

**Suunnittelutarveratkaisu / 505-410-7-19 ja 505-410-7-110 / Ohkolan kylä, Eerola-Kortistontie / Omakotitalon rakentaminen määrälalle**

205/10.03.00/2021

Kuntakehityslautakunta 19.05.2021 § 63

**HAKEMUS****Rakennuspaikka**

Ohkolan kylä, Eerola-Kortistontie  
0,75 ha:n määrälalla kahdesta tilasta

505-410-7-19

pinta-ala 11,872 ha  
rekisteröity 11.9.1924

505-410-7-110

pinta-ala 0,9210 ha  
rekisteröity 25.11.2003

**Rakennustoimenpide**

	kerrosala	kerrosluku	asuntojen lkm
Omakotitalo	200 m <sup>2</sup>	1,5	1
Saunarakennus	30 m <sup>2</sup>	1	
Autotalli	100 m <sup>2</sup>	1	
Autokatos	40 m <sup>2</sup>	1	

**Hakijan ilmoittamat lisätiedot**

Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista  
"Katso liite 1."

Veden hankinta

"Liitytään vesihuoltolaitoksen verkostoon"

Viemäröinti

"Liitytään vesihuoltolaitoksen verkostoon"

Kulkuyhteydet

"Yksityiseltä tieltä"

"Matka lähimpään alakouluun 1,2 km"

**NAAPURIEN KUULEMINEN**

Hakija on kuullut neljää naapuria.

Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

## **SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVERATKAISU TARVITAAN**

MRL 16 §, RakJ 1.1

### **VALMISTELIJAN LAUSUNTO**

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

Hanke sijaitsee Ohkolan kyläkeskusalueella. Rakennuspaikka sijoittuu metsäiseen maastoon Eerola-Kortistontien varrelle. Hankkeen tarkoituksena on rakentaa omakotitalo (200 m<sup>2</sup>), saunarakennus (30 m<sup>2</sup>), autotalli (100 m<sup>2</sup>) ja autokatos (40 m<sup>2</sup>). Lähinaapurustossa on useita omakotitaloja ja rajanaapurina on määräala, jolle on myönnetty suunnittelutarveratkaisu omakotitalolle. Lähimpää Hyökännummen alakouluun on matkaa noin 1 km.

Kulku rakennuspaikalle

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu yksityiseltä Eerola-Kortistontieltä.

Vesihuollon järjestäminen

Rakennuspaikka ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Jos kiinteistö sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella, se on vesihuoltolain 10 §:n mukaan liitettävä vesihuoltolaitoksen vesijohtoon ja viemäriin. Hakijan ilmoituksen mukaan kiinteistö liitetään vesijohto- ja viemäriverkostoon.

#### **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 emätilana on 11.9.1924 rekisteröity Ylösmä RN:o 7:19 (11,872 ha). Tästä tilasta on muodostettu kaksi tilaa, joista yksi on rakennettu.

(Valmistelija / lisätietoja: toimistoarkkitehti Ilari Salmi)

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun.

## **PERUSTELUT**

Hakemuksen kohteena oleva määräala sijaitsee kunnassa maankäytöllisesti edullisella kyläkeskusalueella.

Ottaen 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 julkisanon 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

Liite 4. Hakijan selvitys

