

Lupatunnus	LP-505-2025-00083
Kiinteistötunnus	505-407-7-137
Kiinteistön osoite	Gneissitie 1
Pinta-ala	9.8521 ha
Kaavatilanne	Asemakaava
Kaavan käyttötarkoitus	T-6 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue
Hankkeeseen ryhtyvä	Kiinteistö Oy Mäntsälän Gneissitie 3

Toimenpide

Lisäselvitykset

Datakeskuksen rakentaminen

Rakennetaan datakeskus oheisrakennuksineen. Luvalla haettu kokonaiskerrosala on 20 217 m² ja kokonaisala 20 377 m². Rakennuksittain kerrosala jakautuu seuraavasti:

- RAK1 Datakeskus 14 389 k-m²
- RAK2 Energiansiirtorakennus 400 k-m²
- RAK3 Energiansiirtorakennus 200 k-m²
- RAK4 Energiansiirtorakennus 200 k-m²
- RAK5 Energiansiirtorakennus 200 k-m²
- RAK6 Datakeskus laitetilat (24 kpl) 1 176 k-m²
- RAK7 Datakeskus laitetilat (24 kpl) 1 176 k-m²
- RAK8 Sähköenergian tuotantorakennukset (16 kpl) 1107 k-m²
- RAK9 Sähköenergian tuotantorakennukset (16 kpl) 1107 k-m²
- RAK10 Laitetila 56 k-m²
- RAK11 Laitetila 56 k-m²
- RAK12 Sähköenergian tuotantorakennus 45 k-m²
- RAK13 Laitetila 51 k-m²
- RAK14 Laitetila 54 k-m²

Kiinteistölle on esitetty toteutettavaksi 72 pysäköintipaikkaa, joista 4 esteettömiä.

Muuta huomioitavaa:

Pelastusviranomaisen on lausunut seuraavaa:

- Kohde on varustettava tarkoituksenmukaisilla alkusammutusvälineillä.
- 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 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 poistumisreittien merkitseminen on toteutettava SM:n asetuksen 977/2024 mukaisesti, sekä noudattaen SFS-EN 50172 vaatimuksia. (Sisäasiainministeriön asetus rakennusten poistumisreittien merkitsemisestä ja valaisemisesta, www.finlex.fi) Palo- ja poistumisovien lukitus suunnitelma 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.

- 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. Sammutusjätevesien talteenotto tulee suunnitella ja toteuttaa Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesin Kemikaalivuotojen ja sammutusjätevesien hallinta -oppaan mukaisesti.
- 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.

Kuntatekniikka on lausunnossan todennut:

- Lausuntoa annettaessa Lupapiste.fi-järjestelmässä ei ollut käytettävissä hulevesien johtamissuunnitelmaa. Pääsuunnittelijaa on aiemmin tiedustellut mahdollisuutta toteuttaa toimittamansa luonnoksen mukaisesti yhteensä kaksi hulevesiviemäri liittymää hakemuksen liitteenä olevan 1.4.2025 päivätyn asemapiirroksessa 002-001 esitetyistä Gneissitien varrelle suunnitelluista hulevesien viivytysaltaista Gneissitien hulevesiviemäriin.
- Mäntsälän kunta / kuntatekniikka ei näe estettä toteuttaa kahta hulevesiliittymää hulevesiviemäriin yhden asemasta edellä edellytetyllä tavalla. Lisäksi yhden hulevesiviemäriin sijainti- ja korkeustiedot suunnitellussa liittymäympäristössä on tarkistettava erityisesti korkeusjärjestelmämuutoksen (N60>N2000) vuoksi. Näin varmistetaan suunnitelmien yhteensopivuudesta ja vältetään mahdollisilta ristiriidoilta rakentamismuutoksissa.
- Hulevesisuunnitelmassa on esitettävä laskelmat ja kunnan hulevesiviemäriin johdettavan veden määrä ei saa ylittää asemakaavamääräyksissä esitettyjä määriä.
- Lausunnon ehdot täyttävä hulevesisuunnitelma on laadittava ja toimitettava rakennusvalvonnan hyväksyttäväksi.
- Rakennushankkeeseen ryhtyvä kustannuksellaan toteuttaa katualueella olevan hulevesiliittymän kaikkine järjestelyineen kokonaisuudessaan, lähtökohtaisesti Gneissitien katualueella olemassa olevaan kaivoon. Mikäli kaivoa ei Gneissitiellä esitetyn liittymän kohdalla ole, tulee liittymäkaivo toteuttaa rakennushankkeeseen ryhtyvän kustannuksella. Ennen kaivon toteutusta tulee esittää suunnitelma kuntatekniikalle hyväksyttäväksi.
- Ennen katualueella tehtävää rakentamista tulee hakea työlupaa Lupapiste.fi-järjestelmän kautta. Lupa käsitellään, kun rakennuslupapäätös on saanut lain voiman. Työluvassa asetetaan ehtoja; mm. katualue tulee ennallistaa vastaavaan kuntoon kuin se oli ennen rakentamisen aloittamista.
- Asemapiirustuksessa on esitetty kaksi ajoneuvoliittymää. Liittymät on esitetty olemassa olevien katuvalaisimien kohdille. Kuntatekniikka ei näe estettä toteuttaa kahta ajoneuvoliittymää tontille asemapiirroksen mukaisesti seuraavien ehtojen mukaan:
 - Valaisimista aiheutuvat siirtokustannukset tulee rakennushankkeeseen ryhtyvän kustantaa. Valaisimien siirtopyyntö tulee esittää vähintään neljä viikkoa ennen haluttua siirtoajankohtaa tiemestarille.
 - Ajoneuvoliittymien mitoitukselta tulee varmistua, jotta liikennöinti on toteutettavissa päällystettävällä alueella, jotta päällysteen reunat eivät vaurioitu.
 - Olemassa olevan jalankulun ja pyöräilyn väylän kohdalla ajoneuvoliittymän asfaltointi tulee toteuttaa 60+40mm:n asfalttipäällysteellä.
 - Asemapiirustuksessa on piirustustekninen virhe ajoneuvoliittymien osalta seuraavasti: liittymä on esitetty ulottumaan ainoastaan yhdistetylle jalankulun ja pyöräilyväylälle ja se tulee korjata ulottumaan kadun ajoradalle asti.

- Ajoneuvoliittymien rakentamisen kustannukset myös katualueen osalta kuuluvat kokonaisuudessaan rakennushankkeeseen ryhtyvälle.
- Katualue on muutoin ennallistettava toteutettujen toimenpiteiden jälkeen sille tasolle, kuin se ennen rakentamisen aloittamista on ollut.

Väylävirasto on todennut naapurin kuulemisen yhteydessä:

- Alueen rakentamisessa tulee huomioida kiinteistön 505-407-7-137 itäreunaan sijoittuva nykyinen ajoyhteys rautatien huoltotielle (asemakaavassa hp-ajo -merkintä). Kyseinen ajoyhteys on säilytettävä. Muutoin Väylävirastolla ei ole rakennushankkeesta huomautettavaa.

Rakennusoikeus	59 113 m ² Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja toimistotiloja varten.
Kerrosala	20217 m ²
Rakennusoikeudellinen kerrosala	20217 m ²
Tilavuus	133808 m ³
Rakennettava kokonaisala	20377 m ²
Paloluokka	P1 / P3
Poikkeamiset	Rakentamisluvan yhteydessä haetaan vähäisenä poikkeamisena poikkeamista julkisivuväriytyksestä, toteutettavasta raja-aidasta sekä hulevesien hallinnasta. Julkisivuväriytyksen osalta poikkeaminen on vähäistä ja poikkeamista on perusteltu rakennuksen käyttäjän brändiväriytyksellä. Aita toteutetaan rakentamistapaohjetta korkeampana ja väri poikkeaa vähäisesti rakentamistapaohjeessa esitetystä, aidan korkeutta on perusteltu turvallisuuden parantamisella kiinteistöllä. Asemakaavassa hulevesien ohjaus tulisi korttelin hulevedet ohjata korttelin länsipuolelle. Hankkeessa hulevedet on esitetty johdettavaksi suoraan Gneissitien hulevesiviemäriin, jolloin hulevesien johtamista ei tarvitse tehdä naapurikiinteistön läpi. Poikkeamiset ovat kokonaisuutena vähäisiä eivätkä poikkeamiset vaaranna rakentamiselle asetettujen keskeisten vaatimusten täyttymistä. Poikkeamiset ovat täten myönnettävissä RakL 59 §:n mukaisesti.

Lausunnot	Väylävirasto, 7.4.2025, Ehdollinen Pelastusviranomaisen lausunto, 11.4.2025, Puollettu Ympäristöviranomaisen lausunto (jätevedet, yleiset asiat, öljysäiliöt), 14.4.2025, Ei lausuntoa Kaavoituspäällikön lausunto, 17.4.2025, Lausunto Kuntatekniikka lausunto, 8.5.2025, Ehdollinen
Naapurien kuuleminen	Naapurien kuuleminen on tehty kunnan toimesta. Naapureilla ei ole hankkeen johdosta huomautettavaa.

Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta päättää rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun rakentamisluvan sekä vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi lupapäätöksessä esitetyin ehdoin.
Päätöksen perustelut	Hanke täyttää rakentamislain 42 §:n mukaiset olennaiset tekniset edellytykset, sekä rakentamislain 44 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella. Rakentamisluvan yhteydessä haetut poikkeamiset ovat vähäisiä ja ovat myönnettävissä rakentamislain 59 §:n mukaisesti. Rakentamislupa on täten myönnettävissä rakentamislain 43 §:n mukaisesti.
Sovelletut oikeusohjeet	RakL 42 §, 43 §, 44 §, 59 §
Vaaditut työnjohtajat	Vastaava työnjohtaja Vesi- ja viemäryönjohtaja Ilmanvaihtotyönjohtaja
Vaaditut katselmukset	Aloituskokous

	Rakennuksen paikan merkitseminen Rakennekatselmus Loppukatselmus Sijaintikatselmus Pelastusviranomaisen tarkastus rakennushankkeen aikana
Vaaditut erityissuunnitelmat	Vesi- ja viemärisuunnitelma Kosteudenhallintaselvitys Energiaselvitys/-todistus Pohjatutkimus Rakennesuunnitelma kantavista rakenteista Rakennepiirustukset perustuksista ja alapohjarakenteista
Lupaehdot	• Mikäli rakennustyötä ei ole aloitettu kolmessa (3) vuodessa ja saatettu loppuun viidessä (5) vuodessa tämän päätöksen lainvoimaiseksi tulosta, raukeaa nyt myönnetty lupa ellei sille ole myönnetty jatkoaikaa perustelluista syistä. • Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava RakL 91 §: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. • Rakennukselle on laadittava käyttö- ja huolto-ohje ennen loppukatselmusta. • Rakennustyön aikana vastaavan työnjohtajan / KVV- ja IV-työnjohtajan on pidettävä RakL 114 §:n mukaista tarkastusasiakirjaa. Sen yhteenveto tulee tallettaa ennen loppukatselmusta lupapisteeseen. • Erityissuunnitelmat talletetaan lupapisteeseen ennen kunkin työvaiheen aloittamista. • Kiinteistön 505-407-7-137 itäreunaan sijoittuva nykyinen ajoyhteys rautatien huoltotielle (asemakaavassa hp-ajo -merkintä) tulee säilyttää. • Meluselvitystä tulee päivittää suunnitelmien tarkentuessa ja hankkeen edetessä, sekä ryhtyä tarvittaessa asianmukaisiin toimenpiteisiin mahdollisten meluhaittojen poistamiseksi. • Hankkeelle liitettävä hule- ja pintavesisuunnitelma mitoituslaskelmineen ennen aloituskokousta. • Rakennushankkeen korot tulee tarkistaa ja päivittää hankkeen edetessä, sekä esittää maanpinnat (olemassa olevat ja tulevat) RAK1 julkisivuun kiinteistön rajoille asti. Tontin rajoille toteuttavat painanteet tulee esittää myös kyseisessä julkisivupiirustuksessa.
Käsittelijä Päätätjä	Johtava rakennustarkastaja Lasse Ketoja Kuntakehityslautakunta Kuntakehityslautakunta Mäntsälän rakennusvalvonta
Päätöspäivämäärä	14.5.2025
Päätöksen kuulutuspäivä	20.5.2025
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 26.6.2025
Päätös lainvoimainen	27.6.2025
Päätöksen voimassaolo	Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 27.6.2028 ja saatettava loppuun 27.6.2030 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje

OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Muutosta tähän päätökseen voi hakea se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianomainen) RakL luvun 16 mukaisesti.

Valitus on tehtävä kirjallisesti.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle eli Helsingin hallinto-oikeudelle ennen viraston aukioloajan päättymistä viimeistään 30 päivänä päätöksen tiedoksi saantipäivästä sitä päivää lukuun ottamatta.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon yllä mainittuna päätöksen antopäivänä.

Omallalla vastuulla valituksen voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin asiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituskirjelmän oheen on liitettävä pöytäkirjaote.

Valituksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteluineen ja se on tekijän allekirjoitettava.

Kuntakehityslautakunnan osoite:

Kuntakehityslautakunta
Heikinkuja 4
04600 Mäntsälä
Faksi: (019) 264 5212
Sähköposti: kirjaamo@mantsala.fi