

**Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 22-0393-SUP, Kotimäentie / Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 22-0393-SUP, Hembäckevägen**

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 27.09.2022 § 246**

Valmistelija / Beredare: Konsulttitoimisto A-Insinöörit

Hakija on hakenut lupaa 150 k-m<sup>2</sup> suuruisen, yksikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen ja 40 k-m<sup>2</sup> suuruisen talousrakennuksen rakentamiseksi noin 1,39 ha suuruiselle kiinteistölle kiinteistölle Berghell Rn:o [REDACTED]. Kiinteistöllä sijaitsee entuudestaan yksi asuinrakennus.

Nyt kyseessä oleva kiinteistö sijaitsee 25.1.2012 voimaan tulleen koko kunnan yleiskaavan (Sipoon yleiskaava 2025) taajamatoimintojen alueella (A).

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

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

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att inte bevilja lov för det ansökta byggprojektet i enlighet med bilaga 1.

Käsittely / Behandling Anders Söderling ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Rakennus ja ympäristövaliokunta kannatti Anders Söderlingin ehdotusta.

Anders Söderling föreslog att ärendet bordläggs. Byggnads- och miljöutskottet understödde Anders Söderlings förslag.

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

Byggnads- och miljöutskottet beslöt enhälligt att bordlägga ärendet.

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 27.10.2022 § 262**

1177/10.03.00.02/2022

Valmistelija / Beredare: Konsulttitoimisto A-Insinöörit

Hakija on hakenut lupaa 150 k-m<sup>2</sup> suuruisen, yksikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen ja 40 k-m<sup>2</sup> suuruisen talousrakennuksen rakentamiseksi noin 1,39 ha suuruiselle kiinteistölle kiinteistölle Berghell Rn:o [REDACTED]. Kiinteistöllä sijaitsee entuudestaan yksi asuinrakennus.

Nyt kyseessä oleva kiinteistö sijaitsee 25.1.2012 voimaan tulleen koko kunnan yleiskaavan (Sipoon yleiskaava 2025) taajamatoimintojen alueella (A).

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

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

Byggnads- och miljöutskottet beslutar att inte bevilja lov för det ansökta byggprojektet i enlighet med bilaga 1.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennushanke sijaitsee maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella. Hanke edellyttää myös MRL:n 171 §:n mukaista lupaa poiketa yleiskaavasta.

#### Suunnittelutarveratkaisu

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutkinut asian ja katsoo, että 150 k-m<sup>2</sup> suuruisen, yksikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen ja 40 k-m<sup>2</sup> suuruisen talousrakennuksen rakentamiseksi noin 1,39 ha suuruiselle kiinteistölle Berghell Rn:o [REDACTED] täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytykset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun. Valiokunta katsoo, että asuinrakennus tulee liittää kunnan vesijohto- ja viemäriverkostoon.

#### Poikkeamispäätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun luvan poiketa yleiskaavasta 150 k-m<sup>2</sup> suuruisen, yksikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen ja 40 k-m<sup>2</sup> suuruisen talousrakennuksen rakentamiseksi noin 1,39 ha suuruiselle kiinteistölle Berghell Rn:o [REDACTED].

#### Päätösehdotuksen perustelut

Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hakemuksen johdosta. Kiinteistö voi liittyä Sipoon Veden ja vesijohtoon ja viettoviemäriin. Rakennuspaikkaan johtaa olemassa oleva tie.

Sipoon yleiskaava 2025:n perusteella alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Asemakaavaa ei kuitenkaan ole lähivuosina suunnitteilla, sillä sitä ei ole Sipoon kaavoitusohjelmassa 2022–2025. Vaikka alueen asemakaavoittaminen on mainittu yleiskaavassa ei ole selvää, että näin tulee tapahtumaan. Näin ollen ei voida todeta, että rakennushanke vaikeuttaisi kaavan toteutumista. Kysymys on vain yhden uuden omakotitalon rakentamisesta. Alueella ei myöskään ole rakentamiskieltoa. Päätös ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kiinteistö tulee liittää Sipoon Veden vesi- ja viemäriverkostoon, jolloin siitä ei aiheudu haittaa vesiensuojelulle ja pohjavedelle.

Hakemus täyttää myös rakennus- ja ympäristövaliokunnan 27.1.2022 antaman ohjeen ehdot.

Esa Kantee kannatti 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" (6 kpl): Esa Kantee, Martin Andersson, Anders Söderling, Roy Harkimo, Pauliina Tapio, Tanja Åkerfelt

Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 1-6 päättänyt hyväksyä Martin Anderssonin ehdotuksen.

Rakennusvalvontapäällikkö Ulla-Maija Upola jätti eriävän mielipiteen.

Martin Anderssons motförslag:

Byggnads- och miljöutskottet konstaterar att byggprojektet som utgör föremålet för ansökan befinner sig på ett område i behov av planering som avses i 16 § i markanvändnings- och bygglagen. Projektet kräver också tillstånd att avvika från generalplanen enligt 171 § i markanvändnings- och bygglagen.

Avgörande som gäller planeringsbehov

Byggnads- och miljöutskottet har utrett ärendet och anser att byggandet av en bostad på 150 m<sup>2</sup>vy i en våning och en ekonomibyggnad på 40 m<sup>2</sup>vy på den cirka 1,39 hektar stora fastigheten Berghell Rnr [REDACTED] uppfyller kraven i 137 § i markanvändnings- och bygglagen. Byggnads- och miljöutskottet godkänner avgörandet som gäller planeringsbehov. Utskottet anser att bostadshuset ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Undantagsbeslut

Byggnads- och miljöutskottet beviljar det ansökta tillståndet att bygga en bostad på 150 m<sup>2</sup>vy i en våning och en ekonomibyggnad på 40 m<sup>2</sup>vy på den cirka 1,39 hektar stora fastigheten Berghell Rnr [REDACTED].

Motivering till beslutsförslaget

Grannarna har inte haft något att anmärka med anledning av ansökan. Fastigheten kan anslutas till Sibbo Vattens vatten- och avloppsnät. En befintlig väg leder till byggplatsen.

I Generalplan för Sibbo 2025 anvisas området som ett område som ska detaljplaneras. Det finns dock inga planer på en detaljplan under de kommande åren, eftersom en sådan inte ingår i Sibbo kommuns planläggningsprogram 2022–2025. Även om detaljplaneringen av området nämns i generalplanen är det inte säkert att detta kommer att ske. Därför kan man inte dra slutsatsen att byggprojektet skulle hindra genomförandet av planen. Det handlar bara om att bygga ett nytt egnahemshus. Det finns inte heller något byggförbud i området. Beslutet varken leder till byggande som har betydande konsekvenser eller medför betydande skadliga miljö- eller andra konsekvenser. Fastigheten ska anslutas till Sibbo Vattens vatten- och avloppsnät så att den inte medför skada för vattenskyddet och grundvattnet.

Ansökan uppfyller också villkoren i byggnads- och miljöutskottets anvisning från den 27 januari 2022.

Esa Kantee understödde förslaget.

Ordförande konstaterade att det förutom föredragandes 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" (1st): Sini-Pilvi Saarnio

Anderssons motförslag, "nej" (6st): Esa Kantee, Martin Andersson, Anders Söderling, Roy Harkimo, Pauliina Tapio, Tanja Åkerfelt

Ordförande konstaterade att byggnads- och miljöutskottet hade med rösterna 6-1 beslutat godkänna motförslaget.

Byggnadstillsynschefen Ulla-Maija Upola anmälde avvikkande mening.

Påttös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi äänin 1-6 Martin Anderssonin ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että rakennusvalvontapäällikkö Ulla-Maija Upola jätti eriävän mielipiteen.

Eriävä mielipide liitetään pöytäkirjaan.

Byggnads- och miljöutskottet godkände Martin Anderssons förslag med rösterna 1-6.

Det antecknades i protokollet att byggnadstillsynschef Ulla-Maija Upola meddelade avvikkande mening till beslutet.

Den avvikkande meningen bifogas till protokollet.