

Lupatunnus	LP-505-2025-00307
Kiinteistötunnus	505-410-21-606
Kiinteistön osoite	Veräjäkuja 1-8, Roinilankaari 1, Roinilankaari 3, Latolantie 6
Hakija	Mäntsälän kunta
Toimenpide	Poikkeaminen asemakaavan osoittamasta määrävästä kerrosluvusta Hyökännummen Roinilantien alueella korttelin 804 tonteilla 1–3 ja korttelin 807 tonteilla 1–8 siten, että sallitaan yksikerroksisten asuinrakennusten rakentaminen.
Poikkeamiset	Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa (nro. 252) ja siten vastoin alueidenkäyttölain 58 §:n 1 momenttia. Asemakaavasta poiketaan siten, että yksikerroksisten asuinrakennusten rakentaminen sallitaan poiketen asemakaavan osoittamasta määrävästä kerrosluvusta II korttelin 804 tonteilla 1–3. Asemakaavasta poiketaan siten, että yksikerroksisten asuinrakennusten rakentaminen sallitaan poiketen asemakaavan määrävästä kerrosluvusta lu1/2 korttelin 807 tonteilla 1–8.
Naapurien kuuleminen	Naapurialueiden maanomistajille ja haltijoille sekä niille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin poikkeaminen voi huomattavasti vaikuttaa on varattu mahdollisuus tulla kuulluiksi rakentamislain 64 §:n sekä maanäyttö- ja rakennusasetuksen 86 §:n mukaisesti. Kuulemisessa ei esitetty muistutuksia.
Lähtökohtatiedot	Poikkeamislupa kohdistuu seuraaville kiinteistöille, joilla ei sijaitse rakennuksia: 505-410-21-598 (Roinilankaari 1), 505- 410-21-597 (Roinilankaari 3), 505-410-21-596 (Latolantie 6) sekä 505-410-21-606 (Veräjäkuja 2), 505-410-21-607 (Veräjäkuja 4), 505-410-21-608 (Veräjäkuja 6), 505-410- 21-609 (Veräjäkuja 8), 505-410-21-610 (Veräjäkuja 7), 505-410-21-611 (Veräjäkuja 5), 505-410-21-612 (Veräjäkuja 3), 505-410-21-613 (Veräjäkuja 1). Alueella on voimassa Roinilantien asemakaava (nro. 252), joka on hyväksytty kunnanhallituksessa 17.5.2021 / § 118. Asemakaavassa osoitettu määrävä kerrosluku rajoittaa rakentamista siten, että yksikerroksisten asuinrakennusten rakentaminen ei ole sallittu. Erillispientalojen (AO) korttelialueen 804 tonteille 1–3 on osoitettu rakennusoikeutta 200+30 k-m² ja määrävä kerrosluku II. Erillispientalojen (AO) korttelialueen 807 tonteille 1–8 on osoitettu rakennusoikeutta 160+30 k-m² ja määrävä kerrosluku lu1/2. Kiinteistöt ovat hakijan omistuksessa. Poikkeamislupahakemus on jätetty 13.8.2025. Hakijan arvio vaikutuksista ja perustelu poikkeamiselle on, että poikkeaminen edistää asemakaavan toteutumista, sillä alueen tonttikysyntä kohdistuu lähes yksinomaan sellaisiin tontteihin, joihin voi rakentaa yhteen kerrokseen ja lähialueen toteutunut rakennuskanta on pääosin yksikerroksista. Lisäksi tonttien pinta-alat, muoto ja tasainen maasto mahdollistavat rakennusoikeuden täysimääräisen hyödyntämisen myös yhdessä tasossa.
Valmistelija Päättäjä	Kaavavalmistelija Laura Lamberg Kuntakehityslautakunta Mäntsälän kunta

Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta päättää rakentamislain ja alueidenkäyttölain sekä niiden nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun poikkeamisluvan.
Päätöksen perustelut	Poikkeamisen erityinen syy on tonttien tarkoituksen mukaisen käytön edistäminen. Poikkeamisella mahdollistetaan rakennusoikeuden hyödyntäminen yksikerroksisessa

ratkaisussa, mikä vastaa lähialueen toteutunutta rakennuskantaa ja alueen tonttikysyntää sekä siten tukee asemakaavan toteutumista.

Poikkeamisella ei vaikeuteta asemakaavan keskeisten tavoitteiden toteuttamista eikä poikkeamisen katsota aiheuttavan kohtuutonta haittaa naapurustolle. Poikkeaminen ei vaikeuta alueiden käytön muuta järjestämistä ympäristössä eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia. Poikkeaminen edistää alueen kehittymistä ja tukee alueen rakentumista. Toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Poikkeaminen täyttää rakentamislain 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset. Poikkeamisen voidaan katsoa olevan perusteltu.

Sovelletut oikeusohjeet

Alueidenkäyttölaki 58 §
Rakentamislaki 57 §, 64 §, 70 §, 178 §, 185 § ja 187 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 §, 86 § ja 88 §

Päätöksen antaminen

Tämä päätös annetaan tiedoksi rakentamislain 70 §:n mukaisesti hallintolain 62 a §:n mukaisella julkisella kuulutuksella. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä kyseisestä kuulutuksen julkaisemisajankohdasta.

Päätöspäivämäärä

17.9.2025

Päätöksen kuulutuspäivä

24.9.2025

Muutosta haettava

viimeistään 31.10.2025

Päätös lainvoimainen

1.11.2025

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 1.11.2027 saakka. Mikäli hanke vaatii rakentamisluvan, on lupa haettava tämän päätöksen voimassaoloaikana.

Jatkotoimenpiteet

Poikkeamislupa on hyödynnettävä rakentamislain 187 §:n mukaisesti kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta. Rakentamislupahakemukseen on liitettävä tämä päätös.

Liitteet

Ote alueen peruskartasta 1 kpl
Ote asemakaavasta 1 kpl

Tiedoksi

Hakija, Uudenmaan ELY-keskus

Muutoksenhakuohje

VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomainen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Päätöksen katsotaan tulleen valituksen tekemiseen oikeutettujen tietoon seitsemäntenä päivänä siitä, kun päätös on julkaistu Mäntsälän kunnan verkkosivuilla.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusajkaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Helsingin hallinto-oikeus

Postiosoite:

Radanrakentajantie 5,
00520 Helsinki

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Faksinumero: 029 56 42079

Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>. Tällöinkin valituksen on oltava perillä viimeistään valitusajanviimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös)
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset)

- vaatimusten perustelut
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.
- valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.
- postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen
- selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään. Ajantasainen tieto oikeudenkäyntimaksuista löytyy Tuomioistuinlaitoksen sivustolta. Maksuista, niiden määristä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty tuomioistuinmaksulaissa.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Mäntsälän kunnan kirjaamosta.

Mäntsälän kunnan kirjaamon yhteystiedot: Osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä

Sähköpostiosoite: kirjaamo@mantsala.fi

Kunnan palvelupiste Vinkin puhelinnumero on 040- 314 5273 ja se on avoinna arkisin ma 9-17, ti - to 9-15, pe 8.30-14. Suljettuna Vinkki on ma-pe klo 11-12.