

HAKIJA	Adastra rakennus Oy , Sentnerikuja 2, 00440 HELSINKI
RAKENNUSPAIKKA	753-421-0006-0280 Kyllästämöntie, 04240 Talma
Kiinteistön nimi	Adastra
Pinta-ala	112031 m ²
Kaavatilanne	G 20
TOIMENPIDE	- Kaksi asuinrakennusta á 400 k-m ² , 2 krs, 1 asunto. Kaksi talousrakennusta (autotallia) á 100 k-m ² , 1 krs. Kaksi saunarakennusta á 30 k-m ² . - Rakennukset esitetään rakennettavaksi yhteensä kahdelle uudelle rakennuspaikalle. Toinen rakennuspaikoista on esitetty 5000 m ² ja toinen 5650 m ² suuruiselle lohkomattomalle määrälle.
Lisäselvitys	Kiinteistö Adastra Rn:o 753-421-6-280 on rekisteröity vuonna 2019 ja se on noin 11,2 ha suuruinen. Kiinteistöllä sijaitsee rakennusrekisterin mukaan v. 1970 rakennettu teollisuusvarasto 510 k-m ² , v. 1970 rakennettu varastokatos 500 m ² ja v. 1965 rakennettu teollisuuden tuotantorakennus (kyllästämö) 320 k-m ² . Kiinteistöllä sijaitsee lisäksi laajat, yritystoimintaan liittyvät ulkovarastointialueet. Kyseessä on rakentaminen maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaiselle suunnittelutarvealueelle. Hakijan hakemukselleen esittämät perustelut Hakija ei ole esittänyt kirjallisia perusteluja hakemukselle.
Poikkeus	- poikkeaminen yleiskaavasta (MRL 43 §): Lainvoimaisen Talman osayleiskaavan mitoitusperiaatteiden mukaisen laskennallisen rakennusoikeuden ylittäminen.
KUULEMINEN	Naapurit on kuultu kunnan/hakijan toimesta. Hakemuksen johdosta on jätetty seuraavat huomautukset: Tuparinne 6:147: Halutaan pitää suoja-alueena! Onko maaperä tutkittu? Joukola 6:153: Rakennuspaikalla on säilytetty ratapölkkyjä kyllästämisen jälkeen kuivumassa vuosia. Kuka siinä voi asua kuin meille nykyisillekin asukkaille on meluhaittaa. Toiminta 24 h. Somppi 6:267: Toivotaan kylään maisemallisesti sopivia rakennuksia. Pihkarinteen omakotiyhdistys ry: Pihkarinteen omakotiyhdistys ry:n asukkaat tuovat julki jo tässä lupavaiheessa, että ko. alueella toiminta ei vastaa lupausta, jonka alueen omistaja suullisesti kertoi Pihkarinteen omakotiyhdistyksen alueen asukkaille järjestetyssä kokouksessa vuonna 2019. Kokouksessa omistaja pahoitteli MU-alueella tapahtunutta puuston poistoa kertoen, että hakkuun suorittanut urakoitsija oli harvennuksen sijaan poistanut alueelta puuston lähes kokonaan. Samalla hän lupautui ennallistamaan MU-aluetta mahdollisuuksien mukaan mm. istutuksin. Kyseiselle MU-alueella ei ole kolmen toimintavuoden aikana kantojen poistamisen lisäksi tehty muita ennaltamistoimia. Pihkarinteen omakotialueelle kuljetaan Kyllästämöntien kautta, jolloin varastoalueen

näkymä herättää huomion negatiivisella tavalla ja alue näkyy monelle myös omakotitontille.

Nyt alueelle haetaan rakennuslupaa kahdelle asuinpientalolle, jolloin ko. MU-alue kaventuu murto-osaan ja menettää merkityksensä omakotialueemme puskurivyöhykkeenä. Uskomme myös, että alueelle merkitty luonto- ja eläinreitti katkeaa uudisrakentamisen myötä täysin.

Kyllästämön entisten työntekijöiden mukaan asuinrakennus 2:n alueella varastoitiin ja murskattiin mm. vanhoja ratapölkkyjä, joten sen soveltavuus asumiskäyttöön on kyseenalainen.

Pihkarinteen omakotiyhdistys vaatii edelleen, että kyseinen MU-alue pysyy asumattomana ja kunta vaatii omistajan toteuttamaan alkuperäisen lupauksensa alueen puuston palauttamiseksi istutuksin.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja
Sisältö

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Sipoon kunta on pyytänyt lausuntoa suunnittelutarveratkaisusta Kyllästämönteillä. Nykyisellään varastokäytössä olevalle kiinteistön itäpäähän on haettu kahta uutta rakennuspaikkaa asuinpientaloille sekä talousrakennuksille.

Kiinteistöllä on harjoitettu kyllästämötoimintaa sekä pylväiden ja sahatavaran varastotoimintaa. Kyllästysaineena on käytetty CCA (= kromi, kupari arseeni) -pitoista kyllästettä. Alueen maaperässä on todettu haitta-aineina metalleja ja puolimetalleja sekä öljyhiilivetyjen keskiraskaita (C10-C21) ja raskaita (C21-C40) jakeita. Kyllästämöalueen itäosan päällystämättömällä alueella on haketettu käytöstä poistettuja pylväitä sekä varastoitu haketta vuosina 2002-2003. Maaperätutkimukset ovat vanhoja eikä riskiarviota ole tehty siitä lähtökohdasta, että alueen käyttötarkoitus olisi asumista. ELY keskus katsoo, että ennen mahdollista lupakäsittelyä tulee selvittää maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve ja arvioida sen perusteella alueen soveltavuus asuinkäyttöön.

Hakemuksen kohteena olevat määräalat on osoitettu Talman osayleiskaavassa maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Muu osa nykyisestä kiinteistöstä on teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Alueen määräyksen mukaan "Asemakaavassa tulee varmistaa riittävät suojaetäisyydet teollisuusalueen toimintojen ja ympäröivien asuinalueiden välillä." Yleiskaavassa on osoitettu suojaviheralue teollisuusalueen länsipuolista asutusta vasten ja itäpuoli MU-alueeksi asutuksen jäädessä kauemmaksi. Lupavalmistelussa on syytä huomioida teollisuus- tai varastotoiminnasta aiheutuvat suorien haittojen lisäksi muut toiminnasta aiheutuvat haitat, esimerkiksi liikennevaikutukset. Lisäksi on hyvä huomioida, että vaikka katsottaisiin, että nykyinen toiminta ei aiheuttaisi merkittävää haittaa asumiselle, mahdollistaa yleiskaavan teollisuustoiminnan merkintä toimintaa, joka voi myöhemmin häiritä asumista suunnitellulla alueella. Asukkaille tulee taata turvallinen ja terveellinen asuinympäristö.

Haetun rakennuspaikan kautta kulkee yleiskaavan sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti, joka on jatkosuunnittelua sitova. Suunnittelutarveratkaisua

harkitessa tulee huomioida yleiskaavan MU merkintään sisältyvät seuraavat määräykset: "Alueella sallitaan haja-asutusluontoinen rakentaminen, kuitenkin niin että rakennuspaikkojen sijoittelussa huomioidaan alueelle osoitettujen ulkoilu- ym. reittien toteuttamis-mahdollisuudet." ja "Alueelle suunniteltavien reittien sijoittelussa tulee ottaa huomioon alueen luontoarvot ja reittien toteuttaminen tulee perustua yksityiskohtaiseen suunnitelmaan." Hakemuksen asemapiirroksen perusteella jää kapea väylä, joka tosiasiallisesti on suojaviheraluetta asutusta vasten.

ELY-keskus toteaa edelliseen viitaten, että haettu rakentaminen ei ota huomioon yleiskaavaratkaisua. Haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Sipoon Vesi - Sibbo Vatten
22.12.2022

Kiinteistö ei sijaitse Sipoon Veden toiminta-alueella, eli Sipoon Veden osalta liittymisvelvollisuutta ei ole. Kiinteistö voi liittyä Sipoon Veden vesijohtoon ja paineviemäriin jotka sijaitsevat noin 20 metrin päässä kiinteistön rajasta. Liittyjä hankkii itse jätevesipumppaamon ja vastaa sen hankinta-, asennus, käyttö-, huolto- ja uusimiskustannuksista sekä vastaa itse pumppaamon huolto- ja ylläpitotoimenpiteistä. Mikäli tonttijohto kulkee naapurikiinteistöjen kautta päästäkseen runkolinjalle, on toimitettava naapurin kirjallinen suostumus rakennusluvan liitteeksi putkien asentamiseksi ja sijoittamiseksi.

ESITTELIJÄN PÄÄTÖSEHDOTUS

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Lupavalmistelija 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 / Lupavalmistelija on tutkinut asian ja katsoo, että kahden 400 k-m² suuruisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen, kahden 100 k-m² suuruisen talousrakennuksen sekä kahden 30 k-m² suuruisen saunarakennuksen rakentaminen noin 5 000 m²:n suuruisille määräaloille kiinteistölle Rn:o 753-421-6-280 ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytyksiä.

Poikkeamispäätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Lupavalmistelija päättää olla myöntämättä haettua lupaa poiketa MRL:n 43 §:stä kahden 400 k-m² suuruisen, kaksikerroksisen ja yksiasuntoisen asuinrakennuksen, kahden 100 k-m² suuruisen talousrakennuksen sekä kahden 30 k-m² suuruisen saunarakennuksen rakentamiseksi noin 5000 m² suuruisille määräaloille kiinteistöstä Rn:o 753-421-6-280.

Päätösehdotuksen perustelut

Talman osayleiskaava

Nyt kyseessä olevat noin 5 650 m²:n sekä 5 000 m²:n suuruiset määräalat

sijaitsevat Talman osayleiskaavassa (astunut voimaan 8.3.2017) maa- ja metsätalousalueella, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Kaavamääräyksen mukaan merkinnällä on osoitettu pääasiassa metsätalouskäytössä olevat metsäalueet, joilla on alueen sijainnista johtuen erityisiä ulkoilun ohjaustarpeita. Alueita voidaan käyttää metsälain säätelemän metsätalouden lisäksi maanviljelyyn ja asumiseen. Alueella voidaan toteuttaa ulkoilu- ja virkistysreittejä sekä rakentaa virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Alueella sallitaan haja-asutusluontoinen rakentaminen, kuitenkin niin että rakennuspaikkojen sijoittelussa huomioidaan alueelle osoitettujen ulkoilu- ym. reittien toteuttamismahdollisuudet. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa maisemallisesti edulliseen paikkaan, olemassa olevien rakennusten ja tiestön yhteyteen. Alueelle suunniteltavien reittien sijoittelussa tulee ottaa huomioon alueen luontoarvot ja reittien toteuttaminen tulee perustua yksityiskohtaiseen suunnitelmaan.

Määräalojen läpi kulkee lisäksi merkintä sijainniltaan ohjeellisesta ulkoilureitistä. Kaavamääräyksen mukaan pääasiassa ulkoiluun tarkoitettu reitti. Reittiyhteys on jatkosuunnittelua sitova. Reitin tarkempi sijainti määritellään yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä.

Emätilaselvitys

Kiinteistön Adastran Rn:o 6:280 emäkiinteistö on Tapiolan Rn:o 6:49. Emäkiinteistön pinta-ala Talman osayleiskaavan alueella on 20,9416 ha, ja se on osoitettu 4,1431 ha AP-alueena, 2,0170 ha AP-2 -alueena, 8,3528 ha TY-alueena, 1,2616 ha EV-alueena, 2,9515 ha MU-alueena, 1,4132 ha VL-alueena ja 0,8023 ha ns. katualueena. Kantatilalla ei ole yhtäkään Talman osayleiskaavan mitoitusperiaatteisiin perustuvaa laskennallista rakennusoikeutta, joten uusien rakennuspaikkojen muodostaminen ei emätilaselvityksen perusteella ole mahdollista ilman asemakaavoitusta.

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 sijoittuu Bastukärren asemakaavan (sekä sen muutoksen) lievealueelle (1,5 km). Etäisyys lähimmälle HSL:n käytössä olevalle bussipysäkille on noin 0,1 kilometriä. Rakennuspaikka on mahdollista liittää vesi- ja viemäriverkostoon. Etäisyys Nikkilän kuntakeskuksen palveluihin on noin 7,5 kilometriä (mitattu teitä pitkin).

Etäisyys lähimpään suomenkieliseen kouluun (Talman koulu) on 3,9 kilometriä ja lähimpään ruotsinkieliseen kouluun (Kyrkoby skola) noin 7,3 kilometriä. Kunnalle saattaa syntyä velvoite järjestää mahdollinen koulukuljetus hakemuksen mukaiselta rakennuspaikalta oppilaan kielestä riippuen joko koko oppivelvollisuusajalle tai suurelle osalle siitä.

Hakijan vastine ja konsultin vastaus

Hakijan vastine:

Suunnittelutarveratkaisuhakemus kahdelle rakennuspaikalle on jätetty perustuen oikeusvaikutteisen G20 Talman osayleiskaavaan. Sen MU-alueita koskevassa kaavamääräyksessä sallitaan haja-asutusluontoinen rakentaminen ja esitetään rakennuspaikkojen laskentaperuste. On perusteltua olettaa että laskentaperusteena yleiskaavan määräyksen mukaan

oleva emätila on kooltaan vähintään nykyisen kiinteistön kokoinen. Sipoon kunnan rakennusjärjestyksessä (kohta 4) esitetään kaava-alueen ulkopuolella tapahtuvan rakentamisen rakennusoikeuden periaatteet.

Konsultin vastaus:

Yleiskaava on juridisena dokumenttina vahvempi kuin kunnan rakennusjärjestys, joten näiden kahden välisissä mahdollisissa ristiriitatilanteissa noudatetaan maakäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaisesti yleiskaavaa: MRL 14 §:n momentin neljä mukaan "Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty."

Koska alueella on voimassa Talman osayleiskaava, tulee lupa-arvioinnissa siis ensisijaisesti huomioida hakemuksen suhdetta Talman osayleiskaavan määräyksiin.

Hakijan vastine:

Hakemuksessa esitetty suunnitteluratkaisu on osayleiskaavan määräysten ja rakennusjärjestyksen mukainen, eikä poikkeusta hakijan näkemyksen mukaan ole. Viranomaisen esittämä näkemys, jonka mukaan suunnitteluratkaisu poikkeaa ylittämällä osayleiskaavan mitoitusperiaatteiden mukaisen laskennallisen rakennusoikeuden edellyttäisi perusteluksen mitoitusperiaatteen selvittämistä hakijalle. Mitoitusperiaate ei käy ilmi hakijan saatavilla olevista asiakirjoista. Osayleiskaavan selostuksen mukaan osayleiskaava on asemakaavoitusta ohjaava aluevarauskaava, eikä se ole mitoittava (Selostus, 1. Perustiedot, s.6).

Konsultin vastaus:

Kiinteistön 753-421-6-280 kantatilan pinta-ala Talman osayleiskaavan alueella on 20,9416 ha, ja siitä on osoitettu 4,1431 ha AP-alueena, 2,0170 ha AP-2 -alueena, 8,3528 ha TY-alueena, 1,2616 ha EV-alueena, 2,9515 ha MU-alueena, 1,4132 ha VL-alueena ja 0,8023 ha ns. katualueena. Talman osayleiskaavassa on osoitettu rakennuspaikkojen määrää koskevia kaavamääräyksiä vain M-alkuisille aluevarauksille (M, MT, MA, MU, MY), joten laskennallisia rakennuspaikkoja ei kantatilatarkastelun kautta ole mahdollista määritellä koko kantatilalle vaan vain sille osalle, joka on varattu em. kaavamerkinnöillä. Kantatilalla on osayleiskaavan mukaan MU-alueita noin 3 ha ja kaavamääräyksissä on MU-alueita koskien määrätty, että ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää emätilan olevan vähintään 5 ha. Kantatilalla ei siis ole rakennusoikeutta Talman osayleiskaavan rakennusoikeuden määrittelyn perusteella. Tästä johtuen haettua rakentamista ei voitaisi myöntää ilman poikkeamista osayleiskaavasta.

Hakijan vastine:

Viranomaisen esittämän kantatilatarkastelun perusteella rakennuspaikkojen määrää voitaisiin arvioida vain kiinteistön MU-alueella olevan osan pinta-alan perusteella. Osayleiskaavan määräyksessä kuitenkin ilmoitetaan laskentaperusteeksi yksiselitteisesti emätilan koko.

Konsultin vastaus:

Emätilan koolla tarkoitetaan emätilan aluetta osayleiskaavan mitoitusperiaatteiden mukaisilla alueilla. MU-alueen laskennallista rakennusoikeutta osoitetaan siis vain MU-alueen koon perusteella. Mikäli mitoitus osoitettaisiin emätilan kokonaisuuteen perusteella, eikä sen

käyttötarkoituksen mukaisesti, vaikeutuisi kaavan tarkoituksenmukainen toteutuminen huomattavasti. Samat periaatteet ovat olleet Sipoossa käytössä aiemmassa lupakäsittelyssä niin Talman osayleiskaavan kuin muidenkin kaavojen alueella, joten periaatteen noudattaminen tässäkin tapauksessa on maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen mukaista.

Hakijan vastine:

Suunnitteluratkaisu täyttää MRL 137 §:ssä tarkoitettut edellytykset:

- 1) Ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle. MU-alueella ei ole määrätty asemakaavoitettavaksi
- 2) On sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta.
- 3) On sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Kohtien 2 ja 3 edellytykset täyttyvät vähintään samalla tavalla kuin kohteen vieressä pohjois-, itä- ja kaakkoispuolella olevien asuinalueiden osalta, joihin kohde luontevasti liittyy.

Konsultin vastaus:

MRL 137 §:n ensimmäisen momentin ensimmäinen osa on kokonaisuudessaan seuraavanlainen:

"Sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen:

- 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; "

MRL 171 §:n ensimmäisen momentin ensimmäinen osa taas on seuraavanlainen:

"Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;"

Hakemuksen mukainen rakentaminen vaatisi huomattavan poikkeamisen lainvoimaisen Talman osayleiskaavan mitoituseriaatteiden mukaisesta laskennallisesta rakennusoikeudesta. Mikäli tämä myönnettäisiin, tulisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun nimissä myös kaikki muut vastaavassa tilanteessa olevat hakemukset myöntää. Tämä taas vaikeuttaisi lainvoimaisen yleiskaavan toteutumista ja voisi johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, mikä on MRL 171 §:n sekä MRL 137 §:n vastaista.

Edellä mainittujen lisäksi ELY-keskuksen antaman lausunnon perusteella rakennettavaksi esitetyillä alueilla saattaa esiintyä pilaantunutta maaperää. Hakemuksen mukainen rakentaminen myös kaventaisi merkittävästi kiinteistöllä sijaitsevan teollisuusalueen ja asutuksen väliin jäävää vyöhykettä. Rakennuspaikan soveltuvuus asuinrakentamiseen on näin ollen turvallisuuden kannalta epäselvää, ja hakemuksen myöntäminen olisi siten Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 12 §:ssä esitettyjen rakentamisen ohjauksen tavoitteiden vastaista.

Hakijan vastine:

Suunnitteluratkaisuhakemuksen perustelu on hakea rakennuslupaa asuinrakennuksille. Hakijan näkemyksen mukaan rakennuslupaa pitäisi

voida hakea suoraan osayleiskaavan MU-alueen kaavamääräyksen perusteella, joka erikseen määrää sallimaan haja-asutusluonteisen rakentamisen. (MRL 44 § Yleiskaavan käyttö rakentamisluvan perusteena).

Konsultin vastaus:

Maankäyttö- ja rakennuslain 44 §:n mukaan "Rakennuslupa rakennuksen rakentamiseen voidaan 137 §:n 1 momentissa säädetyn estämättä myöntää, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa on erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena."

Talman osayleiskaavassa ei ole erityisesti määrätty kaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena, joten rakennuslupaa ei voida myöntää ilman suunnittelutarveratkaisua sekä tässä tapauksessa tarvittavaa poikkeamispäätöstä.

Talman osayleiskaava ei myöskään erikseen määrää sallimaan haja-asutusluonteista rakentamista MU-alueella, vaan osayleiskaavan MU-aluetta koskeva määräys ainoastaan mahdollistaa tämän sallimisen siinä tapauksessa, että MRL 137 §:n edellytykset täyttyvät. MRL 137 §:n edellytysten täyttymisen arvioinnissa on huomioitava muun muassa osayleiskaavan mitoitusperiaatteiden mukainen laskennallinen rakennusoikeus, sekä haetun rakentamisen suhde kaavatilanteeseen ja muihin rakentamista ohjaaviin määräyksiin.

Hakijan vastine:

Kaavamääräyksissä ja hakemukseen saaduissa lausunnoissa esitetyt vaatimukset kuten ulkoilureitin toteutus ja riittävä suojavyöhyke ovat täytettävissä rakennuslupakäsittelyn yhteydessä suunnittelullisin keinoin ja lupaehdoin. Uudisrakentaminen sijoittuu maisemallisesti edulliseen paikkaan, olemassa olevien rakennusten ja tiestön yhteyteen osayleiskaavan määräyksen mukaisesti.

Konsultin vastaus:

Hakija ei ole vastineessaan tuonut esille Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamia erityisiä syitä poikkeamisen myöntämiseksi. Hakemuksen myöntäminen olisi sekä MRL 137 §:n että MRL 171 §:n vastaista, eikä hakemusta tästä syystä voida myöntää.

Arviointi

Kyseessä on kahden uuden rakennuspaikan muodostaminen aiemmin rakentamattomalle osalle kiinteistöä Adastra Rn:o 753-421-6-280. Kyseinen kiinteistön osa on lainvoimaisessa Talman osayleiskaavassa varattu MU - alueena, eikä sillä ole osayleiskaavan mitoitusperiaatteiden mukaan laskennallista rakennusoikeutta. Kiinteistön Rn:o 753-421-6-280 emäkiinteistöllä ei muiltakaan osin ole Talman osayleiskaavan mitoitusperiaatteiden mukaan laskennallista rakennusoikeutta asuinrakentamiseen.

Kiinteistö on Talman osayleiskaavassa varattu pääosin teollisuusalueena, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Kiinteistöllä on teollista toimintaa ja läheisten rakennettavaksi esittävien alueiden maaperän turvallisuudesta ja soveltuvuudesta asumisen käyttöön ei ole riittävää selvyyttä. ELY-keskuksen antaman lausunnon perusteella rakennettavaksi esitetyillä alueilla saattaa esiintyä pilaantunutta maaperää. Hakemuksen mukainen rakentaminen myös kaventaisi merkittävästi

kiinteistöllä sijaitsevan teollisuusalueen ja asutuksen väliin jäävää vyöhykettä. Rakennuspaikan soveltuvuus asuinrakentamiseen on näin ollen turvallisuuden kannalta epäselvää, ja hakemuksen myöntäminen olisi siten maankäyttö ja rakennuslain (MRL) 12 §:ssä esitettyjen rakentamisen ohjauksen tavoitteiden vastaista.

Edellä esitetyn perusteella kiinteistölle ei voida muodostaa haettuja uusia rakennuspaikkoja ilman asemakaavaa ja siihen liittyviä selvityksiä ja vaikutustenarviointia. Haettujen lupien myöntäminen olisi MRL 137 §:n sekä 171 §:n vastaista.

Sovelletut oikeusohjeet - Maankäyttö- ja rakennuslaki 137 § ja 171 §
- Sipoon kunnan hallintosääntö 33 §

PÄÄTÖS

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti lupavalmistelupäällikön ehdotuksen.

Päätöksen antaminen Päätös annetaan julkipanon jälkeen 07.02.2024, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Viimeinen valituspäivä päätöksestä on 08.03.2024.

Liitteet Asemapiirros

Tiedoksi Hakija
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Rakennus- ja ympäristövaliokunta
Huomautuksen tehneet naapurit

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.

Oikaisuvaatimusviranomaisen

Viranomaisen, 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.