

Suunnittelutarveratkaisu / 505-410-39-27 / Ohkolan kylä, Arolan Kylätie / Omakotitalon rakentaminen määräalalle

639/10.03.00/2021

Kuntakehityslautakunta 16.02.2022 § 18

HAKEMUS**Rakennuspaikka**

Ohkolan kylä, Arolan Kylätie

0,8 ha:n määräala tilasta Himmelinmäki 505-410-39-27

pinta-ala 3,719 ha

rekisteröity 7.2.1989

Rakennustoimenpide

	kerrosala	kerrosluku	asuntojen lkm
Omakotitalo	200 m ²	1½	1
Talourakennus	70 m ²	1	

Hakijan ilmoittamat lisätiedot

Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista

"Suunnittelutarveratkaisun hakeminen omakotitalon ja talourakennuksen rakentamiseksi määräalalle."

Veden hankinta

"Kaivo"

Viemäröinti

"Maasuodattamo ja umpikaivo"

"Matka lähimpään alakouluun 3 km"

NAAPURIEN KUULEMINEN

Kunta on kuullut kuutta naapuria.

Naapurilla RN:o 39:28 on huomautettavaa hankkeesta. (Katso Liite 4).

Huomautuksen jälkeen asemapiirustusta on muutettu siirtämällä tie huomautuksen esityksen mukaisesti tilan RN:o 39:26 etelärajalle.

Naapurilla RN:o 39:38 on huomautettavaa hankkeesta. (Katso Liite 5).

Naapuria kuultiin uudelleen muuttuneella asemapiirustuksella, jossa tie siirrettiin tilan RN:o 39:26 etelärajalle.

Ely-keskus katsoo lausunnossaan mm., että liittymän käyttö tulee sallia tarvittaessa jatkossa myös muille kiinteistöille ja määräaloille sekä kulkuja kiinteistöille tulee yhdistellä.

Hakija on antanut vastineen naapureiden huomautuksiin (Katso Liite 6).

SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVERATKAISU TARVITAAN

MRL 16 §, RakJ 1.1

VALMISTELIJAN LAUSUNTO

Hankkeen, rakennuspaikan ja ympäristön arviointi

Hanke sijaitsee Ohkolan kyläalueella. Rakennuspaikka sijoittuu metsäiseen maastoon pellon reunalle. Hankkeen tarkoituksena on rakentaa omakotitalo (200 m²) ja talousrakennus (70 m²). Lähinaapurustossa on useita omakotitaloja. Lähimpään Ohkolan alakouluun on matkaa noin 3,2 km.

Hakemuksen kohteena olevan tilan määräala on saanut 13.6.2018 myönteisen suunnittelutarveratkaisun omakotitalolle yhdessä tilan RN:o 39:29 kanssa. Määräala on sittemmin lohkottu tilaksi RN:o 39:38 ja rakennettu.

Kulku rakennuspaikalle
Kulku rakennuspaikalle tapahtuu valtion Arolan Kylätieltä.

Vesihuollon järjestäminen
Rakennuspaikka ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Jätevesijärjestelmän tulee täyttää haja-asutusalueiden jätevesien käsittelystä annetun asetuksen (209/2011) vaatimukset).

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 emätilana on 13.1.1958 rekisteröity Myllylä RN:o 16:41 (90,66 ha). Tästä tilasta on muodostettu 26 tilaa, joista 15 on rakennettu. Laskennallisia rakentamismahdollisuuksia on jäljellä yksi.

(Valmistelija / lisätietoja: toimistoarkkitehti Ilari Salmi)

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta ei myönnä haettua suunnittelutarveratkaisua.

PERUSTELUT

Kun otetaan huomioon emätilasta jakautuneille tiloille aiemmin myönnetty suunnittelutarveratkaisut ja rakennusluvat, jo toteutunut rakentaminen, tilojen sijainti, suuruus ja rakennettavuus voidaan todeta, että emätilalla jäljellä oleva yksi laskennallinen rakentamismahdollisuus ei jakaudu hakemuksen kohteena olevalle tilalle.

Hanke aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle ja 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.

Tämän asian osalta pöytäkirja tarkastettiin kokouksessa.

- Merkittiin, että Asko Eerola ilmoitti esteellisyydestä (ns. edustusjäävi) ja poistui kokouksesta asian esittelyn ja käsittelyn ajaksi.

Liite 1. Ympäristökartta

Liite 2. Sijaintikartta

Liite 3. Asemapiirustus

Liite 4. Naapurin RN:o 39:28 huomautus

Liite 5. Naapurin RN:o 39:38 huomautus

Liite 6. Hakijan vastine naapureiden huomautuksiin

