

Kuntakehityslautakunta

---

Aika 17.04.2024 klo 17:00 - 19:55

Paikka Kunnantalo, valtuustosali

Käsitellyt asiat

| §    | Otsikko                                                                                                            | Sivu |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| § 36 | Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus                                                                           | 3    |
| § 37 | Pöytäkirjantarkastajien valinta                                                                                    | 4    |
| § 38 | Työjärjestyksen hyväksyminen                                                                                       | 5    |
| § 39 | Tasalan alueen asemakaava ja asemakaavamuutos /<br>Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen                          | 6    |
| § 40 | Vuotavantie 1 asemakaavamuutos / Kaavatyön käynnistäminen                                                          | 14   |
| § 41 | Kotokartanon asemakaavamuutoksen lakkauttaminen                                                                    | 15   |
| § 42 | Karhulanmäen asemakaavamuutoksen lakkauttaminen                                                                    | 16   |
| § 43 | Kaavoituskatsaus 2024                                                                                              | 17   |
| § 44 | Suunnittelutarveratkaisu / Kiinteistölle 505-410-5-57<br>rakennettava omakotitalo ja autotalli / Ohkolantie 355    | 18   |
| § 45 | Maanvuokrasopimuksen uusiminen / kiinteistön Urheilupuisto<br>505-407-73-44 määräala / KL 633-1 osa / Koulupolku 3 | 20   |
| § 46 | Osavuosikatsaus 1/2024 maankäyttö, asuminen ja liikenne -<br>tulosalue                                             | 21   |
| § 47 | Otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset                                                               | 22   |
| § 48 | Ilmoitusasiat                                                                                                      | 23   |

## Osallistujat

|        | Nimi                     | Tehtävä                    | Lisätiedot |
|--------|--------------------------|----------------------------|------------|
| Läsnä  | Kosonen Jyrki            | Puheenjohtaja              |            |
|        | Toivonen Tero            | I varapuheenjohtaja        |            |
|        | Eerola Asko              | Jäsen                      |            |
|        | Heikkilä Teuvo           | Jäsen                      |            |
|        | Inkinen Juha             | Jäsen                      |            |
|        | Teppinen Marja           | Jäsen                      |            |
|        | Laine Tytti              | Jäsen                      |            |
|        | Vikman-Kanerva Merja     | Varajäsen                  |            |
|        | Niemi-Korpi Eemil        | Varajäsen                  |            |
| Poissa | Warras-Stjernvall Annika |                            |            |
| Muu    | Kokko Eero               | Kunnanhallituksen edustaja |            |
|        | Särkijärvi Säde          | Nuorisovaltuuston edustaja |            |
|        | Karvonen Elias           | Nuorisovaltuuston edustaja |            |
|        | Gummerus Vesa            | Esittelijä                 |            |
|        | Vaenerberg Tuula         | Pöytäkirjanpitäjä          |            |
|        | Ketoja Lasse             | Asiantuntija               |            |

## Allekirjoitukset

|                       |                                         |                                        |
|-----------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|
|                       | Jyrki Kosonen<br>puheenjohtaja          | Tuula Vænerberg<br>pöytäkirjanpitäjä   |
| Käsitellyt asiat      | 36 - 48                                 |                                        |
| Pöytäkirjan tarkastus |                                         |                                        |
|                       | Teuvo Heikkilä<br>pöytäkirjantarkastaja | Tero Toivonen<br>pöytäkirjantarkastaja |

## Pöytäkirjan nähtävilläpito

Yleinen tietoverkko 23.04.2024 13:00

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Kuntakehityslautakunta 17.04.2024 § 36

Päätösehdotus Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

**Pöytäkirjantarkastajien valinta**

Kuntakehityslautakunta 17.04.2024 § 37

Päätösehdotus Valitaan pöytäkirjantarkastajiksi Teuvo Heikkilä ja Tero Toivonen

Päätös Pöytäkirjantarkistajiksi valittiin Teuvo Heikkilä ja Tero Toivonen.

**Työjärjestyksen hyväksyminen**

Kuntakehityslautakunta 17.04.2024 § 38

Hallintosäännön mukaan asiat käsitellään esityslistan mukaisessa järjestyksessä, jollei toimitella toisin päätä.

Ennen asioiden käsittelyä kuullaan asiantuntijoiden esitykset seuraavista asioista:

-Kuntamaisema, joka on kuntapalveluiden talouden suunnittelun ja seurannan, kuntalaskutuksen, tuotteistamisen sekä raportoinnin väline / Controller Mirella Bitter

-Kapulin korttelin 2314 rakennushankkeen esittely  
-Keskustelua Linnalan yritysalueen tulevasta hankkeesta

Päätösehdotus

Hyväksytään esityslistan mukainen työjärjestys.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

|                        |      |            |
|------------------------|------|------------|
| Kuntakehityslautakunta | § 34 | 19.04.2023 |
| Kuntakehityslautakunta | § 76 | 20.09.2023 |
| Kuntakehityslautakunta | § 14 | 14.02.2024 |
| Kuntakehityslautakunta | § 30 | 13.03.2024 |
| Kuntakehityslautakunta | § 39 | 17.04.2024 |

## **Tasalan alueen asemakaava ja asemakaavamuutos / Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen**

Kuntakehityslautakunta 17.08.2022 § 91

Hyökännummen taajaman kehittäminen etenee. Nyt käynnistettävä asemakaavahanke on osa laajempaa kokonaisuutta, jolla Hyökännummen koulun ja Linjatie väliset alueet taajaman itäosassa rakentuvat. Kokonaisuus on vaiheistettu osahankkeiksi 1,2 ja 3, joista Roinilantien asemakaava on osahanke 1, ja sen rakentuminen on alkanut. Kokonaisuus ja osahankkeet on kuvattu kaavoituskatsauksissa vuodesta 2019 lähtien. Tämä nyt käynnistettävä osahanke 2 nimetään Tasalan asemakaavaksi.

Kaava-alue sijaitsee 17 kilometrin päässä Mäntsälän kirkonkylästä Hyökännummen taajamassa Ohkolan maarekisterikylässä. Kaava-alue on kiinteistöt 505-410-21-517 Hannunpelto, 505-410-21-429 Tasala ja 505-410-21-428 Takala. Mäntsälän kunta omistaa kiinteistöt. Kaava-alueen pinta-ala on noin 9,9 hehtaaria. Kaava-alueen raja-alue voi tarkentua kaavatyön edetessä.

Kaava-alue sijoittuu Hyökännummen taajaman keskiosan itäiselle laidalle. Linjatielle ja Ohkolantielle on matkaa alle puoli kilometriä. Ympäröivät kaava-alueet etelän, lännen ja pohjoisen suunnilla ovat toteutuneet tai toteutumassa kaavan mukaisina. Hyökännummen koulu on viereisellä tontilla. Idän puoleiset alueet ovat asemakaavoittamatonta maatalousmaata. Nykytilassaan kaava-alue on viljeltyä peltoa. Kaava-alue on asemakaavoittamaton.

Tasalan asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle asumista sekä tarpeelliset ja riittävät liikenneyhteydet ja virkistysalueet. Alueen rakennustehokkuus päätetään kaavoituksen edetessä.

Kuntakehityslautakunnan toimintasäännön mukaan kuntakehityslautakunta päättää asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta. Hallintosäännön mukaan kunnanhallitus päättää asemakaavojen ja niiden muutosten käynnistämisestä sekä asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Valmistelija/Lisätietoja: kaavainsinööri Mari Niinistö, p. 040 314 5968

### **Kuntakehitysjohdajan päätösesitys**

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että Tasalan asemakaavatyö käynnistetään ja asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot.

**Päätös:** Hyväksyttiin esityksen mukaan.

|                        |      |            |
|------------------------|------|------------|
| Kuntakehityslautakunta | § 34 | 19.04.2023 |
| Kuntakehityslautakunta | § 76 | 20.09.2023 |
| Kuntakehityslautakunta | § 14 | 14.02.2024 |
| Kuntakehityslautakunta | § 30 | 13.03.2024 |
| Kuntakehityslautakunta | § 39 | 17.04.2024 |

## Liite 1. Tasalan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kunnanhallitus 29.08.2022 § 170

Kunnanjohtajan päätösesitys

Kunnanhallitus päättää, että Tasalan asemakaavatyö käynnistetään ja

asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Käsittely: Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan. Lisäksi päätökseen lisättiin: Vireillä olevia asemakaavahankkeita tulee esitellä järjestettävissä kuntalaisilloissa tänä syksynä sekä ottaa esittelyt pysyvämminkin käytäntöön kuntalaistapaamisissa.

Kuntakehityslautakunta 19.04.2023 § 34

Tasalan asemakaavaluonnos (päiväty 12.4.2023) on valmistunut ja se asetetaan nähtäville.

Tasalan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 21.9 – 17.10.2022 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin lausunto Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta ja kaksi yksityistä mielipidettä. Lausunto ja mielipiteet on otettu huomioon kaavaluonnoksen ratkaisussa. Lausunnot ja niihin vastineet on esitelty kaavaselostuksessa.

Kaavaratkaisu on Hyökännummen osayleiskaavan mukainen ja se osoittaa alueelle asumisen korttelialueet, sisäiset kadut ja muut kulkuyhteydet sekä laajan lähivirkistysalueen. Korttelialueita ei ole vielä luonnosvaiheessa tarpeen esittää tonttikohtaisesti.

Kaavaluonnos mahdollistaa noin 20 pientalotonttia ja 7 rivitalotonttia. Yksi tonteista voidaan toteuttaa ryhmärakentamisen periaattein. Rakennusoikeuden enimmäismäärä osoitetaan korttelikohtaisella tehokkuusluvulla. Tehokkuusluku tulee tarkentumaan kaavaehdotukseen ja se vaihtelee välillä 0,2 – 0,3. Kortteleiden rakentamista ja toimintojen

|                        |      |            |
|------------------------|------|------------|
| Kuntakehityslautakunta | § 34 | 19.04.2023 |
| Kuntakehityslautakunta | § 76 | 20.09.2023 |
| Kuntakehityslautakunta | § 14 | 14.02.2024 |
| Kuntakehityslautakunta | § 30 | 13.03.2024 |
| Kuntakehityslautakunta | § 39 | 17.04.2024 |

sijoittamista ohjataan luonnosvaiheessa yleismääräyksillä.  
Asemakaavaluonnoksella alueelle muodostuu rakennusoikeutta yhteensä noin 13 000 k-m<sup>2</sup> ja aluetehokkuus on 0,16.

Lähivirkistysalue on laaja, noin neljäsosa kaava-alueesta.  
Lähivirkistysalueella toteutetaan Hyökännummen koulun ja Linjatien välinen kevyenliikenteen väylä, hulevesien käsittelyn ja viivytyksen altaat sekä puiston toimintoja. Alueen käyttö tarkentuu ehdotusvaiheessa.

Alueelle osoitetaan viisi katua, jotka nimetään ehdotusvaiheessa.  
Nähtävillä olon yhteydessä osallisilta pyydetään nimiehdotuksia.

Kuntakehityslautakunnan toimintasäännön mukaan kuntakehityslautakunta päättää asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta. Luonnos (päivätty 12.4.2023) asetetaan nähtäville mielipiteiden saamiseksi. Luonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot.

|               |                                                                                                                                                                               |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valmistelija  | kaavainsinööri Mari Niinistö, mari.niinisto(at)mantsala.fi                                                                                                                    |
| Esittelijä    | Kuntakehitysjohdaja Gummerus Vesa                                                                                                                                             |
| Päätösehdotus | Kuntakehityslautakunta päättää Tasalan asemakaavaluonnoksen (päivätty 12.4.2023) nähtäville asettamisesta mielipiteiden saamiseksi ja pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. |
| Käsittely     | Asko Eerola esitti asian palauttamista valmisteluun. Merja Vikman-Kanerva kannatti esitystä.                                                                                  |
| Päätös        | Lautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteluun.                                                                                                      |

Liite 1. Asemakaavaluonnos (päivätty 12.4.2023)  
Liite 2. Kaavaselostus

Kuntakehityslautakunta 20.09.2023 § 76

Tasalan asemakaavaluonnos (päivätty 12.9.2023) on valmistunut ja se asetetaan nähtäville.

Kaavaratkaisu on Hyökännummen osayleiskaavan mukainen ja se osoittaa alueelle asumisen korttelialueet, sisäiset kadut ja muut kulkuyhteydet sekä laajan lähivirkistysalueen.

Kaavaluonnos osoittaa 18 pientalotonttia ja 9 rivitalotonttia. Yksi tonteista on varattu ryhmärakentamiseen.  
Rakennusoikeuden enimmäismäärä osoitetaan korttelikohtaisella tehokkuusluvulla e. Tehokkuusluku e on joko 0,25 tai 0,3.



|                        |      |            |
|------------------------|------|------------|
| Kuntakehityslautakunta | § 34 | 19.04.2023 |
| Kuntakehityslautakunta | § 76 | 20.09.2023 |
| Kuntakehityslautakunta | § 14 | 14.02.2024 |
| Kuntakehityslautakunta | § 30 | 13.03.2024 |
| Kuntakehityslautakunta | § 39 | 17.04.2024 |

Asemakaavaluonnoksella alueelle muodostuu rakennusoikeutta yhteensä noin 10 300 k-m<sup>2</sup> ja aluetehokkuus on 0,13.  
Kortteleiden rakentamista ja toimintojen sijoittamista ohjataan yleismääräyksillä.

Lähivirkistysalue kaavan keskiosassa on laaja, noin neljäsosa kaava-alueesta. Lähivirkistysalueelle toteutetaan osa Hyökännummen koulun ja Linjatien välisestä kevyenliikenteen yhteydestä, hulevesien käsittelyn ja viivytyksen altaat sekä puiston toimintoja. Alueen käyttö tarkentuu ehdotusvaiheessa.

Kaava-alueelle osoitetaan viisi uutta katua, jotka nimetään ehdotusvaiheessa. Tasalantielle ja kaduille 1 ja 4 varataan tila välikaistallisen kevyenliikenteen väylän toteuttamiseen. Nähtävillä olon yhteydessä osallisilta pyydetään ehdotuksia uusien katujen nimeämiseksi.

Kuntakehityslautakunnan toimintasäännön mukaan kuntakehityslautakunta päättää asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta. Luonnos (päiväty 12.9.2023) asetetaan nähtäville mielipiteiden saamiseksi. Luonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot.

|               |                                                                                                                                                                              |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valmistelija  | kaavainsinööri Mari Niinistö, mari.niinisto(at)mantsala.fi                                                                                                                   |
| Esittelijä    | Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa                                                                                                                                            |
| Päätösehdotus | Kuntakehityslautakunta päättää Tasalan asemakaavaluonnoksen (päiväty 12.9.2023) nähtäville asettamisesta mielipiteiden saamiseksi ja pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. |
| Päätös        | Hyväksyttiin ehdotuksen mukaan                                                                                                                                               |
|               | Liite 1. Asemakaavaluonnos (päiväty 12.9.2023)<br>Liite 2. Kaavaselostus                                                                                                     |

Kuntakehityslautakunta 14.02.2024 § 14

Tasalan alueen asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus nro 262 (päiväty 14.2.2024) on valmistunut ja se asetetaan nähtäville.

Asemakaava- ja asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä 4.10.-6.11.2023. Kaavaluonnoksesta saatiin viisi lausuntoa. Lausunnot kuvataan kaavaselostuksessa. Lausuntojen perusteella kaavaratkaisua ei ole muutettu.

|                        |      |            |
|------------------------|------|------------|
| Kuntakehityslautakunta | § 34 | 19.04.2023 |
| Kuntakehityslautakunta | § 76 | 20.09.2023 |
| Kuntakehityslautakunta | § 14 | 14.02.2024 |
| Kuntakehityslautakunta | § 30 | 13.03.2024 |
| Kuntakehityslautakunta | § 39 | 17.04.2024 |

Kaavaratkaisuun on tehty luonnoksen nähtävillä olon jälkeen seuraavat muutokset:

Korttelin 810 rivitalotontit 1 ja 2 muutetaan asuinpientaloille ja kortteliin tulee 5 ohjeellista tonttia.

Korttelin 49 kytkettyjen asuintalojen ja palveluasumisen korttelialueen (AR-2) kaavamerkintää on rakennusoikeuden osalta selkiytetty.

Rakennusoikeuden määrään ei ole tehty muutosta.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuintalojen korttelialueille (AR) osoitetaan yhteneväinen tehokkuusluku  $e=0,3$ .

Asuinpientalojen korttelialueilla (AP) rakennusoikeus osoitetaan kaksiosaisena lukusarjana, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuinkerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku sallitun autosuojien ja talousrakennusten kerrosalan neliömetrimäärän.

Tehtyjen muutosten jälkeen erillispientalojen tontteja muodostuu 23 kpl ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuintalojen tontteja muodostuu 7 kpl.

Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä noin 11 800 k-m<sup>2</sup>.

Aluetehokkuudeksi muodostuu 0,15.

Katujen, yleisten alueiden ja vesihuollon suunnitelmat ovat tarkentuneet kaavaehdotuksen mukaisena. Pieni alueellinen tarkennus on tehty koskien yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa aluetta (ET) ja lähivirkistysalue (VL) on hiukan suurentunut kaavarajauksen siirron myötä.

Kaava-alueen uudet kadut nimetään saatujen ehdotusten perusteella.

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valmistelija    | Kaavainsinööri Mari Niinistö                                                                                                                                                                                                                               |
| Esittelijä      | Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa                                                                                                                                                                                                                          |
| Päätösehdotus   | Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy 14.2.2024 päivätyn asemakaava- ja asemakaavamuuatosehdotuksen asettamisen nähtäville muistutuksien jättämistä varten sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. |
| Kokouskäsittely | Kokoukseen on toimitettu korjattu liite 2. Kaavaselostus. Valmistelija on korjannut liitteen teknisen virheen. Asia etenee kunnanhallitukseen korjattuna, mutta selostusta ei päivitetä uusiksi.                                                           |
| Päätös          | Asko Eerola ehdotti, että lautakunta palauttaa asian valmisteluun, jotta selvitetään päättyvien katujen kääntöpaikat ja alueen kadunvarsipysäköinti. Lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.                                                        |

Liite 1. Kaavakartta- ja määräykset

Liite 2. Kaavaselostus korjattu 14.2.2024

|                        |      |            |
|------------------------|------|------------|
| Kuntakehityslautakunta | § 34 | 19.04.2023 |
| Kuntakehityslautakunta | § 76 | 20.09.2023 |
| Kuntakehityslautakunta | § 14 | 14.02.2024 |
| Kuntakehityslautakunta | § 30 | 13.03.2024 |
| Kuntakehityslautakunta | § 39 | 17.04.2024 |

Kuntakehityslautakunta 13.03.2024 § 30

Tasalan alueen asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus (päiväty 14.2.2024) on valmistunut ja se asetetaan nähtäville.

Lautakunta on edellyttänyt selvitystä päättyvien katujen kääntöpaikoista ja alueen kadunvarsipysäköinnistä.

### Selvitys

Asemakaavalla osoitetaan katualue. Katualueella tarkoitetaan tässä ajorataa, kadun reuna-alueita (pientareet, luiskat, ojat tai painanteet), mahdollista välikaistaa ja jalankulun ja pyöräilyn (jkpp) väylää. Myös kääntöpaikat ja pysäköintitaskut ovat katualuetta. Katualueiden suunnittelusta, toteutuksesta ja ylläpidosta vastaa kuntatekniikka.

Asemakaavoitus ohjaa katusuunnittelua:

Asemakaavoituksella luodaan miljöötä ja alueita eri tarpeisiin (Maankäyttö- ja rakennuslaki 54 §). Asemakaavoitus on tavoitteiden yhteensovittamista esim. mitoittamalla katualueita asuinalueille. Huomioon on otettava mm. katuluokitus (tontti- ja kokoojakadut), liikennemuodot ja -määrä, maasto ja rakennettavuus.

Katusuunnittelu ohjaa asemakaavoitusta:

Mäntsälän kunnalla ei ole mitoitustaulukkoa tai -ohjetta katusuunnitteluun eikä omaa suunnitteluresurssia. Tästä syystä asemakaavoituksen varhaisessa luonnosvaiheessa kaavaratkaisun katu- ja muiden yleisten alueiden riittävyys ja toteutettavuus arvioidaan yleissuunnitelmatasoisesti (katu- ja vesihuollon yleissuunnitelma). Tarvittaessa kaavaratkaisua muutetaan yleissuunnitelman perusteella.

Kaavalle etsitään aina kaikkia osapuolia tyydyttävä ratkaisu. Ratkaisun toteutettavuus varmennetaan kaavaprosessissa yleissuunnitelmalla.

### Selvitys Tasalan alueen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ratkaisun perusteista:

Suunnittelun perustana on ollut kunnassa aiemmin toteutetut katualueet, hyvät käytännöt ja kokemukset niistä. Sovellettavia, kirjaamattomia periaatteita ja tavoitteita on lukuisia.

Koko kaava-alue muodostuu asuinalueeksi pien- ja rivitaloilla.

Asukaspysäköinti osoitetaan tonteille.

Pysäköintitaskujen toteuttamiseksi asuinalueille ei ole kirjattua tavoitetta.

Kadunvarsipysäköintiä pyritään toteuttamaan, vaikkei pakottavaa normistoa ole. Pysäköintitaskujen määrä ja sijainti tarkentuu myöhemmässä katusuunnittelussa, kun tonttiliittymät ja muut liikennejärjestelyt tarkentuvat.

Katualueet on mitoitettu siten, että osalle kaduista (kokoojakadut) varataan ajorata, välikaista ja jkpp. Välikaistoille on tarkoitus istuttaa puita ja muuta kasvillisuutta, mutta istutussuunnitelma tehdään vasta katusuunnitelmassa.

|                        |      |            |
|------------------------|------|------------|
| Kuntakehityslautakunta | § 34 | 19.04.2023 |
| Kuntakehityslautakunta | § 76 | 20.09.2023 |
| Kuntakehityslautakunta | § 14 | 14.02.2024 |
| Kuntakehityslautakunta | § 30 | 13.03.2024 |
| Kuntakehityslautakunta | § 39 | 17.04.2024 |

Tonttikadut (päätyviä katuja) mitoitetaan kadun pituus ja ympäröivä asutus huomioiden. Päätyviä katuja on toteutettu Hyökännummella sekä kääntöpaikallisina että ilman kääntöpaikkaa. Tasalan alueen asemakaavassa toteutetaan molempia tapoja. Periaatteena on ollut, että lyhyet tonttikadut voidaan toteuttaa ilman kääntöpaikkaa. Perusteena tälle on, että iso kääntöpaikka ei edesauta viihtyisyyttä.

Tasalan alueen osalta on päädytty ratkaisuun, jossa katualueet varataan leveinä (kääntöpaikallinen Toivonpelto 9 m, muut katualueet 13-18 m). Ajoradat toteutetaan 5-6 metrisinä, joten välikaistoille ja viheralueille jää riittävät aluevaraukset, eikä erillisille kääntymispaikoille tai lumitiloille ole tarvetta.

Tasalan alueen yleissuunnitelma (katu- ja vesihuollon yleissuunnitelma, Destia) on tehty kaavaluonnosvaiheessa. Yleissuunnitelma osoittaa, että katualueet ovat riittävät liikenneverkon (ja vesihuollon), asukasliikenteen, huollon ja ylläpidon tarpeisiin. Lisäksi katualueet ovat riittävät, jotta katualueella voidaan toteuttaa viihtyisyyttä parantavaa viherrakentamista ja maisemointia. Täten kaavaratkaisu toteuttaa kaavalle asetetut tavoitteet myös päätyvien katujen liikennöinnin ja kadunvarsipysäköinnin osalta.

Kaavaratkaisua ei ole muutettu edellisen käsittelyvaiheen jälkeen. Kaavakarttaan on lisätty mittakaavajana tulkinnan helpottamiseksi.

Valmistelija Kaavainsinööri Mari Niinistö, [mari.niinisto\(at\)mantsala.fi](mailto:mari.niinisto(at)mantsala.fi)

Esittelijä Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy 14.2.2024 päivätyn Tasalan asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksen asettamisen nähtäville muistutuksien jättämistä varten sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Kokouskäsittely Kuntakehityslautakunta keskusteli asiasta ja Asko Eerola esitti, että asia palautetaan valmisteluun kääntöpaikan varmistamiseksi, Annika Warras-Stjernvall kannatti ehdotusta.

Päätös Kuntakehityslautakunta päättää yksimielisesti palauttaa kaavan valmisteluun, jotta Pitkälän kadun päähän varataan 20m katualue, josta 16m toimii kääntöpaikkana, loppu alue varataan viherkaistaleelle.

Samalla kuntakehityslautakunta toivoo ajantasaista katutilamitoituksen ohjeistusta.

Liite 1. Kaavakartta- ja määräykset  
Liite 2. Kaavaselostus

|                        |      |            |
|------------------------|------|------------|
| Kuntakehityslautakunta | § 34 | 19.04.2023 |
| Kuntakehityslautakunta | § 76 | 20.09.2023 |
| Kuntakehityslautakunta | § 14 | 14.02.2024 |
| Kuntakehityslautakunta | § 30 | 13.03.2024 |
| Kuntakehityslautakunta | § 39 | 17.04.2024 |

Kuntakehityslautakunta 17.04.2024 § 39  
1/10.02.03/2022

Lautakunta palautti asian valmisteluun kääntöpaikan varmistamiseksi.  
Lautakunnan määräys "Pitkälän kadun päähän varataan 20m katualue,  
josta 16m toimii kääntöpaikkana, loppu alue varataan viherkaistaleelle" on  
toteutettu aluevarauksena ja määräyksenä.

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valmistelija  | Kaavainsinööri Niinistö Mari, mari.niinisto(at)mantsala.fi                                                                                                                                                                                                                 |
| Esittelijä    | Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa                                                                                                                                                                                                                                          |
| Päätösehdotus | Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että<br>kunnanhallitus hyväksyy 17.4.2024 päivätyn Tasalan asemakaava- ja<br>asemakaavamuutosehdotuksen asettamisen nähtäville muistutuksien<br>jättämistä varten sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. |
| Päätös        | Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.                                                                                                                                                                                                                                  |

Liite 1. Kaavakartta- ja määräykset  
Liite 2. Kaavaselostus

**Vuotavantie 1 asemakaavamuutos / Kaavatyön käynnistäminen**

Kuntakehityslautakunta 17.04.2024 § 40  
270/10.02.03/2024

Mäntsälän kunta ja kiinteistön Tenhola 505-407-11-83 omistaja Ruustinnan kammari Oy ovat tehneet sopimuksen asemakaavamuutoksen tekemiseksi, sopimus hyväksytty kunnanhallituksessa 12.2.2024 §25. Asemakaavan muutos laaditaan Mäntsälän kunnan kirkonkylässä sijaitsevan korttelin 500 tontille 4, osoitteessa Vuotavantie 1. Sopimusalueella sijaitsee majoitus- ja juhlatilakäytössä oleva päärakennus sekä sivurakennus, jossa on sauna ja majoitustiloja.

Kaavatyön alustavana tavoitteena on tutkia korttelin 500 tontin 4 pääkäyttötarkoituksen muuttamista. Nykyinen kaavamerkintä AO-1 sallii tontilla yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä talousrakennuksen.

Asemakaavan laadinnasta vastaa kaavakonsultti maanomistajan toimeksiannosta. Asemakaavan muutoksen hyväksymiskäsittely tapahtuu kunnassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville käynnistyksen jälkeen alkukesästä 2024.

Kunnan hallintosäännön mukaan kunnanhallitus päättää asemakaavojen ja niiden muutosten käynnistämisestä.

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valmistelija    | kaavainsinööri Mari Niinistö, <a href="mailto:mari.niinisto(at)mantsala.fi">mari.niinisto(at)mantsala.fi</a>                                                                                                                                          |
| Esittelijä      | Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa                                                                                                                                                                                                                     |
| Päätösehdotus   | Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että asemakaavamuutos Vuotavantie 1 käynnistetään edellä kuvatussa tarkoituksessa korttelissa 500 tontilla 4, kiinteistön Tenhola 505-407-11-83 alueelle.                                 |
| Kokouskäsittely | Kokouksen aikana Merja Vikman-Kanerva ehdotti, että listatekstiin lisätään asemakaavamuutokseen liittyvä sopimuksen hyväksymispäivämäärä, kh 12.2.2024 §25.                                                                                           |
| Päätös          | Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Merja Vikman-Kanervan ehdotuksen, että listatekstiin lisätään asemakaavamuutokseen liittyvä sopimuksen hyväksymispäivämäärä kh 12.2.2024 §25. |

Liite 1. Vuotavantien opaskartta

**Kotokartanon asemakaavamuutoksen lakkauttaminen**

Kuntakehityslautakunta 17.04.2024 § 41  
279/10.02.03/2024

Kaavatyölle asetetuista tavoitteisiin ei ole toistaiseksi päästy. Edellytyksiä asemakaavatyön jatkamiseksi ei ole. Kaavatyö päätetään tuloksettomana. Kaavatyö voidaan käynnistää uudelleen tulevaisuudessa, kun edellytykset kaavamuutoksen tekemiselle on.

**Kaavatyön tavoitteet:**

Alue soveltuu hoitoa vaativien iäkkäiden asumiseen. Kotokartanon laajennusta tutkitaan tavoitteena olevien hoitopalvelujen hyödyntäminen, sekä kunnallisten, että yksityisten palvelujen esim. lasten päiväkotitoiminnan yhdistäminen senioriasumiseen. Alueella on lastentarha, jona tontti soveltuisi osaksi ikäihmisten asumisaluetta. Kaavamuutoksella varaudutaan pysäköinnin järjestämiseen keskitettynä kaavavelvoitepaikoin.

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valmistelija    | kaavainsinööri Mari Niinistö, mari.niinisto(at)mantsala.fi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Esittelijä      | Kuntakehitysjohdaja Gummerus Vesa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Päätösehdotus   | Kuntakehityslautakunta esittää kunnanhallitukselle, että Kotokartanon asemakaavamuutoksen (työnumero 232, korttelit 210 osa ja 244) valmistelu ja kaavaprosessi päätetään edellä mainitulla perusteella.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Kokouskäsittele | Kokouksen aikana Merja Vikman-Kanerva ehdotti, että listatekstiin avataan asian selkeyttämiseksi kaavatyön tavoitteet, joihin toistaiseksi ei ole päästy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Päätös          | Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Merja Vikman-Kanervan ehdotuksen, että listatekstiin lisätään kaavatyön tavoitteet: Alue soveltuu hoitoa vaativien iäkkäiden asumiseen. Kotokartanon laajennusta tutkitaan tavoitteena olevien hoitopalvelujen hyödyntäminen, sekä kunnallisten, että yksityisten palvelujen esim. lasten päiväkotitoiminnan yhdistäminen senioriasumiseen. Alueella on lastentarha, jona tontti soveltuisi osaksi ikäihmisten asumisaluetta. Kaavamuutoksella varaudutaan pysäköinnin järjestämiseen keskitettynä kaavavelvoitepaikoin. |

Liite 1. Lakkautettavan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Liite 2. Kotokartanon opaskartta

**Karhulanmäen asemakaavamuutoksen lakkauttaminen**

Kuntakehityslautakunta 17.04.2024 § 42  
280/10.02.03/2024

Kaavatyölle asetetuista tavoitteisiin ei ole toistaiseksi päästy ja kaavatyösopimus on rauennut sopimuksen voimassaoloajan päätyttyä 23.1.2022. Edellytyksiä asemakaavatyön jatkamiseksi ei ole. Kaavatyö päätetään tuloksettomana. Kaavatyö voidaan käynnistää uudelleen tulevaisuudessa, kun edellytykset kaavamuutoksen tekemiselle on.

Kaavatyön tavoitteet:

Asemakaavamuutoksella mahdollistettaisiin liiketilojen ja asumisen rakentaminen Mäntsälän keskustaan. Kaavatyössä tutkitaan Karhulanmäen puistoon ja kunnantalon miljööseen sopivaa rakentamistapaa sekä kirkonkylän kokonaisuuden huomioon ottavaa ratkaisua.

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valmistelija    | kaavainsinööri Mari Niinistö, mari.niinisto(at)mantsala.fi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Esittelijä      | Kuntakehitysjohdaja Gummerus Vesa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Päätösehdotus   | Kuntakehityslautakunta esittää kunnanhallitukselle, että Karhulanmäen asemakaavamuutoksen (työnumero 227b, kortteli 224) valmistelu ja kaavaprosessi päätetään edellä mainitulla perusteella.                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Kokouskäsittele | Kokouksen aikana Merja Vikman-Kanerva ehdotti, että listatekstiin avataan asian selkeyttämiseksi kaavatyön tavoitteet, joihin toistaiseksi ei ole päästy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Päätös          | Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Merja Vikman-Kanervan ehdotuksen, että listatekstiin lisätään kaavatyön tavoitteet: Asemakaavamuutoksella mahdollistettaisiin liiketilojen ja asumisen rakentaminen Mäntsälän keskustaan. Kaavatyössä tutkitaan Karhulanmäen puistoon ja kunnantalon miljööseen sopivaa rakentamistapaa sekä kirkonkylän kokonaisuuden huomioon ottavaa ratkaisua. |

Liite 1. Lakkautettavan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Liite 2. Karhulanmäen opaskartta



**Kaavoituskatsaus 2024**

Kuntakehityslautakunta 17.04.2024 § 43  
272/10.02.02/2024

Kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä (kaavoituskatsaus).

Kaavoituskatsauksessa selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen.

Valmistelija Kaavoituspäällikkö Maria Isotupa, maria.isotupa(at)mantsala.fi

Esittelijä Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus Kuntakehityslautakunta esittää liitteenä olevan kaavoituskatsaus 2024 kunnanhallitukselle hyväksyttäväksi.

Katsaus annetaan tiedoksi kunnanvaltuustolle, kunnan johtoryhmälle, Uudenmaan liitolle, Uudenmaan ELY-keskukselle, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselle, naapurikunnille, Maanmittauslaitokselle ja ympäristöministeriölle. Kuntalaisille katsauksesta tiedotetaan paikallislehden ja kunnan nettisivujen kautta.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Kaavoituskatsaus 2024 Mäntsälän kunta

**Suunnittelutarveratkaisu / Kiinteistölle 505-410-5-57 rakennettava omakotitalo ja autotalli / Ohkolantie 355**

Kuntakehityslautakunta 17.04.2024 § 44  
271/10.03.00/2024

Kiinteistölle 505-410-5-57 on haettu suunnittelutarveratkaisuna lupa rakentaa omakotitalo ja autotalli/autokatos Ohkolan kyläkeskusalueelle osoitteeseen Ohkolantie 355.

Omakotitalo (151 k-m<sup>2</sup>, 1 krs., 1 asunto) ja autotalli (39 k-m<sup>2</sup>, 1 rks.) sijoittuvat valtion Ohkolantiestä erkaantuvan yksityisen rasitetien varrelle, johon kiinteistö on kiinteistörekisterin mukaisesti oikeutettu. Lähinaapurustossa on useita omakotitaloja ja Ohkolan alakoulu on noin 400 metrin etäisyydellä. Kiinteistöltä on kuntakeskuksen palveluihin noin 15 km ja Hyökännummelle noin kolme km.

Rakennuspaikkana on tila Ukkola, kiinteistötunnus 505-410-5-57, jonka pinta-ala on 0,3330 ha. Kiinteistön emätilalla on jäljellä laskennallisia rakennuspaikkoja.

Kiinteistö ei sijaitse asemakaava- tai yleiskaava-alueella, mutta se sijaitsee kyläkeskusalueella. Voimassa olevassa maakuntakaavassa kiinteistölle ei ole merkintöjä. Suunnitteilla olevan strategisen yleiskaavan luonnoksessa kiinteistö sijaitsee kyläalueella.

Kiinteistön naapurit on kuultu hakijan toimesta. Naapureilla ei ollut huomautettavaa. Rakennuspaikalle on myönnetty tammikuussa 2022 lähes vastaava suunnittelutarveratkaisu, joka on sittemmin vanhentunut. Rakennuspaikan maankäytölliset olosuhteet eivät ole muuttuneet aiemman myönteisen päätöksen jälkeen. Edelliseen hakemukseen jätetyt huomautukset koskien ajoyhteyttä ja läheistä pururataa ovat huomioitu tämän hakemuksen myötä.

Valmistelija Kaavasuunnittelija Juuso Muttilainen, juuso.muttilainen(at)mantsala.fi

Esittelijä Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus Kuntakehityslautakunta myöntää liitteenä olevan suunnittelutarveratkaisun lupaehdolla:  
1.) Rakentamisen on sopeuduttava ympäröivän alueen rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen ja julkisivujäsentelyn osalta.  
2.) Jätevesijärjestelmän tulee täyttää haja-asutusalueiden jätevesien käsittelystä annetun asetuksen (209/2011) vaatimukset.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Päätös LP-505-2024-00121  
Liite 2. Asemapiirustus  
Liite 3. Ympäristökartta



**Maanvuokrasopimuksen uusiminen / kiinteistön Urheilupuisto 505-407-73-44 määräala / KL 633-1 osa / Koulupolku 3**

Kuntakehityslautakunta 17.04.2024 § 45

278/10.00.02/2024

Kortteli 633 sijaitsee Nordenskiöldintien, Koulupolun ja Koivumäentien rajaamalla alueella. Kortteli muodostuu yhdestä tontista, joka jakaantuu pääosin kiinteistöjen Urheilupuisto 505-407-73-44 ja Siltämäki 505-407-5-15 määräaloihin, pieniä korttelialueen osia sisältyy myös muihin kiinteistöihin. Alueen asemakaavamerkintä on KL-4; liikerakennusten korttelialue, ja rakennusoikeus on 220 k-m2.

Kiinteistöön Urheilupuisto 505-407-73-44 sisältyvä korttelin 633 osa on vuokrattu 19.5.2004 allekirjoitetulla 20 vuotisella maanvuokrasopimuksella Mäntsälän Ma & Ja Ky:lle yritystoimintaa varten. Vuokraoikeus on siirretty 29.11.2013 Sari Pasaselle ja edelleen 30.9.2022 Niklas Engblomille. Vuokra-alueella sijaitsee vuokralaisen omistama liikerakennus. Vuokralainen on esittänyt pyynnön maanvuokrasopimuksen jatkamiseksi.

Vuokra-alueena on noin 728 m<sup>2</sup> laajuinen määräala kiinteistöstä Urheilupuisto 505-407-73-44. Vuokra-aika on 20 vuotta, alkaen nykyisen vuokrasopimuksen päättymisestä eli 19.5.2024. Vuosivuokra on 1347,01 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokran määrä vastaa elinkustannusindeksin muutoksella tarkistettua päättyvän vuokrasopimuksen mukaista vuokraa.

Kuntakehityslautakunnan toimintasäännön mukaan kuntakehityslautakunta päättää maa- ja vesialueiden vuokralle luovuttamista ja ottamista, kun vuosivuokra on alle 5 000 euroa ja vuokra-aika on yli 15 vuotta.

Valmistelija Maankäyttöinsinööri Pekka Kautto, pekka.kautto(at)mantsala.fi

Esittelijä Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus Kuntakehityslautakunta päättää vuokrata kiinteistön Urheilupuisto 505-407-73-44 määräalan, noin 728 m<sup>2</sup> Niklas Engblomille liikerakennuksen rakennuspaikaksi 20 vuoden ajaksi 1347,01 euron vuosivuokralle ja maanvuokrasopimuksessa esitetyn ehdoin. Uusi maanvuokrasopimus on jatkosopimus 18.5.2024 päättyvälle maanvuokrasopimukselle.

Tämä vuokraus päätös on voimassa 19.5.2024 saakka.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti, maanvuokrasopimusliitteeseen tehdään tekninen korjaus voimassaolopäivämäärään.

Liite 1. Uusi maanvuokrasopimus  
Liite 2. Kartta

**Osavuosikatsaus 1/2024 maankäyttö, asuminen ja liikenne -tulosalue**

Kuntakehityslautakunta 17.04.2024 § 46  
2/02.01.00/2022

Osavuosikatsaus laaditaan ajalta 1.1.-31.3.2023.

Osavuosikatsauksessa pääpaino on merkittävien poikkeamien ennakkoinnissa ja niihin varautumisessa tilinpäätöstä ajatellen.

Raportoinnin tekstiosat pidetään olennaiseen keskittyvinä ja lyhyinä.

Valmistelija kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerus, vesa.gummerus(at)mantsala.fi

Esittelijä Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus Kuntakehityslautakunta hyväksyy maankäyttö, asuminen ja liikenne -tulosalueen osavuosikatsauksen toimitettavaksi kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle liitteen 1 mukaisena.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tero Toivonen oli poissa pykälän käsittelyn aikana 19.04-19.09

**Otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset**

Kuntakehityslautakunta 17.04.2024 § 47

Kuntakehityslautakunnalle on lähetetty seuraavat kuntakehitysjohdajan viranhaltijapäätökset.

-13.3.2024 §19 Omakotitontin maanvuokrasopimuksen uusiminen / jatkosopimus / Kartanonpelto AO 231-5 / kiinteistö Uskola 505-407-11-494

-21.3.2024 §20 Kunnan maa-alueen käyttö lupa Kirsikkapuiston alueelle / Ravintola ja Tapahtumapalvelut Kirsikkapuisto / Mäntsälän Autolasi Oy / kiinteistö Niemelän puisto 505-407-8-198

-9.4.2024 §21 Pellon vuokrasopimuksen päättäminen ja vuokraaminen uudelle vuokralaiselle / kiinteistö Sääksjärven koulu 505-416-41-1 / Seppo Soini ja mty Jarno ja Juha Alanko

-10.4.2024 §22 Maanvuokrasopimuksen päättäminen / kiinteistöt K2306T08 505-407-3-268 ja K2306T07 505-407-3-269 / Kuljetusliike Teuvo Saarinen Oy konkurssipesä / Veturin yritysalue

-10.4.2024 §23 Linnalan yritysalueen korttelin 477 tontin 2 ja 3 osan suunnitteluvaraus / kiinteistö K477T2 505-407-4-228 / Suomen Räjäytyslouhinta Oy

**Lupapisteessä tehdyt, viranhaltijapäätöksenä myönnetyt suunnittelutarveratkaisut**

-13.3.2024 §36 Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös / 505-410-21-377 / Omakotitalon ja talousrakennuksen yhteenlasketun kerrosalan ylitys / Mäntylänkuja 21

-9.4.2024 §48 Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös / 505-409-5-944/ Omakotitalo ja olemassa olevan omakotitalon muuttaminen sivuasunnoksi /Seppälänkaarre 31

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää, ettei se käytä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeutta em. viranhaltijapäätöksiin

Kokouskäsittely

Varajäsen Eemil Niemi-Korpi jääväsi itsensä osallisuusjäävänä ja poistui kokoustilasta asian käsittelyn ajaksi.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

**Ilmoitusasiat**

Kuntakehityslautakunta 17.04.2024 § 48

Toimielimelle tuodaan tiedoksi seuraavaa:

- 12.3.2024 Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta, [pöytäkirja](#)
- 14.3.2024 Ympäristövalvontapäällikön päätös maastoliikennelain 30 §:n mukaisesta hakemuksesta, 505-410-36-9, Kivistö-Kaukastie, Ohkola
- 15.3.2024 Helsingin hallinto-oikeuden päätös, Kaivostoimintaa koskevat valitukset. Valitus koskee Turvallisuus- ja kemikaaliviraston hyväksymää Rio Tinto Exploration Finland Oy:n kaivoslain mukaista varausilmoitusta.
- 26.3.2024 [Lausuntopyyntö](#) luonnoksesta hallituksen esitykseksi laiksi rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä annetun lain muuttamisesta
- 4.4.2024 Uudenmaan ELY-keskuksen päätös, joka koskee luonnonsuojelualueiden rauhoitusmääräyksistä poikkeamista lintujen rengastamista varten Järvenpäässä, Keravalla, Mäntsälässä, Pornaisissa ja Tuusulassa
- 10.4.2024 Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta, [kokous](#) 16.4.2024
- rakennusjärjestyksen uudistuksen tilannekatsaus

Päätösehdotus

Toimielin merkitsee ilmoitusasiat tiedoksi.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 36, § 37, § 38, § 39, § 40, § 41, § 42, § 43, § 46, § 47, § 48**

### **Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)



**Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 44****VALITUSOSOITUS**

Kuntakehityslautakunnan tekemään päätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Oikeus valituksen tekemiseen on:

*Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös:*

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla,
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa,
- sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa,
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen),
- kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa,
- toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

*Rakennuslupa*

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla,
- sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa,
- sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen),
- kunnalla

*Oikaisuvaatimuksesta annettu päätös:*

- sillä, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen
- mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta edellä kyseiseisen lupatyypin alla mainitut tahot.

**Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa** siitä, kun päätös on julkipanopäivän jälkeen annettu. Päätöksen antopäivää ei lueta määräaikaan. Valitus on toimitettava niin, että se on käytettävissä määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastoissa ei työskennellä, saa kirjelmän toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen. Valituksen lähettäminen postitse tai sähköpostina tapahtuu lähettäjän vastuulla.

Helsingin hallinto-oikeudelle osoitetussa valituksessa on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta ja miltä kohdin muutosta haetaan
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja yhteystiedot
- valitus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä

- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle
- asiamiehen on tarvittaessa liitettävä valtakirja

Valituksen käsittelyn maksullisuudesta saa tietoja valitusviranomaiselta. Maksuista, niiden määristä ja maksuvapautuksen perusteista on säädetty [tuomioistuinmaksulaissa](#).

Valitusviranomainen

**Helsingin hallinto-oikeus**

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Sähköpostiosoite: [helsinki.hao@oikeus.fi](mailto: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.

### **Ohje lainvoimaisuustodistuksen hankkimisesta**

Päätös on lainvoimainen, kun valitusaika on päättynyt tai kun päätöksestä tehty valitus on lopullisesti ratkaistu.

Päätös, johon lainvoimaisuustodistusta haetaan, toimitetaan kokonaisuudessaan Helsingin hallinto-oikeuden kirjaamoon joko postitse tai skannaamalla päätösasiakirjat ja lähettämällä ne sähköpostiosoitteella [helsinki.hao@oikeus.fi](mailto:helsinki.hao@oikeus.fi)

Päätöksen voi toimittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ennen valitusajan päättymistä. Helsingin hallinto-oikeudesta päätös palautetaan lainvoimaisuustodistuksen kanssa valitusajan päättymisen jälkeen.

Helsingin hallinto-oikeuteen toimitettavaan lainvoimaisuustodistuspyyntöön on merkittävä omat yhteystiedot.

Helsingin hallinto-oikeus perii lainvoimaisuustodistuksesta lunastusmaksun.

**Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 45****OIKAISUVAATIMUSOHJEET**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

**Oikaisuvaatimusoikeus**

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

**Oikaisuvaatimusaika**

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Mäntsälän kunnan kirjaamoon määrääjän viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

*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.

*Kunnan jäsenen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

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

**Oikaisuvaatimusviranomainen**

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään:

Mäntsälän Kuntakehityslautakunta  
Postiosoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä  
Käyntiosoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä  
Sähköpostiosoite: kirjaamo@mantsala.fi  
Puhelinnumero: 019 264 5000 (vaihe)

**Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö**

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

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

### **Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Mäntsälän kunnan kirjaamosta: [kirjaamo@mantsala.fi](mailto:kirjaamo@mantsala.fi)