

**Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnos / Nähtäville asettaminen**

Kuntakehityslautakunta 06.11.2024 § 123

980/10.02.02/2023

**Aiemmat käsittelyvaiheet**

2018: Mäntsälän yleiskaavan 2050 laatiminen käynnistettiin keväällä 2018 (KH 5.3.2018 §56). Samalla asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtäville. OAS oli nähtävillä 28.3.-21.6.2018 välisen ajan. OAS:ia on päivitetty yleiskaavatyön edetessä 16.10.2019 KKLTK §105 sekä 14.12.2023 KKLTK §106.

2020: Mäntsälän yleiskaava 2050:n kehityskuvat asetettiin nähtäville 16.9.2020 § 70. Kehityskuvista saatiin 23 lausuntoa ja 29 mielipidettä.

2021: KKLTK päätti 27.1.2021/ § 6 siirtymisen kehityskuvavaiheesta yleiskaavaluonnoksen laatimiseen "Kultainen keskitie" -vaihtoehdon pohjalta. Kuntakehityslautakunta asetti 16.6.2021 § 86 Mäntsälän yleiskaavan 2050 luonnoksen nähtäville 7.7.-1.10.2021 väliseksi ajaksi ja päätti jatkaa 8.9.2021 § 100 kokouksessaan yleiskaavaluonnoksen nähtävilläoloa 15.12.2021 asti. Luonnoksesta saatiin 21 lausuntoa ja 82 mielipidettä.

2022: Kunnanhallitus päätti (21.11.2022 § 236), että Mäntsälän yleiskaavaa 2050 jatketaan strategisena. Näin ollen yleiskaavatyön tekemistä jatkettiin nimellä Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050.

2023: Kuntakehityslautakunta päätti (15.2.2023 § 15) yleiskaavan tavoitteista ja niitä tukevista toimenpiteistä.

**Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnos**

Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana oikeusvaikutteisena yleiskaavana koko kunnan alueelle. Mäntsälän maankäyttöä tarkastellaan strategisen yleiskaavan myötä kokonaisuutena. Siinä näkyvät Mäntsälän kunnan maankäytön suuret linjat ja tavoitteet sekä erilaisten toimintojen yhteensovittaminen ja yleispiirteiset aluevaraukset, jotka edelleen ohjaavat asemakaavoitusta ja tarvittaessa osayleiskaavoitusta. Kaavan laatimisprosessi noudattaa maankäyttö- ja rakennuslaissa määriteltyä yleiskaavan laatimisprosessia.

Mäntsälän strateginen yleiskaava tulee kumoamaan voimaantullessaan Mäntsälässä nykyisin voimassaolevat kahdeksan osayleiskaavaa.

Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnosvaiheessa on viety päätökseen aiemmin aloitetut ja yleiskaavatyötä varten tilatut selvitykset. Näistä kaksi selvitystä eli pien- ja pohjavesiselvitykset ovat viimeistelemättä ja valmistuvat yleiskaavaehdotusvaiheeseen.

Strategisen yleiskaavaluonnoksen valmistelua on tehty vuorovaikutuksessa kuntakehityslautakunnan kanssa. Mäntsälän kunnan hallintosäännön mukaan kuntakehityslautakunta päättää yleiskaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta.

**Rakentamislaki**

Mäntsälän strateginen yleiskaavan 2050 laadinta ajoittuu aikaan, jolloin vuodesta 2000 voimassa ollut maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) uudistuu. MRL jakautuu neljäksi laiksi: rakentamislaki, alueidenkäyttölaki, yhdyskuntakehittämislaki ja yhdyskuntarakentamislaki. Rakentamislaki astuu voimaan 1.1.2025. Alueidenkäyttölaki on vielä laadintavaiheessa, mutta laki oltaisiin asettamassa lausunnoille loppuvuonna 2024.

Rakentamislaki ohjaa rakentamista niin asemakaava-alueilla kuin niiden ulkopuolella, ja tuo merkittäviä muutoksia rakennuspaikkojen vaatimuksiin ja lupakäytäntöihin. Lain tavoitteena on sujuvoittaa kaavoitus-, lupa- ja valitusprosesseja. Kaksi nk. korjaussarjaa, joissa lakia muokataan, ovat jo tulossa ennen lain voimaantuloa.

Mäntsälässä rakentamislakia on pyritty huomiomaan parhaimman saatavilla olevan tiedon valossa. Uusi rakentamislupa muuttaa erityisesti haja-asutusalueiden asuinrakentamista poistamalla emätilaperiaatteen. Kunnan tulee tarkastella rakennusten sijoittumisen edellytyksiä uusien määräysten mukaisesti, jotta maanomistajien yhdenvertaisuus edelleen toteutuu. Mäntsälä varautuu lakiin myös uudistamalla kunnan rakennusjärjestyksen tukemaan lain toimeenpanoa.

**Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnoksen keskeinen sisältö**

Strategisessa yleiskaavassa on osoitettu maankäytön yleispiirteiset suuntaviivat vuoteen 2050 ja tämän vuoksi kaavasta on tehty joustava ja yhdyskuntarakenteellista kehitystä ohjaava. Mäntsälän strategisen yleiskaavan tarkoituksena on ennakoida tulevaisuuden tarpeita ja auttaa kuntaa varautumaan muutoksiin pitkällä aikavälillä.

Kaavatyössä määritellään askelmerkit Mäntsälän kehittymiselle asumisen, elinkeinojen, liikennejärjestelmän, kestävyden, virkistys-, viher- ja siniverkoston ja erityisten ympäristöarvojen näkökulmista. Strategisessa yleiskaavassa ei ratkaista eri maankäyttömuotojen tarkkaa sijaintia tai tarkkoja rajoja. Tarkemmat aluerajaukset ja maankäytön sisältö ja laajuus täsmentyvät yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Mäntsälän strategisen yleiskaavan 2050 tarkoituksena on ennakoida tulevaisuuden tarpeita ja auttaa kuntaa varautumaan tuleviin muutoksiin. Maankäytön suunnittelun lähtökohtana tulee olla olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen, ja kunnallistekniikka, tieverkko, rakennuskanta ja palvelut on käytettävä mahdollisimman tehokkaasti hyväksi.

Aluevarausten lähtökohtana on rakennettujen alueiden ja niiden lähialueiden osalta pääsääntöisesti nykyinen maankäyttö. Yleisen edun vaatimat ratkaisut, kyläkuvalliset näkökohdat ja rakennuskannan ikääntyminen antavat aihetta tarkistuksiin.

Mäntsälän strategisen yleiskaavan päätavoitteiksi on nostettu (Kuntakehityslautakunta 15.2.2023 § 15)

- Riittävät, monipuoliset ja kilpailukykyiset kaavavarannot asuin- ja yritysrakentamisen tarpeisiin
- Kasvun ohjaaminen kirkonkylän ja Hyökännummen asemakaava-alueilla
- Kyläkeskuksien kehittäminen ja haja-asutusalueiden maankäytön ohjaaminen

- Luonnonläheisesti kasvava ja kehittyvä Mäntsälä
- Liikenneverkon kehittäminen ja kestävä liikkuminen

Kaavassa esitetään jatkosuunnittelua varten strategisia kehittämislinjauksia, tarkempia alueisiin ja kohteisiin liittyviä kaavamerkintöjä määräyksineen sekä informatiivisia muiden viranomaisten ja tiedontuottajien tuottamaan paikkatietoon perustuvia merkintöjä. Kaavan yleismääräykset koskevat koko kaava-aluetta. Yksittäiseen kaavamerkintään liittyy otsikon lisäksi useimmiten kaavamääräys.

Mäntsälän kunnan asettama väestönkasvutavoite on 0,3–1,0 % / vuosi, johon strategisessa yleiskaavassa varaudutaan. Suomalaisen aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI:n väestöennusteen mukaan Mäntsälän väestö kasvaisi 1 400 asukkaalla eli 6,7, % vuosien 2021 – 2040 aikana. Vuotta kohden väestö kasvaisi 74 asukkaalla eli 0,4 %. Tämän mukaisesti yleiskaavan tavoitevuonna 2050 Mäntsälässä asuisi 23 000 - 24 000 asukasta.

Väestökehitys vastaa myös Uudenmaan liiton samaan aikaan valmisteleminen väestö- ja työpaikkaskenaarioiden keskimääräisiä näkemyksiä.

Yleiskaavatyössä on huomioitu Helsingin seudun MAL-sopimuksen mukaiset asuntotuotantotavoitteet sekä asemakaavatarve. Mäntsälän asuntotuotantotavoite vuosille 2023–2026 on 210 asuntoa vuodessa ja asemakaavatarve on 19 100 k-m<sup>2</sup>/vuosi. Asuntotuotannon osalta yleiskaavassa varaudutaan minimissään nykyisen vuotuisen 150 asunnon valmistumistahdin jatkumiseen. Asuinrakentamisen mitoitus perustuu siihen, että 95 % kohdentuu ensisijaisille vyöhykkeille ja loput 5 % haja-asutusalueille, jossa uusia rakentamismahdollisuuksia luodaan erityisesti kyliin.

Taajamien kehittämisessä tavoitteena on tehostaa, täydentää ja tiivistää taajamien rakennetta, erityisesti rakenteen sisällä olevia rakentamattomia alueita. Kirkonkylää ympäröiviä alueita on osoitettu uuden asuinalueen alueiksi. Kirkonkylän keskusta toimii palvelukeskuksena ja keskeisenä kerrostalorakentamisen alueena. Asemanseutu on kirkonkylän toinen tehokkaan rakentamisen alue, jonka palveluita kehitetään taajaman luoteisosan asukkaiden tarpeisiin. Lisäksi asemaa kehitetään joukkoliikenteen solmukohtana ja eri kulkumuotojen vaihtopaikkana. Hyökännummi on kehittyvä taajama, missä on tulevaisuudessa monipuolista asumista, työpaikkoja ja lähipalveluita.

Tilaa vaatvien elinkeinotoimintojen alueita on osoitettu Kapulin, Veturin ja Poikkien yritysalueille. Uusia kehitettäviä tilaa vaatuvia elinkeinoalueita on osoitettu Kapulin, Veturin, Poikkien ja Linnalan yritysalueiden laajenemisalueiksi. Uusia teollisuuden ja varastoinnin reservialueita on osoitettu Levantoon Helsinki-Lahti moottoritien läheisyyteen, Hirvihaaraan Hyvinkääntien ja Kuntomajantien risteysalueelle, Tikkaroon Eteläisen Pikatien ja Alhonkulmantien risteysalueelle sekä Arolaan Eteläisen Pikatien ja Nummistentien väliselle alueelle. Alueet vaativat tarkempaa suunnittelua, jonka myötä alueen käyttötarkoitus ja rajaus määritellään.

Mäntsälän strategisessa yleiskaavassa 2050 esitetyn maankäytön strategian mukaan eriluonteisilla alueilla tavoitellaan eheytävää ja

tiivistyvää yhdyskuntarakennetta, johon pyritään muun muassa luomalla edellytykset kattaville joukkoliikenneyhteyksille, käveltävälle ja pyöräiltävälle ympäristölle sekä turvalliselle ja laadukkaalle kävelyn ja pyöräilyn reitistölle. Myös yleiskaavan liikenneverkkoa koskevien tavoitteiden osalta linjataan, että kestävien kulkumuotojen käyttöä edistetään kunnan yhdyskuntarakenteen erityispiirteisiin sopivilla tavoilla.

Mäntsälän laajat yhtenäiset metsäalueet toimivan ekologisen verkoston ja luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä juuri laaja-alaisuutensa ja yhtenäisyytensä takia. Nämä yhdessä luonnonsuojelualueiden kanssa luovat rungon ekologiselle verkostolle. Keskeinen ekologinen verkosto, jonka ytiminä toimivat laajat metsäiset ydinalueet ovat yleensä metsätalousalueita, joita on tarve suojella muilta suurimittakaavaisilta alueilta pirstoilta maankäyttömuodoilta. Ne ovat tuottamansa puunkasvun johdosta myös tärkeitä hiilinielualueita koko Helsingin seudun tarkastelussa.

Viherverkon vastinparina toimii siniverkosto. Laki vesienhoidosta korostaa sekä pinta- että pohjavesien laadullista kehittämistä. Yleiskaavakartalla osoitetaan myös luonnon- ja kulttuuriperinnön kohteita ja alueita niiden arvoa korostavalla arvomerkinällä.

Koska Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 merkintöjen luonne ja tarkkuustaso on hyvin erilainen kuin Mäntsälän yleiskaava 2050 luonnos 1, ei ole ollut tarkoituksenmukaista kirjoittaa vastineita 1:1 yleiskaavaluonnos 1 palautteeseen, koska pääasiallisesti merkinnät ja sisältö eivät ole verrattavissa toisiinsa. Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnos on siten kokonaisuudessaan vastine Mäntsälän yleiskaava 2050 luonnos 1:stä saatuihin mielipiteisiin, lausuntoihin ja kannanottoihin.

Oheismateriaalina [Mäntsälän kunnan kotisivuilla](#) oleva osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä yleiskaavaa varten tehdyt selvitykset ja inventoinnit.

Valmistelija

kaavoituspäällikkö Maria Isotupa, maria.isotupa@mantsala.fi  
kaavasuunnittelija Outi Kampman, outi.kampman@mantsala.fi  
kaavasuunnittelija Juuso Mutttilainen, juuso.mutttilainen@mantsala.fi

Esittelijä

Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää

- asettaa liitteenä olevat Mäntsälän strategisen yleiskaava 2050 luonnoksen ja -selostuksen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 17.1.2025 saakka (valmisteluvaiheen kuuleminen)
- antaa Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnoksen kokonaisuudessaan vastineeksi Mäntsälän yleiskaava 2050 luonnos 1:ssä saatuihin mielipiteisiin, lausuntoihin ja kannanottoihin
- pyytää Mäntsälän strategisen yleiskaava 2050 luonnoksesta tarpeelliset lausunnot
- valtuuttaa kaavatiimin tekemään nähtäville asetettaviin asiakirjoihin vähäisiä teknisiä muutoksia ja oikolukua ja tarvittaessa tuottamaan yleiskaavaratkaisua havainnollistavaa lisämateriaalia
- lähettää asian kunnanhallitukselle tiedoksi.

Käsittely kokouksessa Kaavoituspäällikkö Maria Isotupa oli kuultavana asiantuntijana.

Lautakunta keskusteli asiasta ja teki useita teknisiä korjauksia ja täsmennyksiä kaavaselostukseen.

Keskustelun aikana Jyrki Kosonen esitti, että Arola-Jokelanseutu merkitään kyläalue-merkinnällä kaavakarttaan ja -selostukseen. Kaavakarttaan tulee merkitä kyläalue tienvariasutuksena, alkaen Pikku-Arola – Linjatie - Halkiantie + jatke – Nummistentie Jokelanseudun kerhotalolle saakka.

Perusteluna mainitaan, että alueella on jo kattava vesi- ja viemäriverkosto (Vesiosuuskunta Suoni), Haarajoen juna-aseman läheisyys sekä se, että voimassa olevassa Arolan-Jokelanseudun osayleiskaavassa aluetta kehitetään nykyisen kaltaisena maaseutumaisena kyläalueena.

Juha-Matti Inkinen esitti, että luonnoksesta poistetaan LUO(2)-merkintä: "Sulkavanjärvi; metsälaitumet 154 ha", koska selkeitä perusteita ei ole yksilöity alueella.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Yleiskaavakartta - Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnos  
Liite 2. Yleiskaavaselostus - Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnos

Juha-Matti Inkinen oli poissa käsittelyn aikana 18.50-18.54.

Kuntakehityslautakunta 06.11.2024 § 123  
980/10.02.02/2023

Kuntakehityslautakunta päätöksellään §109 palautti 30.11.2024 päivätyn Mäntsälän strategisen yleiskaavan 2050 valmisteluun.

6.11.2024 päivättyyn Mäntsälän strategisen yleiskaavan 2050 kaavakarttaan ja kaavaselostukseen on tehty seuraavat muutokset kuntakehityslautakunnan päätöksen mukaisesti:

Kaavakartta:

- Kyläalue – merkintä on lisätty Arola-Jokelanseudun alueelle tienvariasutuksena, alkaen Pikku-Arola-Linjatie-Halkiantie + jatke Nummistentielle Jokelanseudun kerhotalolle
- lisätty kaavakarttaan nimi "Arola-Jokelanseutu"

Kaavakartta ja kaavaselostus:

•Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue -merkintä eli luo(2) -merkintä "Sulkavanjärvi. Metsälaitumet 154 ha" on poistettu kaavakartasta ja sama muutos tehty kaavaselostukseen.

•Kaavakartan "Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue" merkinnän määräyksestä "Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen säilyttämisedellytykset. Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä sekä muualla kuin maa- ja metsätalousalueella puiden kaatamista. Alueella voidaan tehdä hoitosuunnitelman mukaisia toimenpiteitä. Alueet on listattu tarkemmin kaavaselostuksessa. Kohdenumerointi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon." poistettiin teksti "tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä" ja sama muutos tehty kaavaselostukseen.

#### Kaavaselostus

•Kyläalue-merkintää koskevaan osuuteen kaavaselostuksessa lisättiin kappale: "Arola-Jokelanseudun kyläaluemerkinä perustuu Haarajoen juna-aseman läheisyyteen sekä alueella olevaan kattavaan vesi- ja viemäriverkostoon (Vesiosuuskunta Suoni)." sekä teksti "Merkinnällä on osoitettu seuraavat kylät: Saari, Sälinkää, Hirvihaara, Ohkola, Numminen, Sääksjärvi ja Arolan-Jokelanseutu."

•useita teknisiä korjauksia ja täsmennyksiä

Valmistelija	kaavoituspäällikkö Maria Isotupa, maria.isotupa@mantsala.fi
Esittelijä	Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa
Päätösehdotus	<p>Kuntakehityslautakunta päättää</p> <ol style="list-style-type: none"><li>asettaa liitteenä olevat Mäntsälän strategisen yleiskaava 2050 luonnoksen ja -selostuksen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 17.1.2025 saakka (valmisteluvaiheen kuuleminen)</li><li>antaa Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnoksen kokonaisuudessaan vastineeksi Mäntsälän yleiskaava 2050 luonnos 1:ssä saatuihin mielipiteisiin, lausuntoihin ja kannanottoihin</li><li>pyytää Mäntsälän strategisen yleiskaava 2050 luonnoksesta tarpeelliset lausunnot</li><li>valtuuttaa kaavatiimin tekemään nähtäville asetettaviin asiakirjoihin vähäisiä teknisiä muutoksia ja oikolukua ja tarvittaessa tuottamaan yleiskaavaratkaisua havainnollistavaa lisämateriaalia</li><li>lähettää asian kunnanhallitukselle tiedoksi.</li></ol>
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Yleiskaavakartta - Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnos 6.11.2024

Liite 2. Yleiskaavaselostus - Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnos 6.11.2024

MÄNTSÄLÄN KUNTA

OTE PÖYTÄKIRJASTA

Kuntakehityslautakunta

§ 123

06.11.2024

Otteen oikeaksi todistaa

12.11.2024

\*\*\*Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu\*\*\*

Tuula Vænerberg  
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja

Pöytäkirja on 12.11.2024 viety nähtäväksi yleiseen tietoverkkoon.

Tiedoksianto

Päätös on annettu asianosaiselle tiedoksi sähköpostilla, joka on lähetetty 12.11.2024

**Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 123**

**Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (Kuntal136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuoimioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)