

Suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamispäätös 25-0093-SUP, Rotkotie / Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 25-0093-SUP, Klevvägen

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 13.05.2025 § 71

462/10.03.00.02/2025

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

Hakija on anonut suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamista noin 1 ha:n suuruiselle määräalalle kiinteistöstä Fridhem 753-429-1-43. Hakemuksen mukaan muodostetaan uusi rakennuspaikka, jolle on tarkoituksena rakentaa 450 k-m² pienteollisuushalli sekä varastointialue.

Alueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025, hakemuksen mukainen rakentaminen sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A).

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 Martin Andersson ehdotti, että suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös hyväksytään.
Rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennushanke sijaitsee maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella. Hanke edellyttää myös MRL:n 43 §:n mukaista lupaa poiketa yleiskaavasta.

Suunnittelutarveratkaisu

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutkinut asian ja katsoo, että 450 k-m² suuruisen, pienteollisuushallin ja varastointikentän rakentaminen noin 1 hehtaarin suuruiselle määräalalle kiinteistöstä Fridhem 753-429-1-43 (73619 m²) täyttää maankäyttö- ja rakennuslain edellytykset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun.

Poikkeamispäätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun luvan poiketa yleiskaavasta 450 k-m² suuruisen, pienteollisuushallin ja varastointikentän rakentamiseksi noin 1 hehtaarin suuruiselle määräalalle kiinteistöstä Fridhem 753-429-1-43 (73619 m²).

Asuinrakennus on liitettävä Sipoon Veden vesijohtoon ja paineviemäriin, kuten asemapiirroksessa on esitetty.

Päätösehdotuksen perustelut

Kiinteistö on rakentamaton ja rakennuspaikka on nykyisen yleiskaavan mukaan taajamatoimintojen (A) alueella. Taajamatoimintojen alueelle (A) ei ole annettu mitoitusta. Rakennuspaikka sijaitsee lähellä moottoritietä. Hakija on aikaisemmin hakenut poikkeuslupaa yhden tai useamman uuden asuinrakennuksen rakentamista varten, mutta nämä hakemukset on hylätty melun ja keskeneräisen kaavoituksen takia.

Alueella on vireillä Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaava ja Sipoon yleiskaava 2050. Osayleiskaavasta on äskettäin julkaistu luonnos, jonka mukaan alue on valmistelussa osoitettu kaavamerkinnällä maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Alue on nykyisestä yleiskaavasta poiketen tarkoitettu luonto- ja maisema-arvot

huomioivaan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä ulkoiluun. Luonnoksen mukaan alue on lähtökohtaisesti rajattu rakentamisen ulkopuolelle. Osayleiskaavaaluonnos G27 on asetettu nähtäville ja ensimmäinen lausuntokierros päättyy 15.8.2025. Kaavoituksen hyväksymiseen on pitkä aika ja muutoksia kaavaan voidaan tehdä. Alueella ei ole rakentamiskieltoa. Näin ollen ei voida vielä todeta, että rakennushanke häiritsee kaavoitusta.

Rakennuspaikka sijaitsee moottoritien meluvyöhykkeellä, joten se soveltuu paremmin pieneksi työpaikka-alueeksi kuin ulkoilualueeksi tai asuinalueeksi. Valtatien 7 suojaluokitus-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle lähemmän ajoradan keskilinjasta. Rakennusta ei saa pitää maantien suojaluokitus-alueella. Asemapiirroksen mukaan tämä vaatimus täyttyy. Kun kaikki hankkeen rakentaminen tapahtuu maantien suojaluokitus-alueen ulkopuolella ei Uudenmaan ELY-keskuksen ole huomautettavaa rakentamisesta. Pienteollisuushallin ja varastoalueen rakentamisella voidaan mahdollistaa alueelle paikallista elinkeinotoimintaa sekä työpaikkoja.

Naapurit ovat jättäneet kaksi huomautusta. Ensimmäisen huomautuksen mukaan uutta tielinjausta ei voi toteuttaa. Hakija on todennut, että hän voi siitä luopua ja käyttää nykyistä tietä. Toinen huomautus koskee myös tietä, rakennuksen käyttötarkoitusta ja alueen valaistusta yöllä. Valiokunta edellyttää, ettei Rotkotien linjausta muuteta. Hakijan esisuunnitelman mukaan alueella tulisi pienvenehuoltoa ja -varastointia. Tämä ei aiheuttaisi suuria liikenne- tai tiekuormitushaasteita Hitäntielle.

Edellä mainitut seikat huomioon ottaen valiokunta katsoo, ettei rakentamisesta muodostuisi häiriötä kaavoitukselle. Valiokunnan mielestä poikkeaminen ja rakentaminen ei aiheuta vaikutuksiltaan merkittävää rakentamista eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennus sijoittuisi lähelle moottoritietä, jolloin ei voida katsoa, että se häiritsee luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Anders Söderling kannatti Martin Anderssonin ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi oli tehty yksi kannatettu ehdotus (puheenjohtaja Anderssonin 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" (2 kpl): Sini-Pilvi Saarnio ja Mia Wikström.

Puheenjohtajan vastaehdotus, "ei" (4 kpl): Martin Andersson, Anders Söderling, Pauliina Tapio ja Claudia Lundberg.

Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 2-4 päättänyt hyväksyä puheenjohtajan ehdotuksen.

Martin Andersson föreslog att avgörandet som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut godkänns.

Byggnads- och miljökommittén 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 43 § i markanvändnings- och bygglagen.

Avgörande som gäller planeringsbehov

Byggnads- och miljöutskottet har utrett ärendet och anser att byggandet av en småindustrihall och en lagringsfält på det cirka 1 hektar stora outbrutna området av fastigheten Fridhem 753-429-1-43 (73 619 m²) uppfyller kraven 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 småindustrihall och ett lagringsfält på det cirka 1 hektar stora outbrutna området av fastigheten Fridhem 753-429-1-43 (73 619 m²).

Bostadsbyggnaden ska anslutas till Sibbo Vattens vattenledning och tryckavlopp enligt situationsplanen.

Motivering till beslutsförslaget

Fastigheten är obebbyggd och befinner sig i området för tätortsfunktioner (A) i den gällande generalplanen. Ingen dimensionering har anvisats för området för tätortsfunktioner (A). Byggplatsen ligger nära motorvägen. Sökanden har tidigare ansökt om undantag för byggande av en eller flera bostadsbyggnader, men de har förkastats på grund av buller och halvfärdig planläggning.

Utarbetandet av delgeneralplanen för Gumbostrand-Västerskog-Hitå och Generalplan för Sibbo 2050 pågår i området. Nyligen publicerades ett utkast för delgeneralplanen, och enligt det har området i beredningen med planbeteckningen anvisats som ett jord- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden (MY). Till skillnad från den gällande generalplanen är området avsett för jord- och skogsbruk som beaktar natur- och miljövärden samt för rekreation. Enligt utkastet har området i princip lämnats utanför byggande. Utkastet till delgeneralplanen G27 är framlagd och den första remissbehandlingen slutar 15.8.2025. Det tar länge att godkänna planläggningen och det kan göras ändringar i planen. Det finns inte något byggförbud i området. Således kan man inte ännu konstatera att byggprojektet skulle medföra olägenheter för planläggningen.

Byggplatsen ligger på motorvägens bullerzon, så den lämpar sig bättre som ett litet arbetsplatsområde än som rekreationsområde eller bostadsområde. Skyddsområdet för riksväg 7 räcker sig 30 meter från den närmaste körbanans mittlinje. Byggnaden får inte byggas på landsvägens skyddsområde. Enligt situationsplanen uppfylls detta krav. När allt byggande i projektet sker utanför landsvägens skyddsområde, har NTM-centralen i Nyland inga anmärkningar mot byggandet. Byggandet av en småindustrihall och ett lagringsfält kan möjliggöra lokal näringsverksamhet samt arbetsplatser på området.

Grannarna har lämnat in två anmärkningar. Enligt den första anmärkningen kan den nya linjeföringen inte genomföras. Sökanden har konstaterat att hen kan avstå från den och använda den befintliga vägen. Den andra anmärkningen gäller vägen, byggnadens användningsändamål och områdets belysning på natten. Utskottet förutsätter att linjeföringen för Klevvägen inte ändras. Enligt sökandens preliminära plan skulle området användas för underhåll och lagring av småbåtar. Detta skulle inte medföra mycket trafik eller belastning på Hitåvägen.

Med beaktande av de ovan nämnda sakerna anser utskottet att byggandet inte skulle medföra olägenheter för planläggningen. Utskottet anser att beslutet varken orsakar byggande som har betydande konsekvenser eller medför skadliga miljö- eller andra konsekvenser. Byggnaden skulle ligga

nära motorvägen, och då kan det inte anses försvåra uppnående av målen för naturskyddet.

Anders Söderling understödde Martin Anderssons förslag.

Ordförande konstaterade att det förutom föredragandes förslag hade gjorts ett understött förslag (ordförande Anderssons 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" (2 st): Sini-Pilvi Saarnio och Mia Wikström.

Ordförandes motförslag, "nej" (4 st): Martin Andersson, Anders Söderling, Pauliina Tapio och Claudia Lundberg.

Ordförande konstaterade att byggnads- och miljöutskottet hade med rösterna 2-4 beslutat godkänna ordförandes förslag.

Påttös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Martin Anderssonin ehdotuksen.

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

Byggnads- och miljöutskottet godkände Martin Anderssons förslag.

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

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 25-0093-SUP