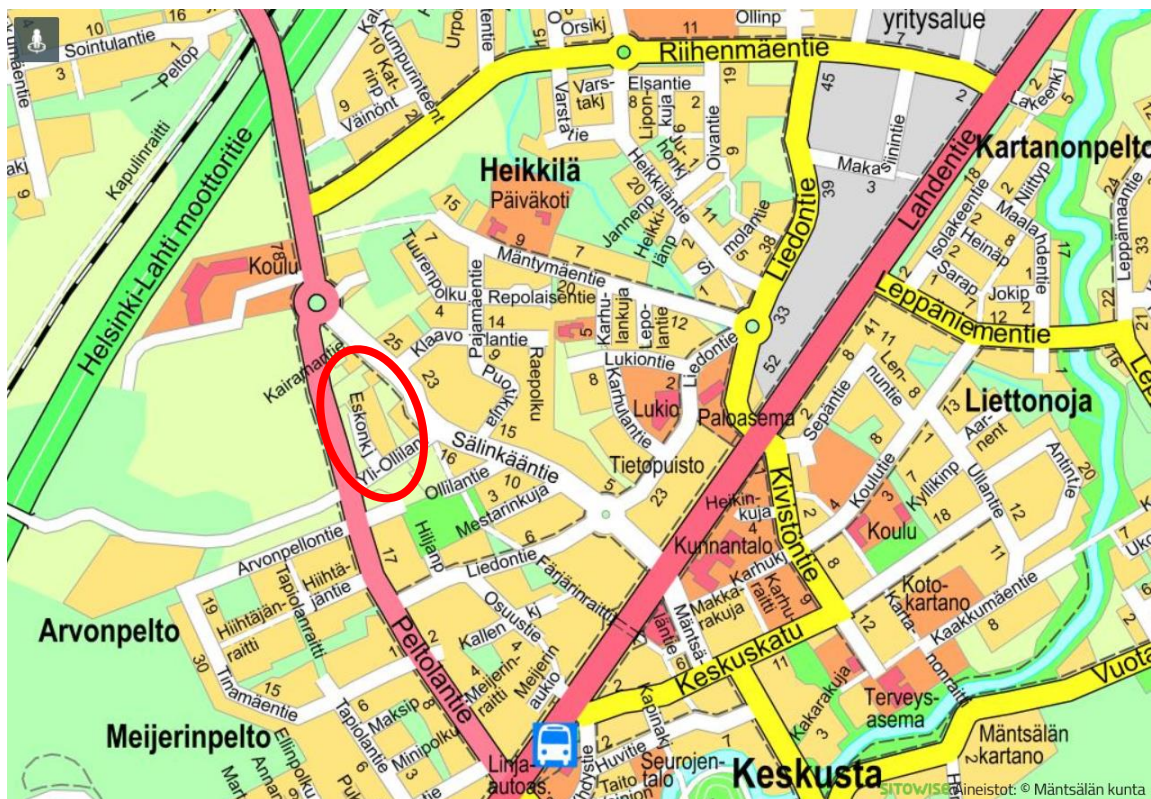


# Eskonkujan asemakaavamuutos Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

16.4.2025



Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty edelliseen suunnitelmaan nähden  
(kunnanhallitus 19.6.2023/147 §).

Päivitysten sisältö on kerrottu pääpiirteittäin kappaleessa  
"Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitykset"

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Alueidenkäyttölain 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 maankäyttöpalveluiden osastolla. OAS:sta voi antaa palautetta kaavan valmistelijalle.

**Kaavan käynnistäminen 19.6.2023/147 § (kh)**  
**OAS nähtävillä 28.6.-15.8.2023**



**Kaavamuutosluonnoksen ja päivitetyn OAS:in nähtäville asettaminen**

Lausunnot ja mielipiteet



**Kaavamuutosehdotus, vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin sekä  
kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen**

Kuntakehityslautakunta  
Kunnanhallitus  
Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin



**Kaavan hyväksyminen**

Kuntakehityslautakunta  
Kunnanhallitus

## KAAVA-ALUE

Mäntsälän kunta sopi 9.6.2021 (kh) asemakaavamuutoksen laatimisesta ja kustannusten jakamisesta koskien kiinteistöjä Kotola 505-407-10-69, Koto-Jurvala 505-407-10-184, Jurvala 505-407-10-209 ja Kylä-Jurvala 505-407-10-185. Sopimusta muutettiin 20.6.2022 (kh) koskemaan myös kiinteistön Kylä-Jurvala 505-407-10-185 määräälaa.

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa katualueita Eskonkuja ja Yli-Ollilantie lukuun ottamatta. Kaavamuutosalueen koko on n. 2,6 ha, sijoittuen Kirkonkylän keskiosaan rautatieaseman ja keskustan välille. Mäntsälän keskustaan ja rautatieasemalle on matkaa n. 700 m ja Hepolan koululle n. 200 m. Rakennettuina ovat 5 omakotitaloa sekä maataloustoimintaan liittyviä talousrakennuksia. Nykyinen rakennuskanta on hyvin erikokoista korttelin 155 tilakeskuksen vanhimmat rakennukset ovat 1800-luvulta ja Eskonkujalle kortteliin 155 on rakennettu omakotitaloja 2000 jälkeen.

Suunnittelualueen sijainti on kuvattu likimääräisesti kansilehdellä.

## KAAVATYÖN MÄÄRITTELY

Kaavamuutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Kunnanhallitus tekee käynnistämispäätöksen.

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 kaavan muutosta.

## SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena rakentaa puutalokorttelit pienen puiston ympärille, jotka mittakaavallisesti sulautuvat rakennettuun ympäristöön ja ovat asukkaiden kannalta pienimuotoisi, viihtyisiä, ja jalankulkupainotteisia. Rakennusoikeus nostetaan rivitaloalueen tasoon.

Asemakaavassa on tarkoitus käsitellä mm. seuraavia maankäyttökysymyksiä:

- Rakentaminen sulautuen osaksi Sälinkääntien taajamakuullisesti arvokasta aluetta.
- Kortteleita 115 ja 116 tiivistetään poistamalla puistokaistale kortteleiden 116 ja 117 välistä ja lisäämällä alueelle uutta kaupunkimaista tiivistä rakentamista.
- Puistojen perustaminen kortteleiden keskelle ja Eskonkujan, Yli-Olliantien ja Peltolanteiden risteykseen.
- Ympäröivän Sälinkääntien taajamakuullisesti arvokkaan alueen huomioon ottaminen.
- Vanhimpien rakennusten suojelu osana Sälinkääntien taajamakuullisesti arvokasta aluetta.
- Suojella olemassa oleva maatilatalouskeskus.

## KAAVATYÖN ARVIOITU AIKATAULU

- Oas ja vireilletulon ilmoitus 06/2023
- Kaavaluonnos nähtäville keväällä 2025
- Ehdotus nähtäville syksyllä 2025
- Hyväksymiskäsittely talvella 2025

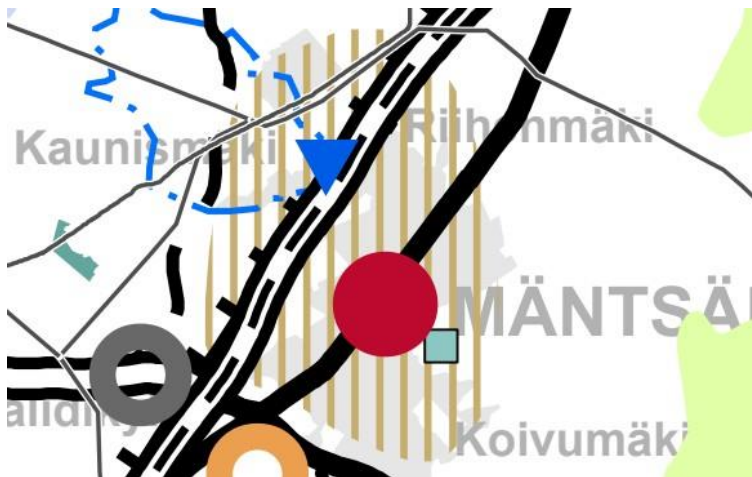
## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHTANA OLEVAT AIEMMAT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT

### Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. VAT ei osoita määräyksiä suunnittelualueelle.

### Maakuntakaava

Maakuntakaava ohjaa yleiskaavoitusta. Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.



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

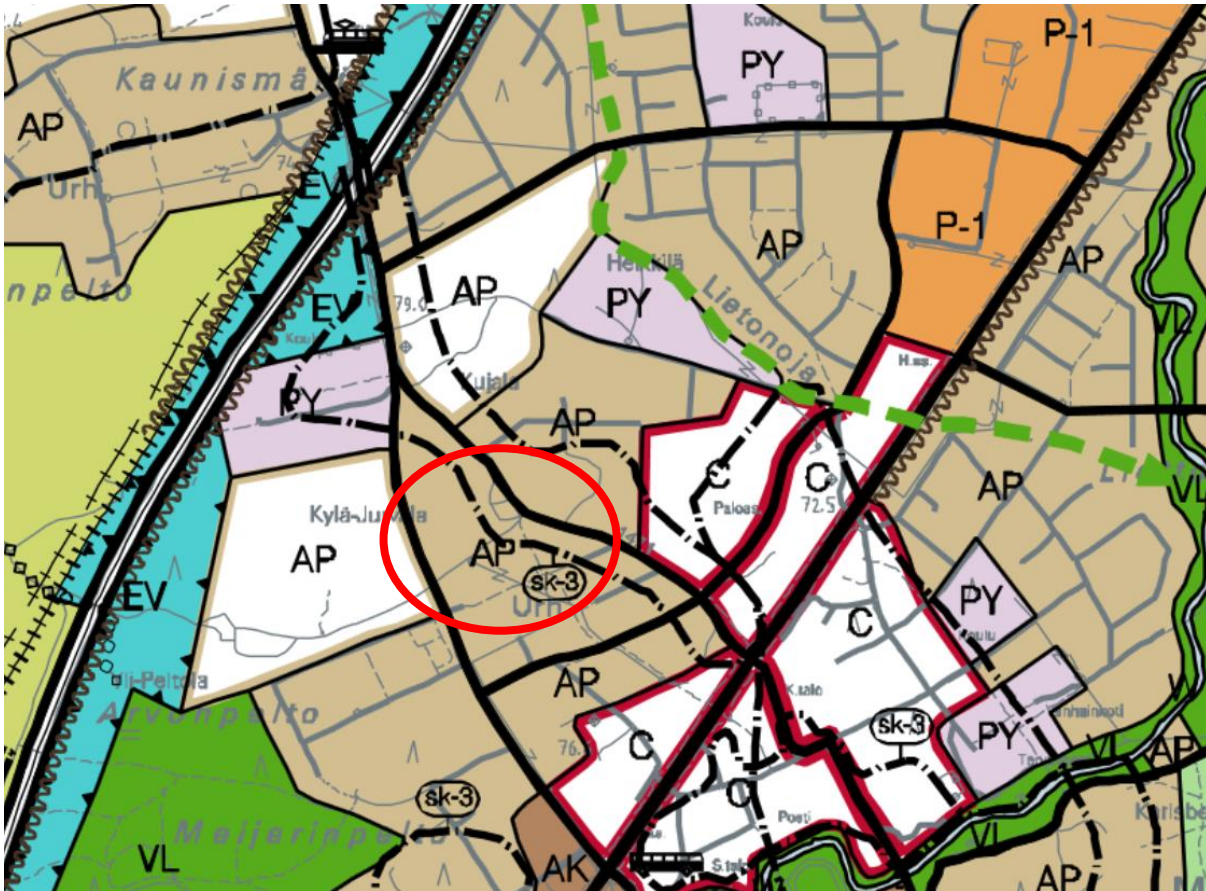
### Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteet MAT

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.



## Yleiskaava

Alueella on voimassa Kirkonkylän osayleiskaava 2020.



AP

Pientalovaltainen asuntoalue.

Alue varataan pääasiassa omakoti-, paritalo- ja rivitalorakentamiseen. Alue sisältää myös asumiselle tarpeelliset palvelut ja alueen käyttöön liittyvät virkistys-, pysäköinti- ja yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä liikenneväylät. Alueelle saa sijoittaa myös asuinympäristöön soveltuvia työpaikkoja asemakaavassa tarkemmin määritellyin edellytyksin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota omaleimaisen ja viihtyisän ympäristökuvan muodostumiseen. Alueella tulee järjestää turvalliset ja sujuvat kevyen liikenteen yhteydet lähipalveluihin ja joukkoliikennepysäkeille.

sk-3

Taajamakuullisesti arvokas alue.

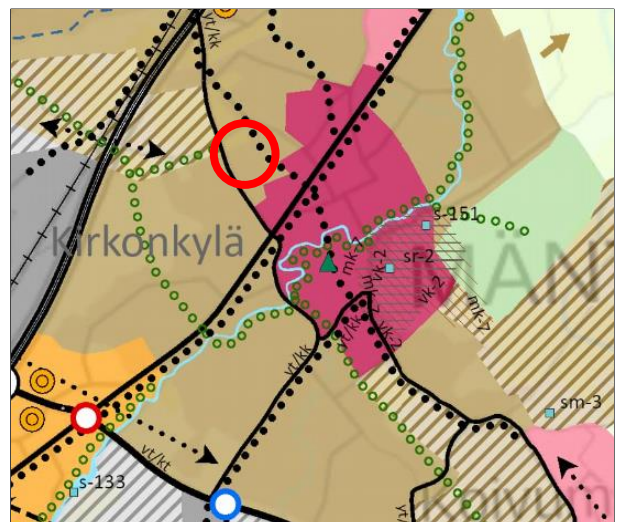
Merkinnällä on osoitettu paikallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä huomiota alueen taajamakuullisten arvojen ja vanhan rakennuskannan säilymiseen. Alueen rakennuskannan suojelukysymykset ratkaistaan asemakaavassa. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

## Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050

Mäntsälän strategisen yleiskaavan 2050 luonnos oli nähtävillä 18.11.2024-17.1.2025 välisen ajan.

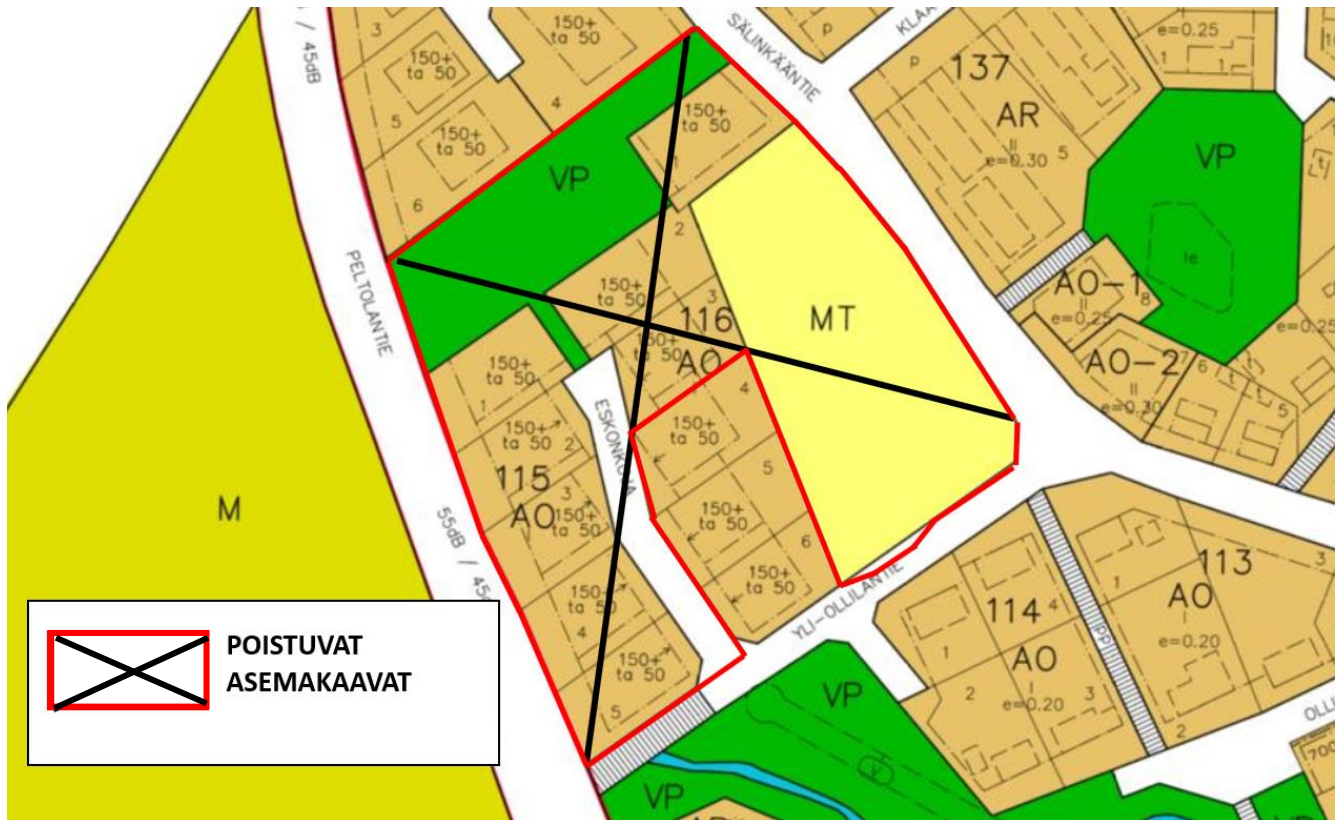
### Asuinalue

Asuinalue, jolla voi sijaita myös lähipalveluja ja asumiselle häiriötä aiheuttamattomia työpaikkoja. Alueella sijaitsevat paikalliset viher- ja virkistysalueet sekä viher- ja liikennetytydet. Täydennysrakentaminen alueella on suunniteltava ja toteutettava laadukkaasti ja kokonaisuutena huomioiden ympäristön arvot sekä lähivirkistysten tarpeet. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennetytydet sekä korkealaatuista taajamakuua. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistysten tarpeet sekä viher- yhteyksien jatkuminen. Paikallisen tilaa vaativan ja keskusta- hakuksen vähittäiskaupan enimmäiskoko 4 000 k-m<sup>2</sup>. Alue on asemakaavoitettu. Uusien rakennuspaikkojen muodostuminen perustuu asemakaavoihin tai asemakaavamuutoksiin.



### Muutoksen alaiset asema- tai rakennuskaavat

Suunnittelualuetta koskee Mäntsälän kylän rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos 16.12.1997 kaava no. 125, jonka Eskonkujan asemakaavamuutos nro 271 voimaantullessaan kumoaa. poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavamuutos.



## Rakennusinventointi

Kirkonkylän päivitysinventointi (Selvitystyö Ahola) on tehty osayleiskaavatyön lähtöaineistoksi vuonna 2013.

## Luontoinventointi

Alue on inventoitu Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaavatyötä varten vuonna 2018 (Lumotron 2019).

## Rakennusjärjestys

Mäntsälän voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 4.2.2019 ja se on tullut voimaan 13.2.2019. Mäntsälän uusi rakennusjärjestysehdotus on nähtävillä 19.3. – 25.4.2025.

## Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole rakennuskiellossa kaavatyön johdosta.

## VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavamuutoksen laadinnan yhteydessä selvitetään asemakaavan toteutuksen keskeiset vaikutukset alueidenkäyttölain (AKL 9 §) ”Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa” mukaisesti:

”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”

## OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Alueidenkäyttölaki edellyttää, että kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työnteekoon 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 (AKL 62 §). Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa kaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle.

Asemakaavamuutoksen osallisia ovat:

- alueen ja lähiympäristön asukkaat ja maanomistajat
- kunnan hallintokunnat
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAN PÄIVITYKSET

- Kaavan käynnistämisen ja OAS nähtävillä päivitetty
- Suunnittelun tavoitteita täydennetty
  - *Rakentaminen sulautuen osaksi Sälinkääntien taajamakuullisesti arvokasta aluetta.*
  - *Suojella olemassa oleva maatilan talouskeskus.*
- Kaavatyön aikataulun päivitetty
- Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnos ja nähtävilläoloaika lisätty
- Kaavamuutosalueen karttarajaus muutettu; vanhin voimassa oleva 1981 asemakaava poistettu.
- Uuden rakennusjärjestyksen nähtävilläoloaika lisätty
- Maankäyttö- ja rakennuslaki MRL 62§ korvattu Alueidenkäyttölaki AKL 62§
- Yhteystiedot päivitetty

## YHTEYSTIEDOT

Asemakaavamuutoksen laatija / kaavakonsultti:

Tapio Sillfors

Yhdyskuntasuunnittelu Tapio Sillfors Oy

p. 050 440 7660

[yhdyskuntasuunnittelu.ts@gmail.com](mailto:yhdyskuntasuunnittelu.ts@gmail.com)

Lisätiedot:

Kaavoituspäällikkö Maria Isotupa

Mäntsälän kunta

p. 040 3145 437

[maria.isotupa@mantsala.fi](mailto:maria.isotupa@mantsala.fi)