

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 02.06.2025 § 90

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

Hakijat ovat hakeneet poikkeamista kiinteistölle Tomtebo I 753-422-2-85. Tarkoituksena on purkaa vanha loma-asunto ja rakentaa sen tilalle 200 k-m²:n suuruinen, yksikerroksinen ja yksiasuntoinen omakotitalo.

Alueella on voimassa saariston- ja rannikon osayleiskaava. Kiinteistölle on osoitettu yksi loma-asunnon rakennuspaikka (RA).

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Peltö-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 palautetaan uudelleen valmisteluun sillä evästyksellä, että omakotitaloa pienennetään kiinteistön rakennusoikeuden mukaiseksi kokoon 120 m².
Claudia Lundberg kannatti Esa Kanteen ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi oli tehty yksi kannatettu ehdotus (puheenjohtaja Kanteen vastaehdotus), minkä vuoksi oli äänestettävä. Hän ehdotti seuraavaa äänestysmenettelyä: kädennostoäänestys, jossa esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja puheenjohtajan vastaehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Esitys hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys:

Esittelijän ehdotus, "jaa" (1 kpl): Jenni Sademies.

Puheenjohtajan 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 puheenjohtajan ehdotuksen.

Esa Kantee föreslog att återremittera ärendet för ny beredning med den rådgivning, att egnahemshuset förminskas till 120 m² enligt byggrätten på fastigheten.

Claudia Lundberg understödde Esa Kantees förslag.

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

Röstning:

Föredragandes förslag, "ja" (1 st): Jenni Sademies.

Ordförandes 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 ordförandes förslag.

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteluun.

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

Liitteet / Bilagor

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 28.08.2025 § 105

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

Hakijat ovat hakeneet poikkeamista kiinteistölle Tomtebo I 753-422-2-85. Tarkoituksena on purkaa vanha loma-asunto ja rakentaa sen tilalle 200 k-m²:n suuruinen, yksikerroksinen ja yksiasuntainen omakotitalo.

Alueella on voimassa saariston- ja rannikon osayleiskaava. Kiinteistölle on osoitettu yksi loma-asunnon rakennuspaikka (RA).

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Peltö-Timperi Lotta

Ehdotus / Förslag

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

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

Käsittely / Behandling

Kicka Lindroos ehdotti, että asia jätetään pöydälle, koska rakennus- ja ympäristövaliokunta tulee pian päättämään uusista haja-asutusalueen rakentamisen linjauksista, johon sisältyy käyttötarkoituksen muutokset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta kannatti Kicka Lindroosin ehdotusta.

Kicka Lindroos föreslog att ärendet bordläggs, eftersom nya principer för byggande i glesbygden, där det ingår förändringar av användningsändamål, snart behandlas i byggnads- och miljöutskottet.

Byggnads- och miljöutskottet understödde Kicka Lindroos 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 18.09.2025 § 120

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

Hakijat ovat hakeneet poikkeamista kiinteistölle Tomtebo I 753-422-2-85. Tarkoituksena on purkaa vanha loma-asunto ja rakentaa sen tilalle 200 k-m²:n suuruinen, yksikerroksinen ja yksiasuntainen omakotitalo.

Alueella on voimassa saariston- ja rannikon osayleiskaava. Kiinteistölle on osoitettu yksi loma-asunnon rakennuspaikka (RA).

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Peltö-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

Anders Söderling ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun. Rakennus- ja ympäristövaliokunta kannatti Anders Söderlingin ehdotusta.

Anders Söderling föreslog att ärendet återremiteras för ny beredning. Byggnads- och miljöutskottet understödde Anders Söderlings 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

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 20.11.2025 § 147

603/10.03.00.02/2025

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

Hakijat ovat hakeneet poikkeamista kiinteistölle Havsvik 753-422-2-86. Tarkoituksena on purkaa vanha loma-asunto ja rakentaa sen tilalle 200 k-m²:n suuruinen, yksikerroksinen ja yksiasuntainen omakotitalo.

Alueella on voimassa saariston- ja rannikon osayleiskaava. Kiinteistölle on osoitettu yksi loma-asunnon rakennuspaikka (RA).

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Peltö-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

Anders Söderling ehdotti, että poikkeamislupa myönnetään. Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää luvan poiketa saariston ja rannikon osayleiskaavasta G15 käyttötarkoituksesta.

Perustelut:

Kiinteistö liitetään kunnallistekniikkaan. Kunta on osayleiskaavassa G15 todennut että ”alueella on erittäin suuri paine loma-asuntojen muuttamisesta ympärivuotisiksi. Loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutokset vakituiseksi asunnoiksi tutkitaan tapauskohtaisesti poikkeamislupamenettelyllä”. Valiokunnan näkemyksen mukaan muutos ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, sillä poikkeamislupamenettely on mainittu voimassa olevassa osayleiskaavassa.

Lisäksi Sipoon hajakentän rakentamisen periaatteet ohjeistuksessa sanotaan seuraavasti:

Rakennuksen käyttötarkoituksesta poikkeaminen

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituisen asumiseen katsotaan Sipoossa aina tukevan ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä, koska tämä vähentää uudisrakentamisen tarvetta ja tukee olemassa olevan rakennuskannan ja yhdyskuntarakenteen tehokasta käyttöä kunnassa, johon kohdistuu rakentamisen paine (vrt. YmVM 27/2022 vp, s. 17). Käyttötarkoituksen muuttaminen tukee vähähiilisyttä lisäksi silloin, kun vapaa-ajan asunnon muuttamisen yhteydessä vakituisen asumiseen parannetaan olemassa olevan tai korvaavan rakennuksen energiatehokkuutta. Näin ollen poikkeamislupa rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituisen asumiseen asema- ja yleiskaavasta poiketen rakentamislain 57 §:n 1 ja 3 momentin nojalla lähtökohtaisesti myönnetään.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituisen asumiseen on myönnettävä aina poikkeamisena asemakaava-alueella rakentamislain 57 §:n 3 momentin nojalla, ellei poikkeaminen vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista (57 § 2 mom. 2 kohta) tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista (57 § 2 mom. 3 kohta). Kyse on 3 momentin säännökseen perustuvasta hakijan oikeudesta. Esteet poikkeamiselle voivat olla käsillä vain, jos käyttötarkoituksen muuttaminen vaarantaa suojelualueen tai suojellun lajin suojelun tai suojellun rakennuksen tai alueen suojeluarvot.

Edellytyksiä käyttötarkoituksen muuttamisesta asemakaavasta poiketen asumiseen ja asumiskäyttötarkoituksen sisäisesti loma-asunnosta vakituisen asumiseen sovelletaan analogisesti myös yleiskaavasta poikkeamiseen. Loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asuinrakennukseksi haja-asutusalueelle on siten pääsääntöisesti mahdollista, jos loma-asunto täyttää tai saadaan täyttämään asuinrakennuksen tekniset vaatimukset. Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisen vakituisen asuinkäyttöön yleiskaavasta poiketen ei katsota aiheuttavan 57 §:n 2 momentin 1 ja 4 kohdassa tarkoitettuja vaikutuksia, jos rakennuksen lähialueilla sijaitsee vakituista asumista ja jos jätevedet sekä hulevedet saadaan järjestettyä siten, että ne eivät aiheuta haittaa ympäristölle/tai rakennuspaikka sijaitsee kunnan tai osuuskunnan vesi- ja jätevesiverkoston alueella. Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueella kaavan RA-merkinnästä poikkeamisen vakituisen asuinkäyttöön ei voida katsoa aiheuttavan 2 momentissa tarkoitettuja vaikutuksia, vaan poikkeamislupa myönnetään. Käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä voidaan myöntää lisärakennusoikeutta. Rakennusoikeuden määrittelyssä sovelletaan Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueella AP-kaavamääräystä, joka viittaa voimassa olevaan rakennusjärjestykseen.

Kicka Lindroos kannatti Anders Söderlingin ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi oli tehty yksi kannatettu ehdotus (puheenjohtaja Söderlingin vastaehdotus), minkä vuoksi oli äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että esittelijän ehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja puheenjohtajan ehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Äänestys suoritetaan Cloudmeeting-järjestelmän kautta sähköisenä.

Äänestys:

Esittelijän ehdotus "jaa": 2 ääntä

Puheenjohtajan ehdotus "ei": 5 ääntä

Puheenjohtaja totesi, että puheenjohtajan ehdotus hyväksyttiin äänin 5-2.

Äänestystulosraportti on pöytäkirjan liitteenä.

Anders Söderling föreslog att undantagslovet beviljas.

Byggnads- och miljöutskottet beviljar undantag till användningsändamålet i delgeneralplanen för skärgården och kusten G15.

Motivering:

Fastigheten ansluts till kommunaltekniken. I delgeneralplanen G15 har kommunen konstaterat att det finns "ett synnerligen stort tryck att ändra fritidsbostäder till permanenta bostäder" på området och "ändringen av användningsändamålet från fritidsbostad till åretruntbostad undersöks från fall till fall enligt förfarandet för undantagslov". Enligt utskottet medför ändringen inga olägenheter med tanke på planläggningen, eftersom förfarandet för undantagstillstånd nämns i den gällande delgeneralplanen. Dessutom står följande i Sibbo kommuns principer för glest byggande i områden i behov av planering:

Avvikelse från byggnadens användningsändamål

Ändring av byggnadens användningsändamål till stadigvarande boende anses i Sibbo att alltid stödja cirkulär ekonomi och koldioxidsnålhet i miljön, eftersom ändringen minskar på behovet av nybyggande och stöder effektiv användning av samhällsstrukturen i kommunen som utsätts för tryck att bygga mer (jfr. MiUB 27/2022 rd, s.17). Ändring av användningsändamålet stöder koldioxidsnålheten även då energieffektiviteten av en befintlig eller ersättande byggnad förbättras i samband med att en fritidsbostad ändras till en bostad för stadigvarande boende. Således beviljas undantagslov i princip för ändring av en byggnads användningsändamål till stadigvarande boende för avvikelse från detaljplanen och generalplanen med stöd av 57 § 1 och 3 mom. i bygglagen.

Ändring av byggnadens användningsändamål till stadigvarande boende ska alltid beviljas som avvikelse på ett detaljplaneområde med stöd av 57 § 3 mom. i bygglagen om avvikelserna inte försvårar uppnående av målen för naturvården (57 § 2 mom. 2 punkten) eller försvårar uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön (57 § 2 mom. 3 punkten). Det handlar om sökandes rätt som avses i 3 mom. Hinder för avvikelse kan endast behandlas om ändring av användningsändamålet äventyrar skydd av skyddsområde eller en skyddad art eller skyddsvärden för en skyddad byggnad eller ett skyddat område.

Förutsättningar för ändring av användningsändamålet med avvikelse från detaljplanen för boende och inom användning för bostadsändamål från en fritidsbostad till en bostad för stadigvarande boende tillämpas analogt även för avvikelse från generalplanen. Ändring av byggnadens användningsändamål från en fritidsbostad till en bostad för stadigvarande boende i glesbygden är därmed i regel möjligt om fritidsbostaden uppfyller eller kan uppfylla de tekniska kraven för en bostadsbyggnad. Ändring av en fritidsbostads användningsändamål till en bostad för stadigvarande boende anses inte orsaka konsekvenser som avses i 57 § 2 mom. 1 och 4 punkten, om det finns stadigvarande boende i byggnadens närliggande områden och om avloppsvatten samt dagvatten kan ordnas således att de inte orsakar olägenheter för miljön eller om byggplatsen ligger på området för kommunens eller andelslagets vatten- och avloppsnät. Avvikelse från RA-beteckningen i delgeneralplanen för skärgården och kusten till användning för stadigvarande boende kan inte anses orsaka konsekvenser som avses i 2 mom., utan undantagslovet beviljas. Tillägg till byggnadsrätten kan beviljas i samband med ändring av användningsändamålet. I fastställning av byggnadsrätt i området tillämpas bestämmelsen AP i delgeneralplanen skärgården och kusten. Planbestämmelsen hänvisar till den gällande byggnadsordningen. Kicka Lindroos understödde Anders Söderlings förslag.

Ordföranden konstaterade att det förutom föredragandens förslag gjorts ett understött förslag (ordförande Söderlings motförslag), varvid omröstning var påkallad.

Ordföranden föreslog att de som understöder föredragandens förslag röstar "ja" och de som understöder ordförandes förslag röstar "nej". Förslaget godkändes enhälligt.

Omröstningen sker elektroniskt via systemet Cloudmeeting.

Föredragandes förslag "ja": 2 röster

Ordförandes förslag "nej": 5 röster

Ordföranden konstaterade att ordförandes förslag godkändes med rösterna 5–2.

Omröstningsrapporten bifogas protokollet.

Påttös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Anders Söderlingin ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että lupavalmistelupäällikö Lotta Pelto-Timperi jätti eriävän mielipiteen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände Anders Söderlings förslag.

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

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Poikkeamislupa 25-0158-POL

Liite / Bilaga 2: Äänestystulosraportti Rakennus- ja ympäristövaliokunta 20.11.2025 § 147