

**Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 24-0198-SUP, Kappalaisentie 131 / Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 24-0198-SUP, Kaplansvägen 131**

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 18.06.2024 § 75**

607/10.03.00.02/2024

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

Hakija on anonut suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä kiinteistölle Labbars 753-416-17-1. Hakijan tarkoituksena on muuttaa 84 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen asuinrakennus sivuasunnoksi sekä rakentaa uudisrakennuksena 250 k-m<sup>2</sup>:n asuinrakennus ja 100 k-m<sup>2</sup>:n talousrakennus. Kiinteistö on pinta-alaltaan n. 7600 m<sup>2</sup> suuruinen.

Alueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025, kiinteistö sijoittuu yleiskaavassa taajamatoimintojen alueelle (A).

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 Martin Andersson ehdotti, että suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös hyväksytään.

*Suunnittelutarveratkaisu*

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutkinut asian ja katsoo, että käyttötarkoituksen muutos vanhasta asuinrakennuksesta (84 k-m<sup>2</sup>) sivuasunnoksi ja uuden 250 k-m<sup>2</sup> suuruisen, yksikerroksisen omakotitalon rakentaminen sekä 100 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksen rakentaminen 0,76 ha suuruiselle kiinteistölle Labbars Rn:o 753-416-17-1 täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytykset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun.

*Poikkeamispäätös*

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun luvan poiketa yleiskaavasta 250 k-m<sup>2</sup> suuruisen, yksikerroksisen ja yksiasuntoisen asunnon rakentamiseksi noin 7600 m<sup>2</sup> suuruiselle kiinteistölle Labbars Rn:o 753-416-17-1. Lisäksi myönnetään lupa poiketa talousrakennusten enimmäiskerrosalasta 150 k-m<sup>2</sup> uuden 100 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksen rakentamiseksi.

*Perustelut*

Kiinteistö sijaitsee taajamatoimintojen alueella. Yleiskaavan perusteella alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Asemakaavaa ei kuitenkaan ole lähivuosina suunnitteilla, sillä sitä ei ole Sipoon kaavoitusohjelmassa 2023–2025. Näin ollen ei voida todeta, että rakennushanke vaikeuttaisi kaavan toteutumista.

Rakennuspaikka täyttää yleiskaavan vaatimukset 5000 m<sup>2</sup> koosta. Rakennushankkeella ei ole vaikutusta rakennuspaikkojen lukumäärään. Sivuasuntoa ei Sipoon yleiskaavan (G13) mukaan lasketa rakennuspaikaksi. Sivuasunto ei ylitä yleiskaavan rajana olevaa 100 k-m<sup>2</sup>. Valiokunta katsoo, että asunnot olisivat samassa pihapiirissä. Sekä uusi

päärakennus että sivuasunto käyttäisivät samoja teknisiä järjestelmiä ja tieliittymää.

Talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala ylittäisi 150 k-m<sup>2</sup>, mutta rakennuspaikka on suurehko, jolloin talousrakennusten enimmäiskerrosalasta poikkeamiselle ei nähdä estettä. Päätös ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Naapureilla ei ollut huomauttamista rakennushankkeeseen. Esa Kantee kannatti Martin Andersonin 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): Mia Wikström.

Martin Anderssonin vastaehdotus, "ei" (5 kpl): Esa Kantee, Martin Andersson, Anders Söderling, Jaana Laine 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.

#### *Avgörande som gäller planeringsbehov*

Byggnads- och miljöutskottet har utrett ärendet och anser att ändring av den gamla bostadsbyggnadens (84 m<sup>2</sup>vy) användningsändamål till en sidobyggnad och byggande av ett nytt egnahemshus på 250 m<sup>2</sup>vy i en våning samt en ekonomibygnad på 100 m<sup>2</sup>vy på den 0,76 ha stora fastigheten Labbars Rnr 753-416-17-1 uppfyller kraven i 137 § i markanvändnings- och bygglagen. Byggnads- och miljöutskottet godkänner avgörandet som gäller planeringsbehov.

#### *Undantagsbeslut*

Byggnads- och miljöutskottet beviljar det ansökta tillståndet att avvika från generalplanen för att bygga en bostad på 250 m<sup>2</sup>vy i en våning och med en bostad på den cirka 7 600 m<sup>2</sup> stora fastigheten Labbars Rnr 753-416-17-1. Dessutom beviljas tillstånd att avvika från ekonomibygnaders maximala våningsyta på 150 m<sup>2</sup>vy för att bygga den nya ekonomibygnaden på 100 m<sup>2</sup>vy.

#### *Motivering*

Fastigheten är belägen på ett område för tätortsfunktioner. I generalplanen 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 2023–2025. Därför kan man inte dra slutsatsen att byggprojektet skulle hindra genomförandet av planen.

Byggplatsen uppfyller generalplanens storlekskrav på 5 000 m<sup>2</sup>. Byggprojektet påverkar inte antalet byggplatser. Enligt Generalplan för Sibbo (G13) räknas sidobostäder inte till byggplatser. Sidobostaden överskrider inte generalplanens gräns på 100 m<sup>2</sup>vy. Utskottet anser att bostäderna kommer att vara på samma gård. Både den nya

huvudbyggnaden och sidobostaden kommer att använda samma tekniska system och väganslutning.

Ekonomibyggnadernas sammanlagda våningsyta kommer att överskrida 150 m<sup>2</sup>vy, men byggnadsplatsen är tämligen stor, varvid det inte anses finnas hinder för avvikande av ekonomibyggnadernas maximala våningsyta. Beslutet varken leder till byggande som har betydande konsekvenser eller medför betydande skadliga miljö- eller andra konsekvenser. Grannarna har inte haft något att anmärka om byggnadsprojektet.

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): Mia Wikström.

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

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

Påätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Martin Anderssonin ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että lupavalmistelupäällikkö Lotta Peltö-Timperinen jätti eriävän mielipiteen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände Martin Anderssons förslag.

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

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 24-0198-SUP