

Lupatunnus LP-505-2023-00630
Kiinteistötunnus 505-410-22-252
Kiinteistön osoite Halkiantie 677
Hakija [REDACTED]

Toimenpide

Suunnittelutarveratkaisu: 0,4120 ha:n kiinteistölle rakennettava omakotitalo ja talousrakennus. Rakennuspaikka on Ohkolan kyläalueella ja Arolan-Jokelanseudun osayleiskaava-alueella valtion Halkiantien varrella. Ei asemakaava-alueella.

Lähtökohtatiedot

Rakennuspaikka:
Arolan kylä, Halkiantie 677
Kiinteistö Kuusimäki 505-410-22-252
Pinta-ala 0,4120 ha
Rekisteröity 19.1.1982

Rakennustoimenpide:
Omakotitalo (150 k-m², 1 krs., 1 asunto)
Talousrakennus (100 k-m², 1 krs.)
Rakennusten enimmäiskoot ja sijoittelu rakennusjärjestyksen mukaisesti rakennuslupavaiheessa.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:
Selostus rakennushankkeesta ja rakentamisen vaikutusten merkittävytydestä "150m² asuinrakennus+100m² talousrakennus Alueella yleiskaava ja rakentaminen vaatii suunnittelutarveratkaisua. Vieressä viemäri ja vesi johon liittyminen rakennus vaiheessa. (jolloin tontin pinta-ala min 3000 m²)"

Veden hankinta:
"Liitytään rakennusaikana viemäriverkostoon"

Viemäröinti:
"Liitytään rakennusaikana viemäriverkostoon"

Kulkuyhteydet:
"Yksityiseltä rasi-tieteltä valtion Halkiantielle"

NAAPURIEN KUULEMINEN

Hakija on kuullut neljää naapuria.
Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.
Naapuri on allekirjoittanut kiinteistönsä kautta kulkevan rasitetiesopimuksen.

SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVERATKAISU TARVITAAN

MRL 16 §, RakJ 1.1, 5.

VALMISTELIJAN LAUSUNTO

Hankkeen, rakennuspaikan sekä ympäristön arviointi
Hanke sijoittuu Arolan-Jokelanseudun osayleiskaavan alueelle lähelle vajaan puolen kilometrin etäisyydelle Sipoon rajasta. Osayleiskaavassa kiinteistö ja suunnitellut rakennukset rajautuvat MT- ja M-1 -alueiden rajalle. Aluemerkinnot mahdollistavat haja-asutusta. Kiinteistö on pinta-alaltaan noin 0,4120 ha:a. Hankkeen tarkoituksena on rakentaa yksikerroksinen omakotitalo (n. 150 k-m²) ja talousrakennus (n. 100 k-m²) pellon ja metsän reunaan. Kiinteistön peltoalue on maisemallisesti arvokasta, mutta rakennukset

on sijoitettu lähelle metsänreunaa. Tämän hakemuksen aikana kiinteistön kaksi rajanaapurikiinteistöä ovat myös hakijan omistuksessa olevia.

Kiinteistöltä on lähimpään Hyökännummen alakouluun matkaa noin 7,4 km.

Kulku rakennuspaikalle:

Rakennuspaikalle tullaan toteuttamaan ajoyhteys rasiyetienä rajanaapurin kautta, mistä on olemassa oleva ajoliittymä valtion Halkiantielle.

Vesihuollon järjestäminen:

Rakennuspaikka ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Jos kiinteistö sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella, se on vesihuoltolain 10 §:n mukaan liitettävä vesihuoltolaitoksen vesijohtoon ja viemäriin. Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee Suonen vesiosuuskunnan toiminta-alueella. Kiinteistö liitetään hakijan mukaan vesi- ja jätevesiverkostoon.

Suunnittelutilanne alueella:

Uusimaa-kaava 2050:ssä (lainvoimaan 13.3.2023) kiinteistön alueelle ei ole osoitettu aluevarausmerkintöjä. Hanke on maakuntakaavan yleisten suunnittelumääräysten mukainen

Rakennuspaikka jakautuu oikeusvaikutteisen Arolan-Jokelanseudun osayleiskaavan MT- ja M-1 -alueiden rajalle. Kokonaisuutena rakennukset ovat karttatarkastelulla enemmän M-1-alueen puolella.

Kiinteistön pohjoispuolen metsäinen osuus on M-1-aluetta, eli maa- ja metsätalousvaltaista aluetta:

"Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön. Aluetta saa käyttää maa- ja metsätalouteen liittyvään rakentamiseen sekä haja-asutusluonteiseen rakentamiseen. Uudet rakennuspaikat tulee sijoittaa tilan A-alueeksi merkitylle osalle, mikäli tilalle on osoitettu A- aluetta. Jos tilalla ei ole A-aluetta, uudet rakennuspaikat on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava olemassa olevan rakentamisen tai tiestön yhteyteen niin, että hyödynnetään olemassa olevaa infrastruktuuria.

Uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 0,5 hehtaaria. Mikäli uusi rakennuspaikka liitetään vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon, rakennuspaikan vähimmäiskoko on 0,3 hehtaaria."

Kiinteistön eteläpuolen peltoalue on Arolan-Jokelanseudun MT-aluetta, eli maatalousaluetta:

"Alue varataan pääasiassa maatalouskäyttöön. Aluetta saa käyttää maatalouteen liittyvään rakentamiseen sekä haja-asutusluonteiseen rakentamiseen.

Uusien rakennuspaikkojen sijoittamista peltoalueelle tulee välttää ja uudet rakennuspaikat tulee sijoittaa tilan A tai M-1 -alueiksi merkityille osille. Mikäli tämä ei ole mahdollista, uudet rakennuspaikat on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava olevan rakentamisen yhteyteen, metsäsaarekkeisiin tai metsän reunaan.

Uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 0,5 hehtaaria.

Alueen suunnittelussa ja alueella suoritettavissa toimenpiteissä on otettava huomioon, ettei vaikeuteta maatalouden harjoittamista. "

Rakennushanke on Arolan-Jokelanseudun osayleiskaavan mukainen. MT-alueen 0,5 hehtaarin vähimmäispinta-ala ei täyty, mutta mikäli rakennukset sijoitetaan lähemmäs metsänreunaa M-1 -alueelle ja kiinteistö liitetään viemäriverkostoon, osayleiskaavan vaatimukset täyttyvät.

Mäntsälässä on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä 5.3.2018 § 56 yleiskaavan laatiminen koko kuntaan. Kunnanhallitus on (21.11.2022 § 236) päättänyt, että Mäntsälän yleiskaavaa 2050 jatketaan strategisena.

Strategisen yleiskaavan luonnosvaihe 1:ssä rakennuspaikka sijoittuu AT-kyläalueelle ja ekol-1-alueelle, eli maakunnallisesti merkittävälle ekologiselle yhteydelle. Osayleiskaava ei

tule saamaan lainvoimaa, mutta ekologisen yhteyden merkitys on nostettu esille vuonna 2020 laaditussa Mäntsälän ekologiset yhteydet -selvityksessä. Ekologisen yhteyden tarkkaa sijaintia ei ole kuitenkaan määritetty kiinteistön tarkkuudella.

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.

Haettavan kiinteistön emätila on 3.6.1954 rekisteröity Aulanko RN:o 22:97 (13,863 ha). Tästä tilasta on muodostettu 8 tilaa, joista kolme on rakennettu (hakemuksen kohde ei mukana). Emätilalla on ollut kolme rakentamismahdollisuutta, jotka kaikki on jo käytetty vuoteen 1975 mennessä ennen haetun kiinteistön lohkomista. Emätilalla ei ole jäljellä laskennallisia rakennusoikeuksia.

Valmistelija
Päätätaja

Kaava-suunnittelija Juuso Muttilainen
Kuntakehityslautakunta
Mäntsälän kunta

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta ei myönnä haettua suunnittelutarveratkaisua.

Päätös

Evätty

Päätöksen perustelut

Kuntakehityslautakunta ei myönnä haettua suunnittelutarveratkaisua.

Kun otetaan huomioon emätilan laskennalliseen rakennusoikeuteen vaikuttava pinta-ala sekä emätilan alueelle jo toteutunut rakentaminen, voidaan todeta, että hanke aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumisen. Myöntämällä rakennusoikeus haetulle kiinteistölle, tulisi vastaava lupa myöntää myös neljälle muulle samasta emätilasta muodostuneelle kiinteistölle. Tämä johtaisi suunnittelemattoman rakentamisen muodostumiseen alueella, joka on arvioitu vuonna 2020 laaditussa luontoselvityksessä maakunnallisesti merkittäväksi ekologiseksi yhteydeksi Ohkolasta ja Hirvihaarasta kohti Sipoota.

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

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 137 §

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen.

Päätöspäivämäärä

14.12.2023

Päätöksen julkisanopäivä

18.12.2023

Päätöksen antopäivä

19.12.2023

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 18.1.2024

Päätös lainvoimainen

19.1.2024

Liitteet

Asemapiirros 1 kpl

Karttaote 2 kpl

Tiedoksi

Hakija, Uudenmaan ELY-keskus

Muutoksenhakuohje

VALITUSVIRANOMAINEN
Helsingin hallinto-oikeus

VALITUSOSOITUS

Muutosta tähän päätökseen voi hakea se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianomainen).
Valitus on tehtävä kirjallisesti.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle eli Helsingin hallinto-oikeudelle ennen viraston aukioloajan päättymistä viimeistään 30 päivänä päätöksen tiedoksi saantipäivästä sitä päivää lukuun ottamatta.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon yllä mainittuna päätöksen antopäivänä.

Omalla vastuulla valituksen voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin asiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Valituskirjelmän ohien on liitettävä pöytäkirjaote.

Valituksesta on käytävä ilmi vaatimus perusteluineen ja se on tekijän allekirjoitettava.

Helsingin hallinto-oikeuden osoite:

Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Telekopio 029 56 42079
helsinki.hao@oikeus.fi