



# Kaavoituskatsaus

2023



## Sisällys

1 Kuntakehitysjohtajan katsaus.....	2
2 Maakuntakaava ja seudullinen suunnittelu .....	3
2.1 Uusimaa-kaava.....	3
2.2 Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL-sopimus) .....	4
2.3 Valtateiden parantaminen ja aluevaraus suunnitelmat.....	4
2.3.1 Valtatien 25 parantaminen ja aluevaraus suunnitelma .....	4
2.3.2 Valtatien 55 kehittämisselvitys .....	4
3 Yleiskaavoitus .....	5
3.1 Voimassa olevat osayleiskaavat.....	5
3.2 Vireillä oleva yleiskaava; Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050.....	6
4 Asemakaavoitus .....	6
4.1 Vireillä olevat asemakaavahankkeet.....	7
4.2 Käynnistetyt ja käynnistyvät asemakaavahankkeet.....	10
4.3 Voimaan tulleet asemakaavat .....	13
4.4 Lakkautetut asemakaavahankkeet.....	13
5 Arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä .....	13
6 Osallistuminen kaavaprosessiin.....	14

## 1 Kuntakehitysjohtajan katsaus

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) sekä maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA) säätelevät kaavoitusta ja rakentamista. MRL 7 §:ssä on säädetty kaavoituskatsauksen laatimisveloitteesta seuraavaa: ”Kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä (kaavoituskatsaus). Siinä selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen. Kaavoituskatsauksesta on tiedotettava sen tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla.”

Rakentamisen luvitus uudistuu lähitulevaisuudessa, kun eduskunta on hyväksynyt uuden rakentamislain, joka tulee voimaan 1.1.2025. Uusi laki tuo ilmastonmuutoksen torjunnan kattavasti osaksi rakentamisen lainsäädäntöä. Laki myös sujuvoittaa rakentamista, vauhdittaa kiertotaloutta ja digitalisaatiota ja parantaa rakentamisen laatua. Tämä tarkoittaa, että 1.1.2025 alkaen kunnan rakennusjärjestys tullaan uusimaan vastaamaan uuden rakentamislain sisältöä. Uudistuksen sisällöllä voi olla osaltaan vaikutuksia myös alueidenkäytön suunnitteluun.

Toinen kaavoitukseen vaikuttava voimaan tullut laki on uusi ilmastolaki, joka tuli voimaan 1.7.2022. Uuteen ilmastolakiin on lisätty uudet päästövähennystavoitteet vuosille 2030, 2040 ja 2050. Laki on laajentunut koskemaan myös maankäyttösektoria ja lakiin on lisätty nielujen vahvistamista koskeva tavoite. Lisäksi 1.3.2023 tuli muutos lakiin, jonka mukaan kunnan on laadittava taikka päivitettävä ilmastosuunnitelma vähintään kerran valtuustokaudessa. Myös Mäntsälän kunnan omissa tavoitteissa on, että kuntakonserni on hiilineutraali vuoteen 2035 mennessä. Kunnan oma ilmastosuunnitelma tulee olemaan seuraava keskeinen laadittava ohjelma.

Tässä kaavoituskatsauksessa selostetaan Mäntsälän kunnan kaavoitustilannetta ja esitellään kaavoitusohjelma vuodelle 2023.

Isoimpana kaavahankkeena on vuoden 2018 alussa käynnistetty koko kuntaa koskeva yleiskaavan laadinta. Yleiskaavan tavoitevuosi on 2050. Kunnanhallitus tarkasteli joulukuussa 2022 yleiskaavatyön linjauksia ja tämän päätöksen mukaisesti koko kuntaan laaditaan strateginen yleiskaava. Aiempaa esitystapaa tullaan yksinkertaistamaan.

Koronavuosien 2020 ja 2021 aikana pientalotonttien kysyntä lisääntyi selkeästi. Vuonna 2022 markkinatilanne muuttui rakennuskustannusten, rahoituskulujen ja yleisen taloudellisen epävarmuuden nousun myötä. Kaavoitettua tonttivarantoa vielä on, joka odottaa kunnallistekniikan rakentamista.

Tonttivarantoa tarvitaan tuleville vuosille lisää ja siihen varaudutaan kaavoitusohjelman hankkeiden kautta. Yleiskaavassa tarkastellaan alueita vuosikymmenien päähän. Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) -sopimuksen asuntotuotantotavoitteisiin päästääksemme tarvitaan niin uusia alueiden toteutuksia kuin nykyisten alueiden täydennysrakentamista. Uusi MAL-suunnitelma 2023 onkin parhaillaan lausunnoilla. Yritystonttien tarjonnan puolella varanto on vähäisempi, etenkin isoihin logistiikkatontteihin, joiden tuotanto ja esirakentaminen kestää useita vuosia.

Vesa Gummerus, kuntakehitysjohtaja

## 2 Maakuntakaava ja seudullinen suunnittelu

### 2.1 Uusimaa-kaava

Uusimaa-kaavan kokonaisuus, joka hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 25.8.2020, on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

Uusimaa-kaava 2050 on nimi kaavakokonaisuudelle, joka sisältää Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat. Kokonaisuus kattaa koko Uudenmaan 26 kunnan alueen lukuun ottamatta Östersundomin aluetta.

Uusimaa-kaavan aikatahtain on vuodessa 2050, eli se kertoo, millaista maakunnan aluerakennetta tavoittelemme siihen mennessä. Uudenmaan ennustetaan kasvavan tulevaisuudessa jopa 550 000 asukkaalla ja 290 000 työpaikalla.

Kaavan päätavoitteet ovat:

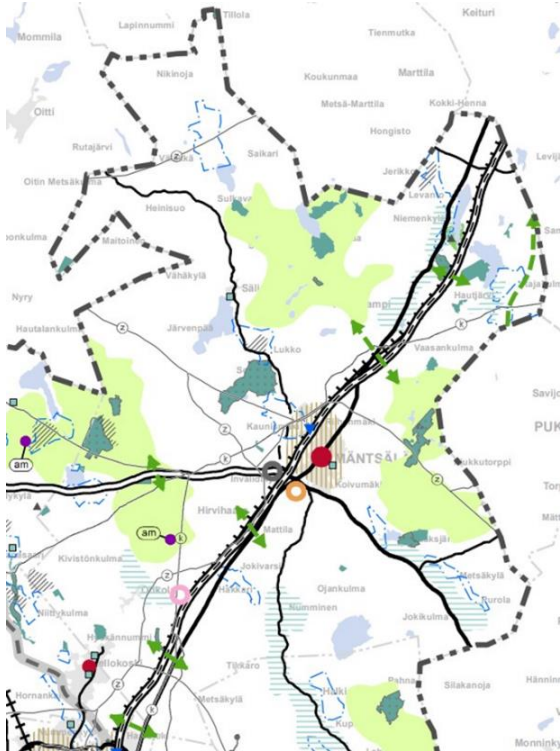
- kasvun kestävä ohjaaminen ja alueiden välinen tasapaino
- ilmastonmuutokseen vastaaminen sekä luonnonvarojen ja luonnon kestävä käyttö
- hyvinvoinnin ja vetovoimaisuuden lisääminen
- kestävä kilpailukyky.

Uudenlainen kaavakokonaisuus on aiempaa strategisempi ja joustavampi, ja siinä kuuluu yhä vahvemmin seutujen ääni. Kaava on laadittu vuosina 2016–2020 rinnakkain Uusimaa-ohjelman, maakunnan liikennesuunnitelmien ja Helsingin seudun MAL-suunnitelman kanssa, mikä helpottaa ratkaisujen sovittamista yhteen.

Helsingin seudun kaavan alueeseen kuuluvat seuraavat kunnat: Espoo, Helsinki, Hyvinkää, Järvenpää, Kautainen, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula, Vantaa ja Vihti.

Helsingin seudulla tärkeitä teemoja ovat muun muassa kansainväliset yhteydet, kasvuun varautuminen sekä viherrakenteen vaaliminen tiivistyvässä kaupunkirakenteessa.

Lisätietoa maakuntakaavasta saa Uudenmaan liitosta: [www.uudenmaanliitto.fi](http://www.uudenmaanliitto.fi)



Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta (04/2023).

## 2.2 Maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus (MAL-sopimus)

Mäntsälä on mukana Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelman valmistelussa ja MAL-sopimuksessa 2020–2023. Vuonna 2050 seudulla ennustetaan asuvan kaksi miljoonaa ihmistä ja sijaitsevan miljoona työpaikkaa. Helsingin seudun 14 kunnan yhteinen MAL-suunnittelu on tähdännyt asuntotuotannon lisäykseen kaikissa seudun kunnissa. Mäntsälän asuntotuotantotavoite on 212 asuntoa vuodessa. Näistä 20 % tulisi olla valtion tukemia vuokra-asuntoja tai asumisoikeusasuntoja.

Mäntsälä sitoutuu MAL-sopimuksessa kaavoittamaan uutta asuinkerrosalaa 19 300 k-m<sup>2</sup> vuosittain (yhteensä 77 115 k-m<sup>2</sup> 4 vuoden sopimuskauden aikana). Käynnissä oleva MAL 2023-suunnitelma täsmentää ja tarkistaa edellistä MAL 2019 -suunnitelmaa päivittyvien tavoitteiden ja toimintaympäristömuutosten perusteella. Työtä tehdään joulukuussa 2021 hyväksytyjen vision ja tavoitteiden ohjaamina. Suunnittelua tehdään keskipitkällä aikavälillä vuoteen 2040 sekä pitkällä aikajänteellä vuoteen 2060 saakka. Voit tutustua suunnitelmiin tarkemmin: [www.hsl.fi/mal](http://www.hsl.fi/mal) ja MAL-sopimukseen: <https://ym.fi/maankayton-asumisen-ja-liikenteen-sopimukset>

Uusi luonnos Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelmasta MAL 2023 on valmistunut lausuntoja ja kannanottoja varten. Suunnitelmaluonnos muodostaa kokonaisuutena yleispiirteisen näkemyksen Helsingin metropolialueen tulevasta yhdyskuntarakenteesta, asumisesta ja liikennejärjestelmästä. Samalla suunnitelma on seudun lakisääteinen liikennejärjestelmäsuunnitelma. Uusi suunnitelma toimii myös pohjana seuraavien vuosien MAL-suunnitelmalle. Uutta suunnitelmaa, lausuntokierrosta ja sittemmin hyväksyttyä suunnitelmaa pääsee parhaiten seuraamaan edellä olevasta linkistä HSL:n sivuilta.

## 2.3 Valtateiden parantaminen ja aluevaraussuunnitelmat

Valtateillä 25 ja 55 on selkeä kansainvälinen ja valtakunnallinen rooli sekä suuri merkitys alueen elinkeinotoiminnalle ja sen kehittämiseksi. Valtateillä on merkittävä rooli myös seudullisena ja paikallisena yhteytenä.

### 2.3.1 Valtatien 25 parantaminen ja aluevaraussuunnitelma

Aluevaraussuunnitelma valtatie 25 parantamiseksi Hyvinkään ja Mäntsälän alueella valmistui keväällä 2022. Aluevaraussuunnitelman lähtökohtana on ollut riittävien tilavarausten määrittäminen, jotta valtatie 25 parantamiselle tulevaisuudessa jää riittävästi tilaa kaavoituksen edetessä. Parantamisratkaisut on suunniteltu mahdollisimman kattavina, ja osan toimenpiteistä toteutuminen on kaukana tulevaisuudessa. Aluevaraussuunnitelma sisällytetään Mäntsälän kunnan kaavoitusprosesseihin, jolloin suunnitelmassa esitetyt liikennejärjestelyjen ratkaisujen periaatteet hyväksytään maankäyttö- ja rakennuslain nojalla kaavoituksen päätöksentekoon sisältyen.

Kapulien ja Veturin alueen osalta asemakaavoitus on osin käynnissä ja aluevaraussuunnitelma otetaan huomioon kaavoituksessa.

### 2.3.2 Valtatien 55 kehittämiselvitys

Kehittämiselvitys valtatie 55 osalta Mäntsälän ja Porvoon välille on valmistumassa keväällä 2023. Kehittämiselvityksen tavoitteena on muodostaa kokonaisnäkemys suunnittelualueen nykytilanteesta ja tarvittavista kehittämistarpeista. Kehittämistoimenpiteiden määrittämiseksi selvityksessä analysoidaan yhteysvälin liikenteellistä roolia, sekä tunnistetaan tien keskeiset käyttäjäryhmät, käyttäjätarpeet ja palvelutasotekijät. Selvitys toimii kohteiden ohjelmoinnin ja jatkosuunnittelun pohjana.

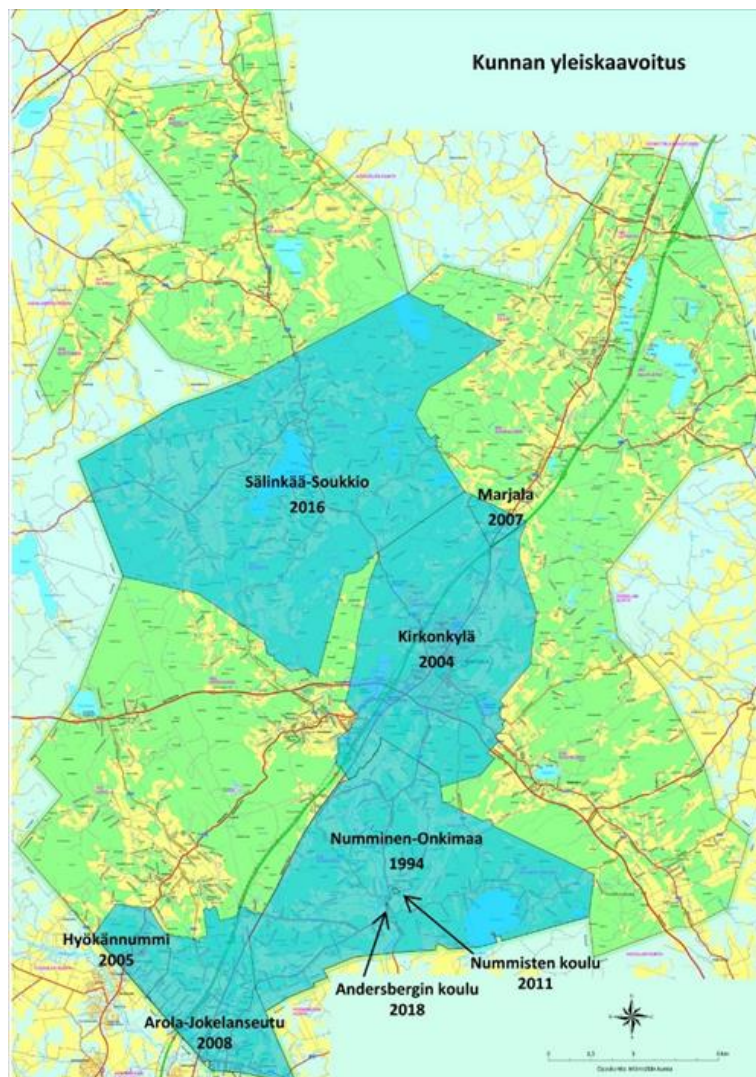
### 3 Yleiskaavoitus

Yleiskaava on maankäytön yleispiirteinen suunnitelma, joka ohjaa kunnan kehittämistä pitkälle tulevaisuuteen. Sen tehtävänä on määrittää tulevan kehityksen suuret linjat ja ratkaista yleisellä tasolla yhdyskuntarakenteen eri toimintojen, kuten asumisen, palvelujen, liikenteen, työpaikkojen ja viheralueiden sijoittuminen ja yhteensovittaminen. Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon. Yleiskaava ohjaa asemakaavoitusta.

#### 3.1 Voimassa olevat osayleiskaavat

Mäntsälän kunnassa on kahdeksan voimassa olevaa osayleiskaavaa:

- Numminen - Onkimaa Andersbergin koulun osayleiskaavan muutos
- Sälinkään - Soukkion osayleiskaava
- Nummisten koulun osayleiskaavan muutos
- Arolan - Jokelanseudun osayleiskaava
- Marjalan osayleiskaava
- Hyökännummen osayleiskaava
- Kirkonkylän osayleiskaava
- Numminen - Onkimaa osayleiskaava



### 3.2 Vireillä oleva yleiskaava; Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050

Yleiskaavan laatiminen koko kuntaan nähdään tärkeänä muuttuvassa toimintaympäristössä. Kaavatyössä määritellään suuret linjat Mäntsälän kehittymiselle asumisen ja elinkeinojen näkökulmasta. Samalla visioidaan laadulliset ja vaihteittaiset tavoitteet sille, minkälaisessa kunnassa tulevaisuuden mäntsäläläiset asuvat, yrittävät, tekevät töitä, liikkuvat ja viettävät vapaa-aikaansa.

Koko kunnan strategisen yleiskaavan tavoitevuosi on 2050.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä keväällä 2018 ja tarkistettu OAS oli nähtävillä marraskuussa 2019.

Kehityskuvaselostus ja sitä havainnollistava karttamateriaali oli nähtävillä syksyllä 2020, missä esitettiin yleiskaavatyön aikana kerättyä lähtökohta- ja inventointitietoa.

Yleiskaavaluonnos (luonnos 1) oli nähtävillä 7.7.–15.12.2021 välisen ajan.

Kunnanhallitus päätti 21.11.2022 § 236, että Mäntsälän yleiskaavaa 2050 jatketaan strategisena uusien tarkistettujen linjausten mukaisesti koko kunnan alueelle. Näin ollen yleiskaavatyön nimi muuttui Mäntsälän strategiseksi yleiskaavaksi 2050. Strateginen yleiskaava ei tule lainvoiman saadessaan kumoamaan voimassa olevia osayleiskaavoja eikä se ohjaa yhtä yksityiskohtaisesti maankäytön suunnittelua kuin kuntaan aiemmin laaditut osayleiskaavat. Strateginen yleiskaava tulee ohjaamaan tulevia osayleiskaavojen laadintaa. Mäntsälän strategisen yleiskaavan 2050 tavoitteet ja niitä tukevat toimenpiteet on päivitetty kuntakehityslautakunnan 15.02.2023 § 15 päätöksellä.

Yleiskaava on nyt luonnos 2 vaiheessa. Uutta luonnosta (luonnos 2) on aloitettu laatimaan uusien linjausten ja tavoitteiden mukaisesti. Myös nähtävillä ollut yleiskaavaluonnos (luonnos1) ja siihen tulleet lausunnot otetaan huomioon uuden luonnoksen laadinnassa. Tavoiteaikatauluna on, että uusi kaavaluonnos 2 asetetaan nähtäville aikaisintaan vuoden 2023 aikana. Vuoden 2023 aikana tehdään tarvittavia yleiskaavatasoisia selvityksiä (mm. luontotietojen täydennykset, liikenteelliset lisäselvitykset).

## 4 Asemakaavoitus

Asemakaavat ovat yksityiskohtaisia rakentamista ja muuta maankäyttöä sääteleviä suunnitelmia. Kunta laatii ensimmäisen asemakaavan ensisijaisesti vain omistamalleen maalle.

Yksityisten omistamien asemakaavan tonttien kaavamuutoksia varten laaditaan maanomistajan ja kunnan välisiä sopimuksia. Sopimuksella määritellään yhteistyön tavoitteet ja käynnistetään kaavatyö, mutta sopimus ei sido asemakaavan sisältöä. Maankäyttösopimuksessa sovitaan kaavoituksen yhteydessä syntyvien etujen, oikeuksien ja velvollisuuksien jakamisesta ja kustannuksista. Maankäyttösopimukset laaditaan kaavamuutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

Mäntsälän ajankohtaisten asemakaavahankkeiden sijainnit on esitetty liitekartassa.

## 4.1 Vireillä olevat asemakaavahankkeet

### Karlsbergin asemakaava

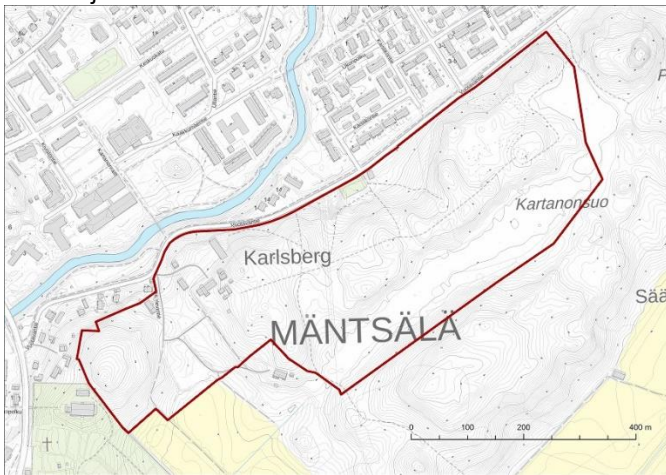
kaavanro 279

Kuntakehityslautakunta 15.2.2023/14 §; Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen.

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa Mäntsälän kartanon rakennuksille ja pihapiirille suojelumääräykset, huomioida arvokkaat luontokohteet ja taajamametsän erityisyys sekä osoittaa aluevaraukset luonnon kokeamiseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 1.-30.3.2023. Kaavuluonnos tulee nähtäville alkukesästä 2023. Luonnoksen nähtävillä olo aikana järjestetään yleisötilaisuus.

Kaavarajaus:



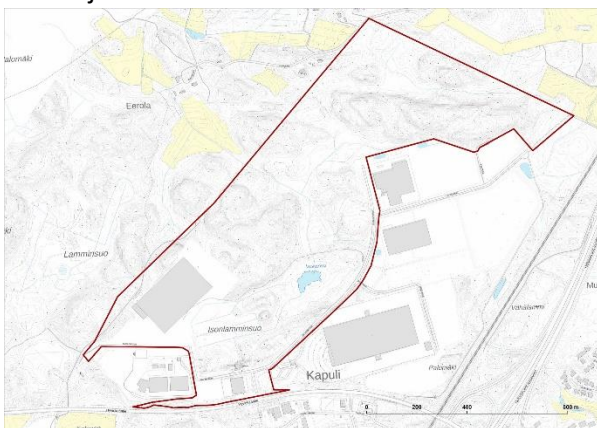
### Kapuli 5 asemakaava ja asemakaavan muutos

kaavanro 273

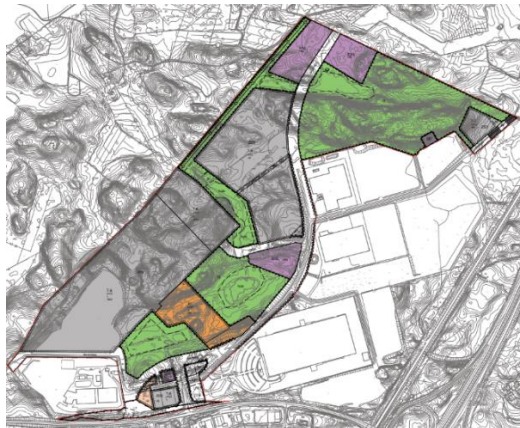
Kunnanhallitus 26.9.2022/186 §; kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen.

Kapulien teollisuusalueen laajentamista selvitetään länteen Isolammintien länsipuolelle sekä kaavoitetaan valtatie 25 Kapulien eritasoliittymän vaatimia tilavarauksia.

Kaavarajaus:



Nähtävillä ollut ehdotus:





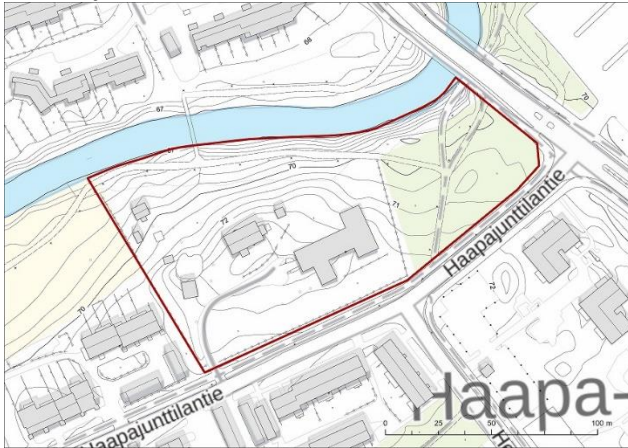
## Haaparanta asemakaavan muutos

kaavanro 284

Kuntakehityslautakunta 8.6.2022 /78 §; kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen.

Asemakaavalla tutkitaan kerros-, rivi- tai townhouse-tyyppisten talojen rakentamista alueelle. Kaavatyön yhteydessä laaditaan maankäyttösopimukset. Kaavaehdotus tulee nähtäville huhtikuussa 2023.

Kaavarajaus:



Ehdotuksena nähtäville keväällä 2023:



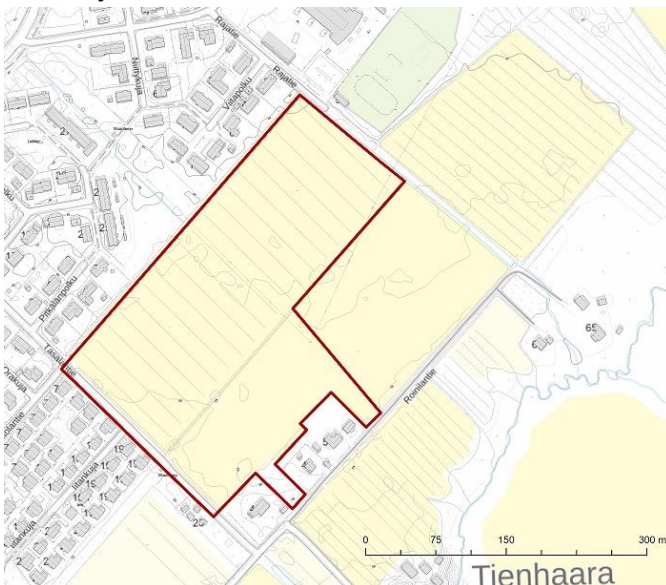
## Tasalan asemakaava ja asemakaavamuutos

Kunnanhallitus 29.8.2022/170 §; käynnistäminen ja osallistumis- ja arviotisuunnitelman nähtäville asettaminen.

Tasalantien ja Hyökännummen koulun välinen alue kaavoitetaan asumiseen.

Osallistumis- ja arviotisuunnitelma oli nähtävillä 21.9.-17.10.2022. Kaavaluonnos tulee nähtäville vuoden 2023 aikana.

Kaavarajaus:

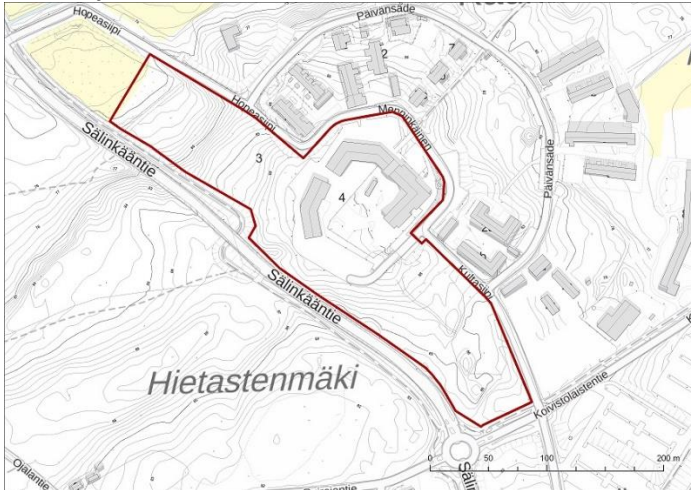


## Kaunismäki kortteli 1200

kaavanro 234

Kunnanhallitus 16.1.2023/3 §; käynnistäminen ja osallistumis- ja arvioitu suunnitelman nähtäville asettaminen. Asemakaavamuutoksella tutkitaan rakentamattomien tonttien osalta mahdollisuutta tehokkaampaan rakentamiseen muuttamatta merkittävästi tonteilla jo olevaa rakennusoikeutta. Muina tavoitteina on osoittaa alueelle tarpeelliset ja riittävät kulkuyhteydet ja virkistysalueet sekä tarkastella meluntorjunnan tarvetta ja keinoja. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 25.1. – 23.2.2023.

kaavarajaus:

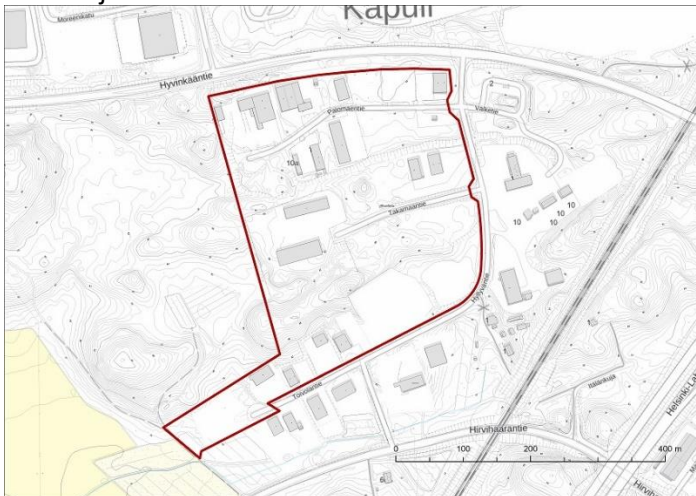


## Veturin teollisuusalue asemakaavan muutos

kaavanro 202

Kuntakehityslautakunta 13.4.2022/52 §; osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen. Asemakaavamuutoksella tutkitaan Veturin alueen tontti- ja kiinteistöjaotusta, lähivirkistysalueiden käytettävyyttä ja kulkuyhteyksiä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 21.4.-23.5.2022.

Kaavarajaus:



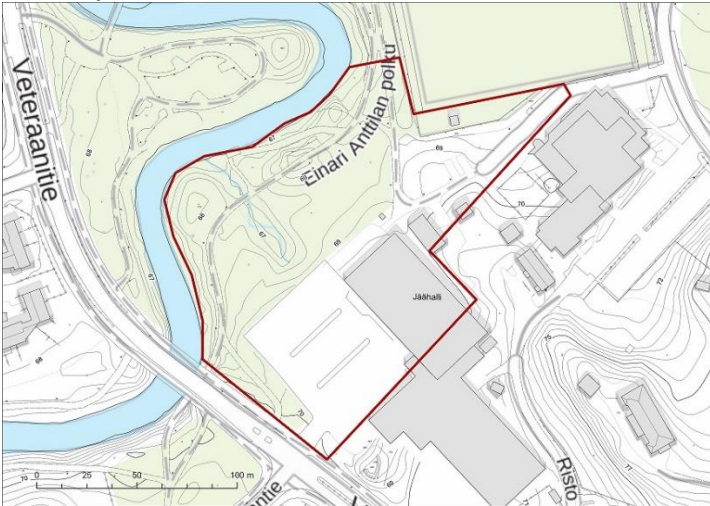
## Vesiliikuntakeskus asemakaavan muutos

kaavanro 207

Kuntakehityslautakunta 18.5.2022/67 §; osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen. Asemakaavamuutoksella osoitetaan vesiliikuntakeskuksen sijaintipaikka urheilupuiston alueelle jäähallin päättyyn.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 25.5.-27.6.2022.

Kaavarajaus:



## 4.2 Käynnistetyt ja käynnistyvät asemakaavahankkeet

### Karhulanmäki asemakaavan muutos

kaavanro 227b

Mäntsäläntien ja Keskuskadun väliselle alueelle vanhan S-marketin kortteliin rakennetaan asumista, sekä kaupallisia tai julkisia palveluja. Kaavatyön yhteydessä laaditaan maankäyttösopimukset. Viimeisin käsittely kunnanhallitus 3.12.2018; osittainen hyväksyminen.

Kaavarajaus:



Nähtävillä ollut luonnos:



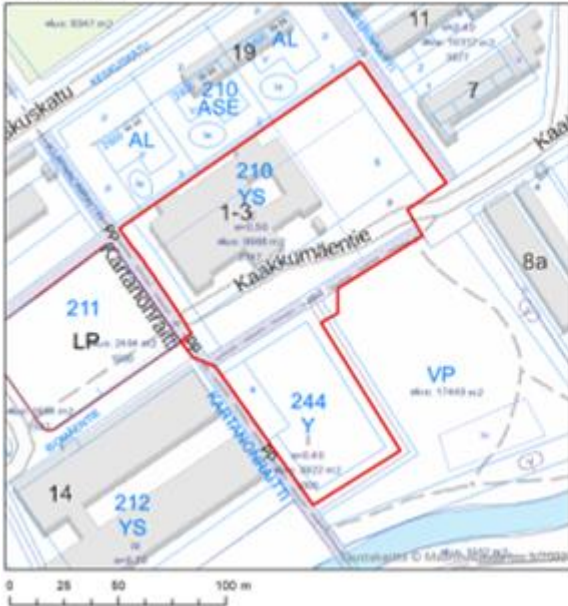
## Kotokartano asemakaavan muutos

kaavanro 232

Kaavamuutoksessa tarkastellaan Kotokartanon tontin käyttöä sekä viereisen yleisen rakennusten tontin muuttamista senioritalon rakennuspaikaksi.

Kaavatyön jatkaminen tai osittainen keskeyttäminen tulee tarkasteluun 2023 aikana.

Kaavarajaus:



Kkltk10.6.2015; hyväksyminen



## Kirvuntie/musiikkiopisto asemakaavan muutos

Kaavamuutoksella tutkitaan Kirvuntien jatkamista Vanhalle Porvoontielle, Urheilupuiston alueen toimintoja sekä nykyisen musiikkiopistorakennuksen käyttötarkoituksen muutosta tulevaisuudessa.

Kaavarajaus:

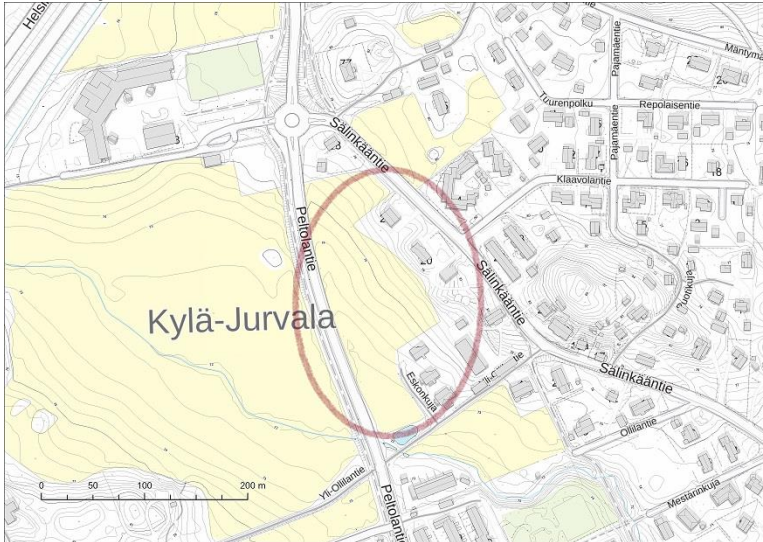


## Eskonkuja asemakaavan muutos

kaavanro 271

Kaavamutoksella tutkitaan alueen kulkuyhteyksiä ja toteuttamista minitaloin. Kaavatyön yhteydessä laaditaan maankäyttösopimukset.

Kaavarajaus:



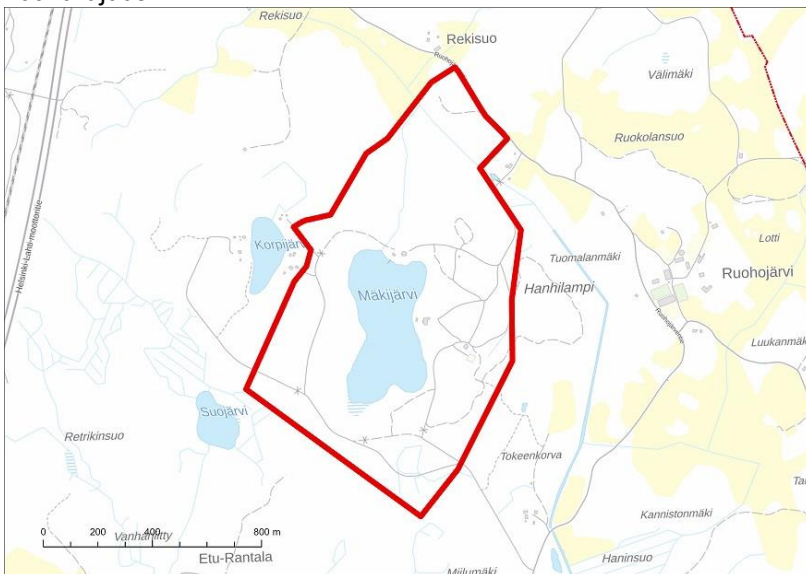
## Mäkijärven ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavan toteuttaa yksityinen maanomistaja omille mailleen (kiinteistöt Mäkijärvi 505-401-1-343 ja Korpijärvi 505-401-1-328). Kaava-alue sijaitsee Pohjois-Mäntsälässä.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 111 hehtaaria, josta Mäkijärven ranta-alueita on noin 11 ha.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle riittävät aluevaraukset korkeatasoisen matkailutoiminnan kehittämiseen ja totuttamiseen.

Kaavarajaus:



## 4.3 Voimaan tulleet asemakaavat

### Sälinkäntien teollisuusalue asemakaavan muutos

kaavanro 203



## 4.4 Lakkautetut asemakaavahankkeet

Motocross/Marjala, 220

kunnanhallitus 17.1.2022 § 4

Lahdentie, 228

kunnanhallitus 17.1.2022 § 5

Salotie, 285

kunnanhallitus 28.2.2022 § 52

## 5 Arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä

Helsingin seudun 14 kunnan maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteistyönä on vuonna 2020 hyväksytty uusi toteutusohjelma vuosille 2020–2023. Aiesopimuksen mukaan Mäntsälän asuntotuotantotavoite vuosille 2020–2023 on 212 asuntoa vuodessa. Näistä 20 % eli 42 kpl on asuntotuotantotavoite kohtuuhintaisen asumisen osuudelle (mm. valtion/ARA:n tukemat vuokra-asunnot).

Vuonna 2022 valmistui 261 asuntoa ja aloitettiin 73 asunnon rakentaminen.

Vuoden 2023 alussa kunnalla oli omakotitalotontteja vapaana 22 kpl ja yhtiömuotoiseen rakentamiseen yli 20 tonttia. Kunnassa on käytetty vuodesta 2005 lähtien korotettua (+3 %) kiinteistöveroä omakoti- ja rivitalotontteille, jotka olisivat välittömästi liitettävissä kunnallistekniikkaan. 1.1.2023 tällaisia yksityisten omistamia tontteja oli 179 kpl.

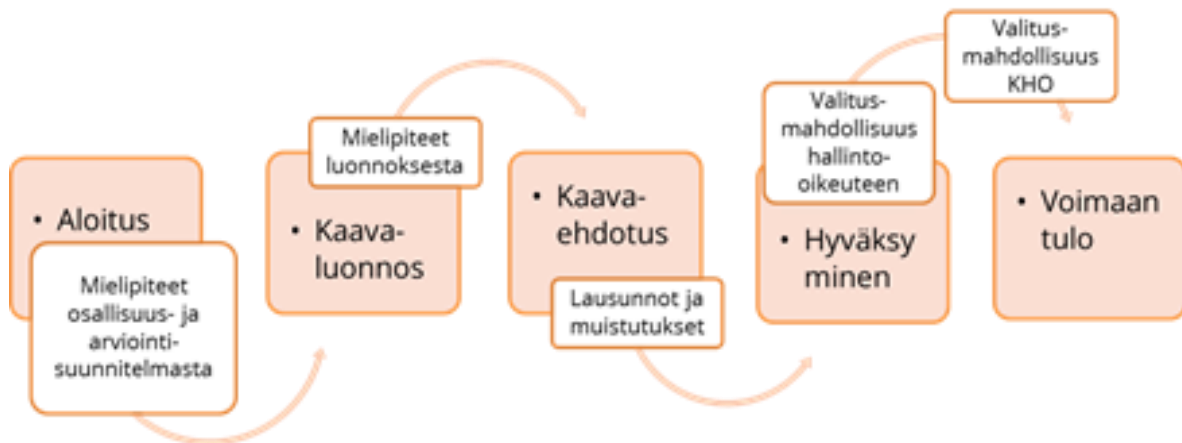
MAL-aiesopimuksen seurantatietojen mukaan Mäntsälän keskustan asemakaava-alueilla oli rakentamatonta asemakaavavarantoa 31.12.2022 seuraavasti: kerrostaloille noin 54 000 k-m<sup>2</sup> ja pientaloille noin 150 000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavavarantoa voidaan pitää riittävänä suhteessa asuntotuotantotavoitteisiin.

## 6 Osallistuminen kaavaprosessiin

Kaavan vireille tulosta, mahdollisesta rakennuskiellosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävillä olosta, kaavan hyväksymisestä sekä voimaan tulosta tiedotetaan osallisille ja kuntalaisille paikallislehdessä sekä kunnan verkkosivuilla. Kaavaa valmisteltaessa käytetään - kaava-hankkeesta riippuen - erilaisia osallistumismuotoja (asukastilaisuudet, kyselyt, työpajat yms.), joista tiedotetaan asianmukaisesti. Osalliset ja kuntalaiset voivat ilmaista mielipiteensä kaavaluonnoksesta sen nähtävillä ollessa ja jättää muistutuksensa kaavan ollessa nähtävillä ehdotuksena. Kaavoituksen etenemistä voi jatkossa seurata myös kunnan verkkosivuilta.

Osallisilla tarkoitetaan maanomistajia ja niitä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisia ja yhteisöjä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Jokaisesta kaavasta tehdään osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kerrotaan kaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet. Suunnitelmassa selvitetään myös, miten kaavan vaikutuksia on tarkoitus tutkia sekä kuinka kaavoitukseen voi osallistua ja vaikuttaa. Ottamalla yhteyttä kaavoittajaan voi antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.



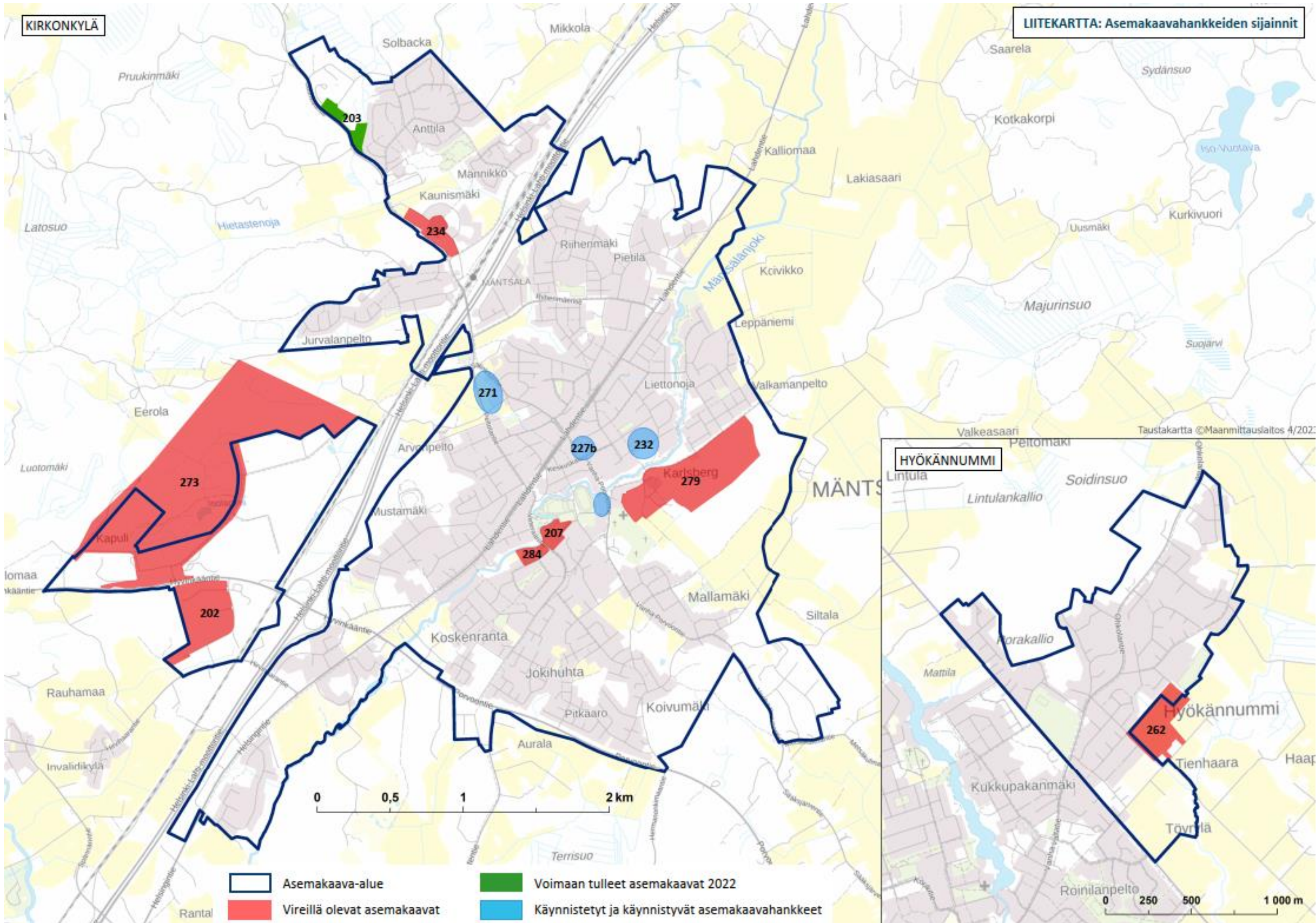
### Mäntsälän kunta, kuntakehityspalvelut

Heikinkuja 4, 04600 MÄNTSÄLÄ

[www.mantsala.fi](http://www.mantsala.fi)

[etunimi.sukunimi@mantsala.fi](mailto:etunimi.sukunimi@mantsala.fi)

Vesa Gummerus  
kuntakehitysjohdaja p. 040 3145 467  
Mari Niinistö  
kaavainsinööri p. 040 3145 968  
Outi Kampman  
kaavasuunnittelija p. 040 3145 457



KIRKONKYLÄ

LIITEKARTTA: Asemakaavahankkeiden sijainnit

HYÖKÄNNUMMI

- Asemakaava-alue
- Vireillä olevat asemakaavat
- Voimaan tulleet asemakaavat 2022
- Käynnistetyt ja käynnistyvät asemakaavahankkeet

0 0,5 1 2 km

0 250 500 1 000 m