

172/10.03.00.02/2025

Valmistelija / Beredare: Sweco Infra & Rail Oy.

Sökande har ansökt om undantag för fastigheten Kockobacka 753-413-2-64, för att omvandla ett bostadshus med 81 m²-vy till sidobostad och för att bygga ett nytt egnahemshus med 132 m²-vy, med en våning och en bostad. På fastigheten gäller Immersbys delgeneralplan. Fastigheten är belägen på både byområde (AT) och jord- och skogsbruksdominerat område (M).

Hakija on hakenut kiinteistölle Kockobacka 753-413-2-64 poikkeamista muuttaakseen 81 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen sivuasunnoksi ja rakentaakseen pihapiiriin uuden yksikerroksisen, yksiasuntoisen ja 132 k-m²:n kokoisen asuinrakennuksen. Kiinteistöllä on voimassa Immersbyn osayleiskaava. Kiinteistö sijoittuu osayleiskaavassa osittain kyläalueelle (AT) sekä maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M).

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 undantagsbeslutet godkänns. Byggnads och miljöutskottet konstaterar att det är fråga om byggande på byområde enligt delgeneralplan G21. Tomten är dessutom belägen på en strandzon. Projektet förutsätter lov om undantag för avvikelse från gällande delgeneralplan (MBL, 43 §) samt byggande inom strandzon utan detaljplan (MBL, 72 §).

Undantagsbeslut

Byggnads och miljöutskottet beviljar undantag från delgeneralplanen för byggande av ett egnahemshus, 132 m²-vy, 1 bostad, 1 vån och ändring av användningsändamål för den befintliga bostaden till sidobostad, på det ca 17 982 m² stora fastigheten Kockobacka Rnr 753-413-2-64. Utskottet förutsätter att de båda fastigheterna ansluter sig med gemensamt system till Sibbo Vattens vattenledning. Dessutom skall byggnaderna anslutas till ett gemensamt avloppssystem som uppfyller miljöskyddslagens krav.

Motivering

Byggprojektet inverkar inte på antalet byggplatser eller dimensioneringen. Fastigheten är på en strandzon där det nya planerade bostadshuset ligger cirka 110 meter från strandlinjen. Bostadsbyggnaden som ska ändras till sidobostad ligger cirka 120 meter från stranden. Det finns byggnader på granntomten, som är närmare det lilla träsket. Grannarna hade ingenting att invända mot byggprojektet.

Fastigheten skall anslutas till Sibbo Vattens vattenledning som finns på tomten. Dessutom skall båda byggnaderna anslutas till ett gemensamt avloppssystem. Det finns befintlig väg till byggplatsen och avståndet till närmaste HRT-busshållplats är endast cirka 50 meter. Nybygget möjliggör dessutom fortsatt affärsverksamhet.

Det nuvarande bostadshusets areal är endast 81 m²vy. Det föreslagna egnahemshuset skulle vara 132 m²-vy, vilket är 18 m²-vy mindre än den ursprungliga ansökan. Dessutom finns redan fastigheter som är närmare träsket, vilket förespråkar ett positivt beslut. Enligt utskottet kommer beslutet inte att resultera i betydande byggnation och kommer inte att orsaka negativ miljöpåverkan.

Esa Kantee understödde Martin Anderssons förslag.

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

Röstning:

Föredragandes förslag, "ja" (2 st): Sini-Pilvi Saarnio och Mia Wikström.

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

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

Martin Andersson ehdotti, että poikkeamispäätös hyväksytään.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa, että kyseessä on osayleiskaavan G21 mukainen rakentaminen kyläalueella. Tontti sijaitsee myös ranta-alueella. Hanke edellyttää poikkeuslupaa voimassa olevasta yleiskaavasta (MRL, 43 §) ja rakentamista rantavyöhykkeellä ilman asemakaavaa (MRL, 72 §).

Poikkeamispäätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun luvan poiketa osayleiskaavasta 132 k-m² suuruisen, yksikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentamiseksi ja olemassa olevan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi sivuasunnoksi 17 982 m² suuruisella kiinteistöllä Kockobacka Rnr 753-413-2-647. Valiokunta edellyttää, että molemmat kiinteistöt liittyvät yhteisellä järjestelmällä Sipoon Veden vesijohtoon. Lisäksi rakennukset on liitettävä yhteiseen viemärijärjestelmään, joka täyttää ympäristösuojelulain vaatimukset.

Perustelut

Rakennushanke ei vaikuta rakennusoikeuksien määrään tai mitoittamiseen. Kiinteistö sijaitsee rantavyöhykkeellä, jossa uusi suunniteltu asuinrakennus on noin 110 metrin päässä rantaviivasta. Sivuasunnoksi muutettava asuinrakennus sijaitsee noin 120 metrin päässä rannasta. Viereisellä tontilla, joka on lähempänä pientä järveä, on rakennuksia. Naapureilla ei ollut huomauttamista rakennushankkeeseen.

Rakennus tulee liittää tontilla olevaan Sipoon Veden vesijohtoon. Lisäksi molemmat rakennukset liitetään yhteiseen viemärijärjestelmään. Rakennuspaikalle on olemassa tie, ja lähimmälle HSL-bussipysäkille on matkaa vain noin 50 metriä. Uusi rakennus mahdollistaa myös liiketoiminnan jatkamisen.

Nykyisen asuinrakennuksen pinta-ala on vain 81 k-m². Ehdotettu omakotitalo olisi 132 k-m², joka on 18 k-m² pienempi kuin alkuperäisessä hakemuksessa. Lisäksi naapuritonteilla on jo kiinteistöjä, jotka ovat lähempänä järveä, mikä puoltaa myönteistä päätöstä. Päätös ei

valiokunnan mielestä johda merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristövaikutuksia.

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" (2 kpl): Sini-Pilvi Saarnio ja Mia Wikström.

Martin Anderssonin vastaehdotus, "ei" (5 kpl): Esa Kantee, Martin

Andersson, Anders Söderling, Claudia Lundberg ja Jaana Laine.

Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 2-5 päättänyt hyväksyä

Martin Anderssonin ehdotuksen.

Päätös / Beslut

Byggnads- och miljöutskottet godkände Martin Anderssons förslag.

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

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Martin Anderssonin ehdotuksen.

Merkittiin pöytäkirjaan, että lupavalmistelupäällikkö Lotta Peltö-Timperi jätti erillään mielipiteen.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Undantagsbeslut 25-0024-POI