

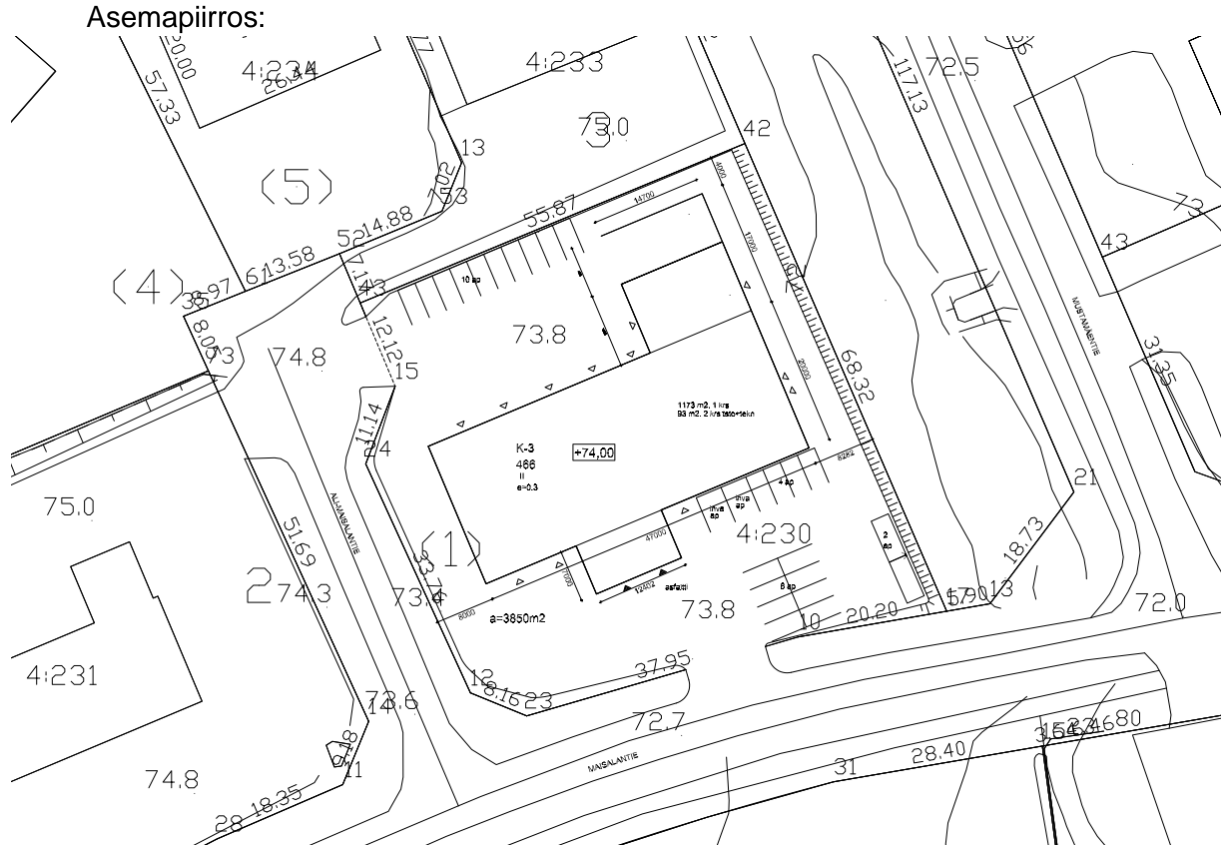


Poikkeuslupatarkastelu Ali-Maisalantie 1 kortteli 466 tontti 4

1. Poikkeuslupahakemus

Mäntsälän Carpojat Oy:n rakennushanke osoitteessa: Ali-Maisalantie 1, 04600 Mäntsälä tarvitsee poikkeusluvan korttelissa 466 tontilla 4 seuraaviin muutoksiin:

- Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen K-3 käyttötarkoituksen laajennusta.
- Rakennusoikeuden ylitykselle 1155 k-m² => 1266 k-m² yht. 111 k-m² (9,6 %).
- Liittymäkiellosta Maisalantielle.



2. Edellytykset

Asemakaava

Korttelin 466 on asemakaavassa vahvistunut 19.6.2006 ja määrätty:

K-3 Liike- ja toimistotilojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikois-tavaran kaupan myymälätilojen lisäksi muun vähittäiskaupan myymälätiloja enintään 2000 k-m². Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaiupan/elintarvikkeiden myymälätiloja.

Maisalantien puoleisella korttelirajalla on liittymäkielto.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistotilat 1 ap / 70 k-m²

Myyvälätilat 1 ap / 30 k-m²

Tontin pinta-ala 3850 m² ja rakennusoikeus e=0,30 / 1155 k-m² ja haetaan 1266 k-m² ylityksenä 111 k-m² (9,6%).



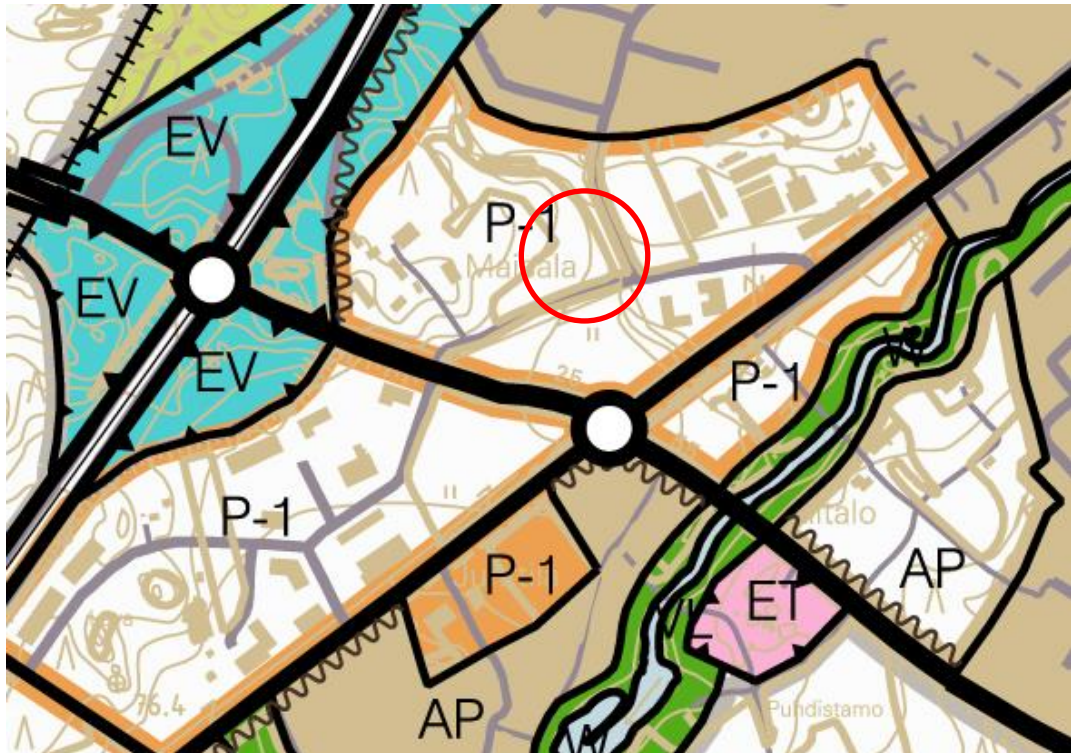
Ilmakuva Tontista 466/4



Näkymä kaakosta Mustamäentien ja Maisalantien risteyksestä.



Yleiskaava



Kirkonkylän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa 2020 (kunnanvaltuusto hyväksynyt 14.6.2004 ja lainvoimainen) alue on merkitty:

P-1

Palvelujen ja hallinnon alue.

Alue varataan pääasiassa palvelutoiminnoille, hallinnolle, erikoiskaupalle ja ympäristöön soveltuville muille työpaikoille. Alue sisältää myös sen käyttöön liittyvät virkistys-, pysäköinti- ja teknisen huollon alueet sekä liikenneväylät. Alueelle ei saa sijoittaa yli 2 000 k-m²:n kokoista päivittäistavarakauppaa. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota alueen ympäristökuvaan erityisesti sisääntuloteiden maisemassa.

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on merkitty: ”*Taajamatoimintojen alue.*”

Kaavoituksen tavoitteita korttelin 466 vyöhykkeellä

Mäntsälän Porttiin ohjataan usein tarvittavien yritysten kortteleita, koska se on liikenteellisesti autoilla erinomaisesti sijoittuva. Tällaisia ovat mm. erikoiskauppa ja koneisiin liittyvät palvelut.

Rakentamisessa pyritään yhtenäiseen miljööseen ja viimeisteltyyn alueen hoitoon koska se sijoittuu Mäntsälän sisääntuloon eli Mäntsälän Porttiin.



3. Naapurien kuuleminen

Suomen Plussa Yhtiöt Oy

Päivitetty lausuma liittyy rakennushankkeeseen ryhtyvän 12.05.2021 päivitetystä lupakuvista.

- Suomen Plussa Yhtiöt Oy ei hyväksy 12.05.2021 asemapiirroksessa tontinrajaan kiinni piirrettyjä kymmentä (10) parkkipaikkaa.
- Suomen Plussa Yhtiöt Oy on ollut yhteydessä 18.05.2021 rakennushankkeesta ja parkkipaikoista myös paloviranomaiseen (Paloinsinööri Jarno Kivistö / 0400 742 048) → tontin rajaan ei voida asettaa / ottaa käyttöön parkkipaikkoja neljää (4) metriä lähempää tontin rajaa ilman rajanaapurin hyväksyntää, neljä metriä on myös paloviranomaisen määrittämä suojaetäisyys. Paloviranomaisen kanssa käydyssä keskustelussa käytiin läpi myös se, että parkkiruuduissa ei saa säilyttää tai varastoida esimerkiksi kolarikorjaamon ajoneuvojen autoraatoja / romuautoja tai varastoida mitään muuta irtaimistoa tai muita tarvikkeita tai autonrenkaita. Roskakatokset / jätehuollon toimintaa / jätekatosta / jätekatoksia ei ole määritelty tähän rakennettavaan kiinteistöön määritelty (paloturvallisuus).
- Rajaan kiinni piirrettyjä kymmentä (10) parkkipaikkaa ei voida todellisuudessa edes käyttää nykyisen mitoitettun suunnitelman mukaisesti, johtuen ylemmällä tontilla olevan rajanaapurin tonttien maastojen korkoerojen sekä pengerryksien luiskien vuoksi. Suunnitelmaan ei ole piirretty edes, piha-aitaa saati sitten tarvittavaa maanpainetta kestävää paalutettua / betonivalettua / raudoitettua tukimuuria, joka estää ylemmän tontin maa-aineksien sortumisen / romahtamisen → rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee huomioida se ettei hän aiheuta muille toimijoille / tonteille / piha-alueille / olemassa oleville pengerryksille / luiskille vahinkoa tai vaurioita uudisrakennuksen rakennusvaiheilla. Rajalla tarvitaan luiska tai luiskan korvaava erittäin järeä maanpainetta kestävä paalutettu-raudoitettu-betonivalettu tukimuuri.
- Voimassa oleva asemakaava määrää, että rakennuskohteessa tulisi olla yksi (1) autopaikka / per 30 k-m² eli tällaisenaan kohteessa tulisi olla autopaikkoja seuraavasti 1301 kerrosala m² = 44 autopaikkaa (kerrosalasta puuttuu ”kylmävarasto”). Rakennuksen koko ja rakennuksen sijoitus tulee suhteuttaa tontille niin, että tontille saadaan riittävä määrä pysäköintitilaa ja että tontilla pystyy liikkumaan rakennuksen ympärillä. Ilmeisesti kohteeseen olisi tulossa autokorjaamo, kolarikorjaamo, rengasliike ja autokatsastus eli tarvitaan suuri määrä parkkipaikkoja ja toimivat liikennejärjestelyt → Kiinteistöstä puuttuu asemakaavan mukaisia autopaikkoja erittäin paljon.
- Suunnitelmassa ei ole esitetty raskaankaluston parkkipaikkoja ollenkaan, eikä myöskään raskaankaluston liikkumista korkoerojen vaihtelevalla tontilla eli miten raskas ajoneuvokalusto pääsee kääntymään rakennuksen ympärillä / ottavatko tontin rakenteet kiinni pitkien autojen rakenteisiin.
- Suunnitelman uusimmassa versiossa rakennuksen jatkoksi ”takapihalle” on piirretty kolmelta seinältä kiinni oleva ”kylmävarasto” jota ei ole otettu huomioon rakennusoikeudessa, onko kyseessä kolarikorjaamon toimitila. Kylmän varaston osalta ei tule täyttymään myöskään neljän (4) metrin etäisyys, johtuen siitä että suunnitelmassa ei ole otettu huomioon yllä mainitussa parkkipaikka asiassa huomioon otettavia seikkoja, lisäksi kylmänvaraston etäisyysmitat eivät täytä nykyisessäkään suunnitelmassa neljää (4) metriä rajasta räystäslinjan osalta.



- Rakennushanke ylittää rakennusoikeuden merkittävästi ja lisäksi vaikka rakennusoikeuden ylityksen laskelmissa ei ole otettu edes kylmävarastoa huomioon rakennusoikeuden ylityksessä eli todellisuudessa rakennusoikeuden ylitys on todella merkittävää, jota Suomen Plussa Yhtiöt Oy ei tule hyväksymään / puoltamaan poikkeamislupaa taikka saati rakennuslupaa → Liian iso rakennus kylmineen varastoineen ja riittämättömineen parkkipaikkoinen kyseiselle tontille (asemakaava määräykset).
- Rakennuksen rakennusoikeuden ylittäminen lisää ennestään sen, että kiinteistölle suunnitellun liian suuren rakennuksen toimimattomat liikennejärjestelyt eivät tule toimimaan / eivätkä ole edes realistisesti toteutettavissakaan (asemakaava määräykset). Hanke tulee suunnitella alusta alkaen niin, että kohteen liikennejärjestelyt toimivat sekä tämä tulee ottaa huomioon myös poikkeamisluvan tai rakennusluvan käsittelyssä, uusi kohde ei voi vaarantaa tai heikentää muiden alueella toimivien kiinteistöjen toimintaa / liikennejärjestelyjä. Ei voida lähteä rakennushankkeesta siitä, että on olemassa tontti ja sille pitää saada mahtumaan kaikki toiminnot, vaikka ne eivät realistisesti olisi edes täysin toteuttavissa.
- Parkkipaikkoja on liian vähän asemankaavan mukaisesti, joka tulisi aiheuttamaan jo ennestään ahtaalle Ali-Maisalantielle luvatonta pysäköintiä taikka pysähtymisiä, jolloin liikenne muille tonteille vaikeutuu / estyy / vaarantuu / pelastusviranomaisten toiminta estyy (liitteenä valokuva raskaankaluston kohtaamisesta, jolloin Ali-Maisalantie on aivan liian kapea / entä jos joku on pysäköinyt ?).
- Talvella tontille ei ole mahdollista tehdä lumenläjitystä mihinkään, etteivätkö tontin kulkureitit tulisivat tukkeutumaan.
- Raskas rekkaliikenne ei tule taipumaan Maisalantielle ehdotetun liittymän kautta samoin kuten se on esimerkiksi viereisellä tontilla järjestetty tontin vasemmasta reunasta, jolloin rekka voi peruuttaa suoraan rakennuksen päädyssä olevaan tilaan, mutta tämäkin on aiheuttanut poikkeustilanteita, koska vaikka tilaa on naapurissa (Euromaster) niin ei sitä kuitenkaan riittävästi ole sielläkään, niin että rekkaliikenne toimisi turvallisesti. Saapuville rengaslavoille ja varaosalavoille ei ole kiinteistöllä laskutilaa, ilman että etteikö tontin kulkureitit tukkeutuisi.
- Rengasvarastotilaa kohteessa on aivan liian vähän, kun vertaa esimerkiksi naapurissa toimivan rengasliikkeen toimintaa ja sen, että hekin ovat joutuneet vuokraamaan lisää säilytystilaa uusille renkaille sekä säilytettävälle renkaille ja silti renkaita on erittäin paljon myös ulkotiloissa / piha-alueilla kuten esimerkiksi jätteeksi / uusiokäyttöön menevät renkaat ovat erittäin isolla vaihtolavalla, mutta tälle tontille eivät nämäkään toiminnot mahdu.
- Liitteenä valokuvat Carpoikien nykyisten toimitilojen pihatiloista parkkipaikkoinen, jotka ovat aivan täynnä pysäköityjä autoja ja nykyisessä toiminnassa olevien asiakkaiden autot eivät millään tule mahtumaan rakennushankkeen kaavallulle tontille.
- Suomen Plussa Yhtiöt Oy ei puolla taikka hyväksy Carpojat Oy:n rakennushanketta tai mahdollista poikkeuslupaa tai mahdollista rakennuslupaa sellaisenaan kuin miten se on nyt olemassa olevissa 12.05.2021 päivitettyissä suunnitelmissa esitetty.



Valokuva Carpojat Oy:n nykyisestä toimipisteestä valokuvattuna niin, että valokuvasta hahmottaa piha-alueen ja parkkipaikkojen tarpeen pelkälle korjaamotoiminnalle. Nykyinen piha-alue on aivan täynnä korjattavia tai huollettavia autoja.



Valokuva Carpojat Oy:n nykyisestä toimipisteestä valokuvattuna niin, että valokuvasta hahmottaa piha-alueen ja parkkipaikkojen tarpeen pelkälle korjaamotoiminnalle. Nykyinen piha-alue on aivan täynnä korjattavia tai huollettavia autoja.





Valokuva Carpojat Oy:n nykyisestä rengasliikkeen toimipisteestä valokuvattuna niin, että valokuvasta hahmottaa piha-alueen ja parkkipaikkojen tarpeen pelkälle rengasliikkeen toiminnalle. Nykyinen piha-alue on aivan täynnä renkaiden vaihtoon tai huoltoon tulevia autoja.



Valokuva Ali-Maisalantieltä valokuvattuna niin, että valokuvasta hahmottaa Ali-Maisalantien tienleveyden ja sen, että kyseisellä tieosuudella ei ole mahdollista pysäköidä tai pysähtyä tiealueelle niin, etteikö se estäisi kulkua Ali-Maisalantien kiinteistöihin.





Euromaster/K1 katsastajat

Me Euromaster/K1 katsastajat olemme toimineet Maisalantien varrella reilut 10 vuotta ja kun katsom hanketta jossa rakennetaan yli 2 x suurempi kiinteistö 10% pienemmälle tontille herättää huolta Maisalantien / Ali-Maisalantien / Mustamäentien liikenteen turvallisuus ja sujuvuus.

1. Nykyajan pitkät rekat (32m) eivät mahdu ko. tontille eikä läpiajo tehdyllä tavalla onnistu ko. hallissa.
2. Kun raskaat ajoneuvot eivät mahdu ko. kiinteistön pihaan "ilman että halli olisi aina tyhjä" niin jonotus tapahtuu Maisalantiellä / Ali-Maisalantiellä. Tämä "plokkaa" alueen muiden yritysten raskaan liikenteen kulun!
3. Maisalantien/Ali-Maisalantien kapeus aiheuttaa sen että päivittäinen auto- / tavaraliikenne estyy alueella jo oleviin kiinteistöihin kun ohi ei pääse. (tämän voi jo nyt osittain huomata K-Rautian tontilla (465) vaikka sinnekin pitkät rekat mahtuvat kiinteistölle kokonaisuudessaan).
4. Ko. kiinteistöön asioiville henkilöautoille varattuja asiakas parkkipaikkoja on niin vähän että niille ei löydy lisätilaa muualta kuin Maisalantieltä/Ali-Maisalantieltä. Kuvan parkkitilat riittävät Carpoikien henkilökunnalle (12 hlö) mutta missä asiakkaat pitäisivät autojaan jotka ovat tulossa korjaamolle?
5. Kyseisessä kiinteistössä on tarkoitus toimia auton huolto/korjaamo/kolarikorjaamo/rengasliike/katsastus niin esim. kolarikorjaamon autot ovat parkkipaikoilla viikkoja ennen kuin kaikki osat on saatu ja auto on nouto valmis asiakkaalle (Vianorin nykyisessä toimipaikassa Linnatie 5 voi nähdä tuon tilanteen tällä hetkelläkin). Tarkastellessa nykyisen Carpojat 400m² +Vianor 800m² erilliset toimipaikat niin niidenkin parkki alueet näyttäivät ahtaalta.
6. Vianor rengasliikkeen toimintaan tarvitsee olla romu-rengas kierrätyskontti ja asiakas rengas-säilytystila. Alalla kun on kaksi sesonkia vuodessa niin myös nämä ajat ovat logistiikan kannalta haastavia. ts. tämä vaatii satoja neliöitä vapaata piha tilaa mihin kuormat puretaan täyspitkistä rekoista?? Tuossa hankkeessa sitä ei ole lainkaan joten herää kysymys mihin nuo tuotteet?
7. Liikenneturvallisuuden ja logistiikan kannalta nämä on ongelmallista heille mutta varsinkin koko alueen toiminnalle!!

Yhteenveto:

- Rakennusoikeutta ei tule ylittää.
- Ko. tontti on yksinkertaisesti aivan liian pieni esitetulle suunnitelmalle.
- Liittymä Maisalantielta vaarantaa yleisen liikenneturvallisuuden ja sujuvuuden koska rekat eivät pääse Maisalantien toisesta (Hyvinkääntien sillan-alitus kork. 3.6m) päästä. Joten ainoa reitti raskaalla kalustolla näihin muihin kiinteistöihin kulkee ns. sahan risteyksen kautta!
- Tässä tulee erityisesti huomioida myös Maisalantien merkittävä liikenteen kasvu kun alueen suuret yritystoiminnan tontit toteutuvat (Vastapäinen KL 445 K-5 sekä RTV tontit).

Ps. Meidän oma hanke 11 vuotta sitten (olimme tuolloin alueen ensimmäinen kiinteistö) **toteutui vain ja ainoastaan** siitä syystä, että rakennus oli riittävän pieni tonttiin nähden ja saatiin kaksi tontin kummassakin **kaukaisemmissa kulmissa olevaa liittymä**, jotta silloiset kuorma-autot mahtuvat pihallemme kuorman purkuun/lastaukseen ja tämä riippumatta siitä onko hallissa jo kuorma-auto sisällä.



4. Viranomaisten lausunnot

Teknisten palvelujen lausunto

Liittymä voidaan järjestää Maisalantieltä poikkeusluvalla. Liittymän rakentamisessa tulee kuitenkin huomioida nykyiset johdot mm. kaasu- ja sähkölinjat. Ennen rakentamisen aloittamista tulee kaasu- ja sähkölinjojen suojaamistarve käsitellä asianomaisen kanssa, tässä tapauksessa Nivos Energia Oy. Lisäksi kadun kuivatus tulee liittymässä varmistaa M400 rummulla.

Asemakaavoittajan lausunto

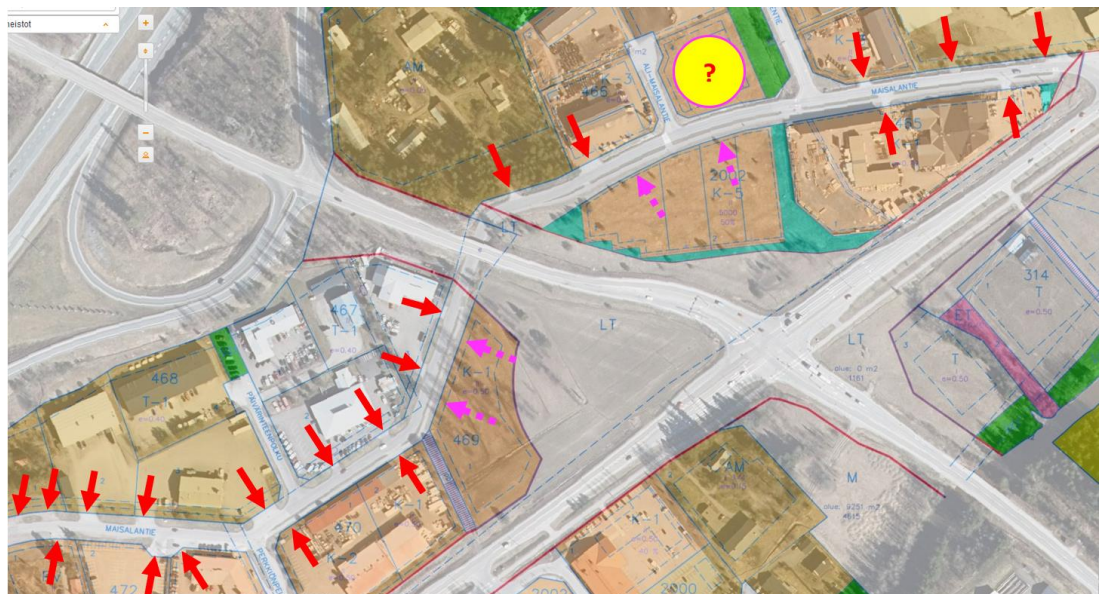
Käyttötarkoitus:

K-3 Liike- ja toimistotilojen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätilojen lisäksi muun vähittäiskaupan myymälätiloja enintään 2000 k-m². Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaiupan/elintarvikkeiden myymälätiloja.

Korttelissa on myönnetty rakennusluvut aiemmin hakemuksen mukaisille liikeyrityksille ja tälle tontille huomioiden tilaa vaativan kaupan pinta-alavaatimukset voidaan todeta hakemuksen mukaisten asiakashakuisten yrityspalveluiden sopivan kunnan tavoitteiden mukaisina kortteliin 466.

Maisalantien puoleiseln korttelirajan liittymäkielto:

- 1) Naapurille Ali-Maisalantien länsipuolella on 2009 myönnetty liittymä.
- 2) Liittymän poikkeusluvalla myöntämiseen vaikuttavat:
 - Maisalantien pohjoisreunalla ei ole jalankulkijoille kevyen liikenteen reittiä tai jalkakäytävää ja näkyvyys hyvä.
 - Maisalantie on yritys- kuiin kokoojakatu, koska tonttiliittymiä on tiuhassa.
 - Nopeusrajoitus on pääsytien luokkaa 40 km/t.
 - Raskaat ajoneuvot ajavat rakennettavan hallin Ali-Maisalantien puoleisen päädyn läpi ja niille on luonteva ajaa Maisalantien kautta pois.
 - Yhdenvertaisuus PL 6§ Maisalantielle ovat muut yritykset saaneet liittymän.





Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistotilat 1 ap / 70 k-m2

Myymälätilat 1 ap / 30 k-m2

Rakennusala I kerr. 1174 k-m2 + II kerr 93 k-m2 yht. 1266 k-m2 yritystilaa joka eroaa K-3 toiminnoista koska kyseessä ei ole kaupan myymälätila. Nykyisten asemakaavojen vastaavissa yritystiloiissa on autopaikkavaatimus 1ap / 50k-m2. Asemapiirroksessa on 1ap / 50 k-m2 vaatimuksen mukaisesti 25 ap.

Tontin pinta-ala 3850 m2 ja rakennusoikeus $e=0,30$ / 1155 k-m2 ja haetaan 1266 k-m2 ylityksenä 111 k-m2 (9,6%).

Rakennusoikeuden ylitys alle 10% käsitellään rakennusluvassa. Erityistä huomiota tulee kiinnittää liikenteen toimivuuteen Ali-Maisalantiellä mikä tulisi yritystoimintojen kerrosalan lisääntyessä rakentaa leveämpänä uudistaen.

Asemakaavoittaja puoltaa poikkeusluvan myöntämistä:

- Liittymän salliminen Maisalantielle liittymäkiellosta huolimatta.
- Autopaikoitusvaatimuksena ko. yritystiloiissa 1 ap / 50 k-m2.
- Rakennusoikeuden vähäinen ylitys (alle 10%), autopaikoituksen järjestely, täytöt ja leikkaukset sekä tarvittavat rakenteet tarkastellaan rakennusluvassa.

Poikkeusluvan perusteet täyttyvät MRL 171§ ja 58§:

- 1) Paikka sopii asiakashakuiseseen yritystoimintaan, koska vieressä ovat vastaavan tyyppisten yritysten ryhmät ja Mäntdsälän portti on hyvin saavutettava ja kehitettävä yritysalue.
- 2) Liittymä Maisalantielle on myönnetty muille vastaavassa asemassa oleville yritystonteille.

Erityisenä perusteena on, että yritystilat keskittävät asiakaslähtöisiä kone- ja ajoneuvopalveluita Mäntsälän portin yrityskeskittymään sijoittuen Hyvinkää – Porvoo (KEHÄ V), moottoritien ja Helsingintien (Mt140) risteykseen ja siten tiivistää yhdyskuntarakennetta. Alueella ovat työntekijöille tarpeelliset palvelut valmiina.

Mäntsälässä 18. päivänä toukokuuta 2021

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