

HAKIJA

My Padel Oy
Ailakinkatu 1, 15230 LAHTI

RAKENNUSPAIKKA

Mäntsälä, 505-407-0011-1495
Lukiontie 4, 04600 MÄNTSÄLÄ
Määräala

Kiinteistön nimi

Lukio

Pinta-ala

14429 m²

Kaavatilanne

Asemakaava 147

Sallittu kerrosala

9000 m²

Rakennettu kerrosala

4675 m²

TOIMENPIDE

Urheiluhallin rakentaminen.
Maalämpökaivon rakentaminen.

Rakennusoikeudellinen kerrosala

1501 m²

Hankkeen tiedot

Kerrosala

1501 m²

Kokonaisala

1501 m²

Tilavuus

15080 m³

Lisäselvitys

Palloiluhalli, jossa yläkerrassa kahvio ja biljarditila parvekkeella.

Ennakkokatselmuksent ja kuuleminen

Naapurien kuuleminen on tehty kunnan toimesta. Yhdellä naapurilla on huomautettavaa. Huomautus Lupapisteessä.

Huomautuksen tehnyt As. Oy Mäntsälän Karhunpesä sijaitsee hallia vastapäätä Karhulantien länsipuolella.

Huomautukset perusteluineen pohjaavat maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n kohtiin 1, 3 ja 6. Huomautuksessa hanke nähdään asemakaavan vastaisena, eikä se myöskään sovellu rakennuspaikalle. Lisäksi se haittaa tarpeettomasti naapurua.

Vastine huomautukseen:

Rakennus tulee asemakaavan Y-alueelle eli julkisten rakennusten ohjeelliselle rakennusalueelle.

Mailapelihalli kahvioineen on yleiseksi rakennukseksi luokiteltava, omistajuus ei ole rajoitettu julkisomisteisuuteen tai vastaavaan.

Alueelle ei ole kaavassa myöskään määritelty toimintoa sen tarkemmin (vrt. huomautuksen "kirjasto")

Alueen pääasiallisesti julkisivumateriaaliksi on asemakaavaan liittyvässä ohjeessa määritelty punatiili. Viereinen alueen päärakennuksena toimiva lukio on punatiiliverhoiltu ja tämä korkeudeltaan lähes yhtä korkea halli on haluttu vähemmän massiiviseksi ja synkäksi huomioiden Karhulantien maisema. Valkoisella värillä ja koristereliefeillä on pyritty luomaan valoisampaa ja viihtyisämpää katukuvaa.

Kaikkien liikuntatoimintojen sijoittaminen vain yhdelle alueelle tai

rakentamisen kieltäminen teollisuusalueella jo sijaitsevan padelhallin vuoksi ei ole MRL:n mukainen perustelu.

Liikenne Karhulantiella ei mainittavasti tule lisääntymään, ajoyhteys on Lukiontieltä.

Halli sijoittuu sille osoitetulle ohjeelliselle rakennusalueelle, etäisyys lähimpiin rakennuksiin on noin 23 metriä ja rakennuskorkeus alle 10 metriä (9,41). Täten rakennus ei varjosta naapurikiinteistöä.

Mahdollinen julkisivun heijastus ja häikäisy sekä meluhaitta eivät ole relevantteja, mutta jotka tulee huomioida tarkemmissa suunnitelmissa. Alue toteutuu asemakaavan mukaisena. Se, että ollaan totuttu tiettyyn tilanteeseen tai pelätään arvonalaskua, ei ole peruste luvan hylkäämiseen. Kun otetaan huomioon asemakaavan sallima rakennusoikeus, asemakaavamääräys, rakennuksen suunnittelu ja sijoittuminen rakennuspaikalle, rakennus on muodoltaan sopusuhtainen ja sopeutuu ympäristöönsä eikä aiheuta tarpeettomasti haittaa naapurikiinteistölle.

Hanke on maankäyttö- ja rakennuslain sekä asemakaavan mukainen ja täten lupa on myönnettävä.

LAUSUNNOT

Lausunnon antaja Sähkölaitoksen lausunto
Lausuntopvm 08.06.2021
Lausunnon tulos ehdollinen
Sisältö Kaapelinäyttö tehtävä tontille, sillä tontin läpi menee liittymiskaapeleita.

Lausunnon antaja Vesilaitoksen lausunto
Lausuntopvm 08.06.2021
Lausunnon tulos lausunto
Sisältö Kiinteistön tulee liittyä vesihuoltoverkostoihin.

Lausunnon antaja Paikkatietoinsinöörin lausunto
Lausuntopvm 08.06.2021
Lausunnon tulos lausunto
Sisältö Ajo kiinteistölle tapahtuu asemapiirroksen mukaan Lukiontien puolelta. Näin ollen osoite on Lukiontie 4. Koska rakennus on risteyksessä, sen toissijainen osoite on Karhulantie 3. Karhulantielta tulee vain kevyenliikenteen yhteys kiinteistölle.

Lausunnon antaja Asemakaavainsinöörin lausunto
Lausuntopvm 08.06.2021
Lausunnon tulos puollettu
Sisältö Ehdotettu rakentaminen on asemakaavan mukaista.

Rakennus on väistämättä massaltaan suuri ja vaikea sovittaa lukion kokonaisuuteen. Esitetty ratkaisu on suhteellisen kevyt joten se soveltuu miljööseen.

Liikennejärjestelyt ovat toimivat.

PÄÄTÖSEHDOTUS

Kuntakehityslautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain sekä sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun luvan sekä vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettavaksi seuraavin ehdoin:

Työnjohtajat	<p>Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Vastaava työnjohtaja- IV-työnjohtaja- KVV- työnjohtaja
Erityissuunnitelmat	<p>Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle toimitettava seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ilmanvaihtosuunnitelma- Vesijohto- ja viemärisuunnitelma- Maalämpökaivon porausraportti- Kosteudenhallintasuunnitelma- Energiatodistus- Pohjatutkimus- Rakennepiirustukset
Katselmukset	<p>Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle ja työn toteuttaminen edellyttää seuraavien toimenpiteiden ja katselmusten suorittamista:</p> <ul style="list-style-type: none">- Aloituseroilmoitus- Aloituskokous- Sijainnin merkitseminen- Sijaintikatselmus- Rakennekatselmus- Erityinen palotarkastus- Käyttöönottokatselmus- Loppukatselmus <p>Vastaavan työnjohtajan tulee pitää rakennustyön tarkastusasiakirjaa. IV- työnjohtajan tulee pitää ilmanvaihtotyön tarkastusasiakirjaa. KVV- työnjohtajan tulee pitää kvv-työn tarkastusasiakirjaa.</p> <p>Tarkastusasiakirjojen allekirjoitetut kopiot liitetään lupapisteeseen käyttöönotto- ja loppukatselmuksessa.</p> <p>Hankkeelle on nimettävä päärakennesuunnittelija. Hän allekirjoittaa kaikki rakennesuunnitelmat.</p> <p>Saatujen lausuntojen ehtoja tulee noudattaa.</p> <p>Rakennus on kaikilta osin tehtävä siten, että kosteuden pääsy ja kertyminen rakennuksen osiin tai sisäpinnoille estyy. Kohteita mm. salaojitus, maanpinnan muotoilu, riittävät tasoerot lattia/ymp.maanpinta maanvaraisissa lattioissa (kellaria lukuunottamatta), ryömintätila, ulkoseinät, vesikatto, aukot ja läpiviennit kaikissa. Kaikki märkätilojen roiskevedelle alttiit pinnat on varustettava asianmukaisella vesieristyksellä. Rakennusaikaisen kosteuden poistamisesta on huolehdittava ennen rakenteiden peittämistä.</p> <p>Rakennukseen ja/tai tulotieltä näkyvään paikkaan on laitettava talon osoitenumerokilpi.</p>

PÄÄTÖS

Ehdotuksen mukainen.

Naapurin huomautuksen johdosta ja näkymään pehmentämiseksi tulee Karhulantien puoleinen asemakaavan istutettavaksi osoitettu alue toteuttaa riittävän korkein havu- ja lehtipuuistutuksin.

Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 24.06.2021, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.
Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 26.07.2021.

Rakennustyön aloittaminen

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin lupa on lainvoimainen ja lupamääräyksissä edellytetty vastaava työnjohtaja on hyväksytty.

Käyttöönotto

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennenkuin se on katselmuksessa käyttöön hyväksytty.

Luvan voimassaolo

Rakennustyö on aloitettava 27.07.2024 mennessä ja saatettava loppuun 27.07.2026 mennessä. Lupa raukeaa mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

VALITUSOSOITUS

Kuntakehityslautakunnan päätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella.

Valituskirjelmä on toimitettava Helsingin hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa päätöksen antopäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta.

Päätöksen antopäivä 24.06.2021

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua voimassa olevan tuomioistuinmaksulain (1455/2015) mukaisesti.

Valitusviranomainen, osoite ja postiosoite
Helsingin hallinto-oikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Valituskirjelmässä on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valituskirjelmään on liitettävä

- kuntakehityslautakunnan päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja, liitettävä valituskirjelmään valtakirja, jollei valittaja ole valtuuttanut häntä suullisesti valitusviranomaisessa.

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajassa Helsingin hallinto-oikeudelle. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensim-mäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lä-hettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.