

Poikkeamislupa kortteli 785, Karkkulantie 8, Mäntsälä

136/10.03.00/2022

Kuntakehityslautakunta 16.03.2022 § 41

Lupapisteeseen on 25.2.2022 saapunut poikkeamislupahakemus paritalon rakentamiseksi osoitteeseen Karkkulantie 8. Poikkeamislupaa haetaan Mäntsälän kirkonkylän korttelin 785 tontille 1, kiinteistölle 505-407-11-1588. Mäntsälän kunta omistaa ko. kiinteistön. Luvanhakijat ovat vuokranneet kiinteistön Mäntsälän kunnalta. Kiinteistön pinta-ala on 1334 m². Korttelin asemakaavamerkintä on AO; Erillispientalojen korttelialue. Tonttia koskee kiello ajoneuvoliittymän rakentamiseen Ojamäntien varressa ja osin Karkkulantiellä. (Liite 1: Asemakaavaote)

Hakijoille on myönnetty rakennuslupa kahden erillistalon rakentamiseksi tontille. Poikkeamislupaa haetaan kahden tonttiliittymän rakentamiseksi. Rakennusjärjestyksen kohta 3.7 Tontin liikennejärjestelyt ja paikoitus määrä; Asemakaava-alueella asuinrakennuksen tontille saa rakentaa **yhden enintään 6 metriä leveän ajoliittymän.**

MRL 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyistä 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: (Liite 2)

Hallinjoella jaettu kaavatontti, tontin osille rakennetaan omakotitalot. Kummallekin tontille halutaan omat tonttiliittymät.

1. Oma tonttiliittymä antaa paremman tilan ja sijoitusmahdollisuuden kahdelle vaaditulle autopaikalle tonttia kohden.
2. Liittymäjärjestelyillä saadaan liittymäluiskat loivemmiksi. Luiskien jyrkkyys johtuu tontin maastokorkeuksista.
3. Liittymäjärjestelyn johdosta tontille rakennetut vesi-viemäri ja sähköliittymäsuulat jäävät istutusalueelle. (Muuten liittymät jäävät ajoluiskaan.)
4. Muutos parantaa pientalojen asumusviihtyvyyttä.

Kaavallinen tarkastelu:

Hakemus koskee kortteliä 785 Lempivaaran asuinalueella. Kortteliä koskeva asemakaava on tullut voimaan vuonna 2017. Korttelin 785 koskevat kaavamääräykset: AO Erillispientalojen korttelialue, rakennusala,

suurin sallittu kerrosluku, sallitut kerrosalan enimmäismäärät ja osittainen ajoneuvoliittymäkielto. Kortteli rajoittuu Karkkulantiehen, joka on alueen kokoojakatu.

Luparyhmän lausunto poikkeamislupahakemukseen:

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

Karkkulantien itäpuolelle on aiemmassa asemakaavassa (vuodelta -85) osoitettu asuinrakentamista. Lempivaaran kaavassa (vuodelta 2017) Karkkulantien länsipuolelle osoitetaan tiivistä rakentamista ja jalankululle varattu ohjeellinen alueen osa.

Lempivaaran asemakaavassa osoitetaan Karkkulantielle laajasti ajoneuvoliittymäkielto ja tonteille ajo tapahtuu pääosin tonttikaduilta. Karkkulantiella on vain muutamia tontteja, joille sallitaan liittymä suoraan kokoojakadulta. Asemakaavassa on pyritty välttämään tonttiliittymiä kokoojakadulle. Ratkaisu parantaa sekä ajoneuvoliikenteen että kevyen liikenteen väylän turvallisuutta. Jalankululle varattu alueen osa rakennetaan reunakivellisenä kevyen liikenteen väylänä.

Tontin leveys Karkkulantielle on noin 25 metriä. Tästä leveydestä noin kolmannes on liittymäkieltoaluetta. Hakemuksen asemapiirroksessa ei ole liittymien mittoja ja paikkaa, eikä siten voi arvioida liittymien toiminnallisuutta. Toinen liittymistä sijoittuu naapurikiinteistön rajaan, eikä tätä asiaa ole hakemuksessa perusteltu eikä naapuria ole tästä asiasta kuultu.

Poikkeamishakemuksessa esitetyt perusteet koskevat tontin käyttöä. Poikkeamisen olisi pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen, kuin mihin päästäisiin kaavan mukaisella rakentamisella. Hakemuksen mukainen suunnitelma osoittaa tarpeetonta häiriötä ajoneuvo- ja kevyelle liikenteelle. Rakennusluvan mukainen tontinkäyttösuunnitelma (Liite 3: Rakennusluvan asemapiirros) osoittaa pientalojen yhteisen ajoneuvoliittymän ja eriyetyt autopaikat ja ratkaisu vaikuttaa toiminnalliselta ja tilaa säästävältä. Poikkeamisen aiheuttamat haitat liikenteelle ovat merkittävät, eikä poikkeaminen paranna asuintontin käytettävyyttä tai asumisviihtyisyyttä oleellisesti.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on antanut selvityksen naapurien kuulemisesta. Naapurit on kuultu rakennusluvan yhteydessä. Rakennusluvan asemapiirroksessa on vain yksi ajoneuvoliittymä.

Yhteenvedona edellisistä luparyhmä ei puolla poikkeamisluvan myöntämistä hakemuksessa esitetyllä tavalla ja perusteella, koska ei ole erityisiä syitä poikkeamisen myöntämiselle. Poikkeaminen aiheuttaa haittaa kaavan toteutumiselle ja alueiden käytön järjestämiselle.

valmistelija: kaavasuunnittelija Mari Niinistö, p. 040 3145 968

Kuntakehityslautakunta päättää, ettei se myönnä osoitteeseen Karkkulantie 8, (kiinteistötunnus: 505-407-11-1588) 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 ja hakemuksen perustelut

Liite 3: Rakennusluvan 21-0106-R asemapiirros