

Kuntakehityslautakunta
Kuntakehityslautakunta

§ 40
§ 56

16.03.2022
13.04.2022

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 ²	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 m². Kokonais pinta-ala 200m²."

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 m²). 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 metsätaloukseen. 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 suunnittelutarverkaisua.

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

Kuntakehityslautakunta 13.04.2022 § 56

Vs. kuntakehitysjohdajan 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.

Käsittely: Asian käsittelyn kuluessa vs. kuntakehitysjohdaja teki muutetun päätösesityksen ja esitti suunnittelutarveratkaisun myöntämistä.

PERUSTELUT

Saadun lisäselvityksen pohjalta todetaan, että:

- kantatilalla on käyttämätöntä rakennusoikeutta
- osayleiskaavan M-alue sallii tapauskohtaisen harkinnan
- hanke sijoittuu jo rakennetun pientaloasutuksen yhteyteen
- hanke noudattaa kunnan rakennusjärjestystä
- rakennuspaikka on rakentamiseen sovelias
- matkaa palveluihin on noin 3 kilometriä (ala-aste 2,8 km)

Rakentaminen ei vaikeuta alueen muuta järjestämistä eikä alueelle ole kohdistumassa kaavallista painetta.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 137 §

MRL 174 §

Päätös:

Hyväksyttiin muutetun esityksen mukaan.

Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on saatava hankkeelle rakennuslupa.

Liite 1. Ympäristökartta

Liite 2. Sijaintikartta

Liite 3. Asemapiirustus

Liite 4. Osayleiskaavaote