

Kaunismäki kortteli 1200

asemakaavan muutos

Vuorovaikutusraportti

10.6.2026

Asemakaava nro 234

Laatija:

Mäntsälän kunta / Tekninen ja elinvoimapalvelut / Kuntakehityspalvelut / Kaavoitus

Sisällysluettelo:

.....	0
Johdanto.....	2
Kaunismäen asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut lausunnot ja mielipiteet	2
Kaunismäen asemakaavan muutosluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet.....	4

Johdanto

Kaunismäen asemakaavan muutostyö käynnistettiin kunnanhallituksen päätöksellä 11.11.2013. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin ensimmäisen kerran nähtäville maankäyttölautakunnan päätöksellä 16.10.2013. Kaavatyön aikana osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty useaan otteeseen kaavaprosessin edetessä, muun muassa kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen, kaavarajauksen muuttamisen sekä kaavaluonnoksen nähtävilläolon yhteydessä.

Vuorovaikutusraporttiin on koottu kaavatyön eri vaiheissa saadut lausunnot, mielipiteet ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineet. Raporttia on täydennetty nähtävilläolojen ja kaavatyön etenemisen myötä, ja se toimii yhteenvedona kaavaprosessin aikana käydystä vuorovaikutuksesta.

Vuorovaikutusraportti täydentyy nähtävilläolon, mielipiteiden, muistutusten ja lausuntojen myötä ja kaavatyön edetessä.

Kaunismäen asemakaavamutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut lausunnot ja mielipiteet

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti. OAS on ollut nähtävillä 25.1.2023 - 23.2.2023 ja siihen saatiin seuraavat lausunnot ja mielipiteet:

Nivos Vesi ja Lämpö Oy:n lausunnossa todetaan, että Kaunismäen korttelin 1200 kaavan muutosalue sijaitsee Ojalan pohjavesialueella, joka on I-luokan pohjavesialue ja tärkeä vedenhankinnan kannalta. Alueella sijaitsee Ojalan vedenottamo, josta tulee lähes puolet mäntsäläläisten vedestä.

Lausunto mainitsee Nivoksen, Uudenmaan ELY-keskuksen ja Geologian tutkimuskeskuksen GTK yhteishankkeen, jossa tutkitaan Mäntsälän Ojalan pohjavesialueen geologista rakennetta. Maastossa tehtävistä tutkimuksien tuloksista saadaan mallintamalla tarkennettua tietoa pohjavesialueen kallionmuodostumista, maaperäkerroksista, pohjavedenpinnan

tasosta ja virtaussuunnista. Tällä edesautetaan vedenhankinnan, pohjaveden suojelun ja maankäytön yhteensovittamista. Tutkimusraportti valmistuu loppuvuonna 2023.

Alueen rakentamisessa tulee noudattaa Mäntsälän pohjavesialueiden suojelusuunnitelmaa ja Mäntsälän kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä. Alueelle ei suositella maalämpökaivojen porausta, koska ne lisäävät pohjaveden pilaantumisriskiä.

Vastine

Kaavatyössä on otettu huomioon Mäntsälän pohjavesialueiden suojelusuunnitelma ja Ojalan alueen geologisen rakenteen selvitystyö. Kaavamääräyksissä on säädetty hulevesistä ja jätevesistä siten, etteivät maanrakennus ja rakennusten perustaminen saa vaikuttaa pohjaveden tasoon tai virtauksiin. Maalämpökaivojen poraaminen on kielletty.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus kirjoittaa lausunnossaan asema-kaava-alueen sijaitsevan Ojalan I-luokan pohjavesialueella ja pohjaveden muodostumisalueella, ja sen länsipuolella on Ojalan vedenottamo. Pohjavesialueiden suojelusuunnitelmassa (Ramboll 2013) korostetaan, ettei kaavoituksella tai rakentamisella saa vaarantaa pohjaveden määrää tai laatua. Suunnittelussa on säilytettävä riittävästi luonnontilaista maanpintaa ja huomioitava hulevesien käsittely. Pohjavesiolosuhteet, kuten pinnankorkeus, on selvitettävä kaavatyön alussa, ja rakenneselvityksen tietoja voidaan hyödyntää.

Hulevesisuunnittelussa tulee huomioida Mäntsälän valuma-alue- ja pienvesiselvityksessä (2015) esitetyt tiedot Hietastenojan ja Lietonojan kapasiteetista. Alueella on säilytettävä läpäisevää pintaa ja imeytettävä puhtaita hulevesiä. Lisäksi tulee selvittää Hietastenojan/Lietonojan vastaanottokyky, sillä alueella on merkittävä tulvariski. Kaava-alueella tai sen pienvaluma-alueella voi olla lähteitä, mutta mahdolliset vesilain mukaiset kohteet on vielä selvittämättä.

Alueen läheisyydessä on havaintoja erittäin uhanalaisesta törmäpääskystä. Mikäli luontoselvityksiä on tehty aiemmissa kaavavaiheissa, ympäristökeskus pyytää ne tiedoksi. Sälinkääntien meluvaikutus ja mahdolliset torjuntatarpeet tulee arvioida kaavaratkaisussa ja huomioida tarvittaessa kaavamääräyksissä

Vastine

Pohjavesiasiat on pyritty ottamaan huomioon kaavamääräyksiin, samoin kuin hulevesien käsittely ja viivyttäminen. Sälinkääntien liikennemelu on huomioitu kaavaratkaisussa siten, että piha- ja oleskelualueet täyttävät päiväajan 55dB:n ja yöajan 50dB:n meluvaatimukset.

Keski-Uudenmaan vastuullinen aluemuseo toteaa lausunnossaan, että Kaunismäen kortteli 1200:n asemakaavamuutosalue sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä Mäntsälän kirkonkylän keskustasta ja rautatieaseman läheisyydessä. Alueeseen kuuluu Kaunismäen läntinen kortteli 1200 ja Sälinkääntien suojaviheralue. Kaavamuutoksen tavoitteena on kehittää alueesta tiivis asuinalue, jossa huomioidaan toimivat liikenneyhteydet ja riittävät virkistysalueet. Lisäksi kaavassa tullaan tarkastelemaan asuinpienkerrostalojen ja palvelujen sijoittamista, kulkuyhteyksien ja verkostojen suunnittelua sekä meluntorjunnan tarvetta ja keinoja.

Vastuullinen aluemuseo korostaa, että kaavatyössä on tärkeää yhteensovittaa suunnitelmat jo rakennetun ympäristön ja kaupunkikuvan kanssa. Muutettava alue on osa Kaunismäen kokonaisuutta, joten sen maisemallinen ja kulttuurinen arvo tulee huomioida. Lisäksi on varmistettava, että alueen rakenne tukee ympäristön harmoniaa ja säilyttää kulttuuriympäristön erityispiirteet.

Vastine

Kaavatyössä on tarkasteltu kaupunkikuvallisia asioita ja pyritty yhteensovittamaan tiiviimpää rakennetta, viheralueita ja luonnonmukaisuutta, virkistysmahdollisuuksia, sekä jalankulun ja pyöräilyn reitistöjä.

Kaunismäen asemakaavan muutosluonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavan muutosluonnos ja päivitetty OAS on ollut nähtävillä 18.12.2024 - 31.1.2025 ja niihin saatiin seuraavat lausunnot ja mielipiteet:

Uudenmaan ELY-keskus edellyttää, että pohjavesialueen sijainti ilmenee myös kaavakartasta, rakentamista, ojitusta ja maankaivua koskevaa määräystä täydennetään myös pohjaveden laadun osalta, maaperä- ja pohjavesiolosuhteet selvitetään ennen rakentamista ja tarvittaessa laaditaan pohjaveden hallintasuunnitelma, perustamistapaa koskevat rajoitukset viedään kaavamääräyksiin, jätevesiä koskevaa määräystä tarkennetaan, puhtaat hulevedet imeytetään mahdollisuuksien mukaan ja likaantumisriskin hulevedet johdetaan hallitusti, sekä lämmitysöljysäiliöitä koskeva määräys lisätään tai säiliöt kielletään.

Vastine: *Kaavakarttaa ja kaavamääräyksiä on täydennetty pohjavesialueen osalta siten, että alueen sijainti vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella ilmenee myös kaavaratkaisusta. Rakentamista, ojitusta ja maankaivua koskevaa määräystä on tarkennettu siten, ettei*

toimenpiteistä saa aiheutua haittaa pohjaveden pinnankorkeudelle, virtauksille eikä vedenlaadulle. Kaavamääräyksiin on lisätty rakentamisen edellyttämät maaperä- ja pohjavesiolosuhteiden selvittämistä koskevat vaatimukset. Perustamistapaa koskevia määräyksiä on täsmennetty. Jätevesiä koskevaa määräystä on tarkennettu vastaamaan kunnalliseen viemäriverkostoon tukeutuvaa ratkaisua. Hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä on täsmennetty siten, että puhtaat hulevedet viivytetään ja likaantumiseriskin sisältävät hulevedet käsitellään asianmukaisesti. Lämpö- ja viemärisuojauksia koskeva määräys on lisätty / kaavassa on kielletty niiden sijoittaminen alueelle. Selostusta on täydennetty vastaavilta osin.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus katsoo, että kaavakartasta tulee ilmetä pohjavesialue, puhtaita hulevesiä tulee imeyttää ja likaiset hulevedet johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle, jätevesiä koskeva määräys on epäselvä, selostuksesta ei käy ilmi hulevesiviemäroinnin ratkaisu, ja perustamistapaan liittyviä riskejä ei ole avattu riittävästi.

Vastine: *Kaavakarttaa on täydennetty pohjavesialuumerkinnän osalta. Kaavamääräyksiä on tarkennettu hulevesien käsittelyn osalta siten, että puhtaat hulevedet voidaan imeyttää pohjaveden määrällisen tilan turvaamiseksi ja likaantumiseriskin sisältävät hulevedet johdetaan hallitusti tai käsitellään asianmukaisesti. Jätevesiä koskevaa määräystä on selkeytetty. Selostusta on täydennetty vesihuollon ja hulevesien hallinnan periaatteiden osalta sekä rakennettavuuteen ja pohjavesiolosuhteisiin liittyvien reunaehtojen osalta. Rakennusten perustamistapa ratkaistaan jatkosuunnittelussa tarkempien maaperä- ja pohjavesiselvitysten perusteella siten, ettei pohjavedelle aiheudu haittaa.*

Kaavaratkaisua on tarkistettu länsipuolen asuinkerrostalojen kortteli-alueen suhteen siten, että rakentamista on siirretty hieman itään ja alueen aivan läntisin reuna on osoitettu VL-alueeksi. Muutoksella on pyritty ottamaan huomioon alueen länsiosaan kohdistuva hulevesitulvariskipotentiaali sekä maaperä- ja pohjavesiolosuhteista aiheutuvat reunaehdot.

Nivos Vesi ja Lämpö Oy tuo esiin Ojalan pohjavesialueen suuren merkityksen vedenhankinnalle, GTK:n rakenneselvityksen aineiston, Hietasenojan alueen herkäät olosuhteet, riskin siitä, että paalutus tai muu perustaminen puhkoo suojaavaa savikerrosta, sekä toteaa, että vuoden 2005 kaavan länsipään VL-ratkaisu olisi pohjavesinäkökulmasta parempi. Lisäksi Nivos toteaa, että alueen toteuttaminen edellyttää jätevedenpumppaamaa länsiosaan sekä vesijohtoverkoston rakentamista.

Vastine: *Kaava-alueen sijainti Ojalan vedenhankinnan kannalta tärke-*

ällä pohjavesialueella on merkittävä lähtökohta kaavaratkaisulle, ja selostusta sekä kaavamääräyksiä on täydennetty pohjaveden suojelun näkökulmasta. Lausunnossa esiin tuotua GTK:n rakenneselvityksen tietoa sekä alueen herkkiä maaperä- ja pohjavesiolosuhteita on huomioitu kaavaehdotuksessa. Rakennusten toteuttaminen edellyttää tarkempia maaperä- ja pohjavesiselvityksiä, joiden perusteella tulee valita sellaiset perustamisratkaisut, joista ei aiheudu haittaa pohjavedelle.

Vesihuollon osalta lausunto otetaan huomioon jatkosuunnittelussa. Alueen toteuttaminen edellyttää vesijohtoverkoston rakentamista sekä jätevedenpumppaamon sijoittamista alueen länsiosaan. Selostusta on täydennetty tältä osin.

Kaavaratkaisua on tarkistettu alueen länsiosan osalta siten, että rakentamista on vedetty hieman itään ja alueen läntisin reuna on osoitettu VL-alueeksi. Ratkaisulla on pyritty vähentämään Hietastenojan läheisyyteen ja alueen herkkiin maaperä- ja pohjavesiolosuhteisiin liittyviä riskejä.

Keski-Uudenmaan alueellisella vastuumuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta kulttuuriympäristön ja maiseman näkökulmasta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Uudenmaan liitto ilmoittaa, ettei anna lausuntoa asiassa. Lisäksi liitto toteaa täydennyksenä, että maakuntakaavatilanteen kuvaus kaavaselistuksessa tulee tarkistaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Kaavaselistuksen maakuntakaavatilanteen kuvaus on tarkistettu ja päivitetty.

Nivos Verkot Oy:llä ei ole erityistä lausuttavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.
