

Separat placeringstillstånd och undantagslov 25-0211-SLP, Vassviksvägen / Erillinen sijoittamislupa ja poikkeamislupa 25-0211-SLP, Vassvikintie

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 28.10.2025 § 132

Valmistelija / Beredare: Sweco Infra & Rail Oy.

Sökanden har ansökt om ett separat placeringstillstånd och undantagslov på fastigheten Ullevi 753-430-5-89. Sökanden planerar bygga en fritidsbostad på högst 150 m²-vy.

Skärgårdens och kustens delgeneralplan har utarbetats på området och den kom i kraft 20.2.2014. Fastigheten har märkts med en byggplats för fritidsbostad (RA). Skärgårdens och kustens delgeneralplan tillåter byggandet av fritidsbostäder på högst 120 m²-vy och enligt byggnadsordningen skall avståndet till strandlinjen vara minst 30 meter.

Hakijat ovat hakeneet erillistä sijoittamislupaa ja poikkeamista kiinteistölle Ullevi 753-430-5-89. Hakijoiden aikomuksena on rakentaa enintään 150 k-m²:n suuruinen vapaa-ajan asunto.

Alueelle on laadittu saariston- ja rannikon osayleiskaava, joka on tullut voimaan 20.2.2014. Kiinteistölle on osoitettu yksi lomarakennuspaikka (RA). Saariston ja rannikon osayleiskaava sallii enintään 120 k-m²:n suuruisen vapaa-ajan asunnon rakentamisen ja rakennusjärjestyksen mukaan etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä.

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Pelto-Timper 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

Kicka Lindroos föreslog att ärendet återremitteras för ny beredning, med den handledning att sökande minskar den sökta fritidbostadens storlek till 120 m²-vy.

Byggnads- och miljöutskottet understödde Kicka Lindroos förslag.

Kicka Lindroos ehdotti, että asia palutetaan uudelleen valmisteluun sillä ohjeistuksella, että haetun loma-asunnon kokoa pienennetään 120 k-m²:ksi.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta kannatti Kicka Lindroosin ehdotusta.

Päätös / Beslut

Byggnads- och miljöutskottet beslöt enhälligt att återremittera ärendet för ny beredning.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteluun.

Liitteet / Bilagor

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 20.11.2025 § 144

Valmistelija / Beredare: Beredare: Sweco Infra & Rail Oy.

Sökanden har ansökt om ett separat placeringstillstånd och undantagslov på fastigheten Ullevi 753-430-5-89. Sökanden planerar bygga en fritidsbostad på högst 150 m²-vy.

Skärgårdens och kustens delgeneralplan har utarbetats på området och den kom i kraft 20.2.2014. Fastigheten har märkts med en byggplats för fritidsbostad (RA). Skärgårdens och kustens delgeneralplan tillåter byggandet av fritidsbostäder på högst 120 m²-vy och enligt byggnadsordningen skall avståndet till strandlinjen vara minst 30 meter.

Hakijat ovat hakeneet erillistä sijoittamislupaa ja poikkeamista kiinteistölle Ullevi 753-430-5-89. Hakijoiden aikomuksena on rakentaa enintään 150 k-m²:n suuruinen vapaa-ajan asunto.

Alueelle on laadittu saariston- ja rannikon osayleiskaava, joka on tullut voimaan 20.2.2014. Kiinteistölle on osoitettu yksi lomarakennuspaikka (RA). Saariston ja rannikon osayleiskaava sallii enintään 120 k-m²:n suuruisen vapaa-ajan asunnon rakentamisen ja rakennusjärjestyksen mukaan etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 30 metriä.

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

Anders Söderling föreslog att det separata placeringstillståndet och undantagslovet beviljas.
Byggnads- och miljöutskottet beslutar att bevilja undantagslov enligt ansökan 25-0211-SLP.

Motivering:

I Sibbo kommuns byggnadsordning står följande: På en byggplats för en fritidsbostad får byggas högst en fritidsbostad med en våningsyta på högst 150 m²vy. Fritidsbostaden får ha en bostad och den får högst vara en 1½-våningsbyggnad. I en fritidsbostad får ingen källarvåning byggas. Det är möjligt att avvika från förbudet att bygga en källare, om byggandet av källaren i en fritidsbostad som är belägen i en sluttning är motiverat med tanke på terrängen. I detta fall ska entrén till källaren ske endast från utsidan och i källaren får finnas endast tekniska utrymmen och förvaringsutrymmen. På ett strandområde ska en takförsedd terrass vid en fritidsbostad till sin storlek och sitt utseende anpassas till byggnaden och miljön; den takförsedda terrassen och byggnaden bedöms som en landskapsmässig helhet; den takförsedda terrassen får utgöra högst 50 % av byggnadens våningsyta.

Därtill står det i § 57 i bygglagen: Ett undantagslov som avses i 1 mom. får dock inte beviljas om det 1) medför olägenheter med tanke på planläggningen, genomförande av planen eller annan reglering av områdesanvändningen, 2) försvårar uppnående av målen för naturvården, 3) försvårar uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön, 4) leder till byggande med betydande konsekvenser eller annars har

betydande skadliga miljökonsekvenser eller andra betydande och skadliga konsekvenser.

Inget av dessa krav uppfylls.

Byggnaden ska anslutas till kommunaltekniken.
Förslaget vann inte understöd varför det förföll.

Anders Söderling ehdotti, että erillinen sijoittelulupa ja poikkeamislupa myönnetään.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää poikkeamisen hakemukseen 25- 0211-SLP.

Perustelut:

Sipoon rakennusjärjestyksessä lukee seuraavasti: Vapaa-ajan asunnon rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden vapaa-ajan asunnon, jonka kerrosala on enintään 150 k-m². Vapaa-ajan asunto tulee olla yksiasuntainen ja se saa olla enintään 1½ -kerroksinen. Vapaa-ajan asuntoon ei saa rakentaa kellarikerrosta. Kiellosta rakentaa kellari voidaan poiketa, mikäli sen rakentaminen rinteeseen sijoittuvaan vapaa-ajan asuntoon on maastollisesti perusteltua. Kulku kellariin tulee tällöin tapahtua vain ulkokautta ja kellariin saa sijoittaa vain teknisiä ja varastotiloja. Ranta-alueella vapaa-ajan asunnon katettu terassi tulee laajuudeltaan ja ulkonäöltään sopeuttaa rakennukseen ja maisemaan; katettua terassia ja rakennusta arvioidaan maisemallisena kokonaisuutena; katetun terassin enimmäiskoko on 50 % rakennuksen kerrosalasta.

Lisäksi rakennuslain 57 pykälä sanoo: Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se: 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Mikään näistä ei täyty.

Rakennus pitää yhdistää kunnallistekniikkaan.
Ehdotusta ei kannatettu ja se raukesi.

Päätös / Beslut

Byggnads- och miljöutskottet godkände lovberedningschefens förslag.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi lupavalmistelupäällikön ehdotuksen.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Separat placeringstillstånd och undantagslov 25-0211-SLP