

Lupatunnus	LP-505-2024-00208
Kiinteistötunnus	505-407-5-56
Kiinteistön osoite	Maisalantie 19
Tilan nimi	Kolmikas
Pinta-ala	0.6001 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	K-5 Liike- ja toimirakennusten korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	Develo Toimitilat Oy perustettavan KOy:n lukuun Mannerheimintie 113, 00280 Helsinki

Toimenpide

Lisäselvitykset

Liikerakennuksen rakentaminen

Rakennettava kerrosala on 2 849 m² ja kokonaisala 2 951 m². Katoksia rakennuksessa on 259 m².

Rakennukseen toteutetaan 29 m²:n S-1 luokan väestönsuoja 38 henkilölle. Lisäksi rakennuksen yhteyteen toteutetaan katettu ja aidattu ulkomyyntitila osana rakennuksen julkisivua.

Rakennuspaikka muodostetaan kiinteistöjen 505-407-5-56 ja 505-407-5-82 määräaloista.

Muuta huomioitavaa hankkeen toteutuksessa:

Pelastusviranomainen on lausunut 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
- Automaattisen paloilmoitusjärjestelmän Elinkaarikirja on esiteltävä pelastusviranomaiselle ennen asennustöiden aloittamista. Toteutuksessa tulee noudattaa ST-ohjeistoa 1 paloilmoittimen 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 paloilmoittimen ohjaussäännön ja käyttöönottolausunnon toimittamista Hätäkeskukseen. Lisäksi rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee toimittaa kohteen kohdekortti ja karttapiirros Tilannekeskukseen, tilannekeskus@vakehyva.fi. Kohdekortti ja karttapiirros tulee toteuttaa Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen asiakasohje 4 mukaisesti.
- Aurinkovoimalan turvallisuusjärjestelyissä noudatettava Pelastuslaitosten kumppanuusverkoston aurinkosähköjärjestelmien paloturvallisuusohjetta. Kohdekortissa huomioitava ohjeet aurinkopaneelijärjestelmän sammuttamiseksi ja toimintaohjeet tulipalotilanteessa.
- Rakennuksen poistumisreittien 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)
- Rakennuksen kalustuksessa huomioitava sisäiset poistumisreitit, jotka tulee olla selkeästi havaittavat. Reitit on esitettävä erityissuunnitelmassa "rakennuksen poistumisreittien merkitsemisestä ja valaisemisesta".
- 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.

- Räjähdyssuojasiasiakirja (ATEX) on esitettävä pelastusviranomaiselle ennen varsinaisten rakennustöiden aloittamista. Kemikaaliturvallisuuslaki 390/2005 44§, VN:n asetus 576/2003.
- Vaarallisten kemikaalien vähäisestä teollisesta käsittelystä ja varastoinnista on tehtävä ilmoitus pelastusviranomaiselle. Ilmoitus on toimitettava vähintään kuukausi ennen teollisen käsittelyn tai varastoinnin aloittamista (685/2015, §33). Ilmoitus toimitettava pela.kemikaalit@vakehyva.fi
- 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@vakehyva.fi
- 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 hyväksyty käyttöönottotarkastuspöytäkirja.
- Pelastusviranomaiselta on pyydettävä erityinen palotarkastus ennen rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottotarkastusta. Pyyntö osoitetaan rakennuslupalausunnon antajalle.

Uudenmaan ELY-keskuksen L-vastuualue on lausunut seuraavaa:

- Rakennushanke ja kaikki siihen liittyvät toimenpiteet tulee tapahtua kokonaisuudessaan teialueen ulkopuolella. Mikäli hanke kuitenkin edellyttää työskentelyä teialueella vähäisessäkin määrin, tulee hakea työlupaa Pirkanmaan ELY-keskukselta. Työlupa on maksullinen. Hakuohjeet löytyvät osoitteesta: <https://www.ely-keskus.fi/tyolupa-teialueella-tyoskentelyyn>.
- 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.
- Rakennuksen julkisivuun tai muualle kiinteistölle tulevista maantielle näkyvistä mainoksista, tulee pyytää lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta. ELY-keskus arvioi mainostelineen sijoituspaikkaa ja mainoksen ulkoasua liikenneturvallisuuden näkökulmasta ja lausuu asiasta naapurina maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Hakuohjeet: <https://www.ely-keskus.fi/opasteet-ja-mainokset>.

Pirkanmaan ELY-keskus on lausunut seuraavaa:

Jos kyseessä olevalle kiinteistölle aiotaan sijoittaa vaihtuvanäyttöinen mainoslaite, tulee siitä pyytää erikseen lausunto. Tievarsimainos ei saa lisätä kuljettajalle kohdistuvaa havaintoärsykkeiden määrää ja siten heikentää liikennesuoritukseen 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.
- Valaistun mainoksen tulee olla tasaisesti valaistu ja mainoksen pinnan luminanssin on oltava pienempi kuin liikennemerkin heijastavuuden.
- Itsevalaisevan mainoksen valaistus ei saa sammua tai syttyä yhdenjakoisesti. Mainostaulu on sammutettava, jos se menee epäkuuntoon 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 kandela/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.

Terveysviranomainen on lausunut seuraavaa:

- Toimijan on jätettävä viimeistään neljä viikkoa ennen myymälän toiminnan aloittamista elintarvikelain (297/2021) 10 §:n mukainen rekisteröinti-ilmoitus Keski-Uudenmaan ympäristökeskukseen. Ilmoituksen liitteeksi on laitettava Maa- ja metsätalousministeriön elintarvikehygieniä-asetuksen (318/2021) 4 §:n mukaisesti pohjapiirustus, josta ilmenevät tilat ja niiden käyttötarkoitus sekä laitteiden ja kalusteiden sijoittelu.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee noudattaa lausunnoissa annettuja huomautuksia ja ehtoja.

Hankkeen vaativuus	Vaativa	
Rakennusoikeus	5 000 k-m ² Rakentamiseen saa käyttää 50 % rakennusalasta	
Suunnittelun vaativuus	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija	Vaativa Vaativa
Ilmoitetut suunnittelijat	Pääsuunnittelija ARK-rakennussuunnittelija	Pekka-Patrik Lauri Pettinen, arkkitehti Pekka-Patrik Lauri Pettinen, arkkitehti
Kerrosala	2849 m ²	
Rakennusoikeudellinen kerrosala	2849 m ²	
Kokonaisala	2951 m ²	
Tilavuus	20885 m ³	
Paloluokka	P2	
VSS-luokka	S-1	
Poikkeamiset	Kuntakehityslautakunta on tehnyt myönteisen poikkeamispäätöksen (LP-505-2024-00217) tonttiliittymän sijoittamisesta asemakaavan alueelle jolle ei ajoneuvoliittymää saa toteuttaa. Lisäksi samalla päätöksellä on myönnetty poikkeamiset asemakaavan rakentamistapaohjeesta rakennuksen julkisivumateriaalin, tontin aitaamisen sekä kattomuodon osalta.	

Poikkeamispäätös ei ole ollut lainvoimainen rakennuslupapäätöstä tehdessä.

Lausunto

Pelastusviranomaisen lausunto, 11.6.2024, Puollettu

Naapurien kuuleminen

Naapurin kuuleminen suoritettu yhdessä poikkeuslupahakemuksen kanssa. Lähinaapurit kuultu kirjeitse ja laajempi kuuleminen suoritettu lehtikuulutuksella. Yksi naapuri on jättänyt huomautuksen määräajan jälkeen. Huomautus koskee Maisialantien liikennöintiä sekä tonttiliittymän sijaintia. Tonttiliittymän sijainti käsitellään poikkeamispäätöksellä. Ottaen huomioon, että huomautus on jätetty määräajan jälkeen, eikä huomautuksessa varsinaisesti oteta kantaa rakennuslupaprosessiin, voidaan katsoa ettei huomautuksessa ole tuotu esiin sellaisia asioita joiden johdosta hanketta tulisi muuttaa tai evätä.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Julkisivujen väriyssuunnitelma	1 kpl
Julkisivupiirustus	1 kpl
Leikkauspiirustus	1 kpl
Pohjapiirustus	3 kpl

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää luvan haetuille toimenpiteille sekä vahvistaa esitetyt piirustukset toimenpiteiden osalta noudatettaviksi seuraavin perusteluin ja ehdoin:

Päätös

Myönnetty

Päätöksen perustelut	<p>Kuntakehityslautakunta päätti maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää luvan haetuille toimenpiteille sekä vahvistaa esitetyt piirustukset toimenpiteiden osalta noudatettaviksi rakennuslupapäätöksen mukaisin perusteluin ja ehdoin.</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 125 §:n mukaan rakennuksen rakentamiseen on oltava rakennuslupa. Rakennuslupan myöntämisen edellytyksenä MRL 135 §:n mukaan asemakaava-alueella on, että:</p> <ol style="list-style-type: none">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; sekä6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista. <p>Edellä 125 §:n 3 ja 5 momentissa tarkoitettuja korjaus- ja muutostöitä koskevaa lupaa ratkaistaessa on noudatettava, mitä rakennuslupan edellytyksistä säädetään. Haettu lupa täyttää asemakaava-alueelle rakentamiselle asetetut vaatimukset ja lupa on näin ollen myönnettävissä.</p>
Sovelletut oikeusohjeet	MRL 125 §, MRA 89 §
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 Piha- ja istutussuunnitelma Hulevesisuunnitelma 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.• Rakentamista ei saa aloittaa ennen kuin poikkeamispäätös on tullut lainvoimaiseksi. Lainvoimaisuusleimalla varustettu poikkeamispäätös tulee liittää hankkeelle lupapisteessä.
Käsittelijä	Rakennustarkastaja Jouni Rissanen
Päätöksen tekijä	Kuntakehityslautakunta Mäntsälän rakennusvalvonta
Päätöspäivämäärä	12.6.2024
Päätöksen julkipäivä	17.6.2024
Päätöksen antopäivä	18.6.2024
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 18.7.2024

Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

19.7.2024

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 19.7.2027 ja saatettava loppuun 19.7.2029 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.