

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 24-0416-SUP, Kalkkirannantie / Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 24-0416-SUP, Kalkstrandsvägen

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 27.02.2025 § 24

179/10.03.00.02/2025

Valmistelija / Beredare: Sweco Infra & Rail Oy.

Hakija on hakenut suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamista muodostaakseen uuden rakennuspaikan kiinteistöstä Paris 753-408-7-40. Suunniteltu rakennuspaikka olisi pinta-alaltaan noin 3 000 m²:n suuruinen ja sille on tarkoituksena rakentaa enintään 200 k-m²:n kokoinen, yksiasuntainen ja yksikerroksinen omakotitalo. Kiinteistöllä on voimassa Sipoon yleiskaava 2025. Suunniteltu rakennuspaikka sijoittuu yleiskaavan mukaiselle kyläalueelle (AT).

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 kysymyksessä on rakentaminen Sipoon yleiskaava 2025-alueella Kalkkirannassa. 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 yhden 200 k-m² suuruisen, yksikerroksisen ja yksiasuntoisen asunnon rakentaminen 3048 m² suuruiselle määräalalle kiinteistölle Paris Rn:o 753-408-7-40 (44,64 ha), täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytykset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun. Rakennus on liitettävä Sipoon Veden vesi- ja viemäriverkostoon.

Poikkeamispäätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun luvan poiketa yleiskaavasta yhden 200 k-m² suuruisen, yksikerroksisen ja yksiasuntoisen asunnon rakentamiseksi 3048 m² suuruiselle määräalalle kiinteistölle Paris Rn:o 753-408-7-40 (44,64 ha).

Perustelut

Hakemuksen mukainen rakentaminen täyttää vaatimuksen kiinteistöjen vähimmäis-koosta. Kantatilan pinta-ala on ollut 33,06 ha vuonna 1959, mutta kyseisen kiinteistön pinta-ala on 44,64 ha. Sipoo 2025 yleiskaavan laskentaperiaatteiden mukaan kaikki 10 rakennusoikeutta olisi käytetty, kun v. 1932 rakennettua tilakeskuksen pihapiirissä olevaa sivurakennusta on laskettu käytetyksi rakennuspaikaksi. Tämän rakennuksen käyttötarkoitus voidaan kuitenkin katsoa maatalouden tuotantorakennuksiin kuuluvaksi.

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 koska ylitys on vähäinen ja ottaen huomioon, että yhtä rakennusta ei enää käytetä varsinaisena asuinrakennuksena. Päätös ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennus on liitettävä Sipoon Veden vesi- ja viemäriverkostoon. Naapureilla ei ollut huomauttamista rakennusprojektiin. 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" (4 kpl): Esa Kantee, Martin Andersson, Anders Söderling ja Jaana Laine.

Tyhjä (1 kpl): Claudia Lundberg.

Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 2-4 päättänyt hyväksyä Martin Anderssonin ehdotuksen.

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 Kalkstrand. 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, 200 m²-vy, 1 våning, 1 bostad, på en tomtareal av 3048 m² på fastigheten Paris Rn:o 753-408-7-40. Byggnaden skall anslutas till Sibbo Vattens vattenledning och avloppssystem.

Undantagsbeslut

Byggnads och miljöutskottet beviljar undantag från generalplanen för ett egnahemshus, 200 m²-vy, 1 våning, 1 bostad, på en tomtareal av 3048 m² på fastigheten Paris Rn:o 753-408-7-40.

Motivering

Byggprojektet uppfyller kravet på fastighetens minimistorlek.

Stomlägenhetens storlek var år 1959 33,06 hektar, men fastighetens areal är nuförtiden 44,64. Enligt beräkningsgrunderna i generalplanen för Sibbo 2025 skulle alla 10 byggrätter ha använts när den sidobyggnad som byggdes år 1932 på gården har räknats som en använd byggrätt.

Byggnadens användningsändamål kan dock numera anses höra till produktionsbyggnader inom jordbruket.

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.

Utskottet anser att det är möjligt att avvika från generalplanen, eftersom överskridandet av byggrätter är ringa och med beaktande av att en byggnad inte längre används som bostadshus. Beslutet kommer inte att leda till byggnationer med betydande konsekvenser och kommer inte att orsaka någon negativ miljö- eller annan påverkan. Byggnaden skall anslutas till Sibbo Vattens vattenledning och avloppssystem. Grannarna hade inga att invända om byggprojektet.

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" (4 st): Esa Kantee, Martin Andersson, Anders Söderling och Jaana Laine.

Blank (1 st): Claudia Lundberg.

Ordförande konstaterade att byggnads- och miljöutskottet hade med rösterna 2-4 beslutat godkänna motförslaget.

Påttös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Martin Anderssonin ehdotuksen.

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

Byggnads- och miljöutskottet godkände Martin Anderssons förslag.

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

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 24-0416-SUP