

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet**

Aika / Tid 08.04.2025 klo 17:05 - 19:45**Paikka / Plats** Juhlatalon kahvio / Festsalens cafeteria**Käsitellyt asiat / Ärenden**

§	Otsikko / Rubrik	Sivu / Sida
§ 38	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet	5
§ 39	Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare	6
§ 40	Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan	7
§ 41	Toimenpidelupa 25-0109-T, Aurinkovoimala, Hautamäki / Åtgärdstillstånd 25-0109-T, Solkraftverk, Hautamäki	8
§ 42	Poikkeamispäätös 25-0110-POI, Senioritalo, Professorin polku 1 / Undantagsbeslut 25-0110-POI, Seniorbyggnad, Professorsstigen 1	11
§ 43	Rakennusvalvontaviranomaisen lausunto Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosan asemakaavaehdotuksesta (BA5) / Byggnadstillsynsmyndighetens utlåtande om detaljplaneförslag för nordvästra delen av Bastukärrs arbetsplatsområde (BA5)	14
§ 44	Ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto - BA5 Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotus / Miljövårdsmyndighetens utlåtande - förslaget till BA5 detaljplan och detaljplaneändring för nordvästra delen av Bastukärrs arbetsplatsområde	16
§ 45	Ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto Sipoon Veden luonnoksesta vesihuollon toiminta-alueeksi Sipoon kunnan alueella / Miljövårdsmyndighetens utlåtande om Sibbo Vattens utkast till verksamhetsområde för vattentjänsterna i Sibbo kommun	19
§ 46	Sipoon kunnan edustajan nimeäminen Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojeluyhdistyksen ry:n sääntömääräiseen kevätkokoukseen 2025 / Utnämnanne av Sibbo kommuns representant till stadgeenligt vårmöte 2025, Föreningen vatten- och luftvård för Östra Nyland och Borgå å r.f.	23
§ 47	Sipoon kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen vastaus Sipoon perussuomalaisten valtuustoryhmän aloitteeseen koskien hevostalliohjeen täsmentämistä ja tarkentamista / Sibbo kommuns miljövårdsmyndighets svar på initiativet från Sibbo sannfinländares fullmäktigegrupp om precisering och specificering av häststallsanvisningen.	24
§ 48	Oikaisuvaatimus 25-0100-OIK suunnittelutarveratkaisusta ja poikkeamispäätöksestä 24-0456-SUP / Begäran om	27



	omprövning 25-0100-OIK av avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 24-0456-SUP	
§ 49	Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 25-0068-SUP, Kyllästämöntie 100 / Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 25-0068-SUP, Kyllästämövägen 100	30
§ 50	Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 25-0034-SUP, Söderkullantie / Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 25-0034-SUP, Söderkullavägen	31
§ 51	Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 24-0314-SUP, Hampträskintie / Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 24-0314-SUP, Hampträskvägen	36
§ 52	Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut, 25-0062-SUP Önskebovägen (ansökan I) / Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös, 25-0062-SUP Toivolantie (hakemus I)	41
§ 53	Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 25-0061-SUP, Önskebovägen (ansökan II) / Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 25-0061-SUP, Toivolantie (hakemus II)	45
§ 54	Ilmoitusasiat / Delgivningar	46
§ 55	Hajarakentamisen periaatteet suunnittelutarvealueella / Principer för glest byggande i områden i behov av planering	48



Osallistujat / Deltagare

	Nimi / Namn	Klo. / Kl.	Tehtävä / Uppgift	Lisätiedot / Tilläggsinformation
Läsnä / Närv.	Kantee Esa	17:05 - 19:45	puheenjohtaja/ordförande	
	Andersson Martin	17:05 - 19:45	varapuheenjohtaja/viceordförande	
	Söderling Anders	17:05 - 19:37	jäsen/medlem	§ 38-53
	Wikström Mia	17:05 - 19:45	jäsen/medlem	etänä / på distans
	Saarnio Sini-Pilvi	17:05 - 19:45	jäsen/medlem	
	Lundberg Claudia	17:05 - 19:45	jäsen/medlem	
	Alaterä Tuomas	17:05 - 19:45	kh:n edustaja/kst:s representant	
Poissa/ Frånvarande	Tapio Pauliina			
	Andersson Albert			
Muu/ Övriga	Kyttälä Christel	17:05 - 18:44	esittelijä/föredragande	§ 38-47
	Pelto-Timperi Lotta	17:05 - 19:45	esittelijä/föredragande	etänä / på distans
	Upola Ulla-Maija	17:05 - 19:45	esittelijä/föredragande	
	Ui Shuilleabhain Sofia	17:05 - 19:45	pöytäkirjanpitäjä/protokollförare	

Allekirjoitukset
Underskrift

Esa Kantee

Sofia Uí Shúilleabháin

puheenjohtaja
ordförandepöytäkirjanpitäjä
protokollförareKäsitellyt asiat
Ärenden

§ 38 - 55

Pöytäkirja sähköisesti
tarkastettu
Protokollet elektroniskt
justerat

Martin Andersson

Claudia Lundberg

pöytäkirjantarkastaja
protokolljusterarepöytäkirjantarkastaja
protokolljusterare

Pöytäkirjan nähtävilläpito



Protokollet framlagt

Pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä Sipoon kunnan verkkosivuilla
16.4.2025 alkaen. / Protokollet är framlagt på Sibbo kommuns nätsidor
fr.o.m. 16.4.2025.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 38
Byggnads- och miljöutskottet

08.04.2025

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / Sammanträdetts laglighet och beslutförhet**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 08.04.2025 § 38****Päätös / Beslut**

Rakennus- ja ympäristövaliokunnan puheenjohtaja toimitti nimenhuudon.
Todettiin, että Mia Wikström ja Lotta Peltö-Timperi osallistuvat kokoukseen Teamsin kautta.
Todettiin, että kokous oli laillisesti koollekutsuttu ja päätösvaltainen.

Byggnads- och miljöutskottets ordförande förrättade namnupprop.
Konstaterades att Mia Wikström och Lotta Peltö-Timperi deltar i mötet via Teams.
Konstaterades att sammanträdet var lagligen sammankallat och beslutfört.

**Sipoon kunta / Sibbo kommun****Pöytäkirja / Protokoll**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 39
Byggnads- och miljöutskottet

08.04.2025

Pöytäkirjantarkastajien valinta / Val av protokolljusterare**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 08.04.2025 § 39**

Päätös / Beslut

Pöytäkirjantarkastajiksi valittiin Martin Andersson ja Claudia Lundberg.

Till protokolljusterare valdes Martin Andersson och Claudia Lundberg.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 40
Byggnads- och miljöutskottet

08.04.2025

Esityslistan hyväksyminen / Godkännande av föredragningslistan

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 08.04.2025 § 40

Päätös / Beslut

Puheenjohtajan esityksestä otettiin listalle yksi uusi asia,
Hajarakentamisen periaatteet suunnittelutarvealueella.
Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti esityslistan asiat.

Av ordförandes förslag togs ett nytt ärende till listan, Principer för glest byggande i områden i behov av planering.
Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt föredragningslistans ärenden.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 41
Byggnads- och miljöutskottet

08.04.2025

**Toimenpidelupa 25-0109-T, Aurinkovoimala, Hautamäki / Åtgärdsstillstånd 25-0109-T,
Solkraftverk, Hautamäki**

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 08.04.2025 § 41

393/10.03.00.01/2025

Valmistelija / Beredare: rakennusvalvontapäällikkö / byggnadstillsynschef
Ulla-Maija Upola, ulla-maija.upola(at)sipoo.fi

Rakentamista ohjaava yleiskaava

Suunnittelualue sijoittuu Sipoon yleiskaava 2025 alueelle aluevarausmerkinnän Haja-asutusalue (MTH) alle. Lisäksi maisemallisesti arvokas alue (ma) rajautuu aurinkovoimala-alueen länsipuolelle. Alueella rakentamista rajoittavat vesilain ja ympäristönsuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot. Kiinteistön koillis-/ itäkulmassa on voimassa voimassa asemakaava N 39 Nikkilän pelastusasema / Nickby räddningsstation. Asemakaava on tullut voimaan 12.11.2020. Aurinkovoimalan rakennushanke ei sijoitu asemakaava-alueelle.

Myönnetty suunnittelutarveratkaisu

Aurinkovoimalalle on 11.12.2023 myönnetty suunnittelutarveratkaisu 23-0468-SUU; päätöksessä on laajat lupaehdot. Aurinkovoimalan alue sijoittuu mm. näkyvästi alueellisen pääväylän varteen, yleiskaavassa määritellyn maisemallisesti arvokkaan alueen reunalle sekä pohjavesialueelle.

Päätöksessä on määritelty ehtoja mm. seuraavien tekijöiden osalta: paneelien määrä, paneelien ja telineiden laatu, telineiden ja maanpinnan korkeus, alueen maisemointi rajaavien istutuksien avulla, pohjaveden suojeleminen, hulevesien hallinta, liittymäluvan saaminen, häikäisyn estäminen, arkeologisen kulttuuriperinnön kohteiden huomioiminen sekä paloturvallisuuden varmistaminen.

Toimenpidelupa

Keravan Energia Oy hakee aurinkovoimalan rakentamista kiinteistön Slätängen 753-427-2-68 alueelle Öljytien varteen. Voimala aidataan kaksi metriä korkealla panssariverkkoaidalla. Aurinkovoimalan alueelle, aitojen sisäpuolelle rakennetaan lisäksi puistomuuntamo. Aurinkopaneelit (1956 kpl) ovat teholtaan 580 W ja kaksipuoleisia teollisen mittakaavan paneeleita; paneelit asennetaan telineisiin, jotka sinkittää korroosion hidastamiseksi. Yhteen telineeseen asennetaan 32 tai 16 paneelia kahteen riviin; paneelin väri on tumma sekä etu- että taustapuolelta.

Toimenpidelupahakemusta on ohjattu ja käsitelty suunnittelutarveratkaisun pohjalta ja siinä mainituin ehdoin. Hakemuksen osalta on kuultu naapurit sekä pyydetty laajasti lausunnot. Kaavoitus arvioi lausunnossaan, että kaavoituksen suunnittelutarvehakemuksesta annettu lausunto on huomioitu riittävin osin: poikkeaminen paneeleiden sekä telineiden väriyhteisestä ei hankkeen mittakaavassa vaikuta merkittävästi ja suurin



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 41
Byggnads- och miljöutskottet

08.04.2025

lieventävä vaikutus ja hyöty arvioidaan tulevan maisemoinnin kautta. Muut lausunnonantajat puoltavat hanketta tai puoltavat ehdoilla. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeeseen.

Viranhaltijan ratkaisuvallan siirto toimielimelle

Voimassa olevan hallintosäännön mukaan viranhaltijalla on oikeus tuoda/ siirtää ratkaisultaan siirretyn asian osalta valiokunnan ratkaistavaksi, jos asian merkittävyys sitä edellyttää eikä asiasta ole olemassa valiokunnan, kunnanhallituksen tai valtuuston periaatepäätöstä.

Rakennusvalvontapäällikkö on katsonut hankkeen merkittävyyden olevan sellainen, että siirtää ratkaisuvallan päätöksen osalta toimielimelle. Kyseessä on ensimmäinen laajempi aurinkovoimalahanke asemakaava-alueen ulkopuolelle ja näkyvästi alueellisen pääväylän varteen sijoittuen.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää toimenpideluvan aurinkovoimalalle liitteen 1 mukaisesti.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar bevilja åtgärdtillstånd till ett solkraftverk i enlighet med bilaga 1.

Käsittely / Behandling Claudia Lundberg ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun seuraavalla ohjeistuksella:

- telineiden väritys tulee olla suunnittelutarveratkaisun lupaehdon mukainen
- tulee tehdä kirjallinen selvitys muuntamosta syntyvän melun voimakkuudesta ja sen leviämisestä
- tulee laatia suunnitelma paneelien alle jäävän maanpinnan käsittelystä ja luonnon monimuotoisuuden säilyttämiselle
- tulee esittää maisemaan paremmin istuva aitatyyppejä ja
- tulee esittää havainnekuva suunnitellusta alueesta.

Lisäksi maisemointisuunnitelmaa tulee täydentää Porvoon museon ja Katu- ja viheralueet -yksikön lausuntojen pohjalta.
Rakennus- ja ympäristövaliokunta kannatti Claudia Lundbergin ehdotusta.

Claudia Lundberg föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning med följande vägledning:

- ställningarna bör vara den färg, som angetts i villkoren för avgörandet som gäller planeringsbehov
- det bör göras en skriftlig utredning över bullrets styrka och spridning från transformatorstationen
- det bör göras en skriftlig utredning över bearbetandet av marken under panelen samt bevarandet av naturens mångfald
- det bör framföras ett staket som bättre passar i omgivningen och
- det bör framföras en illustration över det planerade området.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 41
Byggnads- och miljöutskottet

08.04.2025

Dessutom bör landskapsarkitekturen kompletteras utav utlåtandena från Borgå museum och Gatu- och grönområden enheten.
Byggnads- och miljöutskottet understödde Claudia Lundbergs förslag.

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteluun.

Byggnads- och miljöutskottet beslöt enhälligt att återremittera ärendet för ny beredning.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Toimenpidelupa 25-0109-T, aurinkovoimala



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 42
Byggnads- och miljöutskottet

08.04.2025

Poikkeamispäätös 25-0110-POI, Senioritalo, Professorin polku 1 / Undantagsbeslut 25-0110-POI, Seniorbyggnad, Professorsstigen 1

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 08.04.2025 § 42

394/10.03.00.02/2025

Valmistelija / Beredare: rakennusvalvontapäällikkö / byggnadstillsynschef
Ulla-Maija Upola, ulla-maija.upola(at)sipoo.fi(at)sipoo.fi

Rakentamista ohjaava asemakaava ja poikkeaminen

Rakennushanke sijoittuu Majvikin 1. asemakaavan alueelle (B17); asemakaava on tullut voimaan 10.2.2022. Hanke sijoittuu asemakaavassa korttelialueelle AE-1; kaavan aluevarausmerkinnän mukaan kyseessä on ”Erityisasumisen korttelialue; korttelialueelle saa sijoittaa toimitilaa palveluille kuten lasten päivähoito, hoivapalvelut ja vastaavat”. Korttelialueella enimmäiskerros-luku on III ja rakennusoikeus on 3000 k-m². Alueen pohjoisreunalle sijoittuu autokatoksen rakennusala (a-1) sekä Professorin polun toiselle puolelle autopaikkojen korttelialue (LPA), jolle voidaan sijoittaa kortteleiden 300 ja 306 autoja. Korttelialueen sisäpuolelle sen kaakkoisnurkassa on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä osa-alue (I-2), jolla sijaitsee puustoinen laidunmaa (laidunnuksen hoito on sallittu).

Hanke poikkeaa asemakaavasta rakennusoikeuden osalta; ylitykseen on johtanut rakennukseen suunnitellut luhtikäytävät sekä katettu sisäpiha. Ylityksen kokonaismäärä on 2585,5 k-m². Hankkeelle haetaan erillistä poikkeamispäätöstä.

Hakija on liittänyt hakemukseensa viitesuunnitelman (pohja-, leikkaus ja julkisivupiirrokset sekä pihasuunnitelman) sekä perustellut hakemustaan seuraavasti:

- talvipuutarha ja luhtikäytävät ovat kylmää / puolilämmintä tilaa
- ylitettävät tilat luovat mahdollisuuden sosiaaliselle, terveelliselle ja nk. aktiiviselle (liikkuminen, ilmasto, tilojen monipuolisuus) yhteisö-/senioriasumiselle ja
- 62 m² ylitys yleisten tilojen osalta luo mahdollisuuden yleisille ja sosiaalisille sekä hyödyllisille tiloille kaikissa asuinkerroksissa (pesutuvat, urheilutilat, oleskelutilat).

Rakennushanke

Rakennushankkeena on jo pitkälle suunniteltu kolmikerroksinen, U-mallinen senioritalo (63 kpl asuntoja (31, 46.5 ja 65 m²), jonka asunnot ja luhtikäytävät rajautuvat keskelle toteutettavaan talvipuutarhaan. Kerrosneliöt jakautuvat seuraavasti: asuintilat / 2440,5 k-m², yleiset tilat / 621,5 k-m², luhtikäytävät 548,5 k-m² eli yhteensä kokonaisuus 3610,5 k-m² ja lisäksi katettu sisäpiha/ talvipuutarha / 1975 k-m². Ullakkokerroksessa (kylmä tila) on varastotiloja ja tekninen tila / ilmanvaihtojärjestelmä;



maanalaisessa tasossa tekniset ja huoltotila, väestönsuoja ja paikoitustila. Rakennus kytketään kunnallistekniikkaan.

Kaavan mukaisen rakennusoikeuden, 3000 k-m², ylittäminen 2585,5 k-m²:llä seuraavasti:

- katetun / suljetun sisäpihan (nk. talvipuutarha) osalta kokonaan = 1975 k-m²
- luhtikäytävien osalta kokonaan = 548,5 k-m² ja
- yleisten tilojen osalta pieneltä osin = 62 k-m².

Kaavan rakennusoikeudesta poikkeava merkittävä ylitys ei tuo hankkeelle varsinaista sisätilaa, vaan ainoastaan viihtyisyyttä ja monikäyttöisyyttä tuovat talvipuutarhan ja luhtikäytävät. Poikkeamisen tuomia myönteisiä arvoja on helppo arvioida yksityiskohtaisten, alustavien pääpiirustusten pohjalta. Poikkeamispäätöksessä on rajattu ylitys kohdistumaan ainoastaan nimenomaan sisäpihan kattamiseen ja luhtikäytäviin; ylitystä ei voi käyttää muihin tiloihin.

Esittely valiokunnalle ja lausunto hankkeesta

Hanke on esitelty hankkeeseen ryhtyvän ja suunnittelijan toimesta valiokunnalle ennakoon; hanke sai tällöin positiivisen vastaanoton. Kaavoitus on antanut hankkeesta myönteisen lausunnon; kaavoitus puoltaa haettua poikkeamista ehdoilla.

Naapurikuulemiset

Hakija on kuullut naapurit; naapureilla ei ollut huomautettavaa poikkeamishakemukseen.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun poikkeamisen asemakaava-alueelle kortteliin 300 liitteen 1 mukaisesti.

Byggnads- och miljöutskottet beviljar lov för det ansökta undantagsbeslutet på detaljplaneområdet, kvarter 300, enligt bilaga 1.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynschefens förslag.

Liitteet / Bilagor



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 42
Byggnads- och miljöutskottet

08.04.2025

Liite / Bilaga 1: Poikkeamispäätös 25-0110-POI, senioritalo



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 43
Byggnads- och miljöutskottet

08.04.2025

Rakennusvalvontaviranomaisen lausunto Bastukärren työpaikka-alueen luoteisosan asemakaavaehdotuksesta (BA5) / Byggnadstillsynsmyndighetens utlåtande om detaljplaneförslag för nordvästra delen av Bastukärrens arbetsplatsområde (BA5)

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 08.04.2025 § 43

715/10.02.03/2024

Valmistelija / Beredare: rakennusvalvontapäällikkö / byggnadstillsynschef
Ulla-Maija Upola, ulla-maija.upola(at)sipoo.fi

Kaavatyön taustaa ja tavoitteita

Asemakaava-alue (17,8 ha) sijaitsee Sipoon Martinkylässä, rajautuen etelässä Keravantiehen ja idässä Kyllästäöntiehen. Kaavatyön tavoitteena on mahdollistaa Bastukärren työpaikka-alueen kehittäminen laajentamalla alueen toimintoja luoteen suunnassa. Alueen asemakaavan laatiminen sisältyy kunnan kaavoitusohjelmaan vuosille 2023-2025. Asemakaavan työpaikkatoiminnot muodostuvat teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta 34007. Alueellisille, riittävän laajoille logistiikkakeskuksille on verraten vähän kaavavarantoa; Bastukärren luoteisosan kehittämisellä pyritään vastaamaan tonttien kysyntään. Rakennus- ja ympäristövaliokunta antoi lausunnon luonnoksesta; asemakaava on edennyt ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus nähtäville ja lausuntopyyntö

Kunnanhallitus päätti 10.3.2025 asettaa Bastukärren työpaikka-alueen luoteisosan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotuksen (kaava BA5) alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti nähtäville. Kaavaehdotus ja sitä koskeva aineisto on julkisesti nähtävillä 20.3.2025–21.4.2025. Lausunto pyydetään toimittamaan 21.4.2025 mennessä sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@sipoo.fi tai osoitteeseen Sipoon kunta, Kirjaamo, PL 7, 04131 SIPOO. Asemakaavaa koskevaan aineistoon voi tutustua osoitteessa www.sipoo.fi/ba5

Toimivalta lausunnon osalta

Rakennusvalvontaviranomaiselta pyydetty merkittävät lausunnot antaa toimintasäännön mukaan rakennus- ja ympäristövaliokunta ja merkitykseltään vähäiset viranhaltija.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää antaa asiassa liitteenä 1 olevan lausunnon.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att ge utlåtande i enlighet med bilaga 1.

Käsittely / Behandling



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 43
Byggnads- och miljöutskottet

08.04.2025

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynschefens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Lausunto, BA5 Bastukärren työpaikka-alueen luoteisosan asemakaava, ehdotus



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 44
Byggnads- och miljöutskottet

08.04.2025

Ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto - BA5 Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosan asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotus / Miljövårdsmyndighetens utlåtande - förslaget till BA5 detaljplan och detaljplaneändring för nordvästra delen av Bastukärrs arbetsplatsområde

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 08.04.2025 § 44

715/10.02.03/2024

Valmistelija / Beredare: ympäristötarkastaja / miljöinspektör Anu Juvonen, anu.juvonen(at)sipoo.fi

Kunnanhallitus päätti 10.03.2025 asettaa Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosan asemakaavaehdotuksen alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotus ja sitä koskeva aineisto on julkisesti nähtävillä 20.3.2025–21.4.2025. Aikaa lausunnonannolle on annettu 21.4.2025.

Asemakaavatyötä koskevaan aineistoon voi tutustua osoitteessa <https://www.sipoo.fi/kaavoitus-ja-kehittaminen/vireilla-olevat-asemakaavat/ba5-bastukarrin-tyopaikka-alueen-luoteisosa/>

Asemakaavan kokonaispinta-ala on noin 29,1 ha, josta uutta asemakaava- aluetta noin 18,4 ha. Asemakaava-alue sijaitsee Sipoon Martinkylässä, rajautuen etelässä Keravantiehen ja idässä Kyllästämäntiehen. Asemakaavan työpaikkatoiminnot muodostuvat teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta 34007.

Ehdotusvaiheeseen tehtyjä muutoksia

Valmisteluvaiheen jälkeen on valmistunut alueen lopullinen liikenneselvitys ja meluselvitys sekä laadittu ilmastovaikutusten arviointi. Selvitysten, lausuntojen ja muistutuksen sekä kunnan sisäisten ja maanomistajien kanssa käytyjen neuvottelujen myötä kaavaluonnokseen on tehty useita muutoksia. Merkittävimmät muutokset:

- Yleisen tien alue (LT) on sisällytetty asemakaavaan noin 10,4 hehtaarin laajuudelta ELY-keskuksen kanssa käytyjen työneuvottelujen myötä. Samalla LT-alueen rajoja on tarkistettu ja varattu lisätilaa Kyllästämäntien ja Keravantien liittymäalueelle.
- Keravantien pohjoispuolelle on osoitettu 6–30 metriä leveä suojaviheralue (EV), jolla varaudutaan pidemmällä tulevaisuudessa Keravantien lisäkaistoihin sekä jk/pp-väylän sijoittamiseen ajoradan pohjoispuolelle.
- Keravantielle osoitettu T-korttelialueen ulosajoliittymä on poistettu kaavasta.
- Kyllästämäntien alkuosuudelle on lisätty liityntäkielto.



- T-korttelialueen pohjoisosan suojavyöhykkeen (sv-1) merkintää on selkeytetty.
- Maakaasujohdon uutta sijaintia varten on osoitettu ohjeellinen linjaus Keravantien länsiosassa.
- Hulevesimääräystä on täydennetty. Hulevesien viivytystilavuuden on oltava kaksi kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohden (2 m³/100 m²).
- Tonttien suurimmaksi sallituksi kerroslukumääräksi on muutettu neljä (IV) luonnosvaiheen kahden (II) sijasta, jolloin määräys on linjassa Bastukärren muiden asemakaavojen kanssa. Korjattu luku kuvastaa paremmin rakentamisen korkeutta, vaikkakin teollisuus- ja varastorakentamisen tosiasiallinen kerroslukumäärä jää lähtökohtaisesti määräystä alhaisemmaksi (Bastukärren toteutuneilla alueilla pääosin I-II krs. rakentamista).

Asemakaavaehdotuksen mitoitus

Asemakaavaehdotus mahdollistaa yhteensä 90 000 k-m² rakennusoikeutta työpaikkatoimintoja (T-5) varten. Kortteli 34007 muodostuu kahdesta ohjeellisesta tontista: tontin 1 laajuus on noin 113 000 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 60 000 k-m², tontin 2 laajuus on noin 55 000 m² ja asemakaavan mukainen rakennusoikeus 30 000 k-m². T-5-alueelle voidaan rakentaa korkeintaan 4-kerroksia rakennuksia ja 20 % rakennusoikeudesta voidaan käyttää toimistotiloihin.

Lisäksi kaava-alueeseen sisältyy suojaviheraluetta noin 1,2 ha, noin 0,73 ha laajuinen osuus Kyllästämöntiestä sekä noin 10,4 ha yleisen tien aluetta. Kaavamuutosalue kattaa pääosin nykyisen yleisen tien alueen.

Liikenne

Kaavamuutosalueella sijaitsee Keravan ja Kilpilahden alueen välisen Öljytien / Keravantien (mt 148) valo-ohjattu liittymä, jonka kautta välittyy pääosa eteläpuolisen logistiikka-alueen liikenteestä. Liittymä toimii Kyllästämöntien kautta myös pohjoiseen, kohti Martinkyläntietä suuntautuvan liikenteen solmukohtana (tulevaisuudessa Talman keskuksen eteläinen yhteys). Liittymän palvelutaso on nykyisellään hyvällä tasolla, ruuhkaa ei juurikaan muodostu. Selvityksen tulosten perusteella liittymän palvelutaso tulee tulevaisuudessa laskemaan merkittävästi Bastukärren vielä toteutumattoman kaavavarannon sekä Talman keskusta-alueen toteutumisen myötä. Tulevaisuudessa mt148 nykyinen 1+1-kaistainen väylä tulee parantaa 2+2-kaistaiseksi välillä Bastukärr-Kerava ja samalla liittymän kaistajärjestelyjä tulee kehittää valo-ohjattuna liittymänä. Selvityksen mukaan pelkkä BA5 asemakaavoitus yleisen liikennemäärän kasvun kanssa (10 %) ei merkittävästi heikennä liikenteen toimivuutta Keravantiellä / Bastukärren liittymissä, mutta Kyllästämöntien liittymän parannustoimenpiteitä olisi perusteltua toteuttaa jo lähitulevaisuudessa, jotta varmistutaan liikenteen sujuvuudesta maankäytön kehittyessä. Asemakaavoituksen yhteydessä kaavoitus on järjestänyt Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa yhteensä kolme työneuvottelua, joissa pääasiallisena



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 44
Byggnads- och miljöutskottet

08.04.2025

teemana on ollut maantiealueen sekä Bastukärrin liittymien kehittäminen. 6.2.2025 pidetyn työneuvottelun yhteydessä sovittiin, että Uudenmaan ELY-keskus ottaa vastuulleen Keravantien aluevaraus-/ kehittämissuunnitelman käynnistämisen alkuvalmistelut. Alustavasti suunnitelman tavoite olisi selvittää kolmikannassa Sipoon kunnan, Keravan kaupungin sekä ELY-keskuksen kanssa Keravantien tulevat toimenpiteet sekä niiden alustavat ajoitukset.

Esittelijä / Föredragande Ympäristövalvontapäällikkö / Miljötillsynschef Kyttälä Christel

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta ympäristönsuojeluviranomaisena päättää antaa asiassa liitteenä 1 olevan lausunnon.

Byggnads- och miljöutskottet som miljövärdsmyndighet beslutar att ge utlåtande i enlighet med bilaga 1.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti ympäristövalvontapäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt miljötillsynschefens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Lausunto, asemakaava BA5 Bastukärrin työpaikka-alueen luoteisosa, ehdotus

**Ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto Sipoon Veden luonnoksesta vesihuollon toiminta-alueeksi Sipoon kunnan alueella / Miljövårdsmyndighetens utlåtande om Sibbo Vattens utkast till verksamhetsområde för vattentjänsterna i Sibbo kommun****Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 08.04.2025 § 45**

168/14.05.00/2025

Valmistelija / Beredare: ympäristötarkastaja / miljöinspektör Anu Juvonen, anu.juvonen(at) sipoo.fi,

Sipoon kunnanhallitus pyytää Sipoon rakennus- ja ympäristövaliokunnalta vesihuoltolain mukaisena valvontaviranomaisena lausuntoa luonnoksesta Sipoon Veden Sipoon kunnan alueelle sijoittuvista vesihuoltolain mukaisista toiminta-alueista. Luonnos on nähtävillä Sipoon verkkosivuilla 17.3 – 18.4.2025. Matariaali on jaettu myös valiokunnalle oheismateriaalina ennen kokousta.

Tarkastelun ja määrityksen kohteena on Sipoon kunnan alueella sijaitseva Sipoon Veden toiminta-alue. Sipoon Vedellä on toinen vesihuoltolain mukainen vesihuollon toiminta-alue Helsingin kaupungin puolella Östersundomin alueella, josta päätöksen tekee Helsingin kaupunki.

Nyt tehdyssä toiminta-alueen päivitystyössä on laadittu Sipoon Veden talousveden ja viemäroinnin toiminta-alueet. Toiminta-alueen määrittäminen perustuu vesihuoltolakiin (119/2001, muutoksineen).

Tausta

Sipoon Veden toiminta-alue on aikaisemmin määritelty vuonna 2021. Uudenmaan ELY-keskus valitti asiasta hallinto-oikeuteen, joka kumosi aikaisemman päätöksen ja palautti Sipoon veden toiminta-alueen määrittämisen kunnalle. Tämän seurauksena Sipoon Veden toiminta-alue on tarpeen määrittää uudelleen.

Lainsäädäntö

Laki vesihuoltolain muuttamisesta (681/2014) edellyttää (7 §), että ”kunnan alueella vesihuoltolaitosten toiminta-alueiden tulee kattaa alueet, joilla kiinteistöjen liittäminen vesihuoltolaitoksen vesijohtoon tai jätevesiviemäriin on tarpeen toteutuneen tai suunnitellun yhdyskuntakehityksen vuoksi.”. Lisäksi lain 8 §:n mukaan ”kunta hyväksyy vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ja tarvittaessa muuttaa hyväksyttyä toiminta-aluetta vesihuollosta huolehtimiseen soveltuvan laitoksen esityksestä tai, jos laitos ei tällaista esitystä ole tehnyt, laitosta kuultuaan”.

Sipoon Vesi ja Sipoon kunta ovat yhdessä konsulttitoimisto Sweco Finland Oy:n kanssa laatineet luonnoksen Sipoon Veden toiminta-alueista Sipoon kunnan alueella. Työn laatimisen aikana työn etenemistä ja aineistoa esiteltiin ELY-keskukselle kahdesti ja erillisissä esittelytilaisuuksissa sekä terveysnsuojeluviranomaiselle että ympäristönsuojeluviranomaiselle. Esittelytilaisuuksissa saadut kommentit ja palautteet on otettu huomioon toiminta-alueluonnoksen laatimisessa.



Sipoon kunnan hallintosäännön § 34, kohdan 1 mukaan Sipoon Veden johtokunta tekee kunnalle esityksen liikelaitoksen toiminta-alueesta.

Tavoite

Työssä on määritetty Sipoon Veden toiminta-alueen rajaukset perustuen toteutuneeseen ja suunniteltuun yhdyskuntakehitykseen sekä yhdyskuntajätevesiasetuksen velvoitteisiin että ympäristön- ja terveydensuojelullisiin syihin peilaten. Toiminta-aluearajaus on laadittu siten, että se täyttää laissa (681/2014) asetetut vaatimukset:

- toiminta-alue kattaa alueet, joilla kiinteistöjen liittäminen vesihuoltolaitoksen vesijohtoon tai jätevesiviemäriin on tarpeen toteutuneen tai suunnitellun yhdyskuntakehityksen vuoksi.
- toiminta-alue kattaa alueet, joilla kiinteistöjen liittäminen Sipoon Veden vesijohtoon tai viemäriverkostoon on tarpeen terveydellisistä tai ympäristönsuojelullisista syistä.
- vesihuoltolaitos kykenee huolehtimaan vastuullaan olevasta vesihuollosta taloudellisesti ja asianmukaisesti
- vesihuollon kustannusten kattamiseksi perittävät vesihuollon maksut muodostuvat kohtuullisiksi ja tasapuolisiksi.
- on asetettu tavoitteellinen yhdyskuntakehityksen tarpeita vastaava aika-tila toiminta-alueen eri osien saattamiselle verkostojen piiriin
- toiminta-alueella sijaitsevat taajamat sekä vesijohtoverkoston ja jätevesiviemäriverkoston piiriin saatettavat alueet esitetään kartalla

Toiminta-aluearajaukset vastaavat pääsääntöisesti asemakaavarajauksia ja asemakaava-alueiden ulkopuolella pääsääntöisesti kiinteistörajajoja.

Sipoon kunnan yhdyskuntakehityksen nykytilaa on tarkasteltu paikkatietopohjaisesti. Toteutuneen yhdyskuntakehityksen tilaa arvioidaan tunnuslukujen avulla. Määriteltävät tunnusluvut kuvaavat toteutuneen yhdyskuntakehityksen nykytilaa, jonka perusteella voidaan arvioida, onko alue tarpeen saattaa vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen.

Yhdyskuntakehityksen nykytilaa arvioidaan YKR-taajaman perusteella, joka jakaantuu harvan ja tiheän taajaman alueisiin. Taajamien rajaukset perustuvat SYKE:n YKR-taajaman sekä harvan ja tiheän taajaman rajauksiin vuodelta 2023.

Harvoille ja tiheille taajama-alueille on määritetty seuraavat tunnusluvut:

1. Asukasluku/alueen pinta-ala (ha)
2. Asuinrakennusten pinta-ala /alueen pinta-ala (ha)
3. Asuinrakennusten lukumäärä / alueen pinta-ala (ha)



4. Kaikkien rakennusten lukumäärä /alueen pinta-ala (ha)

Tunnuslukujen perusteella laaditut karttaesitykset ovat liitteissä 3–6.

Ensimmäinen tunnusluku ”asukasluku/alueen pinta-ala” lasketaan jakamalla alueen asukasluku alueen pinta-alalla. Tulosten perusteella Tiheän taajaman alueilla (joissa ei ole teollisuutta tai muuta sellaista) tunnusluku on 10 tuntumassa. Harvan taajaman alueilla tunnusluku on 1 tuntumassa.

Mikäli luku on 2 tai suurempi, niin on alue yhdyskuntakehityksen vuoksi otettu Sipoon Veden toiminta-alueeseen. Mikäli alue sijoittuu asemakaava-alueen lievealueeseen ja luku on lähellä 2, alue on otettu Sipoon Veden toiminta-alueeseen.

Esitys Sipoon Veden toiminta-alueeksi

Sipoon Veden toiminta-alue tavoiteaikatauluineen on esitetty Swecon raportin karttaliitteessä 2. Esitetty toiminta-alue sisältää sekä vesijohtoverkoston että jätevesiviemäriverkoston toiminta-alueen. Kartassa esitetään alueet, jotka saatettaisiin osaksi Sipoon Veden toiminta-aluetta ja ne astuisivat voimaan Sipoon kunnan päätettäessä toiminta-aluerajauksesta.

Kartassa on esitetty myös Sipoon veden toiminta-alueen osia, joilla on vireillä tai tulossa asemakaavoitusta ja ne tulevat rakentumaan myöhemmin. Näiden toiminta-alueen osien rakentumisen tavoiteaikataulu esitetään kartalla kaavatunnuksella ja vuosilukuna. Nämä osat kuuluvat Sipoon Veden toiminta-alueeseen, vaikka ne rakentuvatkin myöhemmin.

Sipoon Veden toiminta-alueet sijoittuvat pääasiassa YRK-taajamaan, lukuun ottamatta muutamia poikkeuksia. Tämän vuoksi kartassa esitetään myös Sipoon Veden toiminta-alueet, jotka sijoittuvat taajamarajauksen ulkopuolelle.

Tarkemmin toiminta-alueiden määrittämisen perusteista ja tuloksista on kerrottu Swecon laatimassa raportissa Sipoonn Veden toiminta-alueet - raportissa, versio 1.2. pvm. 19.2.2025.

Esittelijä / Föredragande Ympäristövalvontapäällikkö / Miljötillsynschef Kyttälä Christel

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta antaa liitteenä 1 olevan lausunnon luonnoksesta.

Byggnads- och miljöutskottet ger utlåtande om utkastet enligt bilaga 1.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti ympäristövalvontapäällikön ehdotuksen.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 45
Byggnads- och miljöutskottet

08.04.2025

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt miljötillsynschefens
förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto, Sipoon Veden toiminta-alue-
rajaus 2025



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 46
Byggnads- och miljöutskottet

08.04.2025

Sipoon kunnan edustajan nimeäminen Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojeluyhdistyksen ry:n sääntömääräiseen kevätkokoukseen 2025 / Utvärnande av Sibbo kommuns representant till stadgeenligt vårmöte 2025, Föreningen vatten- och luftvård för Östra Nyland och Borgå å r.f.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 08.04.2025 § 46

388/00.04.02/2025

Valmistelija / Beredare: ympäristövalvontapäällikkö / miljötillsynschef
Christel Kyttälä christel.kyttala@sipoo.fi

Sipoon kunta on jäsenenä Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojeluyhdistys r.y.:ssä. Yhdistyksen sääntömääräiseen kevätkokoukseen tulee nimetä kunnan edustaja. Kokous järjestetään 15.5.2025 klo 16:00 Loviisassa ja siihen voi osallistua myös sähköisen Teams-kokouksen kautta.

Kunnan hallintosäännön 26 § 5 mom. 10 kohdan mukaan valiokunta päättää toimialallaan kunnan puhevallan käyttämisestä.

Esittelijä / Föredragande Ympäristövalvontapäällikkö / Miljötillsynschef Kyttälä Christel

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää nimetä ympäristötarkastaja Melissa Vanhalan Sipoon kunnan edustajaksi Itä-Uudenmaan ja Porvoonjoen vesien- ja ilmansuojeluyhdistys r.y.:n kevätkokoukseen 15.5.2025.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att miljöinspektör Melissa Vanhala representerar Sibbo kommun vid Föreningen vatten- och luftvård för Östra Nyland och Borgå å r.f:s stadgeenliga vårmöte 15.5.2025.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti ympäristövalvontapäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt miljötillsynschefens förslag.

Liitteet / Bilagor



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 36	18.03.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 47	08.04.2025
Byggnads- och miljöutskottet	

Sipoon kunnan ympäristösuojeluviranomaisen vastaus Sipoon perussuomalaisten valtuustoryhmän aloitteeseen koskien hevostalliohjeen täsmentämistä ja tarkentamista / Sibbo kommuns miljövårdsmyndighets svar på initiativet från Sibbo sannfinländares fullmäktigegrupp om precisering och specificering av häststallsanvisningen.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 18.03.2025 § 36

Valmistelija / Beredare: ympäristötarkastaja / miljöinspektör Melissa Vanhala, melissa.vanhala(at)sipoo.fi

Ympäristövalvonnalle on toimitettu vastattavaksi perussuomalaisten valtuustoryhmän aloite 8.4.2024 koskien Sipoon kunnan hevostalliohjeen täsmentämistä ja tarkentamista. Perussuomalaiset pyytää ympäristövalvontaa päivittämään kunnan nettisivut ajan tasalle hevostallioheistuksen osalta, sekä että yhteystiedot ja riittävät linkit lisätietolähteisiin tarkastettaisiin. Aloitteen mukaan hevostallioheistuksen päivittämisellä voitaisiin selkeyttää kunnan linjaa tallien pitomääräyksien suhteen, sekä säästää virkamiesten aikaa ja kunnan resursseja, kun vältetään vastaamasta samoihin kysymyksiin. Aloitteessa tuodaan esille, ettei tallinpitäjillä toistaiseksi ole ollut saatavilla tarpeellista tietoa kunnan linjauksista hevostallitoiminnassa. Perussuomalaiset toteavat, että hevosala on tärkeä Sipoon elinvoiman, vetovoiman ja maineen kannalta.

Esittelijä / Föredragande Ympäristövalvontapäällikkö / Miljötillsynschef Anu Juvonen

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta antaa ympäristösuojeluviranomaisena seuraavan vastauksen perussuomalaisten valtuustoryhmän aloitteeseen koskien Sipoon kunnan hevostalliohjeen täsmentämistä ja tarkentamista. Hevostallitoimintaa ohjaa moni laki, määräys sekä muu säädös. Sipoon kunnan ympäristövalvonta on päivittänyt hevostalliohjeen, johon on kerätty tietoa hevosten pidosta sekä hevostallitoiminnasta. Ohjeistus on laadittu ensisijaisesti ympäristövalvonnan näkökulmasta, mutta laajemman tietopohjan saavuttamisen helpottamiseksi, se sisältää myös polkuja muuhun hevostallitoimintaan liittyvään tietoon. Olennaiset yhteystiedot ja linkit tietolähteisiin on tarkistettu. Ympäristövalvonnan tavoitteena on ollut luoda selkeät ja sujuvat polut toiminnan koko elinkaaren ajalta, aina ensimmäisestä yhteydenotosta ja toiminnan aloittamisesta, toiminnan alasajoon ja lopoettamiseen. Ympäristösuojeluviranomainen katsoo oikean ja ajantasaisen tiedon helpon saavutettavuuden olevan tärkeää, joten Sipoon kunnan nettisivut päivitetään hevostalliohjeen osalta kevään 2025 aikana kunhan käännöstyö ruotsiksi on valmis.

Byggnads- och miljöutskottet ger som miljövårdsmyndighet följande svar på initiativet från sannfinländarnas fullmäktigegrupp gällande precisering och specificering av Sibbo kommuns häststallsanvisning. Häststallsverksamheten styrs av många lagar, föreskrifter samt andra författningar. Sibbo kommuns miljöövervakning har uppdaterat



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 36	18.03.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 47	08.04.2025
Byggnads- och miljöutskottet	

häststallsanvisningen i vilken har samlats information om hästhållning och häststallsverksamhet. Anvisningen är utarbetad i första hand från miljöövervakningens synvinkel, men för att underlätta tillgången till en bredare kunskapsbas innehåller den också vägar till annan information som rör häststallsverksamhet. Väsentliga kontaktuppgifter och länkar till informationskällor har granskats. Miljöövervakningens syfte har varit att skapa tydliga och smidiga vägar under verksamhetens hela livscykel, från den första kontakten och inledandet av verksamheten till nedläggningen och avslutande av verksamheten. Miljövårdsmyndigheten anser att det är viktigt att lätt komma åt korrekt och aktuell information, så Sibbo kommuns webbplats kommer för häststallsanvisningens del att uppdateras under våren 2025, när översättningen till svenska är klar.

Käsittely / Behandling Esa Kantee ehdotti, että asia jätetään pöydälle.
Rakennus- ja ympäristövaliokunta kannatti Esa Kanteen ehdotusta.

Esa Kantee föreslog att ärendet bordläggs.
Byggnads- och miljöutskottet understödde Esa Kantees förslag.

Päätös / Beslut Rakennus- ja ympäristövaliokunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Byggnads- och miljöutskottet beslöt enhälligt att bordlägga ärendet.

Liitteet / Bilagor

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 08.04.2025 § 47

351/11.00.02.00/2024

Valmistelija / Beredare: ympäristötarkastaja / miljöinspektör Melissa Vanhala, melissa.vanhala(at)sipoo.fi

Ympäristövalvonnalle on toimitettu vastattavaksi perussuomalaisten valtuustoryhmän aloite 8.4.2024 koskien Sipoon kunnan hevostalliohjeen täsmentämistä ja tarkentamista. Perussuomalaiset pyytää ympäristövalvontaa päivittämään kunnan nettisivut ajan tasalle hevostallioheistuksen osalta, sekä että yhteystiedot ja riittävät linkit lisätietolähteisiin tarkastettaisiin. Aloitteen mukaan hevostallioheistuksen päivittämisellä voitaisiin selkeyttää kunnan linjaa tallien pitomääräyksien suhteen, sekä säästää virkamiesten aikaa ja kunnan resursseja, kun vältetään vastaamasta samoihin kysymyksiin. Aloitteessa tuodaan esille, ettei tallinpitäjillä toistaiseksi ole ollut saatavilla tarpeellista tietoa kunnan linjauksista hevostallitoiminnassa. Perussuomalaiset toteavat, että hevosala on tärkeä Sipoon elinvoiman, vetovoiman ja maineen kannalta.

Esittelijä / Föredragande Ympäristövalvontapäällikkö / Miljötillsynschef Kyttälä Christel



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 36	18.03.2025
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 47	08.04.2025
Byggnads- och miljöutskottet	

Ehdotus / Förslag

Rakennus- ja ympäristövaliokunta antaa ympäristönsuojeluviranomaisena seuraavan vastauksen perussuomalaisen valtuustoryhmän aloitteeseen koskien Sipoon kunnan hevostalliohjeen täsmentämistä ja tarkentamista. Hevostallitoimintaa ohjaa moni laki, määräys sekä muu säädös. Sipoon kunnan ympäristövalvonta on päivittänyt hevostalliohjeen, johon on kerätty tietoa hevosten pidosta sekä hevostallitoiminnasta. Ohjeistus on laadittu ensisijaisesti ympäristövalvonnan näkökulmasta, mutta laajemman tietopohjan saavuttamisen helpottamiseksi, se sisältää myös polkuja muuhun hevostallitoimintaan liittyvään tietoon. Olennaiset yhteystiedot ja linkit tietolähteisiin on tarkistettu. Ympäristövalvonnan tavoitteena on ollut luoda selkeät ja sujuvat polut toiminnan koko elinkaaren ajalta, aina ensimmäisestä yhteydenotosta ja toiminnan aloittamisesta, toiminnan alasajoon ja lopoettamiseen. Ympäristönsuojeluviranomainen katsoo oikean ja ajantasaisen tiedon helpon saavutettavuuden olevan tärkeää, joten Sipoon kunnan nettisivut päivitetään hevostalliohjeen osalta kevään 2025 aikana kunhan käännöstyö ruotsiksi on valmis.

Byggnads- och miljöutskottet ger som miljövärdsmyndighet följande svar på initiativet från sannfinländarnas fullmäktigegrupp gällande precisering och specificering av Sibbo kommuns häststallsanvisning. Häststallsverksamheten styrs av många lagar, föreskrifter samt andra författningar. Sibbo kommuns miljöövervakning har uppdaterat häststallsanvisningen i vilken har samlats information om hästhållning och häststallsverksamhet. Anvisningen är utarbetad i första hand från miljöövervakningens synvinkel, men för att underlätta tillgången till en bredare kunskapsbas innehåller den också vägar till annan information som rör häststallsverksamhet. Väsentliga kontaktuppgifter och länkar till informationskällor har granskats. Miljöövervakningens syfte har varit att skapa tydliga och smidiga vägar under verksamhetens hela livscykel, från den första kontakten och inledandet av verksamheten till nedläggningen och avslutande av verksamheten. Miljövärdsmyndigheten anser att det är viktigt att lätt komma åt korrekt och aktuell information, så Sibbo kommuns webbplats kommer för häststallsanvisningens del att uppdateras under våren 2025, när översättningen till svenska är klar.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti ympäristövalvontapäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt miljötillsynschefens förslag.

Liitteet / Bilagor



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 48
Byggnads- och miljöutskottet

08.04.2025

Oikaisuvaatimus 25-0100-OIK suunnittelutarveratkaisusta ja poikkeamispäätöksestä 24-0456-SUP / Begäran om omprövning 25-0100-OIK av avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 24-0456-SUP

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 08.04.2025 § 48

365/10.03.00.02/2025

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

Lupavalmistelupäällikkö myönsi 24.2.2025 § 44 viranhaltijapäätöksenä hakijan The Nolla Company Oy:n hakeman suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen 24-0456-SUP. Hakemus koskee majoitusliikerakennuksen 65 k-m²:n, saunarakennuksen 25 k-m²:n, majoitusliikerakennuksien yhteensä yksitoista kappaletta á 7 k-m²:n ja laavun rakentamista kiinteistölle KorpiParkki 753-409-13-43.

Oikaisuvaatimus on tehty viereisen kiinteistön omistajien toimesta, ja he vaativat suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen kumoamista.

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Peltö-Timperi Lotta

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää hylätä oikaisuvaatimuksen liitteen 1 mukaisesti.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att förkasta begäran om omprövning enligt bilaga 1.

Käsittely / Behandling Martin Andersson ehdotti, että oikaisuvaatimus hyväksytään. Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutkinut asian ja hyväksyy oikaisuvaatimuksen. Valiokunta katsoo, että majoitusliikerakennuksen (vastaanottorakennus) rakentaminen, 65 k-m², yhdentoista majoitusliikerakennuksen rakentaminen, á 7 k-m², saunan rakentaminen, 25 k-m² ja laavun rakentaminen ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain edellytyksiä.

Päätösehdotuksen perustelut

Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden asuinrakennuksen tai lomarakennuksen. Loma-asuntoon liittyvän yksittäisen talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 50 k-m². Kaavailtu vastaanottotila olisi 65 k-m². Vastaanottotilaan on suunniteltu suihku- ja wc-tilat. Päätöksessä ei ole kerrottu miten vesi- ja viemäriointi tullaan järjestämään. Rakennuksia ei voida liittää Sipoon Veden vesijohto- ja viemärijärjestelmään. ELY-keskus suhtautuu kielteisesti hulevesien ja jätevesien johtamiseen maantien sivujoaan tai tiealueelle.

Päätöksessä ei ole huomioitu naapureiden kriittisiä kommentteja hakemuksesta. Ei ole myöskään arvioitu miten lomamökkitoiminta vaikuttaa liikenteen lisääntymiseen. ELY-keskus on todennut, että pysäköintialue on rakennettu kansallispuiston kävijöille. Kun pysäköintialue



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 48
Byggnads- och miljöutskottet

08.04.2025

on tehty ei ole ollut tiedossa, että alueelle kaavaillaan majoitustoimintaa. Nykyisten polkujen lisäksi on suunniteltu muita kävelyreittejä.

Valiokunnan tulkinnan mukaan luvasta aiheutuu haittaa suunnittelulle, sillä se on ristiriidassa rakennusjärjestyksen kanssa. Rakentaminen voisi myös aiheuttaa haitallisia ympäristövaikutuksia.

Claudia Lundberg 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" (4 kpl): Sini-Pilvi Saarnio, Mia Wikström, Anders Söderling ja Esa Kantee.

Martin Anderssonin vastaehdotus, "ei" (2 kpl): Martin Andersson ja Claudia Lundberg.

Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 2-4 päättänyt hyväksyä lupavalmistelupäällikön ehdotuksen.

Martin Andersson föreslog att begäran om omprövning godkänns. Byggnads- och miljöutskottet har utrett ärendet och godkänt begäran om omprövning. Utskottet anser att byggandet av en inkvarteringsbyggnad (receptionsbyggnad), 65 m²vy, elva inkvarteringsbyggnader, á 7 m²vy, en bastu, 25 m²vy och ett vindskydd uppfyller inte förutsättningarna i markanvändnings- och bygglagen.

Motivering till beslutsförslaget

Enligt byggnadsordningen får man bygga endast en bostadsbyggnad eller en fritidsbostad på en byggplats. En enskild ekonomibyggnad i samband med en fritidsbostad får ha en våningsyta på högst 50 m²vy. Den planerade receptionsbyggnaden är 65 m²vy. Enligt planen ska receptionsbyggnaden omfatta duschar och toaletter. I beslutet beskrivs inte hur vatten och avlopp kommer att ordnas. Byggnaderna kan inte anslutas till Sibbo Vattens vattenlednings- och avloppsnät. NTM-centralen förhåller sig negativt till ledning av dagvatten och avloppsvatten till landsvägens sidodike eller vägområdet.

Beslutet beaktar inte grannarnas kritiska kommentarer om ansökan. Det har inte heller beaktats hurdana konsekvenser uthyrning av fritidsbostäder har för trafiken. NTM-centralen har konstaterat att parkeringsplatsen har byggts för att betjäna besökare i nationalparken. Då parkeringsplatsen byggdes hade man inte vetskap om att inkvarteringsverksamhet planeras på området. Utöver de nuvarande stigarna har andra vandringsleder planerats på området.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 48
Byggnads- och miljöutskottet

08.04.2025

Enligt utskottets tolkning medför tillståndet olägenheter för planeringen, eftersom det strider mot byggnadsordningen. Byggandet kunde även orsaka skadliga miljökonsekvenser.

Claudia Lundberg 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" (4 st): Sini-Pilvi Saarnio, Mia Wikström, Anders Söderling och Esa Kantee.

Martin Anderssons motförslag, "nej" (2 st): Martin Andersson och Claudia Lundberg.

Ordförande konstaterade att byggnads- och miljöutskottet hade med rösterna 2-4 beslutat godkänna lovberedningschefens förslag.

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi lupavalmistelupäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände lovberedningschefens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Päätös oikaisuvaatimuksesta 25-0100-OIK



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 49
Byggnads- och miljöutskottet

08.04.2025

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 25-0068-SUP, Kyllästämöntie 100 / Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 25-0068-SUP, Kyllästämövägen 100

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 08.04.2025 § 49

298/10.03.00.02/2025

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

Adastra Rakennus Oy on hakenut suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä kiinteistölle Adastra kt. 753-421-6-280. Rakennuspaikalta on tarkoituksena purkaa kaksi puurakenteista varastorakennusta sekä rakentaa kaksi määräaikaista 11 600 k-m² ja 2574 k-m² varastorakennusta sekä 180 k-m² toimistotila.

Alueella on voimassa Talman osayleiskaava, joka on tullut voimaan 8.3.2017. Hakemuksen mukainen rakentaminen sijoittuu teollisuusalueelle, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Peltö-Timperi Lotta

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää haetun luvan liitteen 1 mukaisesti.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar bevilja det sökta lovet enligt bilaga 1.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti lupavalmistelupäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt lovberedningschefens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 25-0068-SUP



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 50
Byggnads- och miljöutskottet

08.04.2025

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 25-0034-SUP, Söderkullantie / Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 25-0034-SUP, Söderkullavägen

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 08.04.2025 § 50

297/10.03.00.02/2025

Valmistelija / Beredare: A-Insinöörit Oy.

Hakijat ovat anoneet suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä neljän uuden rakennuspaikan muodostamiseksi kiinteistölle Broböle 753-427-1-52. Asemapiirroksen perusteella muodostettavien rakennuspaikkojen pinta-alat ovat noin 3 000 m² kokoisia. Kaikille neljälle rakennuspaikalle on haettu hakemuksen mukaan rakennettavaksi kaksikerroksinen enintään 230 k-m² suuruinen ja yksiasuntainen omakotitalo sekä 70 k-m² suuruinen talousrakennus.

Alueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025, joka on tullut voimaan 21.1.2012. Hakemuksen mukaiset rakennushankkeet sijoittuvat yleiskaavan mukaiselle haja-asutusalueelle (MTH). Lisäksi ne sijoittuvat tärkeälle pohjavesialueelle (pv) ja maisema-alueelle (ma).

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 byggande enligt bilaga 1.

Käsittely / Behandling Martin Andersson ehdotti, että suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös hyväksytään. Rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa, että kysymyksessä on rakentaminen Brobölessä. Hakemuksen mukainen rakennushanke sijaitsee Sipoon yleiskaava 2025:n haja-asutusalueella ja 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 kahden 230 k-m² suuruisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä kahden 70 k-m² suuruisen talousrakennuksen rakentaminen kahdelle erilliselle 3050 m² (Rakennuspaikka A, Söderkullantie 38) ja 3041 m² (Rakennuspaikka B, Söderkullantie 38) suuruisille rakennuspaikoille 81,68 ha kokoiselle kiinteistölle Broböle Rn:o 753-427-1-52 täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytykset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun. Asunnot on liitettävä Sipoon Veden vesijohtoon ja mahdollisuuksien mukaan paineviemäriin. Jos asuntoja ei voida liittää Sipoon Veden paineviemäriin on kaikki kiinteistöllä syntyvät jätevedet (mustat ja harmaat) johdettava umpisäiliöön. Jätevesiä ei saa käsiteltyinäköön johtaa Sipoonjoen vesistöön eikä imeyttää maaperään.



Hakijan esittämä tieliittymä Söderkullantielle tulee siirtää niin, että se kulkee mahdollisimman lähelle rakennuspaikkoja.

Poikkeamispäätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun luvan poiketa yleiskaavasta kahden 230 k-m² suuruisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä kahden 70 k-m² suuruisen talousrakennuksen rakentamiseksi kahdelle erilliselle 3050 m² (Rakennuspaikka A, Söderkullantie 38) ja 3041 m² (Rakennuspaikka B, Söderkullantie 38). Asunnot on liitettävä Sipoon Veden vesijohtoon ja mahdollisuuksien mukaan paineviemäriin. Jos asuntoja ei voida liittää Sipoon Veden paineviemäriin on kaikki kiinteistöllä syntyvät jätevedet (mustat ja harmaat) johdettava umpisäiliöön. Jätevesiä ei saa käsiteltyinäkään johtaa Sipoonjoen vesistöön eikä imeyttää maaperään.

Päätösehdotuksen perustelut

Kiinteistö sijaitsee osittain kyläalueella ja pääosin haja-asutusalueella. Rakennuspaikat sijoittuvat yleiskaavassa haja-asutusalueeksi (MTH) merkitylle alueelle, mutta niiden vieressä on kyläalue (AT).

Emätilalla on 13 laskennallista rakennuspaikkaa, joista se on käyttänyt 10. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoitukseen on jätettävä suunnitteluvara. Kunnalla on maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n 1 momentti (kunnan tehtävät) huomioon ottaen harkintavaltansa ja perustuslain 15 §:n (omaisuuden suoja) rajoissa oikeus päättää kaavoitusperiaatteista ja siitä, millainen suunnitteluvara kaavoitusta varten on tarpeen. (KHO:2016:119). Päätöksen jälkeen jäisi käyttämättä yksi rakennuspaikka. Naapureilla ei ollut huomauttamista rakennushankkeeseen.

Kiinteistö voi liittyä Sipoon Veden vesijohtoon, joka sijaitsee kiinteistöllä. Kun alueen paineviemäriin otetaan myöhemmin käyttöön, voi kiinteistö liittyä myös paine-viemäriin. Mikäli tonttijohto kulkee naapurikiinteistöjen kautta päästäkseen runkolinjalle, on toimitettava naapurin kirjallinen suostumus rakennusluvan liitteeksi putkien asentamiseksi ja sijoittamiseksi. Rakennuspaikoille johtaa osittain olemassa oleva ajoyhteys. Näin ollen rakennuspaikat tukeutuvat olemassa olevaan tieliittymään. Rakennuspaikat sijaitsevat jo hakatussa metsärinteessä eivätkä peltoalueella.

Päätös ei aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Alueella on vireillä uusi Sipoon yleiskaava 2050 (G28), jonka luonnosta valmistellaan. Valiokunnan tulkinnan mukaan luvasta ei aiheudu haittaa suunnittelulle eikä maanomistajien tasapuolinen kohtelu vaarannu. Valiokunnan arvion mukaan myös muut maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset täyttyvät. 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, Mia Wikström ja Claudia Lundberg.

Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 1-5 päättänyt hyväksyä Martin Anderssonin ehdotuksen.

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

Byggnads och miljöutskottet konstaterar att det är fråga om byggande i Broböle. Den ansökt byggplatsen är belägen på Sibbo generalplan 2025:s glesbygdsområde (MTH) och är i behov av planering enligt 16 § i markanvändnings- och bygglagen. Ansökan kräver undantag från generalplanen enligt 171 § i markanvändnings- och bygglagen.

Avgörande som gäller planeringsbehov

Byggnads och miljöutskottet har undersökt ärendet och beviljar tillståndet som gäller planeringsbehov enligt 137 § i markanvändnings- och bygglagen för byggande av två bostäder á 230 m²-vy, 1 bostad, 2 vån. samt två ekonomibyggnader á 70 m²-vy på två skilda byggplatser med storleken 3050 m² (Byggnadsplats A, Söderkullavägen 38) och 3041 m² (Byggnadsplats B, Söderkullavägen 38) på den 81,68 ha stora fastigheten Broböle nr. 753-427-1-52. Byggnads- och miljöutskottet beviljar tillståndet som gäller planeringsbehov. Byggnaderna skall anslutas till Sibbo Vattens vattenledning och vid möjlighet till tryckavlopp. Om bostäderna inte kan anslutas till Sibbo Vattens tryckavlopp, skall allt avloppsvatten (svart och grått) som uppstår på fastigheten ledas till en sluten tank. Avloppsvattnet får inte ens efter rening släppas ut i Sibbo å eller sugas upp i marken.

Undantagslov

Byggnads och miljöutskottet beviljar undantag från generalplanen för två egnahemshus, 230 m²-vy, 2 våning, 1 bostad samt två ekonomibyggnader 70 m²-vy, på två skilda byggplatser med storleken 3050 m² (Byggnadsplats A, Söderkullavägen 38) och 3041 m² (Byggnadsplats B, Söderkullavägen 38) på den 81,68 ha stora fastigheten Broböle nr. 753-427-1-52. Byggnaderna skall anslutas till Sibbo Vattens vattenledning och vid möjlighet till tryckavlopp. Om bostäderna inte kan anslutas till Sibbo Vattens tryckavlopp, skall allt avloppsvatten (svart och grått) som uppstår på fastigheten ledas till en sluten tank. Avloppsvattnet får inte ens efter rening släppas ut i Sibbo å eller sugas upp i marken.

Motivering

Fastigheten ligger delvis på byområde och mestadels på glesbygdsområde. Byggplatserna ligger på ett område som i



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 50
Byggnads- och miljöutskottet

08.04.2025

generalplanen har markerats som glesbygdsområde, men i nära anslutning till dem finns ett byområde (AT).

Stomlägheten har 13 beräknade byggarbetsplatser, varav 10 har använts. Enligt markanvändnings- och bygglagen skall en planeringsreserv lämnas i planeringen. Kommunen har med beaktande av 20 § 1 mom. (kommunens uppgifter) och 15 § i grundlagen (egendomsskydd) inom ramen för sin prövningsbefogenhet rätt att besluta om principer för planeringen och en planeringsreserv (HFD:2016:119). Efter beslutet skulle en byggplats vara outnyttjad. Grannarna hade inga kommentarer gällande byggnadsprojektet.

Fastigheten skall anslutas till Sibbo Vattens vattenledning som finns på fastigheten. När tryckavloppsledningen i området senare tas i bruk kan fastigheten också anslutas till tryckavloppet. Om tomtledningen går genom grannfastigheterna för att komma till stamledningen, ska grannens skriftliga medgivande lämnas in som bilaga till bygglovets installation och placering av rör. Till byggplatserna finns delvis en befintlig vägförbindelse. Således kan byggplatserna använda den befintliga väganslutningen. Byggplatserna ligger på en redan avverkad skogsbacke och inte på ett åkerområde.

Byggandet försvårar inte utveckling av områdena och försvårar inte lika behandling av markägare. I området är under beredning en ny generalplan för Sibbo 2050 (G28). Enligt utskottets tolkning förorsakar inte lovet olägenheter med tanke på planläggningen. Enligt utskottets bedömning uppfylls även de övriga kraven i markanvändnings- och bygglagen. 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, Mia Wikström och Claudia Lundberg.

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

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Martin Anderssonin ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että lupavalmistelupäällikkö jätti eriävän mielipiteen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände Martin Anderssons förslag.

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



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 50
Byggnads- och miljöutskottet

08.04.2025

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 25-0034-SUP



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 117	29.10.2024
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 51	08.04.2025
Byggnads- och miljöutskottet	

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 24-0314-SUP, Hampträskintie / Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 24-0314-SUP, Hampträskvägen

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 29.10.2024 § 117

Valmistelija / Beredare: Sweco Finland Oy.

Hakijat ovat hakeneet suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä uuden rakennupaikan muodostamiseksi kiinteistölle Blåkulla 753-413-4-96. Hakemuksessa on anottu enintään 300 k-m²:n suuruista, kaksikerroksista ja yksiasuntoista omakotitaloa. Kiinteistön pinta-ala on noin 2,2216 ha.

Alueella on voimassa Immersbyn osayleiskaava, kiinteistö sijoittuu osittain kyläalueelle (AT) sekä maa- ja metsätalousalueelle, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Hakemuksen mukainen rakentaminen sijoittuu osayleiskaavan mukaiselle kyläalueelle (AT).

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	Esa Kantee ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Roy Harkimo kannatti Esa Kanteen ehdotusta. Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi oli tehty yksi kannatettu ehdotus (Kanteen vastaehdotus), minkä vuoksi oli äänestettävä. Hän ehdotti seuraavaa äänestysmenettelyä: kädennostoäänestys, jossa esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja Kanteen vastaehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti. Äänestys: Esittelijän ehdotus, "jaa" (2 kpl): Sini-Pilvi Saarnio ja Mia Wikström. Esa Kanteen vastaehdotus, "ei" (4 kpl): Esa Kantee, Martin Andersson, Anders Söderling ja Roy Harkimo. Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 2-4 päättänyt hyväksyä Esa Kanteen ehdotuksen.

Esa Kantee föreslog att ärendet bordläggs.
Roy Harkimo understödde Esa Kantees förslag.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 117	29.10.2024
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 51	08.04.2025
Byggnads- och miljöutskottet	

Ordförande konstaterade att det förutom föredragandes förslag hade gjorts ett understött förslag (Kantees motförslag) varför man måste rösta. Ordförande föreslog följande röstningsförfarande: handuppräckning, där de som understöder föredragandes förslag röstar "ja" och de som understöder Kantees motförslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Röstning:

Föredragandes förslag, "ja" (2 st): Sini-Pilvi Saarnio och Mia Wikström.
Esa Kantees motförslag, "nej" (4 st): Esa Kantee, Martin Andersson, Anders Söderling, och Roy Harkimo.

Ordförande konstaterade att byggnads- och miljöutskottet hade med rösterna 2-4 beslutat godkänna motförslaget.

Päätös / Beslut	Rakennus- ja ympäristövaliokunta päätti jättää asian pöydälle. Byggnads- och miljöutskottet beslöt att bordlägga ärendet.
-----------------	--

Liitteet / Bilagor

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 08.04.2025 § 51

1096/10.03.00.02/2024

Valmistelija / Beredare: Sweco Finland Oy

Hakijat ovat hakeneet suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä uuden rakennupaikan muodostamiseksi kiinteistölle Blåkulla 753-413-4-96. Hakemuksessa on anottu enintään 300 k-m²:n suuruista, kaksikerroksista ja yksiasuntoista omakotitaloa. Kiinteistön pinta-ala on noin 2,2216 ha.

Alueella on voimassa Immersbyn osayleiskaava, kiinteistö sijoittuu osittain kyläalueelle (AT) sekä maa- ja metsätalousalueelle, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Hakemuksen mukainen rakentaminen sijoittuu osayleiskaavan mukaiselle kyläalueelle (AT).

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 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 tarkoittamalla



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 117
Byggnads- och miljöutskottet
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 51
Byggnads- och miljöutskottet

29.10.2024

08.04.2025

suunnittelutarvealueella. Hanke edellyttää myös MRL:n 43 §:n mukaista lupaa poiketa osayleiskaavasta.

Suunnittelutarveratkaisu

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutkinut asian ja katsoo, että 300 k-m² suuruisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen asunnon rakentaminen 2,2216 ha suuruiselle kiinteistölle Blåkulla Rn:o 753-413-4-96 täyttää maankäyttö- ja rakennuslain edellytykset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun. Asuinrakennus on liitettävä Sipoon Veden vesijohtoon. Lisäksi asunto liitetään viemärijärjestelmään, joka täyttää ympäristösuojelulain vaatimukset, kunnes se voidaan liittää Sipoon Veden paineviemäriin.

Poikkeamispäätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun luvan poiketa yleiskaavasta 300 k-m² suuruisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen asunnon rakentaminen 2,2216 ha suuruiselle kiinteistölle Blåkulla Rn:o 753-413-4-96. Asuinrakennus on liitettävä Sipoon Veden vesijohtoon. Lisäksi asunto liitetään viemärijärjestelmään, joka täyttää ympäristösuojelulain vaatimukset, kunnes se voidaan liittää Sipoon Veden paineviemäriin.

Päätösehdotuksen perustelut

Kiinteistö on rakentamaton ja rakennuspaikka on kyläalueen (AT) alueella. Rakennuspaikan koko ylittää selvästi yleiskaavan vähimmäisvaatimuksen 5000 m². Kantatilan 12 rakennuspaikkaa on käytetty, mutta valiokunta katsoo, että ylitys voidaan sallia, sillä kiinteistö on yli kahden hehtaarin kokoinen, se on kyläalueella ja asunto liitetään Sipoon Veden vesijohtoon. Mikäli tonttijohto kulkee naapurikiinteistöjen kautta päästäkseen runkolinjalle, on toimitettava naapurin kirjallinen suostumus rakennusluvan liitteeksi putkien asentamiseksi ja sijoittamiseksi. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hakemukseen. Yksi naapuri toivoi myös saavansa rakennusluvan, jos hän niin haluaa.

Edellä mainitut seikat huomioon ottaen valiokunta katsoo, ettei rakentamisesta muodostuisi haittaa kaavoitukselle. Valiokunnan mielestä poikkeaminen ja rakentaminen ei aiheuta vaikutuksiltaan merkittävää rakentamista.

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:



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 117

29.10.2024

Byggnads- och miljöutskottet

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 51

08.04.2025

Byggnads- och miljöutskottet

Esittelijän ehdotus, "jaa" (3 kpl): Sini-Pilvi Saarnio, Mia Wikström ja Claudia Lundberg.

Martin Anderssonin vastaehdotus, "ei" (3 kpl): Esa Kantee, Martin Andersson ja Anders Söderling.

Puheenjohtaja totesi, että äänten mennessä tasan, puheenjohtajan ääni ratkaisee. Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 3-3 päättänyt hyväksyä Martin Anderssonin ehdotuksen.

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

Byggnads och miljöutskottet konstaterar att den ansökta byggplatsen är belägen på ett område i behov av planering enligt 16 § i markanvändnings- och bygglagen. Projektet förutsätter också lov enligt MBL 43 § att avvika från delgeneralplanen.

Avgörande som gäller planeringsbehov

Byggnads och miljöutskottet godkänner avgörandet som gäller planeringsbehov enligt markanvändnings- och bygglagen för byggande av ett egnahemshus, 300 m²-vy, 2 våningar, 1 bostad på den 2,2216 ha stora fastigheten Blåkulla Rnr 753-413-4-96. Bostaden skall anslutas till Sibbo Vattens vattenledning. Bostaden skall dessutom anslutas till ett avloppssystem som uppfyller miljöskyddslagens krav tills den kan anslutas till Sibbo Vattens avloppssystem.

Undantagsbeslut

Byggnads och miljöutskottet beviljar undantag för ett egnahemshus, 300 m²-vy, 2 våningar, 1 bostad på den 2,2216 ha stora fastigheten Blåkulla Rnr 753-413-4-96. Bostaden skall anslutas till Sibbo Vattens vattenledning. Bostaden skall dessutom anslutas till ett avloppssystem som uppfyller miljöskyddslagens krav tills den kan anslutas till Sibbo Vattens avloppssystem.

Beslutsförslagets motivering

Fastigheten är obebyggd och byggplatsen ligger på ett byområde (AT). Byggplatsen överstiger klart minimikravet på 5000 m² i generalplanen. Moderfastighetens 12 byggrätter är använda, men utskottet anser att en överskridning kan tillåtas, eftersom fastighetens storlek är över två hektar, det är på ett byområde och bostaden ansluts till Sibbo Vattens vattenledning. Om tomtledningen går genom grannfastigheterna för att komma till stamledningen, skall grannens skriftliga medgivande lämnas in som bilaga till bygglovet för installation och placering av rör.

Grannarna motsatte sig inte byggprojektet. En granne önskade även få bygglov vid behov.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 117	29.10.2024
Byggnads- och miljöutskottet	
Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 51	08.04.2025
Byggnads- och miljöutskottet	

Med hänsyn till ovan nämnda faktorer anser utskottet att byggprojektet inte medför olägenheter för planeringen. Undantaget och byggandet kommer enligt utskottets åsikt inte att medföra betydande byggande. 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" (3 st): Sini-Pilvi Saarnio, Mia Wikström och Claudia Lundberg.

Martin Anderssons motförslag, "nej" (3 st): Esa Kantee, Martin Andersson, och Anders Söderling.

Ordförande konstaterade att då röstetalen är lika avgör ordförandens röst.

Ordförande konstaterade att byggnads- och miljöutskottet hade med rösterna 3-3 beslutat godkänna motförslaget.

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Martin Anderssonin ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että lupavalmistelupäällikkö jätti eriävän mielipiteen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände Martin Anderssons förslag.

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

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 24-0314-SUP



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 52
Byggnads- och miljöutskottet

08.04.2025

Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut, 25-0062-SUP Önskebovägen (ansökan I) / Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös, 25-0062-SUP Toivolantie (hakemus I)

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 08.04.2025 § 52

386/10.03.00.02/2025

Valmistelija / Beredare: Sweco Infra & Rail Oy

Sökanden har ansökt om avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut för att bilda en ny byggplats på fastigheten Eriksdal 753-419-4-1451. Mening är att klyva en ca 5480 m² stor del av fastigheten och att bygga ett egnahemshus med högst 300 m²-vy, två våningar, en bostad och ett bilgarage på 60 m²-vy.

Området är beläget på Sibbo generalplan och fastigheten på dess byområde (AT).

Hakijat ovat anoneet suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä uuden rakennuspaikan muodostamiseksi kiinteistölle Eriksdal 753-419-4-1451. Kiinteistöstä on tarkoituksena lohkoa noin 5480 m² suuruinen määräala ja rakentaa sille enintään 300 k-m², kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen omakotitalon ja 60 k-m² suuruisen autotallin rakentamiseksi.

Alueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025. Kiinteistö sijoituu yleiskaavassa kyläalueelle (AT).

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. Byggnads och miljöutskottet konstaterar att den ansökta byggplatsen är belägen på ett område i behov av planering enligt 16 § i markanvändnings- och bygglagen. Projektet förutsätter också lov enligt MBL 43 § att avvika från generalplan.

Avgörande som gäller planeringsbehov

Byggnads och miljöutskottet godkänner avgörandet som gäller planeringsbehov enligt markanvändnings- och bygglagen för byggande av ett egnahemshus, 300 m²-vy, 1 ½ våning, 1 bostad samt ett garage, 60 m²-vy, på den 5480 m² stora outbrutna delen av fastighet Eriksdal Rnr 753-



419-4-1451. Fastigheten skall anslutas till Sibbo Vattens vattenledning och avlopp.

Undantagsbeslut

Byggnads och miljöutskottet beviljar undantag för ett egnahemshus, 300 m²-vy, 1 ½ våning, 1 bostad samt ett garage, 60 m²-vy, på den 5480 m² stora outbrutna delen av fastighet Eriksdal Rnr 753-419-4-1451. Fastigheten skall anslutas till Sibbo Vattens vattenledning och avlopp.

Beslutsförslagets motivering

Fastigheten är obebyggd och byggplatsen ligger på ett byområde (AT). Byggplatsen överstiger klart minimikravet på 2000 m² i generalplanen då det ansluts till kommunalteknik. Byggplatsen skulle också uppfylla kraven om det inte anslöts till kommunalteknik. Det finns en färdig väg till fastigheten. Moderfastighetens nio byggrätter är använda, men utskottet anser att en överskridning kan tillåtas, eftersom fastighetens storlek är över en hektar, det är på ett byområde och bostaden ansluts till kommunalteknik.

På området har inletts planering av en delgeneralplan, men där råder inget byggförbud. En granne hade synpunkter på antalet våningar i bostadshuset, vilket har korrigerats i beslutet. En av grannarna frågade om resterande byggrätter. Fastigheten skall anslutas till Sibbo Vattens vattenledning och avlopp. Om tomtledningen går genom grannfastigheterna för att komma till stamledningen, ska grannens skriftliga medgivande lämnas in som bilaga till bygglovets installation och placering av rör.

Med hänsyn till ovan nämnda faktorer anser utskottet att byggprojektet inte medför olägenheter för planeringen. Undantaget och byggandet kommer enligt utskottets åsikt inte att medföra betydande byggande. 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" (4 st): Esa Kantee, Martin Andersson, Anders Söderling och Claudia Lundström.

Ordförande konstaterade att byggnads- och miljöutskottet hade med rösterna 2-4 beslutat godkänna motförslaget.

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 43 §:n mukaista lupaa poiketa yleiskaavasta.

Suunnittelutarveratkaisu

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutkinut asian ja katsoo, että 300 k-m² suuruisen, puolitoistakerroksisen ja yksiasuntoisen asunnon ja 60 k-m² suuruisen autotallin rakentaminen 5480 m² suuruiselle määräalalle kiinteistöstä Eriksdal Rn:o 753-419-4-1451 (10736 m²) täyttää maankäyttö- ja rakennuslain edellytykset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun. Asuinrakennus on liitettävä Sipoon Veden vesijohtoon ja paineviemäriin, kuten asemapiirroksessa on esitetty.

Poikkeamispäätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun luvan poiketa yleiskaavasta 300 k-m² suuruisen, puolitoistakerroksisen ja yksiasuntoisen asunnon ja 60 k-m² suuruisen autotallin rakentaminen 5480 m² suuruiselle määräalalle kiinteistöstä Eriksdal Rn:o 753-419-4-1451 (10736 m²). Asuinrakennus on liitettävä Sipoon Veden vesijohtoon ja paineviemäriin, kuten asemapiirroksessa on esitetty.

Päätösehdotuksen perustelut

Kiinteistö on rakentamaton ja rakennuspaikka on kyläalueen (AT) alueella. Rakennuspaikan koko ylittää yleiskaavan vähimmäisvaatimuksen 2000 m², kun se liitetään kunnallistekniikkaan. Rakennuspaikan koko riittäisi myös ilman liittämistä kunnallistekniikkaan. Kiinteistölle on valmis tie olemassa. Kantatilan yhdeksän rakennuspaikkaa on käytetty, mutta valiokunta katsoo, että ylitys voidaan sallia, sillä kiinteistö on yli hehtaarin kokoinen, se on kyläalueella ja asunto liitetään kunnallistekniikkaan.

Alueella on vireillä osayleiskaava, mutta siellä ei ole rakentamiskieltoa. Naapureilla oli huomauttamista asuinrakennuksen kerroslukuun, joka on korjattu päätöksessä. Yksi naapureista kysyi jäljellä olevasta rakennusoikeudesta. Kiinteistö tulee liittää Sipoon veden vesijohtoon ja paineviemäriin. Mikäli tonttijohto kulkee naapurikiinteistöjen kautta päästäkseen runkolinjalle, on toimitettava naapurin kirjallinen suostumus rakennusluvan liitteeksi putkien asentamiseksi ja sijoittamiseksi.

Edellä mainitut seikat huomioon ottaen valiokunta katsoo, ettei rakentamisesta muodostuisi haittaa kaavoitukselle. Valiokunnan mielestä poikkeaminen ja rakentaminen ei aiheuta vaikutuksiltaan merkittävää rakentamista.

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



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 52
Byggnads- och miljöutskottet

08.04.2025

"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" (4 kpl): Esa Kantee, Martin Andersson, Anders Söderling ja Claudia Lundberg.

Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 2-4 päättänyt hyväksyä Martin Anderssonin ehdotuksen.

Päätös / Beslut

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

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Martin Anderssonin ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että lupavalmistelupäällikkö jätti eriävän mielipiteen.

Liitteet / Bilagor

asia 15, liite 01, Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 25-0062-SUP



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 53
Byggnads- och miljöutskottet

08.04.2025

Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 25-0061-SUP, Önskebovägen (ansökan II) / Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 25-0061-SUP, Toivolantie (hakemus II)

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 08.04.2025 § 53

387/10.03.00.02/2025

Valmistelija / Beredare: Sweco Infra & Rail Oy.

Sökanden har ansökt om avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut för att bilda en ny byggplats på fastigheten Eriksdal 753-419-4-1451. Mening är att klyva en ca 5260 m² stor del av fastigheten och att bygga ett egnahemshus med högst 300 m²-vy, två våningar, en bostad och ett bilgarage på 60 m²-vy.

Området är beläget på Sibbo generalplan och fastigheten på dess byområde (AT).

Hakijat ovat anoneet suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä uuden rakennuspaikan muodostamiseksi kiinteistölle Eriksdal 753-419-4-1451. Kiinteistöstä on tarkoituksena lohkoa noin 5260 m² suuruinen määräala ja rakentaa sille enintään 300 k-m², kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen omakotitalon ja 60 k-m² suuruisen autotallin rakentamiseksi.

Alueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025. Kiinteistö sijoittuu yleiskaavassa kyläalueelle (AT).

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Peltö-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

Päätös / Beslut Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt lovberedningschefens förslag.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti lupavalmistelupäällikön ehdotuksen.

Liitteet / Bilagor

asia 16, liite 01, Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 25-0061-SUP



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 54
Byggnads- och miljöutskottet

08.04.2025

Ilmoitusasiat / Delgivningar

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 08.04.2025 § 54

Viranhaltijapäätökset / Tjänstemannabeslut

Rakennusvalvontapäällikkö, lupavalmistelupäällikkö / Byggnads-
tillsynschef, lovberedningschef:

- Rakennusluvat (MRL) ja rakentamisluvat (RakL) / Byggnadslov (MarkByggL) och bygglov (ByggL)
- Suunnittelutarveratkaisut (MRL) ja erilliset sijoittamisluvat (RakL) / Avgörande av planeringsbehov (MarkByggL) och separata placeringstillstånd (ByggL)
- Poikkeamispäätökset (MRL) ja poikkeamisluvat (RakL) / Undantagsbeslut (MarkByggL) och undantagstillstånd (ByggL) 17.3.2025 ja / och 24.3.2025

Rakennusvalvonnan ilmoitusasiat / Byggnadstillsynens delgivningar

Sipoo kunnan rakennusvalvontaviranomainen ei anna lausuntoa Mäntsälän rakennusjärjestysehdotuksesta - uudelleen nähtäville asettaminen, Mäntsälän kunta/ kuntakehityspalvelut, 19.3.2025.

Sipoo kunnan rakennusvalvontaviranomainen ei anna lausuntoa Vantaan rakennusjärjestyksen muutosehdotuksesta, Vantaan kaupunki/ rakennusvalvonta, 26.3.2025.

Ympäristövalvonnan ilmoitusasiat / Miljötillsynens delgivningar

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus / Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Ilmoitus (suomeksi ja ruotsiksi) UDELY/1392/2025 Vesilain 2 luvun 6 §:n mukainen ilmoitus ruoppaus- ja niittotyöstä yhteisen alueen järjestäytymättömän osakaskunnan vesialueella.

Suunnitelma ruoppaustyöstä Sipoossa kiinteistön 753-410-1-243 edustan yhteisellä vesialueella 753-419-876-2, 12.3.2025.

Beslut UDELY/18008/2024 Beslut om inrättande av ett naturskyddsområde / Päätos luonnonsuojelualueen perustamisesta – Träskskogen.

NTM-centralen i Nyland inrättar området (utmärkt på den till beslutet bifogade kartan) som naturskyddsområde och ger vissa bestämmelser som gäller inom naturskyddsområdet, 13.3.2025.

ELY-keskukseen aluehallinnon asiointipalveluun on tehty ruoppaus- ja niittoilmoitus, kiinteistö 753-408-10-7, vesialue 753-876-7-0, Box-Hangelby vattenområde, Sipoo, 26.3.2025.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 54
Byggnads- och miljöutskottet

08.04.2025

ELY-keskukseen aluehallinnon asiointipalveluun on tehty ruoppaus- ja niittoilmoitus, kiinteistö 753-408-10-8, vesialue 753-408-10-8, Hangelbyviken, Sipoo, 27.3.2025.

ELY-keskukseen aluehallinnon asiointipalveluun on tehty ruoppaus- ja niittoilmoitus, kiinteistö 753-408-8-8, vesialue 753-408-8-8, Björghäcken, Sipoo, 31.3.2025.

Kannanotto UDELY/8184/2016 Sipoon kunnan Savijärven suljetun kaatopaikan vesientarkkailu.

Sipoon Savijärven kaatopaikka on ollut käytössä vuosina 1960–1992. Viimeisin tarkkailuohjelma on laadittu ja päivitetty 21.12.2012. FCG Oy on toimittanut ELY-keskukselle tulosten pidempiaikaisen tarkastelun sekä esityksen Sipoon Savijärven suljetun kaatopaikan tarkkailun muuttamisesta.

Uudenmaan ELY-keskus esittää kannanottonsa tarkkailun muutosesitykseen ja toteaa lisäksi kannanottonaan, että Sipoon Savijärven suljetun kaatopaikan vesientarkkailun jatkamiselle ei ole tarvetta enää vuoden 2025 jälkeen, 27.3.2025.

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos / Räddningsverket i Östra Nyland

Päätös 11.3.2025/01/JH Ilmoitus vaarallisten kemikaalien vähäisestä teollisesta käsittelystä ja varastoinnista, Rudus Betontehtäminen, Rahtiraitti 9, 04220, Kerava - ilmoittajana Rudus Oy.

Pelastusviranomaisen on päättänyt, että Rudus Oy saa osoitteessa Rahtiraitti 9, harjoittaa vaarallisten kemikaalien vähäistä teollista käsittelyä ja varastointia ilmoituksessaan esittämällä tavalla ja päätöksessä mainituissa säädöksissä annettujen velvoitteiden mukaisesti, 12.3.2025.

Muut raportit ja ilmoitukset / Övriga rapporter och meddelanden

Uudenmaan jätehuoltoviranomaisen on toimittanut tiedoksi Uudenmaan jätelautakunnan 5.3.2025 kokouksen pöytäkirjan, 12.3.2025.

Porvoon kaupungin ympäristöterveydenhuolto on toimittanut tiedoksi Porvoon ympäristöterveysjaoston pöytäkirjan 20.3.2025, 26.3.2025.

Ehdotus / Förslag

Ilmoitusasiat merkitään tiedoksi.

Delgivningarna antecknas för kännedom.

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta merkitsi ilmoitusasiat tiedoksi.

Byggnads- och miljöutskottet antecknade delgivningarna för kännedom.



Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 55
Byggnads- och miljöutskottet

08.04.2025

Hajarakentamisen periaatteet suunnittelutarvealueella / Principer för glest byggande i områden i behov av planering

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 08.04.2025 § 55

76/10.03.00.02/2025

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on 28.1.2025 hyväksynyt Hajarakentamisen periaatteet suunnittelutarvealueella. Periaatteiden hyväksymisen jälkeen on käynyt ilmi, että periaatteet on tuotu käsittelyyn ohi kunnanhallituksen perustaman ohjausryhmän, jonka tehtävänä on kunnanhallituksen päätöksen 9.9.2024 mukaan rakennusjärjestyksen uudistamisen ja uuden rakentamislain toimeenpanon ohjaus sekä muiden rakentamiseen ja kaavoittamiseen liittyvien määräyksien tarkastelu. Lisäksi periaatteet sisältävät tulkinnanvaraisia ja uuden rakentamislain säännösten ja tavoitteiden kannalta kyseenalaisia muotoiluja rakentamisen ohjaamisesta esimerkiksi asemakaavoitettavaksi tarkoitetuilla alueilla (kohta 6.).

Esittelijä / Föredragande Puheenjohtaja / Ordförande Kantee Esa

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää, että Hajarakentamisen periaatteet suunnittelutarvealueella valmistellaan uudelleen valiokunnan käsiteltäväksi ja hyväksyttäväksi. Uudelleen valmistelu on tehtävä kunnanhallituksen asettaman ohjausryhmän ohjauksessa. Periaatteiden uudelleen valmistelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamislain 46 §:ssä säädettyihin muutoksiin, joilla rakentamista suunnittelutarvealueilla on mahdollistettu aiempaa useammassa tilanteessa ja joilla kunnalle on annettu aiempaa laajempi harkintavalta sallia rakentamista suunnittelutarvealueella. Periaatteet tulee muotoilla mahdollisimman salliviksi lain säännösten puitteissa. Tältä osin huomioon on otettava rakentamislain esitöiden perustelulausumien lisäksi kunnan saama asiantuntijalausunto rakentamislain 46 §:n edellytysten tulkinnasta.

Byggnads- och miljöutskottet beslutade att Principer för glest byggande i områden i behov av planering återremitteras för beredning och för utskottets behandling och godkännande. Den nya beredningen ska göras under ledning av arbetsgruppen tillsatt av kommunstyrelsen. I den nya beredningen ska särskild uppmärksamhet fästas vid ändringarna i 46 § i bygglagen, som föreskriver att det är i allt fler situationer möjligt att bygga i områden i behov av planering och att kommunen har en mer omfattande prövningsrätt att tillåta byggande i områden i behov av planering. Principerna ska vara så tillåtande som möjligt inom ramen för lagens bestämmelser. Utöver motiveringar i bygglagens förarbete ska man också beakta expertutlåtandet om tolkningar av förutsättningar i 46 § i bygglagen som kommunen har mottagit.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti puheenjohtajan ehdotuksen.



Sipoon kunta / Sibbo kommun

Pöytäkirja / Protokoll

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / § 55
Byggnads- och miljöutskottet

08.04.2025

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt ordförandes förslag.

Liitteet / Bilagor



Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 38, § 39, § 40, § 41, § 43, § 44, § 45, § 47, § 54, § 55

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Kuntalain (10.4.2015/410) 136 §:n mukaan päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

BESVÄRSFÖRBUD

Enligt 136 § i kommunallagen (10.4.2015/410) får omprövning inte begäras eller kommunalbesvär anföras i fråga om beslut som endast gäller beredning eller verkställighet.



Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 42, § 48, § 49, § 50, § 51, § 52, § 53

OHJE MUUTOKSENHAKUUN

Yllä mainittujen pykälien osalta muutoksenhakuohje on kunkin päätöksen liitteenä.

ANVISNING TILL SÖKANDE AV ÄNDRING

Gällande ovannämnda paragrafer är anvisning för sökande av ändring bifogad till ifrågavarande beslut.

**Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 46****OIKAISUVAATIMUSOHJEET**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Sipoon kunnan kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusaajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on

Sipoon kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunta

Kirjaamon yhteystiedot:

Postiosoite: PL 7, 04131 Sipoo

Käyntiosoite: Lukkarinmäentie 2

Sähköpostiosoite: kirjaamo(a)sipoo.fi

Vaihde: +358 9 23531

Kirjaamon aukioloaika: maanantai-torstai klo 8.00–16.00 ja perjantai klo 8.00–14.00.

**Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Sipoon kunnan kirjaamosta.