

Kuntakehityslautakunta
Kuntakehityslautakunta

§ 71
§ 98

16.06.2021
08.09.2021

Rakennuslupa, urheiluhalli, Lukiontie 4, Mäntsälä / Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle

348/10.03/2021

Kuntakehityslautakunta 16.06.2021 § 71

My Padel Oy hakee rakennuslupaa mailapelihallille Mäntsälän kirkonkylään Mäntsälän lukion viereen osoitteeseen Lukiontie 4.

Rakennuspaikka on 3000 m²:n suuruinen määräala asemakaavan korttelista 123. Kortteli muodostaa yhden yleisten rakennusten tontin (Y, 14440 m²), jolla on yhteensä rakennusoikeutta 9000 m².

Vieressä on vuonna 2007 valmistunut punatiiliverhoiltu kolmikerroksinen Mäntsälän lukio (4675 m²). Urheiluhalli sijoittuu korttelin luoteisosaan Lukiontien ja Karhulantien risteyksen tuntumaan sekä olevan paikoitusalueen väliin.

Rakennus on pääosin yksikerroksinen, teräsverhoiltu väritykseltään pääosin valkoinen (kelta-, harmaa-, ruskeatehostein), harjakattoinen harjakorkeudeltaan noin 13 metriä korkea halli.

Rakennuksen kerrosala on 1501 m² ja tilavuus 15080 m³. Hallissa on tilat eri pallopeleille sosiaalitiloineen sekä yläkerrassa parvekkeellinen kahvio ja biljardipelipaikat.

Lämmönlähteenä on maalämpö ja aurinkopaneelit

Piha-alueelle on esitetty padel-kenttä, treeniseinä ja paikoitusalueen laajennus (17 autopaikkaa).

Naapurit on kuultu kunnan toimesta ja yhdellä naapurilla on huomautettavaa hankkeen johdosta. Huomautus liitteenä.

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 naapuria.

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 Karhulantielle ei mainittavasti tule lisääntymään, ajoyhteys on Lukiontieltä.
 - Halli sijoittuu sille osoitetulle ohjeelliselle rakennusalalle, 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.

Suunnitelmat on laatinut rakennusarkkitehti Asko Eerola. Hän toimii myös kohteen pääsuunnittelijana.

Valmistelu: johtava rakennustarkastaja Päivi Kauppinen-Ketoja

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta myöntää haetun liitteenä olevan rakennusluvan päätösehdotuksen mukaisesti.

Käsittely: Johtava rakennustarkastaja Päivi Kauppinen-Ketoja oli kuultavana asiantuntijana asiassa.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan lisäyksellä, että naapurin huomautuksen vuoksi ja näkymän pehmentämiseksi tulee Karhulantien puoleinen asemakaavan istutettavaksi osoitettu alue toteuttaa riittävän korkein havu- ja lehtipuuistutuksin.

Liite 1. Rakennuslupa 21-0141-R

Liite 2. Naapurin huomautus

Kuntakehityslautakunta 08.09.2021 § 98

LAUSUNTO VALITUKSEEN HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE RAKENNUSLUPAAN 21-141-R

Muutoksenhaunalainen päätös. Mäntsälän kuntakehityslautakunta
16.6.2021 § 7, rakennuslupa, My Padel Oy, Lukiontie 4.

Helsingin hallinto-oikeus pyytää kuntakehityslautakunnan lausuntoa
30.9.2021 mennessä koskien lautakunnan tekemään päätökseen tullutta
valitusta.

Valituksen on tehnyt Asunto Oy Mäntsälän Karhunpesä ja valituksessa
pyydetään kumoamaan lautakunnan päätös ja velvoittamaan Mäntsälän
kunta ja My Padel Oy yhteisvastuullisesti korvaamaan valittajan oikeuden-
käyntikulut.

Lausunto valitukseen

Asunto Oy Karhunpesä on jättänyt jo rakennusluvan vireilletulovaiheessa
huomautuksen. Huomautukseen on vastattu sekä hankkeeseen ryhtyvän
toimesta että lupapäätöksessä.
Hallinto-oikeuteen jätetty valitus on perusteiltaan samantyyppinen kun ra-
kennuslupavaiheessa. Myönnetyn rakennusluvan perusteet ovat lupapää-
töksessä 21-141-R.

Valituksen johdosta todetaan lisäksi

Rakennushanke on asemakaavan mukainen.

Kaavamerkintä:

Asemakaavan Y-merkintää käytetään silloin kun ei ole tarpeen osoittaa
käyttötarkoitusta tarkemmin. Esimerkiksi Y/k merkintä tarkoittaisi, että alue
on varattu kunnan tarpeisiin ja vastaavasti YU-merkintä rajaisi alueen ra-
kennuksen toiminnan vain urheilutoimintaan. Y-käyttötarkoitukseen kuulu-
via toimintoja voidaan toteuttaa myös yksityisesti, kun toiminnan luonne on
julkinen ja sisältyy Y-merkintään (erilaiset urheilurakennukset, kuten palloi-
luhallit). Huomioitava myös, että kunta alueen vuokraajana on katsonut
suunnitellun toiminnan sopivan ja osaltaan tukevan korttelin Y-käyttötarkoi-
tusta.

Soveltuvuus ja sijainti:

Suunnitellun hallin harjakorkeus on 13 metriä. Samalla tontilla oleva lukio-
rakennus on 3-kerroksinen, hallia yli 4 metriä korkeampi ja massiivisempi
(Näkymä Liedontielle).

Rakennusten korkeutta ei ole asemakaavassa rajattu. Pelihallin Karhulan-
tien puoleinen seinäkorkeus (rakennuskorkeus) on alle 10 metriä ja raken-
nuksen etäisyys rajasta 6 metriä. Asemakaava sallisi rakennuksen sijoitta-
misen kolmeen metriin rajasta.

Kaiken kaikkiaan rakennus tulee yli 22 metrin päähän As Oy Mäntsälän
Karhulanpesän rakennuksesta, joten sen ei voida katsoa aiheuttavan var-
jostusta tai merkittävää heijastusta. (Leikkauspiirustus Auringon tulokul-
ma/varjostus.)

Rakennuksen vaikutusta naapurien näköalaan ei voida pitää asemakaavan
perusteella tai muutoinkaan lainvastaisena.

Perustetta sille, että rakennus ei sovellu rakennuspaikalle, ei voida pitää

riittävinä luvan epäämiselle myöskään rakennustapaohjeeseen vedoten. Rakennustapaohjetta ei ole hyväksytty asemakaavan yhteydessä eikä ohje ole ollut mukana kaavaan liittyvässä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyssä.

Rakennustapaohjeilla ei ole välitöntä oikeudellista merkitystä arvioitaessa sitä, onko hanke MRL 135.1 §:n edellyttämällä tavoin asemakaavan mukainen. Alue on vain osittain toteutunut ohjeiden mukaisesti. Rakennusluvan ehtoihin on lisätty naapurien huomioimiseksi ja näkymän pehmentämiseksi ehto, että Karhulantien puoleinen asemakaavan istutettavaksi osoitettu alue tulee toteuttaa riittävän korkein havu- ja lehtipuuistutuksin.

Rakennusoikeus

Rakennuspaikan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 9000 m² ja kerrosluku kolme. Pelihallin kerrosala on 1501 m² ja lukion 4675 m². Yhteensä kerrosalaa jää käyttämättä vielä 2824 m². Rakennukset sijoittuvat kortteliin asemakaavan mukaisesti.

Suunniteltu pelihallirakennus soveltuu paikalle, on muodoltaan sopusuhtainen ja ympäristöön sopeutuva eikä aiheuta tarpeettomasti haittaa naapuri-kiinteistölle eikä vaikeuta alueen muuta rakentamista.

Mäntsälän kuntakehityslautakunnan My Padel Oy:lle myöntämä pelihallin rakennuslupa täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n rakennusluvan edellytyksen asemakaava-alueella sekä muutoinkin luvan myöntämisen edellytykset eikä siten perusteita hankkeen epäämiselle ole ollut.

Muutoin kuntakehityslautakunnalla ei ole asiasta uutta lisättävää edellä mainitun sekä aiemmin esitetyn lisäksi. Lautakunta esittää, että valitus hylätään. Valittajan vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta viivästyskorkoineen tulee aiheettomana hylätä.

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää antaa hallinto-oikeudelle edellä olevan lausunnon valitukseen sekä liittää siihen tarvittavat asiakirjat ja oheismateriaalin.

Käsittely: Johtava rakennustarkastaja Päivi Kauppinen-Ketoja oli kuultavana asiantuntijana asiassa.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

- Merkittiin, että Asko Eerola ilmoitti esteellisyydestä (ns. edustusjävi) ja poistui kokouksesta asian esittelyn ja käsittelyn ajaksi