

# Suunnittelutarveratkaisu / 505-416-15-10 / Sääksjärven kylä, Heiniläntie / Omakotitalon rakentaminen tilalle

Kuntakehityslautakunta 25.01.2023 § 4  
1/10.03.00/2023

## HAKEMUS

### Rakennuspaikka

Sääksjärven kylä, Heiniläntie 154  
Tila Koppelonmaja 505-416-15-10  
pinta-ala 3,265 ha  
rekisteröity 19.8.1971

### Rakennustoimenpide

	kerrosala	kerrosluku	asuntojen lkm
Omakotitalo	150 m <sup>2</sup>	1	1
Autokatos/varasto	55 m <sup>2</sup>	1	
Saunarakennus	20 m <sup>2</sup>	1	

Tähän mennessä käytetty rakennusoikeus: 122 m<sup>2</sup>

### Hakijan ilmoittamat lisätiedot

Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä sekä rakentamisen vaikutusten merkittävyys

Haemme suunnittelutarveratkaisua omakotitalon, autokatos/varaston ja pihasaunan rakentamista varten. Omakotitalon kerrosala 150m<sup>2</sup>  
Autokatos/varaston kerrosala 55m<sup>2</sup> josta lämmintä tilaa on 16m<sup>2</sup>  
Pihasaunan kerrosala 20m<sup>2</sup>.

Rakentamisella ei ole ympäristövaikutuksia, kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen vuoksi."

Veden hankinta

"Liitytään vesihuoltolaitoksen verkostoon."

Viemäröinti

" Liitytään vesihuoltolaitoksen verkostoon."

Kulkuyhteydet

"Yksityiseltä tieltä"

## NAAPURIEN KUULEMINEN

Hakija on kuullut viittä naapuria.

Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

## SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVERATKAISU TARVITAAN

MRL 16 §, RakJ 1.1

## VALMISTELIJAN LAUSUNTO

## **Hanke, rakennuspaikka ja ympäristö**

Hanke sijoittuu kyläalueiden ulkopuolelle vanhaan pihapiiriin. Tilalla sijaitsee omakotitalo (80 m<sup>2</sup>) ja kaksi varistorakennusta (18 ja 24 m<sup>2</sup>). Hankkeen tarkoituksena on rakentaa uusi omakotitalo (150 m<sup>2</sup>), saunarakennus (20 m<sup>2</sup>) ja autokatos/varasto (55 m<sup>2</sup>). Vanha omakotitalo muutetaan sivuasunnoksi. Matkaa lähimpään alakouluun on noin 4 km.

Mäntsälän kunnan rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa sivuasunnon, jos rakennuspaikan koko on vähintään 5000 m<sup>2</sup>. Edellytyksenä on, että sivuasunto tehdään pihapiiriin pääasunnon yhteyteen siten, että rakennuksilla on yhteinen vesihuolto, tieliittymä ja piha-alue. Sivuasunnon ja pääasunnon tulee muodostaa kokonaisuus, josta ei saa erottaa itsenäistä tilaa. Sivuasunnon kerrosala saa olla enintään 100 m<sup>2</sup>.

Hakemuksen kohteena oleva hanke täyttää Mäntsälän kunnan rakennusjärjestyksen edellytykset sivuasunnon rakentamiselle.

Kulku rakennuspaikalle

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu yksityiseltä Heiniläntieltä.

Vesihuollon järjestäminen

Rakennuspaikka ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Jos kiinteistö sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella, se on vesihuoltolain 10 §:n mukaan liitettävä vesihuoltolaitoksen vesijohtoon ja viemäriin. Hakijan ilmoituksen mukaan kiinteistö liitetään vesihuoltolaitoksen verkostoon.

## **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**

Kyseessä on olemassa oleva asuinrakennuspaikka. Hanke ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista.

Valmistelija	Valmistelija / lisätietoja: toimistoarkkitehti Ilari Salmi
Esittelijä	Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa
Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun.

## **PERUSTELUT**

Kyseessä on olemassa oleva asuinrakennuspaikka. Hanke täyttää Mäntsälän kunnan rakennusjärjestyksen edellytykset sivuasunnon rakentamiselle. Hanke ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä 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 ehdotuksen mukaan.

Liite 1. Ympäristökartta  
Liite 2. Sijaintikartta  
Liite 3. Asemapiirustus