

Kuntakehityslautakunta

18.05.2022

Aika 18.05.2022 klo 18:30 - 20:45

Paikka Kunnantalo, valtuustosali

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
62	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	142
63	Pöytäkirjan tarkastajien valinta	143
64	Työjärjestyksen hyväksyminen	144
65	Rakennuslupa, kerrostalo, Keskuskatu 7c, Mäntsälä	145
66	Poikkeamislupa kortteli 476, Vuolteenmäentie 13, Mäntsälä	147
67	Vesiliikuntakeskuksen asemakaava / Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen	150
68	Suunnittelutarveratkaisu / 505-407-19-21 / Mäntsälän kylä, Puirojantie / Omakotitalon rakentaminen määrälalle	152
69	Suunnittelutarveratkaisu / 505-410-7-19 / Ohkolan kylä, Eerola-Kortistotie / Omakotitalon rakentaminen määrälalle	155
70	Linjatien kuljetusjärjestelyt	158
71	Lausunto Vesiliikuntakeskuksen hankesuunnitelmasta	160
72	Kuntakehityslautakunnan otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset	161
73	Ilmoitusasiat	162

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Kosonen Jyrki Eerola Asko Heikkilä Teuvo Inkinen Juha Teppinen Marja Warras-Stjernvall Annika	puheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen	
Muut	Etula Miro Gummerus Vesa Airio Tarja Kauppinen-Ketoja Päivi	nuorisovaltuuston edustaja esittelijä pöytäkirjanpitäjä asiantuntija	 läsnä § 65
Poissa	Toivonen Tero Niemi-Korpi Jannica Timonen Suvi Hintsanen Eemeli Kokko Eero	varapuheenjohtaja jäsen jäsen nuorisovaltuuston edustaja kunnanhallituksen edustaja	

Allekirjoitukset

Jyrki Kosonen
puheenjohtaja

Tarja Airio
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

62 - 73 §

Pöytäkirjan tarkastus

Annika Warras-Stjernvall

Asko Eerola

Pöytäkirja yleisesti nähtävillä

Kunnantalo ja yleinen tietoverkko 24.5.2022

Kuntakehityslautakunta

§ 62

18.05.2022

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kuntakehityslautakunta 18.05.2022 § 62

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Todetaan kokous laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Kuntakehityslautakunta

§ 63

18.05.2022

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Kuntakehityslautakunta 18.05.2022 § 63

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Valitaan pöytäkirjan tarkastajiksi Annika Warras-Stjernvall ja Asko Eerola.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Pöytäkirjan tarkastajat:

Kuntakehityslautakunta

§ 64

18.05.2022

Työjärjestyksen hyväksyminen

Kuntakehityslautakunta 18.05.2022 § 64

Asiat käsitellään esityslistan mukaisessa järjestyksessä, jollei toimitella toisin päätä.

Toimitella voi esittelijän ehdotuksesta tai jäsenen ehdotuksesta, jota on kannatettu, ottaa enemmistö päätöksellä käsiteltäväksi sellaisenkin asian, jota ei ole mainittu kokouskutsussa.

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta hyväksyy työjärjestyksen.

Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Rakennuslupa, kerrostalo, Keskuskatu 7c, Mäntsälä

288/10.03.00/2022

Kuntakehityslautakunta 18.05.2022 § 65

Hartela Etelä-Suomi Oy/ As Oy Keskuskatu 7c hakee rakennuslupaa asuinkerrostalon rakentamiseen Mäntsälän kirkonkylään osoitteeseen Keskuskatu 7c.

Pienkerrostalo tulee ydinkeskustaan Keskuskatu 7:n (Ring-Sky Oy) ja Keskuskatu 9:n (Ristelä) väliin.

Rakennuspaikka on tila Iltatähti, kiinteistötunnus 505-407-11-1559, jonka pinta-ala on 417 m². Tila muodostaa asemakaavan korttelin 302 tontin n:o 2.

Kortteli 302 on asemakaavassa kokonaan asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL-3). As Oy Keskuskatu on neljäs ja samalla viimeinen kerrostalo Hartelan toteuttamaa yhteensä asemakaavan salliman 7550 k-m²:n kokonaisuutta.

Kokonaisuuden autopaikoitus tulee keskitetysti korttelin sisällä olevaan autohalliin. Hallissa on yhteensä 73 autopaikkaa, joista viisi on osoitettu tälle rakennukselle.

Nyt haettava suunnitelma on luparyhmän elokuussa 2018 puoltaneen mukainen. Julkisivut (väri ja massoittelu) noudattavat viereisten rakennusten linjaa sopien Keskuskadun ilmeeseen.

Julkisivut ovat rapatut, väri khaki (vaalea harmaanruskea), harjakatto (toislappeinen), tummanharmaa sileä pelti. Tehosteväriä tumma harmaa.

Pienkerrostalo on 4-kerroksinen rakennus, jonka ensimmäisessä, katutason alapuolelle jäävässä kerroksessa on kaksi asuntoa, varastotiloja sekä yhteiset saunatilat. Toisessa kerroksessa (katutaso) on kaksi liiketilaa ja kaksi asuntoa. Kolmannessa ja neljännessä kerroksessa on kummassakin neljä asuntoa. Pihalle (kaakkoon) päin suuntautuvat asunnot ovat parvekkeellisia, kooltaan 30 m² – 50 m². Muissa asunnoissa on ns. rankalainen parveke. Asuntoja on yhteensä 12, kooltaan 20 m² – 50 m².

Kerrosala on 726 m² ja laskennallinen k-ala 700 m².

Naapurit on kuultu kunnan toimesta. Yhdellä naapurilla (Keskuskatu 9) on huomautettavaa. Huomautus koskee Keskuskatu 9:n muuttuvaa piha-alueen käyttöä (liikennöinti) tämän hankkeen toteutumisen myötä. Nyt suunniteltu rakennushanke noudattaa sijainniltaan asemakaavaa, eikä siten naapurin huomaukseen ole perusteita.

MRL 175 §:n mukaiset vähäiset poikkeukset perusteluineen on esitetty liitteenä olevassa lupapäätöksessä.

Suunnitelmat on laatinut arkkitehti Mika Lang. Kohteen pääsuunnittelijana toimii arkkitehti Ilkka Ridanpää.

Valmistelu: johtava rakennustarkastaja Päivi Kauppinen-Ketoja

Kuntakehityslautakunta

§ 65

18.05.2022

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta myöntää liitteenä olevan rakennusluvan 22-0099-R.

Käsittely:

Johtava rakennustarkastaja Päivi-Kauppinen-Ketojaa kuultiin asiantuntijana asiassa.

Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Rakennuslupa 22-0099-R

Poikkeamislupa kortteli 476, Vuolteenmäentie 13, Mäntsälä

52/10.00.02/2019

Kuntakehityslautakunta 18.05.2022 § 66

MD-Invest Oy:n poikkeamislupahakemus tuotanto-/liikerakennuksen rakentamiseksi kiinteistölle 505-407-4-225 on saapunut 10.5.2022. Hakijan aiempi, lähes saman sisältöinen poikkeamislupahakemus käsiteltiin kuntakehityslautakunnassa 13.4.2022. Tuolloin lautakunta hylkää hakemuksen. Uudistettuun hakemukseen on muutettu tontinkäyttösuunnitelmaa ja poikkeamisen perusteita.

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 m² 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 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.

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 rakennusalueelta.

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 tontille siirtyminen pyritään suorittamaan turvallisesti sekä jotta kulkeminen kaakon puoleiselle sivulle (vanhan Helsingintien sivu) oleviin tiloihin pystytään kulkemaan.

Luparyhmän lausunto poikkeamislupahakemukseen:

Asemapiirros (Liite 2. Asemapiirros) osoittaa, että suunniteltu rakennus on pidempi kuin asemakaavan rakennusala. Rakennus on sijoitettu saman suuntaisena kuin tontilla jo oleva rakennus. Asemakaavassa on rakennusten sijoittelua pakottava määräys ja rakennusten tulisi olla Helsingintien suuntaisia. Tontilla olevien rakennusten yhteneväinen linjaus voidaan hyväksyä perusteena asemakaavamääräyksestä poikkeamiselle. Asemakaava osoittaa rakennusalan ja Helsingintien väliselle alueelle istutusalueen. Istutusaluetta ei saa käyttää kulkuväylänä eikä pysäköintipaikkana. Suunnitelmassa istutettavalle alueelle osoitetaan asfaltoitava alue, jotta varastotiloihin asiointi mahdollistuu. Asemapiirros osoittaa 5 asiakaspysäköintipaikkaa alueen itäosaan. Pysäköintipaikkojen käytettävyys on kyseenalainen kulkuväylän ahtaan mitoituksen takia.

Poikkeamisen olisi pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen ympäristön tai liikenneolojen kannalta, kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella.

Naapurien kuuleminen:

Hakija on antanut selvitykset kahden naapurin kuulemisesta aiemmissa lupa-asioissa.

Yhteenvetona edellisistä luparyhmä puoltaa poikkeamisluvan myöntämistä hakemuksessa esitetyllä tavalla ja perusteilla seuraavin ehdoin:

- Istutettavaa alueen osaa rakennuksen kaakon puoleisella tontin osalla voidaan käyttää varastotilojen asiakasliikenteeseen ja tavarakuljetuksiin. Alueen saa asfaltoida enintään 8 metrin leveydeltä. Pysäköinti on sallittua vain asemapiirroksessa osoitetuilla paikoilla.
- Asiakaspaikoituksen toimivuus tulee osoittaa rakennuslupavaiheessa. Pysäköintipaikkoja ei saa siirtää koillisen tai idän suuntaan asemapiirroksessa esitetystä paikasta.

Valmistelija kaava-suunnittelija Mari Niinistö, p. 040 3145 968

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää, että se myöntää osoitteeseen Vuolteenmäentie 13, (kiinteistötunnus: 505-407-4-225) haetun poikkeamisluvan seuraavin ehdoin:

- Istutettavaa alueen osaa rakennuksen kaakon puoleisella tontin osalla voidaan käyttää varastotilojen asiakasliikenteeseen ja tavarakuljetuksiin. Alueen saa asfaltoida enintään 8 metrin leveydeltä. Pysäköinti on sallittua vain asemapiirroksessa osoitetuilla paikoilla.
- Asiakaspaikoituksen toimivuus tulee osoittaa rakennuslupavaiheessa. Pysäköintipaikkoja ei saa siirtää koillisen tai idän suuntaan

Pöytäkirjan tarkastajat:

asemapiirroksessa esitetystä paikasta.

Esitetty poikkeaminen täyttää MRL 171 §:n mukaiset poikkeamiselle asetetut edellytykset edellä kuvatuilla ehdoilla ja perusteilla.

Käsittely:

Asko Eerola esitti, että rakennusalan rajan ylitys on liian suuri ja rakennusta pitää lyhentää noin 5 m. Teuvo Heikkilä kannatti esitystä.

Päätös:

Kuntakehityslautakunta päätti myöntää osoitteeseen Vuolteenmäentie 13, (kiinteistötunnus: 505-407-4-225) haetun poikkeamisluvan seuraavin ehdoin:

- Istutettavaa alueen osaa rakennuksen kaakon puoleisella tontin osalla voidaan käyttää varastotilojen asiakasliikenteeseen ja tavarakuljetuksiin. Alueen saa asfaltoida enintään 8 metrin leveydeltä. Pysäköinti on sallittua vain asemapiirroksessa osoitetuilla paikoilla.
- Asiakaspaikoituksen toimivuus tulee osoittaa rakennuslupavaiheessa. Pysäköintipaikkoja ei saa siirtää koillisen tai idän suuntaan asemapiirroksessa esitetystä paikasta.

Poikkeaminen täyttää MRL 171 §:n mukaiset poikkeamiselle asetetut edellytykset edellä kuvatuilla ehdoilla ja perusteilla, seuraavalla lisäyksellä:

Kuntakehityslautakunta päätti yksimielisesti, että rakennusalueen rajauksen ylityksestä pitää ottaa noin 5 m pois.

Liite 1. Asemakaavaote

Liite 2. Asemapiirros

Kuntakehityslautakunta	§ 41	28.04.2021
Kunnanhallitus	§ 143	31.05.2021
Kuntakehityslautakunta	§ 67	18.05.2022

Vesiliikuntakeskuksen asemakaava / Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen

211/10.02/2021

Kuntakehityslautakunta 28.04.2021 § 41

Mäntsälän kunnanvaltuusto on 22.3.2021/18 § linjannut, että vesiliikuntakeskuksen sijaintipaikka on urheilupuiston alue ja että hankesuunnitelma viimeistellään ja asemakaavamuutos käynnistetään urheilupuiston alueelle jäähallin pätyyn.

Kunnan hallintosäännön mukaan kunnanhallitus päättää muiden kuin merkitykseltään vähäisten asemakaavojen ja niiden muutosten käynnistämisestä. 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

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että Urheilupuiston alueella käynnistetään asemaavan muutos vesiliikuntakeskusta varten.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Sijaintikartta

Kunnanhallitus 31.05.2021 § 143

Kunnanjohtajan päätösesitys

Kunnanhallitus päättää, että Urheilupuiston alueella käynnistetään asemakaavan muutos vesiliikuntakeskusta varten.

Käsittely: Kuntakehitysjohdaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Sijaintikartta

Kuntakehityslautakunta 18.05.2022 § 67

Pöytäkirjan tarkastajat:

Kuntakehityslautakunta	§ 41	28.04.2021
Kunnanhallitus	§ 143	31.05.2021
Kuntakehityslautakunta	§ 67	18.05.2022

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

Kaavan käynnistyksen yhteydessä on kuvattu kaavan tavoitteet. Vesiliikuntakeskuksen hankesuunnitelma on valmistunut ja se otetaan kaavasuunnittelussa huomioon.

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

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

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

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kuntakehityslautakunta

§ 68

18.05.2022

Suunnittelutarveratkaisu / 505-407-19-21 / Mäntsälän kylä, Puirojantie / Omakotitalon rakentaminen määrälalle

236/10.03.00/2022

Kuntakehityslautakunta 18.05.2022 § 68

HAKEMUS**Rakennuspaikka**

Mäntsälän kylä, Puirojantie
Eerola 505-407-19-21
pinta-ala 30,30 ha
rekisteröity 8.11.1996

Rakennustoimenpide

	kerrosala	kerrosluku	asuntojen lkm
Omakotitalo	160 m ²	1	1

Hakijan ilmoittamat lisätiedot

Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista
"Omakotitalon rakentaminen."

Veden hankinta
"Porakaivo"

Viemäröinti
"Umpisäiliö ja maasuodattamo"

Kulkuyhteydet
"Yksityiseltä tieltä"

NAAPURIEN KUULEMINEN

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

SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVERATKAISU TARVITAAN

MRL 16 §, RakJ 1.1

VALMISTELIJAN LAUSUNTO**Hanke, rakennuspaikka ja ympäristö**

Hanke sijaitsee kyläalueiden ulkopuolella Puirojantien päässä.
Hakemuksen kohteena oleva määräala sijoittuu metsäiseen maastoon pellon reunalle. Lähinaapurustossa on muutama omakotitalo. Hankkeen länsi- ja etäläpuolella sijaitsee yksityismaille perustettuja luonnonsuojelualueita lähimmillään n. 150 metrin päässä esitetystä rakennuspaikasta.

Hankkeen tarkoituksena on rakentaa omakotitalo (160 m²). Matkaa lähimpään alakouluun on noin 3,5 km.

Kulku rakennuspaikalle
Kulku rakennuspaikalle tapahtuu yksityiseltä Puirojantieltä.

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

Uudenmaan maakuntakaavoissa alueelle ei ole osoitettu aluevarausmerkintöjä.

Alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa tai asemakaavaa.

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

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

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

Hakemuksen kohteena olevan tilan emätila on Eerola RN:o 19:4 (85,38 ha). Tästä tilasta on muodostettu kaksikymmentä tilaa, joista yhdeksän on rakennettu.

(Valmistelija / lisätietoja: toimistoarkkitehti Ilari Salmi)

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys:

Kuntakehityslautakunta myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun.

PERUSTELUT

Hakemuksen kohteena oleva määräala sijaitsee kunnassa maankäytöllisesti edullisella alueella valmiin tien päässä.

Kun lisäksi otetaan huomioon emätilan laskennalliseen rakennusoikeuteen vaikuttava pinta-ala sekä emätilan alueelle jo toteutunut rakentaminen, voidaan todeta, että hanke ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle,

Pöytäkirjan tarkastajat:

yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumista.

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

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 137 §

MRL 174 §

VOIMASSAOLO JA JATKOTOIMENPITEET

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

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

Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Ympäristökartta

Liite 2. Sijaintikartta

Liite 3. Asemapiirustus

Kuntakehityslautakunta

§ 69

18.05.2022

Suunnittelutarveratkaisu / 505-410-7-19 / Ohkolan kylä, Eerola-Kortistotie / Omakotitalon rakentaminen määräälalle

228/10.03.00/2022

Kuntakehityslautakunta 18.05.2022 § 69

HAKEMUS**Rakennuspaikka**

Ohkolan kylä, Eerola-Kortistotie
Ylösmä 505-410-7-19
pinta-ala 11,180 ha
rekisteröity 11.9.1924

Rakennustoimenpide

	kerrosala	kerrosluku	asuntojen lkm
Omakotitalo	240 m ²	1 1/2	1
Autotalli	61 m ²	1	

Hakijan ilmoittamat lisätiedot

Hakemuksen perustelut ja arvio hankkeen vaikutuksista
"Suunnitelmissa on rakentaa 1 - 1,5 kerroksinen maisemaan ja ympäristöön ulkoisesti sopiva omakotitalo, joka mahdollistaa samalla kahden aikuisen henkilön häiriöttömän etätyöskentelyn kotona. Lisäksi kokonaisuuteen sisältyy autotallirakennus, jossa on tilaa säilyttää myös mm. piha-alueen hoitoon liittyvää kalustoa suojassa säältä ja häiritsemästä maisemaa.

Rakennukset sopivat ympäristöön, eivät vaikeuta kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä, eivätkä tule aiheuttamaan haittaa mahdolliselle kaavoitukselle tai yhdyskuntakehitykselle. Veden hankinta ja viemärointi hoidetaan määräysten mukaisesti liittymällä kunnalliseen vesi- ja viemärijärjestelmään."

Veden hankinta

"Liitytään vesihuoltolaitoksen verkostoon."

Viemärointi

"Liitytään vesihuoltolaitoksen verkostoon."

Kulkuyhteydet

"Yksityiseltä tieltä"

NAAPURIEN KUULEMINEN

Hakija on kuullut kuutta naapuria.

Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

SÄÄNNÖS, JONKA PERUSTEELLA SUUNNITTELUTARVERATKAISU TARVITAAN

MRL 16 §, RakJ 1.1

VALMISTELIJAN LAUSUNTO

Hanke, rakennuspaikka ja ympäristö

Hanke sijoittuu Ohkolan kyläkeskusalueelle. Hakemuksen kohteena oleva määräala muodostuu metsä- ja peltopalstasta Eerola-Kortistotien molemmin puolin. Lähinaapurustossa on useita valmiita sekä rakenteilla olevia omakotitaloja. Hankkeen tarkoituksena on rakentaa omakotitalo (240 m²) ja autotalli (61 m²). Matkaa lähimpään Ohkolan alakouluun on noin 1 km.

Kulku rakennuspaikalle

Kulku rakennuspaikalle tapahtuu Eerola-Kortistotieltä.

Vesihuollon järjestäminen

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

Suunnittelutilanne alueella

Uudenmaan maakuntakaavoissa alueelle ei ole osoitettu aluevarausmerkintöjä.

Alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa tai asemakaavaa.

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

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

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

Hakemuksen kohteena oleva tila Ylösmäa on rekisteröity 11.9.1924 ja on siten itsessään emätila (11,180 ha). Tästä tilasta on muodostettu kolme tilaa. Yhdellä tilalla on omakotitalo, yhdellä omakotitalon rakentaminen aloitettu ja yhdellä on myönteinen suunnittelutarveratkaisu omakotitalolle.

(Valmistelija / lisätietoja: toimistoarkkitehti Ilari Salmi)

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys:

Kuntakehityslautakunta myöntää haetun suunnittelutarveratkaisun.

Pöytäkirjan tarkastajat:

PERUSTELUT

Hanke sijoittuu kunnassa maankäytöllisesti edulliseen paikkaan Ohkolan kyläkeskusalueelle.

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

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

Sovelletut oikeusohjeet

MRL 137 §

MRL 174 §

VOIMASSAOLO JA JATKOTOIMENPITEET

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

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

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Ympäristökartta

Liite 2. Sijaintikartta

Liite 3. Asemapiirustus

Kuntakehityslautakunta	§ 139	03.11.2021
Kuntakehityslautakunta	§ 70	18.05.2022

Linjatien kuljetusjärjestelyt

584/08.01.01/2021

Kuntakehityslautakunta 03.11.2021 § 139

Kuntakehityslautakunta käsitteli edellisen kokouksen 6.10.2021 ilmoitusasioissa selvitystä Linjatien kuljetusjärjestelyistä. Lautakunta totesi selvityksen puutteelliseksi ja edellytti Linjatien turvallisemman ratkaisun löytämistä.

Linjatien kuljetusjärjestelyjen osalta on tehty jatkoselvitystä kuljetusjärjestelyjen ja niiden kustannusten osalta. Lisäksi on saatu Arolan-Jokelanseudun kyläyhdistys ry:ltä ja Hyökännummen koulun vanhempainyhdistykseltä kannanotto ja näkökulmia asiaan. Kuntakehityslautakunta käsittelee Linjatien kuljetusjärjestelyjä uudelleen ja tekee päätöksen asiasta.

Valmistelija/lisätietoja: kuntakehitysjohdaja Vesa Gummerus, 040 314 5467, kuljetussihteeri Kristina Lindsten, 040 314 5280

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta merkitsee tiedoksi saadun jatkoselvityksen Linjatien kuljetusjärjestelyjen osalta.

Kuntakehityslautakunta päättää, että Linjatien osalta kuljetusjärjestelyt tehdään nykyisen mukaisesti.

Perusteet:

- kouluauton käytössä pysähtymiskäytäntö olisi edelleen vastaavanlainen ja samoissa paikoissa mitä reittiliikenteen linja-autolla
- ei ole vaihtoehtoisia reittejä oppilaiden kuljetusreitiksi
- jos muutoksen myötä tarve lisäkouluautolle, muutos aiheuttaisi lisäkustannuksia

Käsittely

Juha Inkinen esitti, että Linjatien koulukuljetukset järjestetään 1.12.2021 alkaen max. 12 paikkaisella, tarkoituksenmukaisella ajoneuvolla, aamuin sekä illoin. Kuljetukseen ovat oikeutetut pullokioskin linja-autopysäkin jälkeen kuljetusoikeuden saaneet oppilaat. Kosonen ja Teppinen kannattivat.

Päätös

Kuntakehityslautakunta merkitsi tiedoksi saadun jatkoselvityksen ja päätti yksimielisesti, että Linjatien koulukuljetukset järjestetään 1.12.2021 alkaen max. 12 paikkaisella, tarkoituksenmukaisella ajoneuvolla, aamuin sekä illoin. Kuljetukseen ovat oikeutetut pullokioskin linja-autopysäkin jälkeen kuljetusoikeuden saaneet oppilaat.

Liite 1. Jatkoselvitys Linjatien kuljetusjärjestelyistä

Liite 2. Hyökännummen koulun vanhempainyhdistyksen kannanotto

Liite 3. Arolan-Jokelanseudun kyläyhdistys ry:n kannanotto

Kuntakehityslautakunta	§ 139	03.11.2021
Kuntakehityslautakunta	§ 70	18.05.2022

Kuntakehityslautakunta 18.05.2022 § 70

Linjatien kuljetusjärjestelyt on järjestetty 1.12.2021 alkaen kuntakehityslautakunnan 3.11.2021 § 139 päättämällä tavalla. Kuljetuksia varten on otettu tarkoituksen mukainen lisäauto lisäkustannuksella 338 euroa/koulupäivä. Muutoin kuljetusjärjestelyt olisi tehty joukkoliikenteen linja-autovuoroja hyödyntäen, sekä osin 22 -paikkaisella kouluautolla, johon Linjatien varren oppilaat olisivat mahtuneet ilman lisäkustannusta.

Uudenmaan ELY-keskukselta on saatu tieto, että ELY on toteuttamassa pysäkkitolppien lisäyksiä Linjatielle kesän 2022 aikana.

Koska tielle tulee varsinaiset pysäkkitolpat, esitetään palattavaksi aiempaan kuljetuskäytäntöön julkisen liikenteen sekä kouluauton käytön osalta.

Valmistelija: kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerus

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää, että lukukauden 2022-2023 alkaessa Linjatien kuljetusjärjestelyissä käytetään ensisijaisesti julkisen liikenteen reittivuoroja sekä tarvittaessa kouluautoa. Mikäli pysäkkitolppien asennus viivästyy kesästä 2022, kuljetusjärjestely muuttuu vasta pysäkkitolppien asentamisen jälkeen.

Päätös: Kuntakehityslautakunta päätti yksimielisesti, että kuljetusjärjestelyt jatkuvat entisellään, koska pysäkkitolppa ei paranna turvallisuutta sekä edellyttää pysäkkien rakentamista.

Lausunto Vesiliikuntakeskuksen hankesuunnitelmasta

536/12.04/2016

Kuntakehityslautakunta 18.05.2022 § 71

Tekninen ja elinvoimapaalvelut on pyytänyt lausunnot vesiliikuntakeskuksen hankesuunnitelmasta 30.5.2022 mennessä kunnanhallituksen ja kunnanvaltuuston päätöksentekoa varten.

Vesiliikuntakeskuksen paikasta on tehty aiemmin kunnanvaltuuston välilinjaus, jonka mukaan vesiliikuntakeskuksen sijaintipaikka on Urheilupuiston alue. Kunnanvaltuusto on myös aiemmalla välipäätöksellään linjannut tilaohjelman.

Valmistelijat: toimistoarkkitehti Ilari Salmi, kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerus

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta antaa tekninen ja elinvoimapaalveluille seuraavan lausunnon vesiliikuntakeskuksen hankesuunnitelmasta:

Vesiliikuntakeskuksen kaavamuutosprosessi on käynnistetty ja sitä viedään eteenpäin hankkeen edellyttämällä aikataululla.

Hankkeen jatkosuunnitteluvaiheissa

(asemakaavoitus ja rakennussuunnittelu) tulee ratkaista seuraavat yhdyskuntarakenteen ja kaupunkikuvan kannalta tärkeät seikat:

- rakennuksen massoittelu ja arkkitehtuuri (vesiliikuntakeskus on suurikokoinen rakennus, joka sijoittuu keskeiselle paikalle Mäntsälän keskustassa.)
- miljööarvot ja paikallisuus
- keskustan sekä urheilupuiston toimivuus kokonaisuutena
- vaikutukset jalankulun, ajoneuvoliikenteen, pysäköinnin verkolliseen toimivuuteen
- vaikutukset oleskelualueiden, virkistyksen sekä yhteisöllisyyden näkökulmista

Kuntakehityslautakunta katsoo, että hankesuunnitelman mukainen vesiliikuntakeskus on hankkeena hyvä ja täydentää Urheilupuistoa toiminnallisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Hankesuunnitelmaraportti

Liite 2. Hankesuunnitelmaraportin liitteet

Kuntakehityslautakunnan otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset

Kuntakehityslautakunta 18.05.2022 § 72

Kuntakehityslautakunnalle on lähetetty seuraavat kuntakehitysjohdajan viranhaltijapäätökset:

- 04.05.2022 § 41 Pientalotontin vuokraoikeuden siirto / Linjatiensivu / 505-410-21-577 / Ritvanpolku 3
- 04.05.2022 § 42 Omakotitalotontin vuokrauspäätös / Rauhamäki / 791-2
- 04.05.2022 § 43 Omakotitalotontin vuokrauspäätös / Rauhamäki / 791-3
- 04.05.2022 § 44 Maanomistajan suostumus / kesätapahtuma-alue Mäntsälän Jäähalli Oy:n vuokra-alueelle
- 11.05.2022 § 45 Suunnittelutarveratkaisu / 505-409-5-1617 / Nummisten kylä, Koivutaival / Omakotitalon rakentaminen tilalle
- 13.05.2022 § 46 Omakotitalotontin myyntipäätöksen jatko / Männikkö III / 1231-2
- 18.05.2022 § 49 Rakentamattoman kiinteistön määräosakaupan hyväksyminen / Lempivaaran kortteli 779 / kiinteistön K779T1-9 505-407-11-1632 määräosa G / Mäkitalo In West Oy
- 18.05.2022 § 50 Kunnan maa-alueiden käyttöluupa Fira Oy:lle työmaanaikaisien betonielementtien välivarastointia varten / Kapulin alue / kiinteistön 505-407-7-128 määräala

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

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

Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Ilmoitusasiat

Kuntakehityslautakunta 18.05.2022 § 73

Kuntakehityslautakunnalle on lähetetty tiedoksi seuraavat asiat:

- osavuosisikatsaus 1 / 2022 (liitteenä)
- keskustelu koulu- ja asiointikydyt -aloitteesta
- kunnan uudet nettisivut
- Ehnroosin kouluun tutustumisen ajankohta
- [Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta, kokous 17.5.2022](#)
- Avustuspäätös, Halkianojan luonnonmukainen kunnostussuunnitelma -hanke / Pohjois-Pohjanmaan Ely-keskus 13.4.2022
- lautakunta jalkautui Leppämäki K 278-281 asemakaavan luonnosalueelle omistajan edustajien kanssa ennen kokousta

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta merkitsee asiat tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Mäntsälän kuntakehityslautakunta 18.5.2022

Pöytäkirja nähtävänä kunnantalolla ja yleisessä tietoverkossa 24.5.2022

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

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

Pykälät: 62, 63, 64, 67, 71, 72, 73

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: 70

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: 65, 66, 68, 69

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