



# Vesiliikuntakeskus asemakaavan muutos

Kaavaselostus

ehdotus 20.5.2026



## Vesiliikuntakeskus, asemakaavan muutoksen selostus

Päiväty 20.5.2026

Diaarinumero 170/2025

Hankenumero 289

Asemakaavakartta nro 289

Kannen kuva: Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä:

|                |                |
|----------------|----------------|
| 505-407-22-117 | 505-407-28-9   |
| 505-407-65-0   | 505-407-28-10  |
| 505-407-64-0   | 505-407-104-0  |
| 505-407-73-44  | 505-407-105-0  |
| 505-407-28-13  | 505-407-61-3   |
| 505-407-28-9   | 505-407-22-117 |

Kaavan nimi:

Vesiliikuntakeskus, asemakaavan muutos

Yhteyshenkilöt, asemakaavoitus:

Jouni Korhonen  
kaavavalmistelijä  
jouni.korhonen@mantsala.fi  
p. 040 314 6005

Maria Isotupa  
kaavoituspäällikkö  
maria.isotupa@mantsala.fi  
p. 040 314 5437

Muut yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa:

Aleksi Ojanperä  
Liikenne- ja ilmastoasiantuntija  
p. 040 3146030

Elina Lämsä  
Liikenne- ja ilmastoasiantuntija, 10/2025 saakka

Pertti Palmroos  
rakennuttamispäällikkö  
pertti.palmroos@mantsala.fi  
p. 040 314 5431

Jyrki Mäklin  
kuntatekniikan päällikkö  
jyrki.maklin@mantsala.fi  
p. 040 314 6869

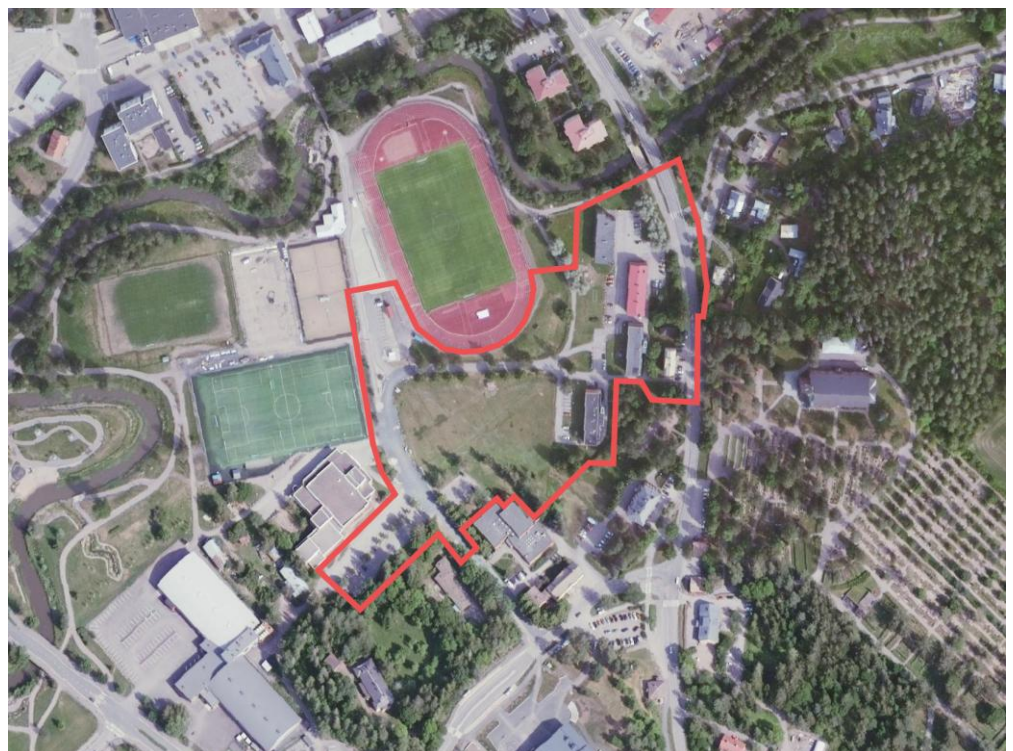
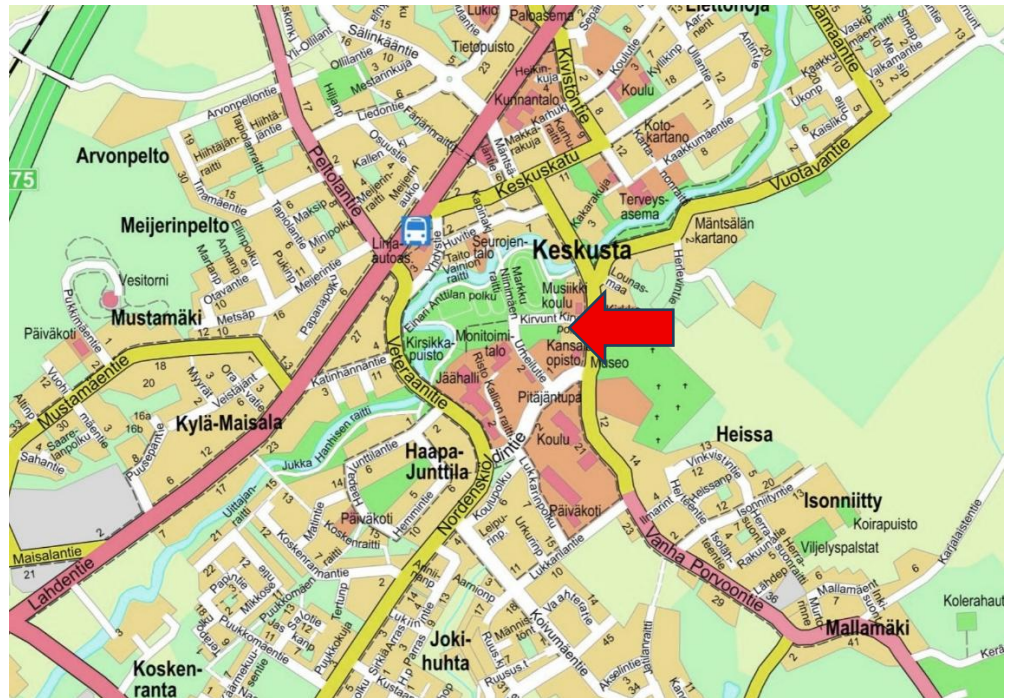
Teuvo Peltonen  
vesihuoltomestari, Nivos Vesi ja Lämpö Oy  
teuvo.peltonen@nivos.fi  
p. 019 68 991

Mäntsälän kunta / Tekninen ja elinvoimapalvelut / Kuntakehityspalvelut / Kaavoitus / Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä

Kuntakehityslautakunta: XX.X.20XX § X  
Nähtävilläolo (AKL 65 §): XX.XX.–XX.X.20XX  
Hyväksyminen: XX.X.20XX § X  
Voimaantulo: XX.X.20XX

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Mäntsälän urheilupuiston ja kirkonmäen läheisyydessä



Suunnittelualueen sijainti ja kaavaraja.

## Sisällysluettelo

|  |    |
|--|----|
| 1. Tiivistelmä .....   | 6  |
| 2. Asemakaavan muutoksen kuvaus .....                                    | 7  |
| 2.1 Hankkeen tausta ja tavoitteet .....                                  | 7  |
| 2.2 Viite- ja liikennesuunnitelma .....                                  | 9  |
| 2.3 Mitoitus .....   | 9  |
| 2.4 Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....                     | 9  |
| 2.5 Yhdyskuntarakenne ja palvelut .....                                  | 11 |
| 2.6 Liikenne .....   | 13 |
| 2.7 Esteettömyys .....   | 15 |
| 2.8 Maisema ja luonnonympäristö .....                                    | 16 |
| 2.9 Virkistys- ja viherverkosto .....                                    | 17 |
| 2.10 Ekologinen kestävyys .....  | 18 |
| 2.11 Yhdyskuntatekninen huolto .....                                     | 19 |
| 2.12 Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus .....                       | 19 |
| 2.13 Ympäristön häiriötekijät .....                                      | 20 |
| 3. Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto .....                  | 21 |
| 3.1 Yleistä .....  | 21 |
| 3.2 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset .....                            | 21 |
| 3.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön ..... | 22 |
| 3.4 Vaikutukset luontoon ja maisemaan .....                              | 23 |
| 3.5 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen .....      | 24 |
| 3.6 Vaikutukset taajamakuvaan .....                                      | 25 |
| 3.7 Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen .....      | 25 |
| 4. Toteutus .....  | 25 |
| 4.1 Rakentamisaikataulu .....  | 25 |
| 5. Suunnittelun lähtökohdat .....  | 26 |
| 5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....                      | 26 |
| 5.2 Maakuntakaava .....  | 27 |
| 5.3 Mäntsälän alueiden käytön tavoitteet MAT .....                       | 27 |
| 5.4 Yleiskaavat .....  | 28 |
| 5.5 Muutettavat asemakaavat .....  | 31 |
| 5.6 Rakennusjärjestys .....  | 32 |

|  |    |
|--|----|
| 5.7 Rakennuskiellot .....  | 32 |
| 5.8 Pohjakartta .....  | 32 |
| 5.9 Maanomistus.....   | 32 |
| 5.10 Muut lähtökohdat .....  | 32 |
| 5.11 Asemakaavamääräykset.....   | 33 |
| 6. Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet .....  | 34 |
| 6.1 Vireilletulo .....   | 34 |
| 6.2 Viranomaisyhteistyö.....   | 34 |
| 6.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolo .... | 34 |
| 6.4 Asemakaavan muutosluonnoksen julkinen nähtävilläolo.....                           | 35 |
| 6.5 Asemakaavan muutoksen ehdotuksen julkinen nähtävilläolo .....                      | 35 |
| 6.6 Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen .....                                 | 35 |
| 6.6 Asemakaavan muutoksen hyväksyminen .....   | 35 |

## Selostuksen liitteet

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (21.1.2026, päivitetty 19.3.2025)
3. Vesiliikuntakeskuksen viitesuunnitelma
4. Liikennesuunnitelma

## Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

1. Vuorovaikutusraportti

## 1. Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden vesiliikuntakeskuksen toteuttaminen Mäntsälän urheilupuiston ja seurakuntakeskuksen väliin. Asemakaavan muutos täydentää keskustan julkisten palvelujen vyöhykettä ja vahvistaa Mäntsälän keskustan asemaa monipuolisena liikunta- ja hyvinvointipalvelujen keskuksena.

Kaava-alue on nykyisin pääosin pysäköinti- ja nurmialuetta, jota ympäröivät urheilupuiston kentät, seurakuntakeskus ja Kirvuntien asuinalueet. Alue sijoittuu kirkon ympäristöön rajautuvan RKY-alueen tuntumaan, ja kaavaratkaisussa on kiinnitetty erityistä huomiota maisemalliseen sovittamiseen ja näkymien säilyttämiseen kirkonmäelle.

Asemakaavatyön pohjaksi laadittiin viite- ja liikennesuunnitelma syksyllä 2025.

Kaavaan varataan vesiliikuntakeskukselle 3 600 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus, jonka lisäksi sallitaan kellarikerroksen rakentaminen. Rakennus liitetään olemassa olevaan kunnallistekniikkaan.

Liikenteellisesti asemakaavan muutos parantaa urheilupuiston saavutettavuutta: vesiliikuntakeskuksen pysäköintialue suunnitellaan läpiajettavaksi, ja Kirvuntien jatke Vanhalle Porvoontielle avaa alueelle toisen ajoneuvoliittymän. Samalla kävelyn ja pyöräilyn yhteydet ja pysäköinti-järjestelyt selkeytyvät.

Hulevesien hallinta perustuu viivytykseen, laadulliseen käsittelyyn ja hallittuun johtamiseen. Kaavassa on osoitettu hulevesien hallintaan soveltuvia alueita, ja tarkemmat ratkaisut määritellään jatkosuunnittelussa osana piha-, pysäköinti- ja viheralueiden kokonaisuutta.

Kaavan toteutuessa urheilupuiston ja kirkonmäen välinen alue jäsenyy kaupunkikuvallisesti yhtenäiseksi ja korkeatasoiseksi julkisten rakennusten kokonaisuudeksi, joka eheyttää urheilupuiston ja RKY-alueen kokonaisuutta, tukee Mäntsälän keskustan elinvoimaa ja palvelujen saavutettavuutta.

## 2. Asemakaavan muutoksen kuvaus

### 2.1 Hankkeen tausta ja tavoitteet

Mäntsälän vesiliikuntakeskushanketta on valmisteltu pitkään. Uimahallin toteuttamista on selvitetty kunnassa jo 1980-luvulta alkaen, ja ensimmäinen hankesuunnitelma laadittiin vuonna 2004. Kuntalaisten laajasta toiveesta hanke eteni uudelleen 2010-luvun puolivälissä: vuonna 2014 jätetty kuntalaisaloite, jonka allekirjoitti 1086 henkilöä, käynnisti uuden valmistelukierroksen. Kunnanvaltuusto päätti 2015 hankkeen jatkovalmistelusta ja rahoitus- ja toteutusmallien selvittämisestä.

Hankesuunnittelun ensimmäinen vaihe valmistui 2018, jolloin tarkasteltiin useita tilaohjelma- ja rakennuspaikkavaihtoehtoja. Kunnanvaltuusto hyväksyi tuolloin tilaohjelmavaihtoehdon sekä nimesi hankkeen vesiliikuntakeskukseksi. Alkuperäinen suunnitelma palvelumallilla toteutettavasta uimahallista ei kuitenkaan edennyt markkinatilanteen vuoksi. Myös rakennuspaikka päätettiin arvioida uudelleen.

Vuonna 2024 Mäntsälän kunta ja Mäntsälän seurakunta allekirjoittivat kaavatyösopimuksen nykyisestä, seurakuntakeskuksen viereisestä LP-tontista. Alue oli yksi tutkituista vaihtoehdoista jo vesiliikuntakeskuksen hankesuunnitelmavaiheessa.

Ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä laaditaan kunnan ja maanomistajan välillä maankäyttösopimus.

Kaavahankkeen tavoitteena on mahdollistaa Mäntsälän vesiliikuntakeskuksen rakentaminen osaksi urheilupuiston ja keskustan välistä hyvinvointipalvelujen kokonaisuutta. Kaavalla luodaan edellytykset nykyaikaiselle, esteettömälle, arkkitehtonisesti korkeatasoiselle ja energiatehokkaalle rakennukselle, joka tarjoaa monipuoliset mahdollisuudet vesiliikuntaan, kuntoutukseen ja virkistäytymiseen eri ikä- ja käyttäjäryhmille.

Rakennuksen sijoittamisen, massoittelemisen ja arkkitehtonisen hahmon tulee tukea sen roolia kaupunkikuvallisena maamerkinä urheilupuiston sisääntuloalueella sekä sopeutua ympäröivään maisemaan ja kirkonmäen muodostamaan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Kaavassa kiinnitetään erityistä huomiota rakennuksen mittakaavaan, materiaalivalintoihin ja näkymäsuhteisiin siten, että uusi rakentaminen täydentää kulttuuriympäristön kokonaisuutta ja säilyttää sen arvot.

Tavoitteena on luoda houkutteleva, selkeä ja pitkäikäinen rakennus, jonka sisä- ja ulkotilat tukevat esteettömyyttä, turvallisuutta ja viihtyvyyttä. Ratkaisujen tulee mahdollistaa rakennuksen muuntojoustavuus ja tehokas käyttö eri vuorokauden- ja vuodenaikoina.

Kaavalla pyritään turvaamaan toimiva liikenne- ja pysäköintijärjestelmä, jossa huomioidaan eri käyttäjäryhmien kulkureitit, saattoliikenne, huoltoyhteydet ja pelastusreitit. Erityistä huomiota kiinnitetään kevyen liikenteen turvallisuuteen sekä yhteyksiin Kirvuntien ja Urheilutien suuntiin.

Vesiliikuntakeskus on osa kunnan strategiaa edistää liikuntaa, hyvinvointia ja yhteisöllisyyttä. Hanke tukee Mäntsälän keskustan vetovoiman ja elinvoimaisuuden vahvistamista sekä kirkonmäen ympäristön kulttuurimaiseman vaalimista.

### **Rakennuspaikan valinnan perusteet**

Vesiliikuntakeskuksen rakennuspaikan valinnassa on tarkasteltu useita keskustan ja sen lähiympäristön sijaintivaihtoehtoja. Vertailuissa jäähalli–monitoimitalon alue nousi esiin toiminnallisesti vahvana vaihtoehtona, koska se hyödyntää olemassa olevia liikunta- ja huoltopalveluja, pysäköinnin rinnakkaiskäyttöä sekä hyviä laajennusmahdollisuuksia. Sen vahvuusiksi arvioitiin myös liikuntapalvelujen keskittyminen, hyvä saavutettavuus pääkatuverkolta sekä vähäiset naapurihäiriöt. Samalla todettiin, että jäähallin yhteyteen sijoittuva ratkaisu ei tue keskustan kaupallisia toimintoja eikä kytkeydy yhtä vahvasti keskustan jalankulkuympäristöön kuin keskeisemmät vaihtoehdot. Hepolan aluetta pidettiin väljänä ja autoliikenteen kannalta toimivana, mutta sen heikkouksiksi arvioitiin etäisyys ydinkeskustasta, heikompi saavutettavuus jalan, irrallisuus muusta taajamarakenteesta, meluolosuhteet sekä liittymiin liittyvät epävarmuudet.

Näiden vertailujen perusteella nykyinen rakennuspaikka urheilupuiston ja seurakuntakeskuksen välissä on valittu ratkaisuna, joka yhdistää liikuntapalvelujen läheisyyden, pysäköinnin ja huollon yhteiskäyttöedut sekä keskeisen sijainnin. Sijainti tukee vesiliikuntakeskuksen toiminnallista kokonaisuutta, vahvistaa keskustan julkisten palvelujen vyöhykettä ja hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa.

Luonnosvaiheen palautteessa esitettiin vaihtoehtoisina sijoituspaikkoina erityisesti Hepolan koulun ympäristöä sekä Veteraanitien ja jäähallin läheistä urheilukeskuksen aluetta. Palautteessa esitetyt näkökohdat vastaavat osin aiemmassa rakennuspaikkatarkastelussa tunnistettuja vahvuuksia, kuten väljempää rakentamisympäristöä sekä autoliikenteen ja pysäköinnin järjestämismahdollisuuksia. Palautteen johdosta rakennuspaikkavertailua on tarkennettu kaavaselostuksessa.

## 2.2 Viite- ja liikennesuunnitelma

Asemakaavan muutoksen pohjaksi laadittiin viite- ja liikennesuunnitelma syksyllä 2025. Suunnitelmassa tarkasteltiin vesiliikuntakeskuksen tontinkäyttöä, ympäristökuvallisia tekijöitä sekä alueen rakennetta ja liikennejärjestelyjä kokonaisuutena. Viitesuunnitelman laati Arkkitehtitoimisto Harris–Kjisik Oy ja liikennesuunnitelman WSP Oy. Viitesuunnittelutyössä laadittiin neljä vaihtoehtoista luonnosta, joista yhtä jatkokehitettiin pidemmälle ja joka on toiminut asemakaavan muutoksen ratkaisun tukena.

## 2.3 Mitoitus

Vesiliikuntakeskus sijoittuu noin hehtaarin suuruiselle alueelle urheilupuiston alueella seurakuntakeskuksen luoteispuolelle. Rakennusoikeutta varataan rakennukselle kaavassa 3 600 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi sallitaan kellarikerroksen rakentaminen huolto- ja teknisille toiminnoille rakennusoikeuden lisäksi. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on sovitettu ympäröivän maaston ja urheilupuiston rakennusten mittakaavaan siten, että rakennus erottuu selkeästi sisääntuloalueen maamerkinä, mutta ei hallitse näkymiä kirkonmäen suuntaan.

Rakennukseen sisältyy tilaohjelman mukaisesti allasosasto, saunatilat sekä oheistiloina kuntosali, aulatilat ja kahvila. YU-1 -tontille ohjataan tekemään kaavamääräyksellä vähintään 60 autopaikkaa, joista osa voidaan toteuttaa yhteiskäyttöisesti urheilupuiston muiden toimintojen kanssa. Polkupyörille varataan runsaasti pysäköintipaikkoja sisäänkäyntien läheisyyteen.

Rakennuksen korkeusasema perustuu maaperä- ja tulvaselvityksiin: alin rakentamiskorkeus on +68,5 m (N2000), mikä turvaa rakenteet harvinaistenkin tulvatilanteiden aikana. Piha-alueet muotoillaan loivasti rinteeseen, ja hulevedet johdetaan viivytys- ja suodatusratkaisujen kautta Mäntsälänjokeen.

Mitoitus perustuu hankesuunnitelman arvioituun vuosittaiseen 120 000 kävijän määrään, joka vastaa kunnan väestöpohjaa, sen kehitystä ja alueellista käyttäjäpotentiaalia.

## 2.4 Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

### Nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Mäntsälän urheilupuiston ja kirkonmäen välissä, Kirvuntien ja jäähallin välisellä alueella. Alue on tällä hetkellä pääosin puisto- ja osin pysäköintikäytössä, ja se palvelee urheilupuiston ja seurakuntakeskuksen toimintoja. Alue rajautuu lännessä Urheilutiehen

ja monitoimitalon tonttiin, pohjoisessa Kirvuntiehen, idässä Mäntsäläkotien kerrostaloon ja etelässä seurakuntakeskuksen kiinteistöön.

Maasto viettää loivasti koilliseen ja on osin pengertynyt pysäköintialueeksi. Alueelta avautuu näkymiä urheilupuistoon ja kirkonmäen suuntaan. Rakennettua rakennuskantaa ei ole, mutta alueella sijaitsee Nivos Verkot Oy:n puistomuuntamo.

Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualue jakautuu seuraaviin käyttötarkoituksalueisiin:

**YK – kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue**, joka kattaa eteläisen osan. Tällä tontinosalla sijaitsee Mäntsälän seurakuntakeskus ja sen pohjoispuolinen piha- ja pysäköintialue.

**LP – yleinen pysäköintialue**, joka toimii puistokäytössä ja on nurmipintainen.

**VP – puistoalue**, joka muodostaa kapean vihervyöhykkeen Kirvuntien ja seurakuntakeskuksen välissä.

**AK – asuinkerrostalojen korttelialue**, jonka reuna ulottuu suunnittelualueen itäosaan.

**YU - urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue**, jolla sijaitsee monitoimitalon rakennus.

**VU – urheilu- ja virkistystoiminnan alue**, jossa sijaitsevat urheilupuiston toiminnot.

### **Kaavan mukainen käyttötarkoitus**

Kaavaratkaisussa suunnittelualueen keskeinen osa osoitetaan vesiliikuntakeskuksen korttelialueeksi YU-1. Korttelialueelle sijoittuu uusi vesiliikuntakeskus siihen liittyvine piha-, pysäköinti-, huolto- ja saattoliikennejärjestelyineen. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 3 600 k-m<sup>2</sup>, minkä lisäksi rakennuksen kellarikerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia teknisiä ja huoltotiloja. Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamisen kaupunkikuvallista laatua, julkisivujen sovittamista arvokaaseen rakennettuun ympäristöön sekä jalankulun ja pyöräilyn turvallisia ja sujuvia yhteyksiä. YU-1-korttelialueen läpi osoitetaan ohjeellinen ajoyhteys, joka mahdollistaa alueen liikenne- ja huoltoyhteyksien järjestämisen Urheilutien, Kirvuntien ja Vanhan Porvoontien suuntiin. Korttelialueelle on osoitettava vähintään 60 autopaikkaa ja 30 polkupyöräpaikkaa.

Suunnittelualan lounaisosassa säilyy YU-korttelialue, joka palvelee urheilutoimintaa ja liittyy monitoimitalon ja urheilupuiston nykyiseen käyttöön. Urheilupuiston kenttä- ja virkistysalueet osoitetaan VU-alueena, ja kaava-alueen pohjois- ja keskiosiin jääviä viheralueita osoitetaan VP-puistoalueina. Puisto- ja virkistysalueet turvaavat urheilupuiston, kirkonmäen ja Mäntsälänjoen suunnan välisiä viheryhteyksiä sekä jäsentävät vesiliikuntakeskuksen rakentamista osaksi ympäröivää maisemarakennetta.

Kaava-alueen itäosassa sijaitsevat olemassa olevat asuinkerrostalojen korttelialueet osoitetaan edelleen AK-korttelialueina. Korttelialueiden pysäköinti- ja ajoyhteyksiä tarkennetaan siten, että ne sovitetaan yhteen Kirvuntien jatkeen, Vanhan Porvoontien liittymän sekä vesiliikuntakeskuksen liikennejärjestelyjen kanssa. AK-korttelialueilla autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup>.

Vanhan Porvoontien varrella sijaitseva entinen musiikkiopiston / säästöpankin rakennus osoitetaan K-korttelialueeksi, eli liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Rakennus osoitetaan samalla sr-2-merkinnällä rakennushistoriallisesti ja taajamakuvallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa ja jonka rakennushistoriallisia, taajamakuvallisia ja arkkitehtonisia ominaispiirteitä ei saa heikentää korjaus-, muutos- tai lisärakentamistoimenpiteillä. K-korttelialueella sallitaan kellarin rakentaminen maastonmuotoihin sovitettuna sekä päärakennusta palveleva yksikerroksinen talousrakennus.

Kaavassa osoitetaan lisäksi katualueita, jalankululle ja pyöräilylle varattuja yhteyksiä, ohjeellisia ajoyhteyksiä, pysäköimispaikkoja sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva rakennusala.

## 2.5 Yhdyskuntarakenne ja palvelut

### **Nykytila**

Suunnitteluala sijaitsee Mäntsälän keskustan verrattain tiiviissä yhdyskuntarakenteessa, julkisten palveluiden vyöhykkeellä. Alue kuuluu keskustaajaman kehittyneimpään osaan, jossa eri toimintojen – hallinto-, opetus-, liikunta- ja seurakuntapalveluiden – alueet liittyvät toisiinsa ilman selkeitä rajoja. Urheilupuisto, seurakuntakeskus, monitoimitalo, jäähalli ja koulukeskus muodostavat yhdessä laajan julkisten ja yhteisöllisten palveluiden kokonaisuuden, joka on kävellen ja pyörällä saavutettavissa koko keskustan alueelta.

Suunnitteluala toimii yhdistävänä vyöhykkeenä eri alueiden välillä. Rakentamaton tontti ja pysäköintialueet muodostavat tällä hetkellä avoimen tilakokonaisuuden, jonka kehittäminen vesiliikuntakeskuksen

myötä tiivistää yhdyskuntarakennetta ja täydentää keskusta-alueen palveluverkkoa.

Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee kattava julkisten ja kaupallisten palvelujen kokonaisuus. Mäntsälän seurakuntakeskus, kirkko, jäähalli, urheilukentät ja kunnan kirjasto sijaitsevat kaikki noin 200 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Keskustan kaupalliset palvelut, kuten päivittäistavarakaupat, ravintolat ja terveyspalvelut, ovat saavutettavissa noin 500 metrin säteellä. Myös koulupalvelut – erityisesti Ehnroosin koulu ja Mäntsälän lukio – sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä.

Suunnittelualan itäosassa sijaitsee AK-korttelialue, jolla on aiemmin sijainnut neljä Mäntsälän Kodit Oy:n asuinkerrostaloa. Näistä yksi on purettu huonokuntoisena.

Vanhan Porvoontien varrella sijaitsee entinen musiikkiopiston rakennus, joka on nykyisessä asemakaavassa osoitettu Y-korttelialueeksi.

### **Kaavaratkaisu**

Kaavaratkaisussa vesiliikuntakeskus sijoitetaan urheilupuiston ja seurakuntakeskuksen väliselle YU-1-korttelialueelle osaksi Mäntsälän keskustan julkisten palvelujen ja liikuntatoimintojen kokonaisuutta. Ratkaisu tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja palveluverkoon sekä hyödyntää alueen nykyisiä katu- ja kunnallisteknisiä yhteyksiä.

Kaavassa vesiliikuntakeskus liittyy toiminnallisesti urheilupuiston muihin toimintoihin. Korttelialueiden ja kulkuyhteyksien sijoittelu mahdollistaa alueen saavutettavuuden eri liikkumismuodoilla ja tukee alueen monipuolista käyttöä.

Puisto- ja viheralueiden jatkuvuus urheilupuiston ja kirkonmäen välillä säilytetään. Viheralueet jäsentävät aluetta ja muodostavat osan jalan- kulun ja pyöräilyn verkostoa sekä hulevesien hallinnan kokonaisuutta.

AK-korttelialueella säilyvät kolme olemassa olevaa kerrostaloa ja asuin- toiminta jatkuu. Kirvuntien jatko Vanhalle Porvoontielle on linjattu puretun kerrostalon kohdalta. Autoliikenteen liittymä- ja pysäköintiratkaisut on tutkittu uudelleen.

Vanhan musiikkiopiston kiinteistö on kaavaratkaisussa osoitettu K-korttelialueeksi, eli liike- ja toimistorakennuksille, nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Liikenne- ja pysäköintijärjestelyt on osoitettu siten, että ne palvelevat vesiliikuntakeskuksen ja urheilupuiston käyttöä. Kaavaratkaisu mahdollistaa pysäköintialueiden kehittämisen sekä liikenteellisten yhteyksien tarkentamisen jatkosuunnittelussa.

Kaavaratkaisu täydentää keskustan palvelurakennetta ja mahdollistaa uuden julkisen liikunta- ja hyvinvointipalvelun sijoittumisen keskustajaman sisälle.

## 2.6 Liikenne

### **Nykytila**

Suunnittelualueen liikenteellinen saavutettavuus on kohtalaisen hyvä. Alueelle saavutaan pääasiassa Urheilutien kautta, joka toimii urheilupuiston ja jäähallin pääyhteytenä, ja sen kautta on liittymä Nordenskjöldintielle. Kirvuntie yhdistää alueen Mäntsälänjoen varren jalankulku- ja pyöräilyreitteihin sekä keskustan asuinalueisiin.

Alueella on nykyisin laajoja pysäköintialueita, jotka palvelevat urheilupuiston, jäähallin ja seurakuntakeskuksen kävijöitä. Kevyen liikenteen väylät kulkevat sekä Urheilutien että Kirvuntien varsilla ja muodostavat jatkuvan yhteyden keskustan suuntaan. Joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat Vanhan Porvoontien varrella noin 250 metrin etäisyydellä alueesta.

Liikenneverkon ja pysäköintialueiden perusrakenne on valmiina, mutta liikennejärjestelyt vaativat tarkempaa suunnittelua vesiliikuntakeskuksen toteuttamisen yhteydessä erityisesti liittymien, saattoliikenteen ja pysäköintikapasiteetin osalta.

Nykytilanteessa urheilupuiston alueella on vain yksi ajoneuvoliittymä, joka kulkee Urheilutien kautta. Kaikki liikenne jäähallille, monitoimitalolle, urheilukentille ja seurakuntakeskukseen ohjautuu tämän saman väylän kautta. Urheilutien varrella sijaitsevat pysäköintialueet ovat yhteiskäytössä useiden toimintojen kesken, mikä aiheuttaa ajoittain ruuhkautumista erityisesti tapahtumien ja iltakäytön aikaan. Nykyinen järjestely ei tarjoa vaihtoehtoja kulkuyhteyttä alueen sisäisen liikenteen tai huoltoyhteyksien kannalta, mikä rajoittaa myös alueen kehittämismahdollisuuksia.

### **Kaavaratkaisu**

Kaavaratkaisussa vesiliikuntakeskuksen liikenne perustuu Urheilutien ja Kirvuntien kautta tapahtuviin yhteyksiin, jotka muodostavat alueen pääliikenteelliset reitit. Pääajoneuvoliittymä sijoittuu Urheilutielle. Liittymä palvelee sekä henkilöautoliikennettä että huolto- ja saattoliikennettä. Kirvuntien suunnasta osoitetaan jalankulun ja pyöräilyn pääyhteys, joka mahdollistaa turvallisen kulun kirkonmäen ja keskustan suunnista. Kaavaratkaisussa säilytetään myös yhteys urheilupuiston suuntaan, mikä varmistaa alueen toiminnot yhteen sitovan liikenteellisen kokonaisuuden.

Urheilutien liittymää kehitetään siten, että saattoliikenne, bussien jättöalueet ja huoltoajo eriytyvät toisistaan. Kaavassa osoitetaan bussien kääntö- ja pysähtymisalueet rakennuksen pääsisäänkäynnin läheisyyteen. Jalankulun ja pyöräilyn väylät johdetaan selkeästi pysäköintialueiden ja sisäänkäyntien kautta, ja reitit sovitetaan osaksi urheilupuiston alueen kävelyn ja pyöräilyn verkostoa.

Huoltoliikenne on järjestetty rakennuksen länsireunalle, jossa sijaitsee puolikellaritilaan sijoittuva huoltoramppi ja tekninen tila. Huoltoreitti kulkee Urheilutieltä erillisenä kaistana ja on erotettu asiakkaiden kulureiteistä. Ratkaisu mahdollistaa huollon toiminnan kaikissa sääolosuhteissa ilman risteäviä liikennevirtoja.

Kaavaratkaisussa osoitetaan vesiliikuntakeskuksen ja alueen muiden toimintojen käyttöön yhteensä noin 135 autopaikkaa. Vesiliikuntakeskukselle on varattu YU-1-korttelialueella 74 autopaikkaa, ja lisäksi on mahdollistettu 16 autopaikkaa seurakuntakeskuksen käyttöön. AK-korttelialueilla on varattu pysäköintitilaa 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup> edellyttämät 44 autopaikkaa nykyisen 18 autopaikan sijaan. Pysäköinti sijoittuu pääosin rakennuksen etelä- ja itäpuolelle sekä osin kaava-alueen pohjoisosaan Kirvuntien suuntaan. Monitoimitalon pysäköintialue sisältyy kaava-alueeseen, ja sen tehostamisella ja laajentamisella on mahdollista toteuttaa lisää autopaikkoja. Pysäköintialueet rajataan istutettavilla puu- ja pensasvyöhykkeillä, jotka jäsentävät aluetta ja pehmentävät näkymiä.

Esteettömät pysäköintipaikat sijoitetaan sisäänkäyntien välittömään läheisyyteen. Polkupyöräpysäköintiä varten on varattu katettu alue rakennuksen länsikulmaan, ja sen yhteyteen voidaan toteuttaa sähköpyörien latauspisteitä.

Vesiliikuntakeskuksen pysäköintialueesta muodostetaan läpiajettava liikenteellinen yhteys, joka yhdistää Urheilutien, Kirvuntien ja Vanhan Porvoontien toisiinsa. Tämä ratkaisu mahdollistaa liikenteen jakautumisen kahteen reittiin ja vähentää Urheilutien yksittäiseen liittymään kohdistuvaa kuormitusta. Samalla Kirvuntien jatke Vanhalle Porvoontielle avaa urheilupuiston alueelle toisen ajoneuvoliittymän, joka parantaa liikenteen sujuvuutta, turvallisuutta ja huoltoreittien toimivuutta. Uusi yhteys palvelee sekä vesiliikuntakeskusta että urheilupuiston muuta käyttöä.

AK-korttelialueen piha-alueiden liittymät on tutkittu Kirvuntien jatkeen suhteen ja pysäköintialueet vastaamaan mitoitukseltaan paremmin olemassa olevaa tarvetta.

K-korttelialueen, eli vanhan musiikkiopiston tonttiliittymä on osoitettu tontin luoteiskulmasta AK-korttelialueen kautta.

Kaavaratkaisu korostaa jalankulun ja pyöräilyn sujuvuutta ja turvalli-

suutta. Reitit on sovitettu maaston muotoihin ja ympäröivään puustoon, ja ne säilyttävät näkymäyhteydet sekä kirkonmäen että urheilupuiston suuntaan. Jalankulun ja pyöräilyliikenteen yhteys toimii myös tärkeänä osana alueen maisemarakennetta yhdistäen kirkonmäen RKY-alueen ja urheilupuiston julkisten toimintojen vyöhykkeen toisiinsa.

Kaavatyön aikana tarkasteltiin vaihtoehtoisia liikenteellisiä ratkaisuja. Tarkasteluissa vertailtiin erityisesti ratkaisua, jossa Kirvuntie ei muodostu varsinaiseksi läpiajokaduksi, sekä ratkaisua, jossa Kirvuntien suunnasta muodostuu autolla läpiajettava yhteys. Vertailussa arvioitiin muun muassa jalankulun ja pyöräilyn turvallisuutta, autoliikenteen ja bussiliikenteen toimivuutta, pysäköinnin järjestämistä ja laajennettavuutta, huoltoliikennettä, kunnossapitoa, maisemavaikutuksia sekä vaikutuksia ympäröiviin kiinteistöihin. Tämän vertailun pohjalta valittiin nykyinen liikenteellinen perusratkaisu, joka on toiminut kaavatyön pohjana.

Samalla on tunnistettu, että pysäköintialueen läpiajettavuus edellyttää tarkkaa jatkosuunnittelua. Jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee varmistaa alhainen ajonopeus, selkeät jalankulun ja pyöräilyn reitit, sekä sellainen pysäköintialueen jäsentely, ettei yhteys muodostu hallitsevaksi tai turvallisuutta heikentäväksi oikoreitiksi.

## 2.7 Esteettömyys

Kaavaratkaisussa on kiinnitetty erityistä huomiota esteettömään saavutettavuuteen sekä alueen sisäisten kulkureittien loogisuuteen. Vesiliikentakeskuksen pääsisäänkäynti sijoittuu Urheilutien tasolle, jolloin saapuminen on esteetöntä niin jalankulun, pyöräilyn kuin autoliikenteenkin suunnasta. Pysäköintialueelta sisäänkäynnille johtavat reitit ovat lyhyitä, loivapiirteisiä ja sujuvia ilman tasoeroja. Esteettömät autopaikat sijoitetaan sisäänkäyntien välittömään läheisyyteen.

Rakennuksen sisäisen esteettömyyden lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa jatkuvan esteettömän yhteyden urheilupuiston ja Kirvuntien suuntaan. Kevyen liikenteen reitit sovitetaan maastonmuotoihin siten, että kaltevuudet pysyvät esteettömyysohjeiden mukaisina. Reitit yhdistyvät urheilupuiston ja seurakuntakeskuksen olemassa oleviin jalankulkuväyliin, mikä parantaa koko alueen esteetöntä saavutettavuutta keskustan suunnasta.

## 2.8 Maisema ja luonnonympäristö

### Nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Mäntsälän keskustan ja kirkonmäen välisellä kulttuurimaisemallisella solmukohdalla, jossa maastonmuodot, puustoiset reunavyöhykkeet ja avoimet urheilukenttäalueet muodostavat selkeän maisemarakenteen. Alue on osa keskustaajaman rakennettua puisto- ja liikuntaympäristöä, jonka länsiosaa hallitsevat urheilupuiston avoimet kentät ja itäosaa kirkonmäen metsäinen kumpare.

Alueen maisemaa jäsentävät myös vanhat jalopuut ja rinteeseen sijoittuvat kulkureitit, jotka luovat luonnollisen siirtymän rakennetun urheilualan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kirkonmäen välille. Mäntsälän kirkko ja hautausmaa kuuluvat valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY), ja niiden näkymät länteen urheilupuiston suuntaan muodostavat tärkeän osan alueen identiteettiä.

Suunnittelualueen nykyinen luonne on avoin. Maaston korkeuserot ovat maltillisia ja alueella kasvaa vähissä määrin lehtipuustoa. Alueella ei sijaitse luonnonsuojelukohteita, merkittäviä luontotyyppisiä tai uhanalaisten lajien elinympäristöjä. Luonnonympäristö on tyypillinen keskustaajaman reunavyöhykkeelle, jossa ihmisen muokkaus on ollut pitkään voimakasta.

### Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun tavoitteena on sovittaa vesiliikuntakeskuksen osaksi olemassa olevaa maisemarakennetta ja turvata näkymäsuhteet kirkonmäen RKY-alueelta länteen. Rakentamisen tulee muodostaa kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti laadukas sekä toiminnallisesti yhtenäinen kokonaisuus ja säilyttää tärkeät näkymälinjat urheilupuiston ja kirkon välisellä akselilla.

Rakennuksen ympäristöä kehitetään osana laajempaa urheilupuiston viherverkkoa. Pysäköintialueet tulee rajata viheraluein ja maisemointiratkaisuin siten, että pysäköintialueiden ilmettä pehmennetään, näkösuojaa lisätään ja alueen mittakaavaa jäsennetään. Urheilupuiston ja kirkonmäen väliin jäävä vihervyöhyke säilytetään ja sitä kehitetään maisemallisesti yhtenäisenä yhteytenä, joka toimii sekä näkymäsuojana että jalankulun reittinä.

Rakentaminen kohdistuu jo osittain rakennetulle ja pysäköintikäytössä olevalle alueelle, eikä se edellytä laajamittaista puuston poistamista. Maisemallisesti tärkeät reunavyöhykkeet, erityisesti Kirvuntien ja Urheilutien varren puustoiset osat, säilytetään mahdollisuuksien mukaan ja vahvistetaan uusilla istutuksilla. Näin alueen ilme säilyy vihreänä ja inhimillisen mittakaavan mukaisena samalla, kun uusi rakennus tuo alueelle nykyaikaista arkkitehtonista kerroksellisuutta.

AK- ja K-korttelialueiden sekä muun urheilupuiston osalta maisema ja ympäristö ei muutu merkittävästi.

## 2.9 Virkistys- ja viherverkosto

### **Nykytila**

Suunnittelualue sijoittuu osaksi Mäntsälän keskustan urheilupuiston ja kirkonmäen välistä virkistysverkostoa, jossa yhdistyvät liikunta-, tapahtuma- ja ulkoilutoiminnot. Urheilupuisto tarjoaa laajan kenttä-, jäähalli- ja katsomoympäristön, ja sen yhteydessä kulkee useita kevyen liikenteen reittejä, jotka yhdistävät alueen keskustan suuntaan.

Kirkonmäen ja urheilupuiston välissä sijaitseva puustoinen alue muodostaa luontevan vihersolmukkeen, joka toimii maisemallisena rajana sekä samalla kulkuyhteytenä. Alueen viheralueet ovat pääosin rakennettuja nurmialueita ja pysäköintien väliin jääviä istutuksia, mutta niiden kautta on yhteys laajempiin virkistysyhteyksiin Mäntsälänjoen ja keskustan puistoalueille.

Suunnittelualueella ei ole varsinaisia leikki- tai ulkoilupaikkoja, mutta sen kautta kulkee tärkeä jalankulun ja pyöräilyn yhteys urheilupuiston, seurakuntakeskuksen ja keskustan välillä. Alueen nykyinen viherympäristö tukee ympäristön maisemallista eheyttä ja toimii osana keskustan pohjois-eteläsuuntaista viherakselia.

### **Kaavaratkaisu**

Kaavaratkaisussa viher- ja virkistysyhteyksien jatkuvuus on keskeinen suunnitteluperiaate. Vesiliikuntakeskuksen rakennus ja pysäköintialueet sovitetaan olemassa olevaan viherrakenteeseen siten, että Kirvuntien ja Urheilutien suuntaiset vihervyöhykkeet säilyvät ja täydentyvät uusilla istutuksilla. Rakennuksen ja kirkonmäen väliin jäävää aluetta kehitetään sekä näkymäsuojana että osana jalankulku- ja pyöräilyliikenteen verkostoa.

Urheilupuiston ja kirkonmäen välille muodostuu vesiliikuntakeskuksen myötä uusi julkinen ulkotila ja viheryhteys, joka yhdistää alueen pohjois-eteläsuuntaiset kulkureitit toisiinsa. Pysäköintialueiden ja rakennuksen väliin jäävät istutettavat vyöhykkeet parantavat alueen viihtyisyyttä ja tukevat hulevesien hallintaa.

Kaavaratkaisulla ei katkaista olemassa olevia jalankulku- ja pyöräilyliikenteen reittejä, vaan ne liitetään osaksi uutta kokonaisuutta. Jalanku-

lun ja pyöräilyn reitti Urheilutieltä Kirvuntien suuntaan säilyy ja vahvistuu osana virkistysverkostoa. Viheralueet toimivat myös ekologisina käytävinä keskustan ja urheilupuiston välisellä vyöhykkeellä.

Kaavalla luodaan edellytykset toiminnallisesti ja maisemallisesti yhteiselle virkistys- ja viherverkostolle, joka tukee alueen käyttöä ympäri vuoden ja parantaa sekä visuaalista että toiminnallista yhteyttä urheilupuiston ja kirkonmäen välillä.

## 2.10 Ekologinen kestävyys

Kaavaratkaisun tavoitteena on edistää ekologista kestävyttä kaikilla suunnittelun tasoilla – alueellisessa sijoittumisessa, rakennuksen energiaratkaisuissa, hulevesien hallinnassa ja viherrakenteen säilyttämisessä. Vesiliikuntakeskus sijoittuu jo valmiiksi rakennetulle alueelle, mikä hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa ja infrastruktuuria ilman, että uusia viheralueita tarvitsee ottaa rakentamiseen. Tämä tukee eheän yhdyskuntarakenteen ja resurssiviisaan maankäytön tavoitteita.

Suunnittelun edetessä tarkennetaan vesiliikuntakeskuksen toiminnasta aiheutuvien vesien käsittelyyn liittyviä ratkaisuja, mukaan lukien allasvesien tyhjennys, mahdollinen esikäsittely sekä johtaminen viemäriverkkoon, Mäntsälänjokeen tai muuhun vastaanottavaan järjestelmään.

Kaavassa on pyritty turvaamaan alueen viherverkoston jatkuvuuden säilyttämällä puustoiset reunavyöhykkeet ja osoittamalla istutettavia alueita, jotka tukevat ekologista yhteyksiä urheilupuiston ja Mäntsälänjoen vihervyöhykkeiden välillä. Näin kaava vahvistaa alueen ekologista läpäisevyyttä ja sopeutuu osaksi keskustan viher- ja hulevesiverkostoa.

Kaavassa on osoitettu YU-1-korttelialueelle ohjeellisia hulevesien viivytykseen, suodatukseen ja johtamiseen varattuja alueita, joihin voidaan sijoittaa maanpäällisiä hulevesien hallintarakenteita, kuten viherpainanteita, suodatusrakenteita, viivytyspainanteita ja johtamisrakenteita. Ratkaisuilla pyritään ehkäisemään tulvahuippuja, parantamaan veden laatua ja sovittamaan hulevesien hallinta osaksi piha-, pysäköinti- ja viheralueiden maisemointia.

Suunnittelualueen maaperä on pääosin savista ja huonosti vettä läpäisevää, minkä vuoksi hulevesien hallinnan lähtökohtana ei ole laajamittainen imeyttäminen, vaan hulevesien viivyttäminen, laadullinen käsittely ja hallittu johtaminen. Vettä läpäiseviä pintamateriaaleja tulee käyttää niillä alueilla, joilla ne ovat teknisesti, toiminnallisesti ja kunnossapidollisesti tarkoituksenmukaisia.

## 2.11 Yhdyskuntatekninen huolto

### **Nykytila**

Suunnittelualue sijaitsee Mäntsälän keskustaajaman rakennettujen verkostojen piirissä. Alueella on valmiina kunnallistekniset verkostot – vesijohto-, viemäri-, kaukolämpö-, sähkö- ja tietoliikenneyhteydet – jotka palvelevat urheilupuiston, seurakuntakeskuksen ja lähialueen asuinkortteleiden tarpeita.

Vesiliikuntakeskuksen korttelialueella sijaitsee Nivos Verkot Oy:n puistomuuntamo, joka palvelee lähialueen rakennuksia. Hulevedet johdetaan nykyisin maastopainanteita pitkin Urheilutien suuntaan ja edelleen kunnalliseen hulevesiviemäriin.

### **Kaavaratkaisu**

Kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon, jota täydennetään vesiliikuntakeskuksen rakentamisen yhteydessä.

Kaavaratkaisussa on varauduttu Nivos Verkot Oy:n nykyisen puistomuuntamon siirtämiseen osoittamalla muuntamolle uusi sijainti vesiliikuntakeskuksen rakennuksen läheisyydestä ohjeelliselle yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevalle rakennusalueelle. Jätevesipumppaamolle on osoitettu erillinen ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva rakennusala. Puistomuuntamon, jätevesipumppaamon ja niihin liittyvien johtolinjojen tarkempi sijainti ja toteutustapa ratkaistaan teknisessä jatkosuunnittelussa.

## 2.12 Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus

### **Pinnanmuodot**

Vesiliikuntakeskuksen rakennuspaikka sijaitsee Mäntsälän keskustan tasaisella alueella urheilupuiston ja seurakuntakeskuksen välissä. Alue viettää loivasti etelästä pohjoiseen urheilukentän suuntaan. Rakennuspaikka on pääosin tasainen, mutta pohjoisosassa esiintyy vähäisiä kumpuilevia maastonmuotoja.

Tontin korkeusasemat mahdollistavat rakennuksen sijoittamisen ilman merkittäviä maanleikkaus- tai täyttötöitä. Rakennuksen 1. kerroksen lattiatasoksi on esitetty noin +70,0 ja kellaritasoksi +66,0, mikä on yhteensopivaa alueen pohjasuhteiden kanssa.

## **Maaperä**

Pohjatutkimusten perusteella alueen maaperä koostuu pääosin savikerroksista, joiden alla esiintyy siltti- ja hiekkakerroksia sekä tiivistä moreenia. Alueen luonnolliset maalajit ovat routivia ja huonosti vettä läpäiseviä. Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen kitkamaahan tai kallioon.

Pohjaveden pinta on havaittu vaihtelevan maanpinnan alapuolella. Rakennuspaikka ei sijaitse vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella.

## **Rakennettavuus**

Savinen maaperä edellyttää huolellista perustamissuunnittelua. Rakentaminen on kuitenkin teknisesti hyvin toteutettavissa asianmukaisilla perustamisratkaisuilla. Rakennus on tarkoituksenmukaista perustaa paalujen varaan, ja kellaritilojen toteuttamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota vesitiiviyyteen ja pohjaveden hallintaan.

Maaperän routivuus edellyttää riittäviä routasuojusratkaisuja katu- ja piha-alueilla. Hulevesien hallinta ja pintakuivatusratkaisut vähentävät osaltaan painuma- ja routariskejä.

## **2.13 Ympäristön häiriötekijät**

Suunnittelualue sijaitsee Mäntsälän keskustassa, pääosin julkisten palveluiden ja urheilutoimintojen ympäristössä, jossa merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä ei esiinny.

Alueen pääasialliset häiriölähteet liittyvät lähinnä liikenteeseen. Urheilutien liikennemäärät ovat paikallisia ja painottuvat ilta-aikoihin, jolloin urheilupuiston käyttö on vilkkainta. Vesiliikuntakeskuksen rakentamisen yhteydessä arvioidaan väliaikaisesti lisääntyvän työmaa-aikaista melua ja pölyä, mutta nämä vaikutukset ovat lyhytaikaisia ja paikallisia.

Pysäköintialueet ja istutettavat vyöhykkeet lieventävät liikenteen aiheuttamia häiriöitä ympäristöön.

Alueella ei ole tiedossa pohjavesiriskejä, pilaantuneita maita eikä teollisia päästölähteitä. Urheilutoiminnan ja kirkonmäen välinen vyöhyke on luonteeltaan julkista, ja sen käyttö on yhteensopivaa vesiliikuntakeskuksen toimintojen kanssa.

### 3. Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto

#### 3.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen laadinnan yhteydessä selvitetään ja arvioidaan kaavan keskeiset vaikutukset alueidenkäyttölain mukaisesti. Alueidenkäyttölain (AKL 9 §) mukaan: ”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.” Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja yleiskaavan ohjausvaikutukset.

Vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin ja nykytilanteeseen. Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Arviointi tukee myös kaavan toteuttamista, seurantaa ja jatkosuunnittelua sekä haittojen vähentämistä. Vaikutukset arvioidaan koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Vaikutusten arviointi tehdään osana kaavoitusprosessia. Vaikutusten arviointi täydentyy kaavatyön edetessä.

#### 3.2 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Vesiliikuntakeskuksen asemakaava tukee Mäntsälän keskustan yhdyskuntataloudellista kehitystä sijoittamalla uuden julkisen palvelun olemassa olevan infrastruktuurin ja palveluverkoston yhteyteen. Rakentaminen tiivistää keskustarakennetta ja parantaa olemassa olevien verkostojen käyttöastetta, mikä on yhdyskuntataloudellisesti tehokasta.

Hanke vahvistaa kunnan palveluinvestointien hyötyä ja aluetaloudellista vaikuttavuutta. Vesiliikuntakeskus täydentää urheilupuiston julkisten toimintojen vyöhykettä, mikä lisää alueen käyttöä ja elävöittää keskustan aluetta myös iltaisin ja viikonloppuisin. Keskitetty sijainti vähentää liikkumistarvetta ja yksittäisten palvelukäyntien aiheuttamaa liikennettä verrattuna hajautettuun toteutustapaan.

Rakennuksen toteuttaminen urheilupuiston yhteyteen mahdollistaa yhteisiä pysäköinti- ja huoltojärjestelyjä, mikä pienentää maankäytön ja

kunnallistekniikan kustannuksia. Kaavaratkaisun mukainen läpiajettava pysäköintialue ja Kirvuntien jatke Vanhalle Porvoontielle parantavat myös urheilupuiston liikenteellistä toimivuutta.

Käyttövaiheessa vesiliikuntakeskus tuottaa välillisiä taloudellisia hyötyjä paikalliselle palvelu- ja yritystoiminnalle, erityisesti liikunta-, hyvinvointi- ja ravintolapalveluiden parissa. Hanke vahvistaa Mäntsälän vetoa asuin- ja työpaikkakuntana ja tukee kunnan strategiaa tavoitteita väestön hyvinvoinnin, liikunnan ja yhteisöllisyyden edistämiseksi.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta merkittäviä lisäkustannuksia kunnallistekniikan ylläpitoon, ja sen pitkän aikavälin taloudelliset vaikutukset ovat kunnalle myönteisiä.

### 3.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisulla on yhdyskuntarakennetta eheyttävä vaikutus, sillä se täydentää Mäntsälän keskustan julkisten palveluiden ja liikuntatoimintojen vyöhykettä urheilupuiston ja kirkonmäen välissä. Uusi vesiliikuntakeskus sijoittuu olemassa olevan infrastruktuurin yhteyteen ja hyödyntää valmiita katu- ja kunnallisteknisiä verkostoja. Ratkaisu tukee keskustarakenteen tiivistämistä ja edistää kunnan maankäytön strategista tavoitetta keskittää palveluja saavutettaville paikoille joukkoliikenteen, kevyen liikenteen ja olemassa olevien liikenneväylien varteen.

Kaavan toteutuessa Mäntsälän keskustan etelälaidalle muodostuu yhtenäisempi liikunta-, opetus- ja seurakuntapalvelujen alue, johon kuuluvat monitoimitalo, jäähalli, urheilukentät, koulukeskus, seurakuntakeskus ja uusi vesiliikuntakeskus. Toimintojen läheisyys vahvistaa alueen identiteettiä ja luo edellytyksiä tilojen, pysäköinnin, huollon ja palvelujen yhteiskäytölle. Alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyt tukevat toimintojen yhteensovittamista sekä tapahtumien ja muiden samanaikaisten käyttötilanteiden sujuvaa toteuttamista.

Rakennetun ympäristön osalta vesiliikuntakeskus tuo alueelle uuden julkisen rakennuksen, joka täydentää urheilupuiston nykyistä rakennuskantaa. Rakennuksen massoittelu, korkeus ja materiaaliratkaisut sovitetaan ympäröivään mittakaavaan, jolloin se toimii kaupunkikuvallisena maamerkinä mutta ei hallitse ympäristöään. Rakennuksen sijoittelu säilyttää tärkeät näkymäsuhteet kirkonmäelle ja urheilupuistoon ja jäsentää julkisten rakennusten välistä ulkotilaa.

K-korttelialueella sijaitseva entinen Mäntsälän säästöpankkirakennus, sittemmin musiikkiopistokäytössä ollut rakennus, on rakennushistoriallisesti ja taajamakuvalisestisesti arvokas. Asemakaavamuutoksessa raken-

nus osoitetaan suojeltavaksi sr-2-merkinnällä, jonka määräystä on täsmennetty kaavam muutoksen yhteydessä. Suojelumääräyksen tavoitteena on turvata rakennuksen rakennushistorialliset ja taajamakuvalliset arvot sekä arkkitehtoniset ominaispiirteet, samalla mahdollistaen rakennuksen käyttöön ja käyttötarkoituksen muutokseen liittyvät tarkoituksen mukaiset korjaus- ja muutostyöt.

Kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat kokonaisuutena myönteisiä: alueen käyttö tehostuu, ympäristö jäsentyy ja nykyinen osin hajanaisesti käytetty pysäköinti- ja kenttäalue muuttuu selkeämmäksi ja maisemaan sovitetuksi kokonaisuudeksi. Kaava tukee olemassa olevan rakenteen elinvoimaisuutta ja antaa mahdollisuuden hallitulle täydennysrakentamiselle ilman uusia laajentumispaineita taajaman reuna-alueille.

### 3.4 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisu kohdistuu jo rakennetulle ja osittain pysäköintikäytössä olevalle alueelle, joten vaikutukset luonnonympäristöön jäävät vähäisiksi. Alueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita, arvokkaita luontotyyppejä eikä uhanalaisten lajien havaintoja.

Maisemavaikutusten kannalta vesiliikuntakeskus sijoittuu herkkään maisemalliseen solmukohtaan, jossa kohtaavat kirkonmäen kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö ja urheilupuiston avoimet kenttäalueet. Rakennus muuttaa maisemaa erityisesti Urheilutien ja Kirvuntien suuntaisissa näkymissä, mutta samalla se jäsentää tällä hetkellä hajanaista ja pysäköintialueiden hallitsemää näkymää. Rakennuksen massoittelu, kattomuoto ja materiaalivalinnat sovitetaan kirkonmäen maisemaan siten, että uusi rakennus muodostaa hallitun, mutta ympäristönsä sopeutuvan maamerkin.

Rakennuksen ja kirkonmäen väliin jäävä pääosin avoin vihervyöhyke säilytetään, ja sen istutuksia täydennetään näkymäsuojan ja maisemallisen jatkuvuuden parantamiseksi. Tämä viheryhteys säilyttää osaltaan kirkonmäen länsireunan maisematilan avoimuuden ja muodostaa visuaalisen puskurivyöhykkeen uuden rakennuksen ja kulttuuriympäristön välille.

Rakentaminen aiheuttaa väliaikaisia maisemavaikutuksia työmaan aikana, kuten avointa maanrakennusta, koneita ja väliaikaisia varastointialueita. Nämä vaikutukset ovat kuitenkin tilapäisiä ja poistuvat rakentamisen valmistuttua. Toteutunut kaavaratkaisu parantaa pitkällä aikavälillä alueen visuaalista eheyttä ja maisemarakenteen luettavuutta, kun nykyinen pysäköinti- ja viheralue muuntuu maisemallisesti jäsenneilyksi ja istutetuksi, mutta kuitenkin avoimeksi, ympäristöksi.

Kaavan vaikutukset luontoon ja maisemaan ovat kokonaisuutena lievästi myönteiset: se täydentää olemassa olevaa ympäristöä hallitusti, säilyttää viherrakenteen jatkuvuuden ja sopeuttaa uuden rakentamisen arvokkaaseen kulttuurimaisemaan kirkonmäen ja urheilupuiston välissä.

### 3.5 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Nykytilanteessa urheilupuiston alueella on vain yksi ajoneuvoliittymä Urheilutien kautta, mikä aiheuttaa ajoittain ruuhkautumista erityisesti tapahtumien ja iltakäytön aikaan. Kaavan myötä vesiliikuntakeskuksen pysäköintialueesta muodostuu läpiajettava yhteys Urheilutien ja Kirvuntien välillä, mikä parantaa alueen sisäistä liikennejärjestelmää ja jakaa liikennevirtoja kahteen suuntaan.

Kaava tukee lisäksi Kirvuntien jatkamista Vanhalle Porvoontielle, jolloin urheilupuistoon ja sen palveluihin saadaan toinen ajoneuvoliittymä. Tämä parantaa liikenteen sujuvuutta, turvallisuutta ja huoltoyhteyksien toimivuutta. Kevyen liikenteen yhteydet integroidaan uusiin liikennejärjestelyihin, ja yhteydet keskustan sekä Mäntsälänjoen virkistysreittien suuntaan paranevat.

Liikenteen lisääntyminen vesiliikuntakeskuksen myötä on luonteeltaan maltillista ja ajoittuu pääosin iltaja viikonloppukäyttöön. Liikennemäärien kasvu ei edellytä merkittäviä muutoksia katuverkon kapasiteettiin. Kaava parantaa alueen liikenneturvallisuutta selkeyttämällä liittymiä ja eriyttämällä jalankulun, saattoliikenteen ja huoltoajon reitit toisistaan.

Teknisen huollon osalta kaava tukeutuu olemassa olevaan verkostoon, mikä on kunnallisteknisesti tehokasta ja taloudellista. Sähkö-, vesi-, viemäri- ja tietoliikenneyhteydet johdetaan Urheilutien ja Kirvuntien katualueilta, ja niiden kapasiteetti on riittävä myös vesiliikuntakeskuksen tarpeisiin. Tontilla sijaitseva Nivos Verkot Oy:n puistomuuntamo siirretään toiseen paikkaan ennen rakentamista, mikä selkeyttää johtolinjojen järjestelyä.

Vesiliikuntakeskuksen jätevesien johtaminen edellyttää pumppaamon rakentamista, mikä on huomioitu teknisessä suunnittelussa. Pumppaamon ja hulevesien viivytysrakenteiden toteutus parantaa verkoston hallittavuutta ja vähentää tulvariskejä. Kaava ei siten aiheuta merkittäviä lisärasituksia kunnallistekniikalle, vaan selkeyttää verkostojen käyttöä ja huollettavuutta.

Kokonaisuutena kaava parantaa alueen liikenteen ja teknisen huollon järjestämistä, vähentää yksittäisten liittymien kuormitusta ja tukee pitkän aikavälin kehittämistä kestävän, turvallisen ja tehokkaan yhdyskuntarakenteen suuntaan.

### 3.6 Vaikutukset taajamakuvaan

Kaavaratkaisulla on merkittävä, mutta hallittu vaikutus Mäntsälän keskustan taajamakuvaan. Uusi vesiliikuntakeskus sijoittuu näkyvälle paikalle Urheilutien ja Kirvuntien kulmaukseen, muodostaen uuden sisääntulovyöhykkeen urheilupuiston ja kirkonmäen välille. Rakennus täydentää julkisten rakennusten ketjua ja jäsentää tällä hetkellä avointa ja osin jäsentymätöntä ympäristöä.

Rakennus toimii taajamakuullisena maamerkinä, mutta sen mittakaava, korkeus ja materiaalit sovitetaan ympäröivään rakennuskantaan ja kirkonmäen kulttuuriympäristöön. Rakennuksen ja seurakuntakeskuksen väliin jäävä puustoinen vyöhyke säilyy näkymäsuojana, ja tärkeä näkymäakseli Mäntsälän kirkolle säilytetään.

Kaavan toteutuessa urheilupuiston sisääntuloalue saa selkeämmän ja laadukkaamman ilmeen, ja alueen julkinen luonne vahvistuu. Vesiliikuntakeskus ulkoalueineen tuo keskustaan uuden, modernin kerrostuman mutta säilyttää ympäröivän kulttuuriympäristön mittakaavan ja arvon.

### 3.7 Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Vesiliikuntakeskus sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja hyödyntää valmiita katu- ja kunnallisteknisiä verkostoja, mikä vähentää uuden infrastruktuurin tarvetta ja siihen liittyviä hiilipäästöjä. Keskitetty sijainti mahdollistaa kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen käytön sekä lyhyet asiointi- ja työmatkat, mikä tukee vähäpäästöistä liikkumista.

Kaava ei sisällä ratkaisuja, joilla olisi merkittäviä negatiivisia vaikutuksia ilmastonmuutokseen tai sopeutumiseen, vaan se voidaan toteuttaa kunnallisen kestävän kehityksen periaatteiden mukaisesti.

## 4. Toteutus

### 4.1 Rakentamisaikataulu

Asemakaavan muutoksen ratkaisun toteuttaminen on mahdollista kaavan tultua voimaan.

## 5. Suunnittelun lähtökohdat

Alueidenkäyttölaki 54 § määrittelee asemakaavan sisältövaatimukset seuraavasti:

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saataavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Edellä mainitut koskevat myös asemakaavan muutosta.

### 5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

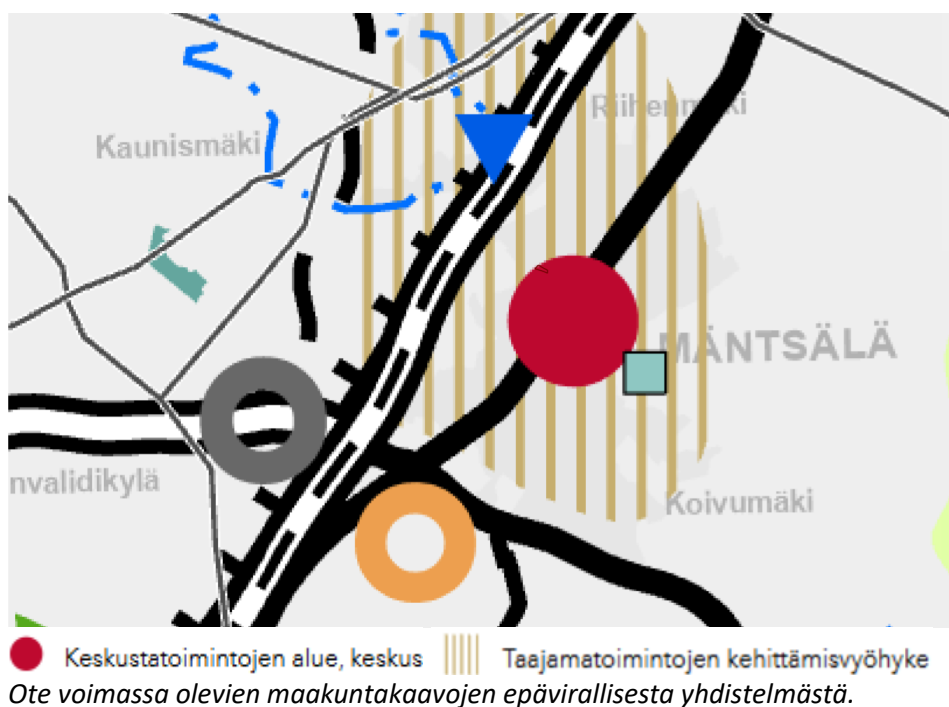
Valtioneuvosto on 14.12.2017 päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja ääri-ilmiöihin.

Alueidenkäyttölain (AKL 24 §) mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

## 5.2 Maakuntakaava

Maakuntakaava on kartalla esitetty pitkän aikavälin suunnitelma maakunnan yhdyskuntarakenteesta ja alueidenkäytöstä. Siinä sovitetaan yhteen valtakunnalliset ja maakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Yleispiirteisenä kaavana se on ohje kuntien kaavoitukselle ja muulle alueidenkäytön suunnittelulle. Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.



## 5.3 Mäntsälän alueiden käytön tavoitteet MAT

Mäntsälän kunnanvaltuusto on 20.6.2011 hyväksynyt Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteet osaksi kunnan strategiaa. MAT ohjaa maapolitiikkaa, kaavoitusta ja rakentamista. MAT:n suositukset ulottuvat vuoteen 2035.

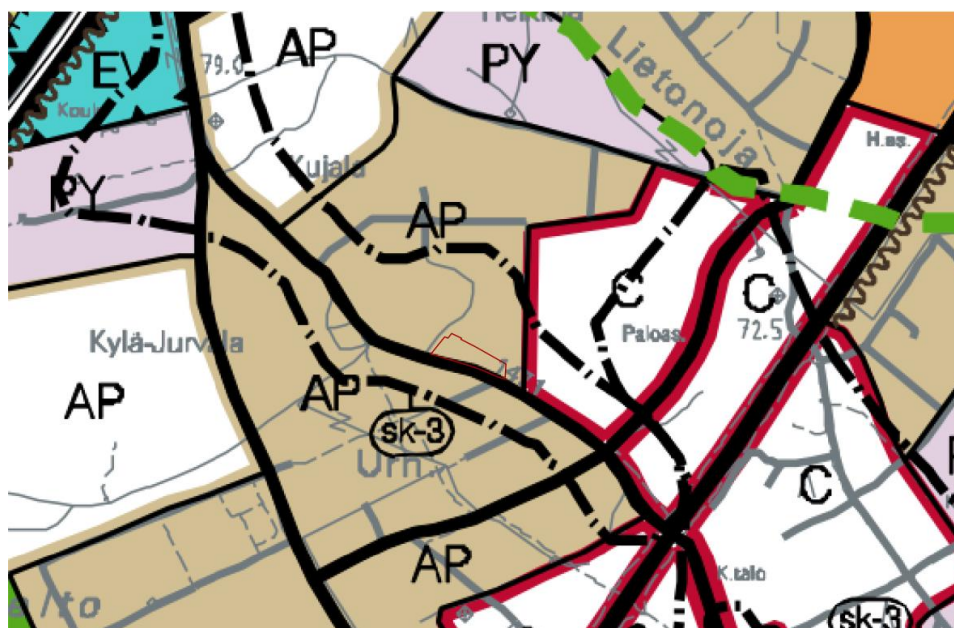
Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteissa painotetaan uusien asukkaiden sijoittamista nykyisen yhdyskuntarakenteen (Kirkonkylän ja kylien) sisälle. Perusteluksi on nostettu yhdyskuntien vireyden ja hallitun kehittämisen turvaaminen ja se, että elinvoimaltaan vahvistuvat yhdyskunnat tarjoavat puitteet monipuolisille elämäntapavaihtoehdoille ja eri ikäryhmille. Yhdeksi keinoksi tähän tavoitteeseen pääsemiseksi on nostettu nykyisten asemakaava-alueiden täydennysrakentaminen.



Ote Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteiden kartasta.

#### 5.4 Yleiskaavat

Alueella on voimassa Kirkonkylän osayleiskaava (hyväksyminen 14.6.2004, voimaantulo 28.11.2005). Alue on merkitty paikallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi osayleiskaavassa. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä huomiota alueen taajamakuvalisten arvojen ja vanhan rakennuskannan säilymiseen. Alueen rakennuskannan suojelukysymykset ratkaistaan asemakaavassa. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



AP

Pientalovaltainen asuntoalue.

Alue varataan pääasiassa omakoti-, paritalo- ja rivitalorakentamiseen. Alue sisältää myös asumiselle tarpeelliset palvelut ja alueen käyttöön liittyvät virkistys-, pysäköinti- ja yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä liikenneväylät. Alueelle saa sijoittaa myös asuinympäristöön soveltuvia työpaikkoja asemakaavassa tarkemmin määritellyin edellytyksin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota omaleimaisen ja viihtyisän ympäristökuvan muodostumiseen. Alueella tulee järjestää turvalliset ja sujuvat kevyen liikenteen yhteydet lähipalveluihin ja joukkoliikennepysäkeille.

sk-3

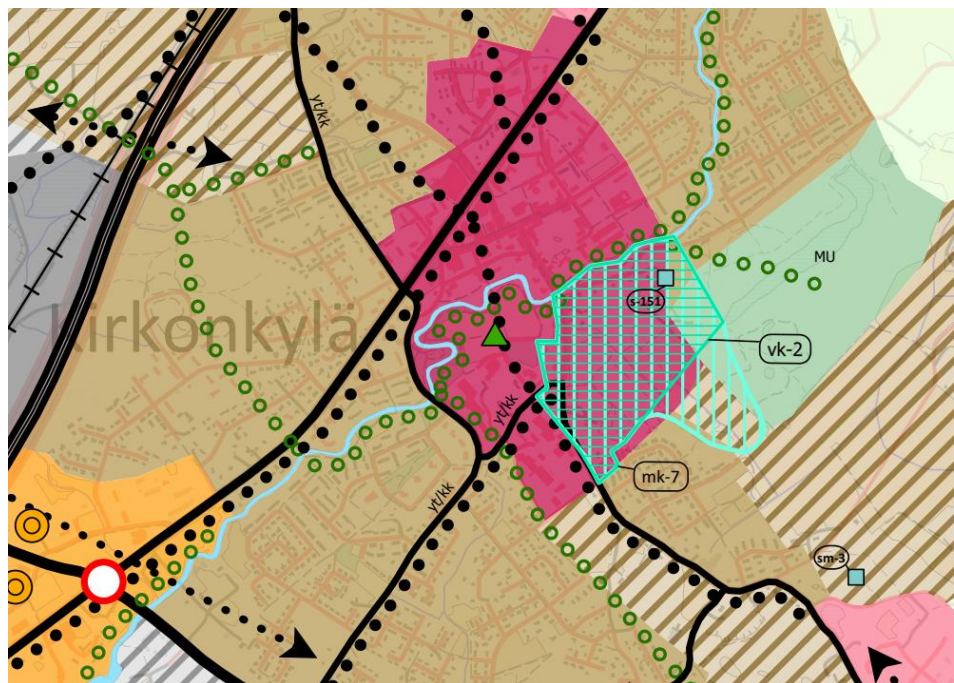
Taajamakuullisesti arvokas alue.

Merkinnällä on osoitettu paikallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä huomiota alueen taajamakuullisten arvojen ja vanhan rakennuskannan säilymiseen. Alueen rakennuskannan suojelukysymykset ratkaistaan asemakaavassa. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

*Ote Kirkonkylän osayleiskaavasta.*

Mäntsälässä käynnistettiin kunnanhallituksen päätöksellä (5.3.2018 § 56) yleiskaavan laatiminen koko kuntaan. Luonnos (2021) oli nähtävillä 7.7.–15.12.2021 välisen ajan.

Kunnanhallitus päätti (21.11.2022 § 236), että Mäntsälän yleiskaavaa 2050 jatketaan strategisena. Mäntsälän strategisen yleiskaavan 2050 ehdotus on nähtävillä 4.2.-13.3.2026 välisen ajan.



*Ote Mäntsälän strategisen yleiskaava 2050 ehdotuksesta (2026); nähtävillä 4.2. - 13.3.2026*

### Keskustatoimintojen korttelialue

Monitoiminnallinen tiivistyvä keskusta-alue, jolla sekoittuvat asuminen, kauppa-, palvelu- ja hallintorakentaminen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot. Alueen suunnittelussa edistetään toimintojen sekoittuneisuutta. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon olemassa oleva kulttuuriympäristö ja miljöö. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä, kestäviä ja turvallisia oleskelu-, kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristöjä sekä korkealaatuista taajamakuvaa. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistyksen tarpeet, viheryhteyksien jatkuminen sekä ilmastomuutokseen sopeutuminen. Vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalaa ei ole enimmäismitoitettu, mutta niiden tulee kokonsa puolesta soveltaa ympäristöönsä. Tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida alueen viherrakenne ja hulevesien luonnonmukaisen hallinnan vaatimukset. Alue on asemakaavoitettu. Uusien rakennuspaikkojen muodostuminen perustuu asemakaavoihin tai asemakaavamuutoksiin.

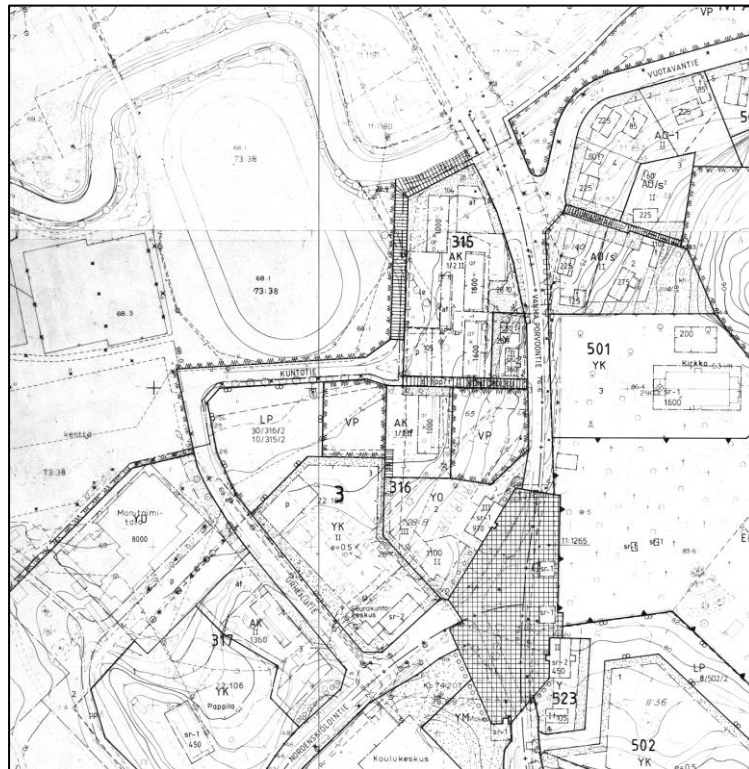
### Valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö

Valtakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varmistettava taajama- tai kyläkuvallisesti arvojen ja rakennuskannan säilyminen, ja sovitettava maataloustuotannon tarpeet siten, ettei kulttuuriympäristöjen arvoja heikennetä. Tarkemmassa suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa tulee laatia ja ottaa huomioon ajantasaiset maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnit. Suojeltuja rakennuksia ei saa purkaa (Alueidenkäyttölaki 127.1 §), eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöönsä kannalta merkittävä luonne turmeltuu. Kulttuuriympäristöä kehitettäessä on sen arvot otettava huomioon ja sovitettava yhteen yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön kanssa. Alueelle sijoituvissa hankkeissa tulee kuulla museoviranomaisia. Kohdenumerointi viittaa kaavaselostuksen ja -kartan kohdeluetteloon.

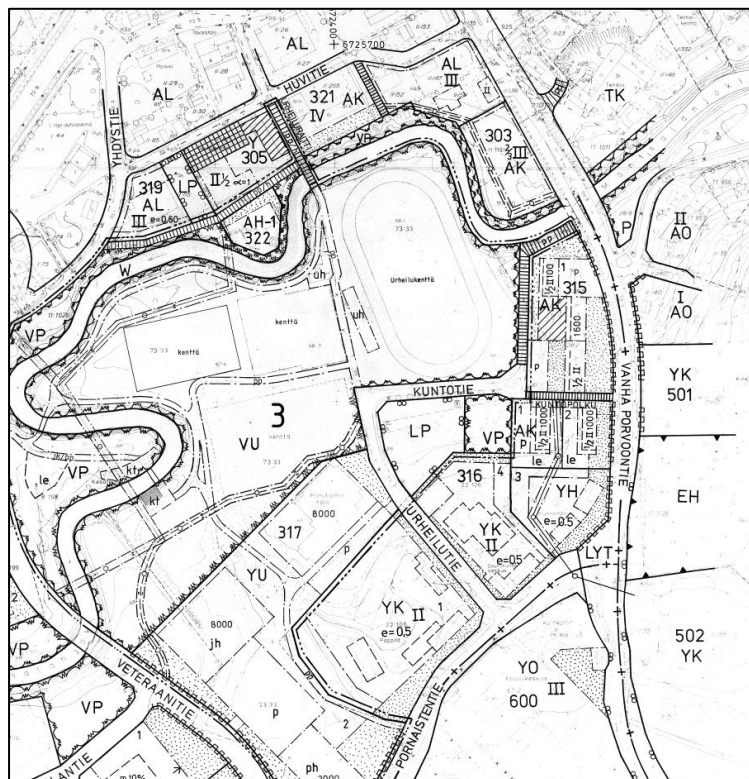
### Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö

Maakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varmistettava taajama- tai kyläkuvallisesti arvojen ja rakennuskannan säilyminen, ja sovitettava maataloustuotannon tarpeet siten, ettei kulttuuriympäristöjen arvoja heikennetä. Tarkemmassa suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa tulee laatia ja ottaa huomioon ajantasaiset maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnit. Suojeltuja rakennuksia ei saa purkaa (Alueidenkäyttölaki 127.1 §), eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöönsä kannalta merkittävä luonne turmeltuu. Kulttuuriympäristöä kehitettäessä on sen arvot otettava huomioon ja sovitettava yhteen yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön kanssa. Alueelle sijoituvissa merkittävissä hankkeissa on kuultava museoviranomaisia ja ELY-keskusta. Kohdenumerointi viittaa kaavaselostuksen ja -kartan kohdeluetteloon.

## 5.5 Muutettavat asemakaavat



*"Kirkonmäen rakennuskaavan muutos" (kunnanvaltuusto 15.6.1998)*



*"Kortteli 322 ja osa kortteliä 317 sekä rakennuskaavatie-, liikenne-, virkistys- ja vesialueet rakennuskaavan muutos" (kunnanvaltuusto 14.9.1992).*

## 5.6 Rakennusjärjestys

Mäntsälän kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 4.2.2019 ja se on tullut voimaan 12.3.2019. Rakennusjärjestyksen uusiminen on ollut vireillä. Luonnos oli nähtävillä 26.6.-11.8.2024 ja ehdotus nähtävillä 6.11.-11.12.2024 ja uudelleen 19.3.-25.4.2025. Kunnanvaltuusto on päätöksellään 16.6.2025 / § 63 hyväksynyt rakennusjärjestyksen 1.8.2025 voimaantulevaksi. Uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2025.

## 5.7 Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole rakennuskiellossa kaavatyön takia.

## 5.8 Pohjakartta

Mäntsälän kunta on laatinut pohjakartan.

## 5.9 Maanomistus

Suunnittelualue on osin Mäntsälän kunnan ja osin Mäntsälän seurakunnan omistuksessa.



















## 5.10 Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen luvussa 2 ja 3 kunkin aiheen kohdalla.

## 5.11 Asemakaavamääräykset

Asemakaavan muutoksessa on huomioitu ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (311/2024). Asetusta sovelletaan siltä osin kuin se on tarkoituksenmukaista tässä asemakaavan muutoksessa. Kaavakartan merkinnät ja määräykset on laadittu siten, että ne ovat yhteensopivia voimassa olevan alueidenkäyttölain mukaisen kaavajärjestelmän kanssa ja tukevat kaavan myöhempää tietomallipohjaista käsittelyä.

### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

|   |  |
|---|--|
|    | 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.   |
|    | Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alueelle saa rakentaa ulkoilu- ja urheilutoimintaa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia sekä niihin liittyviä pienimuotoisia palvelutiloja, kuten kahvio- tai välinevuokraustiloja. Rakentamisen tulee tukea alueen pääkäyttötarkoitusta.   |
|    | Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.  |
|    | Vesiliikuntakeskuksen korttelialue.  |
|    | Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.   |
|   | Asuinkerrostalojen korttelialue.   |
|  | Puisto.  |
| 2   | Tontin/rakennuspaikan numero.  |
| 1234  | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.   |
| IV  | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.  |
|  | Ohjeellinen pysäköimispaikka.  |
|  | Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.  |
|  | Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.   |
| ○ ○ ○ ○ ○   | Ulkoilureitti.   |
|  | Katu.  |
|  | Katuaukio/tori.  |
|  | Rakennusala.   |
|  | Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.  |
|  | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää  |
|  | Rakennushistoriallisesti ja taajamakuullisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjauksia, muutoksia tai lisärakentamistoimenpiteitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennushistoriallisia tai taajamakuullisia arvoja tai muuttavat sen arkkitehtonisia ominaispiirteitä. Muutos- ja korjaustöiden yhteydessä tulee kuulla vastuullista aluemuseota. |
|  | Talusrakennuksen rakennusala   |
|  | Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen rakennusala.  |

### RKY

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueen suunnittelussa, rakentamisessa, korjaamisessa ja ympäristön käsittelyssä tulee turvata kulttuurihistoriallisten, rakennustaiteellisten, taajamakuullisten ja maisemallisten arvojen säilyminen. Uudisrakentamisen, muutosten, pihajärjestelyjen, kulkuyhteyksien, teknisten rakenteiden ja istutusten tulee mittaakaavaltaan, sijoittelultaan, materiaaleiltaan ja yleisilmeeltään soveltaa arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön. Alueella tehtävistä merkittävistä toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

### hule-1

Ohjeellinen hulevesien viivytykseen, suodatuksen ja johtamiseen varattu alueen osa. Alueelle saa sijoittaa maanpäällisiä hulevesien hallintarakenteita, kuten viherpainanteita, suodatusrakenteita, viivytyksinäiteitä ja johtamisrakenteita. Hallintarakenteet tulee toteuttaa kasvillisuutta hyödyntävinä ja sovitaa osaksi pihaa, pysäköinti- ja viheralueiden maisemointia.

○ ○ ○ ○ ○

Säilytettävä/istutettava puuvirvi

### Pihat sekä ulkoilu- ja pysäköintialueet:

Piha-alueet tulee toteuttaa siten, ettei rakentamisella lisätä hulevesien muodostumista. Hulevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa voimassa olevia säädöksiä. Hulevedet tulee viivyttää tontilla siten, että viivytyksjärjestelmien yhteistilavuus on vähintään yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti (1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup>). Rakentamisen aikainen hulevesien käsittely tulee huomioida ja suunnitella osana rakennushanketta.

AK-korttelialueilla pysäköintialueiden ulkopuoliset alueet tulee toteuttaa istutettuina, ja niille on sijoitettava puita, pensaita ja muuta kasvillisuutta. Pysäköintialueet tulee rajata viheraluein ja maisemointiratkaisuin siten, että pysäköintialueiden ilmettä pehmenetään, näkösuojaa lisätään ja alueen mittakaavaa jäsenetään.

### YU-1 -korttelialueella:

Piha- ja liikennejärjestelyissä tulee varmistaa jalankulun ja pyöräilyn turvalliset ja sujuvat yhteydet.

Rakentamisen tulee muodostaa kaupunkikuullisesti ja arkkitehtonisesti laadukas sekä toiminnallisesti yhtenäinen kokonaisuus.

Ilmanvaihtohuoneita saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle ja ne tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavat tekniset laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Lumen varastoinnille tulee varata riittävästi tilaa siten, että lumen käsittely ei aiheuta häiriötä liikenteelle eikä rakennusten toiminnalle.

YU-1-korttelialueen kautta tulee toteuttaa ajoyhteys. Ajoyhteyden linjaus on ohjeellinen.

Vesiliikuntakeskuksen julkisivujen tulee materiaaleiltaan, jäsentelyltään ja mittakaavaltaan sopeutua arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön ja muodostaa arkkitehtonisesti ja taajamakuullisesti korkeatasoinen kokonaisuus.

Vesiliikuntakeskuksen kellarikerrokseen saa sijoittaa rakennuksen pääkäyttötarkoitusta palvelevia, tavanomaisia teknisiä ja huoltotiloja, joita ei lueta rakennusoikeuteen.

Pysäköinti- ja liikennealueiden pintamateriaaleissa tulee käyttää vettä läpäiseviä ratkaisuja mahdollisimman paljon, siten kuin se on teknisesti ja toiminnallisesti mahdollista.

Autopaikkojen minimimäärä: 60 ap  
Pyöräpaikkojen minimimäärä: 30 kpl

### AK-korttelialueilla:

Autopaikkojen minimimäärä: 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup>

Pysäköinti- ja liikennealueiden pintamateriaaleissa tulee käyttää vettä läpäiseviä ratkaisuja mahdollisimman paljon, siten kuin se on teknisesti ja toiminnallisesti mahdollista.

### K-korttelialueella:

Saa rakentaa kellarin. Kellari tulee sovitaa maaston muotoihin siten, että se on pääosin maanpinnan alapuolella.

Tontilla saa olla päärakennukseen liittyvä yksikerroksinen talusrakennus, jonka kerrosala on enintään 80 k-m<sup>2</sup>

### Katuaukio/tori -alueella:

Alueen pintarakenteiden tulee olla vettä läpäiseviä. Pintamateriaaleina voidaan käyttää esimerkiksi nurmikiveä, vettä läpäisevää kiveystä tai muuta hulevesiä viivyttävää ratkaisua. Alue tulee maisemoida ympäristöön soveltuvalla tavalla.

## 6. Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

### 6.1 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille kunnan aloitteesta.

### 6.2 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyössä on tehty viranomaisyhteistyötä osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Kaavan valmisteluaineistosta pyydettiin lausunnot keskeisiltä viranomaisilta ja muilta asiantuntijatahoilta. Lausuntojen perusteella kaava-aineistoa on täydennetty muun muassa liikenejärjestelyjen, hulevesien hallinnan, yhdyskuntateknisen huollon, rakennettuun kulttuuriympäristöön sovittamisen sekä kaavamääräysten osalta. Lausunnot ja niihin laaditut vastineet esitetään vuorovaikutusraportissa.

### 6.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolo

Alueidenkäyttölaki edellyttää, että kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (AKL 62 §). Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa kaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle.

Asemakaavamuutoksen osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- kunnan hallintokunnat, muut yhteistyötahot ja viranomaiset
  - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
  - Uudenmaan liitto
  - Helsingin kaupungin museo / Keski-Uudenmaan alueellinen vastuu museo
  - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
  - Nivos Oy (Nivos Vesi ja Lämpö Oy, Nivos Verkot Oy; Nivos Energia Oy)
  - Tekninen ja elinvoimalautakunta, Mäntsälän kunta

#### 6.4 Asemakaavan muutosluonnoksen julkinen nähtävilläolo

Asemakaavan muutoksen luonnosaineisto oli julkisesti nähtävillä 14.2.–13.3.2026. Nähtävilläoloaikana osallisilla oli mahdollisuus esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä. Luonnosaineistosta pyydettiin lausunnot keskeisiltä viranomaisilta ja muilta toimijoilta.

#### 6.5 Asemakaavan muutoksen ehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Täydentyy myöhemmin.

#### 6.6 Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Täydentyy myöhemmin.

#### 6.6 Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Täydentyy myöhemmin.