

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
Kaavamerkintä	TY Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue
Kaavatilanne	Osayleiskaava G 20
TOIMENPIDE	- Väliaikaisen, 10 vuotta, varastohallin (2 kpl) rakentaminen, 11 600 k-m ² ja 2 574 k-m ² - Väliaikaisen, 10 vuotta, toimistorakennuksen rakentaminen, 180 k-m ² - Jätevesijärjestelmän rakentaminen
Rakennettava kerrosala	14354 m ²
Kokonaisala	14354 m ²
Tilavuus	193400 m ³
Uusia huoneistoja	1
Pääsuunnittelija	Kääriäinen Mikko Kalervo arkkitehti
ARK-rakennussuunnittelija	Kääriäinen Mikko Kalervo arkkitehti
Suunnittelutehtävien vaativuusluokat	Pääsuunnittelija vaativa ARK-rakennussuunnittelija tavanomainen
Lisäselvitys	Maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukainen suunnittelutarvealue Poikkeaminen yleiskaavasta (MRL 43 §) Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 25-0068-SUP, 08.04.2025, § 49 Hakija on anonut aloittamisoikeutta vakuudella.
KUULEMINEN	Naapurit on kuultu kunnan toimesta (MRL 133 §) - Hakemuksen johdosta on jätetty seuraavat huomautukset: Kiinteistö 753-421-6-100 on huomauttanut seuraavasti: "Aiempiin lupa-asioihin peilaten huolenaiheet pitkälti samoja:" 1. (Lyhennelmä) Naapuri viittaa huomautuksessaan nykyisen varastohallin

lupapäätöksen (21-0162-SUP) MU-vyöhykkeen puuston ennallistamiseen, suojavallien ja aidan rakentamiseen lupaehtoon mukaisesti. Toimenpiteet ovat huomauttajan mukaan kesken tai toteuttamatta.

2.

"Tontilla asioidaan ja työskennellään säännöllisesti yöaikaan. Asumisviihtyvyydelle haitallista yritys- ja rakentamistoiminnan aiheuttamaa valo- ja meluhaittaa olisi syytä ehkäistä soveltuvien keinoin. Tässäkin asiassa suojavyöhyke ja suoja-aidat ovat välttämättömiä. Mm. valonheitinten valot osuvat nykyisellään lähinaapureiden ikkunaan."

Rakennusvalvonnan vastaus:

Suojavallien ja aidan rakentaminen sekä suojavihervyöhykkeen (EV-alue) puuston ennallistaminen ovat ehtona myös tämän rakennusluvan perusteena olevassa suunnittelutarveratkaisussa ja poikkeamispäätöksessä 25-0068-SUP. MU-alueen ennallistaminen ei ole ollut lupaehtona aiemmissa päätöksissä. Suojavihervyöhykkeen ennallistaminen sekä suojavallien ja aidan rakentaminen on toteutettava aiemman rakennusluvan 21-0506-R mukaisesti.

Valoheittimet eivät sisälly nyt haettuun rakennuslupaan. Mahdollisesta valosaasteesta voi tehdä haittailmoituksen kunnan ympäristövalvontaan.

3.

(Lyhennelmä) Naapuri viittaa huomautuksessaan ELY-keskuksen ja kaavoituksen kriittisiin lausuntoihin koskien rakennushankkeeseen liittyvää suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä 25-0068-SUP sekä purkamisluvan 25-0094-PL ehtoihin.

Rakennusvalvonnan vastaus:

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 25-0068-SUP on myönnetty ja lainvoimainen, mutta päätöksen lupaehto ja ELY-keskuksen myöhemmät lausunnot ovat perusteena kielteiselle päätökselle. Purkamislupa ja sen katselmoinnit etenevät omana prosessinaan.

4.

"Kylällä ihmetelty tontin 753-421-6-193 läpi rakennettua tietä (kulkeeko rakennusalueelle?) sekä pidempään asuneiden asukkaiden havaintojen mukaan siirtynyt puron paikka. Puro kulkee /on kulkenut suunnitteilla olevan hallin edessä ja vierellä. Puron häiriötön kulku tärkeää niin rakennusvaiheessa kuin yrityskäytössä, ja hulevesisuunnitelmassa muistutamme hallien vierestä kulkevan puroon mahdollisesti päätyvien epäpuhtaiden aineiden riskistä."

Rakennusvalvonnan vastaus:

Kiinteistön 753-421-6-193 tieasia etenee omana prosessinaan. Kiinteistön hulevedet on hoidettava määräysten mukaisesti

5.

"Miten halli poistetaan käytöstä 10v määräajan jälkeen? Huolehtiiko viranomainen täytöntöönpanoa?"

Kiinteistö 753-421-6-235 on huomauttanut seuraavasti:

"Kyllästämöntie ei ole tarkoitettu raskasliikenteelle! Hanke on järjetön ja täysin epäekologinen! Jatkuva meteli ei kuulu taajama alueelle eikä rekkaliikenne tielle jossa ei ole edes katuvaloja"

Rakennusvalvonnan vastaus:

Hankkeelle on myönnetty suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös 25-0068-SUP, joka on lainvoimainen; tässä päätöksessä on jo arvioitu ja ratkaistu rakennusten sijoittamisen edellytykset. Mutta päätöksen 25-0068-SUP lupaehto ja ELY-keskuksen lausunnot ovat perusteena kielteiselle päätökselle.

Lisäksi rakennusluvasta saapui kaksi naapurin huomautusta määräajan jälkeen.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
02.07.2025
Lausunto UDELY/30/2025, ks. erillinen liite

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
23.09.2025
Lausunto UDELY/20/2025, ks. erillinen liite

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
19.06.2025
Lausunto 2 308, ks. erillinen liite

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Sisältö

Katu- ja viheralueet
24.06.2025
Kiinteistö ei asemakaava-alueella. Hankkeeseen ryhtyvän varmistettava, että hulevesiratkaisut ovat lainvoimaisen osayleiskaavan mukaiset. Avo-oja, johon vedet ohjataan kerää hulevedet useimmilta kiinteistöiltä Kyllästämöntien ja Keravantien välissä. Hankkeeseen ryhtyvän tulisi varmistaa, ettei ojan kokonaiskapasiteetti ylitä, kun kiinteistöltä ohjattavien hulevesien määrä lisääntyy.

PÄÄTÖS

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää olla myöntämättä haettua lupaa kahden määräaikaisen varastohallin, toimistorakennuksen ja jätevesijärjestelmän rakentamiseksi.

Päätösehdotuksen perustelut

Suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen 25-0068-SUP, myönnetty 08.04.2025, 49 § ehtona on, ettei alueelle saa myöntää rakennuslupaa ennen kuin PIMA-päätökseen liittyvät valvonnalliset asiat on hoidettu.

ELY-keskuksen 23.09.2025 antaman lausunnon UDELY/30/2025 mukaan ELY-keskus katsoo, ettei PIMA-päätökseen liittyvät asiat ole hoidettu. ELY-keskus katsoo, että rakennuslupia ei tule myöntää ennen kuin riskiarvioon perustuva Valtioneuvoston asetuksen 214/2007 mukainen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi on tehty ja tarvittaessa maaperä puhdistettu. Lisäksi ELY-keskus katsoo, että rakennuslupia ei tule myöntää ennen kuin tuntemattomat betonimurskemateriaalit on poistettu ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla.

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 28.11.2025, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Viimeinen valituspäivä päätöksestä on 29.12.2025.

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 rakennus- tai toimenpidelupa päätökseen 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 oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä
- 4) kunnalla.

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

- pätös, 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

- pätös, 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 päätöksen käsittelymaksuun tyytymätön voi tehdä käsittelymaksusta kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätöksen 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 kuulutuksella tiedoksi saatettu. Valitus on toimitettava niin, että se on käytettävissä määräajan viimeisenä päivänä kirjaamon aukioloaikana. 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.