

Kuntakehityslautakunta 13.03.2024 § 32
77/10.03.00/2024

Mikkola Capital Oy:n rakennuslupahakemus on saapunut 21.12.2023. Rakennusluvan käsittely ja luvan myöntäminen edellyttävät myönteistä poikkeamislupapäätöstä. Poikkeamislupahakemus on saapunut 4.1.2024. Poikkeamislupaa haetaan määräalalle Mäntsälän kirkonkylän korttelin 2314 tontilla 2. Kuntakehitysjohtajan viranhaltijapäätöksellä 3.10.2023 § 56 tontti 2314-2 on varattu yhtiölle rakennushankkeen suunnittelua varten.

Rakentaminen kohdistuu määräalalle kiinteistöistä Kulmakolmio 505-407-3-259 ja Kapuli 505-407-3-250 Mäntsälän kirkonkylässä Kapulin yritysalueella. Määräalan pinta-ala on noin 3,2 hehtaaria ja se vastaa asemakaavan mukaista tonttia 2314-2. Korttelin asemakaavamerkintä on ETT; yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten, sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvulla $e=0,3$.

Rakennuslupaa haetaan 2-kerroksisen varastorakennuksen ja 1-kerroksisen huoltohallin rakentamiseksi. Poikkeamislupa on tarpeen tontin sisäisen rakennusalan ylityksen vuoksi.

Hakemus:

Haetaan poikkeamista tontin sisäisen rakennusalueen ylitykselle ja rakennuksen sijoittamiseen lähelle tontin etelärajaan niin, että rakennuksen etäisyys rajaan on 5 metriä.

Rakennusalueen ylitys on asemapiirroksen mukaan noin 23 metriä. Rakennushanke toteutetaan vaiheittain siten, että vaihe-1 käsittää laajuudeltaan 2201 k-m² varastohallin apu- ja toimistotiloineen. Toinen vaihe käynnistyy 5 vuoden sisällä ja se käsittää varastohallin laajennuksen 2012 k-m² ja huoltohallin 405 k-m². Huoltohalli sijoittuu kaavan mukaisesti.

Hakemuksen perustelut:

Syy poikkeamiseen on varastorakennuksen toimintaan liittyvien raskaiden kuljetusajoneuvojen vaatima vapaa noin 70 metrin tila varastohallin etupuolella. Pitkät yhdistelmäajoneuvot tulee saada suoristettua ennen peruuttamista varastorakennuksen seinässä olevaan lastaussiltaan suorituksen helpottamiseksi sekä turvallisuuden takaamiseksi kaikille muille alueella liikkujille. Peruuttava tai lastaussillassa pysäköitynä oleva ajoneuvoyhdistelmä ei myöskään saa katkaista muiden ajoneuvojen käyttämiä kulkureittejä.

Kaavallinen tarkastelu:

Hakemus koskee korttelia 2314 Kapulin yritysalueen kaakkoiskulmassa. Aluetta koskeva asemakaava on tullut voimaan vuonna 2014. Korttelin 2314 kaavamääräys: *Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten, sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja toimistotiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä eikä vaikutuksiltaan siihen verrattavaa myymäläkeskittymää.*

Määräalaan eli korttelin 2314 tonttiin 2 kohdistuvat muut kaavamääräykset: Tontin käyttöä rajoittaa aluevarukset huolto- ja pelastusliikennettä sekä johtoa varten tontin länsi- ja pohjoislaidoilla.

Lisäksi asemakaavassa annetaan määräyksiä hulevesien käsittelyyn, autopaikkojen määrään, rakentamattomien alueiden käyttöön ja ulkovarastoinnin aitaamiseen sekä rakennustapaohjeet koskien rakennusten julkisivuja, kattoja ja aitoja, katoksia, varastoja ja muita rakennelmia. Asemakaava osoittaa alan, johon rakentamisen tulee sijoittua. Tämä rajausta on kaavassa pakottava määräys, jota tulee noudattaa, ellei poikkeamista kaavamääräyksestä haeta.

Viereiset korttelit ovat rakentuneet kaavanmukaisina. Määräalaan rajoittuu pohjoisen suunnalla teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, muutoin määräalaa ympäröi EV-alue (suojaviheralue).

Naapurien kuuleminen:

Määräala rajoittuu asemakaavan EV-alueeseen, joka on kunnan omistuksessa. Koska määräala sijaitsee valtatie 25 ja rautatiealueen läheisyydessä, on Mäntsälän kunta kuullut Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen liikenne ja infrastruktuuri-vastuualuetta hankkeen johdosta.

Määräala rajoittuu kiinteistöön Käppäri 505-407-3-271. Mäntsälän kunta on kuullut kiinteistön omistajaa ja vuokralaista hankkeen johdosta.

Naapureilla ei ole huomautettavaa poikkeamislupahakemukseen.

Luparyhmän lausunnon perusteluosa:

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

MRL 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyistä 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.

Luparyhmän lausunto poikkeamislupahakemuksesta:

Luparyhmä on arvioinut poikkeamisen mukaisen tontinkäytön ja vaikutukset tontin sisäiseen liikenteeseen. Koska rakennushanke on pääosin asemakaavan mukainen, voidaan poikkeamisen perusteluja pitää riittävinä ja puoltaa poikkeamisen myöntämistä.

Valmistelija	Kaavainsinööri Mari Niinistö, mari.niinisto(at)mantsala.fi
Esittelijä	Kuntakehitysjohdaja Gummerus Vesa
Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta päättää myöntää osoitteeseen Graniittitie 3 (tontti 2314-2) haetun poikkeamisluvan asemakaavasta poikkeamiseen asemakaavakaavamääräyksen rakennusalan ylittämiseksi hakemuksen mukaisesti. Poikkeaminen täyttää MRL 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Kokouskäsittely

Kokouksen aikana Asko Eerola ehdotti, että päätökseen lisätään rakennuslupa ehto, jossa vaaditaan, että kiinnitetään huomio Hyvinkääntien suuntaan tulevan julkisivun arkkitehtoniseen laatuun, sekä umpinaisen aidan rakentaminen rajaamaan piha-aluetta.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti hyväksyä yksimielisesti päätösehdotuksen mukaisesti lisäyksellä, että päätökseen lisätään rakennusluvan käsittelyssä ehto, jossa vaaditaan, että suunnittelussa kiinnitetään huomio Hyvinkääntien suuntaan tulevan julkisivun arkkitehtoniseen laatuun, sekä umpinaisen aidan rakentaminen rajaamaan piha-aluetta.