

# Lausunto Mäntsälän yleiskaava 2050 – kaavaluonnos / Utlåtande om Mäntsälas generalplan 2050 - planutkast

MAAJAOS § 77

Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 12.10.2020

Valmistelija / Beredare: Kaavoituskoordinaattori / Planläggningskoordinator  
Suvi Kaski, suvi.kaski(at)sipoo.fi

Mäntsälän kunnassa on vuonna 2018 käynnistetty koko kunnan kattavan yleiskaavan laatiminen. Mäntsälän yleiskaava on koko kunnan kattava yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jossa osoitetaan kunnan eri osien yhdyskuntarakenteen kehittämisen periaatteet vuoteen 2050 saakka. Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Tavoitteena on saada valtuuston hyväksyttäväksi vuoden 2022 lopulla.

Mäntsälän yleiskaava 2050:n suunnittelualue on koko Mäntsälä. Suunnittelualueen ulkopuolelle jää juuri vahvistunut Sälinkään-Soukkion osayleiskaava-alue (kv 23.5.2016). Arola-Jokelanseudun osayleiskaavan rooli tarkentuu työn edetessä. Mäntsälän yleiskaavan tavoitevuosi on 2050. Koko kunnan yleiskaavatyön myötä kunnassa vireillä olleiden osayleiskaavojen (Kirkonkylän OYK ja Ohkolan OYK) valmistelut keskeytettiin ja alueiden maankäyttö suunnitellaan osana koko kunnan yleiskaavatyötä.

Mäntsälän yleiskaavatyö on suunniteltu kaksivaiheiseksi. Ensimmäisessä vaiheessa määritellään tulevaisuustarkastelujen, arvokeskustelun ja analyysien kautta koko kuntaan erilaiset vyöhykkeet ja asetetaan tavoitteet niiden maankäytölle, elinkeinorakenteelle ja ympäristön laadulle. Ensi vaiheessa luodaan myös yhteiset tavoitepuitteet tarkempien osayleiskaavojen laatimiselle. Työn aikana luodaan tärkeysjärjestys ja aikataulu näiden osayleiskaavojen laatimiselle. Toisessa vaiheessa keskitytään alueisiin, joilla tarvitaan tarkempaa maankäytön ohjausta ja suunnitellaan maankäyttöä asemakaava-alueilla ja kyläkeskuksissa.

Koko kunnan yleiskaavatyö on edennyt kehityskuvavaiheeseen. Mitoitetuilla kehityskuvilla tarkastellaan sekä koko kunnan aluetta että kirkonkylää. Kehityskuvilla tuodaan esille lähtötietoja, tarkastellaan tulevaisuuden megatrendejä ja ilmiöitä ja niiden vaikutuksia Mäntsälään sekä luodaan eri teemoille mahdollisia ratkaisumalleja yleiskaavaluonnoksen laatimista varten. Kehityskuvavaiheessa on eri maankäyttömuodoille muodostettu tarkennettuja tavoitteita ja periaatteita, joiden pohjalta varsinainen yleiskaavaratkaisu laaditaan työn tulevissa vaiheissa.

Mäntsälän kuntakehityslautakunta on päättänyt (16.9.2020 § 70) asettaa Mäntsälän yleiskaavan 2050 kehityskuvat nähtäville. Kehityskuvaselostus ja sitä havainnollistava karttamateriaali on nähtävillä 24.9.-2.11.2020 välisen ajan.

Mäntsälän kunta pyytää Sipoon kunnalta lausuntoa Mäntsälän yleiskaava 2050:n kehityskuva-asiakirjasta maanantaihin 2.11.2020 mennessä. Kehityskuva-aineisto löytyy kunnan internet-sivuilta osoitteesta <https://www.mantsala.fi/kuntakehityspalvelut/kaavoitus/kaavoja-nahtavana>. Lausunto tulee toimittaa mieluiten sähköisesti Mäntsälän kunnan kirjaamoon kirjaamo@mantsala.fi tai postitse osoitteeseen Mäntsälän kunta, kirjaamo, Heikinkuja 4, 04600 MÄNTSÄLÄ.

## **Kehityskuvien sisältö**

Kehityskuvavaihe avaa ja avartaa kunnan ja sen toimintaympäristön muutosten vaikutuksia kunnan yhdyskuntarakenteeseen ja alueiden

käyttöön pitkällä aikavälillä. Näin kehityskuva määrittelee tavoiteltavaa yhdyskuntarakennetta, joka toimii yleiskaavatyön seuraavassa vaiheessa koko kunnan yleiskaavaluonnoksen perustana. Kehityskuvan tavoitteena on ollut luoda tulevaisuuden Mäntsälästä kartallinen ja sanallinen kuvaus, joka ei ole kuitenkaan kaavakartta. Kehityskuvan avulla on haluttu nostaa yleiskaavan laatimisen ajankohtaiset ja keskeiset teemat julkiseen keskusteluun ja esitellä niitä kartoilla sekä selostuksella.

Mäntsälän yleiskaavan kehityskuvat on laadittu vastaamaan erilaisten väestönkasvuskenaarioiden tuottamiin mitoituksiin. Lähtökohtana kehityskuvatyölle on mallintaa riittävän erilaisia maankäytön tehokkuuksia ja vertailla lopuksi niiden vaikutuksia. Tarkastelu on tehty kolmen väestönkasvuskenaarion pohjalta: 1) ”nykymalliin” (väestönkasvu 0,2-0,3 %, 2) ”kultainen keskitie” (väestönkasvu n. 0,5 %) sekä 3) ”kasvukäytävän vetovoima” (väestönkasvu n. 0,7-1,0 %). Kehityskuvissa mallinnetaan asumisen lisäksi yritystoimintaa. Mitoittavien kehityskuvien rinnalla tarkastellaan tulevaisuuden megatrendejä ja ilmiöitä ja niiden vaikutuksia Mäntsälään.

Mitoitetuilla kehityskuvilla tarkastellaan sekä koko kunnan aluetta että kirkonkylää. Kehityskuvien laatimisessa painopiste on ollut yksittäisten edullisten alueiden löytämisessä. Koska kehityskuvien tarkastelumittakaava on lopullista yleiskaavaa karkeampi, yksittäisten alueiden valinnassa korostuvat taajamarakenteen eheyttäminen ja täydentävä rakentaminen, tarpeellisten laajennusalueiden valinta yhdyskuntarakenteen eheys huomioiden, liikenteellinen saavutettavuus, kuntatekniikan verkostoihin liittymisen edullisuus, maanomistustilanne ja viherverkostojen jatkuvuus. Kehityskuvat on lopulta muodostettu valitsemalla kunkin kehityskuvan mitoituksen edellyttämä määrä edullisimmin sijaitsevia yksittäisiä alueita.

Mäntsälän yleiskaavan 2050 kehityskuva-aineisto käsittää kehityskuvaselostuksen ohella taustakartta-aineiston (jaoteltuna koko kunta sekä Kirkonkylän ja Hyökännummen taajamat omiksi kokonaisuuksikseen) sekä kehityskuvakartat (haja-asutusalue, Hyökännummi ja Kirkonkylä eri kasvuskenaarioineen).

Sipoo rajautuu pohjoisosastaan Mäntsälän Arolan ja Jokelanseudun kyläalueisiin, jossa on voimassa vuonna 2008 hyväksytty Arolan-Jokelanseudun osayleiskaava (kv 23.6.2008). Tämä alue sisältyy kehityskuvan haja-asutusalueita koskevaan kokonaisuuteen. Tässä haja-asutusalueiden kehityskuvassa alueet on jaoteltu kolmeen eri vyöhykkeeseen: kyläalueet, kyläteiden varret ja maa- ja metsätalousvaltaiset alueet. Kyläalueet on edelleen jaettu kylärakentamisen ohjaamiseksi ja mitoittamiseksi kahteen vyöhykkeeseen: kylien ydinalueeseen ja kylien reuna-alueeseen. Nämä vyöhykkeet voivat myöhemmin luonnosvaiheessa toimia myös rakentamisen mitoitusvyöhykkeiden pohjana.

Arolan kylän alue on osoitettu kehityskuvassa kylien ydinalueeksi ja sen ympärillä itään päin, Jokelanseudun suuntaan leviten on osoitettu kylien reuna-alue. Tämä kylien reuna-alue ulottuu osin myös Sipoon Pohjois-Paippisten alueen puolelle. Jokelanseudun itä-kaakkoiskulma on osoitettu kehityskuvassa osaksi maatalousvyöhykettä.

Arolan kylän reuna-alue rajautuu kehityskuvassa länsiosiltaan Vanhaan Lahdentiehen/Eteläiseen Pikatiehen (mt 140), jonka länsipuoli kuuluu osaksi Hyökännummen taajaman kehityskuvakokonaisuutta. Hyökännummi on aivan Tuusulan rajan tuntumassa sijaitseva

pientaloasumiseenperustuva taajama, joka muodostaa Tuusulan kellokosken kanssa kaksoistaajaman. Hyökännummen kasvun odotetaan taas voimistuvan tulevaisuudessa ja tulevaisuuden laajentumiselle on osoitettu kaksi pääsuuntaa: taajamasta koilliseen peltoalueille kohti Ohkolan vanhaa kyläkeskusta sekä taajamasta kaakkoon Tuusulan kuntarajan ja Linjatien suunnassa kohti Haarajokea. Lahden moottoritien ja Oikoradan muodostaman liikennekäytävän läheinen vyöhyke on Jyväskylän kohdalla osoitettu kehityskuvassa osin teollisuus- ja työpaikkavyöhykkeeksi, osin kylien ydin- ja reuna-alueiksi. Moottoritien ja maantien 140 välialueen nähdään pidemmällä tulevaisuudessa olevan potentiaalista yritysalueita, vaikka nyt alueella sijaitsee mm. Arolan koulu ja haja-asutusluonteista asutusta.

### **Sipoon kunnan lausunto**

Sipoon kunta kiittää Mäntsälän kuntaa yleiskaavan 2050 kehityskuvia koskevasta lausuntopyyntöstä. Sipoon kuntaa koskevat erityisesti kuntien raja-alueen läheinen maankäyttö ja sitä koskevan ratkaisut sekä suunnitellun maankäytön rajan yli ulottuvat vaikutukset ja liikenneyhteydet. Lausunnossa on keskitytty näihin teemoihin.

Sipoon näkökulmasta Mäntsälän kehityskuvan aineisto on erittäin kattava ja monipuolinen, antaen näin hyvät lähtötiedot ja evästeet kunnan kokonaisvaltaisen kehittämisen ja yleiskaavan laatimisen tueksi. Kehityskuva-aineistossa on tuotu ansiokkaasti esiin laajemmat seudulliset suunnitelmat, jotka ohjaavat osaltaan Mäntsälän tulevaa kehittämistä sekä osoitettu samalla Mäntsälän asema osana seudun alue- ja yhdyskuntarakennetta.

Sipoossa on valmisteilla Mäntsälän kuntarajaan pohjoisosiltaan rajautuva Pohjois-Paippisten osayleiskaava. Pohjois-Paippisten alueen pohjoisosat kytkeytyvät liikenneverkon osalta vahvasti Mäntsälään Granbackantien/Paippistentien ja Kivimäenkujan kautta.

Mäntsälän yleiskaavan haja-asutusalueiden kehityskuvatyössä on tunnistettu hyvin Sipoon ja Mäntsälän rajaseudun maankäytön nykytila ja hahmoteltu järkeenkäyvästi alueen tulevaa maankäytön kokonaiskuvaa. Arolan-Jokiseudun alueen katsotaan säilyvän tulevaisuudessakin maaseutumaisena kylänä ja sen reuna-alueena. Sipoon kunnan näkökulmasta kehityskuvassa osoitettu raja-alueen maankäyttö on linjassa Sipoossa valmisteilla olevassa Pohjois-Paippisten osayleiskaavassa esitetyn maankäytön kanssa.

Sipoo pitää kiinnostavana Mäntsälän yleiskaavatyön osana tehtävää kylärakenteen ja hajarakentamisen mitoitusperiaatteiden kehittämistä niin, että kylien rakennetta pyritään eheyttämään paremmin saavutettaviksi ja, että uusia rakentamismahdollisuuksia syntyy myös niihin kyliin, joissa nykyinen mitoitusmalli ei enää toimi. Sipoossa on ollut myös tämän suuntaisia tavoitteita osana Pohjois-Paippisten osayleiskaavatyötä, mutta täysin toimivaa mallia ei ole vielä löytynyt näiden tavoitteiden konkretisoitumiseksi. Siten Sipoo kuulee mielellään myös Mäntsälän kokemuksista ko. kylien kehittämistyössä.

Kehityskuvavaiheen vaikutusten arviointi on Sipoon näkökulmasta riittävä ja siinä on nostettu hyvin esiin ne tekijät, joihin tällä suunnittelutasolla voidaan ja pyritään vaikuttaa.

Joltain osin kehityskuvan kartoista puuttui merkkien selitteitä, joka vaikeutti aineiston tulkintaa lausunnon antoa varten. Kokonaisuudessaan kehityskuva-aineisto oli kuitenkin perusteellinen ja työssä on tarkasteltu

Sipoon kunnan mielestä ansiokkaasti eri kasvuskenaarioihin vastaavia tulevaisuuden maankäytön kehityspolkuja.

### **Kehitysjohtajan ehdotus**

Maankäyttöjaosto päättää esittää, että kunnanhallitus antaa Mäntsälän kunnalle yleiskaavan 2050 kehityskuvista valmistelutekstin mukaisen lausunnon (yllä).

### **Utvecklingsdirektörens förslag**

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den ger sitt utlåtande om generalplanen 2050:s utvecklingsbilder enligt beredningstexten ovan till Mäntsälä kommun.

### **Päätös**

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

### **Beslut**

Markanvändningssektionen beslöt enhälligt godkänna föredragandens förslag.

---

## **Maankäyttöjaosto / Markanvändningssektionen 08.09.2021 § 57**

916/10.02.02/2021

Valmistelija / Beredare: Yleissuunnittelupäällikkö / Översiktsplaneringschef  
Suvi Kaski, suvi.kaski(at)sipoo.fi

Mäntsälän kunnassa on vuonna 2018 käynnistetty koko kunnan kattavan yleiskaavan laatiminen. Mäntsälän yleiskaava on koko kunnan kattava yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jossa osoitetaan kunnan eri osien yhdyskuntarakenteen kehittämisen periaatteet vuoteen 2050 saakka. Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena, ja sen tavoitevuosi on 2050. Tavoitteena on saada yleiskaava valtuuston hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2022 lopulla.

Mäntsälän yleiskaavatyön tarkoituksena on ennakoida tulevaisuuden tarpeita ja auttaa kuntaa varautumaan muutoksiin. Kaavatyössä määritellään suuret linjat Mäntsälän kehittymiselle asumisen, elinkeinojen, liikennejärjestelmän, viher- ja siniverkoston ja erityisten ympäristöarvojen näkökulmista. Samalla visioidaan laadulliset ja vaihteittaiset tavoitteet sille, minkälaisessa kunnassa tulevaisuuden mäntsäläläiset asuvat, yrittävät, tekevät töitä, liikkuvat ja viettävät vapaa-aikaansa.

Mäntsälän kunnan käynnissä oleva yleiskaavatyö on suunniteltu kaksivaiheiseksi. Mallin tavoitteena on luoda Mäntsälälle sopivan ketterä yleiskaavamalli, joka katsoo strategisesti riittävän pitkälle ja ohjaa kunnan kehitystä sopivalla tarkkuudella. Ensimmäisessä vaiheessa (meneillään olevassa Mäntsälän yleiskaava 2050 -työssä) määritellään koko kuntaan tulevaisuustarkastelujen, arvokeskustelun ja analyysien kautta erilaiset vyöhykkeet ja asetetaan tavoitteet niiden maankäytölle, elinkeinorakenteelle ja ympäristön laadulle. Yleiskaavassa määritetään myös uusiksi hajarakentamisen edullisuusvyöhykkeet, niiden mitoitusperusta ja emätilaperiaatteen soveltamistapa. Toisessa vaiheessa keskitytään alueisiin, joilla tarvitaan tarkempaa maankäytön ohjausta ja suunnitellaan maankäyttöä asemakaava-alueilla ja kyläkeskuksissa. Myös kyläalueiden rakentamisen ohjaus, jossa tutkitaan tilakohtaisesti rakentamismahdollisuudet, ratkaistaan toisessa vaiheessa kyläkohtaisten

osayleiskaavojen laatimisen kautta. Yleiskaavatyön aikana luodaan tärkeysjärjestys ja aikataulu näiden osayleiskaavojen laatimiselle.

Koko kunnan yleiskaavatyö on edennyt kaavaluonnosvaiheeseen. Luonnosta edelsi kaavan kehityskuvavaihe (kehityskuva-aineisto oli julkisesti nähtävillä 24.9.-2.11.2020 välisen ajan), jonka jälkeen päätettiin (kuntakehityslautakunta 27.2.2021 § 6) yleiskaavaluonnoksen laatimisen linjauksista sekä tarkennettiin yleiskaavan tavoitteita.

Kuntakehityslautakunta on päättänyt (16.6.2021 § 86) asettaa Mäntsälän yleiskaavan 2050 luonnoksen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Yleiskaavaluonnos on nähtävillä 7.7.–1.10.2021 välisen ajan.

Mäntsälän kunta pyytää Sipoon kunnalta lausuntoa Mäntsälän yleiskaava 2050:n luonnoksesta 1.10.2021 mennessä. Lausunto pyydetään toimittamaan kuntakehityspalveluille: Mäntsälän kunta, kuntakehityspalvelut, Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä tai sähköpostilla yleiskaava2050@mantsala.fi. Kuoreen tunnus / sähköpostiin otsikko: Yleiskaavan 2050 luonnos.

Kaava-aineisto löytyy sähköisenä osoitteesta [www.mantsala.fi/kuntakehityspalvelut/kaavoitus/yleiskaavoitus/vireilla-mantsalan-yleiskaava-2050/luonnosvaihe](http://www.mantsala.fi/kuntakehityspalvelut/kaavoitus/yleiskaavoitus/vireilla-mantsalan-yleiskaava-2050/luonnosvaihe)

## **Kaavaluonnoksen sisältö**

Yleiskaava on luonteeltaan yleispiirteinen aluevarausyleiskaava, johon on kuitenkin lisätty joitakin strategisia elementtejä käyttäen kehittämisperiaatemarkintöjä. Yleiskaava on esitetty koko kunnan osalta pääkartalla mittakaavassa 1:50 000. Lisäksi taajamat ja tärkeimmät kyläalueet on esitetty osasuurenoksina mittakaavassa 1:20 000 tai 1:15 000. Pääkartan luettavuuden helpottamiseksi on sen sisältöä jaettu teemakartoille kulttuuri- ja luonnonympäristön osalta.

Yleiskaavaluonnos on laadittu koko kuntaan, mutta aiempien päätösten mukaisesti Sälinkään-Soukkion osayleiskaava määrätään jäämään voimaan erityisellä määräyksellä sekä kylä koskevat merkinnät jäävät merkitykseltään informatiivisiksi. Poikkeuksen muodostavat uudet hajarakentamisen mitoituseriaatteen ja emättilalaskennan periaatteet, jotka ovat tarkoituksenmukaista ja tasa-arvoista uudistaa kerralla koko kuntaan.

Sälinkään-Soukkion alueella uudet mitoitussyöhykkeet sidotaan osayleiskaavan sisältöön siten, että ylin mitoitus (nyk. kyläkeskukset) koskee AT-kyläalueita, toiseksi ylin (nyk. kyläalueet) MT-2, MT-3 ja MT-4 -alueita. Uutena kolmantena mitoitustasona tuodaan kyläteiden varren kehittämisperiaatemarkintä. Lisäksi määrätään voimaan rantarakentamisen kehittämisvyöhykkeet, joilla puolletaan suunnittelutarveharkinnassa yhdyskuntarakenteen ja palvelujen järjestämisen näkökulmista lomarakennuspaikkojen muuttamista vakituiseen asumiseen.

Yleiskaavassa varaudutaan minimissään 0,3-0,5 prosentin vuotuisen väestönkasvuun, jolloin Mäntsälässä asuisi yleiskaavan tavoitevuotena 2050 noin 24 200 asukasta. 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 kirkonkyläntaajaman keskeiset alueet. Mäntsälän kuntastrategian mukaan rakentamisesta sijoittuu taajamiin 70 % ja kyliin 30 %. Yleiskaavaluonnoksen mitoitus perustuu siihen, että 70% (105-148 asuntoa vuodessa) asuinrakentamisesta kohdentuu kirkonkylän asemakaava-alueelle, 15% (23-32 asuntoa vuodessa) kohdentuu Hyökännummen asemakaava-alueelle ja loput 15% haja-asutusalueille, jossa uusia rakentamismahdollisuuksia luodaan erityisesti palvelukylien keskeisille vyöhykkeille.

Taajamien kehittämisessä pyrkimys on tehostaa, täydentää ja tiivistää taajamien rakennetta, erityisesti rakenteen sisällä olevia rakentamattomia alueita. Kirkonkyläkeskusta korostuu palvelukeskuksena ja kerrostalorakentamisen alueena. Asemanseutu on kirkonkylän toinen tehokkaan rakentamisen alue, jonka palveluita kehitetään taajaman luoteisosan asukkaiden tarpeisiin. Hyökännummen taajama sijoittuu edullisesti pääkaupungin asuntomarkkinoiden kysyntäalueelle, ja siellä pyritään tarjoamaan erityisesti pientaloasumisen vaihtoehtoja.

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 – Herman Onkimaan 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. 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 tiettyihin merkintätyppeihin. Nykyisestä kolmiportaisesta mallista siirryttäisiin neliportaiseen malliin – uutena vyöhykkeenä tulisi kyläteiden varsien kehittämisvyöhyke, joka korostaa alemman tieverkon merkitystä maaseudun kuljetuspalveluiden kannalta. Vyöhykkeen mitoitus olisi korkeampi kuin muualla haja-asutusalueella, mutta alempi kuin nykyiset kyläalueet korvaavilla kylärakenteen kehittämisvyöhykkeillä.

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. Yleiskaavakartalla osoitetaan myös luonnon- ja kulttuuriperinnön kohteita ja alueita niiden arvoa korostavalla arvomerkinällä.

Sipoo rajautuu pohjoisosastaan Mäntsälän Arolan ja Jokelanseudun kyläalueisiin. Nyt laadittava oleva koko kunnan yleiskaava 2050 korvaa voimaantulonsa jälkeen ko. kyläalueita koskevan vuonna 2008 hyväksytyt Arolan-Jokelanseudun osayleiskaavan (kv 23.6.2008).

Yleiskaavaluonnoksessa Sipooseen rajautuvia Arolan ja Jokelanseudun kyläalueita koskee ulompi kylävyöhyke -kehittämistavoitemerkintä. Merkinnällä on osoitettu laajempi vyöhyke, jolle on edullista kohdentaa hajakenttämistä. Kaavamääräyksen mukaisesti rakentaminen on sovittava maisemaan siten, että tarkentavissa määräyksissä määriteltävät kyläkohtaiset erityispiirteet huomioidaan rakennuspaikan valinnassa, rakennusten sijoittelussa rakennuspaikalle ja rakennuspaikan maaston muotoilussa ja istutussuunnittelussa. Kylärakentamisen ulommalla kehittämissvyöhykkeellä rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 5 000 m<sup>2</sup>. Kuitenkin jos rakennus voidaan liittää keskitettyyn vesihuoltoverkkoon, rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 2 000 m<sup>2</sup>.

Arolan ja Jokelanseudun alueet kattavaa ulompaa kylävyöhykettä koskee seuraava mitoitusmääräys: *Tilakohtaisesti rakentamismahdollisuuksien määrä lasketaan soveltaen emätilaperiaatetta (poikkileikkausajankohta 1.1.2000) siten, että enimmillään rakennuspaikkoja on (erillisen taulukon mukaisesti) 4 rp / emätilan ensimmäiset 10 ha ja lisäksi tätä suuremmilla tiloilla 1 rp / 4 ha. Tilan pinta-alaa laskettaessa ei huomioida MML:n maastotietokannan mukaan rakennuskelvottomia alueita, ja peltoalueiden pinta-alasta huomioidaan puolet. Lisäksi rantavyöhykkeelle sijoittuvat rakennuspaikat vähentävät emätilan kokonaismitoitusta.*

Alueen rakentamista ohjataan kaavassa seuraavalla suunnittelumääräyksellä: *Uusi rakentaminen on ensisijaisesti sijoitettava tukemaan olemassa olevaa maisemarakennetta ja olevaa kylärakennetta. Rakentaminen tulisi sijoittaa muualle kuin avoimelle pelto- tai niittyalueelle. Mikäli rakentamisen sijoittaminen muualle ei ole mahdollista, avoimeen maisematilaan sijoittuva rakentaminen tulisi olla olemassa olevaan asutusryhmään liittyvää, sijoittaa metsänreunaan läheisyyteen tai tieverkoston läheisyyteen. Rakennuspaikan käyttö tulee suunnitella siten, että rakennuksista ryhmitetään selkeästi rajatut pihapiirit, maastoa muotoillaan vain välttämätön määrä ja vältetään maisemassa laajasti näkyviä täyttöjä ja suuria luiskauksia. Rakennustapa on sopeutettava ympäristön vallitsevaan rakennustapaan mm. rakennusten mittakaavan, pääasiallisten julkisivu- ja kattomateriaalien ja värien osalta.*

Lisäksi Sipooseen rajautuvalle Arolan ja Jokelanseudun alueelle kohdistuu seuraavia aluevaraus-, kohde- ja viivamerkintöjä:

#### AT Kyläalue

Merkinnällä osoitetaan sellaiset kyläalueet, joille yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta on perusteltua osoittaa lisä- tai täydentävää rakentamista. Pääosa AT-kyläalueista on vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3000 m<sup>2</sup>, mutta keskitettyyn vesi- ja viemäriverkkoon liityttäessä 2000 m<sup>2</sup>.

#### MT Maatalousalueet

Maatalousalueina on osoitettu laajoja, hyviä ja maatalouden toimintaedellytysten kannalta keskeisiä peltoalueita, joilla on merkitystä myös taajamien ja kyläalueiden rajautumisen, asutusrakenteen ohjaamisen periaatteiden ja rakentamisen sijoittamisen kannalta. Suunnitteluohjeella maa- ja metsätalouteen liittymätön rakentaminen pyritään ensisijaisesti ohjaamaan pois maatalousalueilta. Yleiskaavan tarkastelumittakaavan

yleispiirteisyydestä johtuen MT-aluevarauksiin sisältyy metsäsaarekkeitä ja maatalouden tilakeskuksia ja vähäisessä määrin muita rakennuspaikkoja.

Osa alueesta on jätetty ns. valkoiseksi alueeksi. Nämä alueet on tarkoitettu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden käyttöön.

Arolan alueella on Lahden moottoritien ja maantien 140 väliin osoitettu Uusi teollisuus- ja varastoalue (T-2). Alueen toteuttaminen on ajoitettu vuoden 2040 jälkeen.

Yleiskaavaluonnoksessa on osoitettu luoteis-kaakkoissuuntainen maakunnallisesti merkittävä ekologinen yhteystarve, joka kulkee Jokelanseudun halki kohti Pohjois-Paippisten Kummelbergetin metsäaluetta. Yhteystarvemerkinällä esitetään yleiskaavan ekologisten yhteyksien raportin mukaan (Enviro Oy, 2020) maakunnallisesti merkittäviksi arvioituja sekä maakuntakaavassa esitettyjä ekologisia yhteystarpeita

Keravanjoki on osoitettu yleiskaavaluonnoksessa ekologisesti tärkeänä virtavetenä (ekol-3). Yleiskaavaluonnoksessa on myös osoitettu Mäntsälästä Pohjois-Paippisiin suuntautuva maakaasun runkoputken ohjeellinen linjaus.

## **Sipoon kunnan lausunto**

Sipoon kunta kiittää Mäntsälän kuntaa yleiskaavan 2050 luonnosta koskevasta lausuntopyynnöstä. Sipoon kuntaa koskevat erityisesti kuntien raja-alueen läheinen maankäyttö sekä sitä koskevat ratkaisut ja ohjausperiaatteet, sekä suunnitellun maankäytön rajan yli ulottuvat vaikutukset ja liikenneyhteydet. Lausunnossa on keskitytty näihin teemoihin.

Mäntsälän yleiskaava on tavoitteiltaan yhteensopiva Sipoon kehittämistavoitteiden kanssa.

Sipoon näkökulmasta Mäntsälän yleiskaavan 2050 luonnosaineisto on kattava ja perusteellinen. Selostuksessa on avattu ansiokkaasti kaavaratkaisun maankäytön ja sen mitoituksen perusteet. Tehdyt ratkaisut on sidottu sekä seudullisiin maankäytön ja liikenteen kehittämisperiaatteisiin ja -tavoitteisiin (mm. MAL-suunnitelma ja -sopimus) että kuntastrategiaan. Myös kaavan pohjaksi tehdyt selvitykset ja kaavan vaikutusten arviointi ovat kattavat.

Sipoossa on valmisteilla Mäntsälän kuntarajaan pohjoisosiltaan rajautuva Pohjois-Paippisten osayleiskaava. Pohjois-Paippisten alueen pohjoisosat kytkeytyvät liikenneverkon osalta vahvasti Mäntsälän Arolan ja Jokelanseudun alueisiin Granbackantien/Paippistentien ja Kivimäenkujan kautta.

Sipoon kunnan näkökulmasta kaavaluonnoksessa osoitettu raja-alueen maankäyttö on linjassa Pohjois-Paippisten osayleiskaavassa esitetyn maankäytön kanssa. Myös Mäntsälän yleiskaavaluonnoksessa esitetyt asemakaava-alueiden ulkopuolisen rakentamisen mitoittamista ohjaavat periaatteet ovat varsin samankaltaiset Pohjois-Paippisten



osayleiskaavatyössä tavoiteltujen ja suunniteltujen mitoitusperiaatteiden kanssa.

Aivan kuten Mäntsälän yleiskaavaluonnoksen ratkaisun perusteluissa on mainittu, on Sipoonkin mielestä luontevaa ja tarkoituksen mukaista käyttää vuotta 2000 hajarakentamista ohjaavana poikkileikkausvuotena sekä ohjata uutta hajarakentamista kylärakenteen edullisuusvyöhykkeiden avulla, jotta uudet rakennuspaikat sijoittuisivat olevan kylä- ja palvelurakenteen kannalta edullisesti. Yleiskaavaluonnoksen selostuksessa on Sipoon mielestä taustoitettu, analysoitu ja perusteltu esimerkillisesti niin tarvetta hajarakentamisen mitoitusjärjestelmään tehtäville muutoksille kuin toisaalta myös tehtävän muutoksen seurausvaikutuksia.

Seudun tai ainakin naapurikuntien hajarakentamisen ohjaamisen yhteneväisyyden ja tasavertaisuuden vuoksi, on Sipoon mielestä kannatettavaa soveltaa naapurikunnissa ja seudulla suhteellisen samanlaisia hajarakentamista ohjaavia mitoitusjärjestelmiä ja periaatteita. Myös tämä näkökulma puoltaa Sipoon mielestä Mäntsälän yleiskaavaluonnoksessa esitettyä ratkaisua käyttää sekä vuotta 2000 uusien hajarakentamisen paikkojen mitoituksen poikkileikkausvuotena, että määrittää uusien rakennuspaikkojen teoreettinen enimmäismäärä edullisuusvyöhykkeiden avulla.

On mielenkiintoista seurata, kuinka Mäntsälän yleiskaavaratkaisu etenee hajarakentamisen ohjausperiaatteiden näkökulmasta. Kaavavalmistelua ohjaavien viranomaistahojen näkökulmasta Sipoon Pohjois-Paippisten osayleiskaavan valmistelussa nähdään haastavana vuoden 2000 käyttäminen asemakaava-alueiden ulkopuolisen rakentamisen mitoittamista ohjaavana ns. poikkileikkausajankohtana, vaikka rakennuspaikkojen enimmäismäärä on myös Pohjois-Paippisten osayleiskaavassa määritelty ns. edullisuusvyöhykkeitä käyttäen, aivan kuten Mäntsälän yleiskaavaluonnoksessa.

Konkreettisella tasolla Mäntsälän yleiskaavaluonnoksessa esitetty mitoitusperiaate vaikuttaa olevan hieman tiukempi kuin Sipoon Pohjois-Paippisten osayleiskaavan alustavassa korjatussa ehdotuksessa on kaavailtu. Esimerkiksi Mäntsälän yleiskaavaluonnoksessa on määritelty edullisuusvyöhykkeiden perusteella rakennuspaikkojen teoreettinen enimmäismäärä per emättilä.

Mäntsälän yleiskaavaluonnoksen hajarakentamista ohjaavien uusien mitoitusperiaatteiden kokonaisuuden hahmottamista vaikeutti hieman se, ettei niitä ole koottu kokonaisuudessaan yleiskaavaluonnoksen määräyksiin eli määräykset eivät sisällä kaikkien neljän eri mitoitus-/edullisuusvyöhykkeen mitoitusmääräyksiä. Kaavamääräyksissä on mainittu vain ulompaa kylävyöhykettä ja kyläteiden varsien kehittämisvyöhykettä koskevat mitoitusperiaatteet. Keskeisempiä kyläalueita (AT ja AT-2) sekä ns. muuta haja-asutusaluetta koskevat mitoitusperiaatteet löytyvät vain kaavaselostuksesta. Ne olisivat oikeusvaikutteisuuden ja yhteneväisyyden vuoksi hyvä esittää myös osana kaavamääräyksiä ja -merkintöjä.

Kaiken kaikkiaan Mäntsälän yleiskaavan 2050 luonnosaineisto on Sipoon kunnan mielestä perusteellinen ja se vastaa kokonaisuutena varmasti hyvin kunnan kehittämisen ohjaamisen tarpeisiin.

Ehdotus / Förslag

Maankäyttöjaosto päättää esittää, että kunnanhallitus antaa Mäntsälän kunnalle yleiskaavan 2050 luonnoksesta valmistelutekstin mukaisen lausunnon (yllä).

Markanvändningssektionen beslutar föreslå kommunstyrelsen att den ger sitt utlåtande om utkastet till generalplanen 2050 enligt beredningstexten ovan till Mäntsälä kommun.

Käsittely / Behandling

Päätös / Beslut

Maankäyttöjaosto hyväksyi yksimielisesti esittelijän ehdotuksen.

Markanvändningssektionen godkände enhälligt föredragandens förslag.