

Poikkeamislupa kortteli 476, Vuolteenmäentie 13, Mäntsälä

52/10.00.02/2019

Kuntakehityslautakunta 13.04.2022 § 55

MD-Invest Oy:n rakennuslupahakemus tuotanto-/liikerakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle 505-407-4-225 on saapunut 27.10.2021. Rakennusluvan käsittely ja luvan myöntäminen edellyttävät myönteistä poikkeamislupapäätöstä. Poikkeamislupahakemus on saapunut 1.4.2022.

Poikkeamislupaa haetaan Mäntsälän kirkonkylän korttelin 476 tontille 1. Luvanhakija on 20.8.2021 ostanut K476T1-nimisen kiinteistön 505-407-4-225 Mäntsälän kunnalta Linnalan yritysalueelta. Kiinteistön pinta-ala on 2974 m² ja se on osa asemakaavan mukaisesta tontista 476-1. Korttelin asemakaavamerkintä on T-4; teollisuus ja varastorakennusten korttelialue ja rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvulla e=0,4. (Liite 1; Asemakaavaote)

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.

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

Toimenpide:

Poikkeamislupaa haetaan toimi- ja varastotilojen rakentamiseen. Ylittäminen asemakaavan paikan ja kaavan mukaiselta rakennusalalta.

Kaavallinen tarkastelu:

Hakemus koskee tontin osaa korttelissa 476 Linnalan yritysalueella. Korttelia koskeva asemakaava on tullut voimaan vuonna 1993. Tonttia 1 koskevat kaavamääräykset: T-4 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myös liike- ja toimistotiloja enintään 30 % rakennusoikeudesta; rakennusala, rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni ja istutettava alue.

Tontista 1 on muodostettu kaksi kiinteistöä. Vuolteenmäentien puoleiselle kiinteistölle 505-407-4-251 on myönnetty (kkltk 12.6.2019) lupa

rakennusala koskevasta kaavamääräyksestä poikkeamiseen. Poikkeamisluvan ehtona oli tontin liittymä- ja ajorasitejärjestelyt. Ko. tontin osa eli kiinteistö 505-407-4-251 on rakentunut poikkeamis- ja rakennusluvan mukaisena.

Poikkeamislupahakemuksen perustelut:

Rakennus pyritty sijoittamaan tontille siten, että MD-Invest Oy ja Mäntsälän kunnan välisen kauppakirjan ehdot toteutuvat sekä Kiinteistö Oy Linnalan ja rakennettavan tontin liikennöintialueen näkyvyys on mahdollisimman selkeä ja liikennöinti tonteille pystytään toteuttamaan turvallisesti. Tilat on ennakkoon varattu pääosin Mäntsälän ja lähialueen pienyrityksille.

Luparyhmän lausunto poikkeamislupahakemukseen:

Asemapiirros (Liite 2; Asemapiirros) osoittaa, että suunniteltu rakennus on pidempi kuin rakennusala mahdollistaa. Rakennuksen pituudesta johtuen se on sijoitettu asemakaavamääräyksen vastaisesti. Kaavamääräyksen mukaisesti korttelin rakennusten tulee olla Helsingintien suuntaisia.

Asemakaava osoittaa rakennusalan ja Helsingintien väliselle alueelle istutusalueen. Istutusaluetta ei saa käyttää kulkuväylänä, pysäköintipaikkana eikä sitä saa asfaltoida. Istutusalue tulee toteuttaa kasvipeitteisenä.

Poikkeamisen perusteet ovat puutteelliset. Hakija on esittänyt kokonaissuunnitelman alueen suunnitellusta käytöstä, mutta ei perusteluja poikkeamiselle tai erityisiä syitä. Poikkeamisen olisi pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen ympäristön tai liikenneolojen kannalta, kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on antanut selvitykset kahden naapurien kuulemisesta rakennuslupa-asiassa. Naapureiden kuuleminen ei ole riittävää poikkeamisluvan puoltamiseksi.

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

Valmistelija kaavasuunnittelija Mari Niinistö, p. 040 3145 968

Vs. kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää, ettei se myönnä osoitteeseen Vuolteenmäentie 13, (kiinteistötunnus: 505-407-4-225) 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

