



MÄNTSÄLÄ

Asemakaavan muutos/

Haaparannan asemakaava

Selostus/Luonnosvaihe

25.5.2022



1 PERUS-JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Haaparannan asemakaavalla muutetaan Junntilan rakennuskaavaa kiinteistöjen 505-407-5-44 Haapa-Junntila ja 505-307-9903-1 Yleinen alue osalta.

Suunnittelualue sijaitsee Mäntsälän kirkonkylässä. Mäntsälän kunta omistaa kiinteistön 505-307-9903-1. Kiinteistö 505-407-5-44 on yksityisomistuksessa. Asemakaavan tekemisestä on tehty kaavatyösopimus. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1,5 hehtaaria (15 126 m²).

Asemakaavalla muodostuvat Mäntsälän kunnan Haaparannan asemakaavan kortteli 385 ja siihen liittyvät virkistys-, erityis- ja katualueet. [Korttelin tonttinumerot täydentyvät ehdotusvaiheessa.](#)

Haaparannan asemakaava koostuu asemakaavakartasta ja siihen liittyvistä kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä. Asemakaavakartta esitetään mittakaavassa 1:1000. Kaavan tunnistenumero on 284.

Asemakaavaan liittyy myös tämä kaavaselostus. Selostus ei ole varsinaisesti kaavan osa, vaan asiakirja, jossa kuvataan mm. asemakaavan tärkeimmät lähtökohdat ja tavoitteet, kaavaratkaisun periaatteet ja kaavan vaikutukset.

Asemakaavan muutos on laadittu Mäntsälän kunnan omana asiantuntijatyönä. Asemakaavamuutoksen hyväksyy kunnanhallitus.

Kaavan pohjakarttana on käytetty kunnan kaavan pohjakarttaa. Jäljempänä tässä selostuksessa asemakaavan muutoksesta käytetään nimeä Haaparannan asemakaava.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Mäntsälän kirkonkylässä Veteraanitien, Haapajunntilantien ja Mäntsäläjoen välisellä alueella. Matkaa linja-autoasemalle on puoli kilometriä ja rautatieasemalle kaksi kilometriä.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaava on yksi kunnan strategisen suunnittelun väline. Asemakaava toteuttaa osaltaan kunnanvaltuuston hyväksymää Mäntsälän kunnan strategiaa¹. Ensisijaisesti asemakaava on kunnanvaltuuston näkemys siitä, kuinka alueen maankäyttöä kehitetään tulevaisuudessa. Kaava myös välittää ja tulkitsee Uudenmaan maakuntakaavoja², valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita³ (VAT) ja yleiskaavaa⁴.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa alueelle ympäristöön sopivaa ja kaupunkikuvaä täydentävää asuinrakentamista, sekä turvata riittävät viheralueet ja kulkuyhteydet. Kaavoituksessa otetaan huomioon ympäröivän alueen rakenne ja kaupunkikuva.

Asemakaavalla muutetaan Junntilan rakennuskaavaa puiston (VP) ja korttelin 385 tonttien 2,3 ja 4 osalta.

¹ Mäntsälän kunnan strategia, Kvalt. 13.12.2021/159 §

² Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuus

³ Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

⁴ Kirkonkylän osayleiskaava 2020

1.4 Kaavatyön vaiheet

Kaavamuuostyö käynnistyi kaavoitussopimusten mukaisesti keväällä 2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.11.-10.12.2021.

Täydentyä.

Kaavatyövaiheet kuvattu tarkemmin luvussa 3.

2 LÄHTÖKOHDAT

Maankäyttö- ja rakennuslaki 54 § määrittelee asemakaavan sisältövaatimukset; Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle 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 soveltuvien osien otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Edellä mainitut koskevat myös kaavanmuutosta.

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

Valtioneuvosto on 14.12.2017 päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

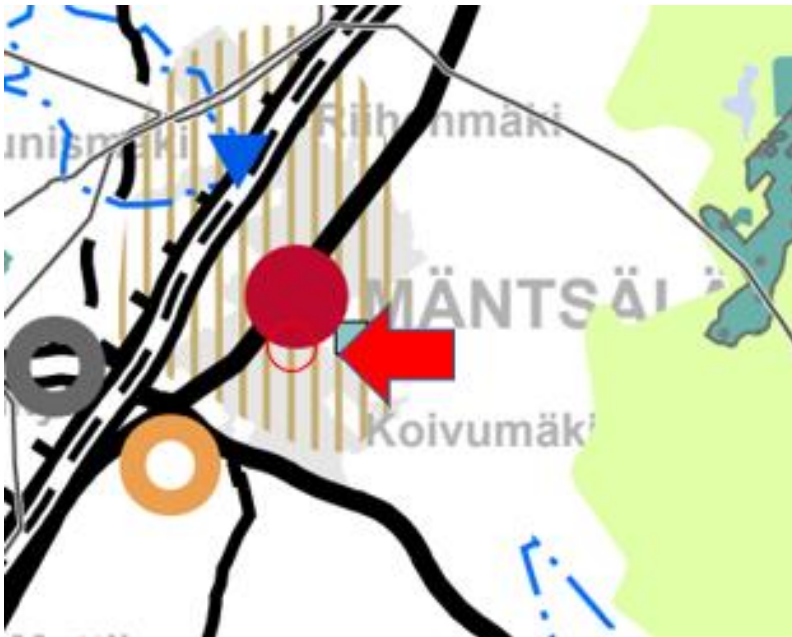
Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

2.1.2 Maakuntakaava

Mäntsälä kuuluu Uudenmaan liittoon. Voimassa oleva Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuus on vahvistettu vaiheittain. 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 tullut voimaan 24.9.2021 niiltä osin, kuin siihen kohdistuneet valitukset on hylätty.

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualueutta koskee keskustatoimintojen alue ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.



2.1.3 Mäntsälän alueiden käytön tavoitteet MAT⁵

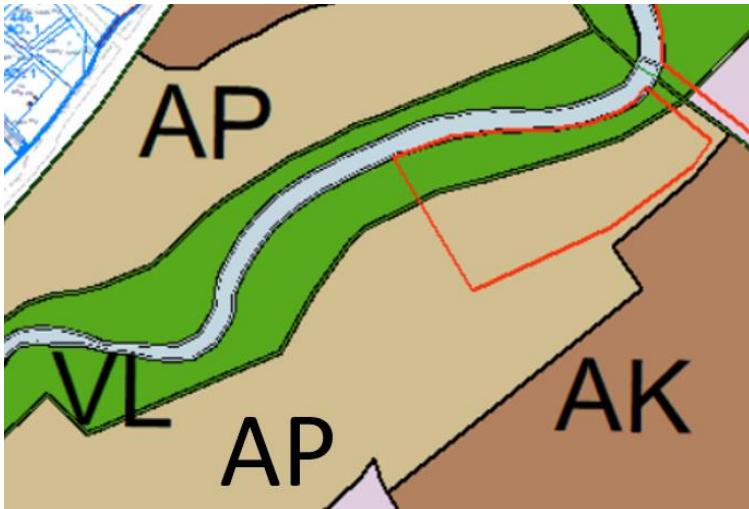
Mäntsälän kunnanvaltuusto on 20.6.2011 hyväksynyt Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteet osaksi kunnan strategiaa, ja se ohjaa maapolitiikkaa, kaavoitusta ja rakentamisen ohjausta. MAT:n suositukset ulottuvat vuoteen 2035.






⁵ Mäntsälän alueiden käytön tavoitteet MAT

2.1.4 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 14.6.2004 hyväksytty Kirkonkylän osayleiskaava.

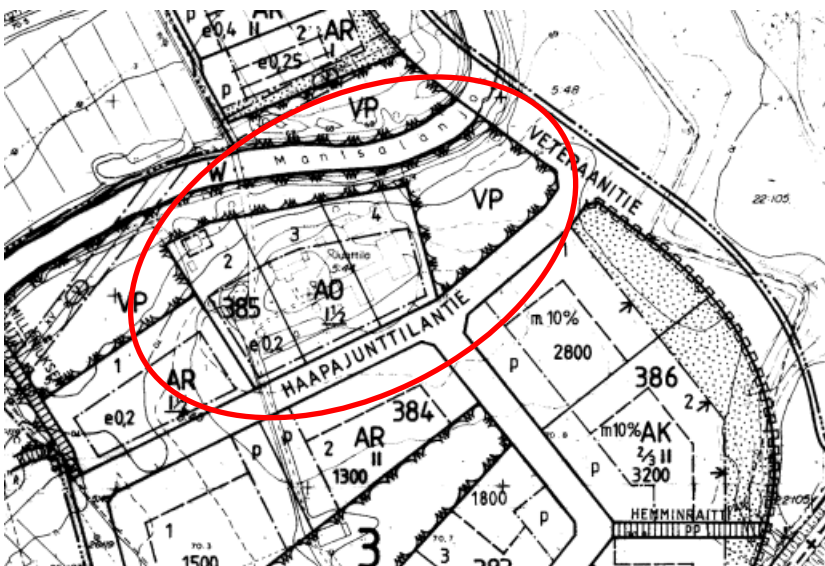


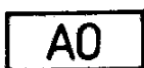

-  AK Kerrostalovaltainen asuntoalue.
-  AP Pientalovaltainen asuntoalue.
-  VL Lähivirkistysalue.

Mäntsälän yleiskaava 2050 on tekeillä.

2.1.5 Muutettava asemakaava

Aluetta koskee Mäntsälän kylän rakennuskaavan muutos (kaavatunnus 104) vuodelta 1989.



-  AO Erillispientalojen korttelialue.
-  VP Puisto.

2.1.6 Rakennusjärjestys

Mäntsälän kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen⁶ 4.2.2019 ja se on tullut voimaan 12.3.2019.

2.1.7 Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennus- tai toimenpidekieltoja.

2.2 Selvitys suunnittelualueesta, lähiympäristöstä ja olosuhteista

Suunnittelualue on Mäntsälän kirkonkylän asemakaavoitetun taajaman ytimessä. Suunnittelualue rajautuu Mäntsälänjokeen. Veteraanitien pohjoispuolella on Urheilupuisto ja liikuntapalvelujen keskittymä. Lähiympäristö on toteutunut pääosin asemakaavoituksen mukaisesti. Läheiset korttelit ovat toteutuneet rivi- ja kerrostaloin.

Luonnonympäristö

Mäntsälä 2050-osayleiskaavatyön yhteydessä tehdyissä luontoselvityksissä alueelta ei ole havaittu arvokkaita luontokohteita.

Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualue on tasaisesti Mäntsälänjokeen viettävä kartanon tilakeskus ja entinen pelto. Korkeustaso vaihtelee 70,5 – 73,5 metriä meren pinnan yläpuolella (mpy).

Alueelta ei ole tehty rakennettavuusselvityksiä.

Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella eikä lähiympäristössä ole todettuja ympäristön häiriötekijöitä.

Maanomistus

Mäntsälän kunta omistaa noin puolet suunnittelualueesta. Muilta osin alue on yksityisomistuksessa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue kuuluu kirkonkylän moniarvoiseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, jossa on jäljellä kirkonkylän historiasta kertovia kohteita, vanhoja viheralueita ja teitä, joki ja harjualue.⁷

Haapajunttilan tilan päärakennus ja pihapiirin rakennukset muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden, jolla on historiallista, rakennushistoriallista ja maisemallista merkitystä.⁸

Yhdyskuntarakenne, palvelut ja liikenne

Kaikki kirkonkylän palvelut sijaitsevat lähietäisyydellä.

Mäntsälänjoen kunnostus valmistuu kesällä 2022 Haapajunttilan kohdalta.

Kunnallistekniikka

Suunnittelualue on kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piirissä.

⁶ Rakennusjärjestys

⁷ Mäntsälän kirkonkylätaajama, taajamakuva, Selvitystyö Ahola, 2021

⁸ Inventointilomake Haapajunttila, yleiskaavatyön lähtöaineisto, Selvitystyö Ahola, 2011

3 KAAVAN LAATIMISEN VAIHEET

3.1 Suunnittelua koskevat päätökset

- Kunnanhallitus päätti 31.5.2021/144§ käynnistää asemakaavamuutoksen.
- Kuntakehityslautakunta päätti 3.11.2021/129§ asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävälle.
- [Täydentyy](#)

3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

- Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kunnan virallisessa ilmoituslehdessä Mäntsälän Uutisissa, virallisilla ilmoitustauluilla ja kunnan kotisivuilla.
- Osallisilla on koko kaavatyön ajan ollut mahdollisuus antaa kaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle.
- Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. OAS oli nähtävillä 10.11.-10.12.2021.

Osallisia ovat kaava-alueen ja siihen rajautuvan alueen maanomistajat, asukkaat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osalliset on lueteltu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

3.3 Kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle ympäristöön sopivaa ja kaupunkikuvaa täydentävää asuinrakentamista, maiseman ja rakennetun ympäristön huomioiminen, lähivirkistysalueen luonteen ja käytettävyyden tarkasteleminen, hulevesien käsitteleminen ja pysäköintialueen toteuttaminen. Tavoitteet ovat olemassa olevan yleiskaavan mukaiset.

3.4 Huomautusten ja lausuntojen huomioon ottaminen kaavassa

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin seuraavat lausunnot:

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Joenrantaa kaavoitettaessa ensisijaisen tärkeää on turvata vedenlaatu. Hulevesien osalta on laadittava suunnitelma. Hulevedet tulee suunnitella käsiteltäväksi Mäntsälän hulevesiohjelman (2015) prioriteettijärjestyksestä noudattaen. Kaavamääräyksissä tulee huomioida Mäntsälänjoen vedenlaadun turvaaminen. Joenrantaan on kaavoituksessa jätettävä riittävä suojavyöhyke turvaamaan uoma eroosiolta. Mäntsälänjoen kunnostustoimien yhteydessä alueelle rakennettu tulvatasanne on huomioitava ja rajattava riittävällä tilavarauksella. Veteraanitien alikulun osalta on huomioitava suunnittelu niin, ettei alikulun tulvimispotentiaali kasva.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

Kaava-alueella sijaitsee kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta merkittävä Haapajunttilan rakennusryhmä. Tilan 1920-luvulla rakennettu päärakennus edustaa aikakautensa puhdaspiirteistä uusklassisismia. Tämän lisäksi pihapiirissä on monipuolisesti jäljellä erilaisia talous- ja sivurakennuksia. Haapajunttila on

Mäntsälän kirkonkylätaajaman sisään jäänyttä maatalousvaiheen ympäristöä. Rakennusryhmä muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden kumpareella joen rannalla ja sillä on historiallista, rakennushistoriallista sekä maisemallista merkitystä. Tämän kaltaiset ja alati harvinaistuvat, vanhasta jokivarsiasutuksesta jäljellä olevat maatalousrakennukset pihaympäristöineen ovat muuttuvassa maisemassa kulttuurihistoriallisia avainkohteita, jotka kertovat alueen maankäytön historiasta, maisemarakenteen ja maankäytön pitkäaikaisesta sidonnaisuudesta ja jokireitin vaikutuksesta kylän aluerakenteelle. Vaikka Haapajunttilan maatalo on menettänyt tilalla harjoitetun maatalouden synnyttämän ympäristön, omaa tilan vanha pihapiiri nykyisessä laajuudessa sellaisia kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka tukevat sen kohdalla poikkeamista keskustaja-massa tavoitteeksi asetetusta rakentamistehokkuudesta.

Tämän johdosta Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseo toteaa, että asemakaavamuutoksen lähtökoh-tana tulee olla Haapajunttilan päärakennuksen vaaliminen, ja tämän johdosta rakennukselle tulee antaa suojelumääräys (MRL §57). Lisäksi täydennysrakentamisen mahdollisimman hienovaraista mitoittamista tulee tutkia alueelle kulttuuriympäristön reunaehdot huomioiden.

4 ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Asumisen korttelimerkinnot:



Asemakaavassa osoitetaan korttelialue kerrostalolle. Talossa saa olla enintään neljä kerrosta. Rakennusoikeus on 1500 kerrosalaneliömetriä. Korttelialueen autopaikat (a) osoitetaan Haapa-Junttilantien varteen. Joenpuoleiselle tontin osalle osoitetaan leikki- ja oleskelualue (le).

Asemakaavassa osoitetaan korttelialue rivitalolle. Tontille tavoitellaan modernisti toteutettua kaupunkirivitaloa, jossa on kaksi kerrosta. Rakennusoikeus on 500 kerrosalaneliömetriä. Korttelialueen autopaikat (a) osoitetaan Haapa-Junttilantien varteen.

Asemakaavassa osoitetaan asuinrakennusten korttelialue. Tontilla sijaitsee Haapa-Junttilan päärakennus ja muita rakennuksia. Pihapiiri rakennuksineen tulee säilyttää (sp).

Asuinkorttelin pinta-ala on noin hehtaari eli kaksi kolmasosaa kaava-alueesta.



Istutettava alueen osa.



Istutettava puurivi.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Lähivirkistysalueen kaavamerkinnät:



Lähivirkistysalue toteutetaan jokipuistosuunnitelman mukaisesti. Kevyen liikenteen puistoreitin sijainti osoitetaan ohjeellisena.

Lähivirkistysalue on neljäsosa koko kaava-alueesta.

Muut alueet ja merkinnät:



Yleinen pysäköintialue.

Yleiset määräykset:

Autopaikkoja tulee varata 1 ap./asunto + 1 vierasap./5 asuntoa.

5 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN LÄHTÖKOHDAT ja KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL 9 §). Sen mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Kaavan vaikutusten arvioinnin tavoitteena on palvella valmistelua ja päätöksentekoa, tukea vuorovaikutusta ja auttaa kokonaiskuvan muodostamisessa. Arviointi tukee myös kaavan toteuttamista, seuranta ja jatkosuunnittelua sekä haittojen vähentämistä. Arvioinnin avulla pyritään myös selvittämään kaavan vaikutuksia siten, että kaavalle asetettujen tavoitteiden toteuttamista voidaan arvioida.

Kaavan vaikutuksia arvioidaan suhteessa nykytilanteeseen. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä sen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, taajamakuvaan ja liikenteeseen

Kaava täydentää kirkonkylän taajaman yhdyskuntarakennetta. Asemakaava noudattaa osayleiskaavaa, jonka laatimisen yhteydessä seudulliset vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, taajamakuvaan ja liikenteeseen on tutkittu.

Vaikutukset väestöön, palveluihin ja virkistykseen

[Täydentyy](#)

Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

[Täydentyy](#)

Kaavalla ei ole vaikutuksia pohjaveteen eikä vesistöihin.

Yhteenvedon edellisistä: Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia.

6 KAAVAN HYVÄKSYMINEN ja TOTEUTTAMINEN

- Täydentyy

Asemakaavaa tullaan toteuttamaan erillisen toteuttamissuunnitelman mukaisesti vaiheittain. Kaavan toteutuksesta vastaa alueen omistajat.