

Suunnittelutarveratkaisu / 505-410-25-6 ja 505-410-25-20 / Ohkolan kylä, Metsälammentie / Vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentaminen määräalalle 1

431/10.03.00/2020

Kuntakehityslautakunta 27.01.2021 § 11

HAKEMUS**Rakennuspaikka**

Ohkolan kylä, Metsälammentie

6,0 ha:n määräala 1 tiloista:

Alhontakametsä 505-410-25-6

pinta-ala 19,192 ha

rekisteröity 11-12-1981

Metsämaa 505-410-25-20

pinta-ala 29,96 ha

rekisteröity 22.12.2000

Rakennustoimenpide

	kerrosala	kerrosluku	asuntojen lkm
Vapaa-ajan asuinrakennus	100 m ²	1	1
Aitta	30 m ²	1	
Varastorakennus	30 m ²	1	

Tähän mennessä käytetty rakennusoikeus: 28 m²Rakennustoimenpiteen yhteydessä puretaan: 28 m²**Hakijan ilmoittamat lisätiedot**

Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista

"Rakennuspaikka ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueen käytön muulle järjestämiselle. Rakennuspaikka on myös sopiva maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä. Rakennuspaikalle on olemassa valmis tieyhteys. Tilalla sijaitsee saunarakennus, joka tullaan purkamaan."

Veden hankinta

"oma kaivo"

Viemärointi

"oma jätevedenkäsittely"

Kulkuyhteydet

"Yksityiseltä tieltä"

"Matka lähimpään alakouluun 5 km"

NAAPURIEN KUULEMINEN

Hakija on kuullut yhtä naapuria.
Naapurilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVERATKAISU TARVITAAN

MRL 16 §, RakJ 1.1

VALMISTELIJAN LAUSUNTO

Hankkeen, rakennuspaikan ja ympäristön arviointi

Hanke sijaitsee lähellä Hyökännummen ja Kellokosken taajamaa sekä palveluita. Rakennuspaikka sijoittuu metsäiseen maastoon ja siellä sijaitsee luvaton saunarakennus (28 m²), joka tullaan purkamaan. Hankkeen tarkoituksena on rakentaa saunarakennuksen paikalle vapaa-ajan asuinrakennus (100 m²) sekä aitta (30 m²) ja varastorakennus (30 m²). Rakennuspaikalta on ajoyhteys Fastintielle.

Hakemuksen kohteena olevalle tilalle RN:o 25:20 on kuntakehityslautakunta 22.8.2018 myöntänyt suunnittelutarveratkaisun omakotitalolle. Rakennuslupaa ei ole haettu, joten suunnittelutarveratkaisu on vanhentunut.

Samaan aikaan saman hakijan toimesta haetaan suunnittelutarveratkaisua omakotitalolle tilan RN:o 25:20 määräaloille 2 ja 3.

Kulku rakennuspaikalle
Kulku rakennuspaikalle tapahtuu yksityistieltä Metsälammentieltä.

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

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi noudatetaan kunnan-

valtuuston 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 emätiloina ovat 28.5.1959 rekisteröidyt tilat Ullanmäki RN:o 25:1 (70,10 ha) ja Penttilä RN:o 25:2 (68,94 ha). Näistä tiloista on muodostettu 13 tilaa, joista 5 on rakennettu.

(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 määrättyssä 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

Hakemuksen kohteena oleva määräala sijaitsee kunnassa maankäytöllisesti edullisella alueella. Määräalalla sijaitsee luvaton saunarakennus, joka tullaan purkamaan.

Ottaen lisäksi huomioon emätilan laskennalliseen rakennusoikeuteen vaikuttava pinta-ala sekä emätilan alueelle jo toteutunut rakentaminen voidaan todeta, että 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

Liite 4. Määräalat 1,2 ja 3