

Mäkijärven ranta-asetmakaava / Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen

Kuntakehityslautakunta 14.06.2023 § 49

321/10.02.03/2022

Ranta-asetmakaavaa 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-asetmakaava. 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-asetmakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Mäntsälän kunta ja Kiinteistö Oy Mäntsälän Mäkijärvi ovat tehneet sopimuksen ranta-asetmakaavan laatimiseksi.

Kaavatyösopimuksessa sovitaan kaavan laadintaan liittyvistä käytännöistä sekä kustannusten jakamisesta. Ranta-asetmakaavan laadinnasta vastaa kaavakonsultti maanomistajien toimeksiannosta. Asemakaavan muutoksen hyväksymiskäsittely tapahtuu kunnassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Sopimuksen mukaisesti konsultti vastaa tarvittavien suunnitelmien ja selvitysten laatimisesta.

Ranta-asetmakaavan laatii DI(maanmittaus) Kimmo Mustonen, T:mi Kimmo-Kaava, p. 0400 703 521, kimmo.mustonen@kimmokaava.fi. Ranta-asetmakaavan 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-asetmakaavan 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.

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 luontotyypin erityisen tärkeä alue. Myös muiden luontotyyppien ja lajiesiintymien suojeluvälitteitä tulee tarkastella ELY-keskuksen tai Metsäkeskuksen

kanssa. Kaavan osoittama rakentamismitoitus RM- ja AP-korttelialueiden osalta tulee perustella, selkeyttää ja suhteuttaa ympäristöön. Kuntakehityslautakunnan toimintasäännön mukaan kuntakehityslautakunta päättää asemakaavaluonnoksen nähtävillä asettamisesta. Luonnos (päiväty 4.3.2024) asetetaan nähtävillä mielipiteiden saamiseksi. Luonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot.

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

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

Kuntakehityslautakunta 22.01.2025 § 4
321/10.02.03/2022

Mäkijärven ranta-asetemakaavaehdotus nro 300 (päiväty 23.12.2024) on valmistunut ja se asetetaan nähtävillä.

Asemakaavan luonnos oli nähtävillä 27.3.- 26.4.2024 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide ja neljä pyydettyä lausuntoa. Mielipide ja lausunnot, sekä niille laaditut vastineet kuvataan kaavaslostuksen kohdassa 3.4.2. Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet ja lausunnot. Lausuntojen perusteella kaavaratkaisua on täydennetty.

Kaavaratkaisuun on tehty luonnoksen nähtävillä olon jälkeen mm. seuraavat muutokset:

- Jätevesien käsittelysuunnitelma on liitetty kaavaehdotuksen asiakirjoihin.
- Kaavaa varten on tehty tarvittavat selvitykset ja tutkimukset hankkeen vaikutuksista vesistöihin.
- Kaavan arvokkaiden luontokohteiden rajauksia ja määräyksiä on tarkennettu saadun palautteen ja laadittujen selvitysten perusteella.
- Vesilain mukaiset kohteet on merkitty suojelualueiksi (S).
- Kaavakartan sisältöä ja kaavamääräyksiä on täydennetty sitovan rakennusalan, rakennusten ohjeellisen sijainnin ja kerrosluvun osalta. Kaavamääräyksiä on kehitetty mm. sallimalla vain yksi päärakennus tonttia kohti ja kieltämällä tonttien jakaminen.
- Kaavamääräystä on tarkennettu MU- ja MY- alueiden osalta.
- Kortteleiden kaavamerkinntät ja -määritykset on yhtenäistetty (RM-1 ja RM-2).
- Hulevesien käsittelyn määräykset on lisätty kaavaehdotukseen ja kaavaslostuksen sanamuotoja on tarkennettu.

Kaavaselostusta on täydennetty monelta osin. Mäntsälän yleiskaavan laatiminen aiempaa strategisempaan on otettu huomioon. Rakentamisen määrään ei ole tehty muutoksia. Kaavaehdotus osoittaa yhden asuinpientalojen 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.

Valmistelija	Kaavainsinööri Mari Niinistö, mari.niinisto@mantsala.fi
Esittelijä	Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa
Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy 23.12.2024 päivätyn Mäkijärven ranta- asemakaavaehdotuksen asettamisen nähtäville muistutuksien jättämistä varten sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Kaavakartta- ja määräykset
Liite 2. Kaavaselostus