

Lupatunnus LP-505-2025-00299
Kiinteistötunnus 505-407-11-200
Kiinteistön osoite Niittymäentie 315
Hankkeeseen ryhtyvä 

Toimenpide Sijoittamislupa: Noin 0,76 ha:n kokoiselle palstalle rakennettava omakotitalo. Rakennuspaikalla sijaitsevan vanhan asuinrakennuksen käyttötarkoitus muutetaan talousrakennukseksi uuden valmistuessa.

Lisäselvitykset Lähtökohtatiedot
Rakennuspaikka:
Mäntsälän kylä, Niittymäentie 315
0,76 ha:n palsta tilasta Arola 505-407-11-200
pinta-ala 7.1964 ha
rekisteröity 05.07.1949

Rakennustoimenpide:
Omakotitalo (200 k-m², 2 krs., 1 asunto)

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:
Selostus rakennushankkeesta ja rakentamisen vaikutusten merkittävydestä
"Uuden asuinrakennuksen rakentaminen tontille. Vanhalle asuinrakennukselle haetaan käyttötarkoituksen muutosta asuinrakennuksesta talousrakennukseksi.
Tontille rakennetaan uusi tieliittymä asemakuvaan mukaisesti.
Uudelle talolle tehdään porakaivo tontille, paikka tarkentuu maaperätutkimuksen perusteella."

SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SIJOITTAMISLUPA TARVITAAN

Rakentamislaki 42 §, 43 §, 45 §, 46 §

VALMISTELIJAN LAUSUNTO

Hankkeen, rakennuspaikan sekä ympäristön arviointi

Rakennetaan uusi omakotitalo (n. 200 k-m², 2 krs, 1-asunto) korvaamaan vanha arviolta vuonna 1947 rakennettu asuinrakennus (88 k-m², 2 krs., 1-asunto). Rakennuspaikalla oleva nykyinen asuinrakennus muutetaan talousrakennukseksi uuden asuinrakennuksen valmistuessa. Rakennuspaikalla sijaitsee lisäksi myös vanha lato (175 m²), vanha navetta (alakerta 208 m² ja ylinen 208 m²) ja pieni saunarakennus (9 m²). Uudisrakennuksen yhteydessä tehdään porakaivo ja jätevedet hoidetaan kiinteistökohtaisella ratkaisulla.

Rakennuspaikka sijaitsee Mäntsälän kylässä yksityisen Niittymäentien varrella. Rakennuspaikka sijaitsee pellon ympäröimässä metsäsaarekkeessa, jota sivuaa yksityistie. Uudisrakentamisen myötä rakennusjärjestyksen sallima talousrakennusten määrä ylittyisi, mutta koska maastokäynnin perusteella lato ja navetta kuuluvat maaseutumaiseen ja maatalouteen liittyvään maisemakuvaan, joten poikkeamiselle ei ole tarvetta. Vanha asuinrakennus ja saunarakennus alittavat selvästi talousrakennusten määrän. Hankkeessa siirretään ja korvataan myös rakennuspaikan ajoyhteys hieman sivummalle nykyisestä talviolta varten.

Rakennuspaikka ei sijaitse asema- tai yleiskaava-alueella, mutta se sijaitsee suunnittelutarvealueella. Rakennuspaikalta on kirkonkylän palveluihin ja kouluihin matkaa noin 5,5 km.

Kulku rakennuspaikalle:

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu rasitetien kautta yksityiseltä Niittymäentieltä.

Vesihuollon järjestäminen:

Rakennuspaikka ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

Alueella ei ole keskitettyä vesihuoltoa. Jätevesijärjestelmän tulee täyttää haja-asutusalueiden jätevesien käsittelystä annetun asetuksen (209/2011) vaatimukset.

Suunnittelutilanne alueella:

Uusimaa-kaava 2050:ssä (lainvoimaan 13.3.2023) rakennuspaikalle ei ole osoitettu aluevarausmerkintöjä. Hanke on maakuntakaavan yleisten suunnittelumääräysten mukainen.

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 luonnoksessa (nähtävillä 18.11.2024-17.1.2025) rakennuspaikka sijoittuu maaseutuelinkeinojen alueelle. Hanke on tulevan yleiskaavan mukainen.

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut yhden naapurin. Hakemuksesta ei jätetty huomautuksia.

Liitteet

Asemapiirros 1 kpl
Ote alueen peruskartasta 2 kpl

Päätös

Hyväksytty

Päätän myöntää haetun sijoittamisluvan lupapäätöksessä esitetyin ehdoin.

Päätöksen perustelut

Haettu sijoittamislupa sijoittuu olemassa olevalle rakennuspaikalle, missä uudisrakennus tukee vanhan pihapiirin maaseutumaista olotilaa mukaan lukien olemassa olevat talousrakennukset. Rakennuspaikka on lähellä kirkonkylän palveluita ja kouluja eikä aiheuta haittaa kaavoitukselle tai maankäytön suunnittelulle. Ainoa rajanaapuri ei jättänyt hankkeesta huomautuksia ja rakennuspaikka on itsessään metsäsaarekkeen suojissa.

Hankkeessa ei ole tarpeen tehdä poikkeamista rakennusjärjestyksen määräyksistä, kunhan rakennuspaikalle johtaa jatkossakin vain yksi ajoyhteys. Vanhan asuinrakennuksen käyttötarkoitus muutetaan samaa pihapiiriä hyödyntäväksi talousrakennukseksi, minkä vuoksi asuinrakennuksia ei voi lohkoa erillisiksi rakennuspaikoiksi.

Hanke täyttää rakentamislain 45 §:n mukaiset sijoittamisen edellytykset muualla kuin asemakaava-alueella.

Hanke sijaitsee alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, missä sijoittumisen edellytyksistä säädetään rakentamislain 46 §:ssä.

Haettu rakentamishanke:

- 1) ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;
 - 2) ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;
 - 3) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.
- Hanke ei vaaranna maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteutumista.

Rakentamislain 43 §:n mukaisen rakentamisluvan sijoittamisen edellytykset ovat olemassa.

Sovelletut oikeusohjeet

RakL 42 §, 43 §, 45 §, 46 §

Lupaehto

1. Uuden asuinrakennuksen käyttöönoton yhteydessä vanhan asuinrakennuksen käyttötarkoitus tulee muuttaa talousrakennukseksi tai muutoin järjestää siten, että

kiinteistöllä on enintään yksi asuinrakennus ja sitä tukevia talousrakennuksia tai saunoja.

2. Uuden tieyhteyden rakentuessa, vanha ajoyhteys tulee poistaa käytöstä siten, että rakennuspaikalle on vain yksi ajoyhteys.

Käsittelijä
Päätätjä

Kaavasuunnittelija Juuso Mutttilainen
Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerus
Mäntsälän rakennusvalvonta

Päätöspäivämäärä
Päätöksen kuulutuspäivä
Muutosta haettava
Päätös lainvoimainen
Päätöksen voimassaolo

15.8.2025
18.8.2025
viimeistään 24.9.2025
25.9.2025
Rakennustyöt on aloitettava viimeistään 25.9.2028 ja saatettava loppuun 25.9.2030 mennessä. Lupa raukeaa, mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

Muutoksenhakuohje

Tähän päätökseen tyytymätön asianosainen voi tehdä asiasta kirjallisen oikaisuvaatimuksen.

OIKAISUVAATIMUSOHJE

Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Päätöksen katsotaan tulleen asianomaisen tietoon seitsemäntenä päivänä hallintolain (434/2003) 62 a §:n tarkoittaman julkisen kuulutuksen julkaisemisajankohdasta.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- oikaisun vaatijan nimi ja yhteystiedot
- päätös, jota se koskee
- miltä osin oikaisua päätökseen vaaditaan ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- vaatimusten perustelut
- se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon asiaa koskevat ilmoitukset ja asiakirjat voidaan lähettää.

Oikaisuvaatimus on oikaisuvaatimuksen tekijän, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Oikaisuvaatimus liitteineen ja selvityksineen on toimitettava määräajan puitteissa ennen virka-ajan päättymistä. Oikaisuvaatimus voidaan lähettää myös postitse tai lähetin välityksellä.

Tällöin oikaisuvaatimus on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille määräajassa ennen virka-ajan päättymistä.

Viranomaisen, jolle vaatimus tehdään:

MÄNTSÄLÄN KUNTA

Kuntakehityspalvelut

Heikinkuja 4

04600 Mäntsälä

Faksi: (019) 264 5212

Sähköposti: kirjaamo@mantsala.fi