

Rakennuslupa 23-0305-R, Liikerakennus (Tokmanni), Liiketie 2 / Byggnadslov 23-0305-R, Affärshus (Tokmanni), Affärsvägen 2

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 22.08.2023 § 92

811/10.03.00.01/2023

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

Rakentamista ohjaava asemakaava

Rakennushanke sijoittuu Uuden Porvoontien kaupanyksikön asemakaava-alueelle (S31), joka on tullut voimaan 18.8.2022. Asemakaavassa on osoitettu liikerakennusten korttelialue (KL-2); kortteliin saa sijoittaa laajan tavaravalikoiman myymälän, jossa kaavamääräyksen mukaan päivittäistavaroiden osuus kerrosalasta saa olla enintään 20 %.

Liikerakennusten korttelialueelle korttelissa 52 tontille 1 on osoitettu kaakkoiskulmaan rakennusala liikerakennukselle; enimmäiskerrosluku on yksi ja rakennusoikeus 3 000 k-m². Kortteli rajautuu Liiketien katualueeseen ja suojaviheralue jää vastakkaiselle puolelle asuinkiinteistöjä vasten. Korttelialueen paikoitus on osoitettu Liiketien ja Uuden Porvoontien varteen.

Hanke poikkeaa asemakaavasta vähäisessä määrin: tontin eteläisivulla rakennuksen kaakkoisnurkka sijoittuu vähäisessä määrin rakennusalan rajan yli istutettavalle tontin osalle, samoin eteläisivulla osa henkilökunnan autopaikoista. Poikkeamat ovat perustellut ja ne voidaan hyväksyä vähäisinä rakennusluvan yhteydessä.

Rakennushanke

Keskinäinen kiinteistöosakeyhtiö Woodpecker Capital II hakee rakennuslupaa Tokmannin liikerakennuksen rakentamiseksi kortteliin 52. Rakennushankkeen pääsuunnittelijana on toiminut rakennusinsinööri Pauli Nuutinen ja rakennussuunnittelijana rakennusarkkitehti Markku Raitomäki / Suunnittelutoimisto Pauli Nuutinen Ky. Rakennuksen ja toimintojen sijoittelut noudattavat pääosin hyvin asemakaavaa. Liikerakennus on yksikerroksinen, mutta tekninen tila sijoittuu toiseen kerrokseen. Rakennus on laajuudeltaan 3 048 k-m²; rakennusoikeudellinen kerrosala on 2 912 k-m². Rakennuksessa on kantavana primäärirunkona elementtivalmisteiset liimapuupilarit ja -palkit; yläpohjana tehdasvalmisteiset, puurakenteiset suurkattoelementit. Ulkoseinät ovat teräsohutlevypintaisia kevytsandwich-elementtejä, kattomuotona lapekatto. Rakennuksen sisäänkäyntialueella on edellytetty laadultaan korkeatasoisempia julkisivumateriaaleja ja runsaampia värejä. Rakennuksen värimaailmassa toistuu Tokmannin tunnusvärit.

Asemakaavamääräyksen mukaan autopaikkoja tulee toteuttaa 1 ap/40 k-m² ja polkupyöräpaikkoja vähintään 1 pp/80 k-m²: autopaikkoja on suunniteltu toteutettavaksi asemakaavan edellyttämä määrä + ylimääräiset 16 ap. Polkupyöräpaikat ovat asemakaavan mukaiset.

Lausunnot hankkeesta

Rakennushankkeesta on pyydetty lausunto kaavoitukselta, katu- ja viheryksiköltä, pelastusviranomaiselta, ympäristöterveydenhuolloilta ja vammaisneuvostolta. Lausunnonantajat puoltavat hanketta tai puoltavat ehdoilla.

Aloittamisoikeus vakuudella

Hankkeeseen ryhtyvä hakee rakentamiselle aloittamisoikeutta vakuudella ennen lupapäätöksen lainvoimaisuutta.

Esittelijä / Föredragande	Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija
Ehdotus / Förslag	Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää rakennusluvan Uuden Porvoontien kaupunyksikön asemakaava-alueelle kortteliin 52 liitteen 1 mukaisesti. Byggnads- och miljöutskottet beviljar lov för det ansökta byggprojektet, byggnadslov på detaljplaneområdet Handelskvarteret vid Nya Borgåvägen, kvarter 52, enligt 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 23-0305-R, Liikerakennus Tokmanni