

Lupatunnus LP-505-2025-00332
Kiinteistötunnus 505-410-21-620
Kiinteistön osoite Nurmistontie 2
Hakijat Jaana Anneli Ylönen
Veijo Ylönen

Toimenpide Poikkeaminen asemakaavan määräyksistä siten, että tontille 505-410-21-620 (Nurmistontie 2) sallitaan kaksiasuntoisen asuinrakennuksen (paritalon) rakentaminen ja rakennusoikeus korotetaan tonttitehokkuusluvusta $e=0,15$:sta $e=0,2$:een.

Poikkeamiset Haetut toimenpiteet ovat vastoin voimassa olevaa asemakaavaa (nro. 172) ja siten vastoin alueidenkäyttölain 58 §:n 1 momenttia. Asemakaavasta poiketaan siten, että sallitaan kaksiasuntoisen asuinrakennuksen toteuttaminen ja rakennusoikeuden korottaminen tehokkuuteen $e=0,20$ (n. 230 k-m²).

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 Uudenmaan ELY-keskukselta saapui lausunto, jossa todettiin, ettei Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualuetta ole tarpeen kuulla naapurina, sillä Linjatie on kiinteistön kohdalla muuttunut kunnan kaduksi.

Poikkeamislupa kohdistuu kiinteistölle 505-410-21-620 (Nurmistontie 2), jolla ei ole rakennuksia.

Alueella on voimassa Rajalantien asemakaava (nro. 172), joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 18.6.2007. Asemakaavassa on rajoitettu tonttikohtaista asuntojen lukumäärää siten, ettei kaksiasuntoinen rakennus (paritalo) ole sallittu alle 1 500 m² kokoiselle tontille. Erillispientalojen (AO-1) korttelialueen 233 tonteille on osoitettu rakennusoikeutta tonttitehokkuudella $e=0,15$.

Kiinteistö on hakijan omistuksessa. Hakija arvioi, että tontin koko (1 153 m²) on riittävä kahden asunnon rakentamiseen, piha-alueet ja autopaikat voidaan järjestää kaavamääräysten mukaisesti ja yhteinen tonttiliittymä kiinteistön 505-410-21-158 kanssa voidaan toteuttaa aiemman linjauksen mukaisesti. Paritalo tukisi hakijan mukaan kunnan asuntotarjontaa ja rakennusoikeuden korotus ($e=0,20$) vastaisi paremmin alueen muiden vastaavien tonttien tonttitehokkuutta.

Valmistelija Jouni Korhonen, arkkitehti
Päätätjä Kuntakehityslautakunta
Mäntsälän kunta

Päätösehdotus Kuntakehityslautakunta päättää rakentamislain ja alueidenkäyttölain sekä niiden nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun poikkeamisluvan.

Päätös Myönnetty

Päätöksen perustelut Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaan.

Poikkeamisella mahdollistetaan tontin tarkoituksenmukainen käyttö ja monipuolinen asuntotarjonta. Tontin koko (1 153 m²), kulmasijainti ja mutoto mahdollistavat kahden asunnon toteuttamisen siten, että piha-alueet ja pysäköinti voidaan järjestää asianmukaisesti. Liikenne hoidetaan yhdellä yhteisellä liittymällä Nurmistontielle kiinteistön 505-410-21-158 kanssa, mikä on toimiva ja liikenneturvallinen ratkaisu. Rakennusoikeuden maltillinen korotus ($e = 0,20$) on linjassa alueen uusien kaavoitettujen tonttien tonttitehokkuuden kanssa ja mahdollistaa tontin tehokkaamman käytön ilman, että alueen mittakaava tai kaupunkikuva muuttuu olennaisesti.

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

12.11.2025

Päätöksen kuulutuspäivä

18.11.2025

Muutosta haettava

viimeistään 29.12.2025

Päätös lainvoimainen

30.12.2025

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 30.12.2027 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.

Liitteet

Asemapiirros 1 kpl
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.