

Poikkeamislupa kortteli 749, Alhontie 26, Mäntsälä

349/10.03.00/2022

Kuntakehityslautakunta 08.06.2022 § 79

Lupapisteeseen on 18.5.2022 saapunut poikkeamislupahakemus paritalon rakentamiseksi osoitteeseen Alhontie 26. Poikkeamislupaa haetaan Mäntsälän kirkonkylän korttelin 749 tontille 6, kiinteistölle 505-407-2-311. Kiinteistön pinta-ala on 3091 m². Korttelin asemakaavamerkintä on AO-1; Enintään kahden perheen omakotirakennusten korttelialue. Korttelissa rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla e=0,3. (Liite 1: Asemakaavaote)

Hakijalle on myönnetty lupa puurakenteisen paritalon rakentamiseksi viereiselle tontille nro 6. Tontit 6 ja 7 tulevat muodostamaan kokonaisuuden, jossa kahden paritalon ja olemassa olevan erillistalon kokonaisuus järjestellään poiketen asemakaavan ohjeellisesta tonttijaosta. Myös kiinteistörajat ovat muuttuneet ja poikkeavat asemakaavan ohjeellisesta tonttijaosta.

Poikkeamislupaa haetaan, koska rakennettava paritalo ylittää asemakaavassa osoitetun rakennusalan rajan.

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:

Rakennettava paritalo ylittää kaavassa olevan rakennusalueen rajan. (Liite 2: Asemapiirros) Rakennusalueen ylityksestä ei koidu haittaa naapureille eikä se aiheuta katunäkymään poikkeamaa muista alueen rakennetuista tonteista. Tontin rakennusoikeuden käyttäminen muulla kuin esitetyllä tavalla erittäin haastavaa ja kustannustehotonta. Tällä rakennuksen asettelulla saadaan aikaiseksi olemassa olevalle sekä uudisrakennukselle riittävät ja toimivat omat piha-alueet.

Kaavallinen tarkastelu:

Hakemus koskee kortteliä 749 Riihenmäen asuinalueella. Kortteliä koskeva asemakaava on tullut voimaan vuonna 1979. Korttelin 749 koskevat kaavamääräykset: AO-1 Enintään kahden perheen omakotirakennusten

korttelialue, jossa autosuoja ja taloustilat on yleensä sijoitettava asuinrakennusten yhteyteen, mutta autosuojan saa rakentaa myös erillisenä, mikäli se yhdistetään päärakennuksen katoksen tms. avulla tai muutoin muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden päärakennuksen kanssa. Lisäksi tonttia koskee määräykset rakennusosalasta ja istutettavasta alueesta. Istutusalueelle saa tehdä rakennuspaikan tai alueen käytön edellyttämät kävely- ja ajotiet.

Luparyhmän lausunto poikkeamislupahakemukseen:

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

Riihenmäen kaava-alue on toteutunut pääosin kaavan mukaisesti pientaloilla, eikä rakentamattomia tontteja juurikaan ole. Tonttien 6,7 ja 8 hallinnanjärjestelyillä on toteutettu käytännölliset ja toimivat rakennuspaikat, jotka mahdollistavat tehokkaammin asemakaavan osoittaman rakennusoikeuden käyttämisen asuinalueen yleisilmeen mukaisesti. Rakennukset ja tontin sisäiset toiminnot on suunniteltu riittäviksi ja toimiviksi. Rakennuksen sijoittaminen rakennusalan suuntaisesti vahvistaa Alhontien yleisilmettä.

Rakennusalan ylitys on perusteltu, eikä rakennusalan ylittäminen aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle ja tavoitteiden saavuttamiselle.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on antanut selvityksen naapurin kuulemisesta. Naapurilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Yhteenvedona edellisistä luparyhmä puoltaa poikkeamisluvan myöntämistä hakemuksessa esitetyllä tavalla ja perusteilla. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavan toteutumiseksi ja alueiden käytön järjestämiselle.

Valmistelija kaavasuunnittelija Mari Niinistö, p. 040 3145 968

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää, että se myöntää osoitteeseen Alhontie 26 (kiinteistötunnus: 505-407-2-311) haetun poikkeamisluvan. Esitetty poikkeaminen täyttää MRL 171 §:n mukaiset poikkeamiselle asetetut edellytykset.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Asemakaavaote
Liite 2. Asemapiirros