

HAKIJA	T:mi Ateriapalvelu Rakkaz , Högerginhaara 11, 04360 TUUSULA
RAKENNUSPAIKKA	753-421-0034-0044 Almankuja 2, 04150 MARTINKYLÄ
Pinta-ala	2585 m ²
Kaavamerkintä	TY Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue
Kaavatilanne	Asemakaava L3
Rakennusoikeus	e= 0,25 (646 m ²)
TOIMENPIDE	- Varastohallin rakentaminen, 646 k-m ² , asemakaavan mukaiselle TY-1 -alueelle, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Hallin toiseen päähän rakennetaan toimistotiloja ja asunto.
Lisäselvitys	Kiinteistö 753-421-34-44 on rekisteröity vuonna 2021. Kiinteistö on kooltaan 2585 m ² , kiinteistö kuuluu Vaahteramäen yrityspuiston asemakaava-alueeseen. Alueen kaavamuutos on tullut voimaan 16.09.2009. Kiinteistö sijoittuu asemakaavan mukaiselle TY-1 -alueelle, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus teollisuusrakennukselle on 646 k-m ² (e=0,25). Asunnon rakentaminen alueelle on asemakaavan aluevarausmerkinnän vastainen toimenpide. Hakemus on tullut vireille 04.02.2021 ja se on täydennetty käsittelykelpoiseksi viranomaiskuulemisineen 12.3.2022 Hakijan hakemukselleen esittämät perustelut Poikkeamista haetaan kaavamääräykselle, joka kieltää asunnon rakentamisen. Talonmiehen asunto olisi noin 60 m ² . Hallin toiminnan kannalta se on välttämätön. Hakijan vastine Hakijalle on annettu mahdollisuus vastineen laatimiseen kielteisen päätösehdotuksen johdosta. Hakija ei kuitenkaan ole toimittanut vastinetta annetun ajan kuluessa.
Poikkeus	- Poikkeaminen asemakaavasta (MRL 58 §); asunnon rakentaminen asemakaavan mukaiselle TY-1 -alueelle.
KUULEMINEN	Naapurit on kuultu kunnan toimesta (MRL 133 §) - Ei huomautuksia.

ESITTELIJÄN PÄÄTÖSEHDOTUS

Rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa, että hakemuksen mukainen hanke edellyttää MRL:n 171 §:n mukaista lupaa poiketa asemakaavasta.

Poikkeamispäätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää olla myöntämättä haettua lupaa poiketa asemakaavasta asunnon rakentamiseksi varastohallin yhteyteen kiinteistölle 753-421-34-44.

Päätösehdotuksen perustelut

Kaavamerkinnot

Vaahteramäen yrityspuiston asemakaava-alueen TY-1 -alue on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Alueelle voidaan rakentaa rakennuksia melua ja ilmansaasteita aiheuttamattomalle teollisuudelle. Enintään 10 % rakennuspaikasta saadaan käyttää avoimeen ulkovarastointiin.

Vaahteramäen yrityspuiston alueen asemakaavan muutos, L 3, on tullut voimaan 25.11.2009.

Kaava-alueella on TY-1 -korttelialueiden lisäksi ainoastaan liike- ja toimistorakennusten ja toimitilarakennusten korttelialueita (K ja KTY), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) sekä virkistysalue (V).

Rakennuspaikan sijainti yhdyskuntarakenteessa

Rakennuspaikan läheisyydessä sijaitsee useita muita teollisuusrakentamiseen tarkoitettuja rakennuspaikkoja ja sille johtaa olemassa oleva tie. Etäisyys lähimmälle asumiseen tarkoitettulle asemakaava-alueelle on noin 3 kilometriä. Etäisyys lähimmälle HSL:n käytössä olevalle bussipysäkillä on noin 900 metriä. Etäisyys Nikkilän kuntakeskuksen palveluihin on noin 4,6 kilometriä (mitattu teitä pitkin). Etäisyys lähimpään suomenkieliseen kouluun (Leppätien koulu) on 3,3 kilometriä ja lähimpään ruotsinkieliseen kouluun (Kyrkobyskola koulu) noin 4,0 kilometriä.

Vaahteramäen asemakaava-alueelle myönnettyt asunnot

Vaahteramäen asemakaava-alueelle on myönnetty kaksi rakennuslupaa, jotka ovat sisältäneet kumpikin yhden asunnon (rakennusluvut 2012-0315 ja 2011-0415). Myönnettyt rakennusluvut sijoittuvat Vaahteramäen asemakaava-alueen kortteliin 4007, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (K). Kaavamääräyksellä on 10 % rakennusoikeudesta sallittu käytettäväksi asuntoja varten. Mainitut asunnot ovat kummatkin asemakaavan mukaisia.

Arviointi

Hakemuksessa on kyse asunnon toteuttamisesta ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueelle. Kaavamääräykset eivät salli asuntoa, ja hanke on tältä osin asemakaavan vastainen.

Asunnon rakentamisen salliminen teollisuusalueelle ei luo asumiselle sellaisia turvallisuutta (myös liikenneturvallisuus) ja asumisviihtyvyyttä tukevia olosuhteita, joita asumiselle yleisesti asetetaan. Asunnon yhteyteen ei ole mahdollista luoda viihtyisiä leikki- ja oleskelualueita ulkotilaan. Asunnon suunnittelussa ei ole otettu huomioon asumiselle asetettuja vaatimuksia.

Poikkeamisen myöntämisen yhteydessä on lisäksi arvioitava, olisiko muille maanomistajille mahdollista sallia vastaava poikkeaminen. Mikäli haettu lupa myönnettäisiin, tulisi vastaava lupa myöntää myös muille vastaavassa asemassa oleville maanomistajille. Tästä aiheutuvat kerrannaisvaikutukset ovat suuret ja luvan myöntämisestä aiheutuisi haittaa kaavoitukselle ja

kaavan toteuttamiselle. Asuntojen rakentaminen tai rakentamatta jättäminen on teollisuusalueilla muutoinkin sellainen asemakaavan keskeinen ratkaisu, josta ei ole mahdollista myöntää poikkeamista. Muussa tapauksessa asemakaava-alueen luonne voisi muuttua täysin siitä, mikä on kaavaa laatiessa ollut tarkoitus.

Hakija ei ole esittänyt poikkeamisen myöntämisen tueksi maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettua erityistä syytä eikä poikkeamisen myöntämisen edellytykset täyty. Asiaa ei ole mahdollista arvioida eri tavalla sillä perusteella, että Vaahteramäen asemakaava-alueella on toisaalla liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jossa on kaava-määräyksellä sallittu 10 % kerrosalasta käytettäväksi asuntoja varten.

Sovelletut oikeusohjeet - Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §
- Sipoon kunnan hallintosääntö 33 §

PÄÄTÖS

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Päätöksen antaminen Päätös annetaan julkipanon jälkeen 27.04.2022, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Viimeinen valituspäivä päätöksestä on 27.05.2022.

Tiedoksi Hakija
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Maksu Maksu rakennusvalvonnan viranomaistehtävien taksan mukaan.

Pöytäkirjan pitäjä Sofia Uí Shúilleabháin
Rakennusvalvontasihteeri - Byggnadstillsynssekr

Päätöksen tiedot on syötetty Sipoon kunnan sähköiseen rakennusvalvontarekisteriin. Tätä pöytäkirjaa ei leimata eikä allekirjoiteta.

VALITUSOSOITUS (PÄÄTÖKSEN ASIASISÄLLÖSTÄ)

Rakennus- ja ympäristövaliokunnan tekemään **poikkeamispäätökseen tai suunnittelutarveratkaisuun** saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Oikeus valituksen tekemiseen on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 5) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- 7) viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanopäivän jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Valitus on toimitettava niin, että se on käytettävissä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa kirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen. Valituksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituksessa, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta ja miltä kohdin muutosta haetaan
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja yhteystiedot

Valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle
- asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määristä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

Yhteystiedot

Helsingin hallinto-oikeus

Postiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00520 HELSINKI

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Faksinumero: 029 56 42079

Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten
asiointipalvelussa osoitteessa
<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

OIKAISUVAATIMUSOHJEET (KÄSITTELYMAKSUSTA)

Tämän päätökseen käsittelymaksuun tyytymätön voi tehdä käsittelymaksusta kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen käsittelymaksusta ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa kuluessa siitä, kun päätös on julkipanopäivän jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Oikaisuvaatimus on toimitettava niin, että se on käytettävissä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa kirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Oikaisuvaatimusviranomainen
Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Sipoon kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunta

Kirjaamon yhteystiedot:
Postiosoite: PL 7, 04131 Sipoo
Käyntiosoite: Lukkarinmäentie 2
Sähköpostiosoite: kirjaamo@sipoo.fi
Vaihe: +358 9 23531

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista torstaihin klo 8.00-16.00 perjantai klo 8.00-14.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö
Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja
Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Sipoon kunnan kirjaamosta.