

**Hakemus asemakaavan muuttamiseksi kiinteistöllä 505-407-5-133 Lahdentie**

511/10.02.03/2021

Kuntakehityslautakunta 17.08.2022 § 92

Kiinteistön Lahdentie 505-407-5-133 omistaja on 21.9.2021 saapuneella kirjeellä hakenut asemakaavan muutosta korttelin 313 tontille 1. Kyseinen kiinteistö sijaitsee Lahdentien itäpuolella Maisalantien liittymää vastapäätä. Kiinteistö on rakentamaton.

Hakijan perustelut kaavamuutoksen tekemiseksi: ”Kiinteistöllä on 1970-luvulta oleva teollisuuskaava, joka on vanhentunut. Kiinteistön lähelle samalle puolelle Lahdentietä on rakennettu useita omakotitaloja ja lisärakennuksia. Myös Lahdentien toiselle puolelle on nytemmin rakennettu lisää siellä oleville kiinteistöille.

Kiinteistön ja joen välissä oleva viemäri remontoidaan/uusitaan vuonna 2022. Kiinteistöllä on valmius liittyä suoraan kunnalliseen vesi- ja viemäriinliittymään. Liittyminen ei edellytä kunnalta kunnallistekniikan erillistä rakentamista.

Kiinteistöltä on tieoikeus liittyä suoraan Lahdentien liikennevaloristeykseen. Vireillä olevan yleiskaavaan luonnos tukee käsityksemme mukaan jo nyt esittämäämme ratkaisua.”

Hakija on 15.6.2022 toimittanut hakemuksensa liitteeksi naapurikiinteistön 505-407-5-134 omistajan suostumuksen siihen, että kortteliosan 313 asemakaavamuutos käynnistetään.

**Kaavallinen tarkastelu:**

Kortteli 313 on asemakaavoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi T1 vuonna 1977, kaavanumero 47. Asemakaavalla on osoitettu korttelit teollisuusrakennuksille, omakotirakennuksille, huoltoasemalle, kunnallisteknistä huoltoa, puistoja ja muita tarpeita varten. Myöhemmillä asemakaavamuutoksilla on muutettu asumisen kortteleita Lahdentien länsipuolella (kaavat 54 ja 141) ja lisätty teollisuustontti alueen eteläkärkeen (kaava 97), muutoin alue on toteutunut pääosin kaavan mukaisena.

Kiinteistöt 505-407-5-133 ja 505-407-5-134 muodostavat yhdessä tontin 313, jonka kaavamerkintä on T-1. Molempiin kiinteistöihin kuuluu myös lähivirkistysaluetta (VP) Mäntsälänjoen rannassa. Teollisuustontin rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvulla ja se on 0,5.

Aluetta koskee Kirkonkylän osayleiskaava 2020. Alueen kaavamerkintä on P-1: Palvelujen ja hallinnon alue (uusi).

Mäntsälän yleiskaava 2050 on tekeillä. Yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 7.7.–15.12.2021 välisen ajan. Luonnos osoittaa alueelle merkinnän ATP: Asumisen, työpaikkojen ja palveluiden sekoittunut alue. Merkinnällä osoitetaan keskustan ulkopuolisia toimintoiltaan monipuolisiksi tai sekoittuneiksi kehitettäviä alueita. Merkinnällä osoitetut alueet ovat

toiminnallisesti uudistettavia tai muuttuvia alueita. Alueiden tarkemmassa suunnittelussa on huolehdittava, että alueelle sijoitettavat toiminnot eivät aiheuta merkittäviä haitallisia immissioita eivätkä tuota merkittäviä moottoriajoneuvoliikenteen virtoja. Sijoitettaessa alueelle asumista on kiinnitettävä erityistä huomiota lähiympäristön laatuun ja viihtyisyyteen sekä turvallisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei saa sijoittaa merkittävää määrää keskustahakuista kauppaa.

### **Muutoshakemuksen tavoitteiden ja perusteluiden käsittely:**

Hakemuksessa esitetään, että asemakaavamuutos käynnistetään koskemaan kiinteistöä 505-407-5-133, joka on noin puolet korttelin 313 tontista 1.

Asemakaavaa muutettaessa on yleiskaava otettava huomioon. Mikäli kaavamutoksen tavoitteet ovat yleiskaavan vastaiset, tulee kaavamutoksen vaikutukset arvioida lähiympäristöään suuremmalta alueelta eikä kaavamuutos saa aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle.

1. Hakemuksessa esitetyt kaavoituksen tavoitteet ovat voimassa olevan osayleiskaavan vastaiset.
2. Nähtävillä ollut yleiskaavaluonnos tukee hakemuksessa esitettyjä tavoitteita. Yleiskaavaluonnoksesta on annettu paljon palautetta ja lausuntoja. Palautteen käsitteleminen on kesken, eikä vielä voida arvioida yleiskaavaehdotuksen valmistumista. Yleiskaavaehdotuksen voisi tulkita huomioon otettavaksi, mutta yleiskaavaluonnoksella ei ole samaa ohjaavaa vaikutusta.

Koska kaavamutoksella haetaan merkittävää muutosta voimassa olevan yleiskaavan vastaisesti, ei kaavamutokseen voida ryhtyä ilman yleiskaavallista tarkastelua. Koska yleiskaavallinen tarkastelu eli yleiskaavan laadinta on kesken, kaavamuutos saattaisi aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle.

Hakemus kaavamutokseen ryhtymisestä koskee osaa tontista 313. Kaavamutoksen tavoitteet ovat ristiriidassa kaavamutoksen ulkopuolelle jäävän tontin osan nykyisen ja tulevan käytön kanssa. Yleiskaavallinen tarkastelu tulee suorittaa lähiympäristöään suuremmalta alueelta ja ratkaista molempien tontin osien tuleva käyttö myös asemakaavatasoisesti.

Kuntakehityspalvelut katsoo, että kiinteistön 505-407-5-133 alue tulee tutkia yleiskaavassa osana muuttuvaa ja kehittyvää kirkonkylää. Koska hakemuksessa esitetyt tavoitteet ja perustelut ovat yleiskaavan vastaisia, ei hakemusta asemakaavamuutoksen käynnistämiseksi puolleta.

Kaavamutoshakemusasiaan voidaan mahdollisesti palata uudelleen yleiskaavaprosessin edettyä. Tämä edellyttää, että mahdollinen kaavamuutos koskee koko korttelia tai muuten määriteltä laajempaa kaupunkirakenteen osaa/yksikköä.

Valmistelija kaavainsinööri Mari Niinistö, p. 040 3145968

## Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että haettua asemakaavamuutosta kiinteistöllä 505-407-5-133 muuttamiseksi ei käynnistetä edellä kuvatuin perustein.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Asemakaava 47

Liite 2. Asemakaavallinen tarkastelu ympäröivistä alueista

Liite 3. Ote Kirkonkylän osayleiskaava 2020

Liite 4. Ote nähtävillä olleesta yleiskaavaluonnoksesta