

Suunnittelutarveratkaisu / 505-407-19-21 / Mäntsälän kylä, Puirojantie / Omakotitalon rakentaminen määräalalle

236/10.03.00/2022

Kuntakehityslautakunta 18.05.2022 § 68

HAKEMUS**Rakennuspaikka**

Mäntsälän kylä, Puirojantie
Eerola 505-407-19-21
pinta-ala 30,30 ha
rekisteröity 8.11.1996

Rakennustoimenpide

	kerrosala	kerrosluku	asuntojen lkm
Omakotitalo	160 m ²	1	1

Hakijan ilmoittamat lisätiedot

Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista
"Omakotitalon rakentaminen."

Veden hankinta
"Porakaivo"

Viemärointi
"Umpisäiliö ja maasuodattamo"

Kulkuyhteydet
"Yksityiseltä tieltä"

NAAPURIEN KUULEMINEN

Hakija 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 sijaitsee kyläalueiden ulkopuolella Puirojantien päässä.
Hakemuksen kohteena oleva määräala sijoittuu metsäiseen maastoon

pellon reunalle. Lähinaapurustossa on muutama omakotitalo. Hankkeen länsi- ja etäläpuolella sijaitsee yksityismaille perustettuja luonnonsuojelualueita lähimmillään n. 150 metrin päässä esitetystä rakennuspaikasta.

Hankkeen tarkoituksena on rakentaa omakotitalo (160 m²). Matkaa lähimpään alakouluun on noin 3,5 km.

Kulku rakennuspaikalle
Kulku rakennuspaikalle tapahtuu yksityiseltä Puirojantieltä.

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

Uudenmaan maakuntakaavoissa alueelle ei ole osoitettu aluevarausmerkintöjä.

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 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-, suoja 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 Eerola RN:o 19:4 (85,38 ha). Tästä tilasta on muodostettu kaksikymmentä tilaa, joista yhdeksän on rakennettu.

(Valmistelija / lisätietoja: toimistoarkkitehti Ilari Salmi)

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys:

Kuntakehityslautakunta myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun.

PERUSTELUT

Hakemuksen kohteena oleva määräala sijaitsee kunnassa maankäytöllisesti edullisella alueella valmiin tien päässä.

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