

Kaunismäki kortteli 1200

asemakaavan muutos

Vuorovaikutusraportti

23.9.2026

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
Kaunismäen asemakaavan muutosehdotuksesta saadut lausunnot ja mielipiteet	7

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 asemakaavamuutoksen 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 pilaantumiseriskiä.

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

Sälinkäntien 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 likaantumisriskin sisältävät hulevedet käsitellään asianmukaisesti. Lämmitysöljysäiliöitä 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 pohjavesialuemerkinän osalta. Kaavamääräyksiä on tarkennettu hulevesien käsittelyn osalta siten, että puhtaat hulevedet voidaan imeyttää pohjaveden määrällisen tilan turvaamiseksi ja likaantumisriskin 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 jätevedenpumppaamoja länsiosaan sekä vesijohtoverkoston rakentamista.

Vastine: *Kaava-alueen sijainti Ojalan vedenhankinnan kannalta tärkeällä 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 kaavaselostuksessa tulee tarkistaa.

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

Nivos Verkot Oy:llä ei ole erityistä lausuttavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Kaunismäen asemakaavan muutosehdotuksesta saadut lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 24.6.2026 - 14.8.2026 ja siihen saatiin seuraavat lausunnot ja mielipiteet:

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo toteaa, että Kaunismäen alueen suunnittelussa on aiemmissa vaiheissa korostettu uuden rakentamisen yhteensovittamista olemassa olevan rakennetun ympäristön ja kaupunkikuvan kanssa. Muutettava alue on osa Kaunismäen kokonaisuutta, minkä vuoksi alueen maisemallinen ja kulttuurinen arvo tulee huomioida.

Vastuumuseon mukaan ehdotusvaiheen aineistossa on huomioitu rakennusten alueelle sopiva ulkonäkö, viheralueiden suunnittelun tavoitteet ja laajuus sekä laadittu rakentamistapaohje. Rakentamistapaohjeella varmistetaan uudisrakentamisen mittakaavan, massoittelemisen, värityksen, materiaalien ja piha-alueiden yhteensopivuus Kaunismäen alueen kanssa. Vastuumuseo toteaa, että rakennetun kulttuuriympäristön reunaehdot on otettu riittävästi huomioon eikä sillä ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Uudenmaan liitto ilmoittaa, ettei se anna lausuntoa Kaunismäen korttelin 1200 asemakaavan muutosehdotuksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Lupa- ja valvontavirasto (LVV)

Alueidenkäyttö ja ilmastonmuutos

LVV katsoo, että asemakaava on laadittu ohjaavan osayleiskaavan mukaisesti. Virasto kiinnittää kuitenkin huomiota kaavaselostuksen ilmastovaikutusten arviointiin. Ilmastovaikutukset tulee arvioida mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, ja arvioinnissa tulee käsitellä sekä ilmastonmuutoksen hillintää että siihen sopeutumista. Lisäksi tulisi arvioida kielteisiä ilmastovaikutuksia vähentäviä ja myönteisiä vaikutuksia vahvistavia keinoja.

Pohjavedet

LVV toteaa, että alue sijaitsee pohjavesialueella ja että Hietastenojan ympäristön savikerrosten alapuolinen pohjaveden virtaus voi suuntautua Ojalan vedenottamolle. Asuinkerrostalojen rakentaminen voi edellyttää paalutusta ja pohjanvahvistusta. Viraston mukaan rakentamisen mahdollisuuksia ja vaikutuksia pohjaveteen olisi ollut hyvä selvittää tarkemmin jo kaavoitusvaiheessa. Kaavassa on pohjaveden suojelumääräyksiä, mutta virasto pitää epäselvänä, voidaanko rakentaminen toteuttaa aiheuttamatta haittaa pohjavedelle. Lisäksi viraston mukaan kaavan edellyttämä jätevesipumppaamo muodostaa pohjavesialueella ja vedenottamon läheisyydessä riskin pohjaveden laadulle.

Melu

LVV katsoo, että AK-korttelialueen piha- ja leikkialueiden melusuojausta tulee parantaa. Sälinkäntien suuntaan tulisi muodostaa yhtenäinen melulta suojaava rakenne, sillä suuret aukot päästävät liikennemelua piha- ja leikkialueille.

Pohjoisemman AK-alueen rakennusmassan muodolla on merkitystä meluntorjunnalle, ja liikenteen melu voi päästä viereiselle piha-alueelle, mikäli autokatoksen sijoittaminen ei tue meluntorjuntaa.

Eteläisen AK-alueen rakennuksiin kohdistuu voimakas tie- ja raideliikennemelu. Virasto pitää tarpeellisena, että asuntojen avautumista ohjataan siten, että kaikilla asunnoilla on avautumissuunta melun ohjearvot täyttävälle julkisivulle.

Parvekkeet tulee suojata melulta, mikäli julkisivuun kohdistuva päiväjän keskiäänitaso ylittää 52 dB, jotta parvekkeella saavutetaan 55 dB:n ohjearvo.

Tiedoksi

LVV tuo lisäksi tiedoksi vuonna 2024 voimaan tulleen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystapaa koskevan asetuksen sekä suosittelee siirtymistä rakennetun ympäristön tietojärjestelmään yhteensopivaan kaavatietomalliin.

Vastine:

Ilmastovaikutukset

Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia on täydennetty ilmastomuutoksen hillinnän ja siihen sopeutumisen näkökulmasta. Arvioinnissa on tuotu esille muun muassa yhdyskuntarakenteen tiivistämisen, olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämisen, joukkoliikenteen saavutettavuus-

den, kävelyn ja pyöräilyn edellytysten, viheralueiden, hulevesien hallinnan sekä rakentamisen ilmastovaikutuksia.

Kaavaratkaisun ilmastovaikutukset on arvioitu asemakaavamuutoksen mittakaava huomioon ottaen pääosin paikallisiksi.

Pohjavedet

Kaava-alueen sijoittuminen Ojalan vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle on huomioitu kaavan valmistelussa ja kaavamääräyksissä.

Kaunismäen korttelin rakentamisesta pohjavedelle aiheutuvaa riskiä on käsitelty myös Mäntsälän pohjavesien suojelusuunnitelman päivityksen yhteydessä osana tehtävänantoa. Päivityksessä kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen vedenottamolle aiheuttama riski on arvioitu vähäiseksi pohjaveden virtaus suunnan perusteella. Kaavaselostus on päivitetty viittaamaan ajantasaiseen suojelusuunnitelmaan.

Jätevesipumppaamon ja muun jätevesihuollon yksityiskohtainen toteutus ratkaistaan kunnallisteknisessä jatkosuunnittelussa siten, ettei ratkaisusta aiheudu pohjaveden pilaantumisriskiä.

Melu

*Kaavaehdotuksen mukaisesta rakennusten ja autokatosten massoitte-
lusta on laadittu päivitetty tie- ja raideliikennemeluselvytys. Selvityksen
mukaan molemmille asuinkerrostalojen korttelialueille muodostuu laa-
joja alueita, joilla leikki- ja oleskelualueille sovellettavat päivä- ja yöajan
ohjearvot 55/50 dB alittuvat. Selvityksen perusteella erilliselle rakenteel-
liselle meluntorjunnalle ei ole ilmeistä tarvetta.*

*Kaavakartalla osoitettua leikki- ja oleskelualueutta on tarkistettu päivite-
tyn meluselvityksen perusteella siten, että alue sijoittuu melun ohjear-
vot alittavalle alueelle. Piha-alueiden melua koskevaa kaavamääräystä
on täsmennetty siten, että määräys kohdistuu leikkiin ja oleskeluun tar-
koitettuihin piha-alueisiin.*

*Päivitetyn meluselvityksen mukaan rakennusten julkisivuille kohdistuvat
suurimmat keskiäänitasot ovat 64 dB päivällä ja 57 dB yöllä. Näistä
muodostuva suurin suositeltava äänitasoerovaatimus on 29 dB. Koska
melualueelle sijoittuvien asuinrakennusten tulee täyttää vähintään 30
dB:n äänitasoerovaatimus, asemakaavaan ei ole ollut tarpeen osoittaa
erillistä julkisivujen äänitasoerovaatimusta. Pihan puoleisten julkisivujen
melutasot ovat selvityksen mukaan pääosin maltillisia ja ohjearvo ylit-
tyy ainoastaan ylimmissä kerroksissa.*

*Kaavaehdotuksessa asuntojen parvekkeet on määrätty lasitettaviksi.
Päivitetyn meluselvityksen ja kaavan rakennusmassoitte-
lun perusteella*

erillistä asuntojen avautumissuuntia koskevaa kaavamääräystä ei ole katsottu tarpeelliseksi, vaan tarkemmat pohjaratkaisut ja avautumissuunnat ratkaistaan rakennussuunnittelussa.

Kaavatietomalli

Ympäristöministeriön kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystapaa koskeva asetus sekä rakennetun ympäristön tietojärjestelmää koskeva suositus on merkitty tiedoksi. Kaava on laadittu asetuksen 311/2024 siirtymäsäännöksen mukaisesti käyttäen aikaisemman esitystavan mukaisia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus pitää hyvänä sitä, että Hietasenojan tulva-alueelle on osoitettu aikaisempaa enemmän VL-aluetta, mikä parantaa hulevesitulvien ja savipohjaisen alueen rakentamisturvallisuuden huomioon ottamista.

Ympäristökeskus huomauttaa kuitenkin, ettei kaavakartasta käy ilmi alueen sijoittuminen pohjavesialueelle, vaikka vuorovaikutusraportissa on todettu pohjavesimerkinnän lisäämisestä. Ympäristökeskus esittää pohjavesialuetta koskevan merkinnän, esimerkiksi AK/pv, lisäämistä kaavakartalle.

Kaavamääräysten osalta ympäristökeskus pitää tärkeänä, että puhtaiden hulevesien viivyttämisen lisäksi likaantumisriskin sisältävät hulevedet käsitellään ja johdetaan siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Lausunnon mukaan kaava-aineistosta ei tällä hetkellä yksiselitteisesti ilmene, kuinka likaantuneet hulevedet johdetaan pohjavesialueen ulkopuolelle.

Ympäristökeskus huomauttaa lisäksi, että rakentamislupavaiheeseen jätettävissä pohjaveden pinnankorkeutta koskevissa selvityksissä tulee ottaa huomioon pinnankorkeuden luontainen vaihtelu. Kaavaselostuksessa olisi myös hyvä huomioida Mäntsälän pohjavesialueiden päivitetty suojelusuunnitelma, joka on lausunnon mukaan hyväksymiskäsittelyssä.

Vastine:

Koko kaava-alue, sisältäen kaikki käyttötarkoituksalueet, sijoittuu Ojalan pohjavesialueelle, minkä vuoksi erillistä pohjavesialuetta osoittavaa kaavakarttamerkintää /pv ei ole katsottu tarpeelliseksi AK-korttelialueiden osalta. Pohjaveden suojelua koskevat vaatimukset on annettu koko kaava-aluetta koskevinä kaavamääräyksinä.

Kaavamääräyksissä veloitetaan, että pysäköinti-, ajo-, huolto- ja jätehuoltoalueilta muodostuvat hulevedet tulee käsitellä ja johtaa siten,

ettei niistä aiheudu pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Kyseiset alueet tulee lisäksi toteuttaa vettä ja öljyä läpäisemättöminä ja varustaa tarvittaessa öljynerotuksella tai muulla pohjaveden suojaamisen kannalta riittävällä käsittelyratkaisulla.

Kaavaselistusta on täydennetty Mäntsälän pohjavesialueiden päivitetyn suojelusuunnitelman osalta. Pohjaveden pinnankorkeuden ja rakentamisen edellyttämät tarkemmat pohjavesi- ja pohjatutkimukset tulee tehdä rakennussuunnittelun yhteydessä.

Lapsi- ja perheasiainneuvosto kiinnittää huomiota Kaunismäen päiväkodin ja neuvolan välisiin liikennejärjestelyihin. Neuvola ei sijaitse kevyen liikenteen väylän varrella, minkä vuoksi neuvolan asiakkaat kulkevat ajoneuvoliikenteen seassa. Neuvoston mukaan päiväkodin liikennejärjestelyt eivät ole jalankulkijoille riittävän turvalliset ja toimivat. Lisäksi juna-asemalta päiväkodille kuljettaessa jalankulkija joutuu kiertämään puoli päiväkotia päästäkseen turvallisesti kulkemaan päiväkodille.

Vastine:

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tarkasteltu alueen jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä sekä niiden liittymistä ympäröivään katuverkkoon. Kaavaratkaisu mahdollistaa jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien kehittämisen alueella.

Kaavassa on osoitettu uusi ohjeellinen ulkoilureitti Sälinkääntien suuntaisesti juna-aseman suunnasta alikululle sekä yhteys alikululta VL-alueen kautta Hopeasiivelle. Ratkaisu parantaa ja selkeyttää siten myös jalankulkuyhteyttä juna-aseman suunnasta päiväkodille.

Nivos Vesi ja Lämpö Oy toteaa, että kaava-alue sijaitsee Ojalan 1. luokan pohjavesialueella ja noin 500 metrin etäisyydellä Ojalan vedenottamosta. Pohjaveden päävirtaussuunta on geologisen rakennemallin perusteella pohjoisesta eteläkaakkoon ja savikerrosten alla sijaitsevat vettä hyvin läpäisevät kerrokset mahdollistavat pohjaveden virtauksen Hietastenojan ympäristöstä vedenottamon suuntaan. Tämän vuoksi Nivos pitää tärkeänä sen huomioimista, että suunniteltu asuinalue sijaitsee pohjaveden kannalta kriittisellä alueella. Rakentamisesta ja asuin-kerrostalojen perustamisesta ei saa aiheutua riskiä pohjaveden laadulle, virtaussuunnille tai määrälle eikä pohjaveden hallitsematonta purkautumista.

Jätevesiverkoston osalta Nivos toteaa, että jätevesien johtamisen reittiä tulee tarkastella jatkosuunnittelussa. Jätevesien johtaminen nykyiseen

Kaunismäen runkoviemäriin saattaa aiheuttaa kapasiteettihaasteita. Toeuttamisen yhteydessä tulee arvioida vaihtoehtoiset johtamisreitit ja nykyisen verkoston kapasiteetti. Mikäli nykyinen runkoviemäri osoittautuu riittämättömäksi, jätevedet tulee johtaa vaihtoehtoista reittiä, tai runkoviemäriin kapasiteettia tulee kasvattaa ennen alueen käyttöönottoa.

Vastine:

Kaava-alueen sijainti Ojalan vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella on otettu huomioon kaavaratkaisussa ja kaavamääräyksissä.

Jätevesiverkoston kapasiteetti ja jätevesien johtamisreitti ratkaistaan kunnallisteknisessä jatkosuunnittelussa yhteistyössä Nivos Vesi ja Lämpö Oy:n kanssa.

Uudenmaan Elinvoimakeskus / liikenneosasto toteaa, että se oli asemakaavan valmisteluvaiheen lausunnossa tuonut esille Sälinkääntien (maantie 1471) mahdollisen hallinnollisen muutoksen asemakaavoitukseksi alueeksi. Elinvoimakeskus huomauttaa, ettei Mäntsälän kunta ole ottanut asiaan kantaa ehdotusvaiheen vuorovaikutusraportissa. Elinvoimakeskuksella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaan.

Vastine:

Kaavamuutosalue käsittää vain pienen osan Sälinkääntiestä, minkä vuoksi Sälinkääntien mahdollisen hallinnollisen muutoksen ratkaisemista ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi tämän asemakaavan muutoksen yhteydessä. Asiaa voidaan tarvittaessa tarkastella myöhemmin laajempaan liikenneverkon ja asemakaavoituksen kokonaisuutena yhteistyössä tienpitäjän kanssa.

Vammaisneuvosto kiinnittää huomiota alueen esteettömyyteen. Lausunnossa esitetään riittävien ja sisäänkäyntien läheisyyteen sijoitettavien esteettömien autopaikkojen huomioimista, pyörävarastojen ovien riittävää leveyttä, kulkuyhteyksien loivuutta ja leveyttä sekä rakennusten sisäänkäyntien, asuntojen ja hissien esteettömyyttä. Lisäksi neuvosto suosittelee kokemusasiantuntijoiden hyödyntämistä rakennusten ja katujen jatkosuunnittelussa.

Vastine:

Asemakaavassa on pyritty mahdollistamaan turvalliset ja esteettömät

kulkuyhteydet alueella. Esteettömien autopaikkojen määrä ja sijoittuminen, kulkureittien kaltevuudet ja mitoitus, rakennusten sisäänkäyntien ja pyörävarastojen ratkaisut sekä hissien ja asuntojen esteettömyys tarkentuvat rakennus-, piha- ja katusuunnittelun yhteydessä voimassa olevien esteettömyyttä koskevien vaatimusten mukaisesti.

Kokemusasiantuntijoiden osaamista ja näkemyksiä voidaan hyödyntää alueen rakennusten, pihojen ja katuympäristön jatkosuunnittelussa.

Tekninen ja elinvoimalautakunta toteaa, että kuntakehityspalvelut on kaavatyön aikana tehnyt yhteistyötä teknisen ja elinvoimalautakunnan vastuulla olevien katu- ja yleisten alueiden sekä liikuntapaikkojen rakentamisesta ja ylläpidosta vastaavien tahojen kanssa. Kaavatyössä on huomioitu muun muassa hulevesijärjestelyt, lähivirkistysalueen ulkoilureitti ja suojaviheralueen ohjeellisen ulkoilureitin asemakaavamerkinnät ja sijainnit. Lisäksi päiväkotij- ja neuvolarakennusta palveleva asemakaavaehdotus on tarkasteltu rakennusteknisestä näkökulmasta. Lautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.
