

| | |
|-----------------------|--|
| HAKIJA | NOM Kiinteistöt Oy , Bergåsantie 9 c, 01150 Söderkulla |
| RAKENNUSPAIKKA | 753-408-0005-0067 Bergåsantie 9, 01150 Söderkulla |
| Kiinteistön nimi | Klockarsten |
| Pinta-ala | 23147 m ² |
| Kaavatilanne | Oikeusvaikutteinen yleiskaava 2025 |
| TOIMENPIDE | - Koneiden säilytyskatoksen käyttötarkoituksen muutos varastohalliksi, jossa on sosiaalityö ja toimisto, 300 k-m ² , 2 krs. |
| Lisäselvitys | <p>Kiinteistö Klockarsten Rn:o 753-408-5-67 on rekisteröity vuonna 2005. Kiinteistö on noin 23 595 m² suuruinen. Kiinteistöllä sijaitsee rakennusrekisterin mukaan seuraavat rakennukset:</p> <ul style="list-style-type: none">-Muu varastorakennus, 334 k-m², vuodelta 2005-Talousrakennus, 88 k-m², vuodelta 2007-Talousrakennus, 62 k-m², vuodelta 2013-Asuinrakennus, yksi asunto, 218 k-m², vuodelta 2007-Saunarakennus, 9 k-m², vuodelta 2008-Sivuasunto, 102 k-m², vuodelta 2011 <p>Rakennusrekisterin mukaan kiinteistöllä on siis 813 k-m² käytettyä rakennusoikeutta.</p> <p>Hakijan mukaan kiinteistöllä sijaitsee lisäksi katos, jolle nyt haetaan käyttötarkoituksen muutosta. Kartta- ja ilmakuvatarkastelun perusteella kiinteistöllä on aiemmin sijainnut pienikokoinen katos. Tammikuussa 2023 suoritetun maastokäynnin perusteella kiinteistölle on kuitenkin jo rakennettu nyt haettava varastorakennus. Maastokäynnin sekä hakijan toimittamien pääpiirustusten mukaan kyseinen rakennus ei ole tulkittavissa katokseksi. Rakennuksella on betoniperustukset, neljä seinää, katto, kaksi kerrosta, kaksi vessaa, toimisto- ja taukotilaa, ikkunoita sekä suuret nosto-ovet. Rakennus on rakennettu luvatta, eikä sille ole nyt tehdyssä hakemuksessa ilmoitettu kerrosalaa. Hakijan toimittamissa pääpiirustuksissa ei ole ilmoitettu kerrosalaa, mutta piirustusten mittakaavan mukaan rakennus olisi noin 300 k-m² suuruinen.</p> <p>Kyseessä on rakentaminen maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaiselle suunnittelutarvealueelle.</p> <p>Hakijan hakemukselleen esittämät perustelut</p> <p>Olemassa olevaan rakennukseen tulee 4 nosto-ovea mikä on ulospäin näkyvä muutos. Laki velvoittaa tarjoamaan sosiaalityö työntekijöille, nyt niitä ei ole. Muutos ei kuormita millään tavalla liikennettä tai muuta alueella olevaa asutusta.</p> |
| Poikkeus | - poikkeaminen yleiskaavasta (MRL 43 §): Rakentaminen asemakaavoitettavaksi tarkoitettulle taajamatoimintojen alueelle ilman asemakaavaa. Lisäksi poikkeaminen yleiskaavassa sallitun talousrakennusten 150 k-m ² yhteenlasketun kerrosalan enimmäismäärän ylittäminen. Kiinteistölle on nyt rakennettu yhteensä 493 k-m ² talousrakennuksia ja nyt haetaan lupaa noin 300 k-m ² suuruiselle lisäylykselle tämän päälle, jolloin kokonaisylytys olisi 793 k-m ² -150 k-m ² = 643 k-m ² . |

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu kunnan ja hakijan toimesta.

Hakemuksen johdosta on jätetty seuraavat huomautukset:
Seipäjärvi 5:77: Mikäli muutos lisää kiinteistöllä pysäköintipaikkojen tarvetta ja Bergäsantien kulutusta, tulee ne huomioida niin, ettei niistä aiheudu haittaa naapureille.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Sipoon Vesi - Sibbo Vatten
12.04.2022
Kiinteistö ei sijaitse Sipoon Veden toiminta-alueella, eli Sipoon Veden osalta liittymisvelvollisuutta ei ole.
Kiinteistö on liitetty Sipoon Veden vesijohtoon ja paineviemäriin.

ESITTELIJÄN PÄÄTÖSEHDOTUS

Rakennus- ja ympäristövaliokunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennushanke sijaitsee maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella. Hanke edellyttää myös MRL:n 171 §:n mukaista lupaa poiketa MRL:n 43 §:stä.

Suunnittelutarveratkaisu

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutkinut asian ja katsoo, että koneiden säilytyskatoksen käyttötarkoituksen muutos 300 k-m² suuruiseksi, kaksikerroksiseksi varastorakennukseksi noin 3 675 m²:n suuruiselle määräalalle kiinteistöstä Rn:o 753-408-5-67 ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytyksiä.

Poikkeamispäätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää olla myöntämättä haettua lupaa poiketa MRL:n 43 §:stä koneiden säilytyskatoksen käyttötarkoituksen muuttamiseksi 300 k-m² suuruiseksi, II kerroksiseksi varastorakennukseksi noin 3 675 m²:n suuruiselle määräalalle kiinteistöstä Rn:o 753-408-5-67.

Päätösehdotuksen perustelut**Sipoon yleiskaava 2025**

Nyt kyseessä oleva noin 2,37 ha:n suuruinen kiinteistö sijaitsee Sipoon yleiskaava 2025:ssä (tullut voimaan 25.1.2012) taajamatoimintojen alueella (A). Kaavamääräyksen mukaan alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Asemakaavat

Hakemuksen mukainen kiinteistö sijaitsee lisäksi seuraavien asemakaavojen välittömällä lievealueella (alle 500 metriä linnuntietä): T7A Pähkinälehdon laajennus, osa A, T3 Pähkinälehdon asemakaava, sekä K 8B, Hiekkamäentie (2. vaihe) ja Etelä-Pähkinälehto.

Rakennuspaikan sijainti yhdyskuntarakenteessa

Rakennuspaikan läheisyydessä sijaitsee useita muita rakennuspaikkoja ja sille johtaa olemassa oleva tie. Rakennuspaikka sijoittuu YKR-tilastoinnin mukaiseen taajamaan. Kyse on rakentamisesta maankäyttö- ja rakennuslain mukaiselle suunnittelutarvealueelle. Rakennuspaikka ei sijoittuu usean

asemakaavan lievealueelle (1,5 km). Etäisyys lähimmälle HSL:n käytössä olevalle bussipysäkille on noin 0,1 kilometriä. Rakennuspaikka on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon. Etäisyys Söderkullan kuntakeskuksen palveluihin on noin 1,5 kilometriä (mitattu teitä pitkin). Etäisyys lähimpiin suomen- ja ruotsinkielisiin kouluihin on noin 1,5 kilometriä.

Arviointi

Kyseessä on täydentävä rakentaminen olemassa olevalle rakennuspaikalle. Hakemuksen mukaiselle kiinteistölle on alun perin myönnetty lupa asuinrakennuksen sekä siihen liittyvän talousrakennuksen rakentamiseksi. Tämän jälkeen kiinteistölle on myönnetty luvat sivuasunnon sekä päärakennukseen liittyvän varastorakennuksen rakentamiseksi. Määräala, jolla päärakennukseen liittyvä varastorakennus sijaitsee, on sittemmin erotettu hallinnanjakosopimuksella siten, että asuminen ja yritystoiminta on erotettu toisistaan erillisiksi. Tämän jälkeen olemassa olevan yritystoiminnan kehittämistä varten on myönnetty lupa katosta varten, joka kuitenkin on muutettu ilman lupaa suureksi varastorakennukseksi. Hallirakennukselle ei olisi aikaisemmassa hakemuksessa myönnetty lupaa, vaan luvan saamisen ehdoksi oli tuolloin asetettu katoksen rakentaminen. Kun kiinteistöllä tehtävä yritystoiminta on hallinnanjakosopimuksella eroteltu asumisesta erilliseksi toiminnaksi, on perusteet alkuperäiselle luvalla hävinneet.

Kiinteistölle on jo nykytilanteessa muodostunut huomattavan tiivistä rakentamista alueelle, joka on yleiskaavassa määrätty asemakaavoitettavaksi, ja jonka lähiympäristössä on useita asemakaavoitettavia alueita. Kiinteistön nykytilanne ei vastaa myönnettyjen lupien henkeä, eikä teollisuusalueen syntyminen Söderkullan taajama-alueen läheisyyteen yksittäisten suunnittelutarveratkaisujen kautta ole tarkoituksenmukaista, vaan alueen suunnittelu tulisi toteutua kaavoituksen keinoin.

Suunnittelutarveratkaisun myöntäminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, ja olisi täten Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n ensimmäisen momentin vastaista.

Esitetty vastine:

NOM kiinteistöt Oy (jälj. hakija / yhtiö) on hakenut poikkeamislupaa ja suunnittelutarveratkaisua aiemmin rakennuslupan 24.8.2020 (lupatunnus 20-0340-R) saaneen 262 m²:n suuruisen säilytyskatoksen muuttamiseksi varastohalliksi (rakennuslupa liitteenä 1). Halli sijoittuisi Uuden Porvoontien varteen sen ja samalla kiinteistöllä sijaitsevan asuinrakennuksen väliin.

Lupavalmistelija on tehnyt yhtiön hakemuksesta kielteisen päätösesityksen, joka näyttäisi aluksi perustuvan virheellisiin tietoihin hakijakiinteistölle myönnettyistä rakennusluvista ja rakennuskannasta. Esityksessä todetaan muun muassa, että "Kartta ja ilmakuvatarkastelun perusteella kiinteistöllä on sijainnut pienikokoinen katos". Tosiasiassa kiinteistölle on rakennettu edellä mainittu 262 m²:n suuruisen varastokatos, joka on myös lopputarkastettu 24.8.2021. Tällöin myös yhtenä kielteisen päätösesityksen perusteluina esitetty väite siitä, että nyt myönnettävän luvan myötä kiinteistöllä käytetty rakennusoikeus lisääntyisi 300 m² ja johtaisi 643 m²:n ylitykseen suhteessa yleiskaavan mukaiseen rakennusoikeuteen, on virheellinen. Tämä siitä syystä, että suhteessa myönnettyihin ja lainvoimaisiin rakennuslupiin rakennusoikeus ei nyt haetun luvan myötä

kasva ollenkaan, kun olemassa olevan katoksen käyttötarkoitus vain haetaan muutettavaksi varastorakennukseksi.

Vastaus:

Kiinteistöllä sijainnut katos on nimensä mukaisesti luvitettu pelkkänä katoksena, eli sillä ei ole yhtään kerrosalaa. Siten katosta ei myöskään lasketa kiinteistön rakennusoikeuteen. Koska kiinteistöllä on jo nykytilanteessa ylitetty yleiskaavassa sallittu rakennusoikeus, ei rakennusoikeuden lisääminen olisi katoksen luvittamisen yhteydessä ollut sallittua. Tämä on todettu myös kiinteistölle vuonna 2019 vastaavaan hakemukseen annetussa kielteisessä päätöksessä.

Rakennelmaan on kuitenkin tämän jälkeen tehty luvattomia muutostöitä, jonka myötä katoksesta on rakennettu varastohalli, jossa on betoniperustukset, neljä seinää, katto, kaksi kerrosta, kaksi vessaa, toimisto- ja taukotilaa, ikkunoita sekä suuret nosto-ovet. Täten katos on selvästi muutettu kerrosalalliseksi rakennukseksi ilman lupaa. Mikäli näille toimenpiteille myönnettäisiin nyt jälkikäteen lupa, kasvaisi kiinteistölle myönnetty rakennusoikeus entisestään.

Lupakäsittelyn kannalta Sipoon kunta asettaisi ongelmallisen esimerkin ja ennakkotapauksen, mikäli nyt luvitettaisiin jälkikäteen rakentamista, jolle ei ole aiemmassa, verrattain tuoreessa päätöksessä myönnetty lupaa, mutta jonka hakija on kuitenkin ilman asianmukaista lupaa rakentanut.

Esitetty vastine:

Rakennusoikeuden ylityksen lisäksi kielteistä päätösesitystä perustellaan sillä, että katokselle myönnetyn luvan yhteydessä hallirakennukselle ei olisi myönnetty lupaa, vaan "luvan saamisen ehdoksi oli tuolloin asetettu katoksen rakentaminen". Liitteenä 1 olevan hallin rakennusluvassa tällaisia ehtoja ei kuitenkaan ole asetettu. Edelleen lupavalmistelija toteaa esityksessään hyvin epämääräisesti seuraavaa:

"Kun kiinteistöllä tehtävä yritystoiminta on hallinnanjakosopimuksella eroteltu asumisesta erilliseksi toiminnaksi, on perusteet alkuperäiselle luvulle hävinneet."

Lausumalla viitattaneen hieman aiemmin valmistelijan esittämään näkemykseen siitä, että hallinnanjakosopimus tarkoittaisi asumisen ja yritystoiminnan erottamista "toisistaan erillisiksi".

Vastaus:

Kyseiselle kiinteistölle on vuonna 2019 haettu lupaa 450 k-m² suuruisen varastohallin rakentamiseksi. Tätä lupaa ei kuitenkaan myönnetty, ja lupapäätöksen yhtenä merkittävä perusteluna oli juuri kiinteistön rakennusoikeuden merkittävä ylittyminen. Kiinteistölle on tämän jälkeen (v. 2020) kuitenkin myönnetty lupa katoksen rakentamiseksi. Katoksen rakentaminen voitiin myöntää, koska katos ei lisäisi kiinteistölle myönnetyn rakennusoikeuden määrää. Nyt kyseinen katos on kuitenkin luvattomilla muutostöillä tehty enemmän alkuperäisen, kielteisen hakemuksen mukaiseksi, ja näille toimenpiteille yritetään hakea lupaa jälkikäteen.

Esitetty vastine:

Lopuksi päätösesityksessä väitetään, että yhtiön hakemuksen hyväksyminen tarkoittaisi "teollisuusalueen syntymistä Söderkullan taajama-alueen läheisyyteen", mikä ei vastaisi "myönnettyjen lupien henkeä". Keskeinen perustelu luvan hylkäämiselle tässä esityksessä näyttäisikin olevan se, että lupavalmistelijan mielestä hanke olisi mahdollista toteuttaa

"kaavoituksellisin keinoin" eli toisin sanoen asemakaavoituksella. Ilmeisesti hylkäävän päätöksen oikeudellisena perusteena käytettäisiin tällöin MRL 137 §:n ja MRL 171 §:n säännöksiä siitä, etteivät suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen saa aiheuttaa haittaa alueen kaavoitukselle. Tätä taustaa vastaan on merkittävää, että yhtiön hakemuksesta ei ole pyydetty Sipoon

kaavoituksen lausuntoa.

Vastaus:

Kaavoituksella tarkoitetaan tässä yhteydessä joko yleiskaavan uudistamista, tarkemman osayleiskaavan laatimista tai asemakaavan laatimista. Hankkeelle ei pyydetty uutta Sipoon kaavoituksen lausuntoa, sillä lausuntoa oli pyydetty jo aikaisemmin, kielteisen päätöksen saaneen hakemuksen yhteydessä.

Esitetty vastine:

Lupavalmistelijan esityksessä jää epäselväksi se, mihin säännökseen tai mahdollisesti kaavamääräykseen hän perustaa vaatimuksensa siitä, että asumisen ja yritystoiminnan kiinteistöoikeudellista erottamista esimerkiksi kiinteistön hallinnanjakosopimuksella ei sallittaisi juuri tällä alueella. Sipoon yleiskaava 2025:n kaavamääräyksiin ei tällaista vaatimusta sisälly. Yleiskaavan yleisissä määräyksissä tällainen vaatimus esitetään vain päärakennuksen ja sivuasunnon osalta. Kaavamääräys kuuluu tältä osin seuraavasti:

"Sivuasunto ja päärakennus muodostavat kokonaisuuden, jota ei maanmittaustoimituksella saa erottaa itsenäisiksi kiinteistöiksi."

Lupavalmistelijan esittämä kiinteistöoikeudellisen yhtenäisyyden vaatimus päärakennuksen ja yritystoimintaan käytetyn rakennuksen osalta on siis perusteeton Sipoon yleiskaava 2025:n kaavamääräysten valossa.

Vastaus:

Sipoon yleiskaava 2025 yleismääräysten mukaan "Rakennuspaikalle saa asuinrakennuksen lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä erillisiä talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m²."

Näille "rakennuspaikan käyttötarkoitukseen liittyville" talousrakennuksille on kiinteistölle suotuisasti jo aiemmin myönnetty kerrosalaa huomattavasti yli yleiskaavan mukaisen 150 m² kerrosalan. Tämän jälkeen näissä talousrakennuksista tapahtuva toiminta on kuitenkin eroteltu kiinteistön asumisesta erilleen, jolloin kiinteistölle on tosiasiallisesti muodostunut kaksi eri käyttötarkoitusta, mikä ei ole Sipoon yleiskaava 2025 määräysten mukaista.

Esitetty vastine:

Mitä taas tulee lupavalmistelijan näkemykseen siitä, että hallirakennuksen salliminen vaikeuttaisi jollain tavoin kaavoitusta, voidaan esittää Sipoon kaavoituksen aiempi varsin tuore kannanotto, joka koski aiempaa JPM-Talonrakennus Oy:n (saman omistajan yhtiö kuin nyt hakijana oleva NOM kiinteistöt Oy) hyvin paljon suuremman eli 450 m²:n suuruisen varastohallin rakentamista lähes samalle paikalle, kun nyt haettu pienempi rakennus. Uuden hakemuksen mukainen rakennus sijaitsee hieman kauempana Uudesta Porvoontiestä. Tuolloin 18.10.2019 Sipoon kaavoitus lausui lupahakemuksesta seuraavaa:

"Tallihanke ei haittaa tulevaa asemakaavoitusta, vaikka onkin yleiskaavan 2025 A-alueella. Tallihanke on olemassa olevan rakenteen keskellä maantien varrella, ja Sipoon kunnalla ei ole tarkoitusta asemakaavoittaa tuota aluetta. Halli suojaisi asumista jonkin verran tieliikennemelulta vilkasliikenteisen moottoritien liitymän tuntumassa."

Vastaus:

Sipoon kaavoittajan lausunnossa otettiin kantaa siihen, että alueelle ei ole nyt suunnitelmassa asemakaavan laatiminen. Haitan aiheutuminen kaavoitukselle sekä kaavoituskynnyksen ylittyminen perustuvat kuitenkin lupavalmistelijan näkemykseen siitä, että näin mittava poikkeaminen lainvoimaisen yleiskaavan rakennusoikeudesta voisi johtaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta erittäin suureen vääristymään suhteessa yleiskaavatyön yhteydessä tehtyyn mitoitukseen.

Yleiskaavan mukaan hakemuksen mukaiselle kiinteistölle olisi sallittu 150 k-m² verran talousrakennuksia, kun sitä on jo nykytilanteessa sallittu poikkeamisilla yhteensä 493 k-m² verran. Nyt haetun rakentamisen myötä (300 k-m² lisää) tätä rakennusoikeutta olisi myönnetty kiinteistölle jo yhteensä 793 k-m², joten yleiskaavassa sallitun rakennusoikeuden ylitys olisi yhteensä 643 k-m². Koska kiinteistön talousrakennuksien yhteenlaskettu kokonaiskerrosala olisi yli viisinkertainen yleiskaavassa sallitusta, olisi tämä hanke mahdollista toteuttaa vain kaavoituksen keinoin. Esitetty vastine:

Edellä lainattu Sipoon kaavoituksen lausunto osoittaakin kiistatta, että tuolloin hakemuksen kohteena ollut varastorakennusta huomattavasti pienempi halli ei voi millään tavoin haitata alueen kaavoitusta. Keskeistä on myös huomata, että kiinteistömme aluetta ei ole siis tarkoitukseen asemakaavoittaa, mikä tilanne ei käsityksemme mukaan ole muuttunut mihinkään vuodesta 2019. Tällöin hakemuksemme mukaista rakennushanketta ei voi toteuttaa lupavalmistelijan esittämien tavoin alueen asemakaavoituksella. Tämä asiantila muodostaakin erityisen painavan syyntä poikkeamishakemuksemme tueksi MRL 171 §:n 1 momentin mukaisesti.

Vastaus:

MRL 171 §:n sekä 137 §:n kaikkien edellytysten tulee täytyä, jotta hankkeelle voitaisiin myöntää suunnittelutarveratkaisu sekä poikkeaminen. Kaavoituksen haittaamisen lisäksi rakentaminen johtaisi lupavalmistelijan näkemyksen mukaan merkittävään rakentamiseen, mikä on sekä MRL 171 §:n että 137 §:n vastaista. Hankkeesta aiheutuva haitta perustuu siihen, että näin mittava poikkeaminen yleiskaavassa määrätystä rakennusoikeudesta ilman erityisen painavia syitä johtaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta siihen, että muutkin vastaavat hakemukset tulisi myöntää. Mikäli yleiskaavassa osoitettu talousrakennuksien yhteenlasketun kerrosalamäärän sallitaan yli viisinkertaistua, on sillä merkittävä kaavoitusta haittaava vaikutus.

Esitetty vastine:

Arvioitaessa hakemuksemme kohteena olevan hallin luonnetta lupavalmistelijan esittämien tavoin "teollisuusalueena", voidaan todeta, että jo nyt luvanvaraiseen katokseen liittyvä yritystoiminta ei muutu millään tavoin sillä rakennukseen tehtävällä lupahakemuksen mukaisella muutoksella, että avoimet seinät korvataan nosto-ovilla ja että halliin lisätään työntekijöiden sosiaalitala. Hakemuksemme suostuminen ei siten lisää yhtään jo nyt alueella liikkuvien ajoneuvojen, työkonien tai työntekijöiden liikkumista kiinteistöillä, joten alueen luonteesta ja kiinteistön käytössä ei tosiasiallisesti tapahdu minkäänlaista muutosta, joka voisi häiritä naapureita tai muita alueella liikkuvia henkilöitä.

Vastaus:

Avoimen, kerrosalattoman katoksen sekä kaksikerroksisen, sosiaalitaloilla varustetun varastorakennuksen välinen ero on merkittävä. Alkuperäisen luvan perusteena olevasta "rakennuspaikan käyttötarkoitukseen liittyvästä" toiminnasta on toki jo hakijan toimesta poikettu. Sitä, että edellytyksiä ei enää olisi olemassa alkuperäiseenkin lupaan, ei kuitenkaan tule lukea perusteeksi poiketa yleiskaavan määräyksistä vielä enemmän.

Esitetty vastine:

Aiemman katoksen muuttaminen halliksi ei siis edellä esitetyn perusteella tarkoita mitään muuta kuin jo kiinteistöllä harjoitettavan yritystoiminnan olosuhteiden parantamista koneiden säilytystilojen laadun osalta sekä työntekijöiden lähinnä jo lakisääteisten oikeuksien toteuttamista sosiaalitalojen muodossa. Maiseman kannalta avokatoksen muuttuminen halliksi taas on selvästi ja kiistatta parempi ratkaisu.

Edellä esitetyn perusteella pyydämme, että Sipoon kunnan Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntäisi lupavalmistelijan kannasta poiketen yhtiölle sen hakemat suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisluvan.

Vastaus:

Asuinrakennuksien yhteyteen rakennettavien talousrakennusten enimmäiskerrosalasta on Sipoossa yleisesti ottaen voitu poiketa jonkin verran yritystoiminnan vaatimaa tilaa varten. Tällä on pyritty mahdollistamaan asukkaiden harjoittama yritystoiminta ja sen kehittäminen kotinsa lähellä. Tällainen pienimuotoisempi yritystoiminta ei aiheuta merkittävää muutosta alueen luonteelle. Mikäli yritystoiminta on niin merkittävää, että se on erotettava selvästi omaksi toiminnokseen ja vaatii työntekijöille rakennettavia sosiaalitiloja, tulisi se myös luvittaa omalle rakennuspaikalle ja tarkastella käyttötarkoituksen soveltuvuutta alueelle. Mikäli kyseinen toiminta vaatisi liian suuria poikkeamia yleiskaavasta, tulisi toiminnan mahdollistamiseksi laatia uusi kaava, jossa tarkasteltaisiin laajemmin myös lähikiinteistöjen rakentamismahdollisuuksia. Hakemuksen mukaisella kiinteistöllä yritystoiminta on selvästi erotettu omaksi toiminnakseen, jolloin teollisuusluonteinen yritystoiminta on kasvanut tavalla, jota ei enää voida pitää asuinrakennuksen yhteyteen kuuluvana. Yritystoiminnan laajeneminen on lisäksi osittain mahdollistettu luvattomalla rakentamisella. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaate voisi johtaa kerrannaisvaikutuksiltaan merkittävään asuinalueiden luonteen muutokseen, mikäli yksittäisillä poikkeamispäätöksillä mahdollistetaan rakennusoikeuksien näin merkittävä kasvattaminen pienien teollisuusalueiden muodostamiseksi asuinalueen yhteyteen.

Sovelletut oikeusohjeet

- Maankäyttö- ja rakennuslaki 137 §, 43 § ja 171 §
- Sipoon kunnan hallintosääntö 33 §

PÄÄTÖS

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi lupavalmistelupäällikön ehdotuksen.

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 30.08.2023, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Viimeinen valituspäivä päätöksestä on 29.09.2023.

Liitteet

Asemapiirros

Tiedoksi

Hakija
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Rakennus- ja ympäristövaliokunta
Huomautuksen tehnyt naapuri

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: Radanrakentajantie 5, 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

Vaihde: +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.