

Mäkijärven ranta-asetemakaavaluonnoksen nähtäville asettaminen

Kuntakehityslautakunta 14.06.2023 § 49

Ranta-asetemakaavaa laaditaan Mäntsälän kunnan Hautjärven maarekisterikylässä sijaitsevien kiinteistöjen Mäkijärvi 505-401-1-343 ja Korpijärvi 505-401-1-328 alueelle. Kaava-alue käsittää noin 12 hehtaarin suuruisen Mäkijärven ranta-alueen kokonaan. Järvi-meriwikiin mukaan Mäkijärven rantaviivan pituus on noin 1,63 km. Kaava-alueen pinta-ala on noin 112 hehtaaria, josta vesialueen osuus on noin 12 hehtaaria.

Kaavatyön alustavana tavoitteena on laatia lomakylän rakentamisen mahdollistava ranta-asetemakaava. Tarkoitus on sijoittaa alueelle majoitus-, kokoontumis-, sauna-, kulttuuri-, asunto-, huolto-, varasto- ja muita vastaavia tiloja. Alustava rakennusoikeuden määrä on noin 11 000 k-m2.

Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:n mukaan maanomistaja voi huolehtia ranta-asetemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Mäntsälän kunta ja Kiinteistö Oy Mäntsälän Mäkijärvi ovat tehneet sopimuksen ranta-asetemakaavan laatimiseksi. Kaavatyösopimuksessa sovitaan kaavan laadintaan liittyvistä käytännöistä sekä kustannusten jakamisesta. Ranta-asetemakaavan laadinnasta vastaa kaavakonsultti maanomistajien toimeksiannosta. Asemakaavan muutoksen hyväksymiskäsittely tapahtuu kunnassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Sopimuksen mukaisesti konsultti vastaa tarvittavien suunnitelmien ja selvitysten laatimisesta.

Ranta-asetemakaavan laatii DI(maanmittaus) Kimmo Mustonen, T:mi Kimmo-Kaava, p. 0400 703 521, kimmo.mustonen@kimmokaava.fi. Ranta-asetemakaavan laatimisen yhteydessä tehdään samanaikaisesti rakennusten suunnittelua. Siitä vastaa muotoilija Asko Lax, Lax Design Oy, p. 040 5014 565, asko@laxdesign.fi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville käynnistyksen yhteydessä. Kaavatyön aikataulu on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kunnan hallintosäännön mukaan kunnanhallitus päättää asemakaavojen ja niiden muutosten käynnistämisestä. Hallintosäännön mukaan kunnanhallitus päättää asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osalta.

Valmistelija	Kaavainsinööri Mari Niinistö, p. 040 3145968
Esittelijä	Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa
Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että Mäkijärven ranta-asetemakaavan laatiminen käynnistetään edellä kuvatussa tarkoituksessa kiinteistöjen Mäkijärvi 505-401-1-343 ja Korpijärvi 505-401-1-328 alueille. Lisäksi Mäkijärven rantakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksytään asetettavaksi nähtäville mielipiteiden saamiseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään tarvittavat lausunnot.
	Tämän asian osalta pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.
Päätös	Hyväksyttiin ehdotuksen mukaan.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 2.6.2023

Kuntakehityslautakunta 13.03.2024 § 29
321/10.02.03/2022

Mäkijärven ranta-asetemakaavaluonnos (päivätty 4.3.2024) on valmistunut ja se asetetaan nähtäville. Kaavanlaadinnasta vastaa maanomistaja ja kaavaluonnoksen asiakirjoineen on laatinut Kimmo Mustonen (DI, YKS 124).

Mäkijärven ranta-asetemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 28.6.-15.8.2023 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin lausunnot Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta ja Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta. Lausunnot on otettu huomioon kaavaluonnoksen ratkaisussa. Lausunnot ja niihin laaditut vastineet on esitelty kaavaselostuksessa.

Kaavaa varten laaditut selvitykset ovat valmistuneet ja ne on huomioitu kaavaratkaisussa.

Kaavan aiemmasta tavoitteesta tekojärven rakentamiseksi on luovuttu. Kaavaluonnos ei ole ristiriidassa ylempi tasoisten kaavojen kanssa.

Kaavaluonnos osoittaa yhden asuinpienalojen korttelialueen AP ja 7 matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM). Rakennuspaikkoja osoitetaan 10 kpl ja rakennusoikeutta niihin yhteensä 6 200 k-m². Kaavan aluetehokkuusluku on 0,006.

Rantaviivaan tai sitä hyvin lähelle ulottuvia rakennuspaikkoja on kuusi kappaletta. Rantaviivaan osoitetaan myös venevalkama- ja uimaranta-alueita. AP-korttelialue sijaitsee kaava-alueen laidalla Ruohojärventien varrella.

Mäkijärven länsipuoliset alueet osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja MY. Alueelle osoitetaan useita luomerkintöjä ja määräyksiä alueiden käsittelyyn.

Mäkijärven itäpuoliset alueet osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta MU. Alueelle osoitetaan myös useita luomerkintöjä ja määräyksiä alueiden käsittelyyn sekä ohjeellinen retkeilyreitti tai -polku.

Vesialueen (W) osuus kaava-alueesta on noin 10 %:ia ja maa- ja metsätalousalueiden (MY ja MU) osuus kaava-alueesta on noin 80 %:ia.

Kaavamääräykset koskevat jäteveden ja maanpinnan käsittelyä, tulvavahinkojen välttämistä, rakennusten sijoittamista ja ulkonäköä sekä laitteiden sijoittamista.

Kaavaratkaisussa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 54 ja 73 §:n mukaiset sisältövaatimukset. Kaavan valmistelussa viimeistään kaavaehdotusvaiheeseen tulee tutkia vielä ohjeellisen venevalkama- ja uimaranta-alueen ulottamista kaikkien matkailua palvelevien rakennusten korttelialueiden edustalle ja varmistaa, että kaavamääräykset ovat riittävät, mikäli rantaviivan alueelle kohdistuu arvokkaan luontotyyppin erityisen tärkeä alue. Myös muiden luontotyyppien ja lajiesiintymien

suojeluvuorotteita tulee tarkastella ELY-keskuksen tai Metsäkeskuksen kanssa. Kaavan osoittama rakentamismittaus RM- ja AP-korttelialueiden osalta tulee perustella, selkeyttää ja suhteuttaa ympäristöön. Kuntakehityslautakunnan toimintasäännön mukaan kuntakehityslautakunta päättää asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta. Luonnos (päiväty 4.3.2024) asetetaan nähtäville mielipiteiden saamiseksi. Luonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot.

Valmistelija	kaavainsinööri Mari Niinistö, mari.niinisto(at)mantsala.fi
Esittelijä	Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa
Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta päättää Mäkijärven ranta-asemakaavaluonnoksen (päiväty 4.3.2024) nähtäville asettamisesta mielipiteiden saamiseksi ja pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. Teknisenä korjauksena korjattiin Mäkijärven ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olon vuosiluku 2024 oikeaksi,28.6.-15.8.2023.

Liite 1. Kaavakartta ja -määritykset
Liite 2. Selostus liitteineen