

# **Kaunismäki kortteli 1200 asemakaavamuutos**

KAAVASELOSTUS

luonnos

11.12.2024

## Kaunismäki kortteli 1200 asemakaavamuutoksen selostus

Päivätty 11.12.2024

Diaarinumero

Hankenumero 234

Asemakaavakartta nro 234

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

Asemakaavan muutos koskee:

Mäntsälän kunnan Kaunismäen kortteliä 1200 ja suojaviheraluetta Sälinkääntien itäpuolella.

Kiinteistöjä:

505-407-2-571 K1200T4

505-407-2-570 K1200Ta

505-407-2-494 K1200T3

505-407-2-493 K1200T2

505-407-2-492 K1200T1 ja

osa kiinteistöstä 505-407-2-445 Ali-Hietanen

Kaavan nimi:

Kaunismäki kortteli 1200 asemakaavamuutos

Laatija:

Mäntsälän kunta / Tekninen ja elinvoimapalvelut / Kuntakehityspalvelut / Kaavoitus

Kuntakehityslautakunta:

Nähtävilläolo (MRL 65 §):

Hyväksyminen:

Voimaantulo:

---



Suunnittelualueen sijainti Mäntsälässä.

## Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

### Mäntsälän kunta / Tekninen ja elinvoimapaalvelut

#### Kaavoitus:

Jouni Korhonen, arkkitehti, p. 040 314 6005

Maria Isotupa, kaavoituspäällikkö, p. 040 314 5437

#### Liikenne ja ilmastoasiat:

Elina Lämsä, Liikenne- ja ilmastoasiantuntija, p. 040 3146030

#### Kuntatekniikka:

Jarkko Hämäläinen, kuntatekniikan päällikkö, p. 040 314 6869

Outi Asikainen, viheralue mestari, p. 040 314 5833

#### Suunnittelu ja rakennuttaminen:

Pertti Palmroos, rakennuttamispäällikkö, p. 040 314 5431

---

## Sisällysluettelo

Kaunismäki kortteli 1200 asemakaavamuutoksen selostus .....	1
Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa.....	3
Mäntsälän kunta / Tekninen ja elinvoimapalvelut .....	3
Tiivistelmä .....	6
Asemakaavan kuvaus .....	6
Tavoitteet .....	6
Mitoitus .....	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	7
Liikenne .....	9
Palvelut.....	9
Esteettömyys.....	9
Maisema ja luonnonympäristö .....	9
Virkistys- ja viherverkosto .....	10
Ekologinen kestävyys .....	10
Yhdyskuntatekninen huolto .....	10
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen .....	11
Melu .....	11
Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto.....	12
Yleistä .....	12
Toteutus .....	13
Suunnittelun lähtökohdat .....	14
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet .....	16

---

## Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 11.12.2024)
2. Havainnekuvat asemakaavamuutoksen luonnoksesta

## Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

1. Alustava liikennemeluserveys suunnitteluvaihtoehtoista (A-Insinöörit 2024)
  2. Mäntsälän pohjavesialueiden suojelusuunnitelma (Ramboll 2013)
-

## Tiivistelmä

Asemakaavamuutos koskee Kaunismäen aluetta, joka sijaitsee Mäntsälän keskustan tuntumassa, juna-aseman välittömässä läheisyydessä, Lahden oikoradan länsipuolella.

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

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

Kaava-alueelle on suunniteltu AK-kortteliosiin nelikerroksisia kerrostaloja sekä autokatoksia. Lähivirkistysalue on kaavaratkaisussa siirtynyt lähemmäs asuinkortteleita. AK-korttelialueille muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 10 800 k-m<sup>2</sup>. Nykyisessä kaavassa on rakennusoikeutta 9 200 k-m<sup>2</sup>, eli rakennusoikeuden määrä on lisääntynyt 1 600 k-m<sup>2</sup>.

Mäntsälän kunta omistaa asemakaavamuutoksen kohteena olevat maa-alueet. Kaavaratkaisu on tehty kunnan aloitteesta.

## Asemakaavan kuvaus

### Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa alueelle sellaista maankäyttöä, joka johtaa alueen rakentamiseen tiiviinä asuinalueena, sekä tarpeelliset ja riittävät liikenneyhteydet ja virkistysalueet. Alueen rakennustehokkuus päätetään kaavoituksen edetessä. Muutettava asemakaava on osa Kaunismäen aluekokonaisuutta, ja yhteensovittaminen jo rakennettuun ympäristöön on oleellista.

Asemakaavamuutoksessa on tarkoitus käsitellä mm. seuraavia maankäyttökysymyksiä:

- 1) Tarkastella erilaisten asuin-kerrostalojen osoittamista alueelle
  - 2) Tarkastella lähivirkistysalueen osoittamista ja saavutettavuutta alueelle
  - 3) Tarkastella kulkuyhteyksiä ja verkostoja
  - 4) Tarkastella meluntorjunnan tarvetta ja keinoja
-

- 5) Ottaa huomioon ympäröivän alueen rakenne ja kaupunkikuva

## Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 4 hehtaaria.

Suunnitteluratkaisun myötä kaava-alueen kerrosala kasvaa 1 600 k-m<sup>2</sup>:llä.

## Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

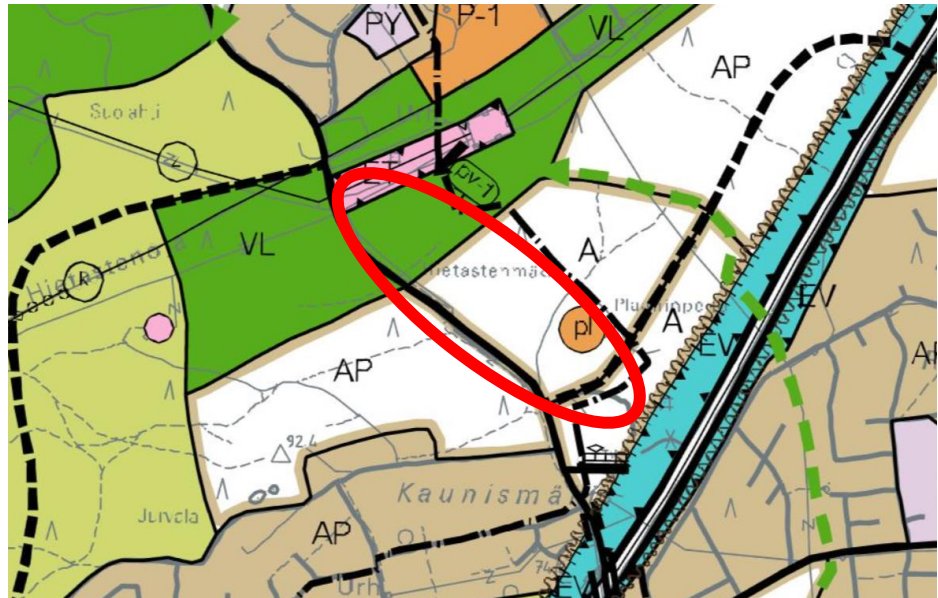
### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa "Asemansseudun asemakaava, Kaunismäki, 505:157" (Kvsto 20.6.2005). Nykyisen asemakaavan asuinkorttelialueet (A-1) ovat kaksikerroksisia, kytkettyjä paritaloja, jotka on alueen länsiosassa porrastettu rinteeseen. VL-alue sijaitsee aivan alueen länsipäässä. Kaava-alueen keskellä on YO-korttelialue, jolla sijaitsevat päiväkotijä hyvinvointineuvola.



"Asemansseudun asemakaava, Kaunismäki, 505:157" (Kvsto 20.6.2005)





Voimassa oleva Kirkonkylän osayleiskaava 2020

### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asuinrakennusten kerrosluku on nostettu neljään. AK-korttelialueille muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 10 800 k-m<sup>2</sup>. Nykyisessä kaavassa on rakennusoikeutta 9 200 k-m<sup>2</sup>, eli rakennusoikeuden määrä on lisääntynyt 1 600 k-m<sup>2</sup>.

Rakennukset on sijoitettu pihakatuja reunaan, mahdollisimman kauas Sälinkääntiestä. Kerrostalolamellien sijoittelussa on otettu huomioon se, että asuintilat on mahdollista sijoittaa tarkoituksenmukaisesti ilma-suuntiin. Pysäköintialueet ja autokatokset on sijoitettu tonteille Sälinkääntien varteen, ja ne toimivat osaltaan oleskelu- ja leikki-alueiden melusteina. Autopaikkoja on mitoitettu AK-korttelialueille yhteensä 135 kpl pysäköintivaatimuksen ollessa 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup>.

### Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO)

YO-alueelle on rajattu olemassa olevien rakennusten rakennusalat, sekä määritelty pysäköintivaatimus 1 ap / 200 k-m<sup>2</sup>.

### Lähivirkistysalue (VL)

Lähivirkistysalue on siirretty kaava-alueen länsipäästä lähemmäs olemassa olevia asuinrakennuksia ja päiväkotia. Alueen puusto on katselmoitu ja osoittautunut säilyttämiskelpoiseksi. Virkistysalueen läpi on

määritelty ulkoilureitti Sälinkäntien alittavalta jk/pp -alikululta Hopeasiiven varteen.

## Liikenne

AK-korttelialueille ajo tapahtuu pihakatuja Kultasiiven ja Hopeasiiven kautta. Asuinkorttelialueiden pysäköinti on sijoitettu kokonaisuudessaan tonttialueille. Kultasiipi on ajoradaltaan paikoin kapeahko, vain 5 m, ja sen leventämiseen n. kuuteen metriin on jätetty kaavaratkaisussa tilavaraus.

Jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä on parannettu siten, että VL-alueen poikki on osoitettu ulkoilureitti Hopeasiiveltä Sälinkäntien jk/pp-väylän alikulun kohdalle ja alikululta lähtee myös uusi reitti Sälinkäntien suunnasta juna-aseman suuntaan. Tämä reitti toimii myös turvallisena jalankulun ja pyöräilyn reittinä AK-korttelialueelle.

## Palvelut

### Lähtökohdat

Kaunismäki sijaitsee lyhyen etäisyyden päässä Mäntsälän keskustasta, Mäntsälän juna-aseman välittömässä läheisyydessä. Aseman yhteydessä on lähikauppa. Kaunismäestä löytyy hyvinvointineuvola ja päiväkotia.

### Kaavaratkaisu

Hyvien liikenneyhteyksien ja lähipalveluiden läheisyydessä on perusteltua tiivistää asumisrakennetta.

## Esteettömyys

Asemakaavamuutosalueen keskiosassa hyvinvointineuvolan ja päiväkodin sekä mäkitien maaston kohdalla tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

## Maisema ja luonnonympäristö

### Lähtökohdat

Kaavamuutosalue jakautuu topografialtaan erilaisiin alueisiin. Julkisten rakennusten alue alueen keskiosassa sijoittuu mäenlaelle, josta mäki

---

alkaa laskemaan alueen itä- ja länsiosia kohden. Paikoitellen pinnanmuodot ovat hyvinkin jyrkkäpiirteisiä.

### **Kaavaratkaisu**

Rakentaminen on pyritty sijoittamaan maisemaan sopivaksi kasvillisuus ja pinnanmuodot säilyttäen. Suuria maamassojen siirtämistä on yritetty välttää.

## **Virkistys- ja viherverkosto**

### **Lähtökohdat**

Nykyinen lähivirkistysalue sijaitsee niittymäisellä alueella Kaunismäen länsiosassa. Päiväkodin ja hyvinvointineuvolan lähellä on metsäalue, joka toimii mm. päiväkodin leikkipaikkana sekä metsäisenä lähivirkistysalueena. Metsäalue on nykyisellään asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten alueeksi, mutta sen rakennettavuus ei ole erityisen hyvä runsaiden korkeuserojen takia. Metsäalue toimii tällä hetkellä myös läpikulkualueena kävely- ja pyöräilyliikenteelle.

### **Kaavaratkaisu**

Kaavaratkaisussa lähivirkistysalue siirretään metsikköön lähemmäksi asukkaita, ja länsiosan niittymäinen alue osoitetaan asuinalueeksi. Suunnitelmassa kävely- ja pyöräilyliikenteelle on osoitettu uusi reitti vihersuojavyöhykkeen läpi Sälinkäntien viereen.

## **Ekologinen kestävyys**

Kaavamuutosalue sijaitsee erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien varrella. Juna-asema sijaitsee kaava-alueen välittömässä läheisyydessä. Kaavamääräyksissä on linjattu asuinpihojen istutettavan kasvillisuuden monimuotoisuudesta ja autokatosten viherkatoista. Säilyvä metsäalue tukee kestävä kehitystä ja hiilinielujen säilymistä.

## **Yhdyskuntatekninen huolto**

Asemakaavan tonttien on mahdollista liittyä osin alueen yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Kaavaratkaisu vaatii jätevesipumppaamon rakentamisen alueen länsiosaan. Vesijohtoverkoston kattavuus ja kapasiteetti on myös päivitettävä vastaamaan uusia tarpeita.

---

## Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

### Lähtökohdat

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan Ojalan pohjavesialueelle, joka on 1. luokan pohjavesialue ja erityisen tärkeä Mäntsälän vedenhankinnan kannalta. Mäntsälän pohjavesialueiden suojelusuunnitelmasa (Ramboll 2013) on esitetty ohjeita maankäytön suunnitteluun pohjavesialueilla, jotka tulee huomioida kaavatyössä. Suojelusuunnitelmasa myös todetaan, että kaavoituksella tai rakentamisella ei tule vaarantaa pohjaveden määrän muodostumista pohjavesialueella. Alueen maankäytön suunnittelussa tulee jättää riittävästi luonnontilaista maapintaa sekä kiinnittää erityishuomiota hulevesien käsittelyyn ja johtamiseen. Pohjavesiolosuhteet (esim. pohjaveden pinnankorkeus) tulee selvittää kaavatyön alussa, jotta suunnittelun aikana voidaan arvioida kaavan pohjavesivaikutuksia.

Maaperä on kaavamuutosalueen itäosassa soraa/hiekkaa ja länsiosassa pääosin savea.

### Kaavaratkaisu

Pohjavesialueelle rakentaminen vaatii erityistä suunnitelmallisuutta ja tarkkoja selvityksiä. Rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun ja tasoon on arvioitava huolellisesti osaavan asiantuntijan toimesta.

Kaavamääräyksissä on linjattu pohjavesien suojelusta ja pinnankorkeuden muutoksista, jätevesien imeyttämisestä, hulevesien käsittelystä sekä rakentamisen alimmasta kaivuutasosta.

Rakennusten perustaminen tulee tehdä siten, ettei se aiheuta haittaa pohjaveden pinnankorkeudelle, virtauksille tai vedenlaadulle. Kaivettavia paaluperustuksia sekä maaperän injektointia ja stabilointia tulee välttää.

## Melu

### Lähtökohdat

Suunnittelualueen merkittävimmät melulähteet ovat VT4 ja Sälinkääntie. Melun ohjearvoina on ollut Valtioneuvoston päätös 993/1992 melutason ohjearvoista; päiväaikaan klo 7-22 45dB ja yöaikaan 22-07 50dB, joka on täydennysrakennettavan alueen ohjearvo.

---

## Kaavaratkaisu

Sälinkäntien melun torjumiseksi rakennusmassat on sijoitettu mahdollisimman kauas siitä pihakatujen, Kultasiiven ja Hopeasiiven, varteen. Autokatokset on sijoitettu Sälinkäntien viereen kadun suuntaisesti, jolloin ne toimivat osana meluntorjuntaa. Tällä ratkaisulla alitetaan sekä päivä- että yöajan melun ohjearvot. Lisäksi julkisivuille muodostuvat äänitasot ovat maltillisia, eikä julkisivuille näin ollen tarvitse asettaa äänitasoerovaatimuksia.

## Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto

### Yleistä

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, seurantaa 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.

Vaikutusten arviointi täydentyy kaavatyön edetessä.

### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos tukee yhdyskuntataloudellista kestävyttä tekemällä maankäytöstä tiiviimpää ja resurssitehokkaampaa. Samalla se vahvistaa Mäntsälän asemanseudun asemaa houkuttelevana asuinalueena, joka hyödyntää hyviä liikenneyhteyksiä ja palveluja.

### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Yleiskaavan laatimisen yhteydessä on tutkittu seudulliset vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, taajamakuvaan ja liikenteeseen.

---

Kaava täydentää Kaunismaen yhdyskuntarakennetta hyödyntämällä olemassa olevaa infrarakennetta.

### Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Koska kaava osoittaa alueita lähivirkistyskäyttöön sekä kulkuyhteyksiksi, alueiden virkistyskäyttö helpottuu ja monipuolistuu.

Alueen rakentamisessa noudatetaan Mäntsälän pohjavesialueiden suojelusuunnitelmaa.

Kaavamääräyksissä on otettu kantaa hulevesien ja jätevesien käsittelyyn, maanrakentamiseen ja rakennusten perustustapaan siten, ettei kaavamuutoksella ole merkittäviä vaikutuksia pohjavedelle tai vesistöille.

### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Rakennuskorkeuden nostaminen tuo mukanaan tarpeen sopeuttaa liikenteen ja teknisen huollon järjestelmät suuremman asukastiheyden vaatimuksiin. Samalla tiiviimpi rakenne luo mahdollisuuksia kustannustehokkaisiin ratkaisuihin, kuten kevyen liikenteen infrastruktuuriin ja kaukolämmön hyödyntämiseen. On tarpeen varmistaa, että sekä liikenteen sujuvuus että teknisten järjestelmien kapasiteetti vastaavat uuden kaavamuutoksen tarpeisiin.

### Vaikutukset kaupunkikuvaan

Rakennuskorkeuden nostaminen muuttaa kaupunkikuvaa, mutta vaikutukset voivat olla myönteisiä, jos suunnittelussa kiinnitetään huomiota arkkitehtoniseen laatuun, mittakaavaan ja alueen viihtyisyyteen. Tiiviimpi rakentaminen mahdollistaa toisaalta suurempien viheralueiden säilyttämisen ja rakentamisen. Hyvin toteutettuna juna-aseman seudulle on mahdollista luoda urbaani, moderni, houkutteleva ja elävä ilme.

### Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisu tukee ilmastotavoitteita tiivistämällä yhdyskuntarakennetta, sekä vähentämällä autoliikenteen tarvetta joukkoliikenteeseen tukeutumalla.

## Toteutus

### Rakentamisaikataulu

*Täydentyä myöhemmin.*

---

## Suunnittelun lähtökohdat

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta
- edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä
- sijoitetaan merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa
- edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikenne- ja palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivudelle
- turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet
- ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja
- edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä
- huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta
- luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

### 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 saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

## Yleiskaavat

Suunnittelualueella on voimassa 14.6.2004 hyväksytty Kirkonkylän osayleiskaava.

Mäntsälän yleiskaava 2050 on tekeillä. Luonnos oli nähtävillä 7.7.–15.12.2021 välisen ajan. Kunnanhallitus päätti (21.11.2022 § 236), että Mäntsälän yleiskaavaa 2050 jatketaan strategisena. Näin ollen yleiskaava työtä jatketaan nimellä Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050.

Mäntsälän strategisen yleiskaavan 2050 luonnos nähtävillä 18.11.2024–17.1.2025 välisen ajan.

## Asemakaavat

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

## Rakennusjärjestys

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

## Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennus- tai toimenpidekieltoja. Muut suunnitelmat ja päätökset

## Pohjakartta

Mäntsälän kunta on laatinut pohjakartan.

## Maanomistus

Mäntsälän kunta omistaa asemakaavamuutoksen kohteena olevat maa-alueet.

---



## Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

## Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

### Vireilletulo

Kaavoitus on käynnistetty 11.11.2013 kunnanhallituksen päätöksellä.

### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

Nivos Lämpö ja Vesi Oy

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti. OAS on ollut nähtävillä 25.1.2023 - 23.2.2023 ja siihen saatiin seuraavat lausunnot ja kannanotot:

**Nivos Vesi ja Lämpö Oy:**n lausunnossa todetaan, että Kaunismäen korttelin 1200 kaavamuutosalue sijaitsee Ojalan pohjavesialueella, joka on I-luokan pohjavesialue ja tärkeä vedenhankinnan kannalta. Alueella sijaitsee Ojalan vedenottamo, josta tulee lähes puolet mäntsäläläisten vedestä.

Lausunto mainitsee Nivoksen, Uudenmaan ELY-keskuksen ja Geologian tutkimuskeskuksen GTK yhteishankkeen, jossa tutkitaan Mäntsälän Ojalan pohjavesialueen geologista rakennetta. Maastossa tehtävistä tutkimuksien tuloksista saadaan mallintamalla tarkennettua tietoa pohjavesialueen kallionmuodostumista, maaperäkerroksista, pohjavedenpinnan tasosta ja virtaussuunnista. Tällä edesautetaan vedenhankinnan, pohjaveden suojelun ja maankäytön yhteensovittamista. Tutkimusraportti valmistuu loppuvuonna 2023.

Alueen rakentamisessa tulee noudattaa Mäntsälän pohjavesialueiden suojelusuunnitelmaa ja Mäntsälän kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä. Alueelle ei suositella maalämpökaivojen porausta, koska ne lisäävät pohjaveden pilaantumiseriskiä.

---

## Vastine

Kaavatyössä on otettu huomioon Mäntsälän pohjavesialueiden suoje-lusuunnitelma ja Ojalan alueen geologisen rakenteen selvitystyö. Kaava-määräyksissä on säädetty hulevesistä ja jätevesistä siten, etteivät maanrakennus ja rakennusten perustaminen saa vaikuttaa pohjaveden tasoon tai virtauksiin. Maalämpökaivojen poraaminen on kielletty.

**Keski-Uudenmaan ympäristökeskus** kirjoittaa lausunnossaan asema-kaava-alueen sijaitsevan Ojalan I-luokan pohjavesialueella ja pohjave-den muodostumisalueella, ja sen länsipuolella on Ojalan vedenottamo. Pohjavesialueiden suoje-lusuunnitelmassa (Ramboll 2013) korostetaan, ettei kaavoituksella tai rakentamisella saa vaarantaa pohjaveden mää-rää tai laatua. Suunnittelussa on säilytettävä riittävästi luonnontilaista maanpintaa ja huomioitava hulevesien käsittely. Pohjavesiolosuhteet, kuten pinnankorkeus, on selvitettävä kaavatyön alussa, ja rakenneselvi-tyksen tietoja voidaan hyödyntää.

Hulevesisuunnittelussa tulee huomioida Mäntsälän valuma-alue- ja pienvesiselvityksessä (2015) esitetyt tiedot Hietastenojan ja Lietonojan kapasiteetista. Alueella on säilytettävä läpäisevää pintaa ja imeytettävä puhtaita hulevesiä. Lisäksi tulee selvittää Hietastenojan/Lietonojan vas-taanottokyky, sillä alueella on merkittävä tulvariski. Kaava-alueella tai sen pienvaluma-alueella voi olla lähteitä, mutta mahdolliset vesilain mukaiset kohteet on vielä selvittämättä.

Alueen läheisyydessä on havaintoja erittäin uhanalaisesta törmäpääs-kystä. Mikäli luontoselvityksiä on tehty aiemmissa kaavavaiheissa, ym-päristökeskus pyytää ne tiedoksi. Sälinkääntien meluvaikutus ja mah-dolliset torjuntatarpeet tulee arvioida kaavaratkaisussa ja huomioida tarvittaessa kaavamääräyksissä

## Vastine

Pohjavesiasiat on pyritty ottamaan huomioon kaavamääräyksin, samoin kuin hulevesien käsittely ja viivyttäminen. Sälinkääntien liikennemelu on huomioitu kaavaratkaisussa siten, että piha- ja oleskelualueet täyttä-vät päiväjän 55dB:n ja yöajan 50dB:n meluvaatimukset.

**Keski-Uudenmaan vastuullinen aluemuseo** toteaa lausunnossaan, että Kaunismäen kortteli 1200:n asemakaavamuutosalue sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä Mäntsälän kirkonkylän keskustasta ja rautatieaseman läheisyydessä. Alueeseen kuuluu Kaunismäen läntinen kortteli 1200 ja Sälinkääntien suojaviheralue. Kaavamuutoksen tavoitteena on kehittää alueesta tiivis asuinalue, jossa huomioidaan toimivat liikenneyhteydet ja riittävät virkistysalueet. Lisäksi kaavassa tullaan tarkastelemaan asuinpienkerrostalojen ja palvelujen sijoittamista, kulkuyhteyksien ja

---

verkostojen suunnittelua sekä meluntorjunnan tarvetta ja keinoja.

Vastuullinen aluemuseo korostaa, että kaavatyössä on tärkeää yhteensovittaa suunnitelmat jo rakennetun ympäristön ja kaupunkikuvan kanssa. Muutettava alue on osa Kaunismaen kokonaisuutta, joten sen maisemallinen ja kulttuurinen arvo tulee huomioida. Lisäksi on varmistettava, että alueen rakenne tukee ympäristön harmoniaa ja säilyttää kulttuuriympäristön erityispiirteet.

### **Vastine**

Kaavatyössä on tarkasteltu kaupunkikuvallisia asioita ja pyritty yhteensovittamaan tiiviimpää rakennetta, viheralueita ja luonnonmukaisuutta, virkistysmahdollisuuksia, sekä jalankulun ja pyöräilyn reitistöjä.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavamuutoksen luonnoksen julkisen nähtävillälöön jälkeen.

Luonnosaineiston nähtävillälö x.x.–x.x.20xx

*Täydentyä myöhemmin.*

---

Asemakaavamuutoksen ehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) x.x.–  
x.x.20xx

*Täydentyy myöhemmin.*

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

*Täydentyy myöhemmin.*

Asemakaavamuutoksen ehdotuksen esittäminen kunnanhallitukselle

*Täydentyy myöhemmin.*

Asemakaavamuutoksen hyväksyminen

*Täydentyy myöhemmin.*

---