

Lupatunnus LP-505-2026-00053
Kiinteistötunnus 505-402-2-9
Kiinteistön osoite Kirveskalliontie 26
Hakija [REDACTED]

Toimenpide Poikkeamislupa: 4,73 ha:n kiinteistölle rakennettava omakotitalo. Rakennuspaikka sijaitsee Herman Onkimaan kylässä yksityisen Kirveskalliontien varrella.

Poikkeamiset Rakentaminen vastoin voimassa olevaa yleiskaavaa ja siten vastoin alueidenkäyttölain 42 §:ää.

Naapurien kuuleminen Hakija on kuullut kolmea naapuria. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Lähtökohtatiedot Rakennuspaikka:
Herman Onkimaan kylä, Kirveskalliontie 26
Kiinteistö Jokiniitty 505-402-2-9
Pinta-ala 4,73 ha
Rekisteröity 18.4.1950

Rakennustoimenpide:
Omakotitalo (n. 190 k-m², 1 krs, 1 asunto)
Autotalli (60 k-m², 1 krs.)

Rakentamisen enimmäismäärä rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Hakijan ilmoittamat lisätiedot:
Selostus rakennushankkeesta ja rakentamisen vaikutusten merkittävyydestä
"Poikkeamislupaa haetaan, koska rakennuspaikka sijoittuu M-2 sekä RA alueille.
Hankkeessa rakennetaan vakituiseen asumiseen tarkoitettu noin 190 m² yksikerroksinen omakotitalo, erillinen noin 60 m² autotallirakennus sekä varaus noin 30 m² puulämmitteiselle pihasaunalle. Rakennukset sijoittuvat osittain molemmille kaava-alueille.
Rakennuspaikka sijaitsee noin 200 metrin etäisyydellä Isojärven rantaviivasta."

Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen
" Rakennusten sijainnit on valittu rakennuspaikan olosuhteet huomioon ottaen, ja se muodostaa kiinteistölle toimivimman ja tarkoituksenmukaisimman kokonaisuuden. Sijoittelussa on huomioitu maaston ominaisuudet, olemassa oleva tieyhteys, rakennusten keskinäinen toimivuus sekä pihajärjestelyt.
Rakennuspaikka sijaitsee noin 200 metrin etäisyydellä Isojärven rantaviivasta, joten rakentaminen ei kohdistu varsinaiselle rantavyöhykkeelle eikä heikennä rannan maisema-, luonto- tai virkistysarvoja.
Kiinteistö on pinta-alaltaan noin 4,5 hehtaaria, mikä mahdollistaa rakentamisen väljästi ja ympäristöön hyvin sopeutuen. Rakennukset sijoittuvat olemassa olevan kulkuyhteyden yhteyteen, mikä vähentää uusien tiejärjestelyjen tarvetta. Kiinteistöllä sijaitseva vanha pihattorakennus puretaan ennen rakennustöiden aloittamista.
Rakennuksille toteutetaan oma talousvesikaivo sekä asianmukainen jätevesijärjestelmä voimassa olevien ympäristömääräysten mukaisesti.
Rakennus toteutetaan vakituiseksi kodiksi. Tavoitteena on rakentaa pitkäaikainen perhekoti luonnonläheiseen ympäristöön. Työmatkat sekä päivittäiset asiointiyhteydet ovat kohtuulliset.
Hanke ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, alueiden käytön muulle järjestämiselle, luonnonsuojelulle, rakennetulle ympäristölle eikä maisemalle. Rakentaminen ei myöskään aiheuta kohtuutonta haittaa naapureille."

SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA POIKKEAMISLUPA TARVITAAN

Rakentamislaki 57 §

VALMISTELIJAN LAUSUNTO

Hankkeen, rakennuspaikan sekä ympäristön arviointi
Hankkeen tarkoituksena on rakentaa omakotitalo (n. 190 k-m², 1 krs., 1-asunto) Herman Onkimaan kylään Isojärven itäpuolelle. Kyseessä on suurehko kiinteistö, jolla sijaitsee entuudestaan vanha purettavaksi suunniteltu pihattorakennus. Varsinainen rakennuspaikka sijoittuu melko tasaiselle ja avoimelle kohdalle metsän reunaan. Valmistelijan 5.8.2026 tekemän maastokäynnin perusteella rakennuspaikalle oli olemassa oleva ajoyhteys asemapiirroksen mukaisen pihatien kohdalla. Pihattorakennuksessa oli kolme hevosta ja kiinteistöä oli ilmeisesti käytetty hevosten laiduntamiseen. Tulevan rakennuksen osalta rakennuspaikka sopeutui ympäröivään maisemaan. Rakennuspaikka ei tukeudu etäisyyden tai maaston perusteella Isojärven rantaan eikä kiinteistön itäpuolella sijaitsevaan puroon, johon on noin 100 metriä. Lähimpään kouluverkon mukaiseen Sääksjärven alakouluun matkaa noin 7,7 km ja Nummisten kouluun noin 7,1 km. Kirkonkylän palveluihin on noin 12 km.

Kulku rakennuspaikalle:

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu yksityisen Kirveskalliontien kautta olemassa olevan tieliittymän kautta.

Vesihuollon järjestäminen:

Rakennuspaikka ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Rakennuspaikka sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella. Talousveden hankinta ja jätevesien käsittely järjestetään kiinteistökohtaisesti. Tarkemmat ratkaisut esitetään rakentamisluvan yhteydessä.

Suunnittelutilanne alueella:

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

Rakennuspaikka sijaitsee oikeusvaikutteisen Numminen-Onkimaan osayleiskaavan RA eli loma-asuntojen alueella: "Alueelle voidaan rakentaa loma-asuntoja rakennusjärjestyksen mukaisesti. Rakennuspaikan kohdalle on osoitettu laskennallinen rakennusoikeus. Suurin osa kiinteistöstä sijaitsee osayleiskaavan M-2, eli maa- ja metsätalousvaltaisella alueella: "Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle voidaan rakentaa vain maa- ja metsätalouden ja niihin liittyvien sivuelinkeinojen rakennuksia. Rakennusjärjestyksen mukaisesti alueen rakennusoikeus on sijoitettu saman maanomistajan A-, T- ja RA-alueille tai se tulee käyttää M-1-alueella.". Osayleiskaavassa kyseinen RA-alue on selvästi irrallaan muista lähialueen RA-alueista, jotka tukeutuvat selvästi Isojärven rantaan. Osayleiskaavassa RA-alueeksi on osoitettu karkeasti yhden rakennuspaikan kokoinen alue, joka vastaa nyt haettua rakennuspaikkaa. Tälle rakennuspaikalle on osoitettu osayleiskaavassa laskennallinen rakennusoikeus. Rakennuspaikan läheisyyteen on osoitettu yksittäisiä A-alueita, joita tarkastelemalla voidaan katsoa, että vakituisen omakotitalon rakentaminen kyseessä olevalle rakennuspaikalle ei ole yleiskaavan tavoitteiden vastainen.

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 maaseutuelinkeinojen alueelle. Hanke on tulevan yleiskaavan mukainen.

Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu

Rakennuspaikalle on osoitettu osayleiskaavassa laskennallinen rakennusoikeus. Kiinteistö on myös ns. oma itsenäinen emätilansa, jolle sisältyy kaavan mitoituksen mukaisesti rakennusoikeus. Poikkeamiseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien yhdenvertaisuuden kohtelua muiden vastaavassa asemassa olevien kiinteistöjen osalta.

Valmistelija

Kaavasuosittelija Juuso Muttilainen, juuso.muttilainen@mantsala.fi

Päätätjä Kuntakehityslautakunta Kuntakehityslautakunta
Mäntsälän kunta

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisluvan

Päätös

Myönnetty

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Päätöksen perustelut

Haettu poikkeamislupa omakotitalolle sijoittuu Numminen-Onkimaan osayleiskaavan loma-asumiselle osoitetulle rakennuspaikalle, jolle on kaavan laatimisen yhteydessä osoitettu laskennallisen rakennusmahdollisuus. Osayleiskaavan muut loma-asumiselle varatut alueet on osoitettu Isojärven rantaan tukeutuviksi. Kiinteistö rajautuu Isojärven lahteen, mutta tarkempi rakennuspaikka on yli 200 metrin etäisyydellä rantaviivasta eikä tukeudu rannan vaikutusalueeseen väliin jäävän metsän vuoksi. Kyseessä oleva rakennuspaikka kytkeytyy selvemmin kaavan muihin vakituisen asuinrakentamisen saarekkeisiin samalla alueella. Rakennuspaikan itäpuolella on puro, johon on noin 100 metriä. Maastokäynnin perusteella suunniteltu rakennuspaikka ei tukeudu tämän vesistön ranta-alueelle. Rakennuspaikalle on noin 700 metriä Onkimaantieltä. Hakija on perustellut poikkeamisen tarvetta ja kuvaillut hankkeelle erityisiä syitä, jotka tukevat poikkeamisen myöntämistä.

Rakentamislain 57 §:n 1 momentin mukaisesti lupaa ei 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.

Hankkeesta ei aiheudu yllä olevia haittoja. Hankkeelle on olemassa erityiset syyt.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §
Alueidenkäyttölaki 72 §
Rakj 1, 2, 4 & 5

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

26.8.2026

Päätöksen kuulutuspäivä

31.8.2026

Muutosta haettava

viimeistään 7.10.2026

Päätös lainvoimainen

8.10.2026

Päätöksen voimassaolo

Tämä päätös on voimassa 8.10.2028 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, hakija

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.