

<b>HAKIJA</b>	Mäkitalo In West Oy Rantatie 67, 27800 SÄKYLÄ
<b>RAKENNUSPAIKKA</b>	Mäntsälä, 505-407-0011-1571 Simeonintie 1, 04600 MÄNTSÄLÄ Koko tila
Kiinteistön nimi	Uusi-Lempelä
Pinta-ala	10523 m <sup>2</sup>
Kaavatilanne	Asemakaava 229
Rakennettu kerrosala	0 m <sup>2</sup>
<b>TOIMENPIDE</b>	Puurakenteisia asuinrakennuksia 9 kpl, joiden yhteydessä on yhden tai kahden auton autokatos ja varasto. Lisäksi 11 kpl erillisiä autopaikkoja. Jätekatos/aitaus (2 kpl) Alueelta kaadetaan sekametsää. Mahdollisuuksien mukaan tontille jätetään hyväkuntoisia isompia puita.
Rakennusoikeudellinen kerrosala	1156 m <sup>2</sup>
<b>Hankkeen tiedot</b>	
Kerrosala	1156 m <sup>2</sup>
Kokonaisala	1156 m <sup>2</sup>
Tilavuus	3936 m <sup>3</sup>
Uusia asuntoja	9
Lisäselvitys	Asuinrakennukset A-I: Kerrosala 122 m <sup>2</sup> /rakennus + varasto 5,5 m <sup>2</sup> Yht. 9 x (127 m <sup>2</sup> +5,5 m <sup>2</sup> ) Jätekatos 14 m <sup>2</sup>
Poikkeamiset	Rakennukset osittain rakentamisalueen ulkopuolella ja kulku tontille. Karkkulantien läheisyydessä olevat talot A-E siirretty osittain rakentamisalueen ulkopuolelle, alueen kokonaisuuden takia ja välttämättä suurien asuntojen välisiä korkoeroja. Talot A-D, rakentamisalueen ylitys. Muuhun tonttiin nähden alue on "montussa" ja siihen kerääntyy rinteestä tuleva vesi. Tämä tullaan täyttämään ja nostaamaan ylemmäksi, jolloin maanpinnan muodoilla ja pintapainantein saadaan johdettua vedet edelleen avo-ojaan. Jotta näille rakenteille/ratkaisuille olisi riittävästi tilaa, taloja on siirrettävä lähemmäksi tontilla olevaa pihatietä, kauemmaksi Karkkulantiestä. Rinteen jyrkkyyden ja mahdollisemman suuren säästettävän luonnontilan takia, taloja G-I on siirretty rakentamisalueen ulkopuolelle. Alueen keskellä on tilaa niin, että rakennuksia voidaan tuoda rinteestä alemmaksi, jolloin rakentamiskustannukset pysyvät taloudellisesti kohtuullisina niin rakennuttajaille kuin tuleville asukkaille ja kaikkien rakennuksien väliset korkoerot eivät olisi niin suuria. Tällöin pintavesien estäminen naapuri tontille on helpompaa ja imeyttäminen hajautetusti pihan rakennekerroksien välityksellä perusmaahan on hallitumpaa. Talo F osittain rakentamisalueen ulkopuolella. Talolle F on suunniteltu tontille oma kulku Timontien kautta. Mäntsälän kunta ei ole rakentanut Timontietä kuin muutamia metrejä. Väliaikainen kulku talon F pihaan järjestetään kaavassa olevan tontille liittymiskiellon

kohdalta.

Näille poikkeamisille on myönnetty erillinen poikkeuslupa 3.11.2021.

#### Ennakkokatselmukset ja kuuleminen

Naapurien kuuleminen on tehty kunnan toimesta. Yhdellä naapurilla oli huomautettavaa, mutta huomautus ei koskenut tätä rakennushanketta.

#### LAUSUNNOT

Lausunnon antaja Lausuntopvm Lausunnon tulos Sisältö	Pelastusviranomaisen lausunto 17.11.2021 puollettu 1.Pelastusviranomaiselle esitettyihin suunnitelmiin ei ole huomauttamista.
Lausunnon antaja Lausuntopvm Lausunnon tulos Sisältö	Teknisten palvelujen lausunto 09.11.2021 ehdollinen Timontietä ja sen kunnallistekniikkaa ei ole vielä rakennettu, joten Timontien ajoliittymää ei ole tässä vaiheessa mahdollista toteuttaa asemapiirustuksessa esitetyle paikalle. Timontien rakentaminen pyritään käynnistämään vuoden 2022 aikana ja Timontie tulee näin ollen olemaan kadunrakennustyömaan urakka-alue. Mikäli tontille halutaan kulkea ennen Timontien kadunrakennusurakan valmistumista, tulee väliaikainen liittymä etsiä jostain muualta. Urakan valmistuttua ajoliittymä tulee kuitenkin lopullisesti rakentaa ja viimeistellä rakennusluvassa esitetyle paikalle. Liittymän lopullisessa rakentamisessa ja viimeistelyssä tulee myös huomioida tuleva Timontien kunnallistekniikka mm. katuvalaistus ja reunakivilinjat.  Tontin hulevesiratkaisuista tulee lisäksi toimittaa ja hyväksyttää erillinen LVI-piirustus ennen rakentamiseen ryhtymistä.
Lausunnon antaja Lausuntopvm Lausunnon tulos Sisältö	Sähkölaitoksen lausunto 16.11.2021 lausunto Sähkön liittymissopimukset tehtävä Nivos Verkot Oy:n kanssa mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, liittymän toteutus vaatii rakentamista. Sähkösuunnitelmat verkkoyhtiölle nähtäväksi.
Lausunnon antaja Lausuntopvm Lausunnon tulos Sisältö	Vesilaitoksen lausunto 09.11.2021 lausunto Kiinteistön tulee liittyä vesi- ja viemäriverkostoon. Lähtökohtaisesti yhdellä kiinteistöllä on yksi vesi- ja viemäri liittymä, hallinnanjakosopimuksella on kuitenkin mahdollista saada jokaiselle rakennukselle oma liittymä. Tällöin jokainen rakennuksen omistaja vastaa itse kaikista vesi- ja viemärikustannuksista.
Lausunnon antaja Lausuntopvm Lausunnon tulos Sisältö	Asemakaavainsinöörin lausunto 31.08.2021 ehdollinen Rakentaminen on pääosin asemakaavan tavoitteiden mukaista kuitenkin huomioiden:

- Rakennusten suunta ja sijoittelu on asemakaavassa esitetty ohjeellisina, siten esim. lännen puolella rinteeseen juurella olevat talot on hakemuksessa käännetty rinteeseen suuntaisiksi. Tämä on perusteltua ja on vaihtoehto varsinkin kun samalla pääkatselusuunnat läntisillä tonteilla suuntautuvat luonnontilaiseen rinteeseen (kaavamääräys "lu").

- Tonttijako on ohjeellinen, yhteinen leikkialue korttelin keskellä on supistettu lähinnä kulkureitiksi talotonteille. Tämä ei juurikaan heikennä asumisen laatua, koska tonteille jää vastaavasti pihaa enemmän.

- Autopaikoitus on toteutettu tonteilla autokatoksissa eli korttelin keskiosa häiriintyy liikenteestä. Kaavan tavoitteena on kyllä toteuttaa huoltoajo korttelin sisällä esim. kaupasta tavaroiden tuonti kotiovelle, mutta varsinainen autojen säilytys "a" on varattu toteutettavaksi Simeonintien varressa yhdellä alueella. Kootulla autopaikoituksella talojen etupihoille jää oleellisesti enemmän muuta käyttötilaa varsinkin kun etupihat ovat pääosin korttelin ilmansuunnista johtuen niitä ilta-aurinkoisia. Autopaikoitusalue on kaavassa tarkoitettu toteutettavaksi säältä suojattuna katoksilla tai autotallein, jolloin myös kustannukset ovat edullisemmat kuin erikseen tonteilla ja samalla rakentamisen tilankäyttö tehostuu. Huomioitavaa on, että Lempivaara on sen verran keskustasta syrjässä luonnon helmassa myös tulevaisuudessa, ettei ilkeältä aluesäilytyksestä huolimatta ole odotettavissa.

Ehdotan että kulmatonttia 1 ja mahdollisesti myös toista Simeonin tien varressa olevaa pienennetään kaavan mukaisesti ja autopaikoitus toteutetaan normin mukaisella määrällä Simeonintien varressa. Kyse on tietenkin painotuksesta: "Autot parhaalle paikalle talojen etupihoille vai asuinalueen viihtyisyys ja etupihojen sektorin käyttö myös oleskeluun?" Auto ei nyky maailmassa enää ole se asumisen arvokkain asia, toki kävelyä aamulla autolle tulee 50 m enemmän, mutta kortteli on hiljainen.

#### Työnjohtajat

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt:

- Vastaava työnjohtaja
- IV-työnjohtaja
- KVV- työnjohtaja

#### Erityissuunnitelmat

Ennen kunkin työvaiheen aloittamista on rakennusvalvontaviranomaiselle toimitettava seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Energiaselvitys
- Ilmanvaihtosuunnitelma
- Vesijohto- ja viemärisuunnitelma
- Kosteudenhallintasuunnitelma
- Hulevesisuunnitelma
- Pohjatutkimus
- Rakennepiirustukset

#### Katselmukset

Rakennustyön aloittamisesta on ilmoitettava rakennusvalvontaviranomaiselle ja työn toteuttaminen edellyttää seuraavien toimenpiteiden ja katselmusten suorittamista:

- Aloitusilmoitus
- Aloituskokous
- Sijainnin merkitseminen
- Sijaintikatselmus
- Käyttöönottokatselmus
- Loppukatselmus

## PÄÄTÖS

Kuntakehityslautakunta myöntää haetun rakennusluvan ja vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettavaksi seuraavin ehdoin:

Hulevesien käsittelysuunnitelmassa tulee esittää asemakaavan määräysten mukainen imeytys ja viivytys.  
Luonnontilaisena säilytettävän alueen ja katualueen väliin ei saa rakentaa aitaa (asemakaavamääräys).

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava siitä, että rakentaminen suoritetaan maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hänen asianaan on myös osaltaan huolehtia rakennustyön riittävästä valvonnasta ja tarkastamisesta.

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennenkuin tätä koskeva poikkeamispäätös ja tämä rakennuslupa ovat saaneet lainvoiman.

Mikäli rakennustyötä ei ole aloitettu kolmessa vuodessa ja saatettu loppuun viidessä vuodessa tämän päätöksen antamisesta, raukeaa nyt myönnetty lupa, ellei rakennusluvan myöntävä viranomainen hakemuksesta pidennä voimassaoloaikaa.

### Päätöksen antaminen

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 30.11.2021, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon.  
Lupapäätöksen viimeinen valituspäivä on 30.12.2021.

### Rakennustyön aloittaminen

Rakennustyötä ei saa aloittaa ennen kuin lupa on lainvoimainen ja lupamääräyksissä edellytetty vastaava työnjohtaja on hyväksytty.

### Käyttöönotto

Rakennusta tai sen osaa ei saa ottaa käyttöön ennenkuin se on katselmuksessa käyttöön hyväksytty.

### Luvan voimassaolo

Rakennustyö on aloitettava 31.12.2024 mennessä ja saatettava loppuun 31.12.2026 mennessä. Lupa raukeaa mikäli voimassaoloaikaa ei erityisestä syystä pidennetä.

## VALITUSOSOITUS

Kuntakehityslautakunnan päätökseen saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella.

Valituskirjelmä on toimitettava Helsingin hallinto-oikeuteen 30 päivän kuluessa päätöksen antopäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta.

Päätöksen antopäivä 30.11.2021

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua voimassa olevan tuomioistuinmaksulain (1455/2015) mukaisesti.

Valitusviranomainen, osoite ja postiosoite  
Helsingin hallinto-oikeus  
Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI  
Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- valittajan nimi, ammatti, asuinkunta ja postiosoite
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Valituskirjelmässä on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valituskirjelmään on liitettävä

- kuntakehityslautakunnan päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Asiamiehen on, jollei hän ole asianajaja tai yleinen oikeusavustaja, liitettävä valituskirjelmään valtakirja, jollei valittaja ole valtuuttanut häntä suullisesti valitusviranomaisessa.

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajassa Helsingin hallinto-oikeudelle. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensim-mäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lä-hettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.