

§ 48

Poikkeaminen 680-5-502-3 / Kiinteistö Oy Kuninkaanväylä

Kaupunginarkkitehti Olli Arvola 1.4.2021

Kiinteistö Oy Kuninkaanväylä asiamiehenään *** hakee poikkeamislupaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella T-8 sijaitsevalle kiinteistölleen 5-502-3. Tontti sijaitsee Kuninkojan kaupunginosassa osoitteessa Kuninkaanväylä 37. Tontin pinta-ala on 26 000 m² ja sen tehokkuusluku $e=0,35$, jolloin rakennusoikeudeksi määräytyy 9 100 kem². Tontille on myönnetty rakennuslupa 10 076 kem² kokoiselle toimitilarakennukselle eli rakennustarkastaja on myöntänyt n. 10 % ylityksen rakennusoikeuteen.

Kiinteistöllä on tarve laajentaa toimitilojaan yhteensä 2 519 kem². Poikkeaminen kohdistuu tontin rakennusoikeuteen, joka on kokonaan käytetty. Rakennusoikeuden ylitys vastaa n. 27 %:n ylitystä asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta ja 25 %:n ylitystä toteutuneesta rakennusoikeudesta.

Kiinteistö Oy Kuninkaanväylän kiinteistössä vuokralaisina toimivat Martinex Oy ja Aarikka Oy. Logistiikkahallin laajentamisella mahdollistetaan investoinnit uusiin koneisiin sekä tuotantotilaan ja varmistetaan Martinex Oy:n pelitehtaan Pelikon kasvuedellytykset. Tilaa vapautuu myös Aarikka Oy:lle, joka muutti Raisioon kaksi vuotta sitten ja suunnittelee myös tuotannon kasvattamista. Toiminnan laajentumisen myötä Martinex Oy pystyy kasvattamaan merkittävästi pelien ja palapelien vientiä Suomesta. Vientitoimitukset eivät ajoitu huippusesonkiin eli eivät nosta tontin liikenteellistä huippukuormaa. Laajennus on mahdollista toteuttaa luontevasti olemassa olevan rakennusmassan länsipuolelle. Autopaikkamäärää tontilla nostetaan nykyisestä 58:sta 94:ään.

Kiinteistö Oy Kuninkaanväylä on myös toimittanut kaupungille asemakaavan muutosanomuksen, jossa tontin rakennusoikeus nostettaisiin tehokkuusluvusta $e=0,35$ samaksi tehokkuusluvuksi $e=0,55$, mikä on naapurissa toimivan ME Group Oy:n tontilla. Tehokkuusluku $e=0,55$ tulee kattamaan nyt tarvittavan rakennusoikeuden ylityksen ja mahdollistaisi myös laajenemisen tulevaisuudessa. Aikataulusyistä nyt tavoiteltava toiminnan laajentaminen halutaan ratkaista poikkeamisluvalla, sillä rakentaminen on tarkoitus aloittaa välittömästi.

Kaupungin rakennusvalvonta on suorittanut naapurien kuulemisen. Naapurissa toimivan ME Group Oy:n tontin omistaja Wiklöf Holding Ab on lähettänyt poikkeamista koskevan kannanoton, jossa se edellyttää huomioimaan suunnitelmassa tonttinsa länsirajan suuntaisesti kulkevan hulevesien hidastusaltaan sijainnin ja toiminnan tulevan laajennusosan läheisyydessä. Wiklöf Holding Ab ei vastusta itse laajennushanketta.

Liitteenä ovat poikkeamishakemus naapurien kuulemisineen sekä asemapiirros asemakaavamerkintöineen ja -määräyksineen.

Liitteet 1 Poikkeamishakemus liitteineen

Päätösehdotus

Tekninen johtaja Antti Korte

Tekninen lautakunta hyväksyy Kiinteistö Oy Kuninkaanväylän poikkeamislupahakemuksen, jolla haetaan asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitystä n. 27 %:lla tontille 680-5-502-3 teollisuus- ja varistorakennusten kortteli-alueella T-8 osoitteessa Kuninkaanväylä 37.

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. Laajennushankkeen toteutuminen ja ympäristöön sopeutuminen rakennuksen sisätiloihin, julkisivuihin sekä paikoituksen järjestämiseen ja muihin pihajärjestelyihin liittyvissä kysymyksissä ratkaistaan tarkemmin rakennusluvan yhteydessä.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastetaan heti.

Päätös

Tekninen lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Pöytäkirja tämän asian osalta tarkastettiin heti.

Tiedoksi

Varsinais-Suomen Ely-keskus
Kiinteistö Oy Kuninkaanväylä / ***
Salla Heikkilä, tekninen keskus, talous- ja hallintopalvelut
Satu Mäkelä, maankäyttöpalvelut
Petri Ojanen, ympäristön- ja rakennusvalvontapalvelut

