

Poikkeamispäätös 24-0441-POI, Varasto-, toimitila- ja myymälärakennukset (2 kpl), Työpaikkatie 15 / Undantagsbeslut 24-0441-POI, Lager-, lokal- och affärsbyggnader (2 st.), Arbetsplatsvägen 15

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 12.12.2024 § 147

1258/10.03.00.02/2024

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

Rakentamista ohjaava asemakaava ja poikkeamiset

Rakennushanke sijoittuu K8 B Söderkullan yritysalueen, Pähkinälehdon eteläosan ja Tarapotin työpaikka- ja asuinalueiden asemakaavan ja asemakaavamuutoksen alueelle; asemakaava on tullut voimaan 21.6.2018. Hanke sijoittuu KTY-3 -korttelialueelle kortteliin 121 ja tontille 1. Kaavan aluevarausmerkinnän mukaan kyseessä on ”Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa toimistotiloja sekä ympäristöä häiritsemättömiä teollisuus- ja varastotiloja. Korttelialueelle saa sijoittaa alle 10000 k-m2 paljon tilaa vaativaa kauppaa, kuten huonekalukauppa, auto- ja venekauppa, rakennustarvike-, maatalous- ja puutarhakauppa. Muuta ei keskustahakuista erikoistavarankauppaa voi sijoittaa korttelialueelle alle 5000 k-m2 ja päivittäistavarakaupan myymälätilaa alle 2000 k-m2.” Korttelialueella enimmäiskerroskorkeus on III ja rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,5$. Korttelialuetta reunustaa Työpaikkatien lisäksi laajat suojaviheralueet.

Hanke poikkeaa asemakaavasta hakijan mukaan rakennusalueen rajan, pysäköintialueen ja viheralueen osalta. Hankkeelle haetaan erillistä poikkeamispäätöstä.

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavasti:

- Sallitun rakennusalueen muutos; perustelu: Tontin rakennusalue on niin kapea, ettei sille voida järkevästi rakentaa tarvittavia toimintoja/ rakennuksia. Haetaan rakennusalueen muutosta asemapiirroksen mukaisesti.
- Pysäköintialueen muutos; perustelu: moottoritien puoleisen rakennuksen pysäköintipaikat halutaan sijoittaa rakennuksen pätyyn siten, että lännen puoleiselle sivulle jää mahdollisimman paljon tilaa tielle ojan viereen.
- Viheralueen muutos; perustelut: Tontti laskee Työpaikkatieltä moottoritielle päin luonnollisesti noin 1 metrin. Moottoritien puoleiseen rakennukseen tarvitaan lastauslaituri ja sen korkeus pihan pinnasta lattiaan tulee olla 1,2 metriä. Näin ollen rekkapiha on sijoitettava rakennuksen moottoritien puoleiseen pätyyn.

Poikkeamispäätös

Hakemuksen mukaan tavoitteena on toteuttaa kaksi erillistä rakennusta, joissa käyttötarkoitus on asemakaavan mukainen, mutta rakennusten sijoittelu poikkeaa asemakaavasta merkittävästi. Tilanteeseen on johtanut asemakaavan mukaisen yhden tontin jakaminen kahteen osaan, jolloin asemakaavan mukainen sijoitteluratkaisu on tehty mahdottomaksi. Tontin toiseen osaan on rakentumassa liikuntahalli. Laajalle tontille ja suurelle määrälle rakennusoikeutta ei ole löytynyt toimijaa, mutta pienemmille on ollut kysyntää, mikä on ohjannut tontin jakamiseen.

Hakijan hakemien poikkeamisten lisäksi hankkeen asemapiirroksesta on arvioitavissa myös mahdollinen asemakaavasta poikkeaminen maanalaiselle johdolle varatun alueen osalta (rakennus sijoittuu suoja-alueelle) sekä avo-ojalle varatun alueen osalta (ajoyhteys tiiviine pinnoitteineen vähintään ojan vierialueelle). Poikkeamispäätös voidaan käsitellä myönteisenä kaavoituksen määrittelemien ehtojen täytyessä; poikkeamispäätökseen kirjataan lupaehdot.

Lausunnot hankkeesta

Kaavoitus on antanut hankkeesta ehdollisen lausunnon. Hankkeesta on käyty ennakkoneuvottelu ja lähtökohtaisesti kaavoitus puoltaa haettuja poikkeamisia seuraavin ehdoin:

- Työpaikkakadun kohdalla tulee huomioida ja jättää vapaaksi kaavassa osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa; tämän seurauksena poikkeaminen rakennuslupa-alueesta enintään samansuuruisena voidaan myöntää myös Porvoonväylän suuntaan.
- Rakennusluvan ja tarkemman jatkosuunnittelun yhteydessä on varmistettava riittävä aluevaraus nykyiselle verkostolle Työpaikkakadun varrella ja varmistettava katu- ja viheralueet -yksiköltä riittävä tälle tilantarve myös huollon osalta.
- Hakemuksen sekä ennakkoneuvottelun mukaan nykyinen avo-oja on tarkoitus putkittaa ja alue on tarkoitus asfaltoida liikennekäyttöön. Kaavoitus kuitenkin esittää, että avo-oja tulisi ensisijaisesti säilyttää avo-ojana. Mikäli hankkeen toteutuksen suhteen tämä ei ole mahdollista, tulee lopullinen ratkaisu ja sijainti yhteensovittaa Katu- ja viheralueet yksikön kanssa yhteistyössä rakennuslupahakemusvaiheessa. Alueellisen hulevesijärjestelmän toimivuus tulee varmistaa.

Naapurinkuulemiset

Kunta on kuullut naapurit; naapureilla ei ollut huomautettavaa poikkeamishakemukseen.

Esittelijä / Föredragande	Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Uppala Ulla-Maija
Ehdotus / Förslag	Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun poikkeamisen asemakaava-alueelle kortteliin 121 tontille 1 liitteen 1 mukaisesti. Byggnads- och miljöutskottet beviljar lov för det ansökta undantaget på detaljplaneområde kvarter 121, tomt 1, 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: Poikkeamispäätös 24-0441-POI