

**Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 24-0231-SUP, Morvägen /
Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 24-0231-SUP, Korpitie**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 27.02.2025 § 22

176/10.03.00.02/2025

Valmistelija / Beredare: Sweco Infra & Rail Oy.

Sökande har ansökt om avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut för att bilda en ny byggplats från fastigheten Morhed 753-427-2-54. Byggplats A skulle bestå av ca 3000 m² och där planeras byggas ett egnahemshus med högst 250 m²-vy, två våningar och en bostad. Fastigheten är belägen på glesbygdsområde (MTH) och delvis på MLY område. Med beteckningen anges till sin areal vidsträckta och enhetliga skogsområden, huvudsakligen i skogsbruksanvändning, som är betydelsefulla för det regionala ekologiska nätverket.

Hakija on hakenut suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä muodostaakseen uuden rakennuspaikan kiinteistöstä Morhed 753-427-2-54. Rakennuspaikka A olisi suuruudeltaan noin 3000 m²:n ja sille on tarkoituksena rakentaa kaksikerroksinen, yksiasuntoinen sekä kooltaan enintään 250 k-m²:n omakotitalo. Kiinteistö sijoittuu Sipoon yleiskaava 2025:ssa haja-asutusalueelle (MTH) sekä MLY-alueelle: osittain laajat yhtenäiset metsäalueet/metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä.

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Pelto-Timperi Lotta

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

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

Käsittely / Behandling Martin Andersson föreslog att avgörandet som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut godkänns.
Byggnads och miljöutskottet konstaterar att det är fråga om byggande på ett område enligt Sibbo generalplan 2025 i Gesterby. 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 har utrett ärendet och beviljar tillståndet som gäller planeringsbehov enligt 137 § i markanvändnings- och bygglagen för byggande av ett egnahemshus, 250 m²-vy, (alternativ A) 2 våningar, 1 bostad, på den ca 0,3 ha stora outbrutna delen av fastigheten 753-427-2-54.

Undantagsbeslut

Byggnads och miljöutskottet beviljar undantag för ett egnahemshus, 250 m²-vy, 2 våningar, 1 bostad, på den ca 0,3 ha stora outbrutna delen av fastigheten Morhed Rnr 753-427-2-54.

Motivering

Byggprojektet uppfyller kravet på fastighetens minimistorlek, när den ansluts till Sibbo Vattens vattenledning och avloppssystem.
Stomlänghetens areal har varit 10,2 ha år 1959. Enligt generalplanens

kalkyleringsmodell har fastigheten bara två bygggrätter, vilka båda har använts. Fastigheten Morhed 2-54 är obebyggd.

Generalplanens dimensionering baserar sig på antagandet, att befolkningen i Sibbo växer betydligt under de kommande årtiondena. Befolkningstillväxten i Sibbo beräknas år 2025 vara 35 000 invånare och man bereder sig för 40 000 nya invånare. Denna uppskattning har inte förverkligats, eftersom invånarantalet är under 23 000.

Enligt utskottets tolkning är det möjligt att avvika från generalplanen, eftersom det är en ganska liten avvikelse. Beslutet kommer inte att leda till byggande med betydande konsekvenser och kommer inte att orsaka negativa miljö- eller andra konsekvenser. Det finns en färdig vägförbindelse till fastigheten. Fastigheten skall anslutas till Sibbo Vattens vattenledning och avloppssystem. Grannarnas synpunkter på bostadshusets läge för respekterande av privatliv bör beaktas. 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, Anders Söderling, Claudia Lundberg och Jaana Laine.
Ordförande konstaterade att byggnads- och miljöutskottet hade med rösterna 2-5 beslutat godkänna motförslaget.

Martin Andersson ehdotti, että suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös hyväksytään.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa, että kysymyksessä on rakentaminen Sipoon yleiskaava 2025-alueella Gesterbyssä. 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 suuruinen (vaihtoehto A), kaksikerroksinen ja yksiasuntoisen asunnon rakentaminen kiinteistölle Morhed Rn:o 753-427-2-54 (8,907 ha), 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 8,907 ha:n suuruiselle kiinteistölle Morhed Rn:o 753-427-2-54. Kiinteistön on liityttävä Sipoon Veden vesijohtoon ja viemärijärjestelmään.

Päätösehdotuksen perustelut

Hakemuksen mukainen rakentaminen täyttää vaatimuksen kiinteistön vähimmäiskoosta, kun se liitetään Sipoon Veden vesijohtoon ja viemärijärjestelmään. Kantatilan pinta-ala on ollut 10,2 ha vuonna 1959. Yleiskaavan laskentakaavan mukaan kantatilalla on kuitenkin vain kaksi

rakennuspaikkaa, jotka on käytetty. Kiinteistö Morhed 2-54 on rakentamaton.

Yleiskaavan mitoitus perustuu siihen olettamukseen, että Sipoon väkiluku kasvaa lähivuosikymmeninä erittäin merkittävästi. Vuoteen 2025 mennessä arvioidaan Sipoon alueen väestönkasvuksi 35 000 asukasta ja varaudutaan 40 000 uuteen asukkaaseen. Tämä arvio ei ole toteutunut, sillä kunnan asukasluku on alle 23 000 asukasta.

Valiokunnan mielestä yleiskaavasta voidaan poiketa, sillä poikkeaminen on melko vähäistä. Päätös ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kiinteistöön on valmis tieyhteys. Kiinteistön on liityttävä Sipoon Veden vesijohtoon ja viemärijärjestelmään. Naapureiden kommentit asuinrakennuksen sijainnista ja yksityisyyden huomioimisesta tulee ottaa huomioon.

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, Anders Söderling, Claudia Lundberg ja Jaana Laine.

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

Päätös / Beslut

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

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Martin Anderssonin ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että lupavalmistelupäällikkö Lotta Peltö-Timperi jätti eriävän mielipiteen.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 24-0231-SUP