

Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut, 25-0062-SUP Önskebovägen (ansökan I) / Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös, 25-0062-SUP Toivolantie (hakemus I)

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 08.04.2025 § 52

386/10.03.00.02/2025

Valmistelija / Beredare: Sweco Infra & Rail Oy

Sökanden har ansökt om avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut för att bilda en ny byggplats på fastigheten Eriksdal 753-419-4-1451. Mening är att klyva en ca 5480 m² stor del av fastigheten och att bygga ett egnahemshus med högst 300 m²-vy, två våningar, en bostad och ett bilgarage på 60 m²-vy.

Området är beläget på Sibbo generalplan och fastigheten på dess byområde (AT).

Hakijat ovat anoneet suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä uuden rakennuspaikan muodostamiseksi kiinteistölle Eriksdal 753-419-4-1451. Kiinteistöstä on tarkoituksena lohkoa noin 5480 m² suuruinen määräala ja rakentaa sille enintään 300 k-m², kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen omakotitalon ja 60 k-m² suuruisen autotallin rakentamiseksi.

Alueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025. Kiinteistö sijoittuu yleiskaavassa kyläalueelle (AT).

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 den ansökta byggplatsen är belägen på ett område i behov av planering enligt 16 § i markanvändnings- och bygglagen. Projektet förutsätter också lov enligt MBL 43 § att avvika från generalplan.

Avgörande som gäller planeringsbehov

Byggnads och miljöutskottet godkänner avgörandet som gäller planeringsbehov enligt markanvändnings- och bygglagen för byggande av ett egnahemshus, 300 m²-vy, 1 ½ våning, 1 bostad samt ett garage, 60 m²-vy, på den 5480 m² stora outbrutna delen av fastighet Eriksdal Rnr 753-419-4-1451. Fastigheten skall anslutas till Sibbo Vattens vattenledning och avlopp.

Undantagsbeslut

Byggnads och miljöutskottet beviljar undantag för ett egnahemshus, 300 m²-vy, 1 ½ våning, 1 bostad samt ett garage, 60 m²-vy, på den 5480 m² stora outbrutna delen av fastighet Eriksdal Rnr 753-419-4-1451. Fastigheten skall anslutas till Sibbo Vattens vattenledning och avlopp.

Beslutsförslagets motivering

Fastigheten är obebyggd och byggplatsen ligger på ett byområde (AT). Byggplatsen överstiger klart minimikravet på 2000 m² i generalplanen då det ansluts till kommunalteknik. Byggplatsen skulle också uppfylla kraven om det inte anslöts till kommunalteknik. Det finns en färdig väg till fastigheten. Moderfastighetens nio byggrätter är använda, men utskottet anser att en överskridning kan tillåtas, eftersom fastighetens storlek är över en hektar, det är på ett byområde och bostaden ansluts till kommunalteknik.

På området har inletts planering av en delgeneralplan, men där råder inget byggförbud. En granne hade synpunkter på antalet våningar i bostadshuset, vilket har korrigerats i beslutet. En av grannarna frågade om resterande byggrätter. Fastigheten skall anslutas till Sibbo Vattens vattenledning och avlopp. Om tomtledningen går genom grannfastigheterna för att komma till stamledningen, ska grannens skriftliga medgivande lämnas in som bilaga till bygglovets installation och placering av rör.

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. 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 Claudia Lundström.

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

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 43 §:n mukaista lupaa poiketa yleiskaavasta.

Suunnittelutarveratkaisu

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutkinut asian ja katsoo, että 300 k-m² suuruisen, puolitoistakerroksisen ja yksiasuntoisen asunnon ja 60 k-m² suuruisen autotallin rakentaminen 5480 m² suuruiselle määräalalle kiinteistöstä Eriksdal Rn:o 753-419-4-1451 (10736 m²) täyttää maankäyttö- ja rakennuslain edellytykset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun. Asuinrakennus on liitettävä Sipoon Veden vesijohtoon ja paineviemäriin, kuten asemapiirroksessa on esitetty.

Poikkeamispäätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun luvan poiketa yleiskaavasta 300 k-m² suuruisen, puolitoistakerroksisen ja yksiasuntoisen asunnon ja 60 k-m² suuruisen autotallin rakentaminen 5480 m² suuruiselle määräalalle kiinteistöstä Eriksdal Rn:o 753-419-4-1451 (10736 m²).

Asuinrakennus on liitettävä Sipoon Veden vesijohtoon ja paineviemäriin, kuten asemapiirroksessa on esitetty.

Päätösehdotuksen perustelut

Kiinteistö on rakentamaton ja rakennuspaikka on kyläalueen (AT) alueella. Rakennuspaikan koko ylittää yleiskaavan vähimmäisvaatimuksen 2000 m², kun se liitetään kunnallistekniikkaan. Rakennuspaikan koko riittäisi myös ilman liittämistä kunnallistekniikkaan. Kiinteistölle on valmis tie olemassa. Kantatilan yhdeksän rakennuspaikkaa on käytetty, mutta valiokunta katsoo, että ylitys voidaan sallia, sillä kiinteistö on yli hehtaarin kokoinen, se on kyläalueella ja asunto liitetään kunnallistekniikkaan.

Alueella on vireillä osayleiskaava, mutta siellä ei ole rakentamiskieltoa. Naapureilla oli huomauttamista asuinrakennuksen kerroslukuun, joka on korjattu päätöksessä. Yksi naapureista kysyi jäljellä olevasta rakennusoikeudesta. Kiinteistö tulee liittää Sipoon veden vesijohtoon ja paineviemäriin. Mikäli tonttijohto kulkee naapurikiinteistöjen kautta päästäkseen runkolinjalle, on toimitettava naapurin kirjallinen suostumus rakennuslupan liitteeksi putkien asentamiseksi ja sijoittamiseksi.

Edellä mainitut seikat huomioon ottaen valiokunta katsoo, ettei rakentamisesta muodostuisi haittaa kaavoitukselle. Valiokunnan mielestä poikkeaminen ja rakentaminen ei aiheuta vaikutuksiltaan merkittävää rakentamista.

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 Claudia Lundberg.

Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 2-4 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 jätti eriävän mielipiteen.

Liitteet / Bilagor

asia 15, liite 01, Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 25-0062-SUP