
Kuntakehityslautakunta

Aika 16.04.2025 klo 17:00 -

Paikka Kunnantalo, valtuustosali

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
2	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
3	Työjärjestyksen hyväksyminen	5
4	Rakennuslupa / Keskusta / 505-407-11-1645 / Keskuskatu 17 / Asuinkerrostalo	6
5	Mäntsälän kunnan liikenne- ja ilmastosuunnitelman hyväksyminen	7
6	Eskonkujan asemakaavamuutoksen luonnoksen ja päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettaminen	9
7	Kaavoituskatsaus 2025	15
8	Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös/ Kiinteistölle 505- 409-5-1028 rakennettavat kaksi omakotitalomääräalaa talousrakennuksineen / Pornaistentie 568	16
9	Osavuosikatsaus 1/2025 Maankäyttö, asuminen ja liikenne - tulosalue	18
10	Otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset	19
11	Ilmoitusasiat	21

Osallistujat

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

Kuntakehityslautakunta

16.04.2025

1

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kuntakehityslautakunta 16.04.2025

Päätösehdotus

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kuntakehityslautakunta

16.04.2025

2**Pöytäkirjantarkastajien valinta**

Kuntakehityslautakunta 16.04.2025

Päätösehdotus

Valitaan pöytäkirjantarkastajiksi Marja Teppinen ja Annika Warras-Stjernvall

Päätös

Kuntakehityslautakunta

16.04.2025

3**Työjärjestyksen hyväksyminen**

Kuntakehityslautakunta 16.04.2025

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

Päätösehdotus

Hyväksytään esityslistan mukainen työjärjestys.

Päätös

Kuntakehityslautakunta

16.04.2025

4**Rakennuslupa / Keskusta / 505-407-11-1645 / Keskuskatu 17 / Asuinkerrostalo**

Kuntakehityslautakunta 16.04.2025

258/10.03.00/2025

Kiinteistölle 505-407-11-1645 osoitteessa Keskuskatu 17 on haettu rakennuslupaa viisi kerroksiselle kokonaisalaltaan 3 477 m² asuinkerrostalolle ja 34 m² pyöräkatokselle. Rakennukseen on esitetty toteutettavaksi 50 asuinhuoneistoa ja väestönsuoja 69 hengelle. Rakennus on esitetty liitettäväksi kaukolämpöverkkoon.

Kiinteistö sijoittuu lainvoimaisessa asemakaavassa asuinliiketalojen korttelialueelle.

Hakemuksen yhteydessä haetaan vähäistä poikkeamista mm. julkisivumateriaalista, autopaikkojen ja leikkipaikan sijoituksesta kiinteistöllä, sekä rakennusalan ylityksestä. Lisäksi haetaan aloittamisoikeutta rakennustöiden aloittamiselle ennen luvan lainvoimaisuutta.

Pää- ja rakennussuunnittelijana toimii Asko Kilpeläinen

Valmistelija

Johtava rakennustarkataja Lasse Ketoja, lasse.ketoja@mantsala.fi

Esittelijä

Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun rakennusluvan ja aloittamisoikeuden (LP-505-2024-00292) sekä vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi päätösehdotuksen (liite 1) mukaisin perusteluin ja ehdoin.

Päätös

Liite 1. Päätösehdotus LP-505-2024-00292

Liite 2. Asemapiirros

Liitteet 3-9. Pohjapiirrokset

Liite 10. Väritetyt julkisivut

Kuntakehityslautakunta

16.04.2025

5**Mäntsälän kunnan liikenne- ja ilmastosuunnitelman hyväksyminen**

Kuntakehityslautakunta 16.04.2025

971/08.00.00/2023

Tausta

Kestävä ja turvallinen Mäntsälä 2035 -liikenne- ja ilmastosuunnitelma on toteutettu kunnan omana työnä vuosien 2023–2025 aikana. Mäntsälän kunnan johtoryhmä on 5.12.2023 kokouksessaan hyväksynyt liikenne- ja ilmastosuunnitelman laadinnan kunnan omien ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi. Kunnan tavoitteena on vähentää vuoteen 2035 mennessä 80 % vuonna 2007 mitatuista kasvihuonekaasupäästöistä asukasta kohden liittyttyään vuonna 2022 hiilineutraalien kuntien verkostoon (HINKU).

Tehdystä suunnitelmasta on vastannut Mäntsälän kunnan teknisen ja elinvoimapalveluiden palvelualue. Työn projektipäällikkönä on toiminut Mäntsälän kunnan liikenne- ja ilmastoasiantuntija, joka on vastannut hankkeen koordinoinnista yhdessä hankkeelle perustetun ohjausryhmän kanssa.

Kestävä ja turvallinen Mäntsälä 2035 -liikenne ja ilmastosuunnitelma kuvaa Mäntsälän ilmastonykytilaa ja kunnan asettamia päästövähennystavoitteita. Kunnassa halutaan panostaa energiatehokkuuteen, uusiutuvan energian käyttöön, maankäytön suunnitteluun päästöjen minimointiin ja hiilen sitoutumisen maksimointiin.

Liikenteen päästöt ovat merkittävä päästösektori Mäntsälässä, jonka vuoksi suunnitelman nimessäkin on korostettu liikennesektoria korostettavaksi kokonaisuudeksi. Kestävä ja turvallinen Mäntsälä 2035 -liikenne- ja ilmastosuunnitelmaa kuvaa tulevaisuuden visiotamme kuntalaisten hyvinvointia ja yhteisöjen elinvoimaa edistävänä resurssiviisaana kuntana. Työn kautta ja seuraavien valmisteluvaiheiden aikana yhteiset arvomme - turvallisuus, yhteisöllisyys ja vastuullisuus - konkretisoituvat arkemme peruspilareiksi.

Mäntsälän kunnan liikenne- ja ilmastosuunnitelma

Tämän liikenne- ja ilmastosuunnitelman raportin hyväksymisen jälkeen toteutetaan kunnan henkilöstön toimesta ilmastotoimenpiteiden ohjelma, joiden avulla asetettuja ilmastotavoitteita tullaan edistämään.

Tulokselliseen ilmastotyöhön on tarkoitus sitouttaa ja innostaa laaja joukko Mäntsälän paikallisia toimijoita, teollisuuden ja elinkeinoelämän toimijoita, yrityksiä ja muita sidosryhmiä yhdessä valtion viranomaisten, oppilaitosten, tutkimuslaitosten ja kansalaisjärjestöjen kanssa.

Kunnan ohjaamaan ilmastoyhteistyöhön tulee asettaa selkeitä ja konkreettisia tavoitteita ja toimia toimialuekohtaisesti.

Ilmastotyön osoittaminen konkreettisilla paikallisilla teoilla uskotaan olevan merkittävä kilpailukykyä edistävä tekijä tulevaisuuden yhteiskunnassa.

Kuntakehityslautakunta

16.04.2025

Ilmastotyön uskotaan parantavan alueellista elinvoimaa, vetovoimaa ja pitovoimaa. Mäntsälän päätöksenteossa ja tulevaisuissa ratkaisuissa tullaan panostamaan yhdyskuntarakenteen kestävyys- ja energiatehokkuuden parantamiseen.

Kunnan tarkoituksena on tukea ja kannustaa alueen erilaisia elinkeinonharjoittajia sekä yksittäisiä kuntalaisia ilmastotoimenpiteiden täytäntöön panossa. Muun muassa energiatehokkuuden parantaminen on keskeinen osa ilmastotyötä ja se tarjoaa kiinteistön omistajille monia hyötyjä kustannussäästöjen osalta.

Tulevaisuuden ilmastotyö vaatii jatkuvasti päivittyvää pitkän aikavälin suunnittelua sekä sitoutumista ja seurantaa.

Ilmastosuunnitelman eteneminen konkreettisiksi toimenpiteiksi

Raportin hyväksymisen jälkeen toteutetaan kunnan henkilöstön toimesta ilmastotoimenpideohjelma, jonka avulla asetettuja ilmastotavoitteita tullaan edistämään. Työ aloitetaan välittömästi ja laaditut toimenpiteet täsmentyvät ja päivittyvät valmisteluprosessin edetessä.

Sisältö julkaistaan kuntalaisille ja päätöksentekijöille avoimena tietorajapintana. Ilmastotoimenpiteille määritellään mittarit ja aikatauluarvot niiden vaikutusten arviointiin ja seurantavälineeksi. Aikatauluarvioilla sekä asetetuilla mittareilla niin viranhaltijoilla kuin päätöksentekijöilläkin on mahdollista tarkastella ilmastotyön etenemistä ja tehdyn työn vaikutuksia.

Valittuja ilmastotoimenpiteitä tulee tarkastella ja päivittää säännöllisesti.

Valmistelija

Liikenne- ja ilmastoasiantuntija Elina Lämsä, elina.lamsa@mantsala.fi

Esittelijä

Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta hyväksyy osaltaan liitteenä olevan Kestävä ja turvallinen Mäntsälä 2035 -liikenne- ja ilmastosuunnitelman raportin ja esittää sen edelleen kunnanhallitukselle ja kunnanvaltuustolle hyväksyttäväksi.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää, että kunnan henkilöstön toimesta laaditaan ilmastotoimenpiteiden ohjelma ja valittavat toimenpiteet tuodaan lautakunnille, kunnanhallitukselle ja -valtuustolle tiedoksi säännöllisesti sekä julkaistaan avoimena tietokantana kuntalaisille. Tämä päätös lähetetään lautakunnille ja vaikuttamistoimielimille toimenpiteitä varten.

Päätös

Kuntakehityslautakunta	§ 50	14.06.2023
Kunnanhallitus	§ 147	19.06.2023
Kuntakehityslautakunta	§ 27	19.03.2025
Kuntakehityslautakunta		16.04.2025

6**Eskonkujan asemakaavamuutoksen luonnoksen ja päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettaminen**

Kuntakehityslautakunta 14.06.2023 § 50

Mäntsälän kunta ja kiinteistöjen Koto-Jurvala, Kotola ja Kylä-Jurvala omistajat ovat tehneet sopimuksen asemakaavamuutoksen tekemiseksi.

Asemakaavan muutos laaditaan Mäntsälän kunnan kirkonkylässä sijaitsevien kiinteistöjen Jurvala ja määräalat kiinteistöistä Koto-Jurvala, Kotola ja Kylä-Jurvala alueille - Sälinkäntien ja Peltolantien välisellä alueella. Sopimusalueen koko on noin kaksi hehtaaria.

Kaavatyön alustavana tavoitteena on laatia asemakaavanmuutos, jolla alueen asemakaavamerkintöjä muutetaan ja sopimusalueen rakennusoikeus nostetaan vastaamaan rivitaloalueen rakennusoikeutta sekä suojellaan olemassa olevan maatilan talouskeskuksen. Suojelutavoite perustuu rakennusinventointiin.

Asemakaavan laadinnasta vastaa kaavakonsultti maanomistajien toimeksiannosta. Asemakaavan muutoksen hyväksymiskäsittely tapahtuu kunnassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaavakonsulttina toimii Tapio Sillfors/Yhdyskuntasuunnittelu Tapio Sillfors Oy.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville käynnistyksen yhteydessä. Kaavatyön aikataulu on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kunnan hallintosäännön mukaan kunnanhallitus päättää asemakaavojen ja niiden muutosten käynnistämisestä. Hallintosäännön mukaan kunnanhallitus päättää asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

Valmistelija kaavainsinööri Mari Niinistö, p. 040 3145968

Esittelijä Kuntakehitysjohdaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että Eskonkujan asemakaavamuutoksen laatiminen käynnistetään edellä kuvatussa tarkoituksessa kiinteistöjen Jurvala 505-407-10-209, Koto-Jurvala 505-407-10-184, Kotola 505-407-10-69 ja Kylä-Jurvala 505-407-10-185 alueille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville mielipiteiden saamiseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään tarvittavat

Kuntakehityslautakunta	§ 50	14.06.2023
Kunnanhallitus	§ 147	19.06.2023
Kuntakehityslautakunta	§ 27	19.03.2025
Kuntakehityslautakunta		16.04.2025

lausunnot

Tämän asian osalta pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.

Päätös Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 6.6.2023

Kunnanhallitus 19.06.2023 § 147

Valmistelija Kaavainsinööri Mari Niinistö, mari.niinisto@mantsala.fi

Esittelijä Kunnanjohtaja Laurila Hannu

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää seuraavasti:

1. Eskonkujan asemakaavamuutoksen laatiminen käynnistetään edellä kuvatussa tarkoituksessa kiinteistöjen Jurvala 505-407-10-209, Koto-Jurvala 505-407-10-184, Kotola 505-407-10-69 ja Kylä-Jurvala 505-407-10-185 alueille.
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville mielipiteiden saamiseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Käsittely Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 6.6.2023

Kuntakehityslautakunta 19.03.2025 § 27

Eskonkujan asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 28.6.-15.8.2023 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin lausunto Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta. Lausunto on otettu huomioon kaavaluonnoksen ratkaisussa. Lisäksi saapui yksi mielipide.

Kuntakehityslautakunta	§ 50	14.06.2023
Kunnanhallitus	§ 147	19.06.2023
Kuntakehityslautakunta	§ 27	19.03.2025
Kuntakehityslautakunta		16.04.2025

Kaavarajaus on muuttunut kaavatyön käynnistämisen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon jälkeen. Yli-Ollilantien katualue on poistunut kaavaluonnoksesta.

Luonnos osoittaa kaava-alueen pohjoisosaan 10 tonttia erillispientaloille (AO ja AO-3) ja Peltolantien itäpuolelle 4 tonttia erillis-, rivi-, luhti- ja enintään kaksikerroksisille asuinkerrostaloille (A-2). A-2 ja AO-3 kortteleissa pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Kerrosluku vaihtelee välillä I-II.

Rakennusalat osoitetaan pakottavina. Pääosalle tonteista osoitetaan myös talousrakennuksen rakennusala. Osalle tonteista osoitetaan rakennettavaksi 2,7 metriä korkea umpinainen aita. Kaavaluonnos osoittaa rakennusoikeutta yhteensä 5605 k-m². Rakennusoikeuden lisäys AO, AO-3 ja A-2 korttelialueille on 1 440 k-m², AMPY alueelle ei voimassa olevassa kaavassa ole määritetty rakennusoikeutta. Kaava-alueen rakentamistehokkuusluku (e) nousee nykyisestä $e=0,15 \Rightarrow e=0,20$.

Eskonkuja on alueen sisäistä liikennettä palveleva päättävä katu (K). Se jatkuu pihakatuna korttelin läpi ja edelleen jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteytenä Sälinkääntielle.

Sälinkääntielle osoitetaan uusi liittymä, joka palvelee neljää asuintonttia (AO-3). Peltolantien viereisiä tontteja rasittaa ajoyhteydet, jotka ovat tarpeelliset tonttien huolto- ja pelastusteinä.

Kaavaluonnos osoittaa kaksi pientä puistoaluetta (VP). Nämä alueet osoitetaan myös lumitiloiksi.

Meluntorjuntaa koskeva kaavamääräys Peltolantien puoleisille julkisivuille on 30 dB. Kortteleiden luoteisrajalle tulee rakentaa vähintään 2,7m korkuinen umpinainen meluseinä/-aita.

Hulevedet ohjataan korttelin 115 tonteilta 2-3 ja 7-8 keskipuistoon (VP) ja korttelista 116 lounaisrajalla olevaan ojaan ja siitä eteläiseen puistoon (VP). Salaojista tulevat hulevedet ohjataan Eskonkujan hulevesiviemäriin. Pihakatuun muotoillaan tonttien rajalle hulevesiä ohjaava painanne, joka samalla merkitsee pihakadun ja tonttien alueet.

Kaavassa määrätään kortteleittain autopaikkojen vähimmäismäärä. Yleismääräys-tyyppiset rakentamistapaohjeet koskevat tontin käyttöä, pihakadun pinnoitteita, rakennusten julkisivun materiaaleja, väritystä, kattomuotoa ja ikkunajakoa.

Kortteleita 115 ja 116 koskee rakentamisrajoitteita. Korttelin 115 tontit 9-12 (AO-3) on toteutettava kokonaisuutena yhtiömuotoisena. Korttelin 116 (A-2) rakentamista rajoittaa määräys koskien rakennuslupakäsittelyä.

Kuntakehityslautakunta	§ 50	14.06.2023
Kunnanhallitus	§ 147	19.06.2023
Kuntakehityslautakunta	§ 27	19.03.2025
Kuntakehityslautakunta		16.04.2025

Kuntakehityspalveluiden toimintasäännön mukaan kuntakehityslautakunta päättää asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta.

Valmistelija Kaavainsinööri Mari Niinistö, mari.niinisto@mantsala.fi

Esittelijä Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus Päätösesitys annetaan kokouksessa

Kokouskäsittely Esittelijä antoi päätösehdotuksen, että Eskonkujan asemakaavanmuutoksen luonnosaineisto merkitään tiedoksi. Asia palautetaan asiakirjojen korjaukseen ja käsitellään päätösasiana 16.4.2025 kokouksessa

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
Liite 2. Kaavakartta
Liite 3. Kaavaselostus

Kuntakehityslautakunta 16.04.2025
546/10.02.02/2023

Eskonkujan asemakaavamuuhtoksen luonnos on valmistunut ja se asetetaan nähtäville (kaavanumero 271; päivätty 16.4.2025).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) on tehty päivitetty versio, ja se asetetaan niin ikään nähtäville. Edellinen OAS oli nähtävillä 28.6.-15.8.2023.

Kaavarajaus on muuttunut kaavatyön käynnistämisen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon jälkeen. Yli-Ollilantien katualue on poistunut kaavaluonnoksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin lausunto Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta. Lausunto on otettu huomioon kaavaluonnoksen ratkaisussa.

Alueella on voimassa "Mäntsälän kylän rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos" (16.12.1997) kaava no. 125.

Asemakaavamuuhtoksen luonnos osoittaa kaava-alueen pohjoisosaan 10 tonttia erillispientaloille (AO ja AO-3) ja Peltolantien itäpuolelle 4 tonttia erillis-, rivi-, luhti- ja enintään kaksikerroksisille asuinkerrostaloille (A-2). A-2 ja AO-3 kortteleissa pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Kerrosluku vaihtelee välillä I-II. Rakennusalat osoitetaan pakottavina. Pääosalle tonteista osoitetaan myös talousrakennuksen

Kuntakehityslautakunta	§ 50	14.06.2023
Kunnanhallitus	§ 147	19.06.2023
Kuntakehityslautakunta	§ 27	19.03.2025
Kuntakehityslautakunta		16.04.2025

rakennusala. Osalle tonteista osoitetaan rakennettavaksi 2,7 metriä korkea umpinainen meluseinä tai -aita.

Asemakaavamuutoksen luonnos osoittaa rakennusoikeutta yhteensä 5605 k-m². Rakennusoikeuden lisäys AO, AO-3 ja A-2 korttelialueille on 1 440 k-m², AMPY alueelle ei voimassa olevassa kaavassa ole määritetty rakennusoikeutta. Kaava-alueen rakentamistehokkuusluku e nousee nykyisestä voimassa olevasta $e=0,15 \Rightarrow e=0,20$.

Eskonkuja on alueen sisäistä liikennettä palveleva päättävä katu (K). Eskonkujalta pohjoisen suuntaan on pihakatu- jatkuen kevyenliikenteen yhteytenä Sälinkääntielle.

Sälinkääntielle osoitetaan uusi liittymä, joka palvelee neljää asuintonttia (AO-3). Peltolantien viereisiä tontteja rasittavat ajoyhteydet, jotka ovat tarpeelliset tonttien huolto- ja pelastustiestä.

Kaavaluonnos osoittaa kaksi pientä puistoaluetta (VP). Nämä alueet osoitetaan myös lumitiloiksi.

Meluntorjuntaa koskeva kaavamääräys Peltolantien puoleisille julkisivuille on 30 dB.

Kortteleiden luoteisrajalle tulee rakentaa vähintään 2,7 m korkuinen umpinainen meluseinä/-aita.

Hulevedet ohjataan korttelin 115 tonteilta 2-3 ja 7-8 keskipuistoon (VP) ja korttelista 116 lounaisrajalla olevaan ojaan ja siitä eteläiseen puistoon (VP). Salaojista tulevat hulevedet ohjataan Eskonkujan hulevesiviemäriin. Pihakatuun muotoillaan tonttien rajalle hulevesiä ohjaava painanne, mikä samalla merkitsee pihakadun ja tonttien alueet.

Asemakaavamuutoksessa määrätään kortteleittain autopaikkojen vähimmäismäärä. Yleismääräys-tyyppiset rakentamistapaohjeet koskevat tontin käyttöä, pihakadun pinnoitteita, rakennusten julkisivun materiaaleja, väritystä, kattomuotoa ja ikkunajakoa.

Kortteleita 115 ja 116 koskee rakentamisrajoitteita. Korttelin 115 tontit 9-12 (AO-3) on toteutettava kokonaisuutena yhtiömuotoisena. Korttelin 116 (A-2) rakentamista rajoittaa määräys koskien rakennuslupakäsittelyä.

Kuntakehityslautakunnan toimintasäännön mukaan kuntakehityslautakunta päättää asemakaavamuutoksen luonnoksen nähtäville asettamisesta. Luonnos asetetaan nähtäville mielipiteiden saamiseksi ja siitä pyydetään viranomaislausunnot.

Valmistelija

Kaavoituspäällikkö Maria Isotupa, maria.isotupa@mantsala.fi

Esittelijä

Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Kuntakehityslautakunta	§ 50	14.06.2023
Kunnanhallitus	§ 147	19.06.2023
Kuntakehityslautakunta	§ 27	19.03.2025
Kuntakehityslautakunta		16.04.2025

Päätösehdotus Kuntakehityslautakunta päättää, että Eskonkujan asemakaavamuutoksen luonnos ja sen päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville ja niistä pyydetään viranomaislausunnot.

Päätös

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 16.4.2025)
Liite 2. Selostus, Eskonkujan asemakaavamuutoksen luonnos (16.4.2025)
Liite 3. Kaavakartta, Eskonkujan asemakaavamuutoksen luonnos (16.4.2025)

Kuntakehityslautakunta

16.04.2025

7**Kaavoituskatsaus 2025**

Kuntakehityslautakunta 16.04.2025

239/10.02.02/2025

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 2025 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

Liite 1. Kaavoituskatsaus 2025 Mäntsälän kunta

Kuntakehityslautakunta

16.04.2025

8

Suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös/ Kiinteistölle 505-409-5-1028 rakennettavat kaksi omakotitalomääräalaa talousrakennuksineen / Pornaistentie 568

Kuntakehityslautakunta 16.04.2025
260/10.03.00/2025

Kiinteistölle 505-409-5-1028 on haettu suunnittelutarveratkaisuna ja poikkeamispäätöksenä lupa rakentaa kahdelle määräalalle omakotitalot, autokatokset/varastot ja pihasaunat Nummisten kyläalueelle osoitteeseen Pornaistentie 568. Hakemus on saapunut 20.12.2024 ja se on käsitelty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena.

Määräalat sijoittuvat lähelle valtion Pornaistentietä, jolle ajoyhteys toteutetaan kantakiinteistön kautta rasiitienä. Lähialueella on useita omakotitaloja, joskin nyt haetut määräalat sijoittuvat hieman etäämmälle asutuskeskittymästä. Hankkeissa rakennetaan kahdelle 6000 m²n määräaloille omakotitalot (220 k-m², 1-2 krs., 1 asunto), autokatokset/varastot (60 k-m²) ja pihasaunat (30 k-m²). Nummisten alakouluun on noin 1,9 km.

Rakennuspaikkana on 26.4.1989 rekisteröity tila Koivisto, kiinteistötunnus 505-409-5-1028, jonka pinta-ala on 9,148 ha.

Määräalat sijaitsevat oikeusvaikutteisen Numminen-Onkimaan osayleiskaavan (lainvoimaan 21.2.1994) MT-2 ja M-2-alueiden rajalla, missä asuinrakennukset sijoittuvat valtaosin M-2-alueelle. Poikkeamista haetaan kaavamääräksiin, jotka mahdollistavat vain maa- ja metsätalouteen ja niihin liittyvien sivuelinkeinojen rakentamista. Kiinteistö sijaitsee vesiosuuskunta Mustijoen vahvistetulla toiminta-alueella. Määräalat on tarkoitettu liitettäväksi vesiosuuskunnan vesi- ja jätevesiverkostoon.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa (lainvoimaan 13.3.2023) kiinteistö sijoittuu Mustijokilaakson kulttuurimaisema-alueen reunalle. Alueen suunnittelussa on huomiotava ja turvattava maisema- ja kulttuuriympäristöarvot. Määräalat sijoittuvat osin metsän suojaamaan sijaintiin Pornaistentieltä tarkasteltuna.

Kiinteistön naapurit on kuultu hakijan toimesta. Naapureilla ei ollut huomautettavaa.

Emätilaselvityksen mukaisesti emätila Koivisto RN:o 5:27 (rekisteröity 13.9.1924) on ollut pinta-alaltaan 11,87 hehtaaria. Tästä emätilasta on muodostettu viisi tilaa, joista kolme on rakennettu. Haettu kiinteistö on rakentamaton. Emätilalla on ollut kolme rakentamismahdollisuutta, jotka jo rakentuneet. Emätilalla ei ole jäljellä laskennallisia rakentamismahdollisuuksia.

Kuntakehityslautakunta

16.04.2025

Rakentamislain voimaan astuessa 1.1.2025, on emätilaperiaatteesta luovuttu lupaharkinnassa. Rakennuspaikat sijoittuvat oikeusvaikutteisen osayleiskaavan alueelle. Numminen-Onkimaan osayleiskaavan toteutumisessa on noudatettu kaavan voimaan tulosta emätilamitoitusta, minkä pohjalta rakennusmahdollisuuksia on tarkasteltu maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamisessa.

Valmistelija Kaavasuunnittelija Juuso Mutttilainen, juuso.mutttilainen@mantsala.fi

Esittelijä Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus Kuntakehityslautakunta ei myönnä haettua suunnittelutarveratkaisua

Päätöksen perustelut Haetut rakennuspaikat sijaitsevat oikeusvaikutteisen Numminen-Onkimaan osayleiskaavan alueella. Osayleiskaavan rakennusmahdollisuudet tulee tarkastella emätilaperiaatteen mukaisesti. Hankkeissa poiketaan maa- ja metsätalousalueen sekä maa- ja metsätalousvaltaisen alueen määräyksistä. Poikkeamista on haettu vielä vuoden 2024 aikana saatujen asiakirjojen pohjalta, minkä vuoksi hakemus on käsitelty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena. Hakemuksen käsittely rakentamislain mukaisena ei olisi muuttanut päätöstä.

Kun otetaan huomioon emätilan laskennalliseen rakennusoikeuteen vaikuttava pinta-ala sekä emätilan alueelle jo toteutunut rakentaminen, voidaan todeta, että hanke aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Hanke vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumisen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset eivät suunnittelutarvealueella täyty.

Päätös

- Liite 1. Suunnittelutarveratkaisu LP-505-2025-00002
- Liite 2. Asemapiirustus
- Liite 3. Ympäristökartta
- Liite 4. Sijaintikartta
- Liite 5. Osayleiskaavaote

Kuntakehityslautakunta

16.04.2025

9**Osavuositarkastus 1/2025 Maankäyttö, asuminen ja liikenne -tulosalue**

Kuntakehityslautakunta 16.04.2025

349/02.01.00/2024

Osavuositarkastus laaditaan ajalta 1.1.-31.3.2025.

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

Raportoinnin tekstiosat pidetään olennaiseen keskittyvinä ja lyhyinä.

Valmistelija

kuntakehitysjohdaja Vesa Gummerus, vesa.gummerus(at)mantsala.fi

Esittelijä

Kuntakehitysjohdaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta hyväksyy maankäyttö, asuminen ja liikenne -tulosalueen osavuositarkastuksen 1/2025 toimitettavaksi kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle liitteen 1 mukaisena.

Päätös

Liite 1. Osavuositarkastus 1/2025 Maankäyttö, asuminen ja liikenne -tulosalue

Kuntakehityslautakunta

16.04.2025

10**Otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset**

Kuntakehityslautakunta 16.04.2025

Kuntakehityslautakunnalle on lähetetty seuraavat kuntakehitysjohdajan viranhaltijapäätökset.

- 21.3.2025 §18 Vuokraoikeuden siirto ja vuokratontin myynti / Roinilantie AO 805-2 / 505-410-21-604 / Roinilankaari 6
- 21.3.2025 §19 Katualueen ostaminen kunnalle / määräala kiinteistöstä Narnia 505-407-3-199 / Meijerinraitti
- 21.3.2025 §20 Kunnan maa-alueen käyttöluva työmaaparakkeja sekä tarvikkeiden välivarastointia varten / Kapulin alue / kiinteistön 505-407-7-128 määräala / Eltel Networks Oy
- 21.3.2025 §21 Kapulin tontin 2316-1 osan suunnitteluvaraus / Graniittitie / Nivos Vesi ja Lämpö Oy
- 27.03.2025 §22 Maa-alueen vuokraus ulkomainostaulun sijoituspaikaksi / määräala kiinteistöstä Linnamäenpelto 505-407-74-87 / Reebu Oy
- 27.03.2025 §23 Omakotitalotontin vuokraoikeuden siirto / Anttila AO 1507-2 / 505-407-16-63 / Kotkansiipi 7
- 1.4.2025 §24 Omakotitalotontin myyntipäätös / K793T1/505-407-11-1617 / Rauhamäentie 25
- 1.4.2025 §25 Peltolohkojen vuokraaminen / määräala kiinteistöstä Isometsä 505-407-5-138 / Vuolteenpelto
- 4.4.2025 §27 Kunnan maa-alueen käyttöluva työmaatietä varten / Kapulin alue / kiinteistön Ali-Ollila 505-407-7-128 määräala / Eltel Networks Oy
- 4.4.2025 §28 Kutsupohjaisen joukkoliikenteen mahdollisuudet maaseutumaisessa ympäristössä, Pilotti: Mäntsälä / hankintapäätös
- 10.4.2025 §29 Yhteistä tonttiliittymää, pelastustietä ja pysäköintipaikkoja koskevan rasitesopimuksen hyväksyminen / korttelin 210 tontit 2 ja 3 / kiinteistöt K210T3 505-407-11-1645 ja Satotörmä 505-407-11-1281 / Kas Kodit Oy / Keskuskatu 17

-
Lupapisteessä tehty, viranhaltijapäätöksenä myönnetty suunnittelutarveratkaisut

Kuntakehityslautakunta

16.04.2025

Päätösehdotus

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

Päätös

Kuntakehityslautakunta

16.04.2025

11**Ilmoitusasiat**

Kuntakehityslautakunta 16.04.2025

Toimielimelle tuodaan tiedoksi seuraavaa:

- Liikenne- ja ilmasto-ohjelman esittely / Elina Lämsä
- Mäntsälän päivitetyn väestöennusteen raportti / väestöennuste neljässä skenaariossa vuosille 2023-2050 /MDI
- Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta, [pöytäkirja 18.3.2025](#)
- Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta, [esityslista 8.4.2025](#)
- [VISIO – Innovatiivinen vihreä siirtymä](#), Uudenmaan 5. vaihemaakuntakaava, osallistumis- ja arviointisuunnitelma kommentteilla 10.3.–29.4.2025.
- Kuntakehityslautakunnan vastine maanomistajan kirjeeseen koskien Eskonkujan kaavan käsittelyä
- Keskustelu sijoittamisluvan edellytyksistä /Arolan kylätie
- Seuraava kokous 14.5.2025 Mäkijärvellä

Päätösehdotus

Toimielin merkitsee ilmoitusasiat tiedoksi.

Päätös