

Poikkeamislupa kortteli 784, Aapontie 1 Mäntsälä

111/10.03.00/2022

Kuntakehityslautakunta 02.03.2022 § 31

Lupapisteeseen on 28.11.2021 saapunut rakennuslupahakemus paritalon rakentamiseksi osoitteeseen Aapontie 1. Rakennusluvan käsittely ja luvan myöntäminen edellyttävät myönteistä poikkeamislupapäätöstä. Poikkeamislupahakemus on saapunut 27.1.2022.

Poikkeamislupaa haetaan Mäntsälän kirkonkylän korttelin 784 tontille 1. Mäntsälän kunta omistaa ko. kiinteistön. Luvanhakijoiden varaus tontista on vahvistettu kuntakehitysjohdajan viranhaltijapäätöksellä 41/2021. Kiinteistön pinta-ala on 1020 m². Korttelin asemakaavamerkintä on AR; Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Rakennusoikeus määräytyy kaksiosaisella lukusarjalla, jossa lukusarjen ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuinkerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku sallitun autosuojien ja talousrakennusten kerrosalan neliömäärän. (Liite 1: Asemakaavaote)

Rakennuslupaa haetaan paritalon ja siihen kytketyn autokatoksen rakentamiseen yhteen massaan. Poikkeamislupa vaaditaan, koska hakemus ei toteuta korttelin kaavamääräystä rakennusalan enimmäismäärästä

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.

Poikkeamislupahakemuksen perustelut:

Hakemuksen ratkaisussa tontille on suunniteltu yhteen massaan paritalorakennus sekä autosuoja+ varasto tilat. Näin tontille muodostuvat piha sekä oleskelualueet saadaan hyötykäyttöön mahdollisimman hyvin. Esitetyllä poikkeamisella, tontin käytettäväksi rakennusoikeuteen laskettavaksi kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 225 m². Näin ollen muodostuva tontin rakennusoikeus jää vajaaksi 5m². Rakennusoikeuden käytön kohdentaminen asuinrakennuksen yhteyteen on mielestämme perusteltua, koska tässä ratkaisussa varasto, autokatos ja taloustilat on rakennettu asuinrakennuksen yhteyteen.

Asunnoissa on rakennusoikeuteen laskettavia asuintiloja yhteensä 89,5 m²/ asunto eli yhteensä 179 m². Asemakaavamääräyksen mukainen asuinrakennusoikeus on 180 m². Asuintilojen rakennusoikeudeksi muodostuu tiloista olohuone, keittiö, ruokailutilat, makuuhuoneen ja WC-tila.

Asunnoissa on rakennusoikeuteen laskettavia talousteroja yhteensä 23,0 m²/ asunto eli yhteensä 46 m². Asemakaavamääräyksen mukainen talousrakennusoikeus on 50 m². Talousterot muodostuu tiloista sauna, pesuhuone, kodinhoituhuone ja varasto. (Liite 2. Asemapiirros)

Kaavallinen tarkastelu:

Hakemus koskee korttelia 784 Lempivaaran asuinalueella. Korttelia koskeva asemakaava on tullut voimaan vuonna 2017. Korttelin 784 koskevat kaavamääräykset: AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, rakennusala, suurin sallittu kerrosluku ja sallitut kerrosalan enimmäismäärät.

Luparyhmän lausunto poikkeamislupahakemukseen:

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

Poikkeamista tulee tutkia kokonaisuuden näkökulmasta. Kyse on kaavan vastaisesta kokonaiskerrosalan laskennasta ja asuinkerrosalan ylityksestä sekä poikkeamisesta rakennusjärjestyksen säilytystiloja koskevaan määräykseen (rakennusjärjestys kohta 3.10).

Kaavan vastainen kokonaisalan laskenta:

Poikkeamista haetaan kaavamääräyksen vastaiseen asuinkerrosalan laskentaan. Hakemuksessa sauna, pesuhuone ja kodinhoituhuone lasketaan autosuojien ja talousrakennusten kerrosalaan. Sauna, pesuhuone ja kodinhoituhuone ovat pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Niitä ei voi sijoittaa talousrakennukseen, eikä pinta-alaa laskea talousrakennusten kerrosalaan.

Asuinkerrosalan ylitys:

Kaavassa asuinkerrosalan enimmäismäärä on 180 m². Hakemuksessa osoitetaan asuinkerrosalaan laskettavia tiloja 226 k-m², jolloin asuinkerrosalan ylitys on 25 prosenttia. Ylitystä ei ole perusteltu erityisillä syillä.

Säilytystilojen puuttuminen:

Rakennusjärjestyksen mukainen pientalon ulkoilu- ja irtaimistovarasto on vähintään 10 m²/asunto. Näitä tiloja ei ole osoitettu hakemuksessa, vaikka autosuojien ja talousrakennusten kerrosala osoitetaan erikseen kaavassa.

Poikkeamisen olisi pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen, kuin mihin päästäisiin kaavan mukaisella rakentamisella. Hakemuksen mukainen suunnitelma osoittaa kaavan määräyksiä suuremman

asuinrakennuksen, mutta puutteelliset varastotilat. Varastotilojen vähyys on epäkohta kiinteistön käytettävyyden ja viihtyisyyden kannalta.

Yhteenvetona edellisistä luparyhmä ei puolla poikkeamisluvan myöntämistä hakemuksessa esitetyllä tavalla ja perusteella, koska poikkeaminen aiheuttaisi haittaa kaavan toteutumiselle ja alueiden käytön järjestämiselle.

Naapurien kuuleminen:

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

Valmistelija kaavasuunnittelija Mari Niinistö, p. 040 3145 968

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää, ettei se myönnä osoitteeseen Aapontie 1 haettua poikkeamislupaa. Esitetty poikkeaminen ei täytä MRL 171 §:n mukaisia poikkeamiselle asetettuja edellytyksiä edellä kuvatulla perusteella.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Asemakaavaote

Liite 2. Asemapiirros