

**Avgörande av planeringsbehov 21-0414-SUU, Immersbyvägen / Suunnittelutarveratkaisu 21-0414-SUU, Immersbyntie**

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 23.11.2021 § 118**

Valmistelija / Beredare: lupavalmistelija / lovberedare Vesa Ruponen,  
vesa.ruponen(at)sipoo.fi

Sökanden anhåller om att få bygga ett egnahemshus, 150 m<sup>2</sup>-vy, 1 bostad, 1 vån och ändring av användningsändamål för den befintliga bostaden till sidobostad, på det ca 17 982 m<sup>2</sup> stora fastighet Kockobacka Rnr [REDACTED].

Fastigheten är belägen inom ett område som i den gällande Delgeneralplan för Immersby (trätt i kraft 23.5.2019) anvisas som byområde (AT) och jord- och skogsbruksdominerat område (M). Enligt allmänna bestämmelser för planområdet får på strandområdet man inte bygga en sidobostad.

Esittelijä / Föredragande	Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija
Ehdotus / Förslag	Byggnads- och miljöutskottet beslutar att inte bevilja lov för det ansökta byggprojektet i enlighet med bilaga 1.  Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää olla myöntämättä haettua lupaa liitteen 1 mukaisesti.
Käsittely / Behandling	Martin Andersson ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Rakennus- ja ympäristövaliokunta kannatti Martin Anderssonin ehdotusta.  Martin Andersson föreslog att ärendet bordläggs. Byggnads- och miljöutskottet understödde Martin Anderssons förslag.
Päätös / Beslut	Rakennus- ja ympäristövaliokunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.  Byggnads- och miljöutskottet beslöt enhälligt att bordlägga ärendet.

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 15.12.2021 § 132**

69/10.03.00.02/2021

Valmistelija / Beredare: lupavalmistelija / lovberedare Vesa Ruponen,  
vesa.ruponen(at)sipoo.fi

Sökanden anhåller om att få bygga ett egnahemshus, 150 m<sup>2</sup>-vy, 1 bostad, 1 vån och ändring av användningsändamål för den befintliga bostaden till sidobostad, på det ca 17 982 m<sup>2</sup> stora fastighet Kockobacka Rnr [REDACTED].

Fastigheten är belägen inom ett område som i den gällande Delgeneralplan för Immersby (trätt i kraft 23.5.2019) anvisas som byområde (AT) och jord- och skogsbruksdominerat område (M). Enligt allmänna bestämmelser för planområdet får på strandområdet man inte bygga en sidobostad.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag Byggnads- och miljöutskottet beslutar att inte bevilja lov för det ansökta byggprojektet i enlighet med bilaga 1.

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

Käsittely / Behandling Martin Andersson föreslog att avgörandet av planeringsbehov beviljas. Byggnads och miljöutskottet konstaterar att det är fråga om byggande på byområde enligt delgeneralplan G21. Byggnads och miljöutskottet konstaterar att den ansökta byggplatsen är belägen på ett område i behov av planering enligt 16 § i markanvändnings- och bygglagen.

Avgörande som gäller planeringsbehov  
Byggnads och miljöutskottet beviljar tillståndet som gäller planeringsbehov enligt 137 § i markanvändnings- och bygglagen för byggande av ett egnahemshus 150 m<sup>2</sup>-vy, 1 bostad, 1 vån och ändring av användningsändamål för den befintliga bostaden till sidobostad, på det ca 17 982 m<sup>2</sup> stora fastigheten Kockobacka Rnr [REDACTED]. Utskottet förutsätter att fastigheten ansluter sig till Sibbo Vattens vattenledning.

#### Motivering

Området är avsett som område för byggande av bykaraktär, där allmänna byggnader som stöder bygemenskapens funktion får byggas. Byggprojektet inverkar inte på antalet byggplatser eller dimensioneringen. Fastigheten är utanför en strandzon, eftersom det nya planerade bostadshuset ligger cirka 110 meter från strandlinjen. Bostadsbyggnaden som ska ändras till sidobostad ligger cirka 120 meter från stranden. Det finns byggnader på granntomten, som är närmare det lilla träsket. Byggnads- och miljöutskottet anser den valda byggplatsen har anknytning till nuvarande bosättning och vägnät på området. Fastigheten kan ansluta sig till Sibbo Vattens vattenledning som finns på tomten. Det finns befintlig väg till byggplatsen och avståndet till närmaste HRT-busshållplats är endast cirka 50 meter. Nybygget möjliggör dessutom att den sökande kan hjälpa till och stöda föräldrarnas boende i nuvarande bostad och därmed kan livscykelboende uppfyllas. Det nuvarande bostadshusets areal är endast 81 m<sup>2</sup>-vy. Det föreslagna egnahemshuset skulle vara 150 m<sup>2</sup>-vy. Det finns redan fastigheter som är närmare träsket, vilket förespråkar ett positivt beslut. Beslutet kommer inte att resultera i betydande byggnation och kommer inte att orsaka betydande negativ miljöpåverkan eller annan påverkan. Utskottet godkänner beslutet om undantag, men anser att fastigheten bör ansluta sig till Sibbo Vattens vattenledning. Esa Kantee understödde Martin Anderssons förslag.

Ordföranden konstaterade att det förutom föredragandens förslag förelåg ett understött förslag, varför det röstades. Han föreslog följande omröstningsproposition: röstning genom handuppräckning, där de som understöder föredragandens förslag röstar "ja" och de som understöder Martin Anderssons förslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Vid omröstning genom handuppräckning gavs 1 "ja" -röst (Saarnio) och 5 "nej" -röster (Kantee, Söderling, Harkimo, Andersson och Wikström). Ordföranden konstaterade att utskottet med rösterna 1-5 beslutat godkänna Martin Anderssons förslag.

Martin Andersson ehdotti, että suunnittelutarveratkaisu myönnetään.

Rakennus- ja ympäristöjaosto toteaa, että kyseessä on osayleiskaavan G21 mukainen rakentaminen kyläalueella. Rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennushanke sijaitsee maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella.

#### Suunnittelutarveratkaisu

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun 150 k-m<sup>2</sup> suuruisen, yksikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseksi ja olemassa olevan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi sivuasunnoksi 17 982 m<sup>2</sup> suuruisella kiinteistöllä Kockobacka Rnr [REDACTED]. Valiokunta edellyttää, että uusi kiinteistö liittyy Sipoon Veden vesijohtoon.

#### Perustelut

Alue on tarkoitettu kylämäisen rakentamisen alueeksi, jolle saa rakentaa kyläyhteisöjen toimintaa tukevia yleisiä rakennuksia. Rakennushankkeella ei ole vaikutusta rakennuspaikkojen lukumäärään tai mitoitukseen.

Kiinteistö on ranta-alueen ulkopuolella, koska suunniteltu uusi asuintalo rakennettaisiin noin 110 metrin päähän rantaviivasta. Sivuasunnoksi muutettava asuintalo sijaitsee noin 120 metriä rannasta. Naapuritontilla on rakennuksia, jotka sijaitsevat lähempänä pientä lampea.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta katsoo valitun rakennuspaikan olevan kytköksissä olemassa olevaan asuinkantaan ja alueen tiestöön. Kiinteistö voi liittyä tontilla olevaan Sipoon Veden vesijohtoverkostoon.

Rakennuspaikalle on olemassa oleva tie, ja etäisyys lähimmälle HSL:n bussipysäkille on vain noin 50 metriä. Sitä paitsi uudisrakentaminen mahdollistaa sen, että hakija voi auttaa ja tukea nykyisessä asunnossa asuvia vanhempiaan, mikä siten toteuttaa elinkaariasumista.

Nykyisen asuintalon pinta-ala on vain 81 k-m<sup>2</sup>. Ehdotetun omakotitalon pinta-ala olisi 150 k-m<sup>2</sup>. Alueella on jo rakennuksia, jotka sijaitsevat lähempänä lampea, mikä puoltaisi myönteistä päätöstä. Päätös ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheutta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Valiokunta hyväksyy poikkeamispäätöksen, mutta katsoo että kiinteistön tulee liittyä Sipoon Veden vesijohtoverkostoon.

Esa Kantee kannatti Martin Anderssonin ehdotuksen.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi oli tehty yksi kannatettu ehdotus, minkä vuoksi oli äänestettävä. Hän ehdotti seuraavaa äänestysmenettelyä: kädennostoäänestys, jossa esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Martin Anderssonin ehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Kädennostoäänestyksessä annettiin 1 "jaa" -ääni (Saarnio) ja 5 "ei" -ääntä (Kantee, Söderling, Harkimo, Andersson ja Wikström). Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 1-5 päättänyt hyväksyä Martin Anderssonin ehdotuksen.

#### Päätös / Beslut

Byggnads- och miljöutskottet godkände Martin Anderssons förslag med rösterna 1-5.

Det antecknades i protokollet att byggnadstillsynschef Ulla-Maija Upola meddelade avvikande mening till beslutet.

Den avvikande meningens bifogas till protokollet.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi äänin 1-5 Martin Anderssonin ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että rakennusvalvontapäällikkö Ulla-Maija Upola

jätti eriävän mielipiteen.  
Eriävä mielipide liitetään pöytäkirjaan.