

Kuntakehityslautakunta

02.03.2022

Aika 02.03.2022 klo 17:00 - 18:30

Paikka Kunnantalo, valtuustosali

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
27	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	63
28	Pöytäkirjan tarkastajien valinta	64
29	Työjärjestyksen hyväksyminen	65
30	Rakennuslupa, logistiikkarakennus, Moreenikuja 1, Kapuli II -alue, Mäntsälä	66
31	Poikkeamislupa kortteli 784, Aapontie 1 Mäntsälä	68
32	Poikkeamispäätös / 505-401-1-343 / Hautjärven kylä, Korpijärventie / Vakituisen asuinrakennuksen rakentaminen tilalle	71
33	Poikkeamispäätös / 505-401-1-343 / Hautjärven kylä, Mäkijärventie / Vakituisen asuinrakennuksen rakentaminen tilalle	75
34	Kuntakehityslautakunnan otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset	78
35	Ilmoitusasiat	79

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Kosonen Jyrki Toivonen Tero Eerola Asko Heikkilä Teuvo Inkinen Juha Teppinen Marja Warras-Stjernvall Annika Timonen Suvi	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen	
Muut	Etula Miro Hintsanen Eemeli Gummerus Vesa Airio Tarja Kauppinen-Ketoja Päivi	nuorisovaltuuston edustaja nuorisovaltuuston edustaja esittelijä pöytäkirjanpitäjä asiantuntija	§ 30
Poissa	Niemi-Korpi Jannica Pirkola Suvi	jäsen kunnanhallituksen edustaja	

Allekirjoitukset

Jyrki Kosonen
puheenjohtaja

Tarja Airio
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

27 - 35 §

Pöytäkirjan tarkastus

Marja Teppinen

Juha Inkinen

Pöytäkirja yleisesti nähtävillä

Kunnantalo ja yleinen tietoverkko 8.3.2022

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kuntakehityslautakunta 02.03.2022 § 27

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Todetaan kokous laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Kuntakehityslautakunta

§ 28

02.03.2022

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Kuntakehityslautakunta 02.03.2022 § 28

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Valitaan pöytäkirjan tarkastajiksi Marja Teppinen ja Juha Inkinen.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Pöytäkirjan tarkastajat:

Kuntakehityslautakunta

§ 29

02.03.2022

Työjärjestyksen hyväksyminen

Kuntakehityslautakunta 02.03.2022 § 29

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, logistiikkarakennus, Moreenikuja 1, Kapuli II -alue, Mäntsälä

Kuntakehityslautakunta 02.03.2022 § 30

Kiinteistö Oy Tokmannin Moreeni hakee rakennuslupaa betonirunkoisen logistiikkarakennuksen rakentamiseen Mäntsälän kirkonkylän Kapuli II:n teollisuusalueelle osoitteeseen Moreenikuja 1.

Rakennuspaikka sijaitsee Hyvinkääntieltä katsottuna Yandexin rakennusten takana asemakaavan korttelissa 2315 tontilla 1, (kiinteistötunnus 505-407-7-124). Tontti on kaavassa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TY(m)) ja sen pinta-ala on noin 8,316 ha ja rakennusoikeus on 75 000 m².

Suunniteltu logistiikkakeskus on pääosin yksikerroksinen, suorakaiteen muotoinen (päämitoiltaan 165,5 m x 264,5 m) rakennus, jossa on kaksi päävarastohallia, terminaali, pienempiä varastotiloja (mm. palavien nesteiden varasto) sekä kolme, yhteensä 440 hengen väestönsuojaa. Toisen kerroksen parvitilat sijoittuvat rakennuksen pitkille sivuille ja niissä on henkilöstötiloja (ruokailu- ja sosiaalitalat), toimisto- sekä teknisiä tiloja.

Rakennus on peltiverhoiltu, julkisivuvärykseltään kahta harmaata (keski- ja tummanharmaa) ja punaista. Siinä on tasakatto (loivat harjat), jossa aurinkopanelit. Lämmitysmuotona on ilma-/säteilylämmitys ja lämmönlähteenä kaukolämpö.

Rakennuksen kerrosala on 55499 m² ja kokonaisala on 55703 m². Rakennusoikeutta jää 19297 m².

Pysäköinti ja muut liikennöintialueet sijoittuvat pääosin asemakaavatontin ulkopuolelle, jolle on haettu erillinen toimenpidelupa (22-37-T).

Naapurit on kuultu kunnan toimesta. Heillä ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Suunnitelmat on laatinut arkkitehti Jouni Saarinen A1 Arkkitehdit Oy:stä. Hän toimii myös kohteen pääsuunnittelijana.

Valmistelu: johtava rakennustarkastaja Päivi Kauppinen-Ketoja

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta myöntää haetun liitteenä olevan rakennusluvan päätösehdotuksen mukaisesti.

Rakennustyöt voidaan aloittaa ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta erikseen toimitettavan selvityksen ja vakuuden jälkeen MRL 144 §:n mukaisesti.

Käsittely: Johtava rakennustarkastaja Päivi Kauppinen-Ketojaa kuultiin asiantuntijana asiassa.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Pöytäkirjan tarkastajat:

Liite 1. Rakennuslupa 22-0035-R

Poikkeamislupa kortteli 784, Aapontie 1 Mäntsälä

111/10.03.00/2022

Kuntakehityslautakunta 02.03.2022 § 31

Lupapisteeseen on 28.11.2021 saapunut rakennuslupahakemus paritalon rakentamiseksi osoitteeseen Aapontie 1. Rakennusluvan käsittely ja luvan myöntäminen edellyttävät myönteistä poikkeamislupapäätöstä. Poikkeamislupahakemus on saapunut 27.1.2022.

Poikkeamislupaa haetaan Mäntsälän kirkonkylän korttelin 784 tontille 1. Mäntsälän kunta omistaa ko. kiinteistön. Luvanhakijoiden varaus tontista on vahvistettu kuntakehitysjohtajan viranhaltijapäätöksellä 41/2021. Kiinteistön pinta-ala on 1020 m². Korttelin asemakaavamerkintä on AR; Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Rakennusoikeus määräytyy kaksiosaisella lukusarjalla, jossa lukusarjen ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuinrakennuksen neliömetrimäärän ja toinen luku sallitun autosuojien ja talousrakennusten kerrosalan neliömäärän. (Liite 1: Asemakaavaote)

Rakennuslupaa haetaan paritalon ja siihen kytketyn autokatoksen rakentamiseen yhteen massaan. Poikkeamislupa vaaditaan, koska hakemus ei toteuta korttelin kaavamääräystä rakennusalan enimmäismäärästä

MRL 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyistä tai sen nojalla annettua 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.

Poikkeamislupahakemuksen perustelut:

Hakemuksen ratkaisussa tontille on suunniteltu yhteen massaan paritalorakennus sekä autosuoja+ varasto tilat. Näin tontille muodostuvat piha sekä oleskelualueet saadaan hyötykäyttöön mahdollisimman hyvin. Esitetyllä poikkeamisella, tontin käytettäväksi rakennusoikeuteen laskettavaksi kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 225 m². Näin ollen muodostuva tontin rakennusoikeus jää vajaaksi 5m². Rakennusoikeuden käytön kohdentaminen asuinrakennuksen yhteyteen on mielestämme perusteltua, koska tässä ratkaisussa varasto, autokatos ja taloustilat on rakennettu asuinrakennuksen yhteyteen.

Asunnoissa on rakennusoikeuteen laskettavia asuintiloja yhteensä 89,5 m²/ asunto eli yhteensä 179 m². Asemakaavamääräyksen mukainen

asuinrakennusoikeus on 180 m². Asuintilojen rakennusoikeudeksi muodostuu tiloista olohuone, keittiö, ruokailutilat, makuuhuoneen ja WC-tila.

Asunnoissa on rakennusoikeuteen laskettavia taloustiloja yhteensä 23,0 m²/ asunto eli yhteensä 46 m². Asemakaavamääräyksen mukainen talousrakennusoikeus on 50 m². Taloustilat muodostuu tiloista sauna, pesuhuone, kodinhoituhuone ja varasto. (Liite 2. Asemapiirros)

Kaavallinen tarkastelu:

Hakemus koskee korttelia 784 Lempivaaran asuinalueella. Korttelia koskeva asemakaava on tullut voimaan vuonna 2017. Korttelin 784 koskevat kaavamääräykset: AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, rakennusala, suurin sallittu kerrosluku ja sallitut kerrosalan enimmäismäärät.

Luparyhmän lausunto poikkeamislupahakemukseen:

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

Poikkeamista tulee tutkia kokonaisuuden näkökulmasta. Kyse on kaavan vastaisesta kokonaiskerrosalan laskennasta ja asuinkerrosalan ylityksestä sekä poikkeamisesta rakennusjärjestyksen säilytystiloja koskevaan määräykseen (rakennusjärjestys kohta 3.10).

Kaavan vastainen kokonaisalan laskenta:

Poikkeamista haetaan kaavamääräyksen vastaiseen asuinkerrosalan laskentaan. Hakemuksessa sauna, pesuhuone ja kodinhoituhuone lasketaan autosuojien ja talousrakennusten kerrosalaan. Sauna, pesuhuone ja kodinhoituhuone ovat pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Niitä ei voi sijoittaa talousrakennukseen, eikä pinta-alaa laskea talousrakennusten kerrosalaan.

Asuinkerrosalan ylitys:

Kaavassa asuinkerrosalan enimmäismäärä on 180 m². Hakemuksessa osoitetaan asuinkerrosalaan laskettavia tiloja 226 k-m², jolloin asuinkerrosalan ylitys on 25 prosenttia. Ylitystä ei ole perusteltu erityisillä syillä.

Säilytystilojen puuttuminen:

Rakennusjärjestyksen mukainen pientalon ulkoilu- ja irtaimistovarasto on vähintään 10 m²/asunto. Näitä tiloja ei ole osoitettu hakemuksessa, vaikka autosuojien ja talousrakennusten kerrosala osoitetaan erikseen kaavassa.

Poikkeamisen olisi pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen, kuin mihin päästäisiin kaavan mukaisella rakentamisella. Hakemuksen mukainen suunnitelma osoittaa kaavan määräyksiä suuremman asuinrakennuksen, mutta puutteelliset varastotilat. Varastotilojen vähyys on epäkohta kiinteistön käytettävyyden ja viihtyisyyden kannalta.

Yhteenvedona edellisistä luparyhmä ei puolla poikkeamisluvan

myöntämistä hakemuksessa esitetyllä tavalla ja perusteella, koska poikkeaminen aiheuttaisi haittaa kaavan toteutumiselle ja alueiden käytön järjestämiselle.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on antanut selvitykset naapurien kuulemisesta. Naapureilla ei ole huomautettavaa poikkeamisesta tai rakentamishankkeesta.

Valmistelija kaavasuunnittelija Mari Niinistö, p. 040 3145 968

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää, ettei se myönnä osoitteeseen Aapontie 1 haettua poikkeamislupaa. Esitetty poikkeaminen ei täytä MRL 171 §:n mukaisia poikkeamiselle asetettuja edellytyksiä edellä kuvatulla perusteella.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Asemakaavaote

Liite 2. Asemapiirros

Poikkeamispäätös / 505-401-1-343 / Hautjärven kylä, Korpijärventie / Vakituisen asuinrakennuksen rakentaminen tilalle

545/10.03.00/2021

Kuntakehityslautakunta 02.03.2022 § 32

HAKEMUS**Rakennuspaikka**

Hautjärven kylä, Korpijärventie
Mäkijärvi 505-401-1-343
maapinta-ala 98,96 ha
vesipinta-ala 12,602 ha
rekisteröity 9.6.2005

Rakennustoimenpide

	kerrosala	kerrosuku	asuntojen lkm
Vakituisen asuinrakennus	510 m ²	1½	1
Saunarakennus	30 m ²	1	
Autotalli/varistorakennus	40 m ²	1	

Hakijan ilmoittamat lisätiedot

Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteistä

"Mäntsälän Mäkijärvi on ollut 1970 -luvulta alkaen tunnettu karavaanareiden matkailualue. Matkailualueita halutaan nyt kehittää nykytarpeiden mukaiseksi. Haemme rakennusoikeutta yhteensä 1100 kem2 tilan kahdelle rakennuspaikalle (kts. liite vanhat rakennuspaikat). Tämä hakemus rakennuspaikalle numero 4 on 580 kem2 . Ympärivuotiset rakennukset tulevat liiketoiminnalliseen vuokratyöhön. Alue on profiloitunut luksus -matkailuun (kts. liite). Rakennuspaikan 4 vakituisen omakotitaloon tulee vesivessat ja rantasaunaan kuivakäymälä.

Alue tulee vapaa-ajan liiketoimintakäyttöön. Alueen henkilökunnan talossa asutaan ympärivuotisesti, koska liiketoiminnan luonne sen vaatii. Kaikki tilalla oleva rakennukset on rakennettu ns .vakituisiksi asunnoksi kuten myös kaikki tulevat rakennukset.

Lisärakentaminen on edellytys kannattavan liiketoiminnan harjoittamiseen alueella. Sesongin aikana majoitustila ei riitä kaikille halukkaille."

Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen

"Alueen kaava keskeneräinen, joten rakennusoikeutta liiketoimintaa varten haetaan suunnittelutarveratkaisulla. Tulevassa yleiskaavassa alueelle on mietinnässä RM -merkintä. Alueelta ei lohkota erillistontteja."

Veden hankinta

"Porakaivo"

Viemärointi

"Asuinrakennuksessa vesikäymälä, umpisäiliö ja maasuodattamo."

"Saunarakennuksessa kuivakäymälä ja maasuodattamo."

"Matka lähimpään alakouluun 8 km"

SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA POIKKEAMISPÄÄTÖS TARVITAAN

MRL 72 §, RakJ 6

VALMISTELIJAN LAUSUNTO

Hankkeen, rakennuspaikan ja ympäristön arviointi

Hanke sijaitsee kyläalueiden ulkopuolella Mäkijärven rannalla. Hakijalla on tämän pienen järven rannalla vuokrattavana kaksi vakituista asuinrakennusta ja kaksi saunarakennusta. Hankkeen tarkoituksena on rakentaa rannalle uusi vakituinen asuinrakennus (510 m²), saunarakennus (30 m²) ja autotalli/varastorakennus (40 m²). Rakennukset tulevat liiketoiminnalliseen vuokratyöhön.

Ympäristötarkastaja on myöntänyt 18.1.2022 poikkeamisen Mäntsälän kunnan ympäristösuojelumääräysten 8 §:stä sallien vakituiseen asuinrakennukseen vesikäymälän päätöksessään mainituin ehdoin. Saunarakennukseen tulee kuivakäymälä.

Hakemuksen kohteena olevalle rakennuspaikalle on myönnetty vuonna 2005 rakennuslupa asuinrakennukselle. Lupa kuitenkin vanhentui kun rakentamiseen ei ryhdytty.

Samaan aikaan haetaan saman hakijan toimesta vastaavaa poikkeamispäätöstä myös toiselle Mäkijärven rannalla sijaitsevalle vapaa-ajan asuinrakennukselle, saunarakennukselle ja autotalli/varastorakennukselle (yht. 500 m²).

Mäntsälän kunnan rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella sallitaan rakennuspaikalle rakennettavaksi enintään yksi yksiasuntoinen asuinrakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 200 m². Hakemuksen asuinrakennus ylittää 310 m²:llä sallitun rakennusoikeuden.

Kulku rakennuspaikalle

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu yksityiseltä Mäkijärventieltä.

Vesihuollon järjestäminen

Rakennuspaikka ei sijaitse 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, mutta se on pääosin 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 ympäröi kokonaisuudessaan Mäkijärven. Järven ranta-alueella sijaitsee kaksi vakituista asuinrakennusta ja kaksi saunarakennusta. Todellista rantaviivaa on noin 1670 m ja muunnettua rantaviivaa on yhteensä 461 m. Koska vesistö on kapea (< 300 m), muuntokerroin on 3/4. Mitoitus: tila on käyttänyt rakennusoikeutensa.

(Valmistelija / lisätietoja: toimistoarkkitehti Ilari Salmi)

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta ei myönnä haettua suunnittelutarveratkaisua.

PERUSTELUT

Koska kyseessä on koko Mäkijärven alueen toiminnan laajentaminen uusilla vuokrattavilla asuinrakennuksilla, tulisi hankkeen toteuttamismahdollisuudet selvittää alueen tarkemmassa kaavoituksessa eikä yksittäisten suunnittelutarveratkaisujen kautta.

Kun lisäksi otetaan huomioon, että tila on käyttänyt rantarakennusoikeutensa sekä asuinrakennuksen huomattava rakennusoikeuden ylitys ja saunarakennuksen sijainti liian lähellä rantaviivaa, aiheuttaa hanke haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle sekä vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumisen. Hakemuksen tueksi ei ole erityisiä syitä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset eivät täyty.

Sovelletut oikeusohjeet
MRL 171 §

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

- Liite 1. Ympäristökartta
- Liite 2. Sijaintikartta
- Liite 3. Asemapiirustus
- Liite 4. Vanhat rakennuspaikat
- Liite 5. Matkailuliite

Poikkeamispäätös / 505-401-1-343 / Hautjärven kylä, Mäkijärventie / Vakituisen asuinrakennuksen rakentaminen tilalle

544/10.03.00/2021

Kuntakehityslautakunta 02.03.2022 § 33

HAKEMUS**Rakennuspaikka**

Hautjärven kylä, Mäkijärventie
Mäkijärvi 505-401-1-343
maapinta-ala 98,96 ha
vesipinta-ala 12,602 ha
rekisteröity 9.6.2005

Rakennustoimenpide

	kerrosala	kerrosuku	asuntojen lkm
Vakituinen asuinrakennus	430 m ²	1½	1
Saunarakennus	30 m ²	1	
Autotalli/varistorakennus	40 m ²	1	

Hakijan ilmoittamat lisätiedot

Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteistä
"Mäntsälän Mäkijärvi on ollut 1970 -luvulta alkaen tunnettu karavaanareiden matkailualue. Matkailualueita halutaan nyt kehittää nykytarpeiden mukaiseksi. Haemme rakennusoikeutta yhteensä 1100 kem2 tilan kahdelle rakennuspaikalle (kts. liite vanhat rakennuspaikat). Tämä hakemus rakennuspaikalle numero2 on 500 kem2. Ympärivuotiset rakennukset tulevat liiketoiminnalliseen vuokratyöskäyttöön. Alue on profiloitunut luksus-matkailuun (kts. liite 2). Rakennuspaikan 2 vakituisen omakotitaloon tulee vesivessat ja rantasaunaan kuivakäymälä.

Alue tulee vapaa-ajan liiketoimintakäyttöön. Alueen henkilökunnan talossa asutaan ympärivuotisesti, koska liiketoiminnan luonne sen vaatii. Kaikki tilalla olevat rakennukset on rakennettu ns .vakituisiksi asunnoksi kuten myös kaikki tulevat rakennukset.

Lisärakentaminen on edellytys kannattavan liiketoiminnan harjoittamiseen alueella. Sesongin aikana majoitustila ei riitä kaikille halukkaille."

Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen

"Alueen kaava keskeneräinen, joten rakennusoikeutta liiketoimintaa varten haetaan suunnittelutarveratkaisulla. Tulevassa yleiskaavassa alueelle on mietinnässä RM -merkintä. Alueelta ei lohkota erillistontteja."

Veden hankinta

"Porakaivo"

Viemärointi

"Asuinrakennuksessa vesikäymälä, umpisäiliö ja maasuodattamo."
"Saunarakennuksessa kuivakäymälä ja maasuodattamo."

"Matka lähimpään alakouluun 8 km"

SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA POIKKEAMISPÄÄTÖS TARVITAAN

MRL 72 §, RakJ 6

VALMISTELIJAN LAUSUNTO

Hankkeen, rakennuspaikan ja ympäristön arviointi

Hanke sijaitsee kyläalueiden ulkopuolella Mäkijärven rannalla. Hakijalla on tämän pienen järven rannalla vuokrattavana kaksi vakituista asuinrakennusta ja kaksi saunarakennusta. Hankkeen tarkoituksena on rakentaa vakituinen asuinrakennus (430 m²), saunarakennus (30 m²) ja autotalli/varastorakennus (40 m²). Rakennukset tulevat liiketoiminnalliseen vuokratyöhön.

Ympäristötarkastaja on myöntänyt 18.1.2022 poikkeamisen Mäntsälän kunnan ympäristösuojelumääräysten 8 §:stä sallien vakituiseen asuinrakennukseen vesikäymälän päätöksessään mainituin ehdoin. Saunarakennukseen tulee kuivakäymälä.

Hakemuksen kohteena olevalle rakennuspaikalle on myönnetty vuonna 2005 rakennuslupa asuinrakennukselle. Lupa kuitenkin vanhentui kun rakentamiseen ei ryhdytty.

Samaan aikaan haetaan saman hakijan toimesta vastaavaa poikkeamispäätöstä myös toiselle Mäkijärven rannalla sijaitsevalle vakituiselle asuinrakennukselle, saunarakennukselle ja autotalli/varastorakennukselle (yht. 580 m²).

Mäntsälän kunnan rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella sallitaan rakennuspaikalle rakennettavaksi enintään yksi yksiasuntoinen asuinrakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 200 m². Hakemuksen asuinrakennus ylittää 230 m²:llä sallitun rakennusoikeuden.

Kulku rakennuspaikalle

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu yksityiseltä Mäkijärventieltä.

Vesihuollon järjestäminen

Rakennuspaikka ei sijaitse 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, mutta se on pääosin 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 ympäröi kokonaisuudessaan Mäkijärven. Järven ranta-alueella sijaitsee kaksi vakituista asuinrakennusta ja kaksi saunarakennusta. Todellista rantaviivaa on noin 1670 m ja muunnettua rantaviivaa on yhteensä 461 m. Koska vesistö on kapea (< 300 m), muuntokerroin on 3/4. Mitoitus: tila on käyttänyt rakennusoikeutensa.

(Valmistelija / lisätietoja: toimistoarkkitehti Ilari Salmi)

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta ei myönnä haettua suunnittelutarveratkaisua.

PERUSTELUT

Koska kyseessä on koko Mäkijärven alueen toiminnan laajentaminen uusilla vuokrattavilla asuinrakennuksilla, tulisi hankkeen toteuttamismahdollisuudet selvittää alueen tarkemmassa kaavoituksessa eikä yksittäisten suunnittelutarveratkaisujen kautta.

Kun lisäksi otetaan huomioon, että tila on käyttänyt rantarakennusoikeutensa sekä asuinrakennuksen huomattava rakennusoikeuden ylitys, aiheuttaa hanke haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle sekä vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumisen. Hakemuksen tueksi ei ole erityisiä syitä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaiset poikkeamisen edellytykset eivät täyty.

Sovelletut oikeusohjeet
MRL 171 §

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

- Liite 1. Ympäristökartta
- Liite 2. Sijaintikartta
- Liite 3. Asemapiirustus
- Liite 4. Vanhat rakennuspaikat
- Liite 5. Matkailuliite

Kuntakehityslautakunnan otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset

Kuntakehityslautakunta 02.03.2022 § 34

Kuntakehityslautakunnalle on lähetetty seuraavat kuntakehitysjohdajan viranhaltijapäätökset:

- | | |
|-----------------|--|
| 23.02.2022 § 15 | Vuokratontin myynti kiinteistökaupan esisopimuksen ehdosta poiketen / Lempivaaran kortteli 779 / kiinteistö K779T1-9 505-407-11-1632 / Mäkitalo In West Oy |
| 23.02.2022 § 16 | Kapulin teollisuusalueen tontin 2316-2 varaaminen / jatkoaika / Sukari Capital Oy |
| 23.02.2022 § 14 | Suunnittelutarveratkaisu / 505-409-5-1131 / Nummisten kylä, Mäkikuja / Sivuasunnon rakentaminen tilalle |
| 28.02.2022 § 17 | Omakotitalotontin myyntipäätöksen jatko / Linjatiensivu / 806-10 |
| 28.02.2022 § 18 | Omakotitalotontin vuokrauspäätös / Lempivaara / 785-3 |
| 02.03.2022 § 19 | Tontin 1006-4 osan myynti Liljendalin yritysalueelta / kiinteistön Liljendal 505-407-11-1568 määräala |
| 02.03.2022 § 20 | Tontin 1006-7 osan myynti Liljendalin yritysalueelta / kiinteistön Liljendal 505-407-11-1568 määräala |

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

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

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Ilmoitusasiat

Kuntakehityslautakunta 02.03.2022 § 35

Kuntakehityslautakunnalle on lähetetty tiedoksi seuraavat asiat:

Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätös 24.2.2022 nrot 56/2022 ja 57/2022 / Mäntsälän Ampumaratayhdistys r.y.

- 1) Lampien ruoppaaminen ja täyttö Hirvihaaran ampumaradan alueella sekä valmistelulupa, Mäntsälä (Dnro ESAVI/16440/2020)
- 2) Jättemateriaalien hyödyntäminen Mäntsälän Hirvihaaran ampumaradan valleissa ja toiminnan aloittamislupa, Mäntsälä (Dnro ESAVI/16442/2020)

Metsähallitus, päätökset 16.2.2022:

- Hallintopäätös koskien valkohäntäpeuran metsästystä ja ajoa eräillä Uudenmaan maakunnan luonnonsuojelualueilla
- Hallintopäätös minkin ja supikoiran vähentämisestä sekä hirvenajosta eräillä Uudenmaan maakunnan luonnonsuojelualueilla
- Helsingin hallinto-oikeuden päätös 22.2.2022 rakennuslupaa koskevaan valitukseen, joka koski kuntakehityslautakunnan 16.6.2021 § 71 päätöstä. Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen.
- Kuntakehityspalvelujen rekrytointitilanne
- Kuntakehityslautakunnan kannanotto vireillä olevaan rakennuslupaan.
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen vuosiraportti 2021

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta merkitsee asiat tiedoksi.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Mäntsälän kuntakehityslautakunta 2.3.2022

Pöytäkirja nähtävänä kunnantalolla ja yleisessä tietoverkossa 8.3.2022

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

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

Pykälät: 27, 28, 29, 34, 35

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:

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: 30, 31, 32, 33

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, Sörnäistenkatu 1, 00580 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