

Eskonkujan asemakaavan muutos 271 eteneminen

Kuntakehityslautakunta 14.06.2023 § 50

Mäntsälän kunta ja kiinteistöjen Koto-Jurvala, Kotola ja Kylä-Jurvala omistajat ovat tehneet sopimuksen asemakaavamuutoksen tekemiseksi.

Asemakaavan muutos laaditaan Mäntsälän kunnan kirkonkylässä sijaitsevien kiinteistöjen Jurvala ja määräalat kiinteistöistä Koto-Jurvala, Kotola ja Kylä-Jurvala alueille - Sälinkääntien ja Peltolantien välisellä alueella. Sopimusalueen koko on noin kaksi hehtaaria.

Kaavatyön alustavana tavoitteena on laatia asemakaavanmuutos, jolla alueen asemakaavamerkintöjä muutetaan ja sopimusalueen rakennusoikeus nostetaan vastaamaan rivitaloalueen rakennusoikeutta sekä suojellaan olemassa olevan maatilan talouskeskuksen. Suojelutavoite perustuu rakennusinventointiin.

Asemakaavan laadinnasta vastaa kaavakonsultti maanomistajien toimeksiannosta. Asemakaavan muutoksen hyväksymiskäsittely tapahtuu kunnassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Kaavakonsulttina toimii Tapio Sillfors/Yhdyskuntasuunnittelu Tapio Sillfors Oy.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville käynnistyksen yhteydessä. Kaavatyön aikataulu on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kunnan hallintosäännön mukaan kunnanhallitus päättää asemakaavojen ja niiden muutosten käynnistämisestä. Hallintosäännön mukaan kunnanhallitus päättää asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

Valmistelija kaavainsinööri Mari Niinistö, p. 040 3145968

Esittelijä Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että Eskonkujan asemakaavamuutoksen laatiminen käynnistetään edellä kuvatussa tarkoituksessa kiinteistöjen Jurvala 505-407-10-209, Koto-Jurvala 505-407-10-184, Kotola 505-407-10-69 ja Kylä-Jurvala 505-407-10-185 alueille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville mielipiteiden saamiseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään tarvittavat lausunnot

Tämän asian osalta pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.

Päätös Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 6.6.2023

Valmistelija	Kaavainsinööri Mari Niinistö, mari.niinisto@mantsala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Laurila Hannu
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää seuraavasti: 1. Eskonkujan asemakaavamuutoksen laatiminen käynnistetään edellä kuvatussa tarkoituksessa kiinteistöjen Jurvala 505-407-10-209, Koto-Jurvala 505-407-10-184, Kotola 505-407-10-69 ja Kylä-Jurvala 505-407-10-185 alueille. 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville mielipiteiden saamiseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään tarvittavat lausunnot.
Käsittely	Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.
	Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 6.6.2023

Kuntakehityslautakunta 19.03.2025 § 27

Eskonkujan asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 28.6.-15.8.2023 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin lausunto Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta. Lausunto on otettu huomioon kaavaluonnoksen ratkaisussa. Lisäksi saapui yksi mielipide.

Kaavarajaus on muuttunut kaavatyön käynnistämisen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon jälkeen. Yli-Ollilantien katualue on poistunut kaavaluonnoksesta.

Luonnos osoittaa kaava-alueen pohjoisosaan 10 tonttia erillispientaloille (AO ja AO-3) ja Peltolantien itäpuolelle 4 tonttia erillis-, rivi-, luhti- ja enintään kaksikerroksisille asuinkerrostaloille (A-2). A-2 ja AO-3 kortteleissa pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Kerrosluku vaihtelee välillä I-II.

Rakennusalat osoitetaan pakottavina. Pääosalle tonteista osoitetaan myös talousrakennuksen rakennusala. Osalle tonteista osoitetaan rakennettavaksi 2,7 metriä korkea umpinainen aita. Kaavaluonnos osoittaa rakennusoikeutta yhteensä 5605 k-m². Rakennusoikeuden lisäys AO, AO-3 ja A-2 korttelialueille on 1 440 k-m², AMPY alueelle ei voimassa olevassa kaavassa ole määritetty rakennusoikeutta. Kaava-alueen rakentamistehokkuusluku (e) nousee nykyisestä e=0,15 => e=0,20.

Eskonkuja on alueen sisäistä liikennettä palveleva päättävä katu (K). Se jatkuu pihakatuna korttelin läpi ja edelleen jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteytenä Sälinkääntielle. Sälinkääntielle osoitetaan uusi liittymä, joka palvelee neljää asuintonttia

(AO-3). Peltolantien viereisiä tontteja rasittaa ajoyhteydet, jotka ovat tarpeelliset tonttien huolto- ja pelastusteinä.

Kaavaluonnos osoittaa kaksi pientä puistoaluetta (VP). Nämä alueet osoitetaan myös lumitiloiksi.

Meluntorjuntaa koskeva kaavamääräys Peltolantien puoleisille julkisivuille on 30 dB. Kortteleiden luoteisrajalle tulee rakentaa vähintään 2,7m korkuinen umpinainen meluseinä/-aita.

Hulevedet ohjataan korttelin 115 tonteilta 2-3 ja 7-8 keskipuistoon (VP) ja korttelista 116 lounaisrajalla olevaan ojaan ja siitä eteläiseen puistoon (VP). Salaojista tulevat hulevedet ohjataan Eskonkujan hulevesiviemäriin. Pihakatuun muotoillaan tonttien rajalle hulevesiä ohjaava painanne, joka samalla merkitsee pihakadun ja tonttien alueet.

Kaavassa määrätään kortteleittain autopaikkojen vähimmäismäärä. Yleismääräys-tyyppiset rakentamistapaohjeet koskevat tontin käyttöä, pihakadun pinnoitteita, rakennusten julkisivun materiaaleja, väritystä, kattomuotoa ja ikkunajakoa.

Kortteleita 115 ja 116 koskee rakentamisrajoitteita. Korttelin 115 tontit 9-12 (AO-3) on toteutettava kokonaisuutena yhtiömuotoisena. Korttelin 116 (A-2) rakentamista rajoittaa määräys koskien rakennuslupakäsittelyä.

Kuntakehityspalveluiden toimintasäännön mukaan kuntakehityslautakunta päättää asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta.

Valmistelija	Kaavainsinööri Mari Niinistö, mari.niinisto@mantsala.fi
Esittelijä	Kuntakehitysjohdaja Gummerus Vesa
Päätösehdotus	Päätösesitys annetaan kokouksessa
Kokouskäsittely	Esittelijä antoi päätösehdotuksen, että Eskonkujan asemakaavanmuutoksen luonnosaineisto merkitään tiedoksi. Asia palautetaan asiakirjojen korjaukseen ja käsitellään päätösasiana 16.4.2025 kokouksessa
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

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

Kuntakehityslautakunta 16.04.2025 § 44

Eskonkujan asemakaavamuuoksen luonnos on valmistunut ja se asetetaan nähtäville (kaavanumero 271; päivätty 16.4.2025).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) on tehty päivitetty versio, ja se asetetaan niin ikään nähtäville. Edellinen OAS oli nähtävillä 28.6.-15.8.2023.

Kaavarajaus on muuttunut kaavatyön käynnistämisen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon jälkeen. Yli-Ollilantien katualue on poistunut kaavaluonnoksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin lausunto Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta. Lausunto on otettu huomioon kaavaluonnoksen ratkaisussa.

Alueella on voimassa "Mäntsälän kylän rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos" (16.12.1997) kaava no. 125.

Asemakaavamuutoksen luonnos osoittaa kaava-alueen pohjoisosaan 10 tonttia erillispientaloille (AO ja AO-3) ja Peltolantien itäpuolelle 4 tonttia erillis-, rivi-, luhti- ja enintään kaksikerroksisille asuinkerrostaloille (A-2). A-2 ja AO-3 kortteleissa pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Kerrosluku vaihtelee välillä I-II. Rakennusalat osoitetaan pakottavina. Pääosalle tonteista osoitetaan myös talousrakennuksen rakennusala. Osalle tonteista osoitetaan rakennettavaksi 2,7 metriä korkea umpinainen meluseinä tai -aita.

Asemakaavamuutoksen luonnos osoittaa rakennusoikeutta yhteensä 5605 k-m². Rakennusoikeuden lisäys AO, AO-3 ja A-2 korttelialueille on 1 440 k-m², AMPY alueelle ei voimassa olevassa kaavassa ole määritetty rakennusoikeutta. Kaava-alueen rakentamistehokkuusluku e nousee nykyisestä voimassa olevasta $e=0,15 \Rightarrow e=0,20$.

Eskonkuja on alueen sisäistä liikennettä palveleva päättävä katu (K). Eskonkujalta pohjoisen suuntaan on pihakatu- jatkuen kevyenliikenteen yhteytenä Sälinkääntielle.

Sälinkääntielle osoitetaan uusi liittymä, joka palvelee neljää asuintonttia (AO-3). Peltolantien viereisiä tontteja rasittavat ajoyhteydet, jotka ovat tarpeelliset tonttien huolto- ja pelastustiestä.

Kaavaluonnos osoittaa kaksi pientä puistoaluetta (VP). Nämä alueet osoitetaan myös lumitiloiksi.

Meluntorjuntaa koskeva kaavamääräys Peltolantien puoleisille julkisivuille on 30 dB.

Kortteleiden luoteisrajalle tulee rakentaa vähintään 2,7 m korkuinen umpinainen meluseinä/-aita.

Hulevedet ohjataan korttelin 115 tonteilta 2-3 ja 7-8 keskipuistoon (VP) ja korttelista 116 lounaisrajalla olevaan ojaan ja siitä eteläiseen puistoon (VP). Salaojista tulevat hulevedet ohjataan Eskonkujan hulevesiviemäriin. Pihakatuun muotoillaan tonttien rajalle hulevesiä ohjaava painanne, mikä samalla merkitsee pihakadun ja tonttien alueet.

Asemakaavamuutoksessa määrätään kortteleittain autopaikkojen vähimmäismäärä. Yleismääräys-tyyppiset rakentamistapaohjeet koskevat tontin käyttöä, pihakadun pinnoitteita, rakennusten julkisivun materiaaleja, väritystä, kattomuotoa ja ikkunajakoa.

Kortteleita 115 ja 116 koskee rakentamisrajoitteita. Korttelin 115 tontit 9-12 (AO-3) on toteutettava kokonaisuutena yhtiömuotoisena. Korttelin 116 (A-2) rakentamista rajoittaa määräys koskien rakennuslupakäsittelyä.

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

Valmistelija	Kaavoituspäälikkö Maria Isotupa, maria.isotupa@mantsala.fi
Esittelijä	Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa
Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta päättää, että Eskonkujan asemakaavamuutoksen luonnos ja sen päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville ja niistä pyydetään viranomaislausunnot.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 16.4.2025) Liite 2. Selostus, Eskonkujan asemakaavamuutoksen luonnos (16.4.2025) Liite 3. Kaavakartta, Eskonkujan asemakaavamuutoksen luonnos (16.4.2025)

Kuntakehityslautakunta 23.09.2026
546/10.02.02/2023

Eskonkujan asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa pienimuotoisen kylämäisen asuinalueen toteuttaminen Peltolantien ja Sälinkääntien väliselle alueelle. Kaavaehdotuksessa alueelle on suunniteltu kahdeksan uutta erillispientalotonttia sekä kaksi rivi- ja luhtitalorakentamisen mahdollistavaa tonttia. Alueella sijaitsevat Kylä-Jurvalan historiallinen päärakennus pihapiireineen sekä jo toteutunut pientalotontti.

Asemakaavan muutoksen luonnos oli nähtävillä 29.4.-30.5.2025. Luonnoksesta saatiin lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta, Nivos Vesi ja Lämpö Oy:ltä sekä tekniseltä ja elinvoimalautakunnalta. Lausunnoissa nostettiin esiin erityisesti liikennejärjestelyihin, hulevesien hallintaan, meluntorjuntaan, yhdyskuntateknisiin ratkaisuihin sekä kulttuuriympäristön huomioon ottamiseen liittyviä näkökulmia.

Kaavaehdotusta on valmisteltu saadun palautteen pohjalta kaavakonsultin ja kunnan kaavoituksen toimesta. Valmistelun yhteydessä on tarkistettu muun muassa liikennejärjestelyjä, hulevesiratkaisuja, meluntorjuntaa, rakennussuojelua sekä kaavamääräysten sisältöä. Samalla on arvioitu kaavan toteuttamiskelpoisuutta, ohjausvaikutusta ja määräysten sisältöä suhteessa voimassa olevaan lainsäädäntöön sekä alueidenkäyttölain uudistuksen mukanaan tuomiin valtakunnallisesti yhtenäistymiin kaavoituksen käytäntöihin.

Kunnan laatimaa päivitettyä kaavaehdotusta on tarkasteltu myös alueelle tavoitellun kylämäisen rakentamistavan näkökulmasta. Arvioinnissa on todettu, että kaavaehdotuksen valmistelua on tarpeen jatkaa ennen nähtäville asettamista. Jatkovalmistelussa tarkennetaan erityisesti rakennusoikeuden mitoittamista, kaavamääräyksiä, rakentamisen laadullista ohjausta sekä kaavaselostuksen sisältöä ja esitystapaa. Rakentamisen laadullista ohjausta voidaan tarvittaessa täydentää erillisellä rakennustapaohjeella.

Tavoitteena on laatia kaavamuutosehdotus, joka mahdollistaa alueelle asetettujen tavoitteiden toteutumisen, täyttää lainsäädännön vaatimukset sekä antaa riittävän selkeät ja ennakoitavat lähtökohdat alueen toteuttamiselle. Muutokset aineistoon käydään vielä kaavakonsultin kanssa

läpi ennen asemakaavan muutosehdotuksen esittämistä nähtäville asetettavaksi. Tavoitteena on asettaa asemakaavan muutosehdotus nähtäville syksyllä 2026.

Valmistelija

kaavoituspäällikkö Maria Isotupa, maria.isotupa(a)mantsala.fi
arkkitehti Suvi Rantamäki, suvi.rantamaki(a)mantsala.fi

Esittelijä

Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta merkitsee Eskonkujan asemakaavan muutoksen valmistelutilanteen tiedoksi.

Päätös