

Lupatunnus	LP-505-2026-00181
Kiinteistötunnus	505-407-2-100
Kiinteistön osoite	Ojamäentie 73
Hakija	Elisa Oyj
Toimenpide	Poikkeamislupa: 2.4554 ha:n kiinteistölle rakennettava tietoliikenteen laitetila/teollisuusrakennus (247 k-m²,1 krs.). Rakennuspaikka sijaitsee Kirkonkylän Lempivaarassa valtatie 4:n itäpuolella.
Poikkeamiset	Rakentaminen vastoin voimassa olevaa yleiskaavaa ja siten vastoin alueidenkäyttölain 42 §:ää.
Lausunnot	Pelastusviranomaisen lausunto (teoll./varastorak. ja kemikaalikohteet), 20.5.2026, Ei lausuntoa Ympäristöviranomaisen lausunto (jakeluasemat), 12.5.2026, Ei lausuntoa
Naapurien kuuleminen	Kunta on kuullut kahta naapuria. Rakennuspaikka rajautuu länsipuoleltaan valtion tieliikennealueeseen ja idässä kunnan maanomistukseen. Yksi naapuri on jättänyt hankkeesta huomautuksen. Huomautuksen sisältö liittyi hankerakennuksen sijoittamiseen liian lähelle huomauttaneen naapurin kiinteistöä, mikä voi tulevaisuudessa haitata huomauttajan kiinteistön käyttöä. Hakija on antanut vastineensa huomautukseen. Vastineessa on nostettu esille, että rakennettava rakennus sijoittuu määräysten mukaisesti riittävän kauas kiinteistön rajasta eikä aiheuta haittaa huomauttajan kiinteistön käyttöön. Vastineessa todetaan lisäksi, että rakennuksesta aiheutuva ääni jää moottoritien taustamelun alle. Rakennuksen sijoitteluun on vastineen mukaan vaikuttanut olemassa oleva tietoliikennemasto kaapeleineen, haruksineen ja elinkaari muutoksineen. Vastineessa nostettiin esille myös turvallisen kulkuyhteyden mahdollistaminen samalla huomioiden moottoritien 50 metrin suojaetäisyys. Kunta on kuullut pelastusviranomaista, ympäristöviranomaista sekä Uudenmaan elinvoimakeskusta valtion tieliikenteen osalta. Pelastusviranomainen ei lausunut hankkeesta öljyn vähäisen määrän vuoksi. Ympäristöviranomainen ei lausunut hankkeesta, mutta muistutti vähintään 10 m3:n jakelukäyttöön tulevan polttoainesäilön rekisteröintivelvollisuudesta ja ympäristösuojeluasetuksen noudattamisesta. Uudenmaan elinvoimakeskuksella ei ollut hankkeesta huomautettavaa, mikäli maantien 4 suoja-alue (50 m) täyttyy eikä hulevesiä tai puhdistettuja jätevesiä ohjata maantien sivuojaan sekä kulku kiinteistölle toteutuu yksityistien kautta.
Lähtökohtatiedot	Rakennuspaikka: Kirkonkylä, Ojamäentie 73 Kiinteistö Mäkelä 505-407-2-100 pinta-ala 2.4554 ha rekisteröity 4.5.1964 Rakennustoimenpide: Tietoliikenteen laitetila/Teollisuushallirakennus (247 k-m², 1 krs.) Kiinteistöllä sijaitsee entuudestaan tietoliikenteen masto sekä sen yhteydessä pieni laitetila (9 k-m²) Hakijan ilmoittamat lisätiedot: Selostus rakennushankkeesta ja rakentamisen vaikutusten merkittävyydestä "Rakennetaan 247m2 kokoinen tietoliikenteen laitetila." Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen

"Kiinteistön käyttötarkoitus on osayleiskaavassa AP, johon haetaan poikkeamista.

Laitetila on osa Elisan valtakunnallista runkokuituverkkoa ja se palvelee yhteiskunnan kannalta kriittistä digitaalista infrastruktuuria turvaamalla tietoliikenneverkkojen kapasiteetin, toimintavarmuuden ja häiriönsietokyvyn (ns. CER-laki). Laitetilan sijoittamisessa on huomioitava runkokuitureitin sijainti, verkkotopologia, tekniset yhteystarpeet sekä etäisyydet muihin verkkosolmuihin, minkä vuoksi teknisesti soveltuvat sijoitusvaihtoehdot ovat rajalliset. Vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja on arvioitu yhteistyössä kunnan edustajien kanssa, ja esitetty sijainti on todettu teknisesti, toiminnallisesti ja verkon jatkuvuuden kannalta tarkoituksenmukaisimmaksi."

SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA POIKKEAMISLUPA TARVITAAN

Rakentamislaki 57 §

VALMISTELIJAN LAUSUNTO

Hankkeen, rakennuspaikan sekä ympäristön arviointi
Poikkeamislupahakemuksessa on kyse tietoliikenteen infrastruktuurin kannalta tärkeästä rakennuksesta, jota on käsitelty jo ennakkoon hakijan sekä kunnan kaavoituksen ja maankäytön tahojen välillä. Kyseessä oleva rakennus on verrattain suuri 247 k-m², joka on käytännössä pieneen teollisuusrakennukseen verrattavissa. Rakennuksen sijoitteluun on esitetty hakijan osalta vaihtoehtoisia sijainteja jo ennen hakemusta ja nyt haettu rakennuspaikka oli maankäytön osalta soveltuvin sekä rakennuspaikalla että muiden kunnassa olevien mahdollisten sijoittamispaikkojen osalta.

Rakennuspaikkana on metsäinen ja mäkinen suurehko kiinteistö, joka rajautuu pohjois- ja eteläpuoliltaan rakentamattomiin metsäisiin kiinteistöihin. Kiinteistö rajautuu länsipuoleltaan vt4:n moottoritiehen, missä moottoritien ja rakennuspaikan väliin jää yhden auton levyinen yksityistie, jolta toteutetaan kulkuyhteys rakennuspaikalle. Suunniteltu rakennuspaikka sijoittuu rakennuspaikalla mäen juurelle melko tasaiselle kohdalle, minkä kohdalla on olemassa oleva liittymälevike yksityistieltä. Kiinteistöllä sijaitsee entuudestaan tietoliikennemasto ja pieni laitetila aivan sen juuressa. Nämä ovat noin 80 metrin etäisyydellä pohjoisessa rakennuspaikasta. Rakennus sijoitetaan asemapiirroksen mukaisesti 10 metrin etäisyydelle kiinteistön etelärajasta ja rakennusta ympäröivä huoltopiha jää noin 5 m etäisyydelle rajasta. Rakennukseen liittyy erillinen aidattu lauhdutinalue (n. 58 m², kolme lauhdutinta). Puoliltapäivin 11.5.2026 tehdyn maastokäynnin perusteella rakennuspaikalla esiintyy merkittävää moottoritien melua ja haettu rakennus ei käytännössä erottuisi lähimaastoon tiheän metsän vuoksi. Maston välittömässä läheisyydessä olevat harukset ja moottoritien suoja-alue rajaavat rakennuksen sijoittelua rakennuspaikalla.

Kulku rakennuspaikalle:

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu moottoritietä sivuavan huoltotien kautta, mihin hakija on hakenut selvyiden vuoksi Maanmittauslaitoksen tietoitusta. Yksitystie liittyy etelässä Ojamäentiehen.

Vesihuollon järjestäminen:

Rakennuspaikka ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Rakennukseen ei tule hakijan mukaisesti vesijohtoa, eikä rakennuksessa käytetä vettä. Pintavedet imeytetään rakennuksen länsipuolella.

Suunnittelutilanne alueella:

Uusimaa-kaava 2050:ssä (lainvoimaan 13.3.2023) rakennuspaikka sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen (Mäntsälän kirkonkylä) sekä valtakunnallisesti merkittävän kaksiajorataisen tien (Valtatie 4) läheisyyteen.

Vireillä olevassa Uudenmaan 5. vaihemaakuntakaava VISIO-kaavan luonnoksessa

hankealueelle ei ole osoitettu merkintöjä.

Hanke on maakuntakaavan mukainen.

Rakennuspaikka sijaitsee oikeusvaikutteisen Kirkonkylä 2020 osayleiskaavan (Kvalt. 16.6.2004 §40) AP, eli pientalovaltaisella alueella:

"Alue varataan pääasiassa omakoti-, paritalo- ja rivitalorakentamiseen. Alue sisältää myös asumiselle tarpeelliset palvelut ja alueen käyttöön liittyvät virkistys-, pysäköinti- ja yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä liikenneväylät. Alueelle saa sijoittaa myös asuinympäristöön soveltuvia työpaikkoja asemakaavassa tarkemmin määritellyin edellytyksin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota omaleimaisen ja viihtyisän ympäristökuvan muodostumiseen. Alueella tulee järjestää turvalliset ja sujuvat kevyen liikenteen yhteydet lähipalveluihin ja joukkoliikennepysäkeille."

Kiinteistö ja laajaa osaa sen ympäristössä on myös osoitettu uudella tai olennaisesti muuttuvalla aluemerkinällä:

"Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi tai alueen asemakaavaa on tarkoitus muuttaa. Alueen väri ja kirjainmerkintä osoittavan alueen maankäyttömuodon". Lisäksi kiinteistöä halkoo tietoliikennemaston pohjoispuolella ohjeellisen tielinjauksen merkintä, joka ei kuitenkaan kohdistu rakennuspaikan kohdalle.

Osayleiskaavan osalta on huomioitava, että kyseessä oleva rakennuspaikka sijoittuu moottoritien melualueelle, jota ei käytännössä pystytä hyödyntämään osayleiskaavan mukaiselle pääasiallisen asumisen käyttötarkoitukselle. Rakennushanke toteuttaa osaltaan kaavamääräyksen yhdyskuntateknisen huollon alueen käyttötarkoitusta.

Kiinteistö ei sijaitse asemakaava-alueella, mutta se rajautuu itäpuoleltaan asemakaava 229:een (Kvalt. 27.3.2017). Asemakaavassa kohdekiinteistöä rajaa suojaviihervyöhyke, minkä jälkeen lännempänä on osoitettu kerrostalo. Asemakaavan kokonaisvaltaisen toteutumisen esteenä on ollut moottoritiestä aiheutuva meluvaikutus asemakaavan länsiosissa. Asemakaavan mukainen asuinrakentaminen edellyttäisi meluvallia tai -aitaa, mikä maastonmuotojen ja maaperän osalta on haastava toteuttaa. Tässä suhteessa haettu tietoliikenteen rakennus ei muodosta kaavahaittaa asemakaavan lievealueella, koska aluetta on hyvin vaikea hyödyntää muuhun, kuin maa- ja metsätalouskäyttöön nykyisellään.

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. Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 ehdotuksessa (nähtävillä 4.2.- 3.3.2026) rakennuspaikka sijoittuu asuinalueelle:

"Nykyiset asuinalueet (asemakaavoitettu).

Alue varataan ensisijaisesti monipuoliselle asumiselle, sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalla elinkeinotoiminnalle. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä, turvallisia ja kestäviä elinympäristöjä ja kulkutapoja (kävely-, pyöräily ja joukkoliikenne), varmistaa hyvä saavutettavuus palveluihin sekä huomioitava ilmastonmuutokseen sopeutuminen. Alueen kehittämisessä painotetaan täydennysrakentamista ja yhdyskuntarakenteen tiivistämistä, joissa olemassa oleva infrastruktuuri ja palvelut tukevat kestävästä kasvusta. Rakentamisen tulee olla laadukasta ja ilmeeltään ympäristöönsä soveltuvaa, ja sen suunnittelussa on huomioitava alueen kulttuuri- ja luontoarvot sekä lähivirkistystarpeet. Paikallisen tilaa vaativan ja keskustahakuisen vähittäiskaupan enimmäiskoko on 4 000 k-m². Tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida alueen viherrakenne ja hulevesien luonnonmukaisen hallinnan vaatimukset. Uusien rakennuspaikkojen muodostuminen perustuu asemakaavoihin tai asemakaavamuutoksiin, jotka tukevat alueen tiivistämistavoitteita." Mäntsälän strategisen yleiskaava 2050:n on tarkoitus kumota hankealueella nykyisin voimassa oleva Kirkonkylän osayleiskaava 2020.

Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu

Rakennushanke ei itsessään muodosta uutta rakennuspaikkaa, koska kyseessä on

tietoliikenteeseen liittyvä rakennus, joka kytkeytyy osaltaan kiinteistöllä jo olemassa olevaan tietoliikennemastoon ja sen laitetilaa. Kiinteistön emätilana on tosin ollut kiinteistö 505-407-2-95 (15,160 ha, rek. 20.2.1959). Emätilan lohkoutuessa 4.5.1964, haettu kiinteistö on ollut ainoa neljästä muodostuneesta kiinteistöstä, jota ei ole lohkottu sen jälkeen. Muut muodostuneet kiinteistöt ovat jakautuneet kymmeniin asemakaavoitettuihin kiinteistöihin. Kiinteistöllä voidaan tässäkin suhteessa todeta olevan myös laskennallista rakennusoikeutta jäljellä.

Lupaehto

1) Rakentamisessa on huomioitava moottoritien suoja-alueen (50m) toteutumisesta.
2) Rakennuksen ympäristön puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon huoltopihan ulkopuolella ja erityisesti eteläisen kiinteistönrajan läheisyydessä.

Valmistelija

Kaava-suunnittelija Juuso Mutttilainen, juuso.mutttilainen(at)mantsala.fi

Päätöksen tekijä

Kuntakehityslautakunta Kuntakehityslautakunta
Mäntsälän kunta

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisluvan lupaehtojilla:
1) Rakentamisessa on huomioitava moottoritien suoja-alueen (50m) toteutumisesta.
2) Rakennuksen ympäristön puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon huoltopihan ulkopuolella ja erityisesti eteläisen kiinteistönrajan läheisyydessä.

Päätös

Myönnetty

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Päätöksen perustelut

Rakentamishanke koskee Elisa Oyj:n tietoliikenteen laitetilaa, jota tulee kokonsa perusteella arvioida ennemmin teollisuusrakennuksena. Laitetila sijoittuu samalla kiinteistöllä olemassa olevan tietoliikennemaston ja siihen sisältyvän pienen laitetilän yhteyteen. Hanke on osin voimassa olevan osayleiskaavan vastaista pääasiassa asumiseen tarkoitettulla alueella, minkä vuoksi hanke edellyttää poikkeamisluvan. Valmisteluaineistossa tarkemmin selostetusti, hankkeen sijoittelua on tarkasteltu jo ennakoon. Moottoritien meluvaikutus on merkittävä rakentamista estävä tekijä rakennuspaikalla, minkä vuoksi kaavahaittaa ei voida katsoa aiheutuvan. Myönteisen päätöksen perusteluissa rakentamishanketta on tarkasteltu huolellisesti voimassa olevaan osayleiskaavaan, vieressä olevaan asemakaavaan sekä vireillä olevaan Mäntsälän strategiseen yleiskaava 2050 ehdotukseen nähden. Yksittäisen kriittistä tietoliikenneinfrastruktuuria palvelevan laitetilän rakentamista ei voida katsoa aiheuttavan esteitä rakentamislain 57 §:n 1 momentin mukaiselle luvan myöntämiselle, kun otetaan huomioon rakennuspaikan erityinen sijainti. Hanke ei itsessään muodosta rakentamislain mukaista merkittävää rakentamista. Mikäli vastaavanlaisia rakennuksia haetaan tulevaisuudessa lisää, tarkempaa kaavallista ratkaisua voi olla tarpeen tarkastella alueen laajemman kaavavaran varmistamiseksi.

Hankkeeseen on syytä asettaa lupaehdoksi varmistuminen siitä, että moottoritien suoja-alue toteutuu. Hankkeen koko ja moottoritien liikenneturvallisuuden osalta sekä naapurin näkemän osalta puustoa on syytä säilyttää rakennuspaikalla mahdollisimman paljon.

Hakija on antanut hakemukselle erityisen syyn. Hakija on antanut vastineen rajanaapurin huomautukselle. Lausunnonantajat eivät huomauttaneet hankkeesta.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §
Alueidenkäyttölaki 42 §
Rakj 1, 2, 4

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

10.6.2026

Päätöksen kuulutuspäivä

15.6.2026

Muutosta haettava

viimeistään 22.7.2026

Päätös lainvoimainen

23.7.2026

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 23.7.2028 saakka. Mikäli hanke vaatii rakentamisluvan, on lupa haettava tämän päätöksen voimassaoloaikana.

Jatkotoimenpiteet

Tämä päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen lainvoimaisuudesta. Mikäli hanke vaatii rakentamisluvan, on lupa haettava tämän päätöksen voimassaoloaikana.

Liitteet

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

Tiedoksi

Lupa- ja valvontavirasto, huomautuksen jättänyt naapuri.

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.