

Lupatunnus

LP-505-2024-00121

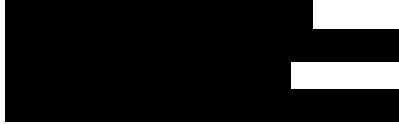
Kiinteistötunnus

505-410-5-57

Kiinteistön osoite

Ohkolantie 355

Hakijat



Toimenpide

Suunnittelutarveratkaisu: 0,333 ha:n kiinteistölle rakennettava omakotitalo ja talousrakennus. Rakennuspaikka on Ohkolan kyläkeskusalueella yleis- ja asemakaava-alueiden ulkopuolella. Rakennuspaikalle johtaa yksityinen rasiitetie valtion Ohkolantieltä.

Lähtökohtatiedot

Rakennuspaikka:
Ohkolan kylä, Ohkolantie 355
Kiinteistö Ukkola 505-410-5-57
Pinta-ala 0,3330 ha
Rekisteröity 18.10.2022

Rakennustoimenpide:
Omakotitalo (151 k-m², 1 krs., 1 asunto)
Talousrakennus/autotalli (39 k-m², 1 krs.)
Rakennusten enimmäiskoot ja sijoittelu rakennusjärjestyksen mukaisesti rakennuslupavaiheessa.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:
Selostus rakennushankkeesta ja rakentamisen vaikutusten merkittävydestä
"Haetaan poikkeamislupa asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentamiselle tälle tontille. Tähän on jo kertaalleen tuo haettu, mutta se ehti juuri mennä vanhaksi."

Veden hankinta:
"Oma kaivo tontilla"

Viemäröinti:
"Oma jätevesijärjestelmä tontilla"

Kulkuyhteydet:
"Yksityiseltä rasiitetieltä"

NAAPURIEN KUULEMINEN

Hakija on kuullut neljää naapuria.
Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVERATKAISU TARVITAAN

MRL 16 §, Rakj 1.1, 5

VALMISTELIJAN LAUSUNTO

Hankkeen, rakennuspaikan sekä ympäristön arviointi
Hankkeen kiinteistö sijaitsee Ohkolan kyläkeskusalueella. Lähinaapurustossa on alakoulu ja useita omakotitaloja. Hankkeen tarkoituksena on rakentaa omakotitalo (n. 151 k-m², 1 krs, 1 asunto) ja autotalli/autokatos (n. 39 k-m², 1 krs). Rakennuspaikalta on lähimpään Ohkolan alakouluun matkaa noin 0,4 km.

Kiinteistölle on myönnetty suunnittelutarveratkaisu nyt haettua vastaavalle omakotitalohankkeelle 19.1.2022. Suunnittelutarveratkaisu on vanhentunut. Alueen maankäytölliset olosuhteet eivät ole muuttuneet edellisestä päätöksestä. Kiinteistölle on

oikeutettu rasitetie edellisen päätöksen jälkeen. Naapurit eivät huomauttaneet hakemuksesta.

Kulku rakennuspaikalle:

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu valtion omistamalta Ohkolantielta erkanevan yksityisen rasitetien kautta.

Vesihuollon järjestäminen:

Rakennuspaikka ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Rakennuspaikka ei sijaitse vesiosuuskunnan toiminta-alueella. Jätevesijärjestelmän tulee täyttää haja-asutusalueiden jätevesien käsittelystä annetun asetuksen (209/2011) vaatimukset.

Suunnittelutilanne alueella:

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

Alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa tai asemakaavaa.

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. Yleiskaavaluonnos 1:ssä rakennuspaikka on osoitettu AT, eli kyläalueeksi. Hanke on luonnosvaiheen mukainen.

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 9.9.1939 rekisteröity Juhola RN:o 5:22 (60,85 ha). Tästä tilasta on muodostettu neljätoista tilaa, joista yhdeksän on rakennettu. Emätilalla on jäljellä laskennallisia rakennusoikeuksia.

Lupaehto

1) Rakentamisen on sopeuduttava ympäröivän alueen rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen ja julkisivujäsentelyn osalta.

2) Jätevesijärjestelmän tulee täyttää haja-asutusalueiden jätevesien käsittelystä annetun asetuksen (209/2011) vaatimukset.

Valmistelija
Päätätjä

Kaavasunnittelija Juuso Muttilainen
Kuntakehityslautakunta
Mäntsälän kunta

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun lupaehtoilla:

1) Rakentamisen on sopeuduttava ympäröivän alueen rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen ja julkisivujäsentelyn osalta.

2) Jätevesijärjestelmän tulee täyttää haja-asutusalueiden jätevesien käsittelystä annetun asetuksen (209/2011) vaatimukset.

Päätös

Myönnetty

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Päätöksen perustelut

Hanke sijoittuu maankäytöllisesti edulliseen paikkaan Ohkolan kyläkeskusalueelle. Nyt haetulle kiinteistölle ja sen rajanaapurille on myönnetty tammikuussa 2022 vastaavanlaiset suunnittelutarveratkaisut erillisinä määrälöina, joista toinen on jo toteutettu. Alueen maankäytössä ei ole tapahtunut muutoksia aiempaan päätökseen verrattuna.

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 §

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Päätöspäivämäärä

17.4.2024

Päätöksen julkipanopäivä

22.4.2024

Päätöksen antopäivä

23.4.2024

Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 23.5.2024

Päätös lainvoimainen

24.5.2024

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 24.5.2026 saakka. Rakennuslupa tulee hakea siihen mennessä.

Jatkotoimenpiteet

Suunnittelutarveratkaisu/poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta siitä, kun se on tullut lainvoimaiseksi.

Päätös tulee lainvoimaiseksi valitusajan kuluttua, mikäli siitä ei ole tehty oikaisuvaatimusta/valitettua.

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.

Liitteet

Asemapiirros 1 kpl

Karttaote 2 kpl

Tiedoksi

Hakija, Uudenmaan ELY-keskus, kuntakehityslautakunta

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 oheen 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