

Valmistelija / Beredare: Sweco Infra & Rail Oy.

Ansökanden har sökt om undantagslov för fastigheten 753-430-5-82. Ansökan gäller förändring i användningsändamål från semesterboende till stadigvarande boende. Det planeras bygga ett egnahemshus på 1 2/3 våningar, med en bostad och högst 120 m²-vy.

På området gäller skärgårdens och kustens delgeneralplan. Fastigheten har märkts med en semesterbyggplats (RA).

Hakijat ovat hakeneet poikkeamislupaa kiinteistölle 753-430-5-82. Hakemuksessa on anottu käyttötarkoituksen muutosta loma-asumisesta vakituiseen asumiseen. Rakennuspaikalle on tarkoituksena rakentaa 1 2/3 kerroksinen, yksiasuntainen ja enintään 120 k-m² suuruinen omakotitalo.

Alueella on voimassa saariston- ja rannikon osayleiskaava. Kiinteistölle on osoitettu yksi lomarakennuspaikka (RA).

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Peltö-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 ärendet bordläggs. Byggnads- och miljöutskottet understödde Anders Söderlings förslag.

Anders Söderling ehdotti, että asia jätetään pöydälle. Rakennus- ja ympäristövaliokunta kannatti Anders Söderlingin ehdotusta.

Päätös / Beslut

Byggnads- och miljöutskottet beslöt enhälligt att bordlägga ärendet.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Liitteet / Bilagor

Valmistelija / Beredare: Sweco Infra & Rail Oy.

Ansökanden har sökt om undantagslov för fastigheten 753-430-5-82. Ansökan gäller förändring i användningsändamål från semesterboende till stadigvarande boende. Det planeras bygga ett egnahemshus på 1 2/3 våningar, med en bostad och högst 120 m²-vy.

På området gäller skärgårdens och kustens delgeneralplan. Fastigheten har märkts med en semesterbyggplats (RA).

Hakijat ovat hakeneet poikkeamislupaa kiinteistölle 753-430-5-82. Hakemuksessa on anottu käyttötarkoituksen muutosta loma-asumisesta vakituiseen asumiseen. Rakennuspaikalle on tarkoituksena rakentaa 1 2/3 kerroksinen, yksiasuntainen ja enintään 120 k-m² suuruinen omakotitalo.

Alueella on voimassa saariston- ja rannikon osayleiskaava. Kiinteistölle on osoitettu yksi lomarakennuspaikka (RA).

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Peltö-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 ärendet återremitteras för ny beredning. Byggnads- och miljöutskottet understödde Anders Söderlings förslag.

Anders Söderling ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteluun. Rakennus- ja ympäristövaliokunta kannatti Anders Söderlingin 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 § 145

833/10.03.03.00/2025

Valmistelija / Beredare: Sweco Infra & Rail Oy.

Ansökanden har sökt om undantagslov för fastigheten 753-430-5-82.

Ansökan gäller förändring i användningsändamål från semesterboende till stadigvarande boende. Det planeras bygga ett egnahemshus på 1 2/3 våningar, med en bostad och högst 120 m² -vy.

På området gäller skärgårdens och kustens delgeneralplan. Fastigheten har märkts med en semesterbyggplats (RA).

Hakijat ovat hakeneet poikkeamislupaa kiinteistölle 753-430-5-82. Hakemuksessa on anottu käyttötarkoituksen muutosta loma-asumisesta vakituiseen asumiseen. Rakennuspaikalle on tarkoituksena rakentaa 1 2/3 kerroksinen, yksiasuntainen ja enintään 120 k-m² suuruinen omakotitalo.

Alueella on voimassa saariston- ja rannikon osayleiskaava. Kiinteistölle on osoitettu yksi lomarakennuspaikka (RA).

Esittelijä / Föredragande Lupavalmistelupäällikkö / Lovberedningschef Peltö-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 undantagslovet beviljas.

Byggnads- och miljöutskottet beviljar undantag till användningsändamålet i delgeneralplanen för skärgården och kusten G15.

Motivering:

Fastigheten ansluts till kommunaltekniken. I delgeneralplanen G15 har kommunen konstaterat att det finns "ett synnerligen stort tryck att ändra fritidsbostäder till permanenta bostäder" på området och "ändringen av användningsändamålet från fritidsbostad till åretruntbostad undersöks från fall till fall enligt förfarandet för undantagslov". Enligt utskottet medför ändringen inga olägenheter med tanke på planläggningen, eftersom förfarandet för undantagstillstånd nämns i den gällande delgeneralplanen. Dessutom står följande i Sibbo kommuns principer för glest byggande i områden i behov av planering:

Avvikelse från byggnadens användningsändamål

Ändring av byggnadens användningsändamål till stadigvarande boende anses i Sibbo att alltid stödja cirkulär ekonomi och koldioxidsnålhet i miljön, eftersom ändringen minskar på behovet av nybyggande och stöder effektiv användning av samhällsstrukturen i kommunen som utsätts för tryck att bygga mer (jfr. MiUB 27/2022 rd, s.17). Ändring av användningsändamålet stöder koldioxidsnålheten även då energieffektiviteten av en befintlig eller ersättande byggnad förbättras i samband med att en fritidsbostad ändras till en bostad för stadigvarande boende. Således beviljas undantagslov i princip för ändring av en byggnads användningsändamål till stadigvarande boende för avvikelse från detaljplanen och generalplanen med stöd av 57 § 1 och 3 mom. i bygglagen.

Ändring av byggnadens användningsändamål till stadigvarande boende ska alltid beviljas som avvikelse på ett detaljplaneområde med stöd av 57 § 3 mom. i bygglagen om avvikelserna inte försvårar uppnående av målen för naturvården (57 § 2 mom. 2 punkten) eller försvårar uppnående av målen för skyddet av den byggda miljön (57 § 2 mom. 3 punkten). Det handlar om sökandes rätt som avses i 3 mom. Hinder för avvikelse kan endast behandlas om ändring av användningsändamålet äventyrar skydd av skyddsområde eller en skyddad art eller skyddsvärden för en skyddad byggnad eller ett skyddat område.

Förutsättningar för ändring av användningsändamålet med avvikelse från detaljplanen för boende och inom användning för bostadsändamål från en fritidsbostad till en bostad för stadigvarande boende tillämpas analogt även för avvikelse från generalplanen. Ändring av byggnadens användningsändamål från en fritidsbostad till en bostad för stadigvarande boende i glesbygden är därmed i regel möjligt om fritidsbostaden uppfyller eller kan uppfylla de tekniska kraven för en bostadsbyggnad. Ändring av en fritidsbostads användningsändamål till en bostad för stadigvarande boende anses inte orsaka konsekvenser som avses i 57 § 2 mom. 1 och 4 punkten, om det finns stadigvarande boende i byggnadens närliggande områden och om avloppsvatten samt dagvatten kan ordnas således att de inte orsakar olägenheter för miljön/eller om byggplatsen ligger på området

för kommunens eller andelslagets vatten- och avloppsnät. Avvikelse från RA-beteckningen i delgeneralplanen för skärgården och kusten till användning för stadigvarande boende kan inte anses orsaka konsekvenser som avses i 2 mom., utan undantagslovet beviljas. Tillägg till byggnadsrätten kan beviljas i samband med ändring av användningsändamålet. I fastställning av byggnadsrätt i området tillämpas bestämmelsen AP i delgeneralplanen skärgården och kusten. Planbestämmelsen hänvisar till den gällande byggnadsordningen. Kicka Lindroos understödde Anders Söderlings förslag.

Ordförande konstaterade att det förutom föredragandes förslag hade gjorts ett understött förslag (ordförande Söderlings 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" (1 st): Johanna Muurinen.

Ordförandes motförslag, "nej" (6 st): Petri Käyhkö, Hannu Ollikainen, Kicka Lindroos, Karl-Erik Oljemark, Anders Söderling och Laura Günsberg-Sandström.

Ordförande konstaterade att byggnads- och miljöutskottet hade med rösterna 1-6 beslutat godkänna ordförandes förslag.

Anders Söderling ehdotti, että poikkeamislupa myönnetään.

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää luvan poiketa saariston ja rannikon osayleiskaavasta G15 käyttötarkoituksesta.

Perustelut:

Kiinteistö liitetään kunnallistekniikkaan. Kunta on osayleiskaavassa G15 todennut että "alueella on erittäin suuri paine loma-asuntojen muuttamisesta ympärivuotisiksi. Loma-asuntojen käyttötarkoituksen muutokset vakituisiksi asunnoiksi tutkitaan tapauskohtaisesti poikkeamislupamenettelyllä". Valiokunnan näkemyksen mukaan muutos ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, sillä poikkeamislupamenettely on mainittu voimassa olevassa osayleiskaavassa.

Lisäksi Sipoon hajarakentamisen periaatteet ohjeistuksessa sanotaan seuraavasti:

Rakennuksen käyttötarkoituksesta poikkeaminen

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituisen asumiseen katsotaan Sipoossa aina tukevan ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä, koska tämä vähentää uudisrakentamisen tarvetta ja tukee olemassa olevan rakennuskannan ja yhdyskuntarakenteen tehokasta käyttöä kunnassa, johon kohdistuu rakentamisen paine (vrt. YmVM 27/2022 vp, s. 17). Käyttötarkoituksen muuttaminen tukee vähähiilisyttä lisäksi silloin, kun vapaa-ajan asunnon muuttamisen yhteydessä vakituisen asumiseen parannetaan olemassa olevan tai korvaavan rakennuksen energiatehokkuutta. Näin ollen poikkeamislupa rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituisen asumiseen asema- ja yleiskaavasta poiketen rakentamislain 57 §:n 1 ja 3 momentin nojalla lähtökohtaisesti myönnetään.

Rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituisen asumiseen on myönnettävä aina poikkeamisena asemakaava-alueella rakentamislain 57 §:n 3 momentin nojalla, ellei poikkeaminen vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista (57 § 2 mom. 2 kohta) tai rakennetun

ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista (57 § 2 mom. 3 kohta). Kyse on 3 momentin säännökseen perustuvasta hakijan oikeudesta. Esteet poikkeamiselle voivat olla käsillä vain, jos käyttötarkoituksen muuttaminen vaarantaa suojelualueen tai suojellun lajin suojelun tai suojellun rakennuksen tai alueen suojeluarvot.

Edellytyksiä käyttötarkoituksen muuttamisesta asemakaavasta poiketen asumiseen ja asumiskäyttötarkoituksen sisäisesti loma-asunnosta vakituiseen asumiseen sovelletaan analogisesti myös yleiskaavasta poikkeamiseen. Loma-asuntojen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asuinrakennukseksi haja-asutusalueelle on siten pääsääntöisesti mahdollista, jos loma-asunto täyttää tai saadaan täyttämään asuinrakennuksen tekniset vaatimukset. Vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisen vakituiseen asuinkäyttöön yleiskaavasta poiketen ei katsota aiheuttavan 57 §:n 2 momentin 1 ja 4 kohdassa tarkoitettuja vaikutuksia, jos rakennuksen lähialueilla sijaitsee vakituista asumista ja jos jätevedet sekä hulevedet saadaan järjestettyä siten, että ne eivät aiheuta haittaa ympäristölle/tai rakennuspaikka sijaitsee kunnan tai osuuskunnan vesi- ja jätevesiverkoston alueella. Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueella kaavan RA-merkinnästä poikkeamisen vakituiseen asuinkäyttöön ei voida katsoa aiheuttavan 2 momentissa tarkoitettuja vaikutuksia, vaan poikkeamislupa myönnetään. Käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä voidaan myöntää lisärakennusoikeutta. Rakennusoikeuden määrittelyssä sovelletaan Saariston ja rannikon osayleiskaavan alueella AP-kaavamääräystä, joka viittaa voimassa olevaan rakennusjärjestykseen. Kicka Lindroos kannatti Anders Söderlingin ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että esittelijän ehdotuksen lisäksi oli tehty yksi kannatettu ehdotus (puheenjohtaja Söderlingin 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" (1 kpl): Johanna Muurinen.

Puheenjohtajan vastaehdotus, "ei" (6 kpl): Petri Käyhkö, Hannu Ollikainen, Kicka Lindroos, Karl-Erik Oljemark, Anders Söderling ja Laura Günsberg-Sandström.

Puheenjohtaja totesi, että valiokunta oli äänin 1-6 päättänyt hyväksyä puheenjohtajan ehdotuksen.

Päätös / Beslut

Byggnads- och miljöutskottet godkände Anders Söderlings förslag.

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

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi Anders Söderlingin ehdotuksen.

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

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Undantagslov 25-0185-POL

