

**Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 24-0430-SUP, Löparövägen / Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 24-0430-SUP, Löparöntie**

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 27.02.2025 § 20**

174/10.03.00.02/2025

Valmistelija / Beredare: Sweco Infra & Rail Oy.

Sökanden har ansökt om undantagsbeslut för att bygga en semesterbostad med 60 m<sup>2</sup>-vy och en våning på fastigheten Uttervik 753-418-1-292. Fastigheten är belägen på delgeneralplanen för skärgården och kusten. I delgeneralplanen har fastigheten inte en semesterbyggsplats.

Hakijat ovat hakeneet poikkeamispäätöstä rakentaakseen yksikerroksisen 60 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen vapaa-ajan asunnon kiinteistölle Uttervik 753-418-1-292. Kiinteistöllä on voimassa saariston ja rannikon osayleiskaava. Kiinteistölle ei ole osoitettu osayleiskaavassa lomarakennuspaikkaa.

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Pelto-Timperari 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 på strandområde enligt Sibbo delgeneralplan G15. 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 fritidsbostad 60 m<sup>2</sup>-vy, 1 bostad, 1 vån på fastigheten Uttervik Rnr 753-418-1-292 (0,9197 ha).

*Undantagsbeslut*

Byggnads och miljöutskottet beviljar undantag för en fritidsbostad, 60 m<sup>2</sup>-vy, 1 våning, 1 bostad, på fastigheten Uttervik Rnr 753-418-1-292 (0,9197 ha).

*Motivering*

Byggprojektet uppfyller kravet på fastighetens minimistorlek. Fastigheten ligger på RA-området. Då byggnadsrätterna på RA-området delades ut enligt 5000 m<sup>2</sup> blev denna fastighet, som har en yta på 9197 m<sup>2</sup>, utan byggplats. I det ursprungliga negativa beslutet från 2023 konstaterades att fastigheten skulle ha en halv byggnadsrätt kvar. Fastigheten har endast en bastubyggnad och en ekonomibyggnad.

Miljöpåverkan av en liten fritidsbostad är ringa. Grannarna har inte haft några anmärkningar gällande ansökan.

Enligt utskottets tolkning är det möjligt att avvika från delgeneralplanen, eftersom det är fråga om en ringa avvikelset. Det är frågan om ett litet fritidshus på en ganska stor fastighet. Beslutet kommer inte att leda till

byggande med betydande konsekvenser och kommer inte att orsaka negativa miljö- eller andra konsekvenser.

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

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

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

Martin Andersson ehdotti, että poikkeamispäätös hyväksytään.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa, että kysymyksessä on rakentaminen Sipoon saariston ja rannikon osayleiskaava G15-alueella.

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 60 k-m<sup>2</sup> suuruinen, yksikerroksinen ja yksiasuntoisen vapaa-ajan asunnon rakentaminen kiinteistölle Uttervik Rn:o 753-418-1-292 (0,9197 ha) täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytykset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun.

#### *Poikkeamispäätös*

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun luvan poiketa osayleiskaavasta 60 k-m<sup>2</sup> suuruisen, yksikerroksisen ja yksiasuntoisen asunnon rakentamiseksi 0,9197 ha:n suuruiselle kiinteistölle Uttervik Rn:o 753-418-1-292.

#### *Päätösehdotuksen perustelut*

Hakemuksen mukainen rakentaminen täyttää vaatimuksen kiinteistön vähimmäiskoosta. Kiinteistö sijaitsee RA-alueella. RA-alueen rakennusoikeudet on aikoinaan jaettu 5000 m<sup>2</sup>:n mukaan, mutta tämä kiinteistö, jonka pinta-ala on 9197 m<sup>2</sup> on jäänyt ilman rakennuspaikkaa. Alkuperäisessä kielteisessä päätöksessä vuodelta 2023 todettiin, että kiinteistöllä olisi puolikas rakennusoikeutta jäljellä. Kiinteistöllä on vain saunarakennus ja talousrakennus.

Pienen rakennuksen ympäristövaikutukset ovat vähäiset. Naapureilla ei ollut huomauttamista hakemukseen.

Valiokunnan tulokinnan mukaan osayleiskaavasta voidaan poiketa, sillä poikkeaminen on vähäistä. Kyseessä on pieni vapaa-ajan asunto melko suurella kiinteistöllä. Päätös ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. 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:

kädennostoaänestys, 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, Claudia Lundberg ja Jaana Laine.

Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 2-5 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 eriaivan mielipiteen.

**Liitteet / Bilagor**

Liite / Bilaga 1: Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 24-0430-SUP