

Suunnittelutarveratkaisu / 505-416-37-19 / Sääksjärven kylä, Metsolantie / Nuorisokodin rakentaminen tilalle

300/10.03.00/2021

Kuntakehityslautakunta 16.06.2021 § 79

HAKEMUS**Rakennuspaikka**

Sääksjärven kylä, Metsolantie
Katinmäki 505-416-37-19
pinta-ala 0,6140 ha
rekisteröity 6.12.2000

Rakennustoimenpide

	kerrosala	kerrosluku
Nuorisokoti	600 m ²	1

Hakijan ilmoittamat lisätiedot

Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista
"Toteutetaan kaksiryhmäinen nuorisokoti (7+7 asukaspaikkaa). Pihalle järjestetään autopaikoitusta, oleskelupihaa ja jätepieni. Rakennus on yksikerroksinen, betoniperustusten varaan toteutettu, kantavilta rakenteiltaan puuta, puulautaverhous ja harjakatto.

Ei merkittävää vaikutusta, ei vaikeuta tulevaisuudessa kaavoituksen suunnittelua alueelle."

Selostus poikkeuksista

"Ei poikkeamia, alueella ei ole asemakaavaa, hanke noudattaa voimassa olevaa rakennusjärjestystä."

Veden hankinta

"Liitytään vesihuoltolaitoksen verkostoon"

Viemäröinti

"Liitytään vesihuoltolaitoksen verkostoon"

Kulkuyhteydet

"Yksityiseltä tieltä"

"Matka lähimpään alakouluun 1 km"

NAAPURIEN KUULEMINEN

Hakija on kuullut kuutta naapuria.

Neljällä naapurilla on huomautettavaa hankkeesta. (Liite 5)

Naapurit ovat huomauttaneet mm. häiriöistä, rakennuksen etäisyydestä rajasta, aidasta, kuulumisesta kulttuuriympäristöalueeseen, rakennusoikeudesta ja sen jakautumisesta.

Hakija on antanut vastineen huomautuksiin (Liite 6) ja muuttanut naapureiden kuulemisen jälkeen asemapiirustusta (Liite 3) huomioiden naapureiden huomautukset siten, että rakennusta on siirretty 10 m:n päähän rajasta ja lisätty raja-aitaa.

SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVERATKAISU TARVITAAN

MRL 16 §, RakJ 1.1

VALMISTELIJAN LAUSUNTO

Hankkeen, rakennuspaikan ja ympäristön arviointi

Hanke sijaitsee Sääksjärven kyläkeskusalueella. Rakennuspaikka sijoittuu metsäiseen maastoon Metsolantien varrelle. Lähinaapurustossa on omakotitaloja ja rajanaapurina kiinteistö, jolta nuorisokotitoiminta on tarkoitus siirtää nyt haettavalle rakennuspaikalle. Toimintaa varten rakennetaan uusi 600 m²:n suuruinen kaksiryhmäinen nuorisokoti (7+7 asukaspaikkaa). Lähimpään Sääksjärven alakouluun on matkaa noin 0,5 km.

Hanke on Mäntsälän kunnan rakennusjärjestyksen mukainen.

Kulku rakennuspaikalle

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu yksityiseltä Metsolantieltä.

Vesihuollon järjestäminen

Rakennuspaikka sijaitsee pohjavesialueen reunalla.

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

Voimassa olevassa ja ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu aluevarausmerkintöjä.

Maakuntavaltuuston 24.5.2017 hyväksymässä Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa alueella on merkintänä maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

Maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa alueella on merkintänä maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätös ei ole lainvoimainen eikä uusi maakuntakaava ole siten vielä voimassa.

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 emätilana on 9.9.1953 rekisteröity Inkala RN:o 37:4 (58,16 ha). Tästä tilasta on muodostettu 11 tilaa, joista 6 on rakennettu. Emätilalla on jäljellä laskennallisia rakentamismahdollisuuksia.

(Valmistelija / lisätietoja: toimistoarkkitehti Ilari Salmi)

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun seuraavin ehdoin:

1) Erityistä huomiota tulee kiinnittää siihen, että rakennuspaikasta ja koko alueesta tulee viihtyisä, turvallinen ja rauhallinen mm. pihajärjestelyin sekä aitauksin.

PERUSTELUT

Hakemuksen kohteena oleva määräala sijaitsee kunnassa maankäytöllisesti edullisella kyläkeskusalueella.

Hanke on Mäntsälän kunnan rakennusjärjestyksen mukainen ja rakennus täyttää muodon, koon, julkisivumateriaalien ja värityksen osalta sopivuuden kyseiselle rakennuspaikalle.

Ottaen 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

Käsittely:

Lautakunta selvitti kokouksen aikana, että rakentaminen ei ole kulttuuriympäristömaiseman vastaista. Hankkeen rakennuslupa selvityksineen tulee lautakunnan käsittelyyn.

Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Ympäristökartta

Liite 2. Sijaintikartta

Liite 3. Asemapiirustus

Liite 4. Julkisivukuvat

Liite 5. Naapureiden huomautukset

Liite 6. Vastine naapureiden huomautuksiin