

# Undantagsbeslut 24-0106-POI, Storuddsvägen / Poikkeamispäätös 24-0106-POI, Storuddintie

## Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 14.05.2024 § 57

454/10.03.00.02/2024

Valmistelija / Beredare: A-Insinöörit Oy.

Sökanden har ansökt om undantag för att ändra den nuvaranda huvudbyggnadens användningsändamål till sidobostad med högst 100 m<sup>2</sup>-vy och för att bygga ett nytt egnahemshus med högst 150 m<sup>2</sup>-vy, en bostad och en våning, på fastigheten Tomt III 753-430-25-4. Området ligger på delgeneralplanen för skärgården och kusten och fastigheten har en småhusbyggplats (AP).

Hakijat ovat hakeneet poikkeamista muuttaakseen nykyisen päärakennuksen käyttötarkoituksen enintään 100 k-m<sup>2</sup>:n kokoiseksi sivuasunnoksi ja rakentaakseen uuden enintään 150 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen yksiasuntoisen ja yksikerroksisen omakotitalon kiinteistölle Tomt III 753-430-25-4. Alueella on voimassa saariston ja rannikon osayleiskaava, kiinteistölle on osoitettu yksi pientalon rakennuspaikka (AP).

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Pelto-Timper Lotta

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

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

Käsittely / Behandling Martin Andersson föreslog att undantagsbeslutet godkänns. Byggnads och miljöutskottet konstaterar att det är fråga om byggande enligt delgeneralplan G15. Ansökan kräver undantag från byggnadsordningen.

Byggnads och miljöutskottet beviljar undantagstillståndet i markanvändnings- och bygglagen för förändring av användningsmål från egnahemshus 125 m<sup>2</sup>-vy till sidobostad 100 m<sup>2</sup>-vy och ett byggande av ett nytt egnahemshus 150 m<sup>2</sup>-vy på den 0,7351 ha stora fastigheten Tomt III Rnr. 753-430-25-4.

Byggnads- och miljöutskottet beviljar det begärda tillståndet att avvika från Sibbo kommuns byggnadsordning i fråga om en sidobyggnad.

### *Motivering*

Byggprojektet inverkar inte på antalet byggplatser eller dimensioneringen. Enligt Sibbo generalplan (G13) räknas inte sidobostaden som en byggplats. Storleken på sidobostaden överskrider inte 100 m<sup>2</sup>. Gårdsområdet är dock inte exakt definierat i lagstiftningen. Utskottet anser att bostäderna skulle ligga på samma gårdsområde, eftersom avståndet mellan dem skulle vara 30-50 meter. Både den nya huvudbyggnaden och sidobostaden skulle använda samma tekniska system och väganslutning.

Beslutet leder inte till betydande byggande och orsakar inte skadliga miljö- eller andra effekter. Att minska storleken på huvudbyggnaden och ändra det till en sidobostad och bygga ett litet egnahemshus hämmar inte planeringen. Ett av målen med delgeneralplanen (G15) är i princip att tillåta sidobostäder. Grannarna hade inga invändningar mot byggåtgärderna. Avståndet till busshållplatsen är 100 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: handuppräckning, där de som understöder föredragandes förslag röstar "ja" och de som understöder Anderssons motförslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Röstning:

Föredragandes förslag, "ja" (1 st): 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 1-5 beslutat godkänna motförslaget.

Martin Andersson ehdotti, että poikkeamispäätös hyväksytään. Rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa, että kysymyksessä on rakentaminen osayleiskaava G15-alueella. Hakemus edellyttää poikkeamista rakennusjärjestyksestä.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutkinut asian ja katsoo, että 125 k-m<sup>2</sup> suuruisen omakotitalon muuttaminen 100 k-m<sup>2</sup> sivuasunnoksi ja uuden 150 k-m<sup>2</sup> suuruisen, omakotitalon rakentaminen 0,7351 ha suuruiselle kiinteistölle Tomt III Rn:o 753-430-25-4 täyttää maankäyttö- ja rakennuslain edellytykset.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun luvan poiketa Sipoon kunnan rakennusmääräyksestä sivurakennuksen osalta.

#### *Perustelut*

Rakennushankkeella ei ole vaikutusta rakennuspaikkojen lukumäärään. Sivuasuntoa ei Sipoon yleiskaavan (G13) mukaan lasketa rakennuspaikaksi. Sivuasunto ei ylitä yleiskaavan rajana olevaa 100 m<sup>2</sup>. Pihapiirin määritelmä ei ole tarkkaan rajattu lainsäädännössä. Valiokunta katsoo, että asunnot olisivat samassa pihapiirissä, sillä etäisyys niiden välillä olisi 30-50 metriä. Sekä uusi päärakennus että sivuasunto käyttäisi samoja teknisiä järjestelmiä ja tieliittymää.

Päätös ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Päärakennuksen pienentäminen ja muuttaminen sivuasunnoksi ja pienehkön omakotitalon rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle. Osayleiskaavan (G15) yhtenä tavoitteena on lähtökohtaisesti sallia sivuasunnot. Naapureilla ei ollut huomauttamista hakemukseen. Etäisyys bussipysäkillä on 100 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" (1 kpl): 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 1-5 päättänyt hyväksyä Martin Anderssonin ehdotuksen

Päätös / Beslut

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

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Martin Anderssonin ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että lupavalmistelupäällikkö Lotta Peltö-Timperin jätti eriävän mielipiteen.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Undantagsbeslut 24-0106-POI