Kuntakehityslautakunta

Aika	11.11.2026 klo 17:00 -
Paikka	Kunnantalo, valtuustosali / Oskari, 2.krs, Heikinkuja 4

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
2	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
3	Työjärjestyksen hyväksyminen	5
4	Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 ehdotus 2 nähtäville asettaminen	6
5	Kapulin korttelinumeroinnin korjaus (2316 ja 2319)	29
6	Periaatteet kunnan kiinteän omaisuuden myymisestä ja vuokralle antamisesta / kunnan asunto- ja yritystontit	30
7	Rakentamislupa / Päiväkotirakennus / 505-407-16-40 / Mikkolantie 7	33
8	Otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset	34
9	Ilmoitusasiat	35

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä
Läsnä	Kosonen Jyrki	Puheenjohtaja
	Heikkilä Teuvo	Varapuheenjohtaja
	Eerola Asko	Jäsen
	Inkinen Juha	Jäsen
	Laine Tytti	Jäsen
	Munukka Jukka	Jäsen
	Orajärvi Satu	Jäsen
	Pitkämäki Hanna	Jäsen
	Warras-Stjernvall Annika	Jäsen
Muu	Kokko Eero	Kunnanhallituksen edustaja
	Väyrynen Aatos	Nuorisovaltuuston edustaja
	Isotupa Maria	Esittelijä
	Vaenerberg Tuula	Pöytäkirjanpitäjä

Kuntakehityslautakunta 11.11.2026

1
Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kuntakehityslautakunta 11.11.2026

Päätösehdotus

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kuntakehityslautakunta 11.11.2026

2
Pöytäkirjantarkastajien valinta

Kuntakehityslautakunta 11.11.2026

Päätösehdotus

Valitaan pöytäkirjantarkastajiksi Juha-Matti Inkinen ja Tytti Laine.

Päätös

Kuntakehityslautakunta 11.11.2026

3
Työjärjestyksen hyväksyminen

Kuntakehityslautakunta 11.11.2026

Hallintosäännön mukaan asiat käsitellään esityslistan mukaisessa järjestyksessä, jollei toimielin toisin päätä.

Päätösehdotus

Hyväksytään esityslistan mukainen työjärjestys.

Päätös

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kuntakehityslautakunta		11.11.2026

4
Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 ehdotus 2 nähtäville asettaminen

Kuntakehityslautakunta 30.10.2024 § 109

Aiemmat käsittelyvaiheet
2018: Mäntsälän yleiskaavan 2050 laatiminen käynnistettiin keväällä 2018 (KH 5.3.2018 §56). Samalla asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtäville. OAS oli nähtävillä 28.3.-21.6.2018 välisen ajan. OAS:ia on päivitetty yleiskaavatyön edetessä 16.10.2019 KKLTK §105 sekä 14.12.2023 KKLTK §106.

2020: Mäntsälän yleiskaava 2050:n kehityskuvat asetettiin nähtäville 16.9.2020 § 70. Kehityskuvista saatiin 23 lausuntoa ja 29 mielipidettä.

2021: KKLTK päätti 27.1.2021/ § 6 siirtymisen kehityskuvavaiheesta yleiskaavaluonnoksen laatimiseen "Kultainen keskitie" -vaihtoehdon pohjalta. Kuntakehityslautakunta asetti 16.6.2021 § 86 Mäntsälän yleiskaavan 2050 luonnoksen nähtäville 7.7.-1.10.2021 väliseksi ajaksi ja päätti jatkaa 8.9.2021 § 100 kokouksessaan yleiskaavaluonnoksen nähtävilläoloa 15.12.2021 asti. Luonnoksesta saatiin 21 lausuntoa ja 82 mielipidettä.

2022: Kunnanhallitus päätti (21.11.2022 § 236), että Mäntsälän yleiskaavaa 2050 jatketaan strategisena. Näin ollen yleiskaavatyön tekemistä jatkettiin nimellä Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050.

2023: Kuntakehityslautakunta päätti (15.2.2023 § 15) yleiskaavan tavoitteista ja niitä tukevista toimenpiteistä.

Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnos
Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana oikeusvaikutteisena yleiskaavana koko kunnan alueelle. Mäntsälän maankäyttöä tarkastellaan strategisen yleiskaavan myötä kokonaisuutena. Siinä näkyvät Mäntsälän kunnan maankäytön suuret linjat ja tavoitteet sekä erilaisten toimintojen yhteensovittaminen ja yleispiirteiset aluevaraukset, jotka edelleen ohjaavat asemakaavoitusta ja tarvittaessa osayleiskaavoitusta. Kaavan laatimisprosessi noudattaa maankäyttö- ja rakennuslaissa määriteltyä yleiskaavan laatimisprosessia.

Mäntsälän strateginen yleiskaava tulee kumoamaan voimaantullessaan Mäntsälässä nykyisin voimassaolevat kahdeksan osayleiskaavaa.

Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnosvaiheessa on viety päätökseen aiemmin aloitetut ja yleiskaavatyötä varten tilatut selvitykset.

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kuntakehityslautakunta		11.11.2026

Näistä kaksi selvitystä eli pien- ja pohjavesiselvitykset ovat viimeistelemättä ja valmistuvat yleiskaavaehdotusvaiheeseen.

Strategisen yleiskaavaluonnoksen valmistelua on tehty vuorovaikutuksessa kuntakehityslautakunnan kanssa. Mäntsälän kunnan hallintosäännön mukaan kuntakehityslautakunta päättää yleiskaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta.

Rakentamislaki
Mäntsälän strateginen yleiskaavan 2050 laadinta ajoittuu aikaan, jolloin vuodesta 2000 voimassa ollut maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) uudistuu. MRL jakautuu neljäksi laiksi: rakentamislaki, alueidenkäyttölaki, yhdyskuntakehittämislaki ja yhdyskuntarakentamislaki. Rakentamislaki astuu voimaan 1.1.2025. Alueidenkäyttölaki on vielä laadintavaiheessa, mutta laki oltaisiin asettamassa lausunnoille loppuvuonna 2024.

Rakentamislaki ohjaa rakentamista niin asemakaava-alueilla kuin niiden ulkopuolella, ja tuo merkittäviä muutoksia rakennuspaikkojen vaatimuksiin ja lupakäytäntöihin. Lain tavoitteena on sujuvoittaa kaavoitus-, lupa- ja valitusprosesseja. Kaksi nk. korjaussarjaa, joissa lakia muokataan, ovat jo tulossa ennen lain voimaantuloa.

Mäntsälässä rakentamislakia on pyritty huomiomaan parhaimman saatavilla olevan tiedon valossa. Uusi rakentamislupa muuttaa erityisesti haja-asutusalueiden asuinrakentamista poistamalla emätilaperiaatteen. Kunnan tulee tarkastella rakennusten sijoittumisen edellytyksiä uusien määräysten mukaisesti, jotta maanomistajien yhdenvertaisuus edelleen toteutuu. Mäntsälä varautuu lakiin myös uudistamalla kunnan rakennusjärjestyksen tukemaan lain toimeenpanoa.

Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnoksen keskeinen sisältö
Strategisessa yleiskaavassa on osoitettu 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.

Kaavatyössä määritellään askelmerkit Mäntsälän kehittymiselle asumisen, elinkeinojen, liikennejärjestelmän, kestävyyden, virkistyksen, viher- ja siniverkoston ja erityisten ympäristöarvojen näkökulmista. Strategisessa yleiskaavassa ei ratkaista eri maankäyttömuotojen tarkkaa sijaintia tai tarkkoja rajoja. Tarkemmat aluerajaukset ja maankäytön sisältö ja laajuus täsmentyvät yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Mäntsälän strategisen yleiskaavan 2050 tarkoituksena on ennakoida tulevaisuuden tarpeita ja auttaa kuntaa varautumaan tuleviin muutoksiin. Maankäytön suunnittelun lähtökohtana tulee olla olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen, ja kunnallistekniikka, tieverkko,

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kuntakehityslautakunta		11.11.2026

rakennuskanta ja palvelut on käytettävä mahdollisimman tehokkaasti hyväksi.

Aluevarausten lähtökohtana on rakennettujen alueiden ja niiden lähialueiden osalta pääsääntöisesti nykyinen maankäyttö. Yleisen edun vaatimat ratkaisut, kyläkuvalliset näkökohdat ja rakennuskannan ikääntyminen antavat aihetta tarkistuksiin.

Mäntsälän strategisen yleiskaavan päätavoitteiksi on nostettu (Kuntakehityslautakunta 15.2.2023 § 15)
• Riittävät, monipuoliset ja kilpailukykyiset kaavavarannot asuin- ja yritysrakentamisen tarpeisiin
• Kasvun ohjaaminen kirkonkylän ja Hyökännummen asemakaava-alueilla
• Kyläkeskuksien kehittäminen ja haja-asutusalueiden maankäytön ohjaaminen
• Luonnonläheisesti kasvava ja kehittyvä Mäntsälä
• Liikenneverkon kehittäminen ja kestävä liikkuminen

Kaavassa esitetään jatkosuunnittelua varten strategisia kehittämislinjauksia, tarkempia alueisiin ja kohteisiin liittyviä kaavamerkintöjä määräyksineen sekä informatiivisia muiden viranomaisten ja tiedontuottajien tuottamaan paikkatietoon perustuvia merkintöjä. Kaavan yleismääräykset koskevat koko kaava-aluetta. Yksittäiseen kaavamerkintään liittyy otsikon lisäksi useimmiten kaavamääräys.

Mäntsälän kunnan asettama väestönkasvutavoite on 0,3–1,0 % / vuosi, johon strategisessa yleiskaavassa varaudutaan. Suomalaisen aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI:n väestöennusteen mukaan Mäntsälän väestö kasvaisi 1 400 asukkaalla eli 6,7, % vuosien 2021 – 2040 aikana. Vuotta kohden väestö kasvaisi 74 asukkaalla eli 0,4 %. Tämän mukaisesti yleiskaavan tavoitevuonna 2050 Mäntsälässä asuisi 23 000 - 24 000 asukasta.

Väestökehitys vastaa myös Uudenmaan liiton samaan aikaan valmistelemien väestö- ja työpaikkaskenaarioiden keskimääräisiä näkemyksiä.

Yleiskaavatyössä on huomioitu Helsingin seudun MAL-sopimuksen mukaiset asuntotuotantotavoitteet sekä asemakaavatarve. Mäntsälän asuntotuotantotavoite vuosille 2023–2026 on 210 asuntoa vuodessa ja asemakaavatarve on 19 100 k-m²/vuosi. Asuntotuotannon osalta yleiskaavassa varaudutaan minimissään nykyisen vuotuisen 150 asunnon valmistumistahdin jatkumiseen. Asuinrakentamisen mitoitus perustuu siihen, että 95 % kohdentuu ensisijaisille vyöhykkeille ja loput 5 % haja-asutusalueille, jossa uusia rakentamismahdollisuuksia luodaan erityisesti kyliin.

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kuntakehityslautakunta		11.11.2026

Taajamien kehittämisessä tavoitteena on tehostaa, täydentää ja tiivistää taajamien rakennetta, erityisesti rakenteen sisällä olevia rakentamattomia alueita. Kirkonkylää ympäröiviä alueita on osoitettu uuden asuinalueen alueiksi. Kirkonkylän keskusta toimii palvelukeskuksena ja keskeisenä kerrostalorakentamisen alueena. Asemanseutu on kirkonkylän toinen tehokkaan rakentamisen alue, jonka palveluita kehitetään taajaman luoteisosan asukkaiden tarpeisiin. Lisäksi asemaa kehitetään joukkoliikenteen solmukohtana ja eri kulkumuotojen vaihtopaikkana. Hyökännummi on kehittyvä taajama, missä on tulevaisuudessa monipuolista asumista, työpaikkoja ja lähipalveluita.

Tilaa vaativien elinkeinotoimintojen alueita on osoitettu Kapulin, Veturin ja Poikkitien yritysalueille. Uusia kehitettäviä tilaa vaativia elinkeinoalueita on osoitetta Kapulin, Veturin, Poikkitien ja Linnalan yritysalueiden laajenemisalueiksi. Uusia teollisuuden ja varastoinnin reservialueita on osoitettu Levantoon Helsinki-Lahti moottoritien läheisyyteen, Hirvihaaraan Hyvinkäänties ja Kuntomajantien risteysalueelle, Tikkaroon Eteläisen Pikatien ja Alhonkulmantien risteysalueelle sekä Arolaan Eteläisen Pikatien ja Nummistentien väliselle alueelle. Alueet vaativat tarkempaa suunnittelua, jonka myötä alueen käyttötarkoitus ja rajaus määritellään.

Mäntsälän strategisessa yleiskaavassa 2050 esitetyn maankäytön strategian mukaan eriluonteisilla alueilla tavoitellaan eheytyvää ja tiivistyvää yhdyskuntarakennetta, johon pyritään muun muassa luomalla edellytykset kattaville joukkoliikenneyhteyksille, käveltävälle ja pyöräiltävälle ympäristölle sekä turvalliselle ja laadukkaalle kävelyn ja pyöräilyn reitistölle. Myös yleiskaavan liikenneverkkoa koskevien tavoitteiden osalta linjataan, että kestävien kulkumuotojen käyttöä edistetään kunnan yhdyskuntarakenteen erityispiirteisiin sopivilla tavoilla.

Mäntsälän laajat yhtenäiset metsäalueet toimivan ekologisen verkoston ja luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä juuri laaja-alaisuutensa ja yhtenäisyytensä takia. Nämä yhdessä luonnonsuojelualueiden kanssa luovat rungon ekologiselle verkostolle. Keskeinen ekologinen verkosto, jonka ytiminä toimivat laajat metsäiset ydinalueet ovat yleensä metsätalousalueita, joita on tarve suojella muilta suurimittakaavaisilta aluetta pirstovilta maankäyttömuodoilta. Ne ovat tuottamansa puunkasvun johdosta myös tärkeitä hiilinielualueita koko Helsingin seudun tarkastelussa.

Viherverkon vastinparina toimii siniverkosto. Laki vesienhoidosta korostaa sekä pinta- että pohjavesien laadullista kehittämistä. Yleiskaavakartalla osoitetaan myös luonnon- ja kulttuuriperinnön kohteita ja alueita niiden arvoa korostavalla arvomerkinnällä.

Koska Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 merkintöjen luonne ja tarkkuustaso on hyvin erilainen kuin Mäntsälän yleiskaava 2050 luonnos 1, ei ole ollut tarkoituksenmukaista kirjoittaa vastineita 1:1 yleiskaavaluonnos

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kuntakehityslautakunta		11.11.2026

1 palautteeseen, koska pääasiallisesti merkinnät ja sisältö eivät ole verrattavissa toisiinsa. Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnos on siten kokonaisuudessaan vastine Mäntsälän yleiskaava 2050 luonnos 1:stä saatuihin mielipiteisiin, lausuntoihin ja kannanottoihin.

Oheismateriaalina Mäntsälän kunnan kotisivuilla oleva osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä yleiskaavaa varten tehdyt selvitykset ja inventoinnit.

Valmistelija

kaavoituspäällikkö Maria Isotupa, maria.isotupa@mantsala.fi
kaavasuunnittelija Outi Kampman, outi.kampman@mantsala.fi
kaavasuunnittelija Juuso Muttilainen, juuso.muttilainen@mantsala.fi

Esittelijä

Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää
1. asettaa liitteenä olevat Mäntsälän strategisen yleiskaava 2050 luonnoksen ja -selostuksen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 17.1.2025 saakka (valmisteluvaiheen kuuleminen)
2. antaa Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnoksen kokonaisuudessaan vastineeksi Mäntsälän yleiskaava 2050 luonnos 1:ssä saatuihin mielipiteisiin, lausuntoihin ja kannanottoihin
3. pyytää Mäntsälän strategisen yleiskaava 2050 luonnoksesta tarpeelliset lausunnot
4. valtuuttaa kaavatiimin tekemään nähtäville asetettaviin asiakirjoihin vähäisiä teknisiä muutoksia ja oikolukua ja tarvittaessa tuottamaan yleiskaavaratkaisua havainnollistavaa lisämateriaalia
5. lähettää asian kunnanhallitukselle tiedoksi.

Käsittely kokouksessa

Kaavoituspäällikkö Maria Isotupa oli kuultavana asiantuntijana.

Lautakunta keskusteli asiasta ja teki useita teknisiä korjauksia ja täsmennyksiä kaavaselostukseen.

Keskustelun aikana Jyrki Kosonen esitti, että Arola-Jokelanseutu merkitään kyläalue-merkinnällä kaavakarttaan ja -selostukseen. Kaavakarttaan tulee merkitä kyläalue tienvarsiasutuksena, alkaen Pikku-Arola – Linjatie - Halkiantie + jatke – Nummistentie Jokelanseudun kerhotalolle saakka.

Perusteluna mainitaan, että alueella on jo kattava vesi- ja viemäriverkosto (Vesiosuuskunta Suoni), Haarajoen juna-aseman läheisyys sekä se, että voimassa olevassa Arolan-Jokelanseudun osayleiskaavassa aluetta kehitetään nykyisen kaltaisena maaseutumaisena kyläalueena.

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kuntakehityslautakunta		11.11.2026

Juha-Matti Inkinen esitti, että luonnoksesta poistetaan LUO(2)-merkintä: "Sulkavanjärvi; metsälaitumet 154 ha", koska selkeitä perusteita ei ole yksilöity alueella.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Yleiskaavakartta - Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnos
Liite 2. Yleiskaavaselostus - Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnos

Juha-Matti Inkinen oli poissa käsittelyn aikana 18.50-18.54.

Kuntakehityslautakunta 06.11.2024 § 123

Kuntakehityslautakunta päätöksellään §109 palautti 30.11.2024 päivätyn Mäntsälän strategisen yleiskaavan 2050 valmisteluun.

6.11.2024 päivättyyn Mäntsälän strategisen yleiskaavan 2050 kaavakarttaan ja kaavaselostukseen on tehty seuraavat muutokset kuntakehityslautakunnan päätöksen mukaisesti:

Kaavakartta:
•Kyläalue – merkintä on lisätty Arola-Jokelanseudun alueelle tienvarsiasutuksena, alkaen Pikku-Arola-Linjatie-Halkiantie + jatke Nummistentielle Jokelanseudun kerhotalolle
•lisätty kaavakarttaan nimi ”Arola-Jokelanseutu”

Kaavakartta ja kaavaselostus:
•Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue -merkintä eli luo(2) -merkintä ”Sulkavanjärvi. Metsälaitumet 154 ha" on poistettu kaavakartasta ja sama muutos tehty kaavaselostukseen.
•Kaavakartan ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue” merkinnän määräyksestä ”Alueen käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeiden elinympäristöjen säilyttämisedellytykset. Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä sekä muualla kuin maa- ja metsätalousalueella puiden kaatamista. Alueella voidaan tehdä hoitosuunnitelman mukaisia

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kuntakehityslautakunta		11.11.2026

toimenpiteitä. Alueet on listattu tarkemmin kaavaselostuksessa. Kohdenumerointi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.” poistettiin teksti ”tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä” ja sama muutos tehty kaavaselostukseen.

Kaavaselostus
•Kyläalue-merkintää koskevaan osuuteen kaavaselostuksessa lisättiin kappale: ”Arola-Jokelanseudun kyläaluemerkintä perustuu Haarajoen juna-aseman läheisyyteen sekä alueella olevaan kattavaan vesi- ja viemäriverkostoon (Vesiosuuskunta Suoni).” sekä teksti ”Merkinnällä on osoitettu seuraavat kylät: Saari, Sälinkää, Hirvihaara, Ohkola, Numminen, Sääksjärvi ja Arolan-Jokelanseutu.”
•useita teknisiä korjauksia ja täsmennyksiä

Valmistelija kaavoituspäällikkö Maria Isotupa, maria.isotupa@mantsala.fi

Esittelijä Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus Kuntakehityslautakunta päättää
1. asettaa liitteenä olevat Mäntsälän strategisen yleiskaava 2050 luonnoksen ja -selostuksen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 17.1.2025 saakka (valmisteluvaiheen kuuleminen)
2. antaa Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnoksen kokonaisuudessaan vastineeksi Mäntsälän yleiskaava 2050 luonnos 1:ssä saatuihin mielipiteisiin, lausuntoihin ja kannanottoihin
3. pyytää Mäntsälän strategisen yleiskaava 2050 luonnoksesta tarpeelliset lausunnot
4. valtuuttaa kaavatiimin tekemään nähtäville asetettaviin asiakirjoihin vähäisiä teknisiä muutoksia ja oikolukua ja tarvittaessa tuottamaan yleiskaavaratkaisua havainnollistavaa lisämateriaalia
5. lähettää asian kunnanhallitukselle tiedoksi.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Yleiskaavakartta - Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnos 6.11.2024

Liite 2. Yleiskaavaselostus - Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnos 6.11.2024

Kuntakehityslautakunta 29.10.2025 § 123

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kuntakehityslautakunta		11.11.2026

Aiemmat käsittelyvaiheet
2018: Mäntsälän yleiskaavan 2050 laatiminen käynnistettiin keväällä 2018 (KH 5.3.2018 §56). Samalla asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtäville. OAS oli nähtävillä 28.3.-21.6.2018 välisen ajan. OAS:ia on päivitetty yleiskaavatyön edetessä 16.10.2019 KKLTK §105 sekä 14.12.2023 KKLTK §106.

2020: Mäntsälän yleiskaava 2050:n kehityskuvat asetettiin nähtäville 16.9.2020 § 70. Kehityskuvista saatiin 23 lausuntoa ja 29 mielipidettä.

2021: Kuntakehityslautakunta päätti 27.1.2021/ § 6 siirtymisen kehityskuvavaiheesta yleiskaavaluonnoksen laatimiseen "Kultainen keskitie" -vaihtoehdon pohjalta. Kuntakehityslautakunta asetti 16.6.2021 § 86 Mäntsälän yleiskaavan 2050 luonnoksen nähtäville 7.7.-1.10.2021 väliseksi ajaksi ja päätti jatkaa 8.9.2021 § 100 kokouksessaan yleiskaavaluonnoksen nähtävilläoloa 15.12.2021 asti. Luonnoksesta saatiin 21 lausuntoa ja 82 mielipidettä.

2022: Kunnanhallitus päätti (21.11.2022 § 236), että Mäntsälän yleiskaavaa 2050 jatketaan strategisena. Näin ollen yleiskaavatyön tekemistä jatkettiin nimellä Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050.
2023: Kuntakehityslautakunta päätti (15.2.2023 § 15) yleiskaavan tavoitteista ja niitä tukevista toimenpiteistä. Kuntakehityslautakunta hyväksyi (14.12.2023 §106) 14.12.2023 päivätyn tarkistetun osallistumis- ja arvioitisuunnitelman ja lähetti sen tiedoksi kunnanhallitukselle tiedoksi.

2024: Kuntakehityslautakunta päätöksellään §109 palautti 30.10.2024 päivätyn Mäntsälän strategisen yleiskaavan 2050 valmisteluun. Kuntakehityslautakunta päätti asettaa 6.11.2024 § 123 Mäntsälän strategisen yleiskaavan 2050 luonnoksen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti nähtäville 18.11.2024-17.1.2025 väliseksi ajaksi; antaa Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnoksen kokonaisuudessaan vastineeksi Mäntsälän yleiskaava 2050 luonnos 1:ssä saatuihin mielipiteisiin, lausuntoihin ja kannanottoihin; pyytää Mäntsälän strategisen yleiskaava 2050 luonnoksesta tarpeelliset lausunnot; valtuuttaa kaavatiimin tekemään nähtäville asetettaviin asiakirjoihin vähäisiä teknisiä muutoksia ja oikolukua ja tarvittaessa tuottamaan yleiskaavaratkaisua havainnollistavaa lisämateriaalia sekä lähettää asian kunnanhallitukselle tiedoksi. Mäntsälän strategisen yleiskaavan 2050 luonnoksesta saatiin 11 mielipidettä ja 31 lausuntoa.

Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 ehdotus
Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 laaditaan alueidenkäyttölain tarkoittamana oikeusvaikutteisena yleiskaavana koko kunnan alueelle. Mäntsälän kunnan maankäyttöä tarkastellaan strategisen yleiskaavan myötä kokonaisuutena. Siinä näkyvät Mäntsälän kunnan maankäytön

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kuntakehityslautakunta		11.11.2026

suuret linjat ja tavoitteet sekä erilaisten toimintojen yhteensovittaminen ja yleispiirteiset aluevaraukset, jotka edelleen ohjaavat asemakaavoitusta ja tarvittaessa osayleiskaavoitusta, sekä tarkempaa suunnittelua. Kaavatyö on aloitettu maankäyttö- ja rakentamislain (MRL) voimassaolon aikaan. Kaavan laatimisprosessi noudattaa alueidenkäyttölaissa määriteltyä yleiskaavan laatimisprosessia (AKL luku 5).

Mäntsälän strategisen yleiskaavan tullessa voimaan se korvaa kaikki nykyiset Mäntsälässä voimassa olevat kahdeksan osayleiskaavaa. Mäntsälän strategisen yleiskaavan 2050 luonnosvaiheessa kaikki yleiskaavatyötä varten tilatut selvitykset on saatettu valmiiksi. Tämän ehdotuksen yhteydessä Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 Liikenneselvitys 2025 (WSP) esitellään päätöksenteon tueksi.

Strategisen yleiskaavaluonnoksen valmistelua on tehty vuorovaikutuksessa kuntakehityslautakunnan kanssa. Mäntsälän kunnan hallintosäännön mukaan kunnanhallitus päättää yleiskaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Rakentamislaki
Mäntsälän strateginen yleiskaavan 2050 laadinta ajoittuu aikaan, jolloin vuodesta 2000 voimassa ollut maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) uudistuu. MRL jakautuu neljäksi laiksi: rakentamislaki, alueidenkäyttölaki, yhdyskuntakehittämislaki ja yhdyskuntarakentamislaki. Rakentamislaki astui voimaan 1.1.2025, mikä sisälsi myös nk. korjaussarjan. Alueidenkäyttölaki on ollut lausunnoilla kesällä 2025 ja astunee voimaan vuonna 2026.

Rakentamislaki ohjaa rakentamista niin asemakaava-alueilla kuin niiden ulkopuolella, ja tuo merkittäviä muutoksia rakennuspaikkojen vaatimuksiin ja lupakäytäntöihin. Lain tavoitteena on sujuvoittaa kaavoitus-, lupa- ja valitusprosesseja.

Mäntsälässä rakentamislakia on pyritty huomiomaan parhaimman saatavilla olevan tiedon valossa. Uusi rakentamislupa muuttaa erityisesti haja-asutusalueiden asuinrakentamista poistamalla emätilaperiaatteen. Kunnan tulee tarkastella rakennusten sijoittumisen edellytyksiä uusien määräysten mukaisesti, jotta maanomistajien yhdenvertaisuus edelleen toteutuu. Mäntsälä on myös uudistanut kunnan rakennusjärjestyksen elokuussa 2025 vastaamaan sekä lakimuutoksia että tulevaa strategista yleiskaavaa.

Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 ehdotuksen keskeinen sisältö
Strategisessa yleiskaavassa on osoitettu 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.

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kuntakehityslautakunta		11.11.2026

Mäntsälän maankäyttöä tarkastellaan strategisen yleiskaavan myötä kokonaisuutena vastaten kunnan tarpeeseen saada oma pitkän tähtäimen maankäyttösuunnitelma ja aluekehittämisen selkeät askelmerkit. Kaavatyössä on linjattu Mäntsälän kunnan kehityspolut asumisen, elinkeinojen, liikennejärjestelmän, kestävyyden, virkistyksen sekä viher- ja siniverkoston ja erityisten ympäristöarvojen näkökulmista. Samalla on hahmoteltu laadulliset ja vaiheittaiset tavoitteet sille, millaisessa kunnassa tulevaisuuden mäntsäläläiset asuvat, yrittävät, työskentelevät, liikkuvat ja viettävät vapaa-aikaansa sekä millaiseen Mäntsälään vierailijat ja matkailijat saapuvat. Strategisessa yleiskaavassa ei ratkaista eri maankäyttömuotojen tarkkaa sijaintia tai tarkkoja rajoja. Tarkemmat aluerajaukset ja maankäytön sisältö ja laajuus täsmentyvät yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Maankäytön suunnittelun lähtökohtana ovat olleet olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyödyntäminen, ja kunnallistekniikka, tie- ja katuverkko, rakennuskanta ja palvelut on käytettävä mahdollisimman tehokkaasti hyväksi.

Aluevarausten lähtökohtana on rakennettujen alueiden ja niiden lähialueiden osalta pääsääntöisesti nykyinen maankäyttö. Yleisen edun vaatimat ratkaisut, kyläkuvalliset näkökohdat ja rakennuskannan ikääntyminen antavat aihetta tarkistuksiin.

Mäntsälän strategisen yleiskaavan päätavoitteiksi on nostettu (Kuntakehityslautakunta 15.2.2023 § 15)
• Riittävät, monipuoliset ja kilpailukykyiset kaavavarannot asuin- ja yritysrakentamisen tarpeisiin
• Kasvun ohjaaminen kirkonkylän ja Hyökännummen asemakaava-alueilla
• Kyläkeskuksien kehittäminen ja haja-asutusalueiden maankäytön ohjaaminen
• Luonnonläheisesti kasvava ja kehittyvä Mäntsälä
• Liikenneverkon kehittäminen ja kestävä liikkuminen

Kaavassa esitetään jatkosuunnittelua varten strategisia kehittämislinjauksia, tarkempia alueisiin ja kohteisiin liittyviä kaavamerkintöjä määräyksineen sekä informatiivisia muiden viranomaisten ja tiedontuottajien tuottamaan paikkatietoon perustuvia merkintöjä. Kaavan yleismääräykset koskevat koko kaava-aluetta. Yksittäiseen kaavamerkintään liittyy otsikon lisäksi useimmiten kaavamääräys.

Mäntsälän kunnan asettama väestönkasvutavoite on 0,3–1,0 % / vuosi, johon strategisessa yleiskaavassa varaudutaan. Suomalainen aluekehittämisen konsulttitoimisto MDI teki väestöennusteen Mäntsälän kunnalle vuonna 2025, jonka mukaisesti 1 % kasvutavoite -skenaariossa Mäntsälän väestö kasvaisi 6 039 asukkaalla / 28,8 prosentilla vuosien

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kuntakehityslautakunta		11.11.2026

2023-2050 aikana. Vuotta kohden väestö kasvaisi keskimäärin 224 asukkaalla eli 1,1 %.

Väestökehitys vastaa myös Uudenmaan liiton samaan aikaan valmistelemien väestö- ja työpaikkaskenaarioiden keskimääräisiä näkemyksiä.

Yleiskaavatyössä on huomioitu Helsingin seudun MAL-sopimuksen mukaiset asuntotuotantotavoitteet sekä asemakaavatarve. Mäntsälän asuntotuotantotavoite vuosille 2023–2026 on 210 asuntoa vuodessa ja asemakaavatarve on 19 100 k-m²/vuosi. Asuntotuotannon osalta yleiskaavassa varaudutaan minimissään nykyisen vuotuisen 150 asunnon valmistumistahdin jatkumiseen. Asuinrakentamisen mitoitus perustuu siihen, että 95 % kohdentuu ensisijaisille vyöhykkeille ja loput 5 % haja-asutusalueille, jossa uusia rakentamismahdollisuuksia luodaan erityisesti kyliin. Mäntsälässä MAL 2023-suunnitelman ensisijaisella vyöhykkeellä viitataan kirkonkylän ja Hyökännummen asemakaava-alueisiin.

Taajamien kehittämisessä tavoitteena on tehostaa, täydentää ja tiivistää taajamien rakennetta, erityisesti rakenteen sisällä olevia rakentamattomia alueita. Kirkonkylää ympäröiviä alueita on osoitettu uuden asuinalueen alueiksi. Kirkonkylän keskusta toimii palvelukeskuksena ja keskeisenä kerrostalorakentamisen alueena. Asemanseutu on kirkonkylän toinen tehokkaan rakentamisen alue, jonka palveluita kehitetään taajaman luoteisosan asukkaiden tarpeisiin. Lisäksi asemaa kehitetään joukkoliikenteen solmukohtana ja eri kulkumuotojen vaihtopaikkana. Hyökännummi on kehittyvä taajama, missä on tulevaisuudessa monipuolista asumista, työpaikkoja ja lähipalveluita.

Tilaa vaativien elinkeinotoimintojen alueita on osoitettu Kapulin, Veturin ja Poikkitien yritysalueille. Uusia kehitettäviä tilaa vaativia elinkeinoalueita on osoitetta Kapulin, Veturin, Poikkitien ja Linnalan yritysalueiden laajenemisalueiksi. Uusia teollisuuden ja varastoinnin reservialueita on osoitettu Levantoon Helsinki-Lahti moottoritien läheisyyteen, Hirvihaaraan Hyvinkäänti en ja Kuntomajantien risteysalueelle, Tikkaroon Eteläisen Pikatien ja Alhonkulmantien risteysalueelle sekä Arolaan Eteläisen Pikatien ja Nummistentien väliselle alueelle. Alueet vaativat tarkempaa suunnittelua, jonka myötä alueiden käyttötarkoitus ja rajaus määritellään.

Mäntsälän strategisessa yleiskaavassa 2050 esitetyn maankäytön strategian mukaan eriluonteisilla alueilla tavoitellaan eheytyvää ja tiivistyvää yhdyskuntarakennetta, johon pyritään muun muassa luomalla edellytykset kattaville joukkoliikenneyhteyksille, käveltävälle ja pyöräiltävälle ympäristölle sekä turvalliselle ja laadukkaalle kävelyn ja pyöräilyn reitistölle. Myös yleiskaavan liikenneverkkoa koskevien tavoitteiden osalta linjataan, että kestävien kulkumuotojen käyttöä edistetään kunnan yhdyskuntarakenteen erityispiirteisiin sopivilla tavoilla.

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kuntakehityslautakunta		11.11.2026

Mäntsälän laajat yhtenäiset metsäalueet toimivan ekologisen verkoston ja luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä juuri laaja-alaisuutensa ja yhtenäisyytensä takia. Nämä yhdessä luonnonsuojelualueiden kanssa luovat rungon ekologiselle verkostolle. Keskeinen ekologinen verkosto, jonka ytiminä toimivat laajat metsäiset ydinalueet ovat yleensä metsätalousalueita, joita on tarve suojella muilta suurimittakaavaisilta aluetta pirstovilta maankäyttömuodoilta. Ne ovat tuottamansa puunkasvun johdosta myös tärkeitä hiilinielualueita koko Helsingin seudun tarkastelussa.

Viherverkon vastinparina toimii siniverkosto. Laki vesienhoidosta korostaa sekä pinta- että pohjavesien laadullista kehittämistä. Yleiskaavakartalla osoitetaan myös luonnon- ja kulttuuriperinnön kohteita ja alueita niiden arvoa korostavalla arvomerkinnällä.

Mielipiteet, lausunnot ja kannanotot sekä vastineet niihin
Mäntsälän strategisen yleiskaava 2050 ehdotuksen yhteydessä annetaan vastineet kaikkiin Mäntsälän strategisen yleiskaavan 2050 luonnoksesta esitettyihin mielipiteisiin, lausuntoihin ja kannanottoihin.

Yleiskaavaluonnosta koskevia lausuntoja saapui yhteensä 31 kpl. Mielipiteitä saapui 11 kpl, joista yksi oli adressi (allekirjoittajia yhteensä 33 hlö; M1). Lisäksi suullisia mielipiteitä esitettiin asukastilaisuuksissa.

Yleiskaavan luonnoksesta saadut lausunnot käsittelivät pääasiallisesti seuraavana kuvailtuja teemoja. Monissa lausunnoissa korostettiin luonnon monimuotoisuuden, arvokkaiden luontokohteiden ja vesistöjen suojelemisen merkitystä sekä painotettiin tarvetta esittää nämä kohteet riittävällä tarkkuudella kaavakartalla. Useat tahot nostivat esiin liikennejärjestelyiden, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn väylien ja joukkoliikenteen kehittämisen tarpeet, jotta liikkuminen eri alueilla olisi turvallista ja kestävää. Lisäksi lausunnoissa kiinnitettiin huomiota yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen ja uuden rakentamisen ohjaamiseen olemassa olevan infrastruktuurin ja palveluiden läheisyyteen, palvelujen saavutettavuuteen sekä erilaisten väestöryhmien, kuten ikäihmisten, lasten ja erityisryhmien tarpeiden huomioimiseen. Muita keskeisiä aiheita olivat pohjavesialueiden ja vedenhankinnan turvaaminen, elinkeino- ja työpaikka-alueiden sijoittuminen ja laajuus, kulttuuriympäristöjen sekä virkistysalueiden säilyttäminen ja kehittäminen. Lausunnoissa tuotiin esiin, että kaavaratkaisujen vaikutusten arviointia tulee tehdä erityisesti ilmastonmuutoksen hillinnän, kestävän kehityksen sekä liikenneverkoston osalta.

Mielipiteet kohdistuivat suurelta osin yksittäisiin alue- tai rakennuspaikkakohtaisiin huomioihin, sekä muutamien mielipiteiden osalta laajempiin koko kaava-aluetta koskeviin huomioihin. Mielipiteiden vähäisen lukumäärän vuoksi mikään tietty teema ei korostunut erityisen selvästi.

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kuntakehityslautakunta		11.11.2026

Kaavan asuinrakentamisen mitoitukseen kiinnitettiin huomioita kylien ja haja-asutusalueiden elinvoimaisuuden osalta.

Valmistelijat

kaavoituspäällikkö Maria Isotupa, maria.isotupa@mantsala.fi
kaavasuunnittelija Outi Kampman, outi.kampman@mantsala.fi
kaavasuunnittelija Juuso Muttilainen, juuso.muttilainen@mantsala.fi

Esittelijä

Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että: 1. asettaa liitteenä olevat Mäntsälän strategisen yleiskaava 2050 ehdotuksen ja -selostuksen alueidenkäyttölain 62 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 31.12.2025 saakka 2. pyytää Mäntsälän strategisen yleiskaava 2050 ehdotuksesta tarpeelliset lausunnot 3. valtuuttaa kaavatiimin tekemään nähtäville asetettaviin asiakirjoihin vähäisiä teknisiä muutoksia, täsmennyksiä ja oikolukua sekä tarvittaessa tuottamaan yleiskaavaratkaisua havainnollistavaa lisämateriaalia 4. esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy 29.10.2025 päivätyn Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 ehdotuksen asettamisen nähtäville muistutuksien esittämistä varten sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Lisäksi kuntakehityslautakunta antaa Mäntsälän strategisen yleiskaavaehdotuksen 2050 vuorovaikutusraportin (liite 5) mukaiset vastineet Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnoksesta esitettyihin mielipiteisiin, lausuntoihin ja kannanottoihin.

Käsittely

Kaavoituspäällikkö Maria Isotupa kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.

Puheenjohtaja ehdotuksesta pidettiin tauko klo 18.42-18.53.

Käsittelyn kuluessa tehtiin kaksi muutosehdotusta koskien luontoteemakarttaa. Juha-Matti Inkisen muutosehdotus liittyi perustettaviin uusiin luonnonsuojelualueisiin. Jyrki Kosonen kannatti ehdotusta.
Asko Eerolan muutosehdotus koski ekologisia yhteyksiä. Juha-Matti Inkinen kannatti ehdotusta.
Koska muutosesityksiä kannatettiin, totesi puheenjohtaja äänestyksien olevan tarpeellisia, ja ehdotti kädennosto-äänestystä.

Ensimmäinen äänestys
Pohjaehdotus
“Uudet luonnonsuojelualueet SL-1
Kaavassa esitetään perustettavaksi 20 uutta luonnonsuojelualuetta SL-1-merkinnällä. Yhdeksän näistä tulee suoraan uusimaa 2050-maakuntakaavasta ja 11 on kunnan kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitysten ja kaavaluonnoksesta saatujen yksityiskohtaisten lausuntojen perusteella valittuja. Alueista on käyty keskustelua mm. Keski-uudenmaan Ympäristökeskuksen ja ELY-keskuksen kanssa ja niillä on selvitysten

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kuntakehityslautakunta		11.11.2026

perusteella sellaisia vähintään maakunnallisia luontoarvoja, jotka on perusteltua suojata perustamalla alueelle luonnonsuojelulain kautta luonnonsuojelualue.”

Muutosehdotus
“SL-1 uusista luonnonsuojelualueista yhdeksän ensimmäistä, jotka löytyvät uusimaa 2025 maakuntakaavasta, sekä Lukkokoski jäävät SL-1 alueiksi. Muut SL-1 alueet (ns.uudet Sitowisen laadinnan perusteet)) olisivat MY alueita. Kaavamääräykseen muutos: Mikäli alue tai alueen osa ei toteudu luonnonsuojelulain mukaisena luonnonsuojelualueena enintään viisi vuotta Strategisen yleiskaavan voimaantulosta, vaihtuu alue MY alueeksi. Kohdenumerointi viittaa kaavaselostuksen sekä -kartan kohdeluetteloon.

POIS KAAVAMÄÄRÄYKSESTÄ: Mikäli ei perusteta, astuu voimaan rakentamislain 53§.... jne.

Loput SL-1 alueet vaihtuvat MY alueiksi.

MY = Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. MY KAAVAMÄÄRÄYS Merkinnällä osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaiset alueet, joihin tulee kiinnittää huomiota erityisiin todettuihin ympäristöarvoihin. Toimenpiteet tulee tehdä kohteen erityisluonteen edellyttämällä tavalla, ottaen huomioon metsän monimuotoisuuden ja lajiston säilymisen.

PERUSTEET: Kaavaan tehtyjen muutosten tavoitteena näemme maanomistajien mahdollisuuden hakea tai hakeutua vapaaehtoisen suojelun piiriin. Kaavaa varten tehdyt luontoselvitykset tuovat tähän loistavat mahdollisuudet. Mahdollisten suojelualueiden muodostuminen ja rajaukset eivät välttämättä toteudu Strategisen kaavan mukaisina aluerajauksina. ELY ei hyväksy koko aluetta suojelun piiriin, koska alue ei mahdollisesti täytäkään suojelun määritelmiä. Maanomistajan mahdollisuudet metsätalouteen tai muuhun elinkeinoon eivät tällä kaavamerkinnän muutoksella jäisi pysyviksi. Alue ei kuuluisi myöskään Metsälakien piiriin. Myös hyvin merkittävänä asiana näemme ,kunnan korvausvelvollisuuden estäminen.”

Äänestyksessä pohjaehdotus sai 3 ääntä (Vikman-Kanerva, Heikkilä ja Orajärvi) ja Inkisen muutosehdotus 6 ääntä (Kosonen, Eerola, Inkinen, Laine Munukka ja Pitkämäki).

Toinen äänestys
Pohjaehdotus
”Merkinnällä on osoitettu paikallisesti tärkeät ekologiset yhteydet. Ekologinen verkosto on edellytys luonnon monimuotoisuuden ja luonnonarvojen säilymiselle. Luonnon ydinalueista ja niiden välisistä ekologisista yhteyksistä muodostuva ekologinen verkosto tarjoaa eliöiden

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kuntakehityslautakunta		11.11.2026

elämiseen ja liikkumiseen välttämättömät elinympäristöt ja kulkuyhteydet. Alueen suunnittelussa ja alueelle kohdistuvissa toimenpiteissä tulee huomioida viheryhteyksien säilyvyys tai toteutuminen tavalla, joka turvaa lajiston liikkumismahdollisuudet. Alueita suunniteltaessa on turvattava, että viheryhteystarpeet säilyvät tai toteutuvat tavalla, joka turvaa lajiston liikkumismahdollisuudet, virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet sekä ylläpitää maisema- ja luontoarvoja. Viheryhteyksien tarkkaa sijaintia ratkaistaessa on selvitettävä, että yhteydellä on edellytykset toimia osana laajempaa ekologista ja virkistyksellistä verkostoa. Merkintä ei rajoita normaalia metsätalouskäyttöä.”

Muutosehdotus
“Yleiskaavaehdotuksen pääkartalta poistetaan kaikki muut ekologin yhteys-merkinnät, paitsi ne, jotka tulevat suoraan Uusimaa 2050-maakuntakaavasta.

Perustelu: Kaava on voimassa 2050 asti. Nyt esitetty reititys voi estää tulevaisuudessa esim. energia- tai tuulivoimahankkeita, tai rajoittaa metsätalouden toimenpiteitä, metsälaki velvoittaa jo nyt säilyttämään viheryhteyden. Tärkeintä on turvata eläintenpääsy kuntaa halkaisevan liikenneväylän molemmille puolille.”

Äänestyksessä pohjaehdotus sai 2 ääntä (Vikman-Kanerva ja Orajärvi) ja Eerolan muutosehdotus 7 ääntä (Kosonen, Heikkilä, Eerola, Inkinen, Laine Munukka ja Pitkämäki).

Puheenjohtaja totesi, että lautakunta oli äänestysten jälkeen päättänyt hyväksyä muutosehdotukset. Eriävät mielipiteet päätöksistä jättivät Vesa Gummerus, Merja Vikman-Kanerva ja Satu Orajärvi

Käsittelyn jatkuessa Juha-Matti Inkinen esitti, että Pääkartan ja Luontoteemakartan Yleiset määräykset tiivistetään ja poistetaan mahdollisuus erilaisiin tulkintoihin.
Perusteluina hän esitti, että kaavamääräys kertoo alueen käytöstä ja tulee olla yksiselitteinen. Yleiset määräykset ja kaavamääräykset eivät saa olla ristiriidassa keskenään, eivätkä myöhemmin saa aiheuttaa mahdollisuuksia erilaisiin tulkintoihin.

Puheenjohtaja totesi, että kaava-asiakirjat tulee päivittää päätettyjen muutosehdotuksien mukaiseksi ja Inkisen ehdotus vaatii tarkempaa valmistelua, joten asia tulee palauttaa valmisteluun.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti, että kaava-asiakirjat päivitetään päätettyjen muutosehdotusten mukaiseksi, joten asia palautetaan valmisteluun. Samalla tarkastellaan Inkisen ehdotukset muutoksesta yleisiin määräyksiin. Eriävät mielipiteet päätöksistä jättivät Vesa Gummerus, Merja Vikman-Kanerva ja Satu Orajärvi.

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kuntakehityslautakunta		11.11.2026

Liite 1. Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 ehdotus, pääkaavakartta
Liite 2. Luonnonympäristö ja virkistys, strategisen yleiskaavakartan liitekartta 1
Liite 3. Kulttuuriympäristö, strategisen yleiskaavakartan liitekartta 2
Liite 4. Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 ehdotus, selostus 29.10.2025
Liite 5. Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 ehdotus, vuorovaikutusraportti 29.10.2025
Liite 6. Eriävä mielipide Gummerus ja Vikman-Kanerva
Liite 7. Eriävä mielipide Orajärvi

Kuntakehityslautakunta 10.12.2025 § 143

Mäntsälän strateginen yleiskaavaehdotus 2050 on valmisteltu kuntakehityslautakunnan 29.10.2025 tekemien päätösten mukaisesti (kuntakehityslautakunta 29.10.2025 § 123). Päätösten perusteella sekä pääkaavakartta että luonnonympäristö ja virkistys (strategisen yleiskaavakartan liitekartta 1) on muutettu vastaamaan kuntakehityslautakunnan linjauksia.

Kaavaselostukseen – mukaan lukien vaikutusten arviointi -osio – sekä vuorovaikutusraportin vastineisiin näitä muutoksia ei ole palautuksen jälkeen sisällytetty, vaan muutokset on viety ainoastaan pääkaavakarttaan sekä strategisen yleiskaavakartan liitekarttaan 1.

Lisäksi kunnanhallituksen 17.11.2025 § 252 päätöksen mukainen kirje pääosalle SL-1-alueiden maanomistajia on lähetetty 28.11.2025.

Yleiskaavaan liittyvät aineistot ja selvitykset ovat yleiskaavan nettisivuilla.

Valmistelija kaavoituspäällikkö Maria Isotupa, maria.isotupa@mantsala.fi
kaavasuunnittelija Outi Kampman, outi.kampman@mantsala.fi
kaavasuunnittelija Juuso Muttilainen, juuso.muttilainen@mantsala.fi

Esittelijä Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että:

1. kunnanhallitus hyväksyy 10.12.2025 päivätyn Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 ehdotuksen (liitteet 1-5) asettamisen alueidenkäyttölain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillemuistutuksien esittämistä varten sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kuntakehityslautakunta		11.11.2026

2. valtuuttaa kaavatiimin tekemään nähtäville asetettaviin asiakirjoihin vähäisiä teknisiä muutoksia, täsmennyksiä ja oikolukua sekä tarvittaessa tuottamaan yleiskaavaratkaisua havainnollistavaa lisämateriaalia.

Lisäksi kuntakehityslautakunta antaa Mäntsälän strategisen yleiskaavaehdotuksen 2050 vuorovaikutusraportin (liite 5) mukaiset vastineet Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnoksesta esitettyihin mielipiteisiin, lausuntoihin ja kannanottoihin.

Pykälä tarkastetaan kokouksessa

Käsittely

Kaavoituspäälikkö Maria Isotupa kuultiin asiantuntijana.

Käsittelyn kuluessa tehtiin useita muutosehdotuksia.
Satu Orajärvi ehdotti kolmea muutosta:

1. Jurvalan Hietastenmäellä Kaunismäkeä vastapäätä Sälinkääntien länsipuolella oleva kolmionmuotoinen ”Uusi asuinalue”-merkintä poistetaan ja sille ja viereiselle MU-merkinnälle asetetaan VL-merkintä.

   Perustelut:
   Alueella on kuntalaisten aktiivisessa virkistyskäytössä oleva kunnan omistama metsä. Kunnan ei pidä kaavoittaa tällaisten metsien päälle, vaan ne tulee säilyttää asukkaiden hyvinvointia ja terveyttä tukevina lähivirkistysalueina. Lisäksi metsä on pohjavesialuella ja sen välittömään läheisyyteen on haettu Ojalan vedenottamon suojavyöhyke. Keski-Uudenmaan Ympäristölautakunnan lausunnon mukaan suojavyöhykkeen olisi suotavaa olla hakemuksessa esitettyä laajempi, joten myös tämä puoltaa alueen rakentamatta jättämistä.

   Tämä muutosehdotus raukesi kannattamattomana.

2. Karlsbergin metsäalueen ja suon MU-merkintä korvataan VL-merkinnällä.

   Perustelut:
   Alueella on kuntalaisten aktiivisessa virkistyskäytössä oleva metsä, jolla sijaitsee maakunnallisesti arvokas suo. Kunnan ei pidä kaavoittaa tällaisten metsien päälle, vaan ne tulee säilyttää asukkaiden hyvinvointia ja terveyttä tukevina lähivirkistysalueina.
   ***
   Yllä oleville VL-alueille voidaan asettaa tarkempia määräyksiä, jotka turvaavat alueen virkistyskäytön ja luonnon monimuotoisuuden säilymisen, mm. rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

   Tämä muutosehdotus raukesi kannattamattomana.

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kuntakehityslautakunta		11.11.2026

3. Kotojärvellä sijaitseva 29.10.2025 päivätyssä kaavaehdotuksessa oleva MY-merkintä muutetaan SL-1 -merkinnäksi kunnan maanomistuksen osalta.

Perustelut:
Kotojärven metsässä on merkittäviä luonnonsuojelullisia arvoja, joiden turvaamiseksi on tarpeen suojata alue SL-merkinnällä. Metsä on merkittävä erityisesti linnuston suhteen ja siellä on myös paljon eri-ikäistä lahopuuta. Metsässä on huomattavan runsas talvi- ja pesimälinnusto, ja siellä esiintyy lukuisia uhanalaisia lajeja (mm. hömötiainen, töyhtötiainen, pyy, kanahaukka) sekä EU:n lintudirektiivilajeja (mm. palokärki, pyy, teeri). Metsässä pesii mm. kanahaukka ja pikkutikka, jotka molemmat kertovat alueen merkittävistä luontoarvoista. Lisäksi metsä on kuntalaisten aktiivisessa virkistyskäytössä.

Lautakunta hyväksyi muutosehdotuksen.

Juha-Matti Inkinen ehdotti, että
1. kaavakarttaan merkitään listattuna MY-alueet (kuten SL-1)

MY-1 Luutasuon länsiosa
MY-2 Isosuo
MY-3 Hirvikorvenkallio
MY-4 Hirvikorvenkallio
MY-5 Ketunoja
MY-6 Kotojärven metsäalue
MY-7 Sandberginpellon metsä
MY-8 Hakkarinoja
MY-9 Ohkolanjoenvarsi 2
MY-10 Pivansuo

Tästä pois Kotojärven metsäalue ja siirto SL-1 liitteeseen

2. Perustelut liitteeseen kuten aiemmin SL-1 on perusteltu (Sitowise 2024 kasvillisuus ja luontotyyppiselvitys).

3. Kaavaselostus samansisältöisenä kuin 29.10. kokouksessa. Muut liitteeseen:
- Mäntsälän aero-alue / teollisuuden ja varastoinnin reservialueet liitteeseen
- EJ alue liitteeseen
- Kaatuvakallio, arvokas kalliokohde
- MY alueiden määräyksien puuttuminen kokouksen materiaalien kaavaselostuksesta, lisätään liitteenä kaavaselostukseen.
- Yleisesti, kokouksen 29.10.2025 jälkeen strategiseen yleiskaavaan tehdyt muutokset ovat löydyttävä kaavaselostuksen liitteistä, 29.10 2025 kaavaselostus säilyy muokkaamattomana.

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kuntakehityslautakunta		11.11.2026

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti, että kaava-asiakirjat päivitetään päätettyjen muutosehdotusten mukaiseksi, joten asia palautetaan valmisteluun. Kuntakehityslautakunta toimittaa perustelut lautakunnan tekemän päätöksen mukaiseen SL-1 -alueiden muuttamiseen MY-alueiksi ja SL-1/MY -alueiksi. Perusteluteksti liitetään strategisen yleiskaavan ehdotuksen selostuksen liitteeksi.

Päätöksen jälkeen puheenjohtaja ehdotti pidettäväksi tauon 20.52-21.00.

Liite 1. Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 ehdotus, pääkaavakartta 10.12.2025
Liite 2. Luonnonympäristö ja virkistys, strategisen yleiskaavakartan liitekartta 1, 10.12.2025
Liite 3. Kulttuuriympäristö, strategisen yleiskaavakartan liitekartta 2, 10.12.2025
Liite 4. Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 ehdotus, selostus 10.12.2025
Liite 5. Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 ehdotus, vuorovaikutusraportti 29.10.2025

Kuntakehityslautakunta 21.01.2026 § 7

Mäntsälän strateginen yleiskaavaehdotus 2050 on valmisteltu kuntakehityslautakunnan 29.10.2025 tekemien päätösten mukaisesti (kuntakehityslautakunta 29.10.2025 § 123). Päätösten perusteella sekä pääkaavakartta että luonnonympäristö ja virkistys (strategisen yleiskaavakartan liitekartta 1) on muutettu vastaamaan kuntakehityslautakunnan linjauksia.

Kaavaselostukseen – mukaan lukien vaikutusten arviointi -osio – sekä vuorovaikutusraportin vastineisiin näitä muutoksia ei ole palautuksen jälkeen sisällytetty, vaan muutokset on viety ainoastaan pääkaavakarttaan sekä strategisen yleiskaavakartan liitekarttaan 1.

Liitteeeä 5 on kerrottu tehdyt muutokset yleiskaavaehdotuksen kaavakarttaan ja liitekartta 1:een sekä niiden perustelut 29.10.2025 KKLTK:n jälkeen, päivätty 21.1.2026.

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kuntakehityslautakunta		11.11.2026

Lisäksi kunnanhallituksen 17.11.2025 § 252 päätöksen mukainen kirje pääosalle SL-1-alueiden maanomistajia on lähetetty 28.11.2025.

Yleiskaavaan liittyvät aineistot ja selvitykset ovat yleiskaavan nettisivuilla. https://www.mantsala.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/yleiskaavat/mantsalan-yleiskaava-2050/

Valmistelija

kaavoituspäällikkö Maria Isotupa, maria.isotupa@mantsala.fi
kaavasuunnittelija Outi Kampman, outi.kampman@mantsala.fi
kaavasuunnittelija Juuso Muttilainen, juuso.muttilainen@mantsala.fi >

Esittelijä

Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että: 1. kunnanhallitus hyväksyy 21.1.2026 päivätyn Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 ehdotuksen (liitteet 1-5) asettamisen alueidenkäyttölain 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville muistutuksien esittämistä varten sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. 2. valtuuttaa kaavatiimin tekemään nähtäville asetettaviin asiakirjoihin vähäisiä teknisiä muutoksia, täsmennyksiä ja oikolukua sekä tarvittaessa tuottamaan yleiskaavaratkaisua havainnollistavaa lisämateriaalia Lisäksi kuntakehityslautakunta antaa Mäntsälän strategisen yleiskaavaehdotuksen 2050 vuorovaikutusraportin (liite 5) mukaiset vastineet Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnoksesta esitettyihin mielipiteisiin, lausuntoihin ja kannanottoihin. Pykälä tarkistetaan kokouksessa

Käsittely

Annika Warras-Stjernvall poistui kokouksesta ennen pykälän käsittelyä ollessaan intressijäävi.
Kaavoituspäällikkö Maria Isotupa kuultiin asiantuntijana.
Lautautakunta hyväksyi tekniset korjaukset kaavaselostuksen liitteen 4 johdantoon.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. Satu Orajärvi jätti eriävän mielipiteen. Pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Liite 1. Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 ehdotus, pääkaavakartta 21.1.2026
Liite 2. Luonnonympäristö ja virkistys, strategisen yleiskaavakartan liitekartta 1, 21.1.2026
Liite 3. Kulttuuriympäristö, strategisen yleiskaavakartan liitekartta 2, 29.10.2025
Liite 4. Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 ehdotus, selostus 29.10.2025 / 21.1.2026

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kuntakehityslautakunta		11.11.2026

Liite 5. Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 ehdotus, vuorovaikutusraportti 29.10.2025
Liite 6. Eriävä mielipide 21.1.2026 Satu Orajärvi

Kuntakehityslautakunta 11.11.2026
980/10.02.02/2023

Mäntsälän strategisen yleiskaavan 2050 ehdotus oli julkisesti nähtävillä 4.2.–13.3.2026. Kaavaehdotuksesta saatiin kaikkiaan 38 lausuntoa ja 18 muistutusta. Lausunnoista 12:ssa ei ollut lausuttavaa kaavaehdotuksesta ja 26:ssa esitettiin huomioita kaavaehdotuksesta.

Nähtävilläolon jälkeen kaavaehdotusta on tarkistettu ja täydennetty saatujen lausuntojen ja muistutusten, laadittujen selvitysten, viranomaisyhteistyön sekä jatkovalmistelun perusteella. Tarkistettu kaava-aineisto tuodaan päätöksentekoon Mäntsälän strategisen yleiskaavan 2050 ehdotuksena 2.

Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 laaditaan alueidenkäyttölain tarkoittamana oikeusvaikutteisena yleiskaavana koko kunnan alueelle. Se kumoaa voimaan tullessaan Mäntsälän kunnan alueella voimassa olevat kahdeksan osayleiskaavaa. Yleiskaavassa tarkastellaan kunnan alueidenkäyttöä kokonaisuutena ja osoitetaan maankäytön keskeiset linjat ja pitkän aikavälin kehittämisen painopisteet vuoteen 2050. Kaavaratkaisu on luonteeltaan strateginen ja yleispiirteinen, ja maankäytön tarkemmat ratkaisut täsmentyvät tarvittaessa yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 muodostuu kolmesta oikeusvaikutteisesta kaavakartasta:
• Pääkaavakartasta
• Luonnonympäristö ja virkistys, strategisen yleiskaavakartan liitekartasta 1
• Kulttuuriympäristö, strategisen yleiskaavakartan liitekartasta 2.

Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja ehdotus 2:n valmistelu
Lausunnoissa korostuivat erityisesti luontoarvot, luonnonsuojelu ja ekologiset yhteydet sekä kaavaratkaisun suhde maakuntakaavaan. Lisäksi lausunnoissa käsiteltiin muun muassa yhdyskuntarakenteen ja uusien alueiden kehittämistä, liikennettä, maa- ja metsätaloutta, virkistystä, maisema- ja kulttuuriympäristöä, vesien suojelua sekä kaava-aineiston selkeyttä ja vaikutusten arviointia.

Muistutukset kohdistuivat pääosin yksittäisiin kiinteistöihin ja niitä koskeviin kaavamerkintöihin. Lisäksi muistutuksissa tuotiin esiin muun muassa luontoarvoihin ja maanomistukseen, liikenteeseen, virkistykseen ja

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kuntakehityslautakunta		11.11.2026

luonnonsuojeluun liittyviä kysymyksiä sekä laajempia maankäyttöä koskevia näkökulmia.

Kaavaehdotuksesta saadusta palautteesta on laadittu vastineet, jotka on koottu yleiskaavan ehdotus 2:n vuorovaikutusraporttiin.

Kaava-aineistoa on saadun palautteen, viranomaisyhteistyön ja jatkovalmistelun perusteella tarkistettu ja täydennetty. Valmistelussa kaavaratkaisua on tarkennettu laadittujen selvitysten ja tarkastelujen perusteella, lähtötietoja ajantasaistettu sekä vaikutusten arviointia tarkistettu ja täydennetty. Kaavakartat, kaavamerkinnät ja -määräykset, kaavaselostus, vuorovaikutusraportti ja muu kaava-aineisto on yhteensovitettu ehdotus 2:n kokonaisuudeksi.

Keskeiset muutokset kaavaehdotuksesta ehdotukseen 2
Ehdotukseen 2 tehdyt keskeiset muutokset ja täydennykset koskevat erityisesti seuraavia kokonaisuuksia:

1. Kaavamääräykset
Kaavamerkintöihin liittyviä määräyksiä ja kaavan yleismääräyksiä on tarkistettu ja täsmennetty.

2. Luonnonympäristö ja luonnonsuojelu
Luonnonympäristöä koskevaa kaavaratkaisua on tarkistettu ja täydennetty. Perustettaviksi tarkoitettujen luonnonsuojelualueiden (SL-1) rajauksia ja perusteita on tarkistettu vuonna 2026 laaditun lisäselvityksen ja maastotarkistusten perusteella. Ehdotuksessa 2 osoitetaan yhteensä 15 perustettavaksi tarkoitettua luonnonsuojelualuetta (SL-1).

3. Ekologiset yhteydet
Ekologisia yhteyksiä on tarkistettu ja täydennetty saadun palautteen, vuonna 2026 tehtyjen tarkastelujen ja käytettävissä olleiden paikkatietoaineistojen perusteella.

4. Suhde maakuntakaavaan ja vaikutusten arviointi
Kaavan suhdetta voimassa olevaan maakuntakaavaan sekä kaavan vaikutusten arviointia on täsmennetty ja täydennetty.

Ehdotus 2:n jatkokäsittely
Kaavaehdotuksesta saadun palautteen, laadittujen selvitysten, viranomaisyhteistyön ja jatkovalmistelun perusteella tarkistettu kaava-aineisto asetetaan julkisesti nähtäville Mäntsälän strategisen yleiskaavan 2050 ehdotuksena 2. Nähtävilläoloaikana ehdotuksesta 2 on mahdollista esittää muistutuksia, ja siitä pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

Strategiseen yleiskaavaan liittyvät aineistot ja selvitykset ovat Mäntsälän strategisen yleiskaavan 2050 verkkosivuilla.

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kuntakehityslautakunta		11.11.2026

Valmistelijat

kaavoituspäällikkö Maria Isotupa, maria.isotupa@mantsala.fi
kaavasuunnittelija Outi Kampman, outi.kampman@mantsala.fi
kaavasuunnittelija Juuso Muttilainen, juuso.muttilainen@mantsala.fi

Esittelijä

Maankäyttöjohtaja Isotupa Maria

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää

1.hyväksyä osaltaan 11.11.2026 päivätyn Mäntsälän strategisen yleiskaavan 2050 ehdotuksen 2 ja siihen liittyvän kaava-aineiston;

2.antaa Mäntsälän strategisen yleiskaavan 2050 ehdotus 2:n vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet kaavaehdotuksesta nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin;

3. esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus päättää asettaa 11.11.2026 päivätyn Mäntsälän strategisen yleiskaava 2050 ehdotuksen 2 ja siihen liittyvän kaava-aineiston julkisesti nähtäville muistutusten esittämistä varten sekä pyytää ehdotuksesta tarvittavat viranomaislausunnot; ja

4. oikeuttaa kuntakehityspalvelut tekemään ennen asian kunnanhallituksen käsittelyä kaavakarttoihin, kaavamerkintöihin ja -määräyksiin, kaavaselostukseen, vuorovaikutusraporttiin sekä muuhun nähtäville asetettavaan kaava-aineistoon vähäisiä teknisiä tarkistuksia, täsmennyksiä ja korjauksia, jotka eivät muuta kaavaratkaisun keskeisiä periaatteita.

Päätös

Liite 1. Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 ehdotus 2, pääkaavakartta 11.11.2026
Liite 2. Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 ehdotus 2, Luonnonympäristö ja virkistys, strategisen yleiskaavakartan liitekartta 1, 11.11.2026
Liite 3. Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 ehdotus 2, Kulttuuriympäristö, strategisen yleiskaavakartan liitekartta 2, 11.11.2026
Liite 4. Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 ehdotus 2, selostus 11.11.2026
Liite 5. Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 ehdotus 2, vuorovaikutusraportti 11.11.2026

5
Kapulin korttelinumeroinnin korjaus (2316 ja 2319)

Kuntakehityslautakunta 11.11.2026
756/10.02.03/2026

Kapulin teollisuusalueella sijaitsevassa korttelissa on käytössä kaksi korttelinumeroa, 2316 ja 2319 vaikka kyseessä on sama kortteli. Korttelinumeroinnin selkettämiseksi ja yhtenäistämiseksi korttelinumero 2319 korvataan korttelinumerolla 2316. Korttelinumero 2319 poistuu toistaiseksi käytöstä. Korttelinumeroinnin yhtenäistäminen on teknisluontoinen korjaus joka kohdistuu kortteli- ja siihen liittyvään tonttinumerointiin eikä sillä muuteta alueen käyttötarkoitusta, rakennusoikeutta rakentamistakoskevia määräyksiä tai alue rajauksia. Korjaus tehdään voimassaolevaan asemakaavayhdistelmään ja tarvittaviin tietojärjestelmiin ja rekistereihin.

Samassa korttelissa kahden eri korttelinumeron käyttäminen aiheuttaa epäselvyyttä ja on siksi tarpeellista korjata. Alueidenkäyttölain 55 § mukaisesti korttelinumeroinnin voi vaihtaa erillispäätöksenä kunnan tavan mukaisesti. Kuntakehityspalveluiden toimintasäännön kohdan 5.14 mukaisesti kuntakehityslautakunta vastaa asemakaavassa olevan kadunnimen tai korttelinumeron muuttamisesta.

Valmistelija

Arkkitehti Suvi Rantamäki, suvi.rantamaki@mantsala.fi

Esittelijä

Maankäyttöjohtaja Isotupa Maria

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää muuttaa korttelinumerointia siten, että korttelinumero 2319 siirtyy pois käytöstä ja koko korttelin numeroksi tulee 2316.

Päätös

Kuntakehityslautakunta	§ 110	21.10.2026
Kuntakehityslautakunta		11.11.2026

6
Periaatteet kunnan kiinteän omaisuuden myymisestä ja vuokralle antamisesta / kunnan asunto- ja yritystontit

Kuntakehityslautakunta 21.10.2026 § 110

Tonttien hinnoittelussa on tällä hetkellä voimassa kunnanvaltuuston päätös 20.10.2025 § 96. Edellisen hinnoittelupäätöksen yhteydessä kunnanvaltuusto hyväksyi seuraavan ponsiesityksen: Selvitetään erityisesti eri tontin vuokrausvaihtoehtoja ja niiden vaikutusta tonttikysynnän lisäämiseksi. Lisäksi tehdään vertailua naapurikuntiin.

Vastauksena kunnanvaltuuston ponteen laadittiin selvitys tonttien vuokrausvaihtoehdoista ja vertailu naapurikuntiin. Kuntakehityslautakunta hyväksyi selvityksen 11.02.2026 § 14, mutta lisäsi, että periaatteet kunnan kiinteän omaisuuden myymisestä ja vuokralle antamisesta asiakirja päivitetään nykyisen kunnan strategian väestönkasvun tavoitteiden saavuttamiseksi, syksyyn 2026 mennessä. Lautakunnan osallistaminen asiakirjan laatimiseksi tulee järjestää.

Todetaan, että Mäntsälän kuntastrategian 2026-2030 mukaisena väkiluvun kasvutavoitteena on vähintään 600 henkeä vuoteen 2030 mennessä. Kunnan väkiluku on kasvanut 2020 luvun alkuvuosina hitaasti ja laskenut vuosina 2024-2025. Kasvutavoitteen saavuttaminen edellyttää siten merkittävää suunnan muutosta väestökehitykseen.

Tonttien maapohjan hintoihin ei esitetä muutoksia. Sen sijaan omakoti- pari- ja rivitalotonttien vuokrausehtoihin esitetään merkittäviä alennuksia vuokrakauden alkuun: Omakotitonttien ensimmäisen 12 kuukauden vuokra olisi tontin hyvitettävän varausmaksun (1200,00 €) suuruinen. Lisäksi seuraavan kahden vuoden vuokraan esitetään 50 % alennusta. Alennus olisi tonttikohtainen ja kirjattaisiin maanvuokrasopimuksiin. Alennus koskisi tasapuolisesti kaikkia tontin vuokralaisia, sekä yksityishenkilöitä, että yrityksiä. Alennuskampanjan kokonaiskustannus on arvioitu olevan viiden vuoden aikana menetettävien vuokratulojen muodossa noin 2600 €/tontti tai yhteensä 60000 €, perustuen keskimääräiseen vuosivuokraan noin 1900 € ja noin kahdeksaan vuosittain vuokrattuun tonttiin.

Pienempänä hinnaston tarkennuksena esitetään rivitalotonteille yhtenäistä rakennusoikeuden määrään perustuvaa hintatasoa koko kunnan alueella, 202 €/k-m². Rivitalotontteja on myyty 2020-luvulla rakennusoikeuden hinnalla 202 €/k-m². Muutos lisää hinnoittelun läpinäkyvyyttä, mikä helpottaa tonttien markkinointia.

Muutosten voimaantulohetkeksi esitetään 1.1.2027.

Valmistelija

maankäyttöinsinööri Kautto Pekka, pekka.kautto(a)mantsala.fi

Kuntakehityslautakunta § 110 21.10.2026
Kuntakehityslautakunta 11.11.2026

Esittelijä

Maankäyttöjohtaja Isotupa Maria

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle hyväksyttäväksi liitteenä olevat periaatteet kiinteän omaisuuden myyntiä ja vuokralle antamista varten (1.1.2027).

Käsittely

Kuntakehityslautakunta keskusteli asiasta, ja päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun täsmennyksiä varten.

Päätös

Kuntakehityslautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian valmisteluun täsmennyksiä varten.

Kuntakehityslautakunta 11.11.2026
707/10.00.02/2026

Tonttien hinnoittelussa on tällä hetkellä voimassa kunnanvaltuuston päätös 20.10.2025 § 96. Edellisen hinnoittelupäätöksen yhteydessä kunnanvaltuusto hyväksyi seuraavan ponsiesityksen:
Selvitetään erityisesti eri tontin vuokrausvaihtoehtoja ja niiden vaikutusta tonttikysynnän lisäämiseksi. Lisäksi tehdään vertailua naapurikuntiin.
Vastauksena kunnanvaltuuston ponteen laadittiin selvitys tonttien vuokrausvaihtoehdoista ja vertailu naapurikuntiin. Kuntakehityslautakunta hyväksyi selvityksen 11.02.2026 § 14, mutta lisäsi, että periaatteet kunnan kiinteän omaisuuden myymisestä ja vuokralle antamisesta asiakirja päivitetään nykyisen kunnan strategian väestönkasvun tavoitteiden saavuttamiseksi, syksyyn 2026 mennessä. Lautakunnan osallistaminen asiakirjan laatimiseksi tulee järjestää.

Todetaan, että Mäntsälän kuntastrategian 2026-2030 mukaisena väkiluvun kasvutavoitteena on vähintään 600 henkeä vuoteen 2030 mennessä. Kunnan väkiluku on kasvanut 2020 luvun alkuvuosina hitaasti ja laskenut vuosina 2024-2025. Kasvutavoitteen saavuttaminen edellyttää siten merkittävää suunnan muutosta väestökehitykseen.

Tonttien maapohjan hintoihin ei esitetä muutoksia. Sen sijaan omakotitonteille esitetään seuraavaa vuokranalennuskampanjaa ajalle 1.3.2027-28.2.2028:

1. Omakotitonttien ensimmäisen 12 kuukauden vuokra olisi 1 200 € eli tontista maksetun ja vuokrassa hyvitettävän varausmaksun suuruinen.

2. Toisen vuoden (kuukaudet 13-24) vuokraa alennettaisiin 50 %

Kuntakehityslautakunta § 110 21.10.2026
Kuntakehityslautakunta 11.11.2026

edellyttäen, että omakotitalon rakentaminen on aloitettu vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

3.Kolmannen vuoden (kuukaudet 25-36) vuokraa alennettaisiin 50 %, mikäli maanvuokrasopimuksen mukainen rakentamisvelvoite on täytetty kahden vuoden kuluessa maanvuokrasopimuksen allekirjoittamisesta.

Alennus olisi tonttikohtainen ja kirjattaisiin maanvuokrasopimuksiin. Alennus koskisi tasapuolisesti kaikkia omakotitontin vuokralaisia, sekä yksityishenkilöitä että yrityksiä. Alennuskampanjan kokonaiskustannuksen arvioidaan olevan vuosina 2027–2031 menetettävinä vuokratuloina noin 2 800 € tonttia kohden. Mikäli kampanja-aikana vuokrataan noin kymmenen tonttia, menetettävien vuokratulojen kokonaismääräksi arvioidaan noin 28 000 €. Arvio perustuu noin 2 000 € keskimääräiseen vuosivuokraan.

Pienempänä hinnaston tarkennuksena esitetään rivitalo- ja ryhmässä rakennettavien erillispientalojen tonteille koko kunnan alueella yhtenäistä, rakennusoikeuden määrään perustuvaa hintaa 202 €/k-m^2. Hinta vastaa kunnan 2020-luvulla myymien rivitalotonttien toteutunutta hintatasoa. Muutos lisäisi hinnoittelun läpinäkyvyyttä, mikä helpottaisi tonttien markkinointia.

Hinnaston muutokset tulisivat voimaan 1.3.2027

Valmistelija

maankäyttöinsinööri Kautto Pekka, pekka.kautto@mantsala.fi

Esittelijä

Maankäyttöjohtaja Isotupa Maria

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle hyväksyttäväksi liitteenä olevat periaatteet kiinteän omaisuuden myyntiä ja vuokralle antamista varten (2027). Liitteen mukaiset hinnaston muutokset tulevat voimaan 1.3.2027.

Päätös

Liite 1. Periaatteet kiinteän omaisuuden myyntiä ja vuokralle antamista varten (2027)

7
Rakentamislupa / Päiväkotirakennus / 505-407-16-40 / Mikkolantie 7

Kuntakehityslautakunta 11.11.2026
713/10.03.00/2026

Kiinteistölle / 505-407-16-40 osoitteessa Mikkolantie 7 on haettu rakentamislupaa päiväkodin (1 192 k-m²), sekä ulkovälinevarasto (32 k-m²). Rakentamisluvan yhteydessä haetaan vähäistä poikkeamista leikkialueen ulottumisella viereisellä olevan kiinteistön asemakaavan mukaiselle VU-alueelle.
Rakennuspaikka sijoittuu lainvoimaisessa asemakaavassa julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueelle. (YL-1).
Pää- ja rakennussuunnittelijana toimii Teemu Palomäki.

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Lasse Ketoja, lasse.ketoja(a)mantsala.fi

Esittelijä

Maankäyttöjohtaja Isotupa Maria

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta päättää rakentamislain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten perusteella myöntää haetun rakentamisluvan (LP-505-2026-00350) sekä vahvistaa esitetyt suunnitelmat noudatettaviksi päätösehdotuksen (liite 1) mukaisin perusteluin ja ehdoin.

Päätös

Liite 1. LP-505-2026-00350 Päätösehdotus
Liite 2. Asemapiirros
Liite 3. Pohjapiirros
Liite 4. Ulkovärisuunnitelma/Julkisivupiirros
Liite 5. Talousrakeenukset

Kuntakehityslautakunta 11.11.2026

8
Otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset

Kuntakehityslautakunta 11.11.2026

Kuntakehityslautakunnan tiedoksi on tuotu liiteenä otto-oikeuden piiriin kuuluvat viranhaltijapäätökset hallintosäännön mukaisesti.

Lisäksi seuraavat Lupapisteessä tehdyt, viranhaltijapäätöksenä myönnetyt sijoittamisluvat:

Päätösehdotus Kuntakehityslautakunta päättää, ettei se käytä kuntalain mukaista otto-oikeutta sen tiedoksi tuotuihin viranhaltijapäätöksiin

Päätös

Liite 1. Päätösluettelo 16.10.-5.11.2026

Kuntakehityslautakunta 11.11.2026

9
Ilmoitusasiat

Kuntakehityslautakunta 11.11.2026

Toimielimelle tuodaan tiedoksi seuraavaa:

- 15.10.2026 Keski-Uudenmaan ympäristölautakunnan työskentelyn arviointi 2026 ja kehittämistoimenpiteet
- 29.10.2026 Keski-Uudenmaan ympäristökeskus; Tiedote, Hunttijärven kunnostushankkeen tuloksina uutta tietoa ja konkreettisia vesiensuojelutoimia.
- 29.10.2026 Pornaisten kunta, Pornaisten vesihuollon hanketiedote
- 30.10.2026 Lupa- ja valvontavirasto; Tiedoksi, yhteysviranomaisen perusteltu päätelmä, GRK Suomi Oy:n aurinkovoimahanke, Hirvihaara, Mäntsälä
- 2.11.2026 Ympäristöministeriö, Lausuntopyyntö: Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistus
- Seuraava kokous 9.12.2026

Kuntakehitysjohtajan tiedotusasiat:

Päätösehdotus Toimielin merkitsee ilmoitusasiat tiedoksi.

Päätös