

HAKIJA	Adastra Rakennus Oy , Kaupintie 2, 00440 HELSINKI
RAKENNUSPAIKKA	753-421-0006-0280 Kyllästämöntie 100, 04240 Talma
Kiinteistön nimi	Adastra
Pinta-ala	112031 m ²
Kaavatilanne	Oikeusvaikutteinen yleiskaava G20
TOIMENPIDE	- Määräaikaisen varastorakennuksen rakentaminen, 11 600 k-m², 1 krs - Määräaikaisen varastorakennuksen rakentaminen, 2574 k-m², 1 krs - Toimistotilan rakentaminen, 180 k-m², 1 krs
Lisäselvitys	Kiinteistö Adastra 753-421-6-280 on rekisteröity 3.12.2019. Kiinteistön pinta-ala on noin 11,2 hehtaaria. Rakennuspaikalla sijaitsee rakennusrekisterin tietojen perusteella 500 m² varastokatos, 320 k-m² teollisuusrakennus sekä 510 k-m² teollisuusrakennus. Kiinteistö on nykyisin laajaa kenttäaluetta. Rakennusvalvonnan mukaan kiinteistöllä 753-421-6-280 on alla listatut voimassaolevat rakennusluvut (21-0509-R) - Varastorakennuksen rakentaminen (RAK 1), 1472 k-m² - Teollisuusrakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen varastorakennukseksi (RAK 2), 320 k-m² - Teollisuusrakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen varastorakennukseksi (RAK 3), 510 k-m² - Jätevesijärjestelmän rakentaminen - Maalämpökaivon poraaminen, 2 kpl - Varastokentän rakentaminen - Maavallin rakentaminen - Aidan rakentaminen Rakennuspaikalta on tarkoituksena purkaa kaksi puurakenteista varastorakennusta. Lupapisteeseen on jo jätetty purkamislupahakemus (asiointitunnus LP-753-2025-00030). Purkamislupahakemus koskee em. rakennusluvassa mainittuja teollisuusrakennuksia, RAK 2 ja RAK 3. Hakemus on jätetty 15.11.2024, joten siihen sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslakia. Kyseessä on rakentaminen maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaiselle suunnittelutarvealueelle. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista. Hakija on jättänyt 30.12.2024 hankkeesta rakennusluvan Lupapisteeseen. Hakijan hakemukselleen esittämät perustelut Rakennetaan osayleiskaavan TY-alueelle kaksi väliaikaista varastohallia ja 1-kerroksinen toimistorakennus. Näillä näkymin tuleva toiminta on yleiskaavamerkinnän TY mukaista ympäristöä häiritsemätöntä varastotoimintaa. Halleissa varastoidaan autojen ja työkoneiden osia, kuten renkaita, vanteita ja tarvikkeita. Varastolle tuodaan ja sieltä viedään ko. tuotteita rekka-, kuorma- ja pakettiautoilla osana yrityksen kaupallista toimintaa, jonka vilkkaus vaihtelee kysynnän mukaan. Henkilöstö tulee töihin päivittäin oletettavasti henkilöautoilla. Hakijan vastine lausuntoihin

Selvitystä myös tässä lausunnossa viitatuista asioista on annettu jo 31.1.2025, mutta niitä ei ole lausunnossa huomioitu. Korostan kuitenkin, ettei liikennevaikutusten selvittämiseksi ole enemmälti tarpeita, vaan ne voidaan jo todeta vähäisiksi ylipäättään ja myös suhteessa olemassa olevaan liikenteeseen alueella. Rakentamisen määrään vaikutus liikenteeseen ei ylipäättään ole oikea tapa arvioida asiaa, koska kysymys on varastotilasta, mikä seikka on tiedossa, eikä työvoimavaltaisesta toiminnasta tai vähittäiskaupasta. Liikenne on siten rajallista, ml. henkilökunnan liikenne. Kiinteistön tulevaa toimintaa on selvitetty jo aiemmin.

Viittaus haitta-aineita ja hulevesiä koskeviin selvityksiin on sekin yllättävä, koska nämä selvitykset on tehty ja epäselväksi nyt jää, miksi näiltä asioilta edellytetään ilman konkreettista syytä "tarkempaa suunnittelua". ELY on antanut tarvittavista asioista lausunnon, joka on myös toimitettu. Mitään todellista estettä määräaikaiselle luvalla ei ole, ja toiminta kiinteistöllä on nimenomaan yleiskaavan mukaista, eikä tämä hanke aiheuta myöskään haittaa tulevalle kaavoitukselle. Kiinteistön käyttö ei tässä yhteydessä muutu ja mahdolliset lähitoimintojen /alueen toimintojen yhteensovittamiset olisi mahdollista tehdä kaavoituksessa tästä hankkeesta riippumatta.

Poikkeus

- Poikkeaminen kunnan rakennusjärjestyksestä (MRL 14 §): Poikkeaminen rakennusjärjestyksestä.
- Poikkeaminen yleiskaavasta (MRL 43 §): Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu kunnan toimesta. Hakemuksen johdosta on jätetty seuraavat huomautukset:

Huomautus A

Kuulemisen aikataulu: Kirje saapui pe 20.12 ja viimeinen palautuspäivä 31.12. Väliin jää ehkä 3 arkipäivää, jolloin valtaosa ihmisistä on joulureissuillaan.

Huomautus B

Halli tulee osin hulevesijärjestelmän päälle. Eikö olisi ensin saatava entiset projektit valmiiksi? Halli, aita, istutukset, hulevesijärjestelmä ja maapenkat. Asemapiirroksessa ei mainita hallien purusta mitään. Rakennuksissa on varmasti myrkkyyä ja paljon. Oja oikealle paikalle. Mikä on tien kohtalo?

Huomautus C

Liite 1: Huomautukset Liittyen Adastra Rakennus Oy hakemukseen: Olemme tutustuneet mainittuun hakemukseen LP-753-2024-01149 ja ensimmäisenä viittaamme Pihkarinteen omakotiyhdistyksen laatimaan muistutukseen (Liite 1) liittyen rakennuslupaun.

Omakotiyhdistyksen lausunnon lisäksi haluamme esittää seuraavat huomautukset. Ilmoitus lupahakemuksesta saapui 20.12. joulupyhien alla postilaatikkoon. Aikataulu hakemukseen tutustumiseen ja huomautusten jättämiseen jäi siis vähäiseksi. Lupakäsittelijä myös sähköpostin perusteella lomalla kys. ajanjakson. Ehdimme kuitenkin saamaan lupahakemukseen liittyviä, joskin emme löytäneet itse suppeasti kuvattuun rakennussuunnitelmaan liittyen merkittävää lisätietoa.

Huomautamme seuraavaa:

- Etualalla oleva halli on annettujen tietojen mukaan valtava (keskimäärin

yli 16 metriä korkea, mikäli tasakattoinen). Näin iso varastorakennus hallitsee merkittävästi koko asuinalueen ilmettä ja asuinmukavuutta, etenkin kun aiemmin vaadittuja MU-alueen ennallistamistoimia ja näkösuojausta ei ole toteutettu vielä. Varastorakennusten julkisivusta ei ole liitteissä annettu mitään suunnitelmaa, vaikka nämä hallitsevat koko alueen maisemaa.

- Varastohallien suunniteltu käyttö ei hakemuksesta ilmene. Näin suuren hallin ollessa kyseessä, haluamme selvyyden, miten hallin tuleva rakentaminen (kesto?) ja käyttö lisää liikennettä ja melua asuinalueella. Jo nyt tontille kulkua ja siitä aiheutuvaa melua tapahtuu myös yöaikaan häiritsevästi. Tonttimme sijaitsee aivan portin tuntumassa ja annettujen tietojen valossa rakentaminen ja massiivisen varaston käyttö heikentää merkittävästi asunviihtyvyyttä tontin välittömässä läheisyydessä.

- Onko tämän kokoluokan hallin käyttötarkoitus väliaikaisena perusteltu, ja mitä sille tapahtuu käyttöänsä jälkeen? Purkamissuunnitelmaa ei ole esitetty. Täyttääkö pitkä ajanjakso (10 vuotta) väliaikaisen käytön määritelmän?

Kysymme myös liittykö alueella havaittu tontin 753-421-6-105 puolella oleva (tai mahdollisesti jo sen läpikulkeva?) rakenteilla oleva tieosuus rakennussuunnitelmaan tai hallien käyttötarkoitukseen raskaiden ajoneuvojen kulkureittinä? Tiestä ei ole mainintaa hakemuksessa/asemakaavassa.

- Jaamme myös omakotiyhdistyksen huolen entisen kyllästämötontin maa-aineksen tilanteesta ja epäpuhtauksien päätyemisestä alueella laskevaan puroon.

Emme puolla rakentamislupaa hakemuksessa annetuilla tiedoilla. Pyydämme, että edellä mainitut huomautukset ja Pihkarinteen omakotiyhdistyksen (Liite 1) esittämät huolet otetaan huomioon lupakäsittelyssä.

Liite 2: Vireillä olevaan poikkeuslupahakemukseen Pihkarinteen omakotiyhdistys haluaa esittää seuraavaa:

1. Yhdistys vaatii, että poikkeuslupaa ei myönnetä ennen kuin nykyisen, rakenteilla olevan varastohallin lupapäätöksen (Lupatunnus 21-0162-SUP, 26.4.2021) liittyvät läheisen omakotialueen asumismukavuuteen vaikuttavat toimenpiteet on tehty. Näitä ovat luvan mukaan mm.

- Alue on aidattava hyvä ympäristökuva huomioon ottaen esimerkiksi puuaidalla tai muulla näkösuojaa tuottavalla aidalla. Maavalli asutusalueen suuntaan on mielestämme keskeneräinen ja ainakin sen maisemointi puuttuu. Alueen eteläpuolelle suunniteltu puuaita puuttuu edelleen kokonaan.

- Suojavyöhyke on ennallistettava. Alueella on tehtävä kääntömätästys ja alue on istutettava vähintään 2-vuotiailla kuusentaimita ilman aiheutonta viivästystä. Taimikon huoltotoimenpiteillä on varmistettava taimikon kasvuunlähtö. Huoltotoimenpiteinä tulee tehdä heinäys ensimmäiset 2-5 vuotta ja tämän jälkeen ensiraivaus. Mitään em. toimenpiteitä ei ole vielä lähies 4 vuoden aikana toteutettu.

2. Hakemukseen liittyvä halli on erittäin massiivinen ja vaikuttaa koko

alueen maisemakuvaan merkittävästi. On selvittävä, riittääkö kantatilan rakennusoikeus esitetyn hallin rakentamiseen, hallin käyttötarkoitus ja että se sopeutuu ulkonäöltään ympäristöön mahdollisimman hyvin.

3. Ennen mahdollisen rakennusluvan myöntämistä on hallin alle jäävä maa-aines tutkittava ja huolehtia, ettei hulevesien myötä alueen halki kulkeva putkisto tuota epäpuhtaita aineksia alueelta laskevaan puroon.

4. Miten ja mikä viranomaisen huolehtii, että väliaikaiseksi merkitty halli poistetaan käytöstä hakemuksessa esitetyn ajan (10 vuotta) jälkeen.

Pyydämme, että luvankäsittelijä ottaa huomioon em. seikat lupakäsittelyssä. Yhdistyksemme ei vastusta yritystoimintaa, kunhan se ei vähennä kohtuuttomasti alueen asumismukavuutta. Suurta ihmetystä herättää myös, että aikaisempien lupien ehtoja ei ole yrittäjän toimesta toteutettu vieläkään.

Huomautus D

Varsinaiseen rakennusprojektiin ei huomautettavaa. Aikaisemmissa poikkeamispäätöksessä mainitut maisemoinnit jne. tulisi saattaa valmiiksi.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja
Sisältö

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Lausunto suunnittelutarveratkaisusta ja poikkeamishakemuksesta kiinteistöllä 753-421-6-280, Kyllästämöntie 100, Sipoo. Sipoon kunta on pyytänyt ELY-keskukselta lausuntoa rakentamishankkeesta kymmenen vuoden väliaikaisille 2574 m² ja 11600 m² kokoisille varastohalleille sekä 180 m² kokoiselle toimistotilalle kiinteistöllä Kyllästämöntie 100.

Kiinteistö on voimassa olevassa Talman osayleiskaavassa osoitettu teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Kaavan yleismääräyksen mukaan alue tulee asemakaavoittaa.

ELY-keskus katsoo, että haettu rakentaminen on kokoluokaltaan ja maisemavaikutukseltaan sellaista, että yleiskaavan määräyksestä alueen asemakaavoittamisesta ei voi poiketa. Rakentamisen väliaikaisuus ei lievennä vaikutusta. ELY-keskus katsoo, että luvan myöntämisestä aiheutuisi haittaa kaavoitukselle ja se todennäköisesti voisi johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Siten poikkeamisen edellytykset eivät ELY-keskuksen näkemyksen mukaan täyty ja rakentamismahdollisuudet tulee tutkia asemakaavalla. Pilaantuneet maat Uudenmaan ELY-keskus on antanut Adastra Rakennus Oy:lle Sipoossa osoitteessa Kyllästämöntie 100 sijaitsevaa kiinteistöä 753-421-6-280 koskevan päätöksen ympäristönsuojelulain (527/2014) 136 §:n mukaisesta ilmoituksesta, joka koskee pilaantuneen maaperän puhdistamista (UUDELY/14214/2022 17.3.2023). Adastra Rakennus Oy ei ole noudattanut alueella tehdyissä kaivu- ja rakennustöissä PIMA päätöksessä annettuja määräyksiä. Alueella tehtyjen maansiirtotöiden selvittely on kesken.

Lausunnon lopussa olevan kuvan mukaisille kenttärakenteiden alueille on tehty MARA-rekisteröinti (22.9.2023), mutta kyseiseen rekisteröintiin jo hyväksytty jäte-erä sekä myöhemmin sisällytetyt jäte-erät on jo hyödynnetty alueella. Kenttärakenteet ovat kuitenkin edelleen kesken ja

UUDELY/28/2025 2/2kaikista uusista jäte-eristä on edellytetty tekemään oma eräkohtainen MARA-ilmoitus.

Toistaiseksi kuitenkin MARA-ilmoitusten käsittely on keskeytetty PIMA selvityksen ajaksi. Uudenmaan ELY-keskuksen saamien tietojen sekä 2.12.2024 alueella suoritettun tarkastuksen havaintojen perusteella on todettu, että myös MARA-kenttärakenteiden alueella on tehty mahdollisesti haitta-ainepitoisten maa-ainesten kaivutöitä ennen PIMA päätöksen antamista (pohjoinen osa-alue MARA-kenttärakenteista) sekä PIMA-päätöksen vastaisesti (oja-alueen kaivu).

Alueelle ei saa myöntää rakentamislupaa ennen kuin PIMA-päätökseen liittyvät valvonnalliset asiat on saatu selvitettyä.

Lisäksi tulee huomioida, että jos alueella puretaan olemassa olevia rakennuksia, on rakennusten purkutöiden jälkeen selvittävä rakennusten alapuolisen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve. Mikäli rakentamisen yhteydessä on tarve kaivaa maata, tulee maankaivussa noudattaa pima-päätöksen (UUDELY/14214/2022 17.3.2023) mukaisia määräyksiä.

Rakentamisluvasta tulee pyytää ELY-keskuksen lausunto.

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Ympäristövalvonta
15.01.2025

Sipoon ympäristövalvonta ei anna lausuntoa, koska alueella on todettu pilaantuneita maita. Alueen käyttötarkoituksen muutos ja siihen liittyvät maa-alueiden kaivutöiden riskiarviointi kuuluu Uudenmaan ELY-keskukselle.

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Sipoon Vesi - Sibbo Vatten
28.11.2024

Kiinteistö ei sijaitse Sipoon Veden toiminta-alueella, eli Sipoon Veden osalta liittymisvelvollisuutta ei ole. Kiinteistö voi liittyä Sipoon Veden vesijohtoon ja viemäriin, jotka sijaitsevat kiinteistöllä. Pysyviä rakennuksia ei saa sijoittaa 5 metriä lähemmäksi Sipoon Veden runkolinjaa. Sprinklerilaitteistoja ei saa kytkeä suoraan Sipoon Veden vesijohtoverkostoon.

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Kaavoitus
24.02.2025

Haja-asutusalueen rakentamisen luvat yksikkö on pyytänyt kaavoitukselta lausuntoa rakennushankkeesta, jossa haetaan lupaa kahden väliaikaisen varastohallin (2 574 m² ja 11 600 m²) sekä toimistotilojen (180 m²) rakentamiselle Sipoon Talmassa sijaitsevalle kiinteistöllä 753-421-6-280. Hakemuksen mukaan väliaikaisuuden kesto olisi 10 vuotta. Kiinteistöllä sijaitsee ennestään varastokatos sekä rakenteilla oleva varastohalli (lupa 21-0509-R). Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee kaksi purettavaksi esitettyä varastorakennusta.

Talman osayleiskaavassa alue on osoitettu teollisuusalueeksi (TY), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alue on tarkoitettu teollisuus- ja varastotoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristölle häiriötä. Osayleiskaavan TY-käyttötarkoitusta koskevan määräyksen mukaan rakentamisen edellytykset tulee selvittää asemakaavalla, jolloin

voidaan varmistua mm. rakentamisen sopeutumisesta ympäristöönsä. Myös osayleiskaavassa annetun yleismääräyksen mukaan TY-alueet tulee asemakaavoittaa.

Kiinteistön 753-421-6-280 alueelle on osayleiskaavassa osoitettu lisäksi MU-aluetta (maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta) sekä EV-aluetta (suojaviheralue). TY-alueen välittömässä läheisyydessä, alueen itä-, pohjois- ja länsipuolella, sijaitsee osayleiskaavan mukaisia, mutta vielä asemakaavoittamattomia pientaloalueita (AP). Osayleiskaavan TY-aluetta koskevien määräysten sekä EV- ja MU-aluevarausten tarkoitus on osaltaan ollut varmistaa lähiympäristölle asetettujen häiriöttömyys- ym. laatutavoitteiden toteutuminen.

Poikkeamishakemuksessa ei olla esitetty selvitystä liikennemääristä tai vaikutuksista liikennejärjestelmään. Eteenkin Kyllästämöntien sekä Keravantien risteys on toimivuudeltaan heikko. Varsinkin Keravantiehen liikenteeseen muutoin kuin vähäisesti vaikuttavat hankkeiden edellytykset tulisi selvittää asemakaavoituksen kautta. Perustuen hankkeen rakentamisen määrään sekä laatuun ei voida tässä vaiheessa arvioida hankkeella olevan ainoastaan vähäisiä vaikutuksia kyseiseen risteykseen.

Lisäksi alueella havaitut maaperän haitta-aineet sekä hulevesien tarkoituksenmukainen hallinta edellyttää kaavoituksen näkemyksen mukaan lisäselvityksiä ja tarkempaa suunnittelua.

Edellä mainitut seikat sekä rakentamisen määrä huomioiden kaavoitus katsoo, ettei poikkeamiselle ole edellytyksiä. Alueen lähitoimintojen yhteensovittaminen, ympäristö-, liikenne- sekä maisemavaikutukset tulisi selvittää asemakaavoituksen kautta. Poikkeaminen johtaisi MRL:n 171 §:n tarkoittamaan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen rakentamiseen sekä aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämisellä. Hankkeen tilapäisyyttä ei voida näin ollen katsoa perusteena luvan myöntämiselle.

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 § ja 14 §:stä.

Suunnittelutarveratkaisu

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutkinut asian ja katsoo, että määräaikaisen yksikerroksisen 11 600 k-m²:n varastorakennuksen ja määräaikaisen yksikerroksisen 2574 k-m²:n varastorakennuksen sekä yksikerroksisen 180 k-m²:n suuruisen toimistotilan rakentaminen kiinteistölle Adastra Rn:o 753-421-6-280 täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytykset seuraavilla ehdoilla:

- Hallirakennuksia haetaan määräaikaisina 10 vuodeksi; määräajan paikallaan pysytettävää rakennusta varten rakennuslupa tulee asettaa määräaika ja vaatimus purkamisesta määräajan jälkeen.
- ELY-keskuksen 15.01.2025 antaman lausunnon mukaisesti alueelle ei saa myöntää rakennuslupaa tai rakentamislupaa ennen kuin PIMA-päätökseen liittyvät valvonnalliset asiat on hoidettu.

- Rakennuslupahakemuksesta tulee pyytää ELY-keskuksen lausunto.
- Rakennuslupahakemukseen tulee liittää rakentamisaikainen ja lopputilanteen mukainen hulevesisuunnitelma; osayleiskaavassa on annettu määräys hulevesiin liittyen.
- Maavalli, suojavihervyöhykkeen ennallistaminen ja aitaaminen tulee tehdä myönnettyjen lupien 21-0162-SUP ja 21-0509-R lupaehtojen mukaisina ennen rakentamisen aloittamista asutukseen suuntautuvien haittojen minimoimiseksi jo rakentamisvaiheessa.
- Alueelle on rakennusvalvonnan määräyksestä rakennettava tarvittaessa täydentävää aitaa ja/tai maisemavallia mahdollisten haittavaikutusten vähentämiseksi.

Poikkeamispäätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää haetun luvan poiketa MRL:n 43 §:stä ja 14 §:stä määräaikaisen yksikerroksisen 11 600 k-m²:n varastorakennuksen ja määräaikaisen yksikerroksisen 2574 k-m²:n varastorakennuksen sekä yksikerroksisen 180 k-m²:n suuruisen toimistotilan rakentamiseksi kiinteistölle Adastra Rn:o 753-421-6-280 edellä mainituilla ehdoilla.

Päätösehdotuksen perustelut

Talman osayleiskaava

Alueella on voimassa Talman osayleiskaava, joka on tullut voimaan 8.3.2017. Kiinteistö on osoitettu Talman osayleiskaavassa teollisuusalueena, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Lisäksi kiinteistö sijoittuu osittain suojaviheralueelle (EV), sekä maa- ja metsätalousalueelle, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Lisäksi kiinteistön itäosaan on osayleiskaavassa osoitettu sijainniltaan ohjeellinen kulkureitti. Hakemuksen mukainen rakentaminen sijoittuu kokonaan kaavan mukaiselle teollisuusalueelle (TY).

Teollisuusalue, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Alue on tarkoitettu teollisuus- ja varastointitoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristölle häiriötä. Asemakaavassa tulee varmistaa riittävät suojaetäisyydet teollisuusalueen toimintojen ja ympäröivien asuinalueiden välillä.

Suojaviheralue (EV). Alue on tarkoitettu viheralueeksi, jonka tarkoituksena on pääasiassa suojata muita alueita liikenteen tai teollisuuden melu- ym. haitoilta. Suojaviheralueella ei maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä saa suorittaa ilman maisematyölupaa.

Maa- ja metsätalousalue, joilla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Merkinnällä on osoitettu pääasiassa metsätaloustyössä 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.

Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti. Pääasiassa ulkoiluun tarkoitettu reitti. Reittiyhteys on jatkosuunnittelua sitova. Reitin tarkempi sijainti määritellään yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä.

Rakennusjärjestys

Sipoon rakennusjärjestyksen rakentamisen määrä 4.2 kohdan mukaan: Rakennuspaikan yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, vähintään kuitenkin 250 k-m². Rakennusjärjestyksen kohdassa 4.2.2. talousrakennukset kohdassa on todettu, että maatalouden tai tilaa vaativan yritystoiminnan tarkoituksiin talousrakennuksen kerrosala voi olla suurempi. Sipoon rakennusjärjestyksessä ei ole suoranaisesti otettu kantaa teollisuusalueiden rakennusoikeuteen.

Emätilaselvitys

Kyseessä on jo vakiintunut teollisuustoimintaan liittyvä rakennuspaikka. Vireillä oleva hakemus ei vaikuta rakennuspaikkojen lukumäärään kiinteistöllä. Emätilaselvitystä ei ole tarpeen laatia.

Rakennuspaikan sijainti yhdyskuntarakenteessa

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jolle kuljetaan Kyllästämöntien yksityistien kautta. Sipoon Veden lausunnon mukaan kiinteistö on mahdollista liittää Sipoon Veden vesijohtoon ja viemäriin, jotka sijaitsevat kiinteistöllä. Kiinteistön läheisyydessä on omakotitalovaltaista asutusta sekä metsäaluetta. Rakennuspaikka sijoittuu asemakaavan lievealueelle (1,5 km). Lähin asemakaavoitettu alue (BA1 Bastukärr) sijaitsee noin 450 metrin päässä. Etäisyys lähimmälle HSL:n käytössä olevalle bussipysäkille on noin 400 metriä. Sipoon Veden lausunnon perusteella rakennuspaikka on mahdollista liittää vesi- ja viemäriverkostoon. Etäisyys Nikkilän kuntakeskukseen on noin 7,5 kilometriä ja Söderkullan kuntakeskukseen on noin 16,7 kilometriä (mitattu teitä pitkin).

Arviointi

Talman osayleiskaavassa kiinteistö on osoitettu teollisuusalueena, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Hankkeessa poiketaan Talman kaavamääräyksestä, jonka mukaan alue tulisi ensisijaisesti asemakaavoittaa sekä Sipoon kunnan rakennusjärjestyksestä rakennusoikeuden määrittämisen osalta. Rakennuspaikalta on tarkoituksena purkaa kaksi puurakenteista varastorakennusta (Lupapisteen asiointitunnus LP-753-2025-00030) sekä rakentaa kaksi määräaikaista 11 600 k-m² ja 2574 k-m² suuruista varastorakennusta sekä 180 k-m² toimistotila. Teollisuus- ja varastointitoiminta edellyttää tavanomaista suurempaa rakennusoikeutta. Määräaikainen rakennuslupa voidaan myöntää enintään 10 vuodeksi ja tämän jälkeen hallirakennukset tulee purkaa. Hakemuksesta pyydettiin Sipoon Veden, kaavoituksen ja ympäristövalvonnan sekä Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnot. Kaavoituksen ja ELY-keskuksen lausunnot hankkeesta ovat melko kriittisiä. Kuulemisen yhteydessä saatiin yhteensä neljä huomautusta naapureilta.

Rakennuspaikalla on aiemmin toiminut kyllästämö, jonka seurauksena

maaperä on pilaantunut. Uudenmaan ELY-keskus antoi hakemuksesta lausunnon. Saadun lausunnon mukaan ELY-keskus on antanut 17.3.2023 päätöksen Adastra Rakennus Oy:lle ympäristönsuojelulain 136 §:n mukaisesta ilmoituksesta, joka koskee pilaantuneen maaperän puhdistamista. Päätöksessä on annettu määräyksiä muun muassa puhdistuksen tavoitteista, kaivettujen maa-ainesten käsittelystä ja varastoinnista, hyötykäytöstä, kuljettamisesta sekä puhdistustyön lopputuloksesta, valvonnasta, tiedottamisesta ja raportoinnista. Kiinteistölle on tehty MARA-rekisteröinti (22.9.2023). Kyseiseen rekisteröintiin jo hyväksytty jäte-erä sekä myöhemmin sisällytetyt jäte-erät on jo hyödynnetty alueella. Kenttärakenteet ovat kuitenkin edelleen kesken ja kaikista uusista jäte-eristä on edellytetty tekemään oma eräkohtainen MARA-ilmoitus. Toistaiseksi kuitenkin MARA-ilmoitusten käsittely on keskeytetty PIMA-selvityksen ajaksi. Uudenmaan ELY-keskuksen saamien tietojen sekä 2.12.2024 alueella suoritettun tarkastuksen havaintojen perusteella on todettu, että myös MARA-kenttärakenteiden alueella on tehty mahdollisesti haitta-ainepitoisten maa-ainesten kaivutöitä ennen PIMA-päätöksen antamista (pohjoinen osa-alue MARA-kenttärakenteista) sekä PIMA-päätöksen vastaisesti (oja-alueen kaivu). Lisäksi tulee huomioda, että jos alueella puretaan olemassa olevia rakennuksia, on rakennusten purkutöiden jälkeen selvittävä rakennusten alapuolisen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve. Mikäli rakentamisen yhteydessä on tarve kaivaa maata, tulee maankaivussa noudattaa PIMA-päätöksen (UDEL/14214/2022 17.3.2023) mukaisia määräyksiä. Alueelle ei saa myöntää rakennuslupaa ennen kuin PIMA-päätökseen liittyvät valvonnalliset asiat on saatu selvitettyä. Suunnittelutarveratkaisuun ja poikkeamispäätökseen on kirjattu tästä erillinen lupaehto.

Kiinteistölle on olemassa oleva tieyhteys Kyllästämöntieltä. Kyllästämöntie yhtyy etelämpänä Keravantiehen (Seututie 148). Varastointitoiminnasta syntyy jonkin verran raskasta liikennettä sekä henkilöautoliikennettä. Varastohalleihin tuodaan ja viedään tavaraa kysynnän mukaisesti. Kyseisen toiminnan liikenteellisten vaikutusten ei katsota kuitenkaan olevan sellaisia, jotka vaatisivat alueelle laajempaa asemakaavoitusta. Varastointitoiminnasta ei aiheudu myöskään merkittävää meluhaittaa tai muuta haittaa ympäristölle. Kiinteistö on nykyisin kokonaisuudessaan laajaa kenttäaluetta, jolla ei ole erityisiä luontoarvoja. Hankkeella on paikallisia maisemavaikutuksia, sillä suunnitellut varastorakennukset ovat kooltaan hyvin massiivisia ja tulevat näkymään lähialueen maisemakuvassa. Haitallisia maisemallisia vaikutuksia voidaan osittain vähentää maavallilla ja istutuksilla. Hankkeen yhteydessä tulisi samalla siistiä koko kiinteistön aluetta. Maavallin rakentaminen sekä suojavihervyöhykkeen ennallistaminen ja alueen aitaaminen on jo ollut työnalla, mutta niiden toteutus on jäänyt paikoin toteuttamatta tai kesken. Lupahdoksi on asetettu, että maavalli, suojavihervyöhykkeen ennallistaminen sekä aitaaminen tulee tehdä myönnettyjen lupien 21-0162-SUP ja 21-0509-R lupaehtojen mukaisina ennen rakentamisen aloittamista asutukseen suuntautuvien haittojen minimoimiseksi jo rakentamisvaiheessa. Edellä mainittujen perustelujen mukaan hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Näiden lisäksi rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee teettää hulevesien hallinnasta lisäselvityksiä, joiden avulla voidaan varmistaa, että hulevesien tarkoituksenmukainen hallinta toteutuu rakennuspaikalla.

Asian valmistelussa on päädytty siihen, että asemakaavan laadinta ei tuo

kyseiselle rakennushankkeelle merkittävää lisäarvoa. Rakennuspaikka on jo entuudestaan vakiintunut teollisuus- ja varastointitoiminnalle. Suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen yhteydessä on asetettu tulevalle rakentamiselle ja maisemoinnille lupaehtoja. Talman osayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalue sekä ohjeellinen ulkoilureitti jäävät rakentamattomaksi kiinteistön osaksi. Hanke ei siten estä ulkoilureitin toteuttamista myöhemmin. Varastohallien rakentaminen ja niihin liittyvän yritystoiminnan katsotaan olevan voimassa olevan Talman osayleiskaavan kaavamääräyksien mukaisia.

Suunnittelutarveratkaisu

1. ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
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.

Rakentaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeaminen

1. ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueidenkäytön muulle järjestämiselle.
2. ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.
3. eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Rakentaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

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 16.04.2025, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Viimeinen valituspäivä päätöksestä on 16.05.2025.

Liitteet

Asemapiirros

Luvan voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 17.05.2027 asti. Luvan voimassaoloaikana tulee hakea rakennuslupa.

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 asiakirjaa 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.