

**Poikkeamislupa kortteli 476, Vuolteenmäentie 13, Mäntsälä**

52/10.00.02/2019

Kuntakehityslautakunta 18.05.2022 § 66

MD-Invest Oy:n poikkeamislupahakemus tuotanto-/liikerakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle 505-407-4-225 on saapunut 10.5.2022. Hakijan aiempi, lähes saman sisältöinen poikkeamislupahakemus käsiteltiin kuntakehityslautakunnassa 13.4.2022. Tuolloin lautakunta hylkäsi hakemuksen. Uudistettuun hakemukseen on muutettu tontinkäyttösuunnitelmaa ja poikkeamisen perusteita.

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 m<sup>2</sup> 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 tontille siirtyminen pyritään suorittamaan turvallisesti sekä jotta kulkeminen kaakon puoleiselle sivulle (vanhan Helsingintien sivu) oleviin tiloihin pystytään kulkemaan.

Luparyhmän lausunto poikkeamislupahakemukseen:

Asemapiirros (Liite 2. Asemapiirros) osoittaa, että suunniteltu rakennus on pidempi kuin asemakaavan rakennusala. Rakennus on sijoitettu saman suuntaisena kuin tontilla jo oleva rakennus. Asemakaavassa on rakennusten sijoittelua pakottava määräys ja rakennusten tulisi olla Helsingintien suuntaisia. Tontilla olevien rakennusten yhteneväinen linjaus voidaan hyväksyä perusteena asemakaavamääräyksestä poikkeamiselle. Asemakaava osoittaa rakennusalan ja Helsingintien väliselle alueelle istutusalueen. Istutusaluetta ei saa käyttää kulkuväylänä eikä pysäköintipaikkana. Suunnitelmassa istutettavalle alueelle osoitetaan asfaltoitava alue, jotta varastotiloihin asiointi mahdollistuu. Asemapiirros osoittaa 5 asiakaspysäköintipaikkaa alueen itäosaan. Pysäköintipaikkojen käytettävyys on kyseenalainen kulkuväylän ahtaan mitoituksen takia.

Poikkeamisen olisi pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen ympäristön tai liikenneolojen kannalta, kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on antanut selvitykset kahden naapurin kuulemisesta aiemmissa lupa-asioissa.

Yhteenvedona edellisistä luparyhmä puoltaa poikkeamisluvan myöntämistä hakemuksessa esitetyllä tavalla ja perusteilla seuraavin ehdoin:

- Istutettavaa alueen osaa rakennuksen kaakon puoleisella tontin osalla voidaan käyttää varastotilojen asiakasliikenteeseen ja tavarakuljetuksiin. Alueen saa asfaltoida enintään 8 metrin leveydeltä. Pysäköinti on sallittua vain asemapiirroksessa osoitetuilla paikoilla.
- Asiakaspaikoituksen toimivuus tulee osoittaa rakennuslupavaiheessa. Pysäköintipaikkoja ei saa siirtää koillisen tai idän suuntaan asemapiirroksessa esitetystä paikasta.

Valmistelija kaavasuunnittelija Mari Niinistö, p. 040 3145 968

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää, että se myöntää osoitteeseen Vuolteenmäentie 13, (kiinteistötunnus: 505-407-4-225) haetun poikkeamisluvan seuraavin ehdoin:

- Istutettavaa alueen osaa rakennuksen kaakon puoleisella tontin osalla

- voidaan käyttää varastotilojen asiakasliikenteeseen ja tavarakuljetuksiin. Alueen saa asfaltoida enintään 8 metrin leveydeltä. Pysäköinti on sallittua vain asemapiirroksessa osoitetuilla paikoilla.
- Asiakasparkkoituksen toimivuus tulee osoittaa rakennuslupavaiheessa. Pysäköintipaikkoja ei saa siirtää koillisen tai idän suuntaan asemapiirroksessa esitetystä paikasta.

Esitetty poikkeaminen täyttää MRL 171 §:n mukaiset poikkeamiselle asetetut edellytykset edellä kuvatuilla ehdoilla ja perusteilla.

Käsittely:

Asko Eerola esitti, että rakennusalan rajan ylitys on liian suuri ja rakennusta pitää lyhentää noin 5 m. Teuvo Heikkilä kannatti esitystä.

Päätös:

Kuntakehityslautakunta päätti myöntää osoitteeseen Vuolteenmäentie 13, (kiinteistötunnus: 505-407-4-225) haetun poikkeamisluvan seuraavin ehdoin:

- Istutettavaa alueen osaa rakennuksen kaakon puoleisella tontin osalla voidaan käyttää varastotilojen asiakasliikenteeseen ja tavarakuljetuksiin. Alueen saa asfaltoida enintään 8 metrin leveydeltä. Pysäköinti on sallittua vain asemapiirroksessa osoitetuilla paikoilla.
- Asiakasparkkoituksen toimivuus tulee osoittaa rakennuslupavaiheessa. Pysäköintipaikkoja ei saa siirtää koillisen tai idän suuntaan asemapiirroksessa esitetystä paikasta.

Poikkeaminen täyttää MRL 171 §:n mukaiset poikkeamiselle asetetut edellytykset edellä kuvatuilla ehdoilla ja perusteilla, seuraavalla lisäyksellä: Kuntakehityslautakunta päätti yksimielisesti, että rakennusalueen rajauksen ylityksestä pitää ottaa noin 5 m pois.

Liite 1. Asemakaavaote

Liite 2. Asemapiirros