

Kuntakehityslautakunta  
Kunnanhallitus

§ 22  
§ 54

16.02.2022  
28.02.2022

**Kuntalaisaloite: Hakemus asemakaavan muuttamiseksi kortteleissa 924 ja 925 Koivumäen alueella**

635/10.02.03/2021

Kuntakehityslautakunta 16.02.2022 § 22

Kiinteistön 505-407-34-111 omistaja on 30.11.2021 lähettänyt hakemukset kaavamuutosten tekemiseksi korttelien 924 ja 925 osalta. Korttelit sijaitsevat Koivumäen alueella Jokihuhdantiellä ja Koivumäentiellä.

**Kaavamuutoshakemuksen I tarkoitus ja perusteet korttelissa 924:**

Maatilakeskuksen pihapiiri muodostetaan siten, että kaavatontit 3,4,5 ja 8 poistetaan ja ne sisällytetään samaan kokonaisuuteen ja pihapiiriin tonttien 6 ja 7 kanssa. Kaavamuutoksen perusteena on tilakokonaisuuden säilyttäminen perinteisenä tilakeskuksena ja rakennuksineen ja piha-alueineen huolellisesti hoidettuna kokonaisuutena.

**Kaavallinen tarkastelu:**

Alueella on voimassa vuonna 1979 voimaantullut rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos (kaavanro 51). Asemakaavassa osoitetaan asuinrakennusten kortteli 924, jossa tontti 6 osoitetaan erillisten tai kytkettyjen pientalojen korttelialueeksi, muut tontit enintään kahden perheen omakotirakennusten korttelialueeksi. Kortteli 924 rajautuu Jokihuhdantiehen ja Koivumäentiehen sekä Eemelintiehen, jota ei ole rakennettu. Jokihuhdantien puoleiset tontit ovat rakentuneet kaavan mukaisina. Rakentamattomat tontit 3-5, 7 ja 8 ovat tilakeskuksen pihapiiriä.

Voimassa oleva Kirkonkylän osayleiskaava 2020 ja luonnoksena nähtävillä ollut Mäntsälän yleiskaava 2050 osoittavat alueelle täydennysrakentamista. Yleiskaavaa varten tehtyjen selvitysten tulosten perusteella ei ole tarvetta rajoittaa maankäyttöä ja rakentamista talouskeskuksen tai pihapiirin alueella millään kaavatasolla.

**Muutoshakemuksen tavoitteiden ja perusteluiden käsittely:**

Hakemuksessa esitetään, että tonteilla 3-8 tavoitteena on tilakokonaisuuden säilyttäminen perinteisenä tilakeskuksena ja huolellisesti hoidettuna kokonaisuutena.

Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa tilakokonaisuuden säilyttämisen ja vaalimisen. Kiinteistön omistaja voi omilla päätöksillään vaikuttaa alueen kehittymisen aikatauluun ja tapaan ilman, että tilakokonaisuudelle tai pihapiiriin asetetaan maankäytöllisiä rajoitteita.

Yhteenvetona korttelin 924 asemakaavamuutoshakemukseen:

Asemakaavamuutoksella korttelissa 924 ei saavuteta muutoksen perusteeksi esitettyjä tavoitteita eikä se olisi yleiskaavan mukaista. Muita tavoitteita korttelin 924 muuttamiseksi ei ole. Tästä syystä hakemusta kaavamuutoksen käynnistämiseksi korttelissa 924 ei puolleta.

### **Kaavamuutoshakemuksen II tarkoitus ja perusteet korttelissa 925:**

Kortteliin haetaan mahdollisuutta toteuttaa rivitalojen rakentaminen yksittäisten omakotitalojen sijaan.

Kaavallinen tarkastelu:

Alueella on voimassa vuonna 1979 voimaantullut rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos (kaavanro 51). Asemakaavassa osoitetaan kortteli 925 enintään kahden perheen omakotirakennusten korttelialueeksi AO. Korttelissa on ohjeellinen tonttijako, ohjeelliset rakennusalat viidelle asuinrakennukselle ja rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla  $e=0,30$ . Kortteli 925 rajautuu Jokihuhdantiehen, Eemelintiehen ja Eemelinpolkuun. Ohjeellisen tonttijaon mukaisesti tonttien 1 ja 5 liittymät on Jokihuhdantiellä. Eemelintie ja Eemelinpolku ovat rakentumattomia.

Muutoshakemuksen tavoitteiden ja perusteluiden käsittely:  
Korttelimerkinnän muuttaminen rivitalorakentamisen sallivaksi.

Voimassa oleva asemakaava rajaa rakennukset enintään kahden perheen omakotirakennuksille. Määräys on sanamuodoltaan ja tarkoitukseltaan vanhahtava. Määräystä on poikkeamismenettelyssä tulkittu joustavasti sallien laajemmin kytkettyjen pientalojen rakentaminen. Poikkeamismenettelyllä voidaan tutkia ja sallia talotyyppin muutokset, määräykset tontin käytöstä, rakentamisen määrä ym., jos samalla varmistetaan, että poikkeaminen johtaa ympäristön kannalta parempaan tulokseen kuin kaavaa noudattamalla.

Yhteenvetona korttelin 925 asemakaavamuutoshakemukseen:

Asemakaavamuutoksella voidaan tutkia korttelin 925 rakentamismääräystä talotyyppin muuttamiseksi. Samaan lopputulokseen voidaan päästä myös poikkeamismenettelyllä, kun suunnitelma korttelin toteuttamiseksi muilta osin täyttää asemakaavoituksen tavoitteet hyvästä ympäristöstä. Poikkeamismenettelyllä voidaan päästä samaan lopputulokseen nopeammin. Lupa kaavasta poikkeamiseen myönnetään hakemuksesta ja on määräaikainen. Lupa on voimassa kaksi vuotta.

Valmistelija kaavasuunnittelija Mari Niinistö, p. 040 3145968

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että

1. haettua asemakaavamuutosta korttelissa 924 ei käynnistetä edellä

kuvatuin perustein.

2. haettu kaavamuutos käynnistetään hakemuksesta korttelissa 925 vasta, kun hakija uudistaa tarkennetun kaavamuutoshakemuksen tai vaihtoehtoisesti hakija voi hakea poikkeamislupaa kortteliin.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Kartta korttelit 924 ja 925

Kunnanhallitus 28.02.2022 § 54

Kunnanjohtajan päätösesitys

Kunnanhallitus hyväksyy kuntakehityslautakunnan esityksen ja toteaa vastauksena kuntalaisaloitteeseen, että

1. haettua asemakaavamuutosta korttelissa 924 ei käynnistetä edellä kuvatuin perustein,
2. haettu kaavamuutos käynnistetään hakemuksesta korttelissa 925 vasta, kun hakija uudistaa tarkennetun kaavamuutoshakemuksen tai vaihtoehtoisesti hakija voi hakea poikkeamislupaa kortteliin.

Käsittely: Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Kartta korttelit 924 ja 925