

Kuntakehityslautakunta

Aika 19.02.2025 klo 17:06 - 19:12

Paikka Kunnantalo, valtuustosali

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 15	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 16	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 17	Työjärjestyksen hyväksyminen	5
§ 18	Rakennusjärjestyksen uusiminen/ Rakennusjärjestysehdotuksen uudelleen nähtäville asettaminen	6
§ 19	Lausunto Keski-uudenmaan ympäristökeskukselle koskien NCC Industry Oy:n maa-aines-, ympäristö- ja aloituslupahakemusta, Ohkolan kiviainesalue	13
§ 20	Lausunto Kiinteistö Oy Tokmannin Moreenin Kapulin maa- ainesten läjitystä koskevasta ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta	15
§ 21	Otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset	18
§ 22	Ilmoitusasiat	19

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Kosonen Jyrki	Puheenjohtaja	
	Eronen Anssi	Varapuheenjohtaja	
	Eerola Asko	Jäsen	
	Heikkilä Teuvo	Jäsen	
	Inkinen Juha	Jäsen	
	Teppinen Marja	Jäsen	
	Warras-Stjernvall Annika	Jäsen	
	Laine Tytti	Jäsen	
Poissa	Niemi-Korpi Jannica		
	Gummerus Vesa		
Muu	Kokko Eero	Kunnanhallituksen edustaja	
	Väyrynen Emilia	Nuorisovaltuuston edustaja	
	Isotupa Maria	Esittelijä	
	Vaenerberg Tuula	Pöytäkirjanpitäjä	

Allekirjoitukset

	Jyrki Kosonen puheenjohtaja	Tuula Vænerberg pöytäkirjanpitäjä
Käsitellyt asiat	15 - 22	
Pöytäkirjan tarkastus		
	Teuvo Heikkilä pöytäkirjantarkastaja	Juha-Matti Inkinen pöytäkirjantarkastaja
Pöytäkirjan nähtävilläpito		

Yleinen tietoverkko 25.02.2025

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kuntakehityslautakunta 19.02.2025 § 15

Päätösehdotus Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjantarkastajien valinta

Kuntakehityslautakunta 19.02.2025 § 16

Päätösehdotus Valitaan pöytäkirjantarkastajiksi Heikkilä Teuvo ja Inkinen Juha-Matti

Päätös Pöytäkirjantarkistajiksi valittiin Heikkilä Teuvo ja Inkinen Juha-Matti.

Työjärjestyksen hyväksyminen

Kuntakehityslautakunta 19.02.2025 § 17

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

Päätösehdotus

Hyväksytään esityslistan mukainen työjärjestys.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kuntakehityslautakunta	§ 108	14.12.2023
Kunnanhallitus	§ 281	18.12.2023
Kuntakehityslautakunta	§ 61	12.06.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 101	09.10.2024
Kunnanhallitus	§ 186	28.10.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 18	19.02.2025

Rakennusjärjestyksen uusiminen/ Rakennusjärjestysehdotuksen uudelleen nähtäville asettaminen

Kuntakehityslautakunta 14.12.2023 § 108

Muutostarpeesta

Eduskunta hyväksyi 1.3.2023 rakentamislain (751/2023, RakL) ja se tulee voimaan 1.1.2025. Rakennusjärjestyksen uudistaminen rakentamislain mukaiseksi tulee käynnistää ja valmistella siten, että uudistettu rakennusjärjestys tulee voimaan viimeistään rakentamislain siirtymäajan päättyessä 1.1.2027. Tavoitteeksi asetetaan, että rakentamislain voimaan tullessa 1.1.2025 voimaan tulee myös uudistettu Mäntsälän kunnan Rakennusjärjestys 2025.

Rakennusjärjestyksestä

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnassa tulee olla rakennusjärjestys (MRL 14 §).

Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat koskea rakennuspaikkaa, rakennuksen kokoa ja sen sijoittumista, rakennuksen sopeutumista ympäristöön, rakentamistapaa, istutuksia, aitoja ja muita rakennelmia, rakennetun ympäristön hoitoa, vesihuollon järjestämistä, suunnittelutarvealueen määrittelemistä sekä muita niihin rinnastettavia paikallisia rakentamista koskevia seikkoja.

Rakennusjärjestyksessä voidaan osoittaa suunnittelutarvealueeksi alueet, joilla sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. (MRL § 16) Rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, asemakaavassa tai Suomen rakentamismääräyskokoelmassa on asiasta toisin määrätty. Rakennusjärjestyksen hyväksyy kunnanvaltuusto. Rakennusjärjestystä valmisteltaessa on soveltuvin osin noudatettava, mitä 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta ja 65 §:ssä kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville.

Rakennusjärjestyksen uudistaminen

Nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 12.3.2019 ja se toimii sisällöllisenä pohjana muutokselle. Kuntaliitto tulee hankkeen aikana julkaisemaan rakennusjärjestyksen uuden mallirungon, jonka soveltuvuutta

Kuntakehityslautakunta	§ 108	14.12.2023
Kunnanhallitus	§ 281	18.12.2023
Kuntakehityslautakunta	§ 61	12.06.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 101	09.10.2024
Kunnanhallitus	§ 186	28.10.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 18	19.02.2025

arvioidaan uudistustyön yhteydessä. Rakennusjärjestyksen uudistuksen tarkoituksena on selkeyttää rakentamisen ohjeistusta, ottaa huomioon kunnan strategian mukaiset rakentamisen edellytykset sekä poistaa ristiriidat nykyisen rakennusjärjestyksen ja uuden rakentamislain välillä.

Rakennusjärjestyksen uudistaminen on aloitettu laatimalla sitä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi mielipiteiden esittämistä varten.

Valmistelutyö käynnistyy alkuvuodesta 2024 ja rakennusjärjestysehdotus pyritään asettamaan nähtäville ennen vuoden 2024 syksyä.

Valmistelija Kaavainsinööri Mari Niinistö

Esittelijä Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle

1. Mäntsälä Rakennusjärjestys 2025 käynnistetään edellä kuvatusti
2. Mäntsälä Rakennusjärjestys 2025:n osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksytään asetettavaksi nähtäville mielipiteiden saamiseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1 Rakennusjärjestys 2025 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kunnanhallitus 18.12.2023 § 281

Valmistelija Kaavainsinööri Mari Niinistö

Esittelijä Kunnanjohtaja Laurila Hannu

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää seuraavasti:

1. Mäntsälä Rakennusjärjestys 2025 käynnistetään kuntakehityslautakunnan 14.12.2023 esittelytekstin mukaisesti.
2. Mäntsälä Rakennusjärjestys 2025:n osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksytään asetettavaksi nähtäville mielipiteiden saamiseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Käsittely Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kuntakehityslautakunta	§ 108	14.12.2023
Kunnanhallitus	§ 281	18.12.2023
Kuntakehityslautakunta	§ 61	12.06.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 101	09.10.2024
Kunnanhallitus	§ 186	28.10.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 18	19.02.2025

Liite 1. Rakennusjärjestys 2025 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kuntakehityslautakunta 12.06.2024 § 61

Mäntsälä 2025 Rakennusjärjestys osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.1.-2.2.2024 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu palautetta tai pyydettyjä lausuntoja.

Rakennusjärjestysluonnos on valmistunut. Voimassa olevaan rakennusjärjestykseen esitettävät muutokset perustuvat uuteen rakentamislakiin. Rakennusjärjestyksen rakenne säilyy samana. Vaikutusten arviointi on tehty osana uudistustyötä.

Rakentamislaisissa toimenpidelupa poistuu menettelynä. Lisäksi uuden lain tarkoituksena on vapauttaa aiempaa enemmän luvan varaisia toimenpiteitä ja täten keventää lupaprosessia. Rakentamislain mukaisesti luvan varaisuudesta poistuvat muun muassa alle 30 neliömetrin kokokoiset muut kuin asuinrakennukset ja alle 50 neliömetrin kokokoiset katokset. Helpotusten myötä rakentajalle tulee aiempaa enemmän vastuuta, kuten huolehtiminen määräysten ja säädösten noudattamisesta.

1.1.2025 voimaantulevassa alueidenkäyttölaissa (31.12.2024 asti maankäyttö- ja rakennuslaki) suunnittelutarvealue määrittyy pykälän 16 mukaisesti. Kuntakehityslautakunta on työpajassaan 8.5.2024 linjannut, että koko kunta on suunnittelutarvealuetta. Peruste linjaukselle on vireillä oleva strateginen yleiskaava.

Kuntakehityslautakunnan toimintasäännön mukaan kuntakehityslautakunta päättää kaavaluonnosten nähtäville asettamisesta. Koska maankäyttö- ja rakennuslain 15 §:n mukaisesti rakennusjärjestystä valmisteltaessa noudatetaan soveltuvin osin, mitä edellä mainitun lain 62 §:ssä säädetään vuorovaikutuksesta ja 65 §:ssä kaavaehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville, päättää kuntakehityslautakunta myös rakennusjärjestysluonnoksen nähtäville asettamisesta.

Valmistelija kaavainsinööri Mari Niinistö, mari.niinisto(at)mantsala.fi ja johtava rakennustarkastaja Lasse Ketoja(at)mantsala.fi

Esittelijä Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus Kuntakehityslautakunta päättää asettaa rakennusjärjestysluonnoksen julkisesti nähtäville 11.8.2024 asti ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot alueelliselta elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, maakunnan liitolta, naapurikunnilta sekä muilta osallisilta viranomaisilta ja yhteisöiltä.

Kuntakehityslautakunta	§ 108	14.12.2023
Kunnanhallitus	§ 281	18.12.2023
Kuntakehityslautakunta	§ 61	12.06.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 101	09.10.2024
Kunnanhallitus	§ 186	28.10.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 18	19.02.2025

Nähtävillä olostä tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla, kunnan internet-sivuilla ja paikallisessa sanomalehdessä.

Käsittely kokouksessa Kuntakehityslautakunta keskusteli asiasta ja Juha-Matti Inkinen ehdotti, että sivuasunnon rakennuspaikan pinta-ala muutetaan 5000m²:stä 4000m²:n.

Päätös Kuntakehityslautakunta päätti yksimielisesti muuttaa luonnokseen sivuasunnollisen asunnon rakennuspaikan koon 5000m²:stä 4000m²:n ja asettaa rakennusjärjestysluonnoksen julkisesti nähtäville 11.8.2024 asti ja siitä pyytää tarpeelliset lausunnot alueelliselta elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, maakunnan liitolta, naapurikunnilta sekä muilta osallisilta viranomaisilta ja yhteisöiltä. Nähtävillä olostä tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla, kunnan internet-sivuilla ja paikallisessa sanomalehdessä.

Liite 1: Rakennusjärjestys luonnos 12.6.2024

Liite 2: Rakennusjärjestyksen liitteet 1-7

Kuntakehityslautakunta 09.10.2024 § 101

Mäntsälän rakennusjärjestysluonnos 2025 on ollut nähtävillä 26.6-11.8.2024 välisen ajan. Lisäksi rakennusjärjestysluonnoksesta on lähetetty lausuntopyyntö naapurikuntiin, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukseen, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen, Keski-uudenmaan alueelliseen vastuumuseoon, Nivos Vesi ja Lämpö Oy:lle sekä tekniseen ja elinvoimalautakuntaan.

Saaduista lausunnoista on koottu yhteenveto rakennusjärjestyksen vuorovaikutusraporttiin vastineineen (liitteenä).

Rakennusjärjestysluonnokseen on lausunnoissa noussut joitakin asioita, jotka on päivitetty rakennusjärjestysehdotukseen. Suuria sisällöllisiä muutoksia ei luonnosvaiheeseen nähden ole tullut. Oheismateriaalina olevassa dokumentissa on luonnosvaiheesta muutetut kohdat merkitty punaisella.

Valmistelija johtava rakennustarkastaja Lasse Ketoja, lasse.ketoja@mantsala.fi

Esittelijä Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus Kuntakehityslautakunta päättää
1. hyväksyä luonnosvaiheesta saatujen lausuntojen pohjalta tehdyt muutokset rakennusjärjestysehdotukseen, hyväksyä vuorovaikutusraportin vastineineen sekä päivitetyn liitteen 4 toimenpidelistauksen.
2. esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy

Kuntakehityslautakunta	§ 108	14.12.2023
Kunnanhallitus	§ 281	18.12.2023
Kuntakehityslautakunta	§ 61	12.06.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 101	09.10.2024
Kunnanhallitus	§ 186	28.10.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 18	19.02.2025

rakennusjärjestysehdotuksen asettamisen nähtäville muistutuksien jättämistä varten sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Viranomaislausunto ehdotuksesta pyydetään myös pelastuslaitokselta.

Päätös Kuntakehityslautakunta päätti yksimielisesti lisätä vuorovaikutusraporttiin maininnan, ettei mielipiteitä tullut. Tämän jälkeen asia hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Rakennusjärjestys ehdotus 9.10.2024
Liite 2. Toimenpidelistaus (Rakennusjärjestyksen liite 4), päivitetty 9.10.2024
Liite 3. Vuorovaikutusraportti vastineineen 9.10.2024.
Liite 4. Rakennusjärjestyksen liitteet 1-7

Katri Heinmurto saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn jälkeen.

Kunnanhallitus 28.10.2024 § 186

Valmistelija Johtava rakennustarkastaja Ketoja Lasse, lasse.ketoja@mantsala.fi

Esittelijä Kunnanjohtaja Laurila Hannu

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää hyväksyä rakennusjärjestysehdotuksen asettamisen nähtäville muistutuksien jättämistä varten sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Viranomaislausunto ehdotuksesta pyydetään myös pelastuslaitokselta.

Käsittely Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Rakennusjärjestys ehdotus 9.10.2024
Liite 2. Toimenpidelistaus (Rakennusjärjestyksen liite 4), päivitetty 9.10.2024
Liite 3. Vuorovaikutusraportti vastineineen 9.10.2024
Liite 4. Rakennusjärjestyksen liitteet 1-7

- Merkittiin, että Satu Lampi saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana klo 16.06.

Kuntakehityslautakunta 19.02.2025 § 18

Kuntakehityslautakunta	§ 108	14.12.2023
Kunnanhallitus	§ 281	18.12.2023
Kuntakehityslautakunta	§ 61	12.06.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 101	09.10.2024
Kunnanhallitus	§ 186	28.10.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 18	19.02.2025

962/10.03.00/2023

Mäntsälän rakennusjärjestysehdotus 2025 on ollut nähtävillä 6.11.2024-11.12.2024 välisen ajan. Lisäksi rakennusjärjestysehdotuksesta on lähetetty lausuntopyynnöt naapurikuntiin, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukseen, Keski-Uudenmaan pelastuslaitokseen, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen, Keski-uudenmaan alueelliseen vastuumuseoon, Nivos Vesi ja Lämpö Oy:lle sekä tekniseen ja elinvoimalautakuntaan.

Saaduista lausunnoista on koottu yhteenveto rakennusjärjestyksen vuorovaikutusraporttiin vastineineen (liitteenä).

Rakennusjärjestysluonnokseen on lausunnoissa noussut joitakin asioita, jotka on päivitetty rakennusjärjestysehdotukseen.

Rakennusjärjestysehdotus asetetaan uudestaan nähtäville annettujen lausuntojen pohjalta tehtyjen muutosten sekä rakentamislakiin tulleen korjaussarjasta aiheutuneiden muutosten vuoksi. Oheismateriaalina olevassa dokumentissa on luonnosvaiheesta muutetut kohdat merkitty punaisella.

Aiemman rakennusjärjestyksen aikaisia liitteitä esitetään samalla myös poistettavaksi ajantasaisuuden ja rakentamislain mukaisuuden vuoksi.

Valmistelija Johtava rakennustarkastaja Lasse Ketoja, lasse.ketoja@mantsala.fi

Esittelijä Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus Kuntakehityslautakunta päättää

1. hyväksyä lausuntojen ja lakimuutoksen pohjalta tehdyt muutokset rakennusjärjestysehdotukseen, hyväksyä vuorovaikutusraportin vastineineen sekä päivitetyn liitteen 4 toimenpidelistauksesta, sekä poistaa rakennusjärjestyksestä liitteet: asemapiirroksen sisältö ja esitystapaohje Suunnittelutarvealue, asemapiirroksen sisältö ja esitystapaohje Rakennuslupa, maankäyttölautakunnan ohjeistus valomainosten sijoittamisesta sekä kuntakehityslautakunnan määräys naapurin kuulemiseksi.

2. esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy rakennusjärjestysehdotuksen asettamisen nähtäville muistutuksien jättämistä varten sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Päätös Kuntakehityslautakunta keskusteli asiasta, teki pieniä teknisiä korjauksia, sekä päätti yksimielisesti poistaa lauseen "Eläinsuojan, lantalan sekä ulkotarha- ja harjoittelualueen sijoittaminen pohjavesialueelle on pääsääntöisesti kielletty." kohdasta 4.2.9 Eläinsuojat. Tämän jälkeen asia hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kuntakehityslautakunta	§ 108	14.12.2023
Kunnanhallitus	§ 281	18.12.2023
Kuntakehityslautakunta	§ 61	12.06.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 101	09.10.2024
Kunnanhallitus	§ 186	28.10.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 18	19.02.2025

Liite 1. Rakennusjärjestys ehdotus 11.2.2025

Liite 2. Rakennusjärjestyksen liitteet 1–3

Liite 3. Vuorovaikutusraportti vastineineen 11.2.2025.

Lausunto Keski-uudenmaan ympäristökeskukselle koskien NCC Industry Oy:n maa-aines-, ympäristö- ja aloituslupahakemusta, Ohkolan kiviainesalue

Kuntakehityslautakunta 19.02.2025 § 19
83/11.01.00/2025

Toiminta

NCC Industry Oy on laittanut 20.5.2021 Keski-Uudenmaan ympäristölautakunnalle vireille maa-aineslain 4 § ja ympäristönsuojelulain 27 §:n mukaisen hakemuksen maa-ainesten ottamiselle, kalliokiven louhinnalle ja murskaukselle. Hakemuksen käsittelyä on siirretty hakijan pyynnöstä. Hakemus käsitellään ympäristönsuojelulain 47 a §:n ja maa-aineslain 4 a §:n mukaisesti yhteiskäsittelyssä. Lupahakemus pitää sisällään ympäristönsuojelulain 199 §:n ja maa-aineslain 21 §:n mukaisen aloituslupahakemuksen aloittaa toiminta muutoksenhausta huolimatta.

Toiminta sijoittuu Mäntsälän kunnassa Ohkolan kiviainesalueen pohjoispuolelle kiinteistölle Metsälä 505-409-5-1650.

Nähtävilläolo ja kuuleminen

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus pyytää lausuntoa vireillä olevan lupahakemuksen johdosta. Hakemusasiakirjat ovat nähtävillä Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen [verkkosivuilla](#) 30.1.2025- 10.3.2025 välisen ajan. Lausunto pyydetään jättämään viimeistään 10.3.2025 mennessä.

Kaavatilanne

Alueella ei ole voimassa olevaa yleis- tai asemakaavaa. Mäntsälässä on vireillä koko kunnan strateginen yleiskaava, joka oli nähtävillä 18.11.2024 – 17.1.2025 välisen ajan. Strategisessa yleiskaavaluonnoksessa alueella on esitetty seuraava merkintä: EO (maa-aineisten otto-alue). Lupahakemuksen mukainen toiminta on vireillä olevan strategisen yleiskaavaluonnoksen mukaista.

Valmistelija kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerus, vesa.gummerus@mantsala.fi
kaavasuunnittelija Juuso Muttilainen, juuso.muttilainen@mantsala.fi

Esittelijä Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus Kuntakehityslautakunta antaa lausuntonaan Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselle NCC Industry Oy:n hakemasta maa-aines-, ympäristö- ja aloituslupahakemuksesta seuraavaa:

Alueella ei ole voimassa asema- tai yleiskaavaa. Lupahakemuksen mukainen toiminta on vireillä olevan strategisen yleiskaavaluonnoksen mukaista. Hakemusaineistossa on yleiskaavaluonnoksen karttaotteet aiemmasta vaiheesta ja ne tulee päivittää uuden nähtävillä olleen strategisen yleiskaavaluonnoksen mukaisiksi.

Hankkeen osalta on aiheellista huomioida hankealueen läheisyyteen suunnitteilla oleva uusi voimajohtoyhteys. Fingrid Oyj on valinnut 27.1.2025 YVA-menettelyllä kantaverkon uuden voimajohtoreitin

Kuntakehityslautakunta

§ 19

19.02.2025

Hausjärven ja Sipoon välillä. Valittu voimajohtoreitti kulkee YVA-selostuksen kartta-aineistojen perusteella suunnitellun ottamisalueen välittömässä läheisyydessä länsipuolisella rajanaapurikiinteistöllä. Voimajohtohankkeen jatkosuunnittelu etenee maastotutkimuksilla, joiden perusteella määritetään tarkempi johtoreitti ja voimajohtopylväiden sijainnit. Voimajohdon rakentaminen ajoittuu vuosille 2028–2030.

Mäntsälän kunnalla ei ole muutoin huomautettavaa lupahakemukseen.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Lausunto Kiinteistö Oy Tokmannin Moreenin Kapulin maa-ainesten läjitystä koskevasta ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta

Kuntakehityslautakunta 19.02.2025 § 20

6/11.00.02/2025

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) pyytää lausuntoa Kiinteistö Oy Tokmannin Moreenin Kapulin maa-ainesten läjitystä koskevasta ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta. Lausuntoa on pyydetty viimeistään 20.2.2025 (viitteeksi UDELY/14458/2023).

Arviointiselostus sekä YVA-prosessiin liittyvät muut aiemmat materiaalit ovat nähtävillä. Lisäksi Uudenmaan ELY-keskuksen arviointiselostuksesta antama lausunto sekä arviointiselostuksesta esitetyt mielipiteet ja annetut lausunnot julkaistaan kahden kuukauden kuluessa nähtävillä olon päättymisestä internetissä osoitteessa <https://www.ymparisto.fi/kapulinmaa-ainesYVA>.

Toiminta

Maa-ainesten läjitys on jo toteutettu, joten YVA-menettely tehdään jälkikäteen.

Hankealue sijaitsee Mäntsälässä Kapulin kaupunginosassa lähellä Valtatie 4 ja Valtatie 25 risteystä. Kohde on noin 2,5 km päässä Mäntsälän keskustasta. Kapulin alueelle sijoittuu tuotantoa ja logistiikkatoimintoja. Läjitysalue sijaitsee Isolammin koillispuolella.

Alueen maanomistaja on Mäntsälän kunta.

Keväällä 2022 toteutuneen läjitysalueen pinta-ala on noin 16 000 m² ja läjitetyn ylijäämämaan määrä noin 45 630 m³. Maa-ainekset on tuotu läjitysalueelle Kapulin alueen rakennuskohteesta. Läjitysalueen valmistelu ei ole edellyttänyt louhintaa, mutta alueelta on kuorittu pintamaita.

Hankkeen vaihtoehdot (VE) YVA-menettelyssä:

- VE0: Tilanne ennen kevään 2022 toteutettua läjitystä.
- VE1: Nykytilanne, jossa maa-ainesta (savi, turve, pintamaa) on keväällä 2022 läjitetty noin 45 630 m³ (68 000 t), ja toteutuneen läjitysalueen pinta-ala on noin 16 000 m².
- VE2: Tilanne, jossa läjitys on toteutettu nykylaajuudessaan keväällä 2022 ja samalle kiinteistölle läjitettäisiin lisää maa-ainesta 9 600 m³ (noin 14 000 t) tulevana vuosina läjityspinta-alan pysyessä 16 000 m².

Arvioinnin päätulokset maankäytön ja kaavoituksen näkökulmasta

Alueen herkkyys arvioidaan maankäytön näkökulmasta vähäiseksi. Vaikutus arvioidaan vähäisen myönteiseksi, koska läjitysalue tuo vähäisiä hyötyjä suunnitellulle maankäytölle. Alueen maankäyttö on monipuolisempaa hankkeen toteuttamisen jälkeen. Kun toiminta on lopetettu, alueelle jää virkistyskäyttöön soveltuva mäki. Se lisää alueen viihtyvyyttä ja siten tukee maankäytön tavoitteita.

Vaihtoehdossa 2 tarkastellaan tilannetta, jossa läjitys on toteutettu nykylaajuudessaan keväällä 2022 ja samalle alueelle tuotaisiin tulevana vuosina lisää läjitettävää maa-ainesta. Vaihtoehtojen välillä ei ole merkittävää eroa maankäytön näkökulmasta, sillä VE2 tilanteessa läjitysalueen pinta-ala ei laajene nykyisestään. Myös vaihtoehdossa 2 vaikutus on vähäisen myönteinen, koska läjitysalue tuo vähäisiä hyötyjä suunnitellulle maankäytölle. Alueen maankäyttö on monipuolisempaa hankkeen toteuttamisen jälkeen. Kun toiminta on lopetettu, alueelle jää virkistyskäyttöön soveltuva mäki. Se lisää alueen viihtyvyyttä ja siten tukee maankäytön tavoitteita.

Vaikutuksia maankäytölle ja kaavoitukselle ei olisi syntynyt, jos tätä hanketta ei olisi toteutettu.

Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta ja valittu vaihtoehto

Tarkastelluista vaihtoehtoista ei aiheudu merkittäviä, eli suuria tai erittäin suuria ympäristövaikutuksia hankkeen tarkastellun elinkaaren missään vaiheessa.

Kohtalaisia vaikutuksia arvioidaan aiheutuvan ja aiheutuneen lähimpiin pintavesiin läjitysalueen rakentamisen ja läjitystyön aikana. Kun yhteisvaikutukset muun alueen rakentamisen kanssa sekä mm. tiesuolauksen kanssa huomioidaan, pintavesivaikutukset arvioidaan kohtalaisiksi myös läjityksen lopettamisen jälkeen.

Alueen muun rakentamisen ja lisäläjityksen alueelle (VE2) ajoittuminen samaan aikaan on todennäköistä, ja tästä yhteisvaikutuksena syntyvä melu arvioidaan myös kohtalaiseksi.

Läjitystyön muut kielteiset vaikutukset ovat vähäisiä. Läjityksen päätyttyä tunnistettiin myös vähäisiä myönteisiä vaikutuksia, mm. maisemaan, maankäyttöön ja viihtyvyyteen.

Arvioinnin perusteella hankkeessa jo toteutettu läjitys (VE1) ei ole aiheuttanut merkittäviä ympäristövaikutuksia. Niitä ei aiheudu myöskään tarkastellusta lisäläjityksestä (VE2). Molemmat tarkastellut vaihtoehdot ovat siten toteuttamiskelpoisia. Alueen kaavoitusta voidaan siten jatkaa ja läjitysalueelle hakea lupaa kumman tahansa vaihtoehdon mukaan.

Tarvittavat suunnitelmat, luvat ja päätökset

-Asemakaavan hyväksyntä: Alueella on vireillä Kapuli 5 asemakaava, jonka kaavaehdotuksessa kohteessa on merkitty läjitysalue. Asemakaavan tullessa hyväksytyksi läjitysalue toteuttaa asemakaavaa.

-Ympäristölupa läjitykselle: Läjitysalue on maankaatopaikka, jonne maa-ainesten loppusijoittaminen edellyttää ympäristönsuojelulain mukaista ympäristölupaa. Lupa tarvitaan jätteen laitos- ja ammattimaiseen käsittelyyn (ympäristönsuojelulain liite 1, taulukko 2, kohta 13 f). Lupahakemuksen käsittelyn edellytyksenä tässä hankkeessa on myös tämä YVA-menettely. Lupahakemus voidaan ratkaista vasta, kun viranomaisen on antanut YVA-menettelystä perustellun päätelmänsä. Lupaa haetaan Etelä-Suomen aluehallintovirastolta.

Kuntakehityslautakunta

§ 20

19.02.2025

-Vesilain mukainen poikkeuslupa: Poikkeusluvan tarve tutkitaan ympäristöluvan ratkaisemisen yhteydessä. Mikäli lupaviranomainen päätyisi siihen, että poikkeuslupa kuitenkin tarvitaan, edellytykset sen myöntämiseen olisivat tehdyn tarkastelun perusteella olemassa.

Aikataulu

YVA-selostus on valmistunut loppuvuodesta 2024. Yhteysviranomainen antaa siitä perustellun päätelmänsä nähtävillä olon jälkeen.

Läjitäysalueen ympäristölupahakemus on tarkoitus saattaa vireille arviointiselostuksen valmistuttua.

Kun YVA-menettelystä on annettu perusteltu päätelmä ja ympäristölupapäätös annettu arviolta vuoden 2025 aikana, päätetään läjitäysalueen jatkotoimenpiteistä. Mikäli lupapäätös mahdollistaa, läjitäystä alueelle saatetaan vielä jatkaa.

Valmistelija
Esittelijä

Kuntakehitysjohdaja Vesa Gummerus, vesa.gummerus@mantsala.fi
Kuntakehitysjohdaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta antaa lausuntonaan Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle Kiinteistö Oy Tokmannin Moreenin Kapulin maa-ainesten läjitäystä koskevasta ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta seuraavaa:

Ympäristövaikutusten arviointiselostus on laadittu laaja-alaisesti ja perusteellisesti. Ympäristövaikutuksia on arvioitu kaikilta keskeisiltä näkökulmilta. Arvioinnin mukaan tarkastelluista vaihtoehdoista ei aiheudu merkittäviä, eli suuria tai erittäin suuria ympäristövaikutuksia hankkeen tarkastellun elinkaaren missään vaiheessa.

Arvioinnin perusteella hankkeessa jo toteutettu läjitäys (VE1) ei ole aiheuttanut merkittäviä ympäristövaikutuksia. Niitä ei aiheudu myöskään tarkastellusta lisäläjitäyksestä (VE2). VE2 mahdollistaa alueelle lisäläjitäystä. Alue on vireillä olevan Kapuli 5 kaavaehdotuksessa esitetty E/VL -merkinnällä (erityisalue ja lähivirkistysalue). Arviointiselostuksen mukaan VE2 mukainen lisäläjitäys tukee myös maankäytön tavoitteita, joten lisäläjitäys alueelle tulevaisuudessa on tavoiteltava vaihtoehto.

Mäntsälän kunnalla ei ole muutoin lisättävää tai huomautettavaa arviointiselostukseen.

Pykälä tarkistetaan kokouksessa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. Pykälä tarkistettiin kokouksessa

Otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset

Kuntakehityslautakunta 19.02.2025 § 21

Kuntakehityslautakunnalle on lähetetty seuraava asuntotoimen päällikön viranhaltijapäätös

- 24.1.2025 §1 Mäntsälän kunnan ohjeet koskien valtion tukemien arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukkaiden valintaa

Kuntakehityslautakunnalle on lähetetty seuraavat kuntakehitysjohdajan viranhaltijapäätökset.

- 24.1.2025 §6 Maa-alueen vuokraaminen kunnalle / jatkosopimus / kiinteistö Kallionotko 505-403-1-32 / Sepänmäen museoalue
- 24.1.2025 §7 Sopimus Nivos Verkot Oy:n valokuituverkon sijoittamisesta kunnan alueilla
- 29.1.2025 §8 Omakotitalotontin vuokraoikeuden siirto / Rauhamäki AO 789-1/ 505-407-11-1604 / Rauhamäentie 9
- 12.2.2025 §9 Kunnan maa-alueen käyttöluupa Petotestit - koirakoulutuksiin kiinteistön Railinkallio 505-407-4-211 alueella Mäntsälänportin korttelissa 472
- 12.2.2025 §10 TIA-Integraatioalustan hankinta Kuntien Tiera Oy:ltä
- 13.2.2025 §11 Kapulin tontin 2318-1 suunnitteluvaraus / kiinteistö 505-407-7-137 / Kvartsitie / Kiinteistö Oy Mäntsälän Gneissitie 3 / Verne group
- 13.2.2025 §12 Maanvuokrasopimuksen uusiminen / Kantomies Oy / määräala kiinteistöstä Marjala 505-407-31-25
- 13.2.2025 §13 Maanvuokrasopimuksen muutos / Circulation Oy / määräala kiinteistöstä Marjala 505- 407-31-25

Lupapisteessä tehdyt, viranhaltijapäätöksenä myönnettyt suunnittelutarveratkaisut

Päätösehdotus

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

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Ilmoitusasiat

Kuntakehityslautakunta 19.02.2025 § 22

Toimielimelle tuodaan tiedoksi seuraavaa:

- Vuonna 2024 ei tullut yhtään kuntalaisaloitetta
- 17.1.2025 lausuntopyyntö Sipoon kunnan rakennusjärjestysluonnoksesta
- 7.2.2025 Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan vesihuollon alueellinen yleissuunnitelma on luettavissa [Doria-julkaisuarkistossa](#). Lisäksi myös alueellisen vesihuoltostrategian toimeenpanoon liittyvä päivitetty Uudenmaan toimenpidesuunnitelma 2025 löytyy [ELY-keskuksen nettisivuilta](#)
- 11.2.2025 Uudenmaan ELY-keskus on hyväksynyt Mäntsälän Uuvinhaavikon luonnonsuojelualueen hoitosuunnitelman
- 12.2.2025 lausuntopyyntö Orimattilan kaupungin rakennusjärjestysluonnoksesta
- Keski-Uudenmaan ympäristölautakunnan 18.2.2025 kokouksen [esityslista](#)
- Kaavoituspäällikkö Maria Isotupa antaa tilannekatsauksen yleiskaavasta
- Seuraava kokous 19.3.2025

Päätösehdotus

Toimielin merkitsee ilmoitusasiat tiedoksi.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 15, § 16, § 17, § 18, § 19, § 20, § 21, § 22

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- 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 §)