

Suunnittelutarveratkaisu / 505-415-1-1507 / Sälinkään kylä, Tikkatie / Vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentaminen tilalle

450/10.03.00/2021

Kuntakehityslautakunta 06.10.2021 § 117

HAKEMUS**Rakennuspaikka**

Sälinkään kylä, Tikkatie 319
Antola 505-415-1-1507
pinta-ala 1,3410 ha
rekisteröity 9.6.1999

Rakennustoimenpide

	kerrosala	kerrosluku	asuntojen lkm
Vapaa-ajan asuinrakennus	67 m ²	1	1
Talousrakennus	94 m ²	1	
Vaja	12 m ²	1	

Tähän mennessä käytetty rakennusoikeus: 173 m²

Hakijan ilmoittamat lisätiedot

Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista
"Rakennuksille ei ole haettu str- eikä toimenpidelupaa. Historia: Kyseessä on luultavasti 90-luvulla rakennettu kaksiosainen viipalerakennus, joka siirrettiin nykyiselle sijainnille n. 5 vuotta sitten. Aluksi tarkoitus oli käyttää kyseistä rakennusta tilapäisesti ja hankkia rakennuslupa toiselle rakennukselle. Rakennusta kuitenkin remontoitiin ja täydennettiin sen verran, että lisärakennukselle ei enää ollutkaan tarvetta. Sijaitsee metsäalueella, ei ympäristövaikutusta eikä haittaa naapureille."

Veden hankinta
"Porakaivo"

Viemäröinti
"Umpisäiliö"

Kulkuyhteydet
"Yksityiseltä tieltä"

"Matka lähimpään alakouluun 4 km"

NAAPURIEN KUULEMINEN

Kunta on kuullut kolmea 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 sekä Sälinkään ja Soukkion osayleiskaavan alueelle. Tilaa ympäröi metsä ja lähiseudulla on muutama omakotitalo sekä vapaa-ajan asuinrakennus. Tilalla sijaitsee luvattomat vapaa-ajan asuinrakennus (67 m²), talousrakennus (94 m²) ja vaja (12 m²). Hankkeen tarkoituksena on hakea viralliset luvat kyseisille rakennuksille.

Hakijan mukaan kyseessä on luultavasti 90-luvulla rakennettu kaksiosainen viipalerakennus, joka siirrettiin nykyiselle sijainnille noin viisi vuotta sitten. Tarkoituksena oli käyttää kyseistä rakennusta tilapäisesti ja rakentaa myöhemmin uusi.

Mitta Oy:n loppuraportin mukaan hakemuksen kohteena olevalla tilalla tehtiin öljyllä pilaantuneen maaperän kunnostus 10.-11.6.2021 ELY-keskuksen edellyttämään tavoitetasoon.

Kulku rakennuspaikalle

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu valtion Tikkatieltä erkautuvan tien kautta.

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.

Hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee oikeusvaikutteteisen Sälinkään ja Soukkion osayleiskaavan MT-4 eli maa- ja metsätalousvaltaisella alueella. Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön. Aluetta saa käyttää maa- ja metsätalouteen tai sen liitännäiselinkeinoiniin liittyvään rakentamiseen sekä haja-asutusluonteiseen rakentamiseen. Rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 5000 m². Rakentaminen on sovittava ympäröivään maisemaan ja rakennettuun ympäristöön.

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 11.6.1958 rekisteröity Tasala RN:o 1:522 (18,64 ha). Tästä tilasta on muodostettu seitsemän tilaa, joista 3 on rakennettu (hakemuksen kohde ei mukana). Emätilalaskennan mukaiset rakentamismahdollisuudet on jo käytetty, joten niitä ei ole enää jäljellä.

(Valmistelija / lisätietoja: toimistoarkkitehti Ilari Salmi)

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta ei myönnä haettua suunnittelutarveratkaisua.

PERUSTELUT

Kun otetaan 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.

- Merkittiin, että Asko Eerola ilmoitti esteellisyydestä (ns. edustusjäävi) ja poistui kokouksesta asian esittelyn ja käsittelyn ajaksi.

- Liite 1. Ympäristökartta
- Liite 2. Sijaintikartta
- Liite 3. Asemapiirustus
- Liite 4. Osayleiskaavaote