

**Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 24-0048-SUP, Paippistentie / Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 24-0048-SUP, Paipisvägen**

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 19.03.2024 § 36**

241/10.03.00.02/2024

Valmistelija / Beredare: lupavalmistelupäällikkö / lovberedningschef Lotta Pelto-Timperi, lotta.pelto-timperi@sipoo.fi.

Hakija on hakenut suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä muodostaakseen uuden rakennuspaikan kiinteistölle Villa Gustafsson 753-412-3-65. Hakemuksessa on anottu 300 k-m<sup>2</sup> yksikerroksisen, yksiasuntoisen omakotitalon ja 200 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksen rakentamista.

Alueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025. Kiinteistö sijoittuu yleiskaavan mukaiselle taajamatoimintojen alueelle (A), joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Pelto-Timperi Lotta

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

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

Käsittely / Behandling Martin Andersson ehdotti, että suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös hyväksytään. Rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennushanke sijaitsee maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n ja 137 §: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 ja 200 k-m<sup>2</sup> suuruisen talousrakennuksen rakentaminen 9989 m<sup>2</sup>:n suuruiselle kiinteistölle Villa Gustafsson Rn:o 753-412-3-65 täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytykset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun. Kiinteistö on liitettävä Sipoon Veden vesi- ja viemäriverkostoon.

*Poikkeamispäätös*

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun luvan poiketa yleiskaavasta 300 k-m<sup>2</sup> suuruisen, yksikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen ja 200 k-m<sup>2</sup> suuruisen talousrakennuksen rakentaminen 9989 m<sup>2</sup>:n suuruiselle kiinteistölle Villa Gustafsson Rn:o 753-412-3-65. Kiinteistö on liitettävä Sipoon Veden vesi- ja viemäriverkostoon.

*Perustelut*

Kiinteistö sijaitsee Sipoon yleiskaava 2025:ssä taajamatoimintojen alueella (A). Yleiskaavan mukaan alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Nikkilän kartanorinteen NG5 asemakaava-alue sijaitsee reilun 300:n metrin etäisyydellä kiinteistöstä ja noin 600:n metrin päässä Paippistentietä pitkin. Kunnan kaavoitusohjelman mukaan asemakaavaa ei tulla laatimaan lähivuosina. NG7 Paippistentien omakotitontit ja Svärdfelt-alueen kaavoituksesta on tehty aloite jo 5.3.2012, mutta se ei ole todettu kiireelliseksi hankkeeksi. Mitään aikataulua ei ole esitetty uudelle kaavalle.

Rakennuspaikka täyttää yleiskaavan vaatimukset 5000 m<sup>2</sup> koosta. Kun rakennus liitetään vesi- ja viemäriverkostoon, vaaditaan vain 2000 m<sup>2</sup> pinta-ala. Sipoon Veden vesijohto ja painevesiviemäri sijaitse 60 metriä kiinteistöstä. Valiokunta edellyttää, että kiinteistö liitetään kunnan vesi- ja viemäriverkostoon.

Kiinteistöllä on rakennusoikeutta jäljellä. Rakennuspaikan läheisyydessä sijaitsee muita rakennuspaikkoja. Naapuritontille on rakennettu omakotitalo muutama vuosi sitten (753-426-7-80). Naapureilla ei ollut huomautuksia rakentamiseen.

Valiokunnan mielestä olisi kohtuutonta vaatia, ettei alueelle saisi rakentaa moneen vuoteen, varsinkin kun naapuritontille tämä on mahdollistettu. Yleiskaavasta poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, sillä alueelle jää runsaasti rakentamatonta aluetta ja rakentamista voidaan kaavoituksella jatkossa tiivistää ja tehostaa.

Talousrakennuksen koko ylittää yleiskaavan enimmäiskoon 150 k-m<sup>2</sup>. Tämä on kuitenkin perusteltua, sillä rakennusta tarvitaan rakennusalan yrityksen tarpeisiin. Valiokunta hyväksyy poikkeamisen yleiskaavasta myös tältä osin.

Rakentaminen ei aiheuta vaikutuksiltaan merkittävää rakentamista eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kiinteistölle ei tarvitse rakentaa uutta liittymää Paippistentielle. Rakentaminen ei myöskään aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä, josta koituisi kustannuksia kunnalle. Etäisyys lähimmälle HSL:n käytössä olevalle bussipysäkillä on noin 300 metriä.

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, Michael Saarikoski, Pauliina Tapio ja Roy Harkimo.

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

Martin Andersson föreslog att avgörandet som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut godkänns.

Byggnads- och miljöutskottet konstaterar att byggprojektet som utgör föremålet för ansökan befinner sig på ett område i behov av planering som avses i 16 § och 137 § 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 300 m<sup>2</sup>vy i en våning och med en bostad och en 200 m<sup>2</sup>vy stor ekonomibyggnad på den cirka 9 989 m<sup>2</sup> stora fastigheten Villa Gustafsson Rnr 753-412-3-65 uppfyller kraven i 137 § i markanvändnings- och bygglagen. Byggnads- och miljöutskottet godkänner avgörandet som

gäller planeringsbehov. Fastigheten ska anslutas till Sibbo Vattens vatten- och avloppsnät.

#### *Undantagsbeslut*

Byggnads- och miljöutskottet beviljar det ansökta tillståndet att bygga en bostad på 300 m<sup>2</sup>vy i en våning och med en bostad och en ekonomibyggnad på 200 m<sup>2</sup>vy på den cirka 9 989 m<sup>2</sup>vy stora fastigheten Villa Gustafsson Rnr 753-412-3-65. Fastigheten ska anslutas till Sibbo Vattens vatten- och avloppsnät.

#### *Motivering*

Fastigheten är belägen på ett område för tätortsfunktioner (A) i Generalplan för Sibbo 2025. Syftet är att området detaljplaneras enligt generalplanen. Detaljplanen för NG5 Herrgårdsbrinken i Nickby är belägen 300 meter från fastigheten och på cirka 600 meters avstånd längs Paipisvägen. Enligt kommunens planlägningsprogram utarbetas detaljplanen inte under de närmaste åren. En motion om planläggningen av egnahemshustomterna i NG7 Paipisvägen och Svärdfelt-området har lämnats in redan 5.3.2012, men projektet har inte konstaterats vara brådskande. Ingen tidtabell har presenterats för den nya planen.

Byggplatsen uppfyller storlekskravet på 5 000 m<sup>2</sup> i generalplanen. När byggnaden ansluts till vatten - och avloppsnätet, krävs endast en yta på 2 000 m<sup>2</sup>. Sibbo Vattens vattenledning och tryckavlopp är 60 meter från fastigheten. Utskottet förutsätter att fastigheten kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Fastigheten har återstående bygg rätt. I närheten av byggplatsen finns andra byggplatser. Ett egnahemshus har byggts på granntomten några år sedan (753-426-7-80). Grannarna har inga anmärkningar mot byggandet.

Enligt utskottet skulle det vara oskäligt att kräva att ingenting byggs på området i flera år, särskilt då byggande har möjliggjorts på granntomterna. Avvikelse från generalplanen orsakar inte olägenheter till planläggningen, eftersom det lämnar mycket obebyggt område på området och byggande kan i fortsättningen koncentreras och effektiveras med planläggning.

Ekonomibyggnadens storlek överskrider generalplanens maximala storlek 150 m<sup>2</sup>vy. Överskridningen är dock motiverad, eftersom byggnaden behövs för byggföretagets behov. Utskottet godkänner avvikelsen från generalplanen även för denna del.

Beslutet varken orsakar byggande som har betydande konsekvenser eller medför skadliga miljö- eller andra konsekvenser. Ingen ny anslutning behöver byggas för fastigheten på Paipisvägen. Byggandet orsakar inte heller skadlig samhällsutveckling, som skulle medföra kostnader till kommunen. Avståndet till närmaste busshållplats som trafikeras av HRT:s bussar är cirka 300 meter.

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: handuppräknning, där de som understöder föredragandes förslag röstar "ja" och de som understöder Anderssons motförslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Röstning:

Föredragandes förslag, "ja" (2 st): Sini-Pilvi Saarnio och Mia Wikström.

Martin Anderssons motförslag, "nej" (5 st): Esa Kantee, Martin Andersson, Michael Saarikoski, Pauliina Tapio och Roy Harkimo.  
Ordförande konstaterade att byggnads- och miljöutskottet hade med rösterna 2-5 beslutat godkänna motförslaget.

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Martin Anderssonin ehdotuksen.  
Merkittiin pöytäkirjaan, että lupavalmistelupäällikkö Lotta Peltö-Timperinen jätti eriävän mielipiteen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände Martin Anderssons förslag.  
Det antecknades i protokollet att lovberedningschef Lotta Peltö-Timperinen meddelade avvikande mening.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 24-0048-SUP