

## MAANKÄYTTÖSOPIMUS JA ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTTAMISESTA

### 1. SOPIJAPUOLET

#### Mäntsälän kunta

y-tunnus: 0129261-5

osoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä

puhelin: 019 264 5000

päätös: kunnanhallitus \_\_. \_\_. 2021 § \_\_, lainvoimainen \_\_. \_\_. 2021

jäljempänä ”kunta”

kuolinpesän osakkaat kiinteistön Laineentila 505-410-21-403 omistajina:

ht.

osoite:

ht.

osoite:

puhelin:

sähköposti:

jäljempänä ”maanomistaja”

### 2. SOPIMUKSEN KOHDE

Sopimuksen tarkoitamana alueena on Mäntsälän kunnan Hyökännummen alueella sijaitsevan maanomistajan omistaman kiinteistön Laineentila 505-410-21-403 alue, jäljempänä ”sopimusalue”.

Sopimusalueella on voimassa Ohkolan rakennuskaava, vahvistettu 31.10.1967. Rakennuskaava on sopimusalueen osalta toteutumatta. Sopimusalueelle on osoitettu rakennuskaavassa seuraavat käyttötarkoituserkinnät:

- TP (pienteollisuusrakennusten korttelialue) – noin 10 519 m<sup>2</sup>, rakennustehokkuusluku e=0,30, nykyinen rakennusoikeus siten noin 3 156 k-m<sup>2</sup>

- AT – (maatilojen talouskeskusten korttelialue) – noin 1422 m<sup>2</sup>, rakennustehokkuusluku e=0,15, nykyinen rakennusoikeus siten noin 213 k-m<sup>2</sup>
- Maanviljelysalue (Mv) – noin 79 m<sup>2</sup>
- Yleisen tien alue (Mäntsäläntie) – noin 17 724 m<sup>2</sup>
- yleistä katualuetta (Kuutamotie / Roinilantie) – noin 1 515 m<sup>2</sup>
- yleistä puistoaluetta – noin 115 m<sup>2</sup>

### 3. SOPIMUKSEN TARKOITUS

Kunta ja Maanomistaja sopivat maankäyttö- ja rakennuslain 91 b §:n mukaisesti tällä sopimuksella asemakaava-alueen toteuttamisesta ja maanomistajan osallistumisesta kaava-aluetta palvelevan yhdyskuntarakentamisen kunnalle aiheuttamiin ja aiheutuviin kustannuksiin edellyttäen, että kaavaehdotus saa lainvoiman.

Lisäksi sovitaan sopimusalueella sijaitsevien yleisten alueiden (mm. katu- ja puistoalueet) luovutuksesta kunnalle. Lisäksi sovitaan maankäyttösopimuskorvauksesta, joka suoritetaan alueluovutuksina.

Osapuolten kesken on allekirjoitettu 12.3.2019 sopimus asemakaavamuutoksen tekemiseksi ja kustannusten jakamiseksi. Tämä sopimus korvaa aiemman sopimuksen niiltä osin kuin tässä sopimuksessa on samoista asioista sovittu, muilta osin aiempi sopimus jää voimaan, kuitenkin enintään siihen saakka, kun asemakaavan muutos on saavuttanut lainvoiman.

### 4. KAAVAEHDOTUS

Kunta on laatinut alueelle liitekartan (liite 1) mukaisen asemakaavamuutosehdotuksen, jolla muutetaan voimassa olevaa asemakaavaa (Ohkolan rakennuskaava, vahvistettu 31.10.1967) korttelien 802 ja 807 alueilla, Mäntsäläntien teialueella, Roinilantien ja Kuutamotien katualueilla, puistoalueella sekä maanviljelysalueella.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 25.3. - 31.5.2020.

Asemakaavaehdotukseen on tehty nähtävillä olon jälkeen vähäisiä muutoksia.

#### Kaavamuutoksen sisältö

Asemakaavaehdotuksessa sopimusalueelle osoitetaan erillispientalojen korttelialueita (AO), asuinpientalojen korttelialueita (AP), katualuetta, lähivirkistysaluetta (VL) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten aluetta (ET). Kaavaehdotuksessa sopimusalueen uusi rakennusoikeus on yhteensä 5 264 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta 2 929 k-m<sup>2</sup> kohdistuu AP-alueille ja 2 335 k-m<sup>2</sup> AO-alueille. Voimassa oleva asemakaava kumotaan osoittamatta uutta asemakaavaa Linjatien varrella sijaitsevalta kaistalemaiselta puistoalueelta (noin 182 m<sup>2</sup>) sekä osalta toteutumattoman Mäntsäläntien teialuetta (noin 343 m<sup>2</sup>).

Asemakaavan muutos pyritään saamaan lainvoimaiseksi 30.6.2021 mennessä, elleivät kunnasta riippumattomat syyt estä em. aikataulun toteutusta.

Asemakaavan tultua lainvoimaiseksi tehdään kohdan 7 mukaiset alueluovutukset, sekä maksetaan kunnalle kaavoitusmaksut 3 kk kuluessa.

## 5. MAANKÄYTTÖMAKSU

Maanomistaja maksaa kunnalle osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin **neljänsataakaksikymmentäkuusituhatta kuusisataaneljäkymmentäkahdeksan euroa ja viisikymmentäneljä senttiä (426 648,54 €)**, jäljempänä sopimuskorvaus. Sopimuskorvauksen laskentaperuste on puolet asemakaavamuutoksen maanomistajalle tuottamasta arvonnoususta.

Sopimuskorvaus ei ole vastiketta liiketoiminnan muodossa tapahtuvasta palvelun myynnistä arvonnousulain 1 §:n tarkoittamalla tavalla, joten korvauksesta ei suoriteta arvonnousuveroa.

Osapuolet ovat sopineet, että maankäyttömaksu suoritetaan kokonaan alueluovutuksina kohdan 7 mukaisesti, eikä rahallista korvausta siten tule maksettavaksi.

## 6. KAAVAN LAATIMISKULUT

Osapuolten kesken on allekirjoitettu 12.3.2019 sopimus asemakaavamuutoksen tekemiseksi ja kustannusten jakamiseksi, jossa sovittu:

*Maanomistaja maksaa kunnalle asemakaavan muutoksen valmistelun ja asemakaavan muun laatimisen aiheuttamina kustannuksina yhteensä **6 600,00 euroa**. Maanomistaja maksaa korvauksen kunnalle kunnan osoittamalle tilille **kahden (2) kuukauden** kuluessa, siitä kun kaavaehdotus on tullut voimaan. Viivästyskorko on korkolain 4 §:n mukainen.*

Asemakaavamuutoksen laatimiskulut on jaettu alueen maanomistajien kesken kaavamuutoksen tuoman maan arvonnousun mukaisissa suhteissa, jolloin Mauno Laineen kuolinpesän maksuosuudeksi tulee 6 033,17 €. Osapuolet ovat sopineet, että kohdan 7 mukaiset alueluovutukset otetaan huomioon perittävässä kaavan laatimiskulussa. Jäljelle jäävä maksu on siten **3 339,62 €**.

## 7. ALUELUOVUTUKSET

Maanomistaja luovuttaa kunnalle kaikki sopimusalueelle asemakaavassa osoitettavat yleiset alueet:

- Katualueet, noin 6 206 m<sup>2</sup>
- Lähivirkistysalue (VL), noin 492 m<sup>2</sup>
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten alue (ET), noin 1720 m<sup>2</sup>

Lisäksi maanomistaja luovuttaa osana sopimuskorvauksia sopimusalueella sijaitsevat alueet, joista voimassa oleva asemakaava kumotaan, 525 m<sup>2</sup> sekä seuraavat tonttialueet (*alueen numero liitekartassa*):

- Kortteli 802 tontin 2 osa, noin 405 m<sup>2</sup> (*alue 2*)
- Kortteli 802 tontin 4 osa, noin 2520 m<sup>2</sup> (*alue 4*)
- Kortteli 803 tontin 6 osa, noin 3056 m<sup>2</sup> (*alue 5*)
- Kortteli 805 tontin 7 osa, noin 175 m<sup>2</sup> (*alue 17*)
- Kortteli 804 tontti 3, noin 810 m<sup>2</sup> (*alue 15*)
- Kortteli 804 tontti 1, noin 975 m<sup>2</sup> (*alue 16*)
- Kortteli 804 tontti 2, noin 981 m<sup>2</sup> (*alue 12*)

Edellä mainittujen alueiden lisäksi Maanomistaja luovuttaa osana sopimuskorvauksia kiinteistön 505-410-21-573, noin 1,00 ha. Kiinteistöllä sijaitseva purkukuntoinen talousrakennus irtaimistoineen sisältyy alueluovutuksiin.

Luovutettavat alueet on esitetty oheisessa liitekartassa. Luovutettavat alueet vastaavat arvoltaan korvausta asemakaavamuutoksen maanomistajalle tuottamasta arvonnoususta (puolet arvonnoususta) sekä osaa asemakaavan muutoksen laatimisesta perittävää korvausta. Luovutettavien alueiden laskennallinen arvo on yhteensä 429 342,09 €.

**ESISOPIMUS ALUEIDEN LUOVUTUKSESTA****Luovutuksen osapuolet**

Luovutuksen saaja: Mäntsälän kunta y-tunnus: 0129261-5

Luovuttaja: [REDACTED] kuolinpesän osakkaat:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] kuolinpesä luovuttaa Mäntsälän kunnalle

1. Mäntsälän kunnan Ohkolan kylässä (410.) sijaitsevan kiinteistön 505-410-21-573, noin 10 000 m<sup>2</sup>. Kiinteistöllä sijaitseva talousrakennus irtaimistoinen sisältyy luovutukseen.
2. Kiinteistön 505-410-21-403 alueet, joilta kumotaan rakennuskaava laatimatta alueille uutta asemakaavaa, noin 525 m<sup>2</sup>
3. Seuraavat kiinteistön 505-410-21-403 yleiset alueet:
  - Katualueet, noin 6206 m<sup>2</sup>
  - Lähivirkistysalue (VL), noin 492 m<sup>2</sup>
  - Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (ET), noin 1720 m<sup>2</sup>
4. seuraavat tonttialueet:  
(*alueen numero liitekartassa*)
  - Kortteli 802 tontin 2 osa, noin 405 m<sup>2</sup> (*alue 2*)
  - Kortteli 802 tontin 4 osa, noin 2520 m<sup>2</sup> (*alue 4*)
  - Kortteli 803 tontin 6 osa, noin 3056 m<sup>2</sup> (*alue 5*)
  - Kortteli 805 tontin 7 osa, noin 175 m<sup>2</sup> (*alue 17*)
  - Kortteli 804 tontti 1, noin 975 m<sup>2</sup> (*alue 15*)
  - Kortteli 804 tontti 2, noin 981 m<sup>2</sup> (*alue 16*)
  - Kortteli 804 tontti 3, noin 810 m<sup>2</sup> (*alue 12*)

Luovutettavat alueet on osoitettu liitekartassa. Luovutus tapahtuu vastikkeetta. Luovutettavien alueiden arvot on otettu huomioon sopimusehtojen kohdassa 5 sopimuskorvausta määritettäessä. Luovutettavien alueiden arvo kattaa myös osan kohdassa 6 määritetyistä kaavan laatimiskuluista.

Määräalojen tarkat pinta-alat määräytyvät lohkomistoimituksessa. Mahdollinen pinta-alan muutos ei vaikuta alueiden luovutukseen ja luovutuskirjan ehtoihin.

Alueluovutukset tehdään kiinnityksistä ja rasituksista vapaana erillisellä esisopimuksen ehtojen mukaisella luovutuskirjalla. Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa kaavan lainvoimaiseksi tulon jälkeen.

### **Luovutuksen muut ehdot**

#### Käyttötarkoitus

Alueet luovutetaan asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen sekä raakamaaksi yhdyskuntarakentamisen tarpeisiin niiden alueiden osalta, joilla ei ole asemakaavaa tai asemakaava kumotaan.

#### Kauppahinnan maksaminen

Luovutus tapahtuu vastikkeetta. Luovutettavien alueiden arvot on otettu huomioon sopimusehtojen kohdassa 5 sopimuskorvausta määritettäessä.

#### Omistus- ja hallintaoikeus

Omistus- ja hallintaoikeus luovutuksen kohteeseen siirtyvät luovutuksen saajalle lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksin.

#### Kiinnitykset ja panttioikeudet

Luovutuksen kohteena oleva kiinteistö ja määräalat luovutetaan kiinnityksistä ja rasituksista vapaina. 10.3.2021 päivätyn rasiustodistuksen mukaan kantatiloihin ei kohdistu rasituksia tai kiinnityksiä. Uusia asioita ei ole vireillä.

#### Kiinteistörasitteet ja rasitukset

Luovutettavaan kiinteistöön 505-410-21-573 kohdistuu 10.3.2021 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaisesti tieoikeutta koskeva rasite. Luovutettavien määräalojen kantatilaan 505-410-21-403 ei kohdistu 10.3.2021 päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan rasitteita, käyttöoikeuksia tai käyttörajoituksia.

#### Verot, maksut ja vaaranvastuu

Luovuttaja vastaa luovutettavien alueiden kiinteistöverosta koko luovutusvuodelta kiinteistöverolain mukaisesti. Luovuttaja vastaa muista veroista ja maksuista siihen saakka, kunnes omistusoikeus siirtyy luovutuksensaajalle, joka vastaa sanotuista veroista ja maksuista omistusoikeuden siirtymisen jälkeen.

Lainhuudon hakemisesta ja sen kustannuksista vastaa luovutuksensaaja, kuten myös luovutettavien alueiden kiinteistönmuodostamiskuluista. Kaupanvahvistajan palkkion maksaa luovutuksen saaja.

Vaaranvastuu siirtyy luovutuksensaajalle lopullisen luovutuskirjan allekirjoituksin.

#### Kohteeseen tutustuminen

Luovutuksensaaja on tutustunut luovutettavien alueiden rajoihin ja maasto-olosuhteisiin ja on verrannut näitä seikkoja luovutuksen kohdetta koskevista asiakirjoista saataviin tietoihin eikä sillä ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

Luovuttajalla ei ole tiedossa, että alueet olisivat niillä harjoitetun toiminnan vuoksi tai muutoin pilaantuneet tai että maaperässä olisi sellaisia jätteitä tai aineita, jotka saattavat aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

#### Asiakirjoihin tutustuminen

Luovutuksensaaja on tutustunut kiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat: lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterin ote ja voimassa oleva asemakaava, asemakaavan muutosehdotus, sekä kaavamääräykset.

#### Irtaimisto ja osuudet yhteisiin alueisiin

Luovutuksen saaja vastaanottaa kiinteistöllä 505-410-21-573 sijaitsevan purkukuntoisen talousrakennuksen irtaimistoineen. Rakennuksessa säilytettävällä irtaimistolla ei ole merkittävää taloudellista arvoa.

Luovutukseen ei sisälly muuta irtaimistoa.

Luovutettavat määräalat eivät saa osuutta yhteisiin alueisiin eikä erityisiin etuuksiin.

## **8. RAKENTAMINEN**

Kunta rakentaa alueelle tarvittavan kunnallistekniikan kunnan investointiohjelman mukaisessa aikataulussa.

Maanomistajalla on velvollisuus liittyä kunnan vesi- ja jätevesihuollon verkostoihin. Kunta perii normaalin taksan mukaiset vesi- ja jätevesihuollon liittymismaksut sekä vesi- ja jätevesimaksut.

Maanomistaja sopii (tarvittaessa) sopimusalueella johtojen, kaapelien ja putkien sekä niihin liittyvien laitteiden siirtämisestä ja siirrosta aiheutuvista kustannuksista johtojen, kaapeleiden ja putkien omistajien kanssa. Kunta ei osallistu siirtokustannuksiin.

**Rakentamisvelvoite:**

Sopimusalueen maanomistajille jäävistä tonteista tai rakennusoikeudesta tulee olla rakennettuna vähintään 1/2 osaa viiden (5) vuoden kuluessa asemakaavan lainvoimaiseksi tulon ja kunnallistekniikan valmistumisen jälkeen. Tonttikohtaisen rakentamisen laajuuden tulee olla vähintään 35 % kaavan mukaisesta tontin rakennusoikeudesta.

Rakentamisvelvoitteen rikkomisesta maanomistaja maksaa sopimussakkona 10 000,00 euroa vuosittain. Kunta voi erityisin perustein pidentää tässä tarkoitettua rakennusaikaa tai muuttaa rakentamisvelvoitteen laajuutta.

Rakentamisvelvoite tulee sisällyttää kaikkiin sopimusalueelta luovutettavien alueiden luovutus-  
kirjoihin, kunnes tämän sopimuksen mukainen rakentamisvelvoite on täytetty.

**9. MUUT EHDOT**

Jos sopijapuoli luovuttaa tämän sopimuksen kohteena olevia alueita tai alueiden hallintaan oikeuttavia osakkeita kolmannelle osapuolelle ennen tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden suorittamista, vastaa sopijapuoli kustannuksellaan tässä sopimuksessa tarkoitettujen velvoitteiden siirtämisestä uudelle omistajalle.

Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät erimielisyydet käsitellään ja ratkaistaan käräjäoikeudessa.

Maanomistaja maksaa tämän sopimuksen kaupanvahvistajan palkkion.

**10. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA SITOVUUS SEKÄ RAUKEAMINEN**

Tämä sopimus tulee voimaan, kun Mäntsälän kunta on tämän sopimuksen lainvoimaisesti hyväksynyt, ja se on sopijapuolten toimesta allekirjoitettu.

Mikäli kaavaehdotus ei tule voimaan kunnasta riippumattomista syistä, sopimus raukeaa ja sopijapuolet eivät tule esittämään mitään muita vaatimuksia tämän sopimuksen johdosta.

Mikäli oikeusaste palauttaa kaavamuutoksen uuteen valmisteluun, sopimus raukeaa ja osapuolet sitoutuvat neuvottelemaan uuden maankäyttösopimuksen.

**11. SOPIMUKSEN PÄÄTTYMINEN**

Sopimus katsotaan päättyneeksi, kun Maanomistaja on suorittanut tämän sopimuksen mukaisen sopimuskorvauksen kohdan 5. (maakäyttömaksu) ja kaavoituskorvauksen kohdan 6. mukaisesti ja täyttäneet kohdan 8. mukaisen rakentamisvelvoitteen sekä kohdan 7. mukainen lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu.



- LIITTEET** 1) Asemakaavaehdotus  
2) Kartta luovutettavista alueista

**PÄIVÄYS** Mäntsälässä 10.3.2021

### ALLEKIRJOITUKSET

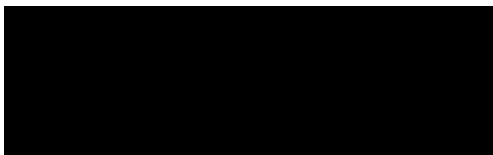
Tämä sopimus on tehty neljänä kappaleena, yksi kullekin sopimuksen allekirjoittajalle ja yksi kaupanvahvistajalle.

#### Mäntsälän kunta

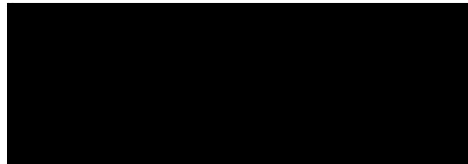


**Vesa Gummerus**  
kuntakehitysjohtaja

#### Maanomistaja



kuolinpesän osakas



kuolinpesän osakas

### KAUPANVAHVISTAJAN TODISTUS

Kaupanvahvistajana todistan, että kuntakehitysjohtaja **Vesa Gummerus** Mäntsälän kunnan puolesta sekä toisena sopijapuolena **kuolinpesän osakkaat** ovat allekirjoittaneet tämän sopimuksen ja he ovat olleet yhtä aikaa läsnä tätä vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että sopimus on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Paikka ja aika ovat edellä mainitut.



**Lotten Andersson-Holmi**  
Maanmittauslaitoksen määräämä kaupanvahvistaja  
Tunnus: 402000/90

# Valtakirja

Maankäyttösopimuksen allekirjoitusta varten.

Valtuutan [REDACTED] allekirjoittamaan Laineen tilanrek.no  
505-410-21-403 sekä Mäntsälän kunnan kanssa sovitun 1 ha suuruisen tontin rek.no  
505-410-21-573 maankäyttösopimuksen puolestani.

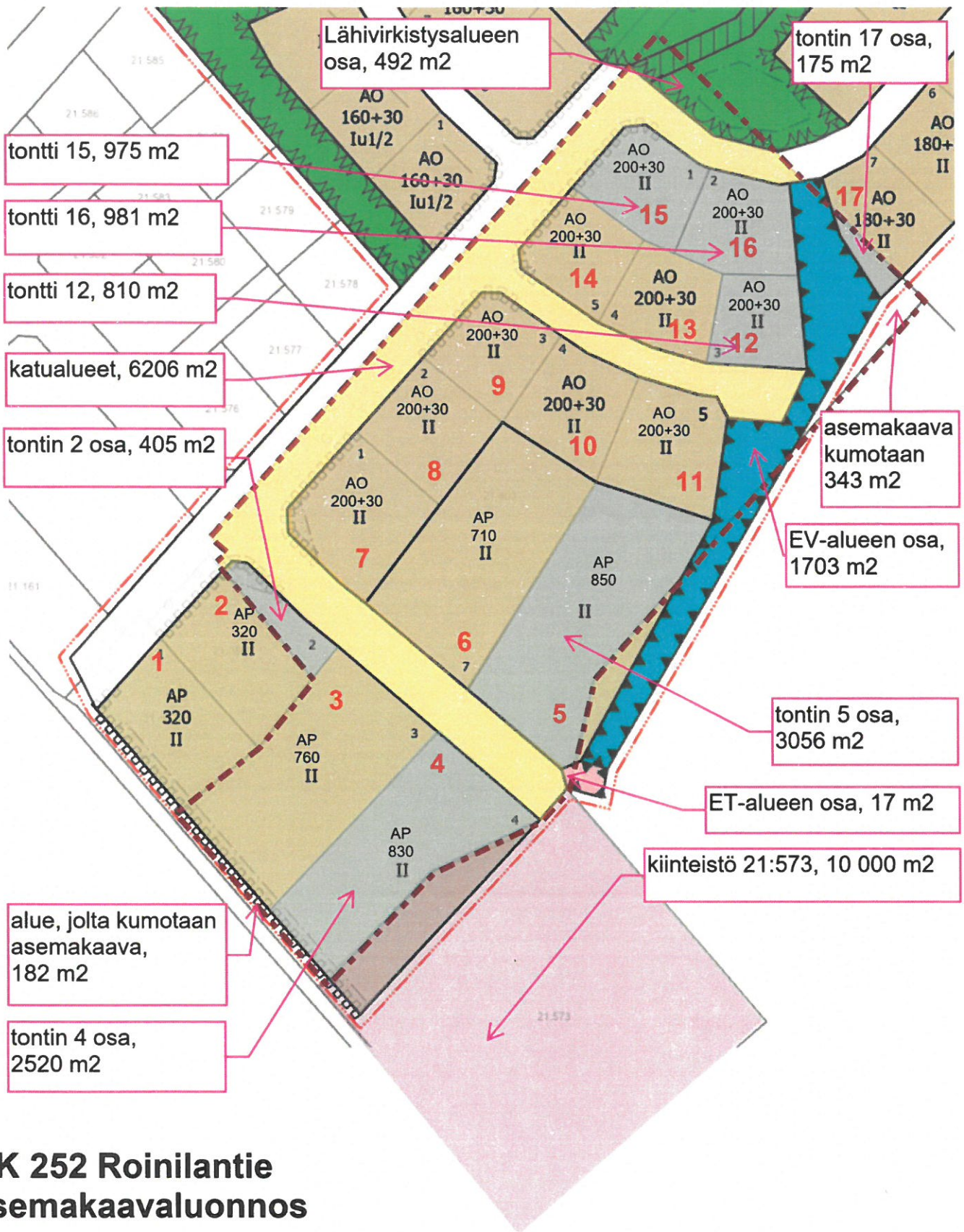
Nokia 1.3.2021

[REDACTED]

Todistavat

[REDACTED]

[REDACTED]



## AK 252 Roinilantie asemakaava-alue

















Kiinteistöt 505-410-21-403 ja 505-407-21-573

Ehdotus luovutettavista alueista versio 2 / 25.1.2021



### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Asemakaava koskee Mäntsälän Hyökännummen kortteleita 802 osa, 803-805 ja 807-808 ja niihin liittyviä virkistys-, erityis- ja katualueita.

-  3 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
-  **AO** Erillispientalojen korttelialue. Alueella on ohjeellinen tonttijako. Autopaikkoja tulee varata 2 ap./asunto.
-  **AP** Asuinpientalojen korttelialue. Alueella on ohjeellinen tonttijako. Autopaikkoja tulee varata 1 ap./asunto + 1 vierasap./2 asuntoa.
-  **VL** Lähivirkistysalue.
-  **le** Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa
-  **wh** Hulevesialue. Maastoa voidaan muokata ja alueelle saa rakentaa hulevesien viivytysaltaan ja siihen liittyviä patorakenteita erillisten suunnitelmien mukaisesti.
-  **pp** Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alue. Sijainti ohjeellinen.
-  Johtoa varten varattu alueen osa.
-  **ET** Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten, laitteiden ja maanalaisten putkistojen alue.
-  **et** Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen tai laitoksen alue.
-  **Tonttikatu** Katu. Kadun nimi.
-  Viherkaista/Istutettava puurivi
-  Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
-  Ohjeellinen tontin raja.
-  Istutettava alueen osa.
- 760** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- 160+30** Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuinkeuhkosalan neliömetrimäärän ja toinen luku sallitun autosuojien ja talousrakennusten kerrosalan neliömäärän.
- II** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- X** Alleiviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.
- Iu1/2** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
-  Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
- 804, 1** Korttelin numero, tontin numero.

### Tontin rakentaminen, rakennusten sijoittaminen ja pihajärjestelyt:

Tonteille tavoitellaan modernisti toteutettuja puu- ja kivitaloja. Asuinrakennukset tulee sijoittaa rakennusalalle siten, että katujulkisivulinjasta tulee kortteleittain yhtenäinen. Korttelissa 804 ehdottomasti noudatettava kaksikerroksisuus voidaan toteuttaa siten, että vajaa kattokerros ei näy kadunpuoleisissa julkisivussa. Korttelissa 807 osoitetaan ehdottomasti noudatettava kerrosalaluokitus I 1/2 ja asuinrakennuksen harjan suunta, koska kortteliin toivotaan aurinkokeräimillä varustettuja erillistaloja. Erillistalojen korttelialueella autosuoja tulee sijoittaa siten, että auton peruuttaminen tapahtuu piha-alueella. Tonttiliittymä ei saa olla leveämpi kuin 5 metriä. Asuinpientalojen korttelialueella piha-alueelle on varattava korttelialueen yhteinen leikki- ja oleskelualue ja pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista rakentein ja istutuksin. Piha-alueet tulee toteuttaa siten, ettei rakentamisella lisätä hulevesien muodostumista ja valumista tontin rajan yli naapurin puolelle.

### ET-alueet:

Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varatut alueet tulee pitää kasvipeitteisinä. Alueita voidaan käyttää osana jalankulkuverkostoa.

Mari Niinistö  
kaavasuunnittelija

Vesa Gummerus  
kuntakehitysjohtaja

Ehdotus nähtävillä 25.3. - 24.4.2020 ja 15.4. - 31.5.2020  
Kuntakehitysvaltuusto 24.3.2021 / , Kunnanhallitus  
Voimaantulo



Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset ja on ajan tasalla.

Mäntsälässä 1.3.2021  
Vesa Gummerus  
kuntakehitysjohtaja