

**Suunnittelutarveratkaisu / 505-403-5-36 / Hirvihaaran kylä, Kirvesmiehentie / Omakotitalon rakentaminen tilalle**

358/10.03.00/2020

Kuntakehityslautakunta 11.11.2020 § 88

**HAKEMUS****Rakennuspaikka**

Hirvihaaran kylä, Kirvesmiehentie  
Villa II 505-403-5-36  
pinta-ala 0,3250 ha  
rekisteröity 24.7.1948

**Rakennustoimenpide**

	kerrosala	kerrosluku	asuntojen lkm
Omakotitalo	250 m <sup>2</sup>	2	1
Talousrakennus	80 m <sup>2</sup>	1	

**Hakijan ilmoittamat lisätiedot**

Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista  
"Rakennuspaikaksi aikanaan lohkottu tontti. Hanke soveltuu ympäristöön eikä aiheuta haittaa kaavoitukselle."

## Veden hankinta

"Liitytään vesihuoltolaitoksen verkostoon"

## Viemäröinti

"Liitytään vesihuoltolaitoksen verkostoon"

## Kulkuyhteydet

"Yksityiseltä tieltä"

"Matka lähimpään alakouluun 0,5 km."

**NAAPURIEN KUULEMINEN**

Hakija on kuullut viittä naapuria.

Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

**SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVERATKAISU TARVITAAN**

MRL 16 §, RakJ 1.1

**VALMISTELIJAN LAUSUNTO**

### **Hankkeen, rakennuspaikan ja ympäristön arviointi**

Hanke sijaitsee Hirvihaaran kyläkeskusalueella. Rakennuspaikka sijoittuu metsäiseen maastoon yksityistien varrelle. Lähinaapurustossa on useita omakotitaloja sekä rakentamattomia tiloja. Hankkeen tarkoituksena on rakentaa omakotitalo (250 m<sup>2</sup>) ja talousrakennus (80 m<sup>2</sup>). Lähimpään Hirvihaaran alakouluun on matkaa noin 0,9 km.

Kulku rakennuspaikalle

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu yksityiseltä Kirvesmiehentieltä.

Vesihuollon järjestäminen

Rakennuspaikka ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Jos kiinteistö sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella, se on vesihuoltolain 10 §:n mukaan liitettävä vesihuoltolaitoksen vesijohtoon ja viemäriin. Hakijan ilmoituksen mukaan kiinteistö liitetään vesijohto- ja viemäriverkostoon.

### **Suunnittelutilanne alueella**

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa Hirvihaaran kylä on osoitettu kohdemerkinnällä kyläksi.

Alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa tai asemakaavaa.

Mäntsälässä on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä 5.3.2018 § 56 yleiskaavan laatiminen koko kuntaan.

Hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee Mäntsälän kunnan rakennusjärjestyksen liitteenä olevan kulttuuriympäristöt -kartan Uudenmaan kulttuuriympäristöluettelon mukaisella, rakennuslupamenettelyssä huomioitavalla alueella.

### **Maanomistajien tasapuolinen kohtelu**

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi noudatetaan kunnanvaltuuston 05.06.2006 / 58 § hyväksymää mitoitusta. Emätilatarkastelussa tutkitaan emätilan laskennalliset rakentamismahdollisuudet tilasta jo muodostettujen rakennuspaikkojen jälkeen. Emätilalla tarkoitetaan tilaa, joka on ollut voimassa 1.7.1959. Laskennalliset rakentamismahdollisuudet määräytyvät emätilan sijainnin ja mitoituspinta-alan sekä emätilasta erotettujen rakennuspaikkojen ja niillä tapahtuneen rakentamisen mukaan. Vesi-, suo- ja muita rakentamiskelvottomia alueita ei lueta mukaan mitoituspinta-alaan. Peltoalasta huomioidaan puolet laskennallisia rakentamismahdollisuuksia laskettaessa. Emätilatarkastelussa eivät omistajan vaihdokset vaikuta rakentamismahdollisuuksiin.

Hakemuksen kohteena oleva tila 505-403-5-36 on rekisteröity 24.7.1948 ja on pinta-alaltaan 3250 m<sup>2</sup>. Tila on itsessään emätila ja rakentamaton.

(Valmistelija / lisätietoja: toimistoarkkitehti Ilari Salmi)

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys:

Kuntakehityslautakunta myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun

seuraavin ehdoin:

1) Rakennuksien tulee soveltua muodon, koon, julkisivumateriaalien ja värityksen osalta ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan.

## **PERUSTELUT**

Ottaen huomioon hakemuksen kohteena olevan määräalan sijainti kunnassa maankäytöllisesti edullisella kyläkeskusalueella, laskennalliseen rakennusoikeuteen vaikuttava pinta-ala sekä alueelle jo toteutunut rakentaminen, voidaan todeta, että edellä mainituin ehdoin hanke ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella täyttyvät.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 137 §

MRL 174 §

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen.

## **VOIMASSAOLO JA JATKOTOIMENPITEET**

Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta sen lainvoimaiseksi tulosta. Suunnittelutarveratkaisu tulee lainvoimaiseksi valitusajan kuluttua, mikäli siitä ei ole 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.

Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Ympäristökartta

Liite 2. Sijaintikartta

Liite 3. Asemapiirustus