

Suunnittelutarveratkaisu / 505-410-5-33 / Ohkolan kylä, Ohkolantie / Omakotitalon rakentaminen määräalalle 1

490/10.03.00/2020

Kuntakehityslautakunta 19.01.2022 § 5

HAKEMUS**Rakennuspaikka**

Ohkolan kylä, Ohkolantie

0,3312 ha:n määräala 1 tilasta Juhola 505-410-5-33

pinta-ala 7,317 ha

rekisteröity 13.6.1972

Rakennustoimenpide

	kerrosala	kerrosluku	asuntojen lkm
Omakotitalo	250 m ²	2	1
Talousrakennus	100 m ²	1	

Hakijan ilmoittamat lisätiedot

Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista

"Tilan nurkassa oleva alue sopii asumiseen ja täydentää ympärilläolevaa kyläaluetta. Rakennukset sulautuvat hyvin olevaan naapurustoon."

Veden hankinta

"Liitytään vesihuoltolaitoksen verkostoon."

Viemäröinti

"Liitytään vesihuoltolaitoksen verkostoon."

Kulkuyhteydet

"Valtion tieltä"

"Matka lähimpään alakouluun 0,15 km"

Muuta

"Kunta kuulee naapurit."

NAAPURIEN KUULEMINEN

Kunta on kuullut kuutta naapuria.

Naapurilla RN:o 5:21 on huomautettavaa pihaliittymän suuntauksesta. (Liite 4)

Naapuri RN:o 32:35 mainitsee kuulemisessaan, että juoksu-/pururata siirtyy heidän puolelleen. (Liite 5)

Hakija on antanut vastineen, jossa viitataan tietoimituksessa tehtyyn

päätökseen ja että asia huomioidaan tietä tehdessä. (Liite 6)

SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVERATKAISU TARVITAAN

MRL 16 §, RakJ 1.1

VALMISTELIJAN LAUSUNTO

Hankkeen, rakennuspaikan ja ympäristön arviointi

Hakemuksen kohteena oleva määräala sijaitsee kyläkeskusalueella. Lähinaapurustossa on alakoulu ja useita omakotitaloja. Hankkeen tarkoituksena on lohkoa 3312 m²:n suuruinen määräala 1 ja rakentaa sille omakotitalo (250 m²) ja talousrakennus (100 m²). Lähimpään Ohkolan alakouluun on matkaa noin 0,4 km.

Samaan aikaan saman hakijan toimesta haetaan vastaavanlaista suunnittelutarveratkaisua myös määrälalle 2.

Kulku rakennuspaikalle

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu valtion Ohkolantietä.

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, mutta se on pääosin 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 9.9.1939 rekisteröity Juhola RN:o 5:22 (60,85 ha). Tästä tilasta on muodostettu kaksitoista tilaa, joista kahdeksan on muodostunut rakennuspaikaksi.

(Valmistelija / lisätietoja: toimistoarkkitehti Ilari Salmi)

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun.

PERUSTELUT

Hanke sijoittuu maankäytöllisesti edulliseen paikkaan Ohkolan kyläkeskusalueelle. Kun otetaan 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. Asemapiirros

Liite 4. Naapurin RN:o 5:21 huomautus

Liite 5. Naapurin RN:o 32:35 maininta

Liite 6. Hakijan vastine huomautukseen