

**Bygglov 24-0227-R, Ändring av användningsändamål (metallverkstad till produktions- och lagerbyggnad) och lov för befintliga hallar, Paipisvägen 13 / Rakennuslupa 24-0227-R, Käyttötarkoituksen muutos (metalliverstaasta tuotanto- ja varastorakennus) ja luvat halleille, Paippistentie 13**

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 18.06.2024 § 82**

636/10.03.00.01/2024

Valmistelija / Beredare: rakennusvalvontapäällikkö/byggnadstillsynschef  
Ulla-Maija Upola, ulla-maija.upola(at)sipoo.fi

Generalplan och detaljplaner som styr byggande

Fastigheten Rnr 753-423-6-167 har registrerats år 1988. På fastigheten ligger en metallverkstad (1547 m<sup>2</sup>vy), en kontorsbyggnad (189 m<sup>2</sup>vy) och två förrådshallar av lätt konstruktion (396 m<sup>2</sup>vy och 360 m<sup>2</sup>vy): omfattningarna har tagits från situationsplanen enligt projektledarens anteckningar. Hallarna av lätt konstruktion har i sin tid beviljats tillfälliga/tidsbegränsade lov, men byggnaderna skulle tas bort från fastigheten för flera år sedan.

Byggnaderna är belägna i Sibbo kommuns generalplan (målår 2025) på ett område för tätortsfunktioner (AT), och vid området finns också en beteckning för ett grundvattenområde. Fastigheten gränsar till småhuskvarter i Nickby gårds detaljplaneområden (utarbetade åren 1985 och 1999) – det betyder att fastigheten är tätt mellan Borgnäs vägen och byggda småhuskvarter och är tydligt med i den vida miljöbilden invid den regionala huvudleden.

Avgörande som gäller planeringsbehov och undantagsbeslut

Fastigheten har beviljats 25.3.2024 ett avgörande som gäller planeringsbehov och ett undantagsbeslut 23-0409-SUP (§ 85): ansökan innefattade både ändring av metallverkstadens användningsändamål och att de nuvarande hallarna av lätt konstruktion hålls kvar. Det ovannämnda beslutet var positivt för ändring av användningsändamålet men negativt för kvarhållning av hallarna av lätt konstruktion.

Bygglov

Bygglovet har behandlats på basis av avgörandet som gäller planeringsbehov och undantagsbeslutet och enligt de villkor som nämns i dem. Grannarna har hörts och ett utlåtande har begärts av räddningsmyndigheten om bygglovsansökan.

Rakentamista ohjaava yleiskaava ja asemakaavat

Kiinteistö Rno 753-423-6-167 on rekisteröity vuonna 1988. Kiinteistöllä sijaitsee metalliverstas (1547 k-m<sup>2</sup>), toimistorakennus (189 k-m<sup>2</sup>) ja kaksi kevytrakenteista varastohallia (396 k-m<sup>2</sup> ja 360 k-m<sup>2</sup>); laajuudet on otettu asemapiirroksesta pääsuunnittelijan kirjaamina. Kevytrakenteiset hallit on aikanaan myönnetty tilapäisillä/määräaikaisilla luvilla, mutta rakennukset olisi tullut poistaa kiinteistöltä jo vuosia sitten.

Rakennukset sijoittuvat Sipoon kunnan yleiskaavassa (tavoitevuosi 2025) taajamatoimintojen alueelle (AT), jonka kohdalta löytyy myös pohjavesialueen merkintä. Kiinteistö rajautuu Nikkilän kartanon asemakaava-alueiden (laadittu vuosina 1985 ja 1999) pientalokortteleihin - eli jää tiiviisti Pornaistentie ja rakennettujen pientalokortteleiden väliselle alueelle ja näkyvästi laajassa ympäristökuvassa alueellisen pääväylän varteen.

### Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Kiinteistölle on 25.3.2024 myönnetty suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 23-0409-SUP (§ 85); hakemus sisälsi sekä käyttötarkoituksen muutoksen metalliverstaan osalta että nykyisten kevytrakenteisten hallirakennusten pysyttämisen paikallaan. Em. päätös oli myönteinen käyttötarkoituksen muutoksen osalta, mutta kielteinen kevytrakenteisten hallien pysyttämisen osalta.

### Rakennuslupa

Rakennuslupaa on käsitelty suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen pohjalta ja siinä mainituin ehdoin. Rakennuslupahakemuksen osalta on kuultu naapurit sekä pyydetty lausunto pelastusviranomaiselta.

Esittelijä / Föredragande	Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija
Ehdotus / Förslag	<p>Byggnads- och miljöutskottet beviljar ett byggnadslov till ändring av användningsändamål från metallverkstad till produktions- och lagerbyggnad och beviljar inte bygglov till två befintliga lagerhaller enlighet med bilaga 1.</p> <p>Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää rakennusluvan metalliverstaan käyttötarkoituksen muutokselle ja päättää jättää myöntämättä rakennusluvut nykyisille kevytrakenteisille varastohallirakennuksille liitteen 1 mukaisesti.</p>
Käsittely / Behandling	
Päätös / Beslut	<p>Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynschefens förslag.</p> <p>Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.</p>
Liitteet / Bilagor	
	Liite / Bilaga 1: Rakennuslupa 24-0227-R, AWE-Kiinteistöt Oy