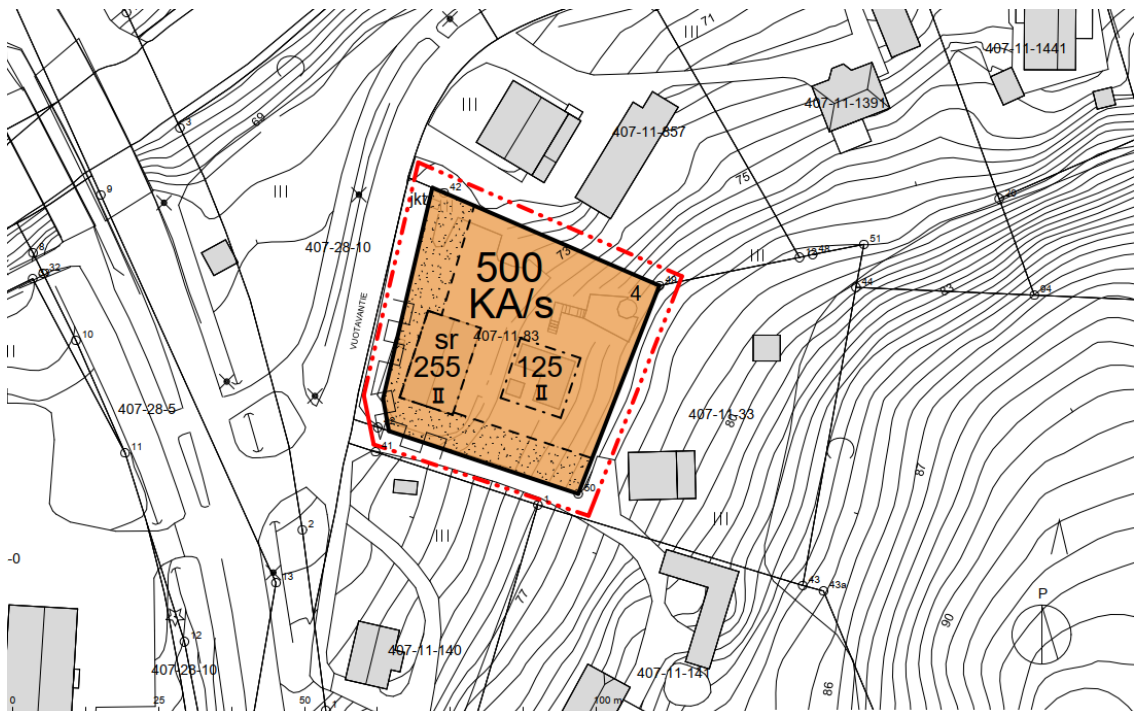


Vuotavantie 1 asemakaavamuutos

Kaavaselostus

Luonnos 20.8.2025



Vuotavantie 1 asemakaavamuutoksen selostus

Päiväty 20.8.2025

Diaarinumero 270/2024

Hankenumero 219

Asemakaavakartta nro 219

Kaavaslostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavamuutos koskee kiinteistöä:

Tenhola 505-407-11-83

Kaavan nimi:

Vuotavantie 1 asemakaavamuutos

Kaavanlaatija / kaavakonsultti:

Pipsa Akola, arkkitehti SAFA

pipsa.akola@arkkitehti.fi

p. 040 742 0400

Mäntsälän kunta:

Laura Lamberg

kaavavalmisteliija

laura.lamberg@mantsala.fi

p. 040 314 5455

Maria Isotupa

kaavoituspäällikkö

maria.isotupa@mantsala.fi

p. 040 314 5437

Mäntsälän kunta / Tekninen ja elinvoimapalvelut / Kuntakehityspalvelut
/ Kaavoitus / Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä

Kuntakehityslautakunta: XX.X.20XX § X

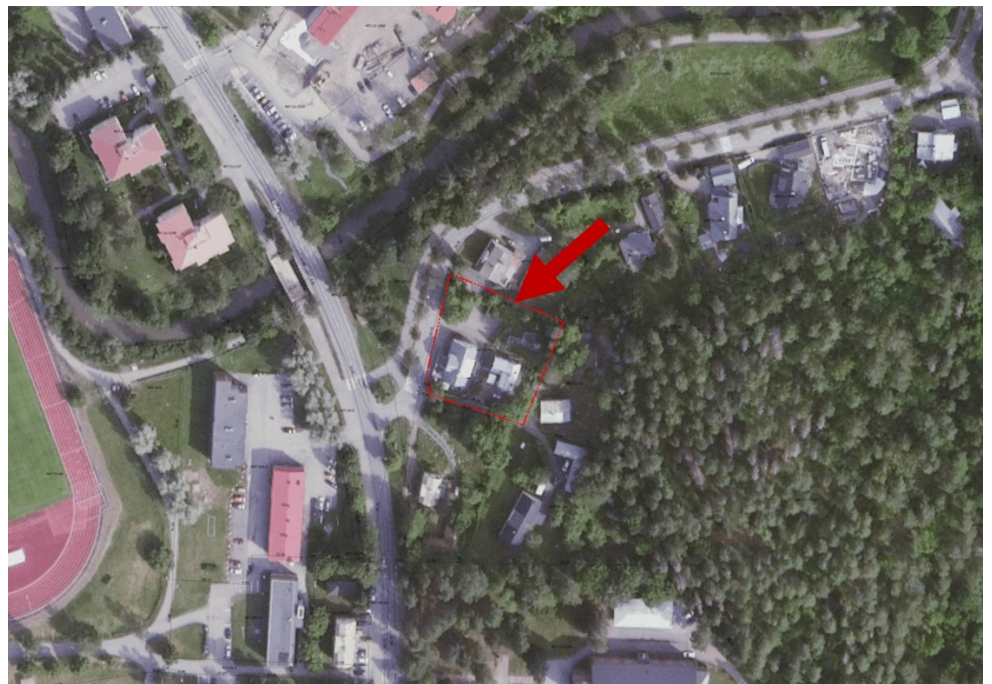
Nähtävilläolo (AKL 65 §): XX.XX.–XX.X.20XX

Hyväksyminen: XX.X.20XX § X

Voimaantulo: XX.X.20XX

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Mäntsälän kirkonkylässä Kirkonmäen kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä.



Suunnittelalueen sijainti.

Sisällysluettelo

1. Tiivistelmä	5
2. Asemakaavan kuvaus	5
2.1 Tavoitteet	5
2.2 Mitoitus	6
2.3 Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
2.4 Yhdyskuntarakenne, palvelut ja liikenne	7
2.5 Maisema ja luonnonympäristö	7
2.6 Rakennettu kulttuuriympäristö	7
2.7 Virkistys- ja viherverkosto	7
2.8 Yhdyskuntatekninen huolto	8
2.9 Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus	8
2.10 Ympäristön häiriötekijät	8
3. Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto	8
3.1 Yleistä	8
3.2 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	9
3.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	9
3.4 Vaikutukset luontoon ja maisemaan	9
3.5 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen	9
3.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan	10
3.7 Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen	10
4. Toteutus	10
4.1 Rakentamisaikataulu	10
5. Suunnittelun lähtökohdat	10
5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
5.2 Maakuntakaava	11
5.3 Mäntsälän alueiden käytön tavoitteet MAT	12
5.4 Yleiskaavat	13
5.5. Muutettava asemakaava	15
5.6 Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY	16
5.7 Rakennusjärjestys	17
5.8 Rakennuskiellot	17
5.9 Pohjakartta	17

5.10 Maanomistus.....	17
5.11 Muut lähtökohdat	18
5.12 Asemakaavamääräykset.....	18
6. Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	19
6.1 Vireilletulo	19
6.2 Viranomaisyhteistyö.....	19
6.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo	19
6.4 Asemakaavamuutosluonnoksen nähtävilläolo	22
6.5 Asemakaavamuutosehdotuksen julkinen nähtävilläolo	22
6.6 Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen	22
6.8 Asemakaavamuutoksen hyväksyminen	22

Liitteet

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (15.5.2024, päivitetty viimeksi 20.8.2025)

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

1. Lausunnot (29.5.–30.6.2024)
 2. LP-505-2022-00761 asema-, julkisivu-, pohja- ja leikkauspiirrokset
 3. Valokuvat
-

1. Tiivistelmä

Asemakaavamuutos koskee kiinteistön Tenhola 505-407-11-83 korttelin 500 tonttia 4 osoitteessa Vuotavantie 1. Kiinteistö on yksityisomistuksessa. Suunnittelualue sijaitsee Mäntsälän kirkonkylässä ja kuuluu valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristön alueeseen (Mäntsälän kirkonmäki, RKY 2009). Mäntsälän rautatieasemalle on matkaa noin 2 km ja kirkonkylän palvelut sijaitsevat lähietäisyydellä.

Asemakaavamuutoksen tekemisestä on tehty kaavoitus sopimus keväällä 2024. Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on n. 1567 m². Asemakaavamuutoksella muutetaan Kirkonmäen rakennuskaavan muuttosta, jossa kaavamuutosalueelle on osoitettu erillispientalojen kortteli-alue AO-1 (1567 m²). Rakennusoikeus kasvaa 95 k-m² verrattuna voimassa olevan asemakaavan osoittamaan rakennusoikeuteen. Kaavamuutosalueelle osoitettu rakennusoikeus on toteutunut kokonaisuudessaan. Asemakaavamuutoksella korttelin 500 tontti 4 osoitetaan liike- ja asuinrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää (KA/s).

Asemakaavamuutos koostuu asemakaavakartasta ja siihen liittyvistä asemakaavamerkinnoista ja -määräyksistä. Asemakaavakartta esitetään mittakaavassa 1:500.

Asemakaavamuutokseen liittyy myös tämä kaavaselostus. Selostus ei ole varsinaisesti kaavan osa, vaan asiakirja, jossa kuvataan mm. asemakaavamuutoksen tärkeimmät lähtökohdat ja tavoitteet, kaavaratkaisun periaatteet ja kaavan vaikutukset.

Asemakaavamuutoksen pohjakarttana on käytetty Mäntsälän kunnan kantakarttaa.

Asemakaavamuutos on laadittu kiinteistön omistajan tilaamana asiantuntijatyönä. Asemakaavamuutoksen hyväksyy kunnanhallitus.

2. Asemakaavan kuvaus

2.1 Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on turvata kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen säilyminen, määritellä riittävät viheralueet ja liikeneyhteydet sekä liike- ja elinkeinoelämän edellytysten toteutuminen tontilla. Kaavoituksessa otetaan huomioon ympäröivän alueen rakenne ja kaupunkikuva. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on varmistaa kirkonmäen kulttuurihistoriallisesti merkittävälle alueelle tunnusomaisten piirteiden säilyminen ja tukea alueen elinvoimaisuutta. Tontille on vuonna 2015 rakennettu rakennus, joka ei ole asemakaavan mukainen.

Asemakaavamuutoksessa käsitellään rakennuksen vaikutukset asema-kaavamuutosalueen maankäyttöön ja sopeutetaan rakennus ympäristöönsä. Asemakaavamuutoksessa on tarkoitus käsitellä mm. seuraavia maankäyttökysymyksiä: Vuosille 1910–1920 ajoittuva päärakennus on tärkeä osa Mäntsälän monipuolisia tapahtuma- ja matkailupalveluja. Se huomioidaan myös alueen asemakaavamuutoksessa. Tontilla sijaitseva vuonna 2015 valmistunut rakennus sijoittuu rakennusalan ulkopuolelle. Asemakaavamuutoksella vahvistetaan, että rakennusten laajuus, sijoittelu ja käyttötarkoitus ovat asemakaavan mukaisia, sekä rajataan mahdollisuutta täydennysrakentamiselle muualla tontilla.

2.2 Mitoitus

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on n. 1567 m². Asemakaavamuutoksella rakennusoikeus kasvaa 95 k-m² verrattuna voimassa olevan asemakaavan osoittamaan rakennusoikeuteen. Kaavamuutosalueelle osoitettu rakennusoikeus on toteutunut kokonaisuudessaan. Päärakennuksen toteutunut laajuus on 30 k-m² suurempi ja sivurakennuksen toteutunut laajuus on 65 k-m² suurempi verrattuna voimassa olevan asemakaavan osoittamaan rakennusoikeuteen.

2.3 Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne: Alueella on voimassa Kirkonmäen rakennuskaavan muutos, jonka osoittaa korttelin 500 tontille 4 erillispientalojen (AO-1) pääasiallisen käyttötarkoituksen. Kirkonmäen rakennuskaavan muutoksessa rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen 2-kerroksisen 225 k-m² laajuisen asuinrakennuksen sekä 60 k-m² laajuisen talousrakennuksen niille osoitetuille rakennusaloille. Tontilla on 1910-20-luvuille ajoittuva 255 k-m² laajuinen majoitusliikerakennus. Päärakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus on voimassa olevasta asemakaavasta poiketen pääosin majoitus- ja juhlatilatoiminta. Kirkonmäen rakennuskaavan muutos osoittaa tontille päärakennuksen rakennusalan lisäksi rakennusalan talousrakennukselle. Vuonna 2010 on myönnetty rakennuslupa asuinrakennuksen muutokseen majoitustilaksi ja peruskorjaukseen sekä vanhan piharakennuksen purkamiseen ja uuden 69 k-m² laajuisen 1-kerroksisen sauna- ja majoitustiloja sisältävän rakennuksen rakentamiseen. Tontilla on myönnetystä rakennusluvasta poiketen 125 k-m² laajuinen vuonna 2015 valmistunut 2-kerroksinen majoitus- ja saunatiloja sisältävä rakennus. Sivurakennuksen toteutunut laajuus on kaksinkertainen ja se sijoittuu rakennusalan ulkopuolelle ja sen käyttötarkoitus on voimassa olevasta asemakaavasta poikkeava.

Asemakaavamuutoksessa korttelin 500 tontti 4 osoitetaan liike- ja asuinrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää (KA/s). Alueelle on sallittua sijoittaa palveluja kuten kous-, juhla- ja majoitustiloja sekä asuintiloja. Toiminnasta ei saa aiheutua ympäristöhäiriötä. Asemakaavamuutoksessa päärakennus, osoitetaan taajamakuullisesti ja historiallisesti arvokkaaksi rakennukseksi (sr). Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia tai taajamakuullisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.

Asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus on toteutunut kokonaisuudessaan. Asemakaavamuutosalueen luoteiskulmaan osoitetaan katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Toiminnan kannalta riittävä pysäköintimaitoitus on osoitettu asemakaavamuutoksessa.

2.4 Yhdyskuntarakenne, palvelut ja liikenne

Kaikki kirkonkylän palvelut sijaitsevat lähietäisyydellä.

2.5 Maisema ja luonnonympäristö

Mäntsälä 2050-osayleiskaavatyön yhteydessä tehdyissä luontoselvityksissä alueelta ei ole havaittu arvokkaita luontokohteita.¹

2.6 Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue kuuluu Mäntsälän Kirkonmäen moniarvoiseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Tontilla sijaitseva päärakennus ja alueen neljä vanhaa puutaloa ovat kirkonmäen vanhinta asuntorakennuskantaa. Näiden kiinteistöjen muodostama puutaloalue on tärkeä osa mittaakaavallisesti ja rakennustavaltaan perinteikkäänä säilyneen kirkonmäen kulttuuriympäristöä ja Mäntsälän ydinkeskustan suuntaan aukeavaa maisemakuua.³

2.7 Virkistys- ja viherverkosto

Alueen välittömässä lähiympäristössä on viheralueita, jotka luovat viher yhteyksiä ja tarjoavat virkistysmahdollisuuksia.

2.8 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piirissä.

2.9 Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualue on tasaisesti Vanhan Porvoontien suuntaan viettävä. Korkeustaso vaihtelee 72–75 metriä meren pinnan yläpuolella (mpy). Alueelta ei ole tehty rakennettavuusselvityksiä.

2.10 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella eikä lähiympäristössä ole todettuja ympäristön häiriötekijöitä.²

Lähteet:

¹ Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaava – alueen luontoselvitys 2019

² Mäntsälän yleiskaava 2050 – Maisemaselvitys 2019

³ Mäntsälän yleiskaava 2050 – Mäntsälän kulttuuriympäristöselvitys 2022

3. Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto

3.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen laadinnan yhteydessä selvitetään ja arvioidaan kaavan keskeiset vaikutukset alueidenkäyttölain mukaisesti. Alueidenkäyttölain (AKL 9 §) mukaan: ”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä 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.” Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja yleiskaavan ohjausvaikutukset.

Vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin ja nykytilanteeseen. Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Arviointi tukee myös kaavan toteuttamista, seuranta ja jatkosuunnittelua sekä haitto-

jen vähentämistä. Vaikutukset arvioidaan koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Vaikutusten arviointi tehdään osana kaavoitusprosessia. Vaikutusten arviointi täydentyy kaavatyön edetessä.

3.2 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavamuutos luo edellytyksiä kiinteistöllä harjoitettavan tapahtuma- ja majoitusliiketoiminnan jatkumiselle ja kehittymiselle sekä tiivistää nykyistä rakennettua ympäristöä ja tehostaan valmiiden verkostojen käyttöä.

3.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutos täydentää kirkonkylän keskustaajaman yhdyskuntarakennetta ja tukee tavoitetta väestön, palvelujen ja virkistyksen sijoittamisesta nykyisen yhdyskuntarakenteen sisälle. Vuosille 1910–1920 ajoittuva päärakennus on tärkeä osa Mäntsälän monipuolisia tapahtuma- ja matkailupalveluja ja asemakaavamuutos luo edellytyksiä liiketoiminnan jatkumiselle ja kehittymiselle. Asemakaava noudattaa osayleiskaavaa, jonka laatimisen yhteydessä seudulliset vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, taajamakuvaan ja liikenteeseen on tutkittu.

3.4 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Asemakaavamuutoksella ei ole haitallisia vaikutuksia nykyiseen luonnonympäristöön eikä pohjaveteen tai vesistöihin.

Asemakaavamuutos ylläpitää kahden samalla tontilla sijaitsevan hierarkialtaan eriarvoisen rakennuksen typologiaa, joka toistuu myös alueen muilla tonteilla. Päärakennus ja viereisten kiinteistöjen puutalot ovat kirkonmäen vanhinta asuntorakennuskantaa, ja niistä muodostuva puutaloalue on tärkeä osa kirkonmäen kulttuuriympäristöä ja ydinkeskustan suuntaan aukeavaa maisemakuvaa. Alueen mittakaavan säilyminen on tärkeää. Asemakaavamuutoksella ei ole haitallisia vaikutuksia nykyiseen maisemaan.

3.5 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Ei merkittävää vaikutusta.

3.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Asemakaavamuutos tiivistää nykyistä rakennuskantaa.

3.7 Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Ei merkittävää vaikutusta.

Yhteenvedona edellisistä: Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia.

4. Toteutus

4.1 Rakentamisaikataulu

Asemakaavamuutosratkaisun toteuttaminen on mahdollista kaavan tul-
tua voimaan. Kaavamuutosalueelle osoitettu rakennusoikeus on toteu-
tunut kokonaisuudessaan.

5. Suunnittelun lähtökohdat

Alueidenkäyttölaki 54 § määrittelee asemakaavan sisältövaatimukset
seuraavasti:

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen
yleiskaava otettava huomioon.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle,
turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saata-
vuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luon-
nonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävit-
tää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittä-
västi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sel-
laista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaa-
van tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa
maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta ra-
joitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetet-
tavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Edellä mainitut koskevat myös kaavamuutosta.

5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

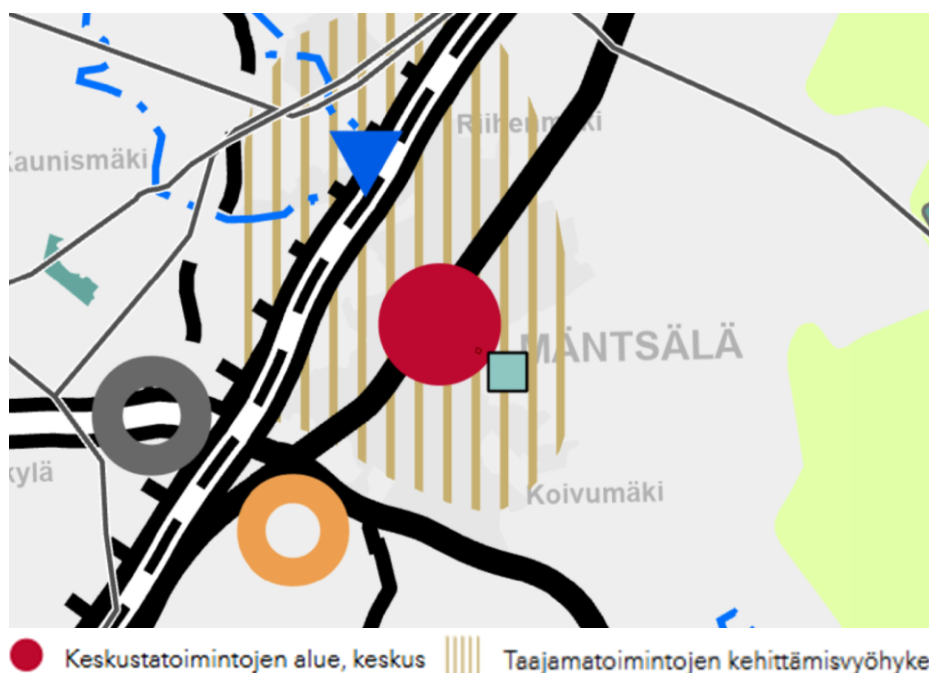
Valtioneuvosto on 14.12.2017 päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja ääri-ilmiöihin.

Alueidenkäyttölain (AKL 24 §) mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

5.2 Maakuntakaava

Maakuntakaava ohjaa yleiskaavoitusta. Maakuntakaava on kartalla esitetty pitkän aikavälin suunnitelma maakunnan yhdyskuntarakenteesta ja alueidenkäytöstä. Siinä sovitetaan yhteen valtakunnalliset ja maakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Yleispiirteisenä kaavana se on ohje kuntien kaavoitukselle ja muulle alueidenkäytön suunnittelulle. Uusi-maa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

5.3 Mäntsälän alueiden käytön tavoitteet MAT

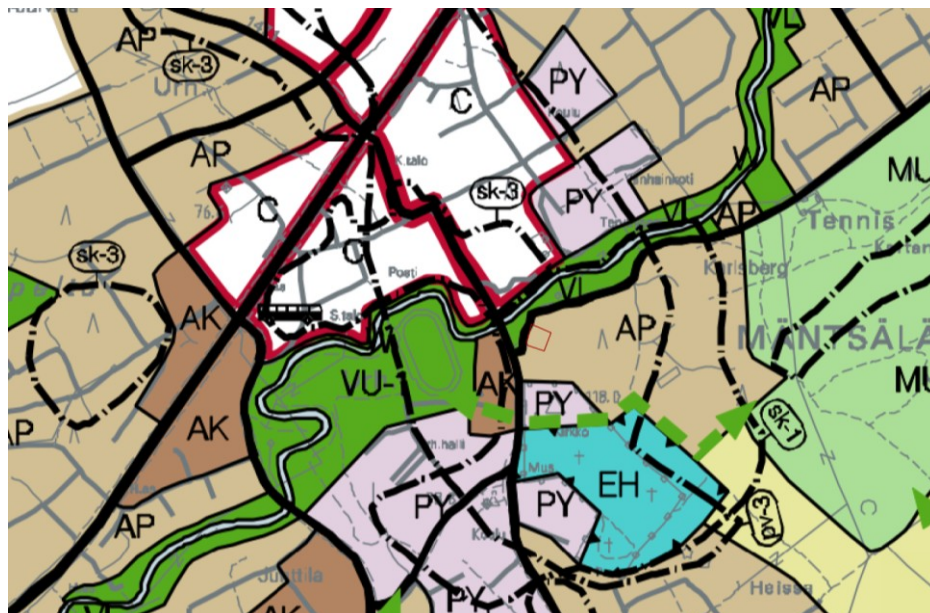
Mäntsälän kunnanvaltuusto on 20.6.2011 hyväksynyt Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteet osaksi kunnan strategiaa. MAT ohjaa maapolitiikkaa, kaavoitusta ja rakentamista. MAT:n suositukset ulottuvat vuoteen 2035.



Ote Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteiden kartasta.

5.4 Yleiskaavat

Mäntsälän kunnanvaltuusto hyväksyi 14.6.2004 / § 40 Kirkonkylän osayleiskaavan.

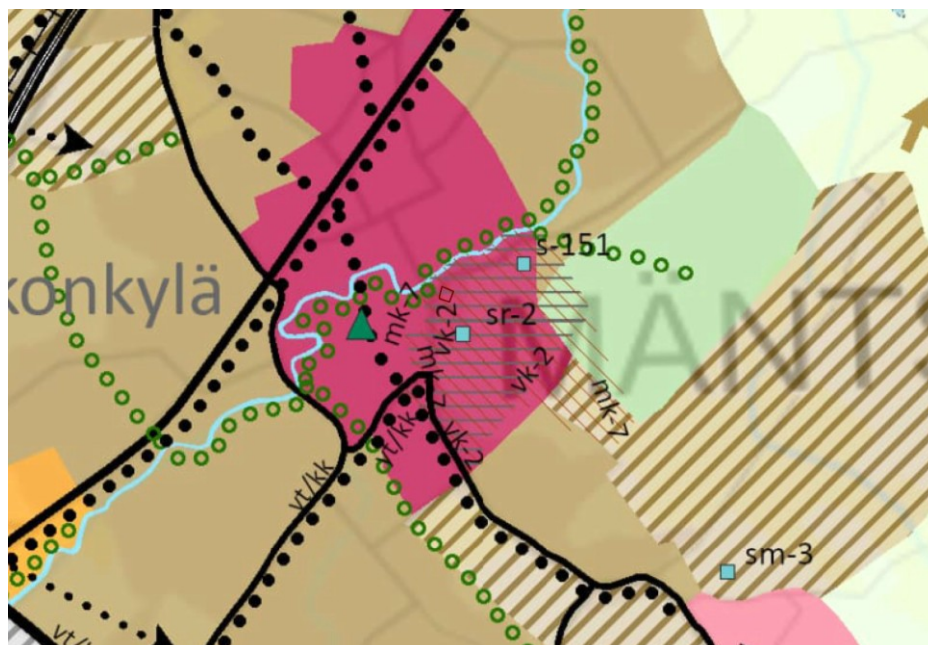


AP	Pientalovaltainen asuntoalue.
	Alue varataan pääasiassa omakoti-, paritalo- ja rivitalorakentamiseen. Alue sisältää myös asumiselle tarpeelliset palvelut ja alueen käyttöön liittyvät virkistys-, pysäköinti- ja yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä liikenneväylät. Alueelle saa sijoittaa myös asuinympäristöön 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-1	Taajamakuullisesti arvokas alue. Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on turvattava alueen kulttuurihistoriallisen ympäristön ja arvokkaan rakennuskannan säilyminen. Alueen rakennuskannan suojelukysymykset ratkaistaan asemakaavassa. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
pv-3	Muu pohjavesialue. Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Alueen rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18§ (pohjaveden muuttamiskielto) sekä ympäristösuojelulain 1 luvun 7§ (maaperän pilaamiskielto) ja 8§ (pohjaveden pilaamiskielto). Suositus: Pohjavesialueen mahdollinen soveltuvuus vedenhankintakäyttöön on tutkittava, kun alueen yksityiskohtaista käyttöä suunnitellaan, koska alueella saattaa olla suuri paikallinen merkitys talousveden hankinnassa.

Ote Kirkonkylän osayleiskaavasta.

Mäntsälässä on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä (5.3.2018 § 56) yleiskaavan laatiminen koko kuntaan. Luonnos (2021) oli nähtävillä 7.7.–15.12.2021 välisen ajan. Kunnanhallitus on (21.11.2022 § 236) päättänyt, että Mäntsälän yleiskaavaa 2050 jatketaan strategisena.

Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnos (2024) oli nähtävillä 18.11.2024 – 17.1.2025 välisen ajan.



Keskustatoimintojen korttelialue

Monitoiminnallinen tiivistyvä keskusta-alue, jolla sekoittuvat asuminen, kauppa-, palvelu- ja hallintorakentaminen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot. Alueen suunnittelussa edistetään toimintojen sekoittuneisuutta. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon olemassa oleva kulttuuriympäristö ja miljö. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä, kestäviä ja turvallisia oleskelu-, kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennenympäristöjä sekä korkealaatuista taajamakuva. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistys tarpeet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalaa ei ole enimmäismitoitettu, mutta niiden tulee kokonsa puolesta soveltua ympäristöönsä. Alue on asemakaavoitettu. Uusien rakennuspaikkojen muodostuminen perustuu asemakaavoihin tai asemakaavamuutoksiin.

Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö

Alueen suunnittelussa ja toimenpiteissä on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin. Alueelle sijoittuvissa merkittävässä hankkeissa on kuultava museoviranomaisia.



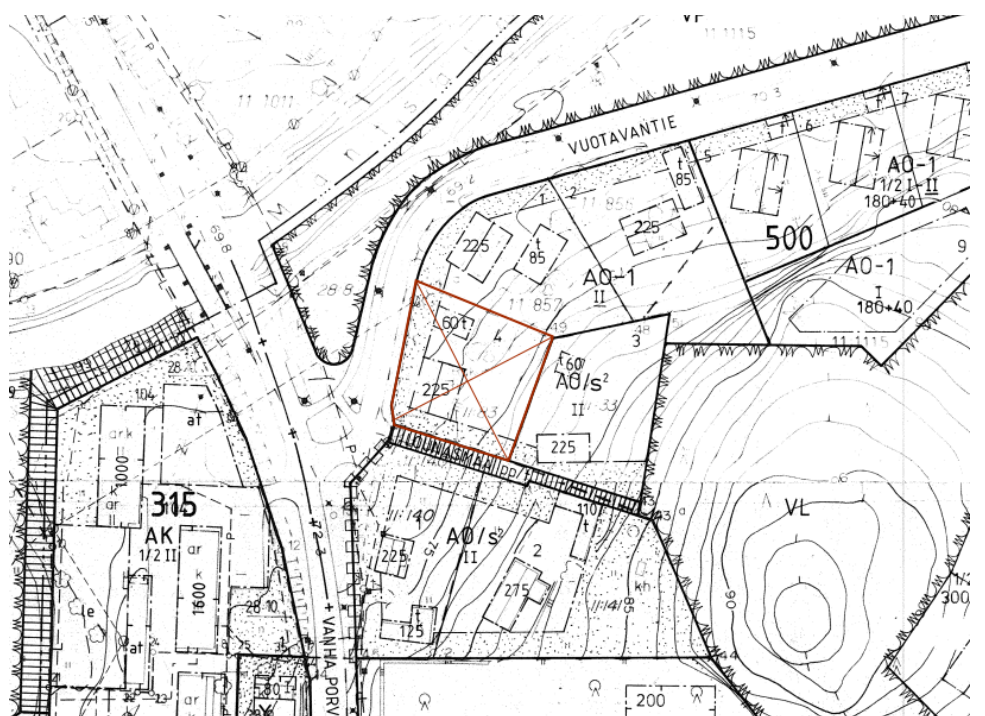
Valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö

Alueiden käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön arvot säilyvät. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on vaalittava kulttuuriympäristön ominaispiirteitä. Kulttuuriympäristöä kehitettäessä on sen arvot otettava huomioon ja sovitettava yhteen yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön kanssa. Alueelle sijoittuvissa merkittävässä hankkeissa on kuultava museoviranomaisia.

Ote Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnoksesta (2024)

5.5. Muutettava asemakaava

Alueella on voimassa Kirkonmäen rakennuskaavan muutos (hyväksytty 15.6.1998).



A0-1

Erillispientalojen korttelialue.

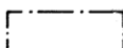
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, sekä talousrakennuksen.

II

Ehdottomasti käytettävä kerrosluku.

1600

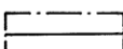
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



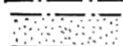
Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



Rakennuksen harjan suuntaa osoittava viiva.



Istutettava alueen osa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

AO- kortteleissa rakentamatta jäävät korttelinosat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, tulee istuttaa ja pitää puistomaisessa kunnossa. Puuta tulee säilyttää tai istuttaa niin, että niiden määrä on vähintään 1 asuinkerrosalan 30 m² kohden.
Maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa, mutta ensimmäisen kerroksen rakennusala saa ½ olla kerrosalaan kuulumattomia kellaritiloja.

Kaava-alueelle laaditaan rakennustapaohjeet koskien kortteleita 317, 500, 502, 601 ja 522.

Kaava-alueella tulee autopaikkoja varata kultakin rakennuspaikalta tai näiden läheisyydestä, siten kuin kaavaan on varattu muulta pysäköintiin osoitetulta alueelta vähintään seuraavasti:

- omakotitalot	2ap / asunto
- oppilaitokset	1ap / 200 kerrosalaneliömetriä
- aikuisoppilaitokset	1 ap / 50 kerrosalaneliömetriä
- kirkot, kokoontumistilat	1 ap / 6 istumapaikkaa
- asuinkerrostalot	1 ap / 85 kerrosalaneliömetriä
- KL-korttelit	1 ap / 50 kerrosalaneliömetriä

Ote Kirkonmäen rakennuskaavan muutoksesta (nro. 124, vahvistettu 12.11.1998).

5.6 Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

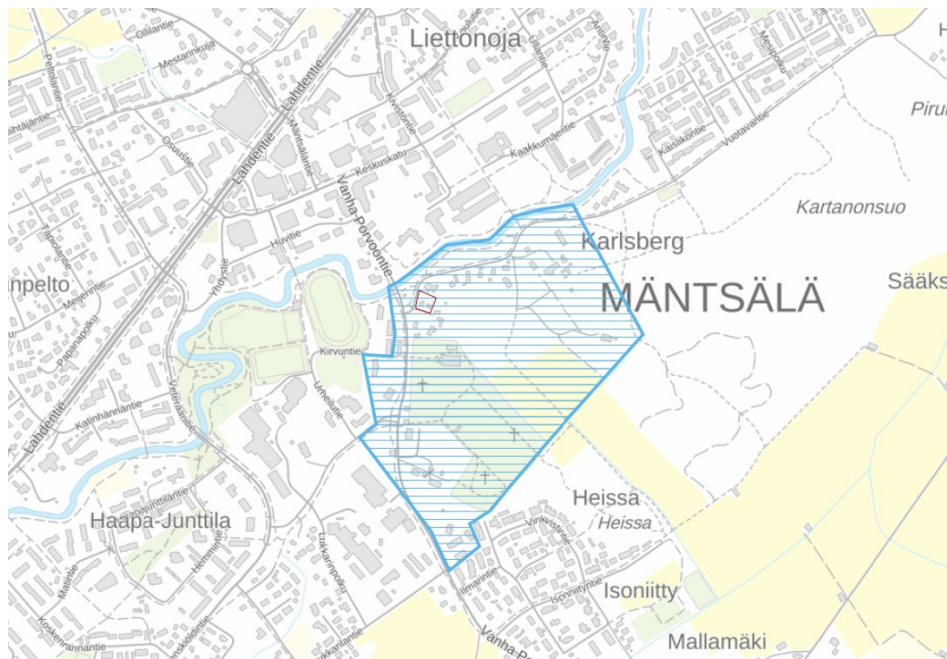
Mäntsälän kirkonmäki muodostaa pitäjän kunnalliselämän historiaa edustavan monipuolisen kokonaisuuden, johon kuuluvat kirkko hautausmaineen, lainamakasiinit, entinen pitäjätupa ja kunnantalo, entinen vanha toriaukio sekä Mäntsälänjoen varrella sijaitseva Mäntsälän kartano.

Kirkonmäkeä hallitsee 1800-luvun lopulla rakennettu tornillinen tiilikirkko. Kivimuurin ympäröimällä, useaan otteeseen laajennetulla hautausmaalla on Kuhlefeldt- ja Sederholm -sukujen hautakappelit. Ilmari Wirkkalan suunnittelema sankarihautausmaa on vuodelta 1946.

Kirkonmäellä sijaitsevat hirsiset lainamakasiinit ovat peräisin 1800-luvun alusta ja entinen pitäjätupa vuodelta 1854. Pitäjätupa on rakennettu Mäntsälän ensimmäiseksi kunnantaloksi. Tiilinen kunnantalo on vuodelta 1936.

Kirkonmäen maisemaan liittyy sen koillispuolella sijaitsevan Mäntsälän kartanon (Karlsberg) talouskeskus. Rakennuksia ympäröi vanha puisto. Puinen päärakennus 1780-luvulta on mansardikattoinen ja pihapiirissä on toinen pienempi asuinrakennus 1700-luvulta.

Mäntsälän kappeli kuului alkuaan Porvoon laajaan emäseurakuntaan. Pienen kappeliseurakunnan ensimmäinen kirkko rakennettiin todennäköisesti 1500- ja 1600-lukujen vaihteessa Mäntsälän kylään mäelle, jolla myöhemmätkin kirkot ovat sijainneet.



Ote: Museoviraston valtakunnallinen karttapalvelu - Mäntsälän kirkonmäki. Suunnittelualueen sijainti on rajattu punaisella.

5.7 Rakennusjärjestys

Mäntsälän kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 4.2.2019 ja se on tullut voimaan 12.3.2019. Rakennusjärjestyksen uusiminen on ollut vireillä. Luonnos oli nähtävillä 26.6.-11.8.2024 ja ehdotus nähtävillä 6.11.-11.12.2024 ja uudelleen 19.3.-25.4.2025. Kunnanvaltuusto on päätöksellään 16.6.2025 / § 63 hyväksynyt rakennusjärjestyksen 1.8.2025 voimaantulevaksi. Uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2025.

5.8 Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole rakennuskiellossa kaavatyön takia.

5.9 Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana on käytetty kunnan kaavan pohjakarttaa.

5.10 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

5.11 Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen luvussa 2 ja 3 kunkin aiheen kohdalla.

5.12 Asemakaavamääräykset

Asemakaavamuutoksessa tontille osoitetaan kaksi rakennusala, joista toinen on 1910–1920-luvuille ajoittuvan päärakennuksen rakennusala, johon kohdistuu sr-merkintä, ja toinen 2015 valmistuneen rakennuksen rakennusala (majoitus-/saunarakennus). Erillinen talousrakennuksen rakennusala poistuu. Tontti osoitetaan liike- ja asuinrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää (KA/s). Katujen varsilla säilytetään määräys istutettavasta alueen osasta ja liittymäkieltoalue lisätään katujen risteysalueelle.



Liike- ja asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueelle on sallittua sijoittaa palveluja kuten kokous-, juhla- ja majoitustiloja sekä asuintiloja. Toiminnasta ei saa aiheutua ympäristöhäiriötä.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

500/4

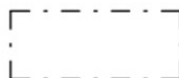
Korttelin/tontin numero.

255

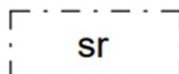
Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.

II

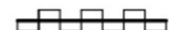
Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



Taajamakuullisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia tai taajamakuullisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää



Ohjeellinen istutettava alueen osa

Hulevesien hallinta:

Piha-alueet tulee toteuttaa siten, ettei rakentamisella lisätä hulevesien muodostumista. Hulevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa voimassa olevia säädöksiä. Hulevedet tulee viivyttaa tonteilla siten, että viivytysjärjestelmien yhteistilavuus on vähintään yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti (1m³/100m²). Rakentamisen aikainen hulevesien käsittely tulee huomioida ja suunnitella osana rakennushanketta.

Liikenne ja pysäköinti:

KA/s korttelialueella 1 ap /50k-m² tai 2 ap / asunto.

6. Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

6.1 Vireilletulo

Kaavamuutostyö käynnistyi keväällä 2024 tontin omistajan hakemuksesta kaavoitussopimusten mukaisesti. Suunnittelusta on tiedotettu vuoden kaavoituskatsauksessa. Kunnanhallitus päätti 29.4.2024 / 83§ käynnistää asemakaavamuutoksen. Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kunnan virallisilla ilmoitustauluilla ja kunnan kotisivuilla.

6.2 Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä Mäntsälän kunnan Tekninen ja elinvoimapalvelujen eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa: Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Helsingin kaupungin museo / Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Nivos Vesi ja Lämpö Oy, Nivos Verkot Oy, Nivos Energia Oy, Mäntsälän kunnan Tekninen ja elinvoimautakunta.

6.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Alueidenkäyttölaki 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 (AKL 62 §). Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa kaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle.

Asemakaavamuutoksen osallisia ovat kaava-alueen ja siihen rajautuvan

alueen maanomistajat, asukkaat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osalliset on lueteltu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kuntakehityslautakunta päätti 15.5.2024/52§ asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 29.5. – 30.6.2024 välisen ajan ja siihen saatiin seuraavat lausunnot ja kannanotot:

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

Mäntsälän kuntakehityslautakunta on pyytänyt Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon lausuntoa Vuotavantie 1 asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on tutustunut osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen näkökulmasta, ja on päättänyt lausua kantanaan seuraavaa.

Asemakaavamuutos koskee kiinteistöä 505–407–11–83 osoitteessa Vuotavantie 1, ns. Tenholan tontilla. Muutosalue sijaitsee Mäntsälän Kirkonmäellä kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä. Kiinteistöllä on kaksi rakennusta, joista vanhempi ajoittuu vuosille 1910–1920 ja toinen on valmistunut vuonna 2015. Kiinteistöllä on voimassa Kirkonmäen asemakaava vuodelta 1998, jossa päärakennusta ei ole suojeltu. Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti kuuluu erillispientalojen korttelialueeseen. Tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, sekä talousrakennuksen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on varmistaa Kirkonmäen kulttuurihistoriallisesti merkittävälle alueelle tunnusomaisten piirteiden säilyminen ja tukea alueen elinvoimaisuutta. Tontille on vuonna 2015 rakennettu rakennus, joka ei ole asemakaavan mukainen. Asemakaavamuutoksessa käsitellään rakennuksen vaikutukset muutosalueen maankäyttöön ja sopeutetaan rakennus ympäristöönsä. Asemakaavassa on tarkoitus käsitellä mm. seuraavia maankäyttökysymyksiä: Vuosille 1910–1920 ajoittuva päärakennus on tärkeä osa Mäntsälän monipuolisia tapahtuma- ja matkailupalveluja. Se huomioidaan myös alueen asemakaavassa. Tontilla sijaitseva vuonna 2015 valmistunut rakennus sijoittuu rakennusalueen ulkopuolelle. Asemakaavamuutoksella vahvistetaan, että rakennuksen sijoittelu ja käyttötarkoitus ovat asemakaavan mukaisia, sekä rajataan mahdollisuutta täydennysrakentamiselle muualla tontilla.

Tenholan tontti kuuluu Mäntsälän kirkonmäen valtakunnallisesti merkit-

tävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), joka on keskustaajaman ainoa RKY-alue. Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt edustavat maamme kehitysvaiheita ja ovat historian kuvastajia. Kyse on perinteen säilyttämisestä ja alueiden kehittämistä niiden arvoja vahvistavalla ja niihin sopeutuvalla tavalla. Tavoitteena on valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen rakenteen, kylä- ja kaupunkikuvan sekä alueilla jo olevien rakennusten ja ympäristön turvaaminen sekä mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin.

Tontilla sijaitseva päärakennus ja alueen neljä vanhaa puutaloa ovat kirkonmäen vanhinta asuntorakennuskantaa. Näiden kiinteistöjen muodostama puutaloalue on tärkeä osa mittakaavallisesti ja rakennustavaltaan perinteikkäänä säilyneen kirkonmäen kulttuuriympäristöä ja Mäntsälän ydinkeskustan suuntaan aukeavaa maisemakuvaa.

Tämän johdosta perushahmoltaan sekä pääosin myös tyylillisesti 1920-luvun asussaan säilynyt puutalo tulee merkitä kaavaan sr-merkinnällä, määräyksenään; ”Taajamakuvallisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia tai taajamakuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen”. Lisäksi Tenholan tontille tulee osoittaa /s -merkintä, määräyksenään; ”korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään”.

Lisäksi Tenholan tontille tulee osoittaa /s -merkintä, määräyksenään; ”korttelialue, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään”.

Vastine Asemakaavamuutosluonnoksen määräyksissä on huomioitu lausunnossa esitetty.

Nivos Vesi ja Lämpö Oy

Nivos Vesi ja Lämpö Oy:lla ei ole lausuttavaa vesihuollon osalta asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan liittyen.

Vastine Merkitään tiedoksi.

Uudenmaan liitto

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa Vuotavantie1 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vastine Merkitään tiedoksi.

6.4 Asemakaavamuutosluonnoksen nähtävilläolo

Asemakaavamuutoksen suunnitelmissa otetaan huomioon kaavaluonnosvaiheessa tulevat huomautukset ja lausunnot.

Täydentyy myöhemmin.

6.5 Asemakaavamuutosehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Asemakaavamuutoksen lopullisissa suunnitelmissa otetaan huomioon kaavaehdotusvaiheessa tulevat huomautukset ja lausunnot.

Täydentyy myöhemmin.

6.6 Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Täydentyy myöhemmin.

6.8 Asemakaavamuutoksen hyväksyminen

Täydentyy myöhemmin.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Mäntsälä	Täyttämispvm	8.8.2025
Kaavan nimi	Vuotavantie 1 asemakaavamuutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	8.5.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	219
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1567	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1567

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,1567	100,00	380	0,24	0,0000	95
A yhteensä					-0,1567	-285
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1567	100,0	380	0,24	0,1567	380
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	1	255	1	255

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,1567	100,00	380	0,24	0,0000	95
A yhteensä					-0,1567	-285
AO					-0,1567	-285
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1567	100,0	380	0,24	0,1567	380
KA/s	0,1567	100,0	380	0,24	0,1567	380
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	1	255	1	255
Asemakaava	1	255	1	255

Vuotavantie 1 asemakaavamuutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

15.5.2024,
päivitetty viimeksi 20.8.2025

Vuotavantie 1 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Päiväty 20.8.2025

Diaarinumero 270/2024

Hankenumero 219

Asemakaavakartta nro 219

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 ja kunnantalossa maankäyttöpalveluiden osastolla. OAS:sta voi antaa palautetta kaavan valmistelijalle.



Suunnittelualueen sijainti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Mäntsälän verkkosivuilta [Kaavoitus ja maankäyttö - Mäntsälän kunta](http://www.mantsala.fi)

Mäntsälän kunta / Tekninen ja elinvoimapaalvelut / Kuntakehityspalvelut / Kaavoitus /
Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä

Kaavan käynnistäminen

Kuntakehityslautakunta 17.4.2024/40 §

Kunnanhallitus 29.4.2024/83 §

OAS nähtäville

Kuntakehityslautakunta 15.5.2024/52 §



Kaavaluonnos

syksy 2025

Kuntakehityslautakunta



Kaavaehdotus

syksy 2025

Kuntakehityslautakunta/Kunnanhallitus

→ Ehdotus nähtäville



Kaavan hyväksyminen

talvi 2025

Kuntakehityslautakunta/Kunnanhallitus

Asemakaavamuutosalue

Asemakaavamuutos koskee kiinteistöä 505–407–11–83 osoitteessa Vuotavantie 1. Kiinteistö on yksityisomistuksessa. Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on n. 1567 m². Suunnittelualue sijaitsee Mäntsälän Kirkonmäellä kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä. Mäntsälän rautatieasemalle on matkaa noin 2 km. Rakennettuna on kaksi rakennusta, joista vanhempi ajoittuu vuosille 1910–1920 ja toinen on valmistunut vuonna 2015. Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti kuuluu erillispientalojen korttelialueeseen. Tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, sekä talousrakennuksen.

Kaavatyön määrittely

Kaavamuutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Maanomistaja ja Mäntsälän kunta ovat tehneet sopimuksen kaavamuutoksen tekemiseksi. Kunnanhallitus hyväksyy asemakaavamuutoksen.

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 asemakaavamuutosta.

Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on varmistaa Kirkonmäen kulttuurihistoriallisesti merkittävälle alueelle tunnusomaisten piirteiden säilyminen ja tukea alueen elinvoimaisuutta. Tontille on vuonna 2015 rakennettu rakennus, joka ei ole asemakaavan mukainen. Asemakaavamuutoksessa käsitellään rakennuksen vaikutukset muutosalueen maankäyttöön ja sopeutetaan rakennus

ympäristöönsä.

Asemakaavassa on tarkoitus käsitellä mm. seuraavia maankäyttökysymyksiä:

- Vuosille 1910–1920 ajoittuva päärakennus on tärkeä osa Mäntsälän monipuolisia tapahtuma- ja matkailupalveluja. Se huomioidaan myös alueen asemakaavassa.
- Tontilla sijaitseva vuonna 2015 valmistunut rakennus sijoittuu rakennusalueen ulkopuolelle. Asemakaavamuutoksella vahvistetaan, että rakennuksen sijoittelu ja käyttötarkoitus ovat asemakaavan mukaisia, sekä rajataan mahdollisuutta täydennysrakentamiselle muualla tontilla.

Suunnittelun lähtökohtana olevat aiemmat selvitykset ja suunnitelmat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

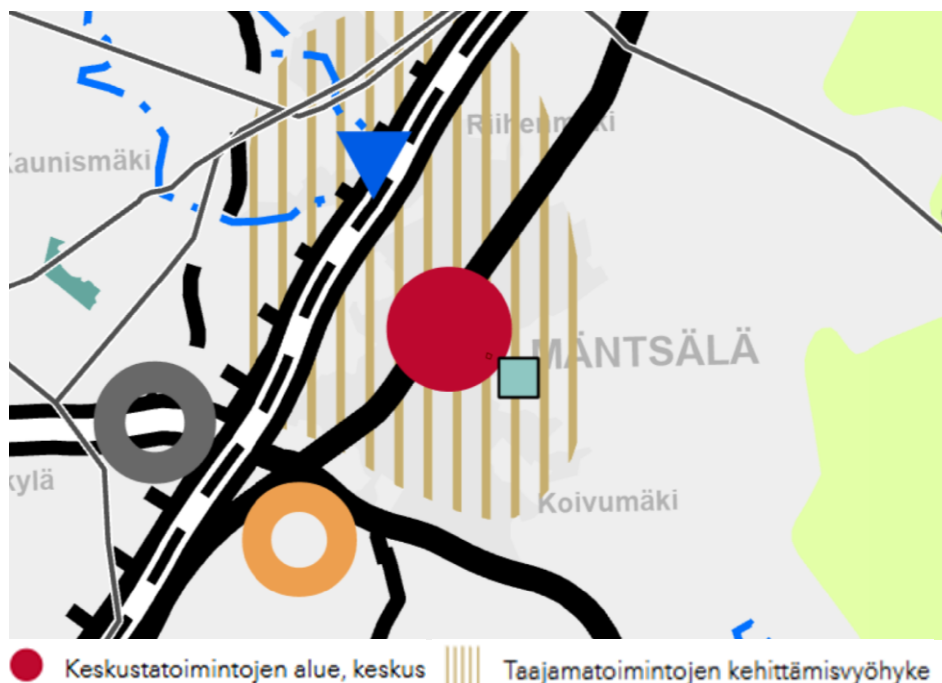
Valtioneuvosto on 14.12.2017 päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätos tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja ääri-ilmiöihin.

Alueidenkäyttölain (AKL 24 §) mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisen toiminnassa. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

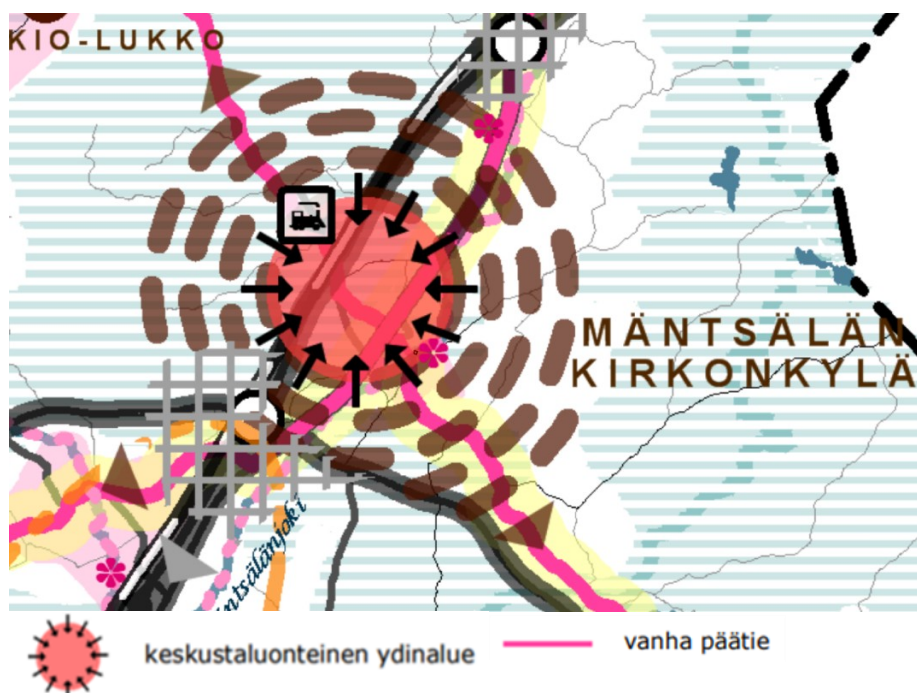
Maakuntakaava ohjaa yleiskaavoitusta. Maakuntakaava on kartalla esitetty pitkän aikavälin suunnitelma maakunnan yhdyskuntarakenteesta ja alueidenkäytöstä. Siinä sovitetaan yhteen valtakunnalliset ja maakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Yleispiirteisenä kaavana se on ohje kuntien kaavoitukselle ja muulle alueidenkäytön suunnittelulle. Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Uudelleen maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

Mäntsälän alueiden käytön tavoitteet MAT

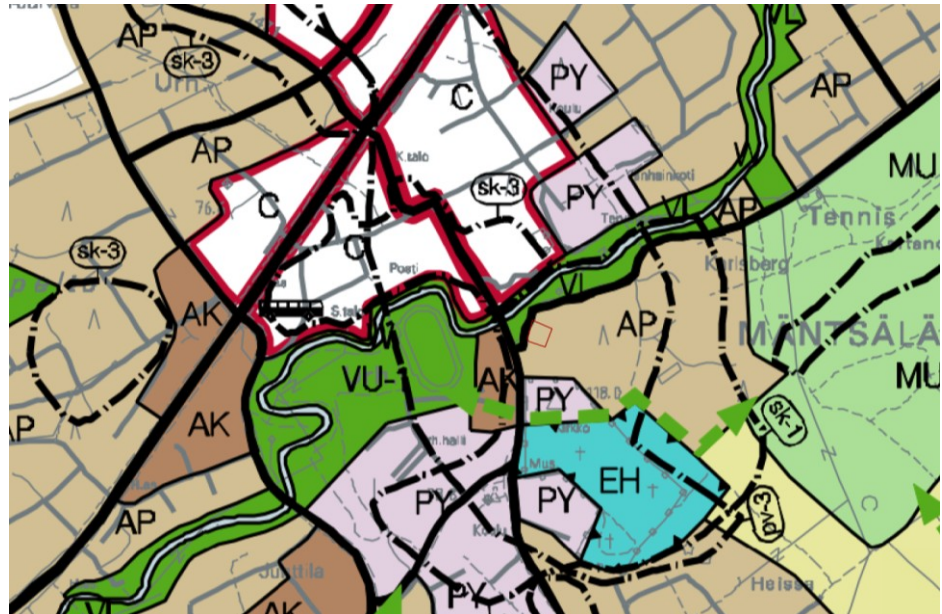
Mäntsälän kunnanvaltuusto on 20.6.2011 hyväksynyt Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteet osaksi kunnan strategiaa. MAT ohjaa maapolitiikkaa, kaavoitusta ja rakentamista. MAT:n suositukset ulottuvat vuoteen 2035.



Ote Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteiden kartasta.

Yleiskaavat

Alueella on voimassa Kirkonkylän osayleiskaava (hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.6.2004/40 §).



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.



Taajamakuullisesti arvokas alue.

Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on turvattava alueen kulttuurihistoriallisen ympäristön ja arvokkaan rakennuskannan säilyminen. Alueen rakennuskannan suojelukysymykset ratkaistaan asemakaavassa. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



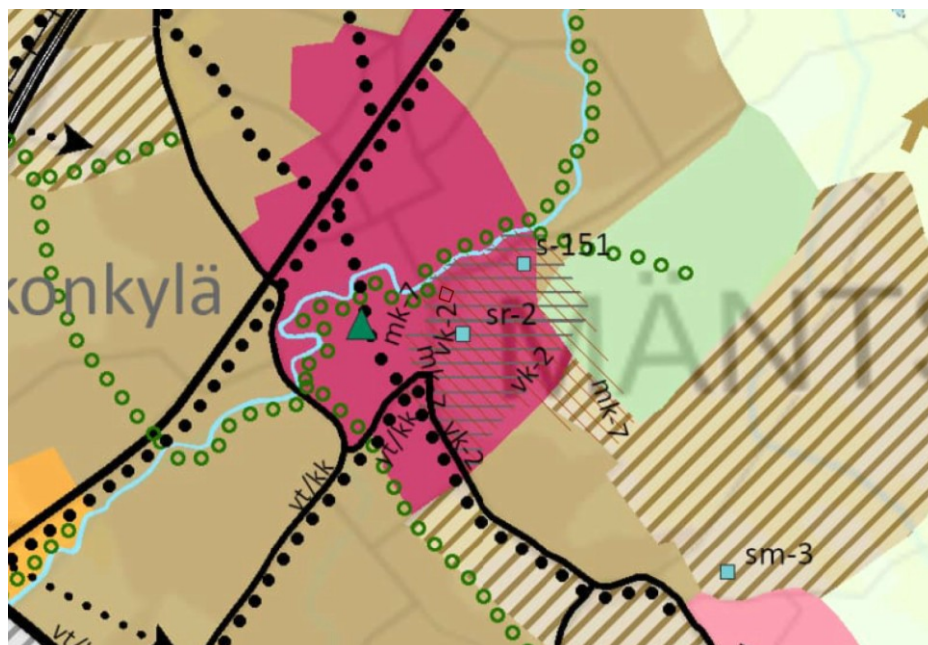
Muu pohjavesialue.

Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Alueen rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18§ (pohjaveden muuttamiskielto) sekä ympäristösuojelun 1 luvun 7§ (maaperän pilaamiskielto) ja 8§ (pohjaveden pilaamiskielto). Suositus: Pohjavesialueen mahdollinen soveltuvuus vedenhankintakäyttöön on tutkittava, kun alueen yksityiskohtaista käyttöä suunnitellaan, koska alueella saattaa olla suuri paikallinen merkitys talousveden hankinnassa.

Ote Kirkonkylän osayleiskaavasta.

Mäntsälässä on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä (5.3.2018 § 56) yleiskaavan laatiminen koko kuntaan. Luonnos (2021) oli nähtävillä 7.7.–15.12.2021 välisen ajan. Kunnanhallitus on (21.11.2022 § 236) päättänyt, että Mäntsälän yleiskaavaa 2050 jatketaan strategisena.

Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnos (2024) oli nähtävillä 18.11.2024 – 17.1.2025 välisen ajan.



Keskustatoimintojen korttelialue

Monitoiminnallinen tiivistyvä keskusta-alue, jolla sekoittuvat asuminen, kauppa-, palvelu- ja hallintorakentaminen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot. Alueen suunnittelussa edistetään toimintojen sekoittuneisuutta. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon olemassa oleva kulttuuriympäristö ja miljö. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä, kestäviä ja turvallisia oleskelu-, kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennenympäristöjä sekä korkealaatuista taajamakuva. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistyneen tarpeet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalaa ei ole enimmäismitoitettu, mutta niiden tulee kokonsa puolesta soveltua ympäristöönsä. Alue on asemakaavoitettu. Uusien rakennuspaikkojen muodostuminen perustuu asemakaavoihin tai asemakaavamuutoksiin.

Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö

Alueen suunnittelussa ja toimenpiteissä on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin. Alueelle sijoittuvissa merkittävässä hankkeissa on kuultava museoviranomaisia.

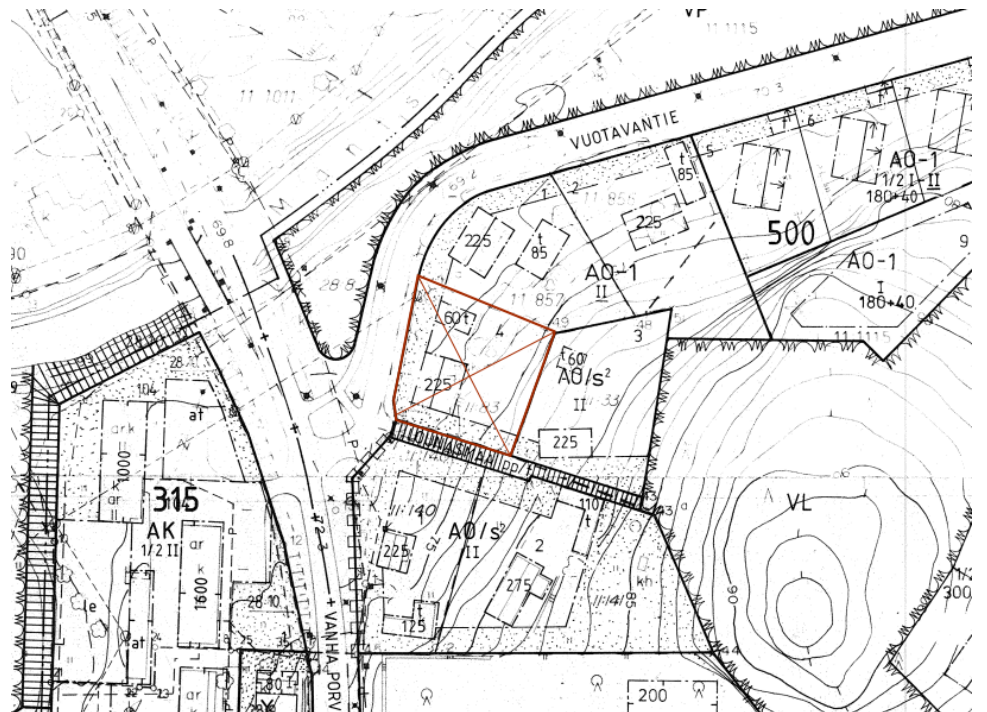
Valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö

Alueiden käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön arvot säilyvät. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on vaalittava kulttuuriympäristön ominaispiirteitä. Kulttuuriympäristöä kehitettäessä on sen arvot otettava huomioon ja sovitettava yhteen yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön kanssa. Alueelle sijoittuvissa merkittävässä hankkeissa on kuultava museoviranomaisia.

Ote Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnoksesta (2024)

Muutettava asemakaava

Alueella on voimassa Kirkonmäen rakennuskaavan muutos (hyväksytty 15.6.1998).



AO-1

Erillispientalojen korttelialue.

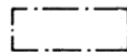
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, sekä talousrakennuksen.

II

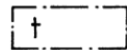
Ehdottomasti käytettävä kerros-luku.

1600

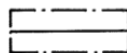
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.



Rakennuksen harjan suuntaa osoittava viiva.



Istutettava alueen osa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

AO- kortteleissa rakentamatta jäävät korttelinosat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, tulee istuttaa ja pitää puistomaisessa kunnossa. Puita tulee säilyttää tai istuttaa niin, että niiden määrä on vähintään 1 asuin-kerrosalan 30 m² kohden.

Maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa, mutta ensimmäisen kerroksen rakennusalaan saa 1/2 olla kerrosalaan kuulumattomia kellaritiloja.

Kaava-alueelle laaditaan rakennustapaohjeet koskien kortteleita 317, 500, 502, 601 ja 522.

Kaava-alueella tulee autopaikkoja varata kultakin rakennuspaikalta tai näiden läheisyydestä, siten kuin kaavaan on varattu muulta pysäköintiin osoitetulta alueelta vähintään seuraavasti:

- omakotitalot	2ap / asunto
- oppilaitokset	1ap / 200 kerrosalaneliömetriä
- aikuisoppilaitokset	1 ap / 50 kerrosalaneliömetriä
- kirkot, kokoontumistilat	1 ap / 6 istumapaikkaa
- asuin-kerrostalot	1 ap / 85 kerrosalaneliömetriä
- KL-korttelit	1 ap / 50 kerrosalaneliömetriä

Ote Kirkonmäen rakennuskaavan muutoksesta (nro. 124, vahvistettu 12.11.1998).

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

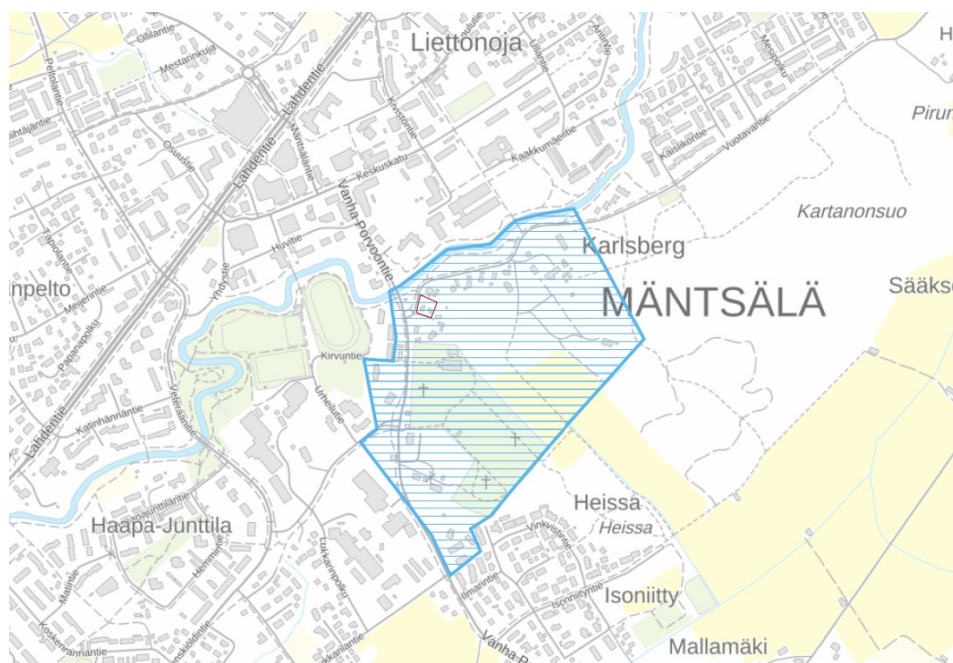
Mäntsälän kirkonmäki muodostaa pitäjän kunnalliselämän historiaa edustavan monipuolisen kokonaisuuden, johon kuuluvat kirkko hautausmaainen, lainamakasiinit, entinen pitäjätupa ja kunnantalo, entinen vanha toriaukio sekä Mäntsälänjoen varrella sijaitseva Mäntsälän kartano.

Kirkonmäkeä hallitsee 1800-luvun lopulla rakennettu tornillinen tiilikirkko. Kivimuurin ympäröimällä, useaan otteeseen laajennetulla hautausmaalla on Kuhlefelt- ja Sederholm -sukujen hautakappelit. Ilmari Wirkkalan suunnittelema sankarihautausmaa on vuodelta 1946.

Kirkonmäellä sijaitsevat hirsiset lainamakasiinit ovat peräisin 1800-luvun alusta ja entinen pitäjätupa vuodelta 1854. Pitäjätupa on rakennettu Mäntsälän ensimmäiseksi kunnantaloksi. Tiilinen kunnantalo on vuodelta 1936.

Kirkonmäen maisemaan liittyy sen koillispuolella sijaitsevan Mäntsälän kartanon (Karlsberg) talouskeskus. Rakennuksia ympäröi vanha puisto. Puinen päärakennus 1780-luvulta on mansardikattoinen ja pihapiirissä on toinen pienempi asuinrakennus 1700-luvulta.

Mäntsälän kappeli kuului alkuaan Porvoon laajaan emäseurakuntaan. Pienen kappeliseurakunnan ensimmäinen kirkko rakennettiin todennäköisesti 1500- ja 1600-lukujen vaihteessa Mäntsälän kylään mäelle, jolla myöhemminkin kirkot ovat sijainneet.



Ote: Museoviraston valtakunnallinen karttapalvelu - Mäntsälän kirkonmäki. Suunnittelualueen sijainti on rajattu punaisella.

Rakennusjärjestys

Mäntsälän kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 4.2.2019 ja se on tullut voimaan 12.3.2019. Rakennusjärjestyksen uusiminen on ollut viireillä. Luonnos oli nähtävillä 26.6.-11.8.2024 ja ehdotus nähtävillä 6.11.-11.12.2024 ja uudelleen 19.3.-25.4.2025. Kunnanvaltuusto on päätöksellään 16.6.2025 / § 63 hyväksynyt rakennusjärjestyksen 1.8.2025 voimaantulevaksi. Uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2025.

Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole rakennuskiellossa kaavatyön takia.

Selvitykset

- Mäntsälän yleiskaava 2050 – Maisemaselvitys 2019
- Mäntsälän yleiskaava 2050 – Mäntsälän kulttuuriympäristöselvitys 2022
- Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaava – alueen luontoselvitys 2018

Vaikutusten arviointi

Asemakaavamuutoksen laadinnan yhteydessä selvitetään asemakaavan toteutuksen keskeiset vaikutukset alueidenkäyttölain mukaisesti. Alueidenkäyttölain (AKL 9 §) mukaan: ”Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä 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 alueidenkäyttövoitteisiin 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

Alueidenkäyttölaki 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 (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 yrittäjät ja maanomistajat
- kunnan hallintokunnat
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot

Yhteystiedot

Laura Lamberg, suunnitteluavustaja / kaavavalmisteliija, Mäntsälän kunta
laura.lamberg@mantsala.fi, p. 040 314 5455

Maria Isotupa, kaavoituspäällikkö, Mäntsälän kunta
maria.isotupa@mantsala.fi, p. 040 314 5437

Pipsa Akola, arkkitehti SAFA,
kaavakonsultti / asemakaavamuutoksen laatija
pipsa.akola@arkkitehti.fi, p. 040 742 0400

Asemakaavamuutoksen laatii konsultti Pipsa Puuska, arkkitehti SAFA. Kaavaprosessia ohjaa kaavoituspäällikkö Maria Isotupa ja lisätietoja antaa suunnitteluavustaja/kaavavalmisteliija Laura Lamberg.

Kuntakehityspalvelut, Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä