

**Suunnittelutarveratkaisu /505-416-24-99 / Sääksjärven kylä, Sääksjärventie / Omakotitalon rakentaminen tilalle**

624/10.03.00/2021

Kuntakehityslautakunta 19.01.2022 § 7

**HAKEMUS****Rakennuspaikka**

Sääksjärven kylä, Sääksjärventie  
Saarisen pelto 505-416-24-99  
pinta-ala 1,0000 ha  
rekisteröity 10.2.2000

**Rakennustoimenpide**

	kerrosala	kerrosluku	asuntojen lkm
Omakotitalo	180 m <sup>2</sup>	1	1
Talourakennus	100 m <sup>2</sup>	1	

**Hakijan ilmoittamat lisätiedot**

Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista  
"Suunnittelutarveratkaisu rakennusluvan hakemiseksi. Asuinrakennus ja talourakennus hakijan käyttöön."

**Veden hankinta**

"Liitytään vesihuoltolaitoksen verkostoon"

**Viemäröinti**

"Liitytään vesihuoltolaitoksen verkostoon"

**Kulkuyhteydet**

"Valtion tieltä"

"Matka lähimpään alakouluun 2 km"

**NAAPURIEN KUULEMINEN**

Hakija on kuullut seitsemää naapuria.

Uudenmaan Ely-keskuksella on huomautettavaa liittymän paikasta ja ohjeistaa hakemaan liittymälupaa sen jälkeen kun kunta on myöntänyt suunnittelutarveratkaisun.

**SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVERATKAISU TARVITAAN**

MRL 16 §, RakJ 1.1

## **VALMISTELIJAN LAUSUNTO**

### **Hankkeen, rakennuspaikan ja ympäristön arviointi**

Hakemuksen kohteena oleva tila sijoittuu Sääksjärven kyläalueelle. Tila sijaitsee Sääksjärventien varrella ja sen naapurustossa on useita asuinrakennuksia. Hankkeen tarkoituksena on rakentaa omakotitalo (180 m<sup>2</sup>) ja talousrakennus (100 m<sup>2</sup>).

Kulku rakennuspaikalle

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu valtion Sääksjärventieltä.

Vesihuollon järjestäminen

Rakennuspaikka sijaitsee pohjavesialueella.

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 25.8.2020 hyväksymässä Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu aluevarausmerkintöjä. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätös ei ole lainvoimainen, mutta se on pääosin 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 4.2.1956 rekisteröity Mäkelä RN:o 24:31 (90,84 ha). Tästä tilasta on muodostettu 34 tilaa, joista 25 on rakennettu. 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.

Liite 1. Ympäristökartta

Liite 2. Sijaintikartta

Liite 3. Asemapiirros