

Suunnittelutarveratkaisu / 505-410-32-35 / Ohkolan kylä, Arolan Kylätie / Omakotitalon rakentaminen määräalalle

34/10.03.00/2021

Kuntakehityslautakunta 24.03.2021 § 33

HAKEMUS**Rakennuspaikka**

Ohkolan kylä, Arolan Kylätie

0,2 ha:n määräala tilasta Mäkelä I 505-410-32-35

pinta-ala 34,14 ha

rekisteröity 1.7.1997

Rakennustoimenpide

	kerrosala	kerrosluku	asuntojen lkm
Omakotitalo	200 m ²	2	1
Talousrakennus	100 m ²	1	

Hakijan ilmoittamat lisätiedot

Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista

"Määräala sijaitsee Ohkolan kylän keskustassa, olemassa olevan valtion tien varressa ja siinä on aiemmin ollut kantatilan talousrakennuksia.

Naapurustossa on erilaisia taloja erikokoisilla tonteilla. Matkaa Ohkolantielle on n. 100m ja koululle noin kilometri. Ala on tällä hetkellä joutomaata. Kunnan vesi ja viemäri kulkee liittymismatkan päässä."

Veden hankinta

"Liitytään vesihuoltolaitoksen verkostoon."

Viemärointi

"Liitytään vesihuoltolaitoksen verkostoon."

Kulkuyhteydet

"Valtion tieltä"

"Matka lähimpään alakouluun alle 1 km."

NAAPURIEN KUULEMINEN

Hakija on kuullut yhdeksää naapuria.

Uudenmaan Ely-keskus on lausunnossaan huomauttanut liittymän paikasta. Tämän jälkeen liittymän paikkaa on muutettu asemapiirustuksessa Elyn huomautuksen mukaiseen paikkaan.

SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVERATKAISU TARVITAAN

VALMISTELIJAN LAUSUNTO

Hankkeen, rakennuspaikan ja ympäristön arviointi

Hanke sijoittuu Ohkolan kyläkeskusalueelle. Rakennuspaikka sijaitsee peltoaukean reunassa ja valtion tien varrella. Lähinaapurustossa on useita omakotitaloja. Hankkeen tarkoituksena on lohkoa 2000 m²:n suuruinen määräala ja rakentaa sille omakotitalo (200 m²) ja talousrakennus (100 m²). Lähimpään Ohkolan alakouluun on matkaa noin 0,8 km.

Kulku rakennuspaikalle

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu valtion Arolan Kylätieltä.

Vesihuollon järjestäminen

Rakennuspaikka ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

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

Suunnittelutilanne 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.

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 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 emätila on 19.6.1934 rekisteröity

Mäkelä I RN:o 32:31 (51,18 ha). Tästä tilasta on muodostettu 17 tilaa, joihin 11:sta on muodostettu rakennuspaikka.

Yksinään se, että emätilalla on jäljellä laskennallisia rakentamismahdollisuuksia ei vielä oikeuta rakentamiseen.

Hakemuksen kohteena olevasta tilasta RN:o 32:35 on vuodesta 2004 lohkottu kuusi tilaa, joista viisi on rakennettu.

(Valmistelija / lisätietoja: toimistoarkkitehti Ilari Salmi)

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta ei myönnä haettua suunnittelutarveratkaisua.

PERUSTELUT

Kun otetaan huomioon emätilan laskennalliseen rakennusoikeuteen vaikuttava pinta-ala ja emätilan alueelle jo toteutunut rakentaminen sekä hakemuksen kohteena olevasta tilasta jo lohkottujen rakennettujen tilojen huomattava määrä, voidaan todeta, että kyseiselle tilalle ei jakaudu enää uusia laskennallisia rakentamismahdollisuuksia. Hanke aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumisen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella eivät täyty.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 137 §

MRL 174 §

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Ympäristökartta

Liite 2. Sijaintikartta

Liite 3. Asemapiirustus