

Lupatunnus	LP-505-2024-00217
Kiinteistötunnus	505-407-5-56
Kiinteistön osoite	Maisalantie 19
Hakija	Develo Toimitilat Oy perustettavan KOy:n lukuun Mannerheimintie 113, 00280 Helsinki

Toimenpide

Pääosin yksikerroksisen liikerakennuksen (2849 k-m², kokonaisala 2951 m², myymälätilaa 2394 k-m²) rakentaminen, jonka toisessa kerroksessa on vain teknisiä tiloja. Rakennuksen julkisivut on suunniteltu toteutettavaksi ohutlevypintaisilla sandwich-elementeillä, jotka ovat yhdenmukaisia ympäröivään rakennuskantaan nähden. Suurin osa julkisivuista on valkoisella. Rakennuksen kaikilla julkisivuilla on liikkeen mainoslogot ja aukioloajat. Liikerakennuksen yhteyteen rakennetaan rakenteeltaan yli 30 prosenttisesti avoin ulkomyyntikatos, jonka seinät ovat perforoitua profiilipeltiä. Tontille rakennetaan yhteensä 91 autopaikkaa ja kaksi ajoliittymää Maisalantieltä. Tonttia ei aidata, koska ulkovarastoinnille ei ole tarvetta.

Rakennuspaikan tontti muodostetaan Mäntsälän kirkonkylässä Mäntsälänportin yritysalueella kiinteistöistä Kolmikas 505-407-5-56 ja lunastusyksiköstä Liikennealue 505-407-5-82 osoitteessa Maisalantie 19. Määräalan pinta-ala on noin 9424 m² ja se vastaa asemakaavan mukaista tonttia 2002-2. Tontti on varattu hakijayritykselle hakijaosapuolen ja Mäntsälän kunnanhallituksen välisellä myyntipäätöksellä KHALL § 73, 15.4.2024.

Poikkeamiset

Rakentaminen vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Hankkeessa poiketaan voimassa olevan asemakaavan merkinnästä ja määräyksestä (hakijan perustelut avattuina):

Ajoliittymä: Kahdesta tontille suunnitellusta ajoliittymästä toinen sijaitsee katualueen rajan osalla, jolta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

- Toinen ajoliittymä on tarpeellinen toimivan ja turvallisen huoltoajon järjestämiseen tontilla, johtuen tontin muodosta ja suunnitellusta käyttötarkoituksesta.

Hankkeessa poiketaan voimassa olevan asemakaavan rakentamistapaohjeesta:

Julkisivut: Julkisivuista 50% tulee olla vaaleaa tiiltä.

- Rakennuksen julkisivut on suunniteltu toteutettavaksi ohutlevypintaisilla sandwich-elementeillä. Suurin osa julkisivuista valkoisella. Ympäröivästä rakennuskannasta suurin osa on toteutettu vastaavalla sandwich-elementillä.

Kattomuoto: Näkyviin jäävien kattopintojen tulee näyttää harja- tai taitekatolta.

- Rakennuksen katto on suunniteltu sisäpuolisella vedenpostolla ja 1:40 kaadolla, jolloin kattopintoja ei jää näkyviin.

Tontin aitaus: Tontti tulisi aidata.

- Tonttia ei aidata, koska suunniteltu käyttötarkoitus ei edellytä näkösuojausta; ei pihavarastointia. Kausituotteille erillinen umpiseinäinen katos.

Lausunnot

Teknisten palvelujen lausunto, 29.5.2024, Ei huomautettavaa
Liikenne- ja ilmastoasiantuntija, 3.6.2024, Ei huomautettavaa
Väylävirasto, 20.5.2024, Ei lausuntoa

Lähtökohtatiedot

Kaavoitustilanne:
Hakemus koskee korttelia 2002 Mäntsälänportin liike- ja toimistorakennusalueella Maisalantien, Hyvinkäätien ja Lahdentien välissä. Aluetta koskeva asemakaava on tullut voimaan vuonna 2013. Korttelin 2002 kaavamääräys on K-5:
"Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa konttoreita, myymälätiloja ja

logistiikkatoimintoja, huoltoaseman ja vähittäiskaupan myymälätiloja. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja. Päivittäistavara myymälätilaa saa kullekin rakennuspaikalle sijoittaa enintään 400 k-m 2. Koko rakennusoikeus voidaan käyttää toimistotiloiksi, käyttömuotojen rakentamiseen suhdetta ei rajoiteta." Korttelin 2002 rakennusoikeudeksi on määrätty 5000 k-m² ja rakennusalaasta saa käyttää rakentamiseen 50 %.

Määräalaa, eli korttelin 2002 tonttiin 2 kohdistuvat muut kaavamääräykset: Tontin käyttöä rajoittaa Maisalantien puolella katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää sekä johtoa varten varattu tontin osa tontin etelälaidalla.

Lisäksi asemakaavassa annetaan määräyksiä hulevesien käsittelyyn, autopaikkojen määrään ja rakentamattomien alueiden käyttöön. Rakentamistapaohjeissa huomioidaan rakennusten julkisivut; katot; katokset, varastot ja muut näkösuojat; ympäristö ja ylläpito; sekä tonttien aitaus. Asemakaava osoittaa alan, johon rakentamisen tulee sijoittua. Tämä raja on kaavassa pakottava määräys, jota tulee noudattaa.

Viereiset tontit ovat rakentuneet pääsääntöisesti kaavan mukaisina. Määräalaa reunustavat Maisalantietä lukuun ottamatta kaikilta muilta puolin EV-alue (suojaviheralue), jonka reunamille on määrätty säilytettävä/istutettava puurivi. Korttelin itäpuolella säilyy aluevaraus yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatusta alueen osasta.

Naapurien kuuleminen

Noin 9424 m²:n suuruinen määräala muodostuu Mäntsälän kunnan omistamasta kiinteistöstä sekä valtion omistamasta kiinteistöstä. Määräalasta on tehty myyntipäätökset ja hakija on valtuutettu hakemaan poikkeamista asemakaavasta ja rakennuslupaa kiinteistön alueelle suunniteltavaa rakennushanketta varten. Rakennushankkeen sijainnista ja vaikutuksesta johtuen kunta on toteuttanut lehtikuulutuksen hankkeen asemakaavasta poikkeamisen ja rakennusluvan vuoksi. Määräalan viittä lähimpää naapuria kuultiin erikseen, koska hanke voisi vaikuttaa suoraan näihin kiinteistöihin. Kuultavat naapurit olivat 505-407-4-189, -4-231, -4-230, -4-217 ja -5-130.

Koska määräala sijaitsee valtatie 25 ja seututie 140 läheisyydessä, on Mäntsälän kunta kuullut Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen liikenne ja infrastruktuuri - vastuualuetta hankkeesta. Rakennuslupavaihetta varten Mäntsälän kunta on kuullut Pirkanmaan ELY-keskusta mainoslaitteista. Väylävirastoa on kuultu muodostettavan määräalan muodostajakiinteistön 505-407-5-82 takia.

Naapureilla tai lehtikuulutuksen nähneillä ei ollut huomautettavaa poikkeamislupahakemukseen tai rakentamislupahakemukseen huomautusten viimeiseen palautuspäivään mennessä. Yksi naapuri jätti myöhässä hankkeesta huomautuksen. Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue lausui tiivistetysti seuraavaa:

- Rakennushanke ja kaikki siihen liittyvät toimenpiteet tulee tapahtua kokonaisuudessaan tealueen ulkopuolella (tarvittaessa haettava erillinen työluupa)
- Hulevesiä sekä puhdistettuja että puhdistamattomia jätevesiä ei tule johtaa maantien sivuojaan
- Ohjeistettiin pyytämään lausunto Pirkanmaan ELY-keskukselta mainoslaitteisiin liittyen

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 rakentamisesta 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.

Lupaehto

1.) Tontilta Maisalantielle poistuttaessa on asennettava pysähtymismerkki ennen jalankulku- ja pyöräilyväylän ylitystä

2) Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen liikenne- ja infrastruktuuri - vastuualueen huomautukset on huomioitava rakentamisessa

Valmistelija
Päätätjä

Kaavasunnittelija Juuso Muttilainen
Kuntakehityslautakunta
Mäntsälän kunta

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää myöntää osoitteeseen Maisalantie 19 kiinteistöistä 505-407-5-56 ja 505-407-5-82 muodostettavalle tontille (2002-2) haetun poikkeamisluvan asemakaavasta hakemuksessa esitettyjen perusteluiden mukaisesti.

Rakennushankkeessa voidaan poiketa asemakaavan ajoneuvoliikennettä koskevasta määräyksestä toisen ajoliittymän osalta sekä rakentamistapaohjeen mukaisesta julkisivusta, kattomuodosta ja tontin aitauksesta. Poikkeaminen täyttää MRL 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Hankkeelle asetetaan lupaehtoiksi:

1.) Tontilta Maisalantielle poistuttaessa on asennettava pysähtymismerkki ennen jalankulku- ja pyöräilyväylän ylitystä

2) Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen liikenne- ja infrastruktuuri - vastuualueen huomautukset on huomioitava rakentamisessa

Päätös

Myönnetty

Kuntakehityslautakunta päätti myöntää osoitteeseen Maisalantie 19 (tontti 2002-2) haetun poikkeamisluvan asemakaavasta poikkeamiseen liitteenä (LP-505-2024-00217) olevan poikkeamispäätöksen mukaisesti. Poikkeaminen täyttää MRL 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Päätöksen perustelut

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

Poikkeaminen täyttää MRL:n 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset. Hakemukselle on erityisiä syitä.

Sovellatut oikeusohjeet

MRL 171 §

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Päätöspäivämäärä

12.6.2024

Päätöksen julkipanopäivä

17.6.2024

Päätöksen antopäivä

18.6.2024

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 18.7.2024

Päätös lainvoimainen

19.7.2024

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 19.7.2026 saakka. Rakennuslupa tulee hakea siihen mennessä.

Jatkotoimenpiteet

Suunnittelutarveratkaisu/poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta siitä, kun se on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös tulee lainvoimaiseksi valitusajan kuluttua, mikäli siitä ei ole tehty oikaisuvaatimusta/valitettu.

Ennen rakentamisen aloittamista on rakennushankkeeseen ryhtyvän haettava rakennuslupa ja esitettävä siinä yhteydessä todistus suunnittelutarveratkaisun/poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta. Lainvoimaisuustodistuksen saa Helsingin hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne päätös on sitä varten toimitettava valitusajan päätyttyä.

Liitteet

Asemapiirros	1 kpl
Julkisivupiirustus	1 kpl
Ote alueen peruskartasta	2 kpl
Ote asemakaavasta	1 kpl

Tiedoksi

Hakija, Uudenmaan ELY-keskus, huomautuksen tehneet

Muutoksenhakuohje

VALITUSVIRANOMAINEN
Helsingin hallinto-oikeus

VALITUSOSOITUS

Muutosta tähän päätökseen voi hakea se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianomainen).

Valitus on tehtävä kirjallisesti.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle eli Helsingin hallinto-oikeudelle ennen viraston aukioloajan päättymistä viimeistään 30 päivänä päätöksen tiedoksi saantipäivästä sitä päivää lukuun ottamatta.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon yllä mainittuna päätöksen antopäivänä.

Omalla vastuulla valituksen voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin asiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituskirjelmän ohien on liitettävä pöytäkirjaote.

Valituksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteluineen ja se on tekijän allekirjoitettava.

Helsingin hallinto-oikeuden osoite:

Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Telekopio 029 56 42079
helsinki.hao@oikeus.fi