

**Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 24-0397-SUP,  
Vesterbackavägen / Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 24-0397-SUP,  
Vesterbackantie**

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 12.12.2024 § 136**

1236/10.03.00.02/2024

Valmistelija / Beredare: A-Insinöörit Oy.

Sökanden har ansökt om avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut till fastigheten Göstas 753-419-4-1462, för att där bygga en lagerbyggand på 250 m<sup>2</sup>-vy med en våning. Fastigheten är belägen på glesbygdsområdet (MTH) i Sibbo generalplan 2025.

Hakijat ovat hakeneet suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä kiinteistölle Göstas 753-419-4-1462 rakentaakseen sille yksikerroksisen 250 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen varastohallin. Alueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025, kiinteistö sijoittuu yleiskaavassa haja-asutusalueelle (MTH).

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Pelto-Timperi 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 avgörandet som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut godkänns.  
Den ansökta byggplatsen är belägen på ett område i behov av planering enligt 16 § i markanvändnings- och bygglagen. Projektet förutsätter också lov enligt MBL 171 § att avvika från generalplan.

*Avgörande som gäller planeringsbehov*

Byggnads- och miljöutskottet har utrett ärendet och beviljar tillståndet som gäller planeringsbehov enligt 137 § i markanvändnings- och bygglagen för byggande av en förrådshall, 250 m<sup>2</sup>-vy, 1 vån på det 5941 m<sup>2</sup> stora fastigheten Göstas Rnr 753-419-4-1462. Byggnaden skall anslutas till Sibbo Vattens vatten- och avloppsnät. Dessutom skall till avloppssystemet installeras en olje- och sandavskiljare som har ett överflyllningslarm enligt miljöministeriets förordning 33 §:n om byggnaders vatten- och avloppsinstallationer (1047/2017).

*Undantagsbeslut*

Byggnads och miljöutskottet beviljar undantag för en förrådshall, 250 m<sup>2</sup>-vy, 1 våning på fastigheten Göstas (0,5941 ha) Rnr 753-419-4-1462.

*Motivering*

I området bereds en delgeneralplan för Gumbostrand-Västerskog-Hitå. Planeringen inleddes redan 2018 och planeringsprinciperna godkändes av kommunstyrelsen 10.6.2024. Enligt planeringsprinciperna skall förutsättningarna att bygga verksamhetsutrymmen för småföretag i samband med boendet tryggas. Utkastet till delgeneralplan har dock ännu inte utarbetats. Enligt utskottet kan man inte säga att byggprojektet skulle hindra genomförandet av planen. Det finns inget byggförbud i området.

Förrådsbyggnaden skulle betjäna flera företag och skulle kunna öka sysselsättningen och servicenivån i området. Förrådsbyggnaden skulle

också förbättra säkerheten, eftersom de presenningssskydd som tidigare använts inte har tålt starka vindar och snö.

Sibbo kommuns miljöövervakning anser att byggnaden kan med omsorgsfullhet byggas samt användas på fastigheten utan att det uppstår risk för hälsa eller miljön. Utskottet kräver, att byggnaden är ansluten till det kommunala vattenförsörjnings- och avloppsnätet och att avloppssystemet uppfyller kraven i miljöministeriets förordning (1047/2017). Bygglovets måste innehålla ett skriftligt medgivande från grannen för uppförande och placering av vatten- och avloppsledningar. Underhållsarbete som innebär borttagning av lack- eller färgrester måste utföras tätt underlag som förhindrar infiltrerande av skadliga ämnen i jordmånen.

Enligt utskottets tolkning förorsakar inte lovet olägenheter med tanke på planläggningen. Utskottet anser att beslutet inte kommer att leda till betydande byggande och orsakar inte skadliga miljö- eller andra effekter när de ovan nämnda kraven uppfylls. Det finns redan en väg till fastigheten. Grannarna hade inte några invändningar mot ansökan. 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): Sini-Pilvi Saarnio.

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

Ordförande konstaterade att byggnads- och miljöutskottet hade med rösterna 1-5 beslutat godkänna motförslaget.slag.

Martin Andersson ehdotti, että suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös hyväksytään.

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 250 k-m<sup>2</sup> suuruinen varastorakennuksen rakentaminen kiinteistölle Göstas (5941 m<sup>2</sup>) Rn:o 753-419-4-1462 täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytykset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun. Rakennus tulee liittää Sipoon Veden vesijohto- ja viemäriverkostoon. Lisäksi viemärijärjestelmässä tulee olla ympäristöministeriön asetuksen (1047/2017) 33 §:n mukainen öljyn- ja hiekanerotin, jossa on ylitäyttöhälytys.

*Poikkeamispäätös*

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun luvan poiketa yleiskaavasta 250 k-m<sup>2</sup> suuruisen varastorakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle Göstas (5941 m<sup>2</sup>) Rn:o 753-419-4-1462.

*Perustelut*

Alueella on valmisteilla Gumbostrand-Västerskog-Hitå-osayleiskaava. Suunnittelu on aloitettu jo 2018 ja suunnitteluperiaatteet hyväksyttiin kunnanhallituksessa 10.6.2024. Suunnitteluperiaatteiden mukaan turvataan toimitilojen rakentamismahdollisuudet pienyritystoiminnoille asutuksen yhteyteen. Kaavaluonnosta ei kuitenkaan ole vielä laadittu. Valiokunnan mielestä rakennushanke ei vaikeuttaisi kaavan toteutumista. Alueella ei ole rakentamiskieltoa.

Varastorakennus palvelisi useampaa yritystä ja se voisi lisätä alueen työllisyyttä ja palvelutasoa. Varastorakennus parantaisi myös turvallisuutta, sillä aiemmat käytössä olleet pressukatokset eivät ole kestäneet kovaa tuulta ja lunta.

Sipoon kunnan ympäristönvalvonta on katsonut, että rakennus voidaan huolellisesti rakentaa ja käyttää ilman, että se vaarantaisi terveyttä tai ympäristöä. Valiokunta edellyttää, että rakennus liitetään kunnan vesijohto- ja viemäriverkostoon ja viemärijärjestelmä täyttää ympäristöministeriön asetuksen (1047/2017) vaatimukset. Rakennusluvassa on oltava naapurin kirjallinen suostumus vesi- ja viemärijohtojen rakentamiseen ja sijoittamiseen. Huoltotyöt, joissa lakka- tai maalijäämiä poistetaan, on tehtävä tiiviillä alustalla, joka estää haitallisten aineiden tunkeutumisen maaperään.

Valiokunnan tulkinnan mukaan luvasta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia kaavoituksen kannalta. Valiokunnan mielestä päätös ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, kun edellä mainitut vaatimukset täytetään. Kiinteistölle on jo olemassa tie. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hakemuksesta. 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): Sini-Pilvi Saarnio.

Martin Anderssonin vastaehdotus, "ei" (5 kpl): Esa Kantee, Martin Andersson, Anders Söderling, Claudia Lundberg ja Pauliina Tapio.

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 Pelto-Timperi meddelade avvikande mening.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Martin Anderssonin ehdotuksen.

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

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 24-0397-SUP