

Poikkeamislupa kortteli 2318, Gneissitie Mäntsälä

621/10.03.00/2021

Kuntakehityslautakunta 24.11.2021 § 148

PKT-Turva Oy:n rakennuslupahakemus on saapunut 3.9.2021. Rakennusluvan käsittely ja luvan myöntäminen edellyttävät myönteistä poikkeamislupapäätöstä. Poikkeamislupahakemus on saapunut 14.11.2021.

Poikkeamislupaa haetaan määräalalle Mäntsälän kirkonkylän korttelin 2318 tontilla 1. Luvanhakija on 27.10.2021 ostanut määräalan Mäntsälän kunnalta Ali-Ollila nimisestä kiinteistöstä 505-407-7-125 Mäntsälän kirkonkylässä Kapulin yritysalueella. Määräalan pinta-ala on noin 6000 m² ja se vastaa osaa asemakaavan mukaisesta tontista 2318-1. Korttelin asemakaavamerkintä on T-6; teollisuus ja varastorakennusten korttelialue ja rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvulla e=0,4.

Rakennuslupaa haetaan 1 ½ kerroksisen toimistorakennuksen rakentamiseksi. Poikkeamislupa on tarpeen, koska korttelin kaavamääräys sallii enintään 10 %:a tontin rakennetusta kerrosalasta käytettäväksi tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja toimistotiloja varten. Suunnitellun rakennuksen kokonaisala on 976 m², josta autotalli- ja varastotiloiksi laskettavaa osuutta on 235 m². Toimistotiloja rakennetaan 741 m². Täten toimistotilojen osuus tontin rakennetusta kerrosalasta on 76 %:a.

Poikkeamislupahakemuksessaan hakija esittelee mahdollisen tulevan laajennushankkeen, jota varten hakija ja Mäntsälän kunta ovat tehneet esisopimuksen ostajan oikeudesta ostaa määräala suunnittelualueen vierestä. Tälle vaiheen 2 alueelle hakija sijoittaa varasto- ja tuotantotilat, mikäli hakijan suunnitelmat toimipaikan laajentumisen suhteen ovat toteuttamiskelpoisia sekä taloudellisesti että teknisesti. Esisopimuksen mukainen kiinteistökauppa on tehtävä viimeistään 31.12.2026.

Kaavallinen tarkastelu:

Hakemus koskee kortteliä 2318 Kapulin yritysalueen koilliskulmassa. Aluetta koskeva asemakaava on tullut voimaan vuonna 2014. Korttelin 2318 kaavamääräys: Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja toimistotiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä eikä vaikutuksiltaan siihen verrattavaa myymäläkeskittymää.

Kapulien alueen korttelit on osoitettu teollisuus- ja varastorakennuksille, ja kortteleissa on yleisesti rajoitus liike- ja toimistotilojen enimmäismäärästä suhteessa käytettyyn rakennusoikeuteen.

Asemakaavassa on tarkasteltu alueen käyttöä teollisuus- ja varastorakennusten rakentumisen kautta. Alueen palvelurakennetta ei ole

mitoitettu mittavalle asiakas- tai työpaikkaliikenteelle eikä muihin työpaikoista johtuviin palvelutarpeisiin. Viereiset korttelit eivät ole rakentuneet.

Luparyhmän lausunto poikkeamislupahakemukseen:

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

Rakennusluvan mukainen toimistotilojen rakentamisen osuus tontin rakennetusta kerrosalasta on 76 %:a. Käytännössä tontti rakentuu toimistorakennuksen tontiksi, koska varsinaisia varastotiloja ei ole osoitettu suunnitelmassa lainkaan. Näin suurta toimistorakennusten osuutta ei asemakaavassa ole pidetty mahdollisena. Kaavan tarkastelut yhdyskuntarakenteen hajauttamisesta ja liikenteellisistä vaikutuksista ovat johtaneet kyseiseen rajoitukseen.

Hakija ei ole esittänyt kokonaissuunnitelmaa alueen suunnitellusta käytöstä.

Poikkeamisen mahdolliset haitalliset vaikutukset tulee arvioida hakemuksen kohdetta laajemmalla alueella, koska vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, liikennemääriin ja -turvallisuuteen koskevat koko Kapulin aluetta ja tulevia rakentamishankkeita.

Asemakaava osoittaa alan, johon rakentamisen tulee sijoittua. Tämä rajaus on kaavassa pakottava määräys, jota tulee noudattaa, ellei poikkeamista kaavamääräyksestä haeta.

Yhteenvedona edellisistä luparyhmä ei puolla poikkeamisluvan myöntämistä hakemuksessa esitetyllä tavalla ja perusteilla.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on antanut selvitykset naapurien kuulemisesta. Telia Towers Finland Oy ja Mäntsälän kunta ovat ainoat naapurina kuultavat tahot. Telia Towers Finland Oy:llä ei ole huomautettavaa poikkeamisesta tai rakentamishankkeesta.

Poikkeamisen edellytykset

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 kaavasuunnittelija Mari Niinistö, p. 040 3145 968

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää myöntää PKT-Turva Oy:lle luvan asemakaavasta poikkeamiseen asemakaavan kaavamääräyksen toimistorakennuksen osuuden ylittämiseksi haetun poikkeamisluvan mukaisesti (toimistotilojen osuus noin 741 m², rakennuksen kokonaisala noin 976 m², toimistotilojen osuus kerrosalasta noin 76 %) Kapulin yritysalueen korttelin 2318 tontilla 1 (määräala kiinteistöstä Ali-Ollila 505-407-7-125). Poikkeaminen täyttää MRL 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Poikkeamista rakentamisalasta ei ole erikseen haettu eikä perusteltu. Rakentamisen tulee sijoittua asemakaavassa osoitetun rakennusalan sisälle.

Päätösesityksen perustelu

Rakennushankkeen koko (kokonaisala noin 976 m²) huomioiden rakennushanke on suuruusluokaltaan pieni verrattuna Kapulin alueen muihin jo toteutuneisiin hankkeisiin ja muiden tonttien rakennusoikeuksiin. Siten toteutettava rakennushanke ja toimistorakentamisen todellinen osuus tässä tontilla on alaltaan pienempi mitä muille tonteille on toteutettu/voidaan toteuttaa kaavamääräyksen mukaisesti. Lisäksi hankkeessa toimistotilojen yhteydessä on autotalli-/varastotiloja ja myöhemmin mahdollisesti varasto tms. tilojen osuutta tullaan rakentamaan lisää. Kapulin alueella on toimistotiloja olemassa olevissa rakennuksissa pinta-alaltaan merkittävästi nyt haettua hanketta enemmän.

Suunniteltu rakennushanke sopii Kapulin alueelle yritystoiminnan luonteeltaan Kapulin alueelle. Liikennemäärä nyt suunnittelussa hankkeessa ei eroa merkittävästi siihen, että hanke toteutettaisiin pääkäyttötarkoitukseltaan esimerkiksi varastorakennusten hankkeena.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Asemapiirros