

Kuntakehityslautakunta

---

Aika 30.10.2024 klo 17:00 - 19:45

Paikka Kunnantalo, valtuustosali

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 106	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 107	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 108	Työjärjestyksen hyväksyminen	5
§ 109	Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnos / Nähtäville asettaminen	6
§ 110	Otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset	11
§ 111	Ilmoitusasiat	12

## Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Kosonen Jyrki Eerola Asko Inkinen Juha Teppinen Marja Warras-Stjernvall Annika Niemi-Korpi Eemil	Puheenjohtaja Jäsen Jäsen Jäsen Jäsen Varajäsen	
Poissa	Toivonen Tero Heikkilä Teuvo Niemi-Korpi Jannica Laine Tytti Karvonen Elias		
Muu	Kokko Eero Särkijärvi Säde Gummerus Vesa Vaenerberg Tuula Isotupa Maria Kampman Outi Muttalainen Juuso	Kunnanhallituksen edustaja Nuorisovaltuuston edustaja Esittelijä Pöytäkirjanpitäjä Asiantuntija Asiantuntija Asiantuntija	

## Allekirjoitukset

Jyrki Kosonen  
puheenjohtaja

Tuula Vænerberg  
pöytäkirjanpitäjä

Käsitellyt asiat 106 - 111

## Pöytäkirjan tarkastus

Asko Eerola  
pöytäkirjantarkastaja

Marja Teppinen  
pöytäkirjantarkastaja

## Pöytäkirjan nähtävilläpito

Yleinen tietoverkko 05.11.2024

**Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Kuntakehityslautakunta 30.10.2024 § 106

Päätösehdotus

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

**Pöytäkirjantarkastajien valinta**

Kuntakehityslautakunta 30.10.2024 § 107

Päätösehdotus Valitaan pöytäkirjantarkastajiksi Asko Eerola ja Marja Teppinen

Päätös Pöytäkirjantarkistajiksi valittiin Asko Eerola ja Marja Teppinen

**Työjärjestyksen hyväksyminen**

Kuntakehityslautakunta 30.10.2024 § 108

Hallintosäännön mukaan asiat käsitellään esityslistan mukaisessa järjestyksessä, jollei toimitella toisin päätä.

Päätösehdotus

Hyväksytään esityslistan mukainen työjärjestys.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti

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

Kuntakehityslautakunta 30.10.2024 § 109  
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, virkistyksen, 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 yritysraentamisen 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-alueita. 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. Asemansetu 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 eheytyvää ja tiivistyvää yhdyskuntarakennetta, johon pyritään muun muassa luomalla edellytykset kattaville joukkoliikenneyhteyksille, käveltavälle 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 pirstovilta 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 Muttilainen, juuso.muttilainen@mantsala.fi

Esittelijä

Kuntakehitysjohdaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää  
1. 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)  
2. antaa Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnoksen kokonaisuudessaan vastineeksi Mäntsälän yleiskaava 2050 luonnos 1:ssä saatuihin mielipiteisiin, lausuntoihin ja kannanottoihin

Kuntakehityslautakunta

§ 109

30.10.2024

3. pyytää Mäntsälän strategisen yleiskaava 2050 luonnoksesta tarpeelliset lausunnot

4. valtuuttaa kaavatiimin tekemään nähtäville asetettaviin asiakirjoihin vähäisiä teknisiä muutoksia ja oikolukua ja tarvittaessa tuottamaan yleiskaavaratkaisua havainnollistavaa lisämateriaalia

5. 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 tienvarsiasutuksena, 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

Kuntakehityslautakunta päätti yksimielisesti tehdä mainitut korjaukset ja täsmennykset ja palautti asian valmisteluun.

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.

**Otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset**

Kuntakehityslautakunta 30.10.2024 § 110

Kuntakehityslautakunnalle on lähetetty seuraavat kuntakehitysjohdajan viranhaltijapäätökset.

- 14.10.2024 §49 Omakotitontin maanvuokrasopimuksen uusiminen / Anttila AO 1508-6 / K1508T6 505-407-16-71 / Tilhitie 4
- 24.10.2024 §50 Linnalan yritysalueen korttelin 483 tontin 1 ja suunnitteluvaraus / kiinteistöt K483T1 505-403-5-187 ja Linnamäenpelto 505-407-74-87 määräala

Päätösehdotus

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

Päätös

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

**Ilmoitusasiat**

Kuntakehityslautakunta 30.10.2024 § 111

Toimielimelle tuodaan tiedoksi seuraavaa:

- 14.10.2024 yhteysviranomaisen [perusteltu päätelmä](#) Fingrid Oyj:n Hausjärvi (Puujaa) - Porvoo (Anttila) 400 kV voimajohtohanketta koskevasta YVA-selostuksesta.
- 16.10.2024 Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta, [pöytäkirja](#) 8.10.2024

Päätösehdotus

Toimielin merkitsee ilmoitusasiat tiedoksi.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 106, § 107, § 108, § 109, § 110, § 111**

### **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 työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuusto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)