

Suunnittelutarveratkaisu / 505-410-25-20 / Ohkolan kylä, Metsälammentie / Omakotitalon rakentaminen määräalalle 3

433/10.03.00/2020

Kuntakehityslautakunta 27.01.2021 § 13

HAKEMUS**Rakennuspaikka**

Ohkolan kylä, Metsälammentie

1,0 ha:n määräala 3 tilasta Metsämaa 505-410-25-20
pinta-ala 29,96 ha
rekisteröity 22.12.2000

Rakennustoimenpide

	kerrosala	kerrosluku	asuntojen lkm
Omakotitalo	300 m ²	1	1
Autotalli/varastorakennus	100 m ²	1	

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."

Veden hankinta

"oma kaivo"

Viemäröinti

"oma jätevedenkäsittely"

Kulkuyhteydet

"Yksityiseltä tieltä"

"Matka lähimpään alakouluun 5 km"

NAAPURIEN KUULEMINEN

Hakija on kuullut kolmea naapuria.

Naapurilla RN:o 25:28 on huomautettavaa hankkeesta: Katso liite 4.

Hakija on antanut vastineen huomautukseen: Katso liite 5.

SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVERATKAISU TARVITAAN

VALMISTELIJAN LAUSUNTO

Hankkeen, rakennuspaikan ja ympäristön arviointi

Hanke sijaitsee lähellä Hyökännummen ja Kellokosken taajamaa sekä palveluita. Rakennuspaikka sijoittuu metsäiseen maastoon pellon reunalle. Hankkeen tarkoituksena on rakentaa omakotitalo (300 m²) ja autotalli/varastorakennus (100 m²). Lähinaapurustossa on kaksi omakotitaloa ja vuonna 2020 myönnetty suunnittelutarveratkaisu omakotitalolle. Rakennuspaikalta on ajoyhteys Fastintielle. Lähimpää Hyökännummen alakouluun on matkaa noin 4,5 km.

Hakemuksen kohteena olevalle tilalle on kuntakehityslautakunta 22.8.2018 myöntänyt suunnittelutarveratkaisun omakotitalolle. Rakennuslupaa ei ole haettu, joten suunnittelutarveratkaisu on vanhentunut.

Samaan aikaan saman hakijan toimesta haetaan suunnittelutarveratkaisua omakotitalolle hakemuksen kohteena olevan tilan määräalalle 2 ja vapaa-ajan asuinrakennusta viereisen tilan RN:o 25:6 määräalalle 1.

Hakija on muuttanut naapureiden kuulemisen jälkeen asemapiirustuksessa maasuodattamon naapurin toiveiden mukaisesti pienpuhdistamoksi ja purkuputken sijaintia läntiseen ojaan. Omakotitalon etäisyys rajasta täyttää moninkertaisesti vaaditun etäisyyden.

Kulku rakennuspaikalle

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu yksityiseltä 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 määrättyssä 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 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 mää-

räytyvät 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.

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun käsittelyssä mainitulla muutoksella.

PERUSTELUT

Hakemuksen kohteena oleva määräala sijaitsee kunnassa maankäytöllisesti edullisella alueella.

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 julkisanon 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
Liite 5. Naapurin huomautus
Liite 6. Vastine naapurin huomautukseen