

Suunnittelutarveratkaisu / Kiinteistölle 505-410-22-252 rakennettava omakotitalo ja talousrakennus / Halkiantie 677

Kuntakehityslautakunta 14.12.2023 § 109
984/10.03.00/2023

Kiinteistölle 505-410-22-252 on haettu suunnittelutarveratkaisuna lupa rakentaa omakotitalo ja talousrakennus Ohkolan kyläalueelle osoitteeseen Halkiantie 677.

Omakotitalo (150 k-m², 1 krs., 1 asunto) ja talousrakennus (100 k-m², 1 krs.) sijoittuu lähelle valtion Halkiantietä, jolle ajoyhteys toteutetaan naapurikiinteistön kautta rasi-tietienä. Lähinaapurustossa on muutamia omakotitaloja. Hyökännummen alakouluun ja palveluihin on noin 7,4 km.

Rakennuspaikkana on 19.1.1982 rekisteröity tila Kuusimäki, kiinteistötunnus 505-410-22-252, jonka pinta-ala on 0,4120 ha.

Kiinteistö sijaitsee Arolan-Jokelanseudun osayleiskaavan MT- ja M-1 -alueiden rajalla sekä kyläalueella. Suunnitellut rakennukset sijaitsevat asemapiirroksen mukaisesti M-1 -alueella, mikä mahdollistaa rakentamisen 3000 m²:n rakennuspaikalle. MT-alueella rakennuspaikan tulee olla vähintään 0,5 hehtaaria. Kiinteistö tullaan liittämään keskitettyyn vesi- ja viemäriverkostoon.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa kiinteistölle ei ole merkintöjä. Kiinteistö ei sijaitse asemakaava-alueella. Mäntsälän yleiskaavan luonnosvaihe 1:ssä rakennuspaikka sijoittuu AT-alueella ja maakunnallisesti merkittävän ekologisen yhteyden kohdalle. Ekologisen yhteyden tarkkaa sijaintia ei ole kuitenkaan määritetty kiinteistön tarkkuudella.

Kiinteistön naapurit on kuultu hakijan toimesta. Naapureilla ei ollut huomautettavaa ja uudesta rasi-tiestä on laadittu sopimus.

Emätilaselvityksen mukaisesti emätila Aulanko RN:o 22:97 (rekisteröity 3.6.1954) on ollut pinta-alaltaan 13,863 hehtaaria. Tästä emätilasta on muodostettu kahdeksan tilaa, joista kolme on rakennettu. Haettu kiinteistö on rakentamaton. Emätilalla on ollut kolme rakentamismahdollisuutta, jotka on kaikki käytetty vuoteen 1975 mennessä. Emätilalla ei ole jäljellä laskennallisia rakentamismahdollisuuksia.

Valmistelija	Kaavasuunnittelija Juuso Muttilainen
Esittelijä	Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa
Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta ei myönnä haettua suunnittelutarveratkaisua.

Perustelut:

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 viidelle muulle samasta emätilasta muodostuneelle kiinteistölle.

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

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Päätösehdotus