

**HAKIJAT****Ajoneuvotori Oy**  
**Raudoittajantie 1, 06450 PORVOO****RAKENNUSPAIKKA**

Kiinteistötunnus	638-031-3207-0009
Kaupunginosa	KAUPUNGINOSA 31
Kortteli	3207
Tontti	9
Kiinteistön pinta-ala	4 000 m <sup>2</sup>
Osoite	Pienteollisuustie 30, 06450 PORVOO
Osuus tilasta	koko tila
Kaavatilanne	Asemakaava

**TOIMENPIDE****Varastohalli**  
**Maalämpö**

Lisäselvitys  
Vanha rakennuslupa 638-2021-0397 rauetetaan kun uusi lupa myönnetään.

Työt aloitettava	4.10.2027 mennessä
Työt oltava valmiit	4.10.2029 mennessä
Luvan valmistelija	Johtava rakennustarkastaja Koskela Joni

**KAAVOITUSTILANNE JA MUUT MAANKÄYTTÖÖN LIITTYVÄT SUUNNITELMAT**

Asemakaava

**LUVAN RAKENNUS**

<b>Rakennustunnus</b>	<b>2</b>
Rakentamistoimenpide	uusi rakennus
Rakennusluokitus	Lämpimät varastot
Kerrosala	342 m <sup>2</sup>
Rakennusoikeudellinen kerrosala	342 m <sup>2</sup>
Kokonaisala	342 m <sup>2</sup>
Tilavuus	2 360 m <sup>3</sup>
Kerrosten lkm	1
Asuntojen lkm	1
Rakenteellinen paloturvallisuus	paloluokka P3 paloa hidastava

**HAKEMUKSEN LIITTEET**

- Ote kaupparekisteristä (20.4.2024)
- Selvitys rakennuspaikan omistus- ja hallintaoikeudesta (20.4.2024)
- Muu selvitys (20.4.2024)
- Hakemus (15.8.2024)
- Ote asema- tai ranta-asemakaavasta (20.4.2024)



- Kiinteistörekisteriote (20.4.2024)
- Asemapiirustus (12.6.2024)
- Pohjapiirustus (22.4.2024)
- Leikkauspiirustus (22.4.2024)
- Julkisivupiirustus (22.4.2024)
- Selvitys naapurien kuulemisesta (6.5.2024)
- Selvitys rakennuspaikan perustamis- ja pohjaolosuhteista sekä perustamistavasta (20.4.2024)
- Energiaselvitys (7.5.2024)
- Muu selvitys (20.4.2024)

## LAUSUNNOT

Porvoon vesi : 12.6.2024

Kiinteistö on liitettävä laitoksen vesijohto-, jätevesi- sekä hulevesiverkostoon. (kts. liite)

Ympäristönsuojelu : 5.6.2024 Puoltaa ehdoilla

Lausunto on liitteenä

Kaupunkisuunnittelu : 9.8.2024 Puoltaa ehdoilla

Kaupunkisuunnittelu kommentoi hakemusta 12.6.2024 ja totesi tuolloin että ei voi puoltaa hakemusta, joka oli asemakaavan vastainen istutettavan tontin osan käsittelyn ja ulkovarastointialueen aitaamista koskevien kaavamääräysten suhteen. Nyt hakemusta on muokattu. Ulkovarastointialue on poistettu jolloin aitaamistarvetta ei ole ja autopaikkoja on vähennetty ja sijoittelua muokattu asemakaavan mukaiseksi. Autopaikkatarpeen määrittely ei oikein ilmene asemapiirroksen sinänsä hyvin esitetystä laskelmasta, koska pohjapiirroksen mukaan rakennus olisi kokonaan varastotilaa mutta hakemuksessa käytetään kuitenkin termiä "teollisuus- ja varastorakennus". Joka tapauksessa kun hankkeen laajuus on 342 k-m<sup>2</sup>, riittää tontille sijoitettu 12 ap:n autopaikkatarjonta hyvin tuotanto- ja varastotilalle.

Edelleen osa autopaikoista sijoittuu siten, että etäisyyttä tontin istutettavaan osaan on ehkä vain noin viisi metriä. Peruuustila näyttäisi menevän näin ollen väistämättä istutettavalle tontin osalle. Niin ikään asemapiirroksesta ei ilmene, miten istutettava tontin osa on tarkoitus istuttaa. Istutettavan osan yli voi ja on oikeastaan välttämätöntäkin järjestää tonttiliittymä, mutta tontilla olevia toimintoja ei voi sijoittaa niin että istutettavaa aluetta käytetään käytännössä esimerkiksi sorapäällysteisenä pysäköintipihan osana. Sellainen ei ole asemakaavan mukaista.

Kaupunkisuunnittelu näkee luvan myöntämisen nyt mahdollisena sillä ehdolla, että rakennustyön aikana suunnitelma-asiakirjoja täydennetään istutussuunnitelmalla tai vaihtoehtoisesti sisällytetään istutussuunnitelma edelleen päivitettävään asemapiirroksen ja että istutettavan tontin osan käsittely todetaan rakennuspaikalla asemakaavan mukaiseksi ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Kaupunkisuunnittelu : 12.6.2024 Palautettu

Alueella on voimassa 25.2.2009 hyväksytty ns. Ölstensin Uppstensin asemakaava AK-426, johon liittyy erilliset rakennustapaohjeet. Silti myös asemakaavamääräyksissä on useita toteutusta ohjaavia ja siis sitovia asemakaavamääräyksiä joita on noudatettava.

Kysymyksessä on voimassa olevan rakennusluvan mukaiseen suunnitteluratkaisuun tehtävät muutokset. Jostain syystä tuo voimassa oleva rakennuslupa on myönnetty joiltain osin asemakaavan vastaisesti. Nyt kaupunkisuunnittelu valitettavasti joutuu ottamaan näihin yksityiskohtiin katnaa.

Asemakaavamääräyksen mukaan "ulkovarastointiin käytettävät alueet tulee aidata peittäväällä, vähintään 180 cm korkealla aidalla". Nyt korttelin pohjoiskärkeen näkyvälle paikalle sijoituvalla tontilla näyttää asemapiirroksen mukaan olevan runsaasti autojen ulkovarastointia. Näin ollen tämä ulkovarastointialue tulee aidata em. asemakaavamääräyksen mukaan.

Autopaikkoja on sijoitettu istutettavalle tontin osalle. Näin ei voi olla. Osa autopaikoista on myös niin ahtaasti sijoitettu, että ne ovat epärealistisia eivätkä käyttökelpoisia. Sijoittamalla rakennuksen tontille toisin, olisivat autopaikatkin helpommin sijoitettavissa. Toki nyt haetullakin rakennuksen sijoittelulla



olisi mahdollista ryhmitellä autopaikat tontin länsiosalle väljemmin.

Rakennus sinänsä on julkisivumateriaaleiltaan ja väriykseltään asemakaavan mukainen.

Valitettavasti kaupunkisuunnittelu ei voi puoltaa joilta osin asemakaavan vastaista rakennuslupahakemusta, vaikka kysymyksessä onkin pitkälti osin voimassa olevan rakennusluvan mukainen ratkaisu.

Kaupunki-infra : 1.7.2024 Puoltaa ehdoilla

Kaupunki-infra puoltaa rakennuslupahakemusta seuraavin ehdoin:

- Tontin ajoliittymien kohdalle on kadun sivuojaan asennettava vähintään 400 mm halkaisijaltaan olevat ojarummut. Näin on rakennuslupahakemuksen asemapiirustuksessa toki esitettykin. Rumpujen on oltava riittävän isot, jotta rummut eivät alkaisi padottaa ojien vesien virtausta.
- Tontin piha-alueen tasausta ei ole esitetty niin selkeästi, että voitaisiin lupapiirustuksia tarkastamalla varmistua siitä, että tontin kaikki hulevedet ohjataan kunnan hulevesiviemäriin. Tontin piha-alueen tasoitus on suunniteltava niin, että voidaan varmistua siitä, mihin kohtaan pihan hulevesikaivot pitää sijoittaa ja että niitä on riittävästi.
- Mikäli tontin toiminta tai varastointi on sellaista, jossa on riski öljyvuoodoille, on hulevesikaivojen oltava öljynerotuskaivoja.

Elina Leppänen, suunnittelupäällikkö, kaupunki-infra

## KUULEMINEN

Naapureilla ei ollut huomauttamista.

### Lisätietoja

Rakennusvalvonta on hoitanut naapurin kuulemisen kahden kiinteistön osalta ajalla 6.6. - 20.6.2024.

## PÄÄTÖSEHDOTUS

Lupa- ja valvontalautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan sekä vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettavaksi seuraavin ehdoin:

## PÄÄTÖS

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Vanha rakennuslupa 638-2021-0397 rauetetaan.

## PÄÄTÖKSEN PERUSTELUT

MRL 135 §:n mukaiset rakennusluvan myöntämisen edellytykset asemakaava-alueella täyttyvät.

## LUPAMÄÄRÄYKSET

Luvansaaja ja rakennushankkeeseen ryhtyvä on velvollinen huolehtimaan riittävästä valvonnasta.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt hankkeelle:

- Rakennustyön vastaavan työnjohtajan
- KVV-työnjohtajan
- IV-työnjohtajan

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



- Pohjatutkimus/perustamistapalausunto
- Rakennepiirustukset
- Ilmanvaihtosuunnitelma
- Vesijohto- ja viemärisuunnitelma
- Pintavesisuunnitelma
- Hulevesisuunnitelma
- Piha- ja istutussuunnitelma
- Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje

## **KATSELMUKSET JA TARKASTUKSET**

Rakennustyön aloittamisesta on tehtävä ilmoitus rakennusvalvontaviranomaiselle ja työn edetessä edellytetään seuraavien katselmusten suorittamista:

- Sijainnin merkitseminen
- Sijaintikatselmus
- Pohjakatselmus
- Rakennekatselmus
- LVI-katselmus
- Käyttöönottokatselmus
- Loppukatselmus

## **LUPAEHDOT**

Kaupunkisuunnittelun lausuntoa 9.8.2024 on noudatettava.

Mahdolliset radonhaitat on huomioitava rakennusvaiheessa.

Vastaavan työnjohtajan on pidettävä rakennushankkeesta tarkastusasiakirjaa.

KVV/IV-työnjohtajan on pidettävä rakennushankkeesta tarkastusasiakirjaa.

Putkistossa käytettävän maalämpönesteen käyttöturvallisuuden takia terveydelle ja ympäristölle myrkyllisten tai haitallisten kemikaalien käyttö on kielletty.

Porausraportti josta ilmenee reiän tiivistysmateriaali ja tiivistyssyvyys on toimitettava rakennusvalvontaan ennen käyttöönottoa.

Lämmönsiirtoputkisto on koeponnistettava ennen putkiston täyttämistä lämmönsiirtonesteellä. Koeponnistuspöytäkirja on toimitettava rakennusvalvontaan ennen käyttöönottoa.

Ympäristönsuojeluviranomaisen lausuntoa maalämpökaivon poraamisesta 5.6.2024 on noudatettava.

Rakennuksen paloluokka P3, paloa hidastava rakennus. Palovaarallisuusluokka on 1, johon liittyy vähäinen tai kohtuullinen palovaara. Ei sallita liuotinainemaalaamo-, puuverstas- tai muuta toimintaa, jossa on suuri palosyttymisriski/-paloräjähdyshaara. Suojaustasoluokka on 1, jossa tavallinen alkusammutuskalusto sekä tarvittaessa tehostettu alkusammutuskalusto.

Kaupunki-infran lausuntoa 1.7.2024 on noudatettava.

Mikäli rakennustyötä ei ole aloitettu kolmessa vuodessa ja saatettu loppuun viidessä vuodessa tämän päätöksen antamisesta, raukeaa nyt myönnetty lupa, ellei rakennusluvan myöntävä viranomainen hakemuksesta pidennä sen voimassaoloaika.

**VALITUSOSOITUS**  
**Hallintovalitus**

Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella.

Valitusviranomainen:

Helsingin hallinto-oikeus

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42069

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Avoinna: ma – pe klo 8:00 – 16:15

Valitusaika:

30 päivää päätöksen antopäivästä tätä päivää lukuun ottamatta.

Päätöksen antopäivä on 3.9.2024

Valituksen tekoaika päättyy 3.10.2024.

Valituskirjelmä:

Valituskirjelmässä on ilmoitettava:

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite,
- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi ja
- muutosvaatimuksen perusteet.

Valituskirjelmä on valittajan tai valituskirjelmän muun laatijan omakätisesti allekirjoitettava. Jos ainoastaan laatija on allekirjoittanut valituskirjelmän, siinä on mainittava myös laatijan ammatti, asuinkunta ja postiosoite.

Valituskirjelmään on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai viran puolesta oikeaksi todistettuna jäljennöksenä sekä todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.

Valitusasiakirjojen toimittaminen:

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät peille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valitusasiakirjat voi tehdä myös hallintoja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet#/>

Selvitys päätöksen antamisesta tiedoksi:

- päätös on julkaistu Lupapisteessä
- hankkeesta huomauttaneille tahoille on ilmoitettu päätöksestä.



## LAINVOIMAISSUOHJE

Olette saaneet myönteisen lupapäätöksen.

Päätös on lainvoimainen valitusajan umpeuduttua (ks. päätöksen valitusosoitus) tai kun päätöksestä tehty valitus on käsitelty lopullisesti. Helsingin hallinto-oikeus antaa todistuksen päätöksen lainvoimaisuudesta.

Lainvoimaisuustodistuksen hakeminen:

Voit hakea lainvoimaisuustodistuksen lähettämällä vapaamuotoisen anomuksen joko

1. sähköpostilla osoitteeseen helsinki.hao@oikeus.fi, tai
2. postitse Helsingin hallinto-oikeuteen osoitteeseen Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki.

Anomuksen mukaan tulee toimittaa

- lupapäätös kokonaisuudessaan
- päätökseen liitetty valitusosoitus
- julkipanoilmoitus
- todistuksen toimitus- ja laskutusosoite

Lainvoimaisuustodistuksen hakemisen avuksi löytyy myös lomake [www.porvoo.fi](http://www.porvoo.fi) -sivuilta hakusanalla "Lainvoimaisuustodistus".

Lainvoimaisuustodistuksen toimitus:

Helsingin hallinto-oikeus toimittaa lainvoimaisuustodistuksen omana erillisenä asiakirjana, joka vahvistetaan sähköisellä allekirjoituksella. Lainvoimaisuustodistus toimitetaan valitusajan umpeuduttua tilaajalle sähköpostitse tai kirjeitse.

Todistuksesta peritään oikeusministeriön asetuksen (1121/2021) mukainen todistusmaksu. Maksu on 32 euroa vuosina 2022–2024.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Osoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42069

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

Avoinna: ma – pe klo 8:00 – 16:15