

Ansökan om bygglov LP-257-2025-00938 / Magasinvägen 3, utvidgning av Kirkkonummen Tähti (Jula)

Byggnads- och miljönämnden 28.08.2025 § 78
697/10.03.00.02/2025

Beredare	Ledande byggnadsinspektör Daniel Grönroos fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi , tfn 09 29671 (växel)
Beslutsförslag	Ledande byggnadsinspektör Daniel Grönroos Nämnden föreslår att bygglov beviljas med i enlighet med förslaget.
Behandling	Miljöplanerare Merja Puomies avlägsnade sig under behandlingen av paragrafen kl. 18.06. Miljöchef Anu Vikman avlägsnade sig under behandlingen av paragrafen kl. 18.22.
Beslut	Byggnads- och miljönämnden beslutade enligt beslutsförslaget.
Redogörelse	Fastighetsbeteckning 257-496-1-370 Fastighetens adress Magasinvägen 3 Areal 1.0379 ha Planläggningssituation Detaljplanen för Magasinvägen Planbeteckning KM, dvs. kvartersområde för affärsbyggnader, på vilket stor detaljhandelsenhet får placeras. Den som påbörjar projektet Kiinteistö Oy Kirkkonummen Tähti Åtgärd En utvidgning av den befintliga affärsbyggnaden byggs för en annan affärslokal. På första våningen i utvidgningen placeras den egentliga affärslokalen med last- och hjälputrymmen. I andra våningen placeras ett ventilationsmaskinrum och tekniska utrymmen samt kontorslokaler och personalrum. Tilläggsutredningar I den befintliga affärsbyggnaden i huvudsak i en våning byggs en utvidgning för en annan affärslokal. På första våningen i utvidgningen placeras den egentliga affärslokalen med last- och hjälputrymmen. I andra våningen placeras ett ventilationsmaskinrum och tekniska utrymmen samt kontorslokaler och personalrum. Bakom byggnaden byggs ett täckt och insynsskyddat lastutrymme. Körrutterna och serviceförbindelserna är gemensamma med granntomt 2. Tomten har tidigare grundade servitut, bl.a. en serviceförbindelse till banområdet och en rutt till värmeanläggningen samt den befintliga affärsbyggnadens inhägnade utomhusförsäljningsområde som med

grannens samtycke är placerad på den intilliggande tomten. Ett samregleringsavtal om dessa servitut har upprättats tidigare.

Inget nytt skyddsrum byggs i byggnadens utvidgningsdel. Det finns skyddsutrymme kvar, och man har förberett sig för en utvidgning för detta skyddsrum som tidigare byggts på tomt 3. Det tilläggsutrymme som behövs anvisas som servitut på skyddsrummet på den intilliggande tomt 2. I samband med byggandet anläggs sammanlagt 95 bilplatser på gården, av vilka 4 med dimensionering för rörelsehindrade. De tilläggsbilplatser som behövs anvisas som servitut på tomt 2. Ett samregleringsavtal om skyddsutrymmes- och bilplatsservitut upprättas.

Projektets omfattning

Våningsyta 2666 m²

Våningsyta enligt byggrätten 2549 m²

Volym 18020 m³

Totalareal som ska utvidgas 2666 m²

Ny totalareal 5584 m²

Undantag

1) Mindre undantag från antalet bilplatser enligt detaljplanen: Det ska finnas 1 bilplats/40 m² av våningsytan enligt huvudanvändningsändamålet. Det gamla bilplatsbehovet $2568/40=64$ och utvidgningens andel $1058,5/40=26,46$, sammanlagt 115 bilplatser. På egen tomt nr 3 kan man placera 95 bilplatser. De 20 tilläggsplatser som behövs anvisas genom servitutsavtal från granntomte nr 2. Motiveringen är att byggplatsen ligger nära centrum invid goda förbindelser för kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik. Bilplatserna i kvarteret är i kontakt med varandra i gemensam användning, och det totala antalet bilplatser uppfyller kravet i detaljplanen.

2) Mindre undantag från storleken på det egentliga skyddsutrymmet i skyddsrum enligt statsrådets förordning om skyddsrum 408/2011: Behovet av skyddsutrymme är 1 % av våningsytan enligt byggrätt. Det gamla behovet av egentligt skyddsutrymme i skyddsrum $2726/100=27,26$ och utvidgningens andel $2549/100=25,49$, sammanlagt 52,75 m². Det finns 50,5 m² egentligt skyddsutrymme i skyddsrummet på tomt 3. Det tilläggsutrymme som behövs 2,25 m² anvisas genom servitutsavtal ur skyddsrummet på tomt 2 med 4,3 m² skyddsutrymme i reserv. Motiveringen är att behovet av skyddsutrymme är litet och vägen till skyddsrummet på granntomt 2 är kort.

3) Mindre undantag från detaljplanen, överskridande av byggytan: Sydvästra ändan av utvidgningsdelen överskrider och nordvästra ändan underskrider på motsvarande sätt gränsen för byggnadsyta. Överskridningens storlek 19 m x 27,5 m, en triangelformad yta. Motiveringen är att man genom överskridningen får en rektangulär form på byggnaden, som möjliggör bättre genomförbarhet av konstruktionerna och stabilitet samt inredbarhet av interiören.

4) Mindre undantag från detaljplanen, överskridande av byggytan: Hörnet av lastbryggan, 0,8 m x 4 m en triangulär yta, och stödmuren som utgör förlängning av den, 8,75 m, överskrider gränsen för byggnadsyta. Avståndet mellan den yttersta ändan av stödmuren och tomtgränsen är 4,6 m. Motivering till överskridningen är användbarhet av bryggan, lastområdet kan genomföras tillräckligt flackt, lastområdet insynsskyddat och överskridningen är ringa. Det blir fortfarande kvar tillräckligt med utrymme på rutten förbi lastområdet och stödmuren

5) Mindre undantag från detaljplanen, överskridande av gränsen för det område som reserverats för en underjordisk ledning: Betongplattan som ska gjutas som stöd för pressen sträcker sig till området med rörreservering 0,5x13 m. Motiveringen är att överskridningen är liten, i riktning med området med ledningsreservering och nära markytan.