

Poikkeamislupa kortteli 478, Vuolteenmäentie Mäntsälä

650/10.03.00/2021

Kuntakehityslautakunta 15.12.2021 § 158

Rimaco Palvelut Oy:n rakennuslupahakemus on saapunut 25.10.2021. Rakennusluvan käsittely ja luvan myöntäminen edellyttävät myönteistä poikkeamislupapäätöstä. Poikkeamislupahakemus on saapunut 24.11.2021.

Poikkeamislupaa haetaan Mäntsälän kirkonkylän korttelin 478 tontille 3. Luvanhakija on 19.4.2021 ostanut K478T3-nimisen kiinteistön 505-407-74-93 Mäntsälän kunnalta Linnalan yritysalueelta. Kiinteistön pinta-ala on noin 3780 m² ja se vastaa asemakaavan mukaista tonttia 478-3. Korttelin asemakaavamerkintä on T-4; teollisuus ja varastorakennusten korttelialue ja rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvulla e=0,4. (Liite 1; Asemakaavaote)

Rakennuslupaa haetaan peltiverhoillun teollisuus/varastorakennuksen rakentamiseen. Piha-alueet pääasiassa asfaltoidaan. Poikkeamislupa on tarpeen, koska korttelin kaavamääräys rakennusalan sijoittumisesta istutettavan alueen viereen on pakottava, ja suunnitelmassa määräyksestä poiketaan 10 metriä. (Liite 2; Asemapiirros)

Poikkeamislupahakemuksen perustelut:

Haetaan poikkeusta rakennuksen sijoittelulle siitä syystä, että tontti on rinnetontti, joka kaataa Helsingintielle päin. Rakennuksen sijoittaminen viheralueen rajaan kiinni kasvattaisi tarvittavan täyttömaan määrää erittäin paljon. Tässä tapauksessa viheraluetta joutuisi myös työnaikaisesti kaatamaan ja istuttamaan uudestaan siitä syystä, että työteknisesti rakennuksen ympäri täytyy päästä kulkemaan. Tontin rajalle jää viherkaista kaavan mukaisesti, mutta rakennuksen ja viheralueen väliin jäisi pieni alue, joka jätetään sorapinnalle.

Kaavallinen tarkastelu:

Hakemus koskee kortteliä 478 Linnalan yritysalueella. Tonttia koskeva asemakaava on tullut voimaan vuonna 1993. Korttelin tontteja 1 ja 2 koskee asemakaavanmuutos (kaava 221, voimaantulo 2016). Tonttia 1 koskevat kaavamääräykset: T-4 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myös liike- ja toimistotiloja enintään 30 % rakennusoikeudesta; rakennusala ja rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni. Läheiset tontit ovat rakentuneet. Rakennusten sijoittelu on varsinkin Vuolteenmäentien itäpuolisilla tonteilla vaihtelevaa.

Luparyhmän lausunto poikkeamislupahakemukseen:

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

Rakennus osoitetaan rakennusosalalle siten, että julkisivu ei ylitä pakottavaa

rakennusalan rajaa Vuolteenmäentien puolella. Rakennuksen kaavan vastainen sijoittuminen vaikuttaa vain näkymään Helsingintien (mt 140) suuntaan. Kun istutettava alue toteutuu kaavan mukaisesti, voidaan olettaa, että kaavan tavoitteet toteutuvat myös hakemuksessa esitetyllä rakennuksen sijoittelulla.

Poikkeamisen perusteet ovat selkeät ja riittävät. Poikkeamisen ehtona on, että rakennuksen ja istutettavan alueen väliin ei sijoiteta mitään toimintoja, joita asemakaavan mukaan ei olisi sallittua sijoittaa.

Hakija on esittänyt kokonaissuunnitelman alueen suunnitellusta käytöstä.

Yhteenvedona edellisistä luparyhmä puoltaa poikkeamisluvan myöntämistä hakemuksessa esitetyllä tavalla ja perusteilla.

Naapurien kuuleminen:

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

MRL 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Valmistelija: kaava-suunnittelija Mari Niinistö, p. 040 3145 968

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää myöntää Rimaco Palvelut Oy:lle luvan kaavasta poikkeamiseen rakennuksen sijoittamiseksi korttelissa 478, osoitteessa Vuolteenmäentie 3, Mäntsälä (kiinteistötunnus 505-407-74-93) hakemuksen ja liitteenä olevan asemapiirroksen mukaisesti. Poikkeaminen täyttää MRL 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Asemakaavaote

Liite 2. Asemapiirros