

Rakentamislupa ja poikkeaminen kiinteistöille 18-405-23-119 ja 18-405-23-120, Askola/ Bygglov och undantagsbeslut på fastigheterna 18-405-23-119 OCH 18-405-23-120, Askola

Rakennus- ja ympäristöjaosto 26.03.2026 § 27
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 18-405-23-119 ja 18-405-23-120 haetaan lupaa rakentaa teollisuushalli 614 kem², joka sijoittuu molempien kiinteistöjen alueelle. Lisäksi haetaan poikkeamaa ajoneuvoliittymän leveydestä sekä puilla ja pensailla istutettavan alueen osan leveydestä. Hankkeelle haetaan myös aloittamisoikeutta ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta. Vakuus on 35 € x 614 m² = 21490 €.

ANSÖKAN

Tillstånd ansöks för att uppföra en industrihall på 614 m²-vy på fastigheterna 18-405-23-119 och 18-405-23-120, så att hallen är belägen på båda fastigheterna. Dessutom ansöks om undantag för att få avvika från bredden på tillfarten samt från bredden på den del av området som ska planteras med träd och buskar. För projektet ansöks även rätt att påbörja arbetet innan bygglovets vunnit laga kraft. Säkerheten är 35 euro x 614 m² = 21 490 euro.

RAKENNUSPAIKKA

Rakennuspaikka on Askolassa Monninkylän teollisuusalueella Leppämäentie 3. Kiinteistöt on rekisteröity vuonna 2014, ja niiden pinta-alat ovat 2782 m² (tontti 4) ja 2081 m² (tontti 3). Rakennuspaikalle on tieyhteys.

BYGGPLATS

Byggplatsen är belägen i Askola i Monninkylä företagsområde på adressen Leppämäentie 3. Fastigheterna registrerades i fastighetsregistret år 2014 och har en areal på 2 782 m² (tomt 4) respektive 2 081 m² (tomt 3). Byggområdet har vägförbindelse.

KAAVOITUSTILANNE

Rakennuspaikka sijaitsee toimitilarakennusten korttelialueella KTY. Tonttien rakennusoikeus tehokkuusluvulla 0,40 on 1112,8 m² (tontti 4) ja 832,4 m² (tontti 3). Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä.

PLANLÄGGNINGSSITUATION

Byggplatsen är belägen i ett kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY). Byggnadsrätten på tomterna räknat med exploateringstalet 0,40 är 1 112,8 m² (tomt 4) respektive 832,4 m² (tomt 3). På området får uppföras kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader eller kombinationer av dessa som inte ger upphov till miljöstörningar.

RAKENNUSOIKEUS

Rakennusoikeutta on 1945,2 kem² yhteensä.
Rakentamiseen käytetään yhteensä 614 kem².

Rakennusoikeutta jää käyttämättä yhteensä 1331 kem².

BYGGNADSRÄTT

Den totala byggnadsrätten är 1 945,2 m²-vy.

Totalt kommer 614 m²-vy att användas för byggnation.

Sammanlagt 1 331 m²-vy av den totala byggnadsrätten förblir outnyttjad.

RAKENNUSJÄRJESTYS

3.3 Asemakaava-alueella omakotitontille sallitaan vain yksi ajoliittymä, jonka leveys saa olla enintään 5 m; pääsääntöisesti näin myös asemakaavaalueen ulkopuolella.

BYGGNADSORDNING

3.3 På en egnahemstomt i ett detaljplaneområde tillåts endast en tillfart, med en maximal bredd på 5 m; detta gäller i allmänhet även utanför detaljplaneområdet.

POIKKEAMINEN

Haetaan poikkeamaan rakennusjärjestyksen 5 metriä ajoneuvoliittymän leveydestä. Ajoneuvoliittymien suunniteltu leveys on 10 metriä.

Hanke perustelee: Suunniteltu kohde sijaitsee teollisuusalueella teollisuustontilla, jossa raskaan ajoneuvokaluston pitkät yhdistelmät tarvitsevat leveän liittymän kääntymisen ja turvallisen kulun varmistamiseksi.

Haetaan poikkeamaa asemakaavan puilla ja pensailla istutettavan alueen osan leveydestä 4 metriä. Suunnitelmissa istutettavan alueen osan leveys kavennettu 3 metriin.

Hanke perustelee: Kohteen suunniteltu käyttötarkoitus on raskaan kaluston katsastushalli, jossa isot ajoneuvoyhdistelmät tulee mahtua kääntymään tontilla ja tämän takia suojaviheralueen leveydestä nipistetty hieman.

UNDANTAGSBESLUT

Undantag söks för att få avvika från bestämmelsen i byggnadsordningen, enligt vilken tillfarten till fastigheten får ha en maximal bredd på 5 meter. Den planerade bredden på tillfarterna är 10 meter.

Projektet motiveras enligt följande: Det planerade objektet ligger i ett industriområde på en industritomt där tunga fordonskombinationer med långa släpvagn behöver en bred väganslutning för att kunna svänga och köra säkert.

Undantag söks för att få avvika från bestämmelsen i detaljplanen avseende bredden (4 meter) på den del av området som ska planteras med träd och buskar. Bredden på den del av området som ska planteras har i planerna minskats till 3 meter.

Projektet motiveras enligt följande: Anläggningens planerade användningsändamål är en besiktningshall för tunga fordon. Stora fordonskombinationer ska kunna vända på tomten, vilket är anledningen till att bredden på skyddsgrönområdet har minskats något.

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;

- 4) vedensaannti ja jätevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;
- 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,
- 4) vattentillgången och hanteringen av avloppsvattnet kan skötas utan olägenheter för miljön,
- 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

Rakentamishankkeen tulee täyttää rakentamislain 29 §, 31–37 §, 39–41 §:ssä säädetyt ja niiden nojalla asetetut olennaiset tekniset vaatimukset ottaen huomioon rakentamishankkeen vaativuus sekä rakentamishankkeeseen osallis-tuvat 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.

SUUNNITTELUKÄÄVÄN VAATIVUUS

Rakentamishankkeen luonteen ja laajuuden perusteella hankkeen rakennussuunnittelun vaativuusluokaksi on määrätty vaativa ja rakennesuunnittelun osalta vaativa.

PROJEKTERINGSUPPGIFTENS SVÅRIGHET

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

MUUT SELVITYKSET

Rakennus on harjakattoinen teollisuushalli, joka on toteutettu peltisandwich-elementtirakenteena. Halliin on esitetty toimisto-, sosiaali- ja varastotiloja sekä asiakasodotustila.

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

Kiinteistöjen yhteinen jäteaitaus on esitetty tontille 18–405–23–120.

Rakennuksen paloluokka on P3.

ÖVRIGA UTREDNINGAR

Byggnaden är en industrihall med sadeltak, uppförd av prefabricerade sandwichpaneler. Hallen ska enligt ansökan inrymma kontorslokaler, personalrum och lagerutrymmen samt ett väntrum för kunder.

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

En gemensam anläggning för avfallshantering föreslås för tomten 18-405-23-120.

Byggnaden har brandskyddsklass P3.

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 asiakasodotustilan yhteydessä.

TILGÄNGLIGHET

I byggnaden finns en toalett för personer med nedsatt rörlighet i anslutning till väntrummet reserverat för kunderna.

LÄMMITYS, VESI- JA VIEMÄRI

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

UPPÄRMNING, VATTEN OCH AVLOPP

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

LAUSUNNOT

Porvoon ympäristöterveydenhuollon arvion mukaan toiminta ei kuulu Terveysturvallisuuslaki:n soveltamisalaan eikä ole ilmoitusvelvollista toimintaa, joten lausunnon pyytäminen ei ole tarpeen.

Itä-uudenmaan pelastuslaitoksen lausunnon mukaan, hankkeen savunpoiston mitoitus 1 % on riittävä, lisäksi kohteeseen tulee suorittaa tarkastus rakennushankkeen aikana ennen käyttöönottoa.

UTLÅTANDEN

Enligt en bedömning från miljövården i Borgå omfattas verksamheten inte av tillämpningsområdet för hälsoskyddslagen. Verksamheten omfattas inte heller av anmälningsskyldighet. På grund av detta är det inte nödvändigt att begära om ett utlåtande.

Enligt ett utlåtande från Räddningsverket i Östra Nyland är en rökventilationskapacitet på 1 % tillräcklig för objektet. Dessutom måste en inspektion genomföras på platsen under byggprojektet innan anläggningen tas i bruk.

ELINYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA LAUSUNTO

Rakentamislupa ja poikkeaminen on käsitelty Elinympäristölautakunnassa 11.3.2026 ja lautakunta puoltaa hakemusta seuraavin ehdoin: 1. Asemakaavan mukainen suojaviheralue tulee olla perustettuna ja suojapensaat tai puusto istutettuna rakennuksen käyttöönoton yhteydessä.

UTLÅTANDE AV NÄMNDEN FÖR LIVSMILJÖ

Ansökan om bygglov och undantagsbeslut behandlades i Nämnden för livsmiljö 11.3.2026 och nämnden stödjer ansökan med följande villkor: 1. Det grönområde som anges i detaljplanen ska ha anlagts och skyddande

buskar eller träd ska ha planterats i samband med att byggnaden tas i bruk.

NAAPURIEN KUULEMINEN

Hakemuksesta on suoritettu naapurien kuuleminen (5 kpl) ja hakemukseen ei ole jätetty huomautuksia tai vastineita. Kuuleminen on suoritettu RakL 64 § edellyttämällä tavalla.

HÖRANDE AV GRANNAR

Grannarna (5 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 suoja-aitoja eri työvaiheiden turvallisuusvaatimusten mukaisesti.
8. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon mahdollinen radonkaasuhaitta.
9. Pelastusviranomaisen lausunto on otettava huomioon kohteen toteutuksessa.
10. Rakennustyönaikana on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa, joka liitetään lupapistepalveluun ennen loppukatselmusta. Lisäksi on laadittava rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje.
11. Työtä ei saa aloittaa ennen kuin on hyväksytty:
 - vastaava työnjohtaja
 - KVV-työnjohtaja
 - IV-työnjohtaja

12. Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle esitettävä:

- rakennesuunnitelmat
- rakennelaskelmat
- hulevesisuunnitelma
- vesi- ja viemärisuunnitelma
- ilmanvaihtosuunnitelma

13. Työn edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavat katselmukset:

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

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

15. Asemakaavan mukainen suojaviheralue tulee olla perustettuna ja suojapensaat tai puusto istutettuna rakennuksen käyttöönoton yhteydessä.

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

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. Vid byggandet ska en eventuell risk för radongas tas i beaktande.
9. Bestämmelserna i räddningsverkets utlåtande måste beaktas vid genomförandet av anläggningen.
10. 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.
11. Arbetet får inte påbörjas förrän följande arbetsledare har utsetts och godkänts:
 - ansvarig arbetsledare
 - FVA-arbetsledare
 - arbetsledare för ventilationsanordningar (IV)
12. Innan varje fas av arbetet påbörjas måste följande dokument lämnas in till byggnadstillsynsmyndigheten:
 - konstruktionsplaner
 - konstruktionsberäkningar
 - dagvattenplan
 - planer för vatten och avlopp
 - ventilationsplan
13. 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.

14. Dagvatten ska avledas på ett sätt som inte orsakar olägenheter för grannar, trafikanter eller konstruktioner.

15. Det grönområde som anges i detaljplanen ska ha anlagts och skyddande buskar eller träd ska ha planterats i samband med att byggnaden tas i bruk.

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.

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.

Päätös Päätös tarkastettiin kokouksessa ja hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Beslut Beslutet granskades på mötet och godkändes i enlighet med det föreslagna beslutet.

Täytäntöönpano Hakija, Askolan elinympäristölautakunta, Lupa- ja valvontavirasto

Verkställinghet Sökare, Nämnden för livsmiljö Askola, Tillstånds- och tillsynverket

Sanna Kurki ilmoitti olevansa jäävi seuraavan pykälän käsittelyssä ja poistui kokouksesta kello 17:12-17:27 väliseksi ajaksi.

Sanna Kurki meddelade att hon inte skulle delta i diskussionen om nästa punkt och lämnade mötet mellan 17:12 och 17:27.