Aika 24.11.2026, klo 16:00

Paikka Pentipolku 1, Neuvottelutila 2

Käsiteltävät asiat

§ 109 Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

§ 110 Pöytäkirjan tarkastus

§ 111 Kuortin asemakaavan muutos korttelissa 70_hyväksyntä

§ 112 Uitonniemen ranta-asemakaavan muutos 2026_kaavaluonnos

§ 113 Tilavaraukset ja hinnat 1.1.2027 / Tekniset palvelut

§ 114 Mäntyharjun kunta / Pertunmaan alueen ateria- ja puhtauspalvelut 2027 alkaen

§ 115 Teollisuustonttien hinnoittelu

§ 116 Keinulan purku

§ 117 Touhulan purku

§ 118 Ajankohtaiset asiat 2026 / Tekninen lautakunta 24.11.2026

§ 119 Ilmoitusasiat

§ 120 Otto-oikeus

Osallistujat

Markku J Lamponen, puheenjohtaja
Seppo Hujanen, 1. varapuheenjohtaja
Marjo Siiriäinen, sihteeri
Eija Aalto
Jenni Ahola
Ari A Hartonen
Heidi Mäki
Matti Nykänen
Tapio Pesonen
Riitta Pilssari
Juho Järvenpää, kunnanjohtaja
Urho Paasonen, nuorisovaltuuston edustaja
Teemu Punavaara
Piia Uotinen
Mikko Viitala

§ 109
Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen.

Hallintosääntö 134 § Toimielimen päätöksentekotavat
Hallintosääntö 135 § Sähköinen kokous
Hallintosääntö 136 § Sähköinen päätöksentekomenettely
Hallintosääntö 137 § Kokousaika- ja paikka
Hallintosääntö 138 § Kokouskutsu
Hallintosääntö 139 § Sähköinen kokouskutsu
Hallintosääntö 140 § Esityslistan ja liitteiden julkaiseminen kunnan verkkosivuilla
Hallintosääntö 141 § Jatkokokous
Hallintosääntö 142 § Varajäsenen kutsuminen
Hallintosääntö 143 § Läsnäolo kokouksessa
Hallintosääntö 146 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus.

Ehdotus
Esittelijä: Mikko Viitala, tekninen johtaja

Puheenjohtaja toteaa kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden.

§ 110
Pöytäkirjan tarkastus

Hallintosääntö 159 § Pöytäkirjan laatiminen ja tarkastaminen
- pöytäkirjantarkastajia valitaan kaksi
- pöytäkirjantarkastajat valitaan läsnäolijoista aakkosjärjestyksessä
- pöytäkirja tarkastetaan sähköisesti

Ehdotus
Esittelijä: Mikko Viitala, tekninen johtaja

Pöytäkirjantarkastajiksi valitaan Jenni Ahola ja Ari Hartonen.

§ 111
Kuortin asemakaavan muutos korttelissa 70_hyväksyntä

MjuDno-2026-358

Valmistelijat / lisätiedot:

Markku Lamponen, maankäyttökoordinaattori, markku.lamponen@mantyharju.fi

Liitteet

1 Mäntyharju ABC Kuortti Ehdotus hyväksyntään 05112026 Pohjakartta hyväksytty 22102026
2 Mäntyharju ABC Kuortti Asemakaavan seurantalomake
3 Mäntyharju ABC Kuortti OAS hyväksyntään 05112026
4 Mäntyharju ABC Kuortti OAS ja luonnos vastineet
5 Mäntyharju ABC Kuortti ehdotus vastineet 05112026
6 Mäntyharju ABC Kuortti selostus hyväksyntään 05112026

Tausta

Mäntyharjun kunnan tekninen lautakunta päätti asettaa kokouksessaan 22.9.2026 § 84 Kuortin asemakaavan muutosta koskevan kaavaehdotuksen AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville. Aineisto oli nähtävillä 1.10. – 1.11.2026 kunnan verkkosivuilla ja kunnan teknisellä osastolla. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot kaavaehdotuksesta. Kunnan jäsenillä, alueiden maanomistajilla sekä muilla osallisilla oli mahdollisuus esittää muistutus. Viranomaislausuntoja jätettiin viisi kappaletta. Kaavasta ei tullut muistutuksia.

Tiivistelmät lausunnoista sekä kaavanlaatijan vastineet niihin:

1. Itä-Suomen elinvoimakeskus 2.10.2026

Itä-Suomen elinvoimakeskuksen Liikenneosasto huomauttaa naapurina (mt 426 / Hennalantie) vain liittymän nä-merkinnän selitteestä, joka voisi olla syytä muuttaa YM:n Katja-asetuksen mukaiseksi (mtnä = maantien näkemäalueeksi varattu alueen osa). Yleinen tie -terminä on poistunut lainsäädännöstä jo yli 20 vuotta sitten. Itä-Suomen elinvoimakeskuksella ei ole kaavaehdotuksesta muutoin huomautettavaa.

Vastine: Muutetaan näkemäalueen kaavamerkintää lausunnon mukaisesti.

2. Riihisaari – Savonlinnan museo 6.10.2026

Kaavamuutoksen ei ole huomauttamista rakennetun kulttuuriympäristön tai arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

3. Etelä-Savon pelastuslaitos 16.10.2026

Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta ja lausuu tarkemmin rakentamislupavaiheessa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

4. Lupa- ja valvontavirasto 16.10.2026

Kaavaratkaisua on luonnosvaiheen jälkeen muutettu siten, että sen aluevarausmerkinnän Liike- ja huoltoasemarakennusten korttelialue (KL-2) määräyksessä on rajoitettu vähittäiskaupan määrää aiemman rajoittamattoman (käytännössä maksimi 4500 k-m2:n) sijaan korkeintaan 4000 k-m2:iin. Tällöin ei kaavaan sovelleta alueidenkäyttölain (AKL 132 /1999) 9 a lukua vähittäiskaupan erityisistä säännöksistä, sillä vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 4000 k-m2:n suuruista vähittäiskaupan myymälää (AKL 71 a §).

Valtaosa Lupa- ja valvontaviraston kaavaluonnoksesta antamassa lausunnossa esittämistä kommenteista koski juuri vähittäiskauppaan liittyviä vaikutuksia ja perustuivat kaavan mahdollistamaan maksimaaliseen toteutukseen (vähittäiskaupan suuryksikkö). Vaikka kaavaehdotus ei enää mahdollista virallisen määritelmän mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä, on siinä esitetty rakennusoikeus edelleen sama 4500 k-m2 ja se mahdollistaa edelleen päivittäistavarakaupan lähes kolminkertaistamisen nykyisestä. Siten Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että selostuksessa on syytä perustella miksi kaavaratkaisu ei haittaa Mäntyharjun taajama-alueiden kauppaa ja kaupan saavutettavuutta.

Kaavaselostuksessa toistetaan monessa kohdin, että kaavamuutoksessa on käytännössä kyse olemassa olevan liikenneaseman sisäisistä järjestelyistä. Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että tontin rakennusoikeus nousee kaavaehdotuksessa 1,5-kertaiseksi 4500 k-m2:iin eikä kyse siten ole vain sisäisistä järjestelyistä.

Kaavakarttaan on luonnosvaiheen jälkeen lisätty pistemäinen kohdemerkintä Maaperän tilan tietojärjestelmässä olevasta mahdollisesti pilaantuneen maaperän kohteesta. Lupa- ja valvontavirasto suosittelee käyttämään ns. Katja-asetuksen mukaista kaavamerkintää pima + pistekatkoviivarajaus tai mikäli kohteen laajuus ei ole tiedossa, koko kiinteistöön kohdistuvaa kaavamääräystä. Nyt kaavakartassa oleva pistemerkintä on liian epämääräinen.

Kaava-aineistosta puuttuu asemakaavan seurantalomake.

Vastine: Täydennetään selostusta päivittäistavarakaupan laajentamisen vaikutusten osalta. Kyseessä on ensisijaisesti viitostien liikennevirtoja palveleva liikenneasema. Mäntyharjun taajamat ovat sivussa viitostieltä ja taajamien kaupoilla on erilaiset asiakaskunnat. Liikenneasema palvelee etenkin ohikulkuliikennettä.

Kaavamuutoksen ensisijainen tavoite on mahdollistaa päivittäistavarakaupan laajennus liikenneaseman sisäisillä järjestelyillä, eikä muista liikenneaseman tulevaisuuden suunnitelmista ole vielä tässä vaiheessa tietoa. Rakennusoikeuden nosto mahdollistaa tulevaisuudessa myös muut tarpeelliset laajennukset, joten tarkennetaan tämän osalta sanamuotoja selostukseen. Kyseisen korttelin tehokkuus jää kaavamuutoksen jälkeen hyvin maltilliseksi (e=0,10) suhteessa ympäristöönsä. Näin ollen kaavamuutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen jäävät myös hyvin vähäisiksi.

Korjataan pima-kohteen merkintää lausunnon mukaisesti.

Asemakaavan seurantalomake lisätään kaavan liitteeksi ennen kaavan viemistä hyväksyntään.

5. Järvi-Suomen energia 2.11.2026

Järvi-Suomen Energialla ei ole lisättävää aiemmin (7.7.2026) tehtyyn lausuntoon, koskien Kuortin asemakaavamuutosehdotusta korttelissa 70.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Kaavanlaatijan ehdotus:

"Tehdyt muutokset ovat vain pieniä teknisiä täsmennyksiä, eikä itse kaavaratkaisu ole muuttunut muutosten myötä (MRA 32§). Kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Seuraavaksi asemakaava voidaan viedä hyväksymiskäsittelyyn."

Ehdotus
Esittelijä: Mikko Viitala, tekninen johtaja

Tekninen lautakunta;

1. merkitsee tiedoksi saapuneet lausunnot,
2. hyväksyy laaditut vastineet ja
3. esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle Kuortin asemakaavan muutoksen korttelissa 70 hyväksymistä (AKL 52§).

§ 112
Uitonniemen ranta-asemakaavan muutos 2026_kaavaluonnos

MjuDno-2026-356

Valmistelijat / lisätiedot:

Markku Lamponen, maankäyttökoordinaattori, markku.lamponen@mantyharju.fi

Liitteet

1 Uitonniemi RAK muutos luonnos 24092026
2 Uitonniemi RAK muutos luonnos OAS 24092026
3 Uitonniemi RAK muutos luonnos selostus 24092026

Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 16.6.2026 § 62 Uitonniemen ranta-asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja asetti nähtäville kaavaan liittyvän osallistumis- ja arviointisuunnitelman. OAS oli nähtävillä 2.7. – 16.8.2026.

Karttaako Oy on toimittanut Mäntyharjun kuntaan 24.9.2026 päivätyt kaavaluonnosasiakirjat koskien Uitonniemen ranta-asemakaavan muutosta. Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää vanhentunut ranta-asemakaava vastaamaan nykytilannetta ja maanomistajien tulevaisuudensuunnitelmia. Nykyisessä ranta-asemakaavassa on muutostarpeita mm. rakennuspaikoille sallittujen rakennusten lukumäärän ja rakennusoikeuden määrän suhteen. Molempien määrää on kaavamuutoksella tavoitteena kasvattaa. Nykyinen rakennusoikeus on 100 k-m2 per rakennuspaikka.

Muita muutoksia ovat esim. kaavan rakennusalojen laajuuden tarkistus, rakennuspaikkojen rajauksien mahdolliset muutokset sekä kunnan uuden rakennusjärjestyksen huomioiminen kaavamääräyksissä. Lisäksi maanomistajat voivat esittää muita omia tavoitteitaan. Rakennuspaikkojen/tonttien (eli päärakennusten) lukumäärää ei lisätä. Kaavan venevalkama sijoittuu kahdelle eri tilalle (1-528 ja 1-527) ja myös sen rajaus tarkistetaan kaavoituksen yhteydessä.

Seuraavaksi kaavaluonnos tulisi asettaa julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot viranomaisilta. Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tulee tiedottaa julkisella kuulutuksella. Alueen maanomistajia ja lähimpiä naapureita voidaan lisäksi tiedottaa kaavasta kirjeitse. Tekniselle lautakunnalle jaetaan esityslistan oheismateriaalina kaavaluonnosaineisto.

Ehdotus
Esittelijä: Mikko Viitala, tekninen johtaja

Tekninen lautakunta

1. hyväksyy laaditut kaava-asiakirjat,

2. asettaa kaavaluonnosasiakirjat AKL 62 ja 63 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville,

3. pyytää lausunnot viranomaisilta ja järjestää osallisille tiedottamisen sekä perii ranta-asemakaavan käsittelystä kaavoitus- ja paikkatietopalvelujen taksan (1.4.2018) 4 §:n mukaiset kulut 8 §:n mukaisesti.

§ 113
Tilavaraukset ja hinnat 1.1.2027 / Tekniset palvelut

MjuDno-2026-563

Valmistelijat / lisätiedot:

Mikko Viitala, tekninen johtaja, mikko.viitala@mantyharju.fi

Liitteet

1 Tilavaraukset ja hinnat_1.1.2027 alkaen

Tekninen toimiala on yhteistyössä hallinnon ja sivistystoimialan kanssa valmistellut hinnoitteluliitteen 1.1.2027 alkaen. Tilavaukset ja hinnoittelu on yhdistetty yhdeksi dokumentiksi. Hinnoittelussa (liitteenä) esitetään käytettävän edelleen neljää hinnoitteluluokkaa (käyttäjäryhmää). Käyttäjäryhmäkohtainen maksuryhmittely on voimassa normaalin harjoittelu-, kokous- ym. toiminnan osalta. Muun toiminnan osalta hinta määräytyy vaadittavan ajan tai alueen laajuuden, varattavan ajan ja palvelutason (kunnan henkilökunnan käyttö) mukaan. Hinnastossa on esitetty esimerkkihinnasto yleisimmille tapahtumille ja kilpailuille sisältäen ainoastaan tilavuokran, ei oheispalveluita. Hintoihin sisältyy tilavuokra sekä ylläpitosiivous.

Tiloihin on myös maksuttomia yleisövuoroja. Yleisövuorot ovat vapaaseen liikunnan harrastamiseen tarkoitettuja vuoroja, jotka ovat kaikille kuntalaisille avoimia ja maksuttomia. Vuorojen suunnittelusta ja vuoroista tiedottamisesta vastaa liikuntapaikkamestari.

Hallintosäännön 25 §:n mukaan lautakunta päättää maksuista, taksoista ja tilavuokrista. Sivistyslautakunta päättää mm. koulujen, kulttuurisalin, kouluravintolan, monitoimihalli Kisalan sekä urheilutalo Kisarannan tilojen hinnastosta ja hinnoittelusta. Tekninen lautakunta päättää vastaavasti mm. ulkoliikuntapaikkojen sekä Veljesniemen ja Veljespirtin hinnoittelusta. Kunnanhallituksen alaisista tiloista päättää hallinto- ja talousjohtaja.

Ehdotus
Esittelijä: Mikko Viitala, tekninen johtaja

Tekninen lautakunta hyväksyy hinnoitteluliitteen teknisen lautakunnan alaisten tilojen osalta.

§ 114
Mäntyharjun kunta / Pertunmaan alueen ateria- ja puhtauspalvelut 2027 alkaen

MjuDno-2026-574

Valmistelijat / lisätiedot:

Mikko Viitala, tekninen johtaja, mikko.viitala@mantyharju.fi

Liitteet

1 Tarjous Pertunmaan alueen ateria- ja puhtauspalvelut 26.10.26
Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24
2 Liite 7.1.1C Palvelukuvaus ylläpitosiivous kirjasto luonnos
Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24
3 Liite 7.1.2C Palvelukuvaus ylläpitosiivous koulut luonnos
Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24
4 Liite 7.1.3C Palvelukuvaus ylläpitosiivous liikuntatilat luonnos
Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24
5 Liite 7.1.4C Palvelukuvaus ylläpitosiivous päiväkodit luonnos
Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24
6 Liite 7.1.5C Palvelukuvaus ylläpitosiivous virastot luonnos
Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24
7 Liite 7.1.6C Palvelukuvaus ylläpitosiivous nuorisotilat luonnos
Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24
8 Liite 7.2B palvelukuvaus ateriapalvelut varhaiskasvatus Mäntyharju luonnos
Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24
9 Liite 7.2C Palvelukuvaus ateriapalvelut koulut Mäntyharju luonnos
Salassa pidettävä, Julkisuuslaki (621/1999) § 24
10 Selvitys Järvi-Saimaan Palvelut Oy sidosyksikkoasemasta Mantyharju Verkkojulkisuus rajoitettu

Taustaa

Entisen Pertunmaan alueen nykyiset puhtauspalvelut on tarpeen järjestää 1.1.2027 lukien, nykyisten sopimusten päättyessä vuoden 2026 lopussa. Järvi-Saimaan Palvelut Oy on toimittanut Mäntyharjun kunnalle 26.10.2026 päivätyn tarjouksen entisen Pertunmaan alueen ateria- ja puhtauspalveluista. Tarjouksessa on esitetty kaksi palveluverkkoratkaisusta riippuvaa toteuttamisvaihtoehtoa.

Vaihtoehto 1 perustuu palveluverkkoon, jossa päiväkodit Keinula ja Kuuttila sijaitsevat Pertunmaan koulukampuksella. Vaihtoehtoon sisältyvät koulukampuksen eli koulun, kirjaston sekä päiväkotien Keinulan ja Kuuttilan ateria- ja puhtauspalvelut. Lisäksi vaihtoehtoon kuuluvat Pertunmaa-talon, PNT-tilan, nuorisotilan ja Kisarannan puhtauspalvelut. Puhtauspalvelujen vuosihinta on tarjouksen mukaan **129 520 euroa.**

Vaihtoehto 2 perustuu palveluverkkoon, jossa päiväkoti Keinula sijaitsee Pertunmaan kirkonkylän koulukampuksella ja päiväkoti Kuuttila jatkaa toimintaansa Kuortissa. Vaihtoehtoon sisältävät koulukampuksen eli koulun, kirjaston ja päiväkoti Keinulan ateria- ja puhtauspalvelut sekä päiväkoti Kuuttilan ateria- ja puhtauspalvelut Kuortissa. Lisäksi vaihtoehtoon kuuluvat Pertunmaa-talon, PNT-tilan, nuorisotilan ja Kisarannan puhtauspalvelut. Puhtauspalvelujen vuosihinta on tarjouksen mukaan **191 542 euroa.**

Tilattava palvelukokonaisuus ja tarjouksen vaihtoehto määräytyvät kunnan palveluverkkoa koskevan päätöksen perusteella. Jos palveluverkkopäätöksen mukaisesti päiväkoti Kuuttilan toiminta siirtyy Pertunmaan kirkonkylän koulukampukselle, hankinta toteutetaan vaihtoehdon 1 mukaisena. Jos päiväkoti Kuuttilan toiminta jatkuu Kuortissa, hankinta toteutetaan vaihtoehdon 2 mukaisena.

Entisen Pertunmaan allueella Siivouksia on hoitanut In House Partners Oy ja Järvi-Saimaan Palvelut Oy. **Alueen vuoden 2025 yhteenlaskettu veroton siivouslaskutus oli 162120,47 euroa.**

Palvelun kuvaus ja hankinnan sisältö

Hankinta käsittää Pertunmaan alueen kunnan käytössä olevien kohteiden ylläpito- ja perussiivouspalvelut tarjouksen, palvelusopimuksen ja kohdekohtaisten palvelukuvausten mukaisesti. Puhtauspalvelujen yksityiskohtainen sisältö, siivoustaajuudet, tehtävät ja tavoiteltavat laatutasot määritellään palvelusopimuksen liitteissä 7.1.1C–7.1.6C. Mahdolliset muutokset käytössä oleviin tiloihin, tilojen käyttötarkoitukseen tai siivouskertoihin voivat vaikuttaa palvelujen mitoitukseen, sisältöön ja hinnoitteluun.

Palvelukuvauksissa ylläpitosiivouksen tehtäviin sisältyy tilatyypistä ja siivoustaajuudesta riippuen muun muassa:

- lattioiden puhdistusta ja koneellista ajoa,
- kosketuspintojen, kalusteiden ja vapaiden tasopintojen pyyhintää,
- tahrojen poistamista ovista, ovenpielistä ja välilaseista,
- roska-astioiden tyhjentämistä ja tarvittaessa puhdistamista,
- pesualtaiden ja taustaseinien puhdistamista,
- saniteettitarvikkeiden täydentämistä,
- annostelijoiden ja peilien puhdistamista sekä
- määräajoin tehtäviä jaksottaisia siivoustöitä ja perussiivouksia.

Koulutilojen palvelukuvauksessa esimerkiksi luokkatilojen siivoustaajuudeksi on määritelty viisi kertaa viikossa ja laatutasoksi 3, siisti.

Päiväkotien palvelukuvauksessa ryhmätilat, sisääntuloalueet, käytävät, ruokailutilat, lasten wc-tilat sekä leikki- ja lepohuoneet siivotaan pääsääntöisesti viisi kertaa viikossa. Ruokailutilojen ja lasten wc-tilojen tavoitetaso on palvelukuvauksessa laatutaso 4, puhdas ja edustava.

Liikuntatilojen palvelukuvauksessa liikuntasali, wc-tilat, pesu- ja pukuhuoneet sekä kuntosali siivotaan viisi kertaa viikossa. Pesu-, pukuhuone- ja wc-tiloissa tavoitetaso on laatutaso 4, puhdas ja edustava.

Kirjaston tuulikaappien, sisääntuloaulojen ja käytävien siivoustaajuus on viisi kertaa viikossa ja tavoitetaso 3, siisti.

Virastotyyppisissä tiloissa tuulikaapit, sisääntuloaulat ja käytävät siivotaan palvelukuvauksen mukaan viisi kertaa viikossa laatutasolla 3, siisti.

Nuorisotilan oleskelutilan siivoustaajuus on palvelukuvauksen mukaan kaksi kertaa viikossa ja tavoitetaso 3, siisti.

Tarjouksen mukaan perussiivous sisältyy Pertunmaan kirkonkylän koulun ja päivähoidon väistötilan hintaan. Muihin tiloihin kunta voi tilata erillislaskutettavia lisäpalveluja palvelusopimuksen mukaisella tuntihinnalla. Palvelukuvausten luonnokset päivitetään vastaamaan tilaajan palvelutarvetta.

Pertunmaan alueen puhtauspalvelut lisätään osaksi Mäntyharjun kunnan ja Järvi-Saimaan Palvelut Oy:n voimassa olevaa palvelusopimusta. Tarjouksen mukaan palvelujen tuottamiseen ei liity henkilöstösiirtoa, liikkeenluovutusta tai apporttisiirtoa. Palvelujen suunniteltu alkamisajankohta on 1.1.2027 tai osapuolten erikseen sopima myöhempi ajankohta.

Hankintamenettely

Hankinta tehdään Järvi-Saimaan Palvelut Oy:ltä hankintalain 15 §:ssä tarkoitettuna sidosyksikköhankintana. Erillisen sidosyksikköselvityksen perusteella yhtiön omistus- ja toimintarakenne tukevat sen asemaa Mäntyharjun kunnan sidosyksikkönä.

Hankinnasta laaditaan kirjallinen sopimus. Mäntyharjun kunnan hankintaohjeen mukaan hankintapäätöksessä tulee mainita erillisen hankintasopimuksen laatimisesta, ja kunnan puolesta sopimuksen allekirjoittaa hallintosäännössä määritelty viranomainen.

Ehdotus
Esittelijä: Mikko Viitala, tekninen johtaja

Tekninen johtaja esittää, että tekninen lautakunta päättää:

1. hyväksyä Pertunmaan alueen puhtauspalvelujen hankinnan Järvi-Saimaan Palvelut Oy:ltä tarjouksen ja liitteiden 7.1.1C–7.1.6C mukaisena 1.1.2027 lukien osaksi Mäntyharjun kunnan ja Järvi-Saimaan Palvelut Oy:n voimassa olevaa palvelusopimusta;
2. että hankinta toteutetaan ehdollisena kunnan palveluverkkopäätöksen mukaisesti seuraavasti:
    - jos palveluverkkopäätöksen perusteella päiväkoti Kuuttilan toiminta sijoittuu Pertunmaan koulukampukselle, tilataan tarjouksen **vaihtoehto 1**, jonka mukainen puhtauspalvelujen vuosihinta on **129 520 euroa**;
    - jos palveluverkkopäätöksen perusteella päiväkoti Kuuttilan toiminta jatkuu Kuortissa, tilataan tarjouksen **vaihtoehto 2**, jonka mukainen puhtauspalvelujen vuosihinta on **191 542 euroa**;
3. että hankinta tehdään hankintalain 15 §:ssä tarkoitettuna sidosyksikköhankintana erillisen sidosyksikköselvityksen mukaisin perustein; sekä
4. oikeuttaa teknisen johtajan allekirjoittamaan hankintaa koskevan sopimuksen sen jälkeen, kun kunnan palveluverkkopäätös on tehty ja päätöksen perusteella tilattava vaihtoehto on määrittynyt.

Tiedoksi
Järvi-Saimaan Palvelut Oy, sivistystoimiala

§ 115
Teollisuustonttien hinnoittelu

MjuDno-2026-519

Valmistelijat / lisätiedot:

Mikko Viitala, tekninen johtaja, mikko.viitala@mantyharju.fi

Mäntyharjun kunnan teollisuus- ja yritystonttien hinnoittelu on perustunut kunnanvaltuuston 13.12.2007 § 58 hyväksymiin rakennustonttien varaamista, varausmaksuja ja yleisiä myyntiperusteita koskeviin perusteisiin. Päätöksen perusteella teollisuustontin maapohjan hinta on ollut 1,00 €/m² lisättynä mahdollisen puuston arvolla. Hinnoittelua on käytetty myös myöhemmässä tonttien luovutuksessa.

Hinnoitteluperuste on siten lähes kaksikymmentä vuotta vanha. Lisäksi Mäntyharjun ja Pertunmaan kuntaliitoksen jälkeen yritystonttien luovutuksessa on tarve muodostaa yhtenäiset ja markkinaehtoiset hinnoitteluperusteet Mäntyharjun taajama-alueelle, Kuorttiin ja Pertunmaan kk. alueelle.

Kunta on kilpailuttanut teollisuus- ja yritystonttien markkinaehtoisen hintatason selvittämisen. Teknisen johtajan 15.10.2026 § 27 tekemällä päätöksellä selvityksen laatijaksi valittiin Newsec Advisory Finland Oy. Hankinnan arvo on 5 200 euroa (alv 0 %). Selvityksessä määritetään yritys- ja teollisuustonttimaan markkina-arvon yksikköhinnat hintavyöhykkeittäin, markkinalähtöiset hintavaihteluvälit, vuokrauksen markkinaehtoinen hinnoitteluperuste sekä hinnoittelun perusteet. Selvitykseen sisältyy myös karttaesitys.

Kuntalain 130 § edellyttää kunnan kiinteistöjen luovutuksissa markkinaehtoisuuden huomioon ottamista silloin, kun luovutus tapahtuu kilpailutilanteessa markkinoilla toimivalle taholle. Mikäli kiinteistöä ei luovuteta avoimella tarjouskilpailulla, markkina-arvo tai markkinaperusteinen vuokrataso tulee määrittää puolueettoman arvioijan avulla. Menettelyllä turvataan samalla yritysten tasapuolinen kohtelu ja ehkäistään kielletyn valtiontuen muodostuminen. Kuntaliiton ohjeistuksen mukaan tätä tarkoitusta varten voidaan käyttää riippumattoman arvioitsijan laatimaa vyöhykehinnoittelua ja tarvittaessa tonttikohtaista arviointia.

Newsec Advisory Finland Oy:n laatiman arvioinnin perusteella Mäntyharjun kunnan omistamat teollisuus- ja yritystontit jaetaan seuraaviin hintavyöhykkeisiin:

Alue	Myyntihinta	Vuokrauksen peruste
Mäntyharjun taajama / alue 1	**[liite 1]**	**[liite 1]**
Mäntyharjun taajama / alue 2	**[liite 1]**	**[liite 1]**
Kuortti	**[liite 1]**	**[liite 1]**
Pertunmaa kk	**[liite 1]**	**[liite 1]**
Muut / erityiskohteet	tapauskohtainen arvio	tapauskohtainen arvio

Hinnoitteluvyöhykkeet osoitetaan tarkemmin liitteenä olevalla kartalla.

Aluehinnoittelu muodostaa tontin **markkinaehtoisen vähimmäishinnan** tilanteessa, jossa tontti luovutetaan ilman avointa tarjouskilpailua. Jos tontin erityisominaisuudet,

käyttötarkoitus, sijainti, rakennettavuus, maaperä, rakennusoikeus, kunnallistekninen valmius tai muu olennainen tekijä poikkeavat Newsecin aluehinnoittelussa käytetyistä oletuksista, tontin markkina-arvo selvitetään tarvittaessa erikseen.

Tontti voidaan lisäksi luovuttaa avoimen tarjouskilpailun perusteella.

Vuokrauksessa vuosivuokra määräytyy Newsec Advisory Finland Oy:n arvioiman markkinaperusteisen vuokratason mukaisesti. Vuokra sidotaan Newsecin esittämään indeksiin.

Hinnoittelun tavoitteena on varmistaa tonttien markkinaehtoinen ja tasapuolinen luovutus sekä samalla mahdollistaa yritysten sijoittumiseen ja laajentumiseen liittyvien tonttiasioiden sujuva käsittely.

Aluehinnoittelun ajantasaisuutta seurataan vuosittain ja ulkopuolinen markkina-arvio uusitaan viimeistään **viiden vuoden kuluttua** tai aikaisemmin, mikäli alueen kiinteistömarkkinassa tai tonttien kysynnässä tapahtuu olennainen muutos.

Liite 1 valmistuu kokoukseen mennessä ja toimitetaan kokousta ennen lautakunnalle.

Ehdotus
Esittelijä: Mikko Viitala, tekninen johtaja

Tekninen lautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että kunnanvaltuusto

1. hyväksyy Newsec Advisory Finland Oy:n laatiman teollisuus- ja yritystonttien markkina-arviota koskevan selvityksen Mäntyharjun kunnan teollisuus- ja yritystonttien aluehinnoittelun perusteeksi;
2. vahvistaa Mäntyharjun taajaman, Kuortin ja Pertunmaan teollisuus- ja yritystonttien aluekohtaiset myyntihinnat liitteenä olevan hinnoittelutaulukon ja hintavyöhykekartan mukaisesti;
3. päättää, että vahvistettu aluehinta on ilman avointa tarjouskilpailua tapahtuvassa yritystontin luovutuksessa lähtökohtainen markkinaehtoinen vähimmäishinta;
4. päättää, että yritystontin vuosivuokra määräytyy liitteen mukaisesti ja vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin;
5. päättää, että tontti voidaan luovuttaa myös avoimella tarjouskilpailulla;
6. päättää, että aluehinnoittelusta voidaan poiketa tontin erityisominaisuuksien vuoksi vain siten, että tontin markkinaehtoisuus voidaan osoittaa erillisellä puolueettoman arvioijan arviolla tai muulla kuntalain 130 §:n edellytykset täyttävällä menettelyllä;
7. päättää, että aluehinnoittelun ajantasaisuutta seurataan vuosittain ja riippumaton ulkopuolinen arvio yritystonttien hintatasosta teetetään vähintään **viiden vuoden välein** sekä tarvittaessa aikaisemmin, mikäli markkinatilanne olennaisesti muuttuu;
8. päättää, että tämä päätös korvaa kunnanvaltuuston 13.12.2007 § 58 hyväksymän teollisuustonttien **1,00 €/m² + puuston arvo** -hinnoitteluperusteen tämän päätöksen soveltamisalaan kuuluvien teollisuus- ja yritystonttien osalta; sekä
9. päättää, että uusi hinnoittelu tulee voimaan **1.1.2027.**

Tämän päätöksen osalta pöytäkirja tarkastetaan tässä kokouksessa.

§ 116
Keinulan purku

MjuDno-2026-609

Valmistelijat / lisätiedot:

Mikko Viitala, tekninen johtaja, mikko.viitala@mantyharju.fi

Liitteet

1 Keinula_kartta

Mäntyharjun kunnan omistamalla kiinteistöllä 588-410-11-290, osoitteessa Kuntotie 3 19430 Pertunmaa sijaitseva **Keinulan päiväkoti -rakennus** esitetään purettavaksi.

Rakennus jää tyhjilleen vuoden 2026 loppuun mennessä, eikä sille ole käytettävissä olevien selvitysten perusteella osoitettavissa kunnan palvelutuotannon tai muun toiminnan kannalta tarkoituksenmukaista ja kokonaistaloudellisesti perusteltua käyttöä. Rakennuksen säilyttäminen aiheuttaisi kunnalle edelleen ylläpito-, energia-, vakuutus-, valvonta- ja kunnossapitokustannuksia.

Rakennuksesta laadittujen **selvitysten** perusteella rakennus on **teknisen käyttöikänsä päässä**. Rakennuksen talotekniset järjestelmät ovat vanhentuneita ja korjaustarve on huomattava. Rakennuksen peruskorjaaminen edellyttäisi arviolta 288 360 euron investointia. Kun huomioidaan rakennuksen kunto, korjaustarve, arvioidut elinkaarikustannukset sekä käyttömahdollisuuksien puuttuminen, rakennuksen korjaamista tai säilyttämistä ei pidetä kunnan kokonaisedun mukaisena. Kohteella ei ole tasearvoa. Kohteen ylläpidon kulut vuoden 2025 kirjanpidossa olivat 104 475 euroa.

Purkaminen tukee kunnan kiinteistökannan suunnitelmallista hallintaa, tarpeettomista rakennuksista luopumista sekä ylläpito- ja korjausvelan hallintaa. Ratkaisu on linjassa kunnan strategisen tavoitteen kanssa, jonka mukaan investoinnit ja toimitilaratkaisut tehdään pitkäjänteisesti ja harkiten eri vaihtoehdot huomioiden. Mäntyharjun strategia korostaa myös palvelurakennusten turvallisuutta, hyvää kuntoa ja palvelutarpeita vastaavia ratkaisuja. Kiinteistöstrategiassa kohde on salkutettu realisoitavien rakennuksien D-salkkuun.

Ennen purkamisen toteuttamista kohteelle haetaan rakentamislain mukainen purkamislupa. Mäntyharjun hallintosäännön mukaan rakennuslautakunta toimii rakennusvalvontaviranomaisena ja ratkaisee purkamislupaa ja purkamisilmoitusta koskevat asiat. Tekninen lautakunta vastaa puolestaan kunnan rakennettujen kiinteistöjen ylläpitoon liittyvistä asioista.

Kohteessa on ennen purku-urakan kilpailuttamista laadittava tai tarvittaessa täydennettävä vähintään:

- haitta-aine- ja asbestikartoitus
- purkutyöselostus ja purkujätteen käsittelysuunnitelma
- selvitys käyttökelpoisten rakennusosien ja materiaalien uudelleenkäyttömahdollisuuksista
- purkutyön turvallisuusasiakirja
- selvitys rakennuksen liittymien turvallisesta katkaisemisesta

- arvio purkukustannuksista sekä purkamisen jälkeisistä alueen viimeistelytöistä.

Purkutyö toteutetaan turvallisesti, hallitusti ja voimassa olevan lainsäädännön sekä purkamisluvan ehtojen mukaisesti. Purkamisessa syntyvät jätteet lajitellaan, hyödynnetään ja toimitetaan asianmukaisiin vastaanottopaikkoihin. Purkamisen jälkeen alue siistitään, muotoillaan ja saatetaan turvalliseen kuntoon.

Menettely toteuttaa myös Mäntyharjun ilmasto-ohjelman kiertotaloustavoitteita. Ohjelman mukaan kunnan purkukohteissa käyttökelpoiset rakennusosat ja materiaalit on pyrittävä käyttämään uudelleen tai kierrättämään, purkutyömailla on järjestettävä jätelajikohtainen erilliskeräys ja urakoitsijalta on edellytettävä suunnitelmallista jätehuoltoa. Kierrätykseen ja uudelleenkäyttöön toimitettavien materiaalien määrät tulee mahdollisuuksien mukaan dokumentoida.

Vuoden 2027 talousarviossa **on varattu purkukohteiden toteuttamiseen yhteensä 157 000 euroa 439051 Rakennusten purkamismenot - tilille.** Purkamisen kustannusarvio on noin 30000 **euroa, alv 0 %**. Purkuun on tehty 50 000 euron varaus kirjanpitoon ja vuoden 2027 määrärahoja ei käyttötalouden puolelta ole tarve käyttää. Tämän jälkeen purkutilille jää käyttämättä 157 000 euroa.

Purku-urakka kilpailutetaan Mäntyharjun kuntakonsernin hankintaohjeen mukaisesti. Hankintaohje edellyttää, että hankinnalle on osoitettu määräraha, urakka toteutetaan kokonaistaloudellisesti ja hankinnan ennakoitu kokonaisarvo lasketaan ennen kilpailutusta.

Toimivallan peruste

Mäntyharjun kunnan hallintosäännön 27 §:n mukaan tekninen lautakunta päättää muun muassa rakennettujen kiinteistöjen ylläpidosta ja vahvistaa omana työnä tai urakalla toteutettavien töiden vuosittaisen työohjelman. Hallintosäännön 28 §:n mukaan purkamislupaa koskevan lupa-asian ratkaisee rakennuslautakunta rakennusvalvontaviranomaisena.

Ehdotus
Esittelijä: Mikko Viitala, tekninen johtaja

Tekninen lautakunta päättää, että;

1. rakennuksien ylläpito tontilta 588-410-11-290 lopetetaan päiväkotitoiminnan päätettyä,
2. kohteelle haetaan purkulupa ja
3. rakennus puretaan lupaehtojen mukaisesti vuonna 2027.
4. Tontti maisemoidaan purku-urakan päätteeksi.

Tiedoksi
Kiinteistökehityspäällikkö

§ 117
Touhulan purku

MjuDno-2026-606

Valmistelijat / lisätiedot:

Mikko Viitala, tekninen johtaja, mikko.viitala@mantyharju.fi

Liitteet

1 Touhula_kartta

Mäntyharjun kunnan omistamalla kiinteistöllä 507-413-55-1-002, osoitteessa Teletie 1 52700 MÄNTYHARJU sijaitseva entinen **Touhulan päiväkoti -rakennus** esitetään purettavaksi.

Rakennus on ollut pitkään tyhjillään, eikä sille ole käytettävissä olevien selvitysten ja kiinteistöstrategian perusteella osoitettavissa kunnan palvelutuotannon tai muun toiminnan kannalta tarkoituksenmukaista ja kokonaistaloudellisesti perusteltua käyttöä. Rakennuksen säilyttäminen aiheuttaisi kunnalle edelleen ylläpito-, energia-, vakuutus-, valvonta- ja kunnossapitokustannuksia.

Rakennuksesta laadittujen **selvitysten** perusteella rakennus on huonossa kunnossa ja **teknisen käyttöikänsä päässä**. Rakennuksen rakenteet ja talotekniset järjestelmät ovat vanhentuneita ja korjaustarve on huomattava. Rakennuksen peruskorjaaminen edellyttäisi arviolta 1 575 000 euron investointia. Kun huomioidaan rakennuksen kunto, korjaustarve, arvioidut elinkaarikustannukset sekä käyttömahdollisuuksien puuttuminen, rakennuksen korjaamista tai säilyttämistä ei pidetä kunnan kokonaisedun mukaisena. Kohteella ei ole tasearvoa ja vuoden 2025 kirjanpidon kulut olivat 30 367 euroa.

Purkaminen tukee kunnan kiinteistökannan suunnitelmallista hallintaa, tarpeettomista rakennuksista luopumista sekä ylläpito- ja korjausvelan hallintaa. Ratkaisu on linjassa kunnan strategisen tavoitteen kanssa, jonka mukaan investoinnit ja toimitilaratkaisut tehdään pitkäjänteisesti ja harkiten eri vaihtoehdot huomioiden. Mäntyharjun strategia korostaa myös palvelurakennusten turvallisuutta, hyvää kuntoa ja palvelutarpeita vastaavia ratkaisuja. Kiinteistöstrategiassa kohde on salkutettu realisoitavien rakennuksien D-salkkuun.

Ennen purkamisen toteuttamista kohteelle haetaan rakentamislain mukainen purkamislupa. Mäntyharjun hallintosäännön mukaan rakennuslautakunta toimii rakennusvalvontaviranomaisena ja ratkaisee purkamislupaa ja purkamisilmoitusta koskevat asiat. Tekninen lautakunta vastaa puolestaan kunnan rakennettujen kiinteistöjen ylläpitoon liittyvistä asioista.

Kohteessa on ennen purku-urakan kilpailuttamista laadittava tai tarvittaessa täydennettävä vähintään:

- haitta-aine- ja asbestikartoitus
- purkutyöselostus ja purkujätteen käsittelysuunnitelma
- selvitys käyttökelpoisten rakennusosien ja materiaalien uudelleenkäyttömahdollisuuksista
- purkutyön turvallisuusasiakirja

- selvitys rakennuksen liittymien turvallisesta katkaisemisesta
- arvio purkukustannuksista sekä purkamisen jälkeisistä alueen viimeistelytöistä.

Purkutyö toteutetaan turvallisesti, hallitusti ja voimassa olevan lainsäädännön sekä purkamisluvan ehtojen mukaisesti. Purkamisessa syntyvät jätteet lajitellaan, hyödynnetään ja toimitetaan asianmukaisiin vastaanottopaikkoihin. Purkamisen jälkeen alue siistitään, muotoillaan ja saatetaan turvalliseen kuntoon.

Menettely toteuttaa myös Mäntyharjun ilmasto-ohjelman kiertotaloustavoitteita. Ohjelman mukaan kunnan purkukohteissa käyttökelpoiset rakennusosat ja materiaalit on pyrittävä käyttämään uudelleen tai kierrättämään, purkutyömailla on järjestettävä jätelajikohtainen erilliskeräys ja urakoitsijalta on edellytettävä suunnitelmallista jätehuoltoa. Kierrätykseen ja uudelleenkäyttöön toimitettavien materiaalien määrät tulee mahdollisuuksien mukaan dokumentoida.

Vuoden 2027 talousarviossa **on varattu purkukohteiden toteuttamiseen yhteensä 157 000 euroa 439051 Rakennusten purkamismenot - tilille.** Purkamisen kustannusarvio on noin 82000 **euroa, alv 0 %**. Tämän jälkeen purkutilille jää käyttämättä 75 000 euroa.

Purku-urakka kilpailutetaan Mäntyharjun kuntakonsernin hankintaohjeen mukaisesti. Hankintaohje edellyttää, että hankinnalle on osoitettu määräraha, urakka toteutetaan kokonaistaloudellisesti ja hankinnan ennakoitu kokonaisarvo lasketaan ennen kilpailutusta.

Toimivallan peruste

Mäntyharjun kunnan hallintosäännön 27 §:n mukaan tekninen lautakunta päättää muun muassa rakennettujen kiinteistöjen ylläpidosta ja vahvistaa omana työnä tai urakalla toteutettavien töiden vuosittaisen työohjelman. Hallintosäännön 28 §:n mukaan purkamislupaa koskevan lupa-asian ratkaisee rakennuslautakunta rakennusvalvontaviranomaisena.

Ehdotus
Esittelijä: Mikko Viitala, tekninen johtaja

Tekninen lautakunta päättää, että;

1. rakennuksien ylläpito tontilta 507-413-55-1-002 lopetetaan tämän päätöksen saatua lainvoiman,
2. kohteelle haetaan purkulupa ja
3. rakennus puretaan lupaehtojen mukaisesti vuonna 2027.
4. Tontti jätetään rakennuksen kohdalta sorapinnalle.

§ 118
Ajankohtaiset asiat 2026 / Tekninen lautakunta 24.11.2026

MjuDno-2026-18

Valmistelijat / lisätiedot:

Mikko Viitala, tekninen johtaja, mikko.viitala@mantyharju.fi

Tekninen johtaja esittelee teknisen toimen ajankohtaisia asioita.

Ehdotus
Esittelijä: Mikko Viitala, tekninen johtaja

Tekninen lautakunta

1. merkitsee tiedokseen ajankohtaiskatsauksen ja
2. keskustelee ajankohtaisista ja esille tulevista asioista.
   Asiat kirjataan päätökseen otsikkotasolla.

§ 119
Ilmoitusasiat

Tekniselle lautakunnalle saatetaan tiedoksi seuraavat asiakirjat:

Kymen jätelautakunnan jätehuoltopäällikön viranhaltijapäätöksiä ajalla 23.10. -18.11.2026 (7 kpl).

Hankintapäätös, Itä-Suomen seudulliset liikennejärjestelmäkoordinaattorit 2024–2028; Eteläinen alue/Mikkelin seudun ja Savonlinnan seudun -sopimusten optioehdon lunastamisesta

Ehdotus
Esittelijä: Mikko Viitala, tekninen johtaja

Tekninen lautakunta merkitsee ilmoitusasiat tiedoksi.

§ 120
Otto-oikeus

Lautakunta voi ottaa käsiteltäväkseen alaisensa jaoston, alaisuudessaan toimivan toimielimen tai viranhaltijan tekemän päätöksen (Kuntalaki §92, §134).

Tekniselle lautakunnalle toimitetaan tiedoksi seuraavat viranhaltijoiden tekemät päätöspöytäkirjat (23.10.-18.11.2026).

tekninen johtaja
Yleinen päätös:
§ 29 Liikennemerkkien asettaminen Riuttatielle 2026, 02.11.2026
§ 30 Metsästysvuokrasopimus / Pertunmaan Riistamiehet ry, 10.11.2026
§ 31 Kisarannan ulkokuntosali, 10.11.2026

Ehdotus
Esittelijä: Mikko Viitala, tekninen johtaja

Tekninen lautakunta ei käytä otto-oikeuttaan, koska päätöspöytäkirjoissa ei ole mitään sellaista, mikä olisi esteenä päätösten täytäntöönpanolle.