

Kuntakehityslautakunta  
Kunnanhallitus

§ 86  
§ 186

16.06.2021  
28.06.2021

## **Mäntsälän yleiskaava 2050: Luonnosvaihe**

98/10.02.02/2018

Kuntakehityslautakunta 16.06.2021 § 86

Kuntakehityspalvelujen yleiskaavatiimi on valmistellut yleiskaavaluonnoksen, ja se on tarkoitus asettaa maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytää siitä lausuntoja.

### **Yleiskaavan aiemmat keskeiset päätökset**

Kunnanhallitus on 5.3.2018 §56 päättänyt käynnistää Mäntsälän yleiskaava 2050 -kaavatyön ja samalla keskeyttää vireillä olevien osayleiskaavojen (Kirkonkylän OYK ja Ohkolan OYK) valmistelu ja alueiden maankäyttö suunnitellaan osana koko kunnan yleiskaavatyötä. Samalla päätettiin asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtäville ja lähetetään lausunnoille.

Kunnanhallitus on 8.4.2019 §80 päättänyt hyväksyä yleiskaavatyön kehityskuvavaiheelle esitetyn tavoitteellisen aikataulun ja työsisällön sekä lähettää asian kunnanvaltuustolle tiedoksi.

Kuntakehityslautakunta on 16.10.2019 §105 päättänyt hyväksyä 10.10.2019 päivätyn tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman.

Kuntakehityslautakunta on 16.10.2020 §70 päättänyt 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.

### **Kehityskuvista yleiskaavaluonnokseen**

Kuntakehityslautakunta päätti 27.2.2021 (§6) hyväksyä liitteeseen 1 sisältyvät linjaukset yleiskaavaluonnoksen laatimiseksi ja tarkentaa Mäntsälän yleiskaava 2050:n tavoitteita mukaisesti liitteen 2 mukaisesti.

Päätöksen myötä yleiskaavan laatimisessa siirryttiin luonnosvaiheeseen

### **Yleiskaavaluonnoksen valmistelu**

Luonnosvaiheessa on viety päätökseen aiemmin aloitettuja yleiskaavatyötä varten tilattuja selvityksiä. Lisäksi on vielä tilattu uusia selvityksiä, kuten kaupallinen selvitys (WSP Finland), selvitys hajarakentamisen kehittämisperiaatteista (FCG Oy) sekä melu- ja värinäselvitys (Taratest Oy).

Yleiskaavaluonnoksen valmistelua on tehty vuorovaikutuksessa

kuntakehityslautakunnan kanssa.

Mäntsälän kunnan hallintosäännön mukaan kuntakehityslautakunta päättää yleiskaavan nähtävillesäätämistä luonnosvaiheessa.

Yleiskaava esitetään koko kunnan osalta pääkartalla mittakaavassa 1: 50 000. Kirkonkylän taajaman ja sen lähiympäristön osalta esitetään osasuurennos mittakaavassa 1 : 20 000 sekä Hyökännummen taajaman ja sen lähiympäristön osalta 1 : 15 000. Tärkeimmistä kyläalueista esitetään niin ikään osasuurennot mittakaavassa 1 : 20 000.

Koska pääkartan luettavuus on lukuisten päällekkäisten merkintöjen vuoksi paikoin heikkoa, jaetaan pääkartan sisältöä tulkinnan helpottamiseksi teemakartoille, joita ovat kulttuuriympäristö ja luonnonympäristö. Teemakartat eivät sisälly kokouksen aineistoon, vaan valmistellaan yleiskaavan nähtävillesäätämiseen mennessä.

Yleiskaava on luonteeltaan yleispiirteinen aluevarausyleiskaava, johon on kuitenkin lisätty joitakin strategisia elementtejä käyttäen kehittämisperiaattemerkintöjä. Merkintätavassa esitetään ympäristömuutoksia, ts. pääosin nykyisenä säilyvät, olennaisesti muuttuvat/ kehitettävät ja kokonaan uudet alueet ja kohteet.

### **Yleiskaavaluonnoksen keskeinen sisältö**

Yleiskaavaluonnos on laadittu koko kuntaan, mutta aiempien päätösten mukaisesti Sälinkään-Soukkion osayleiskaava määrätään jäämään voimaan erityisellä määräyksellä. Koko kunnan yleiskaavassa em. kyllä koskevat merkinnät jäävät muuten merkitykseltään informatiivisiksi. Poikkeuksen muodostavat uudet hajakentämisen mitoitusperiaatteet ja emätilalaskennan periaatteet, jotka on tarkoituksenmukaista ja tasa-arvoista uudistaa kerralla koko kuntaan. Sälinkään-Soukkion alueella uudet mitoitusvyöhykkeet sidotaan voimassa olevan osayleiskaavan sisältöön siten, että ylin mitoitus (nyk. kyläkeskukset) koskee AT-kyläalueita (AT-1a, AT-1b, AT-2, AT-3a ja AT-3b). Toiseksi ylin mitoitus (nyk. kyläalueet) koskee MT-2, MT-3 ja MT-4 -alueita, mutta koska nämä muodostavat yhdessä yhtenäisen vyöhykkeen, niin esitystavan selvyuden vuoksi nämä on yhdistetty vastaavalla voimaan määrättävänä ulomman kylävyöhykkeen kehittämistavoitemerkinnällä kuin kunnan muissakin osissa. Uutena kolmantena mitoitusasteena tuodaan kyläalueiden varren kehittämisperiaattemerkintä, jota on käytetty kylärakenteen ja kuljetuspalvelujen kannalta tärkeillä alemman luokan maanteiden ja tärkeimpien yksityisteiden varsilla. Lisäksi määrätään voimaan rantarakentamisen kehittämisyöhykkeet, joilla puolletaan suunnittelutarveharkinnassa yhdyskuntarakenteen ja palvelujen järjestämisen näkökulmista lomarakennuspaikkojen muuttamista vakituiseen asumiseen.

Väestötavoitteen osalta yleiskaavaluonnos lähtee siitä, että viime vuosina hyvin matalana pysynyt väestönkasvu palautuu nopeamman kasvun uralle, mutta erityisesti 2000-luvun alussa vallinnutta nopeaa, 1-2-prosentin vuotuisia väestönkasvua on vaikea saavuttaa uudelleen.

Tähän vaikuttaa myös väestörakenteen muutos: pitkään alhaisena pysynyt syntyvyys alentaa pitkällä aikavälillä potentiaalisten muuttajien määrää ja voimistaa ikärakenteen vanhenemista. Mäntsälä on ollut väljän pientaloasumisen kunta, ja 2010-luvun arvomaailma on suosinut tiivistä kaupunkimaista asumista. Mäntsälänkin asuntotuotanto on ollut vuoden 2015 jälkeen tuotettujen asuntojen määrällä mitattuna kerrostalovaltaista.

Yleiskaavassa varaudutaan minimissään 0,3 – 0,5 prosentin vuotuista väestönkasvuun, jolloin Mäntsälässä asuisi yleiskaavan tavoitevuoden 2050 noin 24 200 asukasta. Tämä väestökehitys vastaa myös Uudenmaan liiton samaan aikaan valmisteleminen väestö- ja työpaikkaskenarioiden keskimääräisiä näkemyksiä. Tämän tavoitteen toteutuminen edellyttää vauhdikkaampaa väestönkasvua, noin 0.7 – 1,0 %/vuosi. Tämän mukaisesti Mäntsälän väkiluku v. 2050 olisi n. 26 800.

Yleiskaavaluonnos perustuu asuinalueiden mitoituksen osalta Helsingin seudun MAL-sopimuksen tavoitteiden täyttämiseen. Mäntsälän osalta uuden sopimuskauden tavoitteena on keskimäärin 212 asunnon vuotuinen tuotanto. Helsingin seudun uuden MAL-suunnitelman mukaisesti seudun uudesta asuntotuotannosta tulisi suunnata vähintään 90% ensisijaisille vyöhykkeille. Mäntsälässä ensisijaisiin vyöhykkeisiin lukeutuvat kirkonkylätaajaman keskeiset alueet. Mäntsälän kuntastrategian mukaan rakentamisesta sijoittuu taajamiin 70% ja kyliin 30%.

Taajamien kehittämisessä pyrkimys on tehostaa, täydentää ja tiivistää taajamien rakennetta, erityisesti rakenteen sisällä olevia rakentamattomia alueita. Kirkonkylän keskusta korostuu palvelukeskuksena ja kerrostalorakentamisen alueena. Asemanseutu on kirkonkylän toinen tehokkaan rakentamisen alue, jonka palveluita kehitetään taajaman luoteisosan asukkaiden tarpeisiin. Lisäksi asemasta kehitetään joukkoliikenteen solmuna ja eri kulkumuotojen vaihtopaikaksi.

Hyökännummen taajama sijoittuu edullisesti pääkaupungin asuntomarkkinoiden kysyntäalueelle, ja siellä pyritään tarjoamaan erityisesti pientaloasumisen vaihtoehtoja. Ohkolan sairaalan alueesta on mahdollista kehittää taajaman palvelukeskus, joka täydentää nyt Kellokoskelle sijoittuvaa kaksoistaajaman palveluvarustusta.

Mäntsälänportti kehittyä tilaa vaativan kaupan alueena.

Työpaikka-alueista kirkonkylän keskustan molemmin puolin Lahdentien varsille sijoittuvia Kruunun ja Sahan alueita on tarkoitus uudistaa taajamakuvallisesti ja toiminnallisesti monipuolisia asumista, palveluja ja muita työpaikkoja yhdistäviksi alueiksi. Alueita uudistettaessa selvitetään ja ratkotaan mahdollisia alueiden historiasta juontuvia ympäristöriskejä.

Teollisuusalueista varaudutaan Kapulin alueen laajentumiseen kahdessa päävaiheessa. Alueet vaativat pitkäkestoista esirakentamista. Vaihtoehtona on Poikkitie alueen laajentaminen Pornaistentien suunnassa.

Liikenneverkon osalta esitetään taajamissa ajoneuvoliikenteen pääverkko,

kävelyn ja pyöräilyn runkoverkko sekä joukkoliikenteen tärkeät solmupisteet. Strategisena elementtinä korostetaan kunnan kuutta liikenteen kärkihanketta.

Yleiskaavaluonnoksessa esitetään uusittaviksi asemakaava-alueiden ulkopuolisen rakentamisen mitoittamista ohjaavat periaatteet. Mäntsälässä on noudatettu Nummisten – Hermanonkimaan osayleiskaavan hyväksymisestä (KV 21.2.1994 §4) lähtien ns. emätilaperiaatetta, jossa uusien rakentamismahdollisuuksien määrää säädellään rakennuslain voimaantullessa (1.7.1959) vallinneen kiinteistöjaon puitteissa. Emätilan alueelle tämän jälkeen perustetut uudet rakennuspaikat vähentävät uusien rakentamismahdollisuuksien määrää. Menetelmää käytetään turvaamaan uusien rakentamismahdollisuuksien jakautuminen tasapuolisesti eri maanomistajien kesken. Ajan myötä ongelmaksi on muodostunut se, että kysytyimmillä kylien keskusalueilla lähellä palveluja on uusien rakentamismahdollisuuksien määrä käynyt vähiin. Samaan aikaan ilmastonmuutokseen valmistautuva yhdyskuntarakenteen ohjaus korostaa myös maaseutualueilla kestävyuden kriteereitä. Emätilaperiaatetta esitetään uudistettavaksi siten, että uusi poikkileikkausajankohta olisi maankäyttö- ja rakennuslain voimaantulo 1.1.2000. Tuorempi tarkasteluajankohta helpottaa emätilatarkastelun suorittamista ja luo kuntaan tuhansia uusia kantatiloja, erityisesti palvelurakenteen kannalta edullisesti sijaitsevia.

Rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärä taas on määritelty ns. edullisuusvyöhykkeitä käyttäen. Viimeksi vyöhykkeistä on päätetty KV 5.6.2006 (§58). Vyöhykkeet määritellään yleiskaavassa uudelleen siten, että edullisuusvyöhykkeet sidotaan laadittavan Mäntsälän yleiskaavan tiettyihin merkintätyyppeihin. Nykyisestä kolmiportaisesta mallista siirryttäisiin neliportaiseen malliin - uutena vyöhykkeenä tulisi kyläteiden varsien kehittämisvyöhyke, joka korostaa alemman tieverkon merkitystä maaseudun kuljetuspalvelujen kannalta. Vyöhykkeen mitoitus olisi korkeampi kuin muulla haja-asutusalueella, mutta alempi kuin nykyisten kyläalueita korvaavilla kylärakenteen kehittämisvyöhykkeillä.

Tämän päivän yleiskaavoituksessa korostuvat nousevina teemoina viher- ja siniverkkoon liittyvät ratkaisut. Yleiskaavaluonnoskartalla on osoitettu Mäntsälän kunnan tasolle tulkittuna keskeinen ekologinen verkosto, jonka ytiminä toimivat laajat metsäiset ydinalueet. Ne ovat yleensä metsätalousalueita, joita on tarve suojella muilta suurimittakaavaisilta maankäyttömuodoilta, jotka voisivat pirstoa näitä alueita. 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 arvomerkinällä. Yleiskaava vaikuttaa usean eri lain mukaisten lupaprosessien harkintaan, kuten maa-aineslaki.

(Valmistelijat yleiskaava-arkkitehti Mika Ahonen ja kaavasunnittelija Outi Kampman)

## Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää

1. asettaa Mäntsälän yleiskaava 2050:n luonnoksen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 1.10.2021 saakka (valmisteluvaiheen kuuleminen) sekä
2. pyytää siitä tarpeelliset lausunnot
3. valtuuttaa yleiskaavatiimin tekemään nähtäville asetettaviin asiakirjoihin vähäisiä teknisiä muutoksia ja oikolukua ja tuottamaan yleiskaavaratkaisua havainnoillistavaa lisämateriaalia sekä
4. lähettää asian kunnanhallitukselle tiedoksi.

Käsittely: Valittiin pöytäkirjan tarkastajaksi Hans Kanervan tilalle Markku Helenius.

Yleiskaava-arkkitehti Mika Ahonen oli kuultavana asiantuntijana. Lautakunta keskusteli asiasta ja teki teknisiä korjauksia liitteisiin.

Käsittelyn kuluessa Jyrki Kosonen esitti lentokenttämerkinnän LL poistamista. Tytti Laine kannatti esitystä. Koska oli tehty kannatettu muutosesitys, puheenjohtaja totesi, että on äänestettävä ja ehdotti nimenhuutoäänestystä.

Äänestyksessä Kososen esitys sai kaksi puoltavaa ääntä (Kosonen ja Laine) ja kuusi vastustavaa ääntä (Helenius, Inkinen, Kanerva, Teppinen, Toivonen, Warras-Stjernvall). Lentokenttämerkintä jäi voimaan.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Jyrki Kosonen ja Tytti Laine ilmoittivat jättävänsä eriävän mielipiteen

- Liite 1. Yleiskaavaluonnoskartat, koko kunta 1 : 50 000 ja osasuurennusalueet (taajamat ja kylät) 1 20 000 tai 1 : 15 000
- Liite 2. Yleiskaavamerkinnot ja määräykset
- Liite 3. Yleiskaavaluonnoksen selostus
- Liite 4. Eriävä mielipide / Kosonen
- Liite 5. Eriävä mielipide / Laine

– Merkittiin, että Hans Kanerva palasi kokoukseen klo 22.02

Kunnanhallitus 28.06.2021 § 186

Kunnanjohtajan päätösesitys

Kunnanhallitus merkitsee Mäntsälän yleiskaava 2050:n tiedoksi.

Käsittely: Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

- Liite 1. Yleiskaavaluonnoskartat, koko kunta 1 : 50 000 ja osasuurennusalueet (taajamat ja kylät) 1 20 000 tai 1 : 15 000
- Liite 2. Yleiskaavamerkinnot ja määräykset
- Liite 3. Yleiskaavaluonnoksen selostus