



MÄNTSÄLÄ

# Kaavoituskatsaus

2026



# Sisällys

Kaavoituspäällikön tervehdys .....	3
Osallistuminen kaavoitukseen .....	4
Kaavahankkeet .....	5
Kunnan strategia 2026-2030.....	10
Kaavoituksen ohjaus ja seudullinen suunnittelu .....	10
Yleiskaavoitus .....	13
Asemakaavoitus .....	14
Rakennusjärjestys.....	14
Arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä .....	15
Väylä- ja infrahankkeita.....	16
Ajankohtaista lakiuudistuksista .....	19
Yhteystiedot .....	21

**Kaavoituskatsaus verkossa:**

<https://arcg.is/1ODfL12>



# Kaavoituspäällikön tervehdys

Kaavoitus ja maankäytön suunnittelu ovat kunnan tärkeimpiä työkaluja rakentaa Mäntsälän tulevaisuutta. Ne määrittävät, millaiseksi kunta kasvaa, millaisia mahdollisuuksia voimme tarjota asukkaille ja yrityksille – ja ennen kaikkea sen, miten vahvana Mäntsälän elinvoima, veto- ja pitovoima säilyvät myös tulevina vuosina.

Vuonna 2026 kaavoitusta ohjaa edelleen valtakunnallisen lainsäädännön uudistuminen. Uusi rakentamislaki on jo käytössä, ja sen myötä lupamenettelyt ovat selkeyntyneet. Samalla valmistellaan uusia alueidenkäytön ja yhdyskuntarakentamisen lakeja, jotka tulevat vaikuttamaan siihen, miten kunnat suunnittelevat maankäyttöä pitkällä aikavälillä. Muutokset korostavat entisestään kunnan omaa roolia kasvun hallinnassa ja hyvän elinympäristön rakentamisessa.

Tässä tilanteessa strategisen yleiskaavan valmistuminen on Mäntsälälle erityisen tärkeää. Yleiskaava antaa kunnalle ajantasaisen ja oikeusvaikutteisen kokonaisnäemyksen maankäytön kehittämisestä. Se toimii perustana asemakaavoitukselle ja muulle suunnittelulle, ja sen kautta kunta voi käyttää maankäyttöön liittyvää toimivaltaansa johdonmukaisesti ja ennakoivasti. Valmis yleiskaava vahvistaa kunnan mahdollisuuksia ohjata omaa kehitystään – ja siten turvaa Mäntsälän elinvoimaa pitkälle tulevaisuuteen.

Mäntsälässä kaavoituksen keskiössä on varmistaa riittävä tonttivaranto, monipuolinen asuntotuotanto ja yritystoiminnan edellytykset. Helsingin seudun MAL-yhteistyö ohjaa asuntotuotannon tavoitteita, ja niiden saavuttaminen edellyttää sekä uusien alueiden toteuttamista että täydennysrakentamista. Yritystonttien osalta tarve on erityisen suuri suurten logistiikka- ja teollisuustonttien kohdalla, joiden toteutus vaatii pitkäjänteistä suunnittelua.

Kaavoitus ei kuitenkaan ole vain karttoja ja määräyksiä. Se on konkreettista työtä sen eteen, että Mäntsälä pysyy houkuttelevana paikkana asua, yrittää ja elää. Hyvin suunniteltu ympäristö tukee arjen sujuvuutta, palveluiden saavutettavuutta ja kestävästi liikkumista. Samalla se luo edellytykset uusille työpaikoille ja vahvistaa kunnan kilpailukykyä.

Mäntsälä toimii aktiivisesti KUUMA-seudun yhteistyössä, jossa kunnat kehittävät yhdessä elinvoimaa, liikennettä, asumista ja ilmastotyötä. Yhteistyö tuo meille laajemman näkymän ja vahvistaa koko seudun asemaa.

Kunnan karttapalvelu ja verkkosivut tarjoavat ajantasaiset tiedot kaavoituksesta, ja niiden kehittäminen jatkuu, jotta tieto olisi mahdollisimman helposti kaikkien saatavilla.

Kaavoitus on investointi tulevaisuuteen. Jokainen kaavaratkaisu on askel kohti Mäntsälää, joka on elinvoimainen, houkutteleva ja kestävästi kasvava – nyt ja tulevaisuudessa.

**Maria Isotupa**  
Kaavoituspäällikkö

# Osallistuminen kaavoitukseen

Mäntsälän kunta tiedottaa ajankohtaisista kaavahankkeista kunnan verkkosivuilla, paikallislehdessä sekä tässä kaavoituskatsauksessa. Tavoitteena on varmistaa, että kuntalaisilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus seurata kaavoituksen etenemistä ja vaikuttaa siihen.

Kaavoja valmistellaan vuorovaikutuksessa henkilöiden, yhteisöjen ja viranomaisten kanssa, joiden elinoloihin, etuihin tai toimintaan suunnittelu voi vaikuttaa. Osallisiksi katsotaan alueen maanomistajat, asukkaat ja työntekijät, joiden arkeen kaava voi vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelu koskee.

Jokaiselle kaavahankkeelle laaditaan aloitusvaiheessa **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)**, jossa kerrotaan hankkeen tavoitteet, vaikutusten arviointi sekä osallistumisen ja vuorovaikutuksen tavat. Osallistumismuotoja voivat olla esimerkiksi asukastilaisuudet, kyselyt ja työpajat.

Osallisia kuullaan kaavaprosessin eri vaiheissa, ja kaavoituksen etenemistä voi seurata myös kunnan verkkosivuilta.

## Kaavoitus ja maankäyttö

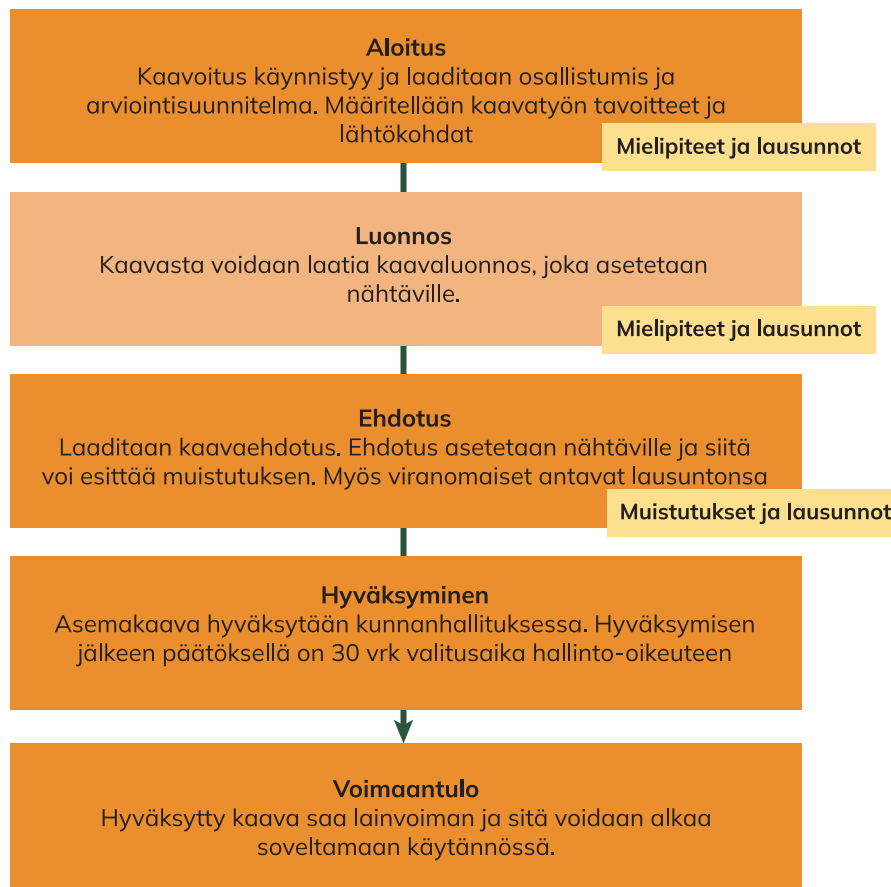
<https://www.mantsala.fi/asuminen-ja-ym-paristo/kaavoitus-ja-maankaytto/>

## Vireillä olevat asemakaavat

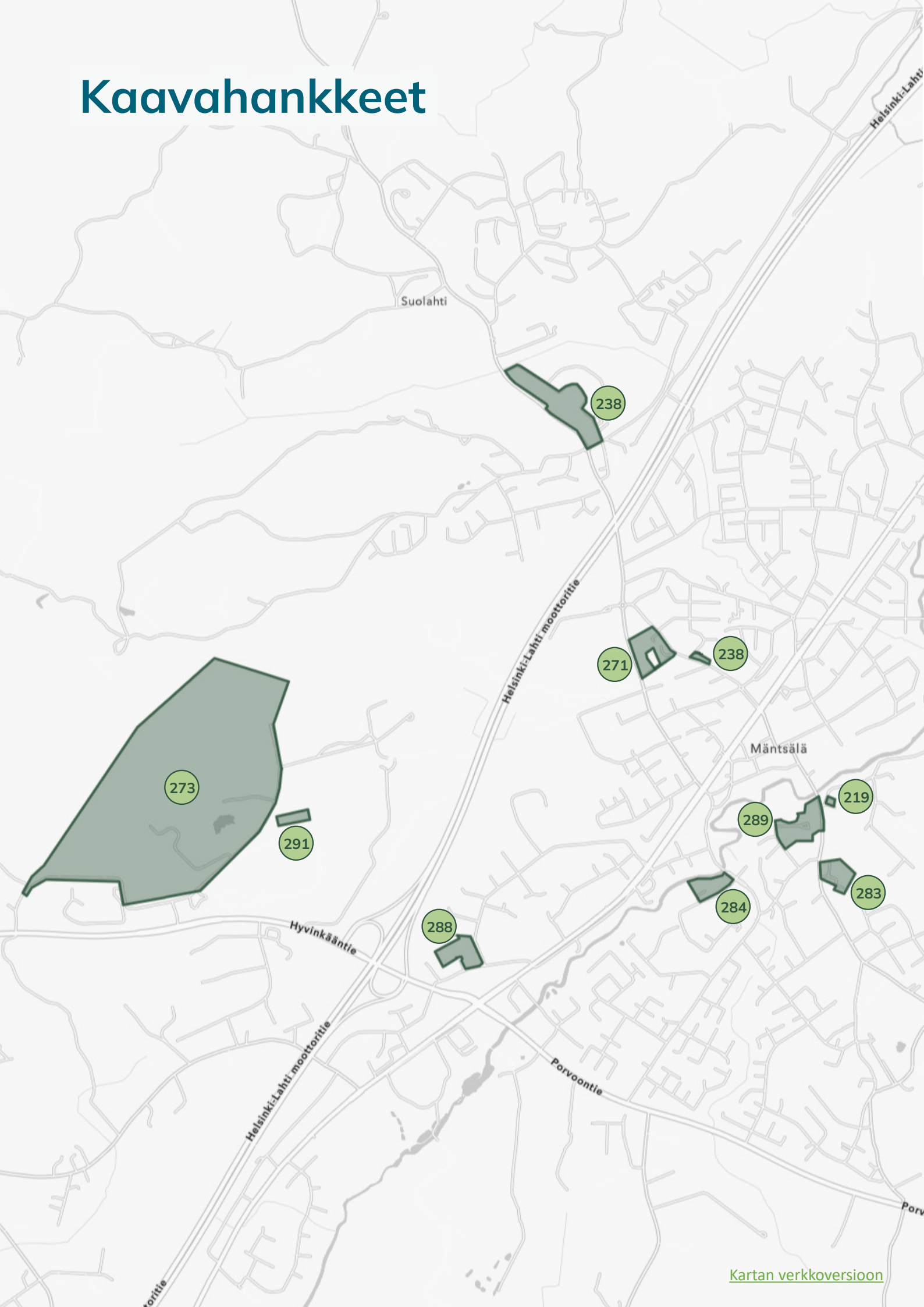
<https://www.mantsala.fi/asuminen-ja-ym-paristo/kaavoitus-ja-maankaytto/ase-makaavat/vireilla-olevat-ase-makaavat/>

## Karttapalvelu

<https://mantsala.karttatiimi.fi/>



# Kaavahankkeet



## Aloitus- ja OAS-vaihe

### 283 - Mäntsälän kirkonmäen hautausmaan alueen asemakaavan muutos

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

[Kirkonmäen hautausmaan hankkeen verkkosivuille](#)

## Luonnosvaihe

### 234 - Kaunismäen kortteli 1200

Asemakaavan muutoksella 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.

Asemakaavan muutoksen luonnos ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 18.12.2024 – 31.1.2025. Asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville kesäkuussa 2026 muistutuksia ja lausuntoja varten.

[Kaunismäen hankkeen verkkosivuille](#)

### 271 - Eskonkujan asemakaavan muutos

Kaavamuutoksella tutkitaan mahdollisuutta tiiviimpään rakentamiseen, kulkuyhteyksiä ja olemassa olevan talouskeskuksen pihapiirin suojelua.

[Eskonkujan hankkeen verkkosivuille](#)

### 289 - Vesiliikuntakeskuksen asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden vesiliikuntakeskuksen toteuttaminen Mäntsälän urheilupuiston ja seurakuntakeskuksen väliin. Asemakaavan muutos täydentää keskustan julkisten palvelujen vyöhykettä ja vahvistaa Mäntsälän keskustan asemaa monipuolisena liikunta- ja hyvinvointipalvelujen keskuksena.

Kuntakehityslautakunta on päätöksellään 21.1.2026 / § 4 päättänyt, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa (OAS) olleet kaksi kaavahanketta, eli Kirvuntien asemakaavan muutos sekä vesiliikuntakeskuksen asemakaavan muutos, yhdistetään yhdeksi kaavahankkeeksi: vesiliikuntakeskus asemakaavan muutos ja sen päivitetty OAS sekä asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtäville mielipiteitä varten ja niistä pyydetään viranomaislausunnot.

[Vesiliikuntakeskuksen hankkeen verkkosivuille](#)

### 291 - Graniittitie 4 asemakaavan muutos

Graniittitie 4 asemakaavan muutos mahdollistaa kaasukäyttöisen voimalaitoksen sekä lämmöntalteenottolaitoksen, kaukolämpöakun tai lämpövaraston toteuttamisen viereiselle kiinteistölle sijoittuvan sähkölaitoksen tarjoamien synergiaetujen vuoksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutoksen luonnos nähtävillä 1.4. – 30.4.2026

[Graniittitie 4 hankkeen verkkosivuille](#)

## Ehdotusvaihe

### 273 - Kapuli 5 asemakaava ja asemakaavan muutos

Kapulien yritysalueen laajentamista teollisuus-, varasto- ja logistiikkatoiminnoille selvitetään Isolammintien länsipuolella. Keväällä 2026 käynnistyy Kapulin liikenneselvityksen päivitys, jossa tarkastellaan alueen nykyisiä ja tulevia liikennemääriä.

[Kapuli 5 hankkeen verkkosivuille](#)

### 284 - Haaparannan asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksessa tutkitaan kerros-, rivi- tai townhouse-tyyppisten talojen rakentamista alueelle.

[Haaparannan hankkeen verkkosivuille](#)

### 288 - Ali-Maisalantien alueen asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää Mäntsälän portin yritysalueella sijaitsevan korttelin 466 tontti- ja liikennejärjestelyjä sekä toimivuutta olevaa yritystoimintaa paremmin palveleviksi. Kaava laaditaan maanomistajien aloitteesta.

[Ali-Maisalantien hankkeen verkkosivuille](#)

## Hyväksytyt kaavat

### 279 Karlsbergin asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksen 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.

Kunnanhallitus on päätöksellään 23.6.2025 / § 126 hyväksynyt Karlsbergin asemakaavamuutoksen. Päätöksestä valitettiin hallinto-oikeuteen, joka kumosi valitukset. Asiaan liittyvä valituslupahakemus on toimitettu korkeimmalle hallinto-oikeudelle, ja sen ratkaisu on odotettavissa syksyllä 2026.

[Karlsbergin hankkeen verkkosivuille](#)

### 238 - Puotikuja 1 asemakaavamuutos

Kaavamuutosalue sijoittuu Sälinkääntien ja Puotikujan risteyksen itäpuolelle Mäntsälän keskustassa.

Asemakaavamuutos koskee kiinteistön Syysmetsä 505-407-10-195 korttelin 125 tonttia 1 osoitteessa Puotikuja 1. Kunnanhallitus on päätöksellään hyväksynyt Puotikuja 1 asemakaavan muutoksen. Päätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

[Puotikuja 1 hankkeen verkkosivuille](#)

### 219 - Vuotavantie 1 asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksella korttelin 500 tontti 4 osoitetaan liike- ja asuinrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää (KA/s). Alueelle on sallittua sijoittaa palveluja kuten kokous-, juhla- ja majoitustiloja sekä asuintiloja. Toiminnasta ei saa aiheutua ympäristöhäiriötä. Päärakennus osoitetaan taajamakuvallisesti ja historiallisesti arvokkaaksi rakennukseksi (sr).

Asemakaavan muutosehdotus etenee hyväksyntään 11.5.2026

[Vuotavantie 1 hankkeen verkkosivuille](#)

## Voimaan tulleet kaavat

### 300 - Mäkijärven ranta-asemakaava

Kunnanhallituksen 23.6.2025 / § 124 hyväksymä Mäkijärven ranta-asemakaava (päivätty 11.6.2025) on tullut voimaan. Ranta-asemakaavalla muodostuvat Mäntsälän kunnan Mäkijärven ranta-asemakaavan korttelit 1-7 sekä niihin liittyvät maa- ja metsätalous- sekä vesialueet.

Voimassa olevat asemakaavat  
löytyvät karttapalvelusta

<https://mantsala.karttatiimi.fi/>

## Lakkautetut ja lakkautettavat kaavahankkeet

Lakkautettuihin kaavahankkeisiin kuuluvat ne suunnitelmat, joiden valmistelua ei jatketa sellaisenaan. Hanke voi päättyä esimerkiksi silloin, kun sen toteuttamiselle ei enää ole edellytyksiä, kun suunnittelu-tarpeet muuttuvat tai kun hanke yhdistetään toiseen kaavaprosessiin.

### 202 - Veturin yritysalue asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella oli tarkoitus tarkastella Veturin alueen tontti- ja kiinteistöjaotusta, lähivirkistysalueiden käytettävyyttä sekä alueen kulkuyhteyksiä. Alueen kehittämistä jatketaan nyt Valtatie 25:n Kapulin eritasoliittymän kaavahankkeen yhteydessä.

### 257 - Aspelundin asemakaavan muutos korttelin 502 osa

Alue sijaitsee Mäntsälän kirkon eteläpuolella, hautausmaan vieressä, ja kuuluu valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön "Mäntsälän kirkonmäki" (RKY). Voimassa oleva asemakaava osoittaa alueen erillispientaloille, ja kaavamuutoksella oli tarkoitus tutkia tiiviimpää täydennysrakentamista.

Kunta ja seurakunta ovat allekirjoittaneet kaavatyösopimuksen, joka koskee muun muassa korttelin 502 aluetta. Sopimuksen myötä alueen tavoitteet tarkastellaan uudelleen, ja aiempi kaavamuutoshanke lakkautetaan. Alueen kaavoitus etenee kaavahankkeenä, kun sen käynnistäminen on ajankohtaista.

## Tulevat kaavahankkeet

### A - Poikkien yritysalueen laajennus

Poikkien uuden yritysalueen konseptisuunnittelua valmistellaan kevään 2026 aikana. Tavoitteena on luoda selkeä kokonaisnäkemys kestävästä, hyvin saavutettavasta ja vetovoimaisesta yritysalueesta, joka vastaa tulevaisuuden yritystoiminnan tarpeisiin. Työ toimii pohjana myöhemmille kaavoitus- ja kehittämiskäytännöille tukien asemakaavoitusta.

### B - Kaakkumäentien ikääntyneiden ja vammaispalvelun asumiskohde

Keski-Uudenmaan hyvinvointialueen omana palvelutuotantona ikääntyneiden (60 paikkaa) ja vammaispalvelun (20 paikkaa) asumiskohde, johon tulee yhteisöllistä ympärivuorokautista asumista Kotokartanon vieressä olevalle tontille Kaakkumäentien ja Kartanonraitin risteykseen.

### C - Peltolantien asemakaavan muutos

Peltolantien muutosta tiestä kaduksi tutkitaan. Tämä mahdollistaa Peltolantien kaduksi ottamisen kunnan hallintaan.

### D - Lempivaaran asemakaavan muutos

Lempivaaran alueen luoteisosan uudelleenkaavoittaminen asumiseen melunsuojaus turvaten.

### E - Vuolteenpellon asemakaavan muutos

Vuolteenpellon alueen tarkastelu kaupan palveluiden alueeksi.

### F - Sepäntien alueen asemakaavan muutos

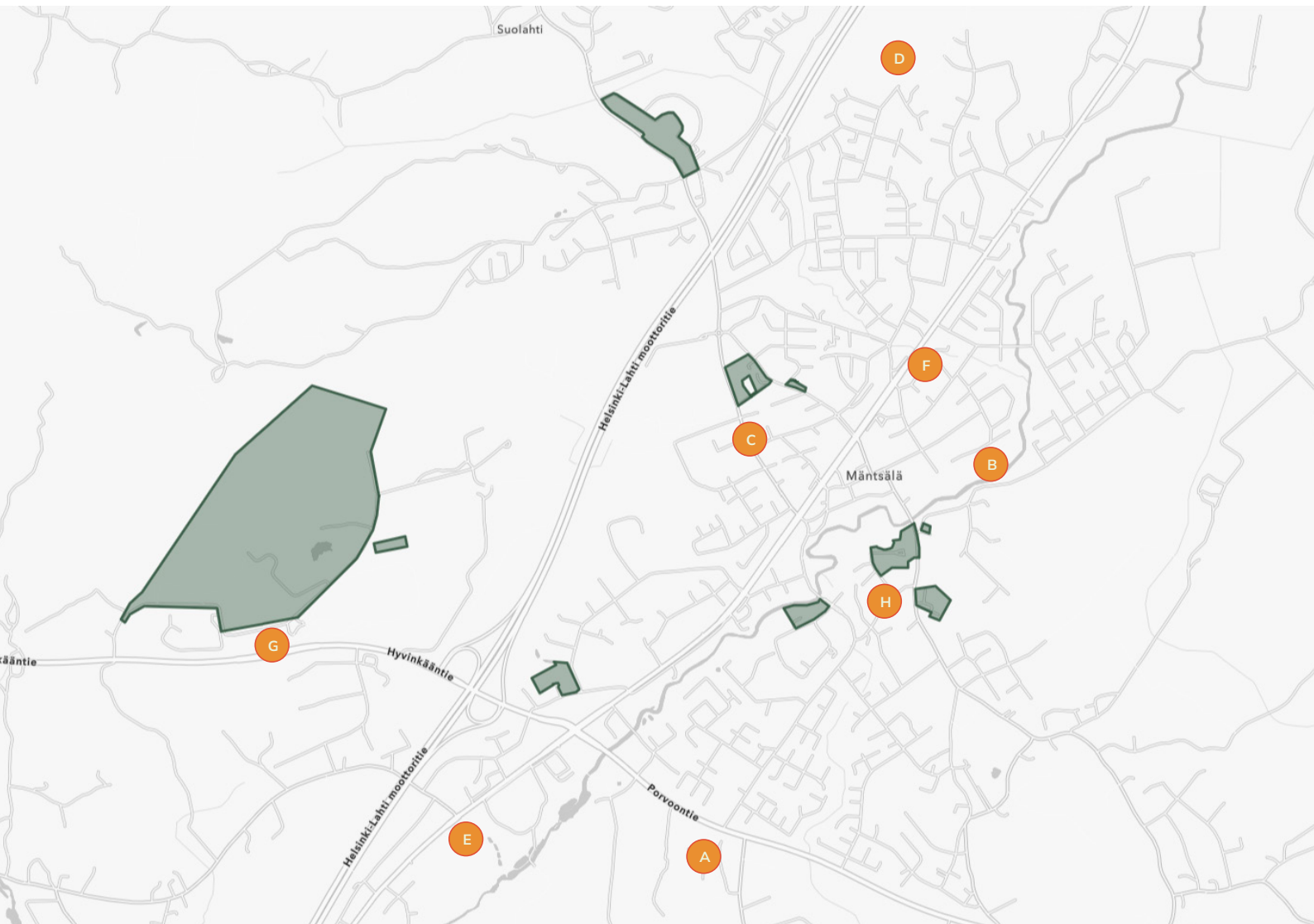
Keskustamaisemman, tehokkaamman ja ympäristöön sopivamman rakentamisen mahdollisuuksien tarkastelu sekä Sepäntien liikennejärjestelyjen parantaminen kortteli- ja yleisten alueiden kokonaisuutena.

### G - Valtatie 25 Kapulin eritasoliittymä

Asemakaavalla ja -kaavamuutoksella mahdollistetaan Kapulin kohdalle rakennettava eritasoliittymä ja parannetaan katujärjestelyjä. Samalla tutkitaan Veturin yritysalueen kaavalliset tarpeet.

### H - Pikku-Pappila asemakaavan muutos

Seurakunnan omistaman Pikku-Pappilan tontin maankäytön tarkastelu osoitteessa Urheilutie 2.



# Kunnan strategia 2026–2030

Mäntsälän kunnan strategia 2026–2029 suuntaa kunnan kehittämistä ja toimii kaavoituksen keskeisenä ohjausvälineenä. Strategian tavoitteena on vahvistaa elinvoimaa, tukea sujuvaa arkea ja edistää kestävästä kasvusta. Kaavoituksessa tämä näkyy uusien asuin- ja yritysalueiden suunnittelussa, liikkumisen ratkaisussa sekä luonnon ja ympäristön huomioimisessa.

Strategian painotukset – elinvoiman vahvistaminen, asukaslähtöinen ja sujuva arki, kestävä ja ilmastoviisas kunta sekä vetovoimainen ja viihtyisä elinympäristö – ohjaavat maankäyttöä niin, että kaavoitus tukee kunnan pitkän aikavälin tavoitteita. Tämä tarkoittaa muun muassa yritysalueiden kehittämistä, palvelujen saavutettavuuden ja liikenneyhteyksien parantamista, energiatehokkaita ja ympäristöä säästäviä ratkaisuja sekä luonnon ja maiseman huomioimista osana kunnan kasvua.

## Kaavoituksen ohjaus ja seudullinen suunnittelu

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat koko Suomea ja varmistavat valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioimisen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

## Maakuntakaava

Maakuntakaava on seudullinen maankäytön suunnitelma, joka ohjaa kuntien kaavoitusta. Sen tehtävänä on välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kuntien suunnitteluun sekä sovittaa yhteen kuntien maankäyttötarpeet ja valtakunnalliset intressit. Mäntsälässä maakuntakaavoituksesta vastaa Uudenmaan liitto.

Uudenmaan liiton alueella on voimassa useita maakuntakaavoja, jotka käsittelevät eri teemoja. Näistä muodostuu kokonaisuus nimeltä **Uusimaa-kaava 2050**, joka sisältää Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat. Kaavakokonaisuus koskee myös Mäntsälää ja sai lainvoiman 13.3.2023.

Uusimaa-kaavan tavoitevuosi on 2050. Kaava kuvaa, millaista maakunnan aluerakennetta tavoitellaan pitkällä aikavälillä. Uudenmaan väestön ennustetaan kasvavan tulevina vuosikymmeninä jopa 550 000 asukkaalla ja työpaikkojen noin 290 000:lla.

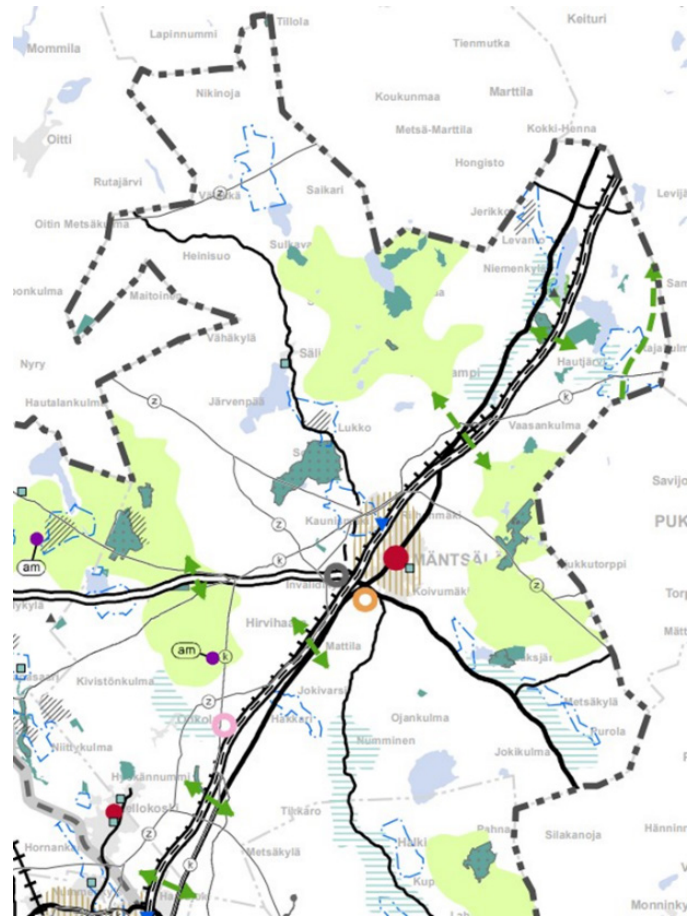
Kaavan päätavoitteet ovat:

- kasvun kestävä ohjaaminen ja alueiden välinen tasapaino
- ilmastonmuutokseen vastaaminen sekä luonnonvarojen ja luonnon kestävä käyttö
- hyvinvoinnin ja vetovoimaisuuden lisääminen
- kestävä kilpailukyky

Uudenmaan liitto valmistelee parhaillaan Uusimaa-kaavan päivitystä ja täydentämistä uusilla teemoilla, jotka on arvioitu tarpeellisiksi muuttuvan toimintaympäristön vuoksi.

### Maakuntakaava

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



Ote Helsingin seudun vaihemaakuntakaavasta (04/2023)

## VISIO – Innovatiivinen vihreä siirtymä -kaava

Uudenmaan liitto valmistelee parhaillaan uutta VISIOmaakuntakaavaa, joka ohjaa maakunnan kehitystä vihreään ja puhtaan siirtymän tarpeisiin. Kaava täydentää voimassa olevaa Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuutta. VISIOkaava on luonnosvaiheessa ja sen laadinta jatkuu vuoteen 2027.

Kaavassa tarkastellaan kuutta teemaa, jotka liittyvät Uudenmaan tulevaisuuden kehittämiseen: energia, logistiikka ja pitkän matkan henkilöliikenne, luonto ja hiilensidonta, teollinen tuotanto, kiertotalous ja maa-aineshuolto sekä vesihuolto ja vesivarat. Lisäksi kaavatyötä ohjaavat ilmastonmuutokseen vastaminen, turvallisuus, huoltovarmuus ja ratkaisujen hyväksyttävyys.

VISIOkaavan tavoitteena on varmistaa, että Uusimaa kehittyy kestävästi ja että vihreän siirtymän hankkeet voidaan toteuttaa sujuvasti myös tulevinä vuosikymmeninä.

### VISIO - kaava

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

### MAL-suunnitelmat:

<https://www.hsl.fi/hsl/mal>

### MAL-sopimus

<https://ym.fi/maankayton-asumisen-ja-liikenteen-sopimukset>

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

Helsingin seudun 14 kuntaa tekevät yhdessä maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) suunnitelua. Yhteistyön tavoitteena on ohjata seudun kasvua kestävästi ja varmistaa, että asuminen, liikkuminen ja palvelut kehittyvät tasapainoisesti. MAL 2023 suunnitelma linjaa seudun yhteisen tavoitetilan vuoteen 2040 ja antaa suuntaa aina vuoteen 2060 asti.

Helsingin seutua kehitetään monikeskuksisena metropolialueena, jossa kasvu ohjataan erityisesti joukkoliikenteen – etenkin raideliikenteen – saavutettaville alueille. Keskukset ovat tiivistämisen ja palvelujen painopisteitä, kun taas keskusten ulkopuolella ympäristö on luonnonläheisempi ja väljempi. Tavoitteena on tarjota monipuolisia asumisen vaihtoehtoja ja tukea seudun elinvoimaa.

MAL 2023 suunnitelma toimii pohjana valtion ja seudun kuntien väliselle MAL-sopimukselle. Sopimuksessa sovitaan lähivuosien tärkeimmistä toimenpiteistä, jotka liittyvät asuntotuotantoon, yhdyskuntarakenteen kehittämiseen ja kestävään liikennejärjestelmään. Visiona on, että Helsingin seutu on vuonna 2040 Euroopan kestävimmin kasvava ja ihmisläheisin metropolialue.

MAL-sopimukset ovat valtion ja suurimpien kaupunkiseutujen välisiä pitkäjänteisiä yhteistyösopimuksia. Ne tukevat seutujen kestävä kasvua ja vahvistavat kuntien välistä yhteistyötä. Sopimuskausi on 12 vuotta, ja sitä tarkennetaan neljän vuoden välein. Helsingin seudun uusin MAL-sopimus allekirjoitettiin 13.12.2024, ja se kattaa vuodet 2024–2035. Sopimuksen ensimmäiset toimenpiteet on määritelty vuosille 2024–2027.

# Yleiskaavoitus

Yleiskaava on kunnan maankäytön pitkän aikavälin suunnitelma. Se määrittää suuria linjoja siitä, miten kunta kehittyy ja mihin eri toiminnot – kuten asuminen, palvelut, työpaikat, liikenne, virkistysalueet ja teollisuus – sijoittuvat tulevaisuudessa. Yleiskaava ohjaa kaikkea tarkempaa suunnittelua, kuten osayleiskaavoja ja asemakaavoja, ja toimii pohjana erilaisille kehittämis- ja muutoshankkeille.

Yleiskaavaa laadittaessa huomioidaan maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, jotta kunnan suunnittelu on linjassa laajemman alueellisen ja valtakunnallisen kehityksen kanssa. Yleiskaavoitus on siten keskeinen väline kunnan kasvun, palvelujen ja ympäristön pitkäjänteisessä suunnittelussa.

## Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050

Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 ohjaa koko kunnan maankäytön kehitystä pitkälle tulevaisuuteen. Kaava määrittää yleispiirteisesti, miten kunta kasvaa ja miten asuminen, työpaikat, palvelut, liikenne ja viheralueet sijoittuvat vuoteen 2050 ulottuvalla aikajänteellä. Tavoitteena on varmistaa, että Mäntsälä kehittyy hallitusti, toimivasti ja kestäväällä tavalla sekä että elinympäristö vastaa asukkaiden tarpeisiin myös pitkällä aikavälillä.

Strateginen yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena, mikä tarkoittaa, että se ohjaa viranomaisten päätöksentekoa ja toimii perustana tuleville osayleis- ja asemakaavoille. Kaava ei ratkaise yksityiskohtaisia aluerajauksia, vaan antaa suuntaviivat, joiden pohjalta tarkempi suunnittelu tehdään.

Kaavan laadinnassa on huomioitu myös maankäyttö- ja rakennuslain uudistus. Uusi rakentamislaki vaikuttaa erityisesti haja-asutusalueiden rakentamiseen, ja yleiskaavassa on otettu nämä muutokset huomioon, jotta maanomistajien yhdenvertaisuus toteutuu.

Strateginen yleiskaava 2050 ehdotus oli nähtävillä alkuvuodesta 2026, ja siitä saatiin lausuntoja ja muistutuksia, joiden pohjalta kaavan valmistelua jatketaan. Tavoitteena on edistää kaava hyväksymisvaiheeseen, ja aikataulu täsmentyy lausuntokierroksen jälkeen tehtävän jatkotyön perusteella.

## Voimassa olevat osayleiskaavat

Mäntsälässä on tällä hetkellä kahdeksan voimassa olevaa osayleiskaavaa. Ne kumoutuvat, kun Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 tulee voimaan.

- 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

### Yleiskaavoitus

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

### Yleiskaavan selvitykset ja inventoinnit

<https://www.mantsala.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/yleiskaavat/mantsalan-yleiskaava-2050/selvitykset-ja-inventoinnit/>

# Asemakaavoitus

Asemakaava on yksityiskohtainen suunnitelma, joka ohjaa rakentamista ja muuta maankäyttöä tietyllä alueella. Siinä määritellään, mitä alueelle voidaan rakentaa, mihin käyttötarkoitukseen ja millä tavoin. Asemakaava voi koskea laajaa aluetta – kuten asuin-, työpaikka- ja virkistysalueita – tai vain yksittäistä tonttia.

Kunta laatii asemakaavat ensisijaisesti omistamilleen alueille. Ranta-alueilla rakentamista voidaan ohjata myös maanomistajan laatimalla ranta-asemakaa-valla. Yksityisten omistamien tonttien asemakaa-vamuutoksista sovitaan erillisellä sopimuksella, jossa määritellään yhteistyön tavoitteet ja kustannusten jakautuminen. Varsinainen maankäyttösopimus tehdään kaavamuutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen, ja siinä sovitaan kaavoitukseen liittyvistä oikeuksista, velvollisuuksista ja kustannuksista.

## Kaavahankkeiden tarkemmat tiedot

<https://www.mantsala.fi/asuminen-ja-ym-paristo/kaavoitus-ja-maankaytto/ase-makaavat/>

# Rakennusjärjestys

Mäntsälän kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2025. Rakennusjärjestyksessä annetaan paikallisista oloista johtuvat suunnitelmallisen ja sopivan rakentamisen, kulttuuri- ja luonnonarvojen huomioon ottamisen sekä hyvän elinympäristön toteutumisen ja säilyttämisen kannalta tarpeelliset määräykset. Se ohjaa rakentamista paikallisista olosuhteista lähtien ja täydentää kaavoitusta sekä valtakunnallista lainsäädäntöä. Rakennusjärjestyksen määräykset voivat olla erilaisia kunnan eri alueilla. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät saa olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuuttomia.

Rakennusjärjestyksessä on huomioitu rakentamislain mukainen uusi lupajärjestelmä sekä sijoittamisen edellytykset eri alueilla. Erityisesti asemakaava-alueen ulkopuolisilla alueilla rakennusjärjestys toimii keskeisenä rakentamisen ohjausvälineenä. Rakennusjärjestystä uudistettaessa on pyritty ennakoimaan lainsäädännön muutoksia ja varmistamaan, että rakentamisen ohjaus Mäntsälässä on selkeää, tasapuolista ja ennakoitavaa myös siirtymävaiheessa.

## Rakennusjärjestys

<https://www.mantsala.fi/asuminen-ja-ym-paristo/rakentaminen/rakennusvalvonta/rakennusjarjestys/>

# Arvio asumiseen varattujen tonttien riittävydestä

Helsingin seudun 14 kuntaa hyväksyivät yhteisen maankäytön, asumisen ja liikenteen suunnitelman (MAL 2023), ja sen pohjalta valtio ja kunnat allekirjoittivat uuden MAL-sopimuksen 13.12.2024.

MAL-suunnitelmassa Mäntsälän asuntotuotantotavoite vuosille 2023–2026 on **210 asuntoa vuodessa**, joista **20 %** on kohtuuhintaista asumista.

## MAL-sopimuksen keskeiset linjaukset ovat:

- Kuntien tulee ylläpitää vähintään **viiden vuoden** asuntotuotantotarpeen kattava asemakaavavaranto.
- Seudullinen pitkän aikavälin tavoite on **16 500 asuntoa vuodessa**, mutta vuosille 2024–2027 arvioidaan noin **10 000 asuntoa** vuodessa suhdannetilanteen vuoksi.
- Kuntien tulee turvata asuntotuotannon käynnistymisen edellytykset erityisesti ensisijaisilla kehittämissyöhykkeillä. Valtion tukema asuntotuotanto kohdennetaan MAL 2023 suunnitelman ensisijaisille vyöhykkeille. Nykyisellä sopimuskaudella **ei ole kuntakohtaisia tarkkoja asuntotuotantotavoitteita** suhdannetilanteen vuoksi.

Vuonna 2025 valmistui 23 asuntoa ja aloitettiin 75 asunnon rakentaminen. Vuoden 2026 alussa vapaita omakotitontteja oli noin 40 ja yhtiömuotoiseen rakentamiseen noin 30 tonttia.

Kunnassa on käytetty vuodesta 2005 lähtien korotettua (nykyisin + 4,4 %) kiinteistöveroä omakoti- ja rivitalotonteille, jotka olisivat välittömästi liitettävissä kunnallistekniikkaan. 1.1.2026 tällaisia yksityisten omistamia tontteja oli 129 kpl.

MAL-aiesopimuksen seurantatietojen mukaan Mäntsälän keskustan ja Hyökännummen asemakaava-alueilla oli rakentamatonta asemakaavavarantoa 31.12.2024 seuraavasti: kerrostaloille noin 51 000 k-m<sup>2</sup> ja pientaloille noin 150 000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavavarantoa voidaan pitää riittävänä suhteessa asuntotuotantotavoitteisiin.

# Väylä- ja infrahankkeita

## Mäntsälän tie- ja katuverkon valtakunnallinen merkitys

Mäntsälän strategisessa yleiskaavaehdotuksessa 2050 on tunnistettu, että kunnan liikennejärjestelmällä on tärkeä rooli paikallisella, seudullisella ja valtakunnallisella tasolla. Valtatie 4, valtatie 25, maantie 140 ja kantatie 55 palvelevat merkittävästi pitkän matkan liikennettä, raskasta liikennettä ja elinkeinoelämän kuljetuksia.

Valtakunnallinen liikennejärjestelmä tukee myös seudullista ja paikallista työmatkaliikkumista. Strategisessa yleiskaavassa 2050 osoitetaan lisäksi alueita, joilla voi olla potentiaalia palvella valtakunnallisen liikenteen tarpeita tulevaisuudessa.

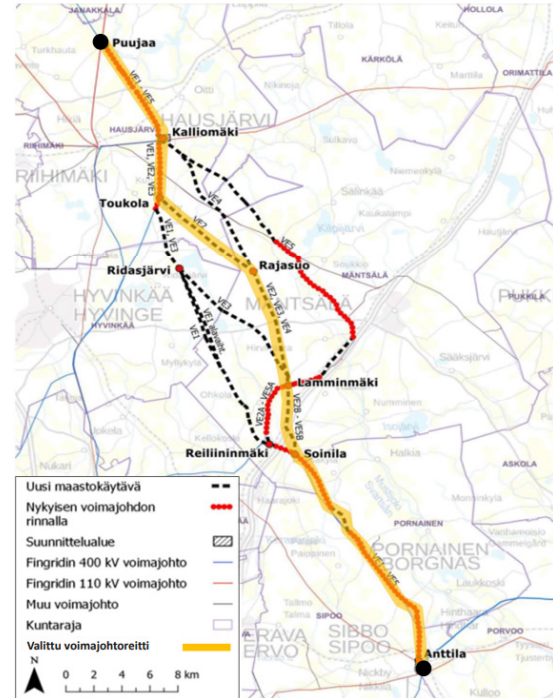
## Fingrid Oyj:n 400 kV:n voimajohto välillä Sipoo - Hausjärvi

Kantaverkkoyhtiö Fingrid Oyj suunnittelee uutta 400 kilovoltin (kV) voimajohtoyhteyttä Hausjärven Puujaalta Sipoon ja Porvoon rajalla sijaitsevalle Anttilan sähköasemalle. Hankkeesta laadittu ympäristövaikutusten arviointimenettely (YVA) valmistui vuonna 2024, ja YVAyhteysviranomaisena toiminut Uudenmaan ELY-keskus antoi hankkeesta perustellun päätelmän lokakuussa 2024. YVAmenettely on tältä osin päättynyt.

ELY-keskuksen perustellun päätelmän jälkeen Fingrid valitsi 27.1.2025 hankkeen jatkosuunnitteluun etenevän reitin. Valitun reitin todettiin huomioivan vertailussa parhaiten ihmisiin ja luontoarvoihin kohdistuvat vaikutukset. Reittivalinnassa maisema ja kulttuuriympäristövaikutusten arvioitiin olevan kokonaisuutena vähäisiä, ja saadut mielipiteet ja palaute tukivat valintaa. Hanke on siirtynyt jatkosuunnitteluvaiheeseen, jossa reitti ja pylväspaikat tarkentuvat maastotutkimusten ja maanomistajayhteydenottojen perusteella. Maastotöitä tullaan tekemään pääosin vuoden 2026 aikana, ja voimajohdon rakentamisen arvioidaan ajoittuvan vuosille 2028–2030.

## Fingrid Oyj:n 400 kV:n voimajohto välillä Sipoo - Hausjärvi

### Hausjärvi-Anttila 400 tai 2x400 kilovoltin voimajohtohanke Valittu voimajohtoreitti VE2B



Valittu voimajohtoreitti VE2B (Fingrid Oyj, 2025).

# Selvityksiä ja suunnitelmia

## Rakennuskannan selvitystyö

Mäntsälän kunnassa toteutettiin rakennuskannan selvitystyö vuosina 2020–2025, jonka tarkoituksena oli parantaa rakennusrekisterin ajantasaisuutta ja luotettavuutta, jotta rekisteri palvelisi paremmin kunnan viranomaistehtäviä, asukkaita, suunnittelua ja tasapuolistaisi kiinteistöveron maksamista.

Selvitystyössä koko kunta käytiin läpi. Rakennusrekisterin tietoja vertailtiin muihin rekistereihin, rakennuslupa-asiakirjoja tarkastettiin, kiinteistönomistajilta kerättiin selvityksiä ja kohteita käytiin mittaamassa maastossa. Olemassa olevien rakennusten puuttuvia tietoja päivitettiin eri rekistereihin ja puuttuneita rakennuksia lisättiin.

## Keskustan kehittäminen

Mäntsälän keskustavisio (2024) loi yhteisen suunnan keskustan tulevaisuudelle ja osoitti sen vahvan kehittämispotentiaalin. Visio toimii pohjana työlle, jonka tavoitteena on rakentaa entistä toimivampi, elinvoimaisempi ja houkuttelevampi keskusta.

Vuonna 2026 kehittämistyö jatkuu. Keväällä toteutetaan kuntalaisille verkkokysely ja työpaja, joiden avulla tunnistetaan keskustan vahvuudet ja tärkeimmät kehittämistarpeet. Näiden pohjalta määritellään konkreettiset toimenpiteet, joihin seuraavaksi keskitytään.

Keskustan kehittäminen on osa laajempaa kokonaisuutta, jossa vahvistamme Mäntsälän vetovoimaa, palveluiden saavutettavuutta ja arjen sujuvuutta. Tavoitteena on keskusta, joka palvelee asukkaita ja yrityksiä entistä paremmin – ja joka vahvistaa koko kunnan elinvoimaa pitkälle tulevaisuuteen.

## Liikennepalveluselvitys

Kesällä 2024 valmistunut Mäntsälän kunnan liikennepalveluselvitys kokosi yhteen Mäntsälän alueen liikennepalveluiden nykytilaselvityksen ja joukko-liikennepotentiaalin.

## Liikenne- ja ilmastosuunnitelma

Kestävä ja turvallinen Mäntsälä 2035 -liikenne- ja ilmastosuunnitelma valmistui vuonna 2025.

## Kestävän ja turvallisen liikkumisen suunnitelma

Vuonna 2025 laadittiin yhteistyössä Uudenmaan ELYkeskuksen ja WSP Finland Oy:n kanssa Mäntsälän kestävän ja turvallisen liikkumisen suunnitelma korvaamaan vuoden 2014 liikenneturvallisuus-suunnitelma. Työssä hyödynnettiin kuntalaisten paikkatietopohjaista palautetta sekä laajoja kyselyjä oppilaille, huoltajille ja koulun henkilökunnalle.

Kyselyt osoittivat, että suuri osa oppilaista kokee jalankulun ja pyöräilyn turvattomaksi, erityisesti tienylitysten ja autoilijoiden käyttäytymisen vuoksi. Myös koulujen henkilökunnalla oli huolia kävelyn, pyöräilyn ja saattoliikenteen järjestelyistä. Liikenneturvallisuustyöryhmä totesi liikennekäyttäytymisen heikentyneen ja tunnisti tarpeen pitkäjänteiselle liikenneturvallisuustyölle ja liikennekasvatukselle.

Suunnitelman pohjalta käynnistyi vuonna 2026 Traficomien tukema hanke, jonka tavoitteena on edistää turvallisia ja kestäviä koulumatkoja. Hankkeen painopisteenä on Kirkonkylän koulu, jonka ympäristöä kehitetään fyysisillä toimenpiteillä ja viestinnällä. Osana hanketta suunnitellaan myös Liikkuva liikennepuisto, jota pilotoidaan koululla ja jonka jatkokäyttöä valmistellaan kiertävänä toimintamallina.

Koulumatkojen turvallisuutta ja aktiivisuutta edistävä hanke toteutetaan tammi–lokakuussa 2026 yhteistyössä WSP Finland Oy:n kanssa.

## Kutsukyytiselvitys

Vuonna 2025 toteutettiin kutsukyytiselvitys, jossa etsittiin ratkaisuja sujuvan asiointiliikenteen järjestämiseksi täydentämään nykyistä joukkoliikennettä sekä parantamaan yhteyksiä kyläkeskusten ja kirkonkylän välillä. Selvityksen tuloksena laadittiin palvelukonsepti, jonka käyttöönotto on suunnitteilla vuoden 2026 aikana. Selvityksen toteutti Movili Oy, ja hanke sai Traficomien liikkumisen ohjauksen valtionavustusta vuodelle 2025.

## Mikroliikenne

Mikroliikkumista koskeva lainsäädäntö tuli voimaan 1.8.2025. Mikroliikenteellä tarkoitetaan liikkumista polkupyörällä, kevyellä sähköajoneuvolla tai moottorilla varustetulla polkupyörällä. Lainsäädäntömuutokset koskivat liikennepalvelulakia ja tieliikennelakia.

Uuden sääntelyn myötä yhteiskäyttöisten kevyiden mikroliikkumisvälineiden, kuten sähköpotkulautojen, vuokraaminen kunnan hallinnoimilla alueilla on luvanvaraista. Mikroliikenneluvalla kunta voi määrittellä esimerkiksi käyttöalueita, ajonopeuksia ja pysäköintipaikkoja. Luvattomasta toiminnasta seuraa sanktio.

Mäntsälän kuntakehityslautakunta hyväksyi mikroliikennelupaehdot 10.12.2025, ja päivitetty lupaehdot tulivat voimaan 1.4.2026.

## Mäntsälän pohjavesialueiden suojelusuunnitelman päivitys

Pohjavesialueiden suojelusuunnitelma on pohjavesivarojen suojelun keskeinen työväline. Se on tarkoitettu työkaluksi ja ohjeeksi maankäytön suunnitteluun, viranomaisvalvontaan, lupahakemuksien ja -ilmoitusten käsittelyyn sekä ympäristövahinkojen ennaltaehkäisyyn ja torjuntaan. Suunnitelma on tarkoitettu tiedonlähteeksi myös alueen asukkaille ja yrittäjille. Uudenmaan vesienhoidon toimenpideohjelman (2022–2027) mukaan pohjavesialueiden suojelusuunnitelma on merkittävä osa pohjavesien suojelun toimenpiteitä ja tavoitteena on laatia suojelusuunnitelma kaikille 1- ja 2-luokan pohjavesialueille.

Edellinen suojelusuunnitelma on laadittu 2013. Pohjavesialueiden suojelusuunnitelma suositellaan päivitettäväksi kymmenen vuoden välein. Riskiarvioinnit on tarpeen päivittää huomioiden nykytilanne ja tulevaisuus. Työ on edennyt luonnosvaiheeseen ja kuntakehityslautakunta pyytää nyt eri tahoilta lausunnot, jotta suunnitelma voidaan viimeistellä ja viedä päätöksentekoon vuonna 2026.

## Hulevesiohjelman päivitys

Hulevesillä käsitetään rakennetuilta alueilta pois johdettavaa sade- ja sulamisvettä, sekä perustusten kuivatusvesiä. Hulevesiohjelma ohjaa sitä, miten sade ja sulamisvesiä hallitaan tulevaisuudessa. Tavoitteena on vähentää tulvariskejä, parantaa vesien laatua ja hyödyntää mahdollisuuksien mukaan luonnonmukaisia ratkaisuja, kuten viivytystä ja imeytystä. Samalla

ohjelma tukee kestävästä rakentamista ja viihtyisää elinympäristöä.

Tekninen ja elinvoimalautakunta hyväksyi vuoden 2026 alussa päivitetyn hulevesiohjelman.

Keskeisiä päivitystarpeita vuonna 2015 laadittuun ohjelmaan olivat rakentamishjelman päivitys, ilmastomuutoksiin varautumisen mitoitusaineisto, hulevesien laadun hallinnan lisääminen sekä viittaukset muuttuneeseen lainsäädäntöön. Lisäksi tavoitteena on ollut varmistaa ja osittain uudelleen määrittää vastuurajapintoja, hulevesien hallintaa ja tulvareittien varmistusta sekä turvata pohja- ja pintavesien määrä ja laatu sekä huomioida hulevedet osana esteettistä maisemaa.

Hulevesiohjelma on tarkoitettu toimimaan tekninen ja elinvoimapaalvelujen sisäisenä työkaluna sekä ohjeena kunnan kaavoitukselle, rakennusvalvonnalle ja kuntatekniikalle määrittäessään hulevesiä koskevia säännöstöjä, ohjeita sekä infrarakentamisaikataulua ja -budjetointia.

### Rakennuskannan selvitystyö

<https://www.mantsala.fi/asuminen-ja-ym-paristo/rakentaminen/rakennuskannan-selvitystyö/>

### Keskustan kehittäminen

<https://www.mantsala.fi/asuminen-ja-ym-paristo/kaavoitus-ja-maankaytto/mantsalan-keskustavisiio-2024/>

### Liikennepalveluselitys

[www.mantsala.fi/app/uploads/sites/2/2024/07/liikennepalveluselitys-2024.pdf](http://www.mantsala.fi/app/uploads/sites/2/2024/07/liikennepalveluselitys-2024.pdf)

### Liikenne ja ilmastosuunnitelma

<https://mantsalad10.oncloudos.com/kokous/2025434-4-20515.PDF>

### Kestävän ja turvallisen liikkumisen suunnitelma

[https://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/193809/Raportteja\\_66\\_2025.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://www.doria.fi/bitstream/handle/10024/193809/Raportteja_66_2025.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

### Hulevesiohjelma

<https://www.mantsala.fi/ajankohtaiset/uutiset/mantsalan-hulevesiohjelma-on-paivitetty/>

# Ajankohtaista lakiuudistuksista

## Ryhti-järjestelmä

Valtakunnallinen Ryhti-järjestelmä uudistaa kaavoituksen ja rakentamisen tietojen tuottamista ja ylläpitoa. Tavoitteena on varmistaa, että kaavat ja rakentamisen tiedot ovat jatkossa yhtenäisessä, laadukkaassa ja digitaalisessa muodossa. Tämä parantaa tiedon saatavuutta, läpinäkyvyyttä ja hyödynnettävyyttä niin kunnassa kuin valtakunnallisesti.

Mäntsälässä valmistellaan Ryhti-järjestelmän edellyttämiä muutoksia osana kaavoituksen ja maankäytön kehittämistyötä. Uudistus vahvistaa kunnan edellytyksiä tuottaa kaavoituksen ja rakentamisen tietoja valtakunnallisten tietomallivaatimusten mukaisesti ja vahvistaa maankäytön suunnittelun kokonaisohjausta tulevina vuosina.

## Maankäyttöä ja rakentamista koskeva lainsäädäntötilanne

Rakennus- ja maankäyttölainsäädäntö uudistui merkittävästi vuoden 2025 alussa. Uudistuksen myötä maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) korvattiin usealla erillisellä lailla, joista osa on jo voimassa ja osa vielä valmistelussa. Muutokset vaikuttavat sekä kaavoitukseen että rakentamisen lupamenettelyihin.

## Rakentamislaki

Rakentamislaki tuli voimaan 1.1.2025. Lain tavoitteena on sujuvoittaa rakentamista, keventää hallinnollisia menettelyjä erityisesti pienissä hankkeissa sekä edistää vähähiilistä ja kestävästä rakentamisesta. Aiemmat rakennus-, toimenpide- ja ilmoituslupamenettelyt korvattiin yhdellä lupamuodolla, rakentamisluvalla. Samalla osa vähäisestä rakentamisesta vapautui luvanvaraisuudesta, kuitenkin edellyttäen, että rakentaminen on kaavojen ja rakennusjärjestyksen mukaista. Osa rakentamislain velvoitteista, kuten tietomallimuotoiset lupatiedot, hiilijalanjälkeen liittyvät vaatimukset sekä lupakäsittelyn määräaikatakuu, tuli voimaan vaiheittain vuoden 2026 alusta.

## Alueidenkäyttölaki

Rakentamislain voimaan tullessa maankäyttö- ja rakennuslain jäljelle jääneet säännökset nimettiin alueidenkäyttölaki. Tämä niin sanottu väliaikainen alueidenkäyttölaki on ollut voimassa 1.1.2025 alkaen ja sisältää kaavoitusta, valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sekä merialuesuunnittelua koskevat säännökset.

Varsinainen alueidenkäyttölain uudistus on parhailaan käynnissä. Tavoitteena on sujuvoittaa kaavoitusprosesseja, tukea kuntien elinvoimaa ja kasvua sekä ajantasaistaa kaavoituksen sisältöä vastaamaan muutuvaa toimintaympäristöä, kuten energia- ja ilmastotavoitteita. Hallituksen esityksen uudeksi alueidenkäyttölaki on tarkoitus edetä eduskuntaan vuoden 2026 aikana.

Alueidenkäyttölaki säilyy jatkossakin kaavoituksen ja maankäytön suunnittelun keskeisenä perustana. Kaavat ohjaavat rakentamista sekä asemakaava-alueilla että niiden ulkopuolella, ja rakentamislain mukaiset lupapäätökset ja sijoittamisen edellytykset perustuvat kaavoihin ja alueidenkäytön suunnittelu-ratkaisuihin.

### Ryhti-järjestelmä

<https://ym.fi/ryhti/>

### Rakentamislaki

<https://ym.fi/rakentamislaki>

### Alueidenkäyttölain uudistus

<https://ym.fi/alueidenkayton-lainsaadanon-uudistus>

### Kaavojen toteuttamisen ja katujen kunnossapidon lainsäädännön uudistamisesta

<https://ym.fi/hankesivu?tunnus=YM074:00/2023>

### Kiinteistöverouudistus

<https://vm.fi/kiinteistoverouudistus>

## Yhdyskuntakehittämislaki ja yhdyskuntarakentamislaki

Rakennetun ympäristön sääntelyä täydennetään vielä kahdella uudella lailla: yhdyskuntakehittämislailla ja yhdyskuntarakentamislalla. Molemmat ovat valmistelussa ympäristöministeriössä ja niitä koskevat lakiluonnokset ovat lausuntokierroksella 9.3.–4.5.2026.

Yhdyskuntakehittämislaki koskee kaavojen toteuttamista, kunnan maapolitiikkaa, maankäytösopimuksia, kehittämiskorvauksia sekä tonttijakoa. Yhdyskuntarakentamislaki puolestaan kokoaa yhteen sääntelyn, joka liittyy katujen ja muiden yleisten alueiden suunnitteluun, rakentamiseen, kunnossapitoon sekä hulevesien hallintaan. Lakien tavoitteena on lisätä ennakoitavuutta ja selkeyttä yhdyskuntarakentamisen vastuisiin ja kustannusten jakautumiseen.

## Kiinteistöverouudistus

Valtiovarainministeriö valmistelee kiinteistöjen maapohjan ja rakennusten verotusarvojen perusteiden uudistamista. Muutoksen tavoitteena on saada verotusarvot vastaamaan paremmin kiinteistöjen nykyisiä markkina-arvoja.

## Lunastuslain uudistus

Lunastuslain uudistus tuli voimaan 1.8.2025. Lakimuutoksen keskeisin muutos oli 25 % korotus kohteen ja haitan korvaukseen. Mäntsälän kunnalla ei ole tämän kaavoituskatsauksen julkaisuhetkellä vireillä lunastustoimituksia.

# Yhteystiedot

**Mäntsälän kunta, kuntakehityspalvelut**

Heikinkuja 4

04600 Mäntsälä

019 264 500

[www.mantsala.fi](http://www.mantsala.fi)

[etunimi.sukunimi@mantsala.fi](mailto:etunimi.sukunimi@mantsala.fi)

[kaavoituskatsaus verkossa](#)

**Maria Isotupa**

kaavoituspäällikkö

040 3145 437

**Vesa Gummerus**

kuntakehitysjohdaja

040 3145 467

**Jouni Korhonen**

arkkitehti

040 3146 005

**Suvi Rantamäki**

arkkitehti

040 3145 166

**Outi Kampman**

kaavasuunnittelija

040 3145 457

**Juuso Muttilainen**

kaavasuunnittelija

040 3145 451

**Aleksi Ojanperä**

liikenne- ja ilmastoasiantuntija

040 3145 165

