

**Lupatunnus** LP-505-2023-00489  
**Kiinteistötunnus** 505-412-3-49-M1001  
**Kiinteistön osoite** Muistorinteentie 75  
**Hakija** 

**Toimenpide**

Suunnittelutarveratkaisu: Vähintään 5000 m<sup>2</sup>:n määrälalle rakennettava omakotitalo ja talousrakennus. Rakennuspaikka on Saaren kylässä kylä-, asema- ja yleiskaava-alueiden ulkopuolella.

**Lähtökohtatiedot**

Suunnittelutarveratkaisulla selvitetään määrälalan rakennusoikeus. Tulevat rakennukset voimassa olevan rakennusjärjestyksen sekä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

**Rakennuspaikka:**  
Saaren kylä, Muistorinteentie 75  
0,5 ha:n määrälala  
tilasta Muistorinne 505-412-3-49  
Pinta-ala 41, 48 ha  
Rekisteröity 4.7.1960

**Rakennustoimenpide:**  
Omakotitalo (enintään 400 k-m<sup>2</sup>, 1-2 krs., 1 asunto)  
Talousrakennus (enintään 200 k-m<sup>2</sup>, 1 krs.)  
Rakennusten enimmäiskoot ja sijoittelu rakennusjärjestyksen mukaisesti.

**Hakijan ilmoittamat lisätiedot:**  
Selostus rakennushankkeesta ja rakentamisen vaikutusten merkittävydestä  
"Omakotitalon ja erillisen autotallin rakentaminen kaava-alueen ulkopuolelle. Rakennus rakennetaan omaan asumiskäyttöön. Suunnittelutarveratkaisu haetaan määrä-alalle, jonka koko on vähintään 5000m<sup>2</sup>. Rakennuksen jätevedet käsitellään rakennuspaikalla. Rakennuksille tulee oma kaivo. Kiinteistön jätteet kerätään kannelliseen jäteastiaan. Suunnittelutarveratkaisussa haetaan rakennusoikeutta 400m<sup>2</sup> (Talo) + 200m<sup>2</sup> (Talousrakennukset). Määrä-ala ei sijaitse pohjavesi- tai kulttuuriympäristöalueella.

Rakennus rakennetaan kaava-alueen ulkopuolelle, palvelut sijaitsevat kuitenkin rakennuspaikan lähellä. Rakennuksen sijaintia määritettäessä on otettu huomioon kunnan ohjeistus suunnittelutarvealueella rakentamisesta."

**Veden hankinta:**  
"Oma kaivo tontilla"

**Viemärointi:**  
"Oma jätevesijärjestelmä tontilla"

**Kulkuyhteydet:**  
"Yksityiseltä tieltä"

**NAAPURIEN KUULEMINEN**

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

**SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVERATKAISU TARVITAAN**

MRL 16 §, RakJ 1.1, 5

**VALMISTELIJAN LAUSUNTO**

Hankkeen, rakennuspaikan sekä ympäristön arviointi:  
Hanke sijoittuu kylä- asema- ja osayleiskaava-alueiden ulkopuolelle Saaren kylään. Vähintään puolen hehtaarin kokoinen määräala sijaitsee Helsinki-Lahti moottoritien ja Pohjoisen Pikatien välissä yksityisen Muistorinteentien varrella. Määräala jää asemapiirroksen mukaisesti metsäiseen maastoon rajautumatta naapurikiinteistöihin. Määräalan ja kantakiinteistön läheisyydessä on maisema-arvokkaita peltoja ja jokilaaksoja. Määräala sijoittuu muusta yhtenäisestä metsäalueesta loittonevalle metsäosuudelle kohti peltoa, minkä vuoksi rakentaminen ei heikennä alueen viheryhteyksiä.

Suunnittelutarveratkaisulla selvitetään muodostuvan määräalan rakennusoikeus, minkä vuoksi hakemuksessa ja asemapiirroksessa kuvatut rakennukset ja niiden enimmäiskoot on merkitty alustavasti voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Naapurilausunnoissa naapurit ovat olleet tietoisia hankkeen alustavista rakennustavoitteista ennen rakennuslupamenettelyä, missä naapureilla on mahdollisuus antaa uudet lausunnot.

Lähimpään Saaren alakouluun on matkaa noin 1,5 km. Alakoulussa on tilaa uusille oppilaille.

Kulku rakennuspaikalle:  
Kulku rakennuspaikoille tapahtuu yksityiseltä Muistorinteentieltä.

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) määräalan läheisyydessä on aluevarausmerkintöjä. Kaavan yleispiirteisyyden vuoksi noin puolen hehtaarin määräalan sijoittuminen ei valmistelijan näkemyksen mukaisesti aiheuta haittoja kaavamerkintöjen alueille.  
Uusimaa-kaavassa määräalan ja kantakiinteistön itäpuolella sijaitsee Suomen valtion ja metsähallituksen omistama suojelualue, joka rajautuu kantakiinteistöön. Metsähallituksen naapurinkuulemislausunnossa hankkeesta ei annettu huomautuksia. Rakennushanke ei sijoitu suojelualueelle.

Uusimaa-kaava 2050:ssä määräala ja sen lähiympäristö on varattu viheryhteystarvemerkinällä. Merkintä ei kuitenkaan kaavan mukaan osoita yhteyden tarkkaa sijaintia eikä määritä yhteyden leveyttä maastossa.

Uusimaa-kaava 2050:ssä määräalan länsipuolella olevan Mäntsälänjoen lähireunat on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Suunniteltu määräala sijaitsee reilun 300 metrin etäisyydellä Mäntsälänjoesta. Rakentaminen sijoittuu metsäiseen ja rinteiseen maastoon, joka ei vaaranna maisema-arvokasta joenvartta tai siitä leviävää peltomaisemaa.

Mäntsälässä on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä 5.3.2018 § 56 yleiskaavan laatiminen koko kuntaan. Kunnanhallitus on (21.11.2022 § 236) päättänyt, että Mäntsälän yleiskaavaa 2050 jatketaan strategisena. Luonnosvaihe 1:ssä määräala sijoittuu SL-1 alueen viereen, joka on tarkoitettu perustaa luonnonsuojelualueeksi. Määräalueen läpi ja viereen on osoitettu osin kantatilan metsäosuudelle merkintä ekol-1, eli maakunnallisesti merkittävä ekologinen yhteystarve.

Alueella ei ole asemakaavaa.

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 24.8.1935 rekisteröity Muistorinne, kiinteistötunnus 505-412-3-21 (48,66 ha). Tästä tilasta on muodostettu 3 tilaa, joista yksi on rakennettu. Emätilalla on jäljellä laskennallisia rakennusoikeuksia.

Lupaehto

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:

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

#### Päätös

Myönnetty

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

#### Päätöksen perustelut

Rakennushanke sijoittuu metsäiseen ja mäkiseen maastoon pellon ja autoteiden väliin jäävälle metsäosuudelle. Määräalan läheisyydessä on Uusimaa-kaava 2050:ssä aluevarausmerkintöjä, mutta valmistelijan kartta- ja maastotarkastelun perusteella suunniteltu rakennusjärjestyksen mukainen omakotitalohanke ei aiheuta haittoja näille varauksille. Hanke on sijoitettu Saaren koulun läheisyyteen noin 1,5 km kävelymatkan päähän ja Saaren muut palvelut ovat myös lähellä. Hanke sijoittuu kantakiinteistön ja määräalan lähiympäristö huomioituna maankäytöllisesti hyvälle kohdalle.

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 16 §, RakJ 1.1

#### Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

#### Päätöspäivämäärä

8.11.2023

#### Päätöksen julkipanopäivä

13.11.2023

#### Päätöksen antopäivä

14.11.2023

#### Oikaisuvaatimus jätettävä

viimeistään 14.12.2023

#### Päätös lainvoimainen

15.12.2023

#### Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 15.12.2025 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 rakentamiseen ryhtymistä hakijan tulee hakea rakennuslupaa ja rakennusluvan tulee olla lainvoimainen.

**Liitteet**

Asemapiirros 1 kpl

Karttaote 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