

Rakennuslupa 24-0034-R, Liikerakennus, Jokilaaksontie 1 / Bygglov 24-0034-R, Affärsbyggnad, Ådalsvägen 1

Rakennus- ja ympäristövaliokunta / Byggnads- och miljöutskottet 30.01.2024 § 7

66/10.03.00.01/2024

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

Rakentamista ohjaava asemakaava

Rakennushanke sijoittuu Sipoon Jokilaaksos asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (N40) alueelle Nikkilässä, joka on tullut voimaan 29.10.2015. Asemakaavassa hanke sijoittuu liikerakennusten korttelialueelle (KL); rakennusoikeutta korttelialueella on 3000 k-m² ja enimmäiskerrosluku on II. Rakennuksen julkisivuille on asetettu enimmäiskorkeus 8.5 m ja rakentamisen edellytetään sijoittuvan Nikkiläntien ja Jokilaaksontien kulmaukseen rajaamaan pääosin katualuetta (nuoli osoittaa kartalla rakennusalan sivun, johon 2/3 rakennuksesta on rakennettava kiinni). Paikoitusalue jää tällöin Aarrepuistonkujan puoleiselle reunalle. Liikerakennuskorttelin ja erillispientalojen korttelialueen väliin on kaavamääräyksen mukaan rakennettava vähintään 1,7 m korkea puuaita pientalojen suuntaan. Kortteli sijoittuu pohjavesialueelle ja rakennus edellytetään liitettäväksi kaukolämpöverkkoon.

Hanke poikkeaa asemakaavasta ja rakennustapaohjeesta vähäisessä määrin:

- rakennusta ei rakenneta kokonaan Nikkiläntien puoleiseen rakennusalueen rajan kiinni (eikä sen kattomuoto noudata rakentamistapaohjeen useampitahoista suositusta); perustelut: ahtaan tontin muodon vuoksi rakennuksen koordinaatisto on valittu Aarrepuistonkujan puoleisen rajan suuntaiseksi, jotta pysäköinti ja rakennuksen sisäinen hyllytys saadaan tehokkaaksi; lisäksi kattomuodon elävöitystä kompensoidaan julkisivurutiloilla ja julkisivuun tulevilla ikkuna-aukokuksilla
- pysäköintialue ylittää pohjoissivulla 1,7 m ja itäisivulla 4,5 m kaavan mukaisen pysäköintialueen rajan; ylitystä kompensoidaan pohjoissivun istutuksilla ja itäisivulla rakennetaan tukimuuri + aita, jolloin autot jäävät näköesteen taakse
- pohjoisrajalle huoltoliikenteen liittymä mahdollistaa rekan ympäriajon ja poistumisen Aarrepuistonkujan kautta (liittymäkielto kaavassa); huoltoliikenne ajastetaan siten, että se ei tapahdu aamuisin, eikä iltapäivällä päiväkodin saattoliikenteen aikana sekä
- tontin eteläisivulla rakennuksen kaakkoisnurkka sijoittuu vähäisessä määrin rakennusalan rajan yli istutettavalle tontin osalle, samoin eteläisivulla osa henkilökunnan autopaikoista.

Poikkeamat ovat perusteltu ja ne voidaan hyväksyä vähäisinä rakennuslupan yhteydessä; kaavoituksen lausunto on myönteinen - rakennushanke noudattaa riittävästi asemakaavan tavoitteita.

Rakennushanke

Retail Property Investment Oy perustettavan KOY:n lukuun hakee rakennuslupaa Tokmannin liikerakennuksen rakentamiseksi kortteliin 5060 Jokilaaksos asemakaava-alueelle. Rakennushankkeen pää- ja

rakennussuunnittelijana on toiminut arkkitehti Jouni Saarinen/ A1 Arkkitehdit Oy.

Rakennuksen ja siihen liittyvien toimintojen sijoittelu noudattaa pääosin asemakaavaa. Liikerakennus on yksikerroksinen, jossa tekninen tila sijoittuu toiseen kerrokseen; rakennus on laajuudeltaan 2 894 k-m² ja tilavuudeltaan 22 080 m³. Julkisivuelementit ovat hopean, valkoisen ja tumman harmaan värisiä teräslevyjä; julkisivuja on elävöitetty pystysuuntaisin alumiinisälein, joissa esiintyy osittain tulevan käyttäjän brändin mukainen punainen väri ja joka toistuu myös sisäänkäynnin korostuksessa ja valomainoksissa. Valomainokset ajastetaan siten, että ne sammuvat yöksi. Kiinteistön rajalle rakennetaan rakennuskorttelin suuntaan aita, joka muodostaa suunnittelijan mukaan visuaalisen ja ääniteknisen esteen huoltopihan suuntaan.

Asemakaavamääräyksen mukaan autopaikkoja tulee toteuttaa 1 ap/50 k-m²; autopaikkoja on suunniteltu toteutettavaksi asemakaavan edellyttämä määrä + ylimääräiset 12 autopaikkaa eli yhteensä 70 autopaikkaa (näistä kolme liikuntaestesille ja neljä sisältäen latauspaikat sähköautoille).

Lausunnot hankkeesta

Rakennushankkeesta on pyydetty lausunto kaavoitukselta, katu- ja viheryksiköltä, pelastusviranomaiselta, ympäristöterveydenhuolloilta ja vammaisneuvostolta. Lausunnonantajat puoltavat hanketta tai puoltavat ehdoilla.

Naapurien kuuleminen

Viranomisen suorittama naapurien kuuleminen päättyy 26.1.2024. Mahdolliset naapurien huomautukset ja niiden mahdolliset vaikutukset rakennuslupapäätökseen esitellään kokouksessa.

Esittelijä / Föredragande	Rakennusvalvontapäällikkö / Byggnadstillsynschef Upola Ulla-Maija
Ehdotus / Förslag	Rakennus- ja ympäristövaliokunta päättää myöntää rakennusluvan Jokilaakson asemakaava-alueelle kortteliin 5060 liitteen 1 mukaisesti. Byggnads- och miljöutskottet beslutar bevilja bygglov på Ådalens detaljplaneområde, kvarter 5060, 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: Rakennuslupa 24-0034-R_Jokilaaksontie 1 (liikerakennus)