

Poikkeamislupa / 505-410-21-158 / K233T5 / Nurmistontie 2, Hyökännummi

Kuntakehityslautakunta 12.06.2024 § 63
486/10.02.03/2024

Hakemus:

Kiinteistön Kivirinne 505-410-21-158 poikkeamislupahakemus on saapunut 19.3.2024. Haetaan poikkeamista Rajalantien asemakaavan (kaavanro 172) määräyksestä, joka rajoittaa tonttien lukumäärää.

Hakemuksen perustelut:

Poikkeamislupaa haetaan korttelin 233 tontille 5, jonka pinta-ala on 2500 m². Tontin pohjoisosalle, noin 1350 m² erottamattomalle määräalalle on 1960-luvulla rakennettu noin 145 k-m² omakotitalo. Tontin eteläosa, noin 1150 m² on rakentamatonta.

Tontin rakentamaton osa on kantavaa rakennusmaata ja ei tarvitse lainkaan paalutusta. Tontin osat on rajattu istutuksin. Tonteille osoitetaan yksi yhteinen kuusi metriä leveä ajoneuvoliittymä Nurmistontielle.

Tontin osa, jolle poikkeamislupaa haetaan, on tämän alueen viimeisiä vapaita rakennuspaikkoja jo muuten valmiin asuinalueen kulmalla.

Kaavallinen tarkastelu:

Hakemus koskee korttelin 233 tonttia 5, osoitteessa Nurmistontie 2. Tontti rajautuu myös Linjatiehen.

Alueella on voimassa Rajalantien asemakaava ja asemakaavanmuutos (nro 172, voimaantulo v. 2007).

Korttelin kaavamerkintä on "AO-1; erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä talousrakennuksen. Tontin pinta-alan ollessa yli 1500 m², saa tontille sijoittaa erillisen sivuasunnon".

Rakennusoikeus määrittyy tehokkuusluvulla 0,15.

Tontin käyttöä rajoittaa aluevaraus maanalaista johtoa varten sekä rakennusala.

Kaavassa ei ole osoitettu liittymäpaikkoja eikä -kieltoja.

Yleisissä määräyksissä on määräys: Tonttien lukumäärää ei saa muuttaa jakamalla tai yhdistämällä tontteja.

Viereiset korttelit ovat rakentuneet kaavanmukaisina.

Naapurien kuuleminen:

Määräala rajoittuu Linjatiehen, Nurmistontiehen, lähivirkistysalueeseen ja lännen suunnalla rakennettuun tonttiin. Hakija on kuullut saman korttelin naapurin sekä naapurit teiden vastakkaisilla puoilla 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 annettusta 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:

Poikkeamisluvalla halutaan muodostaa erottamattomasta määräalasta asuinrakennuksen rakennuspaikkaa. Luparyhmä toteaa, että Rajalantien asemakaavan määräys tonttien lukumäärän rajoittamiseksi on poikkeuksellinen, koska Mäntsälässä ja myös ko. kaavan alueella on ohjeellinen tonttijako.

Rakennusjärjestys määrittää sivuasunnon rakentamisen edellytykset ainoastaan asemakaava-alueen ulkopuolella. Asemakaavoissa ei yleisesti ole tarpeen rajoittaa tonttien tai rakennuspaikkojen lukumäärää. Sivuasunnon rakentaminen on nähty keinoksi täydentää yhdyskuntarakennetta pienillä tonteilla. Hakemuksen kohteena oleva tontti on iso ja pinta-alaperusteista rakennusoikeutta on runsaasti.

Asemakaavassa on osoitettu korttelille 233 suhteellisen väljä rakentamistehokkuus $e=0,15$. Muilla asemakaavan kortteilla ja yleisesti Hyökännummella pientalotonttien tehokkuusluku on 0,25. Tehokkuusluvulla 0,15 tontin 5 laskennallinen enimmäisrakennusoikeus on 375 k-m². Rakennusoikeudesta on käytetty tontin pohjoisosassa vain 145 m². Käyttämätöntä rakennusoikeutta on siis riittävästi itsenäisen pientalon rakentamiseen ja erottamaton määräala on pinta-alaltaan riittävä pihatoimintojen toteuttamiseen. Koska poikkeamislupahakemuksessa ei haeta lisärakennusoikeutta, ei poikkeamisen myöntämisellä ole vaikutusta alueen rakennustehokkuuteen.

Hakemuksessa esitetään tontinosille yhteinen 6 metriä leveä liittymä Nurmistontielle. Tällä liittymätoteutuksella ei ole vaikutusta alueen liikennemäärään tai -turvallisuuteen.

Luparyhmä on arvioinut poikkeamisen vaikutukset ympäröivään asuinalueeseen ja katuverkkoon. Tontinosien toiminnallisuus ja riittävä väljyys todetaan asemapiirroksesta. Koska hanke (rakennuspaikkojen erottaminen) on pääosin asemakaavan mukainen, voidaan poikkeamisen perusteluja pitää riittävinä ja puoltaa poikkeamisen myöntämistä.

Valmistelija	kaavainsinööri Mari Niinistö, mari.niinisto(at)mantsala.fi
Esittelijä	Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa
Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta päättää myöntää osoitteeseen Nurmistontie 2 (kortteli 233, tontti5) haetun poikkeamisluvan asemakaavan tonttien lukumäärää rajoittavasta määräyksestä hakemuksen mukaisesti. Poikkeaminen täyttää MRL 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset. Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta siitä, kun se on tullut lainvoimaiseksi. Tontin lohkominen lupapäätöksen mukaisesti tulee suorittaa siihen mennessä.
Päätös	Kuntakehityslautakunta päätti myöntää osoitteeseen Nurmistontie 2 (kortteli 233, tontti5) haetun poikkeamisluvan asemakaavan tonttien lukumäärää rajoittavasta määräyksestä hakemuksen mukaisesti. Poikkeaminen täyttää MRL 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset. Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta siitä, kun se on tullut lainvoimaiseksi. Tontin lohkominen lupapäätöksen mukaisesti tulee suorittaa siihen mennessä.

Liite 1. Asemapiirustus
Liite 2. Asemakaavaote
Liite 3. Sijaintikartta