

**Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 25-0133-SUP, Miijanmäentie / Avgörande som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut 25-0133-SUP, Miijanmäkivägen**

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 02.06.2025 § 88**

501/10.03.00.02/2025

Valmistelija / Beredare: Sweco Infra & Rail Oy.

Hakija on hakenut suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamista kahden uuden rakennuspaikan muodostamiseksi kiinteistöstä Miijanmäki 753-409-10-82. Hakemuksessa on anottu molemmille rakennuspaikoille kahden enintään 300 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen omakotitalon rakentamista.

Alueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025. Kiinteistö sijoittuu kyläalueelle (AT) ja osin kaavamerkinnän laajat yhtenäiset metsäalueet / metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä (MLY) alueelle.

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. Rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa, että kysymyksessä on rakentaminen Sipoon yleiskaava 2025-alueella. 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 asemapiirroksen etummaiselle tontille (nro 2, 5800 m<sup>2</sup>) voidaan rakentaa. Valiokunta katsoo, että 300 k-m<sup>2</sup> suuruinen, kaksikerroksinen ja yksiasuntoisen asunnon rakentaminen kiinteistölle Miijanmäki (2,0 ha) Rn:o 753-409-10-82 täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytykset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun. Valiokunta katsoo, että kiinteistö tulee liittää kunnan vesijohto- ja viemäriverkostoon. Mikäli tonttijohto kulkee naapurikiinteistöjen kautta päästäkseen runkolinjalle, on toimitettava naapurin kirjallinen suostumus rakennusluvan liitteeksi putkien asentamiseksi ja sijoittamiseksi.

*Poikkeamispäätös*

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun luvan poiketa yleiskaavasta 300 k-m<sup>2</sup> suuruisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen asunnon rakentamiseksi 2,0 ha:n suuruiselle kiinteistölle Miijanmäki Rn:o 753-409-10-82.

*Päätösehdotuksen perustelut*

Hakemuksen mukainen rakentaminen täyttää vaatimuksen kiinteistön vähimmäiskoosta. Hakemuksen mukainen rakentaminen ei ylittäisi yleiskaavan mitoituksen mukaisen emätilan laskennallista rakennusoikeutta. Kantatilalla on yleiskaavan mitoitus-periaatteiden

mukaista laskennallista rakennusoikeutta jäljellä yhteen uuteen rakennuspaikkaan. Alue on tarkoitettu kylämäisen rakentamisen alueeksi. Rakennuspaikalle on jo tieyhteys. Kiinteistö voi ja tulee liittyä Sipoon Veden vesijohtoon ja paineviemäriin. Naapureilla ei ollut huomauttamista hakemukseen.

Valiokunnan tulkinnan mukaan luvasta ei aiheudu haittaa suunnittelulle. Valiokunnan arvion mukaan myös muut maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset täyttyvät. Päätös ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. 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" (1 kpl): Jenni Sademies.

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

Byggnads- och miljöutskottet konstaterar att det är fråga om byggande enligt Sibbo generalplan 2025. Den ansökta byggplatsen är belägen på ett område i behov av planering enligt 16 § i markanvändnings- och bygglagen. Projektet förutsätter också lov enligt MBL 171 § att avvika från generalplan.

*Avgörande som gäller planeringsbehov*

Byggnads- och miljöutskottet har utrett ärendet och anser att den främre tomten på situationsplanen (nr 2, 5800 m<sup>2</sup>) kan bebyggas. Utskottet beviljar tillståndet som gäller planeringsbehov enligt 137 § i markanvändnings- och bygglagen för byggande av en bostad 300 m<sup>2</sup>-vy, 1 bostad, 2 vån på fastigheten Miijanmäki (2,0 ha) Rnr 753-409-10-82. Utskottet förutsätter att fastigheten ansluter sig till Sibbo Vattens vattenledning och avloppsnät. Om tomtgränsen går genom angränsande fastigheter för att nå stamlinjen, måste grannens skriftliga medgivande lämnas in som bilaga till bygglov för installation och placering av rören.

*Undantagsbeslut*

Byggnads och miljöutskottet beviljar undantag för ett egnahemshus, 300 m<sup>2</sup>-vy, 2 våning, 1 bostad, på fastigheten Miijanmäki (2,0 ha) Rnr 753-409-10-82.

*Motivering*

Byggprojektet uppfyller kravet på fastighetens minimistorlek. Byggandet enligt ansökningen skulle inte överstiga den beräknade byggrätten för stomlägenheten enligt generalplanens dimensioner. Stomlägenheten har en beräknad byggrätt kvar för en ny byggnad i enlighet med generalplanens dimensioneringsprinciper. Området är avsett för ett byliknande byggområde.

Byggplatsen har redan en vägförbindelse. Fastigheten kan anslutas till Sibbo Vattens vattenförsörjning och tryckavlopp. Grannarna hade inga invändningar mot byggåtgärderna.

Enligt utskottets tolkning förorsakar inte lovet olägenheter med tanke på planläggningen. Enligt utskottets bedömning uppfylls även de övriga kraven i markanvändnings- och bygglagen. Beslutet leder inte till betydande byggande och orsakar inte skadliga miljö- eller andra effekter. Örandet som gäller planeringsbehov samt undantagsbeslut godkänns. 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 röstringsförfarande: 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): Jenni Sademies.

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

Ordförande konstaterade att byggnads- och miljöutskottet hade med rösterna 1-5 beslutat godkänna Martin Anderssons förslag.

#### Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Martin Anderssonin ehdotuksen.

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

Byggnads- och miljöutskottet godkände Martin Anderssons förslag.

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

#### Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Sunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 25-0133-SUP