

**Poikkeamispäätös / 505-410-4-53 / Ohkolan kylä, Ohkolantie / Omakotitalon rakentaminen tilalle**

352/10.03/2021

Kuntakehityslautakunta 18.08.2021 § 92

**HAKEMUS****Rakennuspaikka**

Ohkolan kylä, Ohkolantie 480  
Säijälä I 505-410-4-53  
pinta-ala 0,2380 ha  
rekisteröity 22.10.1966

**Rakennustoimenpide**

	kerrosala	kerrosluku	asuntojen lkm
Omakotitalo	163 m <sup>2</sup>	1½	1
Autotalli	30 m <sup>2</sup>	1	

Tähän mennessä käytetty rakennusoikeus: 195 m<sup>2</sup>

Olemassa olevien asuntojen lukumäärä: 1

Rakennustoimenpiteen yhteydessä puretaan: 150 m<sup>2</sup>

**Hakijan ilmoittamat lisätiedot**

Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista

"Vanhan asuinrakennus 150 m<sup>2</sup> puretaan ja rakennetaan uusi, 1,5 krs, n.163m<sup>2</sup>, puuverhoiltu omakotitalo. Vanha saunarakennus kunnostetaan ja rakennetaan uusi autotalli 30m<sup>2</sup>."

**Selostus poikkeuksista**

"Esitetään talon paikan siirtämistä 10m päähän tontin etelärajasta, jotta voidaan säästää kauniit, vanhat pihapuut sekä tehdä riittävän leveä pihatie, jota myös hälytysajoneuvo voi tarvittaessa käyttää turvallisesti."

Veden hankinta

"Liitytään vesihuoltolaitoksen verkostoon"

**Viemärointi**

"Liitytään vesihuoltolaitoksen verkostoon"

"Matka lähimpään alakouluun 1 km"

**NAAPURIEN KUULEMINEN**

Hakija on kuullut kolmea naapuria.

Kunta on kuullut yhtä naapuria.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (Ely) naapurin lausunnon mukaan kiinteistöille 505-410-4-53 ja 505-410-4-52 tulisi

järjestää yksi yhteinen liittymä, jonka kautta kulku molemmille kiinteistöille tapahtuu.

Hakija on muuttanut asemapiirustusta Elyn lausunnon mukaisesti ja kuullut uudelleen naapuria 505-410-4-52.

## **SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVERATKAISU TARVITAAN**

MRL 16 §, RakJ 1.1

### **VALMISTELIJAN LAUSUNTO**

#### **Hankkeen, rakennuspaikan ja ympäristön arviointi**

Hanke sijaitsee Ohkolan kyläkeskusalueella. Rakennuspaikka sijoittuu Ohkolanjoen ja Ohkolantien varrelle. Lähinaapurustossa on useita omakotitaloja. Rakennuspaikalla sijaitsee saunarakennus (45 m<sup>2</sup>) ja omakotitalo (150m<sup>2</sup>), joka on tarkoitus purkaa ja tilalle rakentaa uusi omakotitalo (163 m<sup>2</sup>). Lisäksi on tarkoitus rakentaa autotalli (30 m<sup>2</sup>). Lähimpään Ohkolan alakouluun on matkaa noin 1 km.

Mäntsälän kunnan rakennusjärjestyksen mukaan asuinrakennuksen ja muun kerrosaltaan yli 30 m<sup>2</sup> suuruisen rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 30 m.

Ottaen huomioon tontin kapeus, säilytettävät suuret maisemapuut ja pihatien riittävä leveys voidaan sallia asuinrakennuksen rakentaminen rakennusjärjestyksen 30 m:n määräyksestä poiketen lähemmäs rantaviivaa.

Kulku rakennuspaikalle

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu valtion Ohkolantieltä.

Vesihuollon järjestäminen

Rakennuspaikka ei sijaitse pohjavesialueella.

Jos kiinteistö sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella, se on vesihuoltolain 10 §:n mukaan liitettävä vesihuoltolaitoksen vesijohtoon ja viemäriin. Hakijan ilmoituksen mukaan kiinteistö liitetään vesijohto- ja viemäriverkostoon.

#### **Suunnittelutilanne alueella**

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

Maakuntavaltuuston 24.5.2017 hyväksymässä Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa alueella on merkintänä maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

Maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa alueella on merkintänä maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. 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**

Kyseessä on olemassa oleva asuinrakennuspaikka. Rakennushanke ei täten aiheuta haittaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumiseksi.

(Valmistelija / lisätietoja: toimistoarkkitehti Ilari Salmi)

## Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun seuraavin ehdoin:

1) Rakennuksien tulee soveltua muodon, koon, julkisivumateriaalien ja väriyksen osalta ympäröivään rakennuskantaan ja maisemaan.

## **PERUSTELUT**

Hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee kunnassa maankäytöllisesti edullisella kyläkeskusalueella. Kyseessä on olemassa oleva asuinrakennuspaikka ja korvaava rakentaminen.

Ottaen huomioon tontin kapeus, säilytettävät suuret maisemapuut ja pihatien riittävä leveys voidaan sallia asuinrakennuksen rakentaminen rakennusjärjestyksen 30 m:n määräyksestä poiketen lähemmäs rantaviivaa.

Edellä mainituin ehdoin hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

Sovelletut oikeusohjeet  
MRL 171 §

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