



MÄNTSÄLÄ

# Kaunismäen kortteli 1200 asemakaavamuutos

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

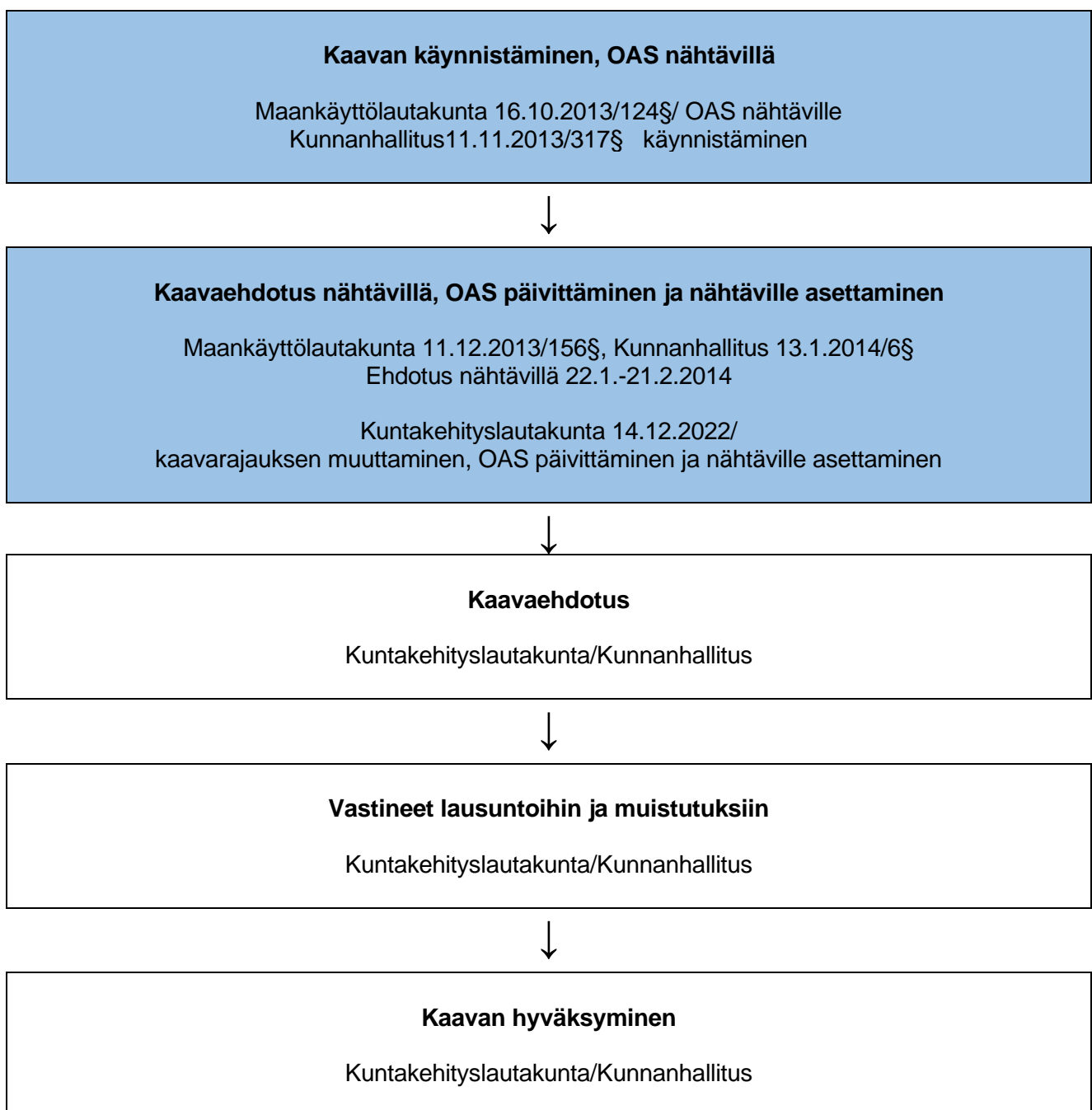
7.12.2022



## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa kaavan laadintaan sekä miten kaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavatyön ajan kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa [www.mantsala.fi](http://www.mantsala.fi) ja kunnantalossa kuntakehityspalveluiden osastolla. OAS:sta voi antaa palautetta kaavan valmistelijalle.



## KAAVA-ALUE

Asemakaavan muutosalue sijaitsee 1,5 kilometrin päässä Mäntsälän kirkonkylän keskustasta ja rautatieaseman välittömässä läheisyydessä. Kaava-alue on kiinteistöt 505-407-2-571 K1200T4, 505-407-2-570 K1200Ta, 505-407-2-494 K1200T3, 505-407-2-493 K1200T2, 505-407-2-492 K1200T1 ja osa kiinteistöstä 505-407-2-445 Ali-Hietanen.

Mäntsälän kunta omistaa kiinteistöt. Kaava-alueen pinta-ala on noin 4 hehtaaria. Kaava-alueen raja-alue voi muuttua kaavatöiden edetessä. Kaavarajaus on kuvattuna likimääräisesti kansilehdellä.

Kaava-alue on Kaunismäen läntinen kortteli 1200 ja suojaviheralue Sälinkääntien itäpuolella. Korttelin 1200 tonteista vain tontti 3, YO opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue on toteutunut ja sillä sijaitsee päiväkotitoiminta ja hyvinvointineuvola. Kaavamuutos ei koske Kaunismäen rakennettuja asuintalotontteja.

## KAAVATYÖN MÄÄRITTELY

Alueen käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Edellä mainitut koskevat myös kaavanmuutosta.

## SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa alueelle sellaista maankäyttöä, joka johtaa alueen rakentamiseen tiiviinä asuinalueena, sekä tarpeelliset ja riittävät liikenneyhteydet ja virkistysalueet. Alueen rakennustehokkuus päätetään kaavoituksen edetessä. Muutettava kaava on osa Kaunismäen kokonaisuutta, ja yhteensovittaminen jo rakennettuun ympäristöön on tärkeää.

Asemakaavassa on tarkoitus käsitellä mm. seuraavia maankäyttökysymyksiä:

- Tarkastella erilaisten asuinpienkerrostalojen osoittamista alueelle
- Tarkastella palvelujen osoittamista alueelle
- Tarkastella kulkuyhteyksiä ja verkostoja
- Tarkastella meluntorjunnan tarvetta ja keinoja
- Ottaa huomioon ympäröivän alueen rakenne ja kaupunkikuva

## KAAVATYÖN AIKATAULU

Kaavaehdotus pyritään asettamaan nähtäville syksyllä 2023. Hyväksymiskäsittely talvella 2023-24.

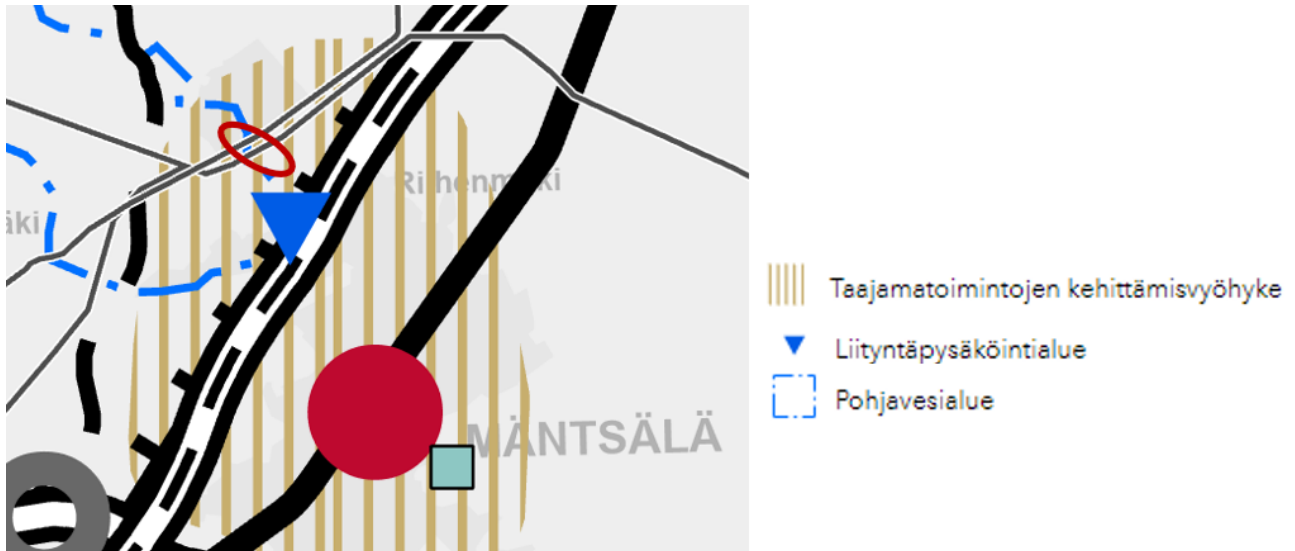
## SUUNNITELUN LÄHTÖKOHTANA OLEVAT AIEMMAT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT

### Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. VAT ei osoita määräyksiä suunnittelualueelle.

### Maakuntakaava

Maakuntakaava ohjaa yleiskaavoitusta.



Ote: Voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä. [www.uudenmaanliitto.fi](http://www.uudenmaanliitto.fi)

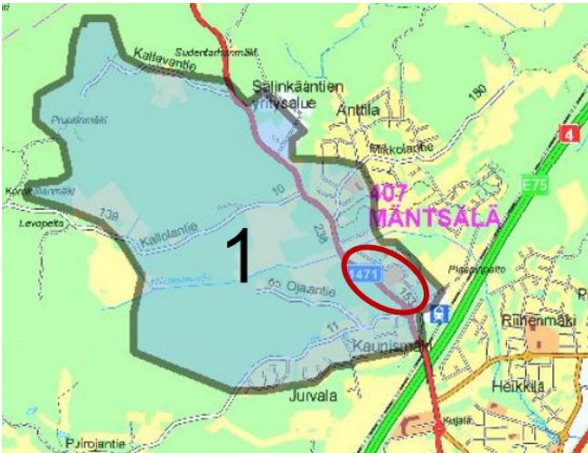
### Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteet MAT

Mäntsälän kunnanvaltuusto on 20.6.2011 hyväksynyt Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteet osaksi kunnan strategiaa. MAT ohjaa maapolitiikkaa, kaavoitusta ja rakentamista. MAT:n suositukset ulottuvat vuoteen 2035.



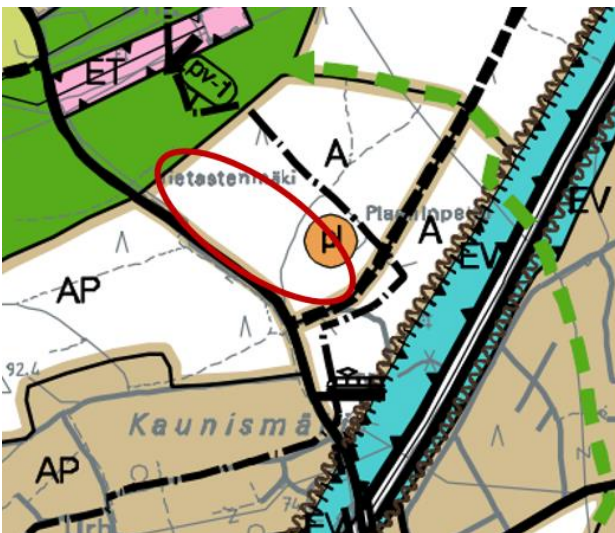
## Pohjavesi

Kaavamuuotosalue kuuluu kokonaisuudessaan Ojalan pohjavesialueelle. Alueen rakentamisessa noudatetaan Mäntsälän pohjavesialueiden suojelusuunnitelmaa.

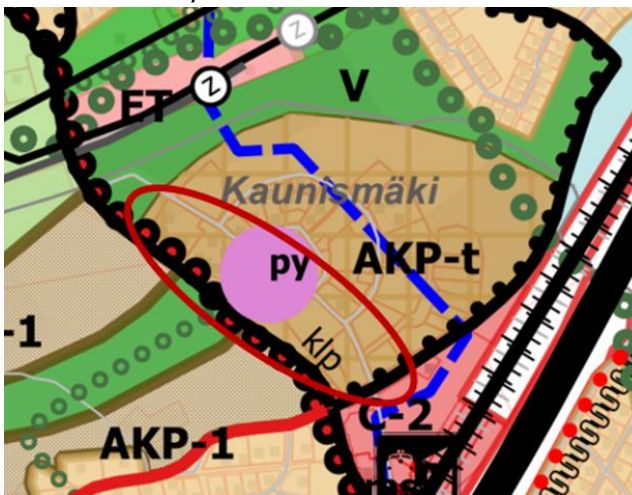


## Yleiskaava

Voimassa oleva Kirkonkylän osayleiskaava 2020 osoittaa alueen uudeksi tai olennaisesti muuttuvaksi asu-toalueeksi A.



Mäntsälä 2050 yleiskaava on tekeillä.



Julkisten palvelujen ja hallinnon alue / kohde



Alueelle kohdistuu täydennysrakentamistavoite.

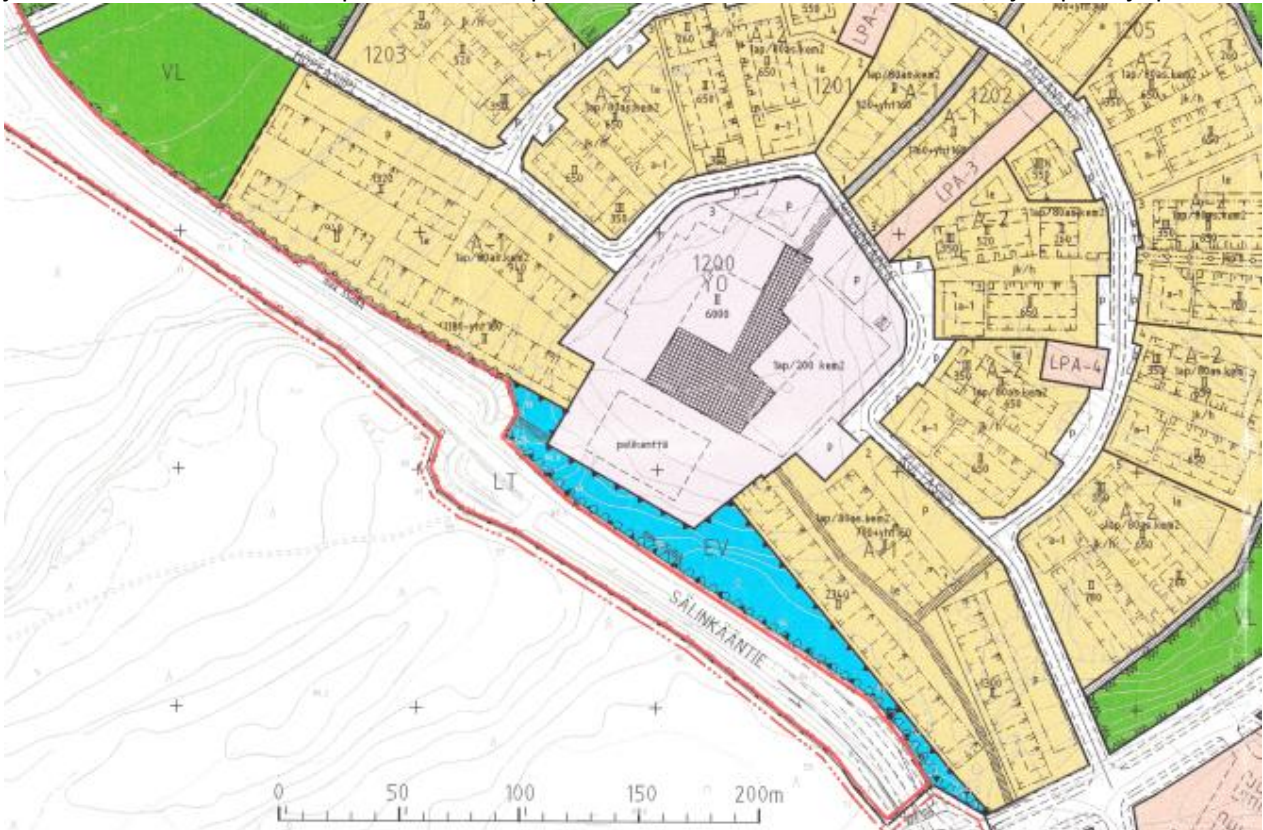


**Keven liikenteen yhteystarve** (Kehittämistavoitemerkintä)  
Merkinnällä on osoitettu tunnistettuja keven liikenteen sujuvuus- ja turvallisuuspuutteita, joiden ratkaisuja ei ole hankkeistettu tai ajoitettu.

Ote: Nähtävillä ollut yleiskaavaluonnos.

## Asemakaava

Alueella on voimassa v. 2005 voimaan tullut Kaunismäen asemakaava. Kaavamuu-  
tos koskee korttelia 1200, johon on osoitettu tontti 3 opetustoimintaa palveleville rakennuksille sekä tontit 1,2 ja 4 pien- ja paritaloille.



### A-1

Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa kytkeytyjä pientaloja ja paritaloja. Jokaisella asunnolla tulee olla suojattu asuntopiha. Korttelialueella kaavan mukainen rakennusoikeus ei sisällä vss-tiloja. Kokonaisrakennusoikeudesta tulee käyttää vähintään 6 k-m<sup>2</sup>/asunto varasto- tai vastaavien tilojen rakentamiseen. Autojen säilytystä-, jätehuolto- ja kierrätystä palvelevat tilat saadaan rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Asuinrakennuksista tulee vähintään 75% olla kaksikerroksisia. Korttelialueet tulee toteuttaa yhtenäistä rakennustapaa ja materiaaleja noudattaen tarkempien rakentamistapaohjeiden mukaan. Piha-alueet tulee toteuttaa erillisen viher-rakentamistapaohjeen mukaisesti. Rakennuslupaa haettaessa tulee esittää vihersuunnitelma.

### YO

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa koulu, päiväkoti ja ympäröiviä alueita palveleva korttelitalo.

### EV

Suojaviheralue.

max 55dBA

Merkintä osoittaa, että liikennealue on varustettava meluvallilla tai muulla melua estävällä rakenteella siten, että liikennealueelta aiheutuva päivämelutaso ei ylitä asumiseen varatulla korttelialueella 55 dBA eikä yömelutaso 45 dBA. Asuinalueita ei saa ottaa käyttöön ennen kuin meluntorjunta on toteutettu.

\* Määräykseen on lisätty "ei".  
(Hallintolain 51 §:n mukaisen kirjoitusvirheen korjaaminen.  
Korjattu hallintolain 52 §:n mukaisesti 27.03.2006.)

## Rakennusjärjestys

Mäntsälän voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 4.2.2019 ja se on tullut voimaan 13.2.2019.

## Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole rakennuskiellossa kaavatyön johdosta.

## Selvitykset

Selvitystarve tarkentuu kaava suunnittelun edetessä. Mäntsälän yleiskaava 2050 varten tehtyjä selvityksiä koskien mm. meluntorjuntaa ja liikennejärjestelyjä tullaan hyödyntämään suunnittelussa.

## VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavamuutoksen laadinnan yhteydessä selvitetään asemakaavan toteutuksen keskeiset vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 9 §) mukaan: ”Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä eri vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.” Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja yleiskaavan ohjausvaikutukset.

Vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin. Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat.

Vaikutukset arvioidaan koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Vaikutusten arviointi tehdään osana kaavoitusprosessia.

## OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §). Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa kaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle.

Asemakaavamuutoksen osallisia ovat:

- kuntalaiset, alueen ja lähiympäristön yrittäjät ja maanomistajat
- kunnan hallintokunnat
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot

## YHTEYSTIEDOT

Asemakaavamuutoksen laatii Mäntsälän kuntakehityspalvelut. Kaavan valmistelusta vastaa ja lisätietoja antaa kaavainsinööri Mari Niinistö.

p. 040 3145 968, mari.niinisto@mantsala.fi

Kuntakehityspalvelut, Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä