

HAKIJA Hartela Etelä-Suomi Oy/As Oy Keskuskatu 7c
Vesijärvenkatu 31C, 15140 LAHTI

RAKENNUSPAIKKA Mäntsälä, 505-407-0011-1559
Keskuskatu 7b, 04600 MÄNTSÄLÄ
Koko tila
Kiinteistön nimi Iltatähti
Pinta-ala 417 m²
Kaavatilanne Asemakaava 174
Sallittu kerrosala yhteensä 7550 m²
Rakennettu kerrosala 6798 m²

TOIMENPIDE Asuinkerrostalon rakentaminen

Rakennusoikeudellinen kerrosala
700 m²
Jäljellä yhteensä 52 m²

Hankkeen tiedot

Kerrosala 726 m²
Kokonaisala 851 m²
Tilavuus 2730 m³
Uusia asuntoja 12

Poikkeamiset Vähäiset poikkeamiset hakijan perusteluin:

Asemakaavan kerrosluku (1/2kIIu1/2) ylitetty ullakon osalta 31 m2.
Kellarissa käyttämättä 11,5 m2, jolloin tontilla murtolukuihin perustuva
ylitys yhteensä 19,5 m2.
Kaavoittajan kanssa sovittu, että rakennus voidaan pihan puolella rakentaa
neljä kerrosta korkeaksi, jotta hankkeella olisi taloudellisesti
toteutumismahdollisuudet. Hanketta käsitelty luparyhmän
ohjauskokouksessa. Todettu toteutuskelpoiseksi.

Asemakaavan AL-3 määräyksen Keskuskatuun rajoittuvan rakennuksen
yhteenlasketusta kerrosalasta tulee vähintään 10% varata katutasoon
sijoitettavia liiketiloja varten. Rakennuksen kerrosalasta 700 k-m2 10% on
70 m2. Liiketilaa katutasossa on 67 m2 (huoneistoalaa), jolloin vajoaus on 3
m2.

Asemakaavan ap-vaatimukset: autopaikat on sovittu sijoitettavaksi tonttien
2,4,5, ja 6 yhteiseen pysäköintirakennukseen. Autopaikkalaskelma esitetty
koko korttelia 302 koskevana. Tonteilta 2,4,5 ja 6 puuttuu vaatimuksen
mukaan yhteensä 3 ap.
Pysäköintirakennukseen on osoitettu 5 autopaikkaa. Vaatimus 9 ap.
Puuttuvat 4 autopaikkaa osoitetaan 10 % rinnakkaiskäytöstä.

Ennakkokatselmuksset ja kuuleminen

Naapurien kuuleminen on tehty kunnan toimesta. Naapureilla yhtä lukuun
ottamatta ei ole hankkeen johdosta huomautettavaa.
Huomautuksen tehnyt naapuri (Ristelä) sijaitsee hankkeen koillispuolella,
osoitteessa Keskuskatu 9 (ns. Tiimarin kiinteistö).

Huomautus koskee

- tonttien välistä korkeuseroa, joka toteutetaan tukimuurilla. Vastine: Tukimuuri tarvitaan, jotta Keskuskatu 9:n pihan kokot eivät muuttuisi.
- kulkuyhteys autotalliin ja autopaikoille tapahtuu osin rinnakkain naapurikiinteistön kanssa. Tämä mahdollisuus poistuu rakentamisen myötä. Vastine: Suunnitelma on asemakaavan mukainen.
- suunnitelman mukainen rakentaminen aiheuttaa kaavamuutostarvetta ja mahdollisia rasitejärjestelyjä. Kunnalta toivotaan kaavamuutostyötä koskien tätä asemakaavaa. Vastine: Asemakaava on uudehko (alle 13 v.) ja pääosin toteutunut. Perusteita asemakaavan muuttamiseen näiltä osin ei ole.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja
Lausuntopvm
Lausunnon tulos
Sisältö

Pelastusviranomaisen lausunto
08.03.2022
ehdollinen

1. Pelastusviranomaiselle esitettyihin suunnitelmiin huomautus: esitettyä varatiejärjestelyä ylimmästä kerroksesta ei hyväksytä. Poistumistikkaat eivät ole hyväksyttävä ratkaisu. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee esitellä ja hyväksyttää pelastustiesuunnitelmassa varatiejärjestelyt ja pelastustoimintaa tukevat nostopaikat erillissuunnitelmassa ennen rakennustöiden aloittamista.
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. Erityissuunnitelma on laadittava pelastuslaitoksen ohjeen mukaisesti.
5. Pelastusviranomaisen lausunnon mukaiset erityissuunnitelmat toimitetaan Lupapiste järjestelmään.
6. Pelastusviranomaiselta on pyydettävä erityinen palotarkastus ennen rakennusvalvontaviranomaisen käyttöönottotarkastusta. Pyyntö osoitetaan rakennuslupalausunnon antajalle.
7. Pelastustiesuunnitelma tulee esitellä ja hyväksyttää 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.
8. 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. ;
9. 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 Rakennuksen edusta tulee sovittaa vastaamaan Keskuskadun sidekiveyksen ulkonäköä. Lisäksi Mäntsälän kunnan tekninen ja elinvoimapalvelut edellyttää, että katualueelle ei johdeta rännivesiä.
Lausunnon antaja Lausuntopvm Lausunnon tulos Sisältö	Paikkatietoinsinöörin lausunto 14.01.2022 lausunto Osoitteeksi muutettu Keskuskatu 7b. Osoitevaraus näkyy myös pohjakarttaotteen tonttikartassa. Naapurikiinteistöön 505-407-11-1557 on varattu osoite Keskuskatu 7a. Jos olemassa olevan rakennuksen jatkeeksi tulee lisärakennus, se on nykyisen jatke.
Lausunnon antaja Lausuntopvm Lausunnon tulos Sisältö	Ympäristöviranomaisen lausunto, elintarvikeasiat 09.02.2022 ehdollinen Lausunto: Mikäli liiketiloihin on tulossa elintarvike- tai terveydensuojelulainalaista toimintaa, on terveysvalvonnalle esittää tarkemmat suunnitelmat liiketilojen kalusteiden sijoittelusta ennen tilojen kalustamista ja remontointia.
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 - Pohjatutkimus - Rakennepiirustukset
Katselmukset	Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle ja työn toteuttaminen edellyttää seuraavien toimenpiteiden ja katselmusten suorittamista: - Aloituseroitus - Aloituskokous - Sijainnin merkitseminen - Sijaintikatselmus - Rakennekatselmus - Erityinen palotarkastus

- Käyttöönottokatselmus
- Loppukatselmus

Koska rakennus sijoittuu käytännössä rajoihin kiinni, tulee hankkeesta tiedottaa näitä naapureita ja yhdessä sopia rajalle rakentamisesta. Työssä tulee varmistua siitä, että sillä ei aiheuteta vauriota tai kohtuutonta haittaa naapurikiinteistöille.

Katualueen autopaikoitus on tarkoitettu vain asiakaspaikoitukseen, ei asukaspaikoitukseen..

Jätteiden käsittelystä tulee esittää erillinen selvitys/suunnitelma.

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

Tarkastusasiakirjaa joko pidetään Lupapisteessä tai niiden 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.

Rakennukseen ja/tai tulotieltä näkyvään paikkaan on laitettava talon osoitenumerokilpi ja tarvittaessa opastetaulu.

Lausunnonantajien ehtoja tulee noudattaa.

PÄÄTÖS

Ehdotuksen mukainen.

Vähäiset poikkeukset myönnetään (MRL 175 §).

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 24.05.2022, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 23.06.2022.

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 24.06.2025 mennessä ja saatettava loppuun

24.06.2027 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 24.05.2022

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

Valitusviranomaisen, 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, joulun- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensim-mäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lä-hettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.