

**Suunnittelutarveratkaisu / 505-410-21-430 / Ohkolan kylä, Lintukalliontie / Omakotitalon rakentaminen määräalalle**

12/10.03.00/2020

Kuntakehityslautakunta 28.04.2021 § 49

**HAKEMUS****Rakennuspaikka**

Ohkolan kylä, Lintukalliontie

0,5148 ha:n määräala tilasta Lintula 505-410-21-430

pinta-ala 1,0200 ha

rekisteröity 3.1.1994

**Rakennustoimenpide**

	kerrosala	kerrosluku	asuntojen lkm
Omakotitalo	150 m <sup>2</sup>	1½	1
Autotalli/varasto	60 m <sup>2</sup>	1	

Tähän mennessä käytetty rakennusoikeus: 80 m<sup>2</sup>**Hakijan ilmoittamat lisätiedot**

Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista

"Tarkoituksena tontin lohkominen, 5148 m<sup>2</sup> määräalan irrottaminen omaksi tontikseen rakennusoikeuksineen. Lintulan tilan pinta-alaksi jää tällöin 5305 m<sup>2</sup>. Vanha navetta rakennetaan uudelleen kylmäksi varastoksi (80 m<sup>2</sup>)."

Veden hankinta

"Oma kaivo"

Viemärointi

"Oma jätevesijärj."

Kulkuyhteydet

"Yksityiseltä tieltä"

"Matka lähimpään alakouluun 2,9 km"

**NAAPURIEN KUULEMINEN**

Hakija on kuullut kahta naapuria.

Kunta on kuullut kolmea naapuria.

Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

**SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVERATKAISU TARVITAAN**

## **VALMISTELIJAN LAUSUNTO**

### **Hankkeen, rakennuspaikan ja ympäristön arviointi**

Hakemuksen kohteena oleva määräala sijaitsee kyläalueiden ulkopuolella Lintukalliontien varrella. Lähinaapurustossa on useita omakotitaloja. Hankkeen tarkoituksena on lohkoa 5148 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala ja rakentaa sille omakotitalo (150 m<sup>2</sup>) ja autotalli/varastorakennus (60 m<sup>2</sup>). Määräalalla sijaitsee huonokuntoinen vanha navettarakennus (80 m<sup>2</sup>), joka tullaan purkamaan ja samoille perustuksille tehdään uusi saman kokoinen talousrakennus. Lähimpään Hyökännummen alakouluun on matkaa noin 2,9 km.

Kulku rakennuspaikalle

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu yksityiseltä Lintukalliontieltä.

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 eikä uusi maakuntakaava ole siten vielä 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 Lintula RN:o 21:46 (28,29 ha). Tästä tilasta on muodostettu seitsemän tilaa, joista neljä on rakennettu.

(Valmistelija / lisätietoja: toimistoarkkitehti Ilari Salmi)

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun.

## **PERUSTELUT**

Hanke sijoittuu maankäytöllisesti edulliselle alueelle lähelle Hyökännummen keskustaa. 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. Asemapiirustus