

**Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 23-0350-SUP, Paippistentie / Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 23-0350-SUP, Paipisvägen**

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 26.10.2023 § 114**

996/10.03.00.02/2023

Valmistelija / Beredare: A-Insinöörit Oy.

Hakijat ovat anoneet suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä uuden rakennuspaikan muodostamiseksi kiinteistön Pirttimäki Rn:o 753-421-8-181 määrälalle. Hakemuksen mukaan määrälalle on tarkoituksena rakentaa yksikerroksinen, yksiasuntoinen ja kooltaan enintään 300 k-m<sup>2</sup>:n asuinrakennus sekä 100 k-m<sup>2</sup>:n autotalli.

Alueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025, kiinteistö sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Pelto-Timper Lotta

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

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att förkasta ansökan om att bygga enligt bilaga 1.

Käsittely / Behandling Martin Andersson ehdotti, että rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen. Valiokunta 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 300 k-m<sup>2</sup> suuruisen, yksikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä talousrakennuksen 100 k-m<sup>2</sup> rakentaminen noin 5000 m<sup>2</sup> suuruiselle määrälalle kiinteistöstä Pirttimäki Rn:o 753-421-8-181 (28,52 ha) täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytykset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun. Kiinteistön tulee liittyä Sipoon Veden vesijohtoon ja paineviemäriin.

*Poikkeamispäätös*

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun luvan poiketa yleiskaavasta 300 k-m<sup>2</sup> suuruisen, yksikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseksi noin 5000 m<sup>2</sup> suuruiselle määrälalle kiinteistöstä Pirttimäki Rn:o 753-421-8-181 (28,52 ha).

*Päätösehdotuksen perustelut*

Sipoon yleiskaava 2025:n perusteella alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Asemakaavaa ei kuitenkaan ole lähivuosina suunnitteilla, sillä sitä ei ole Sipoon kaavoitusohjelmassa 2023–2025. Vaikka alueen asemakaavoittaminen on mainittu yleiskaavassa ei ole selvää, että näin tulee tapahtumaan. Näin ollen ei voida todeta, että rakennushanke vaikeuttaisi kaavan toteutumista. Kysymys on vain yhden uuden omakotitalon rakentamisesta. Alueella ei myöskään ole rakentamiskieltoa. Rakennus- ja ympäristövaliokunta on aikaisemmin hyväksynyt suunnittelutarveratkaisun ja poikkeuslupan alueella.

Päätös ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kiinteistön tulee liittyä Sipoon Veden vesijohtoon ja paineviemäriin ympäristövaikutusten minimoimiseksi. Naapureilla ei ollut huomauttamista hakemuksen johdosta.

Hakemus täyttää myös rakennus- ja ympäristövaliokunnan 27.1.2022 antaman ohjeen ehdot.

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" (5 kpl): Esa Kantee, Martin Andersson, Anders Söderling, Roy Harkimo ja Pauliina Tapio.

Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 2-5 päättänyt hyväksyä Martin Anderssonin ehdotuksen.

Lupavalmistelupäällikö Lotta Pelto-Timperi jätti eriävän mielipiteen.

Martin Andersson föreslog att byggnads- och miljöutskottet godkänner avgörandet som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut. Utskottet 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 ett bostadshus på 300 m<sup>2</sup>-vy i en våning med en bostad och en ekonomibyggnad på 100 m<sup>2</sup>-vy på det cirka 5 000 m<sup>2</sup> stora outbrutna området av fastigheten Pirttimäki Rnr 753-421-8-181 (28,52 ha) uppfyller kraven i 137 § i markanvändnings- och bygglagen. Byggnads- och miljöutskottet godkänner avgörandet som gäller planeringsbehov. Fastigheten ska anslutas till Sibbo Vattens vattenledning och tryckavlopp.

#### *Undantagsbeslut*

Byggnads- och miljöutskottet beviljar det ansökta tillståndet att avvika från generalplanen för att bygga ett bostadshus på 300 m<sup>2</sup>-vy i en våning och med en bostad på det cirka 5 000 m<sup>2</sup> stora outbrutna området av fastigheten Pirttimäki Rnr 753-421-8-181 (28,52 ha).

#### *Motivering till beslutsförslaget*

I Generalplan för Sibbo 2025 anvisas området som ett område som ska detaljplaneras. Det finns dock inga planer på en detaljplan under de kommande åren, eftersom en sådan inte ingår i Sibbo kommuns planlägningsprogram 2023–2025. Även om detaljplaneringen av området nämns i generalplanen är det inte säkert att detta kommer att ske. Därför kan man inte dra slutsatsen att byggprojektet skulle hindra genomförandet av planen. Det handlar bara om att bygga ett nytt egnahemshus. Det finns inte heller något byggförbud i området. Byggnads- och miljöutskottet har tidigare godkänt ett avgörande om planeringsbehov och undantagstillstånd i området.

Beslutet varken leder till byggande som har betydande konsekvenser eller medför betydande skadliga miljö- eller andra konsekvenser. Fastigheten ska anslutas till Sibbo Vattens vattenledning och tryckavlopp för att minimera miljökonsekvenser. Grannarna har inte haft något att anmärka om med anledning av ansökan.

Ansökan uppfyller också villkoren i byggnads- och miljöutskottets anvisning från den 27 januari 2022.

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" (2st): Sini-Pilvi Saarnio och Mia Wikström.

Martin Anderssons motförslag, "nej" (5st): Esa Kantee, Martin Andersson, Anders Söderling, Roy Harkimo och Pauliina Tapio.

Ordförande konstaterade att byggnads- och miljöutskottet hade med rösterna 2-5 beslutat godkänna motförslaget.

Lovberedningschef Lotta Pelto-Timperi anmälde avvikande mening.

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi äänin 2-5 Martin Anderssonin ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että lupavalmistelupäällikkö Lotta Pelto-Timperi jätti eriävän mielipiteen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände Martin Anderssons förslag med rösterna 2-5.

Det antecknades i protokollet att lovberedningschef Lotta Pelto-Timperi meddelade avvikande mening.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 23-0350-SUP