

HAKIJA	Sipoon Humus Oy , Oulunkyläntie 1, 00600 HELSINKI
RAKENNUSPAIKKA	753-423-0006-0176 Öljytie 616, 04130 Sipoo
Kiinteistön nimi	Chrissebo
Pinta-ala	70240 m ²
Kaavatilanne	Oikeusvaikutteinen yleiskaava 2025
TOIMENPIDE	- Varastointialue, 33500 m ² - Melu/suojavallin rakentaminen
Lisäselvitys	Kiinteistö Chrissebo Rn:o 753-423-6-176 on rekisteröity 12.12.1996 ja sen pinta-ala on n. 70240 m². Rakennusrekisterin mukaan kiinteistöllä ei sijaitse rakennuksia. Hakemuksessa on anottu melu/suojavallin rakentamista sekä n. 33500 m² suuruisen varastointialueen toteuttamista. Melu/suojavalli sijoittuu kiinteistön reunalle ja ympäröi osittain varastointialuetta. Hakemus on jätetty 8.11.2023, joten siihen sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslakia. Kyseessä on rakentaminen maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaiselle suunnittelutarvealueelle. Sipoon Humus Oy:lle on myönnetty 23.9.2024 suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 24-0289-SUP, joka koski kahden 1050 k-m² suuruisen tilapäisen varastorakennuksen rakentamista sekä noin 7,5 hehtaarin kiviaineksen ja tukitoimintojen väliavarastointialueen toteuttamista kiinteistölle Rn:o 753-423-6-177. Hakijan hakemukselleen esittämät perustelut Sipoon Humus Oy omistaa kolme tilaa Stormosseskogen 753-423-6-177, Chrissebo 753-423-6-176 ja Petersbo 753-423-6-175. Tilalla Stormosseskogen ja osaan Chrissebo on myönnetty maanottolupa 2.9.2022. Tilalla on ollut aikaisempi maanottolupa, joka on päättynyt. Tiloilla on myönnetty AVI lupa nro 269/2015/1 pvm. 4.11.2015. Tiloille on laadinnassa Nikkilän Kierrätyskeskuksen asemakaava. Nyt haetaan lupaa varastointialueen ja suojavallin rakentamiseksi. Varastointialue sijoittuu nykyisen maanottoluvan alueen itäpuolelle rajautuen idässä tilojen läpi kulkevaan voimalinjaan. Alueella tullaan varastoimaan rakennustarvikkeita ja koneita, joita tultaisiin hyödyntämään alueen tulevassa rakentamisessa. Alueen koilliskulmaan rakennetaan n 25m leveä ja 5-10 metriä korkea melu/suojavalli. Maavalli rakennetaan mukaillen alueen maastoa. Vallin rakentamiseen käytettäisiin alueelta saatavia pintamaita ja muualta tuotavia puhtaita maa-aineksia.
Poikkeus	- Poikkeaminen yleiskaavasta (MRL 43 §) alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi
KUULEMINEN	Naapurit on kuultu kunnan toimesta. Ei huomautuksia.
LAUSUNNOT	

Lausunnon antaja Lausuntopvm Sisältö	Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 11.12.2023 Sipoon kunta on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat (Y) -vastuualueen lausuntoa suunnittelutarveratkaisusta kiinteistölle 753-423-6-176. Hakemus koskee varastointialueen ja suojavallin rakentamista. Varastointialue sijoittuu nykyisen maanottoluvan alueen itäpuolelle rajautuen idässä tilojen läpi kulkevaan voimalinjaan. Alueella tullaan varastoimaan rakennustarvikkeita ja koneita, joita tultaisiin hyödyntämään alueen tulevassa rakentamisessa. ELY-keskus toteaa, että hankkeen toteutuksessa on otettava huomioon Uudenmaan ELY-keskuksen 28.3.2018 antama lausunto pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportista, UUDELY/611/2017. Hankkeessa on hyvä huomioida, että suojavallin rakentaminen saattaa vaatia ympäristöluvan.
Lausunnon antaja Lausuntopvm Sisältö	Ympäristövalvonta 04.01.2024 Varastointialue sijoittuu Etelä-Suomen aluehallintoviraston 4.11.2015 myöntämän ympäristöluvan no 269/2015/1 mukaiselle alueelle, jossa kiinteistön 753-423-6-176 alueelle on osoitettu puhteiden maa-ainesten vastaanottoa ja kiinteistön 753-423-6-175 osalle pilaantuneiden maiden vastaanottoa. Ympäristölupa koskee laaja-alaista rakentamisessa syntyvien jätteiden kierrätystoiminnan. Varastointialueella alueella on todettu aikaisemmin pilaantuneita maita eikä vuonna 2017 tehdyt kunnostustoimenpiteet ole olleet riittäviä. Ympäristövalvonta puoltaa hakemusta, mutta edellyttää, että maavallien vakaus ja lopullinen korkotaso varmistetaan tarkemmilla suunnitelmilla. Samoin kaivutasot tulee määrittellä toimenpideluvan yhteydessä ja alueen maaperän kunnostustoimenpiteet tulee tehdä ELY-keskuksen määrittelemien tavoitteiden mukaisesti.
Lausunnon antaja Lausuntopvm Sisältö	Sipoon Vesi - Sibbo Vatten 04.12.2023 Kiinteistöä ei voida liittää Sipoon Veden vesijohto- tai viemäriverkostoon.
Lausunnon antaja Lausuntopvm Sisältö	Kehitys- ja kaavoituskeskus 08.11.2024 Kaavoitus on tutustunut hakemukseen ja lausuu seuraavasti: Alueella on voimassa Sipoon G 13 Sipoon yleiskaava 2025. Kyseistä aluetta koskee merkintä TP-Työpaikka-, teollisuus- ja varastoalue. Merkintään kohdistuu seuraavaa kaavamääräys: Merkinnällä on osoitettu työpaikka-, teollisuus- ja varastokäyttöön varattavat alueet sekä niihin liittyvät yhdyskuntateknisen huollon alueet ja liikenneväylät. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon toiminnan aiheuttaman liikenteen järjestäminen siten, ettei läheisten asuinalueiden katuverkkoa tarpeettomasti kuormiteta. Asemakaavassa on annettava tarpeelliset määräykset rakentamisesta ja toimintojen sijoittamisesta siten, ettei alueella harjoitettava toiminta aiheuta 55 dBA:n ylittävää melutasoa alueen ulkopuolelle. Alueelle saa sijoittaa myös välittömästi varastointitoimintaan liittyviä palvelu-, toimisto- ja terminaalitiloja. Alueen tasaaminen maa-aineksenotolla loppukäytön vaatimuksia vastaavaksi on sallittua.

Alueella on aiemmin ollut vireillä H1 Nikkilän Kierrätyskeskuksen asemakaava laadinta, mutta asemakaava on keskeytetty kunnanhallituksen 10.06.2024 § 188 lainvoimaisella päätöksellä.

Kunnanhallitus on päätöksellään 10.06.2024 § 187 käynnistänyt hakemuksen mukaisen kiinteistön länsipuolelle H2 Stormossan työpaikka-alueen asemakaavoituksen. Asemakaavaa ei ole vireille kuulutettu mutta hanke on sisälletty, ei vielä hyväksyttyyn, kaavoitusohjelmaan 2025-2026. Maankäyttöjaosto on hyväksynyt osaltaan kaavoitusohjelman 13.11.2025 ja kunnanhallituksen on tarkoitus käsitellä ohjelma kokouksessaan 25.11.2024. Asemakaavahankkeen tarkoituksena on mahdollistaa alueelle merkittävän mittaluokan datakeskuksen. Kaavoitus on tarkoitettu kuuluttaa vireille vuoden 2025 alussa ja kaavoitus on tarkoitus saada valmiiksi vuoden 2025 aikana.

Aluetta koskee myös vireillä oleva Sipoon yleiskaava 2050, jonka yhteydessä erityisesti työpaikka-alueiden laajuutta tarkistetaan.

Alueella on lisäksi vireillä eri YVA-menettelyitä: Itärata, Vantaa, Tuusula, Kerava, Sipoo, Porvoo, Loviisa, Myrskylä, Lapinjärvi, Kouvola (YVA-ohjelma nähtävillä)

Fingrid Oyj:n 400 kV:n voimajohto välillä Porvoo Anttila - Vantaa Länsisalmi (YVA-ohjelma nähtävillä)

Kaavoitus katsoo, että hakemuksen mukaiset toimenpiteet ovat suoraan kytköksissä aiemmin vireillä olleeseen asemakaavoitukseen, H1 Nikkilän Kierrätyskeskuksen asemakaava, joko tämän jälkeen keskeytetty. Eteenkin haettu suojavalli on hakemuksen perusteella merkittävän kokoinen, ja huomioiden alueelle kohdistuvaa kaavoituspainetta, ei kaavoitus katso mahdolliseksi sen sijoittamista ilman tarkempaa suunnittelua sekä vaikutusten arviointia. Huomioiden alueen tuleva asemakaavoitus, meneillä oleva yleiskaavoitus sekä muut alueen välittömässä läheisyydessä vireillä olevat hankkeet, syntyisi hakemuksen mukaisista toimenpiteistä maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentissa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueen käytön muulle järjestämiselle.

ESITTELIJÄN PÄÄTÖSEHDOTUS

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / valmistelija 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 / valmistelija on tutkinut asian ja katsoo, että 33500 k-m² suuruisen varastointialueen sekä melu/suojavallin rakentaminen noin 70240 m²:n suuruiselle kiinteistölle Chrissebo Rn:o 753-423-6-176 ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n edellytyksiä.

Poikkeamispäätös

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / valmistelija on tutkinut asian ja katsoo, että 33500 k-m² suuruisen varastointialueen sekä melu/suojavallin

rakentaminen kiinteistölle Chrissebo Rn:o 753-423-6-176 ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n edellytyksiä.

Päätöschdotuksen perustelut

Sipoon yleiskaava 2025

Alueella on Sipoon yleiskaava 2025, joka on tullut voimaan 25.1.2012. Kiinteistö sijoittuu yleiskaavassa työpaikka-, teollisuus- ja varastoalueelle (TP). Lisäksi kiinteistön halki menee sähkölinja (Z).

Työpaikka-, teollisuus- ja varastoalue (TP). Merkinnällä on osoitettu työpaikka-, teollisuus- ja varastokäyttöön varattavat alueet sekä niihin liittyvät yhdyskuntateknisen huollon alueet ja liikenneväylät. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen suunnittelussa on otettava huomioon toiminnan aiheuttaman liikenteen järjestäminen siten, ettei läheisten asuinalueiden katuverkkoa tarpeettomasti kuormiteta. Asemakaavassa on annettava tarpeelliset määräykset rakentamisesta ja toimintojen sijoittamisesta siten, ettei alueella harjoitettava toiminta aiheuta 55 dBA:n ylittävää melutasoa alueen ulkopuolelle. Alueelle saa sijoittaa myös välittömästi varastointitoimintaan liittyviä palvelu-, toimisto- ja terminaalitiloja. Alueen tasaaminen maa-aineksenotolla loppukäytön vaatimuksia vastaavaksi on sallittua.

Vireillä olevat asemakaavat

Alueella on aiemmin ollut vireillä H1 Nikkilän Kierrätyskeskuksen asemakaavan laadinta, mutta asemakaava on keskeytetty kunnanhallituksen 10.06.2024 § 188 lainvoimaisella päätöksellä.

Kunnanhallitus on päätöksellään 10.06.2024 § 187 käynnistänyt hakemuksen mukaisen kiinteistön länsipuolelle H2 Stormossan työpaikka-alueen asemakaavoituksen. Asemakaavahankkeen tarkoituksena on mahdollistaa alueelle merkittävän mittaluokan datakeskuksen. Kaavoitus on tarkoitettu kuuluttua vireille vuoden 2025 alussa ja kaavoitus on tarkoitus saada valmiiksi vuoden 2025 aikana.

Emätilaselvitys

Emätilaselvitystä ei ole tarpeen laatia.

Rakennuspaikan sijainti yhdyskuntarakenteessa

Hakija omistaa alueelta kiinteistöt Petersbo 753-423-6-175, Chrissebo 753-423-6-176 ja Stormosseskogen 753-423-6-177. Alueelle on myönnetty maa-aines- ja ympäristölupa kallion louhinnalle ja murskaukselle. Kiinteistön välittömässä läheisyydessä ei sijaitse asuinrakennuksia. Kiinteistö ei sijoitu YKR-tilastoinnin mukaiseen taajamaan. Tieliittymä alueelle on järjestetty Öljytieltä. Kyseessä on rakentamisesta maankäyttö- ja rakennuslain mukaiselle suunnittelutarvealueelle.

Arviointi

Alueeseen kohdistuu kaavoituksen lausunnon mukaan kaavoituspaine asemakaavan laatimiseksi. Hakemuksessa esitetyt toimenpiteet 33500 k-m² suuruisen varastointialueen toteuttaminen sekä melu/suojavallin rakentaminen aiheuttaa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentissa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueen käytön muulle järjestämiselle.

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 §, 171 §
- Sipoon kunnan hallintosääntö 33 §

PÄÄTÖS

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti lupavalmistelupäällikön ehdotuksen.

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 21.05.2025, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Viimeinen valituspäivä päätöksestä on 23.06.2025.

Liitteet

Asemapiirros

Tiedoksi

Hakija
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Rakennus- ja ympäristövaliokunta

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 määrästä 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 oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Sipoon kunnan kirjaamosta.