

## Haaparanta asemakaavamuutos / Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen

Kuntakehityslautakunta 28.04.2021 § 42

Mäntsälän kunta ja kiinteistön Haapa-Junttila 505-407-5-44 omistajat ovat tehneet sopimuksen asemakaavamuutoksen tekemiseksi.

Sopimusalue on Mäntsälän kunnan Kirkonkylässä sijaitseva kiinteistö Haapa-Junttila 505-407-5-44, lukuun ottamatta 9.12.2020 kunnalle myytyä määrääalaa. Sopimusalueen voimassa olevat kaavamerkinnot ovat AO-Erillispientalojen korttelialue ja VP-Puisto.

Kaavatyölle on asetettu alustavina tavoitteina rakennustehokkuuden nostaminen ja puistoalueen rajauksen muuttaminen. Lisäksi kaavatyössä tutkitaan tilan nykyisen päärakennuksen ja sen pihapiirin säilyttämis- ja täydennysrakentamismahdollisuudet.

Samassa kaavatyössä tarkastellaan viereisen puistoalueen rajausta suhteessa tontinrajaan sekä nykyisen puistoalueen käyttötarkoitus.

Kunnan hallintosäännön mukaan kunnanhallitus päättää muiden kuin merkitykseltään vähäisten asemakaavojen ja niiden muutosten käynnistämisestä. Hallintosäännön mukaan kunnanhallitus päättää asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymistä muiden kuin vaikutukseltaan merkittävien kaavojen osalta.

Sopimuksen mukaisesti kunta aloittaa tarvittavien suunnitelmien ja selvitysten laatimisen kesällä 2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pyritään julkaisemaan syksyllä 2021, muutoin kaavatyöllä tai kaavalla ei ole vahvistettua toteuttamisohjelmaa tai aikataulua.

Valmistelija kaavasuunnittelija Mari Niinistö, p. 040 3145968

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että

Haaparanta-niminen asemakaavamuutos käynnistetään kiinteistön

Haapa-Junttila ja sen viereisen puistoalueen osalle.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Sijaintikartta

Kunnanhallitus 31.05.2021 § 144

Kunnanjohtajan päätösesitys

Kunnanhallitus päättää, että Haaparanta-niminen asemakaavamuutos käynnistetään kiinteistön Haapa-Junttila ja sen viereisen puistoalueen osalle.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

## Liite 1. Sijaintikartta

Kuntakehityslautakunta 08.06.2022 § 78

Haaparannan asemakaavaluonnos (päivätty 25.5.2022) on valmistunut ja se asetetaan nähtäville.

Haaparannan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 10.11.-10.12.2021 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin lausunnot Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta ja Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta. Lausunnot on otettu huomioon kaavaluonnoksen ratkaisussa. Lausunnot on esitelty kaavaselostuksessa.

Kaavaluonnos on valmistunut. Luonnos osoittaa alueelle Mäntsälänjoen puistoraitin, lähivirkistysalueen, yleisen pysäköintialueen ja korttelialueet asumiseen.

Paikallisesti arvokas Haapajunttilan päärakennus pihapiireineen osoitetaan säilytettävänä alueena.

Haapajunttilantien varteen osoitetaan korttelialue rivitalolle. Tontille tavoitellaan modernisti toteutettua kaupunkirivitaloa.

Joen ja tien väliselle alueelle osoitetaan korttelialue kerrostalolle. Talossa saa olla enintään neljä kerrosta. Autopaikat osoitetaan Haapajunttilantien varteen.

Asuinkorttelien pinta-ala on noin hehtaari eli kaksi kolmasosaa kaava-alueesta. Kaavamuutoksella asumiseen varatun alueen osuus koko kaavamuutosalueesta kasvaa noin 11 prosenttia. Laskennallisesti rakennusoikeuden määrä kasvaa kaavamuutoksen myötä noin 1400 kerrosneliöllä.

Lähivirkistysalue on noin neljäsosa kaava-alueesta.

Kuntakehityslautakunnan toimintasäännön mukaan kuntakehityslautakunta päättää vaikutukseltaan vähäisen asemakaavan laatimisesta ja asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Toimintasääntö koskee myös asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamista.

Luonnos (päivätty 25.5.2022) asetetaan nähtäville mielipiteiden saamiseksi. Luonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot.

Valmistelija/Lisätietoja: kaavasuunnittelija Mari Niinistö, p. 040 314 5968

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää Haaparannan asemakaavaluonnoksen (päivätty 25.5.2022) nähtäville asettamisesta mielipiteiden saamiseksi ja pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Asemakaavaluonnos (25.5.2022)

Liite 2. Kaavaselostus

Kuntakehityslautakunta 19.04.2023 § 33

Haaparannan asemakaavamuutoksen ehdotus on valmistunut.  
Kaavaehdotus (päivätty 12.4.2023) asetetaan nähtäville.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 15.6.-10.8.2022 välisen ajan.  
Kaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja niihin laaditut vastineet on kuvattu selostuksen kappaleessa 3.4.2. Lausuntojen anti lyhyesti;  
Keski-Uudenmaan ympäristökeskus esitti huolensa Mäntsälänjoen erosioitumisesta ja hulevesien käsittelystä.  
Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo toteaa, että Haapajunttilan pääarakennus tulee osoittaa sr-1 merkinnällä ja suojellun pihapiirin rajausta tarkentaa. Vastuumuseo huomauttaa myös, ettei AK-merkintä ole yleiskaavan tai asemakaavan tavoitteiden mukainen.  
Uudenmaan ELY-keskus esittää päärakennukselle purkua kieltävää määräystä ja omaa rakennusala sekä pihapiirille erillistä suojelumääräystä. ELY-keskus muistuttaa myös hulevesien käsittelystä, liikennejärjestelyistä ja luonnoskartan virheellisistä merkinnöistä.  
Nivos Verkot Oy:n vaatimuksesta kaavaan lisätään aluevaraus puistomuuntamille.

Kaavaratkaisuun tehdyt muutokset;  
Asuinkortteli 385 on pienentynyt vähän ja puistokaistale vastaavasti leventynyt. Korttelin tonteille osoitetaan kulkuyhteys keskitetysti.  
Tontilla 2 (A) Haapajunttilan pääarakennus osoitetaan suojelumerkinnällä ja rakennustehokkuus on 0,15. Tontin alueeseen kuuluu tonttien 3 ja 4 ajoyhteysalue.  
Tontille 4 (AR) osoitetaan rakennusoikeutta 400 k-m<sup>2</sup> rivitalolle. Kerrosluku II ei ole pakottava.  
Tontille 3 (AK) osoitetaan rakennusoikeutta 1200 k-m<sup>2</sup>.  
Edellä kuvattujen muutosten myötä korttelin 385 kokonaisrakennusoikeus pienenee ja on 2449 k-m<sup>2</sup>, joka antaa korttelin tehokkuusluvaksi 0,26.  
Koko kaava-alueen tehokkuusluku on 0,16.  
Lähivirkistysalueelle osoitetaan aluevaraus puistomuuntamolle.

Kaavan vaikutusten arviointi:  
Kaava täydentää kirkonkylän taajaman yhdyskuntarakennetta. Kaavalla ei ole haitallisia vaikutuksia pohjaveteen eikä ekologiselta tilaltaan tyydyttävän Mäntsälänjoen vedenlaatuun ja tilaan. Yleiskaavan laatimisen yhteydessä seudulliset vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan on tutkittu. Kaavan vaikutukset on arvioitu ja kuvattu selostuksen luvussa 5. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia.

Kaavaehdotus täyttää kaavalle asetetut tavoitteet. Kaavaratkaisun tarkempi kuvaus ja kaavan vaikutusten arviointi kaavaselostuksessa. Voimassa olevan hallintosäännön mukaisesti kunnanhallitus päättää asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Valmistelija	kaavainsinööri Mari Niinistö, mari.niinisto(at)mantsala.fi
Esittelijä	Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa
Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy 12.4.2023 päivätyn kaavaehdotuksen nähtäville muistutuksien jättämistä varten sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Päätös

Hyväksyttiin ehdotuksen mukaan.

Liite 1.Asemakaavaehdotus, päivätty 12.4.2023  
Liite 2. Kaavaselostus