

---

<b>Lupatunnus</b>	LP-505-2022-00737
Kiinteistötunnus	505-416-11-41
Kiinteistön osoite	Purolantie 174
Hakijat	Luis Arturo Abonce Taquini Hiekkaharjuntie 10 A 2, 01300 VANTAA Mari Berg-Abonce Hiekkaharjuntie 10A2, 01300 Vantaa

---

<b>Toimenpide</b>	Suunnittelutarveratkaisu vapaa-ajan asunnon (100 k-m <sup>2</sup> , 1 krs, 1 asunto) rakentamiselle Sääksjärven kylään asema- ja yleiskaavojen sekä kyläalueiden ulkopuolelle Purolantien varteen.
-------------------	--

---

<b>Lausunto</b>	Lausuntopyyntö naapurin kuulemisesta teiden suoja- ja näkemäalueen ulkopuolelle rakentamisesta, 31.5.2023, Lausunto
Lähtökohtatiedot	Rakennuspaikka: Sääksjärven kylä, Purolantie 174 Tila 505-416-11-41 pinta-ala 2,035 ha rekisteröity 30.12.2005  Rakennustoimenpide: Vapaa-ajan asunto (100k-m <sup>2</sup> , 1 krs., 1 asunto)  Hakijan ilmoittamat lisätiedot: Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista "Ympärivuotiseen rakentamiseen tarkoitettun pientalon 100k-m <sup>2</sup> suuruisen rakentaminen. Tontille on rakennettu kesäkäytössä olenia pieniä rakennelmia. Vesi saadaan pohjavesikaivosta totille johdetuasta vesijohdosta. Rakennukseen tulee sähkö, vesi ja jätevesijärjestelmä. Kiinteää sisältävät jätevedet johdetaan tontille rakennettavaan jätevesisäiliöön. Hulevedet imeytetään paaperään. Hulevedet johdetaan rajaojaan. Rakennusta käytettäisiin pääasiasiassa kesäisin ja talvella loma-aikoina."  Veden hankinta: "Pohjavesikaivo"  Viemärointi: "Jv-säiliö ja saostuskaivot"  Kulkuyhteydet: "Yksityiseltä tieltä"  NAAPURIEN KUULEMINEN  Hakija on kuullut kolmea naapuria. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.  Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri (L) -vastuualue lausuu naapurina seuraavaa (31.5.2023):  "Yhdystien 11793 suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta mitattuna. Rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44 §). Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää sellaista varastoa, aitaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle (LjMTL 46 § 1. mom.). Kun asuinrakennus sijoitetaan kiinteistöllä maantien suoja-alueen ulkopuolelle, ja kulku kiinteistölle järjestetään olemassa olevasta liittymästä, ei Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja

infrastruktuuri -vastuualueella ole huomautettavaa vapaa-ajan rakennuksen sijaintiin kiinteistöllä.

Yhdystien 11793 keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä ko. alueella on 118 ajoneuvoa, josta raskaiden ajoneuvojen osuus on 10 %. Alueella on nopeusrajoitus 80 km/h.

Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan. Maantien sivuojat on mitoitettu vain maantien kuivatusta varten.

Mikäli kiinteistöllä ei ole muuta vaihtoehtoa hulevesien johtamiseksi ja hulevedet esitetään ohjattavaksi maantien sivuojaan, tulee siitä laatia sopimus ELY-keskuksen kanssa. Hakijan on esitettävä ELY-keskukselle kiinteistön hulevesisuunnitelma, tarkemmat laskelmat johdettavista hulevesimääristä sekä selvitys ojan kapasiteetista. Selvityspyyntö hulevesisopimuksen teosta tulee lähettää sähköpostitse Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen kirjaamoon (kirjaamo.uusimaa@ely-keskus.fi).

Tämä lausunto on oltava käsillä, kun rakentamisesta päättävä viranomainen harkitsee Maankäyttö- ja rakennuslain taikka muun lainsäädännön edellytyksiä luvan myöntämiseksi suunnitellulle hankkeelle. Mikäli kunnan viranomainen katsoo, että asia koskee ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat tai elinkeinot, työvoima ja osaaminen - vastuualueita, tulee asiasta kuulla edellä mainittuja vastuualueita erikseen."

#### SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVERATKAISU TARVITAAN

MRL 16 §, Rakj 1.1

#### VALMISTELIJAN LAUSUNTO

Hanke sijoittuu kyläalueiden ulkopuolelle vanhaan vapaa-ajan pihapiiriin. Lähinaapurustossa on useita omakotitaloja, mutta hanke ei muodosta taajamaa. Tilalla sijaitsee saunarakennus (18,0 m<sup>2</sup>), aittarakennus (12,0 m<sup>2</sup>) ja autotalli + katos (110 + 60,5 m<sup>2</sup>), varastorakennus (6,5 m<sup>2</sup>) sekä muita pienempiä piharakennuksia. Hankkeen tarkoituksena on rakentaa omakotitalo (100 m<sup>2</sup>). Rakentamisen kerrosala on sallituissa rajoissa. Matkaa lähimpään Sääksjärven alakouluun on noin 5 km.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on saanut ympäristölautakunnalta 22.6.2005 § 179 myönteisen suunnittelutarveratkaisun omakotitalolle (300 m<sup>2</sup>) ja talousrakennus/autotallille (200 m<sup>2</sup>). Vain talousrakennus/autotalli on rakennettu.

Kulku rakennuspaikalle:

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu yksityiseltä tieltä, jolta on olemassa oleva liittymä yhdystie Purolantielle.

Vesihuollon järjestäminen:

Rakennuspaikka ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. 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, eikä hanke sijaitse edellä mainittujen kaavojen lievealueilla.

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.

Haettavan kiinteistön emätila on 29.4.1924 rekisteröity Korpela RN:o 11:7 (39,56 ha). Tästä tilasta on muodostettu kolme tilaa, joista kaksi on rakennettuja ja nyt haetulla kolmannella tilalla on vapaa-ajan asutukseen liittyviä rakennuksia. Emätilalla on jäljellä laskennallisia rakennusoikeuksia.

Hanke ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista

Lupaehto

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

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto on huomioitava rakennuslupavaiheessa.

Valmistelija

Kaava-suunnittelija Juuso Muttilainen  
Mäntsälän kunta

---

#### Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun seuraavin lupaehtoin:

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

2) Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto on huomioitava rakennuslupavaiheessa.

#### Päätös

Myönnetty

Hyväksyttiin ehdotuksen mukaan.

Päätöksen perustelut

Kuntakehityslautakunta myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun.

#### PERUSTELUT

Kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka alueella, jolla on muitakin omakotitaloja. Hanke ei muodosta taajamaa Purolantien varteen ja rakennuspaikka ei tarvitse uutta ajoliittymää Purolantielle. Hanke on saanut myönteisen suunnittelutarveratkaisun vuonna 2005 omakotitalolle ja autotallille. Tuolloisen päätöksen seurauksena vain autotalli ja vapaa-ajan käyttöön tarkoitettuja talousrakennuksia sekä saunarakennus on rakentunut kiinteistölle. Alueen olosuhteet eivät ole muuttuneet merkittävästi edellisen päätöksen myöntämisen jälkeen.

Hanke ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Emätilalla on jäljellä laskennallisia rakennusoikeuksia. Hanke ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista.

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

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 137 §  
MRL 16 §, RakJ 1.1

Päätöksen antaminen	Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.
Päätöspäivämäärä	14.6.2023
Päätöksen julkipanopäivä	19.6.2023
Päätöksen antopäivä	20.6.2023
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 20.7.2023
Päätös lainvoimainen	21.7.2023
Päätöksen voimassaolo	Tämä päätös on voimassa 21.7.2025 saakka. Rakennuslupa tulee hakea siihen mennessä.
Jatkotoimenpiteet	<p>Suunnittelutarveratkaisu/poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta siitä, kun se on tullut lainvoimaiseksi.</p> <p>Päätös tulee lainvoimaiseksi valitusajan kuluttua, mikäli siitä ei ole tehty oikaisuvaatimusta/valitettu.</p> <p>Ennen rakentamisen aloittamista on rakennushankkeeseen ryhtyvän haettava rakennuslupa ja esitettävä siinä yhteydessä todistus suunnittelutarveratkaisun/poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta.</p> <p>Lainvoimaisuustodistuksen saa Helsingin hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne päätös on sitä varten toimitettava valitusajan päätyttyä.</p>
<b>Liitteet</b>	Asemapiirros 1 kpl Päätöksen liite 2 kpl
Tiedoksi	Hakija, Mäntsälän kuntakehityspalvelut, Uudenmaan ELY-keskus

**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