

---

Kuntakehityslautakunta

---

Aika 17.09.2025 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    | Karlsbergin asemakaavamuutoksen hyväksymistä koskevien valitusten johdosta annettava lausunto                                                             | 6    |
| 5    | Poikkeaminen asemakaavan osoittamasta määräävästä kerrosluvusta Hyökännummen Roinilantien alueella / korttelit 804 tontit 1-3 ja korttelin 807 tontit 1-8 | 24   |
| 6    | Asemakaavamääräyksestä poikkeaminen / 505-407-16-173 / Kaarnatie                                                                                          | 25   |
| 7    | Maapoliittinen ohjelma 2025                                                                                                                               | 26   |
| 8    | Periaatteet kunnan kiinteän omaisuuden myymisestä ja vuokralle antamisesta / kunnan asunto- ja yritystontit                                               | 28   |
| 9    | Kunnan omistamien peltoalueiden vuokrausperiaatteiden hyväksyminen ja tarjouskilpailu peltojen vuokrista                                                  | 30   |
| 10   | Maankäyttö, asuminen ja liikenne -tulosalueen talousarvioesitys 2026 ja suunnitelma 2027-2029                                                             | 32   |
| 11   | Ympäristönsuojelumääräysten hyväksyminen                                                                                                                  | 34   |
| 12   | Lausunto Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen vuoden 2026 talousarviosta                                                                                    | 36   |
| 13   | Otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset                                                                                                      | 40   |
| 14   | Ilmoitusasiat                                                                                                                                             | 41   |

---

## Osallistujat

|       |                          |                            |
|-------|--------------------------|----------------------------|
| Läsnä | Nimi                     | Tehtävä                    |
|       | Kosonen Jyrki            | Puheenjohtaja              |
|       | Heikkilä Teuvo           | Varapuheenjohtaja          |
|       | Eerola Asko              | Jäsen                      |
|       | Inkinen Juha             | Jäsen                      |
|       | Laine Tytti              | Jäsen                      |
|       | Munukka Jukka            | Jäsen                      |
|       | Orajärvi Satu            | Jäsen                      |
|       | Pitkämäki Hanna          | Jäsen                      |
|       | Warras-Stjernvall Annika | Jäsen                      |
| Muu   | Kokko Eero               | Kunnanhallituksen edustaja |
|       | Väyrynen Emilia          | Nuorisovaltuuston edustaja |
|       | Gummerus Vesa            | Esittelijä                 |
|       | Vaenerberg Tuula         | Pöytäkirjanpitäjä          |
|       | Lamberg Laura            | Asiantuntija               |
|       | Isotupa Maria            | Asiantuntija               |

Kuntakehityslautakunta

17.09.2025

**1**

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Kuntakehityslautakunta 17.09.2025

Päätösehdotus

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kuntakehityslautakunta

17.09.2025

**2**

**Pöytäkirjantarkastajien valinta**

Kuntakehityslautakunta 17.09.2025

Päätösehdotus                      Valitaan pöytäkirjantarkastajiksi Inkinen Juha-Matti ja Laine Tytti.

Päätös

Kuntakehityslautakunta

17.09.2025

**3****Työjärjestyksen hyväksyminen**

Kuntakehityslautakunta 17.09.2025

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

Päätösehdotus

Hyväksytään esityslistan mukainen työjärjestys.

Päätös

|                                 |       |            |
|---------------------------------|-------|------------|
| Kuntakehityslautakunta          | § 14  | 15.02.2023 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 48  | 14.06.2023 |
| Tekninen ja elinvoimalautakunta | § 72  | 15.08.2023 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 62  | 12.06.2024 |
| Kunnanhallitus                  | § 128 | 17.06.2024 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 64  | 11.06.2025 |
| Kuntakehityslautakunta          |       | 17.09.2025 |

#### 4

### **Karlsbergin asemakaavamuutoksen hyväksymistä koskevien valitusten johdosta annettava lausunto**

Kuntakehityslautakunta 14.9.2022/100§

Kaavojen yhdistäminen:

Kaavatöiden etenemisen kannalta on välttämätöntä, että Kartanonmetsän ja Leppämäen asemakaavamuutokset yhdistetään yhdeksi asemakaavamuutokseksi. Kaavojen erilliset tavoitteet ovat yhteensovittavissa. Yhdistäminen selkeyttää prosessia, tavoitteiden asettamista ja vaikutusten arviointia.

Kaavatyöt Kartanonmetsän asemakaava 278 ja Leppämäen asemakaava 280 yhdistetään. Uudesta kaavatyöstä käytetään toistaiseksi nimeä Karlsberg ja sille varataan uusi työnumero 279. Näin tehden vältetään kaava-aineistojen mahdollinen myöhempi sekaantuminen.

Karlsbergin asemakaavasta laaditaan uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavan tavoitteeksi kirjataan aiemmat erilliset tavoitteet ottaen huomioon lausuntojen ja mielipiteiden sekä uusien selvitysten tuottama tieto. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tullaan asettamaan uudelleen nähtäville.

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

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta merkitsee tiedoksi saadut lausunnot ja mielipiteet Kartanonmetsän asemakaava 278 ja Leppämäen asemakaava 280 osalta.

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että Kartanonmetsän asemakaava 278 ja Leppämäen asemakaava 280 yhdistetään Karlsbergin asemakaavaksi 279. Kaavatyö etenee tulevana syksynä siten, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma laaditaan ja asetetaan nähtäville. Kaavatyön edetessä järjestetään tarvittavat viranomaisneuvottelut ja yleisötilaisuudet.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Kunnanhallitus 26.09.2022 § 187

Kunnanjohtajan päätösesitys

|                                 |       |            |
|---------------------------------|-------|------------|
| Kuntakehityslautakunta          | § 14  | 15.02.2023 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 48  | 14.06.2023 |
| Tekninen ja elinvoimalautakunta | § 72  | 15.08.2023 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 62  | 12.06.2024 |
| Kunnanhallitus                  | § 128 | 17.06.2024 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 64  | 11.06.2025 |
| Kuntakehityslautakunta          |       | 17.09.2025 |

Kunnanhallitus päättää, että Kartanonmetsän asemakaava 278 ja Leppämäen asemakaava 280 yhdistetään Karlsbergin asemakaavaksi 279.

Lisäksi kunnanhallitus toteaa, että kaavatyö etenee tulevana syksynä siten, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma laaditaan ja asetetaan nähtäville. Kaavatyön edetessä järjestetään tarvittavat viranomaisneuvottelut ja yleisötilaisuudet.

Käsittely: Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Kuntakehityslautakunta 15.02.2023 § 14

Karlsbergin asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on valmistunut ja se asetetaan nähtäville.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuvataan suunnittelun tavoitteet, osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät. Asiakirjassa kuvataan myös suunnittelun lähtökohtana olevat aiemmat selvitykset ja suunnitelmat.

Kaavaan liittyy kaavoituksen käynnistämissopimus, johon on tehty päivitys kunnanhallituksen 13.2.2023 tekemän sopimusmuutoksen (muutos aluerajaukseen) mukaisesti.

Valmistelija kaavainsinööri Mari Niinistö, p. 040 314 5968

Esittelijä Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus Kuntakehityslautakunta päättää Karlsbergin asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta mielipiteiden saamiseksi ja pyytää tarvittavat lausunnot.

Päätös Hyväksyttiin ehdotuksen mukaan. Lautakunta esittää, että asukastilaisuudet järjestetään luonnosvaiheen yhteydessä.

Liite 1. Karlsbergin asemakaava Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 9.2.2023)

Kuntakehityslautakunta 14.06.2023 § 48

|                                 |       |            |
|---------------------------------|-------|------------|
| Kuntakehityslautakunta          | § 14  | 15.02.2023 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 48  | 14.06.2023 |
| Tekninen ja elinvoimalautakunta | § 72  | 15.08.2023 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 62  | 12.06.2024 |
| Kunnanhallitus                  | § 128 | 17.06.2024 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 64  | 11.06.2025 |
| Kuntakehityslautakunta          |       | 17.09.2025 |

Karlsbergin asemakaavaluonnos (päivätty 6.6.2023) on valmistunut ja se asetetaan nähtäville.

Karlsbergin asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 1.3. – 30.3.2023 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin lausunnot Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta ja Keski- Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta. Lausunnot on otettu huomioon kaavaluonnoksen ratkaisussa. Lausunnot on esitelty kaavaselostuksessa.

Kaavaluonnos on valmistunut. Luonnos osoittaa Mäntsälän kirkon läheisyyteen Sylvian puiston, rakennussuojelun alueen Mäntsälän kartanon eli Karlsbergin rakennuksille ja pihapiirille, metsätalousalueen ja asuinkorttelit pientaloille.

Arvokkaat luontokohteet ja suojeltavat rakennukset osoitetaan suojelumerkinnoin.

Rakennusoikeuden määrä ei muutu. Rakennusoikeus sijoittuu Vuotavantien läheisyyteen noin puoli kilometriä kirkonmäeltä koilliseen. Vuotavantien läheisyyteen osoitetaan kortteli rivitaloille ja syvemmälle metsään korttelit pientaloille.

Metsätalousalueelle osoitetaan luontokohteet kartanonsuo ja kangasmetsä. Muilta osin alue tulee pitää monimuotoisena jatkuvan kasvatuksen periaattein. Alueella olevia polkuja voi edelleen käyttää luonnon kokemiseen ja virkistykseen.

Kaava-alueen pinta-ala jakautuu eri maankäyttömuotoihin seuraavasti; puisto VP 12 %, kartanon pihapiiri SR 9 %, metsätalousalue MY 70 % ja asuinkorttelit AR ja AP katuineen 9 %. Asumiseen varattava alue pysyy lähes samankokoisena koko kaava-alueella tarkasteltuna.

Kuntakehityspalveluiden toimintasäännön mukaan kuntakehityslautakunta päättää asemakaavan laatimisesta ja asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta.

Luonnos (päivätty 6.6.2023) asetetaan nähtäville mielipiteiden saamiseksi. Luonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot

Valmistelija

kaavainsinööri Mari Niinistö, p. 040 314 5968

Esittelijä

Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

|                                 |       |            |
|---------------------------------|-------|------------|
| Kuntakehityslautakunta          | § 14  | 15.02.2023 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 48  | 14.06.2023 |
| Tekninen ja elinvoimalautakunta | § 72  | 15.08.2023 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 62  | 12.06.2024 |
| Kunnanhallitus                  | § 128 | 17.06.2024 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 64  | 11.06.2025 |
| Kuntakehityslautakunta          |       | 17.09.2025 |

**Päätösehdotus** Kuntakehityslautakunta päättää Karlsbergin asemakaavaluonnoksen (päivätty 6.6.2023) nähtäville asettamisesta mielipiteiden saamiseksi ja pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää, että kaavasta järjestetään asukastilaisuus luonnosvaiheen aikana.

**Päätös** Hyväksyttiin ehdotuksen mukaan.  
Asukastilaisuus päätettiin järjestää tiistaina 27.6.2023 klo 18 kunnantalon valtuustosalissa.

Liite 1. Karlsbergin asemakaavaluonnos 6.6.2023  
Liite 2. Kaavamerkinnot ja -määräykset\_ asemakaavaluonnos 6.6.2023  
Liite 3. Asemakaavaselostus 6.6.2023  
Liite 4. Karlsbergin asemakaavan liito-oravaselvitys 2023

Tekninen ja elinvoimalautakunta 15.08.2023 § 72

Kuntakehityslautakunta on 14.06.2023/ § 48 päättänyt asettaa Karlsbergin asemakaavaluonnoksen julkisesti nähtäville mielipiteiden saamista varten ja kuntakehityspalvelut pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.

Asemakaavaluonnos osoittaa Mäntsälän kirkon läheisyyteen Sylvian puiston, rakennussuojelualueen Mäntsälän kartanon eli Karlsbergin rakennuksille ja pihapiirille, metsätalousalueen ja asuinkorttelit pientaloille. Arvokkaat luontokohteet ja suojeltavat rakennukset osoitetaan suojelumerkinnoin.

**Valmistelija** Kuntatekniikan päällikkö Jarkko Hämäläinen,  
[jarkko.hamalainen@mantsala.fi](mailto:jarkko.hamalainen@mantsala.fi)

**Esittelijä** Tekninen johtaja Pynttari Mika

**Päätösehdotus** Tekninen ja elinvoimalautakunta toteaa lausuntonaan, että sillä ei ole huomautettavaa Karlsbergin asemakaavaluonnokseen.

**Kokouskäsittely** Kokouksen aikana Merja Vikman-Kanerva esitti, että päätösehdotusta muutetaan seuraavasti : Tekninen ja elinvoimalautakunta toteaa lausuntonaan, että asemakaavan jatkosuunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota kaavatalouteen. Kaavaluonnoksessa on osoitettu

|                                 |       |            |
|---------------------------------|-------|------------|
| Kuntakehityslautakunta          | § 14  | 15.02.2023 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 48  | 14.06.2023 |
| Tekninen ja elinvoimalautakunta | § 72  | 15.08.2023 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 62  | 12.06.2024 |
| Kunnanhallitus                  | § 128 | 17.06.2024 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 64  | 11.06.2025 |
| Kuntakehityslautakunta          |       | 17.09.2025 |

kaavakatuja melko tehottamalla maankäytöllä. Kirkonmäen ja kartanon välissä oleva kaavakatu voidaan varata lyhyempänä siten, että kartanolle ajo mahdollistuu. Samoin pientaloalueen tonttikadusta tulee vielä tarkastella kaavataloudellisempaa ratkaisua kuitenkin siten, että polut säilyvät.

#### Päätös

Tekninen ja elinvoimalautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Vikman-Kanervan muutetun päätösehdotuksen ja päätti, että tekninen ja elinvoimalautakunta toteaa lausuntonaan, että asemakaavan jatkosuunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota kaavatalouteen. Kaavaluonnoksessa on osoitettu kaavakatuja melko tehottamalla maankäytöllä. Kirkonmäen ja kartanon välissä oleva kaavakatu voidaan varata lyhyempänä siten, että kartanolle ajo mahdollistuu. Samoin pientaloalueen tonttikadusta tulee vielä tarkastella kaavataloudellisempaa ratkaisua kuitenkin siten, että polut säilyvät.

#### Kuntakehityslautakunta 12.06.2024 § 62

Karlsbergin asemakaavamuutosehdotus (päivätty 12.6.2024) on valmistunut ja se asetetaan nähtäville.

Karlsbergin asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä 21.6.-15.8.2023 välisen ajan. Kaavamuutosluonnoksesta saatiin lausunnot Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta, Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta ja tekninen ja elinvoimalautakunnalta. Mielipiteitä saatiin useilta yhdistyksiltä ja yksityisiltä henkilöiltä. Lausunnot on otettu huomioon kaavamuutosehdotuksen ratkaisussa. Lausunnot ja mielipiteet on koottuna kaavaselostuksen liitteessä 2.

Kaavamuutosehdotukseen on tehty vähäisiä muutoksia luonnokseen nähden. Muutokset kuvataan seuraavassa:

- Mäntsälän kartanoa koskevan korttelin raja on tarkentunut.
- Herlevintie muuttuu lyhyeksi jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi ja jatkuu kulkuyhteytenä Sylvian puistoon ja edelleen etelään suuntaan.
- Makasiinin alue liitetään osaksi kartanon pihapiirin korttelialuetta.
- Katualueen rajautumisen muutoksella ei ole vaikutusta olemassa oleviin kulkuoikeuksiin.
- Kartanon pihapiiri osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi A/s, ja se saa korttelinumeron 524. Korttelialueen täydentämiseen, rakentamiseen tai

|                                 |       |            |
|---------------------------------|-------|------------|
| Kuntakehityslautakunta          | § 14  | 15.02.2023 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 48  | 14.06.2023 |
| Tekninen ja elinvoimalautakunta | § 72  | 15.08.2023 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 62  | 12.06.2024 |
| Kunnanhallitus                  | § 128 | 17.06.2024 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 64  | 11.06.2025 |
| Kuntakehityslautakunta          |       | 17.09.2025 |

muuttamiseen annetaan tarpeelliset määräykset. Korttelialueelle ei osoiteta rakennusoikeutta.

- Makasiinirakennukselle osoitetaan talousrakennuksen rakennusala.
- Korttelialueelle A/s osoitetaan s-1-rajauksen osoittamaan kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokasta maisemapuiston aluetta. Alueella sijaitsee suojeltavat rakennukset, joita on yhteensä 5 kpl. Alueen käsittelyyn annetaan tarpeelliset määräykset.
- Historiallisesti merkittävän 1700-1800-lukujen puiston mahdolliset maan alla säilyneet rakenteet ja kulttuurikerrokset osoitetaan sm-merkinnällä. Merkintä on likimääräinen ja se ulottuu myös maa- ja metsätalousalueelle MY.
- Sylvian puiston VP-1 ja maa- ja metsätalousalueen MY rajaukset ovat muuttuneet vähän kaava-alueen kaakkoisosassa.
- Asuinkorttelien 521-523 rajaukset ovat tarkentuneet katusuunnittelun edistymisen johdosta.
- Kaavamuutosehdotuksessa annetaan määräyksiä rakentamiseen ja ympäristön käsittelyyn.
- Alueelle rakennettava katu nimetään Puistometsäntieksi. Kadun päähän varataan tila kääntöpaikan toteuttamiseksi.

Kaava-alue jakautuu eri maankäyttömuotoihin seuraavasti; puisto VP 10 %:a, maa- ja metsätalousalue MY 75 %:a ja asumisen korttelialueet yhteensä noin 15 %:a. Koko kaava-alueen tehokkuusluku saa arvon 0,02.

Kaavaselostuksessa on kuvattu tarkemmin edellä kuvatut muutokset ja täydennykset sekä kaavan vaikutusten arviointi.

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valmistelija  | Kaavainsinööri Mari Niinistö, mari.niinisto(at)mantsala.fi                                                                                                                                                                                                                              |
| Esittelijä    | Kuntakehitysjohdaja Gummerus Vesa                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Päätösehdotus | Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy 12.6.2024 päivätyn Karlsbergin asemakaavamuutosehdotuksen asettamisen nähtäville muistutuksien jättämistä varten sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Pykälä tarkastetaan kokouksessa  |
| Päätös        | Kuntakehityslautakunta päätti esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy 12.6.2024 päivätyn Karlsbergin asemakaavamuutosehdotuksen asettamisen nähtäville muistutuksien jättämistä varten sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Pykälä tarkastettiin kokouksessa. |

Liite 1. Kaavakartta- ja määräykset  
Liite 2. Kaavaselostus liitteineen

|                                 |       |            |
|---------------------------------|-------|------------|
| Kuntakehityslautakunta          | § 14  | 15.02.2023 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 48  | 14.06.2023 |
| Tekninen ja elinvoimalautakunta | § 72  | 15.08.2023 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 62  | 12.06.2024 |
| Kunnanhallitus                  | § 128 | 17.06.2024 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 64  | 11.06.2025 |
| Kuntakehityslautakunta          |       | 17.09.2025 |

Kunnanhallitus 17.06.2024 § 128

|               |                                                                                                                                                                                               |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valmistelija  | Kaavainsinööri Niinistö Mari, mari.niinisto@mantsala.fi                                                                                                                                       |
| Esittelijä    | Kunnanjohtaja Laurila Hannu                                                                                                                                                                   |
| Päätösehdotus | Kunnanhallitus päättää hyväksyä 12.6.2024 päivätyn Karlsbergin asemakaavamuutosehdotuksen asettamisen nähtäville muistutuksien jättämistä varten sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. |
| Käsittely     | Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.                                                                                                               |
| Päätös        | Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.                                                                                                                                                     |

Liite 1. Kaavakartta ja -määräykset  
Liite 2. Kaavaselostus liitteineen

Kuntakehityslautakunta 11.06.2025 § 64

Karlsbergin asemakaavamuutosehdotus oli nähtävillä 26.6.-11.8.2024. Pyydetyt lausunnot asemakaavamuutosehdotuksesta saatiin Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY), Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta, Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta, Mäntsälän tekniseltä ja elinvoimalautakunnalta, Nivos Vesi ja Lämpö Oy:ltä ja Uudenmaan liitolta. Lausuntojen lisäksi asemakaavamuutosehdotuksen nähtävilläoloaikana saatiin Mäntsälän luonnonsuojeluyhdistys ry:n ja Mäntsälän retken muistutukset sekä kaksi yksityisten jättämää muistutusta (muistutus A, 13 allekirjoittajaa ja muistutus B, 2 allekirjoittajaa). Asemakaavamuutosehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineineen on kuvattu tarkemmin vuorovaikutusraportissa. Laaditut vastineet annetaan tiedoksi lausunnot jättäneille tahoille asemakaavamuutoksen hyväksymispäätöksestä ilmoittamisen yhteydessä.

Lausunnoissa ja muistutuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon asemakaavamuutoksen tavoitteet huomioon ottaen tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa merkittävästi julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.



|                                 |       |            |
|---------------------------------|-------|------------|
| Kuntakehityslautakunta          | § 14  | 15.02.2023 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 48  | 14.06.2023 |
| Tekninen ja elinvoimalautakunta | § 72  | 15.08.2023 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 62  | 12.06.2024 |
| Kunnanhallitus                  | § 128 | 17.06.2024 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 64  | 11.06.2025 |
| Kuntakehityslautakunta          |       | 17.09.2025 |

**Päätösehdotus** Kuntakehityslautakunta esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy Karlsbergin asemakaavamuutoksen (päiväty 11.6.2025). Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää  
-ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville  
-antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.

**Käsittely** Kaavoituspäällikkö Maria Isotupa kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.

**Päätös** Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

- Liite 1. Kaavakartta, Kalsbergin asemakaavamuutos 279, 11062025  
Liite 2. Kaavaselostus liitteineen, Kalsbergin asemakaavamuutos 279, 11062025  
Liite 3. Vuorovaikutusraportti

Kuntakehityslautakunta 17.09.2025  
146/10.02.03/2023

Mäntsälän kunnanhallitus (jäljempänä kunnanhallitus) antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon Karlsbergin asemakaavamuutosta (nro. 279) koskevista valituksista:

Kunnanhallitus on päätöksellään 23.6.2025 / § 126 hyväksynyt Karlsbergin asemakaavamuutoksen (päiväty 11.6.2025).

Kunnanhallitus pyytää jäljempänä esitettävin perustein Helsingin hallinto-oikeutta hylkäämään valitukset. Kunnanhallituksen päätös ei ole syntynyt alueidenkäyttölain asemakaavaa koskevien sisältövaatimusten tai menettelysäännösten vastaisesti, asemakaavamuutos perustuu lain edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin ja päätös on muiltakin osin lain mukainen. Kunnanhallitus pyytää lisäksi valitusten tutkimatta jättämistä siltä osin, kun ne kohdistuvat päätöksen ja siihen sisältyvien kaavaratkaisujen tarkoituksenmukaisuuteen.

#### **Keskeinen lainsäädännöllinen tausta**

Alueidenkäyttölaki (5.2.1999/132) 6, 9, 42, 50, 54, 57, 62, 63, 65 §. Maankäyttö- ja rakennusasetus (10.9.1999/895) 1, 25, 27, 28, 30, 32 a §. Asiaan sovelletaan säännöksiä sellaisina kuin ne ovat olleet voimassa valituksenalaisen asian tullessa vireille päätöksen tehneessä viranomaisessa.

|                                 |       |            |
|---------------------------------|-------|------------|
| Kuntakehityslautakunta          | § 14  | 15.02.2023 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 48  | 14.06.2023 |
| Tekninen ja elinvoimalautakunta | § 72  | 15.08.2023 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 62  | 12.06.2024 |
| Kunnanhallitus                  | § 128 | 17.06.2024 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 64  | 11.06.2025 |
| Kuntakehityslautakunta          |       | 17.09.2025 |

### Valitusten pääasiallinen sisältö

Helsingin hallinto-oikeuteen on saapunut määräaikaan mennessä kaksi valitusta koskien Karlsbergin asemakaavamuutosta. Yksitoista yksityishenkilöä vaativat valituksessaan, että Helsingin hallinto-oikeus palauttaisi asemakaavamuutoksen uudelleen valmisteltavaksi Mäntsälän kuntaan, jotta varmistettaisiin oikeudellisesti parempi kaavaprosessi ja laadukas valmistelu. Mäntsälän luonnonsuojeluyhdistys ry ja Mäntsälän Retki ry vaativat valituksessaan, että Karlsbergin asemakaavamuutoksen hyväksymispäätös kumotaan. Valittajat perustelevat valituksiaan pääasiassa siten, että asemakaavamuutosta koskevassa aineistossa ja sen valmistelussa on useita puutteita. Valitukset ovat oheismateriaalina.

### Lausunnon perustelut

#### Vuorovaikutus

Asemakaavamuutostyö on käynnistynyt kahtena erillisenä asemakaavamuutoksena Kartanonmetsän asemakaavamuutoksena (nro. 278) ja Leppämaen asemakaavamuutoksena (nro. 280), jotka olivat toisistaan riippuvaisia ja siksi niitä käsiteltiin yhdessä. Kunnanhallitus päätti 30.11.2020 / § 244 käynnistää Kartanonmetsän ja Leppämaen asemakaavamuutokset ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmat nähtäville. Kartanonmetsän ja Leppämaen asemakaavamuutosten osallistumis- ja arviointisuunnitelmat olivat nähtävillä 9.12.2020 – 8.1.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmista saatiin kahden viranomaistahon lausunnot, jossa oli lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmista. Kuntakehityslautakunta päätti 15.12.2021 / § 156 asettaa Kartanonmetsän asemakaavamuutosluonnoksen ja Leppämaen asemakaavamuutosluonnoksen nähtäville. Kartanonmetsän ja Leppämaen asemakaavamuutosluonnokset olivat nähtävillä 22.12.2021 – 31.1.2022. Asemakaavamuutosluonnoksista saatiin lausunnot viranomais- tahoilta ja mielipiteitä jätettiin yhteensä 42 kappaletta, joissa korostui alueen luontoarvot ja käyttö liikuntaan, virkistykseen ja luonnon kokemiseen. Kunnanhallitus päätti 26.9.2022 / § 187 yhdistää Kartanonmetsän ja Leppämaen asemakaavamuutokset Karlsbergin asemakaavamuutokseksi (nro. 279).

Kuntakehityslautakunta päätti 15.2.2023 / § 14 asettaa päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Karlsbergin asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 1.3.–30.3.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjatun mukaisesti asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa Mäntsälän kartanon rakennuksille ja pihapiirille suojelumääräykset, huomioida arvokkaat luontokohteet ja taajamametsän erityisyys, siirtää asemakaavan mukainen rakentamismahdollisuus toisaalle sekä osoittaa riittävät kulkuyhteydet ja aluevaraukset luonnon kokemiseen. Osallistumis- ja

|                                 |       |            |
|---------------------------------|-------|------------|
| Kuntakehityslautakunta          | § 14  | 15.02.2023 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 48  | 14.06.2023 |
| Tekninen ja elinvoimalautakunta | § 72  | 15.08.2023 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 62  | 12.06.2024 |
| Kunnanhallitus                  | § 128 | 17.06.2024 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 64  | 11.06.2025 |
| Kuntakehityslautakunta          |       | 17.09.2025 |

arviointisuunnitelmasta saatiin nähtävilläoloaikana kaksi lausuntoa, joissa oli lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti osallisilla on ollut myös koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa kaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle. Asemakaavamuutostyön aiempien vaiheiden lausunnot ja mielipiteet otettiin huomioon asemakaavamuutoksen tavoitteet huomioon ottaen tarkoituksenmukaisilta osin Karlsbergin asemakaavamuutosluonnoksen ratkaisuisissa. Kuntakehityslautakunta päätti 14.6.2023 / § 48 asettaa asema-kaavamuutosluonnoksen nähtäville. Karlsbergin asemakaavamuutosluonnos oli nähtävillä 21.6.–15.8.2023. Asemakaavamuutosluonnoksesta saatiin lausunnot viranomaistahoilta ja seitsemän mielipidettä. Asemakaavamuutosluonnoksesta on pidetty esittelytilaisuus Mäntsälän kunnantalon valtuustosalissa 27.6.2023 kuulutuksessa ilmoitetun mukaisesti ja tilaisuuteen oli mahdollista osallistua myös etäyhteydellä.

Asemakaavamuutosluonnoksesta jätetyt lausunnot ja mielipiteet otettiin huomioon asemakaavamuutoksen tavoitteet huomioon ottaen tarkoituksenmukaisilta osin Karlsbergin asemakaavamuutosehdotuksen ratkaisuisissa. Kunnanhallitus päätti 17.6.2024 / § 128 asettaa 12.6.2024 päivätyn asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville. Nähtäville asetettu asemakaavamuutosehdotus ei sisällöltään merkittävästi poikennut Karlsbergin asemakaavamuutosluonnoksen nähtävillä olleesta aineistosta. Karlsbergin asemakaavamuutosehdotus oli nähtävillä 26.6.–11.8.2024 välisen ajan alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n edellyttämän mukaisesti. Nähtävilläolosta ilmoitettiin paikallisessa sanomalehdessä Mäntsälän Uutisissa, kunnan virallisella ilmoitustaululla ja yleisessä tietoverkossa kunnan verkkosivuilla. Nähtävilläolosta tiedotettiin erikseen mielipiteen jättäneitä sähköpostitse tai kirjeitse.

Ulkopaikkakuntalaisia kaavamuutosalueeseen rajoittuvia maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Kirjeet jätettiin postin kuljetettavaksi seitsemän päivää ennen nähtävilläolon alkamista hallintolain 59 §:n edellyttämän mukaisesti. Aineisto oli sähköisesti nähtävillä yleisessä tietoverkossa kunnan verkkosivuilla, jossa aineistoon pystyi tutustumaan ympäri vuorokauden jokaisena viikonpäivänä 47 päivän nähtävilläoloajan, ja aineisto oli fyysisesti nähtävillä kunnantalolla arkipäivisin virkaaikoina ja kesällä 1.7.–26.7.2024 välisen ajan fyysisen nähtävilläolon rajoitteiden aikana kuulutuksessa ilmoitetun lisätietojen antajan kanssa erikseen sopimalla tai kunnantalon pääovella olleen kesäaikatiedotteen mukaisesti soittamalla kunnan puhelinvaihteeseen, jos kunnantalon ovet olivat kiinni. Näin ollen on tosiasiallisesti järjestetty mahdollisuus myös tulla paikanpäälle tutustumaan fyysisesti asiakirjoihin. Kuntalain 108 §:n edellyttämän yleisessä tietoverkossa julkaisemisen lisäksi kuulutus on asetettu näkymään kunnantalon ikkunasta kesäaikana ja kuulutuksessa on ilmoitettu, miten aineiston löytää yleisestä tietoverkosta kunnan

|                                 |       |            |
|---------------------------------|-------|------------|
| Kuntakehityslautakunta          | § 14  | 15.02.2023 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 48  | 14.06.2023 |
| Tekninen ja elinvoimalautakunta | § 72  | 15.08.2023 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 62  | 12.06.2024 |
| Kunnanhallitus                  | § 128 | 17.06.2024 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 64  | 11.06.2025 |
| Kuntakehityslautakunta          |       | 17.09.2025 |

verkkosivuilta sekä lisätietojen antajan yhteystiedot.

Osallistumismahdollisuus on järjestetty asianmukaisesti ja asemakaavamuutosehdotusaineisto oli tosiasiallisesti osallisten saatavilla lain edellyttämän mukaisesti. Lausuntoaikoihin on annettu lisää aikaa pyydettyä. Asemakaavamuutosehdotuksesta saatiin lausunnot viranomaisilta ja nähtävilläoloaikana saatiin Mäntsälän luonnonsuojeluyhdistys ry:n ja Mäntsälän retken muistutukset sekä kaksi yksityisten jättämää muistutusta, joissa oli useampi allekirjoittaja.

Asemakaavamuutosehdotuksesta jätetyt lausunnot ja mielipiteet otettiin huomioon asemakaavamuutoksen tavoitteet huomioon ottaen tarkoituksenmukaisilta osin Karlsbergin asemakaavamuutoksen ratkaisuihin. Asemakaavamuutos täyttää sille asetetut tavoitteet. Kunnanhallitus on päättänyt 23.6.2025 / § 126 hyväksyä Karlsbergin asemakaavamuutoksen (päiväty 11.6.2025). Asemakaavamuutoksella muodostuvat Sylvian puisto, korttelit 521-524, katualueet ja metsäalue. Karlsbergin asemakaavamuutoksen hy-väksymistä koskeva kuulutus ja päätösaineisto oli nähtävillä 26.6.–4.8.2025. Asemakaavamuutosehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet annettiin tiedoksi lausunnot ja muistutukset jättäneille tahoille alueidenkäyttölain 65 §:n edellyttämällä tavalla asemakaavamuutoksen hyväksymispäätöksestä ilmoittamisen yhteydessä. Asemakaavamuutoksen laatimisen aikana järjestetty vuorovaikutusmenettely ilmenee kaavaselostuksesta ja sen osana olevasta vuorovaikutusraportista. Asemakaavamuutoksen nähtävilläoloaikana saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin on vastattu vuorovaikutusraportissa ja niiden pohjalta on tehty tarkistuksia asemakaavamuutokseen. Osallisilla on ollut lain edellyttämän mukaisesti mahdollisuus osallistua kaavoitukseen, arvioida sen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiassa. Kuulutukset on julkaistu paikallisessa sanomalehdessä Mäntsälän Uutisissa, kunnan virallisella ilmoitustaululla ja yleisessä tietoverkossa kunnan verkkosivuilla kunnan virallisten kuulutusten sivulla ja kaavan omalla sivulla. Kaavamuutosaineistot ovat olleet eri vaiheiden aikana nähtävillä kuulutuksissa ilmoitetun mukaisesti nähtävilläoloaikoina sähköisesti yleisessä tietoverkossa kunnan verkkosivuilla kaavan omalla sivulla sekä fyysisesti kunnantalolla, kirjastossa tai kuulutuksissa ilmoitetun lisätietojen antajan kanssa erikseen sopimalla ja nähtävilläoloajat täyttävät lain vaatimukset. Kaavoitusmenettelyyn liittyvän vuorovaikutuksen pääasiallisena tarkoituksena on mahdollistaa asiaan osallisten mielipiteiden saattaminen kaavoittajan tietoon ja turvata alueidenkäyttölain 62 §:n tavoite osallistumismahdollisuudesta kaavan valmisteluun. Osallistumista ja vuorovaikutusta koskevalla sääntelyllä ei rajoiteta kunnanhallituksen toimivaltaa päättää kaavan sisällöstä alueidenkäyttölain ja muiden lakien asettamissa rajoissa. Vuorovaikutusmenettelyllä ei sidota kaavan sisältöä kuulemisten yhteydessä esitettyihin mielipiteisiin. Lain mukainen vuorovaikutus ei edellytä, että vuorovaikutusmenettelyn tulisi johtaa kaikkien asiassa esitettyjen mielipiteiden huomioon ottamiseen sillä

|                                 |       |            |
|---------------------------------|-------|------------|
| Kuntakehityslautakunta          | § 14  | 15.02.2023 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 48  | 14.06.2023 |
| Tekninen ja elinvoimalautakunta | § 72  | 15.08.2023 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 62  | 12.06.2024 |
| Kunnanhallitus                  | § 128 | 17.06.2024 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 64  | 11.06.2025 |
| Kuntakehityslautakunta          |       | 17.09.2025 |

tavoin, että ne muuttaisivat kaavaratkaisua, vaan kaavan laatimiseen liittyy erilaisten näkemysten yhteensovittamista kaavoituksen tavoitteiden ja kaavan sisältövaatimusten rajoissa. Päätös ei näin ollen ole lainvastainen sen vuoksi, että muistutukset eivät ole vaikuttaneet asemakaavamuutoksen sisältöön muistutusten esittäjien haluamin tavoin. Asiassa järjestetty vuorovaikutus täyttää alueidenkäyttölain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen säännökset.

### Rakennusoikeus

Karlsbergin asemakaavamuutoksen tavoitteena on edistää rakennusten ja kulttuuriympäristön suojelua, huomioida arvokkaat luontokohteet ja taajamametsän erityisyys, siirtää voimassa olevan asemakaavan (Kirkonmäki, rakennuskaavan muutos nro. 124; 12.11.1998) mukainen rakentamismahdollisuus toisaalle sekä edistää alueen säilymistä virkistyskäytössä osoittamalla riittävät kulkuyhteydet ja aluevaraukset luonnon kokemiseen. Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus sijaitsee yksityisen maanomistajan omistamilla kiinteistöillä, ja saman maanomistajan maille rakennusoikeus edelleen siirretään valitusta koskevassa Karlsbergin asemakaavamuutoksessa. Karlsbergin asemakaavamuutoksella muutetaan Kirkonkylän asemakaavaa (nro 1, voimaantulo 1963), korttelin 500 asemakaavamuutosta (nro 82, voimaantulo 1985), Kirkonmäen rakennuskaavan muutosta (nro 124, voimaantulo 1998) ja Isonniityn asemakaavamuutosta (nro 169, voimaantulo 2007). Asemakaavamuutosalueella on voimassa Kir-konkylän osayleiskaava 2020 (hyväksyminen 14.6.2004, voimaantulo 28.11.2005). Alueidenkäyttölain 42 §:n mukaisesti yleiskaava on ohjeena muutettaessa asemakaavaa, mutta jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä muuttaa sisällöltään tästä poiketen, kunhan asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja huomioi alueidenkäyttölain 39 §:ssä säädetyt yleiskaavan sisältövaatimukset. Mäntsälän kirkon ja kartanon ympäristöt on osoitettu voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050 maakuntakaavassa (hyväksyminen 25.8.2020, voimaantulo 13.3.2023) kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi (RKY 2009). Karlsbergin asemakaavamuutoksessa kaavatyön tavoitteiden mukaisesti siirretään pois Kirkonmäen rakennuskaavan muutoksessa (nro 124, voimaantulo 1998) osoitettua rakennusoikeutta Mäntsälän keskustaajaman ainoalta valtakunnallisesti merkittävältä kulttuuriympäristön alueelta (Mäntsälän kirkonmäki, RKY 2009).

Valituksissa on tuotu esille, että kunnalle on useissa lausunnoissa ehdotettu, että jos rakennusoikeutta siirretään, niin se tulisi siirtää Vuotavantien varteen, mutta mieluummin tulisi tehdä korvaavaa maanvaihtoa maanomistajan kanssa muualle eikä kymmenien vuosien takaisia rakennusoikeuksia ei ole välttämättä syytä siirtää ainakaan täysimääräisesti muutettaessa asemakaavaa. Hallinto-oikeuden toimivaltaan ei kuulu tutkia kaavapäätöksen tarkoituksenmukaisuutta

|                                 |       |            |
|---------------------------------|-------|------------|
| Kuntakehityslautakunta          | § 14  | 15.02.2023 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 48  | 14.06.2023 |
| Tekninen ja elinvoimalautakunta | § 72  | 15.08.2023 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 62  | 12.06.2024 |
| Kunnanhallitus                  | § 128 | 17.06.2024 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 64  | 11.06.2025 |
| Kuntakehityslautakunta          |       | 17.09.2025 |

koskevia valitusperusteita, kuten sitä, olisiko jokin muu maankäyttölinen ratkaisu parempi kuin tehty kaavaratkaisu (Kuntalaki 135 §, kts. KHO 28.8.2017/4109). Valituksessa on tuotu esille, ettei näitä rakennusoikeuden siirtoon liittyviä seikkoja ole kunnan vastineissa otettu huomioon. Vuorovaikutusraportissa on perusteltu rakennusoikeuden siirtoa viitaten kaavalle asetettuihin tavoitteisiin ja kaavaselostuksessa on arvioitu ratkaisun vaikutuksia. Vastineissa todetusti siirretylle rakennusoikeudelle on katsottu paras mahdollinen sijainti saman maanomistajan mailla. Rakennusoikeuden poistaminen Kirkonmäen alueelta ei aiheuta kohtuutonta haittaa maanomistajalle kun vastaava rakennusoikeus osoitetaan toisaalle saman maanomistajan maille. Karlsbergin asemakaavamuutos osoittaa metsäalueelle Vuotavantien ja Puistometsäntien varrelle rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuintalojen (AR) korttelin 521 ja erillispientalojen (AP) korttelit 522 ja 523. Karlsbergin asemakaavamuutos osoittaa myös vastavuoroisesti monimuotoisen puistomaisen taajamametsän (VP-1, Sylvian puisto) ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) saman yhtenäisen metsäalueen länsipuolelle, johon voimassa oleva Kirkonmäen rakennuskaavan muutos osoittaa Herlevintien varrelle rakentamattomat matkailua palvelevien rakennusten korttelin (KL-1) sekä erillispientalojen (AO-1) korttelin 500 tontit 9-10 ja erillispientalojen (AO-1) korttelin 522 tontit 1-4. Näin ollen, tarkasteltaessa koko asemakaavamuutosaluetta, voimassa olevaan Kirkonmäen rakennuskaavan muutokseen verrattuna, Karlsbergin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä muutoksia rakentamisen määrän eikä katualueen tai metsäalueen laajuuteen.

Voimassa olevassa Kirkonkylän osayleiskaavassa Kirkonmäen alue, jolta rakennusoikeus siirretään pois, on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Karlsbergin asemakaavamuutoksessa osoitettu asuinrakentaminen kohdistuu rajatulle osalle Kirkonkylän osayleiskaavan osoittamaa maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU), alueen reunalle, jossa vieressä on asemakaavoitettua ja rakentunutta asumiseen osoitettua aluetta, jolloin yhdyskuntarakenne tiivistyy harkitusti. Asemakaavamuutoksen osoittama asuinrakentaminen sijoittuu alle 5 %:n alalle Kirkonkylän osayleiskaavan osoittamasta maa- ja metsätalousalueesta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) ja osoitettu rakennusoikeuden määrä on suhteutettuna alueen kokoon vähäinen. Ratkaisu ei muuta alueen pääasiallista maankäyttöä ja alueen virkistyskäytön mahdollisuudet on huomioitu. Kokonaisuutena arvioituna ratkaisun katsotaan olevan voimassa olevan Kirkonkylän osayleiskaavan tavoitteiden mukainen ja yleiskaavan sisältövaatimukset täyttyvät ratkaisun osalta asemakaava-alueella ja sitä ympäröivällä alueella kokonaisuutena. Asemakaavamuutoksessa esitetty ratkaisu ei ole Kirkonkylän osayleiskaavan keskeisten tavoitteiden tai periaatteiden kanssa ristiriidassa ja poikkeamista voidaan pitää perusteltuna ja vähäisenä. Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnoksessa (2024) alue, johon

|                                 |       |            |
|---------------------------------|-------|------------|
| Kuntakehityslautakunta          | § 14  | 15.02.2023 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 48  | 14.06.2023 |
| Tekninen ja elinvoimalautakunta | § 72  | 15.08.2023 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 62  | 12.06.2024 |
| Kunnanhallitus                  | § 128 | 17.06.2024 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 64  | 11.06.2025 |
| Kuntakehityslautakunta          |       | 17.09.2025 |

asemakaavamuutoksella on osoitettu asuinrakentamista, sijoittuu merkinnän "Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta" ja merkinnän "Asuinalue" rajalle. Laadittavana olevan strategisen yleiskaavan linjaukset ja sisältö on mahdollista ottaa huomioon muutettaessa asemakaavaa. Asemakaavamuutoksessa osoitetun asuinrakentamisen ei katsota olevan ristiriidassa vireillä olevan strategisen yleiskaavan linjausten eikä sisällön kanssa.

Voimassa oleva Kirkonmäen rakennuskaavan muutos osoittaa Karlsbergin asemakaavamuutosalueelle matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle (KL-1) rakennusoikeutta 2500 k-m<sup>2</sup> sekä erillispientalojen (AO-1) korttelialueen 500 tonteille 9-10 rakennusoikeutta 440 k-m<sup>2</sup> ja erillispientalojen (AO-1) korttelialueen 522 tonteille 1-4 rakennusoikeutta 1160 k-m<sup>2</sup>. Kirkonmäen alue osoitetaan Karlsbergin asemakaavamuutoksessa pääosin monimuotoiseksi puistomaiseksi taajamametsäksi (VP-1, Sylvian puisto) ja maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Voimassa olevan Kirkonmäen rakennuskaavan muutoksen osoittama rakennusoikeus (4100 k-m<sup>2</sup>) siirretään Karlsbergin asemakaavamuutoksessa Vuotavantien varteen osoitetuille rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuintalojen (AR) korttelialueelle 521 (1400 k-m<sup>2</sup>) ja asemakaavamuutoksella muodostuvan Puistometsäntien varrelle osoitetuille asuinpientalojen (AP) korttelialueille 522 ja 523 (2700 k-m<sup>2</sup>). Voimassa olevassa Kirkonkylän osayleiskaavassa (hyväksyminen 14.6.2004, voimaantulo 28.11.2005) alue, johon rakennusoikeus siirretään, on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU): "Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen sekä ulkoiluun. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ulkoilumahdollisuuksien järjestämiseen ja parantamiseen sekä ulkoilusta mahdollisesti aiheutuvien haittojen vähentämiseen. Alueen rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestystä. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128§:n mukaista lupaa (MRL43.2§)". Asemakaavamuutos osoittaa rakentamista alueelle poiketen Kirkonkylän osayleiskaavan osoittaman merkinnän maa- ja metsätalous-alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) tarkoittamasta pääkäyttötarkoituksesta. Kirkonkylän osayleiskaavan selostuksessa kyseistä merkintää selittävässä tekstissä todetaan lisäksi, että: "Maa- ja metsätalousalueita voidaan käyttää alueen pääasiallista käyttötarkoitusta haittaa-matta ja luonnetta muuttamatta myös muuhun tarkoitukseen kuten haja-asutusluonteiseen rakentamiseen.". Asemakaavamuutoksessa osoitettu asuinrakentaminen sijoittuu siten, että asemakaavamuutosalueen ulkoilu- ja virkistyskäytössä olevat polut säilyvät ja metsän virkistyskäyttö on helpommin ja useampien saavutettavissa. Alueelle osoitettu asuinrakentaminen ei haittaa alueen pääasiallista käyttötarkoitusta tai muuta sen luonnetta.

|                                 |       |            |
|---------------------------------|-------|------------|
| Kuntakehityslautakunta          | § 14  | 15.02.2023 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 48  | 14.06.2023 |
| Tekninen ja elinvoimalautakunta | § 72  | 15.08.2023 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 62  | 12.06.2024 |
| Kunnanhallitus                  | § 128 | 17.06.2024 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 64  | 11.06.2025 |
| Kuntakehityslautakunta          |       | 17.09.2025 |

Asemakaavamuutoksessa luontoinventoinnin perusteella metsäalueelle, joka voimassa olevassa Kirkonkylän osayleiskaavassa on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU), osoitetaan luontoarvoja huomioiva asemakaavamerkintä maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), jolla turvataan alueella olevat luontoarvot. Asemakaavamuutoksessa metsäalueelle ei osoiteta maastoa ja luontoarvoja kuluttavia ulkoilutoimintoja. Alueen polkuja voi edelleen käyttää virkistystarkoitukseen jokaisen oikeuksien perusteella. Asuinrakentamisen korttelit sijaitsevat riittävällä etäisyydellä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeistä alueista ja olemassa olevista poluista. Asemakaavamuutoksessa osoitettu rakentaminen rajaa jonkin verran Vuotavantien viereistä virkistyskäytössä olevaa metsäalueen reunaosaa, mutta sen ei voida katsoa aiheuttavan alueidenkäyttölain 54 §:n 3 momentissa tarkoitettua elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä, joka ei olisi perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Voimassa olevassa Kirkonmäen rakennuskaavan muutoksessa osoitettua rakentamista vastavuoroisesti poistetaan tällä hetkellä virkistyskäytössä olevan Kirkonmäen metsäalueen kohdalta osoittaen Karlsbergin asemakaavamuutoksessa tälle alueelle virkistyskäyttöön soveltuvan monimuotoisen puistomaisen taajamametsän (VP-1, Sylvian puisto) ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) (kts. KHO:2021:53). Virkistysalueiden riittävyys on otettu asemakaavamuutoksessa huomioon alueidenkäyttölain 39 §:n 2 momentin 9 kohdan mukaisesti. Asemakaavamuutoksen vaikutukset ilmastoon on arvioitu kaavaselostuksessa. Valituksessa on tuotu esille, että nähtävilläolon jälkeen tehty kirjaus kaavaselostukseen ilmastovaikutusten arvioinnista olisi ollut sellainen muutos, jonka vuoksi kaava olisi tullut asettaa uudelleen nähtäville. Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset ja täsmennykset eivät olennaisesti muuttaneet Karlsbergin asemakaavamuutoksen sisältöä ja kaavan tavoitteet huomioon ottaen Karlsbergin asemakaavamuutosehdotusta ei julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta tarvinnut siten asettaa uudelleen nähtäville. Asemakaavamuutoksen vaikutukset on arvioitu alueidenkäyttölain 9 §:n ja 54 §:n edellyttämän mukaisesti riittävästi alueen erityispiirteet ja yleiskaavan ohjausvaikutus huomioiden.

### **Luontoselvitykset**

Karlsbergin asemakaavamuutos perustuu luontoselvityksiin (Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaava-alueen luontoselvitykset 2018, Lumotron 2019; Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys liitteineen, Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050, Sitowise 2024; Karlsbergin asemakaava-alueen liito-oravaselvitys, FCG Oy 2023). Asemakaavamuutosalueen luontoarvot on tutkittu ja kaavaselostuksessa on todettu selvityksissä ilmenneet alueen luontoarvot sekä arvioitu kaavaratkaisun vaikutuksia luontoarvojen turvaamisen ja monimuotoisuuden säilymiseen. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiden alueiden nimeäminen on tehty inventoinnin

|                                 |       |            |
|---------------------------------|-------|------------|
| Kuntakehityslautakunta          | § 14  | 15.02.2023 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 48  | 14.06.2023 |
| Tekninen ja elinvoimalautakunta | § 72  | 15.08.2023 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 62  | 12.06.2024 |
| Kunnanhallitus                  | § 128 | 17.06.2024 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 64  | 11.06.2025 |
| Kuntakehityslautakunta          |       | 17.09.2025 |

yhteydessä ja kaavaratkaisussa merkittävät luontokohteet on rajattu rakentamisen ulkopuolelle. Asemakaavamuutosalueella sijaitsee maakunnallisesti arvokas metsälain mukainen vähäpuustoinen luonnontilaisen kaltainen suo, Kartanonsuo, sekä monimuotoisuudelle merkittävä kangasmetsä, Kartanon metsä, joka on Metso II-luokan kohde (Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaava-alueen luontoselvitykset 2018, Lumotron 2019). Karlsbergin asemakaavamuutoksessa Kartanonsuon ja Kartanonmetsän kohdalle on osoitettu luo-1 ja luo-2-määräykset, joilla on turvattu alueiden luonnonolosuhteiden säilyminen.

Asemakaavamuutosalueella sijaitsee luontoselvityksessä (Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys, Sitowise, 2024) todettu edustava, muttei luontainen jalopuulehtoalue: "Jalopuulehto, joka ei ole luontainen. Varttunut sekametsä ylispuusto kuolevaa pihtaa ja vähän kuusta. Alla 5 m tuomea, pihlajaa, vaahteraa ja kaikenikäisiä pihtoja. Lahopuuta hyvin runsaasti ja monipuolisesti. Pensaskerros runsas. Alueella metsäkoneen uria."

Karlsbergin asemakaavamuutoksessa osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuintalojen (AR) kortteli 521 ja Puistometsäntie sijoittuvat osittain tämän ei luonnonollisesti kehittyneen jalopuulehdon kohdalle.

Luontoselvityksessä jalopuu-lehtoalueesta todetaan, että: "Karlsbergissä sijaitseva vaarantunut jalopuu-lehto (kohde 33), joka ei ole luontainen, mutta edustavuudeltaan erinomainen lahopuujatkumonsa ja monipuolisen ikärakenteensa ja puulajisuhteensa puolesta. Kohde ei kuitenkaan ole luonnonsuojelulain mukainen luontotyyppi, koska se ei ole luonnollisesti kehittynyt.". Luonnonsuojelulain (9/2023) 64 §:n mukaan vain luonnontilaiset tai luonnontilaiseen verrattavat jalopuumetsikköesiintymät voivat olla suojeltuja luontotyyppinä. Sitowisen luontoselvityksessä todettu kohde ei näin ollen ole luonnonsuojelulain nojalla suojeltu.

Asemakaavamuutoksen vaikutustenarvioinnissa on arvioitu kyseisen jalopuulehdon luontoarvot. Liito-oravat on inventoitu asemakaavamuutosta varten (Finnish Consulting Group Oy, 2023) ja selvityksessä on todettu, että: "Alueelta ei tehty havaintoja lajista, vaikka olosuhteet lajille on hyvät." ja että: "Selvitykseen ei katsota sisältyvän merkittäviä epävarmuustekijöitä. Liito-oravaselvitys arvioidaan alueen maankäytön suunnittelun kannalta riittäväksi.". Kaavaratkaisussa on turvattu luontoarvojen kokonaisuus ja monimuotoisuuden säilyminen. Maakunnallisesti arvokas metsälain mukainen vähäpuustoinen Kartanonsuo ja Metso II-luokan monimuotoisuudelle merkittävä Kartanon kangasmetsä, tulee kaavaratkaisun mukaisesti säilyttää luonnontilaisina.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset on arvioitu alueidenkäyttölain 9 §:n ja 54 §:n edellyttämän mukaisesti riittävästi alueen erityispiirteet huomioiden ja asemakaavamuutos perustuu ajantasaisiin riittäviin luontoselvityksiin.

|                                 |       |            |
|---------------------------------|-------|------------|
| Kuntakehityslautakunta          | § 14  | 15.02.2023 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 48  | 14.06.2023 |
| Tekninen ja elinvoimalautakunta | § 72  | 15.08.2023 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 62  | 12.06.2024 |
| Kunnanhallitus                  | § 128 | 17.06.2024 |
| Kuntakehityslautakunta          | § 64  | 11.06.2025 |
| Kuntakehityslautakunta          |       | 17.09.2025 |

Esittelijä Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus Kuntakehityslautakunta esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus antaa Helsingin hallinto-oikeudelle asiakohdassa olevan lausunnon Karlsbergin asemakaavamuutosta koskevista valituksista.

Tämän asian osalta pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.

Päätös

Kuntakehityslautakunta

17.09.2025

**5****Poikkeaminen asemakaavan osoittamasta määräävästä kerrosluvusta Hyökännummen Roinilantien alueella / korttelit 804 tontit 1-3 ja korttelin 807 tontit 1-8**

Kuntakehityslautakunta 17.09.2025  
728/10.02.03/2025

Hyökännummen Roinilantien alueella voimassa olevassa Roinilantien asemakaavassa (nro. 252, hyväksytty 17.5.2021) osoitetuille korttelin 804 tonteille 1–3 ja korttelin 807 tonteille 1–8 on haettu poikkeamista asemakaavan osoittamasta määräävästä kerrosluvusta siten, että sallitaan yksikerroksisten asuinrakennusten rakentaminen.

Asemakaavassa erillispientalojen (AO) korttelialueen 804 tonteille 1–3 on osoitettu määräävä kerrosluku II. Asemakaavassa erillispientalojen (AO) korttelialueen 807 tonteille 1–8 on osoitettu määräävä kerrosluku lu1/2.

Asemakaavasta poiketaan siten, että yksikerroksisten asuinrakennusten rakentaminen sallitaan poiketen asemakaavan osoittamasta määräävästä kerrosluvusta II korttelin 804 tonteilla 1–3. Asemakaavasta poiketaan siten, että yksikerroksisten asuinrakennusten rakentaminen sallitaan poiketen asemakaavan määräävästä kerrosluvusta lu1/2 korttelin 807 tonteilla 1–8.

Naapurialueiden maanomistajille ja haltijoille sekä niille, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin poikkeaminen voi huomattavasti vaikuttaa on varattu mahdollisuus tulla kuulluiksi. Kuulemisessa ei esitetty muistutuksia.

Hakija on esittänyt poikkeamisen perusteluiksi erityisiä syitä.

Valmistelija

Kaavavalmistelija Lamberg Laura, laura.lamberg@mantsala.fi

Esittelijä

Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisluvan asemakaavasta poikkeamiseen liitteenä (LP-505-2025-00307) olevan poikkeamispäätösehdotuksen (Liite 1) mukaisesti. Poikkeaminen täyttää rakentamislain 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Päätös

- Liite 1. Poikkeamispäätösehdotus, LP-505-2025-00307
- Liite 2. Tontit asemakaavakartalla
- Liite 3. Asemakaavaote, 252
- Liite 4. Ympäristökartta ja sijaintikartta

Kuntakehityslautakunta

17.09.2025

**6****Asemakaavamääräyksestä poikkeaminen / 505-407-16-173 / Kaarnatie**

Kuntakehityslautakunta 17.09.2025

727/10.02.03/2025

Anttila II:n asemakaavan (numero 133) korttelin 1515 tontille on haettu asemakaavasta poikkeamista saunarakennuksen (10 k-m<sup>2</sup>) rakentamista varten.

Asemakaavassa (voimaan v. 2000) kortteli 1515 on osoitettu AO-1 merkinnällä: " Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä talousrakennuksen rakennuspaikkaa kohden". Rakennuspaikalla on jo entuudestaan yksi asuinrakennus ja yksi pienehkö talousrakennus (autokatos/varasto).

Poikkeamista haetaan toisen talousrakennuksen rakentamista varten. Rakennuspaikka on rakentunut saman korttelin muuhun rakennuskantaan verrattuna huomattavasti pienimuotoisempana talousrakennuksensa osalta. Haettu saunarakennus sijoittuu tontilla suojaansa paikkaan, missä etäisyydet muihin rakennuksiin ja rajaan täyttyvät.

Hakija on kuullut molempia rajanaapureita, jotka eivät huomauttaneet hankkeesta.

Hakija on esittänyt poikkeamisen perusteluiksi erityisiä syitä.

Valmistelija

Kaavasunnittelija Juuso Mutilainen, juuso.mutilainen@mantsala.fi

Esittelijä

Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää myöntää osoitteeseen Kaarnatie 16 (tontti 1515-2/kiinteistötunnus 505-407-16-173) haetun poikkeamisluvan asemakaavasta poikkeamiseen liitteenä (LP-505-2025-00248) olevan poikkeamispäätöksen mukaisesti. Poikkeaminen täyttää RAKl:n 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Päätös

Liite 1. Poikkeamispäätös LP-505-2025-00248  
Liite 2. Asemapiirustus  
Liite 3. Ympäristökartta  
Liite 4. Sijaintikartta  
Liite 5. Asemakaavaote

Kuntakehityslautakunta

17.09.2025

**7****Maapoliittinen ohjelma 2025**

Kuntakehityslautakunta 17.09.2025

479/10.00.00/2025

Mäntsälän kunnan maapoliittinen ohjelma määrittää kunnan maapolitiikan periaatteet ja keinot yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi. Mäntsälässä edelliset maapoliittisiin linjauksiin liittyvät päätökset on tehty vuonna 2005 maankäytösopimuksissa noudatettavien periaatteiden päätöksen yhteydessä. Periaatteita on noudatettu päätöksenteossa johdonmukaisesti vuosien ajan.

Ohjelman tavoitteena on, että kunta kasvaa suunnitellusti ja tontteja on tarpeeksi. Ohjelma auttaa myös siihen, että kunta pysyy vireänä ja huomioidaan kestävä kehitys. Samalla se antaa selkeät pelisäännöt maanomistajille, rakentajille ja kunnan omalle organisaatiolle. Keskeiset keinot ovat maa-alueiden hankinta (ns. raakamaat), kaavoitus ja alueiden suunnittelu kunnan maalle, maankäytösopimukset, tonttien luovutus ja tonttivarannon hallinta.

Ohjelma perustuu kuntakehityslautakunnan kesäkuussa 2025 hyväksymiin linjauksiin ohjelman valmistelua varten. Se korostaa kunnan aktiivista roolia maanhankinnassa, erityisesti yleiskaavassa asemakaavoitettaviksi osoitetuilla alueilla. Ensimmäinen asemakaava laaditaan aina kunnan omistamalle maalle, mikä mahdollistaa suunnitelmallisen ja kustannustehokkaan toteutuksen.

Maankäytösopimusten osalta ohjelma linjaa tasapuolisen kohtelun, kustannusten jaon ja korvaukset rakennusoikeuden arvonnoususta. Tonttien luovutuksessa painotetaan joustavuutta ja markkinaehtoisuutta. Rakentamattomien asuintonttien osalta käytössä on korotettu kiinteistövero kiinteistöverolain mukaisesti, jotta rakentamattomia tontteja rakennettaisiin nopeammin.

Tämä ohjelma toimii välineenä kunnan kasvun ohjaamisessa, elinvoimaisuuden vahvistamisessa sekä kehityksen järjestelmällisessä ja oikeudenmukaisessa toteuttamisessa pitkäjänteisen suunnittelun ja johdonmukaisten toimenpiteiden avulla.

Valmistelija

kuntakehitysjohdaja Vesa Gummerus

Esittelijä

Kuntakehitysjohdaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että kunnanvaltuusto hyväksyy maapoliittisen ohjelman 2025 liitteen 1 mukaisena.

Päätös

Liite 1. Maapoliittinen ohjelma 2025

Kuntakehityslautakunta

17.09.2025

8

**Periaatteet kunnan kiinteän omaisuuden myymisestä ja vuokralle antamisesta / kunnan asunto- ja yritystontit**Kuntakehityslautakunta 17.09.2025  
730/10.00.00/2025

Hyökännummen alueella sijaitsevan Pyydyskorven asemakaava-alueen kunnallistekniikka on valmistunut kesällä 2025. Alueella on 19 omakotitonttia ja kolme yhtiömuotoisesti rakennettavaa asuinrakentamisen tonttia. Omakotitonttien pinta-alat vaihtelevat välillä noin 700–1600 m<sup>2</sup> / tontti ja rakennusoikeus välillä 160-230 k-m<sup>2</sup> / tontti. Peltoaukean ja metsän reunaan sijoittuvan alueen tontit ovat pääosin tasamaalla, yksittäisiä tontteja on myös mäen rinteessä. Korttelin 134 alueelta poistettiin kadun rakentamisen yhteydessä maaperään haudattuja jätteitä. Tehtyjen selvitysten perusteella maaperä ei ole pilaantunut haitta-aineilla, mutta täyttömaiden seassa saattaa edelleen olla roskaa.

Kunnalla on tällä hetkellä vapaana myynnissä / vuokrattavissa yhteensä noin 30 omakotitonttia, joista hieman yli puolet Kirkonkylän alueella ja loput Hyökännummen alueella.

Tonttien hinnoittelussa on voimassa kunnanvaltuuston päätös 24.10.2022 § 81. Omakotitonttien osalta maapohjan hintoihin ei esitetä muutoksia. Yritystonttien osalta maapohjan pinta-alaperusteisia esitetään korotettavaksi yhdellä eurolla neliömetriä kohden.

Kauppahintaan lisättävään tontin lohkomiskuluun esitetään sadan euron korotusta, 1100 eurosta 1200 euroon, jotta se vastaisi paremmin Maanmittauslaitoksen hinnastoa. Varausmaksuun ehdotetaan vastaavan suurista korotusta, jolloin varausmaksu vastaa alle yhden hehtaarin tonteissa lohkomiskulua.

Yksittäisten, yli 2 vuoden ajan myynnissä olleiden tonttien osalta mahdollistetaan kuntakehitysjohtajan päätöksellä enintään 30 % alennus myyntihinnasta erityisten rakennuskustannuksia nostavien tekijöiden huomioon ottamiseksi.

Muutosten voimaantulossa tulee ottaa huomioon voimassa olevat tonttivaraukset, minkä vuoksi voimaantulohetkeksi esitetään yritystonttien osalta 1.6.2026 ja muilta osin 1.11.2025.

Hallintosäännön 5 luvun 3 §:n mukaan kunnanhallitus päättää asiat, jotka koskevat kiinteän omaisuuden (maaomaisuuden) myymistä ja ostamista lukuun ottamatta omakoti-, rivitalo- ja paritalotontteja, alle 10 001 m<sup>2</sup>:n yritystontteja, asemakaavan mukaisia yleisiä alueita sekä kaikkia tonttivarauksia, joissa päätösvalta määrittyy kuntakehityslautakunnan toimintasäännön mukaisesti. Kuntakehityspalveluiden toimintasäännön mukaan kuntakehitysjohtaja päättää kunnan kaikista kiinteän omaisuuden

Kuntakehityslautakunta

17.09.2025

varauspäätöksistä sekä omakoti-, pari-, ja rivitalotonttien sekä alle 1 hehtaarin suuruisten yritystonttien myymisestä, vuokraamisesta ja takaisin ostamisesta valtuuston hyväksymien periaatteiden mukaisesti sekä lykkäyksen myöntämisestä omakoti-, pari-, ja rivitalotonttien tai alle 1 hehtaarin suuruisten yritystonttien myynti- ja vuokraehtojen mukaisen rakentamis- tai muun sellaisen velvollisuuden täyttämisestä.

Valmistelija

Maankäyttöinsinööri Pekka Kautto, pekka.kautto@mantsala.fi

Esittelijä

Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle hyväksyttäväksi liitteenä olevat periaatteet kiinteän omaisuuden myyntiä ja vuokralle antamista varten (2025).

Päätös

Liite 1. Periaatteet kiinteän omaisuuden myyntiä ja vuokralle antamista varten (2025)

Liite 2. Pyydyskorven alueen tontit asemakaavakartalla

Kuntakehityslautakunta

17.09.2025

**9****Kunnan omistamien peltoalueiden vuokrausperiaatteiden hyväksyminen ja tarjouskilpailu peltöjen vuokrasta**

Kuntakehityslautakunta 17.09.2025  
729/10.00.02/2025

Peltoalueiden vuokrausperiaatteet on päätetty viimeksi kuntakehityslautakunnan kokouksessa 17.2.2021 § 21. Aiemmin hyväksyttyjä vuokrausperiaatteita on tarve tarkistaa joiltakin osin tukijärjestelmän muutoksien vuoksi. Lisäksi esitetään vuokrapeltöjen hoitoon liittyviä tarkennuksia.

Pääosa peltöjen vuokrasopimuksista on alkanut 1.1.2021 ja ne päättyvät 31.12.2025. Vuokratarjouskilpailun piiriin kuuluvat peltoalueet voidaan vuokrata pääsääntöisesti viiden vuoden vuokra-ajaksi, siten että vuokra-aika päättyy 31.12.2030. Kunnalla on irtisanomisoikeus kokonaan tai osittain kesken vuokrakauden.

Vuokratarjouskilpailun kohteena on yhteensä noin 147 hehtaarin suuruiset peltoalueet kirkonkylän, Hirvihaaran, Sääksjärven ja Ohkolan alueilla. Peltolohkot on ryhmitelty 30 kohteeseen siten, että niistä muodostuu kooltaan tarkoituksenmukaisia kokonaisuuksia ja että kaikille lohkoille järjestyy kulkuyhteys. Luettelo vuokratarjouskilpailun peltoalueista on liitteenä.

Näiden peltoalueiden lisäksi kunnalla on noin 22 ha peltoalueita, joita ei aikaisempien sopimusten tai kulkuyhteyksien voida kilpailuttaa, tai maankäytön muutosten vuoksi voidaan vuokrata vain lyhytaikaisesti.

Peltoalueiden vuokrausperiaatteista päättää toimintasäännön 5.10 kohdan mukaan kuntakehityslautakunta. Maa-alueiden lyhytaikaisista vuokrauksista enintään viideksitoista vuodeksi päättää kuntakehityslautakunnan toimintasäännön mukaan kuntakehitysjohdaja. Peltoalueiden vuokrauspäätökset tehdään nyt päätettävien vuokrausperiaatteiden ja annettujen vuokratarjousten mukaisesti.

Valmistelija Maankäyttöinsinööri Kautto Pekka; pekka.kautto@mantsala.fi

Esittelijä Kuntakehitysjohdaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus Kuntakehityslautakunta päättää

1. hyväksyä Mäntsälän kunnan omistamien peltöjen vuokraamisessa noudatettavat periaatteet liitteen 1 mukaisena.
2. tarjota vuokrattavaksi liitteen 2 mukaiset peltoalueet, kohteet 1-30. Pellot vuokrataan pääsääntöisesti viiden vuoden ajaksi, alkaen 1.1.2026. Kunnalla on irtisanomisoikeus kokonaan tai osittain kesken vuokrakauden. Alin hyväksyttävä hehtaarivuokra on 220 euroa/ha. Mikäli peltoalueesta saadaan samansuuruisia vuokratarjouksia, hyväksytään sijainniltaan lähempänä (ajoetäisyys kilometreinä viljelijän talouskeskuksesta)

Kuntakehityslautakunta

17.09.2025

vuokrattavaa aluetta olevan viljelijän tarjous. Peltöjen vuokrauksesta ilmoitetaan paikallislehdessä, kunnan verkkosivuilla ja nykyisille vuokralaisille lähetettävällä sähköpostilla.

3. Peltöjen vuokrauksista päättää kuntakehityslautakunnan toimintasäännön (19.3.2025 § 35) mukaisesti kuntakehitysjohdaja. Vuokrauspäätökset tehdään tämän päätöksen mukaisten periaatteiden ja annettujen vuokratarjousten mukaisesti.

Päätös

Liite 1. Peltöjen vuokraamisessa noudatettavat periaatteet

Liite 2. Vuokratarjouskilpailun peltoalueet lista

Liite 3. Kartat vuokratarjouskilpailun peltoalueista

Kuntakehityslautakunta

17.09.2025

**10****Maankäyttö, asuminen ja liikenne -tulosalueen talousarvioesitys 2026 ja suunnitelma 2027-2029**

Kuntakehityslautakunta 17.09.2025  
269/02.01.00/2025

Kunnanhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 18.8.2025 § 153 vuoden 2026 alustavan talousarviokehityksen ja antanut laadintaohjeet vuodelle 2026-2029.

Tavoitteet ja henkilöstösuunnitelma on sisällytetty lautakunnan talousarvioesitykseen.

Keskeisimmät muutokset vuoden 2025 talousarvioon ja jotka oli huomioitu kunnanhallituksen talousarviokehityksessä:

- henkilöstömenoihin huomioitu työehtosopimuksen mukaiset sopimuskorotukset +4,2 % vuodelle 2026 ja 1,8 % vuodelle 2027. Vuosille 2028 ja 2029 henkilöstömenojen kasvua on arvioitu 2 %.
- rakennusvalvonnan lupatulojen vähennys -100 000 euroa
- maa-alueiden vuokrien korotus tuloihin +20 000 euroa (indeksikorotukset ja uudet sopimukset)
- joukkoliikenteen/palveluliikenteen kokeilu kustannuslisäys -100 000 euroa
- ELY:n kilpailuttama seudullinen joukkoliikenne kustannuslisäys -35 000 euroa
- henkilöstöön lisäys yht. 1 htv harjoittelija (korkeakouluharjoittelija)

Kunnanhallituksen talousarviokehityksen jälkeen tehdyt muutokset lautakuntaesitykseen:

- ei muutoksia

Kehykseen ja talousarvioon sisällytettävät:

- joukkoliikenteen kustannukset arvioitu vuoden 2025 ennusteen mukaisesti ja nykyisen voimassaolevan sopimuksen hintatasossa. Merkittävä osa ELY:n kilpailuttamasta seudullisesta liikenteestä uusi sopimuskausi alkaa elokuusta 2026

Valmistelija

kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerus, vesa.gummerus@mantsala.fi

Esittelijä

Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta hyväksyy maankäytön, asumisen ja liikenteen -tulosalueen talousarvioesityksen 2026 ja taloussuunnitelman 2027-2029 ja esittää sen edelleen kunnanhallituksen ja kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös

Kuntakehityslautakunta

17.09.2025

Liite 1. MAL Talousarvio ja tavoitteet 2026

Kuntakehityslautakunta

17.09.2025

**11****Ympäristönsuojelumääräysten hyväksyminen**

Kuntakehityslautakunta 17.09.2025

87/11.01.00/2023

Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta päätti 17.1.2023 § 6 käynnistää Tuusulan ympäristönsuojelumääräysten valmistelun sekä Mäntsälän ympäristönsuojelumääräysten tarkistamisen yhteistyössä ympäristökeskuksen kanssa. Ympäristökeskuksen ympäristönsuojelumääräyksiä valmisteleva työryhmä on laatinut luonnokset Mäntsälän ja Tuusulan ympäristönsuojelumääräyksiksi sekä niiden perusteluiksi. Ympäristönsuojelumääräysten ja niiden perusteluiden luonnoksista on kuultu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti kuntien hallintokuntia, kuntalaisia sekä eri järjestöjä ja muita paikallisia intressiryhmiä. Luonnoksista saatujen lausuntojen ja muun palautteen perusteella on laadittu ehdotukset kuntakohtaisiksi ympäristönsuojelumääräyksiksi ja niiden perusteluiksi. Ehdotusten vaikutukset on arvioitu.

Ehdotuksista saatujen lausuntojen ja kommenttien perusteella tarkistettut ympäristönsuojelumääräykset on käsitelty 13.5.2025 ympäristölautakunnassa, joka teki niistä esityksen Tuusulan ja Mäntsälän kunnanhallituksille ja edelleen kunnanvaltuustoille hyväksyttäväksi. Kunnanhallitukset tekevät esitykset valtuustoille uusista ympäristönsuojelumääräyksistä. Kunnanvaltuustot päättävät määräyksien hyväksymisestä.

Kuntakohtaiset ympäristönsuojelumääräykset perusteluineen ovat liitteenä. Vastaukset saatuihin lausuntoihin ympäristönsuojelumääräysehdoista ovat oheismateriaalina.

Asian aiempi käsittely kunnanhallituksessa oli kunnan lausunto ympäristönsuojelumääräysehdoista, kunnanhallitus 31.3.2025 § 53, [linkki](#)

Kunnanhallitukselle on esitelty hyväksyttäväksi tulevat ympäristönsuojelumääräykset kokouksen 18.8.2025 yhteydessä. Tässä yhteydessä käydyn keskustelun perusteella kohtaa 6 luvun §15 määräystä on tarpeen täsmentää kunnan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä.

Valmistelija kuntakehitysjohdaja Vesa Gummerus, vesa.gummerus@mantsala.fi

Esittelijä Kuntakehitysjohdaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus Kuntakehityslautakunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että

1. liitteenä olevaan ympäristönsuojelumääräyksen 6 luvun § 15 määräys

Kuntakehityslautakunta

17.09.2025

muutetaan seuraavasti:

-§15 Karjan lietalannan ja virtsan levittäminen on lähtökohtaisesti kielletty pohjavesialueilla, ellei siihen myönnetä poikkeusta.

Ympäristölupakohteissa karjan lietalannan ja virtsan levittäminen arvioidaan ja määritetään tarkemmin ympäristöluvan ehdoissa.

2. valtuusto hyväksyy kohdan 1 mukaisesti muutetun ja liitteenä olevat ympäristönsuojelumääräykset ja niiden perustelut 1.1.2026 voimaantuleviksi.

Päätös

Liite 1. Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta päätös 13.5.2025 § 60

Liite 2. Ympäristönsuojelumääräykset Mäntsälä 13.5.2025

Liite 3. Ympäristönsuojelumääräysten perustelut 13.5.2025

Kuntakehityslautakunta

17.09.2025

**12****Lausunto Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen vuoden 2026 talousarviosta**

Kuntakehityslautakunta 17.09.2025

656/00.04.01/2025

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus pyytää sopijakuntiensa lausuntoa Keski-Uudenmaan ympäristölautakunnan 12.8.2025 tekemistä ja liitteinä olevista esityksistä:

–Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen palvelusopimus 2026-2028, §85  
–Talousarvio 2026 ja taloussuunnitelma 2027-2030, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, §86

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus pyytää sopijakuntia toimittamaan Tuusulan kunnanhallitukselle osoitetut kirjalliset lausunnot talousarvio- ja palvelusopimusesityksistä viimeistään 30.9.2025 mennessä.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus huolehtii yhteistoimintasopimuksessa sille osoitetuista sopijakuntien ympäristönsuojelun ja ympäristöterveydenhuollon tehtävistä. Ympäristökeskus tuottaa palvelunsa ja viranomais tehtävät toimintaa koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen palvelut jakautuvat ympäristökeskuksen hallinnon, ympäristövalvonnan, ympäristönsuojelun, terveysvalvonnan ja eläinlääkintähuollon palveluyksiköille.

Kuntien maksuosuudet määräytyvät tuotteistettujen ja kuntakohtaisesti kohdennettujen palveluiden mukaisesti. Sopijakuntien lopulliset maksuosuudet määräytyvät tilinpäätösvaiheessa kuntakohtaisesti kohdennettujen palveluiden sekä maksuosuuksia kompensoivien maksutulojen perusteella.

**Keskeiset muutokset toiminnassa vuonna 2026:**

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus muuttaa muiden Tuusulan kunnan toimintojen kanssa uuteen palvelukeskukseen Särmeen vuoden 2026 loppupuolella. Palvelukeskukseen muuttaminen on lykkäytynyt mm. kaavavalitusten vuoksi lähes kahdella vuodella. Kunnan toimittamien laskelmien perusteella ympäristökeskuksen osuus uusien tilojen vuokrasta, kalustamisesta sekä muuttokuluista vuoden 2026 osalta on 130 000 euroa. Koska ympäristökeskuksen Marianlinnan tilat on vuokrattu yksityiseltä vuokranantajalta ja määräaikainen vuokrasopimus on voimassa vuoden 2026 loppuun asti, tulee talousarvioon varata 130 000 euroa ylimääräisiä kuluja muutosta ja muutaman kuukauden päällekkäi sestä vuokrasta. Jatkossa ympäristökeskuksen osuus Särmän tilavuokrasta tulee olemaan noin 270 000 euroa (alv 0%) mikä on noin 70 000 euroa enemmän kuin vuokra ja sähkölasku nykyisissä vuokratiloissa.

Vesienhoitotyötä ympäristökeskuksen toiminta-alueella jatketaan ja laajennetaan. Valuma-aluekunnostuksia ja järvillä tehtäviä toimenpiteitä tehdään tiiviissä yhteistyössä sopijakuntien ja muiden kumppaneiden

Kuntakehityslautakunta

17.09.2025

kanssa. Edistämme maatalouden hiiliviljelyä ja elinympäristöjen kunnostus- ja hoitotoimia sekä vieraslajien torjuntaa. Toimien toteutukselle on haettu ja saatu rahoitusta ympäristöministeriön ja maa- ja metsätalousministeriön hankehauista.

Ympäristövalvonta on vuosina 2024 ja 2025 koonnut yksikössä tehtävän suunnitelmallisen valvonnan työtavat ja koostanut sen perusteella kirjallisen ohjeen säännöllisen valvonnan tekemiseen luvituissa ja rekisteröidyissä kohteissa. Vuonna 2026 vakiinnutetaan ohjeen mukaiset työtavat sekä seurataan ohjeen toimivuutta. Vuoden 2026 aikana suunnitelmalliseen valvontaan sisällytetään koordinoitusti myös kemikaalivalvonta.

Terveysvalvonnassa keskitytään palveluyksikön perustehtävään ja palvelujen turvaamiseen sekä huolehditaan työtapojen yhdenmukaisuudesta tilanteessa, jossa eläköitymisten johdosta yksikköön on tullut uusia työntekijöitä.

Eläinten hyvinvointilain mukaista valvontaa kehitetään ammattimaisen ja laajamittaisen eläintenpidon osalta.

Eläinlääkärien yhteisvastaanoton toimintaa Majavantiellä kehitetään vastaamaan vuoden 2026 alusta uusiutuvan eläinlääkintähuoltolain säädöksiä. Jatkossa kunnan tulee eritellä järjestämisvastuuseen kuuluvien ja kuulumattomien palveluiden järjestäminen ja muista kuin järjestämisvastuuseen kuuluvista palveluista tulee periä markkinaperusteinen hinta.

### **Kehittämistavoitteet 2026**

1. Ympäristönsuojelun vesistön- ja luonnonsuojelutyö on aktiivista ja vaikuttavaa
  - Tuusulanjärven, Kilpijärven, Isojärven, Valkjärven ja Hunttijärven kunnostustyö hyvän ekologisen tilan saavuttamiseksi jatkuu.
  - Vuonna 2024 aloitettu kuntien vuokrapeltojen kunnostusta hiiliviljelymenetelmin edistävän Hilkku-hankkeen toteutus jatkuu.
  - Sopijakuntien yhteinen haitallisten vieraslajien torjuntatyö jatkuu.
  - Hanketoimintaa käynnistetään luonnonsuojelun edistämiseksi sopijakuntien luontoalueilla ja uusilla vesistöillä (mm. Sahajärvi, Mustijoki)
2. Ympäristövalvonta kehittää suunnitelmallista valvontaa
  - Suunnitelmallisen valvonnan kehittämistä jatketaan vakiinnuttamalla valittuja toimintatapoja käytäntöön ja seuraamalla niiden toimivuutta sekä sisällyttämällä kemikaalivalvonta suunnitelmalliseen valvontaan.
3. Terveysvalvonta säilyttää toimintakykynsä haasteellisessa toimintaympäristössä
  - Eläköitymisten takia työyksikköön on tullut useita uusia työntekijöitä, varmistamme mm. paritarkastusten avulla toimintatapojen yhdenmukaisuuden
4. Ammattimaisen ja laajamittaisen eläintenpidon valvontaa kehitetään

Kuntakehityslautakunta

17.09.2025

- Määrittelemme valvontakohteiden riskiperusteisuuden

5. Toimimme yhdessä muiden viranomaisten, sopijakuntien ja muiden sidosryhmien kanssa

- Kehitämme yhteistyötä sopijakuntien kanssa mm. kuntavierailujen muodossa

6. Kehitämme ympäristökeskuksen asiakastyötä

- Ympäristövalvonnan säännöllisen valvonnan kohteille suunnattu asiakastytyväisyyskysely on toteutettu vuoden 2025 aikana. Vuonna 2026 käydään läpi saatu palaute ja tarvittaessa muutetaan toimintatapoja saadun palautteen perusteella.

- Eläinlääkintähuollossa kehitetään praktiikkatoimintaa vastaamaan uuden eläinlääkintä-huoltolain vaatimuksia.

- Ympäristövalvonnan lupakäsittelyn menettelyt ja tavoiteajat on määriteltä vuonna 2025. Vuonna 2026 jatketaan henkilöstön sitouttamista tavoitteisiin sekä raportoidaan toteutumisesta sopijakunnille.

7. Ympäristökeskuksen henkilökunta voi hyvin

- Huolehdimme työhyvinvoinnista ja kaikkien pysymisestä mukana muutettaessa uudenslaisiin yhteistiloihin kunnan palvelukeskukseen Särnään.

- Parannamme hallinnan tunnetta työssä mm. vahvistamalla ja selkeyttämällä työpari- ja tiimityöskentelyn tapoja

### **Vesistökunnostus hankkeet**

Mäntsälän Kilpijärven, Isojärven vesistökunnostushankkeet jatkuvat. Lisäksi valmisteilla on Sahajärven ja Hunttijärven vesistökunnostushankkeet.

### **Toimintamenot**

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen talousarvion 2026 mukaan Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen toimintamenot kasvavat vuoden 2026 talousarvioesityksessä noin 5,7 % eli noin 287 000 euroa vuoden 2025 talousarvioon verrattuna. Sopijakuntien yhteistoimintakorvaukset kasvavat noin 6,0 % eli noin 237 000 euroa.

### **Mäntsälän kunnan maksuosuudet**

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen maksuosuudet Mäntsälän kunnan osalta vuodelle 2026 nousevat yhteensä 561 356,52 euroon (vuonna 2024 oli 543 979 euroa) – muutos + 17 377 euroa / + 3,2 %.

Valmistelija

kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa, vesa.gummerus@mantsalsa.fi

Esittelijä

Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus esittää lausuntonaan Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen vuoden 2026 talousarvioesityksestä ja taloussuunnitelmasta vuosille 2027-2030 sekä palvelusopimuksesta vuosille 2026-2028 seuraavaa:

Kuntakehityslautakunta

17.09.2025

1. Mäntsälän kunta hyväksyy osaltaan Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen vuoden 2026 talousarvioesityksen ja palvelusopimuksen vuosille 2026-2028.
2. Mäntsälän kunta pitää isäntäkunnan tukipalvelujen kustannusnousua kohtuuttoman suurena ja edellyttää, että taloussuunnitelmassa tuleville vuosille isäntäkuntakunnan tukipalvelujen kustannusnousu tulee saada merkittävästi pienemmäksi. Lisäksi vuoden 2026 muuttokustannusten tulee olla kertaluonteinen erä, joka poistuu muuton jälkeisiltä vuosilta.
3. Ympäristölupien käsittelyaikoja tulee seurata säännöllisesti ja nopeuttaa prosessia edelleen. Tavoitteena tulee olla lupakäsittelyaika, joka on vertailukelpoinen lähialueen kunnallisiin ympäristölupaviranomaisiin. Kun lupaa aletaan kirjoittamaan päätösvaiheeseen, hakijalle tulee antaa tieto ja lupaus milloin lupapäätös on käsitteilyssä.
4. Mäntsälä pitää tärkeänä järvikunnostushankkeita ja näiden osalta on perusteltua vakiinnuttaa talousarvioon niin kunnan omarahoitusosuus kuin ympäristökeskuksen palvelun osuus. Mäntsälän kunta pitää tärkeänä, että uusia hankkeita saadaan myös käynnistettyä, tavoitteena seuraavaksi Sahajärven sekä Mustijoen osalta.
5. Palvelusopimukseen tulee kirjata selkeästi, että Helsingin yliopiston Saaren eläinklinikka tuottaa eläinlääkintähuoltolain (285/2023) mukaiset, laissa määritellyt eläinlääkintähuoltopalvelut Mäntsälän kunnan alueella.

Tämän asian osalta pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.

Päätös

Liite 1. Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen palvelusopimus 2026-2028  
Liite 2. Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen talous- ja toimintasuunnitelma 2026-2030

Kuntakehityslautakunta

17.09.2025

**13****Otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset**

Kuntakehityslautakunta 17.09.2025

Kuntakehityslautakunnan tiedoksi on tuotu liitteenä otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset hallintosäännön mukaisesti.

Lisäksi Lupapisteessä tehdyt, viranhaltijapäätöksenä myönnetyt sijoittamisluvat:  
-15.8.2025 Niittymäentie 315

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää, ettei se käytä kuntalain mukaista otto-oikeutta sen tiedoksi tuotuihin viranhaltijapäätöksiin

Päätös

Liite 1. Päätösluettelo

Kuntakehityslautakunta

17.09.2025

**14****Ilmoitusasiat**

Kuntakehityslautakunta 17.09.2025

Toimielimelle tuodaan tiedoksi seuraavaa:

- sijoittamislupapäätöksen periaatekeskustelu / Keravanjärvenranta
- Skarta Energy Arola Oy:n Arolan aurinkopuiston asukastilaisuus oli 27.8.2025. Hankkeen tilannekatsaus.
- valmistunut selvitys: Mäntsälän strategisen yleiskaavan 2050 ilmastovaikutusten arviointi / Sitowise
- ti 21.10.2025 klo 17 tekninen ja elinvoima-lautakunnassa esitellään Mäntsälän hulevesiohjelman päivittäminen konsultin (Ramboll) toimesta, kuntakehityslautakunta kutsuttu mukaan tähän esittelyyn.
- 26.8.2025 Aluehallintovirasto, Jätteen hyödyntämistä Hirvihaaran ampuradan suojavallissa koskeva koe-toiminta
- 27.8.2025 Aluehallintovirasto, Biokaasulaitoksen toiminnan muuttaminen
- 4.9.2025 ELYn päätös ympäristönsuojelulain (527/2014) 136 §:n mukaisesta ilmoituksesta, joka koskee pilaantuneen maaperän puhdistamista.
- 

Päätösehdotus

Toimielin merkitsee ilmoitusasiat tiedoksi.

Päätös