

## Kuntakehityslautakunta

13.04.2022

**Aika** 13.04.2022 klo 17:00 - 19:20**Paikka** Kunnantalo, kokoustila 1-2**Käsitellyt asiat**

<b>§</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
49	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	117
50	Pöytäkirjan tarkastajien valinta	118
51	Työjärjestyksen hyväksyminen	119
52	Veturin yritysalueen asemakaavamuutos / Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen	120
53	Sälinkääntien teollisuusalueen asemakaavamuutos / Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen	122
54	Kaavoituskatsaus 2022	124
55	Poikkeamislupa kortteli 476, Vuolteenmäentie 13, Mäntsälä	125
56	Suunnittelutarveratkaisu / 505-407-11-1022 / Mäntsälän kylä, Valkeasaarentie / Omakotitalon rakentaminen määräälalle	127
57	Yleiskaavainsinöörin valinta	131
58	Maankäyttö, asuminen ja liikenne -tulosalueen uuden kuntastrategian mukaiset uudet tavoitteet	133
59	Kuntakehityspalvelujen hinnaston tarkastaminen	134
60	Kuntakehityslautakunnan otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset	136
61	Ilmoitusasiat	137

**Osallistujat**

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Kosonen Jyrki Toivonen Tero Eerola Asko Heikkilä Teuvo Inkinen Juha Teppinen Marja Liukkonen Minna Niemi-Korpi Eemil Vikman-Kanerva Merja	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen varajäsen varajäsen	
Muut	Kokko Eero  Etula Miro  Kauppinen-Ketoja Päivi Airio Tarja	kunnanhallituksen edustaja nuorisovaltuuston edustaja esittelijä pöytäkirjanpitäjä	
Poissa	Niemi-Korpi Jannica Warras-Stjernvall Annika Timonen Suvi Hintsanen Eemeli  Gummerus Vesa	jäsen jäsen jäsen nuorisovaltuuston edustaja esittelijä	

**Allekirjoitukset**

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

**Käsitellyt asiat**

49 - 61 §

**Pöytäkirjan tarkastus**

Eemil Niemi-Korpi	Minna Liukkonen
-------------------	-----------------

**Pöytäkirja yleisesti nähtävillä**

Kunnantalo ja yleinen tietoverkko 20.4.2022

Kuntakehityslautakunta

§ 49

13.04.2022

---

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Kuntakehityslautakunta 13.04.2022 § 49

Vs. kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Todetaan kokous laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Kuntakehityslautakunta

§ 50

13.04.2022

---

**Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

Kuntakehityslautakunta 13.04.2022 § 50

Vs. kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Valitaan pöytäkirjan tarkastajiksi Jannica Niemi-Korpi ja Suvi Timonen.

Päätös:

Valittiin pöytäkirjan tarkastajiksi Eemil Niemi-Korpi ja Minna Liukkonen.

Pöytäkirjan tarkastajat:

Kuntakehityslautakunta

§ 51

13.04.2022

---

**Työjärjestyksen hyväksyminen**

Kuntakehityslautakunta 13.04.2022 § 51

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)

Vs. kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta hyväksyy työjärjestyksen.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Kuntakehityslautakunta

§ 40

28.04.2021

Kuntakehityslautakunta

§ 52

13.04.2022

---

**Veturin yritysalueen asemakaavamuutos / Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen**

210/10.02/2021

Kuntakehityslautakunta 28.04.2021 § 40

Mäntsälän kunta on vuokrannut Perustava Invest Oy:lle noin 850 m<sup>2</sup> suuruisen määräalan kiinteistöstä Koivulanperä 505-407-3-230 Veturin yritysalueella. Alue on voimassa olevan asemakaavan lähivirkistysaluetta (VL). Maanvuokrasopimuksen yhteydessä on sovittu myös periaatteet asemakaavan muutostyön käynnistämisestä ja asemakaavamuutoksen tavoitteesta.

Mäntsälän kuntakehityspalvelut ja kuntatekniikka ovat omassa toiminnassaan havainneet, että Veturin alueella tontti- ja kiinteistöjaotus aiheuttaa epäselvyyttä kiinteistön hallinnassa ja kaavan tavoitteiden toteuttamisessa. Myös viheralueiden käyttö ja kulkuyhteydet tulee tarkastella asemakaavamuutoksella.

Asemakaavamuutoksen käynnistyttyä laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Kuntakehityspalveluiden toimintasäännön mukaan kuntakehityslautakunta päättää vaikutuksiltaan vähäisen asemakaavan laatimisesta ja asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Hallintosäännön mukaan kunnanhallitus päättää asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymistä muiden kuin vaikutuksiltaan merkittävien kaavojen osalta.

Valmistelija kaavasuunnittelija Mari Niinistö, p. 040 3145968

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää, että Veturin yritysalueella käynnistetään asemaavan muutos. Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen.

Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Sijaintikartta

Kuntakehityslautakunta 13.04.2022 § 52

Veturin asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu ja se asetetaan nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen saamiseksi.

Kaavan käynnistyttyä yhteydessä on kuvattu osa kaavan tavoitteista. Kaavalla tutkitaan myös mahdollisuus jatkaa Toivolantietä lännen suuntaan.

Valmistelija/Lisätietoja: kaavasuunnittelija Mari Niinistö, p. 040 314 5968

Pöytäkirjan tarkastajat:

Kuntakehityslautakunta	§ 40	28.04.2021
Kuntakehityslautakunta	§ 52	13.04.2022

---

Vs. kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää, että Veturin asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kuntakehityslautakunta	§ 39	28.04.2021
Kuntakehityslautakunta	§ 53	13.04.2022

---

## Sälinkäntien teollisuusalueen asemakaavamuutos / Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen

209/10.02/2021

Kuntakehityslautakunta 28.04.2021 § 39

Sälinkäntien itäpuolelle ja Sälinkäntien teollisuusalueen korttelin 5 tontin 1 ja korttelin 7 tontin 3 alueille käynnistetään asemakaavamuutos. Alueella on voimassa Sälinkäntien teollisuusalueen asemakaava. Asemakaava on hyväksytty vuonna 2007 ja alue on pääosin toteutunut asemakaavan mukaisena.

Kaavamuutokselle on perusteet 1 ja 2, jotka kuvataan seuraavassa.

1. Sälinkäntien jalankulku- ja pyörätien jatkamista varten tulee osoittaa riittävät aluevaraukset. Aluevaraus osoitetaan asemakaavamuutoksella Pullinpolun pohjoispuolelle asemakaava-alueen rajaukseen asti. Voimassa olevassa asemakaavassa kevyen liikenteen väylälle tarpeelliset alueet ovat lähivirkistysaluetta VL, tontin osia ja katualuetta.

2. Mäntsälän kunta on myynyt 17.5.2019 Isoportti Oy:lle määräala n kiinteistöstä Anttila 505-407-16-232. Määräalan luovutuksen yhteydessä on sovittu 916 m2 suuruisen määräalan osalta tehtävästä asemakaavan muutoksesta.

Määräalasta on muodostunut kiinteistö 505-407-16-278 Sementtipolku. Kiinteistö on kokonaisuudessaan asemakaavan mukaista Sementtipolun katualuetta. Sementtipolun käytettävyys yleiseen kulkuun on estynyt aiemmin myönnettyjen rakennuslupien ja rakentamisen johdosta, joten katualue ei ole tarpeellinen. Korttelin 5 tonttien 1 ja 3 osalta kulkuoikeuksista on tehty osallisten välinen sopimus, jonka mukaisesti kulku tontille 3 perustetaan tontin 1 alueelle pysyvänä rasitteena kiinteistönmuodostamistoimituksessa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa Sementtipolun katualue osaksi korttelia 5, jonka kaavamerkintä on TY-3/TY-1 Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Kuntakehityspalveluiden toimintasäännön mukaan kuntakehityslautakunta päättää vaikutuksiltaan vähäisen asemakaavan laatimisesta ja asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Hallintosäännön mukaan kunnanhallitus päättää asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymistä muiden kuin vaikutukseltaan merkittävien kaavojen osalta. Asemakaavamuutoksen käynnistyttyä laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Valmistelija kaavasuunnittelija Mari Niinistö, p. 040 3145968

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää, että Sälinkäntien teollisuusalueen

Pöytäkirjan tarkastajat:



Kuntakehityslautakunta	§ 39	28.04.2021
Kuntakehityslautakunta	§ 53	13.04.2022

---

asemakaavamuutos käynnistetään. Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Sijaintikartta

Kuntakehityslautakunta 13.04.2022 § 53

Sälinkääntien teollisuusalueen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu ja se asetetaan nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen saamiseksi.

Kaavan käynnistyksen yhteydessä on kuvattu kaavan tavoitteet. Jalankulku- ja pyörätien toteuttamisen osalta tavoite on tarkentunut. Jalankulku- ja pyörätien toteuttamista tutkitaan Härkäsaarentieltä kaakkoon.

Valmistelija: kaavasuunnittelija Mari Niinistö, p. 040 314 5968

Vs. kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää, että Sälinkääntien teollisuusalueen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Päätös: Hyväksyttiin lisäyksellä, että kuntakehityslautakunta edellyttää frisbeegolfiin pysäköintialueen selvittämistä ja järjestelyä.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kuntakehityslautakunta

§ 54

13.04.2022

---

**Kaavoituskatsaus 2022**

213/10.02.02/2022

Kuntakehityslautakunta 13.04.2022 § 54

Kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä (kaavoituskatsaus).

Kaavoituskatsauksessa selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen.

Valmistelija: kavasuunnittelija Mari Niinistö

Vs.kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta esittää liitteenä olevan kaavoituskatsaus 2022 kunnanhallitukselle hyväksyttäväksi.

Katsaus annetaan tiedoksi kunnanvaltuustolle, kunnan johtoryhmälle, Uudenmaan liitolle, Uudenmaan ELY-keskukselle, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselle, naapurikunnille, Maanmittauslaitokselle ja ympäristöministeriölle. Kuntalaisille katsauksesta tiedotetaan paikallislehden ja kunnan nettisivujen kautta.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Kaavoituskatsaus 2022

**Poikkeamislupa kortteli 476, Vuolteenmäentie 13, Mäntsälä**

52/10.00.02/2019

Kuntakehityslautakunta 13.04.2022 § 55

MD-Invest Oy:n rakennuslupahakemus tuotanto-/liikerakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle 505-407-4-225 on saapunut 27.10.2021. Rakennusluvan käsittely ja luvan myöntäminen edellyttävät myönteistä poikkeamislupapäätöstä. Poikkeamislupahakemus on saapunut 1.4.2022.

Poikkeamislupaa haetaan Mäntsälän kirkonkylän korttelin 476 tontille 1. Luvanhakija on 20.8.2021 ostanut K476T1-nimisen kiinteistön 505-407-4-225 Mäntsälän kunnalta Linnalan yritysalueelta. Kiinteistön pinta-ala on 2974 m<sup>2</sup> ja se on osa asemakaavan mukaisesta tontista 476-1. Korttelin asemakaavamerkintä on T-4; teollisuus ja varastorakennusten korttelialue ja rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvulla e=0,4. (Liite 1; Asemakaavaote)

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.

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

**Toimenpide:**

Poikkeamislupaa haetaan toimi- ja varastotilojen rakentamiseen. Ylittäminen asemakaavan paikan ja kaavan mukaiselta rakennusalalta.

**Kaavallinen tarkastelu:**

Hakemus koskee tontin osaa korttelissa 476 Linnalan yritysalueella. Korttelia koskeva asemakaava on tullut voimaan vuonna 1993. Tonttia 1 koskevat kaavamääräykset: T-4 Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myös liike- ja toimistotiloja enintään 30 % rakennusoikeudesta; rakennusala, rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni ja istutettava alue.

Tontista 1 on muodostettu kaksi kiinteistöä. Vuolteenmäentien puoleiselle kiinteistölle 505-407-4-251 on myönnetty (kkltk 12.6.2019) lupa rakennusala koskevasta kaavamääräyksestä poikkeamiseen. Poikkeamisluvan ehtona oli tontin liittymä- ja ajorasitejärjestelyt. Ko. tontin osa eli kiinteistö 505-407-4-251 on rakentunut poikkeamis- ja

rakennusluvan mukaisena.

**Poikkeamislupahakemuksen perustelut:**

Rakennus pyritty sijoittamaan tontille siten, että MD-Invest Oy ja Mäntsälän kunnan välisen kauppakirjan ehdot toteutuvat sekä Kiinteistö Oy Linnalan ja rakennettavan tontin liikennöintialueen näkyvyys on mahdollisimman selkeä ja liikennöinti tonteille pystytään toteuttamaan turvallisesti. Tilat on ennakoon varattu pääosin Mäntsälän ja lähialueen pienyrityksille.

**Luparyhmän lausunto poikkeamislupahakemukseen:**

Asemapiirros (Liite 2; Asemapiirros) osoittaa, että suunniteltu rakennus on pidempi kuin rakennusala mahdollistaa. Rakennuksen pituudesta johtuen se on sijoitettu asemakaavamääräyksen vastaisesti. Kaavamääräyksen mukaisesti korttelin rakennusten tulee olla Helsingintien suuntaisia.

Asemakaava osoittaa rakennusalan ja Helsingintien väliselle alueelle istutusalueen. Istutusaluetta ei saa käyttää kulkuväylänä, pysäköintipaikkana eikä sitä saa asfaltoida. Istutusalue tulee toteuttaa kasvipeitteisenä.

Poikkeamisen perusteet ovat puutteelliset. Hakija on esittänyt kokonaissuunnitelman alueen suunnitellusta käytöstä, mutta ei perusteluja poikkeamiselle tai erityisiä syitä. Poikkeamisen olisi pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen ympäristön tai liikenneolojen kannalta, kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella.

**Naapurien kuuleminen:**

Hakija on antanut selvitykset kahden naapurien kuulemisesta rakennuslupa-asiassa. Naapureiden kuuleminen ei ole riittävää poikkeamisluvan puoltamiseksi.

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

Valmistelija kaavasuunnittelija Mari Niinistö, p. 040 3145 968

Vs. kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää, ettei se myönnä osoitteeseen Vuolteenmäentie 13, (kiinteistötunnus: 505-407-4-225) 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

Kuntakehityslautakunta § 40 16.03.2022  
Kuntakehityslautakunta § 56 13.04.2022

---

## Suunnittelutarveratkaisu / 505-407-11-1022 / Mäntsälän kylä, Valkeasaarentie / Omakotitalon rakentaminen määrälalle

58/10.03.00/2022

Kuntakehityslautakunta 16.03.2022 § 40

### HAKEMUS

#### Rakennuspaikka

Mäntsälän kylä, Valkeasaarentie  
0,5005 ha:n määräala tilasta Valkeasaari I 505-407-11-1022  
pinta-ala 2,784 ha  
rekisteröity 20.5.1987

#### Rakennustoimenpide

	kerrosala	kerrosluku	asuntojen lkm
Omakotitalo	200 m <sup>2</sup>	2	1

#### Hakijan ilmoittamat lisätiedot

Selostus rakennushankkeesta tai toimenpiteestä  
"Haen suunnittelutarveratkaisua tilalle 505-407-11-1022.  
Rinneratkaisutalo, jonka alakertaan tulisi autotalli tilaa ja saunatilat.  
Toiseen kerrokseen asuintilat. Rakennuksen pohja-ala 100 m<sup>2</sup>. Kokonais  
pinta-ala 200m<sup>2</sup>."

Veden hankinta  
"Kaivo"

Viemäröinti  
"Umpisäiliö ja maasuodattamo"

"Matka lähimpään alakouluun 2 km"

### 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

Hanke sijaitsee kyläalueiden ulkopuolella ja osayleiskaava-alueella.  
Rakennuspaikka sijoittuu metsäiseen rinnemaastoon. Lähinaapurustossa on muutamia omakotitaloja. Hankkeen tarkoituksena on rakentaa

Kuntakehityslautakunta	§ 40	16.03.2022
Kuntakehityslautakunta	§ 56	13.04.2022

---

omakotitalo (200 m<sup>2</sup>). Lähimpään Kirkonkylän alakouluun on matkaa noin 3 km.

Kulku rakennuspaikalle  
Kulku rakennuspaikalle tapahtuu yksityiseltä Valkeasaarentieltä.

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

#### **Suunnittelutilanne alueella**

Uudenmaan maakuntakaavoissa alueelle ei ole osoitettu aluevarausmerkintöjä.

Hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee oikeusvaikutteisen Kirkonkylän osayleiskaava 2020:n M- eli maa- ja metsätalousvaltaisella alueella. Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön. Alueen rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestystä.

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 2.3.1932 rekisteröity Walkosaari RN:o 11:120 (342,6 ha). Tästä tilasta on muodostettu 31 tilaa, joista 20 on rakennettu.

(Valmistelija / lisätietoja: toimistoarkkitehti Ilari Salmi)

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta ei myönnä haettua suunnittelutarveratkaisua.

#### **PERUSTELUT**

Ottaen huomioon, että hakemuksen kohteena oleva määräala sijaitsee osayleiskaavan M- eli maa- ja metsätalousvaltaisella alueella sekä lähellä keskustan asemakaavoitettuja alueita, hanke aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle ja

Kuntakehityslautakunta	§ 40	16.03.2022
Kuntakehityslautakunta	§ 56	13.04.2022

---

vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumisen.

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

Sovelletut oikeusohjeet  
MRL 137 §  
MRL 174 §

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Päätös: Kuntakehityslautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteluun.

Liite 1. Ympäristökartta  
Liite 2. Sijaintikartta  
Liite 3. Asemapiirustus  
Liite 4. Osayleiskaavaote

Kuntakehityslautakunta 13.04.2022 § 56

Vs. kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta ei myönnä haettua suunnittelutarveratkaisua.

### PERUSTELUT

Ottaen huomioon, että hakemuksen kohteena oleva määräala sijaitsee osayleiskaavan M- eli maa- ja metsätalousvaltaisella alueella sekä lähellä keskustan asemakaavoitettuja alueita, hanke aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle ja vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumisen.

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

Sovelletut oikeusohjeet  
MRL 137 §  
MRL 174 §

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Käsittely: Asian käsittelyn kuluessa vs. kuntakehitysjohdaja teki muutetun päätösesityksen ja esitti suunnittelutarveratkaisun myöntämistä.

### PERUSTELUT

Saadun lisäselvityksen pohjalta todetaan, että:

- kantatilalla on käyttämätöntä rakennusoikeutta
- osayleiskaavan M-alue sallii tapauskohtaisen harkinnan

Pöytäkirjan tarkastajat:

Kuntakehityslautakunta	§ 40	16.03.2022
Kuntakehityslautakunta	§ 56	13.04.2022

---

- hanke sijoittuu jo rakennetun pientaloasutuksen yhteyteen
  - hanke noudattaa kunnan rakennusjärjestystä
  - rakennuspaikka on rakentamiseen sovelias
  - matkaa palveluihin on noin 3 kilometriä (ala-aste 2,8 km)
- Rakentaminen ei vaikeuta alueen muuta järjestämistä eikä alueelle ole kohdistumassa kaavallista painetta.

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 137 §

MRL 174 §

Päätös: Hyväksyttiin muutetun esityksen mukaan.

Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta. Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on saatava hankkeelle rakennuslupa.

Liite 1. Ympäristökartta

Liite 2. Sijaintikartta

Liite 3. Asemapiirustus

Liite 4. Osayleiskaavaote



**Yleiskaavainsinöörin valinta**

215/01.01.01/2022

Kuntakehityslautakunta 13.04.2022 § 57

Johtavan kaavoittajan tehtävä on ollut haettavana ensin 1.10.2021 -1.11.2021 ja sitten uudestaan 17.12.2021 – 31.1.2022. Hakijoita oli 2 kappaletta, joista toinen vetäytyi. Johtavan kaavoittajan tehtävää ei ole täytetty. Rekrytointi käynnistettiin uudelleen siten, että haetaan yleiskaava-arkkitehtiä/-insinööriä hakuajan ollessa 9.3.-23.3.2022 siten, että aiemmin johtavan kaavoittajan tehtävän hakeneet otetaan huomioon tässä haussa ilman erillistä uutta hakemusta.

Hakuilmoitukset on julkaistu työ- ja elinkeinotoimiston työvoimapalvelujen tietojärjestelmässä, Kuntarekryssä sekä kunnan internet-sivuilla. Lisäksi haussa on ollut mukana Juha Laurila Mercuri Urval Oy:stä.

Yleiskaavainsinöörin nimikkeestä on tehty päätös tekninen johtaja 29.3.2022 § 3. Kunnan TVA-periaatteiden ja hallintosäännön 6. luvun 2 b § mukaisesti nimikemuutokset päättää palvelualuejohtaja. Kunnan hallintosäännön 6. luvun 4 § mukaisesti kuntakehityslautakunta valitsee yleiskaavainsinööri/-arkkitehdin.

Yleiskaava-arkkitehdin/-insinöörin tehtävään (sis. aiemmin johtavaa kaavoittajan tehtävää hakeneet) on kaksi hakemusta.

Toinen hakija on haastateltu aiemmissa hakukierroksilla 11.11.2021 sekä 14.2.2022. Haastatteluryhmään kuuluivat kuntakehityslautakunnan puheenjohtaja Jyrki Kosonen, lautakunnan jäsenet Annika Warras-Stjernvall ja Asko Eerola, kaavasuunnittelija Outi Kampman, kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerus sekä Juha Laurila Mercuri Urval Oy:stä.

Yleiskaava-arkkitehdin/-insinöörin tehtävä hakenut on haastateltu 25.3.2022. Lisäksi häntä on haastateltu aiemmassa haussa 24.8.2021. Haastatteluryhmään kuuluivat kuntakehityslautakunnan puheenjohtaja Jyrki Kosonen, lautakunnan jäsenet Annika Warras-Stjernvall ja Asko Eerola, kaavasuunnittelija Outi Kampman sekä kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerus.

Kummatkin hakijat täyttävät tehtävän kelpoisuusehdot.

Koulutuksen, työkokemuksen ja haastattelussa osoitetun osaamisen perusteella haastatteluryhmä suosittelee yksimielisesti, että insinööri (ylempi AMK) Tuula Vuorinen valitaan yleiskaavainsinöörin tehtävään.

Valmistelija: kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerus

Vs. kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta valitsee yleiskaavainsinöörin toimeen Tuula Vuorisen.

Tehtävän työehdoissa noudatetaan teknisen henkilöstön virka- ja työehtosopimusta (TS) ja tehtävän tehtäväkohtainen palkka on 4200 €/kk. Valittavalla on kuuden kuukauden koeaika

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Kuntakehityslautakunta

§ 58

13.04.2022

---

**Maankäyttö, asuminen ja liikenne -tulosalueen uuden kuntastrategian mukaiset uudet tavoitteet**

259/02.02.00/2021

Kuntakehityslautakunta 13.04.2022 § 58

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt uuden kuntastrategian vuosille 2022-2025 13.12.2021 § 159. Kevään 2022 aikana on valmisteltu uuden kuntastrategian mukaisia tavoitteita, jotka on tarkoitus päivittää ja hyväksyä aiempien tavoitteiden tilalle.

Valmistelija: kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerus

Vs. kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta hyväksyy liitteenä olevat uuden kuntastrategian mukaiset päivitettyt tavoitteet ja esittää niitä edelleen kunnanhallitukselle ja kunnanvaltuustolle.

Käsittely: Kuntakehityslautakunta keskusteli tavoitteista ja tarkensi useita kohtia. Muutokset tehtiin liitteenä olevaan tulosalueen tavoitekaavioon.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Maankäyttö, asuminen ja liikenne -tulosalueen uudet tavoitteet

Kuntakehityslautakunta	§ 42	16.03.2022
Kuntakehityslautakunta	§ 59	13.04.2022

---

## Kuntakehityspalvelujen hinnaston tarkastaminen

448/02.05/2020

Kuntakehityslautakunta 16.03.2022 § 42

Kuntakehityspalvelujen maksujen perusta:

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan luvan hakija tai toimenpiteen suorittaja on velvollinen suorittamaan tarkastus- ja valvontatehtävistä sekä muista viranomaistehtävistä kunnalle maksun, jonka perusteet määrätään kunnan hyväksymässä taksassa (MRL 145 §).

Mäntsälän kuntakehityspalveluiden hinnasto on tullut voimaan 1.1.2021. Taksaan on syytä tehdä tarkennuksia poikkeamismenettelyn mukaisten päätösten ja asemakaavan hyväksymiskäsittelyn laskutukseen osalta. Poikkeamismenettelyn mukaiset päätökset nimetään ja hinnoitellaan yhdenmukaisesti. Asemakaavan ja ranta-asemakaavan hyväksymiskäsittelyt yhdenmukaistetaan. Lisätään tieto arvonlisäveroa sisältävistä maksuista.

### **Hinnaston kohdan 2.1 Suunnittelutarveratkaisu muutetaan muotoon 2.1 Poikkeamismenettelyn mukainen päätös / Suunnittelutarveratkaisu.**

#### **Muutokset hinnaston kohdassa 2.8 Poikkeamismenettelyn mukaiset päätökset:**

Lisätään erikseen hinta poikkeamislupahakemuksen valmistelulle ja käsittelylle sekä poikkeamislupahakemuksen päätökselle. Mikäli hakija peruuttaa hakemuksen ennen päätöksen antamista, mutta päätösesitys on jo valmisteltu, peritään maksu ainoastaan valmistelusta ja käsittelystä.

Poikkeamakohtainen hinta muutetaan 600 €/poikkeama.

#### **Muutokset hinnaston kohdassa 3 Korvaukset kaavamuutoksen tekemisestä:**

Otsikkoon lisätään sanat *ja hyväksymiskäsittelystä*.  
Kaavoitusjohtaja muutetaan kuntakehitysjohdajaksi.  
Asemakaavan ja ranta-asemakaavan hyväksymiskäsittelyn hinta yhdenmukaistetaan ja hinta on 2 500 € + kuulemiskulut.

#### **Hinnastoon lisätään merkintä, joka osoittaa arvonlisäveroa sisältävät hinnat.**

Muutosten peruste on yhdenmukaistaminen ja selkeyttäminen. Muutoksilla ei ole vaikutusta hinnoittelutasoon. Muutos parantaa hinnaston käytettävyyttä.

Kuntakehityspalvelujen taksat ja maksut otetaan käyttöön 1.5.2022 alkaen.

Valmistelija: kaavasuunnittelija Mari Niinistö

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Pöytäkirjan tarkastajat:

Kuntakehityslautakunta	§ 42	16.03.2022
Kuntakehityslautakunta	§ 59	13.04.2022

---

Kuntakehityslautakunta hyväksyy liitteenä olevan kuntakehityspalvelujen taksat ja maksut. Hinnat ovat voimassa toistaiseksi alkaen 1.5.2022.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Kuntakehityspalvelujen taksat ja maksut 2022

Kuntakehityslautakunta 13.04.2022 § 59

Kuntakehityslautakunta hyväksyi uuden hinnaston 16.3.2022/42§. Teknisenä korjauksena muutetaan vielä kohtaan 3 Korvaukset kaavamuutoksen tekemisestä ja hyväksymiskäsittelystä: Asemakaavan muutoksen ja ranta-asemakaavan hyväksymiskäsittely 2 500 €, sisältää kuulemiskulut. Aiemmin kuulemiskulut lisättiin.

Valmistelija: kaavasuunnittelija Mari Niinistö

Vs. kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta merkitsee tiedoksi teknisen korjauksen kuulemiskuluista.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Kuntakehityspalvelujen taksat ja maksut 2022

Kuntakehityslautakunta

§ 60

13.04.2022

---

**Kuntakehityslautakunnan otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset**

Kuntakehityslautakunta 13.04.2022 § 60

Kuntakehityslautakunnalle on lähetetty seuraavat kuntakehitysjohdajan viranhaltijapäätökset:

**Henkilöstöpäätökset**

17.03.2022 § 34 Määräaikaisen suunnitteluavustajan toimen täyttäminen / jatkaminen

05.04.2022 § 40 Toimistosihteerin toimen täyttäminen

**Yleiset päätökset**

17.03.2022 § 27 Rivitalotontin myyntipäätökseen varausajan jatko / Lempivaara / 784-2

17.03.2022 § 33 Kapulin yritysalueen tontin 2313-3 osan osto kunnalle katualueen leventämiseksi / määräala kiinteistöstä K2313T3 505-407-3-286 / Moreenikatu / Yandex Oy

17.03.2022 § 35 Omakotitalotontin myyntipäätöksen jatko / Männikkö II / 1219-5

22.03.2022 § 36 Tontin 1006-8 osan myynti Liljendalin yritysalueelta / kiinteistön Liljendal 505-407-11-1587 määräala

22.03.2022 § 37 Omakotitalotontin vuokraoikeuden siirto / Männikkö / 505-407-2-561 / tontti 1218-4 / Vatnuorintie 4

04.04.2022 § 38 Omakotitalotontin varaus- ja myyntipäätös / Taruma AO 144-6 / kiinteistö 505-410-3-126 / Juhani Vasko Oy

05.04.2022 § 39 Omakotitalotontin vuokraoikeuden siirto sekä vuokra-alueiden liitekarttojen muutos ja vuokratontin ostohakemus / Lempivaara / 505-407-11-1588 / tontti 785-1

Vs. kuntakehitysjohdajan päätösesitys

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

Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

**Ilmoitusasiat**

Kuntakehityslautakunta 13.04.2022 § 61

Kuntakehityslautakunnalle on lähetetty tiedoksi seuraavat asiat:

- Rakennuskannan selvitystyön esittely
- Määräajan pidentäminen 16.5.2022, Mäntsälän Biovoima Oy, käräjäoikeuden päätös 29.3.2022 pidentää saneerausohjelmaehdotuksen toimittamiselle asetettua määräaikaa
- Keski-Uudenmaan ympäristölautakunnan kokous 19.4.2022

Vs. kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta merkitsee asiat tiedoksi.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

**Mäntsälän kuntakehityslautakunta 13.4.2022**

Pöytäkirja nähtävänä kunnantalolla ja yleisessä tietoverkossa 20.4.2022

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

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

**Pykälät: 49, 50, 51, 52, 53, 54, 58, 59, 60, 61**

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: 57**

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: 55, 56**

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](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.

Oikaisuvaatimuskielto- ja valituskielto-asiassa, 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 valitusajasta 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