

---

<b>Lupatunnus</b>	LP-505-2023-00320
Kiinteistötunnus	505-403-5-156-M0001
Kiinteistön osoite	Sepänmäki 13
Hakija	Marno Aarne Ilmari Kelo Räisäläntie 34 C, 02140 ESPOO

---

<b>Toimenpide</b>	Suunnittelutarveratkaisu omakotitalon (250 k-m <sup>2</sup> , 1 krs., 1 asunto) ja autotallin (100 k-m <sup>2</sup> , 1 krs.) rakentamiselle noin 3100 m <sup>2</sup> :n määräalalle. Rakennuspaikka on Hirvihaaran kyläkeskuksen alueella yksityisen Sepänmäen varrella asemakaava- tai yleiskaava-alueiden ulkopuolella.
-------------------	--

---

<b>Lausunto</b>	Helsingin kaupunginmuseo, 27.6.2023, Ehdollinen
Lähtökohdatiedot	<p>Rakennuspaikka: Hirvihaaran kylä 3100 m<sup>2</sup>:n määräala tilasta Vanha-Mattila 505-403-5-156 pinta-ala 2,750 ha rekisteröity 17.3.1992</p> <p>Rakennustoimenpide: Omakotitalo (250 k-m<sup>2</sup>, 1 krs., 1 asunto) Talousrakennus (100 k-m<sup>2</sup>, 1 krs.)</p> <p>Hakijan ilmoittamat lisätiedot: Selostus rakennushankkeesta ja rakentamisen vaikutusten merkittävydestä "Olisimme halukkaita rakentamaan vaimoni Alina Kelon kanssa, vaimoni äidin(Päivi Laasanen) tontille omakotitalon ja autotallin. Jos poikkeuslupapäätös hyväksytään olisi tarkoitus lohkoa määräala irti alkuperäisestä tontista. Tontille rakennuttaisimme omakotitalon sekä autotallin. Kulku tapahtuisi Sepänmäen kautta."</p> <p>Veden hankinta: "Rakennuspaikalle tai alueella on vesijohto"</p> <p>Viemärointi: "Liitytään rakennusaikana viemäriverkostoon, etäisyys noin 100 m"</p> <p>Kulkuyhteydet: "Yksityiseltä tieltä"</p> <p>"Rakennuspaikan etäisyys alakouluun 2 km"</p> <p>NAAPURIEN KUULEMINEN</p> <p>Hakija on kuullut kahta määräalan naapuria. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.</p> <p>Helsingin kaupunginmuseo on antanut 27.6.2023 ehdollisen lausunnon koskien hankkeen sijoittumista Sepänmäen rakennetun kulttuurimaiseman läheisyyteen: "Alueellinen vastuumuseo toteaa, tukeutuen Mäntsälän kulttuuriympäristöraporttiin, että ehdotettu lohkominen ei sijoitu sellaiselle maisemaherkälle alueelle, etteikö poikkeaminen olisi mahdollista. Poikkeamisluvalla tulee kuitenkin asettaa lupaehdoksi rakennusten sovittaminen ympäröivään maisemaan ja ympäristöön."</p> <p>SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVERATKAISU TARVITAAN</p> <p>MRL 16 §, RakJ 1.1, 5</p>

## VALMISTELIJAN LAUSUNTO

Hankkeen, rakennuspaikan sekä ympäristön arviointi  
Hankkeessa muodostetaan noin 3100 m<sup>2</sup>:n määräala, joka sijoittuu Hirvihaaran kyläkeskusalueen ja kyläalueen rajan tuntumaan rinteeseen ja metsäiseen maastoon. Karttatarkastelulla määräala sijaitsee lähes kokonaan kyläkeskuksen alueella, jonka lähiympäristössä on useita omakotitaloja. Hankkeen tarkoituksena on rakentaa omakotitalo (250 k-m<sup>2</sup>, 1 krs., 1 asunto) sekä autotalli ja varasto (100 k-m<sup>2</sup>, 1 krs.). Hankkeen läheisyydessä on rakennetun kulttuurimaiseman kannalta arvokas Sepänmäen museoalue, jonka on kuvailtu olevan "pitäjän käsityöläismenneisyyttä laajasti esittelevä ulkomuseoalue, jossa useimmat rakennukset alkuperäisellä paikallaan". Määräalalta on lähimpään Hirvihaaran alakouluun matkaa noin 1,6 km.

Kulku rakennuspaikalle:

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu yksityiseltä Sepänmäeltä.

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 vesihuoltolaitoksen verkostoon.

Suunnittelutilanne alueella:

Uusimaa-kaava 2050:ssä (lainvoimaan 13.3.2023) määräalueelle ei ole osoitettu aluevarausmerkintöjä. Hanke on maakuntakaavan yleisten suunnittelumääräysten mukainen.

Rakennuspaikka ei sijaitse asemakaava- tai yleiskaava-alueella.

Mäntsälässä on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä 5.3.2018 § 56 yleiskaavan laatiminen koko kuntaan.

Kunnanhallitus on 21.11.2022 § 236 päättänyt jatkaa luonnosvaihetta uusien tarkistettujen linjausten mukaisesti. Yleiskaavaa ollaan seuraavaksi laatimassa strategisena koko kunnan alueelle. Strateginen yleiskaava ei tule lainvoiman saadessaan kumoamaan voimassa olevia osayleiskaavoja.

Luonnosvaihe 1:ssä määräala jää suurelta osin aluemarkintöjen ulkopuolelle. Määräalan itäinen pääty on luonnosvaiheessa paikallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvojen ydinalueen reunalla, joka on huomioitu vastuumuseon lausunnossa.

Määräalan itäinen pääty on lisäksi esitetty kyläalueeksi, jolle yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta on perusteltua osoittaa lisä- tai täydentävää rakentamista.

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 määräalan emätila on 5.5.1952 rekisteröity Mäki-Mattila RN:o 5:56 (88,93 ha). Tästä tilasta on muodostettu neljä tilaa, joista kaksi on rakennettu. Emätilalla on jäljellä laskennallisia rakennusoikeuksia.

Lupaehto

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

julkisivujäsentelyn osalta.

Valmistelija  
Päätätjä

Kaava-suunnittelija Juuso Muttilainen  
Kuntakehityslautakunta  
Mäntsälän kunta

#### Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun lupaehdolla:

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

#### Päätös

Myönnetty

Päätösote ja päätöksen liitteet

#### Päätöksen perustelut

Määräala ja rakennushanke sijoittuvat Hirvihaaran kyläkeskuksen alueelle suojaan metsän reunaan, mistä on lyhyet etäisyydet kouluun ja palveluihin. Rakennus liitetään vesi- ja viemäriverkostoon. Ajoyhteys on yksityiseltä tieltä. Määräalan naapureilla ei ollut huomautettavaa. Alueellinen museovirasto ei vastustanut hankkeen sijoittumista Sepänmäen rakennetun kulttuuriympäristön läheisyyteen, kunhan rakennukset sovitetaan ympäristöön ja maisemaan. Lausunnon lupaehto on liitetty päätökseen.

Kun lisäksi otetaan huomioon emätilan laskennalliseen rakennusoikeuteen vaikuttava pinta-ala erityisesti kyläkeskusalueella ja kyläalueella 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 16 §, RakJ 1.1

Päätöksen antaminen  
Päätöspäivämäärä  
Päätöksen julkipäivä  
Päätöksen antopäivä  
Oikaisuvaatimus jätettävä  
Päätös lainvoimainen  
Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös annetaan julkipäivän jälkeen  
16.8.2023  
21.8.2023  
22.8.2023  
viimeistään 21.9.2023  
22.9.2023  
Tämä päätös on voimassa 22.9.2025 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/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.

#### 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