 Delgeneralplan för Box bytätort

Ansökan gäller en fastighet på 1.0408 ha. Fastigheten är belägen inom ett område som i den gällande Delgeneralplan för Box bytätort (trätt i kraft 10.4.2014) anvisas som byområde (AT-1). Med den här beteckningen anvisas områden för bybosättning samt dess behov av

service- och arbetslokaler. Området är avsett som område för byggande av bykaraktär, där allmänna byggnader som stöder bygemenskapens funktion får byggas. På området kan också vid behov placeras sådana arbets- och affärslokaler vilkas användning inte orsakar störningar som försämrar boendetrivseln i näromgivningen, till exempel buller, vibrationer, luftförorening eller tung trafik. Nybyggen ska omsorgsfullt anpassas till landskapet och bybilden. På tätt bebodda områden ska byggnadssättet i första hand följa de redan befintliga byggnadernas byggnadssätt.

Utredning av moderfastighet

Det gäller byområde, AT-1, i Delgeneralplan för Box bytätort. Teoretiska byggrätterna räknas enligt principen i planbestämmelser av byområde AT-1, Delgeneralplan för Box bytätort.

Moderfastighet är 753-422-3-106 (X) Nikolsberg, som är registrerad 20.10.1958. Enligt dimensioneringstabell i Delgeneralplan för Box bytätort, har moderfastigheten 17 teoretiska byggrätter. Av dessa har 26 byggrätter redan använts.

På moderfastighet en 753-422-3-106 (X) Nikolsberg, finns enligt dimensioneringstabellen i delgeneralplan för Box bytätort följande bebyggda fastigheter:

3:139 Solhaga II	(1 byggrätt)
3:140 Tallbacka	(1 byggrätt)
3:141 Björkkulla	(1 byggrätt)
3:142 Tomtebo	(1 byggrätt)
3:187 Lehto	(1 byggrätt)
3:219 Älgå kern	(1 byggrätt)
3:239 Myrbacka	(1 byggrätt)
3:285 Nevaksenmäki	(1 byggrätt)
3:296 Nevaksen pehtoori	(1 byggrätt)
3:299 Furu hed	(1 byggrätt)
3:303 Terella 1	(1 byggrätt)
3:310 Villa Golf	(1 byggrätt)
3:311	(1 byggrätt)
3:312 Drömgård	(1 byggrätt)
3:313 Solbacken	(1 byggrätt)
3:325 Villa Maja	(1 byggrätt)
3:326 Männikkö	(1 byggrätt)
3:339 Mäihä	(1 byggrätt)
3:344 Vårberga	(1 byggrätt)
3:345 Torppa	(1 byggrätt)
3:348 Fridbo	(1 byggrätt)
3:352 Nevas gård	(4 byggrätter)
3:357 Tomtebo	(1 byggrätt)

Enligt dimensionering tabellen är resten av fastigheterna obebyggda.

Ansökan kan inte försvaras utifrån denna synvinkel.

Byggplatsens läge i samhällsstrukturen

Det är frågan om en tätort enligt systemet för uppföljning av samhällsstrukturen (YKR). Det är fråga om byggande inom område i behov av planering (MBL 16 §).

Det finns flera andra byggplatser i närheten av den ansökta byggplatsen. Byggplatsen ligger på detaljplanens randområde (0,5 km). Avståndet till närmaste busshållplats är cirka 0,6 kilometer.

Avståndet till den servicen i Söderkulla kommuncentrum är cirka 6,2 kilometer. Avståndet till den närmaste svenskspråkiga skolan (Boxby skola) är 2,2 kilometer och till den närmaste finskspråkiga (Sipoonlahden koulu) är 6,2 kilometer. Det kan uppstå en skyldighet för kommunen att ordna eventuell skolskjuts från byggplatsen som ansökan gäller för hela läropliktstiden eller för en stor del av den.

Sökandes bemötande och konsultens svar

Undantag Avvikelse från gällande delgeneralplan (MBL 41 §): På en byggplats får byggas högst en bostadsbyggnad innehållande en bostad och i en våning, varvid byggnadens våningsyta får vara högst 250 m², eller också får en bostadsbyggnad med en bostad byggd i flera våningar ha en våningsyta på högst 300 m². Sökanden är villig att ändra byggnadsrätten till 250 m² och en bostad i en våning samt så att byggnaden är i enlighet med omkringliggande byggnation och plan.

Moderfastighet är 753-422-3-106 (X) Nikolsberg, som är registrerad 20.10.1958. Enligt dimensioneringstabell i Delgeneralplan för Box bytätort, har moderfastigheten 17 teoretiska byggrätter. Av dessa har 26 byggrätter redan använts.

Eftersom mängden teoretiska byggrätter redan överskridits så kan sökanden inte förstå varför denna begränsning skulle inverka på denna fastighet. Detta är inte i enlighet med likvärdig behandling av fastighetsägare på området!

Bedömning Planeringsbehov och undantag Byggandet enligt ansökan: 1. medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändningen 2. är lämpligt med tanke på skapande av samhällstekniska nät och trafikleder samt trafiksäkerheten och tillgängligheten till tjänster 3. är lämpligt med tanke på landskapet 4. försvårar varken bevarandet av särskilda natur-

och kulturmiljövärden eller möjligheterna att uppnå målen för skyddet av den byggda miljön 5. försvårar inte tillgodoseendet av rekreatjonsbehoven. 6. försvårar inte bevarande av grundvatten eller vattendrag 7. försvårar lika behandling av markägare Byggandet leder till byggande som har betydande konsekvenser och det kan försvåra lika behandling av markägare.

Eftersom denna bedömning konkluderar att endast punkt 1 och 7 är problematiska pga av byggnadens storlek och sökanden är villig att begränsa byggnadens storlek till 250 m² (enligt områdets gällande kutym) så borde det enligt sökanden inte finnas hinder för att bevilja undantag för byggande av fastigheten.

Sökanden har dessutom uppfattat att Sibbo kommun har profilerat sig som en modern och växande kommun. Sökanden poängterar även att alla grannar har ställt sig positiva till att fastigheten bebyggs. Detta skulle även inverka positivt på hela områdets trivsel och utseende (nu en oskött fastighet mitt på ett bebyggt område). Sökanden är villig att arrangera en visning för beslutsfattare för att påvisa detta!

Svar:

Enligt dimensioneringstabell i Delgeneralplan för Box bytätort, har moderfastigheten 17 teoretiska byggrätter. Av dessa har 26 byggrätter redan använts (och byggts), och därmed överskridas moderfastighetens teoretiska byggrätt enligt dimensioneringstabellen på 9 byggplatser redan innan ansökan i frågan lämnades in.

Byggandet enligt ansökan leder till byggande som har betydande konsekvenser och det kan försvåra lika behandling av markägare.

Delgeneralplanen har trätt i kraft den 10 april 2014. Om byggplatserna har byggts före utarbetandet av delgeneralplanen kan antalet redan bebyggda byggplatserna överskrida teoretiska byggrätter som presenterad i delgeneralplanen. Efter delgeneralplanen har trätt i kraft räknas antalet teoretiska byggrätter som presenterad i delgeneralplanens bestämmelser.

I svaret anges att sökanden skulle vara villig att ändra sin ansökan. Om ansökan ändras väsentligt ska sökanden revidera ansökan. Men som konstaterad i beslutsförslag, har moderfastigheten inga teoretiska byggrätter (enligt delgeneralplanens dimensioneringstabellen) kvar.

Bedömning

Planeringsbehov och undantag

Byggandet enligt ansökan:

1. medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförandet av

- planen eller annan reglering av områdesanvändningen
2. är lämpligt med tanke på skapande av samhällstekniska nät och trafikleder samt trafiksäkerheten och tillgängligheten till tjänster
 3. är lämpligt med tanke på landskapet
 4. försvårar varken bevarandet av särskilda natur- och kulturmiljövärden eller möjligheterna att uppnå målen för skyddet av den byggda miljön
 5. försvårar inte tillgodoseendet av rekreationsbehoven.
 6. försvårar inte bevarande av grundvatten eller vattendrag
 7. försvårar lika behandling av markägare

Byggandet leder till byggande som har betydande konsekvenser och det kan försvåra lika behandling av markägare.

Tillämpade lagrum

- Markanvändnings- och bygglagen 137 §, 171 § och 43 §
- Sibbo kommuns förvaltningsstadga 33 §

BESLUT