

## Kuntakehityslautakunta

16.06.2021

**Aika** 16.06.2021 klo 17:00 - 23:15**Paikka** Teams-etäkokous**Käsitellyt asiat**

<b>§</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
68	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	177
69	Pöytäkirjan tarkastajien valinta	178
70	Työjärjestyksen hyväksyminen	179
71	Rakennuslupa, urheiluhalli, Lukiontie 4, Mäntsälä	180
72	Lempelä II asemakaavan muutos kortteli 153 osa, asemakaavaehdotuksen hyväksyminen	182
73	Torin asemakaava, asemakaavan muutos kortteleissa 304, 305 ja niihin rajautuvilla LP- ja VP-alueilla / Laajennetun Torin asemakaavaehdotuksen hyväksyminen	192
74	Linnala II asemakaavakadun nimen muutos, korttelit 483 - 485	207
75	Suunnittelutarveratkaisu / 505-405-4-7 / Levannon kylä, Hämeentie / Vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentaminen tilalle	208
76	Suunnittelutarveratkaisu / 505-409-5-1051 / Nummisten kylä, Mastotie / Vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asuinrakennukseksi tilalla	211
77	Suunnittelutarveratkaisu / 505-410-39-37 / Ohkolan kylä, Arolan Kylätie / Omakotitalon rakentaminen määräalalle	214
78	Suunnittelutarveratkaisu / 505-416-2-52 / Sääksjärven kylä, Sarolantie / Vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentaminen tilalle	217
79	Suunnittelutarveratkaisu / 505-416-37-19 / Sääksjärven kylä, Metsolantie / Nuorisokodin rakentaminen tilalle	220
80	Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausuntopyyntö ympäristöluvasta / Pohjolan Ykkösräivaus Oy, Nordbo 369, kiinteistö Ala-Heikkilä 505-409-5-1636	224
81	Mäntsälän pohjavesialueiden seurantatyöryhmä	226
82	Kuntakehityslautakunnan kokoukset vuonna 2021	228
83	Valtuustoaloite kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden ja tärkeiden Kirkonkylän koulun opettajien rivitalojen säilyttämiseksi	229
84	Kuntakehityslautakunnan otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset	232
85	Ilmoitusasiat	233
86	Mäntsälän yleiskaava 2050: Luonnosvaihe	234

**Osallistujat**

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Kosonen Jyrki Laine Tytti Helenius Markku Inkinen Juha Kanerva Hans	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen	poissa klo 20-22 § 86 aikana poistui klo 20 § 85 jälkeen
	Linjama-Lehtinen Ulla	jäsen	
	Teppinen Marja Toivonen Tero Warras-Stjernvall Annika	jäsen jäsen jäsen	
Muut	Allonen Ilkka	kunnanhallituksen edustaja	
	Havula Tapio	kunnanhallituksen puheenjohtaja	
	Häyrynen Malina	nuorisovaltuuston edustaja	poistui § 71 jälkeen
	Gummerus Vesa Airio Tarja Kauppinen-Ketoja Päivi Sillfors Tapio Ahonen Mika	esittelijä pöytäkirjanpitäjä asiantuntija asiantuntija asiantuntija	§ 71 §:t 71 - 73 § 86
Poissa	Etula Miro	nuorisovaltuuston edustaja	

**Allekirjoitukset**

Jyrki Kosonen  
puheenjohtaja

Tarja Airio  
pöytäkirjanpitäjä

**Käsitellyt asiat**

68 - 86 §

**Pöytäkirjan tarkastus**

Tytti Laine

Hans Kanerva  
§:t 68-85

Markku Helenius  
§ 86

**Pöytäkirja yleisesti nähtävillä**

Kunnantalo ja yleinen tietoverkko 24.6.2021

Kuntakehityslautakunta

§ 68

16.06.2021

---

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Kuntakehityslautakunta 16.06.2021 § 68

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Todetaan kokous laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Kuntakehityslautakunta

§ 69

16.06.2021

---

**Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

Kuntakehityslautakunta 16.06.2021 § 69

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Valitaan pöytäkirjan tarkastajiksi Hans Kanerva ja Tytti Laine.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Pöytäkirjan tarkastajat:

Kuntakehityslautakunta

§ 70

16.06.2021

---

**Työjärjestyksen hyväksyminen**

Kuntakehityslautakunta 16.06.2021 § 70

Toimielin voi esittelijän ehdotuksesta tai jäsenen ehdotuksesta, jota on kannatettu, ottaa enemmistöpäätöksellä käsiteltäväksi sellaisenkin asian, jota ei ole mainittu kokouskutsussa (Hallintosääntö 1.3.2019 14. luku § 14)

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta hyväksyy työjärjestyksen.

Päätös:

Päätettiin, että seuraavana pykälänä käsitellään lisälista-asia numero 19 (rakennuslupa). Myöhemmin sovittiin, että asia nro 6 (Yleiskaava 2050) käsitellään viimeisenä asiana. Muutoin esityslistan mukaan.

**Rakennuslupa, urheiluhalli, Lukiontie 4, Mäntsälä**

348/10.03/2021

Kuntakehityslautakunta 16.06.2021 § 71

My Padel Oy hakee rakennuslupaa mailapelihallille Mäntsälän kirkonkylään Mäntsälän lukion viereen osoitteeseen Lukiontie 4.

Rakennuspaikka on 3000 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala asemakaavan korttelista 123. Kortteli muodostaa yhden yleisten rakennusten tontin (Y, 14440 m<sup>2</sup>), jolla on yhteensä rakennusoikeutta 9000 m<sup>2</sup>.

Vieressä on vuonna 2007 valmistunut punatiiliverhoiltu kolmikerroksinen Mäntsälän lukio (4675 m<sup>2</sup>). Urheiluhalli sijoittuu korttelin luoteisosaan Lukiontien ja Karhulantien risteyksen tuntumaan sekä olevan paikoitusalueen väliin.

Rakennus on pääosin yksikerroksinen, teräsverhoiltu väriykseltään pääosin valkoinen (kelta-, harmaa-, ruskeatehostein), harjakattoinen harjakorkeudeltaan noin 13 metriä korkea halli.

Rakennuksen kerrosala on 1501 m<sup>2</sup> ja tilavuus 15080 m<sup>3</sup>. Hallissa on tilat eri pallopeleille sosiaalitiloineen sekä yläkerrassa parvekkeellinen kahvio ja biljardipelipaikat.

Lämmönlähteenä on maalämpö ja aurinkopaneelit

Piha-alueelle on esitetty padel-kenttä, treeniseinä ja paikoitusalueen laajennus (17 autopaikkaa).

Naapurit on kuultu kunnan toimesta ja yhdellä naapurilla on huomautettavaa hankkeen johdosta. Huomautus liitteenä.

Huomautuksen tehnyt As. Oy Mäntsälän Karhunpesä sijaitsee hallia vastapäätä Karhulantien länsipuolella.

Huomautukset perusteluineen pohjaavat maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n kohtiin 1, 3 ja 6. Huomautuksessa hanke nähdään asemakaavan vastaisena, eikä se myöskään sovellu rakennuspaikalle. Lisäksi se haittaa tarpeettomasti naapurua.

**Vastine huomautukseen:**

Rakennus tulee asemakaavan Y-alueelle eli julkisten rakennusten ohjeelliselle rakennusalueelle.

- Mailapelihalli kahvioineen on yleiseksi rakennukseksi luokiteltava, omistajuus ei ole rajoitettu julkisomisteisuuteen tai vastaavaan.
- Alueelle ei ole kaavassa myöskään määritelty toimintoa sen tarkemmin (vrt. huomautuksen "kirjasto")
- Alueen pääasiallisesti julkisivumateriaaliksi on asemakaavaan liittyvässä ohjeessa määritelty punatiili. Viereinen alueen päärakennuksena toimiva lukio on punatiiliverhoiltu ja tämä korkeudeltaan lähes yhtä korkea halli on haluttu vähemmän massiiviseksi ja synkäksi huomioiden Karhulantien maisema.

Valkoisella värillä ja koristereliefeillä on pyritty luomaan valoisampaa ja viihtyisämpää katukuvaa.

- Kaikkien liikuntatoimintojen sijoittaminen vain yhdelle alueelle tai rakentamisen kieltäminen teollisuusalueella jo sijaitsevan padelhallin vuoksi ei ole MRL:n mukainen perustelu.
- Liikenne Karhulantiella ei mainittavasti tule lisääntymään, ajoyhteys on Lukiontieltä.
- Halli sijoittuu sille osoitetulle ohjeelliselle rakennusalueelle, etäisyys lähimpiin rakennuksiin on noin 23 metriä ja rakennuskorkeus alle 10 metriä (9,41). Täten rakennus ei varjosta naapurikiinteistöä.
- Mahdollinen julkisivun heijastus ja häikäisy sekä meluhaitta eivät ole relevantteja, mutta jotka tulee huomioida tarkemmissa suunnitelmissa.
- Alue toteutuu asemakaavan mukaisena. Se, että ollaan totuttu tiettyyn tilanteeseen tai pelätään arvonlaskua, ei ole peruste luvan hylkäämiseen.
- Kun otetaan huomioon asemakaavan sallima rakennusoikeus, asemakaavamääräys, rakennuksen suunnittelu ja sijoittuminen rakennuspaikalle, rakennus on muodoltaan sopusuhtainen ja sopeutuu ympäristöönsä eikä aiheuta tarpeettomasti haittaa naapurikiinteistölle.

Hanke on maankäyttö- ja rakennuslain sekä asemakaavan mukainen ja täten lupa on myönnettävä.

Suunnitelmat on laatinut rakennusarkkitehti Asko Eerola. Hän toimii myös kohteen pääsuunnittelijana.

Valmistelu: johtava rakennustarkastaja Päivi Kauppinen-Ketoja

#### Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta myöntää haetun liitteenä olevan rakennusluvan päätösehdotuksen mukaisesti.

Käsittely: Johtava rakennustarkastaja Päivi Kauppinen-Ketoja oli kuultavana asiantuntijana asiassa.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan lisäyksellä, että naapurin huomautuksen vuoksi ja näkymän pehmentämiseksi tulee Karhulantien puoleinen asemakaavan istutettavaksi osoitettu alue toteuttaa riittävän korkein havu- ja lehtipuuistutuksin.

Liite 1. Rakennuslupa 21-0141-R

Liite 2. Naapurin huomautus

Maankäyttölautakunta	§ 43	08.04.2015
Kunnanhallitus	§ 113	20.04.2015
Maankäyttölautakunta	§ 147	23.11.2016
Kuntakehityslautakunta	§ 34	15.04.2020
Kuntakehityslautakunta	§ 72	16.06.2021

---

## Lempelä II asemakaavan muutos kortteli 153 osa, asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

Maankäyttölautakunta 08.04.2015 § 43

Lempelän alue sijaitsee Mäntsälän keskustan välittömässä läheisyydessä Riihenmäentien- ja Liedontien risteyksessä n. 1 km:n etäisyydellä Keskuskadun kaupoista. Luoteessa välittömässä läheisyydessä on Riihenmäen koulu. Asemakaavamutoksella mahdollistetaan tiivistävä täydennysrakentaminen. Alueen koko on n. 2,43 ha. Alueen asemakaava on vuodelta 1977 ja siten vanhentunut.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on tiivistää asuinrakentamista Mäntsälän keskustassa. Alueella on vanhan kantatilan pihapiiri rakennuksineen. Uudisrakentamisen käyttötarkoituksena tulee edelleen olemaan asuminen. Kantatilan pihapiiri säilytetään yhtenä kokonaisuutena/tonttina. Alue on käytöstä poistunutta avointa peltoa, jonka keskellä on vanha kantatilan pihapiiri. Idässä on Kruunun teollisuusalue ja länsi- ja pohjoispuolella omakotitaloja ja etelässä on lähellä on lukio.

Kaavamuutosalueen omistaa Mäntsälän kunta lukuun ottamatta keskellä olevaa kantatilan pihapiiriä, joka on yksityisessä omistuksessa. Kirkonkylän osayleiskaavassa alue on Pientaloaluetta (AP). (valmistelija Tapio Sillfors, asemakaavains. gsm 040-3145454)

Kaavoitusjohtajan päätösesitys:

Maankäyttölautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että Lempelän asemakaavan muutos käynnistetään ja sitä koskeva osallistumis- ja arvioitisuunnitelma (OAS) ja alueelle valmistunut kaavaluonnos asetetaan nähtäville muistutusten jättämistä varten, sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Maankäyttölautakunta esittää myös, että asemakaavan muutoksen hyväksyy kunnanhallitus, koska kaavatyö on vähäinen.

Päätös:

Maankäyttölautakunta päätti hyväksyä esityksen.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS  
Liite 2. Asemakaavaluonnos

Kunnanhallitus 20.04.2015 § 113

Kunnanjohtajan päätösesitys:

Kunnanhallitus hyväksyy maankäyttölautakunnan esityksen.

Käsittely:

Kaavoitusjohtaja Lauri Poursu esitteli asiaa kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS

Pöytäkirjan tarkastajat:



Maankäyttölautakunta	§ 43	08.04.2015
Kunnanhallitus	§ 113	20.04.2015
Maankäyttölautakunta	§ 147	23.11.2016
Kuntakehityslautakunta	§ 34	15.04.2020
Kuntakehityslautakunta	§ 72	16.06.2021

---

## Liite 2. Asemakaavaluonnos

## Maankäyttölautakunta 23.11.2016 § 147

Luonnos oli nähtävillä 27.04. - 29.05.2015 ja siitä jätettiin neljä lausuntoa ja yksi mielipide. Seuraavassa lausuntojen ja mielipiteen oleelliset kohdat (alkuperäiset ovat kokousaineiston liitetiedostoina):

UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS  
(ELY-KESKUS)

Kaava-aineistossa ei ole kaavaselostusta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan alueella sijaitsee vanha kantatila pihapiireineen. ELY keskus katsoo, että alueen kulttuuri- ja rakennushistorialliset sekä maisemalliset arvot tulee selvittää ja kuvata kaava-aineistossa. Mikäli alueella on mainittuja arvoja, tulee ne turvata riittävin kaavamääräyksin. Luonnosaineiston pohjalta esitetyn uudisrakentamisen vaikutuksia ympäristöön ei voida riittävästi arvioida.

## Vastine

Kaavaselostus on täydennetty "Kirkonkylän rakennushistoriallinen selvitys 2013" / Teija Ahola eikä alueella todettu säilyneitä sellaisia rakennus- tai kulttuurihistoriallisia, maisemallisia tai muita arvoja jotka olisivat vaatineet kaavallista suojelua.

KESKI-UUDENMAAN YMPÄRISTÖKESKUS

Lempelän kaavamuutoksen tarkoitus on tiivistää asuinrakentamista Mäntsälän keskustaajamassa. Kaava-aineiston perusteella asemakaavaluonnoksen valmistelussa ei ole selvitetty hulevesien hallintaa. Rakentamisen tiivistäminen taajamarakenteessa saattaa kuitenkin aiheuttaa hulevesihaittoja olemassa oleville kiinteistöille. Jatkotyönä tuleekin oleva taajama ja vastaanottava uoma huomioon ottaen tehdä selvitys hulevesien hallinnasta sekä laatia tarvittaessa asiaa koskevat kaavamääräykset.

## Vastine

Kaavaehdotuksen osa rajoittuu pohjoisosaan joka on tasaista peltoa rajautuen kokoo-jateihin. Eteläpuolella on moreenimäki jossa sijaitsee tilakeskus. Kunnan tekniset palvelut ilmoittivat että tonttien hulevedet kootaan kunnan 250 mm sadevesiviemäriin Riihenmäellä johon kortteli rajautuu. Hulevedet eivät aiheuta ongelmia tämän kaavaehdotuksen alueella.

LAHDEN KAUPUNGINMUSEO / PÄIJÄT-HÄMEEN MAAKUNTAMUSEO

Maankäyttölautakunta	§ 43	08.04.2015
Kunnanhallitus	§ 113	20.04.2015
Maankäyttölautakunta	§ 147	23.11.2016
Kuntakehityslautakunta	§ 34	15.04.2020
Kuntakehityslautakunta	§ 72	16.06.2021

---

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään Lempelän asemakaavamuutoksen tavoitteeksi kaava-alueella sijaitsevan kantatilan pihapiirin säilyttäminen yhtenä kokonaisuutena. Käytännön kaavatyössä tämä tavoite ei ole toteutunut. Pihapiiriä koskevissa kaavamerkinnöissä ei ole säilyttämiseen viittaavia määräyksiä, eikä julkisen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen osoittaminen talon pihapiiriin myöskään tue suojelutavoitteita.

Pihapiirikokonaisuus on oleellisin osin varustettava suojelumerkinnöin, jotka käsittävät rakennukset, rakenteet ja kasvillisuuden, esimerkkinä puukujanteet.

Kaava-alueen lounaispuolella on kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi vuoden 2002 inventoinnissa luokiteltu Heikkilän tila. Museo esittää, että kaava-alueella ja sen ympäristössä tarkasteltaisiin laajemmin, jotta suojeltavat vanhat maatalot eivät maankäytön muutoksissa jää yksittäisiksi kuriositeeteiksi, vaan muodostaisivat yhdessä tulevien uudisrakennusten ja viheralueiden kanssa luontevaa, kerroksista ja viihtyisää miljöötä.

Vastine

Kaavaselostus on täydennetty ”Kirkonkylän rakennushistoriallinen selvitys 2013” / Teija Ahola eikä alueella todettu säilyneitä sellaisia rakennus- tai kulttuurihistoriallisia, maisemallisia tai muita arvoja jotka olisivat vaatineet kaavallista suojelua. Kantatilan pihapiirin säilyttäminen oli omistajien tavoite. Nyt tilanne on avoin tilakeskuksen tavoitteiden osalta ja siltä osin kaavoitusta jatketaan myöhemmin.

Heikkilän tila oli mukana Kirkonkylän rakennushistoriallisessa selvityksessä 2013 / Teija Ahola ja se todettiin arvokkaaksi sijoittuen luokkaan B. Heikkilä kuitenkin sijaitsee usean korttelin etäisyydellä ja välissä on uutta pientaloaluetta eikä tämän kaavan mukainen rakentaminen vaikuta tilakeskukseen.

### MÄNTSÄLÄN VESI

Mikäli olemassa olevan vesihuoltoverkoston kapasiteettia on lisättävä ilman, että siinä on muutoin saneeraustarvetta, on kaavamuutoksesta hyötyvän tahon vastattava myös verkoston laajentamiskustannuksista.

Vastine

Tekniset palvelut ilmoittivat että kaikkien verkostojen kapasiteetti on riittävä tämän kaavamuutoksen mukaiselle rakentamiselle.

MIELIPIIDE / NAAPURIKIINTEISTÖ SIMOLANTIE 11.

Muutostoiveena nykyiselle suunnitelmalle esitämme että/vaihtoehtoisesti:  
– Simolantien päähän kaava- aluetta tulee (halutaan) suunnitelmasta

Maankäyttölautakunta	§ 43	08.04.2015
Kunnanhallitus	§ 113	20.04.2015
Maankäyttölautakunta	§ 147	23.11.2016
Kuntakehityslautakunta	§ 34	15.04.2020
Kuntakehityslautakunta	§ 72	16.06.2021

---

poiketen vain omakotitaloja.

- Kaavassa vaihdetaan A-1 ja AP paikkoja ?
- Kulkua uudelle alueelle ei voi ohjata Simolantietä pitkin tien loppupään ahtauden takia.
- A-1 aluetta (nykyisellä sijainnilla) ei voi noin ahtaasti rakentaa, luonnoksensa yksi rakennuspaikka tulossa suoraan kiinteistöme rajaan kiinni. (ikkunat suoraan meidän kylpytiloihin päin)
- Simolantien päässä oleva pieni puistikko pitää säilyttää.

Vastine

- Alue sijoittuu Mäntsälän keskustaanjolla alueella ovat palvelut ja verkostot valmiina. Puutetta on erityisesti rivitalotonteista. Osayleiskaavassa alue on Asuinpienalojen aluetta (AP) ja maakuntakaavassa merkitty tiivistettäväksi. Kehittämistavoitteiden perusteella omakotitalotontit ohjataan kauemmas keskustasta.
- Ehdotuksessa päädyttiin sijoittamaan pääasiassa II-kerroksisia luhtitaloja nykyisten omakotitalojen naapuriin ja siten, että omakotitaloihin päin tulee vain asuinrakennusten pääty.
- Simolantien kautta päädyttiin ohjaamaan yhden tontin n. 8-8 asunnon liikenne.
- Omakotitalojen puolelle sijoittuvien 3 luhtitalon liikenne hajautettiin Ainon ja Simolanteille.
- Simolantien puistikko on osa pellon reunavyöhykettä ja osittain merkittiin istutettavaksi tontin osaksi. Isoja puita kasvavat osat reunoista sekä Liedontien varressa että luoteisnurkassa merkittiin alueiksi joilla puut säilytetään.

## KAVAEHDOTUKSEN YLEISPERUSTELU

Kaavaluonnoksen keskellä olevan tilakeskuksen osa-alueeseen kohdistuvat tavoitteet ovat selkiytymättä. Eteläosan peltoon Liedontien varressa ei kohdistunut lausunnoissa tai tavoitteissa muutosvaatimuksia. Kunnassa todettiin tarvittavan nopeasti rivi-/luhtitaloille rakentamismahdollisuuksia Riihenmäen koulun lähialueille mistä syystä päätettiin jakaa asemakaava-alue kahteen kokonaisuuteen. Nyt laadittu ehdotus kohdistuu pelkästään Liedontien, Simolantien ja Ainontien keskelle jäävää peltoaluetta, jolle ehdotetaan ko. rakentamista.

Alueelle sopivat omakoti-, rivi- ja luhtitalot joista kunnan asettamat tavoitteet täyttävät parhaiten IV-kerroksiset asuinkeuhkot. Omakotitalojen naapuristossa ovat kuitenkin II-kerroksiset luhtitalot perusteltuja ympäristönsä paremmin sopeutuvina. Asemakaavassa päädyttiin esittämään omakotitalotontteihin rajautuvat asuintalot II-kerroksisina lukuun ottamatta Liedontien vartta, merkintöinä:

**AK** *Asuinkeuhkojen korttelialue.*

Liedontien varren asuinkeuhkot ovat IV-kerroksisia ja ne suojaavat liikennemelulta. Liedontien suuntaisina ne samalla kääntävät päädyn

Maankäyttölautakunta	§ 43	08.04.2015
Kunnanhallitus	§ 113	20.04.2015
Maankäyttölautakunta	§ 147	23.11.2016
Kuntakehityslautakunta	§ 34	15.04.2020
Kuntakehityslautakunta	§ 72	16.06.2021

omakotitaloihin päin aiheuttaen vähemmän naapurihäiriöitä. Kysyntä kohdistuu pääasiassa pieniin asuntoihin joten ehdotuksessa päädyttiin myös II-kerroksisissa taloissa yksitasoiseiin asuntoihin mikä ohjaa talotyyppin luhtitaloihin ja porrashuoneella/ulkoportaalla varustettuihin II-kerroksisiin asuinrakennuksiin. Myös nämä II-kerroksiset talot suunnattiin pääty naapureihinjotta ne häiritsevät näin vähiten suuntautuessaan pois omakotitaloista, kaavamerkintänä:

*A-1 Asuintalojen korttelialue, joiden pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Alueelle saa rakentaa kaksikerroksisia erillispien-, rivi-, luhti- ja asuinkerrostaloja.*

Rakennusmateriaaliksi määrättiin puu.

Talot sijoitettiin muodostamaan pihapiirejä koko korttelialueen huomioiden. Leikki- ja oleskelualue olisi hyvä toteuttaa yhtenäisenä, erityisesti mikäli alue toteutetaan yhden rakentajan toimesta. Liedontien suuntaisina ovat pienet 4 asunnon/kerros kerrostalot, jolloin tielle näkyvä miljöö on mittakaavaltaan sama kuin ympäröivillä pientalokortteleilla. Myös muualla alueella päädyttiin vastaaviin melko lyhyisiin taloihin. Asuntojen pihat avautuvat etelään ja länteen ja talopareittain autopaikoitus on koottu pieniin yksiköihin. Pohjoispuolisen tilakeskuksen etelärajana oleva metsä säilytetään, samoin Liedontien varressa oleva suojavyöhykkeenä n. 10m:n leveydeltä Tilakeskusta rajaa puusto ja lisäksi tilakeskus on kumpareella, joten se rajautuu luonnonmukaisesti eri alueeksi.

Korttelin asemakaavamuutoksen osan pinta-ala on 9373 m<sup>2</sup>.

Korttelin pinta-ala (A-1) on 5349 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 1800 k-m<sup>2</sup> ja rakennustehokkuus e=0,39.

Asuinkerrostalojen korttelin (AK) ala on 4065 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 2100 k-m ja rakennustehokkuus e=0,52.

Korttelin asemakaavamuutoksen osan rakennusoikeus on 3900 k-m<sup>2</sup> ja e=0,42.

Asuntoja n. 55-70 ja asukkaita 120-180.

(Valmistelia asemakaavains. Tapio Sillfors puh. 040-3145454)

Kaavoitusjohtajan päätösesitys:

Maankäyttölautakunta päättää asettaa Lempelä II asemakaavaehdotuksen nähtäville muistutuksia varten ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Maankäyttölautakunta hyväksyi esityksen sillä muutoksella, että lisätään asemakaavaehdotukseen määräys kerrostalojen kattomateriaalista, jonka tulee olla konesaumattu pelti.

Liite 1 .Asemakaavaehdotus

Liite 2. Asemakaavaselostus

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Pöytäkirjan tarkastajat:

Maankäyttölautakunta	§ 43	08.04.2015
Kunnanhallitus	§ 113	20.04.2015
Maankäyttölautakunta	§ 147	23.11.2016
Kuntakehityslautakunta	§ 34	15.04.2020
Kuntakehityslautakunta	§ 72	16.06.2021

---

Kuntakehityslautakunta 15.04.2020 § 34

Lempelä II asemakaavaehdotus oli nähtävillä 30.11. - 29.12.2016, ja siitä jätettiin 3 lausuntoa, muistutuksia ei jätetty.

#### UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS (ELY-KESKUS)

ELY-keskus katsoo Päijät-Hämeen maakuntamuseon tavoin vanhalla tilakeskuksella ja sen pihapiirillä olevan sellaisia maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavaa koskevien sisältövaatimusten arvoja, joita tulisi vaalia eikä niitä saisi hävittää. Tämä on syytä huomioida tilakeskusta koskevassa jatkosuunnittelussa.

Vastine

Tilakeskuksen alue rajataan pois vahvistettavasta asemakaavasta, tilakeskuksen kehittämistavat tutkitaan erikseen.

#### MÄNTSÄLÄN VESI

Ei huomautettavaa.

#### TEKNINEN LAUTAKUNTA

Ei huomautettavaa.

#### UUDISTETTU ASEMAKAAVAEHDOTUS 30.03.2020

Kunnassa todettiin tarvittavan rivi-/luhtitaloille rakentamismahdollisuuksia Riihenmäen koulun lähialueille. Asemakaavaehdotusta on kevennetty vähentämällä kerroslukuja ja muuttamalla Liedontien varren kerrostalokortteli (AK) II-kerroksisille Luhtitaloille (A-1) ja Luhtitalojen kortteli (A-1) rivi- ja kytketyille asuintaloille (AR). Rakennusoikeus pienenee 3900 k-m<sup>2</sup> => 2600 k-m<sup>2</sup> eli - 1300 k-m<sup>2</sup> ja on uudessa ehdotuksessa Luhtitalot 1600 k-m<sup>2</sup> ja rivitalot 1000 k-m<sup>2</sup> yhteensä 2600 k-m<sup>2</sup>.

Liedontien varteen esitetään II-kerroksisia luhtitaloja kuten Lukiontielle rakennettiin v. 2018 – 2019. Omakotitalojen naapuristoon sopeutuvat I-kerroksiset rivitalot.

Liedontien varren rakennuksille eli A-1 kortteliin lisättiin määräys:  
"... kattomateriaalina tulee käyttää konesaumattua peltiä."

Muutokset ovat vähäisiä ja määrällisesti sisältyvät nähtävillä olleeseen asemakaavaehdotukseen, käyttötarkoituksimerkinnot kuitenkin muuttuvat (AK -> A-1 ja A-1 -> AR) joten asemakaava tulisi asettaa uudelleen

Maankäyttölautakunta	§ 43	08.04.2015
Kunnanhallitus	§ 113	20.04.2015
Maankäyttölautakunta	§ 147	23.11.2016
Kuntakehityslautakunta	§ 34	15.04.2020
Kuntakehityslautakunta	§ 72	16.06.2021

---

nähtäville.

(Valmistelija Tapio Sillfors asemakaavains. 040 314 5454)

#### Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää asettaa kevennetyn Lempelä II asemakaavaehdotuksen rakennusoikeus pienennettynä nähtäville muistutuksia varten ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Käsittely: Asemakaavainsinööri Tapio Sillforsia kuultiin asiantuntijana asiassa.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Lempelä II asemakaavaehdotus 30.3.2020

Liite 2. Asemakaavaselostus 30.3.2020

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

#### Kuntakehityslautakunta

Lempelä II kevennetty asemakaavaehdotus oli nähtävillä 13.5.-17.6.2020, siitä saatiin 3 lausuntoa ja 1 muistutus.

#### UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS (ELY-KESKUS)

Kaavamääräyksistä:

Liedontien aiheuttama melu on rakennusten kohdalla varmasti alle 60 dB, joten määräys julkisivun ääneneristävydestä voidaan poistaa turhana. Kaavamääräysten mukaan asuin- ja liikerakennukset tulee liittää alueelliseen kaukolämpöverkkoon. ELY-keskus toteaa, että kaukolämpöön liittymisvelvollisuutta koskeva maankäyttö- ja rakennuslain 57 a § on kumottu. Lainmuutos (9.11.2018/873) on tullut voimaan 1.1.2019. Muutoksen myötä kaukolämpöverkkoon liittymisestä ei enää voi määrätä asemakaavassa.

Hulevedet:

Peltoalueen rakentaminen lisää alueella muodostuvien hulevesien määrää ja lisää osaltaan alapuolisen vesistön virtaamien äärevöitymistä. Vaikka yksittäisen alueen vaikutusta voidaan pitää pienenä, tulee uusien alueiden hulevesien käsittely- ja viivytystarpeeseen kiinnittää erityistä huomiota yleisten kansallisten linjausten mukaisesti.

Alueella muodostuvat puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää maaperään niiden syntypaikalla. Hulevesien imeytymistä voidaan edesauttaa käyttämällä piha-alueilla vettä läpäiseviä pintamateriaaleja sekä toteuttamalla alueelle imeytyspainanteita.

Vastine

Maankäyttölautakunta	§ 43	08.04.2015
Kunnanhallitus	§ 113	20.04.2015
Maankäyttölautakunta	§ 147	23.11.2016
Kuntakehityslautakunta	§ 34	15.04.2020
Kuntakehityslautakunta	§ 72	16.06.2021

---

Poistetaan julkisivujen äänieristysvaatimus kaavamääräyksistä.

Poistetaan kaukolämpöön liittymisvelvollisuus kaavamääräyksistä.

Hulevesien käsittelystä saatava hyöty asumisviihtyvyydessä riippuu maaperästä. Asemakaava-alueella maaperä on silttiä eikä läpäise sadevettä (alle 10% imeytyy), mikä merkitsee myöhään keväällä märkää savista pihaa. Tehokas kuivatus tällaisella tontilla tekee piha-alueista miellyttävämpiä ja kun valmiina on hulevesien kokoamisverkosto jota Tekniset palvelut ovat ilmoittaneet käytettävän, ei hulevesien tontikohtaisesta käsittelystä anneta erityismääräystä.

### KESKI-UUDENMAAN ALUEELLISEN VASTUUMUSEO

Lempelä II sijaitsee Mäntsälän keskustan välittömässä läheisyydessä n. 1,2 km:n etäisyydellä Keskuskadun kaupoista. Luoteessa välittömässä läheisyydessä on Riihenmäen koulu. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan tiivistävä täydennysrakentaminen Mäntsälän keskustassa.

Kaava-alue on rakentamatonta peltoa, joka rajoittuu pohjoisessa metsäiseen entiseen tilakeskukseen. Asemakaavan muutosalue on voimassa olevassa asemakaavassa erillispientalojen aluetta (AO). Kortteli kuuluu keskustan pientalovyöhykkeeseen, lähialueiden rakennukset ovat 1-kerroksisia ja pääosa on tiilitaloja. Miljööttä tulee ensisijassa tarkastella osana 1-kerroksista omakotitaloaluetta sekä Liedontien katua rajaavana asumisalueena. Liedontien vastapuolella idässä on yritysalueita ja kaupunkimaisia ympäristöä.

Päijät-Hämeen maakuntamuseo kritisoi kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavaan kuuluneeseen tilakeskuksen pihapiirin käsittelyä. Ehdotuksessa tilakeskuksen alue on rajattu pois asemakaavaehdotuksesta, ja tilakeskuksen kehittämistavat tutkitaan erikseen.

Tämän johdosta Keski-Uudenmaan alueellisella vastuumuseolla ei ole asemakaavaehdotukseen huomauttamista.

### KESKI-UUDENMAAN YMPÄRISTÖKESKUS

Kaava-alueella tulisi harkita vielä hulevesien pidättämistä ja käsittelyä eri keinoin kuten Mäntsälän kunnan hulevesiohjelmassa on esitetty. Hulevesien johtaminen vaikuttaa kaava-alueen lisäksi alapuoliseen vesistöön ja alueisiin. Taajama-alueiden rakentamisesta lisääntyvät kovat pinnat ja enustettu ilmastonmuutoksen tuoma sateisuuden lisäys lisäävät molemmat huuhtoutumista valuma-alueella ja vaikuttavat alapuolisen vesistön tulva-herkkyyden lisääntymiseen ja vedenlaadun heikkenemiseen (ravinteet ja kiintoaines). Kaava-alueella tai sen läheisyydessä olisi hyvä tutkia mahdollisuutta käsitellä hulevesiä keskitetysti. Joka tapauksessa tulisi antaa aina-

Maankäyttölautakunta	§ 43	08.04.2015
Kunnanhallitus	§ 113	20.04.2015
Maankäyttölautakunta	§ 147	23.11.2016
Kuntakehityslautakunta	§ 34	15.04.2020
Kuntakehityslautakunta	§ 72	16.06.2021

---

kin tonttikohtaisia hulevesien käsittelymääräyksiä. Ympäristökeskus suosittelee käytettäväksi esim. seuraavaa määräystä, jota on käytetty useamassa muussa jäsenkunnassa:

Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla siten, että Viivytytpainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitus tilavuuden tulee olla vähintään 1,0 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup> vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia. Mahdollisen viherkaton osalta vain kolmannes sen pinta-alasta lasketaan läpäisemättömäksi pinta-alaksi. Viivytysrakenne tulee suunnitella siten että rakenteen täysi tilavuus tyhjenee 12-24 tunnin kuluessa. Viivytysrakenteessa tulee olla ylivuoto, joka ohjaa ylivuotavat hulevedet hallitusti normaalille virtausreitille tai tulvareitille. Korttelissa on mahdollista toteuttaa useamman kiinteistön yhteisiä hulevesien hallintaratkaisuja. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

Kaava-alueella on pienehkö metsäalue, jonka mahdollisista luontoarvoista ympäristökeskuksella ei ole tietoa. Metsikön lajisto tulisi kuvata kaavaselostuksessa tarkemmin. Ympäristökeskus suosittelee luontoselvityksen tekemistä alueesta.

Kaavaselostukseen ei ole liitetty alueella tehtyjä selvityksiä, nämä olisi hyvä liittää kaavamateriaaliin.

#### Vastine

Hulevesien käsittelystä saatava hyöty asumisviihtyvyydessä riippuu maaperästä. Asemakaava-alueella maaperä on silttiä eikä läpäise sadevettä (alle 10% imeytyy), mikä merkitsee myöhään keväällä märkää savista pihaa. Tehokas kuivatus tällaisella tontilla tekee piha-alueista miellyttävämpiä ja kun valmiina on hulevesien kokoamisverkosto jota Tekniset palvelut ovat ilmoittaneet käytettävän, ei hulevesien tonttikohtaisesta käsittelystä anneta erityismääräystä.

Metsikössä ei ole luonto-inventoinneissa todettu erityisiä kasvi- tai eläinlajeja. Viereinen pohjoispuolella oleva talouskeskuksen metsäsaareke on laajempi ja monipuolisempi puustoltaan ja se on suurelta osin säilymässä. Asemakaavassa on saarekkeen puustoa ja pensaita jäämässä aivan Liedontin varteen.

#### MÄNTSÄLÄN VESI

Ei huomautettavaa.

#### TEKNINEN LAUTAKUNTA

Tekninen lautakunta toteaa lausuntonaan, että Simolantiellä ja Ainontantiellä ei ole hulevesiviemärintiä, joten korttelin 153 tontti 6 tulee pyrkiä rasitteilla tai muilla keinoin ohjaamaan Simolantien avo-ojien sijasta Liedontien hule-



Maankäyttölautakunta	§ 43	08.04.2015
Kunnanhallitus	§ 113	20.04.2015
Maankäyttölautakunta	§ 147	23.11.2016
Kuntakehityslautakunta	§ 34	15.04.2020
Kuntakehityslautakunta	§ 72	16.06.2021

---

vesiviemäriin.

### MUISTUTUS 1

- Uudessa asemakaava kuvassa Simolantie 14 tontti on suorakulman muotoinen eli kuvaan on piirretty tontin kulma Simolantie 14:sta kuuluvaksi?
- Miten on ajateltu hoitaa kyseiseltä tontilta ajoneuvolla pois peruuttaminen, liittymästä mahdollisuus peruuttaa ainoastaan Heikkiläntien suuntaan?

### Vastine

Simolantie 14 tontti ei kuulu asemakaavan muutosalueeseen ja se säilyy ennallaan suorakulmaisena.

Simolantie on lyhyt alle 150 m, joille päähän rakennettu kääntöpaikka ei ole välttämätön, erityisesti huomioiden kadun päähän sijoittuva rivitalon tonttiliittymä, joissa henkilöauto voidaan kääntää.

### **Yhteenveto muutoksista:**

Poistetaan julkisivujen äänieristysvaatimus kaavamääräyksistä.

Poistetaan kaukolämpöön liittymisvelvollisuus kaavamääräyksistä.

(Valmistelija Tapio Sillfors asemakaavains. 040 3145454)

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy Lempelä II asemakaavamuutoksen (päivätty 20.4.2021)..

Käsittely: Asemakaavainsinööri Tapio Sillforsia kuultiin asiantuntijana asiassa.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Lempelä II asemakaavaehdotus 20.4.2021

Liite 2. Asemakaavaselostus 20.4.2021

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Kuntakehityslautakunta	§ 69	29.05.2018
Kunnanhallitus	§ 151	11.06.2018
Kuntakehityslautakunta	§ 4	23.01.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 48	17.04.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 126	11.12.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 14	19.02.2020
Kuntakehityslautakunta	§ 73	16.06.2021

**Torin asemakaava, asemakaavan muutos kortteleissa 304, 305 ja niihin rajautuvilla LP- ja VP-alueilla / Laajennetun Torin asemakaavaehdotuksen hyväksyminen**

270/10.02.03/2018

Kuntakehityslautakunta 29.05.2018 § 69

Kunnanvaltuusto on päättänyt 21.5.2018, että - uimahallihanke suunnitellaan alueelle 2 (linja-autoaseman ja joen väli) kuntakehityslautakunnan lausunnon mukaisesti.

Lisäksi kunnanvaltuusto päätti lähettää asian jatkovalmisteluun tekniselle lautakunnalle tarkemman hankesuunnitelman laatimiseksi ja kuntakehityslautakunnalle kaavoituksen käynnistämiseksi.

Asiaan on perehdytty ja liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma, mihin on rajattu suunniteltava alue.

Suunnittelualue rajoittuu suunnilleen Lahdentiehen, Keskuskatuun, Kapinakujaan, Mäntsälänjokeen ja Veteraanitiehen.

Asemakaavaa varten aluetta tarkastellaan ensin rakennemallina ja miljöökuvana.

Alueelle laadittaneen runkotarkastelun perusteella kaksi asemakaavaa jakautuen (arvio) 1) Tori, Seurojentalo ja lämpökeskuksen niemi, 2) Huvitien länsiosa sekä Linja-autoaseman alue. Kaavamuutoksien tarkoituksena on mahdollistaa uusi tori, uimahalli, liiketoiminnot ja asuinkerrostalojen toteuttaminen Mäntsälän keskustassa. Pysäköintijärjestelyihin varaudutaan sijoittamalla pääosa rakennusoikeuden vaatimista autopaikoista kansirakenteisina.

Kaavamuutosalueen eteläosaan Mäntsälänjoen rannalle sijoittuu puisto, jonka toiminnot nivotaan yhteen keskustan kanssa.  
(Valmistelija: asemakaavainsinööri ja kaavoitusjohtaja)

Kaavoitusjohtajan päätösesitys:

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisen aluerajauskartan mukaiselle alueelle käynnistetään asemakaavan muutos.

Päätös:

Kuntakehityslautakunta päätti hyväksyä esityksen.

Liite: Osallistumis - ja arviointisuunnitelma 29.05.2018

Kunnanhallitus 11.06.2018 § 151

Pöytäkirjan tarkastajat:

Kuntakehityslautakunta	§ 69	29.05.2018
Kunnanhallitus	§ 151	11.06.2018
Kuntakehityslautakunta	§ 4	23.01.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 48	17.04.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 126	11.12.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 14	19.02.2020
Kuntakehityslautakunta	§ 73	16.06.2021

---

## Kunnanjohtajan päätösesitys:

Kunnanhallitus päättää, että osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisen (liite) aluerajauskartan mukaiselle alueelle käynnistetään asemakaavan muutos.

Kunnanhallitus saattaa asian kunnanvaltuustolle tiedoksi.

## Käsittely:

Kaavoitusjohtaja Lauri Pourua kuultiin asiantuntija pykälässä.

## Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

- Merkittiin, että Heta Ravolainen-Rinne saapui kokoukseen tämän pykälän aikana 13.47.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.5.2018

## Kuntakehityslautakunta 23.01.2019 § 4

Keskuskadun, Huvitien ja Kapinakujan rajaamalta suunnitellun torin alueelta on purettu liikekiinteistö. Kunta hankki alueen omistukseensa ja sille on laadittu torisuunnitelma. Tavoitteena on avata Bio-Rain ja Seurojentalon väliin tori ja puisto siten, että tori sijoittuu kiinni Keskuskatuun laskien loivasti Seurojentalon suuntaan ja jättäen Seurojentalon kokonaisuudessaan näkyviin. Seurojentalon eteen osoitetaan kaavaluonnoksessa puisto.

Tori on tarkoitus toteuttaa kansiratkaisuna jonka alle voidaan toteuttaa autopaikotus 2-tasoon yhteensä n.m 140ap. Näitä autopaikkoja voidaan käyttää keskustan asiakaspysäköintiin ja tulevien asuinkeuhkalojen kaavavelvoitepaikkoina kortteleissa, jotka sijoittuvat Veteraanitien, Lahdentien Mt140 Keskuskadun puolelle - Mäntsäläntien ja Vanha Porvoontien molemmin puolin sekä Mäntsäläjoen rajaamalle alueelle. Toriparkki mahdollistaa n 14 000 k-m2 lisärakentamisen keskustaan.

Toriluonnos mahdollistaa toteuttamisen alkuvaiheessa myös maanpinnan tasolla ilman pysäköintiä. Asemakaavaluonnoksessa on määrätty, ettei torin pinnalla sallita yleistä pysäköintiä vaan se on tarkoitettu jalankulkualueeksi. Keskuskatu on merkitty torin kohdalta "pihakatu" tarkoittaen että se uudistetaan jalankulun ehdoilla nopeusrajoituksena 20 km/t, läpiajoa ei ole tarkoitus kieltää.

Keskustan liikennejärjestelyistä on laadittu runkosuunnitelma / WSP 2018 ja Ramboll 2019 joiden mukaisesti Kapinkuja on tarkoitus muuttaa pääkevyenliikenteen reitin osaksi Bio-Rain aukiolta Seurojentalolle ja

Kuntakehityslautakunta	§ 69	29.05.2018
Kunnanhallitus	§ 151	11.06.2018
Kuntakehityslautakunta	§ 4	23.01.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 48	17.04.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 126	11.12.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 14	19.02.2020
Kuntakehityslautakunta	§ 73	16.06.2021

edelleen Monitoimitalolle sekä urheilupalveluihin. Keskustan autoliikenteen liikenteen kokoojakatuina ovat Vanha Porvoontie - Veteraanitie lenkki, Lahdentie Mt140, Mäntsäläntie ja Keskuskatu. Autopaikoitus ohjataan Torin alle ja sen ympärille mm. Seurojentalon parkkialue, Linja-autoasema, ja Lahdentien Mt140 reuna. Yhteensä autopaikkoja lisätään Torin toteuttamistavasta riippuen 60 - 140 kpl.

Torin alueesta on laadittu vaiheen 1 toteutusluonnos, jossa torin alue täytetään ja siistitään. Toriparkki pyritään toteuttamaan erikseen mahdollisimman nopeasti.

(Valmistelija: asemakaavains. Tapio Sillfors)

Kaavoitusjohtajan päätösesitys:

Kuntakehityslautakunta päättää asettaa Torin asemakaavaluonnoksen 17.1.2019 nähtäville nähtäville mielipiteiden kuulemista varten ja pyytää siitä kunnan sisäiset lausunnot.

Käsittely:

Rakennuttamispäällikkö Pertti Palmroos esitteli keskusaukion kehittämissuunnitelmaa ja asemakaavainsinööri Tapio Sillfors esitteli kaavasuunnitelman muutosta.

Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Tori asemakaavan muutos kortteli 304 osa 17.1.2019

Liite 2. Torin havainnekuva

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.5.2018

Kuntakehityslautakunta 17.04.2019 § 48

Torin asemakaavaluonnos asemakaavan muuttamiseksi oli nähtävillä 28.01. – 26.02.2019. Torin asemakaavaluonnoksesta jätettiin 3 lausuntoa:

#### Tekninen lautakunta lausunto

Esitettyä ratkaisua Kapinakujan muuttamisesta kevytliikennettä palvelevaksi väyläksi pidetään hyvänä ratkaisuna ja se tukee kevytliikenteen kehittämistä keskustassa. Maanalaisen pysäköintilaitoksen ja torikannen teknisiä rakentamismahdollisuuksia ei tässä yhteydessä ole selvitetty. Viherrakentamisen mahdollisuudet kansirakentamisessa rajoittuvat oleellisesti.

Kansipysäköinnin korkeusasema suhteessa muuhun ympäristöön tulee tarkastella viimeistään rakennussuunnitteluvaiheessa, jotta kannesta ei muodostuisi epäesteettistä eri suunnista tarkasteltaessa. Lisäksi infoalueen sijaintia määritettäessä tulee huomioida esteetön kevytliikenne Keskuskadun varressa sekä kulkuyhteystarve pysäköintitasolta

Pöytäkirjan tarkastajat:

Kuntakehityslautakunta	§ 69	29.05.2018
Kunnanhallitus	§ 151	11.06.2018
Kuntakehityslautakunta	§ 4	23.01.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 48	17.04.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 126	11.12.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 14	19.02.2020
Kuntakehityslautakunta	§ 73	16.06.2021

maanpinnalle. Viheralueille ei myöskään tule esittää ajoneuvo-liikennettä.

Pihakadun suunnittelussa pitää taata ajoneuvoliikenteen sujuvuus. Lisäksi tekninen lautakunta toteaa lausunnossaan, että pysäköinnin tarve keskustassa tulee selvittää laajemmin. Keskusta-alueen julkinen pysäköinti tulee ensisijaisesti esittää maanpäällisinä teknisesti ja taloudellisesti tehokkaina pysäköintialueina. Lisäksi kiinteistöille tarkoitetut pysäköinnit tulee ensisijaisesti toteuttaa kiinteistöjen omilla alueilla.

#### Vastine

Torikansi mahdollistaa 70 tai 140 autopaikan rakentamisen mikä tarkoittaa rakennusoikeutena 7000 – 14000k-m2 kaavavelvoitepaikkoina. Kun tiedetään rinnakkaispysäköinnin mahdollistavan 130% käyttöasteen ja asumisen paikoitustarve ei osu samaan aikaan kuin torin käyttö merkitsee toriparkin toteuttaminen mahdollisuutta 4-6 asuinkerrostalon toteuttamisen torin lähikortteleihin. Näissä kortteleissa ovat kunnallistekniset verkostot valmiina, palveluiden saavutettavuus jalan on hyvä ja ne lisäävät keskustan toimivuutta

Kansipysäköinnin korkeusasemaan vaikuttavat seuraavat seikat:

- 1) Seurojentalon tulee näkyä kokonaisuudessaan Huvitien Keskuskadulla kulkevalle. Asemakaavassa torin korkeusasemaa tutkittiin 160cm korkeudelta tarkasteltuna Keskuskadun eteläiseltä jalkakäytävältä leikkauksin. Keskuskatu laskee lännestä itään torin matkalla n. 70cm ja Keskuskadulta Huvitielle n. 2m. Kriittisin leikkaus on torin koilliskulmalta Seurojentaloa katsottaessa, mikä näkösäde määrittää torin Seurojentaloa korostavan korkeusaseman ks. Liite Torin rakenne.
- 2) Torinparkin tulee olla yhdistettävissä tarvittaessa viereisen marketin pysäköintitilaan.
- 3) Infoalueen sijainti on korjattu huomioiden jalankulkureitit ja toriparkin poistumisjalankulku.
- 4) Toriparkkiin osoitetaan kulkuyhteys mikäli yhdistäminen viereisen marketin pysäköintihalliin ei ole mahdollista rasiitteena "ajo".\* Lisäksi itäpuolen liikerakennuksen huolto-/lastausalueelle tule säilyttää ajoneuvoyhteys, merkitty rasiitteena "ajo". Em. rasiitteet osuvat puistoalueelle (VP).

Pihakadun suunnittelusta vastaa Tekniset palvelut.

Kaavavelvoitepaikat mahdollistavat tuottona toriparkin rakentamisen, jolloin vältetään vastaavien uusien asuinalueiden avaaminen kauempana keskustasta jalankulkuvyöhykkeen ja verkostojen ulkopuolelta. Ydinkeskustassa pitää ensisijaisesti pyrkiä rakenteelliseen tehokkaaseen pysäköintiin.

#### Mäntsälän Vesi Oy

Kapinakujalla kulkee runkovesijohto, joka tulee työn yhteydessä siirtää kävelytien alle.

Kuntakehityslautakunta	§ 69	29.05.2018
Kunnanhallitus	§ 151	11.06.2018
Kuntakehityslautakunta	§ 4	23.01.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 48	17.04.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 126	11.12.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 14	19.02.2020
Kuntakehityslautakunta	§ 73	16.06.2021

---

Linjan siirrosta aiheutuneet kustannukset veloitetaan hyötyjältä, eli tässä tapauksessa Mäntsälän kunnalta.

Samassa yhteydessä tulee myös tulpata Keskuskatu 3 kiinteistön tonttivesijohto sekä viemäri.

Vastine

Huomioidaan vaiheittaisessa toteutuksessa.

(Valmistelija asemakaavains. Tapio Sillfors 040-3145454)

**Kaavoitusjohtajan päätösesitys**

Kuntakehityslautakunta päättää asettaa Torin asemakaavaehdotuksen 5.4.2019 nähtäville muistutusten jättämistä varten ja pyytää siitä viranomaisten lausunnot.

**Käsittely:**

Asemakaavainsinööri Tapio Sillforsia kuultiin asiantuntijana.

Keskustelun kuluessa kaavoitusjohtaja lisäsi päätösehdotukseen, että "Kaavaehdotuksen oleskeluportaiden ja infopisteen merkintä muutetaan ohjeelliseksi ja tehdään tarvittavat muutokset kaavakartalle ja merkintöjen selityksiin"

**Päätös:**

Kuntakehityslautakunta päätti asettaa 'Torin asemakaavaehdotuksen 17.4.2019' version nähtäville muistutusten jättämistä varten ja pyytää siitä viranomaisten lausunnot

Liite 1. Torin asemakaavan muutoksen ehdotus (17.4.2019)

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.5.2018

Liite 3. Torin asemakaavan muutoksen selostus

**Kuntakehityslautakunta 11.12.2019 § 126**

Torin asemakaava ehdotus oli nähtävillä: 30.04. - 29.05.2019 välisen ajan ja siitä jätettiin 2 lausuntoa, muistutuksia ei jätetty. Seuraavassa suorina otteina viranomaisten lausunnot:

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY lausunto

Mäntsälänjoki ja sen tulviminen tulee ottaa huomioon maanalaisen pysäköintialueen korkeustasojen ja kuivatusjärjestelmän suunnittelussa.

Vastine:

Tiedoksi Teknisille palveluille.

Kuntakehityslautakunta	§ 69	29.05.2018
Kunnanhallitus	§ 151	11.06.2018
Kuntakehityslautakunta	§ 4	23.01.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 48	17.04.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 126	11.12.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 14	19.02.2020
Kuntakehityslautakunta	§ 73	16.06.2021

---

#### Nivos Oy

Nivos Energia Oy:n kaukolämpö- ja maakaasuputkistot sijoittuvat nykyisen tontin ulkopuolelle Kapinakujan ja Keskuskadun varteen. Uudessa kaavassa Tori tulee laajenemaan nykyisille tiealueille, jolloin putkilinjat tulisi siirtää viimeistään siinä vaiheessa kun maanalaisten autopaikkojen rakentaminen alkaa. Tulevan rakentajan tulee neuvotella Nivos Energia Oy:n kanssa riittävän aikaisin putkilinjojen mahdollisista siirroista, aikataulusta ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

#### Vastine:

Tiedoksi Teknisille palveluille.

Asemakaavoitettavaa aluetta ehdotetaan laajennettavaksi Toriin liittyen Seurojentalon torin ja lämpövoimalan joenrantaan sijoittuvan niemen osalta. Torin ja keskustaan voidaan saada suora yhteys Mäntsäläjoen rantaa Seurojentalon puiston muodossa. Mäntsäläjoen rantapuisto osana ydinkeskustaa on viihtyisyyttä lisäävä erityisesti huomioiden väestön ikärakenteen muutoksen. Rantapuisto keskustassa torin vieressä on myös vetovoimatekijä kun uudet asukkaat harkitsevat Mäntsälää asuinpaikakseen. Tori, sen yhdistämät Bio-Rain aukio ja Seurojentalo, puistot ja jokiranta avaavat keskustaan uuden ”toiminnallisen olohuoneen” jolloin Mäntsälän keskusta uudistuu toimivammaksi ja viihtyisämmäksi.

Laajennetun asemakaavaluonnoksen tavoite on yhdistää tori Mäntsäläjoen kunnostettuun rantaan ja Seurojentaloon uudistamalla lämpökeskuksen alue sekä osa pysäköintialueesta puistoksi.

(valmistelija: asemakaavains. Tapio Sillfors puh. 040 314 5454)

#### Kaavoitusjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää asettaa laajennetun Torin asemakaavaluonnoksen 22.11.2019 nähtäville mielipiteiden jättämistä varten ja pyytää siitä viranomaisten lausunnot.

Käsittely: Asemakaavainsinööri Tapio Sillforsia kuultiin asiantuntijana asiassa.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Torin asemakaavan muutoksen luonnos (22.11.2019)

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.11.2019

Liite 3. Torin asemakaavan muutoksen selostus

Kuntakehityslautakunta

Pöytäkirjan tarkastajat:

Kuntakehityslautakunta	§ 69	29.05.2018
Kunnanhallitus	§ 151	11.06.2018
Kuntakehityslautakunta	§ 4	23.01.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 48	17.04.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 126	11.12.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 14	19.02.2020
Kuntakehityslautakunta	§ 73	16.06.2021

Torin laajennettu asemakaavaluonnos asemakaavan muuttamiseksi oli nähtävillä 18.12.2019 – 16.01.2020. Luonnoksesta jätettiin kaksi lausuntoa, mielipiteitä ei jätetty.

### **Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY lausunto**

Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas seurojentalo on huomioitu asianmukaisella suojelumääräyksellä. Seurojentalon puistoon esitetyn uudisrakentamisen korkeudesta ja rakennusmateriaaleista sekä ulkoasusta (esim. paviljonkimaisuus) on hyvä antaa määräyksiä. Tällä tavoin varmistetaan laadukkaan ja arkkitehtonisesti korkeatasoisen rakennetun ympäristön muotoutuminen arvokkaan Seurojentalon tuntumaan.

#### Vastine

1) Lisätään asemakaavaan määräys:

”Seurojentalon puiston (VP-1) rakennusten ja rakennelmien pääasiallisena materiaalina tulee käyttää puuta ja luonnonmukaisia pintoja tai värejä, teolliset materiaalit ja kirkkaat värit sekä valkoinen ja musta poikkeavat liiaksi Seurojentalosta. Uuden rakentamisen tulee olla alisteinen tai yhteensopiva Seurojentaloon nähden, ei miljöötä hallitseva.”

### **Kaupunginmuseo / Helsingin kaupunki**

Esillä olevassa kaavassa pyritään eheyttämään Mäntsälän kirkonkylän taajamatilaa palauttamalla Mäntsälän keskipisteeseen aiemmin toiminut tori, samalla tuomaan tiivistä kerrostaloasumista keskustaan, sekä linkitetään jokiranta osaksi liikekeskustaa. Vaikka kaava on mittakaavallisesti pieni, on sillä tärkeä merkitys sekä huomattavat seurausvaikutukset Mäntsälän keskustan muotoutumisessa. Kaavan merkittävyyteen suhteutettuna alueen historiallista muotoutumista on kaavaselostuksessa hyvin havainnollistettu historiallisin valokuvin.

Kaavaselostuksessa tuodaan esille Mäntsälän keskustaaajaman erityislaatuisuus toteamalla; ”Mäntsälä on Uudenmaan viimeisiä toimivia kirkonkylä eikä se ole muuttunut pääkaupunkiseudun urbaaniksi lähiöksi. Juuri kirkonkylän erityispiirteet tekevät Mäntsälästä itsenäisen omanlaisensa taajaman”. Samalla todetaan, että; ”Kirkonkylän henkeä säilytetään rakentamalla siten, etteivät katutilat sulkeudu kaupunkimaisiksi. Talojen välit ja aukiot ovat kirkonkylissä perinteisesti laajempia kuin kaupungeissa”.

Mäntsälän keskustan kehittämisessä tällainen tarkemmin määrittelemätön kirkonkylämäisyys, jossa on pyritty rakentamaan jonkinlaista ei kaupunkia ja ei lähiötä, on toiminut keskeisenä lähtökohtana, mutta jonka tosiasiallinen luonne on muuttunut viime vuosina suurimittakaavaisten kaupparakennusten ja korkeiden kerrostalojen myötä. Tämän myötä tulisi myös uudelleen arvioida, onko toteutunut ympäristö, jossa katutilaa katutilaa jäsentäviä rakenteita on harvassa ja paikoitusalueita on paljon, korkeatasoista ”kirkonkylärakentamista”.



Kuntakehityslautakunta	§ 69	29.05.2018
Kunnanhallitus	§ 151	11.06.2018
Kuntakehityslautakunta	§ 4	23.01.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 48	17.04.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 126	11.12.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 14	19.02.2020
Kuntakehityslautakunta	§ 73	16.06.2021

---

Arkkitehti Einar Flinckenbergin vuonna 1925 suunnittelema ja seuraavana vuonna valmistunut klassisistinen Suojeluskuntatalo (nyk. Seurojentalo) on suojeltu jo aiemmassa asemakaavassa merkinnällä sr-1. Uudessa kaavassa varaudutaan rakennuksen mahdollisiin toiminnallisiin uudistuksiin varaamalla keittiö- ja saniteettitiloille uudisrakennusosalle rakennusoi-keutta 400 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on sijoitettu rakennuksen länsipuolelle.

Suojellun rakennuksen laajentaminen sen kulttuurihistorialliset arvot säilyttäen ei ole ongelmaton toimenpide, ja kaavassa tämä tuleekin huomioida. Kaava-aineistossa ei perustella miksi rakennusoikeus on sijoitettu juuri rakennuksen eheänä säilyneeseen ja kaukaa hahmottuvaan länsijulkisivuun. Lisäksi rakennuksen kokoon suhteutettuna uusi rakennus-oikeus vaikuttaa kohtuuttoman suurelta, joten näin sijoitettuna rakennusoi-keus vaikuttaisi Seurojentalon sr-1 määräys (ominaispiirteiden säilyttämi-sestä) huomioiden paitsi toteuttamiskelvottomalta myös sisäisesti ristiriitai-selta.

Mekanistinen rakennusoikeuksien uudelleen järjestäminen ei yleensäkään toimi kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden osalta. Keski- Uuden-maan alueellinen vastuumuseo esittää rakennusoikeuden koon ja sijoituk-sen uudelleentarkastelua ja huolellisempaa tutkimista Seurojentalon kohdalla.

Tämän lisäksi kaavaluonnoksen sr-1 merkinnän määräykseen tulee lisätä lause: ”Ennen muutos- tai korjaustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen”.

Lisäksi Seurojentalon puistoon sijoittuvalle uudisrakentamiselle tule kaavan määräyksissä asettaa sellaisia reunaehtoja, joilla voidaan varmistaa rakentamisen korkea laatu.

Alueella, johon asemakaavan muutos kohdistuu, ei sijaitse tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäänöksiä eikä kohteita statuksella muu kulttuuriperintö-kohde. Alueen viimeaikainen maankäyttö huomioiden alueelta ei todennä-köisesti ole odotettavissa arkeologisia jäänteitä. Tarkasteltaessa Mäntsä-lää koskevia arkeologisia inventointeja, koekaivauksia sekä arkeologisten kohteiden tarkastuksia voi kuitenkin havaita, että historiallisten ajan kohtei-den inventointi ei ole koko Mäntsälän kuntaa kattava, vaikka monissa 2000-luvun osa-alueiden inventoinneissa sekä esihistoria että historiallinen aika on huomioitu. Nykyään Museovirasto myös suosittaa, että kunnissa olisi hyvä päivittää arkeologinen inventointi, mikäli edellisestä inventoin-nista on kulunut yli 10 vuotta. Koko Mäntsälän kunnan perusinventointi on vuodelta 1984 (Heikkurinen-Montell). Jos Mäntsälän kunnassa on tiedossa useita kaavahankkeita, niin suosittelomme koko kunnan kattavaa perus-inventointia, jossa otetaan huomioon niin esihistoriallisen kuin historiallisen ajan kohteetkin.

Kuntakehityslautakunta	§ 69	29.05.2018
Kunnanhallitus	§ 151	11.06.2018
Kuntakehityslautakunta	§ 4	23.01.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 48	17.04.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 126	11.12.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 14	19.02.2020
Kuntakehityslautakunta	§ 73	16.06.2021

### Vastine

Kirkonkylä nykymuodossaan on miljöönä määrittelemätön, alkuperäisinä luonnonpiirteiden muovaamina puutalokylinä ne ovat tuhoutuneet. Kirkonkylät ovat kuitenkin luonnonmuotojen ohjaamia ”maaseutumaisia” talokeskittyymiä joissa paikan henkeä rajaavat laajemmat kokonaisuudet, harjut, metsät ja pellot, kirkko ja pääkatu. ”Kirkonkylälle” ominaisempi määrittely onkin enemmän ”ei urbaani vapaa monimuotoinen ja -sisältöinen miljöö”.

Mäntsälä on ”pyöräilytaajama” jonka rakennettu alue sijoittuu 3 km ydinkeskustasta. Mäntsälä kilpailee muiden taajamien kanssa toimivuudessa, palvelujen tuottamisessa ja asumisen laadussa, etuina ovat hiljaisuus, puhdas ilma, laajat luontoalueet vieressä, palvelujen saavutettavuuden helppous ja sosiaaliset toimivat pienyhteisöt, ”kaikki tuntevat toisensa” mm. yhdistyksiä n. 300 kpl. Mäntsälään on rakennettava tehokas kävelykeskusta, varsinkin kun väestö ikääntyy ja etsiytyy keskustapalvelujen äärelle. Tähän tarpeeseen Torin kaava vastaa.

Seurojentalo on keskustan historian keskeisin rakennus ja tulee korjata ja uudistaa alkuperäisemmäksi, restauroinnin periaatteita noudattaen. Seurojentalo on erittäin aktiivisessa käytössä. Rakennuksen käytettävyyden parantamiseksi tarvitaan saniteettitiloja, pukeutumishuoneet, teknistä varastotilaa, sekä ilmanvaihto ym. tiloja. Näitä tiloja ei saa sijoittaa Seurojentaloa rikkoen sen sisälle. Tilojen tarve on 200 k-m<sup>2</sup> mikä määrä luonoksessa ylitettiin 2x = 400 k-m<sup>2</sup>, koska on vaikea arvioida kaikkia välttämättömiä seikkoja.

Lisärakentaminen voidaan sijoittaa vain esitetyllä tavalla. Markku Niinimäen raitin julkisivu on yhtenäinen ja rajaa em. pääjalankulkuyhteyden. Joen puolella on puisto eikä tarvittavia tiloja saada sinne mahtumaan. Seurojentalon julkisivu torille on sen arvokkain osa eikä kestä symmetrisenä muutoksia. Uudisosa sijoitettiin siksi mahdollisimman vähän haittaavaan kohtaan lähelle jokipuistoa. Mainittakoon että juuri tuolla alueella sijaitti aiemmin Seurojentalon laajennusosa n. 300 k-m<sup>2</sup> materiaaleinaan metalli ja suuret lasi-ikkunat. Ko. osa purettiin paikkaan sopimattomana.

Mäntsälään ollaan laatimassa ”Mäntsälän yleiskaava 2050 –suunnittelualueen arkeologinen inventointi” / arkeologiset kenttäpalvelut, Museovirasto.

Tehdään asemakaavaehdotukseen seuraavat korjaukset:

- 2) Muutetaan Yleisten rakennusten korttelialue (Y). => Yleisten rakennusten korttelialue, jossa pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta (Y-1).
- 3) Pienennetään Seurojentalon täydennysrakentamisen kerrosala: 400 k-m<sup>2</sup> => 300 k-m<sup>2</sup>.

Kuntakehityslautakunta	§ 69	29.05.2018
Kunnanhallitus	§ 151	11.06.2018
Kuntakehityslautakunta	§ 4	23.01.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 48	17.04.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 126	11.12.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 14	19.02.2020
Kuntakehityslautakunta	§ 73	16.06.2021

---

4) Täydennetään Seurojentaloa koskeva suojelumääräys:

Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Historiallisesti ja kulttuurihistoriallisesti sekä kaupunki- tai kyläkuvan kannalta arvokas rakennus, joka tulee korjata restauroinnin periaatteilla ja jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä alkuperäisyyttä palauttaen säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä työtapoja, materiaaleja ja yksityiskohtia.

Uudisosan 300 k-m<sup>2</sup> materiaalien ja tyylin tulee olla Seurojentalolle alisteinen. Kirkkaat värit sekä valkoinen ja musta poikkeavat liiksi Seurojentalosta. Rakennuksen mittasuhteiden, aukotuksen, kattomuodon ja yksityiskohtien tulee noudattaa Seurojentalon muotokieltä.

Ennen muutos- tai korjaustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

5) Lisätään Seurojentalon puiston (VP-1) rakentamista koskeva määräys:

Seurojentalon puiston (VP-1) rakennusten ja rakennelmien pääasiallisena materiaalina tulee käyttää puita ja luonnonmukaisia pintoja tai värejä, teolliset materiaalit ja kirkkaat värit sekä valkoinen ja musta poikkeavat liiksi Seurojentalosta. Uuden rakentamisen tulee olla alisteinen tai yhteensopiva Seurojentaloon nähden, ei miljöötä hallitseva.

### **Tekninen lautakunta**

- VP1 suunnitellaan puistosuunnitelman yhteydessä; tässä kaavaluonnoksessa ei tule määrittellä tulevia toimintoja, puita ja kulkureittejä
- VP-alueelle on merkitty ajoliittymät; puistoalueelle ei tule osoittaa ajoväyliä
- Torin maanalaiseen pysäköintiin sekä siihen liittyviin teknisiin ratkaisuihin ja ajojärjestelyihin ei ole kaavaluonnoksessa laadittu riittäviä selvityksiä ja yleissuunnitelmia, joten lausuntoa ei voida niiden osalta antaa näillä lähtötiedoilla.

### **Vastine**

Seurojentalon puiston asema joen rannan lähinnä keskustaa olevana keskeisenä puistona edellyttää asemakaavassa kannanottoa miljöön kokemiseen:

- Rakentaminen tulee sijoittaa erilleen Seurojen talon näkölinjoista torilta katsoen eli puiston länsiosaan, jättäen vihreää jokirannan kasvillisuutta välivyöhykkeeksi. Samalla "koskimaiseman" katselulle ja oleskelu-alueelle jää tilaa niemen koillisrannalla.
- Kun niemi vapautuu puistokäyttöön sen merkittävin ominaisuus on joen

Kuntakehityslautakunta	§ 69	29.05.2018
Kunnanhallitus	§ 151	11.06.2018
Kuntakehityslautakunta	§ 4	23.01.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 48	17.04.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 126	11.12.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 14	19.02.2020
Kuntakehityslautakunta	§ 73	16.06.2021

---

kokeminen, tämän takia merkittiin nykyinen kevyen liikenteen reitti siirrettäväksi joen rantoja kiertäväksi.

- Kevyen liikenteen reitti alkaa ja päättyy nykyisen kevyen liikenteen reitin liittymäkohtiin puiston koillis- ja lounaiskulmissa, niitä tuskin voidaan sulkea. Muita ajoliittymiä puistoon ei ole merkitty, toki niitä voi puistosuunnitteluun sisällyttää ja tehdä esim. Huvitieltä.
  - Puistoon on merkitty ajoyhteydet:
    - a) Korttelin 320 kaupan lastauslaiturille tulee voida ajaa. Mahdollisessa tulevassa asemakaavamuutoksessa korttelin lastauspaikka voidaan kääntää ajettavaksi suoraan Huvitieltä.
    - b) Maanalaiseen pysäköintiin tulee päästä vaihtoehtoisia reittejä eli korttelin 304 vierestä ja/tai korttelin 320 puolelta nykyisen Kapinakujan kohdalta. Toistaiseksi varautuminen näihin yhteyksiin tulee huomioida puistosuunnittelussa.
  - Asemakaava mahdollistaa tarvittaessa maanalaisen pysäköinnin toteuttamisen.
- 6) Muutetaan asemakaavaehdotukseen Seurojentalon jalankululle, polkupyöräilylle ja huoltoajolle (pp/h) varattu katu merkinnäksi: "Jalankululle polkupyöräilylle ja huoltoajolle varattu alueen ohjeellinen osa".

(Valmistelija Tapio Sillfors asemakaavains. 040 3145454)

Kaavoitusjohtajan päätösesitys:

Kuntakehityslautakunta muuttaa Torin asemakaavaluonnosta seuraavasti:

- 1) Lisätään asemakaavaan määräys:  
"Seurojentalon puiston (VP-1) rakennusten ja rakennelmien pääasiallisena materiaalina tulee käyttää puuta ja luonnonmukaisia pintoja tai värejä, teolliset materiaalit ja kirkkaat värit sekä valkoinen ja musta poikkeavat liiaksi Seurojentalosta. Uuden rakentamisen tulee olla alisteinen tai yhteensopiva Seurojentaloon nähden, ei miljöötä hallitseva."
- 2) Muutetaan Yleisten rakennusten korttelialue (Y). => Yleisten rakennusten korttelialue, jossa pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta (Y-1).
- 3) Pienennetään Seurojentalon täydennysrakentamisen kerrosala: 400 k-m<sup>2</sup> => 300 k-m<sup>2</sup>.
- 4) Täydennetään Seurojentaloa koskeva suojelumääräys:  
"Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Historiallisesti ja kulttuurihistoriallisesti sekä kaupunki- tai kyläkuvan kannalta arvokas rakennus, joka tulee korjata restauroinnin periaatteilla ja jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä alkuperäisyyttä palauttaen säilyt-

Kuntakehityslautakunta	§ 69	29.05.2018
Kunnanhallitus	§ 151	11.06.2018
Kuntakehityslautakunta	§ 4	23.01.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 48	17.04.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 126	11.12.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 14	19.02.2020
Kuntakehityslautakunta	§ 73	16.06.2021

tää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä työtapoja, materiaaleja ja yksityiskohtia."

"Uudisosan 300 k-m2 materiaalien ja tyylin tulee olla Seurojentalolle alisteinen. Kirkkaat värit sekä valkoinen ja musta poikkeavat liiaksi Seurojentalosta. Rakennuksen mittasuhteiden, aukotuksen, kattomuodon ja yksityiskohtien tulee noudattaa Seurojentalon muotokieltä."

"Ennen muutos- tai korjaustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen."

5) Lisätään Seurojentalon puiston (VP-1) rakentamista koskeva määräys:

"Seurojentalon puiston (VP-1) rakennusten ja rakennelmien pääasiallisena materiaalina tulee käyttää puuta ja luonnonmukaisia pintoja tai värejä, teolliset materiaalit ja kirkkaat värit sekä valkoinen ja musta poikkeavat liiaksi Seurojentalosta. Uuden rakentamisen tulee olla alisteinen tai yhteensopiva Seurojentaloon nähden, ei miljöötä hallitseva. "

6) Muutetaan asemakaavaehdotukseen Seurojentalon jalankululle, polkupyöräilylle ja huoltoajolle (pp/h) varattu katu merkinnäksi "Jalankululle polkupyöräilylle ja huoltoajolle varattu alueen ohjeellinen osa".

Kuntakehityslautakunta päättää asettaa laajennetun Torin asemakaavaehdotuksen 11.02.2020 nähtäville muistutusten jättämistä varten ja pyytää siitä viranomaisten lausunnot.

Käsittely: Asemakaavainsinööri Tapio Sillforsia kuultiin asiantuntijana asiassa.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Torin asemakaavan muutoksen ehdotus (11.02.2020)

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Torin asemakaavan muutoksen selostus

Kuntakehityslautakunta

Torin laajennettu asemakaavaehdotus asemakaavan muuttamiseksi oli nähtävillä 26.2. - 27.3.2020. Asemakaavaehdotuksesta jätettiin 3 lausuntoa, muistutuksia ei jätetty.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY lausunto

Ei huomautettavaa.

Pöytäkirjan tarkastajat:

Kuntakehityslautakunta	§ 69	29.05.2018
Kunnanhallitus	§ 151	11.06.2018
Kuntakehityslautakunta	§ 4	23.01.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 48	17.04.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 126	11.12.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 14	19.02.2020
Kuntakehityslautakunta	§ 73	16.06.2021

---

### Kaupunginmuseo / Helsingin kaupunki

...

Museon luonnoslausuntoon on annettu asianmukainen vastine, jossa perustellaan tehtyjä ratkaisuja. Lisäksi kaavaehdotusta on muutettu kulttuuriympäristölle myönteiseen suuntaan.

Esillä olevassa kaavaehdotuksessa muutetaan Yleisten rakennusten korttelialue (Y) Yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-1), jossa pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Lisäksi Seurojentalon täydennysrakentamisen kerrosalaa on pienennetty 400:sta kerrosneliömetristä 300:aan. Seurojentalon puiston (VP-1) rakentamista koskeva määräykseen on lisätty, että ”puiston rakennusten ja rakennelmien pääasiallisena materiaalina tulee käyttää puuta ja luonnonmukaisia pintoja tai värejä, teolliset materiaalit ja kirkkaat värit sekä valkoinen ja musta poikkeavat liiaksi Seurojentalosta. Uuden rakentamisen tulee olla alisteinen tai yhteensopiva Seurojentaloon nähden, ei miljöötä hallitseva”. Tämän lisäksi seurojentaloa koskevaa suojelumääräystä on täydennetty ja yksityiskohtaistettu.

Jotta voidaan varmistua jatkosuunnittelun ja laajennusosan yksityiskohtaisemman sijoittamisen neliömäärästä ja täydennysrakentamisen laadusta, esittää museo, että Seurojentalon kaavamääräykseen tulisi lisätä kohta; ”Rakennuksesta laadittu rakennushistoriaselvitys tulee liittää lupahakemukseen”.

Vastine

Lisätään Seurojentalon kaavamääräykseen: *Rakennuksesta laadittu rakennushistoriaselvitys tulee liittää lupahakemukseen.*

### Tekninen lautakunta

- VP1 alue suunnitellaan puistosuunnitelman yhteydessä; tässä kaavaehdotuksessa ei tule määritellä tulevia toimintoja, puita ja kulkureittejä.
- VP-alueelle on merkitty ajoliittymät; puistoalueelle ei tule osoittaa ajoväyliä
- Torin maanalaiseen pysäköintiin sekä siihen liittyviin teknisiin ratkaisuihin ja ajojärjestelyihin ei ole asemakaavaehdotuksessa laadittu riittäviä selvityksiä ja yleissuunnitelmia, joten lausuntoa ei voida niiden osalta antaa näillä lähtötiedoilla.
- Parkkipaikkojen vähentämistä seurojentalon viereisellä LPA-alueella ei pidetä järkevänä.

Vastine

Seurojentalon puiston asema joen rannan lähinnä keskustaa olevana

Kuntakehityslautakunta	§ 69	29.05.2018
Kunnanhallitus	§ 151	11.06.2018
Kuntakehityslautakunta	§ 4	23.01.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 48	17.04.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 126	11.12.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 14	19.02.2020
Kuntakehityslautakunta	§ 73	16.06.2021

keskeisenä puistona edellyttää asemakaavassa kannanottoa miljöön kokemiseen:

- Rakentaminen tulee sijoittaa erilleen Seurojen talon näkölinjoista torilta katsoen eli puiston länsiosaan, jättäen vihreää jokirannan kasvillisuutta välivyöhykkeeksi. Samalla ”koskimaiseman” katselulle ja oleskelu-alueelle jää tilaa niemen koillisrannalla.
- Kun niemi vapautuu puistokäyttöön sen merkittävin ominaisuus on joen kokeminen, tämän takia merkittiin nykyinen kevyen liikenteen reitti siirrettäväksi joen rantoja kiertäväksi.
- Kevyen liikenteen reitti alkaa ja päättyy nykyisen kevyen liikenteen reitin liittymäkohtiin puiston koillis- ja lounaiskulmissa, niitä tuskin voidaan sulkea. Muita ajoliittymiä puistoon ei ole merkitty, toki niitä voi puistosuunnitteluun sisällyttää ja tehdä esim. Huvitieltä.
- Puistoon on merkitty ajoyhteydet:
  - a) Korttelin 320 kaupan lastauslaiturille tulee voida ajaa. Mahdollisessa tulevassa asemakaavamuutoksessa korttelin lastauspaikka voidaan kääntää ajettavaksi suoraan Huvitieltä.
  - b) Maanalaiseen pysäköintiin tulee päästä vaihtoehtoisia reittejä eli korttelin 304 vierestä ja/tai korttelin 320 puolelta nykyisen Kapinakujan kohdalta. Asemakaava mahdollistaa tarvittaessa maanalaisen pysäköinnin vaihtoehtoiset toteuttamiset.

Seurojentalon viereisen pysäköintialueen osittainen varaaminen *Seurojentalon puisto. Puistoon saa rakentaa ravintolan, paviljonkeja, näyttelytiloja, taidarakennuksia ja rakennelmia. (VP-1):*

Torin ja Seurojentalon väliin jäävä puisto jatkuu kaavassa yhtenäisenä Seurojentalon länsipuolitse jokirannan niemeen muodostaen vihernäkymän aina Keskuskadulta lähtien jokirantaan, sekä samalla yhtenäisen jalankulkijoiden vyöhykkeen ja tapahtuma-alueen Kapinatorilta Seurojentalolle ja jokiniemeen. Asemakaavassa nimenomaisesti on päädytty korostamaan ja vahvistamaan keskustaa jalankulkijoiden näkökulmasta.

Autopaikoitusta voidaan tarvittaessa rakentaa Kapinatorin alle mikä on rahoitettavissa kaavoittamalla Kapinatoriin rajautuville kiinteistöille lisää asumista kerrostaloin ja sijoittamalla niiden kaavavelvoitepaikat torin alle. Vieressä ovat Linja-autoaseman kenttä, Marketin ja kauppatalon kellaripysäköinnit, sekä Bio-Rain ja Keskuskadun pysäköintialueet, lisäksi Seurojentalon pysäköintialue on aina osittain vapaana. Pysäköinnin uudelleen järjestäminen on kaavassa turvattu.

Ei muutosta.

(Valmistelija Tapio Sillfors asemakaavains. 040 3145454)

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Pöytäkirjan tarkastajat:

Kuntakehityslautakunta	§ 69	29.05.2018
Kunnanhallitus	§ 151	11.06.2018
Kuntakehityslautakunta	§ 4	23.01.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 48	17.04.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 126	11.12.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 14	19.02.2020
Kuntakehityslautakunta	§ 73	16.06.2021

---

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy Torin asemakaavamuutoksen (päivätty 8.6.2021)..

Käsittely: Asemakaavainsinööri Tapio Sillforsia kuultiin asiantuntijana asiassa.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Torin asemakaavan muutos (08.06.2021)  
Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Liite 3. Torin asemakaavan muutoksen selostus



**Linnala II asemakaavakadun nimen muutos, korttelit 483 - 485**

223/10.02.03/2019

Kuntakehityslautakunta 16.06.2021 § 74

276 Linnala II kaava on jatkoa kaavalle 153 Linnala. Kaavassa oleva katu on nimetty Linnatieksi, olemassa olevan kaavakadun jatkeeksi. Nykyinen Linnatie on osoitenumeroitu niin, että osoitenumero Linnatie 1 on Helsingintien päässä. Numerointi jatkuu päättyen Linnamäentielle, lounaasta kaakkoon.

Suunniteltu kaavakatu alkaa nykyisen Linnatie 1 kohdalta jatkuen siitä lounaaseen.

Jos katu säilytetään Linnatienä, tulisi nykyiset rakennukset osoitteen osalta numeroida uudelleen, kääntäen numerointi siten, että Linnatie 1 olisikin Linnamäentien päässä, kiinteistön nykyinen osoite on Linnatie 4. Numeromuutoksista aiheutuisi kiinteistöjen nykyisille omistajille/vuokraajille hankaluutta osoitteenmuutoksen tähden.

MRL 55§:n mukaan asemakaavassa määrätään kadun ja muun yleisen alueen nimi samoin kuin kunnanosan ja korttelien numerot. Kadun ja muun yleisen alueen nimi ja edellä mainitut numerotiedot voidaan muuttaa myös kunnan erillisellä päätöksellä siten kuin kuntalaissa säädetään kunnan päätöksenteosta

Ehdotetaan että osoitenumeroinnin muutoksen sijaan suunniteltu kaavakatu nimetään omalle nimelle. Nykyinen Linnatie säilyisi ennallaan. Uusi katu saa nimen Linna -teeman mukaan.

Kadun nimi: Tornitie ja lyhyt katuosuus Tornitieltä Helsingintielle Tornikuja.

(Valmistelija / Lisätietoja: Paikkatietoinsinööri Janet Nordman, puh. 040 3145 452)

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää, että asemakaava 276 Linnala II, korttelit 483 - 485 kadut nimetään liitekartan mukaan, Tornitie ja Tornikuja.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Kartta

Kuntakehityslautakunta

§ 75

16.06.2021

---

**Suunnittelutarveratkaisu / 505-405-4-7 / Levannon kylä, Hämeentie / Vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentaminen tilalle**

203/10.03.00/2021

Kuntakehityslautakunta 16.06.2021 § 75

**HAKEMUS****Rakennuspaikka**

Levannon kylä, Hämeentie  
Lamminmetsä 505-405-4-7  
pinta-ala 10,322 ha  
rekisteröity 7.10.1952

**Rakennustoimenpide**

	kerrosala	kerrosluku	asuntojen lkm
Vapaa-ajan asuinrakennus	60 m <sup>2</sup>	1	1
Saunarakennus	15 m <sup>2</sup>		

**Hakijan ilmoittamat lisätiedot**

Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista  
"Rakennus ei vaikuta merkittävästi ympäristöön tai alueen asukkaisiin.  
Rakennuspaikalle menee tie."

Veden hankinta

"Rakennuksessa ei ole juoksevaa vettä, kantovesi"

Viemäröinti

"Ulkokäymälä ja harmaat vedet johdetaan avo-ojaan."

Kulkuyhteydet

"Yksityiseltä tieltä"

**NAAPURIEN KUULEMINEN**

Hakija on kuullut neljää naapuria.

Kunta on kuullut yhtä naapuria.

Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

**SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVERATKAISU TARVITAAN**

MRL 16 §, RakJ 1.1

**VALMISTELIJAN LAUSUNTO****Hankkeen, rakennuspaikan ja ympäristön arviointi**

Hanke sijoittuu kyläalueiden ulkopuolelle Hämeentien varrelle.

Rakennuspaikka sijaitsee tien ja pellon välisellä alueella, jolla on kaksi

pientä tekolampea. Aivan lähinaapurustossa ei ole muita asuinrakennuksia. Hankkeen tarkoituksena on rakentaa vapaa-ajan asuinrakennus (60 m<sup>2</sup>) ja saunarakennus (15 m<sup>2</sup>).

Kulku rakennuspaikalle

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu yksityiseltä Hämeentieltä.

Vesihuollon järjestäminen

Rakennuspaikka sijaitsee luokitellulla pohjavesialueella.

Alueella ei ole keskitettyä vesihuoltoa. Jätevesijärjestelmän tulee täyttää haja-asutusalueiden jätevesien käsittelystä annetun asetuksen (209/2011) vaatimukset.

### **Suunnittelutilanne alueella**

Voimassa olevassa ja ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu aluevarausmerkintöjä.

Maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu aluevarausmerkintöjä. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätös ei ole lainvoimainen eikä uusi maakuntakaava ole siten vielä voimassa.

Alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa tai asemakaavaa.

Mäntsälässä on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä 5.3.2018 § 56 yleiskaavan laatiminen koko kuntaan.

### **Maanomistajien tasapuolinen kohtelu**

Hakemuksen kohteena oleva tila on itsessään emätila. Sitä ei ole rakennettu ja siitä ei ole lohkottu uusia tiloja. Hanke ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista.

(Valmistelija / lisätietoja: toimistoarkkitehti Ilari Salmi)

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun.

### **PERUSTELUT**

Kyseessä on vapaa-ajan asuinrakennus haja-asutusalueella. Ottaen huomioon emätilan laskennalliseen rakennusoikeuteen vaikuttava pinta-ala sekä emätilan alueen rakentamattomuus voidaan todeta, että hanke ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista.

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

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 137 §

MRL 174 §

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

### **VOIMASSAOLO JA JATKOTOIMENPITEET**

Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta sen lainvoimaiseksi tulosta. Suunnittelutarveratkaisu tulee lainvoimaiseksi valitusajan kuluttua, mikäli siitä ei ole valitettu.

Ennen rakentamisen aloittamista on rakennushankkeeseen ryhtyvän haettava rakennuslupa ja esitettävä siinä yhteydessä todistus suunnittelutarveratkaisun/poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta. Lainvoimaisuustodistuksen saa Helsingin hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne päätös on sitä varten toimitettava valitusajan päätyttyä.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Ympäristökartta  
Liite 2. Sijaintikartta  
Liite 3. Asemapiirustus

Kuntakehityslautakunta

§ 76

16.06.2021

---

**Suunnittelutarveratkaisu / 505-409-5-1051 / Nummisten kylä, Mastotie / Vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asuinrakennukseksi tilalla**

228/10.03.00/2021

Kuntakehityslautakunta 16.06.2021 § 76

**HAKEMUS****Rakennuspaikka**

Nummisten kylä, Mastotie 131  
Casa Rosa 505-409-5-1051  
pinta-ala 1,0150 ha  
rekisteröity 6.11.1989

**Rakennustoimenpide**

	kerrosala	kerrosluku	asuntojen lkm
Vapaa-ajan asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asuinrakennukseksi	106,5 m <sup>2</sup>	1	1

Tähän mennessä käytetty rakennusoikeus: 242,5 m<sup>2</sup>  
Olemassa olevien asuntojen lukumäärä: 1

**Hakijan ilmoittamat lisätiedot**

Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista  
"Käyttötarkoituksen muutos vapaa-ajan asunnosta vakituiseksi asunnoksi.  
Kyseessä vankka hirsitalo, paksua hirttä. Ikkunat kolmilasiset.

Asunto ollut vakituisessa asuinkäytössä meillä vuodesta 2008 ja sitä ennen aikaisemmilla asukkailla. Itse olemme eläneet siinä uskossa että talomme on omakotitalo ja vakituisen käyttöön tarkoitettu.

Tarvitsemme suunnittelutarveratkaisun. Suunnittelutarve on haettu kertaalleen v.2002 mutta rauennut jo useampi vuosi sitten. Nyt tarvetta laajentaa kaksi makuuhuonetta lisää, ja tästä syystä on asia tullut meille tietoon ja ajankohtaiseksi laajennusprojektin myötä."

Veden hankinta  
"Oma kaivo"

Viemäröinti  
"Pienpuhdistamo"

Kulkuyhteydet  
"Yksityiseltä tieltä"

"Matka lähimpään alakouluun 6 km"

**NAAPURIEN KUULEMINEN**

Kunta on kuullut kuutta naapuria.  
Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

**SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVERATKAISU TARVITAAN**

MRL 16 §, RakJ 1.1

**VALMISTELIJAN LAUSUNTO****Hankkeen, rakennuspaikan ja ympäristön arviointi**

Hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee kyläalueiden ulkopuolella Mastotien päässä. Lähinaapurustossa on useita omakotitaloja. Hankkeen tarkoituksena on hakea olemassa olevalle vapaa-ajan asuinrakennukselle (106,5 m<sup>2</sup>) käyttötarkoituksen muutosta vakituiseksi asuinrakennukseksi sekä laajentaa sitä 39 m<sup>2</sup>:llä. Tilalla sijaitsee lisäksi sauna-/varastorakennus (30 m<sup>2</sup>), autotalli (37 m<sup>2</sup>) ja varastorakennus (30 m<sup>2</sup>). Lähimpään alakouluun on matkaa noin 6 km.

Hakemuksen kohteena oleva vapaa-ajan asuinrakennus on saanut ympäristölautakunnalta 14.3.2002 § 59 myönteisen suunnittelutarveratkaisun käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseksi asuinrakennukseksi, mutta lupa on rauennut kun rakennuslupaa toimenpiteelle ei haettu.

Kulku rakennuspaikalle  
Kulku rakennuspaikalle tapahtuu yksityiseltä Mastotieltä.

Vesihuollon järjestäminen  
Rakennuspaikka ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Jätevesijärjestelmän tulee täyttää haja-asutusalueiden jätevesien käsittelystä annetun asetuksen (209/2011) vaatimukset.

**Suunnittelutilanne alueella**

Voimassa olevassa ja ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu aluevarausmerkintöjä.

Maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu aluevarausmerkintöjä. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätös ei ole lainvoimainen eikä uusi maakuntakaava ole siten vielä voimassa.

Alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa tai asemakaavaa.

Mäntsälässä on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä 5.3.2018 § 56 yleiskaavan laatiminen koko kuntaan.

**Maanomistajien tasapuolinen kohtelu**

Kyseessä on olemassa oleva asuinrakennuspaikka. Hanke ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista

(Valmistelija / lisätietoja: toimistoarkkitehti Ilari Salmi)

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun.

### PERUSTELUT

Kyseessä on olemassa oleva asuinrakennuspaikka alueella, jolla on useita omakotitaloja. Hanke ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista.

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

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 137 §

MRL 174 §

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

### VOIMASSAOLO JA JATKOTOIMENPITEET

Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta sen lainvoimaiseksi tulosta. Suunnittelutarveratkaisu tulee lainvoimaiseksi valitusajan kuluttua, mikäli siitä ei ole valitettu.

Ennen rakentamisen aloittamista on rakennushankkeeseen ryhtyvän haettava rakennuslupa ja esitettävä siinä yhteydessä todistus suunnittelutarveratkaisun/poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta. Lainvoimaisuustodistuksen saa Helsingin hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne päätös on sitä varten toimitettava valitusajan päätyttyä.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Ympäristökartta

Liite 2. Sijaintikartta

Liite 3. Asemapiirustus

**Suunnittelutarveratkaisu / 505-410-39-37 / Ohkolan kylä, Arolan Kylätie / Omakotitalon rakentaminen määräalalle**

229/10.03.00/2021

Kuntakehityslautakunta 16.06.2021 § 77

**HAKEMUS****Rakennuspaikka**

Ohkolan kylä, Arolan Kylätie  
0,5 ha:n määräala tilasta 505-410-39-37  
pinta-ala 7,010 ha  
rekisteröity 7.11.2018

**Rakennustoimenpide**

	kerrosala	kerrosluku	asuntojen lkm
Omakotitalo	300 m <sup>2</sup>	2	1
Autotalli	96 m <sup>2</sup>	1	

**Hakijan ilmoittamat lisätiedot**

Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista  
"Rakennetaan tilasta lohkottavalle 5000m<sup>2</sup> määräalalle omakotitalo ja autotalli/varastorakennus.  
Liitytään vesiosuuskunta suoneen."

Veden hankinta

"Liitytään vesiosuuskunta Suoneen"

Viemäröinti

"Liitytään vesiosuuskunta Suoneen"

**NAAPURIEN KUULEMINEN**

Hakija on kuullut kolmea naapuria.  
Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

**SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVERATKAISU TARVITAAN**

MRL 16 §, RakJ 1.1

**VALMISTELIJAN LAUSUNTO****Hankkeen, rakennuspaikan ja ympäristön arviointi**

Hanke sijaitsee Ohkolan kyläalueella Arolan Kylätien varrella.  
Rakennuspaikka sijoittuu metsäiseen maastoon pellon reunalle. Hankkeen tarkoituksena on rakentaa omakotitalo (300 m<sup>2</sup>) ja autotalli (96 m<sup>2</sup>).  
Lähinaapurustossa on useita omakotitaloja. Lähimpään Ohkolan alakouluun on matkaa noin 2,8 km.



Kulku rakennuspaikalle  
Kulku rakennuspaikalle tapahtuu valtion Arolan Kylätieltä.

Vesihuollon järjestäminen  
Rakennuspaikka ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.  
Jos kiinteistö sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella, se on vesihuoltolain 10 §:n mukaan liitettävä vesihuoltolaitoksen vesijohtoon ja viemäriin. Hakijan ilmoituksen mukaan kiinteistö liitetään vesijohto- ja viemäriverkostoon.

#### **Suunnittelutilanne alueella**

Voimassa olevassa ja ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu aluevarausmerkintöjä.

Maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu aluevarausmerkintöjä. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätös ei ole lainvoimainen eikä uusi maakuntakaava ole siten vielä voimassa.

Alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa tai asemakaavaa.

Mäntsälässä on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä 5.3.2018 § 56 yleiskaavan laatiminen koko kuntaan.

#### **Maanomistajien tasapuolinen kohtelu**

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi noudatetaan kunnanvaltuuston 05.06.2006 / 58 § hyväksymää mitoitusta. Emätilatarkastelussa tutkitaan emätilan laskennalliset rakentamismahdollisuudet tilasta jo muodostettujen rakennuspaikkojen jälkeen. Emätilalla tarkoitetaan tilaa, joka on ollut voimassa 1.7.1959. Laskennalliset rakentamismahdollisuudet määräytyvät emätilan sijainnin ja mitoituspinta-alan sekä emätilasta erotettujen rakennuspaikkojen ja niillä tapahtuneen rakentamisen mukaan. Vesi-, suo- ja muita rakentamiskelvottomia alueita ei lueta mukaan mitoituspinta-alaan. Peltoalasta huomioidaan puolet laskennallisia rakentamismahdollisuuksia laskettaessa. Emätilatarkastelussa eivät omistajan vaihdokset vaikuta rakentamismahdollisuuksiin.

Hakemuksen kohteena olevan tilan emätilana on 13.1.1958 rekisteröity Myllylä RN:o 16:41 (90,66 ha). Tästä tilasta on muodostettu 25 tilaa, joista 14 on rakennettu.

(Valmistelija / lisätietoja: toimistoarkkitehti Ilari Salmi)

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun.

#### **PERUSTELUT**

Hakemuksen kohteena oleva määräala sijaitsee kunnassa maankäytöllisesti edullisella kyläalueella.

Ottaen lisäksi huomioon emätilan laskennalliseen rakennusoikeuteen vaikuttava pinta-ala sekä emätilan alueelle jo toteutunut rakentaminen voidaan todeta, että hanke ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista.

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

Sovelletut oikeusohjeet  
MRL 137 §  
MRL 174 §

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

### **VOIMASSAOLO JA JATKOTOIMENPITEET**

Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta sen lainvoimaiseksi tulosta. Suunnittelutarveratkaisu tulee lainvoimaiseksi valitusajan kuluttua, mikäli siitä ei ole valitettu.

Ennen rakentamisen aloittamista on rakennushankkeeseen ryhtyvän haettava rakennuslupa ja esitettävä siinä yhteydessä todistus suunnittelutarveratkaisun/poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta. Lainvoimaisuustodistuksen saa Helsingin hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne päätös on sitä varten toimitettava valitusajan päätyttyä

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Ympäristökartta  
Liite 2. Sijaintikartta  
Liite 3. Asemapiirustus

Kuntakehityslautakunta

§ 78

16.06.2021

---

**Suunnittelutarveratkaisu / 505-416-2-52 / Sääksjärven kylä, Sarolantie / Vapaa-ajan asuinrakennuksen rakentaminen tilalle**

138/10.03.00/2021

Kuntakehityslautakunta 16.06.2021 § 78

**HAKEMUS****Rakennuspaikka**

Sääksjärven kylä, Sarolantie 136  
Keskilähde 505-416-2-52  
pinta-ala 0,3100 ha  
rekisteröity 15.10.1981

**Rakennustoimenpide**

	kerrosala	kerrosluku	asuntojen lkm
Vapaa-ajan asuinrakennus	28,3 m <sup>2</sup>	1	1
Saunarakennus	10,3 m <sup>2</sup>	1	
Aittarakennus	12,8 m <sup>2</sup>	1	
Varastorakennus	15,4 m <sup>2</sup>	1	

Tähän mennessä käytetty rakennusoikeus: 66,8 m<sup>2</sup>**Hakijan ilmoittamat lisätiedot**

Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista  
"Vanhoille oleville rakennuksille haetaan lupaa. Mukana liite."

Veden hankinta

"Oma kaivo, ei sovellu ruuan valmistukseen"

Viemäröinti

"Ei viemäriä"

Kulkuyhteydet

"Valtion tieltä"

**NAAPURIEN KUULEMINEN**

Hakija on kuullut neljää naapuria.

Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

**SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVERATKAISU TARVITAAN**

MRL 16 §, RakJ 1.1

**VALMISTELIJAN LAUSUNTO****Hankkeen, rakennuspaikan ja ympäristön arviointi**

Hakemuksen kohteena oleva tila sijoittuu kyläalueiden ulkopuolelle

Sarolantien varrelle. Lähiseudulla on muutama omakotitalo ja vapaa-ajan asuinrakennus. Tilalla sijaitsee luvattomat vapaa-ajan asuinrakennus (28,3 m<sup>2</sup>), saunarakennus (10,3 m<sup>2</sup>), aittarakennus (12,8 m<sup>2</sup>) ja varastorakennus (15,4 m<sup>2</sup>).

Tilalla vuodesta 1983 sijainnut vanha huonokuntoinen vapaa-ajan asuinrakennus korvattiin vuonna 2017 nykyisellä isommalla vapaa-ajan asuinrakennuksella sekä rakennettiin aittarakennus. Saunarakennus on vuodelta 2015. Hankkeen tarkoituksena on hakea viralliset luvat kyseisille rakennuksille.

Mäntsälän kunnan rakennusjärjestyksen mukaan haja-asutusalueella kyläalueen ulkopuolella rakennuspaikan on oltava vähintään 5000 m<sup>2</sup>, jos ei voida liittyä keskitettyyn vesihuoltoverkkoon.

Kulku rakennuspaikalle  
Kulku rakennuspaikalle tapahtuu yksityiseltä Sarolanieltä.

Vesihuollon järjestäminen  
Rakennuspaikka ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Jätevesijärjestelmän tulee täyttää haja-asutusalueiden jätevesien käsittelystä annetun asetuksen (209/2011) vaatimukset.

#### **Suunnittelutilanne alueella**

Voimassa olevassa ja ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu aluevarausmerkintöjä.

Maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu aluevarausmerkintöjä. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätös ei ole lainvoimainen eikä uusi maakuntakaava ole siten vielä voimassa.

Alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa tai asemakaavaa.

Mäntsälässä on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä 5.3.2018 § 56 yleiskaavan laatiminen koko kuntaan.

#### **Maanomistajien tasapuolinen kohtelu**

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi noudatetaan kunnanvaltuuston 05.06.2006 / 58 § hyväksymää mitoitusta. Emätilatarkastelussa tutkitaan emätilan laskennalliset rakentamismahdollisuudet tilasta jo muodostettujen rakennuspaikkojen jälkeen. Emätilalla tarkoitetaan tilaa, joka on ollut voimassa 1.7.1959. Laskennalliset rakentamismahdollisuudet määräytyvät emätilan sijainnin ja mitoituspinta-alan sekä emätilasta erotettujen rakennuspaikkojen ja niillä tapahtuneen rakentamisen mukaan. Vesi-, suo- ja muita rakentamiskelvottomia alueita ei lueta mukaan mitoituspinta-alaan. Peltoalasta huomioidaan puolet laskennallisia rakentamismahdollisuuksia laskettaessa. Emätilatarkastelussa eivät omistajan vaihdokset vaikuta rakentamismahdollisuuksiin.

Hakemuksen kohteena olevan tilan emätila on 13.10.1922 rekisteröity Rautalähde RN:o 2:23 (11,188 ha). Tästä tilasta on muodostettu neljä tilaa, joista kaksi on rakennettu (sisältää haetun). Laskennallisia

rakentamismahdollisuuksia ei ole jäljellä.

(Valmistelija / lisätietoja: toimistoarkkitehti Ilari Salmi)

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta ei myönnä haettua suunnittelutarveratkaisua.

### PERUSTELUT

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on pienempi kuin Mäntsälän kunnan rakennusjärjestys sallii. Kun otetaan lisäksi huomioon emätilan laskennalliseen rakennusoikeuteen vaikuttava pinta-ala sekä emätilan alueelle jo toteutunut rakentaminen, voidaan todeta, että hanke aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumisen.

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

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 137 §

MRL 174 §

Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeen.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Ympäristökartta

Liite 2. Sijaintikartta

Liite 3. Asemapiirustus

Liite 4. Hakemuksen perustelut

**Suunnittelutarveratkaisu / 505-416-37-19 / Sääksjärven kylä, Metsolantie / Nuorisokodin rakentaminen tilalle**

300/10.03.00/2021

Kuntakehityslautakunta 16.06.2021 § 79

**HAKEMUS****Rakennuspaikka**

Sääksjärven kylä, Metsolantie  
Katinmäki 505-416-37-19  
pinta-ala 0,6140 ha  
rekisteröity 6.12.2000

**Rakennustoimenpide**

	kerrosala	kerrosluku
Nuorisokoti	600 m <sup>2</sup>	1

**Hakijan ilmoittamat lisätiedot**

Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista  
"Toteutetaan kaksiryhmäinen nuorisokoti (7+7 asukaspaikkaa). Pihalle järjestetään autopaikoitusta, oleskelupihaa ja jättepiste. Rakennus on yksikerroksinen, betoniperustusten varaan toteutettu, kantavilta rakenteiltaan puuta, puulautaverhous ja harjakatto.

Ei merkittävää vaikutusta, ei vaikeuta tulevaisuudessa kaavoituksen suunnittelua alueelle."

**Selostus poikkeuksista**

"Ei poikkeamisia, alueella ei ole asemakaavaa, hanke noudattaa voimassa olevaa rakennusjärjestystä."

**Veden hankinta**

"Liitytään vesihuoltolaitoksen verkostoon"

**Viemäröinti**

"Liitytään vesihuoltolaitoksen verkostoon"

**Kulkuyhteydet**

"Yksityiseltä tieltä"

"Matka lähimpään alakouluun 1 km"

**NAAPURIEN KUULEMINEN**

Hakija on kuullut kuutta naapuria.

Neljällä naapurilla on huomautettavaa hankkeesta. (Liite 5)  
Naapurit ovat huomauttaneet mm. häiriöistä, rakennuksen etäisyydestä rajasta, aidasta, kuulumisesta kulttuuriympäristöalueeseen, rakennusoikeudesta ja sen jakautumisesta.

Hakija on antanut vastineen huomautuksiin (Liite 6) ja muuttanut naapureiden kuulemisen jälkeen asemapiirustusta (Liite 3) huomioiden naapureiden huomautukset siten, että rakennusta on siirretty 10 m:n päähän rajasta ja lisätty raja-aitaa.

## **SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVERATKAISU TARVITAAN**

MRL 16 §, RakJ 1.1

## **VALMISTELIJAN LAUSUNTO**

### **Hankkeen, rakennuspaikan ja ympäristön arviointi**

Hanke sijaitsee Sääksjärven kyläkeskusalueella. Rakennuspaikka sijoittuu metsäiseen maastoon Metsolantien varrelle. Lähinaapurustossa on omakotitaloja ja rajanaapurina kiinteistö, jolta nuorisokotitoiminta on tarkoitus siirtää nyt haettavalle rakennuspaikalle. Toimintaa varten rakennetaan uusi 600 m<sup>2</sup>:n suuruinen kaksiryhmäinen nuorisokoti (7+7 asukaspaikkaa). Lähimpään Sääksjärven alakouluun on matkaa noin 0,5 km.

Hanke on Mäntsälän kunnan rakennusjärjestyksen mukainen.

Kulku rakennuspaikalle

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu yksityiseltä Metsolantieltä.

Vesihuollon järjestäminen

Rakennuspaikka sijaitsee pohjavesialueen reunalla.

Jos kiinteistö sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella, se on vesihuoltolain 10 §:n mukaan liitettävä vesihuoltolaitoksen vesijohtoon ja viemäriin. Hakijan ilmoituksen mukaan kiinteistö liitetään vesijohto- ja viemäriverkostoon.

### **Suunnittelutilanne alueella**

Voimassa olevassa ja ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu aluevarausmerkintöjä.

Maakuntavaltuuston 24.5.2017 hyväksymässä Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa alueella on merkintänä maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

Maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa alueella on merkintänä maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätös ei ole lainvoimainen eikä uusi maakuntakaava ole siten vielä voimassa.

Alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa tai asemakaavaa.

Mäntsälässä on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä 5.3.2018 § 56 yleiskaavan laatiminen koko kuntaan.

**Maanomistajien tasapuolinen kohtelu**

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi noudatetaan kunnanvaltuuston 05.06.2006 / 58 § hyväksymää mitoitusta. Emätilatarkastelussa tutkitaan emätilan laskennalliset rakentamismahdollisuudet tilasta jo muodostettujen rakennuspaikkojen jälkeen. Emätilalla tarkoitetaan tilaa, joka on ollut voimassa 1.7.1959. Laskennalliset rakentamismahdollisuudet määräytyvät emätilan sijainnin ja mitoituspinta-alan sekä emätilasta erotettujen rakennuspaikkojen ja niillä tapahtuneen rakentamisen mukaan. Vesi-, suo- ja muita rakentamiskelvottomia alueita ei lueta mukaan mitoituspinta-alaan. Peltoalasta huomioidaan puolet laskennallisia rakentamismahdollisuuksia laskettaessa. Emätilatarkastelussa eivät omistajan vaihdokset vaikuta rakentamismahdollisuuksiin.

Hakemuksen kohteena olevan tilan emätilana on 9.9.1953 rekisteröity Inkala RN:o 37:4 (58,16 ha). Tästä tilasta on muodostettu 11 tilaa, joista 6 on rakennettu. Emätilalla on jäljellä laskennallisia rakentamismahdollisuuksia.

(Valmistelija / lisätietoja: toimistoarkkitehti Ilari Salmi)

**Kuntakehitysjohdajan päätösesitys**

Kuntakehityslautakunta myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun seuraavin ehdoin:

1) Erityistä huomiota tulee kiinnittää siihen, että rakennuspaikasta ja koko alueesta tulee viihtyisä, turvallinen ja rauhallinen mm. pihajärjestelyin sekä aitauksin.

**PERUSTELUT**

Hakemuksen kohteena oleva määräala sijaitsee kunnassa maankäytöllisesti edullisella kyläkeskusalueella.

Hanke on Mäntsälän kunnan rakennusjärjestyksen mukainen ja rakennus täyttää muodon, koon, julkisivumateriaalien ja värityksen osalta sopivuuden kyseiselle rakennuspaikalle.

Ottaen lisäksi huomioon emätilan laskennalliseen rakennusoikeuteen vaikuttava pinta-ala sekä emätilan alueelle jo toteutunut rakentaminen voidaan todeta, että hanke ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista.

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

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 137 §

MRL 174 §

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.



**VOIMASSAOLO JA JATKOTOIMENPITEET**

Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta sen lainvoimaiseksi tulosta. Suunnittelutarveratkaisu tulee lainvoimaiseksi valitusajan kuluttua, mikäli siitä ei ole valitettu.

Ennen rakentamisen aloittamista on rakennushankkeeseen ryhtyvän haettava rakennuslupa ja esitettävä siinä yhteydessä todistus suunnittelutarveratkaisun/poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta. Lainvoimaisuustodistuksen saa Helsingin hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne päätös on sitä varten toimitettava valitusajan päätyttyä

**Käsittely:** Lautakunta selvitti kokouksen aikana, että rakentaminen ei ole kulttuuriympäristömaiseman vastaista. Hankkeen rakennuslupa selvityksineen tulee lautakunnan käsittelyyn.

**Päätös:** Hyväksyttiin esityksen mukaan.

- Liite 1. Ympäristökartta
- Liite 2. Sijaintikartta
- Liite 3. Asemapiirustus
- Liite 4. Julkisivukuvat
- Liite 5. Naapureiden huomautukset
- Liite 6. Vastine naapureiden huomautuksiin

**Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausuntopyyntö ympäristöluvasta / Pohjolan Ykkösraivaus Oy, Nordbo 369, kiinteistö Ala-Heikkilä 505-409-5-1636**

257/11.01.00/2021

Kuntakehityslautakunta 16.06.2021 § 80

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus on pyytänyt 11.5.2021 mm. Mäntsälän kunnalta lausuntoa vireille tulleesta ympäristölupahakemuksesta. Lupahakemus koskee kiinteistöä Ala-Heikkilä 505-409-5-1636 osoitteessa Nordbo 369. Luvan hakijana on Pohjolan Ykkösraivaus Oy.

Lausunto on pyydetty 23.6.2021 mennessä. Hakemusasiakirjat ovat nähtävillä Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen verkkosivuilla. Suora linkki:

[Pohjolan Ykkösraivaus Oy, &nbsp;ympäristölupahakemus jätteen vastaanottamiselle, käsittelylle ja hyödyntämiselle, Mäntsälä | Tuusula \(cloudnc.fi\)](#)

**Toiminta**

Pohjolan Ykkösraivaus Oy hakee ympäristölupaa rakennus- ja purkujätteen, puutarhajätteen ja pilaantumattomien ylijäämämaiden vastaanottamiseen, käsittelyyn ja hyödyntämiseen. Laitoksella ei vastaanoteta eikä käsitellä vaarallisia jätteitä. Vuosittain vastaanotettavien jätteiden määrä on enintään 13 000 tonnia. Suurin kerrallaan varastoitava jätemäärä on 5 250 tonnia. Laitos on toiminnassa maanantaista perjantaihin klo 7-19. Lisäksi alueelta voi lähteä kuljetuksia arkisin aamulla ennen klo 7 ja saapua kuljetuksia iltaisin klo 19-21 välillä.

Toiminta tapahtuu sekä hallissa, että ulkona. Jätteet varastoidaan joko hallissa tai ulkona varastokentällä pääosin vaihtolavoilla. Rakennus- ja purkujätteet sekä osa puutarhajätteistä toimitetaan edelleen jatkokäsittelyyn laitokselle, jolla on lupa vastaanottaa kyseistä jätettä. Pilaantumattomat ylijäämämaat ja puutarhajätteen maa- ja kiviainekset lähtökohtaisesti hyödynnetään täytemullan valmistuksessa, alueen rakentamisessa ja kiviainestoiminnassa. Kiviainestoiminnassa lajitellaan, käsitellään ja pakataan kiviaineksia.

Laitosalueelle on tarkoitus sijoittaa työkoneita varten jakelupiste ja varastoida muita toiminnassa tarvittavia kemikaaleja. Jakelupiste sijoitetaan kiinteistöllä sijaitsevaan halliin.

Toiminnalla ei ole aikaisempaa ympäristölupaa. Toiminnalla on ollut maa-ainelain (555/1981) mukainen maa-ainestenottolupa. Luvan mukainen ottotoiminta on päättynyt 22. 1. 2021 eikä laitosalueella ole tarkoitus jatkaa maa-ainestenottotoimintaa. Toiminta sijoittuu Riihikorvennummen II-luokan vedenhankintaan soveltuvalle pohjavesialueelle.

**Kaavoitustilanne**

Alue sijaitsee Numminen-Onkimaa osayleiskaavan alueella. Alue on

voimassaolevan yleiskaavan mukaista M-2 (maa- ja metsätalousvaltainen) -aluetta. Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle voidaan rakentaa vain maa- ja metsätalouden ja niihin liittyvien sivuelinkeinojen rakennuksia rakennusjärjestyksen mukaisesti. Lisäksi alue on kokonaan yleiskaavan pv-3 (muu pohjavesialue) rajauksen sisällä.

Mäntsälässä on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä 5.3.2018 § 56 yleiskaavan laatiminen koko kuntaan.

(Lisätietoja/valmistelija: kuntakehitysjohdaja Vesa Gummerus)

#### Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta antaa lausuntonaan Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselle Pohjolan Ykkösraivaus Oy:n hakemasta ympäristöluvasta kiinteistölle Ala-Heikkilä 505-409-5-1636 seuraavaa:

Valuma- ja pintavesien laadulle tulee asettaa riittävä seurantavelvoite ympäristölupapäätöksessä ja varmistauduttava muutoinkin siihen, ettei toiminta aiheuta riskiä pohjaveden laadulle. Mäntsälän kunnalla ei ole muutoin huomautettavaa hankkeeseen.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

**Mäntsälän pohjavesialueiden seurantatyöryhmä**

230/00.04.01/2021

Kuntakehityslautakunta 16.06.2021 § 81

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus on tehnyt Mäntsälän kunnalle esityksen pohjavesialueiden seurantatyöryhmän perustamisesta.

Mäntsälän maankäyttölautakunta käsitteli loppuvuodesta 2014 Mäntsälän pohjavesialueiden päivitettyä suojelusuunnitelmaa ja samassa esitti, että maankäyttöpalvelut perustaa seurantaryhmän lausunnonantajatahojen kanssa ja toimisi seurantatyöryhmän koollekutsujana. Seurantatyöryhmän tarkoituksena olisi ollut esityksen mukaan seurata suunnitelman toteutumista vähintään joka toinen vuosi pidettävän kokouksen avulla. Seurantaryhmän perustamista koskeva kohtaa ei ollut mukana kunnanhallituksen eikä kunnanvaltuuston päätöksissä pohjavesialueiden suojelusuunnitelmasta. Seurantaryhmää ei ole toistaiseksi perustettu.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen sopijakunnista pohjavesialueiden seurantatyöryhmät on perustettu Tuusulaan ja Järvenpäähän. Seurantatyöryhmän perustamista on esitetty myös Nurmijärvelle.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus esittää, että perustetaan pohjavesialueiden seurantatyöryhmä, jonka tehtävänä on:

- seurata Mäntsälän pohjavesialueiden suojelusuunnitelmien ajantasaisuutta, pohjavesialueilla toteutettavia suojelutoimenpiteitä, riskitoimintojen muutoksia sekä pohjaveden suojelua koskevia lakimuutoksia ja tutkimuksia
- tehdä pohjaveden suojelemiseksi tarpeellisia esityksiä ja aloitteita toimivaltaisille viranomaisille
- edistää pohjaveden yhteistarkkailua

Ympäristökeskus esittää lisäksi, että Mäntsälän kunta nimeää seurantatyöryhmään edustajat kunnan maankäytön suunnittelusta, vesihuollosta, kunnallistekniikasta ja rakennusvalvonnasta sekä pyytää Keski-Uudenmaan pelastuslaitosta, Uudenmaan ELY-keskusta ja Keski-Uudenmaan ympäristökeskusta nimeämään omat edustajansa seurantatyöryhmään.

Seurantatyöryhmän puheenjohtajuus ja sihteeripalvelut voidaan järjestää Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen puolesta (poikkeuksena aiempaan esitykseen asiasta).

(Lisätietoja/valmistelija: kuntakehitysjohdaja Vesa Gummerus)

**Kuntakehitysjohdajan päätösesitys**

Kuntakehityslautakunta esittää kunnanhallitukselle, että päätetään perustaa Mäntsälän pohjavesialueiden seurantatyöryhmä Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen esityksen mukaisesti. Työryhmän puheenjohtajuus ja sihteeripalvelut järjestetään Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen toimesta. Seurantatyöryhmä seuraa pohjavesialueiden suojelusuunnitelman toteutumista vähintään joka toinen

vuosi pidettävän kokouksen avulla. Seurantatyöryhmä voi kutsua tarvittaessa myös muita asiantuntijoita kokoukseen.

Samalla pyydetään seuraavia tahoja nimeämään edustajat seurantatyöryhmään:

- kuntakehityspalvelut/ maankäytön suunnittelu
- kuntakehityspalvelut/ rakennusvalvonta
- vesihuolto, Nivos Vesi ja Lämpö Oy
- tekniset palvelut
- Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Edustajia voi nimetä useamman kustakin tahosta, mutta vähintään yksi henkilö ja hänelle varaedustaja.

Käsittely:

Tero Toivonen esitti muutosesityksenä, että ei perusteta, koska luodaan päällekkäistä organisaatiota, raskas hallinto ja rahaa kuluu turhaan. Esitystä ei kannatettu.

Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Tero Toivonen ilmoitti jättävänsä eriävän mielipiteen.

Liite 1. Eriävä mielipide / Toivonen

Kuntakehityslautakunta	§ 99	09.12.2020
Kuntakehityslautakunta	§ 82	16.06.2021

---

### Kuntakehityslautakunnan kokoukset vuonna 2021

Kuntakehityslautakunta 09.12.2020 § 99

Hallintosäännön 14 luvun 3 § mukaan toimitellaan päätää kokouksensa ajan ja paikan.

Kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimielimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen kokouksen pitämisestä ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Tällöin puheenjohtaja määrää kokousajan. Puheenjohtaja voi perustellusta syystä peruuttaa kokouksen.

Kaavoitusjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päätää, että kokoukset pidetään keskiviikkoisin klo 17.00 alkaen seuraavina päivinä:

- kevätkausi: 27.1., 17.2., 24.3., 28.4., ti 11.5. ja 9.6.
- syyskausi: 11.8., 8.9., 6.10., 3.11. ja 15.12.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Kuntakehityslautakunta 16.06.2021 § 82

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päätää, että syyskauden kokoukset pidetään keskiviikkoisin klo 17 alkaen seuraavasti:

18.8.(varaus), 8.9., 6.10., 3.11. ja 15.12.

Päätös:

Kunnanvaltuusto	§ 61	14.09.2020
Kunnanhallitus	§ 177	21.09.2020
Kuntakehityslautakunta	§ 83	16.06.2021

---

## **Valtuustoaloite kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden ja tärkeiden Kirkonkylän koulun opettajien rivitalojen säilyttämiseksi**

314/00.02.00/2020

Kunnanvaltuusto 14.09.2020 § 61

Anna Helin ja muut allekirjoittaneet esittivät seuraavan valtuustoaloitteen valtuuston kokouksessa 14.9.2020:

”Valtuustoaloite kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden ja tärkeiden Kirkonkylän koulun opettajien rivitalojen säilyttämiseksi.

Mäntsälän kuntakeskuksessa näkyy kulttuurihistoria, arvokas aikakausien kerroksellisuus ja omaleimainen paikkakunnan tunnelma. Olemme onnistuneet Mäntsälässä säilyttämään kuntataajaman elinvoimaisuuden huolehtimalla asumisen, viihtyisyyden, kaupan ja muiden palveluiden, harrastusmahdollisuuksien, turvallisen ja virikkeikkään liikkumisen ja ihmisen kokoisen pikkukaupunkimaisen elämän mahdollistamisen. Vanhaa on säilytetty ja vanhaa henkeä ja estetiikkaa on siirretty uuteen rakennuskantaan. Esimerkkinä Keskuskadun uudisrakennukset, Seurojentalo ja uusi upea toriaukio, jokivarsi ja Meijerin alue. Kirkonmäen kaavaa on rauhoitettu ja Mäntsälän kartanon alue kehittyä mielenkiintoisesti.

Vanhaa rakennuskantaa edustavat myös Kirkonkylän koulu ja koulun yhteydessä olevat rivitalot.

Kirkonkylän koulun rivitalot ja pihapiiri Kartanonraitin ja Koulutien varressa ovat myös arvioitu Apposen alueen, Seurojentalon ja Meijerin tavoin kunnan investoinneissa kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi. Opettajien rivitalot ovat kokonaisuus ja ne tulee pitää hyvässä kunnossa ja pitää kunnan omistuksessa.

Lyhyesti rivitalojen historiaa kunnan inventointiraportista vuodelta 2013:

”Kirkonkylän koulun naapuritontille valmistui ilmeisesti, samana vuonna, 1961 kaksi rkm Heikki Siikosen suunnittelemaa opettajien asuntorakennusta. Rauhala -nimiselle kiinteistölle rakennettu rivitalo suunniteltiin perheellisten opettajien asunnoksi, ja isompi rivitaloista perheettömille opettajille. Tontti oli varattu kyseistä käyttötarkoitusta varten jo koulun rakentamissuunnittelun yhteydessä vuonna 1950.

Opettajien asuntotalot ovat ensimmäisiä kirkonkylään rakennettuja rivitaloja. Hahmoltaan ne edustavat 1960-luvun matalaa asuntorakentamista, jossa on hienopiirteisiä materiaali- ja väridetaljeja.

Koulu ja kaksi opettajille rakennettua rivitaloa muodostavat tasapainoisen ja arkkitehtuuriltaan selkeäpiirteisen kokonaisuuden. Rivitalojen sisään jää alkuperäisessä asemapiirroksessa puistoalueeksi merkitty korttelipiha. Suorassa kulmassa toisiinsa nähden sijaitsevat rivitalot on yhdistetty katetulla käytävällä, joka johtaa perheettömien rivitaloasuntojen ja kirjaston

Kunnanvaltuusto	§ 61	14.09.2020
Kunnanhallitus	§ 177	21.09.2020
Kuntakehityslautakunta	§ 83	16.06.2021

---

väliseen läpikäytävään.”

Tontin etelärajalle on 2000-luvun puolella valmistunut kerrostalo.

Tällä hetkellä rivitalot omistaa Mäntsälän kunta.”

Päätös: Valtuusto päätti lähettää aloitteen kunnanhallitukselle valmisteltavaksi.

Liite 1. Aloite

Kunnanhallitus 21.09.2020 § 177

Kunnanjohtajan päätösesitys

Kunnanhallitus lähettää aloitteen kuntakehityslautakunnan valmisteltavaksi.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Kuntakehityslautakunta 16.06.2021 § 83

Kirkonkylän koulun opettajien rivitalojen tontin osalta on voimassa 6.10.1989 voimaantullut asemakaava, jossa alueen käyttötarkoitus on AL (asuin-, liike- ja toimistorakennusten) korttelialue, kerrosluku III, rakennustehokkuusluku  $e=0,60$ . Voimassaolevassa asemakaavassa ei ole rakennuksien suojelumerkintöjä.

Kuten aloitteessa on mainittu, rakennuksien kulttuurihistoriallisia arvoja on tunnistettu tehdyissä rakennusinventoinneissa.

Rakennuksien säilyttäminen (suojaus) vaatii asemakaavan muutoksen mukaisen prosessin, jossa käydään läpi vaihtoehdot ja asemakaavan muutoksesta päätettäessä päätetään kaavan tarkka sisältö.

Muutoin voidaan todeta voimassaolevan asemakaavan olevan sisällöltään osin vanhentunut toteutuneeseen lähiympäristöön nähden. Asemakaavan kerrosluku on III, kun verrataan että tontin eteläpuolelle on rakennettu IV-kerroksinen rakennus, tontin pohjoispuolelle V-kerroksinen rakennus ja Kivistöntien toiselle puolelle Karhukujalle on rakennettu VI-kerroksinen rakennus. Kaavallinen tarkastelu rivitalojen tontilla liittyy osaltaan myös Kirkonkylän koulun tulevaisuuden tarpeisiin ja siten keskustan kouluverkkoon. Tämän hetkisen tiedon mukaan Kirkonkylän koulun tarveselvitys olisi ajankohtainen vuonna 2025.

Koulutie 1 sijaitsee Kirkonkylän koulun musiikkiluokka, lisäksi opettajien asuntolaan tulee lämpö-, vesi- ja sähkö koulun kautta. Kartanonraitin puoleiseen sivuun on sukitettu muutama vuosi sitten viemäriinjaa, mutta Koulutien puoleinen osuus on korjaamatta. Rakennukset vaatisi perusteellista korjausta (mm. vesi, viemäri, sähkö, lämmitysverkon putket,



Kunnanvaltuusto	§ 61	14.09.2020
Kunnanhallitus	§ 177	21.09.2020
Kuntakehityslautakunta	§ 83	16.06.2021

---

vesikatto, ikkunat, ovet, sadevesien ohjaus).

Osana Mäntsälä 2026 ohjelmaa ja siihen liittyvää kiinteistöjen salkutusta, kohde on luokiteltu C-salkkuun eli realisoitaviin rakennuksiin.

Valmistelija/lisätiedot: kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerus

#### Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta antaa vastauksenaan kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että Kirkonkylän koulun opettajien rivitalojen säilyttäminen ja mahdollinen suojele edellyttää asemakaavan muutosta. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on syytä tarkastella myös tontin tehokkaamman uudisrakentamisen vaihtoehto. Kaavamuutoksen ajankohta on perusteltua ajoittaa Kirkonkylän koulun tarveselvitystyön yhteyteen tai sen jälkeen tapahtuvaksi.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

**Kuntakehityslautakunnan otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset**

Kuntakehityslautakunta 16.06.2021 § 84

Kuntakehityslautakunnalle on lähetetty seuraavat kuntakehitysjohdajan viranhaltijapäätökset:

- 25.05.2021 § 48 Kunnan maa-alueiden käyttö lupa geokätköille / Sälinkää / Urheilukenttä 505-415-1-343 / Lastenkoti 505-415-1-322 / Yhteislaidun 505-415-1-593
- 01.06.2021 § 49 Omakotitalotontin myyntipäätös / Rauhamäki / 791-1
- 01.06.2021 § 50 Omakotitalotontin myyntipäätös / Rauhamäki / 789-4
- 08.06.2021 § 51 Kunnan maa-alueiden käyttö lupa työmaanaikaista käyttöä varten / Kaunismäki korttelin 1228 LPA-7-alueen osa / kiinteistön 505-407-2-585 määräala / Rakennus K. Karhu
- 08.06.2021 § 52 Tontin 476-2 suunnitteluvaraus Linnalan yritysalueelta / kiinteistö K476T2 505-407-4-226

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

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

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

**Ilmoitusasiat**

Kuntakehityslautakunta 16.06.2021 § 85

Kuntakehityslautakunnalle on lähetetty tiedoksi seuraavat asiat:

- Etelä-Suomen Aluehallintovirasto 10.6.2021 / Lausunnon täydennyspyyntö koskien Mäntsälän Ampumaratayhdistys r.y.  
1) Lampien ruoppaaminen ja täyttö Hirvihaaran ampumaradan alueella, Mäntsälä. Dnro ESAVI/16440/2020  
2) Jättemateriaalien hyödyntäminen Mäntsälän Hirvihaaran ampumaradan valleissa ja toiminnan aloittamislupa, Mäntsälä. Dnro ESAVI/16442/2020
- keskustelu Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen alustavasta palvelusopimusluonnoksesta 2022-2024 sekä alustavasta talousarvioluonnoksesta 2022
- kunnanjohtajan päätös 2.6.2021 / Rakennetun ympäristön sähköisen lupa-asioinnin ja arkistoinnin hankinta
- [Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta, kokous 8.6.2021](#)
- Yleiskaava 2050, pidetyt työpajat 26.5., 2.6. ja 8.6.

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta merkitsee asian tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

- Merkittiin, että Hans Kanerva poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen
- Merkittiin, että Ulla Linjama-Lehtinen poistui kokouksesta tämän pykälän käsittelyn jälkeen
- Merkittiin, että lautakunta piti 5 min tauon

**Mäntsälän yleiskaava 2050: Luonnosvaihe**

98/10.02.02/2018

Kuntakehityslautakunta 16.06.2021 § 86

Kuntakehityspalvelujen yleiskaavatiimi on valmistellut yleiskaavaluonnoksen, ja se on tarkoitus asettaa maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytää siitä lausuntoja.

**Yleiskaavan aiemmat keskeiset päätökset**

Kunnanhallitus on 5.3.2018 §56 päättänyt käynnistää Mäntsälän yleiskaava 2050 -kaavatyön ja samalla keskeyttää vireillä olevien osayleiskaavojen (Kirkonkylän OYK ja Ohkolan OYK) valmistelu ja alueiden maankäyttö suunnitellaan osana koko kunnan yleiskaavatyötä. Samalla päätettiin asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtäville ja lähetetään lausunnoille.

Kunnanhallitus on 8.4.2019 §80 päättänyt hyväksyä yleiskaavatyön kehityskuvavaiheelle esitetyn tavoitteellisen aikataulun ja työsisällön sekä lähettää asian kunnanvaltuustolle tiedoksi.

Kuntakehityslautakunta on 16.10.2019 §105 päättänyt hyväksyä 10.10.2019 päivätyn tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Kuntakehityslautakunta on 16.10.2020 §70 päättänyt hyväksyä Mäntsälän yleiskaava 2050:n kehityskuva-aineiston julkisesti nähtäville asettamista varten ajalle 24.9. – 2.11.2020 sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot 2.11.2020 mennessä.

**Kehityskuvista yleiskaavaluonnokseen**

Kuntakehityslautakunta päätti 27.2.2021 (§6) hyväksyä liitteeseen 1 sisältyvät linjaukset yleiskaavaluonnoksen laatimiseksi ja tarkentaa Mäntsälän yleiskaava 2050:n tavoitteita mukaisesti liitteen 2 mukaisesti.

Päätöksen myötä yleiskaavan laatimisessa siirryttiin luonnosvaiheeseen

**Yleiskaavaluonnoksen valmistelu**

Luonnosvaiheessa on viety päätökseen aiemmin aloitettuja yleiskaavatyötä varten tilattuja selvityksiä. Lisäksi on vielä tilattu uusia selvityksiä, kuten kaupallinen selvitys (WSP Finland), selvitys hajarakentamisen kehittämisperiaatteista (FCG Oy) sekä melu- ja tärinäselvitys (Taratest Oy).

Yleiskaavaluonnoksen valmistelua on tehty vuorovaikutuksessa kuntakehityslautakunnan kanssa.

Mäntsälän kunnan hallintosäännön mukaan kuntakehityslautakunta päättää yleiskaavan nähtävilleasettamisesta luonnosvaiheessa.

Yleiskaava esitetään koko kunnan osalta pääkartalla mittakaavassa 1: 50 000. Kirkonkylän taajaman ja sen lähiympäristön osalta esitetään osasuurennos mittakaavassa 1 : 20 000 sekä Hyökännummen taajaman ja sen lähiympäristön osalta 1 : 15 000. Tärkeimmistä kyläalueista esitetään niin ikään osasuurennot mittakaavassa 1 : 20 000.

Koska pääkartan luettavuus on lukuisten päällekkäisten merkintöjen vuoksi paikoin heikkoa, jaetaan pääkartan sisältöä tulkinnan helpottamiseksi teemakartoille, joita ovat kulttuuriympäristö ja luonnonympäristö. Teemakartat eivät sisälly kokouksen aineistoon, vaan valmistellaan yleiskaavan nähtäville asettamiseen mennessä.

Yleiskaava on luonteeltaan yleispiirteinen aluevarausyleiskaava, johon on kuitenkin lisätty joitakin strategisia elementtejä käyttäen kehittämisperiaatemarkintöjä. Merkintätavassa esitetään ympäristömuutoksia, ts. pääosin nykyisenä säilyvät, olennaisesti muuttuvat/ kehitettävät ja kokonaan uudet alueet ja kohteet.

### **Yleiskaavaluonnoksen keskeinen sisältö**

Yleiskaavaluonnos on laadittu koko kuntaan, mutta aiempien päätösten mukaisesti Sälinkään-Soukkion osayleiskaava määrätään jäämään voimaan erityisellä määräyksellä. Koko kunnan yleiskaavassa em. kylä koskevat merkinnät jäävät muuten merkitykseltään informatiivisiksi. Poikkeuksen muodostavat uudet hajakenttien mitoitusperiaatteet ja emättilalaskennan periaatteet, jotka on tarkoituksenmukaista ja tasa-arvoista uudistaa kerralla koko kuntaan. Sälinkään-Soukkion alueella uudet mitoitusvyöhykkeet sidotaan voimassa olevan osayleiskaavan sisältöön siten, että ylin mitoitus (nyk. kyläkeskukset) koskee AT-kyläalueita (AT-1a, AT-1b, AT-2, AT-3a ja AT-3b). Toiseksi ylin mitoitus (nyk. kyläalueet) koskee MT-2, MT-3 ja MT-4 -alueita, mutta koska nämä muodostavat yhdessä yhtenäisen vyöhykkeen, niin esitystavan selvyden vuoksi nämä on yhdistetty vastaavalla voimassa määrättävänä ulomman kylävyöhykkeen kehittämistavoite-merkinnällä kuin kunnan muissakin osissa. Uutena kolmantena mitoitusasteena tuodaan kyläalueiden varren kehittämisperiaatemarkintä, jota on käytetty kyläalueiden ja palvelualueiden kannalta tärkeillä alemman luokan maanteiden ja tärkeimpien yksityisteiden varsilla. Lisäksi määrätään voimassa rantarakentamisen kehittämisvyöhykkeet, joilla puolletaan suunnittelutarveharkinnassa yhdyskuntarakentamisen ja palvelualueiden järjestämisen näkökulmista lomarakennuspaikkojen muuttamista vakituiseen asumiseen.

Väestötavoitteen osalta yleiskaavaluonnos lähtee siitä, että viime vuosina hyvin matalana pysynyt väestönkasvu palautuu nopeamman kasvun uralle, mutta erityisesti 2000-luvun alussa vallinnutta nopeaa, 1-2-prosentin vuotuista väestönkasvua on vaikea saavuttaa uudelleen. Tähän vaikuttaa myös väestörakenteen muutos: pitkään alhaisena pysynyt syntyvyys alentaa pitkällä aikavälillä potentiaalisten muuttajien määrää ja voimistaa ikärakenteen vanhenemista. Mäntsälä on ollut väljän pientaloasumisen kunta, ja 2010-luvun arvomaailma on suosinut tiivistä kaupunkimaista asumista. Mäntsälänkin asuntotuotanto on ollut vuoden 2015 jälkeen tuotettujen asuntojen määrällä mitattuna kerrostalovaltaista.

Yleiskaavassa varaudutaan minimissään 0,3 – 0,5 prosentin vuotuista väestönkasvuun, jolloin Mäntsälässä asuisi yleiskaavan tavoitevuoden 2050 noin 24 200 asukasta. Tämä väestökehitys vastaa myös Uudenmaan liiton samaan aikaan valmistelemien väestö- ja työpaikkaskenarioiden keskimääräisiä näkemyksiä. Tämän tavoitteen toteutuminen edellyttää vauhdikkaampaa väestönkasvua, noin 0.7 – 1,0 %/vuosi. Tämän mukaisesti Mäntsälän väkiluku v. 2050 olisi n. 26 800.

Yleiskaavaluonnos perustuu asuinalueiden mitoituksen osalta Helsingin seudun MAL-sopimuksen tavoitteiden täyttämiseen. Mäntsälän osalta uuden sopimuskauden tavoitteena on keskimäärin 212 asunnon vuotuinen tuotanto. Helsingin seudun uuden MAL-suunnitelman mukaisesti seudun uudesta asuntotuotannosta tulisi suunnata vähintään 90% ensisijaisille vyöhykkeille. Mäntsälässä ensisijaisiin vyöhykkeisiin lukeutuvat kirkonkylätaajaman keskeiset alueet. Mäntsälän kuntastrategian mukaan rakentamisesta sijoittuu taajamiin 70% ja kyliin 30%.

Taajamien kehittämisessä pyrkimys on tehostaa, täydentää ja tiivistää taajamien rakennetta, erityisesti rakenteen sisällä olevia rakentamattomia alueita. Kirkonkylän keskusta korostuu palvelukeskuksena ja kerrostalorakentamisen alueena. Asemanseutu on kirkonkylän toinen tehokkaan rakentamisen alue, jonka palveluita kehitetään taajaman luoteisosan asukkaiden tarpeisiin. Lisäksi asemasta kehitetään joukkoliikenteen solmuna ja eri kulkumuotojen vaihtopaikaksi.

Hyökännummen taajama sijoittuu edullisesti pääkaupungin asuntomarkkinoiden kysyntäalueelle, ja siellä pyritään tarjoamaan erityisesti pientaloasumisen vaihtoehtoja. Ohkolan sairaalan alueesta on mahdollista kehittää taajaman palvelukeskus, joka täydentää nyt Kellokoskelle sijoittuvaa kaksoistaajaman palveluvarustusta.

Mäntsälänportti kehittyy tilaa vaativan kaupan alueena.

Työpaikka-alueista kirkonkylän keskustan molemmin puolin Lahdentien varsille sijoittuvia Kruunun ja Sahan alueita on tarkoitus uudistaa taajamakuullisesti ja toiminnallisesti monipuolisia asumista, palveluja ja muita työpaikkoja yhdistäviksi alueiksi. Alueita uudistettaessa selvitetään ja ratkotaan mahdollisia alueiden historiasta juontuvia ympäristöriskejä.

Teollisuusalueista varaudutaan Kapulin alueen laajentumiseen kahdessa päävaiheessa. Alueet vaativat pitkäkestoista esirakentamista. Vaihtoehtona on Poikkien alueen laajentaminen Pornaistentien suunnassa.

Liikenneverkon osalta esitetään taajamissa ajoneuvoliikenteen pääverkko, kävelyn ja pyöräilyn runkoverkko sekä joukkoliikenteen tärkeät solmupisteet. Strategisena elementtinä korostetaan kunnan kuutta liikenteen kärkihanketta.

Yleiskaavaluonnoksessa esitetään uusittaviksi asemakaava-alueiden ulkopuolisen rakentamisen mitoittamista ohjaavat periaatteet. Mäntsälässä on noudatettu Nummisten – Hermanonkimaan osayleiskaavan hyväksymisestä (KV 21.2.1994 §4) lähtien ns. emättilaperiaatetta, jossa uusien rakentamismahdollisuuksien määrää säädellään rakennuslain voimaantullessa (1.7.1959) vallinneen kiinteistöjaon puitteissa. Emättilan alueelle tämän jälkeen perustetut uudet rakennuspaikat vähentävät uusien

rakentamismahdollisuuksien määrää. Menetelmää käytetään turvaamaan uusien rakentamismahdollisuuksien jakautuminen tasapuolisesti eri maanomistajien kesken. Ajan myötä ongelmaksi on muodostunut se, että kysytyimmillä kylien keskusalueilla lähellä palveluja on uusien rakentamismahdollisuuksien määrä käynyt vähiin. Samaan aikaan ilmastonmuutokseen valmistautuva yhdyskuntarakenteen ohjaus korostaa myös maaseutualueilla kestävyuden kriteereitä. Emätilaperiaatetta esitetään uudistettavaksi siten, että uusi poikkileikkausajankohta olisi maankäyttö- ja rakennuslain voimaantulo 1.1.2000. Tuoreempi tarkasteluajankohta helpottaa emätilatarkastelun suorittamista ja luo kuntaan tuhansia uusia kantatiloja, erityisesti palvelurakenteen kannalta edullisesti sijaitsevia.

Rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärä taas on määritelty ns. edullisuusvyöhykkeitä käyttäen. Viimeksi vyöhykkeistä on päätetty KV 5.6.2006 (§58). Vyöhykkeet määritellään yleiskaavassa uudelleen siten, että edullisuusvyöhykkeet sidotaan laadittavan Mäntsälän yleiskaavan tiettyihin merkintätyyppisiin. Nykyisestä kolmiportaisesta mallista siirryttäisiin neliportaiseen malliin - uutena vyöhykkeenä tulisi kyläteiden varsien kehittämisvyöhyke, joka korostaa alemman tieverkon merkitystä maaseudun kuljetuspalvelujen kannalta. Vyöhykkeen mitoitus olisi korkeampi kuin muulla haja-asutusalueella, mutta alempi kuin nykyisten kyläalueita korvaavilla kylärakenteen kehittämisvyöhykkeillä.

Tämän päivän yleiskaavoituksessa korostuvat nousevina teemoina viher- ja siniverkkoon liittyvät ratkaisut. Yleiskaavaluonnoskartalla on osoitettu Mäntsälän kunnan tasolle tulkittuna keskeinen ekologinen verkosto, jonka ytiminä toimivat laajat metsäiset ydinalueet. Ne ovat yleensä metsätalousalueita, joita on tarve suojella muilta suurimittakaavaisilta maankäyttömuodoilta, jotka voisivat pirstoa näitä alueita. Ne ovat tuottamansa puunkasvun johdosta myös tärkeitä hiilinielualueita koko Helsingin seudun tarkastelussa. Viherverkon vastinparina toimii siniverkosto. Laki vesienhoidosta korostaa sekä pinta- että pohjavesien laadullista kehittämistä.

Yleiskaavakartalla osoitetaan myös luonnon- ja kulttuuriperinnön kohteita ja alueita niiden arvoa korostavalla arvomerkinällä. Yleiskaava vaikuttaa usean eri lain mukaisten lupaprosessien harkintaan, kuten maa-aineslaki.

(Valmistelijat yleiskaava-arkkitehti Mika Ahonen ja kaavasuunnittelija Outi Kampman)

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää

1. asettaa Mäntsälän yleiskaava 2050:n luonnoksen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 1.10.2021 saakka (valmisteluvaiheen kuuleminen) sekä
2. pyytää siitä tarpeelliset lausunnot
3. valtuuttaa yleiskaavatiimin tekemään nähtäville asetettaviin asiakirjoihin vähäisiä teknisiä muutoksia ja oikolukua ja tuottamaan

Pöytäkirjan tarkastajat:

yleiskaavaratkaisua havainnoillistavaa lisämateriaalia sekä

4. lähettää asian kunnanhallitukselle tiedoksi.

**Käsittely:**

Valittiin pöytäkirjan tarkastajaksi Hans Kanervan tilalle Markku Helenius.

Yleiskaava-arkkitehti Mika Ahonen oli kuultavana asiantuntijana. Lautakunta keskusteli asiasta ja teki teknisiä korjauksia liitteisiin.

Käsittelyn kuluessa Jyrki Kosonen esitti lentokenttämerkinnän LL poistamista. Tytti Laine kannatti esitystä. Koska oli tehty kannatettu muutosesitys, puheenjohtaja totesi, että on äänestettävä ja ehdotti nimenhuutoäänestystä.

Äänestyksessä Kososen esitys sai kaksi puoltavaa ääntä (Kosonen ja Laine) ja kuusi vastustavaa ääntä (Helenius, Inkinen, Kanerva, Teppinen, Toivonen, Warras-Stjernvall). Lentokenttämerkintä jäi voimaan.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Jyrki Kosonen ja Tytti Laine ilmoittivat jättävänsä eriävän mielipiteen

- Liite 1. Yleiskaavaluonnoskartat, koko kunta 1 : 50 000 ja osasuurennusalueet (taajamat ja kylät) 1 : 20 000 tai 1 : 15 000
- Liite 2. Yleiskaavamerkinnot ja määräykset
- Liite 3. Yleiskaavaluonnoksen selostus
- Liite 4. Eriävä mielipide / Kosonen
- Liite 5. Eriävä mielipide / Laine

– Merkittiin, että Hans Kanerva palasi kokoukseen klo 22.02



**Mäntsälän kuntakehityslautakunta 16.6.2021**

Pöytäkirja nähtävänä kunnantalolla ja yleisessä tietoverkossa 24.6.2021

**MUUTOKSENHAKU****Muutoksenhakukiellot****Kieltojen perusteet**

Seuraavista päätöksistä ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta, koska päätös koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa:

**Pykälät: 68, 69, 70, 72, 73, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86**

Hallintolainkäyttölaki 5 §:n/ muun lainsäädännön mukaan seuraaviin päätöksiin ei saa hakea muutosta valittamalla:

**Pykälät ja valituskieltojen perusteet:**

**Oikaisuvaatimus**

Kirjallisen oikaisuvaatimuksen seuraaviin päätöksiin saa tehdä asianosainen ja kunnan jäsen (kuntalaki 137 §). Näihin päätöksiin ei voi hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen (kuntalaki 134 §).

**Pykälät: 74**

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään:

Mäntsälän kuntakehityslautakunta, Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä

puh. (019) 2645 000 (vaihe), faksi (019) 2645 212

sähköposti: [kirjaamo@mantsala.fi](mailto:kirjaamo@mantsala.fi)

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

**Valitusosoitus hallinto-oikeuteen**

Seuraaviin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella.

**Pykälät: 71, 75, 76, 77, 78, 79**

Kunnallisvalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (=asianosainen) sekä kunnan jäsen. Oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksin vain se, joka on tehnyt oikaisuvaatimuksen. Mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, saa päätökseen hakea muutosta kunnallisvalituksin myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomaisen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Hallintovalituksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Valitusaika on 30 päivää päätöksen antopäivästä

Valitusviranomaisen:

Helsingin hallinto-oikeus, Radanrakentajantie 5 00520 HELSINKI

puh. 029 56 42000 (vaihe), faksi: 029 56 42079

sähköposti: [helsinki.hao@oikeus.fi](mailto:helsinki.hao@oikeus.fi)

**Ohjeita muutoksenhausta****Päätöksen tiedoksisaanti**

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä sähköistä tiedoksiantoa katsotaan asianosaisen saaneen tiedon päätöksestä kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun.

**Oikaisuvaatimuksen / valituksen muoto ja sisältö**

Oikaisuvaatimus / valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimus- ja valituskirjelmässä, joka on osoitettu ao.viranomaiselle, on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä osin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.
- valittajan nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero. Jos päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite. (asiamiehen osalta vastaavat tiedot)

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä ei asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä,
- todistus siitä päivästä, josta valitusaika on luettava.
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille ennen valitusajan päättymistä.

#### Oikeudenkäyntimaksu

Tuomioistuinmaksulain (11.12.2015/1455) nojalla muutoksenhakijalta peritään oikeudessa kulloinkin voimassa oleva oikeudenkäyntimaksu.

#### Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Mäntsälän kunnan palvelupisteestä.

Postiosoite / Käyntiosoite:	Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä
Sähköpostiosoite:	kirjaamo@mantsala.fi
Puhelinnumero	(019) 2645 000 (vaihde)
Palvelupisteen aukioloaika	maanantai klo 9:00 - 17:00 (kesäaikana 9-16) tiistai - torstai klo 9:00 - 15:00 perjantai klo 8:30 - 14:00