

<b>HAKIJA</b>	Retail Property Investment Oy perustettavan KOY:n lukuun , Isolammintie 1, 04600 MÄNTSÄLÄ
<b>RAKENNUSPAIKKA</b>	753-423-0004-0148 Jokilaaksontie 1, 04130 Sipoo
Kiinteistön nimi	Åkernäs
Pinta-ala	541943 m <sup>2</sup>
Kaavamerkintä	KL Liikerakennusten korttelialue
Kaavatilanne	Asemakaava N39
<b>TOIMENPIDE</b>	- Liikerakennuksen (Tokmanni) rakentaminen, 2 894 k-m <sup>2</sup> - Aidan rakentaminen
Rakennettava kerrosala	2894 m <sup>2</sup>
Kokonaisala	3010 m <sup>2</sup>
Tilavuus	22080 m <sup>3</sup>
Pääsuunnittelija	Saarinen Jouni Martti Tapio arkkitehti
ARK-rakennussuunnittelija	Saarinen Jouni Martti Tapio arkkitehti
Suunnittelutehtävien vaativuusluokat	Pääsuunnittelija vaativa ARK-rakennussuunnittelija vaativa
Lisäselvitys	Rakennetaan pääosin yksikerroksinen ja puurunkoinen liikerakennus, jossa tekniset tilat 2. kerroksessa.  Rakennuksen paloluokka on P2.  Kiinteistön rajalle rakennetaan kaavan mukainen 1700 mm korkea aita, joka muodostaa visuaalisen ja ääniteknisen esteen huoltopihan suuntaan.  Rakennus liitetään kaukolämpöverkkoon sekä kunnan vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoon.  Valomainokset ajastetaan siten, että ne palavat vain kaupan aukioloaikana - alkaen 1/2 tuntia ennen ja päättyen 1/2 tuntia jälkeen.
Poikkeus	Vähäiset poikkeamiset asemakaavasta: 1. Rakennusta ei rakenneta Nikkiläntien puoleiseen rakennusalueen rajaan kiinni, eikä sen kattomuoto noudata rakennustapaohjeen useampitahoista suositusta; perustelut: ahtaan tontin muodon vuoksi rakennuksen koordinaatisto on valittu Aarrepuistonkujan puoleisen rajan suuntaiseksi, jotta pysäköinti ja rakennuksen sisäinen hyllytys saadaan tehokkaaksi, lisäksi kattomuodon elävöitystä kompensoidaan julkisivuritiilillä ja julkisivuun tulevilla ikkuna-aukotuksilla.

2.  
Pysäköintialue ylittää pohjoissivulla (1,7 m) ja itäisivulla (4,5 m) kaavan mukaisen pysäköintialueen rajan; perustelut: paikoitusalueen rakenne - ylitystä kompensoidaan pohjoissivun istutuksilla ja itäisivulle rakennetaan tukimuuri + aita, jolloin autot jäävät näköesteen taakse.

3.  
Liittymäkiellosta poikkeaminen huoltoliikenteelle Aarrepuistonkujan päässä;  
perustelut: pohjoisrajalle huoltoliikenteen liittymä mahdollistamaan rekan ympäriajo ja poistuminen Aarrepuistonkujan kautta; huoltoliikenne ajastetaan siten, että se ei tapahdu aamuisin, eikä iltapäivällä päiväkodin saattoliikenteen aikana.

## KUULEMINEN

Naapurit on kuultu kunnan toimesta (MRL 133 §)  
- Hakemuksen johdosta on jätetty seuraavat huomautukset:

1.  
Kiinteistö 753-423-5-112 on huomauttanut julkisivujen valomainoksista, paikoitus- ja huoltopihan valaistuksesta ja melusuojauksesta, aitaamisesta pientalojen suuntaan, kierrätyspisteestä sekä työmaa-aikaisesta toiminnasta ja sen vaikutuksesta yksityiselle alueelle; kiinteistön omistaja on perustellut huomautuksensa.

2. Kiinteistö 753-423-5-120 on huomauttanut julkisivujen valomainoksista, paikoitusalueen valaistuksesta, aitaamisesta pientalojen suuntaan sekä kierrätyspisteen sijainnista; kiinteistön omistaja on perustellut huomautuksensa.

Hankkeeseen ryhtyvä ja pääsuunnittelija ovat pitäneet neuvottelun ko. naapurien kanssa 26.1.2024 - neuvottelun pääaiheena on ollut rajalle rakennettava aita, sen sijainti, tyyppi sekä rakentamis- ja huoltovelvollisuus.

## LAUSUNNOT

Lausunnon antaja  
Lausuntopvm  
Sisältö

Sipoon Vesi - Sibbo Vatten  
24.01.2024

Kiinteistö sijaitsee Sipoon Veden toiminta-alueella ja sen on liityttävä Sipoon Veden vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Valmiit tonttijohdon päät on rakennettu tontin rajalle saakka. Sprinklerilaitteistoja ei saa kytkeä suoraan Sipoon Veden vesijohtoverkostoon.

Lausunnon antaja  
Lausuntopvm  
Sisältö

Ympäristöterveydenhuolto  
24.01.2024  
Lausunto 24.1.2024, ks. erillinen liite

Lausunnon antaja  
Lausuntopvm

Itä-Uudenmaan pelastuslaitos  
19.01.2024

Lausunnon antaja  
Lausuntopvm

Asemakaavaote  
24.01.2024

Lausunnon antaja  
Lausuntopvm  
Sisältö

Osoitteen vahvistus  
12.01.2024  
Kohteelle vahvistetaan osoitteeksi Jokilaaksontie 1.

Lausunnon antaja

Katu- ja viheralueet

Lausuntopvm	17.01.2024
Sisältö	Lausunto 17.1.2024, ks. erillinen liite
Lausunnon antaja	Katu- ja viheralueet
Lausuntopvm	23.01.2024
Sisältö	Lausunto 23.1.2024, ks. erillinen liite
Lausunnon antaja	Mittaus ja kiinteistöt
Lausuntopvm	22.01.2024
Sisältö	Valtuutan Retail Property Investment Oy:n osoittaman yhtiön hakemaan rakennuslupaa Tokmannin liikerakennushankkeelle Sipoon kunnan puolesta.
Lausunnon antaja	Asemakaavoitus
Lausuntopvm	22.01.2024
Sisältö	Lausunto 22.1.2024, ks. erillinen liite

## ESITTELIJÄN PÄÄTÖSEHDOTUS

Harkitaan oikeaksi maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää lupa sekä vahvistaa esitetyt piirustukset - pois lukien julkisivuissa osoitetut valomainokset, jotka tulee hyväksyttävä erillisellä lupaprosessilla - noudatettavaksi seuraavin ehdoin;

samalla myönnetään haettu vähäinen poikkeus

- rakennusalan rajaan kiinni rakentamisen
- paikoitusalueen rajan ylittämisen sekä
- liittymäkiellon osalta:

Työnjohtajat	Ennen rakennustyön aloittamista on hyväksyttävä: <ul style="list-style-type: none"><li>- Rakennustyön vastaava työnjohtaja</li><li>- KVV-työnjohtaja</li><li>- IV-työnjohtaja</li></ul>
Erytissuunnitelmat	Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle toimitettava seuraavat selvitykset ja suunnitelmat: <ul style="list-style-type: none"><li>- Rakennepiirustukset</li><li>- Ilmanvaihtosuunnitelma</li><li>- Vesijohto- ja viemärisuunnitelma</li><li>- Ulkoväriyysuunnitelma</li><li>- Piha- ja istutussuunnitelma</li><li>- Kosteudenhallintasuunnitelma</li><li>- Valaistussuunnitelma</li></ul>
Katselmukset	Rakennustyön edistymisen mukaan on pyydyttävä seuraavien katselmusten toimittamista: <ul style="list-style-type: none"><li>- Aloituskokous</li><li>- Aloituseroilmoitus</li><li>- Sijainnin merkitseminen</li><li>- Pohjakatselmus</li></ul>

- Sijaintikatselmus
- Rakennekatselmus
- Erityinen palotarkastus ennen käyttöönottoa
- Käyttöönottokatselmus
- Loppukatselmus

Muut lupaehdot

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

Kosteudenhallintasuunnitelma on toimitettava ennen aloituskokousta.

Työmaasuunnitelma toimintoinen (mm. varastointi, logistiikka, työmaa pysäköinti, jätehuolto) ja rajauksineen tulee toimittaa ja hyväksyttävä johtavalla rakennustarkastajalla ennen aloituskokousta.

Itään suuntautuvalta julkisivulta tulee kokonaisuudessaan poistaa Tokmannin logo kiinteistöön rajautuvalle pientaloalueelle suuntautuvan haitan vuoksi (hallitseva näkymä, valo). Muiden julkisivujen osalta tulee hyväksyttävä erillisen lupaprosessin kautta ympäristökuvassa tähän sijaintiin ja rakennuksen mittakaavaan sovitettujen valomainokset (sijainti, värit, fontin koko) ennen lopullista rakennekatselmusta.

Tontin pientalojen suuntaan asemakaavassa edellytetty aitaaminen tulee toteuttaa ennen varsinaiseen rakennustyöhön ryhtymistä työmaa-alueen rajaamiseksi. Riittävän suojan toteutumiseksi aita tulee rakentaa maantasosta ja asemakaavan edellyttämään korkeuteen; muuri- ja aitatyyppi sekä näiden sijoitussuunnitelma tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnan lupakäsittelijällä ennen aidan toteutusta. Mikäli aita suunnitellaan rajalle, tulee siitä saada naapurin kirjallinen suostumus.

Paikoitus- ja huoltopihan toiminnasta syntyvän melun vähentäminen tulee toteuttaa rakenteellisin ratkaisuin sekä istutusten avulla ennen rakennuksen käyttöönottoa. Paikoitusalueen, huoltopihan ja tontin valojen suuntaukseen, tehoon ja aikaohjaukseen tulee kiinnittää valaistussuunnitelmassa riittävästi huomiota asutukseen ja lähiympäristöön suuntautuvan haitan minimoimiseksi.

Asemakaavassa on osoitettu ohjeellinen alue jätteiden kierrätykselle. Toiminnalle ei ole esiintynyt tarvetta hankkeen yhteydessä. Ko. kaava-alueella on toinen vastaava aluevaraus toisen liikekorttelin yhteydessä. Jätepisteen sijainti arvioidaan uudelleen mahdollisen tarpeen esille tullessa.

Kiinteistön tulee liittyä Sipoon Veden vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Sprinklerilaitteistoja ei saa kytkeä suoraan Sipoon Veden vesijohtoverkostoon.

Mahdolliset radonhaitat on huomioitava rakentamisessa.

Kortteli sijaitsee pohjavesialueella; alueen asemakaavaan on kirjattu määräykset pohjavesialueen huomioon ottamisesta sekä rakentamisen aikana että rakennetussa ympäristössä.

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.

Rakennus tulee kytkeä Hätäkeskuksen automaattiseen paloilmoitinjärjestelmään.

Porvoo Ympäristöterveydenhuolto on antanut lausunnon 24.1.2024; lausunnon ehtoja on noudatettava hankkeen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa.

Sipoon vammaisneuvosto on antanut lausunnon 26.1.2024; lausunto tulee jatkosuunnittelun osalta ottaa huomioon vähintään Valtioneuvoston asetus rakennusten esteettömyydestä -määräysten mukaisesti.

Kunnan Katu- ja viheralueet -yksikkö on antanut lausunnon 17.1.2024; hulevesisuunnitelman täydennykset tulee hyväksyttävä kunnan hulevesiasiantuntijalla ennen aloituskokousta. Piha-alueen sadevesikaivot tulee varustaa öljynerottimilla.

Kunnan Katu- ja viheralueet -yksikkö on antanut lausunnon 23.1.2024; lausunnon mukaisesti Aarrepuistonkujan liittymäalueelle on varmistettava riittävät näkemäalueet; lisäksi Aarrepuistonkujan katualueen mahdollisesti tarvitsemien muutosten suunnittelusta, toteutuksesta ja kustannuksista vastaa hankkeeseen ryhtyvä - ko. suunnitelmat tulee hyväksyttävä kunnan Katu- ja viheralueet -yksikössä.

Kunnan kaavoitus on antanut lausunnon 22.1.2024; lausunnon mukaan täydennetty piha- ja istutussuunnitelma on hyväksyttävä kaavoituksessa ja rakennusvalvonnan lupakäsittelijällä ennen piha-alueen toteutusta.

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.

Naapureiden huomautusten johdosta on kirjattu määräykset päätöksen lupaehtoihin koskien julkisivujen valomainoksia, paikoitus- ja huoltopihan valaistusta ja melusuojausta, aitaamista sekä kierrätyspistettä.

Sovelletut oikeusohjeet MRL 125 §, 175 §

Päätöksen antaminen Päätös annetaan julkipanon jälkeen 07.02.2024, jolloin sen katsotaan tulleen

asianosaisten tietoon.  
Viimeinen valituspäivä päätöksestä on 08.03.2024.

#### 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 09.03.2027 mennessä ja saatettava loppuun 09.03.2029 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: Radanrakentajantie 5, 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.

Oikaisuvaatimusviranomaisen  
Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Sipoon kunnan rakennus- ja ympäristövaliokunta

Kirjaamon yhteystiedot:  
Postiosoite: PL 7, 04131 Sipoo  
Käyntiosoite: Lukkarinmäentie 2  
Sähköpostiosoite: kirjaamo@sipoo.fi  
Vaihe: +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.