

# Suunnittelutarveratkaisu / 505-416-37-19 / Sääksjärven kylä, Metsolantie / Nuorisokodin rakentaminen tilalle

Kuntakehityslautakunta 14.12.2022 § 126  
151/10.03.00/2022

## HAKEMUS

### Rakennuspaikka

Sääksjärven kylä, Metsolantie  
Katinmäki 505-416-37-19  
pinta-ala 0,6140 ha  
rekisteröity 6.12.2000

### Rakennustoimenpide

	kerrosala	kerrosluku
Nuorisokoti	328 m <sup>2</sup>	1
Piharakennus	25 m <sup>2</sup>	1

### Hakijan ilmoittamat lisätiedot

Selostus rakennushankkeesta

"Toteutetaan yksiryhmäinen nuorisokoti (seitsemän asukaspaikkaa). Pihalle järjestetään autopaikoitusta, oleskelupihaa sekä piharakennus jätepiletille ja kiinteistövarastolle (25 m<sup>2</sup>). Rakennus on yksikerroksinen, betoniperustusten varaan toteutettu, kantavilta rakenteiltaan puuta, puulautaverhoiltu ja harjakattoinen."

Poikkeamiset säännöksistä

"Ei poikkeamisia, alueella ei ole asemakaavaa, hanke noudattaa voimassa olevaa rakennusjärjestystä."

Veden hankinta

"Liitytään vesihuoltolaitoksen verkostoon"

Viemäröinti

"Liitytään vesihuoltolaitoksen verkostoon"

Kulkuyhteydet

"Yksityiseltä tieltä"

"Matka lähimpään alakouluun 1 km"

## NAAPURIEN KUULEMINEN

Hakija on kuullut kuutta naapuria.

Neljällä naapurilla on huomautettavaa hankkeesta. (Liite 4)  
Naapurit ovat huomauttaneet mm. häiriöistä, kuulumisesta kulttuuriympäristöalueeseen, mahdollisesta myöhemmästä laajentumisesta ja vedonneet Helsingin hallinto-oikeuden edelliseen kielteiseen päätökseen.

Hakija on antanut vastineen huomautuksiin (Liite 5).

# **SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVERATKAISU TARVITAAN**

MRL 16 §, RakJ 1.1

## **VALMISTELIJAN LAUSUNTO**

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

Hanke sijaitsee Sääksjärven kyläkeskusalueella. Rakennuspaikka sijoittuu metsäiseen maastoon Metsolantien varrelle. Lähinaapurustossa on omakotitaloja ja rajanaapurina kiinteistö, jolta nuorisokitoiminta on tarkoitus siirtää nyt haettavalle rakennuspaikalle. Toimintaa varten rakennetaan uusi 328 m<sup>2</sup>:n suuruinen yksiryhmäinen nuorisokoti (7 asukaspaikkaa) ja 25 m<sup>2</sup>:n suuruinen piharakennus. Lähimpään Sääksjärven alakouluun on matkaa noin 0,5 km.

Hakemuksen kohteena oleva tila on saanut kuntakehityslautakunnalta 16.6.2021 § 79 myönteisen suunnittelutarveratkaisun vastaavanlaiselle, mutta isommalle nuorisokodille (600 m<sup>2</sup> ja 7+7 asukaspaikkaa). Neljä naapuria valitti päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen, joka 5.7.2022 (H3901/2022) kumosi kuntakehityslautakunnan päätöksen ja hylkäsi asiassa tehdyn suunnittelutarveratkaisua koskevan hakemuksen. Hallinto-oikeus katsoi mm., että hankkeessa on kyse sekä kerrosalan, asukasmäärän että rakennuspaikan sijainnin suhteen tavanomaisesta omakotiasumisesta poikkeavasta merkittävälle kulttuuriympäristöalueelle sijoittuvasta rakentamisesta mikä korostaa osaltaan kaavallisen suunnittelun tarvetta. Hankkeen toteuttamismahdollisuudet tulee siten selvittää alueen tarkemmassa kaavoituksessa, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja kulttuuriympäristön arvojen säilyttäminen sekä muu maankäyttö.

Kulku rakennuspaikalle

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu yksityiseltä Metsolantieltä.

Vesihuollon järjestäminen

Rakennuspaikka sijaitsee pohjavesialueen reunalla.

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**

Maakuntavaltuuston 24.5.2017 hyväksymässä Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa alue on merkitty maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi.

Maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa alue on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Kaava 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 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 9.9.1953 rekisteröity Inkala RN:o 37:4 (58,16 ha). Tästä tilasta on muodostettu 11 tilaa, joista 6 on rakennettu. Emätilalla on jäljellä laskennallisia rakentamismahdollisuuksia.

Yksinään se, että emätilalla on mitoituslaskelman perusteella laskennallisia rakentamismahdollisuuksia, ei vielä oikeuta rakentamiseen.

Valmistelija	Valmistelija / lisätietoja: toimistoarkkitehti Ilari Salmi
Esittelijä	Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa
Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta ei myönnä haettua suunnittelutarveratkaisua.

## **PERUSTELUT**

Hakemuksen kohteena olevalle tilalle nyt haettava hanke ei merkittävästi poikkea edellisestä Helsingin hallinto-oikeudelta kielteisen päätöksen saaneesta suunnittelutarveratkaisuhakemuksesta. Hankkeessa on kyse edelleen tavanomaisesta asumisesta poikkeavasta merkittävälle kulttuuriympäristöalueelle sijoittuvasta rakentamisesta.

Hallinto-oikeuden päätöksenkin mukaisesti hankkeen toteuttamismahdollisuudet tulee selvittää alueen tarkemmassa kaavoituksessa, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja kulttuuriympäristön arvojen säilyttäminen sekä muu maankäyttö.

Kun otetaan huomioon edellä mainitut perustelut, Helsingin hallinto-oikeuden päätös 5.7.2022 (H3901/2022) ja useiden naapureiden huomautukset hanke aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke 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 julkisanon jälkeen.

Päätös	Hyväksyttiin ehdotuksen mukaan.
--------	---------------------------------

Liite 1. Ympäristökartta

- Liite 2. Sijaintikartta
- Liite 3. Asemapiirustus
- Liite 4. Naapureiden huomautukset
- Liite 5. Hakijan vastine naapureiden huomautuksiin