

Asianro 490/10.03.00.01/2019

§ 76

Poikkeaminen 680-5-553-1 / KOY Metsäkylänniitty

Kaupunginarkkitehti Olli Arvola 18.4.2019

KOY Metsäkylänniitty hakee poikkeamislupaa liikerakennusten korttelialueella KL-31 sijaitsevalle rakentamattomille tontille 5-553-1. Tontti sijaitsee Kuninkojen kaupunginosassa osoitteessa Kuninkaanväylä 35. Tontin pinta-ala on 20 230 m² ja sillä on rakennusoikeutta 7080 kem². Hakija haluaa rakentaa tontille yrityspuiston, joka koostuu padel-liikuntahallista sekä neljästä liike- ja toimitilarakennuksesta. Poikkeaminen kohdistuu liikerakennusten korttelialueen KL-31 kaavamääräyksiin, joiden mukaan korttelialueelle saa sijoittaa vain paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja, pääkäyttötarkoitusta palvelevia, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia tuotanto- ja varastotiloja sekä toimistotiloja asianomaisen toimipaikan omaa tarvetta varten.

Tontti on ollut rakentamattomana jo 10 vuoden ajan, mikä kertoo siitä, että paljon tilaa vaativalle kaupalle ei tällä alueella ole kysyntää. Korttelialueen luonne muuttuu kaavan edellyttämästä vain tilaa vaativasta erikoistavarakaupasta monipuoliseksi liikuntahallin sekä erikokoisia liike- ja toimitiloja sisältäväksi työpaikkakortteliksi. Modulaariseen rakentamiseen perustuva konsepti mahdollistaa tilojen muunneltavuuden yritysten tarpeiden mukaan. Toimitilat voivat vaihdella kooltaan 45 kem²:n kokoisesta tilasta koko rakennuksen kokoiseksi tilaksi 1298–1484 kem².

Korttelialueen toiminnan sisältöä koskevasta asemakaavamääräyksestä poikkeamisen lisäksi hakija esittää poikkeamista myös kaavassa edellytetystä katosten rakentamisesta, julkisivun korkeusasemasta ja ulkoseinien ääneneristävyysskriteereistä. Nämä poikkeamiset ovat luonteeltaan sellaisia, jotka voidaan tutkia rakennusluvan yhteydessä.

Autopaikkamäärä (1 ap/35 kem²) toteutetaan kaavan mukaisesti. Yrityspuiston toiminnan ei arvioida aiheuttavan liikennemäärän lisääntymistä alueella verrattuna tilaa vaativaan kauppaan koska toiminnan luonne tulee painottumaan pienyritystoimintaan erikoistavarakaupan sijaan. Kyseessä ei ole kaupakeskustyyppinen ratkaisu vaan yrityspuisto, jossa yritysten toimitiloilla on kullakin omat sisäänkäyntinsä.

Kaupungin rakennusvalvonta on suorittanut naapurien kuulemisen. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Liitteenä on poikkeamishakemus sekä asemakaavaote kaavamääräyksineen sekä yrityspuiston asema-, havainne-, julkisivupiirroksiset.

Liitteet 3 Poikkeamishakemus liitteineen

Päätösehdotus Tekninen johtaja Antti Korte

Tekninen lautakunta hyväksyy KOY Metsäkylänniityn poikkeamislupahakemuksen, jolla haetaan monipuolisten liike- ja työpaikkatoimintojen muodostaman yrityspuiston rakentamisen sallimista tontille 5-553-1 liikerakennusten korttelialueelle KL-31 osoitteessa Kuninkaanväylä 35. Voimassa oleva asemakaava sallii tontille vain paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätiloja.

Hanke ei aiheuta maankäyttö- ja rakennuslain 172 § mukaista haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Lupa poikkeamiseen on voimassa yhden vuoden, jona aikana rakennuslupaa on haettava. Rakennushankkeen toteutuminen ja ympäristöön sopeutuminen rakennusten sijaintiin, sisätiloihin, julkisivuihin sekä paikoituksen järjestämiseen liittyvissä kysymyksissä ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä.

Päätös Tekninen lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Tiedoksi KOY Metsäkylänniitty / ***
Varsinais-Suomen Ely-keskus / ***
Petri Ojanen, ympäristön- ja rakennusvalvontapalvelut
Salla Heikkilä, ympäristön- ja rakennusvalvontapalvelut

