

Kuntakehityslautakunta
Kuntakehityslautakunta

§ 65
§ 89

18.05.2022
17.08.2022

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle / Rakennuslupa, kerrostalo, Keskuskatu 7c, Mäntsälä

288/10.03.00/2022

Kuntakehityslautakunta 18.05.2022 § 65

Hartela Etelä-Suomi Oy/ As Oy Keskuskatu 7c hakee rakennuslupaa asuinkerrostalon rakentamiseen Mäntsälän kirkonkylään osoitteeseen Keskuskatu 7c.

Pienkerrostalo tulee ydinkeskustaan Keskuskatu 7:n (Ring-Sky Oy) ja Keskuskatu 9:n (Ristelä) väliin.

Rakennuspaikka on tila Iltatähti, kiinteistötunnus 505-407-11-1559, jonka pinta-ala on 417 m². Tila muodostaa asemakaavan korttelin 302 tontin n:o 2.

Kortteli 302 on asemakaavassa kokonaan asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-3). As Oy Keskuskatu on neljäs ja samalla viimeinen kerrostalo Hartelan toteuttamaa yhteensä asemakaavan salliman 7550 k-m²:n kokonaisuutta.

Kokonaisuuden autopaikoitus tulee keskitetyksi korttelin sisällä olevaan autohalliin. Hallissa on yhteensä 73 autopaikkaa, joista viisi on osoitettu tälle rakennukselle.

Nyt haettava suunnitelma on luparyhmän elokuussa 2018 puoltaneen mukainen. Julkisivut (väri ja massoittelu) noudattavat viereisten rakennusten linjaa sopien Keskuskadun ilmeeseen.

Julkisivut ovat rapatut, väri khaki (vaalea harmaanruskea), harjakatto (toislappeinen), tummanharmaa sileä pelti. Tehosteväriä tumma harmaa.

Pienkerrostalo on 4-kerroksinen rakennus, jonka ensimmäisessä, katutasen alapuolelle jäävässä kerroksessa on kaksi asuntoa, varastotiloja sekä yhteiset saunatilat. Toisessa kerroksessa (katutaso) on kaksi liiketilaa ja kaksi asuntoa. Kolmannessa ja neljännessä kerroksessa on kummassakin neljä asuntoa. Pihalle (kaakkoon) päin suuntautuvat asunnot ovat parvekkeellisia, kooltaan 30 m² – 50 m². Muissa asunnoissa on ns. rankalainen parveke. Asuntoja on yhteensä 12, kooltaan 20 m² – 50 m². Kerrosala on 726 m² ja laskennallinen k-ala 700 m².

Naapurit on kuultu kunnan toimesta. Yhdellä naapurilla (Keskuskatu 9) on huomautettavaa. Huomautus koskee Keskuskatu 9:n muuttuvaa piha-alueen käyttöä (liikennöinti) tämän hankkeen toteutumisen myötä. Nyt suunniteltu rakennushanke noudattaa sijainniltaan asemakaavaa, eikä siten naapurin huomaukseen ole perusteita.

MRL 175 §:n mukaiset vähäiset poikkeukset perusteluineen on esitetty liitteenä olevassa lupapäätöksessä.

Suunnitelmat on laatinut arkkitehti Mika Lang. Kohteen pääsuunnittelijana toimii arkkitehti Ilkka Ridanpää.

Valmistelu: johtava rakennustarkastaja Päivi Kauppinen-Ketoja

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta myöntää liitteenä olevan rakennusluvan 22-0099-R.

Käsittely: Johtava rakennustarkastaja Päivi-Kauppinen-Ketojaa kuultiin asiantuntijana asiassa.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Rakennuslupa 22-0099-R

Kuntakehityslautakunta 17.08.2022 § 89

Muutoksenhaunalainen päätös. Mäntsälän kuntakehityslautakunta 18.5.2022 § 65, rakennuslupa, Hartela Etelä-Suomi Oy/As Oy Keskuskatu 7c.

Helsingin hallinto-oikeus pyytää kuntakehityslautakunnan lausuntoa 31.8.2022 mennessä koskien lautakunnan tekemään päätökseen tullutta valitusta.

Valituksen on tehnyt KOY Mäntsälän Keskustie 9. Valitus koskee ajoyhteyttä naapurikiinteistön kautta. Valituksessa katsotaan, että asemakaavassa viereisen jo rakennetun tontin puolelle esitetty ”ajo” -merkintä tulisi toteuttaa siten, että siitä tulisi kulku myös valittajan kiinteistölle.

LAUSUNTO VALITUKSEEN

Asemakaavan ”ajo”-merkintä sijoittuu viereisille kahdelle tontille, joille on valmistunut asuinkerrostalot vuosina 2014 (tontti 6, Vanha Porvoontie 5) ja 2016 (tontti 5, Huvitie 12).

Asuinkerrostalolle osoitteeseen Vanha Porvoontie 5 on myönnetty rakennuslupa (13-96-R) vuonna 2013 ja kohde on valmistunut 28.10.2014. Tuolloin valmistui myös pysäköintitasot, jonka alatasoon ajo tapahtuu Vanhan Porvoontien ja asemakaavan ”Ajo”-merkinnän kohdalta. Ajokaistan ja KOY Keskuskatu 9:n tontin rajalla on vanha tukimuuri. Tukimuuri on korkeimmillaan noin metrin ja se rajaa KOY Keskuskatu 9 piha-alueen siten, että se on melko tasainen tontin etelänurkassa. Mikäli kyseiselle tontille haluttaisiin kulkuyhteys asemakaavan ”ajo”-merkinnän alueelta, olisi tämä paikka siihen oikea, mutta korkeuseron vuoksi ajoyhteys veisi osan tasaisesta piha-alueesta. Naapuritontin kautta rakennettava ajoyhteys (vaikkakin asemakaavan mukainen) edellyttää kuitenkin maaomistajan suostumusta ja toimenpidelupaa.

Nyt valituksen kohteena oleva rakennuslupa tontille n:o 2 on myönnetty asemakaavan mukaisena eikä siinä tapahdu muutosta asemakaavan mukaiseen "ajo"-alueeseen, joka sijoittuu siis tonteille n:o 5 ja 6.

KOY Mäntsälän Keskustie 9:ssä sijaitsee 1920-luvulla rakennettu rakennus, jonka piha-alue ajoliittymineen on säilynyt ennallaan. Asekaavassa (2.4.2012) kyseiselle tontille on säilytetty nykyinen ajoliittymä (ei liittymän kieltäviä hakasia). Viereisten tonttien "ajo"-merkintä (ajoyhteys) ei oikeuta eikä rasita valittajan tonttia, jolle ajo voi tapahtua jatkossakin nykyisen liittymän kautta.

Viereisillä tonteilla (5 ja 6) asemakaavassa olevalla "ajo"-merkinnällä on ensisijaisesti mahdollistettu pelastustie ja kulku korttelin keskellä olevalle tontille 5.

Korttelin osapuolet (mukaan lukien valituksen tehnyt) ovat allekirjoittaneet 25.4.2017 yhteisjärjestelysopimuksen, jossa on sovittu myös kulkuyhteyksistä. Siinä osapuolet ovat sopineet asemakaavan "ajo"-alueen kulkureitiksi kolmelle uudelle kerrostalolle tonteilla, joilla "ajo"-merkintä asemakaavassa sijaitsee. KOY Mäntsälätie 9 omistamalla kiinteistöllä ei ole yhteisjärjestelysopimuksen perusteella tällä hetkellä kulkuoikeutta asemakaavan mukaiseen "ajo"-alueeseen tonttien n:o 5 ja 6 alueella.

Valituksen johdosta todetaan lisäksi

Rakennushanke on asemakaavan mukainen eikä sitä voi toteuttaa siten, että valittajan tontille muodostuisi ko. tontin kautta uusi ajoyhteys. Mahdollinen nykyisestä tilanteesta poikkeava ajoyhteys olisi tullut huomioida jo ensimmäisen kerrostalon (Vanha Porvoontie 5) toteutusvaiheessa, sillä tuolloin on päätetty pysäköintitasojen ajoluiskasta ja mahdollisesti myös rajalle toteutetun tukimuurin rakentamisesta. Mahdollisen yhteisen ajoliittymän toteuttamiseen As Oy Keskuskatu 7c Oy:n rakennusluvalla ei ole vaikutusta.

Mäntsälän kuntakehityslautakunnan Hartela Etelä-Suomi Oy/As Oy Keskuskatu 7c Oy:lle myöntämä kerrostalon rakennuslupa täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella sekä muutoinkin luvan myöntämisen edellytykset eikä siten perusteita hankkeen epämiselle ole ollut.

Valmistelija: johtava rakennustarkastaja Päivi Kauppinen-Ketoja

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää antaa hallinto-oikeudelle edellä olevan lausunnon valitukseen sekä liittää siihen tarvittavat asiakirjat ja oheismateriaalin.

Käsittely: Johtava rakennustarkastaja Päivi-Kauppinen-Ketojaa kuultiin asiantuntijana asiassa.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

