

HAKIJA	Kiinteistö Oy Sipoonsilta , Tuulimyllyntie 6 D 40, 00920 HELSINKI
RAKENNUSPAIKKA	753-429-0001-0043 Rotkotie, 01150 Söderkulla
Kiinteistön nimi	Fridhem
Pinta-ala	73619 m ²
Kaavatilanne	Oikeusvaikutteinen yleiskaava G 13
TOIMENPIDE	- Pienteollisuushalli, 450 k-m ² , 1 krs, - Varastointikenttä
Lisäselvitys	Kiinteistö Fridhem 753-429-1-43 on rekisteröity 29.5.1990. Kiinteistön pinta-ala on n. 7,3619 hehtaaria. Rakennusrekisterin perusteella kiinteistö on rakentamaton. Kiinteistöllä on vanha romahtanut rakennus, rakennuksen jäänteet sijaitsevat Sipoonlahden rannan tuntumassa. Hakemuksessa on anottu 450 k-m² pienteollisuushallin ja varastokentän rakentamista noin 1 hehtaarin suuruiselle määrälalle kiinteistöstä Fridhem. Hakemus on jätetty 10.12.2024, joten siihen sovelletaan maankäyttö- ja rakentamislakia. Kyseessä on rakentaminen maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaiselle suunnittelutarvealueelle. Hakijan hakemukselleen esittämät perustelut Pienteollisuushallin sekä siihen liittyvän varastoalueen rakentaminen kiinteistöstä 753-429-1-43 muodostettavalle määrälalle. Pyydetään nopeutettua lupakäsittelyä (päätos viimeistään maaliskuussa 2025) jotta hankkeeseen liittyvän elinkeinotoiminnan aloittamisen aikataulu ei kärsi. Haetaan poikkeaminen Sipoon yleiskaavasta G13 sekä suunnittelutarveratkaisu. Alue on yleiskaavassa varattu merkinnällä "A Taajamatoimintojen alueeksi". Mitään kaavoitustoimenpiteitä ei ole kuitenkaan tehty ja voidaan olettaa ettei niitä melko pitkällä aikavälillä ole näköpiirissäkään. Rakennuspaikka sijaitsee kokonaan moottoritien meluvyöhykkeellä, joten se sopii kaikkein parhaiten juuri pieneksi työpaikka-alueeksi. Alue soveltuu lisäksi geoteknisesti hyvin pienteollisuuskäyttöön. Aikaisemmissa poikkeamispäätöksissä (vuosina 1996, 1997 ja 2004) ei ole kiinteistön alueelle myönnetty lupaa asuinrakennuksille. Pienteollisuushallin ja varastoalueen rakentamisella voidaan mahdollistaa alueelle paikallista elinkeinotoimintaa sekä työpaikkoja. Meluvyöhykkeelle sijoitetulla hankkeella ei olisi merkittäviä vaikutuksia kaavoitukselle, yhdyskuntakehitykselle, maisemalle, luonnon- tai kulttuuriympäristölle, virkistyskäytölle eikä alueen muulle käytölle. Rakennushankkeella ei ole negatiivisia vaikutuksia kaavoitukselle, yhdyskuntakehitykselle, maisemalle, luonnon- tai kulttuuriympäristölle, virkistyskäytölle eikä alueen muulle käytölle.
Poikkeus	- Poikkeaminen yleiskaavasta (MRL 43 §): alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. - Poikkeaminen kunnan rakennusjärjestyksestä (MRL 14 §): poiketaan rakennusoikeudesta.
KUULEMINEN	Naapurit on kuultu kunnan toimesta. Hakemuksen johdosta on jätetty seuraavat huomautukset:

Huomautus A

Uutta tielinjausta ei voi toteuttaa. Tontti voidaan vetää lännestä Hitäntielle asti, jolloin vanha tienpohja säilyy.

Huomautus B

Meillä ei ole tietoa sellaisista seikoista kuin valaistus (tuleeko alue valaistua yöllä?), lisääntynyt liikenne ymmärrämme, että tämä alue tullaan käyttämään autokorjaukseen (?), mutta ei ole selvää, millainen teollisuus jne. Mitä työmaalla säilytetään, esim.: ajoneuvoja?

Etäisyys Hitäntieltä kiinteistön rajaan: onko tämä riittävä varmistamaan, että alue ei ole näkyvissä ja että se on asianmukaisesti äänisuojustu naapuriasuntoalueelta.

Suunnitelmat osoittavat myös Rotkotien uudelleenreitityksen, mikä näyttää sisältävän erittäin suuria rakennustöitä tämän uuden tien rakentamiseksi moottoritien varrelle. Tämä sisältää monien puiden poistamisen, jotka toimivat ääni- ja saaste-esteinä meidän ja moottoritien välillä. Olemme erittäin huolissamme melutason noususta ja näiden puiden katoamisesta.

Lisäksi karttaan merkitty maa-alue ei ole tasaista ja tämä viittaa siihen, että tarvitaan mittavia maisemointitöitä - onko tämä mahdollista?

Onko tällä työllä vaikutusta pohjaveden ja kaivoista saadun veden laatuun (porakaivot) ja pohjaveden laatuun tämän teollisuusyksikön aiheuttaman saastumisen vuoksi?

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja
Sisältö

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
ELY-keskuksen lausuntopyyntö 21.2.2025 Sipoon kunta on pyytänyt Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelta (L-vastuualue) naapurin kuulemislausuntoa koskien suunnittelutarveratkaisuhakemusta kiinteistöllä 753-429-1-43 Sipoossa.

Uudenmaan ELY-keskus lausuu seuraavaa: ELY-keskus on tutustunut hakemukseen ja tuo esiin, että voimassa olevassa Sipoon yleiskaavassa 2025 alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, joka on määräyksen mukaan tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Suunniteltua rakentamista ei tule siten ratkaista suunnittelutarveratkaisulla tai sijoittamisluvalla. Lisäksi alueella on vireillä Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaava, jota edistetään parhaillaan. Rakentaminen ei saa vaikeuttaa osayleiskaavan laatimista.

Mikäli kunta katsoo, että rakennushanketta on mahdollista yleiskaavasta poiketen edistää suunnittelutarveratkaisulla tai sijoittamisluvalla, tulee ottaa huomioon seuraavaa: Valtatien 7 suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle lähemmän ajoradan keskilinjasta. Rakennusta

ei saa pitää maantien suoja-alueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44 §). Maantien suoja ja näkemäalueella ei saa pitää sellaista varastoa, aita taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle (LjMTL 46 § 1. mom.). Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivuutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. (LjMTL 46 § 2. mom.)

Kun kaikki hankkeen rakentaminen tapahtuu maantien suoja-alueen ulkopuolella ei Uudenmaan ELY-keskuksen L-vastuualueella ole huomautettavaa rakentamisesta. Hankkeen asemapiirroksessa ei ole esitetty uuden tielinjauksen etäisyyttä maantiehen. Siirrettävä tie kaikkine rakenteineen tulee sijoittaa maantien suoja-alueen ulkopuolelle. Tien siirrosta ei saa aiheutua haittaa valtatielle 7.

Valtatien 7 keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä ko. alueella on 26 198 ajoneuvoa. Nopeusrajoitus alueella on 120 km/h. Uudenmaan ELY-keskuksen L-vastuualue ei vastaa rakennushankkeen mahdollisista meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksista.

Uudenmaan ELY-keskuksen L-vastuualue suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan.

Tämä lausunto on oltava käsillä, kun rakentamisesta päättävä viranomainen harkitsee Maankäyttö- ja rakennuslain taikka muun lainsäädännön edellytyksiä luvan myöntämiseksi suunnitellulle hankkeelle. Mikäli kunnan viranomainen katsoo, että asia koskee ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat tai Elinkeinot, työvoima ja osaaminen -vastuualueita, tulee asiasta kuulla edellä mainittuja vastuualueita erikseen.

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Sipoon Vesi - Sibbo Vatten
13.12.2024
Kiinteistöä ei voida liittää Sipoon Veden vesijohto- tai viemäriverkostoon.

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Kaavoitus
21.03.2025
Kaavoituksen lausunto 21.3.2025
Hanke sijaitsee Sipoon yleiskaavan 2025 Taajamatoimintojen (A) alueella. Lisäksi hanketta koskettaa yleiskaavan tieliikenteen yhteystarve-merkintä, joka kohdistuu nykyiseen Hitäntielle. Yleiskaavan määräysten mukaan alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueella on vireillä sekä Sipoon yleiskaava 2050 (Sipoon yleiskaavan 2025 päivitys) että Gumbostrand-Västerskog-Hitän osayleiskaava (GVH). Sekä yleiskaava että osayleiskaava on tavoitteellisesti tarkoitus asettaa nähtäville luonnoksina vuoden 2025 alkukesän aikana. Sekä Sipoon yleiskaava 2050:ssä että GVH:n osayleiskaavaan alustavissa luonnoksissa kyseinen alue on lähtökohtaisesti rajattu rakentamisen ulkopuolelle. GVH:n osayleiskaavassa alue on valmistelussa osoitettu kaavamerkinnällä Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) seuraavalla kaavamääräyksellä:

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alue on tarkoitettu luonto- ja maisema-arvot huomioivaan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä ulkoiluun. Aluetta ei ole tarkoitettu asemakaavoittaa. Alueelle ei voi muodostaa uusia rakennuspaikkoja.

Alueen, ja etenkin Hitäntien liikenteelliset haasteet ovat tunnistettu jo aiemmassa nykyisen yleiskaavan yhteydessä. Etenkin Porvoonväylän eteläpuolelle on tästä syystä sekä Sipoon yleiskaavassa 2050 että GVH:n osayleiskaavassa alustavasti osoitettu maltillisesti haja-asutusluontoisia lisärakentamismahdollisuuksia sekä liikenne alueen tunnistettujen ympäristöarvojen takia. Hitäntie on valtion maantie, eikä kaavoituksella ole tiedossa valtion osalta tielle suunniteltuja parannustoimenpiteitä, jotka merkittävästi parantaisivat Hitäntien liikennöintiä tai liikenneturvallisuutta.

Esitetyllä hankkeella voi olla vaikutuksia etenkin Hitäntien varren tuleviin rakentamismahdollisuuksiin etenkin asumisen suhteen. Hitäntien liikenteelliset haasteet sekä varovaisuusperiaate huomioiden hanke voi johtaa vireillä olevien yleiskaavojen suunnitteluperiaatteiden mukaista laatimista. Kyseisen hankkeen myötä syntymä liikenne vaikuttaa myös Porvoonväylän pohjoispuoleen pientalovaltaisiin asuinalueisiin ja hankkeella voi olla kielteisiä vaikutuksia tuleviin asuinrakentamismahdollisuuksiin ja tulevien asemakaavojen laatimiseen. Haetun hankkeen sijainti ja laatu huomioiden toteuttamismahdollisuudet tulisi tutkia asemakaavoituksen sekä vireillä olevien yleiskaavojen kautta.

ESITTELIJÄN PÄÄTÖSEHDOTUS

Valmistelija / 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 14 § ja 43 §:stä.

Suunnittelutarveratkaisu

Valmistelija / Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutkinut asian ja katsoo, että 450 k-m² suuruisen, yksikerroksisen pienteollisuushallin ja siihen liittyvän varastointikentän rakentaminen noin 1 hehtaarin suuruiselle määräalalle kiinteistöstä Fridhem 753-429-1-43 ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytyksiä.

Poikkeamispäätös

Valmistelija / Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää olla myöntämättä haettua lupaa poiketa MRL:n 14 §:stä sekä 43 §:stä 450 k-m² suuruisen, I kerroksisen pienteollisuushallin ja siihen liittyvän varastointikentän rakentamiseksi noin 1 hehtaarin suuruiselle määräalalle kiinteistöstä Fridhem 753-429-1-43.

Päätösehdotuksen perustelut

Sipoon yleiskaava 2025

Alueella on voimassa Sipoon yleiskaava 2025, joka on tullut voimaan 25.1.2012. Kiinteistö sijoittuu osittain taajamatoimintojen alueelle (A) sekä haja-asutusalueelle (MTH). Kiinteistön itäpuoli on osoitettu maisemallisesti arvokkaana alueena (ma). Yleiskaavassa on osoitettu myös tieliikenteen

yhteystarve. Hakemuksen mukainen rakennushanke sijoittuu kokonaisuudessaan taajamatoimintojen alueelle (A).

Taajamatoimintojen alue (A). Merkinnällä osoitetaan asumisen ja muiden taajamatoimintojen alueet. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen tarkka rajausta ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä. Merkinnällä on osoitettu asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten palveluille, teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyliä, virkistys- ja puistoalueita, erityisalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Suunnittelussa pidetään lähtökohtana kauniin ympäristökuvan luomista. Alue on suunniteltava ympäristökuvaltaan monimuotoiseksi käyttäen erilaisia talotyyppejä.

Vireillä olevat kaavat

Alueella on vireillä Sipoon yleiskaava 2050 sekä Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaava. Kaavaluonnokset ovat tulossa virallisesti nähtäville tulevan kesän 2025 aikana.

Kiinteistö sijoittuu myös vireillä olevan Söderkullan kaavarungon alueelle. Kaavarunkoluonnoksessa kiinteistö sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) sekä pieneltä osin asuntoalueelle (A), merkintä sisältää alueen lähipalvelut ja lähivirkistysalueet.

Sipoon rakennusjärjestys

Sipoon kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 15.1.2020. Kohdassa 4.2 rakentamisen määrä on todettu, että rakennuspaikan yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, vähintään kuitenkin 250 k-m². Rakennusjärjestys ei ota suoranaisesti kantaa teollisuusrakentamiseen ja sen rakennusoikeuteen.

Emätilaselvitys

Kiinteistön Fridhem 753-429-1-43 emäkiinteistö on Fridhem 753-429-1-16. Emätila on ollut poikkileikkausajankohtana noin 11,324 ha:n suuruinen. Emäkiinteistöstä Fridhem 753-429-1-16 on lohkottu seuraavat kiinteistöt:

Vuokkolehto 753-429-1-41 (rakennuspaikka)
Kallen satama 753-429-1-42 (rakentamaton)
Fridhem 753-429-1-43 (rakentamaton)

Sipoon yleiskaava 2025:ssa emätilasta sijoittuu noin 3,65 ha haja-asutusalueelle (MTH) ja noin 7,67 ha taajamatoimintojen alueelle (A).

Emätilasta noin 3,65 ha sijoittuu haja-asutusalueelle (MTH), yleiskaavan mitoituksen mukaan ensimmäinen rakennuspaikka edellyttää 5 ha ja toinen 10 ha. Mitoitus ei mahdollista uuden rakennuspaikan muodostamista (MTH) alueelle. Yleiskaavan mukaiselle taajamatoimintojen alueelle (A) ei ole annettu mitoitusta, koska alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Hakemuksen mukainen hanke sijoittuu tälle taajamatoimintojen alueelle.

Rakennuspaikan sijainti yhdyskuntarakenteessa

Kyse on rakentamisesta maankäyttö- ja rakennuslain mukaiselle suunnittelutarvealueelle. Hakemuksessa esitetty määräala sijoittuu asemakaavan lievealueelle (1,5 km). Lähin asemakaavoitettu alue sijaitsee noin 400 metrin etäisyydellä (S19C Joensuun venesatama /Joensuu

båthamn). Etäisyys lähimmälle HSL:n käytössä olevalle bussipysäkille on noin 1,5 kilometriä. Sipoon Veden lausunnon mukaan kiinteistöä ei ole mahdollista liittää vesi- ja viemäriverkostoon. Etäisyys Söderkullan kuntakeskuksen palveluihin on noin 3,1 kilometriä (mitattu teitä pitkin). Kiinteistölle on olemassa oleva tieyhteys. Kiinteistön pohjoisraja rajautuu moottoritiehen. Hitäntien länsipuolella on haja-asutusluonteista asutusta.

Hakijan vastine

Olemme hakeneet poikkeuslupaa pienteollisuushallille sekä varastointikentälle kiinteistöstä 753-429-1-43 lohkottavalle määräalalle. Tällä vastineella haluamme tuoda esille tärkeitä asioita ja hankkeen perusteluita poikkeuslupa- ja suunnittelutarveratkaisupäätöksen harkintaa varten.

Kiinteistöllämme 753-429-1-43 sijaitsee vanha, pääosin romahtanut kesämökki sekä pieni talousrakennus. Olemme useaan otteeseen yrittäneet hakea poikkeuslupaa yhden tai useamman uuden asuinrakennuksen rakentamista varten, mutta päätökset ovat olleet kielteisiä lähinnä kahdesta syystä:

1. Alue sijoittuu pääosin moottoritien melualueelle
2. Alueen kaavoitus on kesken (mm. osayleiskaavoitus)

Ymmärrämme kyllä, että asuinrakennuksen ja viihtyisän ulko-oleskelualueen rakentaminen alueelle on haastavaa, kun moottoritie vaikuttaa selvästi melutasoon. Tämän takia on nyt esisuunnittelun kautta haettu muuta käyttöä kiinteistölle. Esisuunnitelman mukaan pienteollisuushalli ja varastoalue soveltuvat erinomaisesti tälle alueelle koska siihen toimintaan ei vaikuta meluhaitat juuri lainkaan.

Alueen osayleiskaavoitus on ollut vireillä erinimisten kaavoitushankkeiden nimikkeellä yli 20 vuotta. On lukuisissa vaiheissa väitetty, että osayleiskaavatyö etenee, mutta oikeasti ei ole koskaan päästy edes kaavaehdotukseen asti ja olisi todella yllättävää jos kaavoitus lähivuosien aikana valmistuisi. Alue ei rakennuskiellossa, joka myös osoittaa, ettei ole kaavoituspuolellakaan luottoa kaavoituksen etenemiselle. Yleiskaavassa alue on vuodesta 2008 asti ollut merkinnällä A "taajamatoimintojen alue", johon yleiskaavan mukaan pitäisi tehdä asemakaava. Mitään ei ole kuitenkaan tehty silläkään saralla melkein 20 vuoteen.

Mielestämme on täysin kohtuutonta, että maanomistaja joutuu odottamaan tulevia kaavoja vuosikymmeniä, kun on yleisesti tiedossa, ettei näitä kaavoja ole kuitenkaan tulossa. Nyt kun pienelle osalle aluetta on löydetty järkevä käyttö olisi syytä ratkaista asia poikkeusluvalla eikä odottaa toista 20 vuotta mahdollista tulevaa kaavaa.

Hakemukselle on kaavoitusosaston lausunnon lisäksi tullut muutama kommentti, joissa on otettu kantaa hankkeeseen:

1. ELY-keskus, joka on painottanut, ettei moottoritien suoja-alueelle saa tehdä rakennelmia tai muutoksia.
2. Kaksi naapuria, jotka ovat olleet lähinnä huolissaan Rotkotien uudesta linjauksesta.

Olemme tutustuneet näihin kommentteihin ja olemme valmiit muuttamaan

suunnitelmia niin, ettei Rotkotien linjausta tarvitsekaan muuttaa. Alue voidaan siis rakentaa ja aidata nykyisen Rotkotien eteläpuolelle, jolloin kaikki edellä mainitut ongelmat häviävät.

Kielteisessä päätösehdotuksessa väitetään, ettei hanke täytä lain mukaisia suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisen edellytyksiä. Tästä olemme selvästi toista mieltä, ja väitämme että hanke:

- ei aiheuta kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle haittaa
- ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä
- ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia
- on sopiva yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta
- ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista
- on sopiva maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista
- ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista

Kielteisessä päätösehdotuksessa on myös otettu kantaa siihen, että Hitântiehen saattaisi hankkeemme kautta tulla liikenteellisiä haasteita. Alue on esisuunnitelmien kautta varattu pienvenehuoltoa ja -varastointia varten, joka arviomme mukaan ei aiheuta mitään suuria liikenne- tai tiekuormitushaasteita Hitântielle.

Hankkeellamme eli pienteollisuushallin ja varastoalueen rakentamisella olisi myönteisiä vaikutuksia Sipoon työllisyyden ja yritystoiminnan edistämiseen. Toivomme että nämä lisätiedot ja näkemykset auttavat Rakennus- ja ympäristövaliokuntaa tekemään asiassa järkevää päätöstä.

Arviointi

Kiinteistöstä Fridhem muodostettavalle määräalalle on hakemuksen mukaan tarkoituksena rakentaa 450 k-m² suuruinen pienteollisuushalli sekä siihen liittyvä varastoalue. Asemapiirroksen mukaan Rotkotien tielinjausta on tarkoituksena samalla hieman siirtää pohjoisemmaksi. Esitetty rakentaminen edellyttää suunnittelutarveharkintaa sekä poikkeamispäätöksen. Kiinteistö sijoittuu suunnittelutarvealueelle ja kaavamääräyksen sekä rakennusoikeuden suhteen poikkeamista, koska Sipoon yleiskaava 2025:ssa alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi eikä rakennusjärjestyksessä ole määritetty teollisuusrakentamiselle rakennusoikeutta.

Sipoon kaavoitukselta pyydettiin hakemuksesta lausunto. Alueella on parhaillaan vireillä Sipoon yleiskaava 2050 sekä Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaava. Lisäksi kiinteistö sijoittuu vireillä olevan Söderkullan kaavarungon alueelle. Kaavoituksen lausunnon mukaan vireillä olevissa Sipoon yleiskaava 2050 sekä Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaavassa alustavissa luonnoksissa/ valmisteluaineistossa kiinteistön aluetta ei olla kaavoittamassa rakentamiselle. Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaavan alustavan valmisteluaineiston perusteella alue on osoitettu kaavamerkinnällä maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Alue on tarkoitettu luonto- ja maisemavot huomioivaan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä ulkoiluun.

Aluetta ei ole tarkoitus asemakaavoittaa. Alueelle ei voi muodostaa uusia rakennuspaikkoja. Söderkullan kaavarunkoluonnoksessa määrääla sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Kaavoituksen lausunnossa nostettiin esille myös Hitântien liikenteelliset haasteet. Hitântie on valtion maantie, ja tiedossa ei ole valtion osalta tienparannussuunnitelmia, jotka merkittävästi parantaisivat Hitântien liikennöintiä tai liikenneturvallisuutta. Suunnittelutarveratkaisulle ja poikkeamiselle ei ole myöntämisperusteita, koska alueen osayleiskaavoitus on kesken. Aluetta on suunniteltu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Alueen alustavat kaavaluonnokset ja muut valmisteluaineistot eivät siten tue suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisen myöntämistä. Lisäksi Hitântiehen liittyy liikenteellisiä ja liikenneturvallisuuteen liittyviä haasteita.

Suunnittelutarveratkaisu

1. aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.
2. ei ole sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta.
3. ei ole sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakentaminen johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeaminen

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

Rakentaminen johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

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

PÄÄTÖS

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

Suunnittelutarveratkaisu

Rakennus- ja ympäristövaliokunta on tutkinut asian ja katsoo, että 450 k-m² suuruisen, pienteollisuushallin ja varastointikentän rakentaminen noin 1

hehtaarin suuruiselle määräalalle kiinteistöstä Fridhem 753-429-1-43 (73619 m²) täyttää maankäyttö- ja rakennuslain edellytykset. Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyy suunnittelutarveratkaisun.

Poikkeamispäätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun luvan poiketa yleiskaavasta 450 k-m² suuruisen, pienteollisuushallin ja varastointikentän rakentamiseksi noin 1 hehtaarin suuruiselle määräalalle kiinteistöstä Fridhem 753-429-1-43 (73619 m²).

Asuinrakennus on liitettävä Sipoon Veden vesijohtoon ja paineviemäriin, kuten asemapiirroksessa on esitetty.

Päätöksen perustelut

Kiinteistö on rakentamaton ja rakennuspaikka on nykyisen yleiskaavan mukaan taajamatoimintojen (A) alueella. Taajamatoimintojen alueelle (A) ei ole annettu mitoitusta. Rakennuspaikka sijaitsee lähellä moottoritietä. Hakija on aikaisemmin hakenut poikkeuslupaa yhden tai useamman uuden asuinrakennuksen rakentamista varten, mutta nämä hakemukset on hylätty melun ja keskeneräisen kaavoituksen takia.

Alueella on vireillä Gumbostrand-Västerskog-Hitån osayleiskaava ja Sipoon yleiskaava 2050. Osayleiskaavasta on askettain julkaistu luonnos, jonka mukaan alue on valmistelussa osoitettu kaavamerkinnällä maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Alue on nykyisestä yleiskaavasta poiketen tarkoitettu luonto- ja maisema-arvot huomioivaan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä ulkoiluun. Luonnoksen mukaan alue on lähtökohtaisesti rajattu rakentamisen ulkopuolelle. Osayleiskaavaluonnos G27 on asetettu nähtäville ja ensimmäinen lausuntokierros päättyy 15.8.2025. Kaavoituksen hyväksymiseen on pitkä aika ja muutoksia kaavaan voidaan tehdä. Alueella ei ole rakentamiskieltoa. Näin ollen ei voida vielä todeta, että rakennushanke haittaisi kaavoitusta.

Rakennuspaikka sijaitsee moottoritien meluvyöhykkeellä, joten se soveltuu paremmin pieneksi työpaikka-alueeksi kuin ulkoilualueeksi tai asuinalueeksi. Valtatien 7 suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle lähemmän ajoradan keskilinjasta. Rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella. Asemapiirroksen mukaan tämä vaatimus täyttyy. Kun kaikki hankkeen rakentaminen tapahtuu maantien suoja-alueen ulkopuolella ei Uudenmaan ELY-keskuksen ole huomautettavaa rakentamisesta. Pienteollisuushallin ja varastoalueen rakentamisella voidaan mahdollistaa alueelle paikallista elinkeinotoimintaa sekä työpaikkoja.

Naapurit ovat jättäneet kaksi huomautusta. Ensimmäisen huomautuksen mukaan uutta tielinjausta ei voi toteuttaa. Hakija on todennut, että hän voi siitä luopua ja käyttää nykyistä tietä. Toinen huomautus koskee myös tietä, rakennuksen käyttötarkoitusta ja alueen valaistusta yöllä. Valiokunta edellyttää, ettei Rotkotien linjausta muuteta. Hakijan esisuunnitelman mukaan alueella tulisi pienvenehuoltoa ja -varastointia. Tämä ei aiheuttaisi suuria liikenne- tai tiekuormitushaasteita Hitäntielle.

Edellä mainitut seikat huomioon ottaen valiokunta katsoo, ettei rakentamisesta muodostuisi haittaa kaavoitukselle. Valiokunnan mielestä poikkeaminen ja rakentaminen ei aiheuta vaikutuksiltaan merkittävää rakentamista eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita

	vaikutuksia. Rakennus sijoittuisi lähelle moottoritietä, jolloin ei voida katsoa, että se häittäisi luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista.
Päätöksen antaminen	Päätös annetaan julkipanon jälkeen 21.05.2025, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon. Viimeinen valituspäivä päätöksestä on 23.06.2025.
Liitteet	Asemapiirros
Luvan voimassaolo	Tämä päätös on voimassa 24.06.2027 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.

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.