

Suunnittelutarveratkaisu / 505-403-3-16 / Hirvihaaran kylä, Vanha Soukkiontie / Omakotitalon rakentaminen määräalalle

335/10.03.00/2020

Kuntakehityslautakunta 09.12.2020 § 96

HAKEMUS**Rakennuspaikka**

Hirvihaaran kylä, Vanha Soukkiontie
0,6 ha:n määräala tilasta Sukula 505-403-3-16
pinta-ala 107,00 ha
rekisteröity 26.6.1996

Rakennustoimenpide

	kerrosala	kerrosluku	asuntojen lkm
Omakotitalo	300 m ²	1-2	1
Talousrakennus	100 m ²	1	

Hakijan ilmoittamat lisätiedot

Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista
"Tarkoitus on selvittää suunnittelutarveratkaisulla mahdollisesti lohkaistavan tontin rakennusoikeus. Rakennusoikeuden toteuttamisella ei ole merkittävää vaikutusta kylämaisemaan."

Veden hankinta

"Liittyy vesihuoltolaitoksen verkostoon."

Viemäröinti

"Liittyy vesihuoltolaitoksen verkostoon."

Kulkuyhteydet

"Valtion tieltä"

Muuta

"Liittyminen vesiosuuskunnan verkkoihin."

NAAPURIEN KUULEMINEN

Kunta on kuullut neljää naapuria.
Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVERATKAISU TARVITAAN

MRL 16 §, RakJ 1.1

VALMISTELIJAN LAUSUNTO

Hankkeen, rakennuspaikan ja ympäristön arviointi

Hakemuksen kohteena oleva määräala sijaitsee metsäisessä maastossa Vanhan Soukkiontien varrella. Lähinaapurustossa on useita omakotitaloja ja golfkenttä rakennuksineen. Hankkeen tarkoituksena on lohkoa 6000 m²:n suuruinen määräala ja rakentaa sille omakotitalo (300 m²) ja talousrakennus (100 m²). Lähimpään Hivihaaran alakouluun on matkaa noin 1,8 km.

Kulku rakennuspaikalle

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu valtion Vanhalta Soukkiontieltä.

Vesihuollon järjestäminen

Rakennuspaikka ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Jos kiinteistö sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella, se on vesihuoltolain 10 §:n mukaan liitettävä vesihuoltolaitoksen vesijohtoon ja viemäriin. Kiinteistö liitetään hakijan ilmoituksen mukaan vesihuoltolaitoksen verkostoon.

Suunnittelutilanne alueella

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu aluevarausmerkintöjä.

Alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa tai asemakaavaa.

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

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 olevan tilan emätila on Sukula RN:o 3:9 (120,04 ha). Tästä tilasta on muodostettu seitsemän tilaa, joihin on taas muodostettu kahdeksan rakennuspaikkaa.

(Valmistelija / lisätietoja: toimistoarkkitehti Ilari Salmi)

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun.

PERUSTELUT

Hanke sijoittuu maankäytöllisesti edulliseen paikkaan valtion tien varteen. Kun otetaan lisäksi huomioon emätilan laskennalliseen rakennusoikeuteen vaikuttava pinta-ala sekä emätilan alueelle jo toteutunut rakentaminen, voidaan todeta, että 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 julkipanon 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