

Lupatunnus	LP-505-2024-00164
Kiinteistötunnus	505-407-3-259
Kiinteistön osoite	Graniittitie 3
Tilan nimi	Kulmakolmio
Pinta-ala	11.2904 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	ETT Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten, sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Hankkeeseen ryhtyvä	Mikkola Capital Oy Maisalantie 8, 04600 Mäntsälä

Toimenpide	Logistiikkarakennuksen ja kuuden maalämpöjärjestelmän rakentaminen
Lisäselvitykset	Luvalla haettu kerrosala on 2 254 m ² , rakennusoikeudellinen kerrosala 2 199 m ² . Rakennukseen toteutetaan 46 m ² S1-luokan väestönsuoja.

Maalämpökaivoja porataan pystyporauksena kuusi. Maalämpöjärjestelmänä on maalämpökaivo. Hakemukseen ei ole liitetty selvitystä käytettävästä lämmönsiirtonesteestä.

Muuta huomioitavaa

Uudenmaan ELY-keskus on todennut seuraavaa:

- Kiinteistön kohdalla valtatiellä 25 olevat liittymät (2 kpl) ovat tarkoitettu vain palo- ja pelastuslaitoksen tarpeisiin ja rautatien huoltoon.
- Maalämpökaivot on esitetty melko kauas maantiestä. Todetaan kuitenkin, työaikainen pölyäminen ei saa haitata maantien liikennettä tai vaarantaa maantien liikenneturvallisuutta. Mikäli maantielle kulkeutuu silmiin haitattavaa pölyä, tulee toiminta keskeyttää, kunnes on ryhdytty riittäviin toimenpiteisiin pölyämisen estämiseksi.

Pirkanmaan ELY-keskus on todennut seuraavaa:

Tievarsimainos ei saa lisätä kuljettajalle kohdistuvaa havaintoärsykeiden määrää ja siten heikentää liikennesuorituksen keskittymistä, joka vaarantaa liikenneturvallisuutta.

Tämän vuoksi:

- Mainoksen sisältö ei saa sisältää tieliikennelain mukaisten liikennemerkkien sisältöä, tunnuksia ja väriskaalaa eikä häikäisyä aiheuttavia elementtejä tai heijastavaa materiaalia tai pintoja.
- Itsevalaisevan mainoksen valaistus ei saa sammua tai syttyä jaksottaisesti. Mainostaulu on sammutettava, jos se menee epäkuntoon tai mainostaulussa ei näytetä mainosta.
- Valovoiman on oltava sellainen, että Liikenneviraston ohjejulkaisussa Maantie- ja rautatiealueiden valaistuksen suunnittelu (16/2015) esitetyt häiriövalon raja-arvot eivät ylity. Raja-arvot ovat standardin SFS EN 12464-2 mukaiset.
- Mainospinnan keskimääräinen luminanssi saa pimeään aikaan olla enintään 300 kandelaa/m². Mainospinnan luminanssi ei saa hämärän aikaan olla enemmän kuin viisi kertaa ympäristön luminanssi. Kirkkaus tulee säätää automaattisesti mainostaulun ympäristön valoisuuden mukaan portaattomasti tai tihein portain.
- Mainoksen haltijan on varauduttava siihen, että mainos on ajastettavissa sammumaan samassa tahdissa kuin tienpitäjä mahdollisesti sammuttaa tievalaistuksen yöllä.
- Jos kyseessä olevalle kiinteistölle aiotaan sijoittaa vaihtuva sisältöinen LED mainostaulu, tulee siitä pyytää erikseen lausunto.

Hankkeen vaatavuus	Vaativa
Rakennusoikeus	9 500 k-m ²
Suunnittelun vaatavuus	Pääsuunnittelija Vaativa

	ARK-rakennussuunnittelija	Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija	Jussi Mika Paavali Rätty, arkkitehti Jussi Mika Paavali Rätty, arkkitehti
Kerrosala	2254 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	2199 m ²	
Kokonaisala	2254 m ²	
Tilavuus	22095 m ³	
Paloluokka	P2	
VSS-luokka	S1	
Autopaikat	1: Varastohalli vaihe-1 Rakennettava	9
Poikkeamiset	Kuntakehityslautakunta on 13.3.2024 tehnyt myönteisen poikkeamispäätöksen (LP-505-2023-00696) rakennusalan ylityksestä.	

Poikkeamispäätöksestä poiketen, on hankkeeseen esitetty umpiaidan sijaan verkkoaita.

Lausunnot

Väylävirasto, 26.4.2024, Ei huomautettavaa
Itä-Uudenmaan pelastuslaitos, 25.4.2024, Palautettu
Pelastusviranomaisen lausunto, 16.5.2024, Ehdollinen
Vesilaitoksen lausunto, 7.5.2024, Lausunto

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta on suorittanut naapureiden kuulemisen hakijan pyynnöstä. Yhtään huomautusta ei ole tullut määräaikaan mennessä, joten naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

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

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun rakennusluvan sekä vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi seuraavin perusteluin.

Päätös

Myönnetty

Kuntakehityslautakunta päätti maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun rakennusluvan (LP-505-2024-00164) 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 naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Haettu lupa täyttää asemakaava-alueelle rakentamiselle asetetut vaatimukset ja lupa on näin ollen myönnettävissä seuraavin edellytyksin:

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125 §, 135 §

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja

Vaaditut katselmukset	Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja Aloituskokous Rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen Rakennekatselmus Loppukatselmus Sijaintikatselmus Erityinen palotarkastus
Vaaditut erityissuunnitelmat	Vesi- ja viemärisuunnitelma Julkisivujen värityssuunnitelma Kosteudenhallintaselvitys Piha- ja istutussuunnitelma Hulevesisuunnitelma Pohjatutkimus Rakennesuunnitelma kantavista rakenteista Rakennepiirustukset perustuksista ja alapohjarakenteista Ilmanvaihtosuunnitelma
Lupaehdot	<ul style="list-style-type: none">• Ennen rakennustöiden aloittamista rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee pyytää rakennusvalvontaviranomaisilta aloituskokous, johon tulee kutsua vastaava työnjohtaja ja pääsuunnittelija.• Rakentamisesta tulee pitää tarkastusasiakirjaa, joka liitetään lupapistepalveluun ennen loppukatselmusta.• Laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje loppukatselmukseen mennessä.• Erityissuunnitelmat talletetaan lupapisteeseen ennen kunkin työvaiheen aloittamista.• Kiinteistön hulevesiä ei saa johtaa katualueelle. Vähintään 5 % tontista pitää jättää päällystämättömäksi viheralueeksi.• Tonteilla syntyviä hulevesiä on viivytettävä siten, että:<ul style="list-style-type: none">◦ viivytystilaa on varattava vähintään 1 m³ / 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa-alaa.◦ virtaama tontilta ei saa ylittää 20 l/s/ha mitoitusasteella 160 l/s/ha.• Maalämpökaivon poraamisesta tehty porausraportti tulee lisätä lupapistepalveluun loppukatselmukseen mennessä.• Maalämmön lämmönsiirtonesteinä suositellaan käytettäväksi ympäristöystävällistä vesi-etanoli seosta.• Ennen rakennustöihin ryhtymistä tulee pelastusviranomaiselta saada puoltava lausunto, joka tulee liittää lupapiste palveluun.
Käsittelijä Päätätjä	johtava rakennustarkastaja Lasse Ketoja Kuntakehityslautakunta Mäntsälän rakennusvalvonta
Päätöspäivämäärä	15.5.2024
Päätöksen julkipanopäivä	20.5.2024
Päätöksen antopäivä	21.5.2024
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 20.6.2024
Päätös lainvoimainen	21.6.2024
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 21.6.2027 ja saatettava loppuun 21.6.2029 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.