

**Suunnittelutarveratkaisu / Kiinteistöstä 505-410-6-12 määrälalle rakennettava omakotitalo ja autotalli / Keravanjärventie 339 / LP-505-2024-00551**

Kuntakehityslautakunta 22.01.2025 § 8  
30/10.03.00/2025

Kiinteistölle 505-410-6-12 on haettu suunnittelutarveratkaisuna lupa rakentaa määrälalle omakotitalo ja autotalli Ohkolaan osoitteeseen Keravanjärventie 339.

Omakotitalo (180 k-m<sup>2</sup>, 1 krs., 1 asunto) ja autotalli (100 k-m<sup>2</sup>, 1 rks.) sijoittuu yksityisen rasi-tien varrelle, jolta on olemassa oleva ajoyhteys lähellä kulkevalle valtion Keravanjärventielle. Lähinaapurustossa ei ole useita rakennuksia, mutta reilun puolen kilometrin säteellä on muutamia omakotitaloja. Rakennuspaikka sijoittuu metsäiseen ja rinteeseen sijaintiin lähelle kantatilalla olevia huonokuntoisia rakennuksia. Ohkolan alakoulu on noin neljän kilometrin ja Hyökännummen palvelut noin seitsemän kilometrin etäisyydellä.

Rakennuspaikkana on tila Säijälä, kiinteistötunnus 505-410-6-12, jonka pinta-ala on 15,165 ha. Lohkottava määräala on pinta-alaltaan noin 5600 m<sup>2</sup>. Kantatila on itsessään emätila, jolla on jäljellä laskennallisia rakennuspaikkoja.

Määräala ei sijaitse asemakaava- tai yleiskaava-alueella eikä kyläalueella. Voimassa olevassa maakuntakaavassa määrälalle ei ole merkintöjä. Mäntsälän nähtävillä olevassa strategisessa yleiskaava 2050 luonnoksessa rakennuspaikka sijaitsee maaseutuelinkeinojen alueella. Hanke on kaavojen mukainen.

Kiinteistön naapurit on kuultu hakijan toimesta. Naapureilla ei ollut huomautettavaa. Hakemus on jätetty joulukuussa 2024 aiemman maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena suunnittelutarveratkaisuna, missä ei ole poikkeamistarpeita. Hanke on myös 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain ja alueidenkäyttölain mukainen. Rakentamisen toteuttaminen edellyttää uutta rakentamislupaa.

Valmistelija	Kaavasunnittelija Juuso Muttilainen, juuso.muttilainen@mantsala.fi
Esittelijä	Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa
Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta päättää myöntää liitteenä olevan suunnittelutarveratkaisun LP-505-2024-00551, lupaehdolla: 1.) Rakentamisen on sopeuduttava ympäröivän alueen rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen ja julkisivujäsentelyn osalta.
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.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Suunnittelutarveratkaisu LP-505-2024-00551

Liite 2. Asemapiirustus

Liite 3. Ympäristökartta

Liite 4. Sijaintikartta