

Rakennuslupa 21-0005-R, varastorakennuksen rakentaminen, Rahtiraitti 1 / Bygglov 21-0005-R, byggande av lagerbyggnad, Fraktleden 1

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 20.01.2021 § 4
68/10.03.00.01/2021

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

Rakentamista ohjaava asemakaava ja poikkeamiset

Rakennushanke sijoittuu Bastukärren Työpaikka-alueen asemakaavan alueelle kortteliin 705 tonteille 4,5,6 ja osalle tonttia 7 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T-2 ja T-1). Alueen ensimmäinen asemakaava on tullut voimaan 9.11.2009, jonka jälkeen on kaavamuutoksella mm. tälle alueelle lisätty Rahtiraitti-niminen katualue. Rakentaminen sijoittuu Keukuontien, Rahtiraitin ja Rekkatien kulmaukseen. Muodostettavan rakennuspaikan pinta-ala tulee olemaan 64 862 m²; kauppakirja tullaan allekirjoittamaan tammikuun aikana ja valtakirja rakennusluvan hakemiselle on annettu kunnan tonttipäällikön toimesta. Asemakaavassa rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.5$ (T-2) ja osin $e=0,35$ (T-1); kokonaisrakennusoikeus muodostettavan tontin osalta on 29 500 k-m².

Alueen asemakaavan kaavamääräyksissä on edellytetty kaupunkikuvan laatuun kiinnitettävän huomiota: julkisivujen ilme tulee olla yhtenäinen ja käytetty julkisivumateriaali tulee olla teräs- tai kiviaineinen. Hulevesien hallinta on alueella myös keskeinen, suunnittelua vaativa asia. Kunnan katu- ja viheryksikkö on laadituttanut koko alueen kattavan hulevesisuunnitelman (Sito Oy) viime vuoden aikana.

Hanke poikkeaa asemakaavasta rakennuksen sijoituksen osalta: asemakaavassa on edellytetty rakennus sijoitettavaksi korttelin kulmaukseen sekä Rahtiraitin että Rekkatien suunnasta rajaamaan katualueita. Tontin muodosta ja korkeuseroista johtuen sekä käyttäjän tarpeet huomioon ottaen rakennusta ei voida sijoittaa korttelin kulmaan molempien kulmien osalta; mahdollisen laajennusvaran toteutuessa kaavanmukaisuus täydentynee. Kaavoittaja on antanut sekä ennakkoneuvottelussa sekä lausunnossaan puoltavan kannanoton poikkeamaan, joten poikkeama voidaan hyväksyä vähäisenä rakennusluvan yhteydessä.

Rakennushanke

Posti Kiinteistöt Oy hakee rakennuslupaa muodostettavalle tontille varastorakennuksen ja varastointitoimintaa tukevien toimisto- ja sosiaalityötilojen rakentamiseksi. Pää- ja rakennussuunnittelijana hankkeessa on toiminut arkkitehti Mikko Siltanen/Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy. Betonirunkoinen ja teräselementtipintainen rakennus on pääosin yksikerroksinen, mutta toimisto- ja sosiaalityötiloja on osittain toisessa kerroksessa. Suunnittelussa varastorakennuksessa tulee työskentelemään työntekijöitä 150 henkilöä kolmessa vuorossa eli 50 ihmistä/vuoro. Väestönsuoja on mitoitettu henkilöperusteisena 100 henkilön mukaan siten, että kaksi vuoroa olisi yhtä aikaa paikalla.

Hankkeen kokonaiskerrosala on 29 373 k-m² ja tilavuus 387 977 m³. Rakennus on sijoitettu Keukuontien suuntaisesti ja rakennuksen itä- ja pohjoispuolille on varattu laajat, liikennöintiin suunnitellut piha-alueet; tontille on suunniteltu kaksi ajoneuvoliittymää: toinen Rahtiraitin ja toinen

Rekkatien suunnasta. Autopaikkoja alueelle on varattu 1 ap/työntekijä eli yhteensä 70 ap + 2 ap liikuntaesteisille.

Tontilla tehdään louhintaa rakennuksen pohjoispään kohdalla ja tontin pohjoisin osa, joka on varattu mahdolliseen tulevaisuuden laajennukseen, jätetään käsittelemättä. Raskas- ja henkilöliikenne erotetaan toisistaan ja piha-alue aidataan; aitaukseen tehdään kulku-, huolto- ja ajoportteja. Rakentamisen yhteydessä haetaan myös lupaa maalämpökaivojen poraamiseksi; suunnitelmissa on esitetty maalämpökaivoja toteutettavaksi yhteensä 32 kpl.

Naapurien kuulemisen yhteydessä Kiinteistö Oy Sipoon Logistiikkakeskus on huomauttanut, että "PT-Logistiikkakeskus on kriittinen osa koko maan ruokahuoltoa, joten Keukuontien logistiikka- ja henkilöliikenteelle ei saa aiheutua haittaa rakentamisesta. Pyydämme huomioimaan kiinteistössämme sijaitsevat herkät laitteet ja maalämpökentät louhintatöiden aiheuttaman värinän osalta sekä minimoimaan louhinnan ja maanrakentamisen pölyhaitat". Logistiikkakeskuksen huomiot on soveltuvin osin kirjattu päätöksen lupaehtoihin.

Rakennushankkeesta on pyydetty lausunnot pelastusviranomaiselta sekä kaavoitukselta. Lausunnonantajat puoltavat hakemusta ehdoilla.

Hankkeeseen ryhtyvä hakee aloitusoikeutta vakuudella ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta. Perusteluna on rakennuksen vaipan rakentuminen ja näin sääsuojan toteutuminen ennen syksyä 2021 (kosteudenhallinta).

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää rakennusluvan varastorakennuksen rakentamiseksi Bastukärrin asemakaava-alueelle kortteliin 705 liitteen 1 mukaisesti.

Byggnads- och miljökottet beviljar lov för det ansökta byggprojektet (Bastukärr detaljplanområde, kvarter 705, byggnadslov, byggande av lagerbyggnad) i enlighet med bilaga 1.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljökottet godkände enhälligt byggnadstillsynschefens förslag.