

**Poikkeamispäätös / 505-401-1-343 / Hautjärven kylä, Mäkijärventie / Vakituisen asuinrakennuksen rakentaminen tilalle**

544/10.03.00/2021

Kuntakehityslautakunta 02.03.2022 § 33

**HAKEMUS****Rakennuspaikka**

Hautjärven kylä, Mäkijärventie  
Mäkijärvi 505-401-1-343  
maapinta-ala 98,96 ha  
vesipinta-ala 12,602 ha  
rekisteröity 9.6.2005

**Rakennustoimenpide**

|                           | kerrosala          | kerrosluku | asuntojen lkm |
|---------------------------|--------------------|------------|---------------|
| Vakituinen asuinrakennus  | 430 m <sup>2</sup> | 1½         | 1             |
| Saunarakennus             | 30 m <sup>2</sup>  | 1          |               |
| Autotalli/varastorakennus | 40 m <sup>2</sup>  | 1          |               |

**Hakijan ilmoittamat lisätiedot**

Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteistä

"Mäntsälän Mäkijärvi on ollut 1970 -luvulta alkaen tunnettu karavaanareiden matkailualue. Matkailualueita halutaan nyt kehittää nykytarpeiden mukaiseksi. Haemme rakennusoikeutta yhteensä 1100 kem2 tilan kahdelle rakennuspaikalle (kts. liite vanhat rakennuspaikat). Tämä hakemus rakennuspaikalle numero2 on 500 kem2. Ympärivuotiset rakennukset tulevat liiketoiminnalliseen vuokratyöskäyttöön. Alue on profiloitunut luksus-matkailuun (kts. liite 2). Rakennuspaikan 2 vakituisen omakotitaloon tulee vesivessat ja rantasaunaan kuivakäymälä.

Alue tulee vapaa-ajan liiketoimintakäyttöön. Alueen henkilökunnan talossa asutaan ympärivuotisesti, koska liiketoiminnan luonne sen vaatii. Kaikki tilalla oleva rakennukset on rakennettu ns .vakituisiksi asunnoksi kuten myös kaikki tulevat rakennukset.

Lisärakentaminen on edellytys kannattavan liiketoiminnan harjoittamiseen alueella. Sesongin aikana majoitustila ei riitä kaikille halukkaille."

Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen

"Alueen kaava keskeneräinen, joten rakennusoikeutta liiketoimintaa varten haetaan suunnittelutarveratkaisulla. Tulevassa yleiskaavassa alueelle on mietinnässä RM -merkintä. Alueelta ei lohkota erillistontteja."

Veden hankinta  
"Porakaivo"

Viemäröinti

"Asuinrakennuksessa vesikäymälä, umpisäiliö ja maasuodattamo."

"Saunarakennuksessa kuivakäymälä ja maasuodattamo."

"Matka lähimpään alakouluun 8 km"

## **SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA POIKKEAMISPÄÄTÖS TARVITAAN**

MRL 72 §, RakJ 6

### **VALMISTELIJAN LAUSUNTO**

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

Hanke sijaitsee kyläalueiden ulkopuolella Mäkijärven rannalla. Hakijalla on tämän pienen järven rannalla vuokrattavana kaksi vakituista asuinrakennusta ja kaksi saunarakennusta. Hankkeen tarkoituksena on rakentaa vakituinen asuinrakennus (430 m<sup>2</sup>), saunarakennus (30 m<sup>2</sup>) ja autotalli/varastorakennus (40 m<sup>2</sup>). Rakennukset tulevat liiketoiminnalliseen vuokratyöhön.

Ympäristötarkastaja on myöntänyt 18.1.2022 poikkeamisen Mäntsälän kunnan ympäristösuojelumääräysten 8 §:stä sallien vakituisen asuinrakennukseen vesikäymälän päätöksessään mainituin ehdoin. Saunarakennukseen tuetaan kuivakäymälä.

Hakemuksen kohteena olevalle rakennuspaikalle on myönnetty vuonna 2005 rakennuslupa asuinrakennukselle. Lupa kuitenkin vanhentui kun rakentamiseen ei ryhdytty.

Samaan aikaan haetaan saman hakijan toimesta vastaavaa poikkeamispäätöstä myös toiselle Mäkijärven rannalla sijaitsevalle vakituiselle asuinrakennukselle, saunarakennukselle ja autotalli/varastorakennukselle (yht. 580 m<sup>2</sup>).

Mäntsälän kunnan rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella sallitaan rakennuspaikalle rakennettavaksi enintään yksi yksiasuntoinen asuinrakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>. Hakemuksen asuinrakennus ylittää 230 m<sup>2</sup>:llä sallitun rakennusoikeuden.

Kulku rakennuspaikalle

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu yksityiseltä Mäkijärventieltä.

Vesihuollon järjestäminen

Rakennuspaikka ei sijaitse pohjavesialueella.

Alueella ei ole keskitettyä vesihuoltoa. 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, 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**

Hakemuksen kohteena oleva tila ympäröi kokonaisuudessaan Mäkijärven. Järven ranta-alueella sijaitsee kaksi vakituista asuinrakennusta ja kaksi saunarakennusta. Todellista rantaviivaa on noin 1670 m ja muunnettua rantaviivaa on yhteensä 461 m. Koska vesistö on kapea (< 300 m), muuntokerroin on 3/4. Mitoitus: tila on käyttänyt rakennusoikeutensa.

(Valmistelija / lisätietoja: toimistoarkkitehti Ilari Salmi)

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta ei myönnä haettua suunnittelutarveratkaisua.

### **PERUSTELUT**

Koska kyseessä on koko Mäkijärven alueen toiminnan laajentaminen uusilla vuokrattavilla asuinrakennuksilla, tulisi hankkeen toteuttamismahdollisuudet selvittää alueen tarkemmassa kaavoituksessa eikä yksittäisten suunnittelutarveratkaisujen kautta.

Kun lisäksi otetaan huomioon, että tila on käyttänyt rantarakennusoikeutensa sekä asuinrakennuksen huomattava rakennusoikeuden ylitys, aiheuttaa hanke haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle sekä vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumisen. Hakemuksen tueksi ei ole erityisiä syitä.

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

Sovelletut oikeusohjeet  
MRL 171 §

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

- Liite 1. Ympäristökartta
- Liite 2. Sijaintikartta
- Liite 3. Asemapiirustus
- Liite 4. Vanhat rakennuspaikat
- Liite 5. Matkailuliite