

Kuntakehityslautakunta	§ 36	20.03.2019
Kunnanhallitus	§ 80	08.04.2019
Kunnanvaltuusto	§ 36	15.04.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 70	16.09.2020
Tekninen lautakunta	§ 82	13.10.2020

Mäntsälän yleiskaava 2050: Kehityskuvavaihe

98/10.02.02/2018

Kuntakehityslautakunta 20.03.2019 § 36

Koko kunnan yleiskaavatyö on siirtymässä kehityskuvavaiheeseen. Ensimmäisen vuoden aikana on työstetty digitaalisia kartta-aineistoja, rakennettu selvityskirjastoja, analysoitu nykytilannetta sekä käynnistetty ja ohjattu maisemaa, liikennettä ja kulttuuriympäristöjä koskevia perusselvityksiä. Paljon työaikaa ovat vaatineet myös olemassa olevien rekisterien korjaustyöt. Kaavatyön aloitus toteutettiin kesäkuussa 2018 kyläiltoina eri puolilla Mäntsälää. Kyläilloista saatiin asukkailta kokemusperäistä paikallistuntemusta ja mielenkiintoisia näkökulmia jatkotyöhön. Kaikki kyläilloissa kerätty tieto on digitoitu paikkatietoaineistoksi hyödynnettäväksi jatkosuunnittelussa omana tasonaan Mäntsälän kunnan käyttämässä karttaohjelmassa. Parhaillaan valmistellaan ensimmäisen vuoden aineiston julkaisua kokonaisuutena kaavan nettisivuilla.

Kuntakehityslautakunta on vuoden 2018 aikana ohjannut ja tukenut yleiskaavatyön edistymistä erillisissä teemakokouksissa. Tätä hyväksi todettua työskentelytapaa on syytä jatkaa seuraavassakin valmisteluvaiheessa.

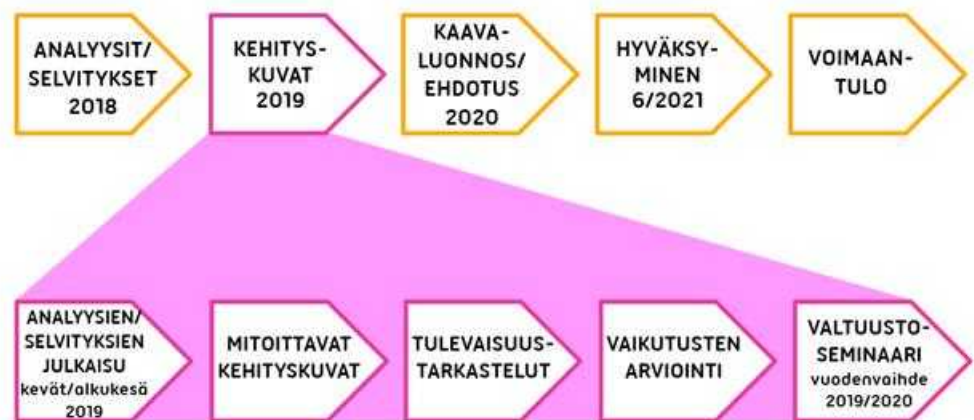
Yleiskaavaan ei ole ollut käytettävissä suunniteltua henkilötyöpanosta, mikä näkyy erityisesti kaavatyöstä tiedottamisessa ja valmisteluaineiston julkaisemisessa. Tämä on tietenkin asukkaiden ja toimijoiden näkökulmasta valitettavaa ja tiedottamisen parantaminen ansaitsee jatkotyössä erityishuomiota.

Kehityskuvavaiheessa valmistaudutaan lopullisen yleiskaavan kaksitasoisuuteen. Mitoittavia kehityskuvia laaditaan sekä koko kuntaan että tarkemmin asemakaava-alueille. Kehityskuvilla mallinnetaan riittävän erilaisia maankäytön tehokkuuksia ja vertaillaan lopuksi niiden vaikutuksia. Kehityskuvien pääsisällöt tarkentuvat työn edetessä, mutta lähtökohtana kehityskuvatyölle molemmissa mittakaavoissa ovat 1. ”nykymalliin”, 2. ”kultainen keskitie” sekä 3. ”kasvukäytävän vetovoima”. Kehityskuvissa mallinnetaan asumisen lisäksi yritystoimintaa. Mitoittavien kehityskuvien rinnalla tarkastellaan tulevaisuuden megatrendejä ja ilmiöitä ja niiden vaikutuksia Mäntsälään. Pohdinnan keskiössä ovat paikallisesti vaikuttavat muutokset: Mihin on syytä varautua? Mitä uusia mahdollisuuksia tulevaisuus tarjoaa? Samalla työstetään myös erilaisten asumistoiveiden pohjalta mahdollisia tulevaisuuden asukasprofileja.

Kehityskuvavaiheen päätteeksi järjestetään vuodenvaihteessa 2019/2020 valtuustoseminaari, jossa asetetaan tilaisuutta varten valmisteltujen

mitoitusmallien, tulevaisuuskäytöskulmien ja vaikutusten arviointien pohjalta tarkemmat tavoitteet seuraavan vaiheen kaavaluonnostyölle. Valtuustoseminaarin jälkeen valmisteluaineistoja ja kaavaluonnokselle asetettuja tavoitteita esitellään myös asukkaille ja toimijoille omassa kaavaillassaan. Alkuseurauksesta kuntakehityslautakunnalle järjestetään oma teemakokouksensa yleiskaavatyöstä. Tilaisuuksien tarkka ajankohta tarkentuu lähempänä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa yleiskaavan suunnittelualueeksi on määritelty koko Mäntsälä. Juuri vahvistuneelle Sälinkää-Soukkion osayleiskaava-alueelle ei lähtökohtaisesti ole tarkoitus osoittaa muutoksia. Arola-Jokelanseudun osayleiskaava-alueen rooli taas ratkeaa työn edetessä. Yleiskaavatyön alkuvaiheessa paikkatietoaineistoja ja analyysejä on työstetty koko kunnasta, jotta niiden pohjalta voidaan muodostaa koko kuntaa koskevia johtopäätöksiä. Tehdyt aineistot ja analyytit tulevat palvelemaan myös kunnan muuta toimintaa ja hankkeita. Laajemman näkökulman saamiseksi myös kehityskuvavaiheen mitoitussmallit laaditaan koko kuntaan.



(Valmistelijat yleiskaava-arkkitehti Johanna Sääksniemi, kaavasuunnittelija Outi Kampman ja suunnitteluavustaja Sara Dahlström)

Kaavoitusjohtajan päätösesitys:

Kuntakehityslautakunta esittää kunnanhallitukselle hyväksyttäväksi yleiskaavatyön kehityskuvavaiheelle esitetyn tavoitteellisen aikataulun ja työsisällön sekä pyytää lähettämään asian kunnanvaltuustolle tiedoksi.

Käsittely:

Yleiskaava-arkkitehti Johanna Sääksniemi esitteli asiaa.

Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Kunnanhallitus 08.04.2019 § 80

Kunnanjohtajan päätösesitys

Kunnanhallitus hyväksyy yleiskaavatyön kehityskuvavaiheelle esitetyn tavoitteellisen aikataulun ja työsisällön sekä lähettää asian kunnanvaltuustolle tiedoksi.

Käsittely: Kaavoitusjohtaja Lauri Pourua ja maankäyttöinsinööri Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

- Merkittiin, että Anna Helin ja Heta Ravolainen-Rinne saapuivat kokoukseen tämän pykälän aikana.

Kunnanvaltuusto 15.04.2019 § 36

Esitys

Kunnanvaltuusto merkitsee yleiskaavatyön kehityskuvavaiheen tavoitteellisen aikataulun ja työsisällön tiedoksi.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Kuntakehityslautakunta 16.09.2020 § 70

Kuntakehityksen yleiskaavatiimi on valmistellut yleiskaavan kehityskuva-asiakirjoja kunnanhallituksessa 8.4.2019 hyväksytyjen työsisältöjen pohjalta. Yleiskaavatyön tavoitteellinen aikataulu on osoittautunut mahdottomaksi noudattaa henkilömuutosten ja talvella 2020 alkaneen pandemian vaikutusten vuoksi, esimerkiksi valmistelutyö vuorovaikutteisuudesta ennen kehityskuvien nähtävillä asettamista on jouduttu tinkimään. Kehityskuvien valmistelun aikana talven, kevään ja kesän 2020 aikana on järjestetty kuntakehityslautakunnan kanssa yhdeksän yhteistä työpajailtaa, joiden kuluessa on käyty läpi erityisesti kirkonkylätaajaman ja haja-asutusalueiden keskeiset kehittämisperiaatteet sekä kunnan kehityksen keskeisimmin vaikuttavat megatrendit.

Kehityskuvat eivät ole maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kaavan vaihe, mutta usein yleiskaavatoissa käytetty lisävaihe, jonka aikana luodaan maankäyttö- ja rakennuslain näkökulmaa laajempia ja toiminnallisempia katsauksia suunnittelualueen nykytilaan ja kehitysnäkymiin. Tätä tarkoitusta palvelevat kehityskuva-aineistoon sisältyvät tulevaisuustarkastelut ja asukasprofiilit.

Tulevaisuustarkasteluina on käyty läpi mm. Uudenmaan liiton laatimia tulevaisuusraportteja ja verrattu niitä nykyisen kuntastrategian SWOT-analyysipohjaiseen tulevaisuusympäristön arviointiin. Löydettyjen megatrendien ristiintaulukoinnissa lähtökohdaksi on otettu ytimekäs Uudenmaan liiton 5.0 -tulevaisuustarkastelu. Kuntakehityslautakunnan työpajassa näistä on valikoitu kolme Mäntsälän kehityksen kannalta keskeisintä tarkempaan analyysiin.

Mäntsälän kirkonkylän osalta on valmisteltu kolme mitoittavaa kehityskuvaa. Valmisteluvaiheen aikana ei kyetty tunnistamaan annettuihin otsikoihin ("Nykymalliin", "Kultainen keskitie" ja "Kasvukäytävän vetovoima" liittyen sellaisia keskeisiä eroja yhdyskuntarakenteeseen vaikuttavissa kehitysvoimissa, että eri vaihtoehtoja kesken oli päädytty olennaisesti toisistaan poikkeaviin yhdyskuntarakenteisiin, vaan kolme kehityskuvaa pikemminkin ovat yhden ja saman rakenteen jalostamista kolmessa erilaisessa taloudellisten mahdollisuuksien ympäristössä. Historiallisesti Mäntsälä on kasvanut erityisesti taloudellisten nousukausien aikana. Mäntsälän 2010-luvun mittaan hiipunut kasvu heijastaa myös samalla koko maan talouskehityksen hitautta. Niinpä nopeimman kasvun kehityskuvavaihtoehto "Kasvukäytävän vetovoima" pitää sisällään oletuksen suotuisista taloudellisista oloista, jolloin myös esim. liikenneverkkoa ja palveluita kyetään rakentamaan ja ylläpitää laajemmin kuin muissa vaihtoehtoissa.

Kehityskuvia varten on laadittu osa-alueittainen väestöennuste vuoteen 2050. Se noudattaa vuoteen 2028 saakka kunnan virallista väestöennustetta, ja on ekstrapoloitu samoja kasvuoletuksia käyttäen vuoteen 2050 saakka kymmenvuotiskausittain. Mitoituksen osalta kirkonkylätaajaman kolmen kehityskuvan väestönkasvu ja asuinrakentamisen tarve asettuvat jotakuinkin suhdelukuihin 1: 2: 3.

Kehityskuvan 1 "Nykymalliin mukaan Mäntsälän kunnan väkiluvun keskimääräinen vuotuinen kasvu olisi 0,2 – 0,5 %, jolloin väkiluku v. 2050 oli vajaa 23 000 asukasta. Näistä Kirkonkylän asemakaava-alueelle asuisi n. 12500 (lähtötilanteessa 11000). Kehityskuvan 2 "Kultainen keskitie" mukaan väkiluvun keskimääräinen vuotuinen kasvu olisi 0,3 – 0,7 %, jolloin Mäntsälän väkiluku v. 2050 olisi n. 24200 asukasta, näistä Kirkonkylän asemakaava-alueelle asuisi n. 13300. Kehityskuvan 3 "Kasvukäytävän vetovoima" mukainen vuotuinen väestönkasvu olisi 0,7 – 1,0 % Mäntsälän väkiluku v. 2050 olisi n. 26900 asukasta, joista Kirkonkylän asemakaava-alueelle asuisi n. 14200.

Väestöennusteista päästään arvioimaan tarvittavien rakentamisalueiden määrää asumisväljyykehityksen ja rakentamisalueiden aluetehokkuuden kautta. Kaikissa kehityskuvavaihtoehtoissa otetaan tavoitteeksi kirkonkylän keskeisten alueiden täydentävä ja tiivistävä rakentaminen. Näin voidaan korvata suuri osa uudisalueiden tarpeesta ja voidaan vastata Mäntsälääkin koskevista yhdyskuntarakenteen tuottamien hiilidioksidipäästöjen voimakkaan vähentämisen tavoitteisiin. Viime vuodet Mäntsälän asuntorakentamisen painopiste on ollut Kirkonkylän keskustaan ja rautatieaseman lähelle toteutetussa kerrostalo-, pienkerrostalo- ja rivitalorakentamisessa. Saman trendin oletetaan jatkuva. Toisaalta kirkonkylän ydintä ympäröivät 1960-80 -lukujen pientaloalueet ovat tulossa peruskorjausikänsä, jolloin myös näiden kortteleiden uudistaminenkin voi tulla kyseeseen. Kirkonkylän sisältä on löydetty rakentamiseen hyvin sopivia vielä rakentamattomia alueita. Välttämättömät yhdyskuntarakennetta laajentavat uudisalueet sijoittuvat mm. Anttilan ja Lempivaaran alueiden pohjoispuolelle. Toisaalta on pyritty välttämään taajaman vetovoimatekijöinä toimivien metsäisten mäkialueiden ottamista laajamittaisesti rakentamisen piiriin.

Mäntsälään tarvitaan myös uusia työpaikka-alueita nykyisen Kapulin tullessa täyteen varatuksi. Kapulia on mahdollisuus laajentaa länteen Hyvinkääntien suunnassa, vaihtoehtona on suurten yhtenäisten työpaikka-alueiden toteuttamiseksi Pornaistentien länsipuolella olevan ns. Poikkitien alueen merkittävä laajentaminen etelään ja kohti Mäntsälänjokea. Kunnan kärkihankkeena on saada kehitettyä vt4:n Tuuliruusun palvelualueetta palvelevasta liittymästä normaali moottoriteliittymä ja liittää se st 140:hen. Uusi liittymä helpottaisi kirkonkylätaajaman eteläosassa alueen valtakunnallisesti tärkeän logistisen aseman hyödyntämistä ja loisi raskaalle liikenteelle uusia reittivaihtoehtoja Toisaalta vanhoista alueista Kruunun alue kaipaa taajamakuvallista uudistamista, Sälinkääntien teollisuusalue taas sijaitsee pohjavesialueella lähellä kunnan tärkeintä vedenottamoaa, kuten myös Liljendalin alue. Työpaikka-alueet ovat siten voimakkaasti profiloituneita, ja niiden muuttaminen olennaisesti toisenlaiseen käyttöön vaatisi pitkän ajan.

Liikenneverkon kehittämistavoitteet on kehityskuvatyössä pelkistetty kirkonkylän alueen kärkihankkeisiin ja tavoiteverkoksi.

Liikenteen kärkihankkeet ovat

1. Tuuliruusun ETL ja sen liittyminen Mt 140:een
2. Vt 25 kehittäminen Mäntsälä ETL (eteläinen) – Mt 140
- 2B Kapulin teollisuusalueen liikenteen kehittäminen
3. Isolammintien jatke Sälinkääntielle
4. Pikavuoropysäkit moottoritiele Mäntsälän rautatieaseman yhteyteen
5. Lahdentien (Mt 140) kehittäminen Mäntsälän keskustan kohdalla
6. Katuyhteys Liljendalin yritysalueelta (Mt 11732) – Porvoontie (Kt 55)

Kehityskuvien mitoituksessa ei ole suoraan otettu kantaa rakentamisen suuntautumisesta taajamien ja haja-asutusalueen välillä. Nykyisen kuntastrategian mukaan taajamiin suuntautuu 70% rakentamisesta. Käytännössä taajamiin on suuntautunut tätä suhdetta suurempi osa rakentamisesta, erityisesti viime vuosina. Toisaalta Helsingin MAL-sopimus velvoittaa ohjaamaan seudullisesti jopa 90% seudullisesti ensisijaisille, hyvin kestävin liikennemuodoin tavoitettaville alueilla, jotka Mäntsälän osalta sijaitsevat kirkonkylätaajaman keskeisillä alueilla.

Hyökännummen taajamassa kasvun arvioidaan olevan keskimäärin suhteellisesti suurempaa kuin kirkonkylässä, koska taajama sijaitsee keskeisemmin Helsingin työssäkäyntialueella. Taajaman laajentamiseksi tarjotaan kaksi strategista vaihtoehtoa: laajentuminen Tuusulan kuntarajan tuntumassa Linjatien suunnassa kaakkoon Jyväskylänkulman pelloille kohti Arolaa tai pohjoiseen/ koilliseen kohti Ohkolan kyläaluetta.

Haja-asutusalueella pyritään tunnistamaan eri tyyppisiä alueita ja kehittämisvyöhykkeitä. Nyt hajarakentamista ohjataan v. 2006 hyväksytyllä kolmiportaisella edullisuusvyöhykkeistyksellä (kyläkeskukset, kyläalueet, muu haja-asutusalue). Järjestelmää pyritään kehittämään siten, että huomioidaan yhdyskuntarakenteessa ja sen ohjaamiseen vaikuttavissa tekijöissä 15 vuodessa tapahtunut kehitys ja tunnistamalla nykyisen järjestelmän luomat rakentamismahdollisuuksien kapeikot. Lähtökohtana on säilyttää nykyinen suunnittelutarvealue ja pitää mitoituksenvyöhykkeistys yksinkertaisena ja ymmärrettävänä. Lähtökohtana on edelleen osoittaa

kyliin 1 tai 2 mitoitusvyöhykettä, kehityskuvakartoilla päävaihtoehtona on periaatteellinen kahden vyöhykkeen malli. Kylien lisäksi maaseudun rakenne on tiivistynyt alemman tieverkon ja merkittävimpien, läpiajettavia lenkkejä muodostavien yksityisteiden varaan. Tutkitaan mahdollisuutta osoittaa sekundäärinen mitoitusvyöhyke tärkeimpien kyläteiden ympärille esim. 150/ 300/ 500 metrin etäisyyksillä. Maa- ja metsätalousvaltainen muu haja-asutusalue muodostaisi yhden tai kaksi vyöhykettä.

Mitoitusperuste ja se, mihin rakentaminen yleiskaavalla pyritään ohjaamaan, voivat poiketa toisistaan. Mitoitusvyöhykkeet eivät myöskään suoraan huomio eräitä ympäristön positiivisia tai negatiivisia arvotekijöitä (esim. kulttuuriympäristö, pohjavesialueet, melu, täriä), vaan näistä annetaan yleiskaavassa suunnitteluun vaikuttavia määräyksiä, jotka huomioidaan aikanaan suunnittelutarveharkinnassa.

Kehityskuva-aineiston nähtävälle asettaminen ja vuorovaikutus sekä jatkotyön aikataulu

Yleiskaavan laatimiselta on odotettu vuorovaikutteisuutta ja osallistumistilaisuuksien järjestämistä. Kehityskuvamateriaali asetetaan nähtävälle kunnantalolle ja kunnan internet-sivuille. Kunnan hallintosääntö sallii yleiskaavan valmisteluvaiheen materiaalin nähtävälle asettamisen lautakannan päätöksellä, mikä on järkevä menettelytapa nyt koronapandemian aikana. Kehityskuva-aineistot esitellään myös kunnanhallitukselle ja kunnanvaltuustolle. Nähtävilläolon aikana pyritään järjestämään kyläkiertä, jossa useammassa alueellisessa yleisötilaisuudessa kehityskuva-aineistoa esitellään, ja siitä on mahdollista keskustella valmistelijoiden kanssa. Nähtävilläolon aikana kehityskuva-aineistosta on mahdollista antaa kirjallista tai suullista palautetta (mielipide). Lisäksi aineistosta pyydetään lausunnot kunnan eri toimialoilta ja viranomaisilta.

Kyläkiertä vaatii kehityskuvien karttamateriaalilta uusia suuremmissa mittakaavassa olevia karttatulosteita, joita ei ole vielä tuotettu. Lähtökohtaisesti nähtävälle asetetaan ja lausunnot pyydetään kehityskuvaselostusta, joka sisältää karttojen pienennykset.

Kehityskuvasta saatu palaute luokitellaan ja sille laaditaan vastineet. Kehityskuvavaiheen lopussa (alustavasti tammikuussa 2021) on tarkoitus järjestää valtuustotyöpaja, jossa työstetään kehityskuvista saadun palautteen pohjalta linjauksia ja ohjeistuksia yleiskaavaluonnoksen laatimista varten. Näistä linjauksista ja luonnosvaiheeseen siirtymisestä päättää kunnanhallitus (alustavasti helmikuussa 2021). Yleiskaavaluonnos on tarkoitus asettaa nähtävälle kesäksi 2021.

(Valmistelijat yleiskaava-arkkitehti Mika Ahonen, kaavasuunnittelija Outi Kampman ja kaavasuunnittelija Sara Dahlström)

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää

- hyväksyä Mäntsälän yleiskaava 2050:n kehityskuva-aineiston

julkisesti nähtäville asettamista varten ajalle 24.9. – 2.11.2020 sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot 2.11.2020 mennessä,

- valtuuttaa kuntakehityksen viimeistelemään nähtäville asetettava aineisto ja tuottamaan nähtävilläpitoa ja kyläkierrosta varten sopivassa mittakaavassa olevia versioita kehityskuvakartoista kuitenkin siten, että kehityskuvaselostus on varsinainen nähtäville asetettava asiakirja,
- hyväksyä esitetyn tavoitteellisen aikataulun ja työsisällön yleiskaavan kehityskuvavaiheen loppuunsaattamiseksi ja luonnosvaiheeseen siirtymiseksi,
- järjestää kehityskuvien nähtävillä olon aikana esittely- ja keskustelutilaisuuksien sarjan ("kyläkierrros") koronaviruspandemian asettamien rajoitusten puitteissa sekä
- lähettää asian kunnanhallitukselle tiedoksi.

Käsittely: Kuultavana oli yleiskaava-arkkitehti Mika Ahonen asiantuntijana asiassa.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Mäntsälän yleiskaava 2050 kehityskuvaselostus

Tekninen lautakunta 13.10.2020 § 82

Kuntakehityslautakunta on päättänyt (16.9.2020 § 70) asettaa Mäntsälän yleiskaavan 2050 kehityskuvat nähtäville ja pyytää siitä lausuntoa 2.11.2020 klo 15:00 mennessä. Kehityskuvaselostus ja sitä havainnollistava karttamateriaali on nähtävillä 24.9. – 2.11.2020 välisen ajan Mäntsälän kunnantalon virallisella ilmoitustaululla.

Mäntsälän yleiskaava on koko kunnan kattava yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jossa osoitetaan kunnan eri osien yhdyskuntarakenteen kehittämisen periaatteet vuoteen 2050 saakka.

Kehityskuvavaiheessa esitetään yleiskaavatyön aikana kerättyä lähtökohta- ja inventointitietoa. Sen pohjalta on eri maankäyttömuodoille muodostettu tarkennettuja tavoitteita ja periaatteita, joiden pohjalta varsinainen yleiskaavaratkaisu laaditaan työn tulevissa vaiheissa.

(Valmistelija / lisätietoja:
tekninen johtaja Mika Pynntäri, puh. 040 314 5934,
toimistoinsinööri Matti Sulonen, puh. 040 314 6756)

Teknisen johtajan päätösesitys

Teknisellä lautakunnalla ei ole huomautettavaa Mäntsälän yleiskaavan 2050 kehityskuviin.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

