

Asemakaavan hyväksyminen / kaava 291 / Kapulin alue / Graniittitie 4

Kuntakehityslautakunta 18.03.2026 § 21

Graniittitie 4 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS (päiväty 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 Orajärvi 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 § 70

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.

Pyydetty 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.

Käsittely

Arkkitehti Suvi Rantamäki kuultiin asiantuntijana.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. Pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Liite 1. Kaavakartta

Liite 2. Kaavaselostus 03062026

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Kuntakehityslautakunta 26.08.2026

150/10.02.03/2026

Kesäkuussa päätöksenteossa käynti 291 – Graniittitie 4 asemakaavan muutos on ollut nähtävillä alueidenkäyttölain mukaisesti 24.6.-14.8.2026. Nyt kaavaehdotukseen on tehty pieniä tarkennuksia ja se voidaan viedä hyväksyttäväksi.

Pyydetyt lausunnot saatiin Lupa- ja valvontavirastolta, Elinvoimakeskuksesta, Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta ja Tekninen ja elinvoimalautakunnalta. Lisäksi Uudenmaan liitto, Nivos Vesi ja Lämpö Oy totesi ettei lausuttavaa. Lausuntojen perusteella kaavaa on vielä tarkistettu muutamalla pienellä muutoksella: Kaavaan lisättiin yleismääräys turvaamaan Isolammintien ja Graniittitien risteyksen näkemäalue, sekä meluohjeiden huomioiminen lähimmillä herkillä kohteilla, vaikka nyt suunnitteilla oleva hanke ei meluarvojen ylittävää melua aiheuta. Selostukseen tehtiin muutaman lauseen korjaus ja selostuksen liitteeksi lisättiin voimalaitos hankkeen ympäristömeluselvitys.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt tarkistukset ovat luonteeltaan vähäisiä eivätkä ne muuta kaavan ratkaisuja tai vaikutuksia. Tämän vuoksi ehdotuksen uudelleen nähtäville asettaminen ei ole tarpeen, vaan kaava voidaan viedä hyväksymiskäsittelyyn.

Valmistelija

Arkkitehti Suvi Rantamäki, suvi.rantamaki@mantsala.fi

Esittelijä

Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta esittää kunnanhallitukselle Graniittitie 4 asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

Päätös

Liite 1. Kaavakartta

Liite 2. Selostus liitteineen