

**Lupatunnus** LP-505-2024-00551  
**Kiinteistötunnus** 505-410-6-12  
**Kiinteistön osoite** Keravanjärventie 339  
**Hakija** Eero Johannes Westermarck

**Toimenpide** Suunnittelutarveratkaisu: 5600 m<sup>2</sup>:n määräalalle rakennettava omakotitalo ja talousrakennus. Rakennuspaikka on Ohkolan kylässä valtion Keravanjärventien varrella. Ei yleiskaava- tai asemakaava-alueella eikä kyläalueella.

**Lähtökohtatiedot** Rakennuspaikka:  
Ohkolan kylä, Keravanjärventie 339  
5600 m<sup>2</sup>:n määräala  
tilasta Säijälä 505-410-6-12  
Pinta-ala 15,165 ha  
Rekisteröity 27.11.2951

Rakennustoimenpide:  
Omakotitalo (180 k-m<sup>2</sup>, 1 krs., 1 asunto)  
Talousrakennus (100 k-m<sup>2</sup>, 1 krs.)  
Rakennusten enimmäiskoot ja sijoittelu rakennusjärjestyksen mukaisesti rakennuslupa-/rakentamislupavaiheessa.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:  
Selostus rakennushankkeesta ja rakentamisen vaikutusten merkittävyydestä  
"Rakennetaan määrä-alalle uusi yksikerroksinen omakotitalo sekä autotalli. Käyttövedelle tehdään porakaivo ja jätevedet käsitellään kiinteistökohtaisella pienpuhdistamolla.  
Kokonaisalat: asuinrakennus 180m<sup>2</sup>, talousrakennus 100m<sup>2</sup>."

Veden hankinta:  
"Oma kaivo tontilla"

Viemärointi:  
"Oma jätevesijärjestelmä tontilla"

Kulkuyhteydet:  
"Yksityiseltä rasiitetieltä"

#### NAAPURIEN KUULEMINEN

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

#### SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVERATKAISU TARVITAAN

MRL 16 § (1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaki), RakJ 5

#### VALMISTELIJAN LAUSUNTO

Hankkeen, rakennuspaikan sekä ympäristön arviointi

Hankkeen tarkoituksena on rakentaa laajahkosta kantatilasta noin 5600 m<sup>2</sup>:n määräalalle omakotitalo (180 k-m<sup>2</sup>, 1 krs. 1-asunto) ja autotalli (100 k-m<sup>2</sup>). Määräalan vieressä on kantatilaan kuuluva rakennettu rakennuspaikka, missä on vanha noin 1930-luvulla valmistunut hakijan mukaan huonokuntoinen asuinrakennus ja talousrakennuksia. Ajoyhteys uudelle rakennuspaikalle toteutetaan kantatilalla olemassa olevan yksityisen rasiitetien kautta, mistä on valmis ajoyhteys kantatilan vieressä olevalle valtion Keravanjärventielle. Rakennuspaikka on metsäisessä ja rinteisessä sijainnissa. Määräalalla ja sen länsipuolella olevan pellon välimaastoa on harvennettu puustosta.

Keravanjärvenpuolinen osuus koostuu vanhasta korkeasta ja tiiviistä metsästä. Harvennetuilla alueilla on erotettavissa uutta kasvavaa puustoa, mikä osalta tukee maisemahaittojen ehkäisyä. Määräalan osalta naapurit on kuultu hakijan osalta laajasti kantatilan rajanaapureiden osalta. Määräalalle osoitettu rakennuspaikka jää etäälle valtion Keravanjärventiestä, eikä se rajaudu tiehen tai sen vaikutusalueelle.

Hanke sijoittuu Ohkolaan yleis- ja asemakaava-alueiden sekä kyläalueiden ulkopuolelle lähelle. Rakennuspaikan lähistö on suurelta osin rakentamatonta pois lukien kantatilalla olevat rakennukset ja Keravanjärventien toisella puolella oleva omakotitalo. Muut lähimmät asuinrakennukset ovat lähtökohtaisesti reilun puolen kilometrin etäisyydellä. Lähimmät linja-autoliikenteen pysäkit ovat aivan rasetietien ja Keravanjärventien risteyksessä. Määräalalta on Mäntsälän kirkonkylään matkaa noin 15 km ja Hyökännummen palveluihin noin 7 km. Lähimpään Ohkolan alakouluun matkaa noin 4 km.

Kulku rakennuspaikalle:

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu yksityisen olemassa olevan rasetietien ja valtion Keravanjärventien kautta.

Vesihuollon järjestäminen:

Rakennuspaikka ei 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) määräalueelle ei ole osoitettu aluevarausmerkintöjä. 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, että Mäntsälän yleiskaavaa 2050 jatketaan strategisena. Mäntsälän strategisessa yleiskaava 2050 luonnoksessa (nähtävillä 18.11.2024-17.1.2025) on osoitettu maaseutuelinkeinojen alueeksi:

"Alue on varattu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden elinkeinoalueeksi ja maankäytön suunnittelussa tulee edistää niiden toimintamahdollisuuksia. Alueelle voi sijoittua haja-asutusluonteista asumista, loma-asumista sekä elinkeinotoimintaa, joka kokonsa ja ympäristövaikutustensa puolesta sopii alueelle. Laajemmat kehityshankkeet edellyttävät tarkemman suunnitelman laatimista. Suunnitelman tulee perustua riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointiin ja siitä on tiedotettava laajemmin kuin rajanaapureiden kuulemisella. Laajat peltoalueet tulee ensisijaisesti säilyttää avoimena, yhtenäisenä ja maatalouskäytössä. Rakentamisen sijoitteluun ja laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkailta maisema-alueilla. Uudisrakennus tulee liittää keskitettyyn vesihuolto- ja viemäriverkostoon, jos kiinteistö sijaitsee vesihuolto- ja viemäriverkoston toiminta-alueella. Uudisrakennuksen rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 2 000 m<sup>2</sup>, jos rakennus voidaan liittää keskitettyyn vesihuolto- ja viemäriverkostoon. Muualla rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 4 000 m<sup>2</sup>."

Hanke on nähtävillä olevan yleiskaavaluonnoksen mukainen.

Rakennuspaikka sijaitsee alueidenkäyttölain 16 §:n (ent. maankäyttö- ja rakentamislaki) mukaisella suunnittelutarvealueella.

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.

Suunnittelutarveratkaisua on haettu ennen rakentamislain voimaan tuloa, joten se käsitellään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Haettavan määräalan emätila on kantatila itsessään, joka on 27.11.1951 rekisteröity Säijälä RN:o 6:12 (15,165 ha). Tästä tilasta on muodostettu neljä tilaa, joista 2 on rakennettu. Muodostumisketjussa emätila on kerryttänyt liitoksilla kokonaispinta-alaansa. 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 päättää 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

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Päätöksen perustelut

Rakennushanke sijaitsee Mäntsälän kunnassa suunnittelutarvealueella ja hakemus on jätetty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena joulukuussa 2024 ennen uuden rakentamislain ja alueidenkäyttölain voimaan astumista 1.1.2025. Rakennushankkeessa toteutettava omakotitalo ja autotalli eivät muodosta taajamarakentamista. Rakennuspaikan sijainti on kaavallisesti sekä palveluiden ja liikenteen kannalta maankäytöllisesti toimivassa sijainnissa. Hanke on sekä aiemman maankäyttö- ja rakennuslain että uuden rakentamislain mukainen.

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.

Tämän suunnittelutarveratkaisun voidaan katsoa täyttävän rakentamisluvan sijoittamisen edellytykset suunnittelutarveratkaisun voimassaoloajan (2 vuotta) aikana.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 137 §  
MRL 16 §  
RakJ 1.1, 5

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

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.  
22.1.2025  
27.1.2025  
28.1.2025  
viimeistään 27.2.2025  
28.2.2025  
Tämä päätös on voimassa 28.2.2027 saakka. Mikäli hanke vaatii rakentamisluvan, on lupa haettava tämän päätöksen voimassaoloaikana.

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 rakentamislupaa ja rakentamisluvan tulee olla lainvoimainen.

**Liitteet**

Asemapiirros 1 kpl

Ote alueen peruskartasta 2 kpl

**Tiedoksi**

Hakija, Uudenmaan ELY-keskus, kuntakehityslautakunta

## 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