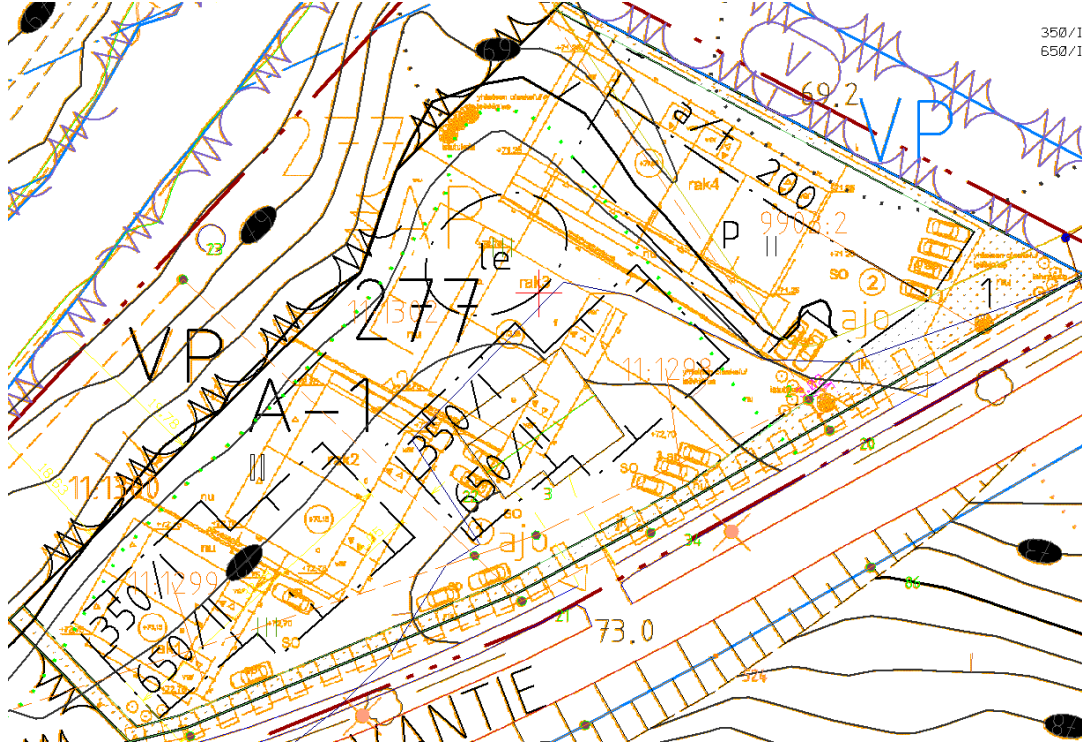




Kaavoittajan lausunto Vuotavantie 14 kortteli 277

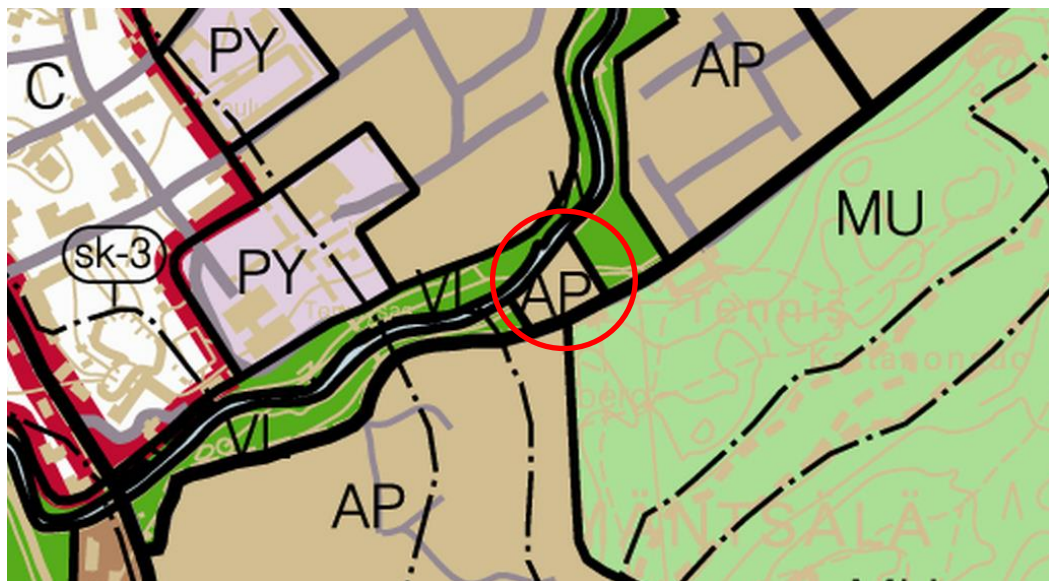
1. Edellytykset

Asemapiirros ruskealla voimassa olevalla korttelin 277 asemakaavalla.



Kortteli 277 sijaitsee n. 1 km:n etäisyydellä keskustasta ja n. 400 m:n päässä Kirkonmäestä, koulusta ja urheilukeskuksesta. Pohjoispuolella ja idässä on rivitaloja ja etelässä metsäinen harju ja kallioita.

Yleiskaava



Kirkonkylän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa 2020 (kunnanvaltuusto



hyväksynyt 14.6.2004 ja lainvoimainen) alue on merkitty:

AP

Pientalovaltainen asuntoalue.

Alue varataan pääasiassa omakoti-, paritalo- ja rivitalorakentamiseen. Alue sisältää myös asumiselle tarpeelliset palvelut ja alueen käyttöön liittyvät virkistys-, pysäköinti- ja yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä liikenneväylät. Alueelle saa sijoittaa myös asuinympäristöön soveltuvia työpaikkoja asemakaavassa tarkemmin määritellyin edellytyksin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota omaleimaisen ja viihtyisän ympäristökuvan muodostumiseen. Alueella tulee järjestää turvalliset ja sujuvat kevyen liikenteen yhteydet lähipalveluihin ja joukkoliikennepysäkeille.

2. Rakennuslupahakemus

Rakennuslupaa haetaan 3 paritaloilta ja 1 rivitalolta. Rakentaminen vastaa asemakaavamerkintää A-1 jossa sallitaan sekä 1 ja 2-kerrosiset pien- tai luhtitalot.

3. Kaavoituksen nykyisiä tavoitteita korttelin 277 vyöhykkeellä

Taajaman tulisi uudistua siten, että palveluja ja keskustatoimintoja lähellä olevat alueet pyritään rakentamaan tiiviisti. Kustannussäästöjä täydentävässä tiivistämisessä:

- Vanhat tontit 2000m² jaetaan ja peruskorjattava heikkokuntoinen talo saneerataan.
- Tiivistäminen mahdollistaa usean pienen asunnon rakentamisen tontille esim. 2000m / 500k-m merkitsee n. 8 kpl 60m² asuntoa.
- Tiet ja kunnallistekniikka ovat valmiina, tosin usein kapasiteetti voi olla ongelma.

Kortteli 277 sijaitsee lähellä keskustaa, vyöhykkeellä jossa on rakennettu myös kerrostaloja. Tavoitteena näillä vanhoilla omakotitalo-alueilla on täydennysrakentaminen miljööseen sopivilla tavoilla esim. pienillä omakotitalomaisilla rivi-, luhti- ja pienkerrostaloilla. Tavoitteena on säilyttää alueen tunnelma ja käyttää sille ominaista muotokieltä (mm. puurakennuksin, harjakatto, runkosyvyys, ikkunajaot jne.). Alueen tulee olla miljöötään "valmis" kokonaisuutena uudistettavan tontin rakentamisen jälkeen.

3. Naapurien kuulemisessa ei ollut huomautusta

4. Kaavoittajan lausunto

Hakemus poikkeaa asemakaavasta:

- 1) Asemakaavassa on I-kerroksisille max rakennusoikeus 700 k-m² ja hakemuksessa on. 844,6 k-m² ylittäen harkinnanvaraisen 10%.
- 2) Asemakaavan rakennusrajat ylittyvät yli 10%, rakennukset on jaettu pienempiin yksiköihin.

Kaavoittaja puoltaa poikkeusluvan myöntämistä koska esitetty ratkaisu toimii.

Tonttikohtainen rakentamistehokkuus $e=0,21$, huomioiden tonttien suorakulmasta poikkeava muoto, on riittävän väljä I-kerroksiselle rakentamiselle.

Pihat ovat pieniä, mutta rajoittuvat puistoihin, jolloin ne ovat kuitenkin viihtyisiä. Syynä poikkeuslupaan on markkinatilanteen kysyntä mikä kohdistuu ko. alueella yksilöllisempiin ja pienempiin rakentamiskokonaisuuksiin kuin asemakaavan ratkaisu.

Mäntsälässä 18. päivänä tammikuuta 2021

Tapio Sillfors asemakaavains. Mäntsälä 040-3145454 / tapio.sillfors(at)mantsala.fi