

Rakentamislupa ja poikkeaminen kiinteistöille 18-405-42-35 ja 18-405-42-34/ Bygglov och undantagsbeslut på fastigheterna 18-405-42-35 och 18-405-42-34

Rakennus- ja ympäristöjaosto 18.06.2025
10/10.03.00.01/2025

Valmistelu/lisätiedot Rakennusvalvontapäällikkö Pia Merikanto, puh. 0400 841 151 tai etunimi.sukunimi@askola.fi

Beredare Byggnadstillsynschef Pia Merikanto, tfn 0400 841 151 eller fornamn.efternamn@askola.fi

HAKEMUS

Kiinteistöille 18-405-42-35 ja 18-405-42-34 haetaan lupaa rakentaa teollisuushalli, joka sijoittuu molempien kiinteistöjen alueelle. Lisäksi haetaan lupaa asemakaavasta poikkeamiselle julkisivun enimmäiskorkeudesta ja nuolen osoittaman rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Hankkeelle haetaan myös aloittamisoikeutta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Vakuus on $35 \text{ €} \times 793 \text{ m}^2 (1.\text{krs}) = 27755 \text{ €}$.

ANSÖKAN

Tillstånd ansöks för att uppföra en industrihall på fastigheterna 18-405-42-35 och 18-405-42-34 så att hallen är belägen på båda fastigheterna. Därtill ansöks tillstånd för att få avvika från detaljplanen angående den maximala höjden på fasaden, samt den sida av byggnadsytan som anges med pilen och som byggnaden ska vidröra.

För projektet ansöks även rätt att påbörja arbetet innan bygglovets vunnit laga kraft. Säkerheten är $35 \text{ euro} \times 793 \text{ m}^2 (1 \text{ vån.}) = 27\,755 \text{ euro}$.

RAKENNUSPAIKKA

Rakennuspaikka on Askolassa Monninkylässä Sähköasemantien yritysalueella. Kiinteistöt on rekisteröity vuonna 2023, ja niiden pinta-alat ovat 2831 m^2 (tontti 3) ja 3063 m^2 (tontti 2). Rakennuspaikalle on tieyhteys Sepäntielle, asemakaavan mukaisten teiden toteuttaminen on kesken.

BYGGPLATS

Byggplatsen är belägen i Askola i Monninkylä, i företagsområdet Sähköasemantie. Fastigheterna registrerades i fastighetsregistret år 2023 och har en areal på $2\,831 \text{ m}^2$ (tomt 3) respektive $3\,063 \text{ m}^2$ (tomt 2).

Byggområdet har vägförbindelse till vägen Sepäntie; byggandet av vägar i enlighet med detaljplanen pågår fortfarande.

KAAVOITUSTILANNE

Rakennuspaikka sijaitsee toimitilarakennusten korttelialueella KTY. Tonttien rakennusoikeus tehokkuusluvulla 0,40 on $1\,132,4 \text{ m}^2$ (tontti 3) ja $1\,225,2 \text{ m}^2$ (tontti 2). Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Julkisivun enimmäiskorkeus korttelissa 118 on 6 m.

PLANLÄGGNINGSSITUATION

Byggplatsen är belägen i ett kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY). Byggnadsrätten på tomterna räknat med exploateringstalet 0,40 är $11\,32,4 \text{ m}^2$ (tomt 3) respektive $1\,225,2 \text{ m}^2$ (tomt 2). På området får uppföras kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader eller kombinationer av dessa som inte ger upphov till miljöstörningar. Den maximala höjden på fasaden i kvarter 118 är 6 meter.

RAKENNUSOIKEUS

Rakentamiseen käytetään yhteensä 910 kem².

Rakennusoikeutta jää käyttämättä yhteensä 1450 kem².

BYGGNADSRÄTT

Totalt kommer 910 m²-vy att användas för byggnation.

Sammanlagt 1 450 m²-vy av den totala byggnadsrätten förblir outnyttjad.

POIKKEAMINEN

Poiketaan asemakaavan julkisivun enimmäiskorkeudesta kuudesta metristä kiinteistöillä 18-405-42-35 ja 18-405-42-34.

Rakennettavan hallirakennuksen julkisivukorkeus olisi 7,8 metriä.

Asemakaavan määräämä julkisivukorkeusrajoitus rajoittaa merkittävästi halliin suunniteltuja toimintoja. Halliin on tarkoitus asentaa muun muassa siltanosturi, jonka asianmukainen ja turvallinen käyttö edellyttää vähintään 7,8 metrin julkisivukorkeutta.

Poiketaan asemakaavan rakennusalan sivusta, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Hallin sijoittaminen tontin toiseen laitaan mahdollistaa sujuvamman raskaan kaluston liikkumisen ja parantaa tontin toiminnallisuutta sekä visuaalista ilmettä. Rakennuksen ja koillisen puoleisen naapurin väliin jää reilumpi etäisyys, mikä osaltaan vähentää hallitoiminnoista aiheutuvaa melua lähimmälle omakotitontille. Lisäksi mahdollinen tulevaisuuden laajennus koilliseen voidaan toteuttaa siten, että se kuluttaa mahdollisimman vähän pihan liikennöitävää aluetta.

UNDANTAGSBESLUT

Ansökan avser avvikelse från detaljplanen angående den maximala höjden på fasaden, 6 meter, på fastigheterna 18-405-42-35 och 18-405-42-34. Den hallbyggnad som ansökan avser har en fasadhöjd på 7,8 meter. Den begränsning av fasadhöjden som detaljplanen föreskriver begränsar avsevärt de aktiviteter som planeras för hallen. Hallen kommer bland annat att utrustas med en traverskran, vars korrekta och säkra drift kräver en fasadhöjd på minst 7,8 meter.

Ansökan avser avvikelse från detaljplanen angående den sida av byggnadsytan som byggnaden ska vidröra.

Om hallen placeras på ena sidan av tomten blir det lättare för tunga fordon att ta sig fram. Anläggningen blir också mer funktionell och ser bättre ut. Avståndet mellan byggnaden och grannen i nordost blir större, vilket för sin del bidrar till att minska bullret från hallverksamheten till den närmaste egnahemstomten. Dessutom kan en eventuell framtida utbyggnad mot nordost genomföras på ett sådant sätt att den tar så lite som möjligt av innergårdens trafikerade yta i anspråk.

VÄHÄINEN POIKKEAMINEN

Valtioneuvoston asetuksesta rakennuksen esteettömyydestä (241/2017) poiketaan vähäisesti, toisen kerroksen toimistotilaan toteutetaan ainoastaan porrasyhteys sekä porrashissivaraus, sillä toisen kerroksen kokonaispinta-ala on vähäinen ja tilojen käyttäjämäärä rajallinen.

Vähäisenä poikkeamana esitetään poikkeamaa uloskäytävän vähimmäisleveydestä YM 34 § henkilömäärän vähäisyyden takia.

Molemmille kiinteistöille on esitetty ajoliittymät, joiden leveys on 8 metriä. Suunniteltu teollisuushalli palvelee toimintaa, jossa käytetään pitkää kuljetuskalustoa. Leveämpi ajoliittymä mahdollistaa kuljetusyhdistelmien turvallisen ja sujuvan liikkumisen tontille ja sieltä pois, parantaen

liikenneturvallisuutta. Leveä liittymä on näin ollen toiminnallisesti ja teknisesti perusteltu ratkaisu kohteessa.

MINDRE UNDANTAG

Ansökan avser ett mindre undantag från Statsrådets förordning om byggnaders tillgänglighet (241/2017). Kontorslokalen på andra våningen kommer att vara tillgänglig endast via trappor, dock med reservering för en trapphiss, eftersom den totala ytan på andra våningen är begränsad och antalet användare är begränsat.

Som ett mindre undantag föreslås en avvikelse från den minsta bredden på utgången (MM 34 §) på grund av det ringa antalet personer.

För båda fastigheterna föreslås uppfarter med en bredd på 8 meter. Den planerade industrihallen betjänar verksamheter som använder sig av långa transportfordon. En bredare tillfartsväg gör det möjligt att på ett säkert och smidigt sätt flytta transportkombinationer till och från anläggningen, vilket förbättrar trafiksäkerheten. En bred tillfart är därför såväl funktionellt som tekniskt motiverat.

SIJOITTAMISEN EDELLYTYKSET

Sijoittamisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakentamishanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
- 2) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;
- 3) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 5) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;
- 6) luvan myöntäminen ei vaikeuta korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen;
- 7) luvan hakija hallitsee koko rakennuspaikkaa.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR PLACERING

För placering på ett detaljplaneområde förutsätts det att

- 1) byggprojektet överensstämmer med den gällande detaljplanen,
- 2) byggnadsobjektet passar in i den byggda miljön och landskapet samt uppfyller kraven på skönhet, högklassig arkitektur eller harmoni,
- 3) det till byggplatsen finns en användbar infartsväg eller att det är möjligt att ordna en sådan,
- 5) byggandet inte medför olägenheter för grannarna och inte försvårar bebyggandet av grannfastigheterna,
- 6) beviljandet av tillstånd inte försvårar användningen av en annan del av kvarteret för det syfte som planen utvisar,
- 7) den som ansöker om tillstånd har hela byggplatsen i sin besittning.

TOTEUTTAMISEN EDELLYTYKSET

Rakentamishankeen tulee täyttää rakentamislain 29 §, 31–37 §, 39–41 §:ssä säädetyt ja niiden nojalla asetetut olennaiset tekniset vaatimukset ottaen huomioon rakentamishankkeen vaativuus sekä rakentamishankkeeseen osallistuvat suunnittelijat ja toteuttajat.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR GENOMFÖRANDE

Genomförande av byggprojektet förutsätter att byggprojektet uppfyller de väsentliga tekniska krav som anges i 29 §, 31–37 § och 39–41 § i bygglagen och i bestämmelser som utfärdats med stöd av dem med beaktande av byggprojektets svårighetsgrad samt dem som deltar i projekteringen och genomförandet av byggprojektet.

SUUNNITTELUKÄÄTÄVÄN VÄÄTIVUUS

Rakentamishankkeen luonteen ja laajuuden perusteella hankkeen rakennus-suunnittelun vaatavuusluokaksi on määrätty vaatava ja rakennesuunnittelun osalta vaatava.

PROJEKTERINGSUPPGIFTERS SVÄRIGHET

På grund av projektets särdrag och omfattning har projekteringsuppgifters svårighetsklasser fastställts enligt följande: byggplanering – krävande, konstruktionsplanering – krävande.

MUUT SELVITYKSET

Rakennus on harjakattoinen huoltohalli, joka on toteutettu peltisandwich-elementtirakenteena. Hallin lounaispäädyssä sijaitsee kaksikerroksinen tila, jossa on toimisto-, sosiaali- ja varastotiloja.

Autopaikkoja on esitetty 5 kpl, joista 1kpl on LE-autopaikka.

Kiinteistöjen yhteinen jäteaitaus on esitetty tontille 2. Kiinteistölle on esitetty is-tutettavan alueen osalle sekä säilytettävää että uutta istutettavaa puustoa.

Rakennuksen paloluokka on P2.

ÖVRIGA UTREDNINGAR

Byggnaden är en servicehall med sadeltak, uppförd av prefabricerade sandwichpaneler. I den sydvästra änden av hallen finns ett utrymme i två våningar med kontor, personalrum och förvaringslokaler.

Det ska enligt förslaget byggas 5 parkeringsplatser, varav 1 är en parkeringsplats för rörelsehindrade.

En gemensam anläggning för avfallshantering föreslås för tomt 2. Den del av fastigheten som ska planteras ska enligt förslaget omfatta både bevarade och nya, planterade träd.

Byggnaden har brandskyddsklass P2.

HULEVEDET

Katto- ja piha-alueen hulevedet johdetaan ränni- ja sadevesikaivojen kautta perusvesikaivoon ja edelleen tien varressa sijaitsevaan avo-ojaan.

DAGVATTEN

Dagvatten från taket och innergården avleds via ränn- och dagvattenbrunnar till en grundvattenbrunn och vidare till ett öppet dike vid vägen.

ESTEETTÖMYYS

Rakennuksessa sijaitsee LE-WC pukuhuonetilojen yhteydessä olevassa kylpyhuoneessa.

TILLGÄNGLIGHET

I byggnaden finns en toalett för personer med nedsatt rörlighet i badrummet i anslutning till omklädningsrummen.

LÄMMITYS, VESI- JA VIEMÄRI

Kiinteistölle on suunniteltu vesi- ja viemäri liittymä ja rakennus lämmitetään öljylämmityksellä. Kiinteistö sijaitsee pohjavesialueen ulkopuolella.

UPPÄÄRMNING, VATTEN OCH AVLOPP

Vatten- och avloppsanslutning planeras för fastigheten och byggnaden kommer att värmas upp med olja. Fastigheten är belägen utanför grundvattenområdet.

LAUSUNNOT

Itä-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunnon mukaan ei ole huomautettavaa esitetyistä asiakirjoista. Kohteeseen tulee suorittaa erityinen palotarkastus ennen käyttöönottoa.

UTLÅTANDEN

Räddningsverket i Östra Nyland har gett ett utlåtande i ärendet och har inga anmärkningar mot de inlämnade handlingarna. En särskild brandsyn ska utföras innan anläggningen tas i bruk.

ELINYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA LAUSUNTO

Rakentamislupa ja poikkeaminen on käsitelty Elinympäristölautakunnassa 17.06.2025 ja lautakunta puoltaa hakemusta.

UTLÅTANDE AV NÄMNDEN FÖR LIVSMILJÖ

Ansökan om bygglov och undantagsbeslut behandlades i Nämnden för livsmiljö 17.6.2025 och nämnden stödjer ansökan.

NAAPURIEN KUULEMINEN

Hakemuksesta on suoritettu naapurien kuuleminen (6 kpl) ja hakemukseen ei ole jätetty huomautuksia tai vastineita. Kuuleminen on suoritettu RakL 64 § edellyttämällä tavalla.

HÖRANDE AV GRANNAR

Grannarna (6 st.) har hörts angående ansökan och inga anmärkningar eller klagomål har lämnats in. Hörandet har genomförts i enlighet med kraven i Byggl 64 §.

Esittelijä/ Föredragande

Rakennusvalvontapäällikkö/ byggnadstillsynschef Pia Merikanto

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristöjaosto myöntää haetun rakentamisluvan seuraavien lupaehtojen mukaisesti. Rakennustyöt kohteessa voidaan aloittaa ennen tämän päätöksen voimaantuloa ehdolla, että kohdat 1–4 on toteutettu ja aloituksen edellyttämät katselmukset on pidetty:

1. Ennen rakennustöiden aloitusta tulee hankkeelle nimetä vastaava työnjohtaja- ja erityisalojen työnjohtajat RakL 88 §.
2. Mikäli rakennustyöt aloitetaan ennen luvan lainvoimaisuutta, on vakuus toimitettava rakennusvalvontaan ennen aloituskokousta.
3. Ennen rakentamista valmistelevien toimenpiteiden aloittamista on pidettävä aloituskokous. Kokoukseen on kutsuttava vastaava työnjohtaja ja pääsuunnittelija.
4. Ennen rakennustöiden aloitusta tulee toimittaa pohjatutkimus ja perustamistapaselvitys.
5. Ennen rakennustöiden aloitusta tulee toimittaa paloturvallisuussuunnitelma.
6. Ennen töihin ryhtymistä on selvitettävä maanalaisten johtojen ja putkien sijainti.
7. Rakennustyömaa on rajattava koko rakennustyön ajan ja käytettävä riittäviä suojaaitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.
8. Ennen rakennustöiden aloittamista on säilytettävä puusto suojattava siten, ettei sitä vahingoiteta työmaa-aikana.
9. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon mahdollinen radonkaasuhaaita.
10. Pelastusviranomaisen lausunto on otettava huomioon kohteen toteutuksessa.
11. Rakennustyönaikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa, joka liitetään lupapistepalveluun ennen loppukatselmusta. Lisäksi on laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.
12. Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
- vastaava työnjohtaja

- KVV-työnjohtaja
- IV-työnjohtaja

13. Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

- rakennesuunnitelmat
- rakennelaskelmat
- pintavesisuunnitelma
- vesi- ja viemärisuunnitelma
- ilmanvaihtosuunnitelma
- lämpösuunnitelmat

14. Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavat katselmukset:

- aloituskokous
- sijaintikatselmus
- pohjakatselmus
- rakennekatselmus, suoritetaan vaiheittain, jotka määrätään aloituskouksessa tai edellisellä työmaakäynnillä.
- vesilaitteiden katselmus
- ilmanvaihtolaitteiden katselmus
- lämmityslaitteiden katselmus
- erityinen palotarkastus
- loppukatselmus, rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava RakL 122 § mukaista toimittamista myönnetyn luvan voimassaoloaikana.

15. Hulevedet on johdettava pois siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille, kadun käyttäjille ja kadun rakenteille.

16. Opasteiden ja tunnusten on oltava valmiit käyttöönottokatselmukseen mennessä.

17. Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennen kuin se on katselmuksessa käyttöön hyväksytty.

Perustelut

Rakennuskohde soveltuu rakennuspaikalle sekä ympäristöön ja täyttää sijoittamisen ja toteuttamisen edellytykset. Rakennuskohde on voimassa olevan asemakaavan mukainen lukuun ottamatta hakemuksessa esille tuotuja poikkeamia.

Hanke ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Elinympäristölautakunta on antanut puoltavan lausunnon hakemukseen.

RakL 44 § Hanke täyttää sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueella.

RakL 48 § Hanke täyttää rakentamishankkeen toteuttamisen edellytykset.

RakL 82–85 § Hanke täyttää suunnittelutehtävän vaativuusluokan ja suunnittelijoiden kelpoisuusvaatimukset

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 751/2023, rakennusjärjestys

Tämä pykälä tarkastetaan kokouksessa.

Beslutsförslag

Byggnads- och miljösektionen beviljar ett bygglov enligt ansökan på följande tillståndsvillkor. Byggarbetet på området får påbörjas innan detta beslut träder i kraft, under förutsättning att punkterna 1–4 har slutförts och att de syner som ska göras innan arbetet påbörjas har utförts:

1. Innan byggnadsarbetet inleds ska en ansvarig arbetsledare samt arbetsledare för specialområden utses för projektet (Byggl 88 §).
2. Om byggnadsarbetet påbörjas innan tillståndet vunnit laga kraft ska säkerheten lämnas in till byggnadstillsynen före det inledande mötet.
3. Innan förberedande åtgärder påbörjas ska det för byggnadsarbetet ordnas ett inledande möte. Ansvarig arbetsledare och huvudplanerare ska bjudas in till mötet.

4. Innan byggnadsarbetet inleds ska en markundersökning och en redogörelse över grundläggningsmetoden lämnas in.
5. Innan byggnadsarbetet inleds ska en brandsäkerhetsplan lämnas in.
6. Innan arbetet påbörjas måste placeringen av underjordiska kablar och rör redas ut.
7. Byggarbetsplatsen ska vara inhägnad under hela byggtiden och lämpliga skyddsstängsel ska användas i enlighet med säkerhetskraven för de olika faserna i arbetet.
8. Innan byggnadsarbetet påbörjas måste det trädbestånd som ska bevaras skyddas så att träden inte skadas under byggtiden.
9. Vid byggandet ska en eventuell risk för radongas tas i beaktande.
10. Bestämmelserna i räddningsverkets utlåtande måste beaktas vid genomförandet av anläggningen.
11. Ett inspektionsprotokoll över byggarbetet ska föras under byggtiden, och protokollet ska laddas upp till tjänsten Lupapiste innan slutsynen genomförs. Dessutom ska bruks- och underhållsanvisningar utarbetas för byggnaden.
12. Arbetet får inte påbörjas förrän följande arbetsledare har utsetts och godkänts:
 - ansvarig arbetsledare
 - FVA-arbetsledare
 - arbetsledare för ventilationsanordningar (IV)
13. Innan varje fas av arbetet påbörjas måste följande dokument lämnas in till byggnadstillsynsmyndigheten:
 - konstruktionsplaner
 - konstruktionsberäkningar
 - dagvattenplan
 - planer för vatten och avlopp
 - ventilationsplan
 - uppvärmningsplaner
14. I takt med att arbetet framskrider ska följande inspektioner begäras:
 - inledande möte
 - lägessyn
 - grundbottensyn
 - konstruktionssyn, som utförs i etapper som bestäms vid det inledande mötet eller under det föregående byggplatsbesöket.
 - inspektion av vatteninstallationer
 - inspektion av ventilationsanläggningar
 - inspektion av uppvärmningsanläggningar
 - särskild brandsyn
 - slutsyn; den som påbörjar ett byggprojekt ska ansöka om förrättande av slutsyn enligt Byggl 122 § under den tid det beviljade tillståndet är i kraft.
15. Dagvatten ska avledas på ett sätt som inte orsakar olägenheter för grannar, trafikanter eller konstruktioner.
16. Skyltar och informationsmärken måste vara klara vid ibruktagningssynen.
17. En byggnad eller en del av den får inte tas i bruk förrän den vid slutsynen har godkänts för ibruktagande.

För stålramskonstruktioner måste ett utlåtande från en tredje part som är expert på konstruktionsplanering för stålramskonstruktioner tillhandahållas.

Motiveringar

Byggnadsobjektet är lämplig för byggplatsen och miljön och uppfyller villkoren för placering och genomförande. Byggnadsobjektet

överensstämmer med den gällande detaljplanen, med undantag för de avvikelser som tas upp i ansökan.

Projektet äventyrar inte likabehandlingen av markägarna.

Nämnden för livsmiljö har gett ett jakande utlåtande om ansökan.

Byggl 44 § Projektet uppfyller förutsättningarna för placering på detaljplaneområden.

Byggl 48 § Projektet uppfyller förutsättningarna för genomförande av byggprojekt.

Byggl 82–85 § Projektet uppfyller villkoren för projekteringsuppgiftens svårighetsklasser samt behörighetsvillkoren för projekterare.

Tillämpade rättsnormer

Bygglag 751/2023, byggnadsordning

Paragrafen justeras på mötet.

Pååtös

Beslut

Täytäntöönpano

Verkställnhet