

**Suunnittelutarveratkaisu 22-0212-SUU, Sommarnäsintie /  
Avgörande som gäller planeringsbehov 22-0212-SUP, Sommarnäsvägen**

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 16.06.2022 § 84**

782/10.03.00.02/2022

Valmistelija / Beredare: Konsulttitoimisto Sweco Infra & Rail Oy

Hakija on hakenut lupaa 170 k-m<sup>2</sup> suuruisen, yksikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseksi noin 0,77 ha suuruiselle määräalalle kiinteistöstä Solkulla Rn:o 753-423-2-96.

Nyt kyseessä oleva määräala sijaitsee Sipoon yleiskaava 2025:ssä (tullut voimaan 25.1.2012) taajamatoimintojen alueella (A). Kaavamääräyksen mukaan merkinnällä osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet; alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi

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 i enlighet med bilaga 1.

Käsittely / Behandling Martin Anderssonin vastaehdotus:

Martin Andersson ehdotti, että rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa, että 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 170 k-m<sup>2</sup> suuruisen, yksikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentaminen noin 7 700 m<sup>2</sup>:n suuruiselle määräalalle kiinteistöllä Solkulla Rn:o 753-423-2-96 täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytykset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun edellyttäen, että naapurin Weckman 9-137 tieoikeus huomioidaan rakennushankkeessa.

Poikkeamispäätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun luvan poiketa yleiskaavasta 170 k- m<sup>2</sup> suuruisen, yksikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseksi noin 7 700 m<sup>2</sup>:n suuruiselle määräalalle kiinteistöllä Solkulla Rn:o 753-423-2-96.

Päätösehdotuksen perustelut

Emätilatarkastelu tehdään 1.7.1959 voimassa olleesta tilajaosta. Tarkastelussa otetaan huomioon kiinteistön rekisteröintipäivämäärä. Emäkiinteistö Solkulla R:no 753-423-2-96 on rekisteröity 28.12.1954. Omistajan mukaan kiinteistön koko oli tuolloin 3,28 ha, mutta maanmittauslaitoksen rekisteriin on vuonna 1959 merkitty kokonaispinta-alaksi 2,776 ha. Kiinteistön alkuperäisen koon perusteella rakennuspaikkoja olisi enemmän kuin yksi. Näin ollen on perusteltua myöntää vähäinen poikkeaminen emätilamitoituksesta.

Sipoon yleiskaava 2025:n perusteella alue on merkitty asemakaavoitettavaksi. Asemakaavaa ei kuitenkaan ole lähivuosina suunnitteilla, sillä sitä ei ole Sipoon kaavoitusohjelmassa 2021–2025. Vaikka alueen asemakaavoittaminen on mainittu yleiskaavassa ei ole selvää, että näin tulee tapahtumaan. Kohde ei sijaitse huhtikuussa 2022 kunnanhallituksen hyväksymällä oikeusvaikutuksettomalla Nikkilän kaavarungon alueella. Näin ollen ei voida todeta, että rakennushanke vaikeuttaisi kaavan toteutumista. Kysymys on vain yhden uuden omakotitalon rakentamisesta. Alueella ei myöskään ole rakentamiskieltoa.

Päätös ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Päätös ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen.

Esa Kantee kannatti 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" (2kpl): Sini-Pilvi Saarnio, Mia Wikström

Anderssonin vastaehdotus, "ei" (4 kpl): Roy Harkimo, Anders Söderling, Martin Andersson, Esa Kantee.

Puheenjohtaja totesi, että rakennus- ja ympäristövaliokunta oli äänin 4-2 päättänyt hyväksyä vastaehdotuksen.

Martin Anderssons motförslag:

Martin Andersson föreslog att byggnads- och miljöutskottet konstaterar att byggprojektet som utgör föremålet för ansökan befinner sig på ett område i behov av planering som avses i 16 § i markanvändnings- och bygglagen.

Projektet kräver också tillstånd att avvika från generalplanen enligt 171 § i markanvändnings- och bygglagen. Avgörande som gäller planeringsbehov Byggnads- och miljöutskottet har utrett ärendet och anser att byggandet av en bostad på 170 m<sup>2</sup>vy i en våning och med en bostad på den cirka 7 700 m<sup>2</sup> stora fastigheten Solkulla Rnr 753-423-2-96 uppfyller kraven i 137 § i markanvändnings- och bygglagen. Byggnads- och miljöutskottet godkänner avgörandet som gäller planeringsbehov förutsatt att grannen Weckmans vägrätt 9-137 beaktas i byggprojektet.

Undantagsbeslut

Byggnads- och miljöutskottet beviljar det ansökta tillståndet att avvika från generalplanen för att bygga en bostad på 170 m<sup>2</sup>vy i en våning och med en bostad på den cirka 7 700 m<sup>2</sup> stora fastigheten Solkulla Rnr 753-423-2-96.

Motivering till beslutsförslaget

Bedömningen av moderfastigheten grundar sig på lägenhetsskiftet som gällde 1.7.1959. Vid bedömningen beaktas det datum då fastigheten registrerades. Moderfastigheten Solkulla Rnr 753-423-2-96 registrerades 28.12.1954. Enligt ägaren hade fastigheten då en areal på 3,28 ha. Arealen som antecknades i Lantmäteriverkets databas år 1959 var dock totalt 2,776 ha. Enligt fastighetens ursprungliga storlek skulle antalet byggplatser vara fler än en. Därför är det motiverat att bevilja ett mindre undantag från moderfastighetsdimensioneringen.

Enligt Generalplan för Sibbo 2025 ska området detaljplaneras. Det finns dock inga planer på en detaljplan under de kommande åren, eftersom den inte ingår i Sibbo kommuns planlägningsprogram 2021–2025. Även om detaljplaneringen av området i fråga nämns i generalplanen är det inte säkert att detta kommer att ske. Objektet ligger inte inom området för Nickby planstomme utan rättsverkningar som godkändes av kommunstyrelsen i april 2022. Därför kan man inte dra slutsatsen att byggprojektet skulle försvåra genomförandet av planen. Det handlar bara om att bygga ett nytt egnahemshus. Det finns inte heller något byggförbud i området.

Beslutet medför inga olägenheter med tanke på planläggningen, genomförandet av planen eller annan reglering av områdesanvändningen. Det försvårar inte heller uppnåendet av målen för naturvården. Det leder inte heller till byggande med betydande konsekvenser.

Esa Kantee understödde förslaget.

Ordförande konstaterade att det förutom föredragandes 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" (2st): Sini-Pilvi Saarnio, Mia Wikström

Anderssons motförslag, "nej" (4st): Roy Harkimo, Anders Söderling, Martin Andersson, Esa Kantee

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

Påätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi vastaehdotuksen.  
Ulla-Maija Upola jätti eriävän mielipiteen, joka liitetään pöytäkirjaan.

Byggnads- och miljöutskottet godkände motsförslaget.  
Ulla-Maija Upola anmälde avvikkande mening, som bifogas till protokollet.