

**Suunnittelutarveratkaisu / 505-407-11-1022 / Mäntsälän kylä, Valkeasaarentie / Omakotitalon rakentaminen määräalalle**

58/10.03.00/2022

Kuntakehityslautakunta 16.03.2022 § 40

**HAKEMUS****Rakennuspaikka**

Mäntsälän kylä, Valkeasaarentie

0,5005 ha:n määräala tilasta Valkeasaari I 505-407-11-1022

pinta-ala 2,784 ha

rekisteröity 20.5.1987

**Rakennustoimenpide**

	kerrosala	kerrosluku	asuntojen lkm
Omakotitalo	200 m <sup>2</sup>	2	1

**Hakijan ilmoittamat lisätiedot**

Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä

"Haen suunnittelutarveratkaisua tilalle 505-407-11-1022. Rinneratkaisutalo, jonka alakertaan tulisi autotalli tilaa ja saunatilat. Toiseen kerrokseen asuintilat. Rakennuksen pohja-ala 100 m<sup>2</sup>. Kokonais pinta-ala 200m<sup>2</sup>."

Veden hankinta

"Kaivo"

Viemäröinti

"Umpisäiliö ja maasuodattamo"

"Matka lähimpään alakouluun 2 km"

**NAAPURIEN KUULEMINEN**

Hakija on kuullut neljää naapuria.

Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

**SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVERATKAISU TARVITAAN**

MRL 16 §, RakJ 1.1

**VALMISTELIJAN LAUSUNTO****Hankkeen, rakennuspaikan ja ympäristön arviointi**

Hanke sijaitsee kyläalueiden ulkopuolella ja osayleiskaava-alueella.

Rakennuspaikka sijoittuu metsäiseen rinnemaastoon. Lähinaapurustossa on muutamia omakotitaloja. Hankkeen tarkoituksena on rakentaa omakotitalo (200 m<sup>2</sup>). Lähimpään Kirkonkylän alakouluun on matkaa noin 3 km.

Kulku rakennuspaikalle

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu yksityiseltä Valkeasaarentieltä.

Vesihuollon järjestäminen

Rakennuspaikka ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Jätevesijärjestelmän tulee täyttää haja-asutusalueiden jätevesien käsittelystä annetun asetuksen (209/2011) vaatimukset).

### **Suunnittelutilanne alueella**

Uudenmaan maakuntakaavoissa alueelle ei ole osoitettu aluevarausmerkintöjä.

Hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee oikeusvaikutteisen Kirkonkylän osayleiskaava 2020:n M- eli maa- ja metsätalousvaltaisella alueella. Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen. Alueen rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestystä.

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 emätilana on 2.3.1932 rekisteröity Walkosaari RN:o 11:120 (342,6 ha). Tästä tilasta on muodostettu 31 tilaa, joista 20 on rakennettu.

(Valmistelija / lisätietoja: toimistoarkkitehti Ilari Salmi)

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta ei myönnä haettua suunnittelutarveratkaisua.

### **PERUSTELUT**

Ottaen huomioon, että hakemuksen kohteena oleva määräala sijaitsee osayleiskaavan M- eli maa- ja metsätalousvaltaisella alueella sekä lähellä

keskustan asemakaavoitettuja alueita, hanke aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle ja vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumisen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella eivät täyty.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 137 §

MRL 174 §

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Päätös:

Kuntakehityslautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteluun.

Liite 1. Ympäristökartta

Liite 2. Sijaintikartta

Liite 3. Asemapiirustus

Liite 4. Osayleiskaavaote