



Helsinki 1.11.2007 Dnro
Annettu julkipanon jälkeen UUS-2007-L-673-214

ASIA

Rakentamista koskeva poikkeamispäätös

HAKIJA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

HAKEMUS

Rakennuspaikka

Sipoo, Talosaari, kiinteistö **Ribbingö 99 RN:o 1:50**,
pinta-ala 0,2840 ha, rekisteröity 21.2.1969.

Rakennustoimenpide

Omakotitalon laajennus 125 k-m², 1½ kerrosta, 1 as.

Omakotitalon kerrosala laajennuksen jälkeen yhteensä 269 k-m².

Rakentamisrajoitus

- poikkeaminen kunnan rakennusjärjestyksestä (MRL 14§); etäisyys rannasta alle 50 metriä ja rakentamisen määrä
- rakennuskielto yleiskaavan laatimista varten (MRL 38 §)
- rakentaminen ranta-alueelle ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämistä rakennusluvan myöntämisen perusteena (MRL 72 § 1 mom. ja 2 mom.)

LAUSUNNOT

Sipoon tekniikka ja ympäristölautakunnan lupajaosto

YMPÄRISTÖKESKUKSEN RATKAISU

Ympäristökeskus myöntää poikkeuksen hakemuksen mukaisesti seuraavin ehdoin:

- asuinrakennuksen laajennus on liitettävä yleiseen vesi- ja viemäri- verkostoon nykyisen rakennuksen sisäisen vesi- ja viemäriverkoston kautta
- laajennus saa olla enintään ½ 1- kerroksinen, sen tulee olla puu- verhoiltu ja se tulee sovittaa huolellisesti olemassa olevaan rakennukseen

MAKSU 390 euroa
A22-214-AT5

- laajennuksen jälkeen asuinrakennus saa käsittää vain yhden asunon
- laajennuksen tulee kooltaan, materiaaliltaan ja väritykseltään sopeutua huomaamattomasti ympäristöön
- suoralle auringonvalolle alttiita kiiltäviä ja heijastavia pintoja on vältettävä
- olemassa olevaa puustoa on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä

Laajennuksen lopullinen muotoilu ja sijainti ratkaistaan rakennusluvan käsittelyn yhteydessä.

Lähtökohtatiedot

Sipoon kunnanvaltuuston 6.6.1996 hyväksymässä Ribbingön osayleiskaavassa rakennuspaikka sijaitsee omakotitalojen alueella (AP). Kaavamääräyksen mukaan numero (1) osoittaa asuntojen määrä tiloittain. Rakennusoikeus rakennuspaikkaa kohden on 300 k-m².

Itä-Uudenmaan vahvistetuissa seutukaavoissa ja maakuntakaavassa rakennuspaikka sijaitsee kyläalueella (AT).

Alue on rakennus- ja toimenpidekielossa 31.12.2009 saakka yleiskaavan laatimista varten. Saariston ja rannikon osayleiskaavatyö on vireillä.

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla pääosa rakennuksista on omakotitaloja. Sipoon kunnan tekemän periaatepäätöksen mukaan Ribbingön osayleiskaava-alueen ranta-alueita voidaan käyttää myös pysyvään asutukseen.

Sipoon kunnan rakennusjärjestyksen sääntöjen mukaan rakennuspaikan pinta-alasta saa rakentaa enintään 10 %. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee, mikäli edellä olevista vaatimuksista ei muuta johdu, olla vähintään 50 metriä.

Rakennushanke ylittää ko. määrän (284 k-m²), mutta koska ylitys on vähäinen ja alueen kaavassa on esitetty rakennusoikeudeksi 300 k-m², voidaan rakennusjärjestyksestä myöntää poikkeus. Rakennuspaikalla on laajennuksen jälkeen käytetty rakennusoikeutta yhteensä 315 k-m².

Kiinteistö on omarantainen. Nyt laajennettavaksi esitetty rakennus sekä esitetty laajennus sijaitsee noin 35 metrin etäisyydellä rantaviivasta.

Kiinteistö ei sijaitse vesi ja viemärlaitoksen toiminta-alueella. Nykyinen asuinrakennus on liitetty yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Sipoon kunnan tekniikka ja ympäristölautakunnan lupajaosto puoltaa hakemusta edellä mainituin ehdoin.

Perustelut

Hakemus koskee olemassa olevan asuinrakennuksen laajentamista ja näin ollen rakentaminen ei aiheuta asuntojen lisääntymistä rakennuspaikalla.

Kun otetaan huomioon että kysymyksessä on olemassa olevan rakennuksen laajentaminen, rakennusjärjestyksen säännöt, alueen rakennuskanta ja kunnan myönteinen ehdollinen kannanotto ei nyt haettu rakentaminen toteutettuna edellä mainituin ehdoin aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemuksen tueksi on erityisiä syitä.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 171 §, 172 §

Valtion maksuperustelaki (150/92) 4 §, 8 §, 11 b §

Ympäristöministeriön päätös alueellisen ympäristökeskuksen maksullisista suoritteista (1205/2006) 2 §, 5 §

VOIMASSAOLO JA JATKOTOIMENPITEET

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta tästä päivästä lukien. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on saatava paikalliselta rakennuslautakunnalta rakennuslupa.

MUUTOKSENHAKU

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen. Valitusosoitus on liitteenä.

Lakimies

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Olli Miettinen

Tarkastaja

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Mona Sundman

LIITTEET

kartta, valitusosoitus

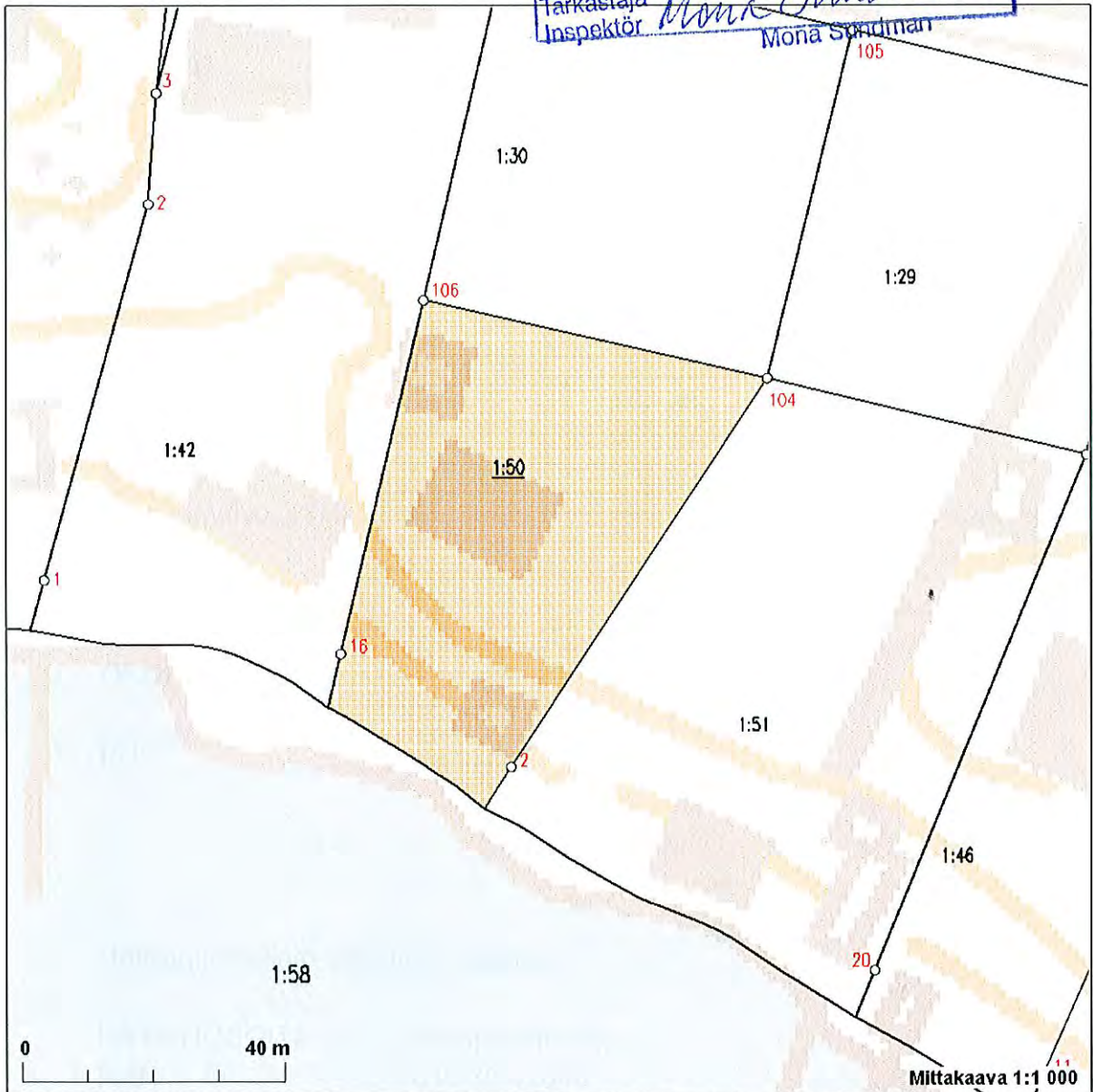
TIEDOKSI

Sipoon kunnanhallitus



Kiinteistötunnus:	753-411-1-50
Kunta:	Sipoo (753)
Kylä:	TALOSAARI (411)
Nimi:	RIBBINGÖ 99
Paltojen lkm:	1

Liittyy Uudenmaan ympäristökeskuksen
 tilfogas Nylands miljöövervakning
 ändön områdesförhållanden
 utslag av denna dag
 Dnr *uus-2007-L-673-214*
 Dnr
 Helsingfors 1.11.2007
 Helsingfors
 Tarkastaja *Mona Spindman*
 Inspektör *Mona Spindman*



Kiinteistörekisterikartan sijaintitiedoissa voi olla epätarkkuuksia. Kiinteistön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta. Taustakartta on viitteellinen.

Kartta on tulostettu kartastokoordinaattijärjestelmässä (KKJ).