

Rakennuslupa 22-0047-R, logistiikkakeskuksen rakentaminen, Rahtiraitti 6 / Bygglov 22-0047-R, byggande av logistikbyggnad, Fraktleden 6

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 17.02.2022 § 24

218/10.03.00.01/2022

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

Rakentamista ohjaava asemakaava ja poikkeamiset

Rakennushanke sijoittuu Bastukärrin Työpaikka-alueen asemakaavan alueelle kortteliin 704 tontille 8 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T-1). Alueen ensimmäinen asemakaava on tullut voimaan 9.11.2009, jonka jälkeen on kaavamuutoksella mm. tälle alueelle lisätty Rahtiraitti-niminen katualue. Rakentaminen sijoittuu Keravantien ja Rahtiraitin väliselle alueelle siten, että liittyminen tontille tapahtuu Rahtiraitin kautta. Asemakaavassa edellytetään maisemavallin toteuttamista Keravantien varteen tontin puolelle; maisemavalli on jo rakentunut Rudus Oy:n ympäristölupaan liittyvän lupaehdon kautta.

Kunta omistaa ko. asemakaavan mukaisen tontin ja tonttipäällikkö on antanut valtakirjan rakennusluvun hakemiselle; tontin kauppakirja tullaan allekirjoittamaan myönteisen rakennuslupapäätöksen jälkeen. Asemakaavassa rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.35$; tontin laajuus on 126 341 m² ja kokonaisrakennusoikeus on 44 219 k-m².

Alueen asemakaavan kaavamääräyksissä on edellytetty kaupunkikuvan laatuun kiinnitettävän huomiota: julkisivujen ilme tulee olla yhtenäinen ja käytetty julkisivumateriaali tulee olla teräs- tai kiviaineinen. Hulevesien hallinta on alueella myös keskeinen, suunnittelua vaativa asia. Kunnan katu- ja viheryksikkö on laadittanut koko alueen kattavan hulevesisuunnitelman (Sito Oy) viime vuoden aikana.

Hanke poikkeaa asemakaavasta vähäisesti rakennusoikeuden osalta: rakennusoikeuden ylitys on koko hankkeen osalta 155 k-m², joka 0,35 % kokonaisrakennusoikeudesta. Lisäksi hankkeen pihatoiminnot sijoittuvat vähäisesti asemakaavassa maisemavallille varatulle alueen osalle. Kaavoittaja on antanut sekä ennakkoneuvottelussa sekä lausunnossaan puoltavat kannanotot poikkeamiin, joten poikkeamat voidaan hyväksyä vähäisinä rakennusluvun yhteydessä.

Rakennushanke

DHL Supply Chain (Finland) Oy hakee rakennuslupaa logistiikkakeskuksen rakentamiseksi Rahtiraitin varteen. Pääsuunnittelijana hankkeessa on toiminut rakennusarkkitehti Jaakko Berg ja rakennussuunnittelijana arkkitehti Ramón Oris/Parviainen Arkkitehdit Oy.

Tontille rakennetaan kolme rakennusta: päärakennuksen muodostaa yksikerroksinen varastoterminaali (RAK 1), jonka vapaa korkeus on 12,5 m, kerrosala 44 374 m² ja tilavuus 691 000 m³; räystäskorkeus pihatasosta laskien on noin 16,5 m. Varastoterminaalirakennus on betonielementtirunkoinen, yläpohja teräsrakenteinen ja julkisivut koostuvat pääosin teräselementeistä. Väestönsuojatilat sijaitsevat terminaalirakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sen eteläpäädyssä; tilat mitoitetaan keskimääräisesti kiinteistössä olevan henkilömäärän mukaan, koska pinta-alamitoitus johtaa oleellisesti ylisuureen suojatilaan.

Tekninen apurakennus (RAK 2) tuottaa lisäkerrosalaa 180 m² ja tilavuutta 540 m³. Rakennus on betonielementtirunkoinen ja julkisivut eristettyjä

betonielementtejä. Lisäksi tontille rakennetaan katettu ja seinäpinnoiltaan avoin ulkovarasto (RAK 3), jonka bruttoala on 2500 m²; rakennelma on teräsrunkoinen. Pihalle asennetaan myös erillinen sprinklerisäiliö sekä toteutetaan maalämpöjärjestelmä.

Autopaikkoja piha-alueelle on suunniteltu 152 kpl; asemakaavan autopaikkavaatimus on 122 ap (varastotilat 1 ap/työntekijä ja toimistotilat 1 ap/60 m²). Polkupyöräpaikat sijoittuvat sisäänkäyntien viereen - yhteensä 40 paikkaa (2x20 kpl). Koko tonttia kiertää metalliaita (h= 2700 mm); lisäksi tontin pohjoislaidalla sijaitsevaa maisemavallia muokataan ja hulevesiojat rakennetaan tontin länsi- ja pohjoisosiin.

Rakennushankkeesta on käyty useita ennakkoneuvotteluja aluksi hankkeeseen ryhtyvän kanssa sekä myöhemmin suunnittelijaryhmän kanssa. Rakennushankkeesta on tiedotettu myös Uudenmaan ELY-keskusta tienpitäjänä (maisemavalliin kohdistuvat toimenpiteet). Rakennuslupahakemuksesta on pyydetty viralliset lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymältä, Itä-Uudenmaan pelastuslaitokselta sekä kunnan kaavoituksesta. Lausunnonantajat puoltavat tai puoltavat ehdollisena hanketta.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää rakennusluvan logistiikkakeskuksen rakentamiseksi Bastukärrin asemakaava-alueelle kortteliin 704 liitteen 1 mukaisesti.

Byggnads- och miljöutskottet beslutar bevilja lov i Bastukärr detaljplaneområde, kvarter 704, för byggande av logistikbyggnad i enlighet med bilaga 1.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Byggnads- och miljöutskottet godkände enhälligt byggnadstillsynschefens förslag.