

Lupatunnus	LP-505-2024-00292
Kiinteistötunnus	505-407-11-1645
Kiinteistön osoite	Keskuskatu 17
Tilan nimi	K210T3
Pinta-ala	0.2581 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	AL Asuinliiketalojen korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	KAS kodit Oy

Toimenpide

Lisäselvitykset

Asuinkerrostalon sekä pyöräkatoksen rakentaminen

Hakemuksella haetaan lupaa viisikerroksisen asuinkerrostalon rakentamiselle. Huoneistoja kerrostaloon on esitetty 50 sekä 52 m² väestönsuoja 69 hengelle. Rakennuksen kerrosala on 3 097 m² ja kokonaisala 3 477 m², rakennusoikeudellinen kerrosala on 2 593 m². Rakennuksen katolle toteutetaan aurinkopaneelijärjestelmä.

Lisäksi kiinteistölle rakennetaan 34 m² pyöräkatos sekä 35 autopaikkaa ja leikkialue.

Luvalla haetaan aloittamisoikeutta luvan mukaisiin toimenpiteisiin ennen luvan lainvoimaisuutta.

Toinen pelastusteistä toteutetaan kiinteistölle 505-407-11-1281 rasitesopimuksen mukaisesti. Lisäksi tonttiliittymä toteutetaan rasitesopimuksen mukaisesti puoliksi kiinteistölle 505-407-11-1281.

Rakennuslupa on jätetty MRL voimassa olessa ja käsitellään MRL mukaisesti.

Muuta huomiotavaa:

Kuntatekniikka on lausunut seuraavaa:

- Kiinteistön hulevesiliittymä on toteutettava takaiskuventtiilillä varustetun kokoojakaivoa hyödyntäen. Kiinteistöllä hulevesiä viivytettävä esitetyn hulevesisuunnitelman mukaisessa laajuudessa. Kunta toteuttaa hulevesiputken liitoshaaran tontille Keskuskadun vesihuoltoa koskevan, lausunnon liitteenä olevan suunnitelman mukaisesti.

Nivos on lausunut seuraavaa:

- Kiinteistön on liityttävä vesihuoltoverkkoon ja toimitettava kvv-suunnitelmat nähtäville.

Pelastusviranomaisen on lausunut seuraavaa:

Pelastusviranomaiselle esitettyihin suunnitelmiin huomautuksena:

- pelastusyksiköllä tulee päästä vähintään 10m etäisyydelle rakennuksen uloskäynnistä. Kulkureitin uloskäynnille tulee olla vähintään 3.5m leveä.
- asennettaessa aurinkosähköjärjestelmä katolle, vesikatteen materiaalin tulee olla B roof(t2).

Rakennushankkeelle määritetään seuraavat lupaehdot:

- Aurinkosähkövoimalalle laadittava turvallisuuskortti/kohdekortti tulee sijoittaa turvakytinten sijoituspaikkaan. Turvakytkimet tulee sijoittaa helposti saavutettavaan paikkaan (ei porrashuone) ja sijoituspaikka on opastettava pelastuslaitoksen tulosuunnasta. Kohdekortissa huomiotava ohjeet aurinkopaneelijärjestelmän sammuttamiseksi ja toimintaohjeet tulipalotilanteessa.
- 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.

- 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 savunpoisto on suunniteltava ja toteutettava Ympäristöministeriön asetuksen rakennusten paloturvallisuudesta mukaisesti, sekä noudattaen SFS 7000 sarjan vaatimuksia. Erityissuunnitelma on laadittava pelastuslaitoksen asiakasohjeen mukaisesti.
- Sähköverkkoon kytkettävistä palovaroittimista tulee esittää suunnitelma ennen asennustöiden aloittamista, jossa huoneistoittain esitetään varoittimien sijainti. Sähköverkkoon kytkettävät palovaroittimet: Sisäasiainministeriön asetus palovaroittimien sijoittamisesta ja kunnossapidosta (239/2009): 3§: "Huoneistoalan lisäksi palovaroittimien määrässä ja sijoittamisessa tulee ottaa huomioon suojattavan tilan muoto ja erityistä syttymisvaaraa aiheuttavat toiminnot."
- Ullakon jokaiseen palo-osastoon on oltava pääsy sammutustyötä varten, jos rakennuksen korkeus on enintään 28m:ä edellytetään pääsy ullakon palo-osastoon ulkokautta.
- Pelastusviranomaiselta on pyydettävä rakennuskohteeseen pelastuslain 379/2011 78 § - 85 §:n mukainen tarkastus rakennushankkeen aikana ennen rakennusvalvontaviranomaisen suorittamaa rakennuksen käyttöön hyväksyvää loppukatselmusta. Pyyntö osoitetaan rakennuslupalausannon antajalle.

Hankkeen vaativuus

Vaativa

Rakennusoikeus

2 600 k-m²

Osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asukkaiden käyttöön tarkoitettuja palvelu-, virkistys yms. tiloja, kuitenkin enintään 20 % tontin kerrosalasta. Yhteisportaiden ja porrashuoneiden muodostamista tiloista lasketaan kerroksittain kerrosalaan kuuluvaksi vain 15 m².

Suunnittelun vaativuus

Pääsuunnittelija

Vaativa

LVI-suunnittelija

Vaativa

GEO-suunnittelija

Vaativa

ARK-rakennussuunnittelija

Vaativa

Ilmoitetut suunnittelijat

Pääsuunnittelija

Asko Antero Kilpeläinen, arkkitehti

LVI-suunnittelija

Mika Juhani Ylikauppila, LVI-insinööri

GEO-suunnittelija

Jari-Pekka Juhani Mustonen, diplomi-insinööri

ARK-rakennussuunnittelija

Asko Antero Kilpeläinen, arkkitehti

Kerrosala

3097 m²

Rakennusoikeudellinen kerrosala

2593 m²

Tilavuus

10780 m³

Rakennettava kokonaisala

3477 m²

Paloluokka

P1

VSS-luokka

S1-11

Poikkeamiset

Rakennuslupan yhteydessä haetaan vähäisinä poikkeamisina rakennusalan rajan ylitystä, parvekemitoitusta, julkisivumateriaalia ja leikkipaikan sijoittumista. Rakennusala ylittyy parvekkeiden ja 0,17 metriä rakennuksen osaltaja. Ylitystä on perusteltu asunomitoituksella sekä tehokkaammalla rakentamiskokonaisuudella.

Parvekkeet toteutetaan tiilimitoituksesta johtuen kaavavaatimusta lyhyempinä. Pääsääntöisesti mitoitukset poikkeaa kaavan vaatimasta 0,1 metriä, ja yhden sivun parvekkeissa 0,9 metriä. Pienten parvekkeiden lyhentämistä on perusteltu myös asunnoiden valoisuuden lisäämisellä.

Julkisivumateriaalina käytetään valkoista tiiltä rappauksen sijaan. Materiaalivalintaa

perustellaan sen pitkäaikaisen kestävyydellä.

Autopaikat sijoittuvat vähäisesti (viiden autopaikan osalta) asemakaavan p-alueen ulkopuolelle, poikkeamista perustellaan sillä, ettei kiinteistölle olisi muuten toteutettavissa riittävästi autopaikkoja asuntomäärään nähden.

Leikkipaikka poikkeaa kaavan leikki- ja oleskelualueeksi varatusta alueesta rauhallisemman sijainnin sekä pyöräkatoksen sijainnin vuoksi.

Lisäksi kellarissa pesulan, kuivaushuoneen ja saunaosaston lattian rakenne ei täytä askeläänitasolukuvaatimusta. Perusteena että märkätilojen askeläänenvaimennusta ei yleensä katsota akustiikkasuunnittelun kannalta oleelliseksi asiaksi, sillä joustavien rakennekerrosten käyttäminen vesieristettävissä tiloissa lisää riskitekijöitä ja märkätilojen käytöstä aiheutuvat askeläänet, etenkin alhaalta yläpuolisiin asuntoihin, ovat tyypillisesti vähäisiä johtuen tilojen käyttötarkoituksesta, sijainnista ja pienestä koosta.

Hankkeeseen ryhtyvä on todennut, ettei vähäisistä poikkeamisista ei ole haittaa tontin käytettävyydelle, naapureille eikä kaupunkikuvalle.

Poikkeamiset ovat poikkeamisten lukumäärästä huolimatta kokonaisuuteen nähden vähäisiä ja voidaan täten myöntää MRL 175 §:n mukaisina rakennuslupan yhteydessä.

Lausunnot

Pelastusviranomaisen lausunto, 17.2.2025, Ehdollinen
Vesilaitoksen lausunto, 24.2.2025, Lausunto
Kaavoituspäällikön lausunto, 17.2.2025, Ei huomautettavaa
Kuntatekniikan lausunto, 14.4.2025, Lausunto

Naapurien kuuleminen

Naapurien kuuleminen on tehty kunnan toimesta. Naapureilla ei ole hankkeen johdosta huomautettavaa.

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun rakennuslupan aloittamisoikeudella sekä vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi lupapäätöksessä seuraavin perusteluin:

Päätös

Hyväksytty

Kuntakehityslautakunta päätti yksimielisesti päätösehdotuksen mukaisesti lisäyksillä, että julkisivu tulee toteuttaa julkisivupiirustuksen mukaisesti paikalla muurattuna ja Keskuskadun ja aidan väliin tulee sijoittaa pensasistutuksia.

Päätöksen perustelut

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

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädettyt 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.

MRL 175 §:n mukaisesti kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi 171 §:ssä säädetyn edellytyksin ja rajoituksin myöntää rakennuslupan, kun kysymys on vähäisestä poikkeamisesta rakentamista koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Rakennuksen teknisistä ja näitä vastaavia ominaisuuksia koskevan vähäisen poikkeuksen edellytyksenä on lisäksi, ettei poikkeaminen merkitse rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten syrjäytymistä. Haettu rakentaminen täyttää MRL 135 §:n mukaiset myöntämisedellytykset.

MRL 144 §:n mukaisesti lupaviranomainen voi antaa luvan 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.

Haettu lupa täyttää asemakaava-alueelle rakentamiselle asetetut vaatimukset, eivätkä luvan yhteydessä haetut vähäiset poikkeamiset aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eivätkä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja lupa on näin ollen myönnettävissä aloittamisoikeudella lupapäätöksen mukaisin ehdoin.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 125 §, 135 §, 144 §, 175 §

Vaaditut työnjohtajat

Vastaava työnjohtaja
Vesi- ja viemäryönjohtaja
Ilmanvaihtotyönjohtaja

Vaaditut katselmukset

Aloituskokous
Rakennuksen paikan ja korkeusaseman merkitseminen
Rakennekatselmus
Loppukatselmus
Sijaintikatselmus

Vaaditut erityissuunnitelmat

Vesi- ja viemärisuunnitelma
Julkisivujen väriyssuunnitelma
Kosteudenhallintaselvitys
Energiaselvitys/-todistus
Piha- ja istutussuunnitelma
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.
- Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava MRL 119 §:n mukaisesti siitä, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hänellä tulee olla hankkeen vaativuus huomioiden riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö.
- Luvan saajan on noudatettava viranomaisen hyväksymiä pääpiirustuksia ja niihin mahdollisesti tehtyjä huomautuksia. Noudatettava lausunnoissa mainittuja ehtoja ja määräyksiä.
- Rakentamisessa tulee ottaa huomioon mahdollinen radonkaasuhaitta.
- Rakentamisesta tulee pitää tarkastusasiakirjaa, joka luovutetaan rakennusvalvontaviranomaiselle loppukatselmuksen yhteydessä.
- Laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-opas loppukatselmukseen mennessä. Aidat tulee toteuttaa rakentamistapaohjeiden mukaisesti.
- Erityissuunnitelmat talletetaan lupapisteeseen ennen kunkin työvaiheen aloittamista.

- Rakentamisessa tulee ottaa huomioon asemakaavan rakenteille osoittama äänieristysvaatimus liikennemelua vastaan. Rakennushankkeen akustisen suunnittelun perusteet sekä siihen liittyvät mahdolliset lisäselvitykset (kuten mahdollinen Ääneneristysuunnitelma) tulee liittää lupapisteeseen ennen rakennustöihin ryhtymistä.
- Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin lupapäätös on saanut lainvoimaisuuden tai kuntaan on toimitettu hyväksyttävä vakuussumma töiden aloittamiseksi ennen luvan lainvoimaisuutta.
- Jätteiden keräyspisteestä ei saa aiheutua liikennevaaraa kevyenliikenteen väylää käyttäville. Tonttiliittymän ja jätepisteen toteutuksen yhteydessä on varmistuttava riittävästä näkyvyydestä kevyenliikenteen väylälle. Jätepiste tulee maisemoida siten, ettei se turmele katunäkymää.
- Julkisivu tulee toteuttaa julkisivupiirustuksen mukaisesti paikalla muurattuna.
- Keskuskadun ja aidan väliin tulee sijoittaa pensasistutuksia.

Käsittelijä

Päätäjä

Johtava rakennustarkastaja Lasse Ketoja

Kuntakehityslautakunta

Mäntsälän rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä

16.4.2025

Päätöksen julkipanopäivä

22.4.2025

Päätöksen antopäivä

23.4.2025

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 23.5.2025

Päätös lainvoimainen

24.5.2025

Päätöksen voimassaolo

Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 24.5.2028 ja saatettava loppuun 24.5.2030 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.