

Kuntakehityslautakunta

24.11.2021

Aika 24.11.2021 klo 17:05 - 20:25

Paikka Kunnantalo, kokoustila 1-2

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
144	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	390
145	Pöytäkirjan tarkastajien valinta	391
146	Työjärjestyksen hyväksyminen	392
147	Rakennuslupa, 9 omakotitaloa, Simeonintie 1, Lempivaara, Mäntsälä	393
148	Poikkeamislupa kortteli 2318, Gneissitie Mäntsälä	395
149	Mäntsälän kunnan lausunto hallituksen esityksestä kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön muuttamisesta	398
150	Kuntakehityslautakunnan otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset	401
151	Ilmoitusasiat	402
152	Johtavan kaavoittajan valinta	403

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Kosonen Jyrki Eerola Asko Inkinen Juha Teppinen Marja Warras-Stjernvall Annika Timonen Suvi Niemi-Korpi Eemil Nummela Ilpo	puheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen varajäsen	
Muut	Etula Miro Hintsanen Eemeli Gummerus Vesa Airio Tarja	nuorisovaltuuston edustaja nuorisovaltuuston edustaja esittelijä pöytäkirjanpitäjä	
Poissa	Toivonen Tero Heikkilä Teuvo Niemi-Korpi Jannica Pirkola Suvi	varapuheenjohtaja jäsen jäsen kunnanhallituksen edustaja	

Allekirjoitukset

	Jyrki Kosonen puheenjohtaja	Tarja Airio pöytäkirjanpitäjä
--	--------------------------------	----------------------------------

Käsitellyt asiat

144 - 152 §

Pöytäkirjan tarkastus

	Asko Eerola	Juha Inkinen
--	-------------	--------------

Pöytäkirja yleisesti nähtävillä

Kunnantalo ja yleinen tietoverkko 30.11.2021

Kuntakehityslautakunta

§ 144

24.11.2021

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kuntakehityslautakunta 24.11.2021 § 144

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Todetaan kokous laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Kuntakehityslautakunta

§ 145

24.11.2021

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Kuntakehityslautakunta 24.11.2021 § 145

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Valitaan pöytäkirjan tarkastajiksi Asko Eerola ja Juha Inkinen.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Kuntakehityslautakunta

§ 146

24.11.2021

Työjärjestyksen hyväksyminen

Kuntakehityslautakunta 24.11.2021 § 146

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)

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta hyväksyy työjärjestyksen.

Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Rakennuslupa, 9 omakotitaloa, Simeonintie 1, Lempivaara, Mäntsälä

582/10.03.00/2021

Kuntakehityslautakunta 24.11.2021 § 147

Mäkitalo In West Oy/Jussi Mäkitalo hakee rakennuslupaa 9 omakotitalon rakentamiseen Mäntsälän kirkonkylään Lempivaaran asemakaava-alueelle osoitteeseen Simeonintie 3.

Rakennuspaikka on kiinteistö 505-407-11-1632, joka rajoittuu Karkkulantiehen ja Timontiehen. Tonttiliittymä sinne tulee Simeonintien kautta lukuunottamatta yhtä asuinrakennusta (rakennus F), jolle kulku tulee Timontien kautta. Timontie on vielä rakentamaton. Rakennuspaikka on koko kortteli 779 käsittäen tontit 1-9 ja niiden yhteiskäyttöön osoitetut alueet, kokonaispinta-alaltaan 10 523 m².

Kortteli 779 on asemakaavassa ryhmässä rakennettavien erillispientalojen alue jonne saa rakentaa asuntokohtaisia talousrakennuksia enintään 30 m² asuinrakennusta kohti. Autopaikotus ja jätehuolto tulee koota yhteen. Kaavamerkintä AO-7.

Hanke poikkeaa asemakaavasta usealta osin. Näille poikkeuksille on haettu poikkeamislupa, jonka kuntakehityslautakunta on myöntänyt 3.11.2021 § 135. Tämä päätös ei ole vielä lainvoimainen.

Rakennukset ovat kaikki samanlaisia, yksikerroksisia ja yksilappeisia. Kate on tummanharmaata peltiä, julkisivut ovat valkoiset (kahta eri sävyä: A-E ja F-I) vaakalaudoitetut ja niiden ulokeosat (sisäänkäynnit ja katokset) tummanharmaat, samoin ikkunapielet ja ovet.

Talossa F on kahden auton katos, muissa yhden autopaikan katos.

Asuinrakennusten kerrosalat ovat 9x122 m² ja laskennallinen kerrosala 9x118 m², sekä 9x5,5 m²:n varastot ja jätekatos (14 m²). Poikkeusluvassa tämä asemakaavan rakennusala-kohtainen (100+30) ylitys on hyväksytty.

Yhteisalueella on leikki- ja oleskelualueet, jätekatos ja 11 autopaikkaa.

Naapurit on kuultu kunnan toimesta. Yhdellä oli huomautettavaa, mutta huomautus ei koskenut tätä rakennushanketta.

Suunnitelmat on laatinut rakennusarkkitehti Pia Merikanto. Pääsuunnittelijana toimii DI Jussi Mäkitalo.

Valmistelu: johtava rakennustarkastaja Päivi Kauppinen-Ketoja

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta myöntää haetun liitteenä olevan rakennusluvan päätösehdotuksen mukaisesti.

Rakentamista ei saa aloittaa ennenkuin sekä poikkeuslupa että rakennuslupa ovat lainvoimaiset.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Rakennuslupa 21-084-R

Poikkeamislupa kortteli 2318, Gneissitie Mäntsälä

621/10.03.00/2021

Kuntakehityslautakunta 24.11.2021 § 148

PKT-Turva Oy:n rakennuslupahakemus on saapunut 3.9.2021. Rakennusluvan käsittely ja luvan myöntäminen edellyttävät myönteistä poikkeamislupapäätöstä. Poikkeamislupahakemus on saapunut 14.11.2021.

Poikkeamislupaa haetaan määräalalle Mäntsälän kirkonkylän korttelin 2318 tontilla 1. Luvanhakija on 27.10.2021 ostanut määräalan Mäntsälän kunnalta Ali-Ollila nimisestä kiinteistöstä 505-407-7-125 Mäntsälän kirkonkylässä Kapulin yritysalueella. Määräalan pinta-ala on noin 6000 m² ja se vastaa osaa asemakaavan mukaisesta tontista 2318-1. Korttelin asemakaavamerkintä on T-6; teollisuus ja varastorakennusten korttelialue ja rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvulla e=0,4.

Rakennuslupaa haetaan 1 ½ kerroksisen toimistorakennuksen rakentamiseksi. Poikkeamislupa on tarpeen, koska korttelin kaavamääräys sallii enintään 10 %:a tontin rakennetusta kerrosalasta käytettäväksi tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja toimistotiloja varten. Suunnittelun rakennuksen kokonaisala on 976 m², josta autotalli- ja varastotiloiksi laskettavaa osuutta on 235 m². Toimistotiloja rakennetaan 741 m². Täten toimistotilojen osuus tontin rakennetusta kerrosalasta on 76 %:a.

Poikkeamislupahakemuksessaan hakija esittelee mahdollisen tulevan laajennushankkeen, jota varten hakija ja Mäntsälän kunta ovat tehneet esisopimuksen ostajan oikeudesta ostaa määräala suunnittelualueen vierestä. Tälle vaiheen 2 alueelle hakija sijoittaa varasto- ja tuotantotilat, mikäli hakijan suunnitelmat toimipaikan laajentumisen suhteen ovat toteuttamiskelpoisia sekä taloudellisesti että teknisesti. Esisopimuksen mukainen kiinteistökauppa on tehtävä viimeistään 31.12.2026.

Kaavallinen tarkastelu:

Hakemus koskee kortteliä 2318 Kapulin yritysalueen koilliskulmassa. Aluetta koskeva asemakaava on tullut voimaan vuonna 2014. Korttelin 2318 kaavamääräys: Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä liike- ja toimistotiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä eikä vaikutuksiltaan siihen verrattavaa myymäläkeskittymää.

Kapulin alueen korttelit on osoitettu teollisuus- ja varastorakennuksille, ja kortteleissa on yleisesti rajoitus liike- ja toimistotilojen enimmäismäärästä suhteessa käytettyyn rakennusoikeuteen.

Asemakaavassa on tarkasteltu alueen käyttöä teollisuus- ja varastorakennusten rakentumisen kautta. Alueen palvelurakennetta ei ole mitoitettu mittavalle asiakas- tai työpaikkaliikenteelle eikä muihin työpaikoista johtuviin palvelutarpeisiin. Viereiset korttelit eivät ole rakentuneet.

Luparyhmän lausunto poikkeamislupahakemukseen:

Kuntakehityspalveluiden toimintasäännön kohdan 7.1 mukaan luparyhmä toimii lausunnonantajana valmisteltaessa kuntakehityslautakunnan päätöstä rakennus- tai poikkeamislupa.

Rakennusluvan mukainen toimistotilojen rakentamisen osuus tontin rakennetusta kerrosalasta on 76 %:a. Käytännössä tontti rakentuu toimistorakennuksen tontiksi, koska varsinaisia varastotiloja ei ole osoitettu suunnitelmassa lainkaan. Näin suurta toimistorakennusten osuutta ei asemakaavassa ole pidetty mahdollisena. Kaavan tarkastelut yhdyskuntarakenteen hajauttamisesta ja liikenteellisistä vaikutuksista ovat johtaneet kyseiseen rajoitukseen.

Hakija ei ole esittänyt kokonaissuunnitelmaa alueen suunnitellusta käytöstä.

Poikkeamisen mahdolliset haitalliset vaikutukset tulee arvioida hakemuksen kohdetta laajemmalla alueella, koska vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, liikennemääriin ja -turvallisuuteen koskevat koko Kapulin aluetta ja tulevia rakentamishankkeita.

Asemakaava osoittaa alan, johon rakentamisen tulee sijoittua. Tämä rajaus on kaavassa pakottava määräys, jota tulee noudattaa, ellei poikkeamista kaavamääräyksestä haeta.

Yhteenvedona edellisistä luparyhmä ei puolla poikkeamisluvan myöntämistä hakemuksessa esitetyllä tavalla ja perusteilla.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on antanut selvitykset naapurien kuulemisesta. Telia Towers Finland Oy ja Mäntsälän kunta ovat ainoat naapurina kuultavat tahot. Telia Towers Finland Oy:llä ei ole huomautettavaa poikkeamisesta tai rakentamishankkeesta.

Poikkeamisen edellytykset

MRL 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Valmistelija kaavasuunnittelija Mari Niinistö, p. 040 3145 968

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää myöntää PKT-Turva Oy:lle luvan asemakaavasta poikkeamiseen asemakaavan kaavamääräyksen toimistorakennuksen osuuden ylittämiseksi haetun poikkeamisluvan mukaisesti (toimistotilojen osuus noin 741 m², rakennuksen kokonaisala noin 976 m², toimistotilojen osuus kerrosalasta noin 76 %) Kapulin yritysalueen korttelin 2318 tontilla 1 (määräala kiinteistöstä Ali-Ollila 505-407-7-125). Poikkeaminen täyttää MRL 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset.

Poikkeamista rakentamisalasta ei ole erikseen haettu eikä perusteltu. Rakentamisen tulee sijoittua asemakaavassa osoitetun rakennusalan sisälle.

Päätösesityksen perustelu

Rakennushankkeen koko (kokonaisala noin 976 m²) huomioiden rakennushanke on suuruusluokaltaan pieni verrattuna Kapulin alueen muihin jo toteutuneisiin hankkeisiin ja muiden tonttien rakennusoikeuksiin. Siten toteutettava rakennushanke ja toimistorakentamisen todellinen osuus tässä tontilla on alaltaan pienempi mitä muille tonteille on toteutettu/voidaan toteuttaa kaavamääräyksen mukaisesti. Lisäksi hankkeessa toimistotilojen yhteydessä on autotalli-/varastotiloja ja myöhemmin mahdollisesti varasto tms. tilojen osuutta tullaan rakentamaan lisää. Kapulin alueella on toimistotiloja olemassa olevissa rakennuksissa pinta-alaltaan merkittävästi nyt haettua hanketta enemmän.

Suunniteltu rakennushanke sopii Kapulin alueelle yritystoiminnan luonteeltaan Kapulin alueelle. Liikennemäärä nyt suunnittelussa hankkeessa ei eroa merkittävästi siihen, että hanke toteutettaisiin pääkäyttötarkoitukseltaan esimerkiksi varastorakennusten hankkeena.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Asemapiirros

Mäntsälän kunnan lausunto hallituksen esityksestä kaavoitus- ja rakentamislakiksi

519/03.00/2021

Kuntakehityslautakunta 24.11.2021 § 149

Kuntakehityslautakunta

Ympäristöministeriö pyytää lausuntoja luonnoksesta hallituksen esitykseksi, joka koskee uutta kaavoitus- ja rakentamislakia. Lausuntopyyntö koskee myös samassa yhteydessä esitettyjä muutoksia eräisiin muihin lakeihin. Lausuntopyyntöä kohteena on ympäristöministeriön ehdotus uutta kaavoitus- ja rakentamislakia koskevaksi hallituksen esitysluonnokseksi.

Voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki tuli voimaan vuoden 2000 alussa. Toimintaympäristössä on tapahtunut merkittäviä muutoksia maankäyttö- ja rakennuslain voimassaoloaikana ja myös näköpiirissä oleva kehitys haastaa uusiin toimiin. Uudella kaavoitus- ja rakentamislakilla parannettaisiin sääntelyn vaikuttavuutta erityisesti ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja siihen sopeutumiseksi, kiertotalouden edistämiseksi, luonnon monimuotoisuuden turvaamiseksi, rakentamisen laadun parantamiseksi sekä alueidenkäytön ja rakentamisen päätösten ja tietosisällön valtakunnallisen digitaalisuuden mahdollistamiseksi.

Tavoitteet

Esityksen päätavoitteita ovat hallitusohjelman mukaisesti hiilineutraali yhteiskunta, luonnon monimuotoisuuden vahvistaminen sekä rakentamisen laadun parantaminen ja digitalisaation edistäminen. Tavoitteena on lisäksi muun muassa edistää kaavaprosessin sujuvuutta, vahvistaa kuntien maapolitiikkaa, parantaa ihmisten osallistumismahdollisuuksia, edistää rakentamisen luvissa ja ilmoituksissa yhden luukun periaatetta ja sähköistä asiointia sekä luoda rakennetun ympäristön valtakunnallinen digitaalinen rekisteri ja tietoalusta, joihin maankäyttöä ja rakentamista koskevat päätökset ja prosessit tukeutuvat.

Lausunto on pyydetty toimittamaan www.lausuntopalvelu.fi -sivuston kautta 7.12.2021 mennessä.

<https://www.lausuntopalvelu.fi/FI/Proposal/Participation?proposalId=17b78d7d-ad1b7e0c798fd>

Ehdotetut lait on tarkoitettu tulemaan voimaan 1.1.2024.

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää antaa Mäntsälän kunnan lausuntona hallituksen esittämästä uudesta kaavoitus ja rakentamislakista seuraavaa:

On perusteltua, että alueidenkäyttöä ja rakentamista ohjaavassa lainsäädännössä otetaan huomioon entistä vahvemmin ilmastonmuutoksen hillitseminen ja siihen sopeutuminen ja että jatkossa

hyödynnetään nykyistä enemmän digitalisaatiota (lakiluonnoksessa alueidenkäytön suunnittelun ja rakentamisen ohjaamisen tietomallipohjaisuus). Lisäksi on hyvää ja kannatettavaa, että kuntien kaavatasot (yleis- ja asemakaava) säilyisivät pääpiirteittään nykyisellään.

Kuitenkin Mäntsälän kunta näkee, että lakiluonnos veisi kehitystä monin paikoin päinvastaiseen suuntaan lakiluonnoksen tavoitteisiin nähden. Alueidenkäytön suunnittelujärjestelmä monimutkaistuu, nykyisen kaltainen joustavuus heikkenee eikä kaavoituksen prosessit sujuvoitu nykyisestä. Lakiluonnos tarkoittaa kunnille uusia tai raskaampia menettelyjä ja laajempia selvitysvelvoitteita. Lakiluonnos tarkoittaisi myös lisäresurssoinnin tarvetta kaavoituksen, maapolitiikan ja kaavojen toteuttamisen tehtäviin kunnissa sekä merkittäviä tietojärjestelmäinvestointeja.

Nykyistä hyvin toimivaa maankäyttö- ja rakennuslakia pitää kehittää täydentämällä nykyistä lakia ilman koko-naisuudistusta. Uusi lakiluonnos vaikeuttaa kuntien edellytyksiä huolehtia kestävästä yhdyskuntien kehittämisestä. **Uudistus näyttäytyy monessa kohdin valtionhallinnon vallan kasvattamisena kuntien itsehallinnon kustannuksella. Uuden lain tulisi olla nykyistä parempi, eikä sen tulisi heikentää kuntien toimintaedellytyksiä. Päätökset pitäisi tehdä mahdollisimman lähellä kuntalaisia (subsidiariteettiperiaate eli läheisyysperiaate).**

ELY-keskuksen tehtäviä muutettiin vuonna 2017. Nyt lakiluonnoksessa on esitetty ELY-keskuksen tehtävän palauttamista ennalleen alueiden käytön suunnittelua koskevan valitusoikeuden osalta. Vuoden 2017 lakimuutoksen tarkoituksena on ollut korostaa kunnallisen päätöksenteon itsenäisyyttä. ELY-keskusten roolia valvonnassa ei ole tarpeen palauttaa, vaan ELY-keskuksen roolin tulisi olla konsultoiva sekä eri tavoitteita yhteensovittava.

Lakiluonnokseen sisältyvän uuden kaavatason, kaupunkiseutusuunnitelman, ohjausvaikutus suunnitelman ollessa ilman oikeusvaikutuksia jää epäselväksi niin maakuntakaavan kuin Helsingin seudulla jo tehtävän MAL-suunnittelun suhteen.

Ajatuksena lakiluonnokseen sisältyvä aiempaa laajempi tiedottamisvelvollisuus (§ 354) on periaatteeltaan hyvä, mutta sen toteuttaminen sisältää käytännössä useita haasteita.

Lakiluonnokseen sisältyvää aiempaa laajempaa tiedottamisvelvollisuutta (§354) kaavoituksen eri vaiheissa ei voida pitää perusteltuna ratkaisuna. Tiedottamista koskeva lakiluonnoksen pykälä on epäselvästi kirjoitettu ja tulkintakysymykset ratkaistaan viime kädessä oikeustapauksissa, joita joudutaan odottamaan lain voimaantulon jälkeen useitakin vuosia. Esimerkiksi korvaus metsänkäytön rajoituksesta (§170) edellyttää kaavaprosessin yhteydessä jopa tehtäviä metsänarvoiteja, jotta lakiluonnoksen mukaiset arviot ja siten tiedottaminen maanomistajille voidaan tehdä. Etenkin laajoissa yleiskaavoissa erikseen tiedotettavia maanomistajia olisi valtava määrä.

Jotta lainsäädäntökokonaisuuden arvioiminen olisi mahdollista, olisi lainvalmistelun rinnalla pitänyt olla mahdollisuus tutustua ja esittää

kommentteja myös asetustasoiseen sääntelyn luonnosteltuun sisältöön.

Rakentamisen luvitukseen liittyy useita uudistuksia ja termit uudistuvat. Tämä aiheuttaa sekavuutta miten tulkitaan luvan edellytyksiä.

Katualueen ilmaisuusvelvollisuus tulee säilyttää nykyisen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena. Lisäksi § 385 siirtymäsäännöksen määräajat kunnan haltuunottamien katujen korvaamiselle on ajallisesti hyvin lyhyt. Katualueisiin liittyvät selvitykset ovat usein työläitä ja esitetyllä aikataululla se ei käytännössä ole esimerkiksi Mäntsälän kunnan nykyresurssien mahdollista. Katualueen korvausten määräämiseksi jouduttaneen hakemaan paljon lunastustoimituksia. Siirtymäsäännöksen § 385 määräaikaisten tulisi olla pidempiä, vähintään 5 vuoden ajan korvaukset nykyisen MRL:n mukaisesti ja muutoin 10 vuoden määräaikana. Katualuekorvauksista ja lunastustoimituksista tulee aiheutumaan kunnille merkittäviä kustannuksia.

Mäntsälän kunnan näkemyksen mukaan nykyinen maankäyttö- ja rakennuslaki on edelleen toimiva, eivätkä lakiluonnoksessa esitetyt muutokset yhteisvaikutukseltaan sitä paranna. Lakiluonnos asettaa kunnille paljon lisää velvoitteita (mm. lisää seurantaa, selvitysvelvoitteita, tiedotusta) sekä vaatimuksia uusille tietojärjestelmille. Nämä kaikki lisäävät resurssitarpeita ja myös suorita kustannuksia kunnille. Kuntien resurssit ovat niukat ja uudet velvoitteet voivat hyvin todennäköisesti aiheuttaa kaavaprosesseihin ja siten hankkeisiin viivästyksiä. Resurssikysymys ei aina edes ratkea uusilla rekrytoinneilla, kun tälläkin hetkellä on haasteita täyttää avoimia tehtäviä.

Lakiluonnos yhdessä lunastuslain lausunnolla olevan lakiluonnoksen kanssa heikentää kuntien **omia ja itsenäisiä** mahdollisuuksia harjoittaa tarkoituksenmukaista maapolitiikkaa (mukaan lukien maanhankinta kaupoin ja lunastuksin) sekä vaikeuttaa yleisten alueiden hankintaa kunnalle.

Mäntsälän kunta esittää edellä olevan perusteella, että kaavoitus- ja rakentamislain valmistelu keskeytetään.

Muilta ja yksityiskohtaisemmilta osin Mäntsälän kunta yhtyy KUUMA-kuntien yhteiseen lausuntoon sekä Kuntaliiton lausuntoon esityksestä kaavoitus- ja rakentamislainsäädännön osalta.

Käsittely:

Kuntakehityslautakunta teki yksimielisesti tarkennuksia ja täydennyksiä päätösesityksenä olleeseen lausuntoon. Tarkennukset ja täydennykset ovat lisätty lihavoituna tekstinä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys tehdyillä tarkennuksilla ja täydennyksillä.

Kuntakehityslautakunnan otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset

Kuntakehityslautakunta 24.11.2021 § 150

Kuntakehityslautakunnalle on lähetetty seuraavat kuntakehitysjohdajan viranhaltijapäätökset:

- 08.11.2021 § 84 Kunnan maa-alueen käyttöluva työmaanaikaista käyttöä varten / Lempivaara korttelin 784 tontin 4 osa / kiinteistö 505-407-11-1594 / Rakennus Lestelin Oy
- 08.11.2021 § 85 Omakotitalotontin varaus- ja myyntipäätös / Taruma AO 150-2 / kiinteistö 505-410-3-89 / Rakennusliike Suvenkari Oy
- 08.11.2021 § 86 Lempivaaran korttelin 779 ryhmässä rakennettavien erillispientalotonttien vuokraus ja kiinteistökaupan esisopimus / kiinteistö K779T1-9 505-407-11-1632 / Mäkitalo In West Oy
- 08.11.2021 § 88 Määräalan myynti kiinteistöstä Lukon koulu 505-415-1-147
- 17.11.2021 § 89 Asuintalojen korttelialueen varaus / Lempivaara kortteli 783 A-1 / kiinteistö 505-407-11-1599 / Norvic Yhtiöt Oy
- 19.11.2021 § 90 Omakotitalotontin myyntipäätös / Linjatiensivu / 806-12
- 19.11.2021 § 91 Omakotitalotontin myyntipäätös / Linjatiensivu / 806-4
- 19.11.2021 § 92 Omakotitalotontin myyntipäätös / Linjatiensivu / 806-9
- 19.11.2021 § 93 Omakotitalotontin vuokrauspäätös / Männikön alueen tontti 1223-1 / kiinteistö 505-407-2-533 / Tiurintie 2 / Rakennus SaMa Oy
- 19.11.2021 § 94 Tontin 479-1B rakentamisveloitteen määräajan jatkaminen Linnalan yritysalueella / Mäntsälän Vuokratilat / määräala kiinteistöstä 505-407-74-94

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

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

Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Kuntakehityslautakunta

§ 151

24.11.2021

Ilmoitusasiat

95/02.05/2021

Kuntakehityslautakunta 24.11.2021 § 151

Kuntakehityslautakunnalle on lähetetty tiedoksi seuraavat asiat:

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen viranhaltijapäätöksiä

- 4.11.2021 § 79: Poikkeaminen ympäristönsuojelumääräyksistä, Peltorinteentie, Numminen Mäntsälä
- 16.11.2021 § 81 Poikkeaminen ympäristönsuojelumääräyksistä, vesikäymälän rakentaminen, Lummekuja, Sälinkää Mäntsälä
- Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätös 5.11.2021 / Jätteen kierrätysalueen ympäristölupa, Mäntsälä / Välketie

Keski-Uudenmaan ympäristölautakunnan päätöksiä 9.11.2021

- § 111: Destia Oy, maa-aineslupahakemus ja ympäristölupahakemus yhteislupa, Mäntsälä, lupapistetunnus LP-505-2019-00589
- § 112: Tarpaper Recycling Finland Oy, hallintopakkomääräyksen asettaminen Mäntsälä
- [Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta, kokous 23.11.2021](#)
- Luonnokset Vt25 aluevaraussuunnitelmasta
- Inter Kuljetus Oy:n konkurssi, sopimuksen purkaminen ja väliaikainen päätös kuljetuksien hoitamisesta tehdään erikseen
- Linjatien kuljetusjärjestelyt 1.12.2021 alkaen liitteenä

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta merkitsee asian tiedoksi.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Kuntakehityslautakunta

§ 152

24.11.2021

Johtavan kaavoittajan valinta

43/01.01.01/2019

Kuntakehityslautakunta 24.11.2021 § 152

Yleiskaava-arkkitehti on irtisanoutunut 23.4.2021 siten, että viimeinen työpäivä on ollut 31.7.2021.

Tehtävä on ollut auki kahteen kertaan, mutta lopputuloksena kuntakehityslautakunta päätti 8.9.2021 § 108 keskeyttää yleiskaava-arkkitehdin hakuprosessin eikä valinnut tehtävään ketään. Yleiskaava-arkkitehdin tehtäväkuvausta tarkennetaan ja tehdään siihen muutoksia.

Tehtävä on ollut uudelleen haussa johtava kaavoittaja -nimikkeellä 1.10.2021 -1.11.2021 klo 12.00. Hakuilmoitus on julkaistu työ- ja elinkeinotoimiston työvoimapalvelujen tietojärjestelmässä sekä kunnan internet-sivuilla. Johtava kaavoittaja tulee vastaaamaan asemakaavoitus ja yleiskaavoitus -tulosityksikoistä.

Yleiskaava-arkkitehdin nimikkeenmuutoksesta johtavaksi kaavoittajaksi on tehty päätös tekninen johtaja 24.11.2021 § 5. Kunnan TVA-periaatteiden ja hallintosäännön 6. luvun 2 b § mukaisesti nimikemuutokset päättää palvelualuejohtaja. Kunnan hallintosäännön 6. luvun 4 § mukaisesti kuntakehityslautakunta valitsee yleiskaavainsinööri/-arkkitehdin (eli nimikkeenmuutoksen jälkeen johtavan kaavoittajan).

Määrääjän kuluessa tuli kaksi hakemusta. Kumpikin hakija täytti tehtävän kelpoisuusehdot. Kummatkin hakijat haastateltiin 11.11.2021 ja 12.11.2021. Haastattelijoina olivat kuntakehityslautakunnan puheenjohtaja Jyrki Kosonen, lautakunnan jäsenet Annika Warras-Stjernvall ja Asko Eerola, kaavasuunnittelija Outi Kampman, kuntakehitysjohdaja Vesa Gummerus sekä Juha Laurila Mercuri Urval Oy:stä.

Toinen hakija peruutti hakemuksensa tehtävään haastattelun jälkeen.

Työkokemuksen ja haastattelussa osoitetun osaamisen perusteella haastattelyryhmä suosittaa yksimielisesti, että arkkitehti Mari Jaakonaho valitaan johtavan kaavoittajan tehtävään.

Valmistelija: kuntakehitysjohdaja Vesa Gummerus

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta valitsee johtavan kaavoittajan toimeen arkkitehti Mari Jaakonahon.

Tehtävän työehdoissa noudatetaan teknisen henkilöstön virka- ja työehtosopimusta (TS) ja tehtävän tehtäväkohtainen palkka on 4650 €/kk. Valittavalla on kuuden kuukauden koeaika.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Pöytäkirjan tarkastajat:

Mäntsälän kuntakehityslautakunta 24.11.2021

Pöytäkirja nähtävänä kunnantalolla ja yleisessä tietoverkossa 30.11.2021

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

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

Pykälät: 144, 145, 146, 149, 150, 151

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: 152

Viranomaisen, jolle oikaisuvaatimus tehdään:

Mäntsälän kuntakehityslautakunta, Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä

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

sähköposti: kirjaamo@mantsala.fi

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitusosoitus hallinto-oikeuteen

Seuraaviin päätöksiin voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella.

Pykälät: 147, 148

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

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.

Oikaisuvaatimuskirjelmässä 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