

**Rakennuslupa 22-0535-R, Logistiikkakeskuksen rakentaminen, Rahtiraitti 11 / Bygglov 22-0535-R, Byggnade av logistikbyggnad, Fraktleden 11**

**Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljökottet 13.12.2022 § 289**

1516/10.03.00.01/2022

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 705 tontille 2 teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T-2). Kaavamerkinnän mukaan tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää toimisto- ja liiketiloihin enintään 50 % eikä ulkovarastointia ei saa sijoittaa kadun puoleiselle tontin osalle. Asemakaavassa rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla  $e=0.50$ ; tontin laajuus on 32 649 m<sup>2</sup> ja kokonaisrakennusoikeus on 16 325 k-m<sup>2</sup>.

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.

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).

Hanke poikkeaa asemakaavasta vähäisesti maisemavallin rakentamisen (aluevarausmerkintä mv-1) osalta Keravantien puoleiselle reunalle korttelialuetta: näkymän korkealaatuisuudesta huolehditaan hakijan mukaan rakennuksen korkealaatuisella arkkitehtuurilla ja viheralueen huolellisella istutussuunnittelulla. Lisäksi hankkeen pihatoiminnot sijoittuvat vähäisesti asemakaavassa maisemavallille varatulle alueen osalle. Kaavoittaja on antanut sekä ennakkoneuvottelussa että lausunnossaan puoltavat kannanotot poikkeamaan, joten poikkeama voidaan hyväksyä vähäisenä rakennusluvan yhteydessä.

Rakennushanke

NSF IV Logistics Rahtiraitti 11 Oy hakee rakennuslupaa logistiikkakeskuksen rakentamiseksi Rahtiraitin varteen. Pää- ja rakennussuunnittelijana hankkeessa on toiminut arkkitehti Harri Mutka.

Tontille rakennettava logistiikkakeskus sisältää varastohallin, toimintoa tukevat toimistotilat, sprinkler-säiliön ja pumppukontin; lisäksi tontille porataan 12 kpl maalämpökaivoja ja 2 varakaivoa. Päärakennuksen muodostaa yksikerroksinen varastotermiinaali, jonka vapaa korkeus on 12,25 m, kerrosala 16 084 m<sup>2</sup> ja tilavuus 203 957 m<sup>3</sup>; räystäskorkeus pihatasosta laskien on noin 16,7 m. Varastotermiinaalirakennus on betonielementtirunkoinen, yläpohja teräsrakenteinen ja julkisivut koostuvat pääosin teräselementeistä. Väestönsuojatilat sijaitsevat termiinaalirakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sen eteläsivulla.

Autopaikkoja piha-alueelle on suunniteltu yhteensä 62 + 4 (inva) kpl; asemakaavan autopaikkavaatimus on 47 ap (varastotilat 1 ap/työntekijä ja toimistotilat 1 ap/60 m<sup>2</sup>). Polkupyöräpaikat sijoittuvat sisäänkäyntien yhteyteen. Tontin toiminnallisia osia rajaa metalliaita (h= 2200 mm); lisäksi tontin pohjoislaidalla sijaitsevaa maisemavallia muokataan ja hulevesipainanteet ja -altaat toteutetaan tontin etelä- ja pohjoisreunalle.

Rakennushankkeesta on käyty useita ennakkoneuvotteluja hankkeeseen ryhtyvän ja 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 hanketta ehdollisena.

Rakennuslupapäätös työstetään kokoukseen mennessä ja se esitellään kokouksessa.

Esittelijä / Föredragande	Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija
Ehdotus / Förslag	Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää rakennusluvan logistiikkakeskuksen rakentamiseksi Bastukärrin asemakaava-alueelle kortteliin 705 liitteen 1 mukaisesti.  Byggnads- och miljöutskottet beslutar bevilja lov för det ansökta byggprojektet (Bastukärr detaljplanområdet i kvarter 705, byggnadslov, byggande av logistikbyggnad) i enlighet med bilaga 1.
Käsittely / Behandling	Sini-Pilvi Saarnio ehdotti, että päätösvalta delegoidaan rakennusvalvontapäällikölle. Rakennus- ja ympäristövaliokunta kannatti yksimielisesti Saarnion ehdotusta.  Sini-Pilvi Saarnio föreslog att beslutanderätten delegeras till byggnadstillsynschefen. Byggnads- och miljöutskottet understödde enhälligt Saarnios förslag.
Päätös / Beslut	Rakennus- ja ympäristövaliokunta päätti yksimielisesti delegoida päätösvalta rakennusvalvontapäällikölle. Pykälä tarkastettiin välittömästi.  Byggnads- och miljöutskottet beslutade enhälligt delegera beslutanderätten till byggnadstillsynschefen. Paragrafen justerades omedelbart.
Liitteet / Bilagor	
	Liite / Bilaga 1: Rakennuslupa 22-0535-R, Rahtiraitti 11