

**Poikkeamislupa kortteli 779, Simeonintie 3 Mäntsälä**

582/10.03.00/2021

Kuntakehityslautakunta 03.11.2021 § 135

Mäkitalo In West Oy:n poikkeamislupahakemus on saapunut 15.9.2021. Poikkeuslupaa haetaan Mäntsälän kirkonkylän korttelin 779 tonteille 1-9 (Lempivaaran asemakaava-alueella). Tontit muodostavat asemakaavan korttelialueen AO-7, jonka pinta-ala on noin 10 500 m<sup>2</sup>. Mäntsälän kunta omistaa alueen. Hakijalla on suunnitteluvarauspäätös tontteihin 1-9 ja niiden yhteiskäyttöön osoitettuun alueeseen (kuntakehitysjohtaja 18.5.2021 § 46). Hakija on varausaikana oikeutettu hakemaan rakennushankkeen edellyttämät rakennus- ja kaavasta poikkeamisluvat.

Poikkeamista haetaan ryhmässä rakennettavien erillispientalojen korttelialueelle AO-7. Poikkeamislupaa haetaan, koska rakennushankkeessa ylitetään asemakaavan osoittama rakennusoikeus eikä rakennukset sijoitu täysin kaavan osoittamille rakennusaloille. Rakennusoikeuden ylitys on jokaisessa yhdeksässä asunnossa 22m<sup>2</sup>/asunto, 9 asuntoa, yhteensä 198m<sup>2</sup>.

Hakemuksessa kaavasta poikkeaminen perustellaan seuraavasti:

Rakennusoikeuden ylittäminen;

- Rakennusoikeuden ylittäminen parantaa hankkeen toteutettavuutta eikä muuta korttelin tavoitteita.
- Asukkaiksi tulisi enemmän lapsiperheitä, koska Riihenmäen uusi koulu on vieressä.
- Asuinrakennuksen koon muuttaminen 100 => 122 k-m<sup>2</sup>, ei vie siinä määrin pihatilaa, että muuttaisi mitään. Kyseinen suunnitelma johtaa ympäristön suhteen hyvään ratkaisuun.

Ohjeellisen rakennusalan ylittäminen;

- Korttelin länsireunassa on jyrkästi nouseva rinne ja itäreunassa löyhän maan alue. Tästä johtuen rakennusten sijoittelua on tiivistetty kohti kulkualueita.
- Rinteestä leikattavien maamassojen poisvienti ja toisaalta myös humusmaan/turpeen poisviennistä johtuvat kustannukset olisivat yksittäin esteenä hankkeen toteutumiselle.

Luonnonmukaisena metsänä hoidettava alue, lu1;

- Suurin osa rakennuksen F pihatiealueesta on jo kaadettu puita ja maatäyttöä suoritettu kunnan puolesta.

Autokatoksen (2 autopaikkaa) rakentaminen rakennuksen F yhteyteen;

- Alueesta halutaan omakotitalomainen, jolloin kukin asukas vastaa omasta alueestaan ja autopaikoituksesta itsenäisesti.
- Asuntojen yhteyteen on rakennettava varastotilaa, sen luonnollinen jatkumo on autokatos, jolloin tila saadaan tehokkaasti käytettyä.
- Yhteisistä alueista ja tiloista sovitaan hallinnanjakosopimuksella, tilanne

on kuitenkin selkeämpi, mitä vähemmän tätä rasietta on kannettavana.

**Kaavallinen tarkastelu:**

Hakemus koskee korttelia 779 Karkkulantien pohjoisosassa Lempivaaran asemakaava-alueella. Asemakaava on tullut voimaan vuonna 2017. Asemakaavan katualueiden ja muun infran rakentaminen on alkanut ja alueen toteuttaminen alkaa Karkkulantien suunnalta. Asemakaava osoittaa pääosin asumista kerros-, rivi- ja erillispientaloissa. Poikkeaminen koskee ryhmässä rakennettavien erillispientalojen korttelialuetta. Viereiset korttelit eivät ole rakentuneet.

Kuntakehityspalveluiden toimintasäännön kohdan 7.1 mukaan luparyhmä toimii lausunnonantajana valmisteltaessa kuntakehityslautakunnan päätöstä rakennus- tai poikkeamislupaan.

Luparyhmän lausunto poikkeamislupahakemukseen:

**Rakennusoikeuden ylitys** ei muuta tai aiheuta haittaa kaavan tavoitteiden toteuttamiselle, koska alue rakentuu ryhmärakentamisen periaattein rakennusoikeuden ylittämisestä huolimatta. Kaavamääräykset autopaikoituksen ja jätehuollon kokoamisesta ja sijoittamisesta (lukuun ottamatta rakennusta F) sekä ohjeellinen leikki- ja oleskelualue toteutuvat. Rakennusoikeus on kaavassa osoitettu rakennusaloittaisena lukusarjana 100 + 30, jossa lukusarjan ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuinkerrosalan ja toinen luku sallitun autosuojien ja talousrakennusten kerrosalan neliömetreinä. Kaavan osoittama rakennusoikeus on aluetehokkuudeksi muutettuna vain alle 0,12. Hakemuksen mukainen aluetehokkuus jää pienemmäksi kuin 0,15. Rakennusoikeuden ylityksellä ei ole haitallista vaikutusta aluetehokkuuteen eikä toimintojen sijoitteluun.

**Rakennusalan ylittämiseksi** on esitetty hakemuksessa hyvät perusteet. Rakennusalat on osoitettu kaavassa vain ohjeellisina, joten poikkeamista kaavasta ei tarvitse hakea eikä myöntää.

**Luonnonmukaisena metsänä hoidettavan alueen** käyttö rakennuksen F ajoneuvoliittymänä ei ole kaavan vastaista. Liittymälupa tulee hakea. Luparyhmä puoltaa liittymäluvan myöntämistä Timontielle.

**Rakennuksen F** (kaavan rakennuspaikan numero 6) **ajoneuvoliittymän ja autopaikoituksen** toteuttamiselle ei ole kaavassa määräystä. Hakemuksen mukainen suunnitelma osoittaa hyvän toteutuksen ja perusteet myös kahden auton katoksen rakentamiseksi.

Hakija on antanut selvitykset naapurien kuulemisesta. Naapureilla ei ole huomautettavaa poikkeamisesta tai rakentamishankkeesta.

**Yhteenveto edellisistä:**

Kaavallisia esteitä rakennusoikeuden ylitykseen ei ole. Naapureilla ja muilla osallisilla ei ollut huomautettavaa kaavasta poikkeamiseen.

Valmistelija kaavasuunnittelija Mari Niinistö, p. 040 3145 968

## Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää myöntää Mäkitalo In West Oy:lle luvan kaavasta poikkeamiseen rakennusoikeuden ylittämiseksi ryhmässä rakennettavien erillispientalojen rakentamiseksi korttelissa 779, osoitteessa Simeonintie 3, Mäntsälä hakemuksen ja liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Asemapiirros