

Kuntakehityslautakunta

17.08.2022

Aika 17.08.2022 klo 17:10 - 18:40

Paikka Kunnantalo, valtuustosali

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
86	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	192
87	Pöytäkirjan tarkastajien valinta	193
88	Työjärjestyksen hyväksyminen	194
89	Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle / Rakennuslupa, kerrostalo, Keskuskatu 7c, Mäntsälä	195
90	Aluehallintoviraston lausuntopyyntö ympäristöluvan tarkastamisesta ja muuttamisesta / tölkkitehdas/ Ball Beverage Packaging Mäntsälä Oy / Mattilantie 60	198
91	Asemakaavan käynnistäminen Hyökännummella / Tasalan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtäville	200
92	Hakemus asemakaavan muuttamiseksi kiinteistöllä 505-407-5-133 Lahdentie	201
93	Osavuosisikatsaus 2 / 2022 / Kuntakehityspalvelut	204
94	Kuntakehityslautakunnan otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset	205
95	Ilmoitusasiat	207

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Kosonen Jyrki Toivonen Tero Eerola Asko Inkinen Juha Lepistö Eija Warras-Stjernvall Annika Niemi-Korpi Eemil	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen	
Muut	Etula Miro Kokko Eero Gummerus Vesa Airio Tarja Kauppinen-Ketoja Päivi	nuorisovaltuuston edustaja kunnanhallituksen edustaja esittelijä pöytäkirjanpitäjä asiantuntija	poistui § 93 aikana läsnä § 89
Poissa	Heikkilä Teuvo Niemi-Korpi Jannica Teppinen Marja Hintsanen Eemeli	jäsen jäsen jäsen nuorisovaltuuston edustaja	

Allekirjoitukset

Jyrki Kosonen
puheenjohtaja

Tarja Airio
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat

86 - 95 §

Pöytäkirjan tarkastus

Eija Lepistö

Tero Toivonen

Pöytäkirja yleisesti nähtävillä

Kunnantalo ja yleinen tietoverkko 23.8.2022

Kuntakehityslautakunta

§ 86

17.08.2022

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kuntakehityslautakunta 17.08.2022 § 86

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Todetaan kokous laillisesti koollekutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Kuntakehityslautakunta

§ 87

17.08.2022

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Kuntakehityslautakunta 17.08.2022 § 87

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Valitaan pöytäkirjan tarkastajiksi Marja Teppinen ja Tero Toivonen.

Päätös:

Valitiin pöytäkirjan tarkastajiksi Eija Lepisto ja Tero Toivonen.

Pöytäkirjan tarkastajat:

Kuntakehityslautakunta

§ 88

17.08.2022

Työjärjestyksen hyväksyminen

Kuntakehityslautakunta 17.08.2022 § 88

Asiat käsitellään esityslistan mukaisessa järjestyksessä, jollei toimitin toisin päättä.

Toimitin voi esittelijän ehdotuksesta tai jäsenen ehdotuksesta, jota on kannatettu, ottaa enemmistöpäätöksellä käsiteltäväksi sellaisenkin asian, jota ei ole mainittu kokouskutsussa.

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta hyväksyy työjärjestyksen.

Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Kuntakehityslautakunta	§ 65	18.05.2022
Kuntakehityslautakunta	§ 89	17.08.2022

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle / 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 keskitetyksi 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, katutaso 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
Kuntakehityslautakunta	§ 89	17.08.2022

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta myöntää liitteenä olevan rakennuslupan 22-0099-R.

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

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Rakennuslupa 22-0099-R

Kuntakehityslautakunta 17.08.2022 § 89

Muutoksenhaunalainen päätös. Mäntsälän kuntakehityslautakunta 18.5.2022 § 65, rakennuslupa, Hartela Etelä-Suomi Oy/As Oy Keskuskatu 7c.

Helsingin hallinto-oikeus pyytää kuntakehityslautakunnan lausuntoa 31.8.2022 mennessä koskien lautakunnan tekemään päätökseen tullutta valitusta.

Valituksen on tehnyt KOY Mäntsälän Keskustie 9. Valitus koskee ajoyhteyttä naapurikiinteistön kautta. Valituksessa katsotaan, että asemakaavassa viereisen jo rakennetun tontin puolelle esitetty ”ajo” -merkintä tulisi toteuttaa siten, että siitä tulisi kulku myös valittajan kiinteistölle.

LAUSUNTO VALITUKSEEN

Asemakaavan ”ajo”-merkintä sijoittuu viereisille kahdelle tontille, joille on valmistunut asuinkerrostalot vuosina 2014 (tontti 6, Vanha Porvoontie 5) ja 2016 (tontti 5, Huvitie 12).

Asuinkerrostalolle osoitteeseen Vanha Porvoontie 5 on myönnetty rakennuslupa (13-96-R) vuonna 2013 ja kohde on valmistunut 28.10.2014. Tuolloin valmistui myös pysäköintitasot, jonka alatasoon ajo tapahtuu Vanhan Porvoontien ja asemakaavan ”Ajo”-merkinnän kohdalta. Ajokaistan ja KOY Keskuskatu 9:n tontin rajalla on vanha tukimuuri. Tukimuuri on korkeimmillaan noin metrin ja se rajaa KOY Keskuskatu 9 piha-alueen siten, että se on melko tasainen tontin etelänurkassa. Mikäli kyseiselle tontille haluttaisiin kulkuyhteys asemakaavan ”ajo”-merkinnän alueelta, olisi tämä paikka siihen oikea, mutta korkeuseron vuoksi ajoyhteys veisi osan tasaisesta piha-alueesta. Naapuritontin kautta rakennettava ajoyhteys (vaikkakin asemakaavan mukainen) edellyttää kuitenkin maaomistajan suostumusta ja toimenpidelupaa.

Nyt valituksen kohteena oleva rakennuslupa tontille n:o 2 on myönnetty asemakaavan mukaisena eikä siinä tapahdu muutosta asemakaavan mukaiseen ”ajo”-alueeseen, joka sijoittuu siis tonteille n:o 5 ja 6.

Kuntakehityslautakunta	§ 65	18.05.2022
Kuntakehityslautakunta	§ 89	17.08.2022

KOY Mäntsälän Keskustie 9:ssä sijaitsee 1920-luvulla rakennettu rakennus, jonka piha-alue ajoliittymineen on säilynyt ennallaan. Asekaavassa (2.4.2012) kyseiselle tontille on säilytetty nykyinen ajoliittymä (ei liittymän kieltäviä hakasia). Viereisten tonttien "ajo"-merkintä (ajoyhteys) ei oikeuta eikä rasita valittajan tonttia, jolle ajo voi tapahtua jatkossakin nykyisen liittymän kautta.

Viereisillä tonteilla (5 ja 6) asemakaavassa olevalla "ajo"-merkinnällä on ensisijaisesti mahdollistettu pelastustie ja kulku korttelin keskellä olevalle tontille 5.

Korttelin osapuolet (mukaan lukien valituksen tehnyt) ovat allekirjoittaneet 25.4.2017 yhteisjärjestelysopimuksen, jossa on sovittu myös kulkuyhteyksistä. Siinä osapuolet ovat sopineet asemakaavan "ajo"-alueen kulkureitiksi kolmelle uudelle kerrostalolle tonteilla, joilla "ajo"-merkintä asemakaavassa sijaitsee. KOY Mäntsälätie 9 omistamalla kiinteistöllä ei ole yhteisjärjestelysopimuksen perusteella tällä hetkellä kulkuoikeutta asemakaavan mukaiseen "ajo"-alueeseen tonttien n:o 5 ja 6 alueella.

Valituksen johdosta todetaan lisäksi

Rakennushanke on asemakaavan mukainen eikä sitä voi toteuttaa siten, että valittajan tontille muodostuisi ko. tontin kautta uusi ajoyhteys. Mahdollinen nykyisestä tilanteesta poikkeava ajoyhteys olisi tullut huomioida jo ensimmäisen kerrostalon (Vanha Porvoontie 5) toteutumisvaiheessa, sillä tuolloin on päätetty pysäköintitasojen ajoluiskasta ja mahdollisesti myös rajalle toteutetun tukimuurin rakentamisesta. Mahdollisen yhteisen ajoliittymän toteuttamiseen As Oy Keskuskatu 7c Oy:n rakennusluvalla ei ole vaikutusta.

Mäntsälän kuntakehityslautakunnan Hartela Etelä-Suomi Oy/As Oy Keskuskatu 7c.Oy:lle myöntämä kerrostalon rakennuslupa täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueella sekä muutoinkin luvan myöntämisen edellytykset eikä siten perusteita hankkeen epäämiseksi ole ollut.

Valmistelija: johtava rakennustarkastaja Päivi Kauppinen-Ketoja

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää antaa hallinto-oikeudelle edellä olevan lausunnon valitukseen sekä liittää siihen tarvittavat asiakirjat ja oheismateriaalin.

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

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

**Aluehallintoviraston lausuntopyyntö ympäristöluvan tarkastamisesta ja muuttamisesta /
tölkkitehdas/ Ball Beverage Packaging Mäntsälä Oy / Mattilantie 60**

448/11.01.00/2022

Kuntakehityslautakunta 17.08.2022 § 90

Aluehallintovirasto on pyytänyt 6.7.2022 mm. Mäntsälän kunnalta lausuntoa vireille tulleesta ympäristölupahakemuksesta. Lupahakemus koskee Mattilantie 60 -osoitteessa olevaa kiinteistöä 505-409-5-1609. Luvan hakijana on Ball Beverage Packaging Mäntsälä Oy.

Lausunto on pyydetty 26.8.2022 mennessä. Kuulutus ja hakemusasiakirjat ovat sähköisesti osoitteessa ylupa.avi.fi

Toiminta / tiivistelmä

Ball Beverage Packaging Mäntsälä Oy:n (entinen Rexam) alumiinitölkkitehdas on ympäristönsuojelulain tarkoittama direktiivilaitos, jota koskevat Euroopan komission julkaisemat parhaan käyttökelpoisen tekniikan (BAT) vertailuasiakirjat sekä niihin sisältyvät päätelmät parhaista käyttökelpoisista tekniikoista. BAT-päätelmät koskien orgaanisia liuottimia käyttäviä pintakäsittelylaitoksia sekä kemikaaleilla tapahtuvaa puun ja puutuotteiden suojausta varten on julkaistu Euroopan unionin virallisessa lehdessä 9.12.2020. Päätelmien julkaisu käynnisti ympäristönsuojelulain 80 §:n mukaisen menettelyn alumiinitölkkitehdasta koskien, jossa valvontaviranomainen arvioi toiminnanharjoittajan toimittaman selvityksen pohjalta laitoksen ympäristöluvan tarkistamistarvetta. Uudenmaan ELY-keskus määräsi jättämään alumiinitölkkitehdasta koskevan ympäristöluvan tarkastamista koskevan hakemuksen Etelä-Suomen aluehallintoviranomaiselle.

Uusi lupahakemus on edellä esitetty Uudenmaan ELY-keskuksen edellyttämä ympäristöluvan tarkistamista koskeva hakemus. Lisäksi hakemuksessa on esitetty joitakin muita haettavia pienimuotoisia muutoksia ja tarkennettu kertoelmaa koskien tehtaan toimintaa. Ympäristöluvan tarkistamishakemuksen tarkoituksena on muuttaa alumiinitölkkitehdastaan ympäristölupaa siten, että se vastaa parhaasta käyttökelpoisesta tekniikasta annettuja päätelmiä ja tehtaan toimintaa. Voimassa olevassa ympäristöluvassa ei ole asetettu BAT-päätelmien mukaista päästötasoa kanavidulle TVOC-päästölle ja liuottimien massataseen mukaisille VOC-yhdisteiden hajapäästöille. Tällä ympäristölupahakemuksella haetaan päästötasoarvoa kyseisille päästöille ja esitetään hakijan ehdotus em. raja-arvoiksi. Hakemuksen mukainen toiminta ei lisää toiminnasta aiheutuvia VOC-päästöjä. Hakemuksen liitteenä on esitetty BAT-selvitys (liite 5) ja perustilaselvitys (liite 6).

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa Numminen-Onkimaa -osayleiskaava (hyväksytty vuonna 1994), jossa ko. kiinteistön 505-409-5-1609 alue on merkitty T – yritystoiminnan alueeksi.

Mäntsälässä on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä 5.3.2018 § 56

yleiskaavan laatiminen koko kuntaan. Yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 7.7.–15.12.2021 välisen ajan. Vireillä olevassa yleiskaavassaluonnoksessa ko. kiinteistön 505-409-5-1609 alue on merkitty osaksi M/Tres (maa- ja metsätalousalue, joka toimii reservialueena mahdollisen Hirvihaaran tulevan asemanseudun työpaikka-alueille) -aluetta, johon on lisäksi merkitty myös t-merkinnällä haja-asutusalueella sijaitseva merkittävä olemassa oleva yksittäinen teollisuus- ja varastokohde.

Aiempi ympäristölupa

Etelä-Suomen aluehallintoviraston 7.12.2012 Rexam Beverage Can Mäntsälä Oy:lle (nykyinen Ball Beverage Packaging Mäntsälä Oy) myöntämä ympäristölupapäätös Nro 204/2012/1 (Dnro ESAVI/63/04.08/2012) koskien alumiinitölkkitehtaan toimintaa.

(Lisätietoja/valmistelija: kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerus)

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta antaa lausuntoaan Aluehallintovirastolle Ball Beverage Packaging Mäntsälä Oy:n hakemasta ympäristöluvasta kiinteistölle 505-409-5-1609 seuraavaa:

Ympäristölupahakemus kohdistuu olemassa olevaan tölkkitehtaaseen. Alue on voimassa olevassa osayleiskaavassa, kuten myös vireillä olevassa yleiskaavaluonnoksessa, osoitettu teollisuus-/työpaikka-alueeksi. Hulevesien osalta tulee kiinnittää huomioita, että niiden mukana ei voi poikkeustilanteissakaan kulkeutua kemikaaleja lähiympäristöön ja edelleen Mustijokeen. Mäntsälän kunnalla ei ole muutoin huomautettavaa ympäristölupahakemukseen.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Asemakaavan käynnistäminen Hyökännummella / Tasalan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtäville

490/10.02.03/2022

Kuntakehityslautakunta 17.08.2022 § 91

Hyökännummen taajaman kehittäminen etenee. Nyt käynnistettävä asemakaavahanke on osa laajempaa kokonaisuutta, jolla Hyökännummen koulun ja Linjatien väliset alueet taajaman itäosassa rakentuvat. Kokonaisuus on vaiheistettu osahankkeiksi 1,2 ja 3, joista Roinilantien asemakaava on osahanke 1, ja sen rakentuminen on alkanut. Kokonaisuus ja osahankkeet on kuvattu kaavoituskatsauksissa vuodesta 2019 lähtien. Tämä nyt käynnistettävä osahanke 2 nimetään Tasalan asemakaavaksi.

Kaava-alue sijaitsee 17 kilometrin päässä Mäntsälän kirkonkylästä Hyökännummen taajamassa Ohkolan maarekisterikylässä. Kaava-alue on kiinteistöt 505-410-21-517 Hannunpelto, 505-410-21-429 Tasala ja 505-410-21-428 Takala. Mäntsälän kunta omistaa kiinteistöt. Kaava-alueen pinta-ala on noin 9,9 hehtaaria. Kaava-alueen rajaus voi tarkentua kaavatyön edetessä.

Kaava-alue sijoittuu Hyökännummen taajaman keskiosan itäiselle laidalle. Linjatielle ja Ohkolantielle on matkaa alle puoli kilometriä. Ympäröivät kaava-alueet etelän, lännen ja pohjoisen suunnilla ovat toteutuneet tai toteutumassa kaavan mukaisina. Hyökännummen koulu on viereisellä tontilla. Idän puoleiset alueet ovat asemakaavoittamatonta maatalousmaata. Nykytilassaan kaava-alue on viljeltyä peltoa. Kaava-alue on asemakaavoittamaton.

Tasalan asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle asumista sekä tarpeelliset ja riittävät liikenneyhteydet ja virkistysalueet. Alueen rakennustehokkuus päätetään kaavoituksen edetessä.

Kuntakehityslautakunnan toimintasäännön mukaan kuntakehityslautakunta päättää asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta. Hallintosäännön mukaan kunnanhallitus päättää asemakaavojen ja niiden muutosten käynnistämistä sekä asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

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

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että Tasalan asemakaavatyö käynnistetään ja asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Tasalan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Pöytäkirjan tarkastajat:

Hakemus asemakaavan muuttamiseksi kiinteistöllä 505-407-5-133 Lahdentie

511/10.02.03/2021

Kuntakehityslautakunta 17.08.2022 § 92

Kiinteistön Lahdentie 505-407-5-133 omistaja on 21.9.2021 saapuneella kirjeellä hakenut asemakaavan muutosta korttelin 313 tontille 1. Kyseinen kiinteistö sijaitsee Lahdentien itäpuolella Maisalantien liittymää vastapäätä. Kiinteistö on rakentamaton.

Hakijan perustelut kaavamuutoksen tekemiseksi: ”Kiinteistöllä on 1970-luvulta oleva teollisuuskaava, joka on vanhentunut. Kiinteistön lähelle samalle puolelle Lahdentietä on rakennettu useita omakotitaloja ja lisärakennuksia. Myös Lahdentien toiselle puolelle on nyttemmin rakennettu lisää siellä oleville kiinteistöille.

Kiinteistön ja joen välissä oleva viemäri remontoidaan/uusitaan vuonna 2022. Kiinteistöllä on valmius liittyä suoraan kunnalliseen vesi- ja viemäriliittymään. Liittyminen ei edellytä kunnalta kunnallistekniikan erillistä rakentamista.

Kiinteistöltä on tieoikeus liittyä suoraan Lahdentien liikennevaloristeykseen.

Vireillä olevan yleiskaavaan luonnos tukee käsityksemme mukaan jo nyt esittämäämme ratkaisua.”

Hakija on 15.6.2022 toimittanut hakemuksensa liitteeksi naapurikiinteistön 505-407-5-134 omistajan suostumuksen siihen, että kortteliosan 313 asemakaavamuutos käynnistetään.

Kaavallinen tarkastelu:

Kortteli 313 on asemakaavoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi T1 vuonna 1977, kaavanumero 47. Asemakaavalla on osoitettu korttelit teollisuusrakennuksille, omakotirakennuksille, huoltoasemalle, kunnallisteknistä huoltoa, puistoja ja muita tarpeita varten. Myöhemmillä asemakaavamuutoksilla on muutettu asumisen kortteleita Lahdentien länsipuolella (kaavat 54 ja 141) ja lisätty teollisuustontti alueen eteläkärkeen (kaava 97), muutoin alue on toteutunut pääosin kaavan mukaisena.

Kiinteistöt 505-407-5-133 ja 505-407-5-134 muodostavat yhdessä tontin 313, jonka kaavamerkintä on T-1. Molempiin kiinteistöihin kuuluu myös lähivirkistysaluetta (VP) Mäntsälänjoen rannassa. Teollisuustontin rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvulla ja se on 0,5.

Aluetta koskee Kirkonkylän osayleiskaava 2020. Alueen kaavamerkintä on P-1: Palvelujen ja hallinnon alue (uusi).

Mäntsälän yleiskaava 2050 on tekeillä. Yleiskaavaluonnos oli nähtävillä 7.7.–15.12.2021 välisen ajan. Luonnos osoittaa alueelle merkinnän ATP: Asumisen, työpaikkojen ja palveluiden sekoittunut alue. Merkinnällä osoitetaan keskustan ulkopuolisia toiminnoiltaan monipuolisiksi tai sekoittuneiksi kehitettäviä alueita. Merkinnällä osoitetut alueet ovat toiminnallisesti uudistettavia tai muuttuvia alueita. Alueiden tarkemmassa suunnittelussa on huolehdittava, että alueelle sijoitettavat toiminnot eivät

aiheuta merkittäviä haitallisia immissioita eivätkä tuota merkittäviä moottoriajoneuvoliikenteen virtoja. Sijoitettaessa alueelle asumista on kiinnitettävä erityistä huomiota lähiympäristön laatuun ja viihtyisyyteen sekä turvallisiin kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin. Alueelle ei saa sijoittaa merkittävää määrää keskustahakuista kauppaa.

Muutoshakemuksen tavoitteiden ja perusteluiden käsittely:

Hakemuksessa esitetään, että asemakaavamuutos käynnistetään koskemaan kiinteistöä 505-407-5-133, joka on noin puolet korttelin 313 tontista 1.

Asemakaavaa muutettaessa on yleiskaava otettava huomioon. Mikäli kaavamuutoksen tavoitteet ovat yleiskaavan vastaiset, tulee kaavamuutoksen vaikutukset arvioida lähiympäristöään suuremmalta alueelta eikä kaavamuutos saa aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle.

1. Hakemuksessa esitetyt kaavoituksen tavoitteet ovat voimassa olevan osayleiskaavan vastaiset.
2. Nähtävillä ollut yleiskaavaluonnos tukee hakemuksessa esitettyjä tavoitteita. Yleiskaavaluonnoksesta on annettu paljon palautetta ja lausuntoja. Palautteen käsitteleminen on kesken, eikä vielä voida arvioida yleiskaavaehdotuksen valmistumista. Yleiskaavaehdotuksen voisi tulkita huomioon otettavaksi, mutta yleiskaavaluonnoksella ei ole samaa ohjaavaa vaikutusta.

Koska kaavamuutoksella haetaan merkittävää muutosta voimassa olevan yleiskaavan vastaisesti, ei kaavamuutokseen voida ryhtyä ilman yleiskaavallista tarkastelua. Koska yleiskaavallinen tarkastelu eli yleiskaavan laadinta on kesken, kaavamuutos saattaisi aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle.

Hakemus kaavamuutokseen ryhtymisestä koskee osaa tontista 313. Kaavamuutoksen tavoitteet ovat ristiriidassa kaavamuutoksen ulkopuolelle jäävän tontin osan nykyisen ja tulevan käytön kanssa. Yleiskaavallinen tarkastelu tulee suorittaa lähiympäristöään suuremmalta alueelta ja ratkaista molempien tontin osien tuleva käyttö myös asemakaavatasoisesti.

Kuntakehityspalvelut katsoo, että kiinteistön 505-407-5-133 alue tulee tutkia yleiskaavassa osana muuttuvaa ja kehittyvää kirkonkylää. Koska hakemuksessa esitetyt tavoitteet ja perustelut ovat yleiskaavan vastaisia, ei hakemusta asemakaavamuutoksen käynnistämiseksi puolleta.

Kaavamuutoshakemusasiaan voidaan mahdollisesti palata uudelleen yleiskaavaprosessin edettyä. Tämä edellyttää, että mahdollinen kaavamuutos koskee koko korttelia tai muuten määriteltyä laajempaa kaupunkirakenteen osaa/yksikköä.

Valmistelija kaavainsinööri Mari Niinistö, p. 040 3145968

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Pöytäkirjan tarkastajat:

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että haettua asemakaavamuutosta kiinteistöllä 505-407-5-133 muuttamiseksi ei käynnistetä edellä kuvatuin perustein.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Asemakaava 47

Liite 2. Asemakaavallinen tarkastelu ympäröivistä alueista

Liite 3. Ote Kirkonkylän osayleiskaava 2020

Liite 4. Ote nähtävillä olleesta yleiskaavaluonnoksesta

Osavuositarkastus 2 / 2022 / Kuntakehityspalvelut

259/02.02.00/2021

Kuntakehityslautakunta 17.08.2022 § 93

Mäntsälän kunnan osavuositarkastus 2/2022 laaditaan ajalta 1.1.2022 – 30.6.2022.

Talousohjelmassa määriteltyjen ohjelmakohtien toteutumista vuodelle 2022 seurataan osa- ja puolivuositarkastuksessa palvelualueiden ja tulosalueiden toimenpiteiden edistymisen, että eurojen osalta.

(Valmistelija / lisätietoja: kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerus, puh. 040 314 5467)

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää hyväksyä kuntakehityspalveluiden puolivuositarkastuksen 2/2022 toimitettavaksi kunnanhallitukselle ja kunnanvaltuustolle.

Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Kuntakehityspalveluiden osavuositarkastus 2/2022

Liite 2. Kuntakehityspalveluiden toiminnalliset tavoitteet 2022

Kuntakehityslautakunnan otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset

Kuntakehityslautakunta 17.08.2022 § 94

Kuntakehityslautakunnalle on lähetetty seuraavat kuntakehitysjohdajan viranhaltijapäätökset:

- 10.06.2022 § 58 Omakotitontin maanvuokrasopimuksen uusiminen / jatkosopimus/ Anttila 1503-1 / kiinteistö K1503T1 505-407-16-45
- 10.06.2022 § 59 Omakotitontin maanvuokrasopimuksen uusiminen / jatkosopimus/ Anttila 1506-1 / kiinteistö K1506T1 505-407-16-60
- 15.06.2022 § 60 Vuokraoikeuden siirto / Veturin yritysalueen korttelin 2302 tontit 7 ja 8 / kiinteistöt 505-407-3-290 ja 505-407-3-291 / Koskisen Betoni Oy ja Ruskon Betoni Etelä Oy
- 16.06.2022 § 61 Omakotitontin vuokraoikeuden siirto / kiinteistö 505-407-2-466 / tontti 1211-1 / Kotimetsäntie 19
- 16.06.2022 § 62 Omakotitontin vuokraoikeuden siirto / kiinteistö 505-407-2-467 / tontti 1211-2 / Kotimetsäntie 21
- 16.06.2022 § 63 Omakotitontin vuokraoikeuden siirto / kiinteistö 505-407-2-468 / tontti 1211-3 / Kotimetsäntie 23
- 15.06.2022 § 64 Uudenmaan ELY-keskuksen ja Mäntsälän kunnan välinen maksusitoumus / bussiliikenne
- 20.06.2022 § 65 Yleisen katualueen ja suojaviheralueen osto kunnalle / määräala kiinteistöstä Aurala 505-407-8-257 / Vanha Pornaistentie
- 21.06.2022 § 66 Omakotitalotontin vuokraoikeuden siirto / Männikkö / 505-407-16-163 / tontti 1524-5 / Näretie 9
- 21.06.2022 § 67 Kunnan maa-alueiden käyttö lupa Mäntsälän Autolasi Oy, Ravintola ja Tapahtumapalvelut Kirsikkapuisto:lle / Kirsikkapuiston alue / kiinteistö Niemelän puisto 505-407-8-198
- 21.06.2022 § 68 Halkianojan kunnostuksen ja Onkimaanjoen kosteikkosuunnitelman laatiminen / hankintapäätös
- 22.06.2022 § 69 Poikkeamispäätös / 505-413-2-38 / Soukkion kylä, Höyläojantie / Vapaa-ajan asuinrakennuksen laajentaminen tilalla
- 23.06.2022 § 70 Määräaikaisen suunnitteluavustajan toimen täyttäminen / jatkaminen
- 01.08.2022 § 73 Linnalan yritysalueen korttelin 477 tontin 2 ja tontin 3 osan suunnitteluvaraus / määräala kiinteistöstä K477T2 505-407-4-228 / TT Estate Oy
- 02.08.2022 § 74 Omakotitalotontin vuokraoikeuden siirto / Männikkö / 505-407-2-603 / tontti 1232-1 / Humaljoentie 28
- 11.08.2022 § 75 Asuintontin vuokraoikeuden määräosan siirto / kiinteistö 505-407-11-1596 / AR 783-1 / Juhantie 1B
- 11.08.2022 § 76 Asuintontin vuokraoikeuden määräosan siirto / kiinteistö 505-407-11-1596 / AR 783-1 / Juhantie 1A
- 16.08.2022 § 77 Omakotitontin maanvuokrasopimuksen uusiminen / jatkosopimus / Kartanonpelto AO 238-1 / kiinteistö Varpula 505-407-11-537

Kuntakehityslautakunta

§ 94

17.08.2022

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

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

Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Ilmoitusasiat

Kuntakehityslautakunta 17.08.2022 § 95

Kuntakehityslautakunnalle on lähetetty tiedoksi seuraavat asiat:

- Mäntsälän kunnan arviointikertomus v 2021
 - Kuntakehityspalvelujen vastine: Kuntakehityspalvelut ja tekniset palvelut yhdistyivät 1.8.2021 lukien. Tässä yhteydessä kuntakehityspalvelujen ja teknisten palvelujen yhteinen johtoryhmä aloitti työskentelyn. Johtoryhmätyöskentelyssä koordinoidaan aikaisempaa paremmin kaavoituksessa käynnissä olevia hankkeita infrarakentamisen kanssa. Lisäksi kaavoituksen lausuntokäsittelyä on tehostettu yhteisellä teams-kanavalla. Yhteistyön jatkuvalla kehittämisellä pyritään infrasuunnitteluprosessin yhtenäistämiseen ja infrarakentamisen parempaan laatuun
- Helsingin hallinto-oikeuden päätös 5.7.2022 koskien kuntakehityslautakunnan päätöstä 16.6.2021 § 79/ Nuorisomäki Oy:n suunnittelutarveratkaisu
 - Hallinto-oikeus ei tutki kantelunluonteisia ja viranomaisen toimintatapoihin kohdistuvia vaatimuksia
 - Hallinto-oikeus kumoaa kuntakehityslautakunnan päätöksen ja hylkää asiassa tehdyn suunnittelutarveratkaisua koskevan hakemuksen
- Helsingin hallinto-oikeuden päätös 1.7.2022 koskien kuntakehityslautakunnan päätöstä 19.5.2021 § 67 / poikkeamispäätös Ali-Maisialantie 1
 - Hallinto-oikeus kumoaa valituksenalaisen päätöksen
- Varsinais-Suomen Ely 28.6.2022 / Luonnonsuojelulain 49 §:n 3 momentin mukainen päätös koskien rauhoitetun lintulajin yksilöiden häirintää ja tappamista (valkoposkihanhi)
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen ympäristötarkastajan viranhaltijapäätöksiä:
 - 22.6.2022 Poikkeaminen ympäristönsuojelumääräyksistä Tuomipolku 2
 - 29.6.2022 Poikkeaminen ympäristönsuojelumääräyksistä, Soukkiontie 116
- Kerava–Lahti–Kouvola-radon lisäraiteiden aluevaraussuunnitelmaluonnos, aineisto lähetetty mm. kuntiin kommentteille 21.6.2022
- Päijät-Hämeen liiton lausuntopyyntö 17.6.2022 Lahden kaupunkiseutusuunnitelman ja Päijät-Hämeen rakennemallin luonnosvaihtoehdoista
- Ympäristöministeriön ehdotus luonnokseksi hallituksen esitykseksi laiksi rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä ja maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (lausuntoaika päättynyt 12.8.2022).

Kuntakehityslautakunta

§ 95

17.08.2022

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta merkitsee asiat tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Mäntsälän kuntakehityslautakunta 17.8.2022

Pöytäkirja nähtävänä kunnantalolla ja yleisessä tietoverkossa 23.8.2022

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

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

Pykälät: 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95

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:

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

__ Valitus on jätettävä viimeistään

__ Muutoksenhakuaika alkaa päätöksen tiedoksisaannista.

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