

Suunnittelutarveratkaisu / 505-410-20-14 / Ohkolan kylä, Keravanjärventie / Omakotitalon rakentaminen tilalle

443/10.03.00/2020

Kuntakehityslautakunta 27.01.2021 § 10

HAKEMUS**Rakennuspaikka**

Ohkolan kylä, Keravanjärventie 108

Purola 505-410-20-14

pinta-ala 0,5460 ha

rekisteröity 13.6.1972

Rakennustoimenpide

	kerrosala	kerrosluku	asuntojen lkm
Omakotitalo	110 m ²	1½	1
Saunarakennus	40 m ²	1	
Autokatos	46 m ²	1	

Tähän mennessä käytetty rakennusoikeus: 174 m²

Olemassa olevien asuntojen lukumäärä: 1

Rakennustoimenpiteen yhteydessä puretaan: 96 m²**Hakijan ilmoittamat lisätiedot**

Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista

"Olemassa oleva rakennuspaikka, jossa olemassa oleva sähköliittymä, tieliittymä, asuinrakennus, varastorakennus eli kyseessä on olemassa olevan rakennuspaikan ylläpito, kehittäminen ja korvaava rakentaminen. Suunniteltu rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä se vaikeuta erityisten luonnon- ja kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Suunniteltu rakennuspaikka on pinta-alaltaan riittävä korvaavaan rakentamiseen. Rakennuspaikalle sijoitettavat rakennukset ovat tavanomaisia asumiskäyttöön tarkoitettuja rakennuksia ja ne eivät aiheuta ympäristöön melua, tärinää, ilman pilaantumista, raskasta liikennettä tai muuta häiriötä. Vesi- ja viemäri-liitännät edellyttävät rakennukset liitetään uuteen ja määräykset täyttävään vesi- ja jätevesijärjestelmään. Suunniteltu rakentaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä se aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennuspaikka ei ole pohjavesialueella. Suunnitellun rakennuspaikan läheisyydessä sijaitsee useita muita rakennuspaikkoja, joten suunnittelutarveratkaisun myöntäminen olisi myös maaomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteiden mukaista."

Veden hankinta

"Oma kaivo"

Viemäröinti
"Oma, nykyiset määräykset täyttävä jätevesijärjestelmä"

Kulkuyhteydet
"Valtion tieltä"

"Matka lähimpään alakouluun 6 km (Ohkolan koulu)"

Muuta
"Nykyinen varasto haluttaisiin säilyttää vanhan puuveneen varastoksi."

NAAPURIEN KUULEMINEN

Hakija on kuullut viittä naapuria.

Naapuri RN:o 6:24 on huomautettavaa hankkeesta:
"Olen puhelimesta keskustellut asiasta! Huomioitava likavesien purku, alla Ohkolanjoki johon on istutettu taimenia!

Hakija on antanut vastineen naapurin huomautukseen:
"Lähtökohtaisesti kiinteistömme Purola RN:o 20:14 tullaan varustamaan nykymääräykset täyttävällä jätevesijärjestelmällä. Käyttövesikaivon sekä jätevesijärjestelmän sijainti, sekä järjestelmiin liittyvät muut yksityiskohdat tarkentuvat alan ammattilaisen tekemän suunnitelman mukaisesti rakennuslupavaiheessa. Kiinteistöön rajoittuva oja huomioidaan."

SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVERATKAISU TARVITAAN

MRL 16 §, RakJ 1.1

VALMISTELIJAN LAUSUNTO

Hankkeen, rakennuspaikan ja ympäristön arviointi

Hanke sijoittuu kyläalueiden ulkopuolelle Keravanjärventien varrelle. Rakennuspaikalla sijaitsee vanha omakotitalo (96 m²) ja kaksi talousrakennusta (24 m² + 54 m²). Lähinaapurustossa on useita omakotitaloja. Hankkeen tarkoituksena on purkaa nykyinen omakotitalo ja rakentaa uusi omakotitalo (110 m²), saunarakennus (40 m²) ja autokatos (46 m²). Lähimpään Ohkolan alakouluun on matkaa noin 6 km.

Kulku rakennuspaikalle
Kulku rakennuspaikalle tapahtuu valtion Keravanjärventieltä olemassa olevasta liittymästä.

Vesihuollon järjestäminen

Rakennuspaikka ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Alueella ei ole keskitettyä vesihuoltoa. Jätevesijärjestelmän tulee täyttää haja-asutusalueiden jätevesien käsittelystä annetun asetuksen (209/2011) vaatimukset.

Suunnittelutilanne alueella

Maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä ja 7.12.2020 voimaan määrätyssä Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa 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 tasapuolista kohtelun toteutumista.

(Valmistelija / lisätietoja: toimistoarkkitehti Ilari Salmi)

Käsittely

Helsingin hallinto-oikeus on kolmella välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt Uusimaa-kaavan 2050 Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavan täytäntöönpanon hallinto-oikeuteen tehtyjen valitusten johdosta, joten

Suunnittelutila alueella -teksti:

"Maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä ja 7.12.2020 voimaan määrätyssä Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu aluevarausmerkintöjä."

muutetaan seuraavanlaiseksi:

Suunnittelutila alueella

Voimassa olevassa ja ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu aluevarausmerkintöjä.

Maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu aluevarausmerkintöjä.

Maakuntavaltuuston hyväksymispäätös ei ole lainvoimainen eikä uusi maakuntakaava ole siten vielä voimassa.

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys:

Kuntakehityslautakunta myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun käsittelyssä mainitulla muutoksella.

PERUSTELUT

Kyseessä on olemassa oleva asuinrakennuspaikka ja korvaava rakentaminen valtion tien varrella.

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 §

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

VOIMASSAOLO JA JATKOTOIMENPITEET

Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta sen lainvoimaiseksi tulosta. Suunnittelutarveratkaisu 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