

Rakennuslupa 23-0127-R, Varastorakennuksen, varastotelttarakennuksen ja yhdystunnelien (3 kpl) rakentaminen, Keukuontie 1 / Bygglov 23-0127-R, Byggnade av lagerbyggnad, lagertält och tvärförbindelser (3 st), Keukuovägen 1

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 18.04.2023 § 48

332/10.03.00.01/2023

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

Rakentamista ohjaava asemakaava ja hakemukseen sisältyvät poikkeamiset

Rakennushanke sijoittuu Bastukärren Työpaikka-alueen asemakaavan alueelle kortteliin 700 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T-5). Kaavamerkinnän mukaan tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimistotiloihin enintään 20 % eikä ulko-varastointia saa sijoittaa kadun puoleiselle tontin osalle. Asemakaavassa rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.360$; tontin laajuus on noin 102,6 ha, josta seuraa kokonaisrakennusoikeus 369 546 k-m². Alueen käytetty rakennusoikeus on pääsuunnittelijan mukaan 278 750 k-m² ja jäljellä oleva rakennusoikeus 90 796 k-m².

Alueen asemakaavan muutos on tullut voimaan 3.11.2022; asemakaavan muutoksella yhdistettiin KT-Logistiikan ja PT-Logistiikan korttelialueet, jotta lisärakentaminen voitaisiin alueella toteuttaa tarkoituksenmukaisella tavalla. Alueen rakennusoikeus ei lisääntynyt kaavamuutoksessa. Asemakaavassa edellytetään maisemavallin toteuttamista Keravantien varteen tontin puolelle. Alueen asemakaavan kaavamääräyksissä on edellytetty kaupunkikuvan laatuun kiinnitettävän huomiota: julkisivujen 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 laadittanut koko alueen kattavan hulevesisuunnitelman (Sito Oy).

Hanke poikkeaa asemakaavasta vähäisessä määrin julkisivumateriaalien osalta: kyseessä on kuitenkin toisarvoiset varastotilat varsinaisten logistiikkarakennusten taustalla eivätkä ne osallistu ympäristökuvan muodostumiseen; lisäksi niiden käyttötarkoitukset (palautusjakeiden vastaanotto ja käsittely) puoltavat kevyempää ja yksinkertaisempaa rakennustapaa. Kaavoittaja on antanut lausunnossaan puoltavan kannanoton poikkeamaan, joten poikkeama voidaan hyväksyä vähäisenä rakennusluvan yhteydessä.

Hankkeessa poiketaan vähäisessä määrin ja perustellusti esteettömyysasetuksesta; rakennuksen käyttötarkoitus on enimmäkseen liikkuvaa varasto- ja työnohjoitustyötä, jossa esteellisenä työnteko ei ole mahdollista. Lisäksi poiketaan osin myös paloturvallisuusasetuksen määräyksistä ja ohjeista, jonka osalta pelastuslaitos on hyväksynyt esitetyn poikkeaman.

Rakennushanke

Kiinteistö Oy Sipoon Logistiikkakeskus hakee rakennuslupaa varastorakennuksen, varastoteltan sekä kolmen yhdystunnelin rakentamiseksi nykyisten logistiikkarakennusten yhteyteen. Uudisrakentaminen sijoittuu KT-Logistiikkarakennuksen ja aurinkopaneelikentän väliselle alueelle etäälle Keravantiestä. Pää- ja rakennussuunnittelijana hankkeessa ovat toimineet Mikko Siltanen ja Virpi Luosto/ Arkkitehtitoimisto Siltanen ja Laakso Oy. Rakennettavissa

varastotiloissa käsitellään palautusjakeita (trukkilavat, rullakot, pullot, alumiinitölkit jne.).

Varsinainen varastorakennus on pääosin yksikerroksinen, puolilämmin varastorakennus, jonka laajuus on n. 4500 m². Rakennuksessa on myös toimintaa tukevia toimisto- ja sosiaalitiloja 1. ja 2. kerroksessa sekä teknisiä tiloja. Rakennuksen kantavana runkona on teräsrakenne ja julkisivu on metallirakenteinen.

Varastotelttä on yksikerroksinen, lämmittämätön teltta, jonka laajuus on noin 4000 m². Rakennuksen kantavana runkona on teräsrakenne ja julkisivu on pressukankainen. Teltalle haetaan pysyvää rakennuslupaa.

Uudet rakennukset yhdistetään toisiinsa ja vanhaan varastotelttään pressukankaisilla huoltotunneleilla, yhteensä 3 kpl. Tunnelit ovat osa uutta varastorakennusta, jonka puolella on liukupalo-ovet. Yksi vanhan varastoteltan poistuminen siirretään uusien tunneleiden kautta tapahtuvaksi.

Uutta väestönsuojaa ei rakenneta, sillä henkilömäärä kiinteistössä ei kasva ja olemassa oleva väestönsuoja on mitoitettu henkilömääräperusteisesti. Piha-alueen aita ja kevyen liikenteen väylä (osin) siirretään, raskas- sekä henkilöliikenne on erotettu toisistaan.

Lisäksi haetaan lupahakemuksen yhteydessä oikeutta aloittaa maanrakennustyöt vakuutta vastaan ennen kuin lupapäätös on saanut lainvoiman.

Lausunnot

Rakennushankkeesta on käyty ennakkoneuvottelut suunnittelijaryhmän kanssa. Rakennuslupahakemuksesta on pyydetty viralliset lausunnot Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta sekä kunnan kaavoituksesta. Lausunnonantajat puoltavat hanketta.

| | |
|---|---|
| Esittelijä / Föredragande | Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija |
| Ehdotus / Förslag | Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää rakennusluvan varastorakennuksen, varastoteltan ja kolmen yhdystunnelin rakentamiseksi Bastukärrin asemakaava-alueelle kortteliin 700 liitteen 1 mukaisesti. Byggnads- och miljöutskottet beviljar lov för det ansökta byggprojektet på Bastukärr detaljplanområde, kvarter 700, för byggande av lagerbyggnad, lagertält och 3 st tvärförbindelser i enlighet med bilaga 1. |
| Käsittely / Behandling | |
| Päätös / Beslut | Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen. Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynschefens förslag. |
| Liitteet / Bilagor | |
| Liite / Bilaga 1: Rakennuslupa 23-0127-R_Keukuontie 1 | |