

# Rakennusluvan muutos 24-0329-RM, Liikerakennus, Jokilaaksontie 1 / Ändring till bygglov 24-0329-RM, Affärsbyggnad, Ådalsvägen 1

## Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 19.09.2024 § 101

992/10.03.00.01/2024

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

### Rakentamista ohjaava asemakaava

Tokmannin rakennushanke on rakentumassa Sipoon Jokilaakson asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (N40) alueelle Nikkilässä, joka on tullut voimaan 29.10.2015.

Asemakaavassa hanke sijoittuu liikerakennusten korttelialueelle (KL); korttelialueella rakennusoikeutta on 3000 k-m<sup>2</sup> ja enimmäiskerrosluku on II. Rakennuksen julkisivuille on asetettu enimmäiskorkeus 8.5 m ja rakentamisen edellytetään sijoittuvan Nikkiläntien ja Jokilaaksontien kulmaukseen katualuetta pääosin rajaten (nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon 2/3 rakennuksesta on rakennettava kiinni). Paikoitusalue jää tällöin Aarrepuistonkujan puoleiselle reunalle. Liikerakennuskorttelin ja erillispientalojen korttelialueen väliin on kaavamääräyksen mukaan rakennettava vähintään 1,7 m korkea puuaita pientalojen suuntaan.

Hanke poikkesi asemakaavasta ja rakennustapaohjeesta vähäisessä määrin; poikkeamat myönnettiin kantaluvan yhteydessä.

### Hankkeelle myönnetyt luvat

Hankkeelle on myönnetty rakennuslupa 24-0034-R rakennus- ja ympäristövaliokunnan päätöksellä 30.1.2024 (§ 7). Yksi rakennuslupapäätöksen kirjatuista lupaehdoista on seuraava: ”Itään suuntautuvalla julkisivulta tulee kokonaisuudessaan poistaa Tokmannin logo kiinteistöön rajautuvalle pientaloalueelle suuntautuvan haitan vuoksi (hallitseva näkymä, valo). Muiden julkisivujen osalta tulee hyväksyttää erillisen lupaprosessin kautta ympäristökuvassa tähän sijaintiin ja rakennuksen mittakaavaan sovitettut valomainokset (sijainti, värit, fontin koko) ennen lopullista rakennekatselmusta.”

### Vireillä oleva hakemus ja muutoksen käsittely

Varsinaiseen rakennuslupaan liittyvän kuulemisen yhteydessä mainosvalot herättivät naapurikiinteistöjen omistajissa vastustusta. Tokmannin edustajat halusivat saada rakennusluvan nopeassa aikataulussa ja päästä aloittamaan rakentamisen; tästä syystä mainosvaloasia jätettiin ratkaisematta varsinaisen päätöksen yhteydessä. Nyt käsittelyssä oleva muutoslupa koskettaa yllä kirjatun lupaehdon täyttämistä: liikerakennuksen mainosvalot on arvioitu ja suunniteltu uudelleen ympäröivä rakennuskanta ja rakennuksen mittakaava paremmin huomioon ottaen. Muutoslupaan liittyvässä naapurien kuulemisessa annettiin yksi huomautus.

Toimintasäännön mukaan viranhaltija päättää rakennus- ja ympäristövaliokunnan myöntämän rakennusluvan muutosluvasta, vain mikäli muutokset katsotaan vähäisiksi. Mainosvaloasia oli kirjattu kantaluvan yhteyteen ja sen on koettu vaikuttavan merkittävästi alueen ympäristökuvaan ja viihtyisyyteen.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää rakennusluvan muutoksen liikerakennukselle Nikkilän Jokilaaksoon kiinteistölle 753-423-4-

131 liitteen 1 mukaisesti.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar bevilja ändring till bygglov för affärsbyggnaden på fastigheten 753-423-4-131 i Nickby Ådahl i enlighet med bilaga 1.

Käsittely / Behandling Jenni Sademies ehdotti, että liikerakennuksen valomainoksille ei myönnetä lupaa.  
Ehdotusta ei kannatettu ja se raukesi.

Jenni Sademies föreslog att det inte beviljas lov till affärsbyggnadens ljusreklamer.  
Förslaget vann inte understöd varför det förföll.

Päätös / Beslut Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände byggnadstillsynschefens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Muutoslupa 24-0329-RM, liikerakennus\_Jokilaaksontie 1