

**Poikkeamispäätös 20-0394-POI, Eriksnäsintie 79 / Undantagsbeslut 20-0394-POI, Eriksnäsvägen 79**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 03.02.2021 § 11  
69/10.03.00.02/2021

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

Hakija on hakenut lupaa 300 k-m<sup>2</sup> suuruisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseksi noin 5 540 m<sup>2</sup>:n suuruiselle kiinteistölle Furuhäll Rn:o [REDACTED]. Kiinteistö sijaitsee Sipoon yleiskaava 2025:ssä pääosin taajamatoimintojen alueella (A) ja osittain haja-asutusalueella (MTH). Alueella on vireillä Sibbesborgin osayleiskaavan laatiminen. Osayleiskaavaluonnoksessa kiinteistö sijaitsee osittain maisemallisesti arvokkaalla peltoalueella (MA) ja osittain ruutukaavalla toteutettavalla asuntojen sekä palveluiden alueella (A/P-1).

**Esittelijä / Föredragande** Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

**Ehdotus / Förslag** Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää olla myöntämättä haettua lupaa liitteen 1 mukaisesti.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att inte bevilja lov för det ansökta byggprojektet enligt bilaga 1.

**Käsittely / Behandling**

Kasper Nyberg ehdotti, että poikkeamispäätös myönnetään seuraavilla perusteluilla. Tämän hakemuksen erityispiirteet muodostavat uniikin kokonaisuuden eikä sen perusteella siten synny huomattavaa kerrannaisvaikutusta. Hakijalla on käyttämätön vahva rakennuspaikkaoikeus ja kiinteistöstä on riittävästi välittömän rantavyöhykkeen ulkopuolista aluetta. Kokonaisharkintana voidaan katsoa oikeudenmukaiseksi, tasapuoliseksi ja sekä MRL:n että Sipoon kehittämisstrategian tavoitteiden mukaiseksi myöntää lupa rakentamiseen. Hakija on vastineessaan esittänyt useita erityisiä syitä, joita voidaan käyttää poikkeamisen myöntämisen tukena.

Lupa (poikkeamispäätös) myönnetään seuraavin ehdoin:

- Uuden asuinrakennuksen on sijoitettava välittömän rantavyöhykkeen ulkopuolelle joka tässä tapauksessa todetaan kulkevan 40 m joenrannasta.
- Rakentaminen tulee sopeuttaa maastoon ja maisemaan ottaen huomioon yleiskaavan, maakuntakaavan ja RKY Sibbesborgin vaatimuksia.
- Rakennusjärjestyksen määrittämän tulvakorkeuden alle ei saa sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita.
- Rakennuspaikka tulee liittää vesi- ja viemäriverkostoon ja erotettaessa rakennuspaikka omaksi kiinteistöksi molempien uusien kiinteistöjen on oltava vähintään 2000 m<sup>2</sup>.

Ann-Christin Nokelainen kannatti Kasper Nybergin ehdotusta

Kasper Nyberg föreslog att undantagsbeslutet beviljas med följande motiveringar. Ansökan i fråga har specialdrag som bildar en unik kombination, och den kan således inte anses skapa grund till någon betydande multiplikatoreffekt. Den sökande har en outnyttjad stark rätt till byggplats och en tillräckligt stor del av fastigheten ligger utanför den

omedelbara strandzonen. När ärendet betraktas som en helhet kan man anse att det är rättvist, jämlikt och i enlighet med både markanvändnings- och bygglagen och målen i Sibbo kommuns utvecklingsstrategi att bevilja ett bygglov. Den sökande har i sitt bemötande angivit flera olika skäl som motivering för beviljande av undantag.

Lovet (undantagsbeslutet) beviljas med följande villkor:

- Den nya bostadsbyggnaden ska vara belägen utanför den omedelbara strandzonen, som i detta fall anses börja 40 m från åstranden.
  - Byggandet ska anpassas till landskapet och miljön med beaktande av de krav som generalplanen, landskapsplanen och den byggda kulturmiljön av riksintresse (RKY) i Sibbesborg ställer.
  - Konstruktioner som tar eller orsakar skada när de blir fuktiga får inte placeras under det högvattenstånd som anges i byggnadsordningen.
  - Byggplatsen ska anslutas till vatten- och avloppsnätet, och om byggplatsen styckas till en egen fastighet ska storleken av båda nya fastigheterna vara minst 2000 m<sup>2</sup>.
- Ann-Christin Nokelainen understödde Kasper Nybergs förslag.

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 Kasper Nybergin ehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Kädennostoäänestyksessä annettiin 1 "jaa" -ääni (Saarnio) ja 6 "ei" -ääntä (Lehvonon, Tamminen, Lindqvist, Nokelainen, Tapio ja Nyberg). Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 1-6 päättänyt hyväksyä Kasper Nybergin ehdotuksen.

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 Kasper Nybergs förslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Vid omröstning genom handuppräckning gavs 1 "ja" -röst (Saarnio) och 6 "nej" -röster (Lehvonon, Tamminen, Lindqvist, Nokelainen, Tapio och Nyberg). Ordföranden konstaterade att utskottet med rösterna 1-6 beslutat godkänna Kasper Nybergs förslag.

## **Päätös / Beslut**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi äänin 1-6 Kasper Nybergin ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände Kasper Nybergs förslag med rösterna 1-6.

Merkittiin pöytäkirjaan, että rakennusvalvontapäällikkö Ulla-Maija Upola jätti eriävän mielipiteen. Eriävä mielipide liitetään pöytäkirjaan.

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