

Kuntakehityslautakunta  
Kuntakehityslautakunta

§ 79  
§ 118

16.06.2021  
06.10.2021

**Suunnittelutarveratkaisu / 505-416-37-19 / Sääksjärven kylä, Metsolantie / Nuorisokodin rakentaminen tilalle / Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle**

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 <sup>2</sup> | 1          |

**Hakijan ilmoittamat lisätiedot**

Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista  
"Toteutetaan kaksiryhmäinen nuorisokoti (7+7 asukaspaikkaa). Pihalle järjestetään autopaikoitusta, oleskelupihaa ja jätepieniä. 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"

**Viemärointi**

"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 m<sup>2</sup>: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-, suoja 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

Kuntakehityslautakunta 06.10.2021 § 118

Kuntakehityslautakunnan päätöksestä 16.6.2021 § 79 on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen 21.7.2021. Hallinto-oikeus on pyytänyt Mäntsälän kuntakehityslautakunnalta lausuntoa 22.10.2021 mennessä.

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta antaa asiasta hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon:

Hakemuksen kohteena oleva nuorisokoti täyttää Mäntsälän kunnan rakennusjärjestyksen kohta 5.3 vaatimuksen siitä, että rakennuspaikalle

rakennettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 15 % rakennuspaikan pinta-alasta ja enintään 600 m<sup>2</sup>.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi noudatetaan kunnan-valtuuston 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 8 laskennallista rakentamismahdollisuutta.

Kuntakehityslautakunta on myöntänyt haetun suunnittelutarveratkaisun seuraavin ehdoin: erityistä huomiota tulee kiinnittää siihen, että rakennuspaikasta ja koko alueesta tulee viihtyisä, turvallinen ja rauhallinen mm. pihajärjestelyin sekä aitauksin. Rakennusluvan haun yhteydessä tutkitaan tarkemmin piha- ym. järjestelyt.

Koska kyseessä on hankkeen mukaista rakentamista ja toimintaa, kuntakehityslautakunta katsoo, että riittää kun hakemusvaiheessa kuullaan vain hankkeen naapureita.

Hakemuksen mukaan ollaan toteuttamassa kaksiryhmäinen nuorisokoti (7+7 asukaspaikkaa). Muutoin nuorisokodin paikkamäärään kuntakehityslautakunta ei ota kantaa.

Kuntakehityslautakunta katsoo hakemuksen kohteena olevan paikan soveltuvan kyseiseen tarkoitukseen niin toiminnaltaan kuin sijainniltaan sekä rakennuksena soveltuvan maakunnallisesti merkittävään kulttuurimaisemaan.

Kuntakehityslautakunnan esityslista on julkaistu yleiseen tietoverkkoon torstaina 10.6.2021, kokous on pidetty keskiviikkona 16.6.2021. Kokouksessa oli 5 julkipantavaa pykälää, julkipanopäivä keskiviikko 23.6.2021 ja antopäivä 24.6.2021 hakijalle ja huomauttajille. Pöytäkirja on ollut nähtävänä yleisessä tietoverkossa 24.6.2021. Valitusaika 30 päivää.

Muutoin lautakunnalla ei ole muuta lisättävää aiemmin esitetyn lisäksi. Lautakunta esittää, että valitus hylätään.

Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

