

Muutosluvat, logistiikkakeskuksen määräaikaisten telttavarastojen (4 kpl) ja yhdystunnelin muuttaminen pysyviksi, Keukuontie 1 ja 3 / Ändringslov för logistikcentrets lagertält (4 st) och tvärförbindelse till stadigvarande, Keukuovägen 1 och 3 - lupanumerot / lovnummer 23-0403-RM, 23-0404-RM, 23-0405-RM, 23-0406-RM ja 23-0407-RM

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 26.10.2023 § 119

999/10.03.00.01/2023

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

Rakentamista ohjaava asemakaava

Muutoslupien kohteena olevat hankkeet sijoittuvat Bastukärnin Työpaikka-alueen asemakaavan alueelle kortteliin 700 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T-5). Kaavamerkinnän mukaan tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimistotiloihin enintään 20 % eikä ulkovarastointia saa sijoittaa kadun puoleiselle tontin osalle. Asemakaavassa rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.36$; 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 asemakaavan kaavamääräyksissä on edellytetty kaupunkikuvan laatuun kiinnitettävän huomiota: julkisivujen ilme tulee olla yhtenäinen ja käytetty julkisivumateriaali tulee olla teräs- tai kiviaineinen.

Esitetty muutos poikkeaa asemakaavasta julkisivumateriaalien osalta: kyseessä on kuitenkin toisarvoiset varastotilat varsinaisten logistiikkarakennusten taustalla eivätkä ne osallistu yhtä rakennusta lukuun ottamatta (rakennus 9) ympäristökuvan muodostumiseen; lisäksi niiden käyttötarkoitukset puoltavat kevyempää ja yksinkertaisempaa rakennustapaa.

Kaavoittaja on antanut lausunnossaan puoltavan kannanoton poikkeamaan kolmen telttarakennuksen ja yhdystunnelin osalta sekä yhden telttarakennuksen osalta kieltävän.

Muutoshanke

Kiinteistö Oy Sipoon PT-Logistiikkakeskus ja KT-Logistiikkakeskus hakevat muutoslupia neljän varastoteltan ja yhden yhdystunnelin rakennuslupiin: myönnetty luvat ovat 17-0261-R, 17-0262-R, 18-0257-R, 18-0382-R ja 19-0315-R. Nämä rakennusluvat ovat MRL:n käsitteen mukaisia määräaikaista rakennuksia: ne sisältävät lupaehdot niiden pysyttämistä määräajan paikallaan eli ne ovat lupaehdolla edellytetty purettavaksi 10 vuoden määräajan jälkeen. Varastotelttarakennukset ovat ns. telttakangaskatteisia rakennuksia; tiloissa käsitellään ko. logistiikkatoimintaan liittyviä palautusjakeita (trukkilavat, rullakot, paalauspuristimet, pullot, alumiinitölkkit, tyhjät laatikot ja tarjottimet jne.), jotka eivät vaadi säilytykseen lämpötilasäädelyjä olosuhteita.

Sipoossa on asemakaava-alueille myönnetty telttakankaisia rakennuksia pääosin vain tilapäisillä tai määräaikaisilla rakennusluvilla. Kaavoitus ja rakennusvalvonta ovat yhteistyössä syksyllä 2022 laatineet sallivamman yhtenäisen käytännön telttakankaisten rakennusten sijoittumisesta asemakaava-alueille eli tiettyjen ehtojen täytyessä niille voidaan myöntää pysyvä lupa. Ehdot sisältävät vaatimuksia mm. rakennuspaikan koosta,

rakennuksen kerrosalan prosentuaalisesta osuudesta kokonaisrakennusoikeuteen nähden sekä näkyvyydestä alueen ympäristökuvassa. Nyt hakemuksen kohteena olevista rakennuksista kolme sekä yhdystunneli täyttävät kaikki määritellyt ehdot, mutta rakennus 9 sijoittuu näkyvästi Keukuontien varteen eikä siten täytä kaikkia ehtoja: tämän rakennuksen osalta on valmisteltu kielteinen päätösehdotus.

Voimassa olevan toimintasäännön mukaan rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää rakennus- ja ympäristövaliokunnan myöntämän rakennusluvan muutosluvasta, mikäli muutosta ei katsota vähäiseksi.

Lausunnot

Kaavoitukselta on pyydetty hakemuksista lausunnot; kaavoitus puoltaa neljän muutosluvan myöntämistä sekä suhtautuu kielteisesti yhteen (rakennus 9).

| | |
|---------------------------|---|
| Esittelijä / Föredragande | Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija |
| Ehdotus / Förslag | <p>Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää muutosluvat kolmelle varastoteltalle ja yhdelle yhdystunnelille sekä jättää myöntämättä yhdelle varastoteltalle (rakennus 9) Bastukärrin asemakaava-alueelle kortteliin 700 liitteen 1, 2, 3, 4 ja 5 mukaisesti.</p> <p>Byggnads- och miljöutskottet beslutar bevilja förändringslov för tre lagertält och en tvärförbindelse, men inte för ett lagertält (byggnad 9) på Bastukärr detaljplaneområde, kvarter 700, enligt bilagorna 1, 2, 3, 4 och 5.</p> |
| Käsittely / Behandling | |
| Päätös / Beslut | <p>Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.</p> <p>Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynschefens förslag.</p> |
| Liitteet / Bilagor | |
| | <p>Liite / Bilaga 1: Muutoslupa 23-0403-RM Liite / Bilaga 2: Muutoslupa 23-0404-RM Liite / Bilaga 3: Muutoslupa 23-0405-RM Liite / Bilaga 4: Muutoslupa 23-0406-RM Liite / Bilaga 5: Muutoslupa 23-0407-RM</p> |