

Poikkeamispäätös 23-0056-POI, Storörintie 9 ja Örnvikintie 2 / Undantagsbeslut 23-0056-POI, Storörsvägen 9 och Örnviksvägen 2

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 15.02.2023 § 19

137/10.03.00.02/2023

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

Rakentamista ohjaava asemakaava

Rakennushanke sijoittuu Storörenin asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (B13) alueelle, joka on tullut voimaan 2.7.2019. Storörintien ja Örnvikintien kulmaukseen sijoittuvalla asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (AL-2) kerrosalasta on vähintään 3/4 käytettävä asuinhuoneistoja varten. Kortteliin on osoitettu rakennusala, jolle on kaavamääräyksen mukaan sijoitettava liiketiloja (luku osoittaa liiketilojen vähimmäismäärän kerrosneliömetreinä). Enimmäiskerrosluku alueella vaihtelee välillä II u ½-III u ½ ja rakennusoikeus on osoitettu rakennusaloittain. Storörintien reunaan tavoitellaan tiivistä katutilaa ohjaamalla rakentaminen katualueen reunaan kiinni. Kortteliin on osoitettu kannenalainen autonsäilytyspaikan rakennusala, jonka saa tehdä rakennusoikeuden lisäksi ja johon saisi kaavamerkinnän mukaan sijoittaa teknisiä ja muita rakennuksen aputiloja. Tämän korttelin 256 tontin 1 kokonaisrakennusoikeus 4 600 k-m².

Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavin osin:

- Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala 4634 k-m² ylittää asemakaavan rakennusoikeuden 4600 k-m² 34 neliömetrillä; ylitys on alle 1 % kokonaiskerrosalasta.
- Rakennusmassojen sijoittelu tontilla poikkeaa asemakaavan rakennusalueiden rajoista.
- Leikkipaikan sijainti tontilla poikkeaa asemakaavasta.
- Rakennusten kellarikerrokset sijaitsevat alle +3,3 m korkeudella merenpinnasta.
- Rakennusten ylimmän kerroksen pinta-alat ylittävät kaavassa määritellyn 50 % suurimman kerroksen alasta (kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi).
- Asemakaavamääräyksen mukainen liiketilan vähimmäismäärä, 600 m², ei toteudu, mutta hankkeessa toteutetaan 83 m² liiketilaa kahteen erilliseen liiketilaan sekä näiden lisäksi neljään pohjakerroksen asuntoon toteutetaan työtiloja.

Erillinen poikkeamispäätös tulee käsitellä rakennusmassojen kaavasta poikkeavan sijoittelun ja liiketilan vähimmäismäärää pienemmän toteutumisen vuoksi; samassa yhteydessä arvioidaan kuitenkin myös vähäisemmät poikkeamiset poikkeamien suuren määrän vuoksi.

Poikkeamat on perusteltu eikä poikkeamien katsota aiheuttavan haittaa kaavan toteuttamiselle.

Lausunnot hankkeesta

Poikkeamisesta on neuvoteltu ennakkoon kaavoituksen kanssa; kaavoitus on antanut hankkeesta puoltavan lausunnon.

Naapurikuulemiset

Kunta on kuullut naapurit yhteisesti poikkeamishakemuksen ja rakennuslupahakemuksen osalta; naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeen poikkeamiin.

Esittelijä / Föredragande Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija

Ehdotus / Förslag Rakennus- ja ympäristövaliokunta myöntää haetun poikkeamisen Storörenin asemakaava-alueelle kortteliin 256 tontille 1 liitteen 1 mukaisesti.

Byggnads- och miljöutskottet beviljar lov för det ansökta undantagsbeslutet i Storörens detaljplanområde, kvarter 256 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_23-0056-POI, Storörintie 9 ja Örnvikintie 2