

**Lupatunnus** LP-505-2023-00309  
**Kiinteistötunnus** 505-416-3-44  
**Kiinteistön osoite** Mansikkarinne 19  
**Hakija** Anneli Peltonen  
veistotie 3 a, 19650 Joutsa

**Toimenpide** Käyttötarkoituksen muutos vapaa-ajan asuinrakennuksesta ympärivuotiseksi omakotitaloksi Sääksjärven kyläkeskusalueella asemakaava- ja yleiskaava-alueiden ulkopuolella Mansikkarinteen varrella.

**Lähtökohtatiedot** Rakennuspaikka:  
Sääksjärven kylä, Mansikkarinne 19  
Kiinteistö 505-416-3-44  
pinta-ala 0,225 ha  
rekisteröity 29.10.1970

Rakennustoimenpide:  
Vapaa-ajan asunnon (63,5 k-m<sup>2</sup>, 1 krs., 1 asunto) käyttötarkoituksen muutos omakotitaloksi. Hakemuksen kohteena olevan asuinrakennuksen rakennusoikeus rakennusjärjestyksen mukaisesti noin 63,5 k-m<sup>2</sup>:lle, koska rakennuksen kerrosalassa voi olla pieni eroavaisuus haettuun kerrosalaan nähden rakennusluvalla toteutetun laajennuksen vuoksi.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:  
Selostus rakennushankkeesta ja rakentamisen vaikutusten merkittävydestä "Käyttötarkoituksen muutos vapaa-ajan asunnosta ympärivuotiseksi asunnoksi. Muutoksella ei ole vaikutuksia ympäristöön tai muihin ominaisuuksiin. Asunnossa on jo asuttu ympäri vuoden vapaa-ajan asuntona ennen meitä.

Veden hankinta:  
"Käyttövesi otetaan asemapiirustuksen merkitystä porakaivosta. Vesi on juomakelpoista"

Viemäröinti:  
"Jätevedet johdetaan kahteen 275 l Uponor-kaivoon. Biologinen puhdistus. Kaivot tyhjentää alan yhtiö kaksi kertaa vuodessa"

Kulkuyhteydet:  
"Yksityiseltä tieltä"

"Matka lähimpään alakouluun 2 km"

NAAPURIEN KUULEMINEN

Hakija on kuullut viittä naapuria.  
Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVERATKAISU TARVITAAN

MRL 16 §, RakJ 1.1

VALMISTELIJAN LAUSUNTO

Hankkeen, rakennuspaikan sekä ympäristön arviointi  
Hanke sijaitsee Sääksjärven kyläkeskusalueella. Tila rajoittuu toiselta puoleltaan peltoaukeaan ja toiselta omakotitalo- ja lomarakennusalueeseen. Kyseessä on olemassa oleva asuinrakennuspaikka, jolla sijaitsee aiempien tietojen ja hakemuksen mukaan vapaa-ajan asuinrakennus (noin 63m<sup>2</sup>), aittarakennus (16 m<sup>2</sup>), varastorakennus (22 m<sup>2</sup>), autokatos/varastorakennus (12 m<sup>2</sup>), pihasauna (4,9 m<sup>2</sup>) sekä pihamaja ja grillikota.

Vapaa-ajan asuinrakennukselle on myönnetty rakennuslupa 14,5 k-m<sup>2</sup>:n laajennukselle huhtikuussa 2021, mikä on saadun pohjakuvan perusteella toteutunut. Näin ollen hankkeessa on kyse 63,5 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta vakituiseksi omakotitaloksi.

Rakennuspaikka sijoittuu maisemallisesti arvokkaalle Sääksjärven rakennetun kulttuurimaiseman tienvariasutuksen alueelle. Rakennusjärjestyksessä kyseinen kulttuurimaisema on "nauhamainen, varsin harva kyläasutus historiallisen tielinjan varrella". Hankkeessa ei muuteta rakennusten ulkomuotoa, joten alueen omaleimaisuus säilyy entisellään.

Lähimpään Sääksjärven alakouluun on matkaa noin 1,7 km.

Kiinteistö on saanut vastaavan myönteisen suunnittelutarveratkaisun käyttötarkoituksen muutokselle syyskuussa 2016, joka on vanhentunut. Alueen maankäytölliset tavoitteet tai olosuhteet eivät ole muuttuneet vuoden 2016 aikaisesta päätöksestä.

Kulku rakennuspaikalle:

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu yksityiseltä Mansikkarinne tieltä.

Vesihuollon järjestäminen:

Rakennuspaikka ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

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

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee Sääksjärven vesiosuuskunnan toiminta-alueella.

Suunnittelutilanne alueella:

Uusimaa-kaava 2050:ssä (lainvoimaan 13.3.2023) kiinteistö sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella. Kiinteistö on rakennettu ja hankkeessa ei tehdä muutoksia kulttuuriympäristöön tai maisemaan. Hanke on maakuntakaavan yleisten suunnittelumääräysten mukainen.

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 kiinteistö sijaitsee kyläalueelle varatulla alueella. Hanke on tulevan yleiskaavan mukainen.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu:

Kyseessä on olemassa oleva asuinrakennuspaikka. Rakennushanke ei täten aiheuta haittaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumiseksi.

Valmistelija  
Päätätjä

Kaavasunnittelija Juuso Muttilainen  
Kuntakehityslautakunta  
Mäntsälän kunta

---

#### Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta myöntää haetun luvan esityksen mukaisesti.

#### Päätös

Myönnetty

Päätösote ja päätöksen liitteet

#### Päätöksen perustelut

Kyseessä on olemassa oleva asuinrakennuspaikka yksityisen Mansikkarinteen varrella ja Sääksjärven kyläkeskusalueella, jolla on muitakin omakotitaloja. Hanke on alueen maankäyttötavoitteiden mukainen. Hanke ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista.

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

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Sovelletut oikeusohjeet   | MRL 137 §<br>MRL 16 §, RakJ 1.1  |
| Päätöksen antaminen       | Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.   |
| Päätöspäivämäärä          | 16.8.2023  |
| Päätöksen julkipanopäivä  | 21.8.2023  |
| Päätöksen antopäivä       | 22.8.2023  |
| Oikaisuvaatimus jätettävä | viimeistään 21.9.2023  |
| Päätös lainvoimainen      | 22.9.2023  |
| Päätöksen voimassaolo     | Tämä päätös on voimassa 22.9.2025 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> <p>Rakennuslupakäsittelyn yhteydessä määritetään kaikki rakennukselle tehtävät toimenpiteet, jotta nykyiset vakituksilta asuinrakennuksilta vaadittavat energia- ym. määräykset täyttyvät.</p> <p>Jos kiinteistö sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella, se on vesihuoltolain 10 §:n mukaan liitettävä vesihuoltolaitoksen vesijohtoon ja viemäriin. Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee Säcksjärven vesiosuuskunnan toiminta-alueella. Kiinteistöllä on vesihuoltolain mukaan liittämismahdollisuus vesiosuuskunnan verkostoihin ja se tulee niihin liittää, ellei kunnan ympäristöviranomaisen (Keski-Uudenmaan ympäristökeskus) myönnä erillisestä hakemuksesta vapautusta liittämismahdollisuudesta vesihuoltolain 11 §:n mukaisesti.</p> |
| <b>Liitteet</b>           | Asemapiirros 1 kpl<br>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