

Vesiliikuntakeskuksen asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettaminen

Kuntakehityslautakunta 19.03.2025 § 26

Vesiliikuntakeskuksen asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) (päivätty 19.3.2025) on valmistunut ja se asetetaan nähtäville.

Vesiliikuntakeskus suunnitellaan Urheilutien ja Kirvuntien mutkan itäpuolelle, missä nykyisin on pysäköintialue, puisto sekä kirkkojen ja seurakunnallisten rakennusten korttelialue. Keskuksen sijoittaminen urheilupuiston yhteyteen tukee alueen liikunta- ja vapaa-ajan palveluita. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa keskuksen toteuttaminen hankesuunnitelman mukaisesti ja varmistaa riittävät huolto- ja pysäköintialueet. Suunnittelussa otetaan huomioon Urheilupuiston arvo ja saavutettavuus eri liikennemuodoilla.

Kaavatyön aikana käsitellään vesiliikuntakeskuksen sijoittumista, ympäröivän rakenteen ja kaupunkikuvan huomioimista, puisto- ja viheralueiden muodostamista, liikenteellisiä ratkaisuja, pysäköintiä ja hulevesien hallintaa. Vesiliikuntakeskuksen hankesuunnitteluprosessi käynnistyi kuntalaisaloitteesta, jota kunnanhallitus käsiteli vuonna 2014. Varsinainen hankesuunnitelman laatiminen alkoi toukokuussa 2018 ja kunnanvaltuusto päätti keskuksen sijainnista Urheilupuistoon vuonna 2021.

Alueella on voimassa "Kirkonmäen rakennuskaavan muutos" (kvsto 15.6.1998) ja "Kortteli 322 ja osa korttelia 317 sekä rakennuskaavatie-, liikenne-, virkistys- ja vesialueet rakennuskaavan muutos" (kvsto 14.9.1992).

Kaavatyö on käynnistetty tammikuussa 2025 (kunnanhallitus 3.2.2025) osana Kirvuntien kaavamuutosta. Kaavatyö jaetaan nyt OAS-vaiheessa Kirvuntien kaavahankkeeseen ja vesiliikuntakeskuksen kaavahankkeeseen. Kaavatyön edetessä kaavarajaukseen vaikuttavien tarpeiden ja näkökulmien tarkentuessa osallistumis- ja arviointisuunnitelman kaavarajaus voi muuttua.

Kuntakehityslautakunnan toimintasäännön mukaan kuntakehityslautakunta päättää osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettamisesta mielipiteiden saamiseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Valmistelija	Arkkitehti Jouni Korhonen, jouni.korhonen@mantsala.fi
Esittelijä	Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa
Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta päättää, että vesiliikuntakeskuksen asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään viranomaislausunnot.
Kokouskäsitely	Arkkitehti Jouni Korhonen esitteli vesiliikuntakeskuksen asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Kuntakehityslautakunta 20.05.2026
170/10.02.03/2025

Vesiliikuntakeskuksen asemakaavan muutosehdotus (nro. 289, päivätty 20.5.2026) on valmistunut. Vesiliikuntakeskuksen kaavaluonnos oli nähtävillä 4.2.2026 – 13.3.2026. Aineistosta saatiin 8 lausuntoa ja 9 mielipidettä. Asemakaavan muutosluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niihin laaditut vastineet on kuvattu asemakaavan muutosehdotuksen vuorovaikutusraportissa. Lausunnoissa ja mielipiteissä esitetyt asiat on huomioitu asemakaavan muutosehdotuksessa.

Asemakaavan muutos

Vesiliikuntakeskuksen asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden vesiliikuntakeskuksen sijoittuminen Mäntsälän urheilupuiston ja seurakuntakeskuksen väliselle alueelle. Kaavamuutos täydentää keskustan liikunta- ja hyvinvointipalvelujen kokonaisuutta sekä vahvistaa urheilupuiston ja keskustan välistä yhteyttä. Vesiliikuntakeskukselle osoitetaan YU1-korttelialue, jolle varataan 3 600 k-m² rakennusoikeutta. Lisäksi kaava mahdollistaa kellarikerroksen rakentamisen huolto- ja teknisille tiloille.

Kaavaratkaisussa on huomioitu alueen keskeinen sijainti, Mäntsälän kirkonmäen ja RKY-alueen läheisyys, urheilupuiston toiminnallinen kokonaisuus sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyjen kehittäminen. Kirvuntien jatke ja pysäköintialueen läpiajettavuus parantavat alueen saavutettavuutta ja jakavat liikennettä useammalle yhteydelle. Kaavassa osoitetaan myös jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä, hulevesien hallintaan soveltuvia alueita sekä yhdyskuntateknisen huollon tarvitsemia aluevarauksia.

Muutokset ehdotusvaiheeseen

Asemakaavan muutosehdotuksessa kaavan perusratkaisu on säilynyt luonnosvaiheeseen nähden ennallaan. Vesiliikuntakeskus sijoittuu edelleen urheilupuiston ja seurakuntakeskuksen väliselle YU1-korttelialueelle, ja rakennusoikeus on säilynyt 3 600 k-m²:nä. Ehdotusvaiheessa kaava-aineistoa on kuitenkin tarkennettu jatkotyön sekä luonnosvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella.

Rakennuspaikan valinnan perusteluja on täydennetty kaavaselostuksessa. Selostukseen on lisätty kuvaus tarkastelluista vaihtoehtoisista sijaintipaikoista, kuten jäähallin ja monitoimitalon alueesta sekä Hepolan alueesta, ja perusteltu nykyisen sijainnin valintaa urheilupuiston ja seurakuntakeskuksen välissä.

Hulevesien hallintaa koskevaa kaavaratkaisua on tarkennettu. Kaavakartalle on osoitettu hulevesien hallintaan soveltuvia alueita, ja kaavamääräyksiä on täsmennetty viivytyksen, laadullisen käsittelyn ja hallitun johtamisen osalta. Tarkennuksissa on huomioitu alueen savinen maaperä ja Mäntsälänjoen läheisyys.

Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön huomioon ottamista on täsmennetty. Kaavakartalle on osoitettu RKY-alueen rajausta, ja

määräyksissä on tarkennettu rakentamisen, korjaamisen ja ympäristön käsittelyn sovittamista kulttuuriympäristön arvoihin. Liikenne- ja pysäköintiratkaisujen perusteluja on täydennetty. Selostuksessa on avattu pysäköintialueen läpiajettavuutta, Kirvuntien jatkeen merkitystä sekä jalankulun, pyöräilyn, huollon ja pelastusliikenteen järjestämistä.

Yhdyskuntateknisen huollon ratkaisuja on tarkennettu. Kaavakartalle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten raken-nusalat, jotka mahdollistavat puistomuuntamon ja jätevesipumppaamon sijoittamisen alueelle.

Kaavaselostusta ja vuorovaikutusraporttia on täydennetty vastaamaan tarkentunutta kaavaratkaisua. Vuorovaikutusraporttiin on lisätty luonnosvaiheen lausunnot, mielipiteet ja niihin laaditut vastineet.

Asemakaavan muutosehdotus on sille asetettujen tavoitteiden mukainen. Kunnan hallintosäännön mukaan kunnanhallitus päättää asemakaavan muu-tosehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Valmistelija

Arkkitehti Jouni Korhonen, jouni.korhonen(a)mantsala.fi

Esittelijä

Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy Vesiliikuntakeskuksen asemakaavan muutosehdotuksen (päivätty 20.5.2026) asettamisen nähtäville alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti muistutusten jättämistä varten sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Samalla lautakunta esittää, että kunnanhallitus valtuuttaa viranhaltijat tekemään tekniset ja vähäiset sisällölliset tarkistukset ennen aineiston asettamista nähtäville.

Päätös

Liite 1. Kaavakartta ja -määräykset

Liite 2. Kaavaselostus liitteineen

Liite 3. Vuorovaikutusraportti