

Poikkeamispäätös / 505-412-1-307 / Saaren kylä, Pohjoinen Pikatie / Vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentaminen tilalle

115/10.03.00/2021

Kuntakehityslautakunta 08.09.2021 § 103

HAKEMUS**Rakennuspaikka**

Saaren kylä, Pohjoinen Pikatie 939
Saaren kartano 505-412-1-307
pinta-ala 445,2 ha
rekisteröity 22.9.2012

Rakennustoimenpide

	kerrosala	kerrosluku	asuntojen lkm
Vapaa-ajan asuinrakennus	200 m ²	1+kellari	1
Vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutos saunarakennukseksi	39,5 m ²	1	

Tähän mennessä käytetty rakennusoikeus: 63,5 m²

Olemassa olevien asuntojen lukumäärä: 1

Rakennustoimenpiteen yhteydessä puretaan: 24 m²

Hakijan ilmoittamat lisätiedot

Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista

"Uusi vapaa-ajan rakennus palvelee alueella sijaitsevan Saaren Kartanon koulutoiminnan oheispalveluja. Ei pysyvää asuntoa.

Rakennus toimii tilapäisenä majoitustilana eikä sitä vuokrata ulkopuoliseen käyttöön.

Nykyinen 50-luvulla rakennettu vapaa-ajan rakennus muutetaan saunarakennukseksi ja oleva rantavaja puretaan."

Selostus poikkeuksista

"Tuusulan ympäristönsuojeluviranomaisen poikeusluvalla rakennetaan vesi-wc."

Veden hankinta

"Porakaivo"

Viemäröinti

"Likaiset vedet 10 m³ umpikaivoon, harmaat vedet johdetaan saostuskaivoon ja siitä tiiviiseen puhdistusjärjestelmään ja edelleen avo-ojaan."

Kulkuyhteydet

"Valtion tieltä."

NAAPURIEN KUULEMINEN

Kunta on kuullut kahta naapuria.

Naapurilla RN:o 2:184 on huomautettavaa hankkeesta (Ks. Liite 5).

Hakija ei ole antanut vastinetta huomautukseen. Kohteessa on kuitenkin pidetty huomautuksen jälkeen yksityistietoimitus ja asemapiirustusta on muutettu lisäämällä tiheää pensassuoja-aitaa rajalle.

SÄÄNNÖKSET, JOIDEN PERUSTEELLA POIKKEAMINEN TARVITAAN

MRL 72 §, RakJ 6

VALMISTELIJAN LAUSUNTO

Hankkeen, rakennuspaikan ja ympäristön arviointi

Hanke sijoittuu kyläalueiden ulkopuolelle Hunttijärven rannalle. Lähinaapurustossa on sekä vapaa-ajan asuinrakennuksia että omakotitaloja. Tilalla sijaitsee vapaa-ajan asuinrakennus (39,5 m²) ja varastorakennus (24 m²), joka tullaan purkamaan. Hankkeen tarkoituksena on rakentaa uusi vapaa-ajan asuinrakennus (200 m²) nykyistä kauemmas rantaviivasta sekä muuttaa nykyinen vapaa-ajan asuinrakennus saunarakennukseksi (Liite 4).

Hakemuksen kohteena oleva vapaa-ajan asuinrakennus on sijoitettu Mäntsälän kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti viiden metrin vähimmäisetäisyydelle naapurin rajasta.

Kohteessa on pidetty 15.7.2021 yksityistietoimitus, jossa vahvistettiin olemassa olevan tien paikalle 6 metriä leveä perustieoikeus.

Kulku rakennuspaikalle

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu valtion Pohjoiselta Pikatieltä.

Vesihuollon järjestäminen

Rakennuspaikka sijaitsee pohjavesialueella. Jätevesijärjestelmän tulee täyttää haja-asutusalueiden jätevesien käsittelystä annetun asetuksen (196/2011) vaatimukset.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus on päätöksessään 9.4.2021 § 19 mainituin ehdoin myöntänyt luvan vesikäymäläjärjestelmän asentamiseen ja siten poikkeamisen Mäntsälän kunnan ympäristönsuojelumääräysten 8 §:stä, jonka mukaan ranta-alueella käymäläratkaisuna on pääsääntöisesti kuivakäymälä.

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 kohdemerkintänä maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö

Maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa alueella on aluevarausmerkintänä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue. 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

Kyseessä on olemassa oleva vapaa-ajan asuinrakennuspaikka. Rakennushanke ei täten aiheuta haittaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumiselle.

(Valmistelija / lisätietoja: toimistoarkkitehti Ilari Salmi)

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun seuraavin ehdoin:

- 1) Rakennuspaikalla saa olla vain yksi vapaa-ajan asuinrakennus. Ennen uudisrakennuksen käyttöönottoa tulee nykyisen vapaa-ajan asuinrakennuksen olla muutettuna saunarakennukseksi.
- 2) Vapaa-ajan asuinrakennuksen tulee soveltua muodon, koon, julkisivumateriaalien ja värityksen osalta ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan.

PERUSTELUT

Kyseessä on olemassa oleva vapaa-ajan asuinrakennuspaikka. Edellä mainituin ehdoin hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei aiheuta haittaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumiselle. Hakemuksen tueksi on erityisiä syitä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

Sovelletut oikeusohjeet
MRL 171 §

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Ympäristökartta

Liite 2. Sijaintikartta

Liite 3. Asemapiirustus

Liite 4. Saunarakennus

Liite 5. Naapurin huomautus