

**Suunnittelutarveratkaisu / 505-410-7-19 / Ohkolan kylä, Eerola-Kortistotie / Omakotitalon rakentaminen määräalalle**

228/10.03.00/2022

Kuntakehityslautakunta 18.05.2022 § 69

**HAKEMUS****Rakennuspaikka**

Ohkolan kylä, Eerola-Kortistotie  
Ylösmä 505-410-7-19  
pinta-ala 11,180 ha  
rekisteröity 11.9.1924

**Rakennustoimenpide**

	kerrosala	kerrosluku	asuntojen lkm
Omakotitalo	240 m <sup>2</sup>	1 1/2	1
Autotalli	61 m <sup>2</sup>	1	

**Hakijan ilmoittamat lisätiedot**

Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista

"Suunnitelmissa on rakentaa 1 - 1,5 kerroksinen maisemaan ja ympäristöön ulkoisesti sopiva omakotitalo, joka mahdollistaa samalla kahden aikuisen henkilön häiriöttömän etätyöskentelyn kotona. Lisäksi kokonaisuuteen sisältyy autotallirakennus, jossa on tilaa säilyttää myös mm. piha-alueen hoitoon liittyvää kalustoa suojassa säältä ja häiritsemästä maisemaa.

Rakennukset sopivat ympäristöön, eivät vaikeuta kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä, eivätkä tule aiheuttamaan haittaa mahdolliselle kaavoitukselle tai yhdyskuntakehitykselle. Veden hankinta ja viemärointi hoidetaan määräysten mukaisesti liittymällä kunnalliseen vesi- ja viemärijärjestelmään."

Veden hankinta

"Liitytään vesihuoltolaitoksen verkostoon."

Viemärointi

"Liitytään vesihuoltolaitoksen verkostoon."

Kulkuyhteydet

"Yksityiseltä tieltä"

**NAAPURIEN KUULEMINEN**

Hakija on kuullut kuutta naapuria.

Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

**SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVERATKAISU**

## **TARVITAAN**

MRL 16 §, RakJ 1.1

## **VALMISTELIJAN LAUSUNTO**

### **Hanke, rakennuspaikka ja ympäristö**

Hanke sijoittuu Ohkolan kyläkeskusalueelle. Hakemuksen kohteena oleva määräala muodostuu metsä- ja peltopalstasta Eerola-Kortistotien molemmin puolin. Lähinaapurustossa on useita valmiita sekä rakenteilla olevia omakotitaloja. Hankkeen tarkoituksena on rakentaa omakotitalo (240 m<sup>2</sup>) ja autotalli (61 m<sup>2</sup>). Matkaa lähimpään Ohkolan alakouluun on noin 1 km.

Kulku rakennuspaikalle

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu Eerola-Kortistotieltä.

Vesihuollon järjestäminen

Rakennuspaikka ei sijaitse 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**

Uudenmaan maakuntakaavoissa alueelle ei ole osoitettu aluevarausmerkintöjä.

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 oleva tila Ylösmaa on rekisteröity 11.9.1924 ja on siten itsessään emätila (11,180 ha). Tästä tilasta on muodostettu kolme tilaa. Yhdellä tilalla on omakotitalo, yhdellä omakotitalon rakentaminen aloitettu ja yhdellä on myönteinen suunnittelutarveratkaisu omakotitalolle.

(Valmistelija / lisätietoja: toimistoarkkitehti Ilari Salmi)

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys:

Kuntakehityslautakunta myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun.

## **PERUSTELUT**

Hanke sijoittuu kunnassa maankäytöllisesti edulliseen paikkaan Ohkolan kyläkeskusalueelle.

Kun lisäksi otetaan 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 §

## **VOIMASSAOLO JA JATKOTOIMENPITEET**

Suunnittelutarveratkaisu/poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta sen lainvoimaiseksi tulosta. Päätös 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