



Kaavoituskatsaus 2025

Sisällys

1 Kaavoituspäällikön katsaus.....	2
2 Maakuntakaava ja seudullinen suunnittelu	3
2.1 Uusimaa-kaava 2050	3
2.2 VISIO – Innovatiivinen vihreä siirtymä -kaava	4
2.3 Maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) suunnitelma ja sopimukset.....	4
3 Ajankohtaisia lakiuudistuksia	5
3.1 Rakentamis- ja alueidenkäyttölakiuudistus.....	5
3.2 Kiinteistövero- ja lunastuslakiuudistus.....	5
4 Väylä- ja infrahankkeet.....	6
4.2. Fingrid Oyj:n 400 kV:n voimajohto välillä Sipoo - Hausjärvi.....	6
5 Rakennusjärjestyksen uudistaminen.....	7
6 Selvityksiä ja suunnitelmia.....	7
6.1.Rakennuskannan selvitystyö	7
6.2 Keskustavisio	7
6.3 Liikennepalveluselvitys	7
6.4 Liikenne- ja ilmastosuunnitelma.....	7
6.5 Mäntsälän kestävän ja turvallisen liikkumisen suunnitelma	8
6.6 Pohjavesien suojelusuunnitelman päivitys.....	8
6.7 Hulevesiselvityksen päivitys	8
7 Yleiskaavoitus	9
7.1 Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050	9
7.2 Voimassa olevat osayleiskaavat	10
8 Asemakaavoitus.....	11
8.1 Vireillä olevat asemakaavat ja asemakaavamuutokset.....	12
8.2 Käynnistyvät asemakaavat ja asemakaavamuutokset	18
8.3 Vuoden 2024 aikana voimaan tulleet asemakaavat.....	19
9 Arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä.....	19
10 Osallistuminen kaavaprosessiin.....	21
11 Yhteystiedot.....	21
12 Asemakaavahankkeiden sijainnit	22
.....	23

1 Kaavoituspäällikön katsaus

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

Vuodesta 2000 voimassa ollut maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) jakautuu neljäksi laiksi: rakentamislaki, alueidenkäyttölaki, yhdyskuntakehittämislaki ja yhdyskuntarakentamislaki. Alueidenkäyttölaki on vielä laadintavaiheessa, ja laki ollaan asettamassa lausunnoille vuoden 2025 aikana. Samoin ympäristöministeriö valmistelee uutta yhdyskuntakehittämislakia ja yhdyskuntarakentamislakia. Kokonaisuuteen kuuluvat myös katujen ja eräiden yleisten alueiden kunnossa- ja puhtaanapidosta annetut säännökset.

Uusi rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025, joten vuoden 2025 alusta alkaen vireille laitettaviin rakentamislupahakemuksiin sovelletaan pääosin uutta lakia. Rakennuslupa, toimenpidelupa ja toimenpideilmoitus korvataan yhdellä lupamuodolla, rakentamisluvalla. Lupaa edellyttävien rakentamishankkeiden kynnystä nostetaan siten, että esimerkiksi alle 30 neliön varaston tai pihasaunan voi rakentaa ilman lupaa, kunhan rakentamis- ja kaavamääräykset sekä rantarakentamisen säännökset täyttyvät. Vaikka rakennus ei edellyttäisi rakentamislupaa, rakentamisessa on noudatettava muun muassa rakentamismääräyksiä (esimerkiksi paloturvallisuusmääräyksiä), kaavamääräyksiä ja rakennusjärjestystä. Myös tontin jäljellä oleva rakennusoikeus on huomioitava. Jos tontilla ei ole rakennusoikeutta, tarvitaan rakentamiseen poikkeamislupa. Rakentamisluvan käsittelyajatakuu, rakennuksen hiilijalanjälkilaskenta sekä tietomallimuotoinen rakentamislupa tulevat voimaan 1. tammikuuta 2026 alkaen. Kunnan rakennusjärjestys tullaan uusimaan vuonna 2025 vastaamaan rakentamislain sisältöä.

Alueidenkäytön suunnittelussa ja kaavoituksessa on tärkeää huomioida useita tekijöitä, jotka edistävät laadukasta ja turvallista ja terveellistä ympäristöä sekä hyvinvointia. Keskeistä on riittävän asuntotuotannon ja tonttivarannon edellytykset sekä toimiva yhdyskuntarakenne, joka tukee sujuvia ja kestäviä liikennejärjestelyjä ja parantaa palveluiden saavutettavuutta. Viihtyisä, turvallinen ja terveellinen elinympäristö huomioi eri väestöryhmien tarpeet, ympäristön suojelun ja ilmastomuutoksen torjunnan sekä luonnonvarojen kestävän käytön. Lisäksi kulttuuriarvojen vaaliminen ja rakennetun ympäristön kauneuden ja laadun edistäminen ovat oleellisia osakokonaisuuksia maankäytön suunnittelussa.

Tonttivarantoa tarvitaan tuleville vuosille lisää ja siihen varaudutaan kaavoitusohjelman hankkeiden kautta. Isoimpana kaavahankkeena vuodelle 2025 on koko kuntaan laadittava strateginen yleiskaava, jonka tavoitevuosi on 2050. Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) -sopimuksen asuntotuotantavoitteisiin päästääksemme tarvitaan niin uusia alueiden toteutuksia kuin nykyisten alueiden täydennysrakentamista. Yritystonttien tarjonnan puolella varanto on vähäisempi etenkin isojen logistiikkatonttien kohdalla, joiden esirakentaminen ja käyttöönnoton 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. Mäntsälän edustajat toimivat tiiviisti ja hyvässä yhteistyössä 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

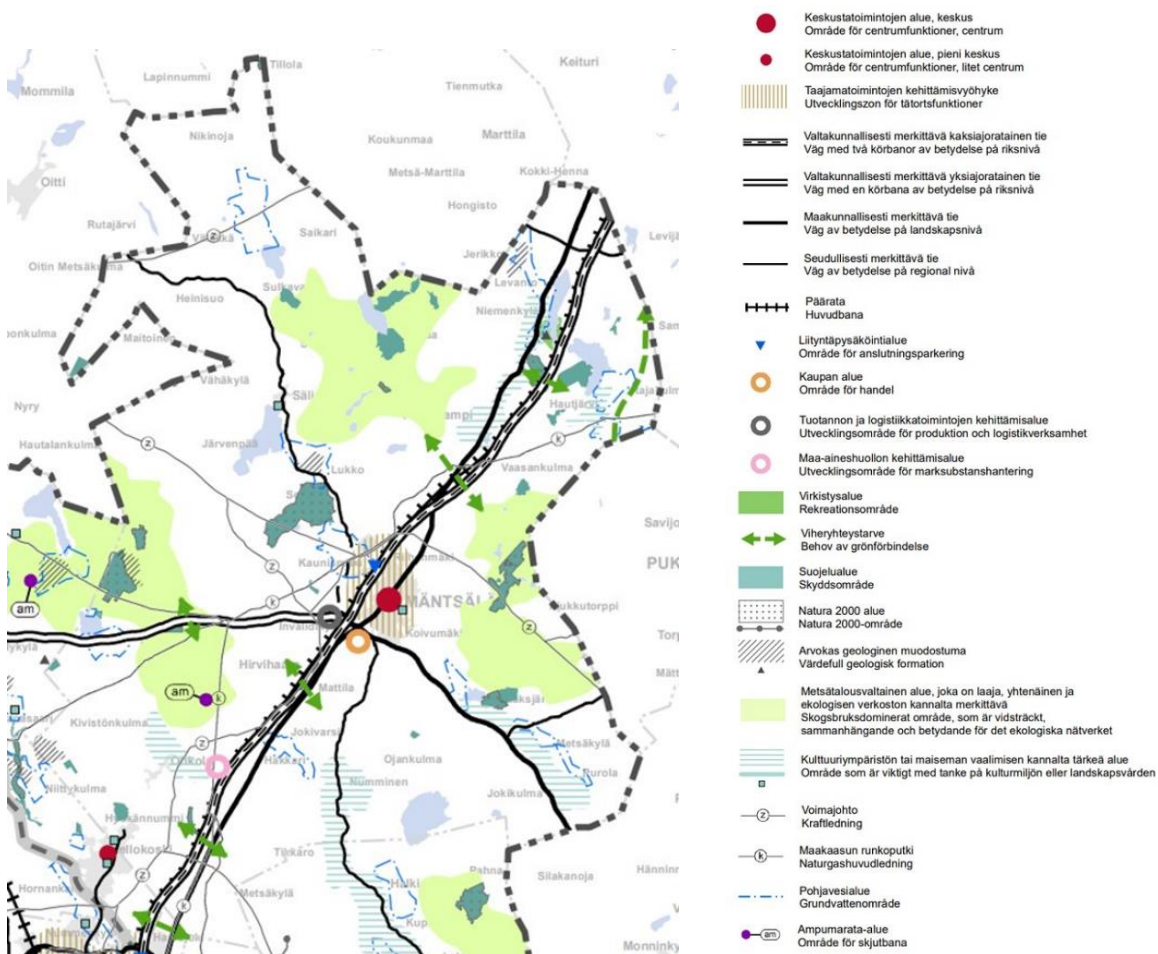
Kaavoitusjärjestelmässä on kolme tasoa: maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Maakuntakaava toimii ohjeena kuntien kaavoitukselle ja muulle alueiden käytön suunnittelulle. Uusimaa-kaava 2050 on nimi kaa-
vakokonaisuudelle, joka sisältää Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat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

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

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



Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta (04/2023)

2.2 VISIO – Innovatiivinen vihreä siirtymä -kaava

Uudenmaan liitto käynnisti uuden vaihemaakuntakaavan laadinnan keväällä 2024. Kaava täydentää lainvoimaista kaavakokonaisuutta vihreän ja puhtaan siirtymän teemoilla. Vuoteen 2050 tähtäävä kaava laaditaan koko maakunnan alueelle lukuun ottamatta Östersundomin maakuntakaavan aluetta.

Uusi kaava on nimeltään "VISIO – Innovatiivinen vihreä siirtymä", ja se siivittää maakunnan kestävä kasvua [Uusimaa-ohjelman](#) mukaisesti. Tavoitteena on tukea kuntien kaavoitusta ja sujuvoittaa vihreän ja puhtaan siirtymän hankkeiden toteutusta Uudellamaalla.

Kaavassa käsitellään viittä teemakokonaisuutta: energia, logistiikka ja pitkän matkan henkilöliikenne, luonto ja hiilensidonta, teollinen tuotanto, kiertotalous ja maa-aineshuolto sekä vesihuolto ja -varat. Teemakokonaisuuksien lisäksi kaavatyössä huomioidaan läpileikkaavina näkökulmina ilmastomuutokseen vastaaminen, turvallisuus, resilienssi ja huoltovarmuus sekä hyväksyttävyyys.

2.3 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 tavoitetilän seudun kehityksestä vuoteen 2040 ja luo näkemystä vuoteen 2060 asti.

MAL 2023 -suunnitelma on hyväksytty HSL:n hallituksessa ja Helsingin seudun yhteistyökokouksessa sekä KUUMA-johtokunnassa 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 kehittämisyöhyä. 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 kestävä kasvua ja kehitystä. Niissä määritellään tavoitteet ja konkreettiset toimenpiteet lähivuosien asuntotuotannolle sekä kestävä yhdyskuntarakenteen ja liikennejärjestelmän kehittämiseksi. 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. 13.12.2024 allekirjoitettiin Helsingin seudun kuntien ja valtion välinen MAL-sopimus, jossa sopimuskausi on 2024–2035 ja tarkemmat toimenpiteet vuosille 2024–2027.

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

3 Ajankohtaisia lakiuudistuksia

3.1 Rakentamis- ja alueidenkäyttölakiuudistus

Rakentamista säädellyt maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) on ollut voimassa vuosituhannen vaihteesta lähtien. Sinä aikana rakentamisen toimintaympäristö on muuttunut voimakkaasti. Maankäyttö- ja rakennuslakiin on päätetty tehdä mittava kokonaisuudistus, missä laki hajautetaan useisiin eri aikoina voimaan astuviin lakeihin.

Eduskunta hyväksyi rakentamislain 1.3.2023, joka tulee korvaamaan MRL:n rakentamista ohjaavan laki-osuuden. Rakentamislaki astui voimaan 1.1.2025. Rakentamislaisissa säädetään rakennusten ja rakennuskohteiden suunnittelusta, rakentamisesta ja käytöstä. Rakentamislakia muutettiin ns. korjaussarjalla joulukuussa 2024, missä lakia korjattiin hallinnollisen taakan ja byrokratian keventämisellä, valitusoikeuden selkeytymisellä ja päävastuullisen toteuttajan vastuun täsmennyksillä. Lisäksi lakiin määriteltiin rakennusluvien käsittelyaikatakuu. Osa lain muutoksista astuu voimaan vuoden 2026 alussa.

Maankäyttö- ja rakennuslain nimi muuttui 1.1.2025 alueidenkäyttölaiksi ja alueidenkäyttölain uudistus on valmisteilla. Alueidenkäyttölaissa säädetään alueiden suunnittelusta sekä alueiden rakentamisesta ja käytöstä. Alueidenkäyttölain osalta tavoitteena on antaa hallituksen esitys eduskunnalle kevätistuntokaudella 2025.

Lisätietoa ympäristöministeriön sivuilta:

[Rakentamislaki - Ympäristöministeriö](#)

[Alueidenkäytön lainsäädännön uudistus - Ympäristöministeriö](#)

3.2 Kiinteistövero- ja lunastuslakiuudistus

Kiinteistöverolain uudistus:

[Hallituksen esitys eduskunnalle kiinteistöverotuksen arvostamisuudistusta koskevaksi lainsäädännöksi - Valtiovarainministeriö](#)

Lunastuslain uudistus:

[Lunastuslain korvauserusteiden uudistaminen - Oikeusministeriö](#)



5 Rakennusjärjestyksen uudistaminen

Mäntsälän kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty (kunnanvaltuusto 04.02.2019 / 12 §) ja se on tullut voimaan 12.3.2019. Rakennusjärjestys uudistetaan vuoden 2025 aikana. 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-selvitystyö

6.2 Keskustavisio

Mäntsälän keskustan tulevaisuuden potentiaalia ja kehittämisen mahdollisuuksia määrittämään teetettiin vuonna 2024 Mäntsälän keskustavisio, jonka avulla muodostettiin näkymä tavoiteltavaan tulevaisuuteen Mäntsälän keskustasta. Siinä on tunnistettu toimenpiteitä, joilla keskustan elinvoimaa, viihtyisyyttä ja houkuttelevuutta voidaan parantaa, sekä tuotu näkyväksi keskustan kehittämisen lyhyen ja pitkän aikavälin tavoitteet sekä muutoksen suunta, reunaehdot, keinovalikoima ja strategiat. Työ toimii keskustan kehittämisen ohjenuorana ja strategisen yleiskaavan perusselvityksenä.

[Mäntsälän keskustavisio 2024 - Mäntsälän kunta](#)

6.3 Liikennepalveluselvitys

Kesällä 2024 valmistunut Mäntsälän kunnan liikennepalveluselvitys kokosi yhteen Mäntsälän alueen liikennepalveluiden nykytilaselvityksen ja joukkoliikennepotentiaalin. Liikennepalveluselvityksen raportti löytyy kokonaisuudessaan sivustolta: <https://www.mantsala.fi/app/uploads/sites/2/2024/07/liikennepalveluselvitys-2024.pdf>

6.4 Liikenne- ja ilmastosuunnitelma

Mäntsälän kunnan käynnistämän liikenne- ja ilmastosuunnitelman on tarkoitus edetä poliittiseen hyväksyntään kevään 2025 aikana. Työtä on ohjannut poikkihallinnollinen ohjausryhmä ja suunnitelma on hyväksytty kunnan johtoryhmässä 1.4.2025.



6.5 Mäntsälän kestävän ja turvallisen liikkumisen suunnitelma

Keväällä 2025 Mäntsälän kunta on käynnistänyt yhdessä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa Mäntsälän kestävän ja turvallisen liikkumisen suunnitelman laadinnan. Kunnan aikaisempi liikenneturvallisuussuunnitelma on vuodelta 2014 ja kestävän ja turvallisen liikkumisen suunnitelman tarkoituksena on päivittää aikaisempi liikenneturvallisuussuunnitelma. Työstä vastaa WSP Finland ja suunnitelman on määrä valmistua vuoden 2025 aikana. Työssä tarkastellaan myös Mäntsälän kunnan liikennepalveluselvityksen aikana paikkatietona kerättyä kuntalaispalautetta eri kulkutapojen osalta.

Mäntsälän kunta on saanut vuodelle 2025 Liikenne- ja viestintävirasto Traficomin liikkumisen ohjauksen valtionavustusta vuodelle 2025 "*Kutsupohjaisen joukkoliikenteen mahdollisuudet maaseutumaisessa ympäristössä, Pilotti: Mäntsälä*". Liikkumisen ohjauksen valtionavustushankkeista lisätietoja löytyy kattavasti Traficomien sivustolta: <https://www.traficom.fi/fi/liikenne/liikennejarjestelma/kestavan-liikkumisen-edistaminen/liikkumisen-ohjaus?toggle=Vuosi%202025>

6.6 Pohjavesien suojelusuunnitelman päivitys

Edellinen pohjavesien suojelusuunnitelma on laadittu vuonna 2013 (Ramboll Oy, [linkki suojelusuunnitelmaan](#)). Päivitystarpeen aiheuttaa suositus päivittää suunnitelma kymmenen vuoden välein. Riskiarvioinnit on tarpeen päivittää nykytilanne ja tulevaisuus huomioiden. Lisäksi suojelusuunnitelma toimii kunnan yleiskaavoitustyön tukena.

Ojalan pohjavesialue Mäntsälän kirkonkylässä on tunnistettu kriittiseksi vedenhankinnan kannalta Mäntsälän keskusta-alueella. Vuonna 2023 alueella suoritettiin geologinen rakenneselvitys. Tavoitteena on päivittää suojelusuunnitelmat ajanjaksolla 1.5.2025 - 31.12.2026. Suojelusuunnitelman päivitykselle on haettu ELY-keskuksen avustusta pohjavesien suojelusuunnitelman laatimista varten.

6.7 Hulevesiselvityksen päivitys

Hulevesiohjelma toimii tärkeänä työkaluna kunnan kaavoitukselle ja rakennusvalvonnalle. Mäntsälän nykyinen kymmenen vuotta sitten laadittu hulevesiohjelma vaatii päivitystä. Päivitystyössä tarkennetaan ja

päivitetään muun muassa ilmastonmuutoksen vaikutukset hulevesiin ja rakenteiden mitoittamiseen sekä hulevesien yhteys luonnon monimuotoisuuteen. Työssä otetaan huomioon yhdyskuntarakenteen tiivistyminen hulevesien hallinnassa ja esitetään toimenpiteitä hulevesien viivyttämiseksi. Päivitystyö korostaa hulevesien laadullisen hallinnan tarpeita ja tutkii hallinnan kehittämismahdollisuuksia olemassa olevilla tiivistyvillä alueilla sekä ottaen huomioon hulevesien hallinnan tarpeiden erot rakentuvien ja olemassa olevien alueiden välillä.

7 Yleiskaavoitus

Yleiskaava on maankäytön yleispiirteinen suunnitelma, joka ohjaa kunnan kehittämistä sekä maankäyttöä ja rakentamista pitkälle tulevaisuuteen. Sen tehtävänä on määrittää tulevan kehityksen suuret linjat ja ratkaista yleisellä tasolla yhdyskuntarakenteen eri toimintojen kuten asumisen, palvelujen, liikenneväylien, teollisuusalueiden, työpaikkojen ja viheralueiden sijoittuminen. Sen tavoitteena on luoda toimiva ja viihtyisä ympäristö, joka tukee kestävästä kehitystä ja vastaa asukkaiden tarpeisiin. Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon mm. maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Yleiskaava ohjaa edelleen osayleis- ja asemakaavoitusta ja maankäytön suunnittelua ja muita muutos- ja kehittämishankkeita.

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

7.1 Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050

Kuntakehityslautakunta päätti Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnoksen nähtäville asettamisesta 6.11.2024 § 123. Samalla se päätti, että Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnos on kokonaisuudessaan vastine Mäntsälän yleiskaava 2050 luonnos 1:ssä saatuihin mielipiteisiin, lausuntoihin ja kannanottoihin, ja että se tulee kumoamaan voimaantullessaan Mäntsälässä nykyisin voimassa olevat kahdeksan osayleiskaavaa.

Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana oikeusvaikutteisena yleiskaavana koko kunnan alueelle. Oikeusvaikutteinen yleiskaava määrittää alueiden käytön päämäärät, kuten asuinalueiden, työpaikkojen ja liikenneväylien sijainnit. Oikeusvaikutteinen yleiskaava sitoo viranomaisia ja estää rakentamislupien myöntämistä siten, että kaavan toteutumine vaikeutuisi. Strateginen yleiskaava ohjaa tulevien osayleis- ja asemakaavojen laadintaa sekä kunnan päätöksentekoa.

Mäntsälän strategisen yleiskaavan 2050 laadinta ajoittuu aikaan, jolloin vuodesta 2000 voimassa ollut maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) uudistuu. Mäntsälässä rakentamislakia on pyritty huomiomaan parhaimman saatavilla olevan tiedon valossa. Laki muuttaa erityisesti haja-asutusalueiden asuinrakentamista poistamalla emätilaperiaatteen. Kunnan tulee tarkastella rakennusten sijoittumisen edellytyksiä uusien määräysten mukaisesti, jotta maanomistajien yhdenvertaisuus edelleen toteutuu.

Strategisessa yleiskaavassa osoitetaan 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. Tarkemmat aluerajaukset ja maankäytön sisältö ja laajuus täsmentyvät yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Kaavassa esitetään jatkosuunnittelua varten strategisia kehittämislinjauksia, tarkempia alueisiin ja kohteisiin liittyviä kaavamerkintöjä määräyksineen sekä informatiivisia muiden viranomaisten ja tiedontuottajien tuottamaan paikkatietoon perustuvia merkintöjä.

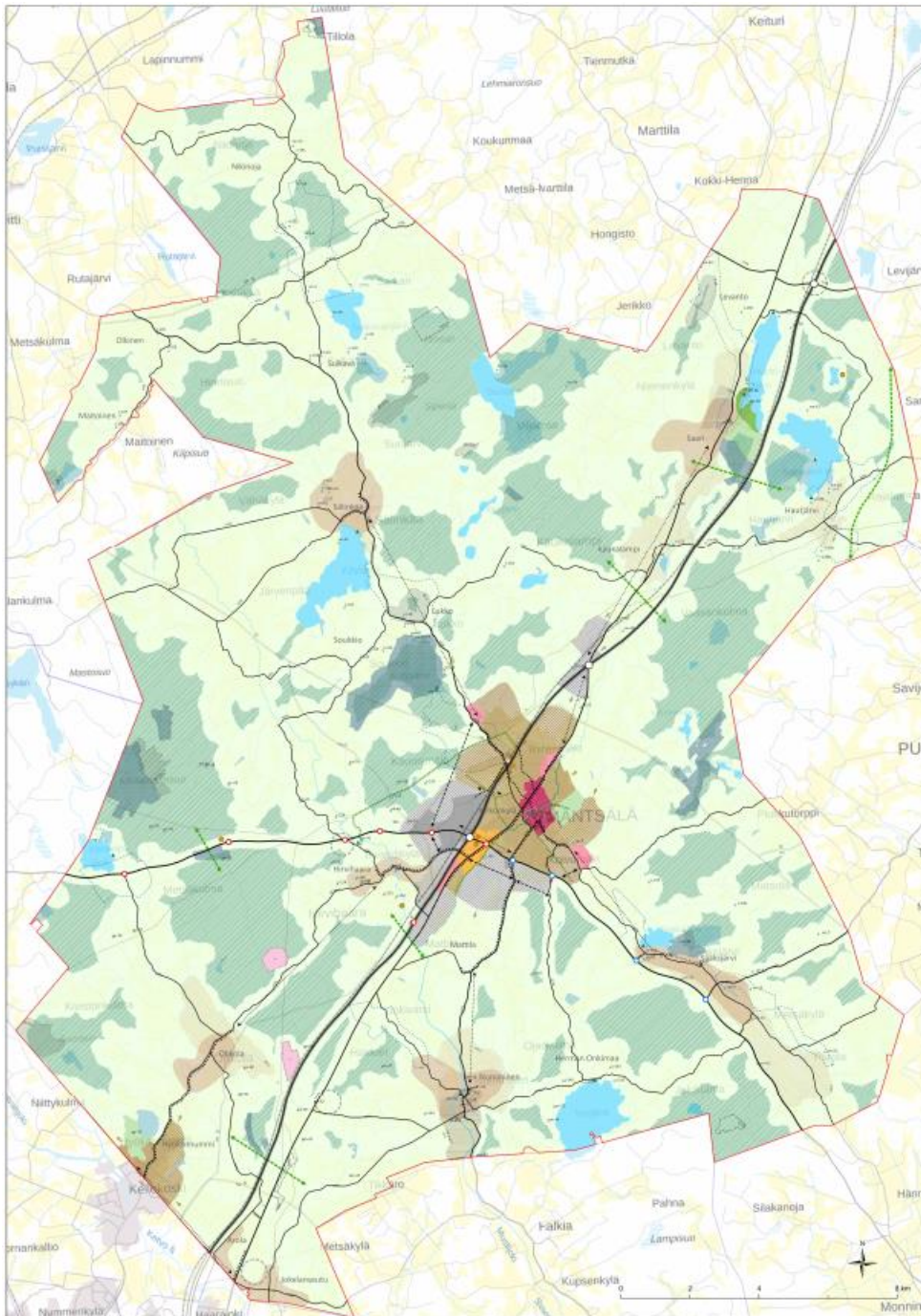
Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnos oli nähtävillä 18.11.2024 -17.1.2025, ja siitä järjestettiin asukastilaisuuksia. Siitä saatiin 31 lausuntoa ja 11 mielipidettä. Sen valmistelua jatketaan kohti yleiskaavaehdotusta, ja tavoitteena on asettaa se nähtäville syksyllä 2025 muistutuksia ja lausuntoja varten.

Linkki Mäntsälän yleiskaavoituksen sivuille:

[Vireillä: Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 - Mäntsälän kunta](#)

Linkki yleiskaavan selvityksiin ja inventointeihin:

[Selvitykset ja inventoinnit - Mäntsälän kunta](#)



Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnos 6.11.2024

7.2 Voimassa olevat osayleiskaavat

Mäntsälän kunnassa on kahdeksan voimassa olevaa osayleiskaavaa ennen kuin Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 astuu voimaan ja kumoaa ne.

- 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

8 Asemakaavoitus

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

Ensisijaisesti kunta laatii ensimmäisen asemakaavan omistamalleen maalle. Ranta-alueiden rakentamista voidaan ohjata ranta-asemakaavalla, jonka laatii maanomistaja. Yksityisten omistamien tonttien asemakaava-kaavamuutoksista laaditaan sopimus asemakaavamuutoksen tekemiseksi ja kustannusten jakamiseksi. Sopimuksella määritellään yhteistyön tavoitteet ja käynnistetään kaavatyö. Maankäyttösopimus laaditaan kaavamuutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Siinä sovitaan kaavoituksen yhteydessä syntyvien etujen, oikeuksien ja velvollisuuksien jakamisesta ja kustannuksista.

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

Asemakaavahankkeet kunnan sivuilla: <https://www.mantsala.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maan-kaytto/asemakaavat/>



8.1 Vireillä olevat asemakaavat ja asemakaavamuutokset

Karlsbergin asemakaavamuutos 279

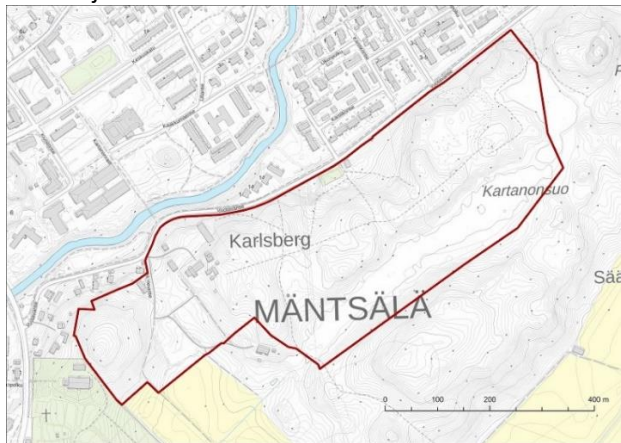
Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa Mäntsälän kartanon rakennuksille ja pihapiirille suojelumääräykset, huomioida arvokkaat luontokohteet ja taajamametsän erityisyys, siirtää asemakaavan mukainen rakentamismahdollisuus toisaalle sekä osoittaa aluevaraukset luonnon kokemiseen.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 26.6.-11.8.2024.

Käsittely- ja päätöshistoria: Kunnanhallitus 17.6.2024/128 §

[Karlsbergin asemakaavamuutos - Mäntsälän kunta](#)

Kaavarajaus:



Nähtävillä ollut ehdotus:



Kapuli 5 asemakaava ja asemakaavamuutos 273

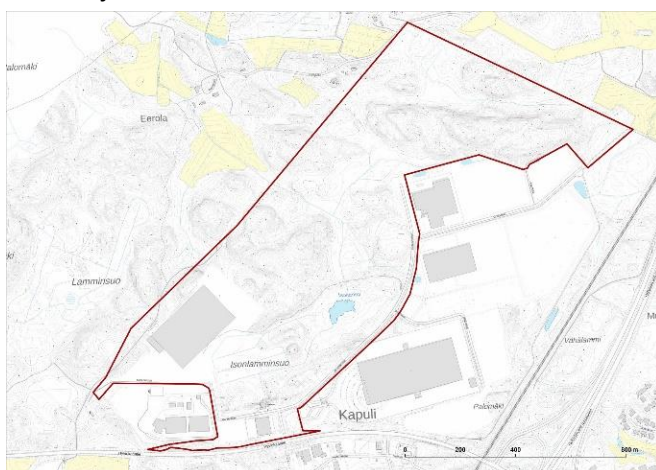
Nykyistä Kapulin yritysalueen laajentamista teollisuus-, varasto- ja logistiikkatoimintoja varten selvitetään Isolammintien länsipuolelle sekä kaavoitetaan valtatie 25 Kapulin eritasoliittymän vaatimat tilavaraukset.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 28.6.-15.8.2023

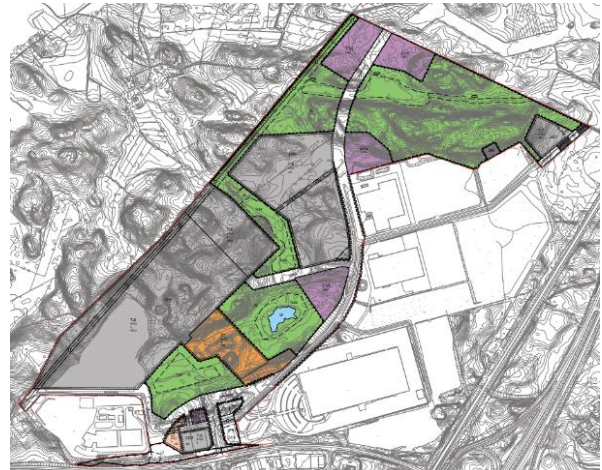
Käsittely- ja päätöshistoria: Kunnanhallitus 19.6.2023/145 §

[Kapuli 5 asemakaava ja asemakaavan muutos - Mäntsälän kunta](#)

Kaavarajaus:



Nähtävillä ollut ehdotus:



Haaparannan asemakaavamuutos 284

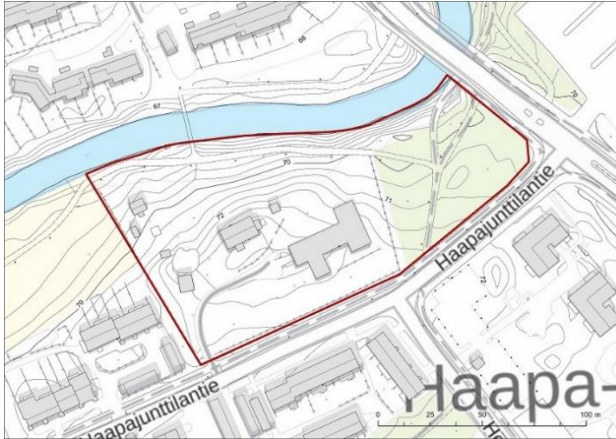
Asemakaavamuutoksessa tutkitaan kerros-, rivi- tai townhouse-tyyppisten talojen rakentamista alueelle. Kaavatyön yhteydessä laaditaan maankäyttösopimukset.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 17.5.-19.6.2023

Käsittely- ja päätöshistoria: Kuntakehityslautakunta 8.5.2023 /109 §

[Haaparannan asemakaavamuutos - Mäntsälän kunta](#)

Kaavarajaus:



Nähtävillä ollut ehdotus:



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.

Asemakaavamuutoksen luonnos ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 18.12.2024 – 31.1.2025

Käsittely- ja päätöshistoria: Kuntakehityslautakunta 11.12.2024/127 §

[Kaunismäen kortteli 1200 asemakaavamuutos - Mäntsälän kunta](#)

Tarkastelualue:



Nähtävillä ollut luonnos:



Veturin yritysalue asemakaavamuutos 202

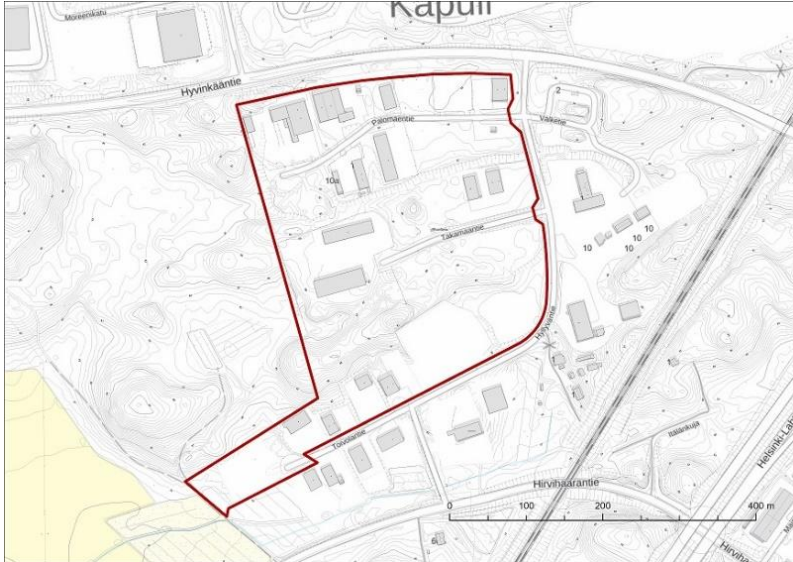
Asemakaavamuutoksella tutkitaan Veturin alueen tontti- ja kiinteistöjaotusta, lähivirkistysalueiden käytettävyyttä ja kulkuyhteyksiä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 21.4.-23.5.2022

Käsittely- ja päätöshistoria: Kuntakehityslautakunta 13.4.2022/52 §

[Veturin yritysalueen asemakaavamuutos - Mäntsälän kunta](#)

Kaavarajaus:



Vesiliikuntakeskuksen asemakaavamuutos 289

Asemakaavamuutoksessa tutkitaan vesiliikuntakeskuksen toiminnan tarpeet ja sijaintipaikka.

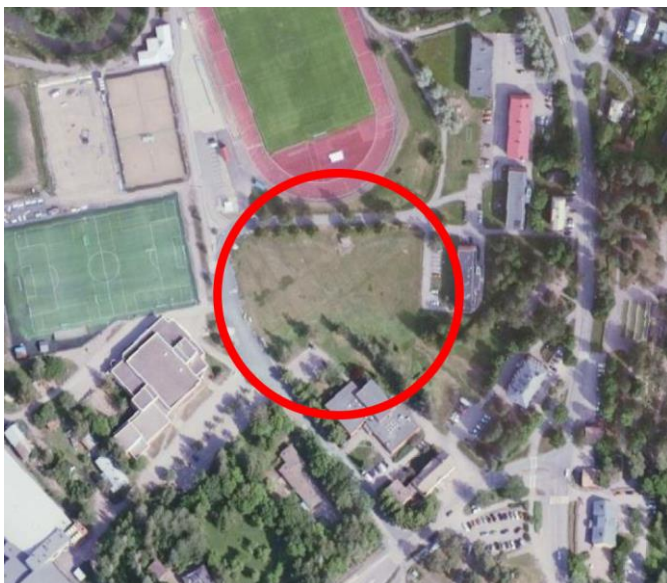
Kaavatyö on käynnistetty Kunnanhallituksen päätöksellä 3.2.2025/16 §

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 26.3.-30.4.2025

Käsittely- ja päätöshistoria: Kuntakehityslautakunta 19.3.2025/26 §

[Vesiliikuntakeskuksen asemakaavamuutos - Mäntsälän kunta](#)

Tarkastelualue:



Eskonkujan asemakaavamuutos 271

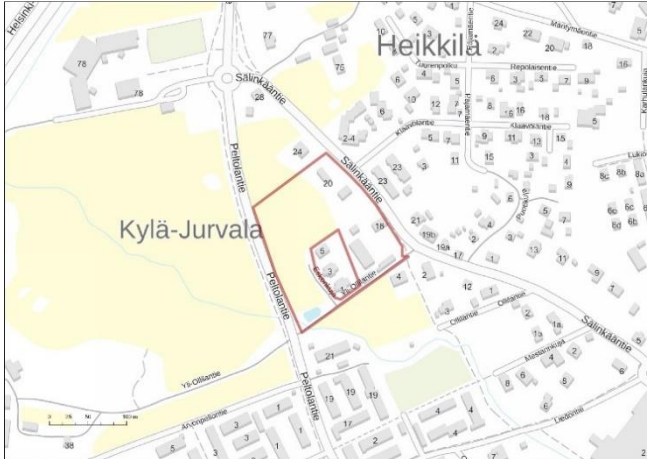
Kaavamuutoksella tutkitaan mahdollisuutta tiiviimpään rakentamiseen, kulkuyhteyksiä ja olemassa olevan talouskeskuksenpihapiirin suojelua. Kaavatyön yhteydessä laaditaan maankäyttösopimukset.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 28.6.-15.8.2023

Käsittely- ja päätöshistoria: Kunnanhallitus 19.6.2023/147 §

[Eskonkujan asemakaavamuutos - Mäntsälän kunta](#)

Kaavarajaus:



Mäkijärven ranta-asemakaava 300

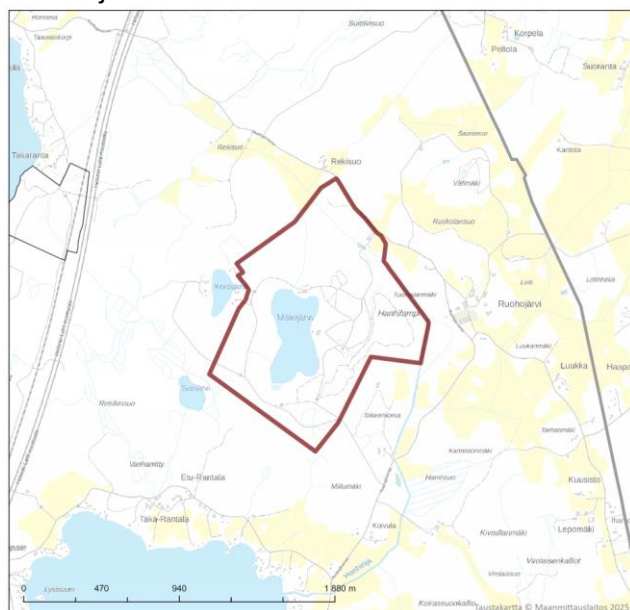
Kaavan laadinta perustuu maanomistajan ja kunnan väliseen sopimukseen ranta-asemakaavan laatimiseksi. Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle riittävät aluevaraukset korkeatasoisen matkailutoiminnan kehittämiseen ja totuttamiseen.

Kaavaehdotus oli nähtävillä: 12.2. – 25.3.2025

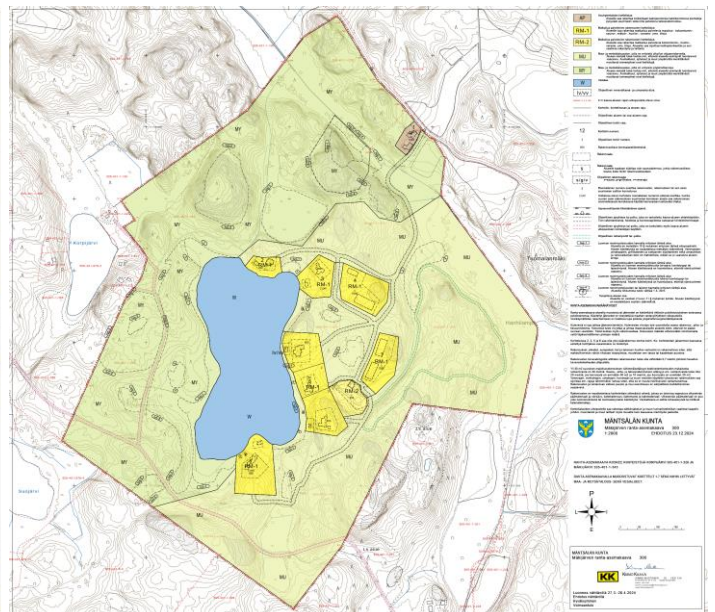
Käsittely- ja päätöshistoria: Kunnanhallitus 3.2.20025/15 §

[Mäkijärven ranta-asemakaava - Mäntsälän kunta](#)

Kaavarajaus:



Nähtävillä ollut ehdotus:



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 maankäyttösopimukset.

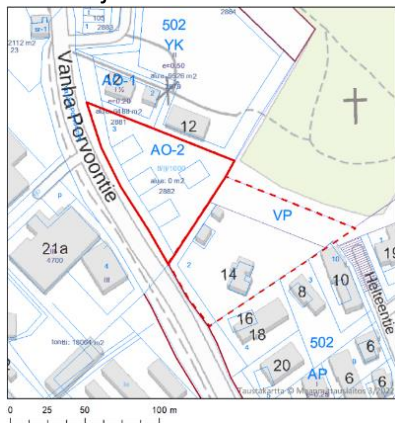
Kaavaehdotus oli nähtävillä 16.3. – 15.4.2016

Käsittely- ja päätöshistoria: Kuntakehityslautakunta 9.3.2016/38 §

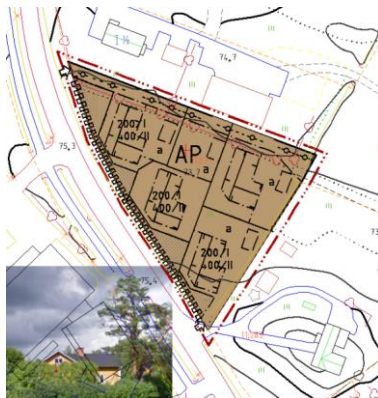
Mäntsälän kunnan ja seurakunnan välillä on allekirjoitettu 30.9.2024 kaavatyösopimus, joka sisältää mm. korttelin 502 AO-2 -kaavamerkinnällä olevan osan.

[Aspelundin asemakaavan muutos kortteli 502 osa - Mäntsälän kunta](#)

Kaavarajaus:



Nähtävillä ollut ehdotus:



Kirvuntien alueen asemakaavamuutos 270

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

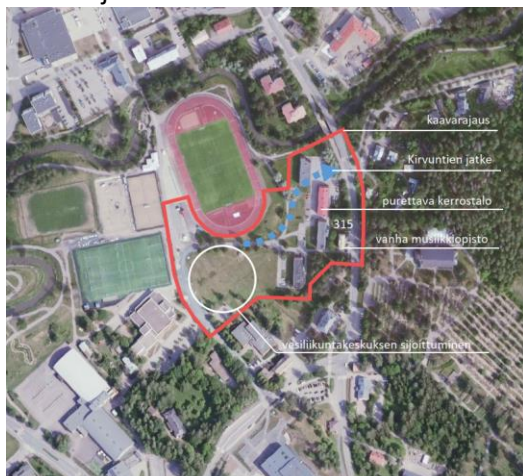
Kaavatyö on käynnistetty Kunnanhallitus 3.2.2025/16 §

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 12.2.-25.3.2025

Käsittely- ja päätöshistoria: Kunnanhallitus 3.2.2025/16 §

[Kirvuntien alueen asemakaavamuutos - Mäntsälän kunta](#)

Kaavarajaus:



Mäntsälän kirkonmäen hautausmaan alueen asemakaavamuutos 283

Hautausmaan ja Vanhan Porvoontien väliselle korttelialueelle suunnitellaan nykyisen hautausmaan EH-alueen laajentamista. Alueelle sijoittuvat hautausmaan tuleviin toimintoihin liittyvä sirottelualue sekä varaus uurnalehdolle sekä hautausmaan ja päiväkodin toimintoja palveleva pysäköintialue.

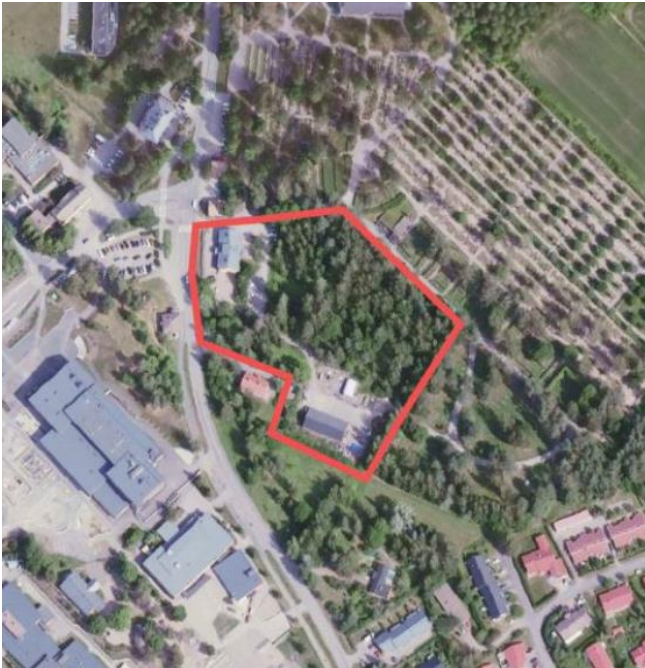
Kaavatyö on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä 3.2.2025/17 §

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 12.2.-25.3.2025

Käsittely- ja päätöshistoria: Kunnanhallitus 3.2.2025/17 §

[Mäntsälän kirkonmäen hautausmaan alueen asemakaavamuutos - Mäntsälän kunta](#)

Kaavarajaus:



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 oli nähtävillä 29.5.-30.6.2024

Käsittely- ja päätöshistoria: Kuntakehityslautakunta 15.5.2024/52 §

[Vuotavantie 1 asemakaavamuutos - Mäntsälän kunta](#)

Tarkastelualue:



Puotikuja 1 asemakaavamuutos 238

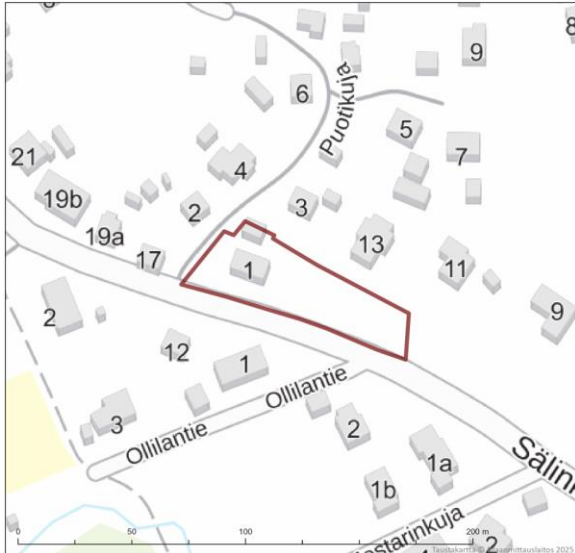
Kaavamuutosalue sijoittuu Sälinkääntien ja Puotikujan risteysalueen itäpuolelle Mäntsälän keskustassa. Asemakaavamuutos koskee kiinteistön Syysmetsä 505-407-10-195 korttelin 125 tonttia 1 osoitteessa Puotikuja 1.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 26.3.-30.4.2025

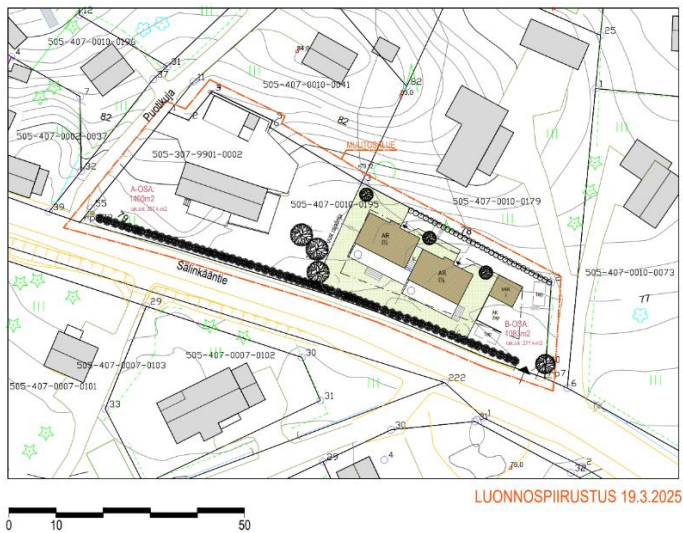
Käsittely- ja päätöshistoria: Kuntakehityslautakunta 19.3.2025/28 §

[Puotikuja 1 asemakaavamuutos - Mäntsälän kunta](#)

Kaavarajaus:



Nähtävillä ollut viitesuunnitelma:



8.2 Käynnistävät asemakaavat ja asemakaavamuutokset (kartalla kohteet A – F)

A Poikkien yritysalueen laajennus

Poikkien yritysalueen laajentaminen länteen suurten yritystonttien tarjonnan lisäämiseksi. Yritysalueen laajentaminen vaatii ensin 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 Ali-Maisalantien alueen asemakaavamuutos

Ali-Maisalantien alueen kiinteistöjen kaavamuutostarpeet sisältävät tonttien piha-alueiden ja osittain kulkuyhteyksien laajentamisen nykyiselle lähivirkistysalueelle, toiminnalle soveltuvan käyttötarkoituksen määrittämisen sekä rakennusoikeuden muuttamisen toiminnan jatkuvuuden varmistamiseksi.

E Sepäntien alueen asemakaavamuutos

Keskustamaisemman, tehokkaamman ja ympäristöön sopivamman rakentamisen mahdollisuuksien tarkastelu sekä Sepäntien liikennejärjestelyjen parantaminen kortteli- ja yleisen alueiden kokonaisuutena.

F Valtatie 25 Kapulin eritasoliittymä

Asemakaavalla ja -kaavamuutoksella mahdollistetaan Kapulin kohdalle rakennettava eritasoliittymä ja parannetaan katujärjestelyjä.

8.3 Vuoden 2024 aikana voimaan tulleet asemakaavat

Tasalan alueen asemakaava ja asemakaavamuutos 262

Kuntakehityslautakunta 18.9.2024 § 90

Kunnanhallitus 7.10.2024 § 177

Voimaantulo 27.11.2024

Tasalan alueen asemakaava ja asemakaavamuutos:



[Voimassa olevat asemakaavat - Mäntsälän kunta](#)

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). Sen pohjalta valtion ja seudun kuntien kesken neuvoteltu MAL-sopimus on allekirjoitettu 13.12.2024.

MAL-suunnitelmassa Mäntsälän asuntotuotantotavoite vuosille 2023–2026 on 210 asuntoa vuodessa normaalissa markkinatilanteessa. Näistä 20 % eli 42 kpl on asuntotuotantotavoite kohtuuhintaisen asumisen osuudelle (mm. Valtion tukeman asuntorakentamisen keskuksen eli Varke:n tukemat vuokra-asunnot).

MAL-sopimuksessa sovitut asuntotuotantoon liittyvät toimenpiteet ovat:

44. Helsingin seudun kunnat huolehtivat, että asuntotuotantoon soveltuva asemakaavavara vastaa vähintään viiden vuoden asuntotuotantarvetta.
45. Pitkän aikavälin tavoitteena on, että Helsingin seudulle valmistuu keskimäärin 16 500 uutta asuntoa vuodessa. Asuntotuotantotavoitteen seurannassa otetaan huomioon kuntien toiminnasta riippumattomat tekijät mm. suhdannetilanne. Seudulle on arvioitu valmistuvan keskimäärin 10 000 asuntoa vuodessa vuosina 2024–2027.
46. Kunnat huolehtivat maapolitiikan ja asemakaavoituksen keinoin, että asuntotuotannon käynnistämisen edellytykset turvataan erityisesti maankäytön ensisijaisilla kehittämisvyöhykkeillä huomioiden rakentamisen kustannuskehitys ja kilpailu. Kunnat

raportoivat asuntotuotannon käynnistymistä vauhdittavat toimet osana vuosittaista MAL-sopimusten toteutumisen seurantaa.

47. Valtio kohdentaa valtion tukemaa asuntotuotantoa MAL 2023 -suunnitelman maankäytön ensisijaisille vyöhykkeille.

MAL-sopimuksessa ei siten tällä sopimuskaudella ole tarkempia kuntakohtaisia tavoitelukuja suhdannetilanteen takia.

Vuonna 2024 valmistui 32 asuntoa ja aloitettiin 37 asunnon rakentaminen. Vuoden 2024 alussa kunnalla oli omakotitalotontteja vapaana 37 kpl ja yhtiömuotoiseen rakentamiseen yli 20 tonttia. Kunnassa on käytetty vuodesta 2005 lähtien korotettua (+3 %) kiinteistöveroä omakoti- ja rivitalotonteille, jotka olisivat välittömästi liitettävissä kunnallistekniikkaan. 1.1.2025 tällaisia yksityisten omistamia tontteja oli 174 kpl.

MAL-aiesopimuksen seurantatietojen mukaan Mäntsälän keskustan ja Hyökännummen asemakaava-alueilla oli rakentamatonta asemakaavavarantoa 31.12.2024 seuraavasti: kerrostaloille noin 53 000 k-m² ja pientaloille noin 150 000 k-m². Asemakaavavarantoa voidaan pitää riittävänä suhteessa asuntotuotantotavoitteisiin.

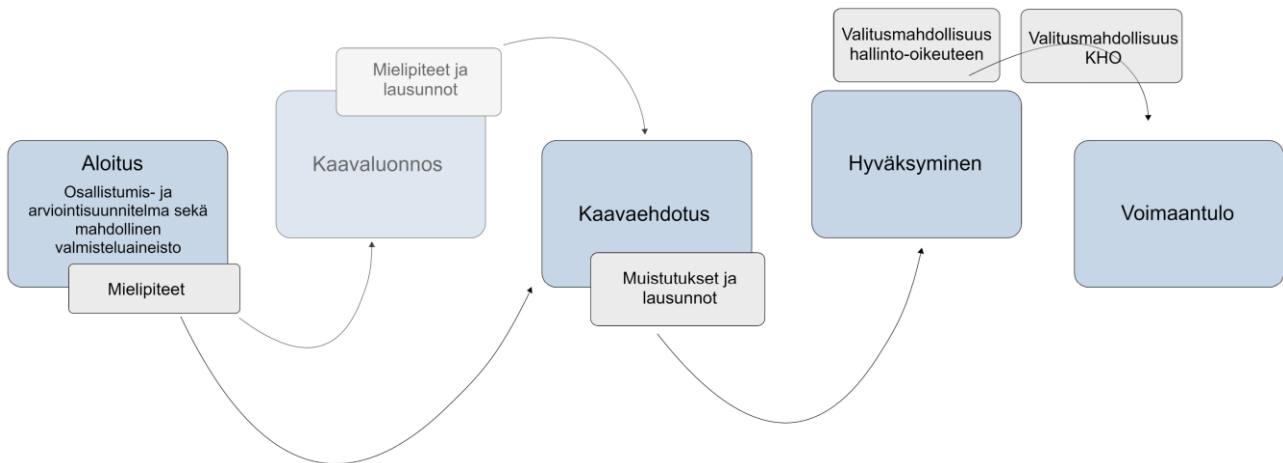


10 Osallistuminen kaavaprosessiin

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 kuten asukastilaisuuksia, kyselyitä ja työpajoja, joista niin ikään tiedotetaan asianmukaisesti.

Kaavoitusprosessi alkaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), jossa esitetään kaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet. Suunnitelmassa selvitetään myös, miten kaavan vaikutuksia on tarkoitus tutkia sekä milloin ja miten kaavoitukseen voi osallistua ja vaikuttaa.

Osalliset ja kuntalaiset voivat ilmaista mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta niiden nähtävilläoloaikana sekä 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

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

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

etunimi.sukunimi@mantsala.fi

12 Asemakaavahankkeiden sijainnit

LIITEKARTTA: Asemakaavahankkeiden sijainnit
Mäntsälä

