

Lupatunnus LP-505-2024-00213

Kiinteistötunnus 505-405-1-96
Kiinteistön osoite Levannontie 114

Hakijat



Toimenpide Suunnittelutarvekaisu: 0,6750 ha:n kiinteistölle rakennettava omakotitalo (alustavasti 200 k-m², 1 krs, 1-asunto) ja talousrakennus (alustavasti 100 k-m², 1 krs). Rakennuspaikka on Levannon kyläalueella yleis- ja asemakaava-alueiden ulkopuolella. Rakennuspaikalle johtaa yksityinen rasiitie Levannontieltä. Tulevien rakennusten enimmäiskoot ja sijoittelu rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Lausunto Helsingin kaupunginmuseo, 6.8.2024, Ei huomautettavaa

Lähtökohtatiedot

Rakennuspaikka:
Levannon kylä, Levannontie 114
Kiinteistö Juhantupa 505-405-1-96
Pinta-ala 0,6750 ha
Rekisteröity 12.9.1939

Rakennustoimenpide:
Omakotitalo (alustavasti 200 k-m², 1 krs., 1 asunto)
Talousrakennus (alustavasti 100 k-m², 1 krs.)
Rakennusten enimmäiskoot ja sijoittelu rakennusjärjestyksen mukaisesti rakennuslupavaiheessa.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:
Selostus rakennushankkeesta ja rakentamisen vaikutusten merkittävyydestä
"Omakotitalon (200 k-m²) ja talousrakennuksen (100 k-m²) rakentaminen. Rakennusten enimmäiskoot ja sijoittelu rakennusjärjestyksen mukaisesti rakennuslupavaiheessa."

Veden hankinta:
"Liitytään vesiosuuskuntaan."

Viemärointi:
"Oma jätevesijärjestelmä tontilla"

Kulkuyhteydet:
"Yksityiseltä tieltä rasietien kautta"

NAAPURIEN KUULEMINEN

Hakija on kuullut seitsemää naapuria. Kunta on kuullut kahta naapuria. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta. Helsingin kaupunginmuseolta pyydettiin lausunto hankkeesta kulttuuriympäristön osalta. Lausunnossa puollettiin hakemusta, kunhan rakentamiselle asetetaan lupaehdoksi sovittaminen ympäröivään rakennuskantaan ja ympäristöön.

SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVEKAIKU TARVITAAN

MRL 16 §, RakJ 1.1

VALMISTELIJAN LAUSUNTO

Hankkeen, rakennuspaikan sekä ympäristön arviointi

Hanke sijoittuu Levannon kyläalueelle, jolla on kulttuuriympäristöarvoja. Hankkeen tarkoituksena on rakentaa rakennusjärjestyksen mukainen omakotitalo ja talousrakennus. Rakennusoikeutta haetaan riittävässä määrin, mutta lopullisiin kokoihin tulee kiinnittää huomiota lupaehdon mukaisesti ympäristöä arvioimalla. Rakennuspaikka rajautuu pellon reunalle vehreään, puuston suojaamalle ja hieman rinteiselle alueelle. Rakennukset on suunniteltu sijoitettavan maiseman kannalta sopivan suojaiseen paikkaan pellon reunalle. Lähiympäristössä on vaihtelevasti eri rakennustyyppisiä eri ajoilta. Valtaosa ympäröivästä rakennuskannasta on omakotitaloja. Rakennuspaikkana on tilava vanha oma itsenäinen emätilakiinteistö, joka on jäänyt rakentamattomaksi muuten tiivisti rakennetulla alueella. Koulun ja palveluiden kannalta rakennuspaikka on maankäytöllisesti edullisessa sijainnissa, missä asemakaavoitus ei ole kuitenkaan ajankohtaista. Naapureilla tai vastuumuseolla ei ollut hankkeesta huomautettavaa.

Rakennuspaikalta on lähimpään Saaren alakouluun ja palveluihin matkaa noin 4,2 km.

Kulku rakennuspaikalle:

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu yksityiseltä Levannontieltä ja rasiiteltä.

Vesihuollon järjestäminen:

Rakennuspaikka ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

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

Rakennuspaikka liitetään hakijan mukaan vesiverkoston.

Suunnittelutilanne alueella:

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

Mäntsälässä on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä 5.3.2018 § 56 yleiskaavan laatiminen koko kuntaan. Kunnanhallitus on (21.11.2022 § 236) päättänyt, että Mäntsälän yleiskaavaa 2050 jatketaan strategisena. Yleiskaavaluonnos 1:ssä rakennuspaikka on osoitettu aluevarausmerkinnällä AT-2, eli kyläalue, joka edellyttää vesihuollon kehittämistä.

Hanke on alustavan yleiskaavaluonnoksen mukainen.

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.

Haettava kiinteistö on 12.9.1939 rekisteröity ns. oma itsenäinen emätila Juhantupa (0,6750), jolla on käyttämätön rakennusoikeus.

Lupaehto

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

Valmistelija
Päätätjä

Kaava-suunnittelija Juuso Muttilainen
Kuntakehityslautakunta
Mäntsälän kunta

Päätösehdotus	<p>Kuntakehityslautakunta päättää myöntää haetun suunnittelutarvekaisun lupaehdolla:</p> <p>Rakentamisen on sopeuduttava ympäröivän alueen rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen ja julkisivujäsentelyn osalta.</p>
Päätös	<p>Myönnetty</p> <p>Kuntakehityslautakunta myöntää haetun suunnittelutarvekaisun ja poikkeamispäätöksen.</p>
Päätöksen perustelut	<p>Rakennushanke tukee ympäristöön sopeuttavalla lupaehdolla palveluiden ja liikenneyhteyksien kannalta sopivaan sijaintiin kohdistuvaa täydennysrakentamista. Rakennuspaikka sijaitsee kulttuuriympäristössä. Maastokäynnin perusteella rakennuspaikka sijoittuu maiseman kannalta soveltuvaan kohtaan, joka ei vaaranna maiseman liiallista muuttumista.</p> <p>Rakennuspaikka liitetään vesijohtoverkkoon ja jätevesijärjestelmät täydentyvät rakennuslupavaiheessa asianmukaisin edellytyksin.</p> <p>Kun lisäksi otetaan huomioon kiinteistön asema yhtenä viimeisenä ns. itsenäisenä ja rakentamattoman emätilana voidaan todeta, että hanke ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista.</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella täyttyvät.</p>
Sovelletut oikeusohjeet	<p>MRL 137 § MRL 16 § RakJ 1.1, 5</p>
Päätöksen antaminen	<p>Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.</p>
Päätöspäivämäärä	<p>15.8.2024</p>
Päätöksen julkipanopäivä	<p>19.8.2024</p>
Päätöksen antopäivä	<p>20.8.2024</p>
Oikaisuvaatimus jätettävä	<p>viimeistään 19.9.2024</p>
Päätös lainvoimainen	<p>20.9.2024</p>
Päätöksen voimassaolo	<p>Tämä päätös on voimassa 20.9.2026 saakka. Rakennuslupa tulee hakea siihen mennessä.</p>
Jatkotoimenpiteet	<p>Suunnittelutarvekaisu/poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta siitä, kun se on tullut lainvoimaiseksi.</p> <p>Päätös tulee lainvoimaiseksi valitusajan kuluttua, mikäli siitä ei ole tehty oikaisuvaatimusta/valitettua.</p> <p>Ennen rakentamisen aloittamista on rakennushankkeeseen ryhtyvän haettava rakennuslupa ja esitettävä siinä yhteydessä todistus suunnittelutarvekaisun/poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta. Lainvoimaisuustodistuksen saa Helsingin hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne päätös on sitä varten toimitettava valitusajan päätyttyä.</p>
Liitteet	<p>Asemapiirros 1 kpl Ote alueen peruskartasta 2 kpl</p>
Tiedoksi	<p>Hakija, Uudenmaan ELY-keskus, kuntakehityslautakunta</p>

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