



Kaavoituskatsaus
2024



Sisällys

1 Kaavoituspäällikön katsaus	2
2 Maakuntakaava ja seudullinen suunnittelu	3
2.1 Uusimaa-kaava 2050	3
2.2 Maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) suunnitelma ja sopimukset	4
3 Rakentamis- ja alueidenkäyttölakiuudistus.....	4
4 Väylä- ja infrahankkeet	5
4.1 Valtateiden parantaminen ja aluevaraus suunnitelmat	5
4.2. Fingrid Oyj:n 400 kV:n voimajohto välillä Sipoo - Hausjärvi.....	6
5 Rakennusjärjestyksen uudistaminen	6
6 Selvityksiä ja suunnitelmia	6
6.1.Rakennuskannan selvitystyö	6
6.2 Liikenne- ja ilmastosuunnitelma.....	7
6.3 Keskustavisio.....	7
7 Yleiskaavoitus	8
7.1 Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050.....	8
7.2 Voimassa olevat osayleiskaavat.....	9
8 Asemakaavoitus.....	10
8.1 Vireillä olevat asemakaavahankkeet.....	11
8.2. Käynnistyvät asemakaavahankkeet.....	16
8.3 Lakkautettavat asemakaavahankkeet.....	16
9 Arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä	17
10 Osallistuminen kaavaprosessiin.....	18
11 Yhteystiedot	18
12 Asemakaavahankkeiden sijainnit	19
.....	20

1 Kaavoituspäällikön katsaus

Mäntsälän kunta julkaisee vuosittain kaavoituskatsauksen, jossa kerrotaan vireillä olevista ja vireille tulevista hankkeista, joista kukin etenee oman osallistamisprosessin ja päätöksenteon valmisteluajataulun mukaisesti. Kaavoituskatsauksessa kerrotaan myös kaavoitusjärjestelmästä, kaavoitukseen liittyvästä osallistumisesta ja vuorovaikutuksesta ja muista ajankohtaisista kehittämis- ja yleissuunnitelmista sekä asumiseen varattujen tonttien riittävydestä.

Uusi rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025. Rakentamislain voimaantuloon saakka rakentamista säätelee maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL). Uusi rakentamislaki tuo mukanaan merkittäviä muutoksia rakentamiseen ja rakennusalaan. Se koskee sekä uudisrakentamista että korjausrakentamista, ja se asettaa uusia vaatimuksia niin yksityisille rakentajille kuin rakennusliikkeille. Uuden rakentamislain tavoitteena on edistää rakentamisen vastuullisuutta, laatua ja kestävästä kehitystä sekä sujuvoittaa rakentamiseen liittyviä lupaprosesseja. Kunnan rakennusjärjestys tullaan uusimaan vastaamaan rakentamislain sisältöä.

Rakentamislain voimaantulon yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslaista (MRL) kumotaan rakentamisen säädökset, ja jäljellä jäävän lain nimi muuttuu alueidenkäyttölainsäädäntöä uudistetaan pääministeri Orpon hallituksen ohjelman mukaisesti. Tavoitteena on muun muassa edistää kaavoituksen sujuvuutta, hyvää elinympäristöä, kaupunkien ja kuntien kasvua, alueiden elinvoimaisuutta, yritysten kilpailukykyä sekä Suomen houkuttelevuutta investointikohteena.

Kaavoitukseen vaikuttaa myös vuonna 2022 voimaantullut uusi ilmastolaki, jossa säädetään viranomaisten velvoitteista Suomen ilmastopolitiikan suunnittelussa ja seurannassa. Ilmastolakiin on lisätty uudet päästövähennystavoitteet vuosille 2030, 2040 ja 2050. Laki on laajentunut koskemaan myös maankäyttösektoria ja lakiin on lisätty hiilinielujen vahvistamista koskeva tavoite. Lisäksi kunnan tulee laatia tai päivittää ilmastosuunnitelma vähintään kerran valtuustokaudessa. Mäntsälän kunnan omista tavoitteista on, että kuntakonserni on hiilineutraali vuoteen 2035 mennessä. Tätä edistämään kunta laatii oman ilmastosuunnitelman.

Tonttivarantoa tarvitaan tuleville vuosille lisää ja siihen varaudutaan kaavoitusohjelman hankkeiden kautta. Isoimpana kaavahankkeena vuodelle 2024 on koko kuntaan laadittava strateginen yleiskaava, jonka tavoitevuosi on 2050. Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) -sopimuksen asuntotuotantotavoitteisiin päästääksemme tarvitaan niin uusia alueiden toteutuksia kuin nykyisten alueiden täydennysrakentamista. Yritystonttien tarjonnan puolella varanto on vähäisempi etenkin isojen logistiikkatonttien kohdalla, joiden esirakentaminen ja käyttöönoton mahdollistaminen kestää useita vuosia.

Pääkaupunkiseutua ympäröivät kunnat Hyvinkää, Järvenpää, Kirkkonummi, Kerava, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Tuusula ja Vihti muodostavat ns. KUUMA-seudun, jonka yhteistyö ja toiminta nojaa seudun yhteiseen edunvalvontaan ja markkinointiin. KUUMA-seudun puheenjohtajuus kiertää vuorovuosina. Vuonna 2024 KUUMA-seudun puheenjohtajuuden jakavat Mäntsälä ja Pornainen. Mäntsälän edustajat toimivat puheenjohtajana Kuuma-seudun kaavoitus-, kilpailukyky ja elinvoima-, ilmasto-, liikenne- ja asuntoryhmissä.

Mäntsälän kunnan karttapalvelu on uudistunut ja vastaa paremmin asukkaiden ja toimijoiden tarpeisiin. Sivulle aukeaa oletuksena opaskartta, mutta palvelusta löytyy paljon muutakin tietoa ja erilaisten palveluiden sijainteja sekä ajantasaiset asemakaavat. Kartat löytyvät osoitteesta: <https://www.mantsala.fi/asuminen-ja-ymparisto/kartat-ja-paikkatiedot/>

Lisätietoa kunnan kaavoituksesta ja kaavoituskohteista on saatavilla kunnan verkkosivuilta osoitteesta: <https://www.mantsala.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/>

Maria Isotupa
Kaavoituspäällikkö

2 Maakuntakaava ja seudullinen suunnittelu

2.1 Uusimaa-kaava 2050

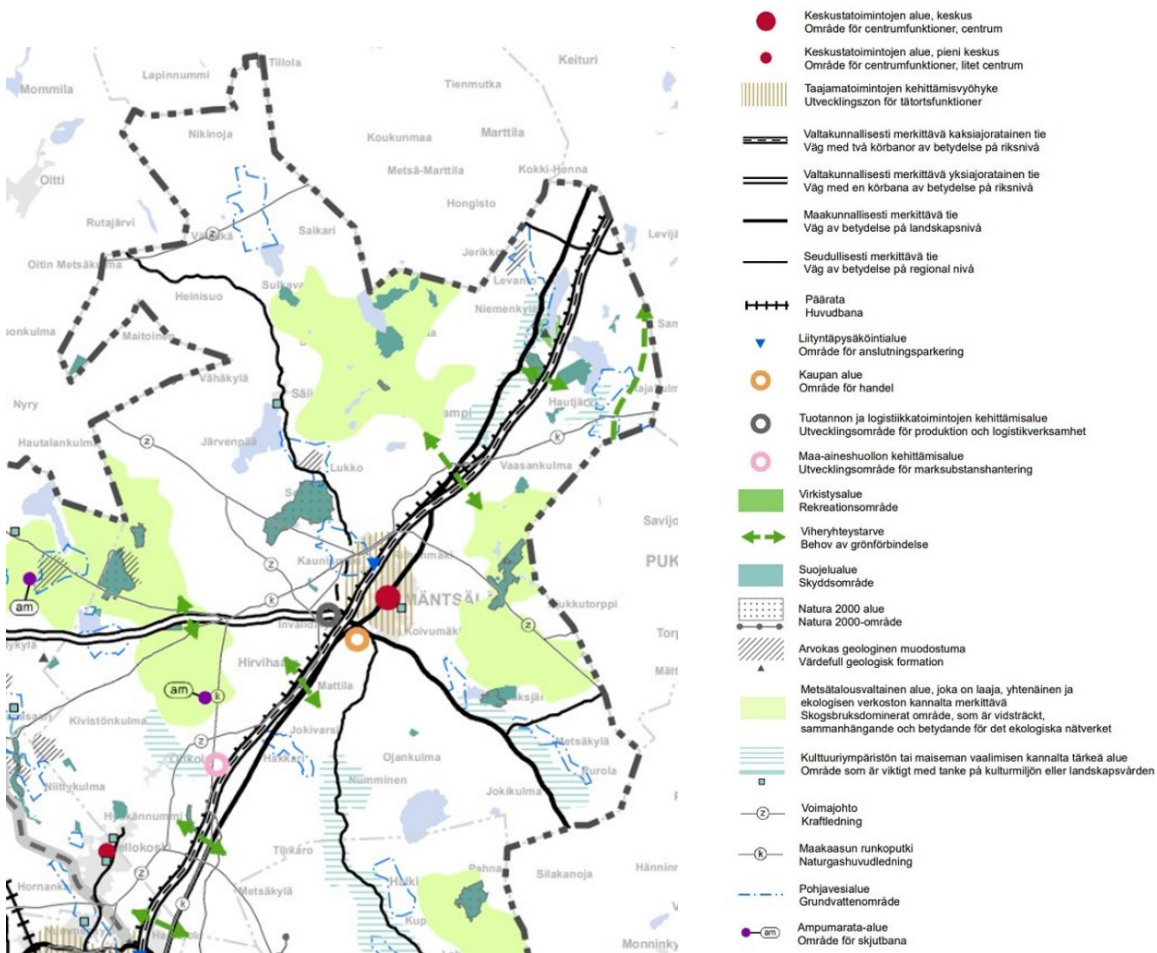
Kaavoitusjärjestelmässä on kolme tasoa: maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Maakuntakaava toimii ohjeena kuntien kaavoitukselle ja muulle alueiden käytön suunnittelulle. Uusimaa-kaava 2050 on nimi kaavakokonaisuudelle, joka sisältää Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat ja koskee myös Mäntsälää. Uusimaa-kaavan kokonaisuus sai lainvoiman 13.3.2023. Uudenmaan liitto valmistelee parhaillaan kyseisen maakuntakaavan päivytystä ja täydentämistä uusilla tarpeellisiksi katsotuilla teemoilla.

Uusimaa-kaavan aikatahtäin 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

Lisätieto: <https://uudenmaanliitto.fi/kaavoitus-ja-liikenne/maakuntakaavat/>



Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta (04/2023)

2.2 Maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) suunnitelma ja sopimukset

Helsingin seudun MAL 2023 -suunnitelma on strateginen Helsingin seudun 14 kuntaa kattava maankäytön (M), asumisen (A) ja liikenteen (L) suunnitelma. Suunnitelma ilmaisee seudun kuntien yhteisen tavoitetilan seudun kehityksestä vuoteen 2040 ja luo näkemystä vuoteen 2060 asti. MAL 2023 -suunnitelma on hyväksytty HSL:n hallituksessa ja Helsingin seudun yhteistyökouksessa sekä KUUMA-johdokunnassa syksyllä 2023.

Helsingin seutua kehitetään yhdyskuntarakenteeltaan monikeskuksisena metropolina. Merkittävin osa kasvusta ohjataan joukkoliikenteellä hyvin saavutettaville alueille erityisesti raideliikenteeseen, asemiin ja joukkoliikenteen solmukohtiin tukeutuen. Kasvun ohjaamisessa hyödynnetään maankäytön ensisijaista kehittämisvyöhykettä. Seudun erilaiset alueet tarjoavat asukkaiden vaihtelevia mieltymyksiä ja tarpeita vastaavia laadukkaita ja monipuolisia asumisen vaihtoehtoja. Keskukset ovat yhdyskuntarakenteen tiivistämisen painopistealueita ja joukkoliikenteen solmukohtia ja keskusten ulkopuolella ympäristö on luonnonläheinen ja rakenne väljempi.

MAL 2023 -suunnitelma toimii kuntien puolelta lähtökohtana valtion ja kuntien väliselle MAL-sopimukselle, jossa sovitaan lähivuosien tärkeimmistä maankäytön, asumisen ja liikenteen toimenpiteistä Helsingin seudulla. Visiona on, että Helsingin seutu on vuonna 2040 Euroopan kestävimmin kasvava ja ihmisläheisin metropolialue. Seutu saavuttaa vision mukaisen tulevaisuuden vuoteen 2040 mennessä vastaamalla suunnitelmalle asetettuihin kolmeen päätavoitteeseen: hiilineutraaliin, hyvinvoivaan ja menestyvään Helsingin seutuun.

Maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) sopimukset ovat sopimuksia, jotka valtio solmii Suomen suurimpien kaupunkiseutujen kanssa tukemaan kaupunkiseutujen kestävästä kasvusta ja kehityksestä. Niissä määritellään tavoitteet ja konkreettiset toimenpiteet lähivuosien asuntotuotannolle sekä kestävästä yhdyskuntarakenteesta ja liikennejärjestelmän kehittämiselle. Maankäyttöä, asumista ja liikennettä kannattaa kehittää yhdessä. Sopimuksista on tullut tehokas väline kaupunkiseutujen pitkäjänteisen kehittämiseen, ja ne ovat vakiintuneet osaksi kuntien ja valtion välistä yhteistyötä. Menettely vahvistaa myös seutujen sisäistä yhteistyötä.

MAL-sopimuskausi on 12 vuotta, jotta se voi vastata aikaa vieviin asuntotuotannon ja liikenteen hankkeisiin. Sopimuksia päivitetään kuitenkin neljän vuoden välein, jolloin sovitaan seuraavan nelivuotiskauden toimenpiteistä. Tähän jaksoon kukin hallitus vuorollaan sitoutuu rahoittajana. Vuonna 2024 sopimukset on tarkoitus päivittää vuosille 2024–2035 ja toimenpiteet vuosille 2024–2027. Neuvottelut seuraavan nelivuotiskauden toimenpiteistä pyritään saamaan valmiiksi kesään 2024 mennessä.

Voit tutustua MAL-suunnitelmiin tarkemmin: <https://www.hsl.fi/hsl/mal> ja MAL-sopimukseen: <https://ym.fi/maankayton-asumisen-ja-liikenteen-sopimukset>

3 Rakentamis- ja alueidenkäyttölakiuudistus

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) on ollut voimassa vuosikymmenen vaihteesta lähtien. Sinä aikana rakentamisen toimintaympäristö on muuttunut voimakkaasti, ja uusi rakentamislaki hyväksyttiin vuonna 2023 ja se astuu voimaan vuoden 2025 alussa. Rakentamislainsäädäntöön rakennusten ja rakennuskohteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja käytöstä. Rakentamislain voimaantuloon saakka rakentamista säätelee maankäyttö- ja rakennuslaki.

Koska nykyiseen hallitusohjelmaan sisältyy muutoksia vuonna 2023 säädettyyn rakentamislakiin, on rakentamislainsäädäntästä tehty ns. korjaussarja. Tarkoituksena on saada muutokset voimaan

samaan aikaan rakentamislain kanssa. Niiden mukaisesti lakia korjataan siten, että hallinnollinen taakka ja byrokratia kevenevät, valitusoikeus selkeytyy ja päävastuullisen toteuttajan vastuu täsmentyy. Lisäksi lakiin määritellään rakennuslupien käsittelyaikatakuu.

Maankäyttö- ja rakennuslain nimi muuttuu alueidenkäyttölainsiksi ja alueidenkäyttölain uudistus on valmisteilla. Alueidenkäyttölainsäädännössä säädetään alueiden suunnittelusta sekä alueiden rakentamisesta ja käytöstä. Alueidenkäyttölain osalta tavoitteena on antaa hallituksen esitys eduskunnalle keväätistuntokaudella 2025.

Lisätietoa ympäristöministeriön sivuilta:

[Rakentamislaki - Ympäristöministeriö](#)

[Alueidenkäytön lainsäädännön uudistus - Ympäristöministeriö](#)



4 Väylä- ja infrahankkeet

4.1 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.

Aluevaraussuunnitelma valtatie 25 parantamiseksi Hyvinkään ja Mäntsälän alueilla valmistui keväällä 2022. Sen lähtökohdaksi on ollut riittävien tilavarausten määrittäminen ja turvaaminen pitkän tähtäimen kaavoituksen edetessä. Aluevaraussuunnitelma sisällytetään Mäntsälän kunnan kaavoitusprosesseihin.

Lisätietoa Vt 25 aluevaraussuunnitelmasta: <https://vayla.fi/vt-25-hanko-mantsala>

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) kehittämisselvitys valtatie 55 osalta Mäntsälän ja Porvoon välille valmistui keväällä 2023. Kehittämisselvitykseen on esitetty Mäntsälä-Porvoo-välisellä tieosuudella yhteensä 105 toimenpidettä tai kokonaisuutta kantatie 55 havaittujen puutteiden parantamiseksi. Mäntsälän alueella on tunnistettu muun

muassa kestävän liikkumisen edistämisen toimenpidetarpeita sekä kantatien suuntaisen rinnakkaistien järjestely- ja raskaan liikenteen palvelualue tarve.

Kantatien 55 kehittämisselvityksen raportti löytyy Mäntsälän kunnan internetsivulta osoitteesta: https://www.mantsala.fi/uploads/sites/2/2023/09/kt55_kehittamisselvitys_sweco_2023.pdf

4.2. Fingrid Oyj:n 400 kV:n voimajohto välillä Sipoo - Hausjärvi

Kantaverkkoyhtiö Fingrid Oyj suunnittelee uutta 400 kilovoltin (kV) voimajohtoyhteyttä Hausjärven Hausjärven Puujaalta Kalliomäen ja Soinilan kautta Porvoon Anttilan sähköasemalle. Tarkasteltaville voimajohtoreiteille sijoittuvat kaupungit ja kunnat ovat Hausjärvi, Mäntsälä, Hyvinkää, Pornainen, Porvoo ja Sipoo. Rakennettavan voimajohtoyhteyden kokonaispituus on noin 58–66 kilometriä riippuen toteutuvasta voimajohtoreittivaihtoehdosta. Hanketta koskeva ympäristövaikutusten arviointimenettely (YVA) on käynnissä. YVA-yhteysviranomaisena toimii Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY). Fingrid tekee päätöksen hankkeen jatkosuunnittelusta ja rakentamisesta YVA-menettelyn jälkeen. Alustavan aikataulun mukaan voimajohtorakentamisen edellyttämät maastotutkimukset ja yleissuunnittelu tehdään vuosina 2025–2027. Voimajohtoyhteyden rakentamisen arvioidaan tapahtuvan vuosina 2028–2030.

Linkki hankkeen sivuille: <https://www.ymparisto.fi/fi/osallistu-ja-vaikuta/ymparistovaikutusten-arviointi/fingrid-oyjn-400-kvn-voimajohto-valilla-sipoo-hausjarvi>

5 Rakennusjärjestyksen uudistaminen

Mäntsälän kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty (kunnanvaltuusto 04.02.2019 / 12 §) ja se on tullut voimaan 12.3.2019. Rakennusjärjestys uudistetaan vuoden 2024 aikana ja se tulee voimaan 1.1.2025. Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Linkki: <https://www.mantsala.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/rakennusvalvonta/rakennusjarjestys/>

6 Selvityksiä ja suunnitelmia

6.1. Rakennuskannan selvitystyö

Mäntsälän kunnassa on käynnissä rakennuskannan selvitystyö, jonka tavoitteena on päivittää Mäntsälän kunnan rakennusrekisteri ajan tasalle ja välittää sen tiedot eri viranomaisten järjestelmiin. Hanke on aloitettu, koska kunnan rakennusrekisteristä on puuttunut kokonaisia rakennuksia ja toisaalta olemassa olevien rakennuksien tiedoissa on ollut merkittäviä virheitä. Kiinteistön omistajien kannalta rakennuskannan selvitystyön vaikutukset näkyvät esimerkiksi kiinteistöveron maksamisessa.

Hankkeen aikana tietoja tarkistetaan rakennuslupa-asiakirjoista, kiinteistönomistajilta saatujen vastausten ja maastomittausten avulla. Lisätietoa rakennuskannan selvitystyössä osoitteessa: www.mantsala.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/rakennuskannan-selvitystyo

6.2 Liikenne- ja ilmastosuunnitelma

Mäntsälän kunta on liittynyt hiilineutraalien kuntien verkostoon (HINKU) vuonna 2022. Kunnan tavoitteeksi on asetettu hiilidioksidipäästöjen vähentäminen vuoteen 2030 mennessä 80 %:iin vuoden 2007 tuloksista jokaista asukasta kohden. Lisäksi Mäntsälän kunnan omista tavoitteista on, että kuntakonserni on hiilineutraali vuoteen 2035 mennessä, jota edistämään kunta laatii oman ilmastosuunnitelman.

Kunta on aloittanut vuonna 2023 liikenne- ja ilmastosuunnitelman laadinnan, johon kirjataan toimenpiteet ilmastotavoitteisiin pääsemiseksi. Työtä ohjaa poikkihallinnollinen ohjausryhmä puheenjohtajanaan kunnanjohtaja. Lisäksi työhön pyritään saamaan mukaan laajasti eri sidosryhmien näkökulmat.

Suunnitelman osana kunta on järjestänyt muun muassa liikenne- ja ilmastotyöpajan kartoittaakseen niitä toimia, joita eri sidosryhmät katsovat tarpeellisiksi ilmastotoimenpiteiksi kirjattavan. Lisäksi keväällä 2024 on aloitettu Mäntsälän kunnan liikennepalveluselvityksen päivitys, jonka avulla on tarkoitus tarkastella Mäntsälän alueen liikennepalveluiden nykytilaa ja joukkoliikennepotentiaalia kunnan järjestämänä palveluna. Kestävä ja turvallinen Mäntsälä 2035-liikenne- ja ilmastosuunnitelma etenee päätöksentekoprosessiin syksyn 2024 aikana.



6.3 Keskustavisiio

Mäntsälän keskustan tulevaisuuden potentiaalia ja kehittämisen reunaehdoja määrittämään teetetään kevään 2024 aikana Mäntsälän keskustavisiio. Sen avulla luodaan tulevaisuuskuva Mäntsälän keskustasta. Visiossa tuodaan näkyväksi keskustan kehittämisen lyhyen ja pitkän aikavälin tavoitteet sekä muutoksen suunta, reunaehdot, keinovalikoima ja strategiat. Työ toimii keskustan kehittämisen ohjenuorana ja strategisen yleiskaavan perusselvityksenä.

7 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 maakunta-kaava otettava huomioon, ja yleiskaava ohjaa edelleen asemakaavoitusta.

7.1 Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050

Yleiskaavan laatiminen koko kuntaan on tärkeää alati muuttuvassa toimintaympäristössä. Siinä määritellään suuret linjat Mäntsälän kehittymiselle asumisen, virkistyksen ja elinkeinojen näkökulmasta. Samalla visioidaan laadulliset ja vaihteelliset tavoitteet sille, minkälaisessa kunnassa tulevaisuuden mäntsäläläiset asuvat, liikkuvat, yrittävät, työskentelevät ja viettävät vapaa-aikaansa.

Yleiskaavatyö aloitettiin vuonna 2018. Yleiskaavaluonnos (luonnos 1) oli nähtävillä vuonna 2021, ja siitä saatiin runsaasti lausuntoja ja mielipiteitä. 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.

Mäntsälän strategisen yleiskaavan 2050 tavoitteet ja niitä tukevat toimenpiteet on päivitetty kuntakehityslautakunnan 15.02.2023 § 15 päätöksellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) päivitettiin vastaamaan strategista yleiskaavaa joulukuussa 2023. Yleiskaava on luonnos 2 vaiheessa. Strategista yleiskaavaluonnosta laaditaan uusien linjausten ja tavoitteiden mukaisesti. Yleiskaavatasoisia selvityksiä on teetetty työn aikana, ja työn tueksi tarvittavia selvityksiä on vielä tekeillä tai teetetään (mm. luontotietojen täydennykset, liikenteelliset lisäselvitykset). Kaavaluonnos 2 asetetaan nähtäville loppuvuonna 2024.

Strateginen yleiskaava ohjaa tulevien osayleiskaavojen ja asemakaavojen laadintaa.

Linkki yleiskaavoituksen sivuille:

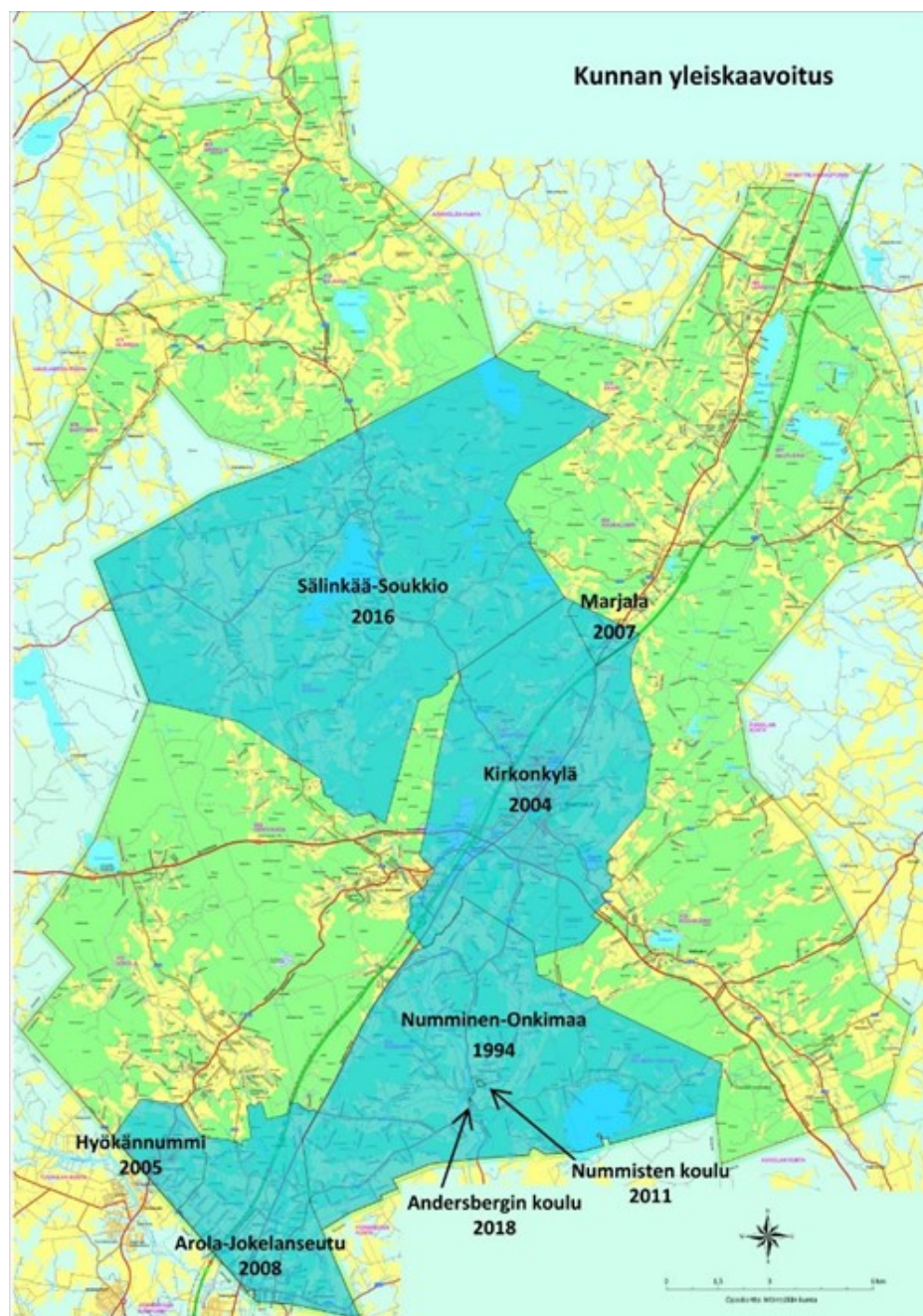
<https://www.mantsala.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/yleiskaavat/>



7.2 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



Voimassa olevat Mäntsälän osayleiskaavat

8 Asemakaavoitus

Asemakaava on yksityiskohtaisia rakentamista ja muuta maankäyttöä säätelevä suunnitelma. Asemakaavassa määritellään alueen tuleva käyttö: mitä säilytetään, mitä saa rakentaa, mihin käyttötarkoitukseen ja millä tavalla. Asemakaava voi koskea kokonaista asuntoaluetta asuin-, työ- ja virkistysalueineen tai vain yhtä tonttia.

Ensisijaisesti kunta laatii ensimmäisen asemakaavan omistamalleen maalle. Ranta-alueiden rakentamista voidaan ohjata ranta-asetelmalla, jonka laatii maanomistaja. 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. Maankäytösopimuksessa sovitaan kaavoituksen yhteydessä syntyvien etujen, oikeuksien ja velvollisuuksien jakamisesta ja kustannuksista. Maankäytösopimukset laaditaan kaavamuutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

Mäntsälän ajankohtaisten asemakaavahankkeiden sijainnit on esitetty kaavoituskatsauksen viimeisen sivun liitekartassa "Asemakaavahankkeiden sijainnit".

Asemakaavahankkeet kunnan sivuilla: <https://www.mantsala.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/asetelmakat/>



8.1 Vireillä olevat asemakaavahankkeet

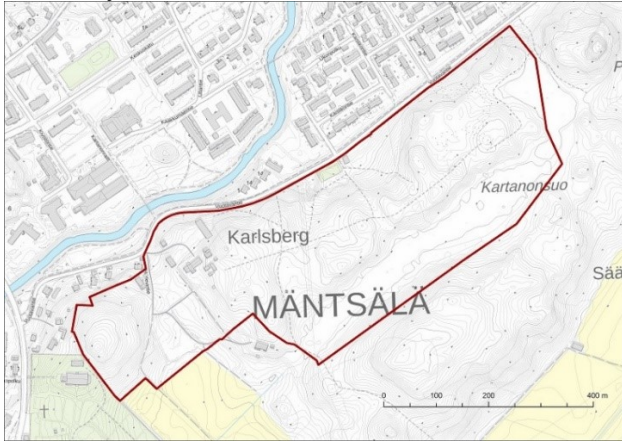
Karlsbergin asemakaavamuutos 279

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa Mäntsälän kartanon rakennuksille ja pihapiirille suojelumääräykset, huomioida arvokkaat luontokohteet ja taajamametsän erityisyys, siirtää asemakaavan mukainen rakentamismahdollisuus toisaalle sekä osoittaa aluevaraukset luonnon kokemiseen.

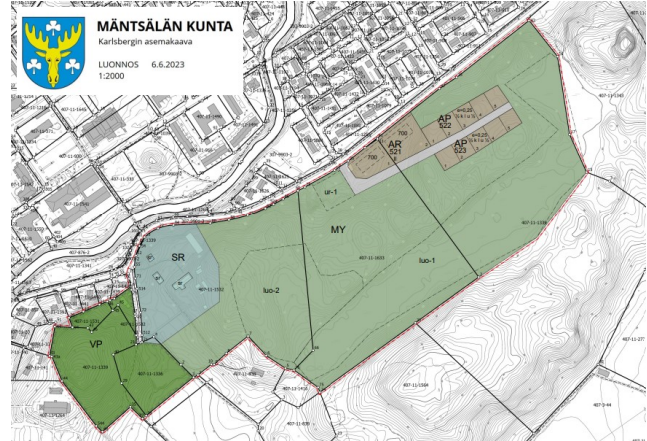
Kaavaluonnos oli nähtävillä 21.6.-15.8.2023. Kaavaehdotus tulee nähtäville 2024.

Käsittely- ja päätöshistoria: Kuntakehityslautakunta 14.6.2023/48 §

Kaavarajaus:



Nähtävillä ollut luonnos:



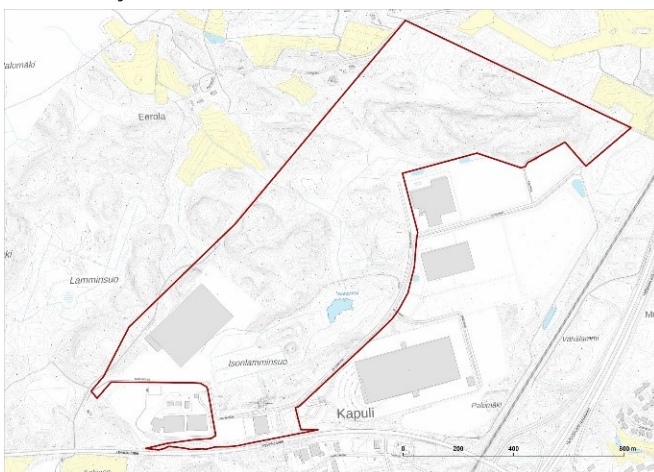
Kapuli 5 asemakaava ja asemakaavamuutos 273

Nykyistä Kapulin yritysalueen laajentamista teollisuus-, varasto- ja logistiikkatoimintoja varten selvitetään Isolammintien länsipuolelle sekä kaavoitetaan valtatie 25 Kapulin eritasoliittymän vaatimat tilavaraukset.

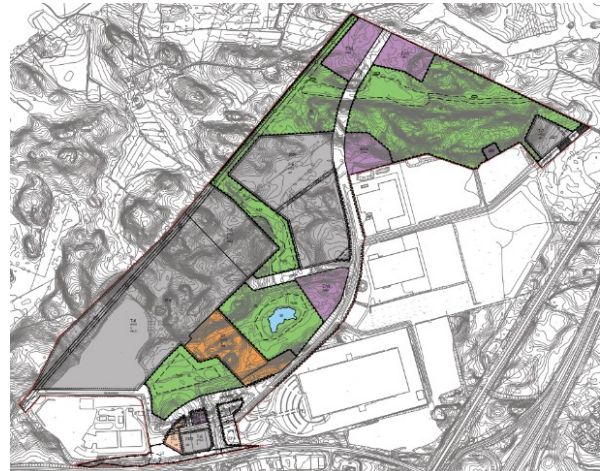
Kaavaehdotus oli nähtävillä 28.6.-15.8.2023

Käsittely- ja päätöshistoria: Kunnanhallitus 19.6.2023/145 §

Kaavarajaus:



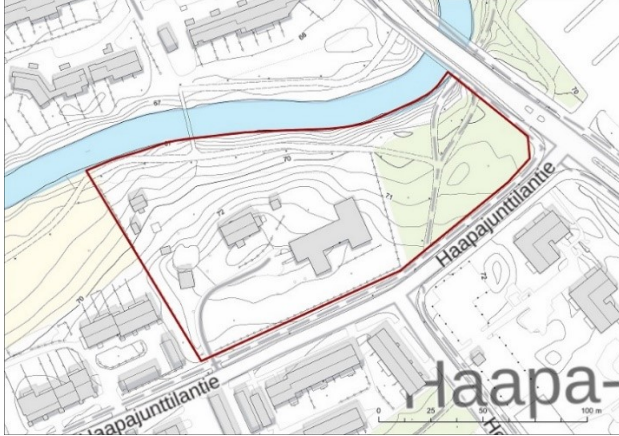
Nähtävillä ollut ehdotus:



Haaparannan asemakaavamuutos 284

Asemakaavamuutoksessa tutkitaan kerros-, rivi- tai townhouse-tyyppisten talojen rakentamista alueelle. Kaavatyön yhteydessä laaditaan maankäyttösopimukset. Kaavaehdotus oli nähtävillä 17.5.-19.6.2023
Käsittely- ja päätöshistoria: Kuntakehityslautakunta 8.5.2023 /109 §

Kaavarajaus:



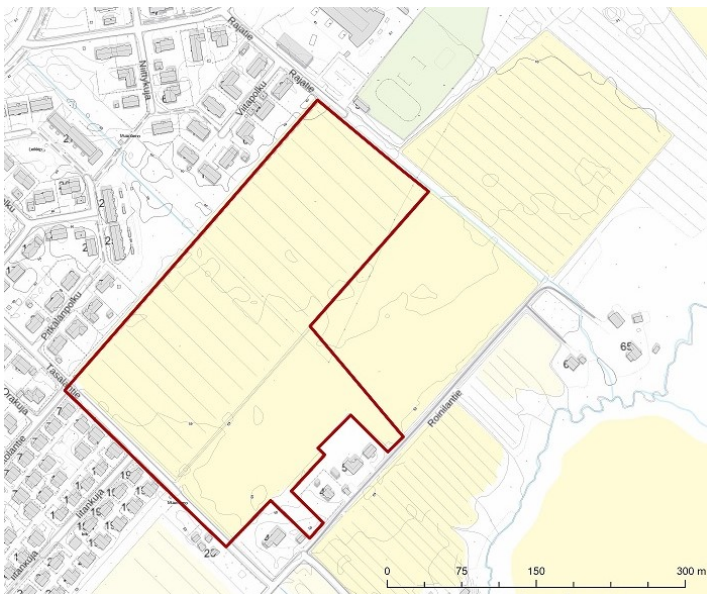
Nähtävillä ollut ehdotus:



Tasalan asemakaava ja asemakaavamuutos 262

Tasalan tien ja Hyökännummen koulun välinen alue kaavoitetaan asumiseen. Kaavaluonnos oli nähtävillä 4.10.-6.11.2023. Kaavaehdotus tulee nähtäville 2024.
Käsittely- ja päätöshistoria: Kuntakehityslautakunta 20.9.2023/76 §

Kaavarajaus:



Kaavaehdotus:



Kaunismäen kortteli 1200 234

Asemakaavamuutoksella tutkitaan rakentamattomien tonttien osalta mahdollisuutta tehokkaampaan rakentamiseen aseman läheisyydessä. Lisäksi 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

Käsittely- ja päätöshistoria: Kunnanhallitus 16.1.2023/3 §

Tarkastelualue:



Veturin yritysalue asemakaavan muutos 202

Asemakaavamuutoksella tutkitaan Veturin alueen tontti- ja kiinteistöjaotusta, lähivirkistysalueiden käytettävyyttä ja kulkuyhteyksiä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 21.4.-23.5.2022

Käsittely- ja päätöshistoria: Kuntakehityslautakunta 13.4.2022/52 §

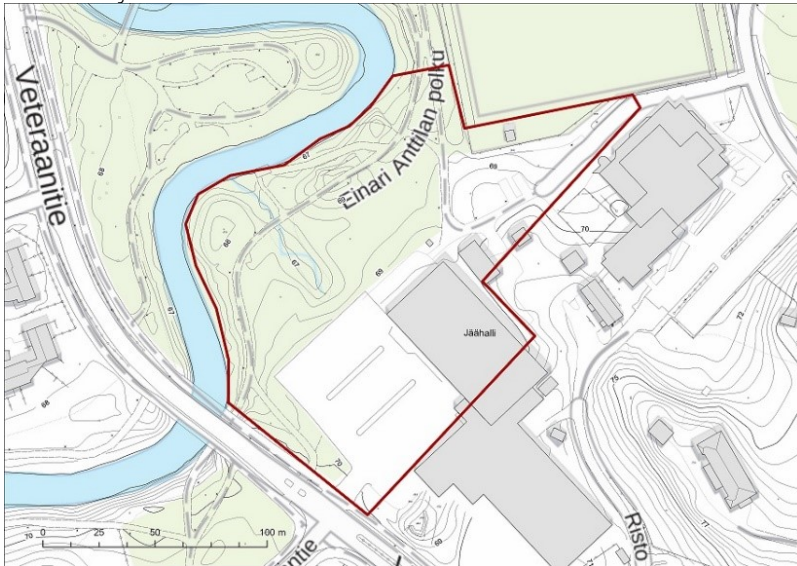
Kaavarajaus:



Vesiliikuntakeskuksen asemakaavamuutos 207

Asemakaavamuutoksessa tutkitaan vesiliikuntakeskuksen toiminnan tarpeet ja sijaintipaikka. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 25.5.-27.6.2022
Käsittely- ja päätöshistoria: Kuntakehityslautakunta 18.5.2022/67 §

Kaavarajaus:

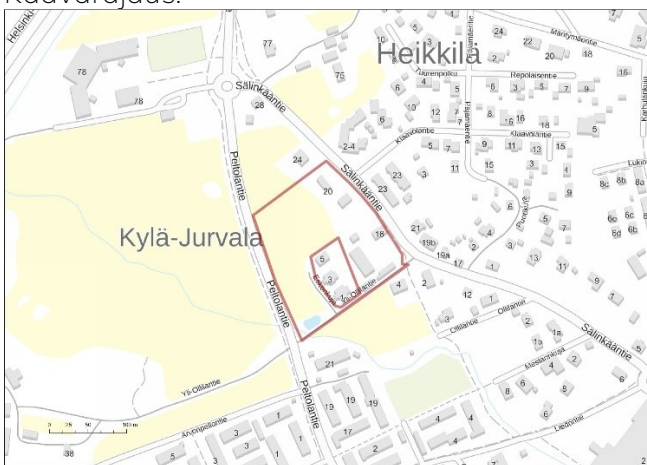


Eskonkujan asemakaavamuutos 271

Kaavamuutoksella tutkitaan mahdollisuutta tiiviimpään rakentamiseen, kulkuyhteyksiä ja olemassa olevan talouskeskuksenpihiin suojelua. Kaavatyön yhteydessä laaditaan maankäyttösopimukset.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 28.6.-15.8.2023
Käsittely- ja päätöshistoria: Kunnanhallitus 19.6.2023/147 §

Kaavarajaus:



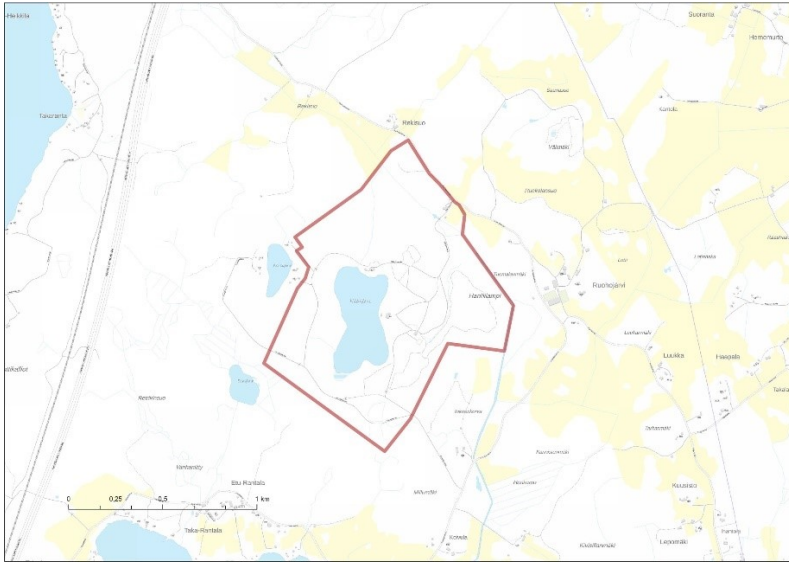
Mäkijärven ranta-asemakaava 300

Kaavan laadinta perustuu maanomistajan ja kunnan väliseen sopimukseen ranta-asemakaavan laatimiseksi. Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle riittävät aluevaraukset korkeatasoisen matkailutoiminnan kehittämiseen ja totuttamiseen.

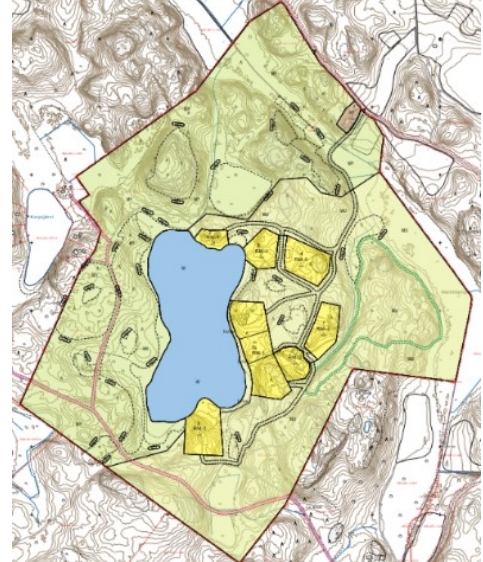
Kaavaluonnos oli nähtävillä 27.3. – 26.4.2024

Käsittely- ja päätöshistoria: Kuntakehityslautakunta 13.3.2024/29 §

Kaavarajaus:



Nähtävillä ollut luonnos:



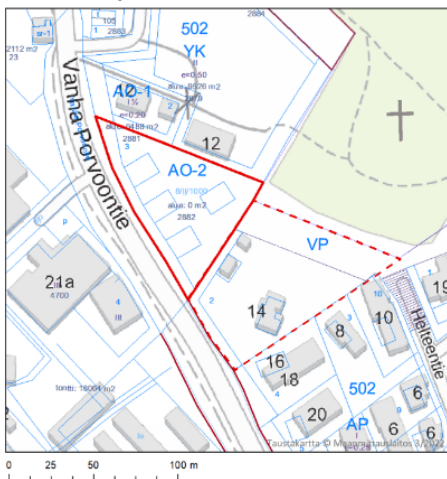
Aspelundin asemakaavamuutos korttelin 502 osa 257

Alue sijaitsee Mäntsälän kirkon eteläpuolella hautausmaan vieressä. Se kuuluu valtakunnalliseen merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön "Mäntsälän kirkonmäki" (RKY). Voimassa olevassa asemakaavassa alue on nyt merkitty erillispientalojen korttelialueeksi. Asemakaavamuutoksella tutkitaan mahdollisuutta tiiviimpään täydennysrakentamiseen asuinpien- tai rivitaloin. Kaavatyön yhteydessä laaditaan maankäytösopimukset.

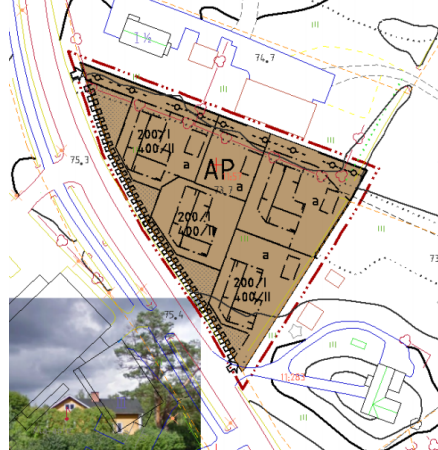
Kaavaehdotus oli nähtävillä 16.3. – 15.4.2016

Käsittely- ja päätöshistoria: Kuntakehityslautakunta 9.3.2016/38 §

Kaavarajaus:



Nähtävillä ollut ehdotus:



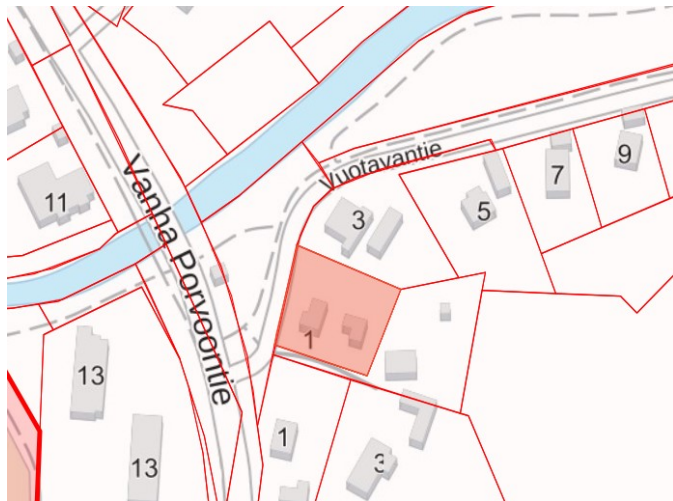
Vuotavantie 1 asemakaavamuutos 219

Kaavan laadinta perustuu maanomistajan ja kunnan väliseen sopimukseen asemakaavamuutoksen laatimiseksi. Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia korttelin 500 tontin 4 pääkäyttötarkoituksen muuttamista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tulee nähtäville 2024

Käsittely- ja päätöshistoria: Kuntakehityslautakunta 17.4.2024/40 § kaavatyön käynnistäminen

Tarkastelualue:



8.2. Käynnistyvät asemakaavahankkeet (kartalla kohteet A – D)

A Poikkien yritysalueen laajennus asemakaavalla

Poikkien yritysalueen laajentaminen länteen suurten yritystonttien tarjonnan lisäämiseksi. Yritysalueen laajentaminen vaatii yleiskaavallisen tarkastelun. Yritysalueen nimi tarkentuu suunnittelun myötä.

B Lempivaaran asemakaavamuutos

Lempivaaran alueen luoteisosan uudelleenkaavoittaminen asumiseen melunsuojaus turvaten.

C Vuolteenpellon asemakaavamuutos

Vuolteenpellon alueen tarkastelu ja uudelleenkaavoittaminen melunsuojaus turvaten.

D Kirvuntie/musiikkiopisto asemakaavamuutos

Kirvuntien jatkaminen Vanhalle Porvoontielle. Samalla tutkitaan mm. urheilupuiston alueen toimintoja sekä nykyisen musiikkiopistorakennuksen käyttötarkoituksen muutosta.

8.3 Lakkautettavat asemakaavahankkeet

Karhulanmäki asemakaavan muutos 227b
Kotokartano asemakaavan muutos 232

kuntakehityslautakunta 17.4.2024/42 §
kuntakehityslautakunta 17.4.2024/41 §

9 Arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä

Helsingin seudun 14 kunnan maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteistyönä on vuonna 2023 hyväksytty uusi maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelma (MAL 2023). Siihen liittyvä MAL-sopimus on neuvoteltavana.

Mäntsälän asuntotuotantotavoite vuosille 2023–2026 on 210 asuntoa vuodessa. Näistä 20 % eli 42 kpl on asuntotuotantotavoite kohtuuhintaisen asumisen osuudelle (mm. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus eli ARA:n tukemat vuokra-asunnot).

Vuonna 2023 valmistui 74 asuntoa ja aloitettiin 29 asunnon rakentaminen. Vuoden 2024 alussa kunnalla oli omakotitalotontteja vapaana 34 kpl ja yhtiömuotoiseen rakentamiseen yli 20 tonttia. Kunnassa on käytetty vuodesta 2005 lähtien korotettua (+3 %) kiinteistöveroä omakoti- ja rivitalotonteille, jotka olisivat välittömästi liitettävissä kunnallistekniikkaan. 1.1.2024 tällaisia yksityisten omistamia tontteja oli 180 kpl.

MAL-aiesopimuksen seurantatietojen mukaan Mäntsälän keskustan ja Hyökännummen asemakaava-alueilla oli rakentamatonta asemakaavavarantoa 31.12.2023 seuraavasti: kerrostaloille noin 54 000 k-m² ja pientaloille noin 140 000 k-m². Asemakaavavarantoa voidaan pitää riittävänä suhteessa asuntotuotantotavoitteisiin.

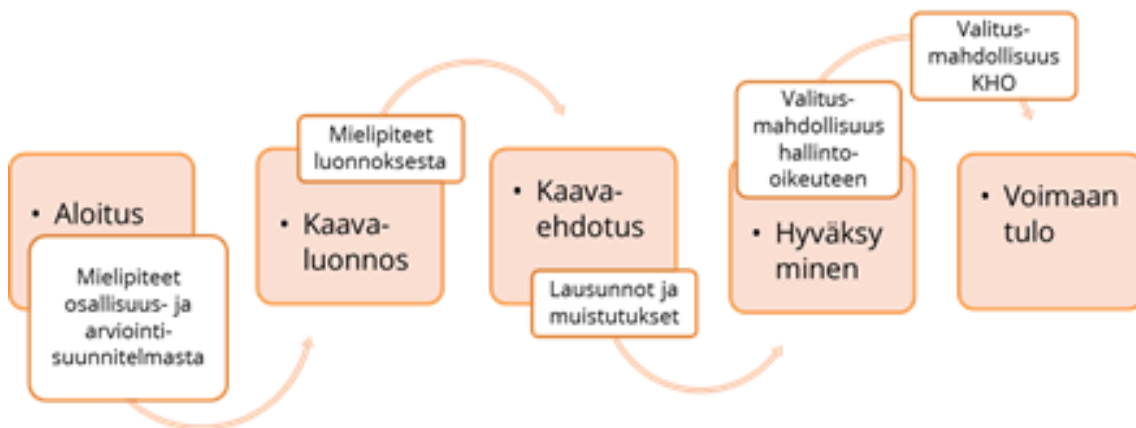


10 Osallistuminen kaavaprosessiin

Kaavan tai kaavamuutoksen vireille tulosta, mahdollisesta rakennuskiellosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), kaavaluonnoksen ja kaavaehdotuksen nähtävillä olosta, kaavan hyväksymisestä sekä voimaan tulosta tiedotetaan osallisille ja kuntalaisille paikallislehdessä sekä kunnan verkkosivuilla. Kaavaa valmisteltaessa käytetään kaavahankkeesta riippuen erilaisia osallistumismuotoja (asukastilaisuudet, kyselyt, työpajat yms.), joista niin ikään tiedotetaan asianmukaisesti.

Kaavoitusprosessi lähtee liikkeelle osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), jossa kerrotaan kaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet. Suunnitelmassa selvitetään myös, miten kaavan vaikutuksia on tarkoitus tutkia sekä kuinka ja missä vaiheessa kaavoitukseen voi osallistua ja vaikuttaa.

Osalliset ja kuntalaiset voivat ilmaista mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta nähtävilläolajana ja jättää muistutuksensa kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä. Osallisilla tarkoitetaan maanomistajia ja niitä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisia ja yhteisöjä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kaavoituksen etenemistä voi seurata myös kunnan verkkosivuilta.



11 Yhteystiedot

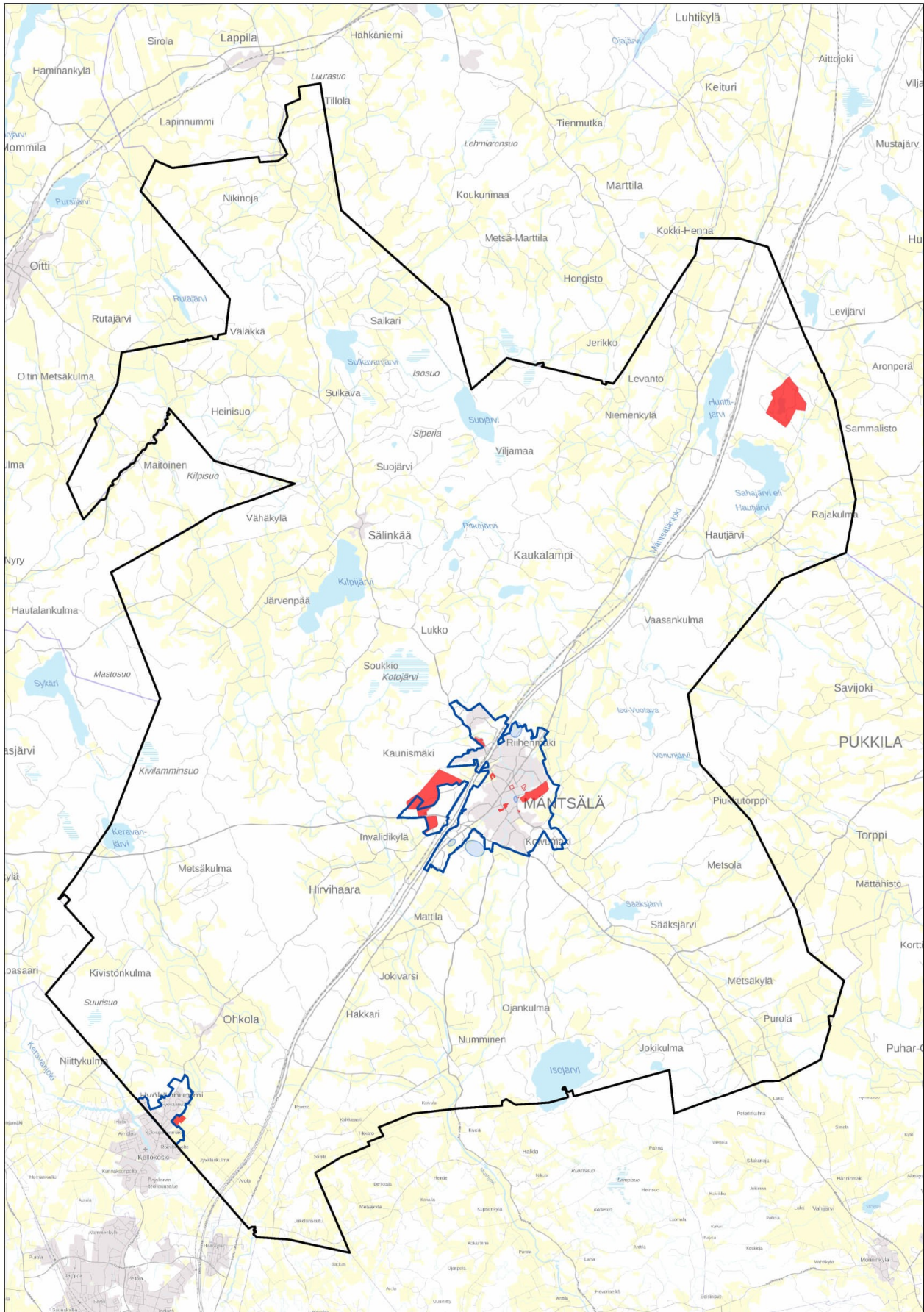
Mäntsälän kunta, kuntakehityspalvelut
Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä
www.mantsala.fi

etunimi.sukunimi@mantsala.fi

Maria Isotupa kaavoituspäällikkö p. 040 3145 437
Vesa Gummerus kuntakehitysjohtaja p. 040 3145 467

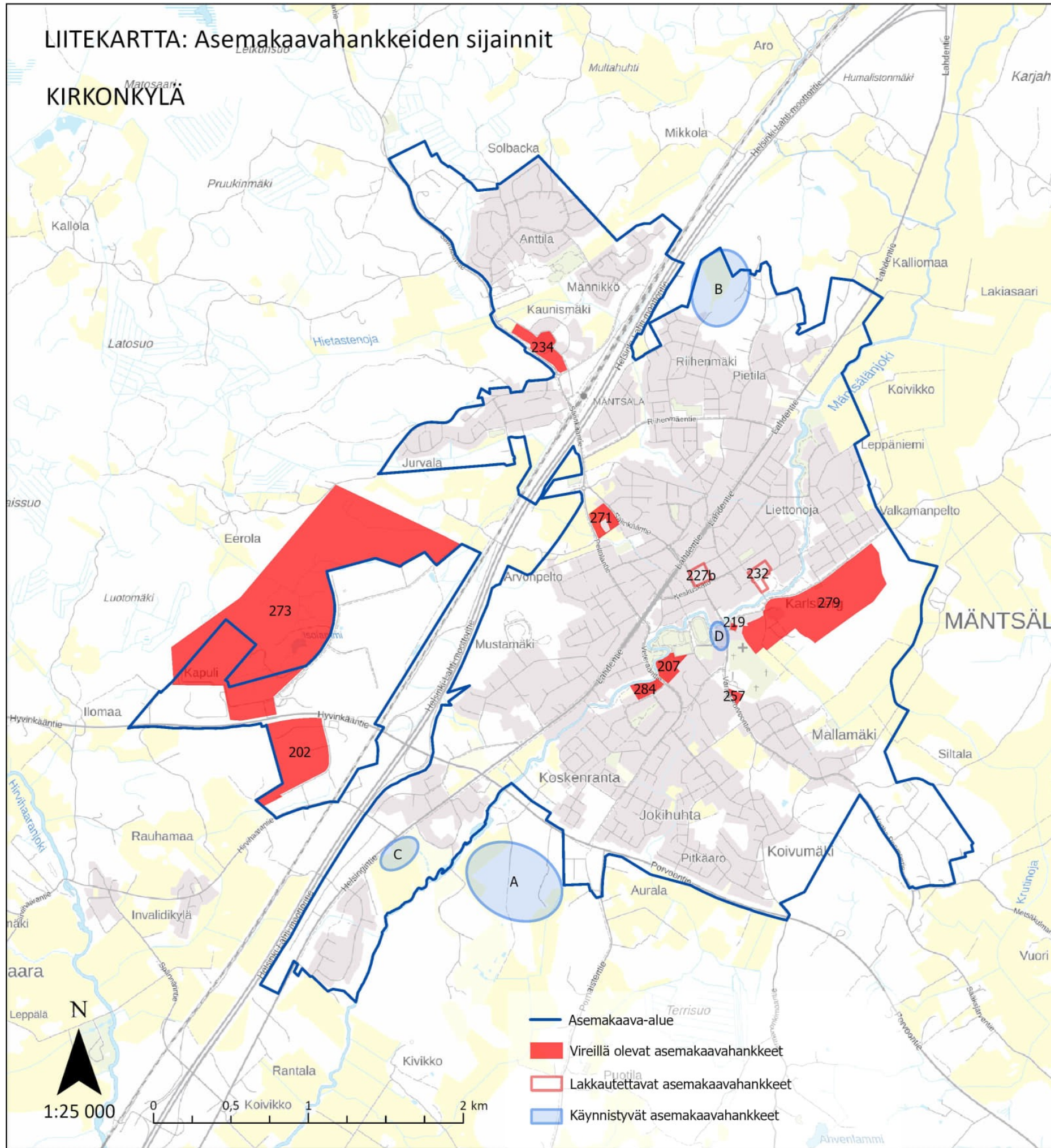
Mari Niinistö kaavainsinööri p. 040 3145 968
Jouni Korhonen arkkitehti p. 040 3146 005
Outi Kampman kaavasuunnittelija p. 040 3145 457
Juuso Muttilainen kaavasuunnittelija p. 040 3145 451
Elina Lämsä liikenne- ja ilmastoasiantuntija p. 040 3146 030
Laura Lamberg suunnitteluavustaja p. 040 3145 455

12 Asemakaavahankkeiden sijainnit

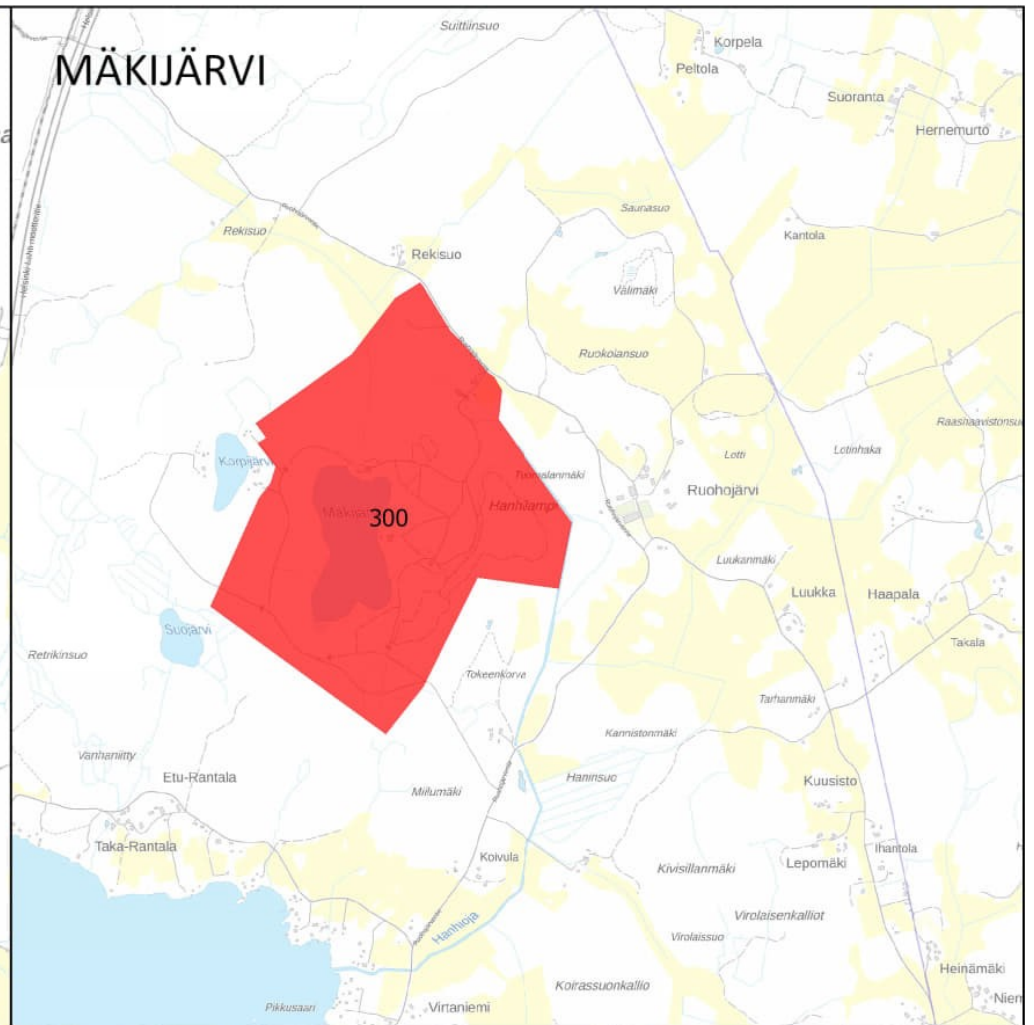


LIITEKARTTA: Asemakaavahankkeiden sijainnit

KIRKONKYLÄ



MÄKIJÄRVI



HYÖKÄNNUMMI

