

Kunnanhallitus

Aika 26.01.2026 klo 16:00 - 18:35

Paikka Kunnantalo, kunnanhallituksen kokoushuone

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 1	Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 2	Pöytäkirjantarkastajien valinta	4
§ 3	Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 ehdotus nähtäville asettaminen	5
§ 4	Korttelin 226 tontin 3 rakentamisvelvoitteen määräajan jatkaminen / kiinteistö Apposen Terassit 505-407-11-1561 / Asunto Oy Mäntsälän Terassitalot	26
§ 5	Pysäköintialueeksi vuokratun alueen myynti / korttelin 1224 tontin 2 osa / kiinteistön Kauniskulma 505-407-2-586 määräala / Asemakatu 2	28
§ 6	Viranhaltijapäätökset	30
§ 7	Lautakuntien pöytäkirjat	31
§ 8	Ilmoitusasiat	32

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Havula Tapio	Puheenjohtaja	
	Leino Timo	I varapuheenjohtaja	
	Kokko Eero	II varapuheenjohtaja	
	Ahonen Taina	Jäsen	
	Brusila Eerik	Jäsen	
	Lampi Satu	Jäsen	
	Laukkanen Erkki	Jäsen	Poistui klo 18.26
	Teppinen Marja	Jäsen	
	Vierikko Tarja	Jäsen	
Poissa	Hallikainen Heli		
	Allonen Ilkka		
Muu	Keto-Huovinen Pihla	Valtuuston I varapuheenjohtaja	Saapui klo 16.05
	Laurila Hannu	Esittelijä	
	Siikaluoma Esa	Pöytäkirjanpitäjä	
	Gummerus Vesa	Kuntakehitysjohtaja	Asiantuntijana § 3-5
	Isotupa Maria	Kaavoituspäällikkö	Asiantuntijana § 3

Allekirjoitukset

	Tapio Havula puheenjohtaja	Esa Siikaluoma pöytäkirjanpitäjä
Käsitellyt asiat	1 - 8	
Pöytäkirjan tarkastus		
	Marja Teppinen pöytäkirjantarkastaja	Tarja Vierikko pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Yleinen tietoverkko 29.01.2026

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kunnanhallitus 26.01.2026 § 1

Päätösehdotus

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Todettiin kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjantarkastajien valinta

Kunnanhallitus 26.01.2026 § 2

Päätösehdotus

Valitaan pöytäkirjantarkastajiksi Marja Teppinen ja Tarja Vierikko.

Päätös

Valittiin pöytäkirjantarkastajiksi Marja Teppinen ja Tarja Vierikko.

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kunnanhallitus	§ 3	26.01.2026

Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 ehdotus 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" -vaihtoehtoon 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 määriteltä 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. Näistä kaksi selvitystä eli pien- ja pohjavesiselvitykset ovat viimeistelemättä ja valmistuvat yleiskaavaehdotusvaiheeseen.

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kunnanhallitus	§ 3	26.01.2026

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, kestävyys-, virkistys-, 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, rakennuskanta ja palvelut on käytettävä mahdollisimman tehokkaasti hyväksi.

Aluevarausten lähtökohtana on rakennettujen alueiden ja niiden lähialueiden osalta pääsääntöisesti nykyinen maankäyttö. Yleisen edun

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kunnanhallitus	§ 3	26.01.2026

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-alueita. 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.

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.

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kunnanhallitus	§ 3	26.01.2026

Hyökännummi on kehittyvä taajama, missä on tulevaisuudessa monipuolista asumista, työpaikkoja ja lähipalveluita.

Tilaa vaativien elinkeinotoimintojen alueita on osoitettu Kapulin, Veturin ja Poikkien yritysalueille. Uusia kehitettäviä tilaa vaativia elinkeinoalueita on osoitettu Kapulin, Veturin, Poikkien ja Linnalan yritysalueiden laajenemisalueiksi. Uusia teollisuuden ja varastoinnin reservialueita on osoitettu Levantoon Helsinki-Lahti moottoritien läheisyyteen, Hirvihaaraan Hyvinkääntien ja Kuntomajantien risteysalueelle, Tikkeroon 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 arvomerkillä.

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 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.

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kunnanhallitus	§ 3	26.01.2026

kaavasuunnittelija Outi Kampman, outi.kampman@mantsala.fi
kaavasuunnittelija Juuso Mutttilainen, juuso.mutttilainen@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.

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	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kunnanhallitus	§ 3	26.01.2026

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 tienvarσίαςutuksena, 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 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

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kunnanhallitus	§ 3	26.01.2026

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

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.

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kunnanhallitus	§ 3	26.01.2026

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 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

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kunnanhallitus	§ 3	26.01.2026

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.

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, kestävyys-, virkistys- 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

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kunnanhallitus	§ 3	26.01.2026

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 yritysraentamisen 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 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 mitoitust 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

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kunnanhallitus	§ 3	26.01.2026

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 Poikkitieen yritysalueille. Uusia kehitettäviä tilaa vaativia elinkeinoalueita on osoitettu Kapulin, Veturin, Poikkitieen ja Linnalan yritysalueiden laajenemisalueiksi. Uusia teollisuuden ja varastoinnin reservialueita on osoitettu Levantoon Helsinki-Lahti moottoritien läheisyyteen, Hirvihaaraan Hyvinkääntien 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 raja-alue määritellään.

Mäntsälän strategisessa yleiskaavassa 2050 esitetyn maankäytön strategian mukaan eriluonteisilla alueilla tavoitellaan eheytyvää ja tiivistyvää yhdyskuntarakennetta, johon pyritään muun muassa luomalla edellytykset kattaville joukkoliikennedyksille, kävelävälle ja pyöräilevälle 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 ytimenä toimivat laajat metsäiset ydinalueet ovat yleensä metsätalousalueita, joita on tarve suojella muilta suurimittakaavaisilta alueilta 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 arvomerkillä.

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

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kunnanhallitus	§ 3	26.01.2026

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 kestävä. 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 ilmastomuutoksen hillinnän, kestävä kehityksen sekä liikenneverkoston osalta.

Mielipiteet kohdistuivat suurelta osin yksittäisiin alue- tai rakennuspaikkakohtaisiin huomioihin, sekä muutamien mielipiteiden osalta laajempiin koko kaava-alueen koskeviin huomioihin. Mielipiteiden vähäisen lukumäärän vuoksi mikään tietty tema ei korostunut erityisen selvästi. 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 Mutttilainen, juuso.mutttilainen@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.

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kunnanhallitus	§ 3	26.01.2026

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 Inkisen kannatti ehdotusta. Koska muutosesityksiä kannatettiin, totesi puheenjohtaja äänestysten olevan tarpeellisia, ja ehdotti kädennosto-äänestystä.

Ensimmäinen äänestys

Pohjaehdotus

“Uudet luonnonsuojelualueet SL-1

Kaavassa esitetään perustettavaksi 20 uutta luonnonsuojelualueita 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 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 tehty 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

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kunnanhallitus	§ 3	26.01.2026

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 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 yhteysmerkinnät, 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 eläinten pääsy 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

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kunnanhallitus	§ 3	26.01.2026

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.

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

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kunnanhallitus	§ 3	26.01.2026

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.

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

Kaavoituspäällikkö Maria Isotupa kuultiin asiantuntijana.

Käsittelyn kuluessa tehtiin useita muutosehdotuksia.

Satu Orajärvi ehdotti kolmea muutosta:

1. Jurvalan Hietastenmäellä Kaunismäkeä vastapäätä Sälinkäntien 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 tukevana lähivirkistysalueina. Lisäksi metsä on pohjavesialueella 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

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kunnanhallitus	§ 3	26.01.2026

metsien päälle, vaan ne tulee säilyttää asukkaiden hyvinvointia ja terveyttä tukevinä lähivirkistysalueina.

Yllä oleville VL-alueille voidaan asettaa tarkempia määräyksiä, jotka turvaavat alueen virkistyskäytön ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä, mm. rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Tämä muutosehdotus raukesi kannattamattomana.

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. hömötäinen, töyhtötäinen, 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

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kunnanhallitus	§ 3	26.01.2026

- 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.

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.

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kunnanhallitus	§ 3	26.01.2026

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

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/).
<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 Mutttilainen, juuso.mutttilainen@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.
Lautakunta 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

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kunnanhallitus	§ 3	26.01.2026

Liite 4. Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 ehdotus, selostus
29.10.2025 / 21.1.2026

Liite 5. Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 ehdotus,
vuorovaikutusraportti 29.10.2025

Liite 6. Eriävä mielipide 21.1.2026 Satu Orajärvi

Kunnanhallitus 26.01.2026 § 3
980/10.02.02/2023

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

Esittelijä Kunnanjohtaja Laurila Hannu

Päätösehdotus

Kunnanhallitus

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

Käsittely

Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta ja kaavoituspäällikkö Maria Isotupaa kuultiin asiantuntijoina pykälän yhteydessä.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. Lisäksi kunnanhallitus päätti, että strateginen yleiskaava 2050 ehdotus on nähtävillä ajalla 4.2. – 13.3.2026.

- Merkittiin, että Pihla Keto-Huovinen saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana klo 16.05.

Liite 1. Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 ehdotus, pääkaavakartta
21.1.2026

Kuntakehityslautakunta	§ 123	06.11.2024
Kuntakehityslautakunta	§ 123	29.10.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 143	10.12.2025
Kuntakehityslautakunta	§ 7	21.01.2026
Kunnanhallitus	§ 3	26.01.2026

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

Liite 5. Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 ehdotus, vuorovaikutusraportti 29.10.2025

Liite 6. Eriävä mielipide 21.1.2026 Satu Orajärvi

Korttelin 226 tontin 3 rakentamisvelvoitteen määräajan jatkaminen / kiinteistö Apposen Terassit 505-407-11-1561 / Asunto Oy Mäntsälän Terassitalot

Kunnanhallitus 26.01.2026 § 4
312/10.00.02/2022

Mäntsälän kunta on myynyt 16.9.2016 allekirjoitetulla kauppakirjalla Asunto Oy Mäntsälän Terassitaloille korttelin 226 tonttia 3 vastaavan kiinteistön Apposen Terassit 505-407-11-1561. Kauppakirja sisältää rakentamisvelvoitteen, jonka mukaan ostaja sitoutuu rakentamaan kaupan kohteelle asemakaavan, rakennusjärjestyksen sekä hyväksytyjen piirustusten mukaisesti vähintään 1400 k-m²:n suuruisen uudisrakennuksen kuuden vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien siihen valmiusasteeseen, että rakennustarkastusviranomainen voi suorittaa rakennusjärjestyksen edellyttämän ja hyväksyttävän käyttöönottokatselmuksen.

Rakentamisvelvollisuuden laiminlyönnistä on määrätty kauppakirjassa sopimussakko: Mikäli ostaja laiminlyö rakentamisvelvollisuuden, hän on velvollinen suorittamaan kunnalle sopimussakkona 175 000,00 euroa vuosittain (25 % kauppahinnan Terassitalojen tontin osuudesta) määräajan kuluttua umpeen ja jokaiselta seuraavalta täyttyneeltä 12 kuukaudelta erääntyy saman suuruinen sopimussakko, kunnes velvoite on täytetty. Myyjä voi vapauttaa ostajan joko kokonaan tai osittain sopimussakkojen suorittamisesta.

Ostajan kanssa on käyty neuvotteluja tontin rakentamisen aikatauluista. Kunnanhallitus on myöntänyt päätöksillään uudisrakennuksen rakentamisvelvoiteaikaan jatkoa seuraavasti: 27.09.2021 § 268 - 31.12.2023 saakka; 4.12.2023 § 255 - 31.12.2024 saakka ja 18.11.2024 § 209 - 31.12.2025 saakka.

Tontin 226-3 rakentaminen ei ole käynnistynyt. Kunnalle on esitetty 6.11.2025 uusi pyyntö rakentamisvelvoiteajan jatkamisesta. Anomuksen mukaan Asunto Oy Mäntsälän Terassitalot osakekannan omistajilla ei ole edellytyksiä toteuttaa rakennushanketta. Yhtiö on tehnyt kiinteistönvälitystoimeksiannon tontin myyntiä tai vuokraamista varten sekä aiesopimuksen hankekehittäjän kanssa mahdollista hoivakotihanketta varten. Todetaan, että rakentamattoman tontin luovutus edellyttää kunnan kirjallista suostumusta.

Valmistelija Maankäyttöinsinööri Kautto Pekka, pekka.kautto@mantsala.fi

Esittelijä Kunnanjohtaja Laurila Hannu

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää seuraavasti:

1. Asunto Oy Mäntsälän Apposen ja Asunto Oy Mäntsälän Terassitalojen kanssa 16.9.2016 allekirjoitetun kauppakirjan kohdan 9 mukaista rakentamisvelvoitteen määräaika jatketaan tontin 226-3

Kunnanhallitus

§ 4

26.01.2026

(kiinteistö Apposen Terassit 505-407-11-1561) osalta 31.12.2026 saakka.

2. Kauppakirjan ja rakentamisvelvoitteen muut ehdot säilyvät ennallaan.
3. Rakentamattoman tontin myyntiä koskien todetaan, että suostumuksen antaminen rakentamattoman tontin luovutukseen edellyttää rakentamisvelvoitteen sisällyttämistä kaupan ehtoihin. Lisäksi ostajan tulee ennen kaupan toteutumista tehdä Mäntsälän kunnan kanssa erillinen sopimus tontin rakentamisvelvoitteesta. Kiinteistökaupan ja rakentamisvelvoitetta koskevan sopimuksen hyväksymisestä tehdään tarvittaessa erillinen päätös.

Käsittely

Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Pysäköintialueeksi vuokratun alueen myynti / korttelin 1224 tontin 2 osa / kiinteistön Kauniskulma 505-407-2-586 määräala / Asemakatu 2

Kunnanhallitus 26.01.2026 § 5
53/10.00.02/2026

Kunta on vuokrannut 27.5.2015 allekirjoitetulla vastikkeettomalla maanvuokrasopimuksella Foritor Oy:lle rautatieaseman lähellä sijaitsevasta korttelin 1224 tontista 2 osan pysäköintialueeksi. Maanvuokrasopimus liittyi samana päivänä allekirjoitettuun kiinteistökauppaan, jossa kunta myi vuokralaiselle korttelin 1224 tontin 1 liikerakennuksen rakennuspaikaksi. Lisäaluetta tarvittiin, sillä tontin pysäköintitila ei riittänyt kaupan rakennusluvan edellyttämälle autopaikkamäärälle. Alueen nykyinen vuokraoikeuden haltija, Kiinteistö Oy Mäntsälän Asemakatu 2 on pyytänyt vuokra-alueen ostamista. Ostaja suunnittelee alueelle sähköauton latauspaikkojen rakentamista ja haluaa investointia varten omistusoikeuden alueeseen.

Kaupan kohteena on pinta-alaltaan noin 333 m²:n suuruinen määräala Kauniskulma –nimisestä kiinteistöstä 505-407-2-586. Määräala vastaa osaa korttelin 1224 ohjeellisen tonttijaon mukaisesta tontista 2. Tontin 1224-2 asemakaavamerkintä on K-7; liike- ja toimistotilojen korttelialue. Kauppahinta on 11 988 euroa perustuen maapohjan arvoon 36 €/m². Maapohjan arvoon vaikuttavina tekijöinä on otettu huomioon kaupan kohteeseen kohdistuva kulkurasite sekä ostajan vuokrasopimukseen perustuva käyttöoikeus alueeseen. Pinta-alaperusteinen kauppahinta vastaa noin puolta siitä indeksikorjatusta pinta-alaperusteisesta kauppahinnasta, joka maksettiin 27.5.2015 viereisestä tontista 1224-1.

Kaupan kohteella sijaitsee Suomen Pakkauskierätyks RINKI Oy:n ekopiste, jonka toimintaan on kunnan toistaiseksi voimassa oleva suostumus. Ostajan mukaan ekopiste voi jäädä nykyiselle paikalleen.

Valmistelija Maankäyttöinsinööri Kautto Pekka, pekka.kautto@mantsala.fi

Esittelijä Kunnanjohtaja Laurila Hannu

Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää myydä Kiinteistö Oy Mäntsälän Asemakatu 2:lle aseman alueelta korttelin 1224 tontin 2 osaa vastaavan määräalan kiinteistöstä Kauniskulma 505-407-2-586. Kauppahinta on 11 988,00 €.

Tämä myyntipäätös on voimassa 31.3.2026 saakka.

Käsittely Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Kiinteistön määräalan kauppakirja
Liite 2. Kartta: kaupan kohde

Viranhaltijapäätökset

Kunnanhallitus 26.01.2026 § 6

Kunnanhallitukselle on lähetetty tiedoksi seuraavat viranhaltijapäätökset:

[Kunnanjohtaja](#)

16.12.2025 § 21 Opetuspalvelut / Ehnroosin koulun tarveselvitys

12.01.2026 § 1 Työpaikkaruokailusta perittävät korvaukset 1.1.2026 lukien

[Hallintojohtaja](#)

17.12.2025 § 19 Palveluohjaajan nimikkeen muutos
työelämäkoordinaattoriksi

13.01.2026 § 1 Koordinoivan ohjaajan (tarjoilija) valita

13.01.2026 § 2 Koordinoivan ohjaajan (kokki) valinta

13.01.2026 § 3 Työllistämisen kuntalisä / Mäntsälän Omakotiyhdistys ry

21.01.2026 § 4 Hallinnon palvelualueen laskujen hyväksyjät

[Talousjohtaja](#)

15.12.2025 § 4 Saatavien poistot vuoden 2025 kirjanpidosta

19.12.2025 § 5 Lainatarjouksen hyväksyminen 5 000 000 euron lainalle

09.01.2026 § 1 Koronvaihtosopimus lainaan S101561/25

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää, ettei se käytä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeutta edellä mainittuihin viranhaltijapäätöksiin.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kunnanhallitus

§ 7

26.01.2026

Lautakuntien pöytäkirjat

Kunnanhallitus 26.01.2026 § 7

Kunnanhallitukselle on lähetetty tiedoksi seuraavat pöytäkirjat:

- [Tekninen ja elinvoimalautakunnan pöytäkirja 9.12.2025](#)
- [Sivistyslautakunnan pöytäkirja 9.12.2025](#)
- [Hyvinvointilautakunnan pöytäkirja 9.12.2025](#)
- [Kuntakehityslautakunnan pöytäkirja 10.12.2025](#)

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää, ettei se käytä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeutta edellä mainittuihin päätöksiin.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kunnanhallitus

§ 8

26.01.2026

Ilmoitusasiat

Kunnanhallitus 26.01.2026 § 8

Kunnanhallitukselle on lähetetty tiedoksi seuraavat asiat:

- [Vammaisneuvoston muistio 10.12.2025](#)
- [Ikäihmisten neuvoston muistio 11.12.2025](#)
- [Keudan yhtymähallituksen pöytäkirja 10.12.2025](#)
- [Uudenmaan maakuntahallituksen pöytäkirja 15.12.2025](#)
- [Uudenmaan maakuntavaltuuston pöytäkirja 9.12.2025](#)
- KUUMA-komission muistio 11.12.2025
- [Nuorisovaltuuston muistio 12.1.2026](#)
- [Ikäihmisten neuvoston muistio 15.1.2026](#)
- [Keudan yhtymähallituksen esityslista 21.1.2026](#)
- [Uudenmaan maakuntahallituksen esityslista 26.1.2026](#)

Päätösehdotus

Kunnanhallitus merkitsee tiedoksi.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 1, § 2, § 3, § 6, § 7, § 8**Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee

- vain valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVhl 50 § 2 mom.)
- etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 4, § 5**OIKAISUVAATIMUSOHJEET**

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Mäntsälän kunnan kirjaamoon määrääjän viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään:

Mäntsälän Kunnanhallitus

Postiosoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä

Käyntiosoite: Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä

Sähköpostiosoite: kirjaamo@mantsala.fi

Puhelinnumero: 019 264 5000 (vaihe)

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua

- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Mäntsälän kunnan kirjaamosta: kirjaamo@mantsala.fi