

Asemakaavaehdotus / kaava 291 / Kapulin alue / Graniittitie 4

Kuntakehityslautakunta 18.03.2026 § 21

Graniittitie 4 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS (päivätty 18.3.2026) sekä asemakaavamuutoksen luonnos on valmistunut. OAS ja asemakaavan muutoksen luonnos valmisteluaineistoinen (kaavakartta alustavine määräyksineen, kaavaselostuksen luonnos) asetetaan nähtäville.

Graniittitie 4 asemakaava-alue käsittää kiinteistön 505-407-7-139. Kiinteistö sijaitsee Kapulin logistiikka-alueella, Tokmannin ja Maskun kiinteistöjen välissä Graniittien pohjoispuolella.

Suunnittelualueen viereiselle kiinteistölle osoitteeseen Graniittitie 2 on rakentumassa sähkölaitos. Tästä muodostuvan synergian myötä Graniittitie 4 asemakaavan muutos mahdollistaa kaasukäyttöisen voimalaitoksen sekä lämmöntalteenottolaitoksen, kaukolämpöakun tai lämpövaraston toteuttamisen. Voimalaitoksen sijoittuminen Mäntsälään voi nopeuttaa ja lisätä sähkönsaannin mahdollisuuksia alueella ja mahdollistaa siten kunnan kasvua. Sähkökapasiteetin saatavuuden parantaminen edistää puolestaan uusien toimijoiden sijoittumista Mäntsälään mahdollistamalla energiaintensiiviset hankkeet kuten datasalit.

Alueella on voimassa asemakaava 188B (2015), josta kumoutuu osa LTA/T-6 aluetta, joka on tavaraliikenneterminaalien ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta sekä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta.

Kaavamuutosalue on Nivos Oy:n omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta.

Kuntakehityslautakunnan toimintasäännön mukaan kuntakehityslautakunta päättää asemakaavamuutoksen käynnistämisestä, sekä päättää osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asemakaavan muutoksen luonnoksen nähtäville asettamisesta mielipiteiden saamiseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavan muutoksen luonnoksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Valmistelija

Arkkitehti Suvi Rantamäki, suvi.rantamaki@mantsala.fi

Esittelijä

Kuntakehitysjohdaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta:

1. päättää, että Graniittitie 4 asemakaavan muutos käynnistetään.
2. hyväksyy Graniittitie 4 osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asemakaavan muutoksen luonnoksen.

3. päättää, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutoksen luonnos liitteineen asetetaan nähtäville ja niistä pyydetään viranomaislausunnot.

Käsittely

Arkkitehti Suvi Rantamäki kuultiin asiantuntijana Asiasta keskusteltiin ja Satu Orajarvi ehdotti, että kaavaselostuksen kohtaan 2.2.2 Luonnonympäristö ja maaperä lisätään "Kaava-alueesta n. 250 metrin päässä sijaitsee kohtalaisen luonnontilainen tai luonnontilaisen sen kaltainen Isolampi, joka on arvokas, neva- ja rämerantainen suolampi". Tämä muutosehdotus raukesi kannattamattomana.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Kaavakartta 18032026

Liite 2. Kaavaselostus 18032026

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 18032026

Kuntakehityslautakunta 10.06.2026
150/10.02.03/2026

291 - Graniittitie 4 asemakaavan muutosehdotus on valmistunut. Maaliskuussa esitellyn luonnosvaiheen jälkeen kaava-alueeseen on lisätty Graniittitien ja Tokmannin kiinteistön väliin jäävä katualue. Katualueella on nyt kadun lisäksi kiilamainen alue johon muodostuu kaavalla uusi tontti. Tämä tontti on esitetty samalla pääkäyttötarkoituksella, ET - yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi, mutta hieman pienemmällä 0,4 tehokkuusluvulla.

Kaava-aluetta on laajennettu, sillä Kapulin alueen rakentuminen ja suunnitteilla olevat datakeskushankkeet ovat lisänneet merkittävästi energian tuotannon ja varastoinnin tarvetta lyhyellä aikavälillä. Suunnitteluratkaisun mukaisesti voimalaitos sijoittuu kiinteistölle Graniittitie 4, ja kiinteistölle Graniittitie 1 mahdollistetaan energian varastointiin liittyvä rakentaminen.

Pyydetyt lausunnot asemakaavan muutoksesta saatiin Uudenmaan elivoimakeskuksen liikenneosastolta, Tukesilta, Uudenmaan liitolta, Lupa- ja valvontavirastolta, sekä Nivos Vesi ja Lämpö Oy:ltä. Lausuntojen perusteella täydennettiin ilmastovaikutusten arviointia sekä meluselvitystä. Lisäksi selostukseen tarkennettiin laitoksen teholuokka jonka kautta määrittyy myös laitoksen ympäristövaikutukset ja kaavan mitoitus. Kaavakartalle on lisätty myös määräykset hulevesien hallinnasta ja tarkennettu ET alueen määräystä. Liittymäkielto Graniittitien varrelta on poistettu Tekninen- ja elinvoimalautakunnan lausunnon mukaisesti, ja lisätty kielto Isolammintien reunaan..

Asemakaavan laadinnasta vastaa Sitowise:n kaavakonsultti. Mäntsälän kunnan hallintosäännön mukaan kunnanhallitus päättää asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Valmistelija

Arkkitehti Suvi Rantamäki, suvi.rantamaki(a)mantsala.fi

Esittelijä

Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy Graniittitie 4 asemakaavan muutosehdotuksen (päiväty 10.6.2026) asettamisen nähtäville alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti muistutusten jättämistä varten sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Samalla lautakunta esittää, että kunnanhallitus valtuuttaa viranhaltijat tekemään tekniset ja vähäiset sisällölliset tarkistukset ennen aineiston asettamista nähtäville.

Pykälä tarkastetaan kokouksessa.

Päätös

Liite 1. Kaavakartta

Liite 2. Kaavaselostus 03062026

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)