

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 puistomuuntamo; piha-alue aidataan.

SJOITTAMISEN 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 hyväksyttävä:

- 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 stabiiliteettia 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 hyväksyttävä rakennusvalvonnan lupakäsittelijällä ennen ko. töihin ryhtymistä.

Ilmatiiveysmittaus on suoritettava ennen käyttöönottoa. (ilmanvuotoluku qE50 alle 4 m³/(h m²)).

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

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

