

15.02.2022

**Rakennusvalvonta
Mäntsälän Kunta / Kuntakehityspalvelut**

Heikinkuja 4,

04600 Mäntsälä

palvelupiste@mantsala.fi**NAAPURIN KUULEMINEN HARTELA ETELÄ-SUOMI OY:N RAKENNUSLUPAHAKEMUS ASIASSA**

Kuultava naapuri:	Kiinteistö Oy Mäntsälän Keskustie 9
Naapurin hallitsema kiinteistö:	505-407-11-20 RISTELÄ
Rakennusluvan hakija:	Hartela Etelä-Suomi Oy
Kiinteistö ja alue, jota hakemus koskee:	505-407-11-1559 ILTATÄHTI Keskuskatu 7 B, 04600 Mäntsälä

Olemme tutustuneet edellä mainittuun rakennuslupahankkeeseen . Hankkeesta on huomautettavaa. Huomautukset liittyvät kiinteistön ”Ristelä” (Keskuskatu 9) käytettävyyteen rakennuslupahakemuksen / rakentamisen toteuduttua naapurikiinteistöllä. Huomautuksen tekijän Kiinteistöllä on neljä käytössä olevaa asuinhuoneistoa, joiden yhteispinta-ala 256 m² ja neljä käytössä olevaa liikehuoneistoa (samanverran neliöitä). Lisäksi kellari- ja vinttitilat (samankokoisia edelläolevan kanssa).

Tukimuurit kiinteistöllä (pihojen korkoerot)

Kiinteistöjen Iltatähti ja Ristelä tontteja rajaa osittain tukimuurilla, jolla ”nostetaan” toista pihaa ja toisaalta ”lasketaan” toista pihaa. Korkeuseroksi muodostunee keskimäärin n. 1 – 1,5 metriä.

Kiinteistön Iltatähti suunnitelmat / rakentaminen tulisi laatia siten, että korkoeroja rajalla ei synny, ja että kiinteistön Ristelä oman pihan hyötykäyttö ei aiheutta vaikeudu, tai muutu jopa mahdottomaksi.

Kulkuyhteys kiinteistölle Ristelä ja autopaikat

Kiinteistöllä Ristelä on rakennuksensa eteläpäässä kahden auton autotalli omilla osakekirjoilla (KOY). Lisäksi kiinteistöllä on pihapysäköinti kiinteistössä asuville (4 taloutta) ja satunnaisesti asioiville (yht. n. 4 – 6 paikkaa).

15.02.2022

Vielä tällä hetkellä rakennuksen vieritse kulkee asfaltoitu pihatie rinnakkain naapurikiinteistön pihatien kanssa. Pihatietä käyttävät kiinteistön asukkaat ja liikkeenharjoittajat päivittäin ympärivuotisesti eli siinä on myös ympärivuotinen kunnossapito (huom. kuitenkin kaavamerkintä "ol"). Jollei kulun järjestämisestä naapuritonttien kanssa päästäisi sopimukseen rakentamisen tapahduttua, muuttuisivat autopaikat ja autotalli käyttökeltottomiksi ja arvottomiksi. Lisäksi esteetön kulku missään muodossa asuntoihin toteudu.

Myös kiinteistön jätehuollon osalta syntyy kysymys, mistä se uudessa tilanteessa hoidettaisiin. Yksi liikehuoneistoista (ravintola) tarvitsee jakeluautoille mahdollisuuden tuoda raaka-aineet pihan puolelta (ravintolan varasto on pohjakerroksessa ja itse ravintola katutasossa).

Kaavoitus ja kaavamerkinnät

Huomioiden mm. edellä mainitut asiat, kiinteistön Iltatähti rakentaminen aiheuttaa meille naapurina kaavamuutostarvetta ja mahdollisesti rasitejärjestelyjä myös muiden, ns. kolmansien kiinteistöjen kanssa. Nämä ovat asioita, joissa päätösvalta viime kädessä kuuluu Mäntsälän Kunnalle.

Tulemme mielellämme keskustelemaan näistä asioista ja jakamaan näkemyksemme Mäntsälän kuntaan kaavatyön edetessä.

Ystävällisin terveisin