

Rakennuslupahakemus, Hämeenmaan Kiinteistöt Oy

Ympäristövaliokunta 14.02.2024 § 91
43/10.03.03.01/2024

Valmistelu ja lisätiedot Johtava rakennustarkastaja Timo Tarkkala, puh. 040 749 7065.

Hämeenmaa Kiinteistöt Oy hakee rakennuslupaa: S Market myymälän laajentaminen Prismaksi. Hakija pyytää lupaa rakennustyön tai toimenpiteen suorittamiseen ennen kuin lupaa koskeva päätös on saanut lainvoiman (MRL 144 §).

Rakennuspaikka

Orimattila, Erkontie 16, kiinteistöt 560-418-9-975, 560-418-9-974 ja 560-418-9-970

Rakennuksen ja laajennuksen tiedot

Rakennuksen paloluokka on P1
Rakennus varustetaan merkki- ja turvavaloilla
Rakennuksen palovaarallisuusluokka 1
Rakennuksen suojaustaso 3: rakennus varustetaan paloviranomaisen ohjeiden mukaisesti automaattisella sammuuslaitteistolla sekä rakennus varustetaan automaattisella paloilmoituslaitteella.

Laajennuksen kerrosala 1846 m², koko myymäarakennuksen kerrosala 8949 m² ja kokonaisala 10394 m².
Laajennuksen tilavuus 11330 m³ ja koko rakennuksen tilavuus 64800 m³.

Rakennusoikeus 9500 m², josta jää käyttämättä 448 m².
Autopaikkavaatimus 1ap/ 70m², yhteensä 130 ap. Tontilla autopaikkoja yhteensä 261 kpl joista liikuntaesteisille yhteensä 6kpl.
Väestösuojavelvoitteen mukaiset suojapaikat ostetaan Orimattilan kaupungin omistamasta kalliosuojasta.

Rakennus betonielementtirakenteinen ja betoninen pilari-palkkirunko. Laajennuksen julkisivut pääosin kuitusementistä valmistettua muotolevyä: Egitone/Tectiva, väri TE15 vaalean harmaa.

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa asemakaava A198, lainvoimaisuuspäivä 15.6.2023.

KM-1 Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Uudisrakennusten massoittelun ja julkisivujen tulee sopeutua kaupunkikuvaan. Yli 20 m pitkiä yhtenäisiä julkisivupintoja tulee jaotella porrastuksilla, aukotuksilla ja materiaalieroilla, jotta rakennus sopeutuu mittakaavaltaan ympäristöönsä. Erkontien puoleista julkisivua on elävöitettävä näyteikkunoilla tai vitriineillä. Julkisivun päävärin tulee olla vaalea.

9500 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

LPA(0102-1) Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontin, jonka autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Lausunnot

Pelastusviranomaisen 23.1.2024

Kaavoitusviranomaisen 23.1.2024

Terveysturvaviranomaisen 31.1.2024

Lahden museo 2.2.2024

Väestönsuojeluviranomaisen 13.2.2024.

Saapuneet lausunnot ovat liitteenä 5.

Naapurien kuuleminen

Rakennusvalvonta kuullut yhdeksän rajanaapuria, kuuleminen päättyi 5.2.2024.

Yhdeltä naapurilta tullut huomautus, jonka mukaan rakennusta ei saa sijoittaa nykyisen Erkontien päälle, vaan on pidettävä Orimatin linjassa.

Toisen naapurin huomautuksessa on, että esitetyn Rinkipisteen paikka tulisi siirtää.

Rakennusluvan perustelut

Rakennushanke täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 135 §:n määräykset.

Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakennushanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
- 2) rakentaminen täyttää sille 117 §:ssä säädetyt sekä muut tämän lain mukaiset tai sen nojalla asetetut vaatimukset;
- 3) rakennus soveltuu paikalle;
- 4) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 5) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle; sekä
- 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria tai vaikeuttaa naapurikiinteistön sopivaa rakentamista.

Edellä 125 §:n 3 ja 4 momentissa tarkoitettuja korjaus- ja muutostöitä koskevaa lupaa ratkaistaessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä rakennusluvan edellytyksistä säädetään.

Esittelijä Johtava rakennustarkastaja Timo Tarkkala

Päätösehdotus

Ympäristövaliokunta päättää myöntää rakennusluvan myymälärakennuksen laajentamiselle hakemuksen mukaisesti.

Rakennustoimenpide on yksityiskohdissaan tehtävä voimassa olevien säännösten ja määräysten mukaisesti.

Eri viranomaisten lausuntojen ehtoja on noudatettava rakentamisessa.

Elintarvikkeiden käsittelytilojen erityissuunnitelmat tulee erikseen hyväksyttävä terveydensuojeluviranomaisella.

Myymäälä käytössä koko rakentamisen ajan. Työmaa on erotettava ja suojattava rakennustöiden aikana siten, ettei siitä aiheudu merkittävää haittaa ympäristölle eikä vaaraa henkilöturvallisuudelle ja terveydelle.

Rakennusluvan 2024-7 ehtoja noudatettava rakentamisessa.

Lisäksi ympäristövaliokunta päättää myöntää MRL 144§ mukaisen aloittamisoikeuden toimenpiteelle ennenkuin päätös saanut lainvoiman. Hakija velvoitetaan toimittamaan yhteensä 50 000,00 €:n vakuus niiden haittojen ja vahinkojen korvaamiseksi, jotka päätöksen mahdollinen kumoaminen tai muuttaminen voi aiheuttaa.

Tämän pykälän osalta pöytäkirja tarkistetaan kokouksessa.

- - - - -

Johtava rakennustarkastaja täydensi päätösehdotuksen seuraavasti;

Ympäristövaliokunta päättää myöntää rakennusluvan myymälärakennuksen laajentamiselle hakemuksen mukaisesti.

Rakennustoimenpide on yksityiskohdissaan tehtävä voimassa olevien säännösten ja määräysten mukaisesti.

Energiaselvitys ja siihen liittyvä energiatodistus tulee laatia ennen rakennustöiden aloittamista sekä on kokonaisuudessaan päivitettävä ennen rakennuksen käyttöönottoa.

Eri viranomaisten lausuntojen ehtoja on noudatettava rakentamisessa.

Elintarvikkeiden käsittelytilojen erityissuunnitelmat tulee erikseen hyväksyttävä terveydensuojeluviranomaisella.

Koska myymälä käytössä koko rakentamisen ajan, työmaa on erotettava ja suojattava rakennustöiden aikana siten, ettei siitä aiheudu merkittävää haittaa ympäristölle eikä vaaraa henkilöturvallisuudelle ja terveydelle.

Rakennusluvan 2024-7 ehtoja noudatettava rakentamisessa.

Naapurin huomautuksen perusteella pakkausjätteen keräyspiste (Rinki-ekopiste) on jätetty pois suunnitelmista.

Lisäksi ympäristövaliokunta päättää myöntää MRL 144§ mukaisen aloittamisoikeuden. Aloittamisoikeus myönnetään hakemuksen mukaisesti purku- ja perustamistöille ennenkuin päätös saanut lainvoiman. Hakija velvoitetaan toimittamaan yhteensä 50 000,00 €:n vakuus niiden haittojen ja vahinkojen korvaamiseksi, jotka päätöksen mahdollinen kumoaminen tai muuttaminen voi aiheuttaa.

Tämän pykälän osalta pöytäkirja tarkistetaan kokouksessa.

Päätös Ympäristövaliokunta päätti yksimielisesti myöntää täydennetyn päätösehdotuksen mukaisesti rakennusluvan julkipanon jälkeen viranomaisen asettamin ehdoin.
Päätöksen antopäivä on 19.2.2024.

Tämän pykälän osalta pöytäkirja tarkistettiin kokouksessa.

Täytäntöönpano: pöytäkirjanote hakijalle, lausunnon antajille ja huomautuksen jättäneille.