

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen / Kaunismäki kortteli 1200

Kuntakehityslautakunta 14.12.2022 § 127

Kaunismäen korttelin 1200 asemakaavamuutos on ollut nähtävillä 22.1.-21.2.2014. Kaavaehdotuksesta saatiin lausuntoja, joissa oli huomautuksia ja vaatimuksia kaavaehdotuksen muuttamiseksi. Kaavaehdotus ei edennyt nähtävillä olon jälkeen.

Kaavatyö esitetään jatkettavaksi. Kaava laajennetaan koskemaan korttelin luoteisosan tonttia 4 (Sälinkääntien ja Hopeasiipi-kadun välissä). Tontit 1 ja 2, "Kultasiipi" ja tontti 4, "Hopeasiipi" on asemakaavoitettu pien- ja paritaloille. Tontti 3 on toteutunut, ja sillä sijaitsee päiväkotia ja hyvinvointineuvola. Kaavamuutoksella on tarkoitus tutkia rakentamattomien tonttien osalta mahdollisuutta tehokkaampaan rakentamiseen, kuten rakentamista asuinpienkerrostaloilla muuttamatta merkittävästi tonteilla jo olevaa rakennusoikeutta. Alueen rakennustehokkuus päätetään kaavoituksen edetessä. Myös palvelujen osoittamista alueelle tutkitaan.

Kaavatyön muina tavoitteina on osoittaa alueelle tarpeelliset ja riittävät kulkuyhteydet ja virkistysalueet sekä tarkastella meluntorjunnan tarvetta ja keinoja. Muutettava kaava on osa Kaunismäen kokonaisuutta, joten yhteensovittaminen jo rakennettuun ympäristöön on tärkeää.

Hallintosäännön mukaan kunnanhallitus päättää asemakaavojen ja niiden muutosten käynnistämistä.

Kuntakehityslautakunta hyväksyy päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asettaa sen nähtäville.

Valmistelija	kaavainsinööri Mari Niinistö, p. 040 314 5968
Esittelijä	Kuntakehitysjohdaja Gummerus Vesa
Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että Kaunismäen kortteli 1200 asemakaavamuutos käynnistetään ja asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot.
Päätös	Hyväksyttiin ehdotuksen mukaan.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 7.12.2022)

Kunnanhallitus 16.01.2023 § 3

Valmistelija	Kuntakehitysjohdaja Gummerus Vesa, vesa.gummerus@mantsala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Laurila Hannu

Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää, että Kaunismäen kortteli 1200 asemakaavamuutos käynnistetään ja asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot.
Käsittely	Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 7.12.2022)

- Merkittiin, että Pihla Keto-Huovinen saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana klo 16.23

Kuntakehityslautakunta 11.12.2024 § 127

Kaunismäen korttelin 1200 asemakaavamuutoksen luonnos (kaavanumero 234; päiväty 11.12.2024) on valmistunut ja se asetetaan nähtäville.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) on tehty päivitetty versio uudella kaava-alueajauksella ja täsmennyksillä. Edellinen OAS oli nähtävillä 25.1.2023 - 23.2.2023.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkastella asuinrakentamista rakentamattomien tonttien osalta, parantaa liikenneyhteyksiä ja lisätä virkistysalueita Kaunismäen alueella. Kaavassa käsitellään asuinkerrostalojen, palveluiden, kulkuyhteyksien ja meluntorjunnan tarpeita sekä ympäröivän alueen kaupunkikuvaa.

Alueella on voimassa "Asemanseudun asemakaava, Kaunismäki, 505:157" (Kvsto 20.6.2005)

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan yhdyskuntarakenteen tiivistäminen, rakennettavuus alueen topografia huomioden, kortteleiden meluntorjunta erityisesti Sälinkääntien puolelta, lähivirkistysalueen saavutettavuus sekä jalankulun ja pyöräliikenteen sujuvuus.

Kaava-alueelle on suunniteltu AK-kortteliosiin nelikerroksisia kerrostaloja sekä autokatoksia. Lähivirkistysalue on kaavaratkaisussa siirtynyt lähemmäs asuinkortteleita. AK-korttelialueille muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 10 800 k-m². Nykyisessä kaavassa on rakennusoikeutta 9 200 k-m² eli rakennusoikeuden määrä on lisääntynyt 1 600 k-m².

Kuntakehityslautakunnan toimintasäännön mukaan kuntakehityslautakunta päättää asemakaavamuutoksen luonnoksen nähtäville asettamisesta. Luonnos asetetaan nähtäville mielipiteiden saamiseksi ja siitä pyydetään viranomaislausunnot..

Valmistelija	arkkitehti Jouni Korhonen, jouni.korhonen@mantsala.fi
Esittelijä	Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta päättää, että Kaunismäen korttelin 1200 asemakaavamuutoksen luonnos ja sen päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville ja niistä pyydetään viranomaislausunnot.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) päivitetty 11.12.2024
 Liite 2. Kaavaselostus luonnos 11.12.2024
 Liite 3. Kaavakartta luonnos 11.12.2024

Kuntakehityslautakunta 10.06.2026 § 69

Kaunismäen korttelin 1200 asemakaavan muutosehdotus (nro. 234, päivätty 10.6.2026) on valmistunut. Kaunismäen korttelin 1200 asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 18.12.2024 – 31.1.2025. Aineistosta saatiin 6 lausuntoa. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja niihin laaditut vastineet on kuvattu asemakaavan muutosehdotuksen vuorovaikutusraportissa. Lausunnoissa esitetyt asiat on huomioitu asemakaavan muutosehdotuksessa.

Asemakaava-alueen sijainti ja tavoitteet:

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kaunismäen alueella Sälinkäntien itäpuolella, Mäntsälän keskustan ja rautatieaseman läheisyydessä. Suunnittelualue käsittää korttelin 1200 alueita sekä Sälinkäntien varren suojaviheraluetta. Alueella on voimassa ”Asemanseudun asemakaava, Kaunismäki (157)”, jossa korttelialueet on osoitettu pääosin asuinrakentamiseen sekä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää rakentamattomien korttelinosien maankäyttöä siten, että alueelle voidaan toteuttaa tiiviimpää asuinkerrostalorakentamista Kaunismäen ympäristöön soveltuvalla tavalla. Samalla kaavassa parannetaan lähivirkistysalueiden saavutettavuutta, jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä sekä huomioidaan Sälinkäntien liikennemelu, alueen topografia, rakennettavuus ja pohjavesialueen asettamat reunaehdot.

Kaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeälle Ojalan pohjavesialueelle, minkä vuoksi kaavamääräyksissä ohjataan tavanomaista tarkemmin muun muassa pohjarakentamista, hulevesien käsittelyä, jätevesien johtamista sekä pysäköinti- ja jätehuoltoalueiden toteutusta. Kaavaratkaisua täydentää AK-korttelialueita koskeva rakentamistapaohje.

Muutokset ehdotusvaiheeseen:

Kaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Pohjaveden suojelu on huomioitu kaavamääräyksissä koko kaava-aluetta koskevana kokonaisuutena. Määräyksillä ohjataan rakentamista, hulevesien hallintaa, vesihuoltoa sekä pohjavedelle

mahdollisesti haitallisten toimintojen sijoittumista siten, ettei kaavan toteuttamisesta aiheudu pohjaveden pilaantumisen tai haitallisen muuttumisen vaaraa.

AK-korttelialueiden kokonaisrakennusoikeutta on vähennetty luonnosvaiheen 10 800 k-m²:stä 10 300 k-m²:iin. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna rakennusoikeus kasvaa 1 100 k-m².

Kaavaratkaisua on tarkistettu länsiosan asuinkerrostalojen korttelialueen osalta. Rakentamista on siirretty hieman itään ja alueen läntisin osa on osoitettu lähivirkistysalueeksi. Muutoksella on huomioitu erityisesti länsiosan maaperä- ja pohjavesiolosuhteet.

Pohjaveden suojelua koskevia kaavamääräyksiä on täsmennetty. Määräyksiin on lisätty muun muassa vaatimuksia maaperä- ja pohjavesiolosuhteiden selvittämisestä, pohjaveden pinnankorkeuden, virtaussuuntien ja laadun turvaamisesta sekä perustamistapojen vaikutusten arvioinnista. Hulevesimääräyksiä on tarkennettu. Jätevesiä, pysäköinti- ja jätehuoltoalueita sekä lämmitysöljysäiliöitä koskevia määräyksiä on täsmennetty pohjaveden suojelun näkökulmasta.

Rakentamisen taajamakuvalista ohjausta on täydennetty. Määräyksissä ja rakentamistapaohjeessa ohjataan muun muassa rakennusten sijoittumista, julkisivujen yhtenäisyyttä, kattomuotoja, teknisten laitteiden sovittamista rakennusten arkkitehtuuriin, piha-alueiden laatua sekä pysäköintialueiden jäsentämistä.

Kaavaselostusta on täydennetty vastaamaan tarkentunutta kaavaratkaisua. Täydennykset koskevat erityisesti pohjavesialueen reunaehtoja, hulevesien hallintaa, rakennettavuutta, viheraluekokonaisuutta, ekologista kestävyyttä sekä rakentamistapaohjeen roolia alueen laadun ohjauksessa.

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

Valmistelija

Arkkitehti Jouni Korhonen, jouni.korhonen@mantsala.fi

Esittelijä

Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy Kaunismaen korttelin 1200 asemakaavan muutosehdotuksen (päiväty 10.6.2026) 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.

Pykälä tarkastetaan kokouksessa.

Käsittely

Arkkitehti Jouni korhonen kuultiin asiantuntijana.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. Pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Liite 1. kaavakartta ja -määräykset
Liite 2. kaavaselostus liitteineen
Liite 3. vuorovaikutusraportti

Kuntakehityslautakunta 23.09.2026
73/10.02.03/2022

Kaunismäen kortteli 1200 asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 24.6.–14.8.2026 ja siihen saatiin 9 lausuntoa.

Lausunnot ja niihin laaditut vastineet on esitetty tarkemmin kaavan vuorovaikutusraportissa.

Kaavakarttaan, kaavamääräyksiin ja kaavaselostukseen on julkisen nähtävilläolon jälkeen tehty muun muassa seuraavia tarkistuksia ja täydennyksiä:

- Kaavaehdotuksen mukaisesta rakennusten ja autokatosten massoittelemasta on laadittu päivitetty tie- ja raideliikennemeluselvitys.
- Leikki- ja oleskelualueiden sijaintia on tarkistettu päivitetyn meluselvityksen perusteella.
- Pihojen melua koskevaa määräystä on täsmennetty kohdistumaan leikki- ja oleskelualueisiin.
- Kaavaselostusta on täydennetty Mäntsälän pohjavesialueiden päivitetyn suojelusuunnitelman osalta.
- Kaavaselostuksen ilmastovaikutusten arviointia on täydennetty ilmastomuutoksen hillinnän ja siihen sopeutumisen näkökulmasta.
- Kaavaselostusta on täydennetty päivitetyn meluselvityksen tuloksilla.
- Vuorovaikutusraporttia on täydennetty ehdotusvaiheen lausunnoilla ja niihin laadituilla vastineilla.

Edellä esitetyt muutokset ja täsmennykset eivät olennaisesti muuta asemakaavan muutoksen sisältöä. Kaunismäen korttelin 1200 asemakaavan muutosta ei lausuntojen johdosta ole tarpeen asettaa uudelleen julkisesti nähtäville, vaan se voi edetä hyväksyttäväksi.

Valmistelija

Arkkitehti Jouni Korhonen, jouni.korhonen@mantsala.fi

Esittelijä

Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta:

1. hyväksyy Kaunismäen kortteli 1200 asemakaavan muutoksen ja siihen tehdyt muutokset.
2. esittää kunnanhallitukselle Kaunismäen kortteli 1200 asemakaavan muutoksen hyväksymistä

Päätös

Liite 1. Kaavakartta ja -määräykset
Liite 2. Kaavaselostus liitteineen
Liite 3. Vuorovaikutusraportti

Liite 4. Rakentamistapaohje