

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 viemäröinti tullaan järjestämään. Rakennuksia ei voida liittää Sipoon Veden vesijohto- ja viemärijärjestelmään. ELY-keskus suhtautuu kielteisesti hulevesien ja jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan 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 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.

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