
Lupatunnus	LP-505-2023-00252
Kiinteistötunnus	505-409-5-1574
Kiinteistön osoite	Heimonkuja 39
Hakija	Tommi Christian Kyytsönen Sanismäentie 50, 07280 Porvoo

Toimenpide	Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös: noin 2 ha:n määrälalle rakennettava omakotitalo (140 k-m ² , 1 krs., 1 asunto) ja talousrakennus/autotalli (100-m ²) Nummisten kylään Heimonkujan varrelle.
Poikkeamiset	MRL 72 §:n mukainen ranta-alueelle rakentaminen

Lausunnot	Ympäristöviranomaisen lausunto (vesilain mukaiset), 17.5.2023, Lausunto Ympäristöviranomaisen lausunto (terveysvalvontalausunnat), 19.5.2023, Lausunto
Lähtökohtatiedot	Rakennuspaikka: Nummisten kylä, Heimonkuja 39 2,19 ha:n määräala, tilasta Kalliomaa 505-409-5-1574 pinta-ala 43,62 ha (2 palstaa) rekisteröity 17.6.2010 Rakennustoimenpide: Omakotitalo (1 kpl, 140 kem ² , 1 krs., 1 asunto) Talousrakennus/autotalli (1 kpl, 100 kem ² , 1 krs.) Hakijan ilmoittamat lisätiedot: Selostus rakennushankkeesta ja rakentamisen vaikutusten merkittävydestä " Kiinteistöstä 505-409-5-1574 lohkotaan noin 2 ha kokoinen määräala johon rakennetaan 140 neliöinen omakotitalo ja 100 neliöinen talousrakennus, sekä myöhemmin alle 10m ² ranta sauna. Rakennukset sijoitetaan 30 metrin päähän viereisestä lammesta. Rakennukset suunnitellaan siten että se sopeutuu hyvin olemassa olevaan ympäristöön. Ympäröivä Luonto tullaan säilyttämään luonnon tilassa eikä puita kaadeta tarpeettomasti. Rakennukset sijoitetaan tontille siten että niistä ei ole haittaa naapureille ja ympäröivälle luonnolle, rakennukset suunnitellaan energia tehokkaiksi, lämmitys muodoksi tulee maalämpö. Omakotitalon viemärointi toteutetaan 2 viemärintinä, eli harmaat vedet suodatetaan ja wc vedet johdetaan umpisäiliöön. Suunnittelutarve aluetta ja ranta aluetta, rakennusoikeus rakennusjärjestyksen mukaan ranta alueella 200m ² +100m ² , jää tämän alle reilusti. On kunnan rakennusjärjestyksen mukainen ja täyttää jätevesiä koskevat määräykset. Rakentaminen ei muuta maalais miljöötä tai muodosta taajamaa alueelle. Rakennukset suunnitellaan siten että luontoon tai ympäröiville asukkaille ei koidu haittaa. Rakennuksista suunnitellaan energiatehokkaita, energialuokka B2018."
	Veden hankinta: "Oma kaivo tontilla" Viemärointi: "Oma jätevesijärjestelmä tontilla" Kulkuyhteydet: "Yksityiseltä tieltä" "Matka lähimpään alakouluun 5 km"

NAAPURIEN KUULEMINEN

Hakija on kuullut kahta määräalan naapurua.
Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta pyydettiin hankkeeseen lausunnot koskien vesilakia ja terveystalvontaa.

Ympäristöviranomaisen lausunto (vesilain mukaiset) 15.5.2023, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus:
"Voimassa olevan vesilain (587/2011) 1 luvun 3 §:ssä säädetään määritelmistä. Tässä laissa tarkoitetaan 3) kohdassa vesistöllä järveä, lampea, jokea, puroa ja muuta luonnollista vesialuetta sekä tekojärveä, kanavaa ja muuta vastaavaa keinotekoista vesialuetta. "Vesistön" määritelmä kattaa myös vesistöön tai pohjaveteen hydrologisesti yhteydessä olevat lammikot, jotka ovat syntyneet sorakuoppiin ja kaivostuoppeihin. Keinotekoiset vesialueet, kuten kanavat, tekojärvet tai tekolammikot ovat uuden vesilain systematiikassa vesistöjä samoin edellytyksin kuin niiden luontaiset vastineet.

Lausuntopyynnön mukaan vanhoja karttakuvia tarkastellen kyseinen pohjois-kaakkoissuuntainen lampi (Heimonkujan koilliskulmassa) on muodostunut joskus 1980-luvun lopulla todennäköisesti pohjaveden puhjetessa soranoton yhteydessä. Edellä olevan mukaisesti lampea voidaan pitää vesistönä. Vesilain 2 luvun 11 §:n mukaan luonnontilaisen enintään kymmenen hehtaarin suuruisen fladan, kluuvijärven tai lähteen taikka muualla kuin Lapin maakunnassa sijaitsevan noron tai enintään yhden hehtaarin suuruisen lammen tai järven luonnontilan vaarantaminen on kielletty.

Lausuntopyynnön mukaan lammen pinta-ala on yli 1 hehtaari ja lammesta lähtevä noro ei ole luonnontilainen. Lähtötietojen mukaan rakennushanke ei tarvitse vesilain mukaista lupaa, kun rakentamisen vaikutukset ei arvioida vaikuttavan vesistöön eikä noroon. Asiassa tulee kuitenkin huomioida, että kyse on rantarakentamisesta, jolloin tulee huomioida rantarakentamista koskevat erityiset määräykset mm. jätevesien osalta. Jätevesiä koskevia määräyksiä on mm. Mäntsälän kunnan ympäristönsuojelumääräyksissä."

Ympäristöviranomaisen lausunto (terveysvalvontalausunnot) 15.5.2023, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus:
"Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen terveysvalvonta katsoo, että kaikkein melulähteiden yhteisvaikutusta asunnon sisätilaan on hankalaa arvioida, joten meluselvitysten tekeminen on tarpeellista. Rakennusvalvontaviranomainen voi selvitysten perusteella arvioida suunniteltujen rakenteiden ääneneristävyuden riittävyttä rakennusmääräysten vaatimuksiin peilaten."

SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVERATKAISU TARVITAAN

MRL 16 §, 72 §, RakJ 1.1, 5, 6

VALMISTELIJAN LAUSUNTO

Hankkeen, rakennuspaikan sekä ympäristön arviointi
Rakennushanke sijaitsee Nummisten kylässä asema- ja yleiskaavojen sekä kyläalueiden ulkopuolella pienen noin 1,15 ha:n suuruisen lammen ranta-alueella. Määräala ja suunniteltu asuinrakennus sijaitsevat metsäisessä, kalliiossa ja rinteisessä paikassa. Määräalalle suunnitellulta rakennuspaikalta on matkaa länteen Helsinki-Lahti moottoritille noin 450 metriä ja itään Pohjoiselle Pikatielle noin 400 metriä. Määräala sijoittuu karkeasti noin puoleen väliin itä-länsi suunnalla oleviin edellä mainittuihin autoteihin.

Määräala ja sen lähiympäristö on vanhaa soranottoaluetta, jonka seurauksena myös lampi on muodostunut ilmeisesti pohjaveden puhjettua 1980-luvulla. Maastokäynnin ja hakijan ilmoittamien mittausten perusteella voidaan arvioida, että lampi ei ole kovin syvä,

keskimäärin noin 1,5 metriä. Vesistön pieni koko tulee huomioiduksi sen erityispiirteiden vuoksi. Suunniteltu omakotitalo tulee lammen leveimmälle kohdalle, mistä ei ole näkyvyyttä lammen ainoaan toiseen rakennettuun kiinteistöön. Toinen samasta emätilasta muodostunut ranta-alueen omakotitalo on etelämpänä samalla puolella lampea. Vastarannalla on kaksi toimintansa lopettanutta ja yhteiskäytössä ollutta savenottokiinteistöä, joille ei ole oletettavissa uusia rakennusoikeuksia. Lammesta jää näin vapaata rantaviivaa koko sen itäinen puoli ja suurelta osin sen pohjoispuoli. Lammelle voidaan katsoa mahdolliseksi rakentaa enää tämä rakennuspaikka, minkä jälkeen lampi on mitoitettu täyteen.

Rakennuspaikka oli maastokäynnin (ke 24.5.2023) perusteella suojainen ja rakennuspaikkana soveltuva. Suunniteltu oleskelualue jäi ympäristöön nähden selvästi hiljaisimpaan kohtaan iltapäiväruuhkan aikaan. Harmaille vesille löytyi hyvä imeytyspaikka määrälalta suunnitellun rakennuksen läheltä. Rakennusten sijoitteluun voi tulla pieniä muutoksia suhteessa esitettyyn asemapiirustukseen maaston ominaisuuksien mukaan. Nämä voidaan ratkaista tarkemmin rakennuslupavaiheessa. Lähimpään Ohkolan alakouluun on matkaa noin 4,7 km.

Kulku rakennuspaikalle:

Kulku rakennuspaikoille tapahtuu yksityiseltä Heimonkujalta ja osin naapurikiinteistöön johtavalta pihatieltä rasi-tienä.

Vesihuollon järjestäminen:

Rakennuspaikat eivät sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Alueella ei ole keskitettyä vesihuoltoa. Jätevesijärjestelmän tulee täyttää haja-asutusalueiden jätevesien käsittelystä annetun asetuksen (209/2011) vaatimukset.

Suunnittelutilanne alueella:

Uusimaa-kaava 2050:ssä (lainvoimaan 13.3.2023) määräalueille ei ole osoitettu aluevarausmerkintöjä. Hankkeet ovat maakuntakaavan yleisten suunnittelumääräysten mukaiset.

Rakennuspaikka ei sijaitse asemakaava- tai yleiskaava-alueella. Rakennuspaikka sijaitsee kyläalueiden ulkopuolella.

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.

Haettava kiinteistö on muodostunut neljästä emätilasta, jotka ovat olleet voimassa ennen 1.7.1959. Näistä kolme emätilaa on muodostunut samaan aikaan 1.11.1956 laajasta Frugård RN:o 5:200 (775,6 ha) kiinteistöä. Nämä kiinteistöt ovat: Miettälä II RN:o 5:279 (33,03 ha), Ketola II RN:o 5:281 (18,020 ha) ja Yläsoini II RN:o 5:285 (19,260 ha). Neljäs emätila on Kalliosaari RN:o 14:20 (39,95 ha), joka on muodostunut 12.5.1943. Emätilat ovat jakautuneet useisiin kiinteistöihin, joista osa on rakennettuja. Monet edellä mainituista emätiloista muodostuneista kiinteistöistä ovat yhdistyneet toistensa kanssa. Tämän vuoksi emätilatarkastelussa on useita päällekkäisyyksiä ja kiinteistöt risteävät toistensa kanssa. Yksilöitynä emätilojen muodostumisketjut on kuvattu seuraavasti:

- Kalliosaari RN:o 14:20:stä on muodostanut kuusi tilaa, joista neljä on rakennettu. Emätilalla on jäljellä laskennallisia rakennusoikeuksia.
- Miettälä II RN:o 5:279:stä on muodostunut kymmenen tilaa, joista seitsemän on rakennettu. Emätilalla on jäljellä laskennallisia rakennusoikeuksia.
- Ketola II RN:o 5:281:stä on muodostanut 12 tilaa, joista kymmenen on rakennettu. Emätila on käyttänyt laskennalliset rakennusoikeutensa.
- Yläsoini II RN:o 5:285 on muodostanut kahdeksan tilaa, joista kaksi on rakennettu. Emätilalla on jäljellä laskennallisia rakennusoikeuksia.

Emätiloilla on jäljellä laskennallisia rakennusoikeuksia nyt haettavaa kiinteistöä kohtaan. Tarkastelu voidaan myös suhteuttaa vain nyt haettavaan kiinteistöön 5:1574, johon kaikki neljä emätilaa jakautuvat. Tällä tarkastelulla päällekkäiset kiinteistöt tulisi tarkasteltua yhtenä kokonaisuutena. Tällöinkin kiinteistöllä olisi selvästi jäljellä laskennallisia rakennusoikeuksia.

Ranta-alueille rakennettaessa vesistöä tarkastellaan muunnetulla rantaviivalla. Tällä voidaan arvioida vesistön erityispiirteiden mahdollistamia rantarakennusoikeuksia sekä varmistaa vapaan rantaviivan säilyminen. Rakennuspaikka rajautuu kapeaan noin 1,15 hehtaarin suuruiseen pohjois-kaakkoissuuntaiseen lampeen, jolla on rantaviivaa noin 790,5 metriä. Lammen leveimmässä kohdassa vastarannat ovat noin 70 metrin etäisyydellä. Rakennuspaikalta vastarannalle on yli 50 metriä. Muunnetulla rantaviivalla rakennusoikeuksien luvuksi saadaan noin 7 rakennuspaikkaa per rantakilometri, joka ei yleisesti tarkasteltuna jätä riittävästi rakentamatonta rantaviivaa. Hankkeessa rakennusoikeuteen voidaan kuitenkin suostua, koska lammen toinen puoli jää kokonaan rakentamattomaksi.

Hankkeeseen voidaan vielä suostua, koska emätilat ovat jakautuneet ja yhdistyneet poikkeuksellisen laajasti. Lammesta jää suurin osa rakentamattomaksi rantaviivaksi. Tämän hankkeen toteutuessa voidaan arvioida, että lampi on käyttänyt laskennalliset rakennusoikeutensa, eikä sille ole enää tämän jälkeen mahdollista myöntää enempää rakennuspaikkoja. 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.

Rakennuslupavaiheessa on huomioitava, että melutasot eivät ylitä asumiseen käytettävissä tiloissa.

Valmistelija

Kaava-suunnittelija Juuso Muttilainen
Mäntsälän kunta

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamispäätöksen seuraavin lupaehtoin:

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

2) Rakennuslupavaiheessa on huomioitava, että melutasot eivät ylitä asumiseen käytettävissä tiloissa.

Päätös

Myönnetty
Hyväksyttiin ehdotuksen mukaan.

Päätöksen perustelut

Hanke ei sijoitu asema- tai yleiskaavojen alueelle. Hanke soveltuu haja-asutukseen hyödyntäen olemassa olevaa yksityistietä ja hanke ei muodosteta taajama-alueita. Hanke on Mäntsälän kunnan rakennusjärjestyksen mukainen. Emätiloilla on jäljellä laskennallisia

rakennusoikeuksia, joiden voidaan nähdä kuuluvan nyt kyseessä olevalle rakennuspaikalle. Emätilatarkastelu huomioituna ja lammen muodot yhdessä vapaan rantaviivan jäämisellä voidaan todeta, että hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista. Hakemuksen tueksi on erityisiä syitä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella täyttyvät. Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset täyttyvät.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 137 §
MRL 171 §
MRL 174 §
MRL 72 §, RakJ 6
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

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
Päätöksen liite 2 kpl

Tiedoksi

Hakija, 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 ohien 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