

Kuntakehityslautakunta
Kuntakehityslautakunta

§ 78
§ 99

16.06.2021
08.09.2021

**Suunnittelutarveratkaisu / 505-416-2-52 / Sääksjärven kylä, Sarolantie / Vapaa-ajan
asuinrakennuksen rakentaminen tilalle / Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle**

138/10.03.00/2021

Kuntakehityslautakunta 16.06.2021 § 78

HAKEMUS

Rakennuspaikka

Sääksjärven kylä, Sarolantie 136
Keskilähde 505-416-2-52
pinta-ala 0,3100 ha
rekisteröity 15.10.1981

Rakennustoimenpide

	kerrosala	kerrosluku	asuntojen lkm
Vapaa-ajan asuinrakennus	28,3 m ²	1	1
Saunarakennus	10,3 m ²	1	
Aittarakennus	12,8 m ²	1	
Varastorakennus	15,4 m ²	1	

Tähän mennessä käytetty rakennusoikeus: 66,8 m²

Hakijan ilmoittamat lisätiedot

Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista
"Vanhoille oleville rakennuksille haetaan lupaa. Mukana liite."

Veden hankinta

"Oma kaivo, ei sovellu ruuan valmistukseen"

Viemärointi

"Ei viemäriä"

Kulkuyhteydet

"Valtion tieltä"

NAAPURIEN KUULEMINEN

Hakija 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 tila sijoittuu kyläalueiden ulkopuolelle Sarolantien varrelle. Lähiseudulla on muutama omakotitalo ja vapaa-ajan asuinrakennus. Tilalla sijaitsee luvattomat vapaa-ajan asuinrakennus (28,3 m²), saunarakennus (10,3 m²), aittarakennus (12,8 m²) ja varastorakennus (15,4 m²).

Tilalla vuodesta 1983 sijainnut vanha huonokuntoinen vapaa-ajan asuinrakennus korvattiin vuonna 2017 nykyisellä isommalla vapaa-ajan asuinrakennuksella sekä rakennettiin aittarakennus. Saunarakennus on vuodelta 2015. Hankkeen tarkoituksena on hakea viralliset luvat kyseisille rakennuksille.

Mäntsälän kunnan rakennusjärjestyksen mukaan haja-asutusalueella kyläalueen ulkopuolella rakennuspaikan on oltava vähintään 5000 m², jos ei voida liittyä keskitettyyn vesihuoltoverkostoon.

Kulku rakennuspaikalle

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu yksityiseltä Sarolanieltä.

Vesihuollon järjestäminen

Rakennuspaikka ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Jätevesijärjestelmän tulee täyttää haja-asutusalueiden jätevesien käsittelystä annetun asetuksen (209/2011) vaatimukset.

Suunnittelutilanne alueella

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

Maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu aluevarausmerkintöjä. 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 kunnantvaltuuston 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 13.10.1922 rekisteröity Rautalähde RN:o 2:23 (11,188 ha). Tästä tilasta on muodostettu neljä tilaa, joista kaksi on rakennettu (sisältää haetun). Laskennallisia rakentamismahdollisuuksia ei ole jäljellä.

(Valmistelija / lisätietoja: toimistoarkkitehti Ilari Salmi)

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta ei myönnä haettua suunnittelutarveratkaisua.

PERUSTELUT

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on pienempi kuin Mäntsälän kunnan rakennusjärjestys sallii. Kun otetaan lisäksi huomioon emätilan laskennalliseen rakennusoikeuteen vaikuttava pinta-ala sekä emätilan alueelle jo toteutunut rakentaminen, voidaan todeta, että hanke aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumisen.

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

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 137 §

MRL 174 §

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Ympäristökartta

Liite 2. Sijaintikartta

Liite 3. Asemapiirustus

Liite 4. Hakemuksen perustelut

Kuntakehityslautakunta 08.09.2021 § 99

Kuntakehityslautakunnan päätöksestä 16.6.2021 § 78 on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen 14.7.2021. Hallinto-oikeus on pyytänyt Mäntsälän kuntakehityslautakunnalta lausuntoa 24.9.2021 mennessä.

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta antaa asiasta hallinto-oikeudelle seuraavan

lausunnon:

Mäntsälän kunnan rakennusjärjestyksen mukaan haja-asutusalueella kyläalueen ulkopuolella rakennuspaikan on oltava vähintään 5000 m², jos ei voida liittyä keskitettyyn vesihuoltoverkkoon. Tämä määräys koskee kaikkia rakennuksia.

Kyseisellä tilalla aiemmin sijainneet rakennukset oli rakennettu 1980-luvulla ja nykyiset rakennukset on rakennettu 2010-luvulla, joten ne ovat tarvinneet asianomaiset luvat. Rakennuksien perustamistavalla ei ole merkitystä siinä mikä katsotaan rakennukseksi.

Hakemuksen kohteena olevan tilan emätilalla Rautalähde RN:o 2:23 on yksi laskennallinen rakentamismahdollisuus, joka on jo käytetty. Laskennallisia rakentamismahdollisuuksia ei siis ole enää jäljellä.

Muutoin kuntakehityslautakunnalla ei ole asiasta uutta lisättävää aiemmin esitetyn lisäksi. Lautakunta esittää, että valitus hylätään.

Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan lisäyksellä, että valittajan vaatimus oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta tulee hylätä aiheettomana.