

Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle koskien Kapulin teollisuusalueen maa-ainesten läjitysalueen ympäristölupahakemusta / Retail Property Investment Oy (ESAVI/19004/2025)

Kuntakehityslautakunta 08.10.2025 § 107
734/11.07.01.00/2025

Retail Property Investment Oy hakee ympäristölupaa pilaantumattomien savi-, turve- ja pintamaiden sijoittamiseen Mäntsälän Kapulin teollisuusalueen läjitysalueelle kiinteistöille 505-407-7-128 ja 505-407-56-46. Maamassat on läjitetty alueelle kevään 2022 aikana. Luvan tarve havaittiin jälkikäteen. Maamassoja läjitettiin alueelle noin 45 630 m³, arviolta 68 000 tonnia.

Läjitetyt maa-ainekset ovat peräisin kiinteistöltä 505-407-7-134 Tokmannin uuden varastokeskuksen työmaalta. Kiinteistö sijaitsee Kapulissa noin yhden kilometrin etäisyydellä läjitysalueesta.

Lupahakemus perustuu jälkikäteiseen ympäristövaikutusten arviointimenettelyyn (YVA), joka toteutettiin vuosina 2023–2024 maamassojen läjittämisen jo tapahduttua. Hanke ylittää ympäristövaikutusten arviointimenettelyn kynnysarvon (hankeluettelon kohta 11b; läjitysalue, joka on mitoitettu vähintään 50 000 tonnin vuotuiselle jätemäärälle). YVA-selostuksessa tarkasteltiin tilannetta ennen läjitystyötä (VE0) sekä vaihtoehtoja nykytilanteesta (VE1, toteutunut läjitys) ja lisäläjityksestä (VE2). Haettava ympäristölupa vastaa vaihtoehtoa VE1. Hakemukseen on liitetty YVA-selostus ja yhteysviranomaisen tekemä perusteltu johtopäätös (perusteltu päätelmä) hankkeen merkittävistä ympäristövaikutuksista.

Tämä kuulutus ja hakemusasikirjat pidetään nähtävillä aluehallintovirastojen verkkosivuilla osoitteessa <https://ylupa.avi.fi/fi-FI/asia/3150805>. Kuulutusaika on 10.09.2025 – 17.10.2025.

Aiempi lausunto toimenpiteestä

Hankkeesta laaditusta ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta annettiin lausunto 19.2.2025 § 20, jolloin Mäntsälän kunta lausui:

Ympäristövaikutusten arviointiselostus on laadittu laaja-alaisesti ja perusteellisesti. Ympäristövaikutuksia on arvioitu kaikilta keskeisiltä näkökulmilta. Arvioinnin mukaan tarkastelluista vaihtoehtoista ei aiheudu merkittäviä, eli suuria tai erittäin suuria ympäristövaikutuksia hankkeen tarkastellun elinkaaren missään vaiheessa.

Arvioinnin perusteella hankkeessa jo toteutettu läjitys (VE1) ei ole aiheuttanut merkittäviä ympäristövaikutuksia. Niitä ei aiheudu myöskään tarkastellusta lisäläjityksestä (VE2). VE2 mahdollistaa alueelle lisäläjitystä. Alue on vireillä olevan Kapuli 5 kaavaehdotuksessa esitetty E/VL -merkinnällä (erityisalue ja lähivirkistysalue). Arviointiselostuksen mukaan VE2 mukainen lisäläjitys tukee myös maankäytön tavoitteita, joten lisäläjitys alueelle tulevaisuudessa on tavoiteltava vaihtoehto.

Alueen kaavoitustilanne

Alueen asemakaavoitus on parhaillaan käynnissä (Kapuli 5).

Mäntsälän kunta kuuluu Helsingin seudun vaihemaakuntakaavaan, joka on osa Uusimaakaava 2050-kaavakokonaisuutta. Kapulin alue, ja siten läjitysalue, on luokiteltu tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalueeksi.

Mäntsälän Kapulin alueella on voimassa Kirkonkylän osayleiskaava 2020, joka on hyväksytty 14.6.2004. Läjitysalue kuuluu osayleiskaavassa osittain uudelle teollisuus- ja varastoalueelle ja osittain maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Koko kuntaa koskevan Mäntsälän yleiskaava 2050:n laatiminen on käynnistetty maaliskuussa 2018. Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnos oli nähtävillä 18.11.2024 - 17.1.2025. Sen valmistelua jatketaan kohti yleiskaavaehdotusta, ja tavoitteena on asettaa se nähtäville syksyllä 2025 muistutuksia ja lausuntoja varten. Strateginen yleiskaava tulee kumoamaan lainvoiman saadessaan aiemmat osayleiskaavat.

Läjityskiinteistöillä ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Osa Kapulin alueesta on asemakaavoitettu, ja Kapuli 5 asemakaava ja asemakaavan muutos on vireillä. Kaavan valmistuttua myös läjitysalue kuuluisi asemakaavoitettuun alueeseen. Läjitysalue sijaitsee asemakaavaehdotuksessa alueella, joka on merkitty erityisalueeksi ja lähivirkistysalueeksi. Alueelle on tarkoitus toteuttaa ylijäämämaiden täyttömäki, joka valmistuttuaan muutetaan lähivirkistysalueeksi. Tavoitteena on, että tuleva asemakaava huomioi läjitysalueen.

Toiminta ei ole ristiriidassa alueen lainvoimaisen kaavoituksen kanssa. Se on vireillä olevan kaavan tavoitteiden mukaista.

Valmistelija	kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerus, vesa.gummerus@mantsala.fi
Esittelijä	Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa
Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta antaa lausuntonaan Aluehallintovirastolle Retail Property Invest Oy:n hakemasta ympäristönsuojelulain mukaisesta lupahakemuksesta seuraavaa: Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Toiminta on vireillä olevan strategisen yleiskaavaluonnoksen mukaista ja vireillä olevan Kapuli 5 - asemakaavaehdotuksen mukaista. Mäntsälän kunnalla ei ole huomautettavaa lupahakemukseen.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.