

Lupatunnus LP-505-2025-00002
Kiinteistötunnus 505-409-5-1028-M0001
Kiinteistön osoite Pornaistentie 568
Hakija [REDACTED]

Toimenpide Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös: Kahdelle 6000 m²:n määrälalle rakennettavat omakotitalot (220 k-m², 1-2 krs, 1 asunto), autokatos/varastorakennus (60 k-m²) ja pihasauna (30 k-m²). Vierekkäiset rakennuspaikat ovat Nummisten kyläalueella ja Numminen-Onkimaan osayleiskaava-alueella. Kantakiinteistö rajautuu valtion Pornaistentiehen, jolle toteutetaan uusi ajoliittymä. Ei asemakaava-alueella.

Poikkeamiset Rakentaminen vastoin voimassa olevaa yleiskaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 43 §:n 1 momenttia.

Lähtökohtatiedot Hakemuksen asiakirjoja on toimitettu Mäntsälän kirjaamoon 20.12.2024. Hakemusasiakirjoja on täydennetty 25.3.2025. Käsitelty maankäyttö- ja rakennuslain aikaisena suunnittelutarveratkaisuna ja poikkeamispäätöksenä.

Rakennuspaikka:
Nummisten kylä, Pornaistentie 568
0,6 ha:n määräala 1
0,6 ha:n määräala 2
tilasta Koivisto 505-409-5-1028
pinta-ala 9.1480 ha
rekisteröity 26.04.1989

Rakennustoimenpide:
2 x Omakotitalo (220 k-m², 1-2 krs., 1 asunto)
2 x Talousrakennus (60 k-m², 1 krs.)
2 x Pihasauna (30 k-m²)

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:
Selostus rakennushankkeesta ja rakentamisen vaikutusten merkittävyydestä
"Haetaan lupaa 2:lle omakotitalo tontille.
Tontit peltomaa ja metsämaa aluilla."

Veden hankinta:
"Vesiosuuskunnan liittymät"

Viemäröinti:
"Vesiosuuskunnan liittymät"

Kulkuyhteydet:
"Valtion tieltä"

NAAPURIEN KUULEMINEN

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

SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVERATKAISU TARVITAAN

MRL 16 §, RakJ 5

VALMISTELIJAN LAUSUNTO

Hankkeen, rakennuspaikan sekä ympäristön arviointi
Hankkeet sijoittuvat Numminen-Onkimaan osayleiskaavan alueelle ja Nummisten kyläalueelle valtion Pornaistentien läheisyyteen. Kantakiinteistön noin 9,1 hehtaaria

karkeasti puolet koostuu pelloista ja loppuosa metsästä. Haetut 6000 m²:n määräalat ovat vierekkäin kantakiinteistön eteläreunalla, joille ajoyhteys toteutuisi kantakiinteistön kautta. Toinen määräaloista sijoittuu pellonpäätyyn ja toinen määräala edellisen viereen metsäisempään sijaintiin. Molemmat rakennuspaikat tukeutuisivat maisemallisesti metsäsaarekkeen näkösuojaan Pornaistentieltä tarkasteltuna. Hankkeissa määräaloille rakennettaisiin omakotitalot (220 k-m², 1-2- krs, 1 asunto), autokatokset/varastot (60 k-m²) ja pihasaunat (30 k-m²). Hankealueen läheisyydessä on useita omakotitaloja, mutta rakennuskeskittymä jää hieman etäälle kantakiinteistön suuruuden vuoksi. Kantakiinteistö sijoittuu osittain vesiosuuskunta Mustijoen vahvistetulle toiminta-alueelle, missä määräalueet sijoittuvat kiinni toiminta-alueeseen.

Määräaloilta on lähimpään Nummisten alakouluun matkaa noin 1,9 km.

Kulku rakennuspaikalle:

Kulku rakennuspaikoille tapahtuu valtion Pornaistentieltä.

Vesihuollon järjestäminen:

Rakennuspaikat eivät sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Rakennuspaikat sijaitsevat osin vesiosuuskunta Mustijoen vahvistetulla toiminta-alueella.

Hakija on ilmoittanut, että kiinteistöt liitetään vesiosuuskunnan vesi- ja jätevesiviemäriverkostoon.

Suunnittelutilanne alueella:

Uusimaa-kaava 2050:ssä (lainvoimaan 13.3.2023) määräalueet sijoittuvat

Mustijokilaakson kulttuurimaisema-alueen reunalle. Merkintää kuvaillaan seuraavasti:

"Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueet sekä maisemanähtävyydet (valtioneuvoston päätös 1995), valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet (RKY 2009), maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt (Missä maat on mainiommats 2016) sekä valtakunnalliset maisemanhoitoalueet (LSL 32 §)."

Alueen suunnittelumääräyksessä edellytetään:

"Yksityiskohtaisemmassa alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä.

Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot."

Rakennuspaikka sijaitsee oikeusvaikutteisen Numminen-Onkimaan osayleiskaavan (lainvoimaan 21.2.1994) MT-2 ja M-2 -alueiden raja-alueella, missä rakennukset sijoittuvat valtaosin M-2-alueelle.

M-2, eli maa ja metsätalousvaltainen alue:

"Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle voidaan rakentaa vain maa- ja metsätalouden ja niihin liittyvien sivuelinkeinojen rakennuksia rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Alueen rakennusoikeus on osoitettu saman maanomistajan A-, T- ja RA-alueille tai se tulee käyttää M-1 alueella."

MT-2, eli maa- ja metsätalousvaltainen alue:

"Alue on tarkoitettu tehokkaan maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alue ei maisemakuvan vuoksi sovellu asunto- ja työpaikkarakentamiseen. Alueelle voidaan rakentaa vain maa- ja metsätalouden ja niihin liittyvien sivuelinkeinojen rakennuksia rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Alueen rakennusoikeus on osoitettu saman maanomistajan A-, T- ja RA-alueille tai se tulee käyttää M-1 alueella."

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. Strateginen yleiskaava 2050 luonnoksessa (nähtävillä 18.11.2024-17.1.2025) rakennuspaikat sijoittuvat maaseutuelinkeinojen alueelle ja maakunnallisesti arvokkaalle kulttuuriympäristöalueelle. Rakennushankkeet ovat kaavaluonnoksen mukaisia. Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 tulee tämän hetkisen valmistelun pohjalta kumoamaan kunnan aiemmat oikeusvaikutteiset osayleiskaavat ja niiden mitoitukset.

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 13.9.1924 rekisteröity Koivula RN:o 5:27 (11,870 ha). Tästä tilasta on muodostettu viisi tilaa, joista kolme on rakennettu. Emätilalla on ollut kolme laskennallista rakennusoikeutta, joista kaikki kolme ovat jo rakentuneet. Emätilalla ei ole jäljellä laskennallisia rakennusoikeuksia.

Rakentamislain voimaan astuessa 1.1.2025, on emätilaperiaatteesta luovuttu lupaharkinnassa. Rakennuspaikat sijoittuvat kuitenkin oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueelle. Numminen-Onkimaan osayleiskaavan toteutumisessa on noudatettu kaavan voimaan tulosta emätilamitoitusta, minkä pohjalta rakennusmahdollisuuksia on tarkasteltu maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamisessa.

Valmistelija
Päätättäjä

Kaavasuunnittelija Juuso Muttilainen
Kuntakehityslautakunta
Mäntsälän kunta

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta ei myönnä haettua lupaa.

Päätöksen perustelut

Haetut rakennuspaikat sijaitsevat oikeusvaikutteisen Numminen-Onkimaan osayleiskaavan alueella. Osayleiskaavan rakennusmahdollisuudet tulee tarkastella emätilaperiaatteen mukaisesti. Hankkeissa poiketaan maa- ja metsätalousalueen sekä maa- ja metsätalousvaltaisen alueen määräyksistä. Poikkeamista on haettu vielä vuoden 2024 aikana saatujen asiakirjojen pohjalta, minkä vuoksi hakemus on käsitelty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena. Hakemuksen käsittely rakentamislain mukaisena ei olisi muuttanut päätöstä.

Kun otetaan huomioon emätilan laskennalliseen rakennusoikeuteen vaikuttava pinta-ala sekä emätilan alueelle jo toteutunut rakentaminen, voidaan todeta, että hanke aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Hanke vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumisen.

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

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 137 §
MRL 171

Päätöksen antaminen
Päätöspäivämäärä
Päätöksen julkipanopäivä

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.
16.4.2025
22.4.2025

Päätöksen antopäivä	23.4.2025
Oikaisuvaatimus jätettävä	viimeistään 23.5.2025
Päätös lainvoimainen	24.5.2025

Liitteet	Asemapiirros	1 kpl
	Ote alueen peruskartasta	2 kpl
	Ote yleiskaavasta	1 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 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