

HAKIJA Hartela Etelä-Suomi Oy/As Oy Mäntsälän Meirami
Vesijärvenkatu 31C, 15140 LAHTI

RAKENNUSPAIKKA Mäntsälä, 505-407-0011-1558
Huvitie 10, 04600 MÄNTSÄLÄ
Koko tila

Kiinteistön nimi
Pinta-ala
Rakentamismääräykset

Meirami
896 m²
AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue
Asemakaava 174

Kaavatilanne

TOIMENPIDE Asuinkerrostalon rakentaminen.

Rakennusoikeudellinen kerrosala
1170 m²

Hankkeen tiedot

Kerrosala 1270 m²
Kokonaisala 1291 m²
Tilavuus 4120 m³
Uusia asuntoja 17

Lisäselvitys Samanlaiselle rakennukselle on myönnetty rakennuslupa vuonna 2014 (tunnus 14-164-R). Lupa rauennut.

Poikkeamiset Hakijan ilmoitus:

Asemakaavan 1/2kIIIu1/2 mukaan rakennusoikeutta viidessä kerroksessa. Suunnitelma neljä kerroksinen. Kun on kyseessä tasamaatontti ei ole perusteltua rakentaa 4 kerrosta ensimmäiseen kerrokseen. Ullakkokerroksen rakennusmahdollisuus on jätetty käyttämättä ja sama rakennusoikeus lisätty 1.kerrokseen. Rakennuksen toteutus on tällä toimella mahdollistettu.

Rakennusalueenrajan ylitys kaakko- ja lounasrajoilla. Rakennusta siirretty kaavoittajan kanssa sovitulla tavalla, jotta saadaan väljyyttä tontin 3 sr-rakennuksen ja tontin 5 rakennusten välillä. Sovittu myös rakennuksen alan kasvattamisesta toteutettavuuden mahdollistamiseksi.

Ap-vaatimukset, autopaikat on sovittu sijoitettavaksi tonttien 2, 4, 5 ja 6 yhteiseen pysäköintirakennukseen. Autopaikkalaskelma erillisenä koko korttelia 302 koskevana. Tonteilta 2, 4, 5 ja 6 puuttuu vaatimuksen mukaan yhteensä 3 ap.

Pysäköintirakennukseen on osoitettu 12 autopaikkaa. Vaatimus 13 ap. Puuttuva autopaikka osoitetaan 10% rinnakkaiskäytöstä.

Rakennussuunnitelmat ja poikkeukset sovittu aikaisemman lupakäsittelyn yhteydessä. Aiempi rakennuslupa on rauennut. Nykyiset suunnitelmat ovat yhdenmukaiset rauenneen luvan suunnitelmien kanssa. Rakennusoikeuslaskelmat on tehty 2014 voimassa olleiden määräysten mukaan. Voimassa olevien määräysten mukaan laskettuna on rakennusoikeus 55,5 kem2 pienempi (vss, tekniset tilat ja hormit voidaan

rakentaa sallitun rakennusoikeuden lisäksi).

Ennakkokatselmuksent ja kuuleminen

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

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Lausunnon tulos
Sisältö

Pelastusviranomaisen lausunto
08.02.2022
ehdollinen

1. Pelastusviranomaiselle esitettyihin suunnitelmiin ei ole huomauttamista, tarkentaen:
huomioitavaksi, jos rakennushanke ulottuu olemassaolevista rakennuksista alle 8m etäisyydelle, on huomioitava palotekniset vaatimukset
2. Rakennushankkeelle määritetään seuraavat lupaehdot:
3. 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
4. Rakennuksen savunpoisto on suunniteltava ja toteutettava Ympäristöministeriön asetuksen rakennusten paloturvallisuudesta mukaisesti, sekä noudattaen SFS 7000 sarjan vaatimuksia. Erytissuunnitelma on laadittava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisesti.
5. Mikäli työmaalla käytetään nestekaasua tai vaarallisia kemikaaleja, on asiasta tehtävä ilmoitus vähintään kuukausi ennen tilapäisen, vähäisen toiminnan aloittamista (685/2015, §34). Ilmoitus toimitettava paloinsinööri Marko Suomiselle, marko.suominen@vantaa.fi
6. Pelastusviranomaisen lausunnon mukaiset erityissuunnitelmat toimitetaan Lupapiste järjestelmään.
7. Pelastusviranomaiselta on pyydettävä erityinen palotarkastus ennen rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottotarkastusta. Pyyntö osoitetaan rakennuslupalausunnon antajalle.
8. Tontin sisäänajoteiden alkupäähän tai paikoitusalueille on näkyvälle paikalle sijoitettava alue/tonttiopastaulu, jossa osoitetaan rakennusten ja niissä olevien sisäänkäyntien sijainnit. Opastaulu on toteutettava pelastusviranomaisen laatiman pelastustiensuunnitteluohjeen mukaisesti.
9. Pelastustiesuunnitelma tulee esitellä ja hyväksyttävä pelastusviranomaisilla ennen varsinaisten rakennustöiden aloittamista. Pelastustie tulee toteuttaa Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen ohjeen mukaisesti. Pelastustielle tulee pyytää koeajo Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta rakennuslupalausunnon antajalta, viimeistään 14vrk ennen pelastusviranomaisen suunniteltua käyttöönottotarkastusta. Koeajopyynnön liitteinä toimitetaan hyväksytty pelastustiesuunnitelma, kohteen kiinteistötunnus, sekä kohteen PRT tunnus.
10. 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.“

11.Ullakon jokaiseen palo-osastoon on oltava pääsy sammutustyötä varten, jos rakennuksen korkeus on enintään 28m:ä edellytetään pääsy ullakon palo-osastoon ulkokautta.

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Lausunnon tulos
Sisältö

Teknisten palvelujen lausunto
11.02.2022
ehdollinen

Mäntsälän kunnan tekninen ja elinvoimapalvelut edellyttää, että katualueelle ei johdeta hule-/rännivesiä. Lisäksi Huvitien kadulla on näkemältään 12 cm korkea reunakivi, joka tulee rakennustöihin ryhtyjän toimesta liittymän kohdalta madaltaa viiden metrin matkalta 6 cm korkeaksi liimatuksi ja raudoitetuksi betonireunakiveksi. Liittymän korjaaminen tulee katselmoida ennen töihin ryhmistä ja töiden jälkeen yhdessä Mäntsälän kunnan teknisten ja elinvoimapalveluiden kanssa (tiemestari). Myös piha-alueen liitokset tulee sovittaa katu ympäristöön niin korkoasemalta kuin teknisiltä materiaaleiltaan. Yhteensovittaminen tulee myös katselmoida yhdessä teknisten ja elinvoimapalveluiden kanssa ennen ja jälkeen töiden.

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Lausunnon tulos
Sisältö

Paikkatietoinsinöörin lausunto
14.01.2022
lausunto
Rakennuksen osoite Huvitie 10.

Työnjohtajat

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt:

- Vastaava työnjohtaja
- IV-työnjohtaja
- KVV- työnjohtaja

Erityissuunnitelmat

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle toimitettava seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Ilmanvaihtosuunnitelma
- Vesijohto- ja viemärisuunnitelma
- Kosteudenhallintasuunnitelma
- Energiatodistus
- Hulevesisuunnitelma
- Piha- ja istutussuunnitelma
- Rakennepiirustukset

Katselmukset

Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle ja työn toteuttaminen edellyttää seuraavien toimenpiteiden ja katselmusten suorittamista:

- Aloituseroitus
- Aloituskokous
- Sijainnin merkitseminen
- Sijaintikatselmus
- Erityinen palotarkastus
- Käyttöönottokatselmus
- Loppukatselmus

PÄÄTÖS

Kuntakehityslautakunta myöntää haetun rakennusluvan ja vahvistaa esitetyt

suunnitelmat noudatettavaksi seuraavin ehdoin:

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakentaminen suoritetaan maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hänen asianaan on myös osaltaan huolehtia rakennustyön riittävästä valvonnasta ja tarkastamisesta.

Lausuntojen ehtoja tulee noudattaa.

Vähäiset poikkeukset ovat perusteltuja ja ne voidaan myöntää (MRL 175 §).

Vastaavan työnjohtajan tulee pitää rakennustyön tarkastusasiakirjaa IV- työnjohtajan tulee pitää ilmanvaihtotyön tarkastusasiakirjaa. KVV-työnjohtajan tulee pitää kvv-työn tarkastusasiakirjaa. Kosteuskoordinaattorin tulee pitää kosteudenhallintapäiväkirjaa.

Tarkastusasiakirjojen allekirjoitetut kopiot liitetään Lupapisteeseen käyttöönotto- ja loppukatselmuksessa.

Rakennus on kaikilta osin tehtävä siten, että kosteuden pääsy ja kertyminen rakennuksen osiin tai sisäpinnoille estyy. Kohteita mm. salaojitus, maanpinnan muotoilu, riittävät tasoerot lattia/ymp.maanpinta maanvaraisissa lattioissa (kellaria lukuunottamatta), ryömintätila, ulkoseinät, vesikatto, aukot ja läpiviennit kaikissa. Kaikki märkätilojen roiskevedelle alttiit pinnat on varustettava asianmukaisella vesieristyksellä. Rakennusaikaisen kosteuden poistamisesta on huolehdittava ennen rakenteiden peittämistä.

Vastaava TJ ja pääsuunnittelija huolehtivat siitä, että työmaalla käytettävät rakennustarvikkeet ja -materiaalit ovat hyväksytyjä ja CE-merkittyjä.

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 22.03.2022, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 21.04.2022.

Rakennustyön aloittaminen

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin lupa on lainvoimainen ja lupamääräyksissä edellytetty vastaava työnjohtaja on hyväksytty.

Käyttöönotto

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennenkuin se on katselmuksessa käyttöön hyväksytty.

Luvan voimassaolo

Rakennustyö on aloitettava 22.04.2025 mennessä ja saatettava loppuun 22.04.2027 mennessä. Lupa raukeaa mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

VALITUSOSOITUS

Kuntakehityslautakunnan päätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella.

Valituskirjelmä on toimitettava Helsingin hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa päätöksen antopäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta.

Päätöksen antopäivä 22.03.2022

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua voimassa olevan tuomioistuinmaksulain (1455/2015) mukaisesti.

Valitusviranomainen, osoite ja postiosoite
Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Valituskirjelmässä on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valituskirjelmään on liitettävä

- kuntakehityslautakunnan päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja, liitettävä valituskirjelmään valtakirja, jollei valittaja ole valtuuttanut häntä suullisesti valitusviranomaisessa.

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajassa Helsingin hallinto-oikeudelle. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.