

Lupatunnus LP-505-2023-00601
Kiinteistötunnus 505-403-9-42
Kiinteistön osoite Katajatie 3
Hakija 

Toimenpide

Suunnittelutarveratkaisu omakotitalon (138 k-m², 1 krs., 1 asunto) rakentamiselle noin 0,64 ha:n kiinteistölle. Kiinteistöllä oleva asuinrakennus ja talousrakennus puretaan ja tilalle rakennetaan uusi omakotitalo. Rakennuspaikka on Hirvihaarassa yksityisen Katajatie ja valtion Vanhan Soukkiontien risteyksessä kylä-, asemakaava- ja yleiskaava-alueiden ulkopuolella.

Lähtökohdatiedot

Rakennuspaikka:
Hirvihaaran kylä, Katajatie 3
Huhtamäki 505-403-9-42
pinta-ala 0,6389 ha
rekisteröity 23.8.1972

Rakennustoimenpide:
Omakotitalo (138 k-m², 1 krs., 1 asunto)

Tähän mennessä käytetty rakennusoikeus: 70 m²
Olemassa olevien asuntojen lukumäärä: 1
Rakennustoimenpiteen yhteydessä puretaan: 70 m²

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:
Selostus rakennushankkeesta ja rakentamisen vaikutusten merkittävydestä
"Haetaan vanhan 2016 myönnetyn suunnittelutarveratkaisun uudelleen voimaan saattamista.
Kiinteistöllä vanha asuinrakennus sekä talousrakennus, jotka tullaan purkamaan."

Veden hankinta:
"Oma kaivo tontilla"

Viemäröinti:
"Oma jätevesijärjestelmä tontilla"

Kulkuyhteydet:
"Yksityiseltä tieltä"

NAAPURIEN KUULEMINEN

Hakija on kuullut neljää naapuria: 9:61, 9:63, 12:14, 9,54 ja kunta Uudenmaan ELY-keskuksen L-vastuualuetta.
Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Uudenmaan ELY-keskuksen L-vastuualue antoi lausunnon (10.10.23):
"Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole hankkeeseen huomautettavaa, kun kulku kiinteistölle 505-403-9-42 tapahtuu Katajatie kautta, rakennukset sijoitetaan maantien suoja-alueen (20 m) ulkopuolelle ja hulevesiä ei johdeta maantien sivuojaan. Kunta kuulee ELY:ä rakennuslupavaiheessa"

SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVERATKAISU TARVITAAN

MRL 16 §, RakJ 1.1, 5

VALMISTELIJAN LAUSUNTO

Hankkeen, rakennuspaikan sekä ympäristön arviointi

Hanke sijaitsee kyläalueiden ulkopuolella Vanhan Soukkiontien ja Katajatien risteyksessä. Alueella on useita omakotitaloja. Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka, jolla sijaitsee asuinrakennus (50 m²), piharakennus (12 m²) ja varastorakennus (8 m²). Kaikki rakennukset tullaan purkamaan ja tilalle rakennetaan uusi omakotitalo (138 k-m²). Matkaa lähimpään Hirvihaaran alakouluun on noin 4,5 km. Koulumatkaan sisältyy noin 200 metrin osuus Hyvinkääntietä (valtatie 25) sekä kyseisen tien ylitys. Hyvinkääntien ylitys ja Hyvinkääntien suuntainen tieosuus katsotaan vaaralliseksi 1-6 luokka-asteen oppilaille. Kunnalle voi muodostua velvoite koulukuljetuksen järjestämiselle.

Rakennuspaikka on saanut myönteisen päätöksen lähes vastaavalle suunnittelutarveratkaisulle lokakuussa 2016, joka on sittemmin rauennut. Alueen maankäytölliset vaikutukset eivät ole muuttuneet. Asemapiirroksen mukaisesti omakotitalo sijoittuu yli 20 metrin etäisyydelle Vanhan Soukkiontien (yhdystie) keskilinjasta, mutta lopullinen sijainti on jätetty rakennuslupavaiheeseen.

Kulku rakennuspaikalle:

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu yksityiseltä Katajatieltä.

Vesihuollon järjestäminen:

Rakennuspaikka ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

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

Suunnittelutilanne alueella:

Uusimaa-kaava 2050:ssä (lainvoimaan 13.3.2023) alueelle ei ole osoitettu aluevarausmerkintöjä. Hanke on maakuntakaavan yleisten suunnittelumääräysten mukainen.

Rakennuspaikalla ei ole asema- tai yleiskaavaa. Kiinteistö rajautuu pohjoisesta Sälinkään-Soukkion osayleiskaavaan.

Mäntsälässä on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä 5.3.2018 § 56 yleiskaavan laatiminen koko kuntaan.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu:

Kyseessä on olemassa oleva asuinrakennuspaikka. Rakennushanke ei täten aiheuta haittaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumiseksi.

Lupaehto

1) Rakentamisen on sopeuduttava ympäröivän alueen rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen ja julkisivujäsentelyn osalta.

2) Rakennuspaikalla saa olla vain yksi asuinrakennus. Nykyinen asuinrakennus tulee olla purettuna ennen uudisrakennuksen käyttöönottoa.

3) Uudenmaan ELY-keskus tulee kuulla kiinteistön rajanaapurina ja valtion hallinnoiman Vanhan Soukkiontien vastuutahona rakennuslupavaiheessa, kun uudisrakennuksen tarkka sijainti on tiedossa.

- Vanhan Soukkiontien keskilinjasta tulee olla vähintään 20 metriä rakennuksiin, ellei Pirkanmaan ELY-keskukselta ole haettu poikkeamislupaa.

Valmistelija
Päätätaja

Kaavasunnittelija Juuso Muttilainen
Kuntakehityslautakunta
Mäntsälän kunta

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun lupaehtoilta:

1) Rakentamisen on sopeuduttava ympäröivän alueen rakennustapaan ja olemassa

olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen ja julkisivujäsentelyn osalta.

2) Rakennuspaikalla saa olla vain yksi asuinrakennus. Nykyinen asuinrakennus tulee olla purettuna ennen uudisrakennuksen käyttöönottoa.

3) Uudenmaan ELY-keskus tulee kuulla kiinteistön rajanaapurina ja valtion hallinnoiman Vanhan Soukkiontien vastuutahona rakennuslupavaiheessa, kun uudisrakennuksen tarkka sijainti on tiedossa.

- Vanhan Soukkiontien keskilinjasta tulee olla vähintään 20 metriä rakennuksiin, ellei Pirkanmaan ELY-keskukselta ole haettu poikkeamislupaa.

Päätös

Myönnetty

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti

Päätösote ja päätöksen liitteet

Päätöksen perustelut

Kyseessä on olemassa oleva asuinrakennuspaikka ja korvaava rakentaminen, johon naapureilla ei ole huomautuksia. Edellä mainituin lupaehtoin hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Hanke ei myöskään aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä eikä vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista. Hakemuksen tueksi on erityisiä syitä

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

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 137 §
MRL 16 §, RakJ 1.1

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Päätöspäivämäärä

11.10.2023

Päätöksen julkipanopäivä

16.10.2023

Päätöksen antopäivä

17.10.2023

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 16.11.2023

Päätös lainvoimainen

17.11.2023

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 17.11.2025 saakka. Rakennuslupa tulee hakea siihen mennessä.

Jatkotoimenpiteet

Suunnittelutarveratkaisu/poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta siitä, kun se on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös tulee lainvoimaiseksi valitusajan kuluttua, mikäli siitä ei ole tehty oikaisuvaatimusta/valitettu. Valitusajan jälkeen Helsingin hallinto-oikeudelta voi hakea lainvoimaisuustodistuksen esitettäväksi rakennuslupavaiheeseen.

Ennen rakentamiseen ryhtymistä hakijan tulee hakea rakennuslupaa ja rakennusluvan tulee olla lainvoimainen.

Liitteet

Asemapiirros 1 kpl
Karttaote 2 kpl

Tiedoksi

Hakija, Uudenmaan ELY-keskus

Muutoksenhakuohje

VALITUSVIRANOMAINEN
Helsingin hallinto-oikeus

VALITUSOSOITUS

Muutosta tähän päätökseen voi hakea se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianomainen).

Valitus on tehtävä kirjallisesti.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle eli Helsingin hallinto-oikeudelle ennen viraston aukioloajan päättymistä viimeistään 30 päivänä päätöksen tiedoksi saantipäivästä sitä päivää lukuun ottamatta.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon yllä mainittuna päätöksen antopäivänä.

Omalla vastuulla valituksen voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin asiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituskirjelmän ohien on liitettävä pöytäkirjaote.

Valituksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteluineen ja se on tekijän allekirjoitettava.

Helsingin hallinto-oikeuden osoite:

Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Telekopio 029 56 42079
helsinki.hao@oikeus.fi