

HAKIJA	DHL Supply Chain (Finland) Oy , Katriinantie 14-16, 01530 VANTAA
RAKENNUSPAIKKA	753-421-0007-0280 Rahtiraitti 6, 04220 KERAVA
Kiinteistön nimi	Ljungars 2
Kaavamerkintä	T-1
Kaavatilanne	Asemakaava BA3
TOIMENPIDE	Logistiikkakeskuksen rakentaminen - terminaalirakennus/ RAK 1 , 44 374 k-m ² - tekninen apurakennus/ RAK 2, 180 k-m ² - ulkovarastokatos/ RAK 3, 2 500 m ² Lisäksi - sprinklerisäiliön asentaminen - aidan rakentaminen - maalämpöjärjestelmän rakentaminen ja - maavallin muokkaaminen tontin pohjoisosalla
Rakennettava kerrosala	45143 m ²
Kokonaisala	48970 m ²
Tilavuus	691540 m ³
Pääsuunnittelija	Berg Jaakko Artturi rakennusarkkitehti
Suunnittelutehtävien vaativuusluokat	Pääsuunnittelija vaativa ARK-rakennussuunnittelija vaativa
Lisäselvitys	Hanke sijoittuu myös osalle kiinteistöä 753-421-7-282 ja 753-421-7-115. Hanke käsittää DHL:n ympäristöystävällisen ja hiilineutraalisen logistiikkakeskuksen käsittäen kolme rakennusta: varastoterminaali, tekninen apurakennus ja varastokatos sekä sprinklerisäiliö. Lisäksi tontille asennetaan maalämpöjärjestelmä ja tontti aidataan (metalliaita, h=2 700 mm). VSS sijaitsee terminaalirakennuksen ensimmäisessä kerroksessa rakennuksen eteläpäädyssä; mitoitus 100 henkilöä ja suojatila 75 m. VSS-tilat mitoitetaan keskimäärin kiinteistössä olevan henkilömäärän mukaan, sillä pinta-alamitoitus johtaa oleellisesti ylisuureen suojatilaan. Autopaikkoja toteutetaan 152 kpl (kaavan autopaikkavaatimus 122 ap). Polkupyöräpaikat sijoittuvat sisäänkäyntien yhteyteen - yhteensä 40 paikkaa (2x20). Olevaa maavallia tontin pohjoisosalla muokataan: maavallin eteläreunasta siirretään maata pois rakennuksen ja pysäköinnin rakentamisen tieltä; osa maavallista siirretään tontilla, osa kuljetetaan muualle.
Poikkeus	Vähäiset poikkeamat asemakaavasta: - hanke ylittää asemakaavassa määritellyn rakennusoikeuden: ylitys 155 m ²

(=0,35%) ja
- hankkeen pihatoiminnot sijoittuvat vähäisin osin asemakaavassa määritellylle maisemavallin alueelle.

KUULEMINEN

Naapurit on kuultu kunnan toimesta (MRL 133 §)
- Ei huomautuksia.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja Lausuntopvm Sisältö	Sipoon Vesi - Sibbo Vatten 26.01.2022 Kiinteistö sijaitsee Sipoon Veden toiminta-alueella ja sen on liiittyvä Sipoon Veden vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Valmiit tonttijohdon päät on rakennettu tontin rajalle saakka. Pysyviä rakennuksia ei saa sijoittaa 5 metriä lähemmäksi Sipoon Veden runkolinjaa.
Lausunnon antaja Lausuntopvm Sisältö	Itä-Uudenmaan pelastuslaitos 24.01.2022 Lausunto 24.1.2022, ks. erillinen liite
Lausunnon antaja Lausuntopvm Sisältö	Kaavoitus 07.02.2022 Lausunto 7.2.2022, ks. erillinen liite
Lausunnon antaja Lausuntopvm Sisältö	Osoitteen vahvistus 15.12.2021 Rakennuspaikan osoite on Rahtiraitti 6.
Lausunnon antaja Lausuntopvm Sisältö	Mittaus- ja kiinteistöyksikkö 05.01.2022 Sipoon kunta (y-tunnus: 0203533-8) valtuuttaa DHL Supply Chain (Finland) Oy:n (y-tunnus: 1895393-4) hakemaan rakennuslupaa Sipoon kunnan omistamalle noin 129 676 m ² :n suuruiselle määräalalle kiinteistöistä Bastukärr 753-421-0007-0282, Alkärr 753-421-0007-0115 ja Ljungars 2 753-421-0007-0280 Bastukärrin asemakaava-alueella. Kyseessä on asemakaavan mukaisen korttelin 704 tontti 8.
Lausunnon antaja Lausuntopvm Sisältö	KUVESI 05.01.2022 Lausunto 5.1.2022, ks. erillinen liite

ESITTELIJÄN PÄÄTÖSEHDOTUS

Harkitaan oikeaksi maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää lupa sekä vahvistaa esitetyt piirustukset noudatettavaksi seuraavin ehdoin;
samalla myönnetään vähäiset poikkeamat asemakaavasta
- rakennusoikeuden ylityksen osalta ja
- piha-alueen sijoittumisen osalta maisemavallin alueelle:

Työnjohtajat

Ennen rakennustyön aloittamista on hyväksyttävä:

- Rakennustyön vastaava työnjohtaja
- IV-työnjohtaja
- KVV-työnjohtaja ULKOPUOLISET
- KVV-työnjohtaja SISÄPUOLISET

Erityissuunnitelmat

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

- Pohjatutkimus
- Rakennepiirustukset
- Ilmanvaihtosuunnitelma
- Vesijohto- ja viemärisuunnitelma
- Ulkoväriyysuunnitelma
- Piha- ja istutussuunnitelma
- Kosteudenhallintasuunnitelma
- Hulevesisuunnitelma

Katselmukset

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Aloituskokous
- Aloituseritys
- Sijainnin merkitseminen
- Pohjakatselmus
- Sijaintikatselmus
- Rakennekatselmus
- Erityinen palotarkastus ennen käyttöönottoa
- Käyttöönottokatselmus
- Loppukatselmus

Muut lupaehdot

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on järjestettävä aloituskokous (MRL 121 §) sekä sovittava rakennustarkastajan kanssa kokouksen ajankohdasta.

Rakentamisen aloittaminen edellyttää, että maa-alueen hallinta on siirtynyt hankkeeseen ryhtyvälle/ DHL Supply Chain (Finland) Oy.

Kosteudenhallintasuunnitelma on toimitettava ennen aloituskokousta.

Kantavien ja jäykistävien rakenteiden suunnittelulle edellytetään ulkopuolisen asiantuntijan tarkastus ennen kyseisten töiden aloittamista, sillä rakennuksen jänneväli on suuri sekä kantavissa että jäykistävässä rakenteissa; pienenkin suunnittelu- tai toteutusvirheen seuraukset voivat olla vakavia. Lausunto on esitettävä rakennusvalvonnan tarkastajalle viimeistään ensimmäisten perustuksia koskevien rakennesuunnitelmien yhteydessä. Ulkopuolinen asiantuntija tekee runkotarkastuksen; runkotarkastuksesta tulee laatia pöytäkirja, joka on esitettävä rakennustarkastajalle rakennekatselmuksen yhteydessä.

Uudenmaan ELY-keskus on antanut lausunnon 10.1.2022; lausunnon ehtoja on noudatettava.

Itä-Uudenmaan Pelastuslaitos on antanut lausunnon 24.1.2022; lausunnon ehtoja on noudatettava.

Keski-Uudenmaan Vesi Kuntayhtymä on antanut lausunnon 5.1.2022;

lausunnon ehtoja on noudatettava.

Kaavoitus on antanut lausunnon 7.2.2022; lausunnon ehtoja on noudatettava.

Maalämpökaivot tulee rakentaa Sipoon kunnan maalämpöohjeen ja tämän lupapäätöksen yhteydessä hyväksytyyn suunnitelman mukaisesti. Poraustyöstä on tiedotettava naapureita hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Loppukatselmusta varten on toimitettava porausraportti rakennusvalvontaan.

Piha- ja istutussuunnitelma on hyväksyttävä rakennusvalvonnassa lupakäsittelijällä ennen ko. töihin ryhtymistä.

Ajoneuvojen pysäköintiin ja ajoon käytettävät alueet on päällystettävä vettä ja kemikaaleja läpäisemättömällä materiaalilla sekä varustettava öljynerotuskaivolla.

Ennen käyttöönotto- ja loppukatselmuksen ajankohdan sopimista rakennusvalvontaan on toimitettava MRL 153 §:n mukainen ilmoitus hankkeen valmiudesta.

PÄÄTÖS

Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Päätösehdotuksen perustelut

Poikkeuksen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavan toteuttamiselle eikä olevan ristiriidassa kaavan tavoitteiden kanssa; lisäksi poikkeamiselle on esitetty hyväksyttävät perustelut.

Sovelletut oikeusohjeet MRL 125 §

Päätöksen antaminen Päätös annetaan julkipanon jälkeen 25.02.2022, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Viimeinen valituspäivä päätöksestä on 28.03.2022.

Rakennustyön aloittaminen

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin päätös on saanut lainvoiman tai rakennusvalvontaviranomainen on antanut erillisen luvan aloittaa työt ennen päätöksen lainvoimaisuutta. Rakennustöiden aloittamisesta on aina ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle.

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

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

Luvan voimassaolo Rakennustyö on aloitettava 29.03.2025 mennessä ja saatettava loppuun 29.03.2027 mennessä. Lupa raukeaa mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä

syystä pidennetä.

Maksu

Maksu rakennusvalvonnan viranomaistehtävien taksan mukaan.

Pöytäkirjan pitäjä

Sofia Uí Shúilleabháin
Rakennusvalvontasihteeri - Byggnadstillsynssekr

Päätöksen tiedot on syötetty Sipoon kunnan sähköiseen rakennusvalvontarekisteriin. Tätä pöytäkirjaa ei leimata eikä allekirjoiteta.

VALITUSOSOITUS (PÄÄTÖKSEN ASIASISÄLLÖSTÄ)

Rakennus- ja ympäristövaliokunnan tekemään rakennus- tai toimenpidelupa päätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Oikeus valituksen tekemiseen on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; sekä
- 4) kunnalla.

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanopäivän jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Valitus on toimitettava niin, että se on käytettävissä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa kirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen. Valituksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Valituksessa, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- pätös, johon haetaan muutosta ja miltä kohdin muutosta haetaan
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja yhteystiedot

Valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava.

Valitukseen on liitettävä

- pätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle
- asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määristä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

Yhteystiedot

Helsingin hallinto-oikeus

Postiosoite: Sörnäistenkatu 1, 00520 HELSINKI

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Faksinumero: 029 56 42079

Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa

<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

OIKAISUVAATIMUSOHJEET (KÄSITTELYMAKSUSTA)

Tämän päätökseen käsittelymaksuun tyytymätön voi tehdä käsittelymaksusta kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen käsittelymaksusta ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa kuluessa siitä, kun päätös on julkipanopäivän jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Oikaisuvaatimus on toimitettava niin, että se on käytettävissä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa kirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Oikaisuvaatimusviranomainen
Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Sipoon kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunta

Kirjaamon yhteystiedot:
Postiosoite: PL 7, 04131 Sipoo
Käyntiosoite: Lukkarinmäentie 2
Sähköpostiosoite: kirjaamo@sipoo.fi
Vaihde: +358 9 23531

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista torstaihin klo 8.00-16.00 perjantai klo 8.00-14.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö
Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja
Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Sipoon kunnan kirjaamosta.