

Suunnittelutarveratkaisu / 505-416-12-18 / Sääksjärven kylä, Pukkilantie / Omakotitalon rakentaminen tilalle

18/10.03.00/2022

Kuntakehityslautakunta 16.02.2022 § 19

HAKEMUS**Rakennuspaikka**

Sääksjärven kylä, Pukkilantie
Karviala 505-416-12-18
pinta-ala 1,0770 ha
rekisteröity 26.11.1975

Rakennustoimenpide

	kerrosala	kerrosluku	asuntojen lkm
Omakotitalo	170 m ²	1 1/2	1
Autotalli	64 m ²	1	

Hakijan ilmoittamat lisätiedot

Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista
"Aiemman 14.3.2018 hyväksytyn, mutta vanhentuneen
suunnittelutarveratkaisupäätöksen tavoin on hankkeen tarkoituksena on
muuttaa "joutomaa" rakennuspaikaksi, eli tontiksi.
Tarkoituksena rakentaa 1 1/2 kerroksinen puu-tai hirsirakenteinen
omakotitalo (170 m²) sekä 1 kerroksinen talousrakennus (autotalli) (64 m²)
(kerrosala yhteensä 234 m²)."

Veden hankinta

"Liitytään vesihuoltolaitoksen verkostoon."

Viemäröinti

"Liitytään vesihuoltolaitoksen verkostoon."

Kulkuyhteydet

"Valtion tieltä"

NAAPURIEN KUULEMINEN

Kunta on kuullut kuutta naapuria.

Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

**SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVERATKAISU
TARVITAAN**

MRL 16 §, RakJ 1.1

VALMISTELIJAN LAUSUNTO

Hanke, rakennuspaikka ja ympäristö

Hanke sijoittuu Sääksjärven kyläkeskusalueelle. Hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee Pukkilantien varrella ja muilta osin sitä ympäröivät pellot. Lähinaapurustossa on useita omakotitaloja. Hankkeen tarkoituksena on rakentaa omakotitalo (170 m²) ja talousrakennus (64 m²). Matkaa lähimpään Sääksjärven alakouluun on noin 1,3 km.

Hakemuksen kohteena oleva tila on saanut 14.3.2018 myönteisen suunnittelutarveratkaisun vastaaville rakennuksille kuin nyt haetaan. Rakennuslupaa ei haettu määrätysässä ajassa, joten suunnittelutarveratkaisu vanhentui.

Kulku rakennuspaikalle

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu Pukkilantieltä (valtion tie).

Vesihuollon järjestäminen

Rakennuspaikka sijaitsee osittain pohjavesialueen rajalla. 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 31.5.1953 rekisteröity Veripelto RN:o 12:15 (15,532 ha). Tästä tilasta on muodostettu neljä tilaa, joista kaksi on rakennettu.

(Valmistelija / lisätietoja: toimistoarkkitehti Ilari Salmi)

Kaavoitusjohtajan päätösesitys:

Kuntakehityslautakunta myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun.

PERUSTELUT

Hanke sijoittuu kunnassa maankäytöllisesti edulliseen paikkaan Sääksjärven kyläkeskusalueelle.

Kun lisäksi otetaan 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 §

VOIMASSAOLO JA JATKOTOIMENPITEET

Suunnittelutarveratkaisu/poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta sen lainvoimaiseksi tulosta. Päätös 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.

Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Ympäristökartta

Liite 2. Sijaintikartta

Liite 3. Asemapiirustus