Lupatunnus	LP-505-2025-00351
Kiinteistötunnus	505-407-34-109
Kiinteistön osoite	Koivumäentie 13
Hakija	[redacted]

Toimenpide	Saunatalousrakennuksen (22 k-m²) rakentaminen asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle istutettavalle alueen osalle.
Poikkeamiset	Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa (nro. 130) ja siten vastoin alueidenkäyttölain 58 §:n 1 momenttia. Asemakaavasta poiketaan siten, että saunatalousrakennus sijoittuu asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle istutettavalle alueen osalle.
Naapurien kuuleminen	Hakija on kuullut naapurit. Kuulemisessa ei esitetty muistutuksia. Suoritettu kuuleminen poikkeamista koskevan hakemuksen johdosta katsotaan olevan laajuudeltaan riittävä ottaen huomioon hankkeen laajuus. Hakijan antama selvitys kuulemisesta voidaan todeta riittäväksi. (RakL 64 §, MRA 86 §)
Lähtökohtatiedot	Alueella on voimassa rakennuskaavan muutos nro. 130, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.9.1997. Erillispientalojen (AO) korttelialueen 627 ohjeelliselle tontille 3 on osoitettu tehokkuusluku e = 0,25. Asemakaavassa on osoitettu 6-10 metriä leveä istutettava alueen osa Männistöntien vastaiselle puolelle tonttia. Poikkeamislupahakemus kohdistuu kiinteistöillä MÄNTYMÄKI 505-407-34-109 (2283 m²) olevaan rakennuspaikkaan (n. 1783 m², rakennusoikeus 1783 x 0,25 = 446 k-m²) osoitteessa Koivumäentie 13. Rakennuspaikalla sijaitsee asuinrakennus ja autotalli-autokatostalousrakennus. Saunatalousrakennus (22 k-m²) sijoittuu asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle istutettavalle alueen osalle. Asemakaavan osoittama rakennusoikeus ei ylity. Saunatalousrakennus sijoittuu asemapiirustuksen mukaisesti nykyisen talousrakennuksen kanssa samansuuntaisesti. Hakijan perustelu poikkeamiselle on, että poikkeamisen myötä rakennus ei tulisi määräalalla 505-407-34-109-M602 (n. 500 m²) osoitteessa Männistöntie 1 olevan asuinrakennuksen ikkunoiden eteen. Lisäksi hakija perustelee poikkeamista siten, että kiinteistöllä 505-407-34-55 osoitteessa Männistöntie 2 oleva talousrakennus on rakennettu 4 metriä rajasta ja yhdenvertaisuuden vuoksi myös hakijan saunatalousrakennus tulisi saada rakentaa 4 metriä rajasta. Myös kiinteistöllä 505-407-54-2 osoitteessa Männistöntie 3 sijaitseva rakennus on 5 metriä rakennusalueen ulkopuolella. Hakija on arvioinut, ettei hankkeella ole merkittäviä vaikutuksia ympäristöön. Rakentamislain 57 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Rakentamislain 57 §:n 2 momentin mukaan 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se: 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.
Valmistelija	Kaavavalmistelija Laura Lamberg
Päättäjä	Kuntakehityslautakunta Kuntakehityslautakunta Mäntsälän kunta

Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta päättää rakentamislain ja alueidenkäyttölain sekä niiden nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun poikkeamisluvan asemakaavasta poikkeamiseen poikkeamispäätösehdotuksen (LP-505-2025-00351) mukaisesti.

Päätös	Myönnetty Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
Päätöksen perustelut	Poikkeamisen erityinen syy on tontin tarkoituksen mukaisen käytön edistäminen. Poikkeamisella ei vaikeuteta asemakaavan keskeisten tavoitteiden toteuttamista eikä poikkeamisen katsota aiheuttavan kohtuutonta haittaa naapurustolle. Poikkeaminen ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Toimenpide ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä poikkeaminen vaikeuta alueiden käytön muuta järjestämistä ympäristössä. 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	21.10.2025
Päätöksen kuulutuspäivä	28.10.2025
Muutosta haettava	viimeistään 4.12.2025
Päätös lainvoimainen	5.12.2025
Päätöksen voimassaolo	Tämä päätös on voimassa 5.12.2027 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. Saunatalousrakennuksen (22 k-m²) rakentaminen ei kokonsa puolesta vaadi rakentamislupaa (RakL 42 §).
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 valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- 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.