HAKIJA Kiinteistö Oy Sipoon Boxi , PL 555, 00581 HELSINKI

RAKENNUSPAIKKA 753-403-0002-0088
Uusi Porvoontie 1775, 01190 Box

Kiinteistön nimi	Besslakärrsbacken
Pinta-ala	252463 m²
Kaavatilanne	Asemakaava BOX2
Sallittu kerrosala	100000 m²

TOIMENPIDE
- Logistiikkakeskuksen rakentaminen, 70 336 k-m²
- Maalämpökaivon poraaminen, 66 kpl
- Aidan rakentaminen

Rakennettava kerrosala	70336 m²
Kokonaisala	70336 m²
Tilavuus	957750 m³
Paloluokka	P0

Pääsuunnittelija Nokso Maria
arkkitehti

ARK-rakennussuunnittelija

Nokso Maria
arkkitehti

Suunnittelutehtävien vaativuusluokat

Pääsuunnittelija	erittäin vaativa
Rakennussuunnittelija	erittäin vaativa

Lisäselvitys Rakennetaan pääosin puolilämmin (+17 °C) ja yksikerroksinen varastorakennus; rakennukseen liittyvä lämmin toimisto-osa on kaksikerroksinen. Rakennuksen bruttoala 70 330 brm². Rakennus varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla (sprinklerijärjestelmä).

Logistiikkakeskusta asetetaan palvelemaan energiakaivokenttä. Alustava kaivojen lukumäärä on 66 kpl; kaivojen syvyys on 330 m/kaivo.

Rakennuksen pääsisäänkäynti sijaitsee luoteisjulkisivulla. Piha-alueella on henkilökunnan pysäköintialue 148 autopaikalle, 30 pyöräpaikalle sekä kaksi puistomuuntamoa; piha-alue aidataan.

SIJOITTAMISEN EDELLYTYKSET

Hanke sijoittuu Boxin työpaikka-alueen asemakaavan (BOX2) korttelin T-5 -alueelle ja hanke on kaavan mukainen. Asemakaava on tullut voimaan 3.2.2017.

KUULEMINEN Naapurit on kuultu kunnan toimesta (MRL 133 §);
hakemuksen johdosta on jätetty seuraavat huomautukset:
- kiinteistön 753-403-2-6 omistaja edellyttää, että alueen hulevedet eivät saa siirtyä moottoritien eteläpuolelle - ja pyytää tiedon välittämistä aiheen

osalta.

Rakentamislupahakemukseen on liittynyt lopputilanteen hulevesisuunnitelma. Rakentamisaikainen hulevesisuunnitelma edellytetään toimitettavan ennen lupapäätöksessä edellytettyä aloituskokousta. Rakennusvalvonta valvoo viranomaisen näkökulmasta rakentamisen aikaista toimintaa. Naapuri saa - ja hänen tulee - olla yhteydessä rakennusvalvontaan, mikäli epäilee työmaalta johtuvia hulevesihaittoja.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja	Ympäristöterveydenhuolto
Lausuntopvm	13.10.2026
Sisältö	Lausunto 13.10.2026, ks. erillinen liite
Lausunnon antaja	Sipoon Vesi - Sibbo Vatten
Lausuntopvm	22.10.2026
Sisältö	Kiinteistö sijaitsee Sipoon Veden toiminta-alueella ja sen on liityttävä Sipoon Veden vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Liittyjä hankkii itse jätevesipumppaamon ja vastaa sen hankinta-, asennus, käyttö-, huolto- ja uusimiskustannuksista sekä vastaa itse pumppaamon huolto- ja ylläpitotoimenpiteistä.
Lausunnon antaja	Elinvoimakeskus
Lausuntopvm	23.10.2026
Sisältö	Lausunto 23.10.2026, ks. erillinen liite
Lausunnon antaja	Itä-Uudenmaan pelastuslaitos
Lausuntopvm	08.10.2026
Sisältö	Lausunto 8.10.2026, ks. erillinen liite
Lausunnon antaja	Kaavoitus
Lausuntopvm	19.10.2026
Sisältö	Lausunto 19.10.2026, ks. erillinen liite
Lausunnon antaja	Mittaus ja kiinteistöt
Lausuntopvm	19.10.2026
Sisältö	Annetaan kohteelle osoitteeksi Uusi Porvoontie 1775.

ESITTELIJÄN PÄÄTÖSEHDOTUS

Harkitaan oikeaksi rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää lupa sekä vahvistaa esitetyt piirustukset noudatettavaksi seuraavin ehdoin:

Työnjohtajat	Ennen rakennustyön aloittamista on hyväksytettävä: - Rakennustyön vastaava työnjohtaja - KVV-työnjohtaja - IV-työnjohtaja
Erityissuunnitelmat	Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle

toimitettava seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

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

Katselmukset

Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydettävä seuraavien katselmusten toimittamista:

- Aloituskokous
- Sijainnin merkitseminen
- Pohjakatselmus
- Sijaintikatselmus
- Rakennekatselmus
- Erityinen palotarkastus ennen käyttöönottoa
- Osittainen loppukatselmus (käyttöönotto)
- Loppukatselmus

Muut lupaehdot

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on järjestettävä aloituskokous (RakL 110 §) sekä sovittava rakennustarkastajan kanssa kokouksen ajankohdasta.

Kosteudenhallintasuunnitelma on toimitettava ennen aloituskokousta.

Rakentamisaikainen suunnitelma hulevesien hallinnasta on toimitettava ennen aloituskokousta.

Mahdolliset radonhaitat on huomioitava rakentamisessa.

Kunnan kaavoitusyksikkö on antanut lausunnon 15.10.2026; lausunnon ehtoja on noudatettava.

Itä-Uudenmaan Pelastuslaitos on antanut lausunnon 8.10.2026; lausunnon ehtoja on noudatettava.

Porvoon Ympäristöterveydenhuolto on antanut lausunnon 13.10.2026; lausunnon ehtoja on noudatettava. Suunnitelmaan tehtävät muutokset tulee käsitellä rakennusvalvonnassa ja esittää terveystarkastajalle ennen niiden toteuttamista. Elintarvikehuoneistotoiminnan aloittamisesta tulee tehdä elintarvikelain 10 §:n mukainen ilmoitus ympäristöterveydenhuoltoon vähintään 4 viikkoa ennen tilojen käyttöönottoa.

Uudenmaan Elinvoimakeskus on antanut lausunnon naapurina 23.10.2026; lausunnon ehtoja on noudatettava.

Kantavien ja jäykistävien rakenteiden suunnittelulle edellytetään RakL 115 §:n mukainen ulkopuolinen tarkastus ennen kyseisten töiden aloittamista. Lausunnon perustuksille tulevia kuormia sekä rungon stabiliteettia koskeva osa on esitettävä rakennusvalvonnan tarkastajalle viimeistään ensimmäisten perustuksia koskevien rakennesuunnitelmien yhteydessä. Ulkopuolinen tarkastaja tekee runkotarkastuksen; runkotarkastuksesta tulee laatia pöytäkirja, josta annetaan kopio rakennustarkastajalle rakennekatselmuksen yhteydessä.

Maalämpökaivo tulee rakentaa Sipoon kunnan ohjeen energiakaivon rakentamiseen ja tämän lupapäätöksen yhteydessä hyväksytyn suunnitelman mukaisesti. Poraustyöstä on tiedotettava naapureita hyvissä ajoin ennen toimenpiteeseen ryhtymistä. Loppukatselmusta varten on toimitettava porausraportti rakennusvalvontaan.

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

Piha- ja istutussuunnitelma on hyväksytettävä rakennusvalvonnan lupakäsittelijällä ennen ko. töihin ryhtymistä.

Ilmatiiveysmittaus on suoritettava ennen käyttöönottoa. (ilmanvuotoluku qE50 alle 4 $m^3/(h\ m^2)$).

Ennen käyttöönotto- ja loppukatselmuksen ajankohdan sopimista rakennusvalvontaan on toimitettava RakL 122 §:n mukainen ilmoitus hankkeen valmiudesta.

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje on laadittava (RakL 139 §).

PÄÄTÖS Rakennus- ja ympäristövaliokunta hyväksyi yksimielisesti rakennusvalvontapäällikön ehdotuksen.

Päätösehdotuksen perustelut

Rakennushanke soveltuu rakennuspaikalle ja ympäristöön sekä täyttää sekä sijoittamisen että toteuttamisen edellytykset. Hanke on asemakaavan mukainen.

Sovelletut oikeusohjeet RakL 42 §, 43 §, 44 §, 48 §, 61 §, 63 §, 76 §, 78 §, 115 §

Päätöksen antaminen Päätös annetaan kuulutuksen jälkeen 17.11.2026, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Viimeinen valituspäivä päätöksestä on 17.12.2026.

Rakennustyön aloittaminen

Rakennustöitä ei saa aloittaa ennen kuin rakentamislupa on saanut lainvoiman, ellei rakennusvalvontaviranomainen ole antanut lupaa tässä päätöksessä aloittaa työt vakuudella ennen rakentamisluvan lainvoimaisuutta tai tehnyt asiasta erillistä päätöstä.
Rakennustöiden aloittamisesta on aina ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on katsottava, että rakentaminen suoritetaan rakentamislain ja muiden rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hänen asianaan on myös osaltaan huolehtia riittävästä valvonnasta ja tarkastamisesta.

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

Luvan voimassaolo	Rakennustyö on aloitettava 18.12.2029 mennessä ja saatettava loppuun 18.12.2031 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä ennen luvan voimassaolon päättymistä.
Maksu	Maksu rakennusvalvonnan viranomaistehtävien taksan mukaan.
Pöytäkirjan pitäjä	Sofia Uí Shúilleabháin Rakennusvalvontasihteeri - Byggnadstillsynssekr Päätöksen tiedot on syötetty Sipoon kunnan sähköiseen rakennusvalvontarekisteriin. Tätä asiakirjaa ei leimata eikä allekirjoiteta.

VALITUSOSOITUS (PÄÄTÖKSEN ASIASISÄLLÖSTÄ)

RakL 180 §
Valitusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta suunnittelutarvealueelle sijoittuvan rakennuspaikan osalta.

Rakennus- ja ympäristövaliokunnan tekemään päätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Valitusoikeus poikkeamisluvasta sekä rakentamisluvasta, johon sovelletaan suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, on:

1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke voi huomattavasti vaikuttaa;
4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
5) kunnalla;
6) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
7) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

RakL 179 §
Valitusoikeus rakentamisluvasta

Rakennus- ja ympäristövaliokunnan tekemään päätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Valitusoikeus rakentamisluvasta asemakaava-alueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan sellaiseen rakennuspaikkaan kohdistuvasta rakentamisluvasta, johon ei sovelleta suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, sekä erillisellä päätöksellä ratkaistavasta sijoittamisluvasta näillä alueilla on:

1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
4) kunnalla;
5) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
6) museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakentamisluvasta on myös Lupa- ja valvontavirastolla.

RakL 182 §
Valitusoikeus purkamisluvasta

Rakennus- ja ympäristövaliokunnan tekemään päätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Valitusoikeus purkamisluvasta on:

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

Kun rakennus on valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä, valitusoikeus rakennuksen purkamista koskevasta päätöksestä on myös Lupa- ja valvontavirastolla ja museoviranomaisella.

RakL 183 §
Valitusoikeus maisematyöluvasta

Rakennus- ja ympäristövaliokunnan tekemään päätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Valitusoikeus maisematyöluvasta on:

1) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
2) kunnan jäsenellä;
3) kunnalla;
4) naapurikunnalla, jonka alueidenkäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
5) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Jos maisematyöluvalla toteutetaan lainvoimaista asema- tai yleiskaavaa, valitusoikeus maisematyöluvasta on:

1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
2) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on kuulutuksella tiedoksi saatettu. Valitus on toimitettava niin, että se on käytettävissä määräajan viimeisenä päivänä kirjaamon aukioloaikana. 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
-päätös, 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
-päätös, 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: Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI
Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Faksinumero: 029 56 42079
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet

OIKAISUVAATIMUSOHJEET (KÄSITTELYMAKSUSTA)

Tämän päätöksen käsittelymaksuun tyytymätön voi tehdä käsittelymaksusta kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätöksen 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 siitä, kun lasku on vastaanotettu. Valitus on toimitettava niin, että se on käytettävissä määräajan viimeisenä päivänä kirjaamon aukioloaikana. 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:
- lasku, johon haetaan oikaisua
- miten laskua halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.
Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

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