

Kuntakehityslautakunta
Kunnanhallitus

§ 133
§ 332

03.11.2021
22.11.2021

Asemakaavan muutos / LIDL / Kortt. 2000 JA 2003 / kaavatyön lakkauttaminen

557/10.02.03/2021

Maankäyttölautakunta 18.03.2009 § 36

Lidl Suomi Ky hakee liitteenä olevalla 16.3.2009 päivätyllä kirjeellä asemakaavan muutosta omistamalleen kiinteistölle.

Kiinteistöllä on yrityksen liiketilat ja tarkoitus on rakennuttaa samalle tai jaettavalle tontille lisää liiketilaa.

Nykyisessä asemakaavassa kiinteistöllä on sekä K-1 merkintä että AR-merkintä ja lisärakentaminen ei ole mahdollista ilman merkintöjen muuttamista uutta käyttötarkoitusta vastaavaksi.

Itse rakennusoikeus ei merkittävästi muutu.

Lidl Suomi ky:n kanssa tehdään kaavan käynnistämissopimus ja maankäyttösopimus.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kunnanvaltuusto.

(Valmistelija: Lauri Pouru)

Kaavoitusjohtajan päätösesitys:

Maankäyttölautakunta esittää kunnanhallitukselle, että asemakaavan muutos käynnistetään yllämainituilla perusteilla.

Päätös:

Maankäyttölautakunta päätti hyväksyä esityksen.

Liite 1. Lidl Suomi ky:n kirje

Liite 2. Alustava asemakaavan muutosalueen rajausta (A-4 mustavalkoinen)

Kunnanhallitus 30.03.2009 § 106

Kj:n päätösesitys:

Kunnanhallitus päättää hyväksyä maankäyttölautakunnan esityksen.

Käsittely:

Kaavoitusjohtaja Lauri Pouru esitteli asiaa kokouksessa.

Päätös:

Kunnanhallitus päätti hyväksyä esityksen.

Liite 1. Lidl Suomi ky:n kirje

Liite 2. Alustava asemakaavan muutosalueen rajausta

Maankäyttölautakunta 29.04.2009 § 45

Liitteenä 1 on osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja liitteenä 2 on luonnos asemakaavan muuttamiseksi korttelissa 2000.

Luonnoksessa on nykyisestä Lidl Suomi Ky:n omistamasta tontista muodostettu kaksi rakennuspaikkaa merkinnällä K-1.

Rakennusoikeus on luonnoksessa pysynyt samana kuin nykyisin voimassaolevassa kaavassa.

Rivitalotontin kaavamääräykset ovat pysyneet samoina.

Rivitalotontin ja liikerakennusten väliselle rajalle on rakennettava 2m korkea meluaita.

(Valmistelijat: Lauri Poursu ja Tapio Sillfors)

Kaavoitusjohtajan päätösesitys:

Maankäyttölautakunta päättää asettaa liitteenä olevat osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville.

Muutosluonnoksesta pyydetään lausunto tekniseltä lautakunnalta ja Mäntsälän Vedeltä.

Päätös: Maankäyttölautakunta päätti hyväksyä esityksen.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2. Asemakaavan muutosluonnos

Maankäyttölautakunta 16.09.2009 § 135

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 15.5 -15.6.2009 välisenä aikana. Luonnoksesta pyydettiin ja saatiin lausunnot Mäntsälän Vesi Oy:ltä ja tekniseltä lautakunnalta, joilla ei ollut huomautettavaa luonnoksesta.

Mielipiteitä jätettiin 2 kpl:

Outi Aaltonen / tila RN:o 5:93

- 1) Liikerakennukset tulee sijoittaa siten etteivät ne lisää meluhaittaa.
- 2) Koneet ja laitteet tulee sijoittaa siten, ettei niistä aiheudu meluhaittaa.
- 3) Rakennusten etäisyys tilastamme tulee olla sama kuin rivitalokorttelin suuntaan.
- 4) Tontin rajalle on rakennettava 2 m korkea meluaita.

Vastine

- 1) Liikerakennukset on sijoitettu takaseinä tilaan RN:o 5:93 päin.
- 2) Asemakaavaehdotuksessa ei ole säädely rakennuksien laitteiden sijoittelua. Lastauslaituri tulee sijoittumaan rakennuksen eteläpäähän, joka voidaan rakennuslupavaiheessa huomioida melua estävällä rakenteella.
- 3) Voimassa olevaan asemakaavaan nähden liikerakennuksen etäisyys on pienentynyt 8,5 m => 4,5 m:n. Liikerakennuksen umpinainen takaseinä sijoittuu ko. tilaan päin ja samalla toimii melusuojana pysäköinnin suuntaan.
- 4) Liikerakennus toimii meluesteenä.

Juha Junntila / tila RN:o 5:64

1) Miten järjestetään kulkuyhteydet tilalleni?

Vastine

1) Liikerakennusten ja rivitalojen väliin rakennettavan kadun kautta..

Lidl / K:t 2000/1 ja K:t 2000/2

Luonnoksesta pidettiin neuvottelu 24.8.2009 liikekiinteistön omistajan kanssa, jossa todettiin liikennejärjestelyjen muuttamistarve. Asuntokadulle ei saa ohjata jatkossakaan lisärakentamisesta aiheutuvaa ajoneuvoliikennettä, tarvitaan erillinen katu yrityksiensä liikennettä varten.

Asemakaavaehdotus

Asemakaavaa muutettiin luonnosvaiheeseen nähden saatujen mielipiteiden, tehtyjen pääteiden liikennejärjestely, kaupallisten tarkastelujen, yhdyskuntarakenne, maankäyttö- ja ympäristökuvatarkastelujen perusteella:

1) isärakentamisen osalta käyttömuotoa rajattiin kaavamääräyksellä:
" Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätilojen lisäksi erikoistavarakaupan myymälätiloja rakennuspaikalle enintään 400 k-m² ja ympäristövaikutuksiltaan pääkäyttötarkoitukseen verrattavia työtiloja. Korttelialueelle K-4 ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja."

Peruste: Päivittäistavarakauppojen tulee sijoittua Mäntsälän keskustaan, jotta keskusta säilyy elävänä ja palveluiden saavutettavuus eri väestöryhmille on paras mahdollinen. Mäntsälällä on erityisperusteena erinomaiset yhteydet moottoritieltä sekä tulo että läpikulkua ajatellen. Päivittäistavarakauppojen sijoittuminen keskustaan muiden kaupallisten palvelujen kanssa tuo synergiaedut ja mahdollistaa yhdyskuntarakenteen turvallisen kevyen liikenteen ympäristön.

2) Kortteli 2000 halkaistiin kauppojen ja rivitalojen väliin sijoitetulla kadulla jonka eteläreunaan määrättiin:

"Alueelle on rakennettava meluste, merkintä osoittaa sen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeusaseman maanpinnasta lukien."

Korkeutena on 2 m maanpinnasta lukien.

Peruste: Kauppojen liikennettä ei tule johtaa asuntokadun kautta.

3) Autopaikotusmääräys muutettiin toimistojen osalta samaksi kuin nykyisin muualla Mäntsälässä 80 k-m² => 70 k-m².

Päivittäistavarakaupan osalta autopaikkamääräys on 1ap/30kem ja erikoistavarakaupan osalta 1ap/ 50 kem.

4) Miljö- ja vihersuunnitelmaa koskeva kaavamääräys täsmennettiin:

"Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää miljö- ja vihersuunnitelma:

- Jalankulkureitit, autopaikotus ja ajotiet tontilla sekä liittymä ja näkemäalueet.

- Pihan osa-alueiden käyttötarkoitus ja jäsentely (kulkureitit, oleskelu, jätahuolto sekä laajalle näkyvä, rajattu, yleinen, yksityinen).

- Maan pintamateriaali, (kiveys, laatoitus, asfaltti, sora, nurmi)
- Aidat ja rajaavat rakenteet (korkeus, materiaalit ja tyyppikuva), sekä istutukset (puut, pensaat, niitty, metsä) ja hoitotapa."

5) Tonttien jakamista koskeva määräys lisättiin vastaamaan lähialueiden asemakaavoja:

"Tonttien lukumäärää ei saa jakamalla lisätä."

6) Autojen säilytyspaikkoja koskeva lisärakennusoikeus poistettiin. Peruste: Rakennusoikeus on niin korkea alueella että autopaikoituksen järjestäminen tulee sisällyttää kokonaisrakennusoikeuteen.

7) Ympäristön laatua koskevat määräykset lisättiin:

" Tonteilla sijaitsevat katokset, aidat, mainos- ym laitteet ja rakennelmat on sovittava päärakennuksen ulkoasuun rakenteelta ja väriltä."

" Pysäköintialueita tulee jäsenöidä puu- ja pensasistutuksin."

" Kiinteistöjen hulevesiä ei saa johtaa katu- tai liikennealueelle."

8) Kaavakarttaan lisättiin rakentamistapaohjeet:

"RAKENTAMISTAPAOHJEET KOSKIEN KORTTELIA 2000:

Rakentamistapaohjeilla täydennetään asemakaavan merkintöjä ja määräyksiä. Rakentamistapaohjeiden yleistavoitteena on varmistaa, että alueelle sijoittuva rakentaminen soveltuu ympäristöönsä ja muodostaa korkealaatuisen liike- ja toimistorakennusten kokonaisuuden.

Rakennusten sijoitus: Rakennettava ohjeellisen sijainnin mukaisesti.

Rakennusten julkisivujen käsittely: Julkisivusta 50 % tulee olla vaaleaa (valkoinen/kellertävä) tiiltä. Sauman värin tulee olla sama kuin tiilen. Vuorilaudat ikkunanpuitteet, vesipellit, syöksytorvet ym. täydentävät osat tulee värityksen osalta sovittaa muun julkisivun ulkonäköön, voivat erottua tehostevärillä ja jäsentää julkisivua.

Rakennusten katot: Rakennuksissa voidaan käyttää tuotanto- tms. toiminnan kannalta perusteltuja kattomuotoja. Näkyviin jäävien kattopintojen tulee näyttää harja- tai taitekatolta ja niiden materiaalin tulee olla tummaa ja kiiltämätöntä. Rakennusten kattomuodot, kattoerkkerit ja korkeus tulee sovittaa naapuritonttien rakentamistapaan.

Katokset, varastot ja muut rakennelmat: Ulkovarastoinnin näkösuojaksi on rakennettava katos ja/tai umpinainen aita. Katokset, aidat, mainos- ym. -laitteet ja rakennelmat on sovittava materiaaleiltaan ja väreiltään päärakennukseen sekä viereisten tonttien rakennuksiin. Mainosten tulee olla luonteva osa rakennuksia, erillisiä torneja ei sallita. Rakenteet tulee sovittaa pihatiloihin ja huomioida erityisesti jalankulkureitit ja tonttiliittymien liikenneturvallisuus.

Ympäristö ja ylläpito: Pihasuunnitelmassa tulee esittää ympäristöhäiriöiden vähentämiseksi tehtävät toimenpiteet (melusteet, rakennusten ja

rakenteiden keskinäinen sijoittelu, istutukset). Rakenteiden ja istutusten ylläpito (lumitilat, kuivatus, valaistus, huolto- ja pelastustiet, tilapäiskäyttö ja rakenteiden uusinta).

Tonttien aitaus: Tontti tulee aidata 1,5 - 2,5 m korkealla puu- tai metalliaidalla, joka sijoitetaan pihan/rakennuksen puolelle katuun rajautuvaan istutukseen nähden.

Korkeuden ja värin tulee olla sama korttelin katuun rajautuvalla osalla. Väri päärakennuksen mukaan tai sen lähisävy."

Peruste: Ympäristön laatu, Mäntsälässä ovat vastaavat ohjeet voimassa uusilla yritysalueilla.

Kaavoitusjohtajan päätösesitys:

Maankäyttölautakunta esittää kunnanhallitukselle kaavaehdotuksen hyväksyttäväksi ja virallisesti MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville asetettavaksi.

Ehdotuksesta pyydetään myös tarpeelliset lausunnot.

Päätös: Maankäyttölautakunta päätti hyväksyä esityksen.

Liite 1. Asemakaavan muutosehdotus

Liite 2. Kaavaselostus

Kunnanhallitus 28.09.2009 § 309

Kj:n päätösesitys: Kunnanhallitus päättää hyväksyä maankäyttölautakunnan esityksen.

Käsittely: Kaavoitusjohtaja Lauri Pouru esitteli asiaa kokouksessa.

Asian käsittelyn yhteydessä esittelijä täydensi päätösesitystään siten, että AR-tontille merkitään oma korttelinumero.

Päätös: Kunnanhallitus hyväksyi esittelijän kokouksessa täydentämän päätösesityksen.

Liite 1. Asemakaavan muutosehdotus

Liite 2. Kaavaselostus

Kunnanhallitus 30.11.2009 § 392

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 8.10.-9.11.2009 välisenä aikana. Luonnoksesta pyydettiin tarpeelliset lausunnot ja saatiin lausunnot Uudenmaan tiepiiriltä ja Mäntsälän Vesi Oy:ltä, Mäntsälän Sähkö Oy:ltä ja tekniseltä lautakunnalta.

Lausunnot (liitteenä)

1) Uudenmaan tiepiiri

Tiepiirin lausunnossa viittaamat liikennemäärien muutokset voimassa

olevaan asemakaavaan nähden ovat erittäin pienet, koska liiketilan kerrosala kasvaa n. 70 k-m², mutta asumisen kerrosala vähenee n. 900 k-m². Uusi liiketila on tilaa vievä seudullinen huonekalukauppa. Em. syystä ja kun välittömien lähikortteleiden rakennettu liiketilan kerrosalamäärä on yhteensä n. 50 000 k-m² ei kerrosalan käyttötarkoituksen vähäinen muutos vaikuta merkittävässä määrin nykyisiin liikennemääriin.

Lisäksi mt 140 liikenteestä suuri osa on seudullista läpikulkua.

2) Mäntsälän Vesi Oy

Ei muutettavaa.

3) Mäntsälän Sähkö Oy

Ei muutettavaa.

Huomioitava Töyrynummentien varressa puistomuuntamon suojaetäisyys tai siirrettävä muuntamo tietä rakennettaessa.

Liikerakennukset voidaan liittää Töyrynummentien maakaasulinjaan.

4) Tekninen lautakunta

Ei Muutettavaa.

Muistutuksia jätettiin 1 kpl.

Muistutukset (liitteenä)

5) Outi Aaltonen 5:93

Uudistaa 13.6.2009 mielipiteen muistutuksen osaksi ja täydentää, joihin vastineet:

1) Kiinteistönne rajan viereen rakennettu pitkä umpiseinäinen liikerakennus estää pihanne puolella olevien pensaiden käyttämisen WC:nä. Lisäksi noudatettaviksi määrätyissä rakennustapaohjeissa on kohta:

"Tonttien aitaus

Tontti tulee aidata 1,5 - 2,5 m korkealla puu- tai metalliaidalla, joka sijoitetaan pihan/rakennuksen puolelle katuun rajautuvaan istutukseen nähden.

Korkeuden ja värin tulee olla sama korttelin katuun rajautuvalla osalla. Väri päärakennuksen mukaan tai sen lähisävy."

2) Em. aita ja istutukset sekä rajalle sijoittuva rakennus estävät roskien kulkeutumisen tonttille.

3) Tonttien väliselle rajalle on ohjeistettu kohdan 1 mukaisesti rakennettavaksi aita. Pitkä rajan vieressä oleva rakennus toimii samalla meluesteenä, ilmastointilaitteet ja koneisto ei sijoitu rakennuksen tonttiin puoleiselle sivulle.

Vastineenne 13.6.2009 huomiointi asemakaavaehdotuksessa

4) Tontin aitaaminen ks. edellä kohta 1.

5) Melun vähentäminen ks. edellä kohta 3.

Kj:n päätösesitys: Kunnanhallitus hyväksyy edellä mainitut vastineet kunnan vastineiksi ja päättää esittää kunnanvaltuustolle, että liitteenä oleva "Korttelit 2000 ja 2003 asemakaavan muutos" hyväksytään.

Käsittely: Kaavoitusjohtaja Lauri Poursu esitteli asiaa kokouksessa.

Päätös: Kunnanhallitus päätti hyväksyä esityksen.

Liite 1. Asemakaavan muutosehdotus

Liite 2. Kaavaselostus

Liite 3. Uudenmaan tiepiirin lausunto

Liite 4. Mäntsälän Vesi Oy:n lausunto

Liite 5. Outi Aaltosen muistutus

Liite 6. Mäntsälän Sähkö Oy:n lausunto

Liite 7. Teknisen lautakunnan lausunto

Kunnanvaltuusto 07.12.2009 § 143

Päätösesitys: Kunnanvaltuusto päättää hyväksyä kunnanhallituksen esityksen.

Päätös: Maankäytösopimuksessa tapahtuneen muutoksen takia asemakaavan muutos ei ole ajankohtainen.
Kunnanvaltuusto päätti jättää asian käsittelemättä.

Kuntakehityslautakunta 03.11.2021 § 133

Asemakaavan muutos ei ole ajankohtainen maankäytösopimuksessa tapahtuneen muutoksen takia. Edellytyksiä asemakaavan jatkamiseksi ei ole. Kaavatyö päätetään tuloksettomana.

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta esittää kunnanhallitukselle, että Lidl/Kortteli 2000 alueen asemakaavan muutoksen (työnumero 202) valmistelu ja kaavaprosessi päätetään edellä mainitulla perusteella.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Kartta

Kunnanhallitus 22.11.2021 § 332

Vt. kunnanjohtajan päätösesitys

Kunnanhallitus hyväksyy kuntakehityslautakunnan esityksen: Lidl/Kortteli 2000 alueen asemakaavan muutoksen (työnumero 202) valmistelu ja kaavaprosessi päätetään tuloksettomana.

Käsittely: Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Kartta