

Lupatunnus	LP-505-2023-00541
Kiinteistötunnus	505-410-21-178
Kiinteistön osoite	Ohkolantie 10
Tilan nimi	OHKOLAN SAIRAALA
Pinta-ala	12.2390 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	YS Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue
Toimenpide	Oikeuspsykiatrian sairaalarakennuksen ja 22 maalämpöjärjestelmän rakentaminen
Lisäselvitykset	Rakennettava kerrosala on 6 143 m ² ja rakennusoikeudellinen kerrosala on 5 956 m ² . Rakennuksen burttoala on 7 847 m ² . Hanke sijoittuu asemakaavassa YS-alueelle, ja on täten asemakaavan mukainen.

Lisäksi lupaa haetaan kahdellekymmenellekahdelle maalämpökaivolle.

Luvalla haetaan aloittamisoikeutta 588 525 euron vakuutta vastaan luvan mukaisiin toimenpiteisiin. Aloittamisoikeutta haetaan siis MRL 144 §:n mukaisesti luvan päätöspäivästä rakennuksen valmistumiseen asti tai kunnes päätös on saanut lainvoimaisuuden.

Muuta huomioitavaa

Terveysviranomaisen lausunnossa todettu seuraavaa:

- Elintarvikekuljetuslaitteille on varattava oma asianmukainen säilytystila.
- Jos keittiön siivousvälinevarastossa on tarpeen säilyttää tai kuivattaa märkiä siivousliinoja, on siivousvälinevarastossa oltava kuivauspatteri.
- Kahvilakioskissa voidaan tarjoilla ainoastaan valmiita tuotteita, koska tilassa on vain käsienpesupiste. Astiahuolto on järjestettävä esim. valmistuskeittiön astianpesutilassa.
- Toimijan on jätettävä viimeistään neljä viikkoa ennen valmistuskeittiön ja kahvikioskin toiminnan aloittamista elintarvikelain (297/2021) 10 §:n mukainen rekisteröinti-ilmoitus Keski-Uudenmaan ympäristökeskukseen. Ilmoituksen liitteeksi on laitettava Maa- ja metsätalousministeriön elintarvikehygieniasetuksen (318/2021) 4 §:n mukaisesti pohjapiirustus, josta ilmenevät tilat ja niiden käyttötarkoitus sekä laitteiden ja kalusteiden sijoittelu.

Pelastusviranomaisen lausunnossa todettu seuraavaa:

- Kohde on varustettava tarkoituksenmukaisilla alkusammutusvälineillä. Palonsammuttamisen ja henkilöiden pelastamisen edellytykset rakennuksessa ja sen läheisyydessä on otettava suunnittelussa huomioon. Ohje: Pelastuslaitosten Kumppanuusverkoston ohje alkusammutusvälineiden sijoittamisesta rakennukseen, www.pelastustoimi.fi
- Rakennuksen turvallisuusopasteet on toteutettava SFS-EN ISO 7010 mukaisesti.
- Automaattisen paloilmotusjärjestelmän Elinkaarikirja on esiteltävä pelastusviranomaiselle ennen asennustöiden aloittamista. Toteutuksessa tulee noudattaa ST-ohjeistoa 1 paloilmotuksen suunnittelu, asennus ja ylläpito 2019, sekä SFS-EN 54 standardisarjaa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee hyvissä ajoin ennen erityistä palotarkastusta pyytää Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen Tilannekeskuksesta, (tilannekeskus@vakehyva.fi) automaattisen paloilmotuksen ohjaussäännön ja käyttöönottolausunnon toimittamista Häätäkeskukseen. Lisäksi rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee toimittaa kohteen kohdekortti ja karttapiirros Tilannekeskukseen, tilannekeskus@vakehyva.fi. Kohdekortti ja karttapiirros tulee toteuttaa Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen asiakasohje 4 mukaisesti.
- Automaattisen sammutuslaitteiston suunnitteluperusteet on toimitettava pelastusviranomaiselle ennen varsinaisten rakennustöiden aloittamista.
- Rakennuksen poistumisreitien merkitseminen on toteutettava SM:n asetuksen 805/2005 mukaisesti, sekä noudattaen SFS-EN 50172 vaatimuksia.

Erityissuunnitelma on esiteltävä pelastusviranomaiselle ennen asennustöiden aloittamista. (Sisäasiainministeriön asetus rakennusten poistumisreittien merkitsemisestä ja valaisemisesta, www.finlex.fi)

- Palo- ja poistumisovien lukitussuunnitelma on esiteltävä pelastusviranomaiselle ennen ko. asennustöiden aloittamista.
- Rakennuksen savunpoisto on suunniteltava ja toteutettava Ympäristöministeriön asetuksen rakennusten paloturvallisuudesta mukaisesti, sekä noudattaen SFS 7000 sarjan vaatimuksia. Erityissuunnitelma on laadittava pelastuslaitoksen asiakasohjeen mukaisesti.
- Kohteesta on laadittava (Pelastuslaki 379/2011, §109) viranomaisradioverkon tarvekartoitus selvitys Suomen Erillisverkot Oy:n ohjeiden mukaisesti ennen varsinaisten rakennustöiden aloittamista (www.erillisverkot.fi). VIRVE viranomaisradioverkon kuuluvuus on varmistettava pelastusviranomaisen ohjeen mukaisesti kiinteistössä ennen kohteen erityistä palotarkastusta. Erityisellä palotarkastuksella esitellään lisäksi hyväksytty käyttöönottotarkastuspöytäkirja.
- Tontin sisäänajoteiden alkupäähän tai paikoitusalueille on näkyvälle paikalle sijoitettava alue/tonttiopastaulu, jossa osoitetaan rakennusten ja niissä olevien sisäänkäyntien sijainnit. Opastaulu on toteutettava pelastusviranomaisen laatiman pelastustien suunnittelu ohjeen mukaisesti.
- Rakennushankkeeseen ryhtyvän on laadittava suunnitelma, jossa esitetään työmaan turvallisuusjärjestelyt, työmaa-aikaiset palo-osastoinnit, poistumisreitit ja mahdolliset muutokset suojaustasoon. Suunnitelma on esiteltävä ja hyväksyttävä pelastusviranomaisella ennen varsinaisten rakennustöiden aloittamista.
- Mikäli työmaalla käytetään nestekaasua tai vaarallisia kemikaaleja, on asiasta tehtävä ilmoitus vähintään kuukausi ennen tilapäisen, vähäisen toiminnan aloittamista (685/2015, §34). Ilmoitus toimitettava pela.kemikaalit@vantaa.fi
- Pelastusviranomaisen lausunnon mukaiset erityissuunnitelmat toimitetaan Lupapiste järjestelmään.
- Toteutuneen rakentamisen mukainen paloturvallisuussuunnitelma on esiteltävä ja hyväksyttävä pelastusviranomaisella ennen rakennuksen erityistä palotarkastusta.
- Turvallisuus selvityksessä olevat ajat päivitettävä selvityksen alaosassa olevan ohjeen mukaisiksi. Ohjeen ajat 1 min aikoja. (laskelmassa 30 s) Toimenpide suoritettava ennen kohteen erityistä palotarkastusta.
- Pelastusviranomaiselta on pyydettävä erityinen palotarkastus ennen rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottotarkastusta. Pyyntö osoitetaan rakennuslupalausannon antajalle.

Vastuumuseon lausunnossa on todettu seuraavaa:

- Toteutusvaiheessa laadittavassa istutussuunnitelmassa Kaarikujan itäpuoleinen koivukuja tulee säilyttää, sekä muutenkin huomioida olemassa oleva puusto mahdollisimman laajasti.

Uudenmaan ELY-keskus on todennut seuraavaa:

- Yhdystien 1456 keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä ko. alueella on noin 2900 ajoneuvoa. Nopeusrajoitus alueella on 40 km/h. Yhdystien 11617 keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä ko. alueella on noin 400 ajoneuvoa. Nopeusrajoitus alueella on 50 km/h. Uudenmaan ELY-keskus ei vastaa rakennushankkeen mahdollisista meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksista.
- Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue (L-vastuualue) suhtautuu kielteisesti hulevesien sekä puhdistettujen ja puhdistamattomien jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan sekä asemakaava-alueilla että asemakaava-alueiden ulkopuolella. Mikäli hulevesien johtamiseksi ei ole muuta vaihtoehtoa ja hulevesien johtaminen maantien sivuojaan on perusteltua, tulee hulevesien johtamisesta tehdä erillinen sopimus ELY-keskuksen L-vastuualueen kanssa. Sopimuksen laatimiseksi, ELY-keskuksen L-vastuualueelle kirjaamoon (kirjaamo.uusima@ely-keskus.fi) tulee toimittaa kiinteistön hulevesisuunnitelma,

tarkeimmat laskelmat johdettavista hulevesistä sekä selvitys ojan kapasiteetista vesien johtamiseksi.

Hankkeen vaativuus	Poikkeuksellisen vaativa	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija GEO-suunnittelija LVI-suunnittelija maisemasuunnittelija palotekninen suunnittelija Rakennusfysikaalinen suunnittelija akustiikkasuunnittelija kosteudenhallintakoordinaattori	Poikkeuksellisen vaativa Poikkeuksellisen vaativa Tavanomainen Vaativa Vaativa Vaativa Tavanomainen Vaativa Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija GEO-suunnittelija LVI-suunnittelija maisemasuunnittelija palotekninen suunnittelija Rakennusfysikaalinen suunnittelija akustiikkasuunnittelija kosteudenhallintakoordinaattori	Toni Tapani Väisänen, arkkitehti Raija-Liisa Miesmaa, arkkitehti Iikka Johannes Kärki, diplomi-insinööri Aila Helena Puusaari, diplomi-insinööri Kati Elina Kataja, maisema-arkkitehti Juha-Pekka Laaksonen, diplomi-insinööri Pauli Juhani Sekki, diplomi-insinööri Antti Kalle Mikkilä, diplomi-insinööri Petri Sakari Mannonen, diplomi-insinööri
Kerrosala	6143 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	5956 m ²	
Kokonaisala	7847 m ²	
Tilavuus	50180 m ³	
Paloluokka	P1	
VSS-luokka	S1	
Autopaikat	OU Kiinteistön autopaikat Rakennettava	52 28

Lausunnot

Helsingin kaupunginmuseo, 25.4.2024, Ei huomautettavaa
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 18.4.2024, Puollettu
Ympäristöviranomaisen lausunto (terveysvalvontalausunnot), 22.4.2024, Ehdollinen
Pelastusviranomaisen, 15.5.2024, Ehdollinen

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on suorittanut naapureiden kuulemisen hakijan pyynnöstä. Yhtään huomautusta ei ole tullut määräaikaan mennessä, joten naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta. Lähinaapurit on kuultu kirjeitse ja laajempi kuuleminen suoritettu lehtikuulutuksena.

Hankkeesta tiedottaminen on tehty MRL 133 §: n mukaisesti. Haettu rakentaminen ei haittaa tarpeettomasti naapuria tai vaikeuta naapurikiinteistön sopivaa rakentamista ja täyttää näin ollen MRL 135 §: n rakennusluvan erityiset edellytykset asemakaava-alueella

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Julkisivujen väriyssuunnitelma	1 kpl
Julkisivupiirustus	1 kpl
Muu liite	1 kpl

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää myöntää haetun rakennusluvan ja aloitusoikeuden sekä vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi seuraavin perusteluin:

Päätös

Myönnetty aloitusoikeudella

Kuntakehityslautakunta päätti maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun rakennusluvan (LP-2023-00541)

päätösehdotuksen (liite 1) mukaisin ehdoin.

Päätöksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 125 §: n mukaan rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä MRL 135 §:n mukaan asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
- 3) rakennus soveltuu paikalle;
- 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä
- 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapurua tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 144 §: n mukaan lupaviranomainen voi perustellusta syystä ja edellyttäen, ettei täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, antaa oikeuden rakennustyön tai muun toimenpiteen suorittamiseen osaksi tai kokonaan ennen kuin rakennuslupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman (aloittamisoikeus). Hakijan tulee asettaa hyväksyttävä vakuus niiden haittojen, vahinkojen ja kustannusten korvaamisesta, jotka päätöksen kumoaminen tai luvan muuttaminen voi aiheuttaa.

Hankkeeseen ryhtyvä on hakenut aloittamisoikeutta vakuutta vastaan, eikä täytäntöönpano tee muutoksenhakua hyödyttömäksi, täten voidaan aloittamisoikeus myöntää MRL 144: n mukaisesti rakennusluvan yhteydessä. Haettu lupa täyttää asemakaava-alueelle rakentamiselle asetetut vaatimukset ja lupa on näin ollen myönnettävissä seuraavin ehdoin ja edellytyksin:

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125 §, 135 §, 144 §

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloituskokous
Rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen
Rakennekatselmus
Loppukatselmus
Sijaintikatselmus
Erityinen palotarkastus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelma
Julkisivujen väriyssuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Energiaselvitys/-todistus
Piha- ja istutussuunnitelma
Jätevesijärjestelmän suunnitelma
Hulevesisuunnitelma
Pohjatutkimus
Rakennesuunnitelma kantavista rakenteista
Rakennepiirustukset perustuksista ja alapohjarakenteista
Ilmanvaihtosuunnitelma

Lupaehdot

- Ennen rakennustöiden aloittamista rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee pyytää rakennusvalvontaviranomaisilta aloituskokous, johon tulee kutsua vastaava työnjohtaja ja pääsuunnittelija.
- Rakentamisessa tulee ottaa huomioon mahdollinen radonkaasuhaitta.
- Rakentamisesta tulee pitää tarkastusasiakirjaa, joka liitetään lupapistepalveluun ennen loppukatselmusta.
- Laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje loppukatselmukseen mennessä.

- Erityissuunnitelmat talletetaan lupapisteeseen ennen kunkin työvaiheen aloittamista.
- Lausunnon antajien lausunnot tulee huomioida rakennushankkeessa, sekä tarvittaessa hyväksyttävä päivitetty suunnitelmat ko. lausunnon antajalla.
- ELY-keskus suhtautuu lähtökohtaisesti kielteisesti hulevesien johtamiseen maantien sivuojaan. Mikäli hulevesien johtamiseksi ei muuta vaihtoehtoa ole, tulee hulevesien johtamisesta sivuojaan tehdä erillinen sopimus ELY-keskuksen L-vastuualueen kanssa ja sopimus tulee liittää lupapisteeseen ennen kyseisen työvaiheen alkamista.
- Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin hyväksyttävä vakuus on toimitettu kuntaan tai päätös on lainvoimainen.

Käsittelijä
Päätätjä

johtava rakennustarkastaja Lasse Ketoja
Kuntakehityslautakunta
Mäntsälän rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkipanopäivä
Päätöksen antopäivä
Oikaisuvaatimus jätettävä
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

15.5.2024
20.5.2024
21.5.2024
viimeistään 20.6.2024
21.6.2024
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 21.6.2027 ja saatettava loppuun 21.6.2029 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.