

Lupatunnus LP-505-2025-00380
Kiinteistötunnus 505-410-27-34
Kiinteistön osoite Keravanjärvenranta 205
Hakija [REDACTED]

Toimenpide Poikkeamispäätös ja sijoittamislupa: 5200 m²:n kiinteistölle rakennettava omakotitalo ja talousrakennus. Rakennuspaikka sijaitsee Ohkolan kylässä yksityisen Keravanjärvenrannan varrella. Ei asemakaava-alueella.

Poikkeamiset Rakentaminen ranta-alueelle ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennuslupan myöntämisen perusteena (MRL 72 §:n 1 mom. ja 2 mom.)

Naapurien kuuleminen Kunta on kuullut kuutta naapuria, joista kaksi sijoittuu Hyvinkään puolelle. Yksi naapuri jätti huomautuksen, joka liittyi tiealueen merkintään. Hakija on ilmoittanut, että tieasia huomioidaan.
Kunta kuuli lisäksi Keski-Uudenmaan ympäristökeskusta hankkeen sijoituessa pohjavesialueelle. Tiivistettynä ympäristökeskus lausui jätevesijärjestelmän tasovaatimuksista, hulevesien johtamisen erityishuomioista sekä katsoi lähtökohtana, että vakituisen asutuksen määrän lisääminen Keravanjärven ranta-alueella ei ole toivottava vesienhoidon tavoitteiden kannalta.

Lähtökohtatiedot Rakennuspaikka:
Ohkolan kylä, Keravanjärvenranta 205
Kiinteistö Louhipirtti 505-410-27-34
pinta-ala 0,52 ha
rekisteröity 8.12.1965

Rakennustoimenpide:
Omakotitalo (200 k-m², 1 krs., 1 asunto)
Talousrakennus (100 k-m², 1 krs.)

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:
Selostus rakennushankkeesta ja rakentamisen vaikutusten merkittävyydestä
"Poikkeama. Rakennus tulee alle 200m päähän rantaviivasta. Alueella on kuitenkin jo ympäri vuoden asuttavia kiinteistöjä.
Kiinteistölle tulee kuivakäymälä ja Harmaat vedet imeytetään maastoon ja mikäli se ei ole mahdollista niin tehdään umpikaivo harmaalle vedelle.
Puustoa tontilla ei ole lukuun ottamatta muutamaa puuta tontin laidalla. Hulevesien rakentamis- ja käyttöaikana hulevesien johtaminen suunnitellaan siten ettei ne kuormita järveä tai aiheuta pohjaveden pilaantumisen vaaraa."

SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SIJOITTAMISLUPA JA POIKKEAMISPÄÄTÖS TARVITAAN

Rakentamislaki 42 §, 43 §, 45 §, 46 § & 57 §
Alueidenkäyttölaki 72 §

VALMISTELIJAN LAUSUNTO

Hankkeen, rakennuspaikan sekä ympäristön arviointi
Kyseessä on 5200 m²:n suuruinen kiinteistö Ohkolan maarekisterikylässä Keravanjärven pohjoispuolella. Hankkeen tarkoituksena on rakentaa yksiasuntainen omakotitalo (200 k-m², 1 ½ krs.) ja talousrakennus (100 k-m², 1 krs.).

Rakennuspaikka rajautuu länsireunaltaan Hyvinkäähän. Rakennuspaikka sijoittuu yksityisen Keravanjärvenranta-tien pohjoispuolelle noin 90 metrin etäisyydelle Keravanjärven rantaviivasta ns. toiseen riviin rannasta. Rakennuspaikka ei suoraan

tukeudu rantamaisemaan naapurikiinteistöjen rakennuskannan puolesta. Kiinteistön katsotaan olevan rakennusoikeudellinen, koska sillä sijaitsee vanhan sittemmin puretun lomarakennuksen yhteydessä ollut neljän huoneen suuruinen majoitusrakennus, jonka tilalle uudisrakennus on tarkoitus rakentaa. Rakennuspaikka on osin metsäinen ja lievästi rinteinen, missä on myös pieni avoin kohta. Välittömässä läheisyydessä on loma-asutusta. Rakennuspaikan katsotaan olevan tällä hetkellä loma-asutuskäytössä, minkä vuoksi vakituisen asuinrakentamisen osalta hanketta tarkastellaan käyttötarkoituksen muutoksena.

Keravanjärvi on hyvässä ekologisessa tilassa eikä järven ranta-alueelle ole osoittautunut rakentamispainetta. Kiinteistöllä sijainnut lomarakennus ja erityisesti suurehko säilynyt majoitusrakennus varaavat rantaviivaa nykyisellään, eikä uudisrakennukset muodosta maisemahaittaa. Keravanjärven rannalla on vakituista asutusta entisestään. Rakennuspaikalta on lähimpään Ohkolan alakouluun matkaa noin yhdeksän kilometriä.

Kulku rakennuspaikalle:

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu yksityisen Keravanjärvenrannan kautta. Rasitetie kulkee kiinteistön läpi, joka tulee huomioida rakentamisolosuhteissa.

Vesihuollon järjestäminen:

Rakennuspaikka sijaitsee 2-luokan pohjavesialueella.

Alueella ei ole keskitettyä vesihuoltoa. Jätevesijärjestelmän tulee täyttää haja-asutusalueiden jätevesien käsittelystä annetun asetuksen (209/2011) vaatimukset. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus on lausunnossaan ottanut kantaa vesihuoltokysymyksiin, jotka voidaan huomioida rakentamisolosuhteissa.

Suunnittelutilanne alueella:

Uusimaa-kaava 2050:ssä (lainvoimaan 13.3.2023) rakennuspaikka on osoitettu pohjavesialueeksi. Merkinnän kuvaus:

"Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan vedenhankintaa varten tärkeitä ja vedenhankintaan soveltuviksi luokitellut pohjavedet. Ominaisuusmerkinnällä osoitetaan myös pohjavesialueet, joiden turvaaminen on pintavesi- ja maaekosysteemin kannalta tarpeellista."

Suunnittelumääräys:

"Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden laatua, määrää tai vedenhankintakäyttöä. Pohjavesialueiden maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon Uudenmaan maakuntaa koskeva vesienhoitosuunnitelma. Tavoitteena tulee olla pohjaveden laatua ja antoisuutta uhkaavien riskien vähentäminen. Yksityiskohtaisemman suunnittelun tulee perustua suunnittelualueella tehtyihin maaperä- ja pohjavesitutkimuksiin ja siinä tulee huomioida vesilain mukaiset suoja-alueet. Pohjavesialueen tarkka raja-alue tulee tarkistaa yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä."

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 ja pohjaveden alueelle. Hanke on tulevan yleiskaavan mukainen.

Lupaehto

1.) Rakentamisen on sopeuduttava ympäröivän alueen rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, väriyksen ja julkisivujäsentelyn osalta.

2) Tieliihtymän leveys tulee huomioida, kuten se on rasitesopimuksessa.

Valmistelija
Päätättäjä

Kaavasuunnittelija Juuso Muttilainen
Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerus
Mäntsälän kunta

Päätös

Myönnetty

Päätän myöntää haetun sijoittamisluvan ja poikkeamispäätöksen lupaehdolla:

1.) Rakentamisen on sopeuduttava ympäröivän alueen rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen ja julkisivujäsentelyn osalta.

2) Tieliittymän leveys tulee huomioida, kuten se on rasitesopimuksessa.

Päätöksen perustelut

Haettu poikkeamispäätös ja sijoittamislupa sijoittuu rakennuspaikalle, joka katsotaan rantarakentamiseksi ns. toiseen riviin rannasta. Kiinteistö on rakennettu. Rakennuspaikan läheisyydessä on loma-asutusta, mutta Keravanjärven ranta-alueella on myös vakituista asutusta. Rakennushanke parantaa kiinteistön ylläpitämistä, missä nykyinen majoitusrakennus lähestyy purkukuntoista. Rakennuskohteen vesi- ja jätevesiratkaisut voidaan toteuttaa myöhemmässä rakentamislupavaiheessa huomioimaan alueen erityisominaisuudet. Alueelle ei ole haettu sijoittamiseen liittyviä lupia tai käyttötarkoituksen muutoksia useisiin vuosiin, mikä tukee yksittäisen poikkeamisen myöntämistä.

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.

Rakentamislain 57 §:n mukaiset poikkeamisluvan edellytykset täyttyvät ja hakija on antanut erityisen syyn hankkeelle.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 43 §, 45 §, 46 § & 57 §

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

7.10.2025

Päätöksen kuulutuspäivä

8.10.2025

Muutosta haettava

viimeistään 14.11.2025

Päätös lainvoimainen

15.11.2025

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 15.11.2027 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

Ote alueen peruskartasta 2 kpl

Tiedoksi

Hakija, Uudenmaan ELY-keskus, huomautuksen jättänyt naapuri.

Muutoksenhakuohje**Oikaisuvaatimusoikeus**

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka oikaisuvaatimusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta myös, jos muutoksenhaku on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan edun vuoksi.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Mäntsälän kunnan kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä. Sähköpostina toimitetun oikaisuvaatimuskirjelmän on oltava toimitettu niin, että se on käytettävissä kunnan vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä.

Päätöksen katsotaan tulleen oikaisuvaatimuksen 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. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Oikaisuvaatimus on toimitettava oikaisuvaatimusajan kuluessa kirjallisesti seuraavalle viranomaiselle:
Mäntsälän kunta

Yhteystiedot:
Kuntakehityslautakunta
Heikinkuja 4
04600 Mäntsälä
Faksi: (019) 264 5212
Sähköposti: kirjaamo@mantsala.fi

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisua haetaan
- miten päätöstä haetaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi, postiosoite ja puhelinnumero
- kotikunta

Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Oikaisuvaatimukseen on liitettävän asiakirjat, joihin oikaisuvaatimuksen tekijä vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole aikaisemmin toimitettu Mäntsälän kunnan rakennusvalvontaan. Oikaisuvaatimuksen lähettäminen postitse tai sähköpostin välityksellä on lähettäjän vastuulla.

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