Rakentamislupa 26-0326-RL, Logistiikkarakennus, Uusi Porvoontie 1775 / Bygglov 26-0326-RL, Logistikbyggnad, Nya Borgåvägen 1775

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 03.11.2026 § 126

311/10.03.00.01/2026

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

Rakentamista ohjaava asemakaava
Rakennushanke sijoittuu Boxin työpaikka-alueen asemakaava-alueelle (BOX2), joka on tullut voimaan 3.2.2017. Asemakaavassa hanke sijoittuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T-5); kaavamääräyksen mukaan tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimistotiloihin enintään 20 % eikä ulkovarastointia saa sijoittaa tien puoleiselle tontin osalle. Korttelialueelle on osoitettu kolme ohjeellista tonttia. Korttelialueella rakennusoikeutta on 100 000 k-m2 ja enimmäiskerrosluku on II; korttelin pinta-ala noin 185 607 m2. Alueen käyttöönotto edellyttää louhintaa; asemakaavassa on osoitettu maanpinnan likimääräiset korkeusasemat. Suunniteltu hanke noudattaa asemakaavaa.

Rakennushanke
Kiinteistö Oy Sipoon Boxi hakee rakentamislupaa logistiikkarakennuksen rakentamiseksi tonttien 2 ja 3 alueelle; tontille 1 sijoittuu rakennuksen myöhemmin toteutettavaksi suunniteltu laajennus. Hankkeen pää- ja rakennussuunnittelijana toimii arkkitehti Maria Nokso / Arkkitehtiruutu Oy.

Asemakaava-alue on kunnan omistuksessa. Kunta on neuvotellut SRV Rakennus Oy:n kanssa tonttien myymisen. Kiinteistön tuleva omistaja on SRV:n perustama Kiinteistö Oy Sipoon Boxi, jonka osakkeet SRV myy sijoittajalle ennen kiinteistön kauppakirjan allekirjoittamista; kiinteistön loppukäyttäjä on kansainvälinen yritys.

Valtuusto on hyväksynyt korttelialueen maakaupan kokouksessaan 5.10.2026 § 71. Kauppakirja on tarkoitus allekirjoittaa, kun rakentamislupa on saanut lainvoiman. Kauppakirjaan kirjataan rakentamisvelvoite-ehto siten, että rakentamisvelvoite on 50 % koko korttelin rakennusoikeudesta (eli rakentamisvelvoite 50 000 k-m2) ja rakentamisvelvoite tulee olla täytetty kolmen (3) vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta.

Rakennus on pääosin puolilämmin (+17 °C) ja yksikerroksinen rakennus, johon sisältyvä lämmin toimisto-osa on kaksikerroksinen. Rakennuksen kerrosala on 70 330 m2. Rakennuksen pääsisäänkäynti sijaitsee luoteisjulkisivulla. Piha-alueella on henkilökunnan pysäköintialue 148 autopaikalle, 30 pyöräpaikalle; piha-alue aidataan. Rakennus varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla (sprinklerijärjestelmä). Logistiikkakeskusta asetetaan palvelemaan energiakaivokenttä. Alustava kaivojen lukumäärä on 66 kpl ja kaivojen syvyys 330 m/kaivo.

Lausunnot hankkeesta ja naapurien kuuleminen
Rakennushankkeesta on pyydetty lausunto kunnan kaavoitukselta, pelastusviranomaiselta ja ympäristöterveydenhuollolta. Lausunnonantajat puoltavat hanketta ehdoilla. Naapurien kuulemisessa yhdellä naapureista oli huomautuksen sisältönä huoli hulevesien johtumisen osalta.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag

Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää rakentamisluvan Boxin työpaikka-alueen asemakaava-alueelle kortteliin 850 liitteen 1 mukaisesti.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar bevilja bygglov på detaljplanen för Box arbetsplatsområde, kvarter 850, i enlighet med bilaga 1.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynchefens förslag.

Liitteet / Bilagor

Liite / Bilaga 1: Rakentamislupa 26-0326-RL, logistiikkakeskus