
Kuntakehityslautakunta

Aika 21.10.2025 klo 17:00 -

Paikka Kunnantalo, Valtuustosali (Oskari) 2.krs, Heikinkuja 4

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
2	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
3	Työjärjestyksen hyväksyminen	5
4	Poikkeaminen asemakaavan osoittamasta rakennus-alueesta ja rakentaminen istutettavalle alueen osalle / saunatalousrakennus / 505-407-34-109, Koivumäentie 13	6
5	Lausunto koskien Ojalan vedenottamon suoja-alueen määrittämisestä	7
6	Ympäristönsuojelumääräysten hyväksyminen	9
7	Kuntakehityslautakunnan lausunto Mäntsälän keskusta-alueen kouluverkkoselvityksestä 2025	10
8	Osavuosisikatsaus 3/2025 maankäyttö, asuminen ja liikenne - tulosalue	12
9	Otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset	13
10	Ilmoitusasiat	14

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

Kuntakehityslautakunta

21.10.2025

1**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Kuntakehityslautakunta 21.10.2025

Päätösehdotus

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kuntakehityslautakunta

21.10.2025

2**Pöytäkirjantarkastajien valinta**

Kuntakehityslautakunta 21.10.2025

Päätösehdotus

Valitaan pöytäkirjantarkastajiksi Annika Warras-Stjernvall ja Hanna Pitkämäki.

Päätös

Kuntakehityslautakunta

21.10.2025

3**Työjärjestyksen hyväksyminen**

Kuntakehityslautakunta 21.10.2025

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

Päätösehdotus

Hyväksytään esityslistan mukainen työjärjestys.

Päätös

Kuntakehityslautakunta

21.10.2025

4**Poikkeaminen asemakaavan osoittamasta rakennusalaista ja rakentaminen istutettavalle alueen osalle / saunatalousrakennus / 505-407-34-109, Koivumäentie 13**

Kuntakehityslautakunta 21.10.2025
819/10.03.00/2025

Poikkeamislupahakemus kohdistuu kiinteistöllä 505-407-34-109 (2283 m²) olevaan rakennuspaikkaan (n. 1783 m²) osoitteessa Koivumäentie 13. Asemakaavasta poiketaan siten, että saunatalousrakennus (22 k-m²) sijoittuu asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle istutettavalle alueen osalle.

Voimassa olevassa rakennuskaavan muutoksessa (nro. 130, hyväksytty 15.9.1997) osoitetulle erillispientalojen (AO) korttelialueen 627 ohjeelliselle tontille 3 on osoitettu tehokkuusluku $e = 0,25$ (rakennusoikeus $1783 \times 0,25 = 446 \text{ k-m}^2$). Rakennuspaikalla sijaitsee asuinrakennus ja autotalli-autokatostalousrakennus. Asemakaavassa on osoitettu 6-10 metriä leveä istutettava alueen osa Männistöntien vastaiselle puolelle tonttia, johon saunatalousrakennus (22 k-m²) sijoittuu. Asemakaavan osoittama rakennusoikeus ei ylitä.

Hakija on kuullut naapurit. Kuulemisessa ei esitetty muistutuksia. Suoritettu kuuleminen poikkeamista koskevan hakemuksen johdosta katsotaan olevan laajuudeltaan riittävä ottaen huomioon hankkeen laajuus. (RakL 64 §, MRA 86 §)

Hakija on arvioinut hankkeen keskeisiä vaikutuksia ja esittänyt poikkeamisen perusteluiksi erityisiä syitä (RakL 57 §, MRA 85 §). Poikkeaminen täyttää rakentamislain 57 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Valmistelija

Kaavavalmistelija Lamberg Laura, laura.lamberg@mantsala.fi

Esittelijä

Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää rakentamislain ja alueidenkäyttölain sekä niiden nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun poikkeamisluvan asemakaavasta poikkeamiseen poikkeamispäätösehdotuksen (LP-505-2025-00351) mukaisesti.

Päätös

Liite 1. Poikkeamispäätösehdotus, LP-505-2025-00351

Liite 2. Asemapiirustus

Liite 3. Asemakaavaote, 130

Liite 4. Ympäristökartta ja sijaintikartta

Kuntakehityslautakunta

21.10.2025

5**Lausunto koskien Ojalan vedenottamon suoja-alueen määrittämistä**

Kuntakehityslautakunta 21.10.2025

764/10.02.00/2025

Nivos Vesi ja Lämpö Oy hakee suoja-alueen määrittämistä Ojalan vedenottamolle, joka on Mäntsälän suurin veden lähde. Vedenottamolle ei ole aiemmin vahvistettu suoja-aluetta. Hakemuksessa esitetään noin 300 metrin lähisuojavajöhykettä vastaava rajausta sekä määräykset, joilla rajoitetaan vedenhankinnalle riskialttiita toimintoja ja turvataan vedenlaatu pitkällä aikavälillä.

Alueella on voimassa Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaava 2020, jossa Jurvalan–Kaunismäen alue on pientalovaltaista asuinalue (AP) ja vedenottamon ympäristö maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä lähivirkistysaluetta (VL).

Mäntsälän strategisen yleiskaavan 2050 luonnoksessa vedenottamon lähiympäristö on merkitty uudeksi asuinalueeksi sekä tieliikenteen yhteystarpeen alueeksi (Sälinkääntie–VT25). Maakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) alue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen, jota sivuaa maakunnallisesti merkittävä tieyhteys.

Alueelle ei sijoitu asemakaavoitettuja alueita.

Vedenottamon keskeinen merkitys kunnan vesihuollossa, sen sijainti sekä pohjavesialueen riskiluokitus puoltavat suoja-alueen määrittämisen tarvetta. Hakemuksessa esitetty rajausta ja määräykset ovat perusteltuja ja turvaavat vedenoton edellytykset. Suoja-alueen rajausta rajoittaa osin kaavoitusta, mutta kokonaisuutena ratkaisu on tasapainoinen maankäytön ja vedenoton turvaamisen näkökulmasta. Aluerajauksesta on käyty etukäteisneuvottelut kunnan kaavoituksen kanssa ja se on huomioitu haetussa suoja-aluerajauksessa.

Valmistelija

Arkkitehti Jouni Korhonen, jouni.korhonen@mantsala.fi

Esittelijä

Kuntakehitysjohdaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta antaa lausuntonaan Aluehallintovirastolle Nivos Vesi ja Lämpö Oy:n hakemasta Ojalan vedenottamon suoja-alueen määrittämisestä seuraavaa: Alueelle ei sijoitu asemakaavoitettuja alueita. Alueella on voimassa Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaava 2020 sekä vireillä Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050, jossa alue on merkitty uudeksi asuinalueeksi ja tieliikenteen yhteystarpeeksi. Suoja-alueen määrittäminen on perusteltua kunnan vesihuollon turvaamiseksi. Mäntsälän kunnalla ei ole huomautettavaa hakemukseen.

Päätös

Kuntakehityslautakunta
Kuntakehityslautakunta

§ 98

17.09.2025
21.10.2025

6

Ympäristönsuojelumääräysten hyväksyminen

Kuntakehityslautakunta 17.09.2025 § 98

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 ympäristönsuojelumääräysehdotuksista ovat oheismateriaalina.

Asian aiempi käsittely kunnanhallituksessa oli kunnan lausunto ympäristönsuojelumääräysehdotuksesta, 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 kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerus, vesa.gummerus@mantsala.fi

Esittelijä Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus Kuntakehityslautakunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että

Kuntakehityslautakunta
Kuntakehityslautakunta

§ 98

17.09.2025
21.10.2025

1. liitteenä olevaan ympäristönsuojelumääräyksen 6 luvun § 15 määräys muutetaan seuraavasti:
-§15 Karjan lietelannan ja virtsan levittäminen on lähtökohtaisesti kielletty pohjavesialueilla, ellei siihen myönnetä poikkeusta.
Ympäristölupakohteissa karjan lietelannan 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.

Käsittely

Puheenjohtaja esitti, että asia siirretään tulevaan kokoukseen.

Päätös

Lautakunta yksimielisesti hyväksyi puheenjohtajan ehdotuksen asian siirtämisestä tulevaan kokoukseen.

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 21.10.2025
87/11.01.00/2023

Valmistelija

kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerus, vesa.gummerus@mantsala.fi

Esittelijä

Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että 1. liitteenä olevaan ympäristönsuojelumääräyksen 6 luvun § 15 määräys muutetaan seuraavasti: -§15 Karjan lietelannan ja virtsan levittäminen on lähtökohtaisesti kielletty pohjavesialueilla, ellei siihen myönnetä poikkeusta. Ympäristölupakohteissa karjan lietelannan 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

21.10.2025

7**Kuntakehityslautakunnan lausunto Mäntsälän keskusta-alueen kouluverkkoselvityksestä 2025**

Kuntakehityslautakunta 21.10.2025

175/00.01.05/2025

Sivistyslautakunta on kokouksessaan 23.9.2025 § 92 hyväksynyt Mäntsälän keskustan alueen kouluverkkoselvityksen luonnoksen. Sivistyslautakunta pyytää lausunnot kouluverkkoselvityksestä tekninen ja elinvoimalautakunnalta, kuntakehityslautakunnalta ja hyvinvointilautakunnalta 21.10.2025 mennessä. Lausunnot pyydetään toimitetaan keskitetysti sähköpostiin kirjaamo@mantsala.fi. Saapuneita lausuntoja käsitellään sivistyslautakunnassa 28.10.2025

Samaan aikaan myös kuntalaisille varataan Hallintolain 41 §:n mukaisesti vaikuttamismahdollisuus. Kuntalaisille järjestettävä asukastilaisuus pidetään 8.10.2025.

Kuntakehityslautakunnan lausunto pyydetään antamaan lautakunnan toimivallan näkökulmasta koskien kouluverkkoselvityksen vaihtoehtoja 1 ja 2.

Alla on kuvattuna käsittelyssä olevat vaihtoehdot:

Vaihtoehto 1

- Hepolan koulurakennuksen käytöstä luovutaan.
- Hepolan yleisopetuksen oppilaat siirtyvät vuosiluokka kerrallaan Riihenmäen kouluun.
- Hepolan Vammaisopetus ja vaativa erityisopetus siirtyvät Myllymäki-Ehnroosille.
- Kirkonkylän koulun viipaleesta luovutaan kokonaan.
- 2-4 yleisopetuksen ryhmää siirtyy Myllymäki-Ehnroosille.
- Myllymäki-Ehnroosille rakennetaan uudet tilat Myllymäen vuosiluokkien 1-6 opetukselle, Hepolasta ja Kirkonkylästä siirtyville ryhmille.

Vaihtoehto 2

- Hepolan koulurakennus peruskorjataan.
- Hepolassa järjestetään vuosiluokkien 1-6 opetusta ja vaativaa erityisopetusta.
- Hepolan vammaisopetus siirtyy Myllymäki-Ehnroosille, jonne sille rakennetaan uudet tilat.
- Kirkonkylän koulun viipaleesta luovutaan kokonaan. Kaksi yleisopetuksen ryhmää siirtyy muihin keskustan alueen kouluihin.
- Myllymäki-Ehnroosille rakennetaan uudet tilat Myllymäen vuosiluokkien 1-6 opetukselle.

Valmistelija

kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerus, vesa.gummerus@mantsala.fi
kaavapäällikkö Maria Isotupa, maria.isotupa@mantsala.fi
johtava rakenustarkastaja Lasse Ketoja, lasse.ketoja@mantsala.fi

Esittelijä

Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Kuntakehityslautakunta

21.10.2025

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää antaa sivistyslautakunnalle liitteenä olevan lausunnon Mäntsälän keskusta-alueen kouluverkkoselvityksestä 2025. Tämän pykälän osalta pöytäkirja tarkistetaan kokouksessa.

Päätös

Liite 1. Kuntakehityslautakunnan lausunto Mäntsälän keskusta-alueen kouluverkkoselvityksestä 2025.

Liite 2. Sivistyslautakunnan päätös

Liite 3. Keskustan alueen kouluverkkoselvitys 2025

Liite 4. Keskustan alueen kouluverkkoselvityksen lapsivaikutusten ennakkoarviointiraportti

Kuntakehityslautakunta

21.10.2025

8

Osavuositarkastus 3/2025 maankäyttö, asuminen ja liikenne -tulosalue

Kuntakehityslautakunta 21.10.2025

349/02.01.00/2024

Osavuositarkastus 3/2025 laaditaan ajalta 1.1.-30.9.2025.

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

Osavuositarkastuksessa esitetään:

- tavoitteiden toteutuminen
- palvelualueen ja tulosalueiden luvut ja ennuste
- talousarvion toteutuminen, keskeiset tekijät, joiden ennakkoidaan vaikuttavan taloudellisten tuottojen ja kulujen määriin
- toiminnan ja talouden olennaiset tapahtumat
- talousarviomuutokset mikäli tiedossa

Raportoinnin tekstiosat pidetään olennaiseen keskittyvinä ja lyhyinä.

Ennuste

Toimintakulujen arvioidaan talousarvioennusteessa alittuvan noin 64 000 euroa ja toimintatuottojen ylittävän noin 190 000 euroa talousarvioon nähden. Toimintakatteen muutos on positiivinen.

Toimintakuluissa ennusteen mukaisesti on alituksia on ICT-kuluissa ja henkilöstökuluissa, toisaalta joukkoliikenteen kulut ylittävät ennusteessa talousarvion. Tuotoissa merkittävin lisäys on rakennusvalvontamaksuissa isojen ja merkittävien rakennuslupahankkeiden myötä.

Valmistelija Kuntakehitysjohdaja Vesa Gummerus, vesa.gummerus@mantala.fi

Esittelijä Kuntakehitysjohdaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus Kuntakehityslautakunta hyväksyy maankäyttö, asuminen ja liikenne -tulosalueen osavuositarkastuksen ajalta 1.1.-30.9.2025 toimitettavaksi kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle liitteen 1 mukaisena.

Päätös

Liite 1. Osavuositarkastus ja tavoitteet

Kuntakehityslautakunta

21.10.2025

9**Otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset**

Kuntakehityslautakunta 21.10.2025

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

-

Lupapisteessä tehdyt, viranhaltijapäätöksenä myönnettyt suunnittelutarveratkaisut

-

Päätösehdotus

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

Päätös

Kuntakehityslautakunta

21.10.2025

10**Ilmoitusasiat**

Kuntakehityslautakunta 21.10.2025

Toimielimelle tuodaan tiedoksi seuraavaa:

- keskustan alueen kouluverkkoselvityksen esittely (yhteisesti tekninen- ja elinvoimalautakunnan kanssa)
- hulevesiohjelman esittely (yhteisesti tekninen- ja elinvoimalautakunnan kanssa)
- Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 – Liitekartta 1 "Luonnonympäristö"
Kuntakehityslautakunnan kolmelta luottamushenkilöltä on saapunut kysymyksiä koskien Mäntsälän strategisen yleiskaavan 2050 kaavakartan liitekarttaa 1 "Luonnonympäristö". Kokouksessa 21.10.2025 käsitellään esitetyt kysymykset ja annetaan niihin vastaukset. Lisäksi esitellään kooste siitä, mitä, miten ja millä perusteilla kaava-aineistoa on muutettu 8.10.2025 kuntakehityslautakunnan kokouksen jälkeen.

Päätösehdotus

Toimielin merkitsee ilmoitusasiat tiedoksi.

Päätös