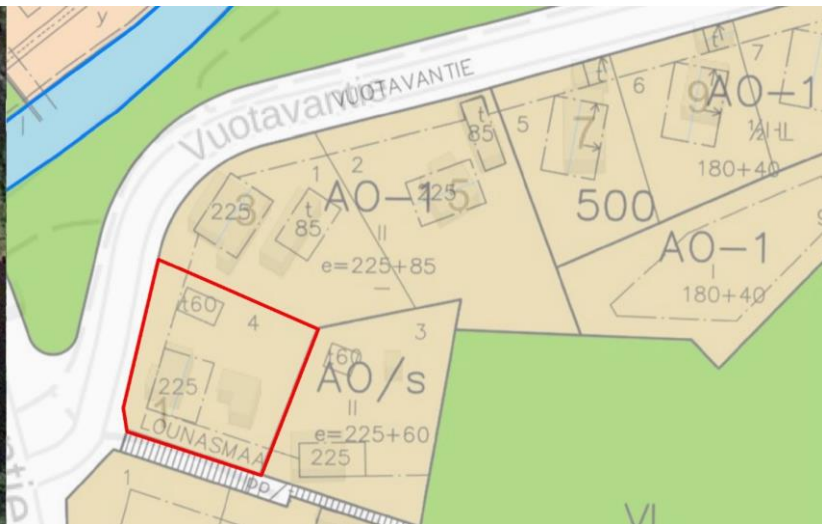




MÄNTSÄLÄ

Vuotavantie 1 asemakaavamuutos Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

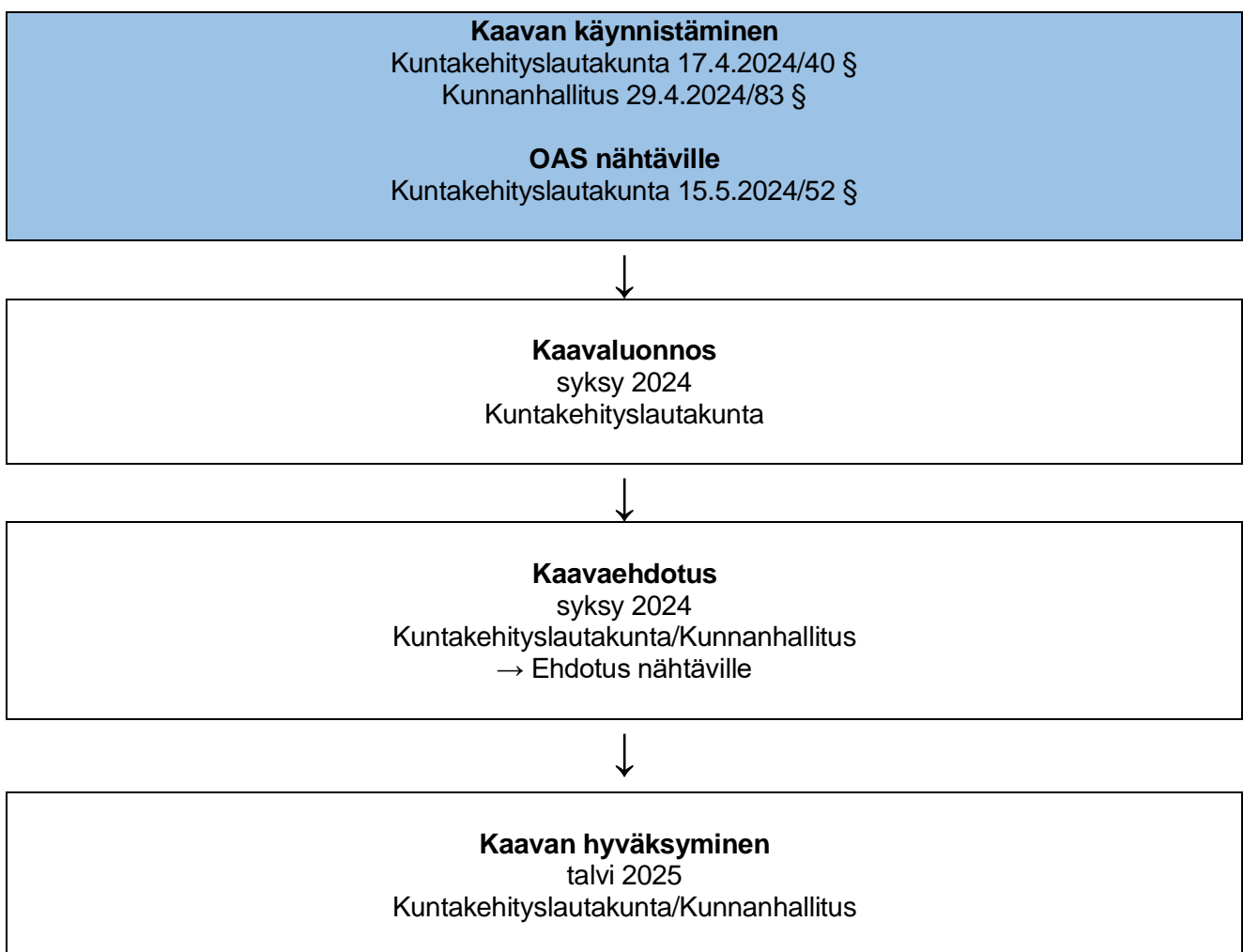
15.5.2024



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa kaavan laadintaan sekä miten kaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavatyön ajan kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa www.mantsala.fi ja kunnantalossa maankäyttöpalveluiden osastolla. OAS:sta voi antaa palautetta kaavan valmistelijalle.



KAAVA-ALUE

Asemakaavamuutos koskee kiinteistöä 505–407–11–83 osoitteessa Vuotavantie 1. Kiinteistö on yksityisomistuksessa. Kaavamuutosalueen pinta-ala on n. 1720 m². Muutosalue sijaitsee Mäntsälän Kirkonmäellä kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä. Mäntsälän rautatieasemalle on matkaa noin 2 km. Rakennettuna on kaksi rakennusta, joista vanhempi ajoittuu vuosille 1910–1920 ja toinen on valmistunut vuonna 2015. Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti kuuluu erillispientalojen korttelialueeseen. Tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, sekä talousrakennuksen.

Suunnittelualueen sijainti:



KAAVATYÖN MÄÄRITTELY

Kaavamuutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Maanomistaja ja Mäntsälän kunta ovat tehneet sopimuksen kaavamuutoksen tekemiseksi. Kunnanhallitus hyväksyy asemakaavamuutoksen.

Alueen käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

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.

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.

Edellä mainitut koskevat myös asemakaavamuutosta.

SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on varmistaa Kirkonmäen kulttuurihistoriallisesti merkittävälle alueelle tunnusomaisten piirteiden säilyminen ja tukea alueen elinvoimaisuutta. Tontille on vuonna 2015 rakennettu rakennus, joka ei ole asemakaavan mukainen. Asemakaavamuutoksessa käsitellään rakennuksen vaikutukset muutosalueen maankäyttöön ja sopeutetaan rakennus ympäristöönsä.

Asemakaavassa on tarkoitus käsitellä mm. seuraavia maankäyttökysymyksiä:

- Vuosille 1910–1920 ajoittuva päärakennus on tärkeä osa Mäntsälän monipuolisia tapahtuma- ja matkailupalveluja. Se huomioidaan myös alueen asemakaavassa.
- Tontilla sijaitseva vuonna 2015 valmistunut rakennus sijoittuu rakennusalueen ulkopuolelle. Asemakaavamuutoksella vahvistetaan, että rakennuksen sijoittelu ja käyttötarkoitus ovat asemakaavan mukaisia, sekä rajataan mahdollisuutta täydennysrakentamiselle muualla tontilla.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHTANA OLEVAT AIEMMAT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. VAT ei osoita määräyksiä suunnittelualueelle.

Maakuntakaava

Maakuntakaava ohjaa yleiskaavoitusta. 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-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.



Ote: Voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä. www.uudenmaanliitto.fi

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

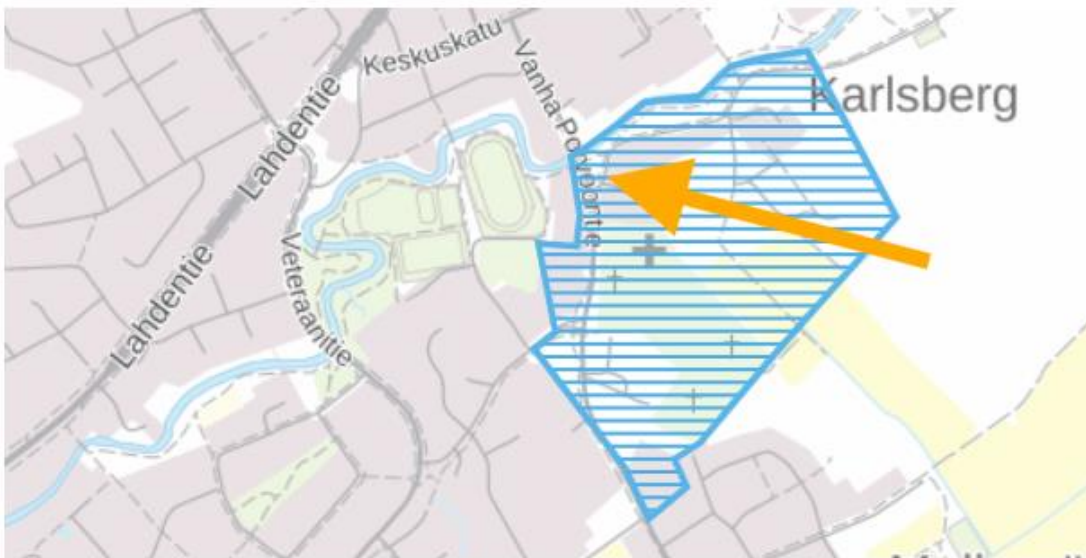
Mäntsälän kirkonmäki muodostaa pitäjän kunnalliselämän historiaa edustavan monipuolisen kokonaisuuden, johon kuuluvat kirkko hautausmaainen, lainamakasiinit, entinen pitäjäntupa ja kunnantalo, entinen vanha toriaukio sekä Mäntsälänjoen varrella sijaitseva Mäntsälän kartano.

Kirkonmäkeä hallitsee 1800-luvun lopulla rakennettu tornillinen tiilikirkko. Kivimuurin ympäröimällä, useaan otteeseen laajennetulla hautausmaalla on Kuhlefeldt- ja Sederholm -sukujen hautakappelit. Ilmari Wirkkalan suunnittelema sankarihautausmaa on vuodelta 1946.

Kirkonmäellä sijaitsevat hirsiset lainamakasiinit ovat peräisin 1800-luvun alusta ja entinen pitäjätupa vuodelta 1854. Pitäjätupa on rakennettu Mäntsälän ensimmäiseksi kunnantaloksi. Tiilinen kunnantalo on vuodelta 1936.

Kirkonmäen maisemaan liittyy sen koillispuolella sijaitsevan Mäntsälän kartanon (Karlsberg) talouskeskus. Rakennuksia ympäröi vanha puisto. Puinen päärakennus 1780-luvulta on mansardikattoinen ja pihapiirissä on toinen pienempi asuinrakennus 1700-luvulta.

Mäntsälän kappeli kuului alkuaan Porvoon laajaan emäseurakuntaan. Pienen kappeliseurakunnan ensimmäinen kirkko rakennettiin todennäköisesti 1500- ja 1600-lukujen vaihteessa Mäntsälän kylään mäelle, jolla myöhemmätkin kirkot ovat sijainneet.



Ote: Museoviraston valtakunnallinen karttapalvelu - Mäntsälän kirkonmäki. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu nuolella.

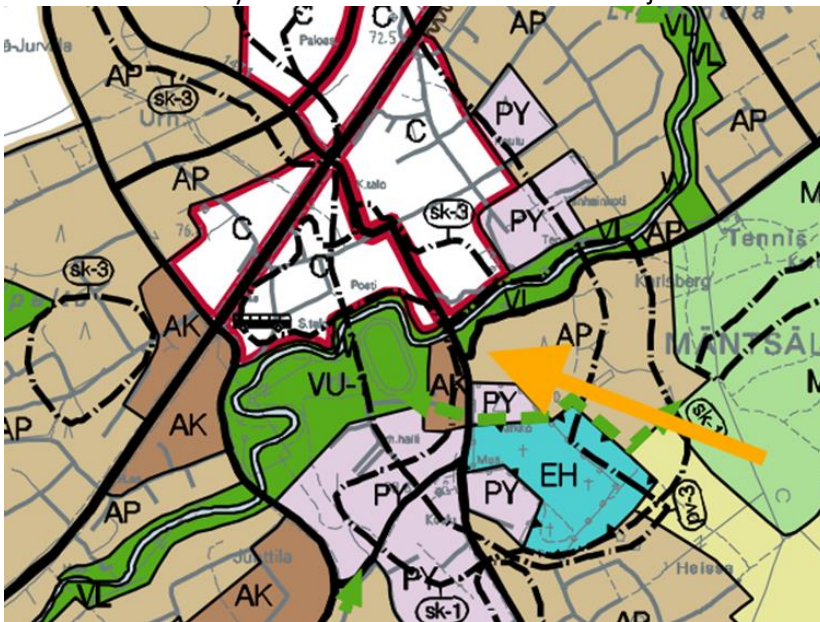
Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteet MAT

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.



Yleiskaava

Alueella on voimassa Kirkonkylän osayleiskaava (hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.6.2004/40 §). Ote voimassa olevasta osayleiskaavasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu nuolella.



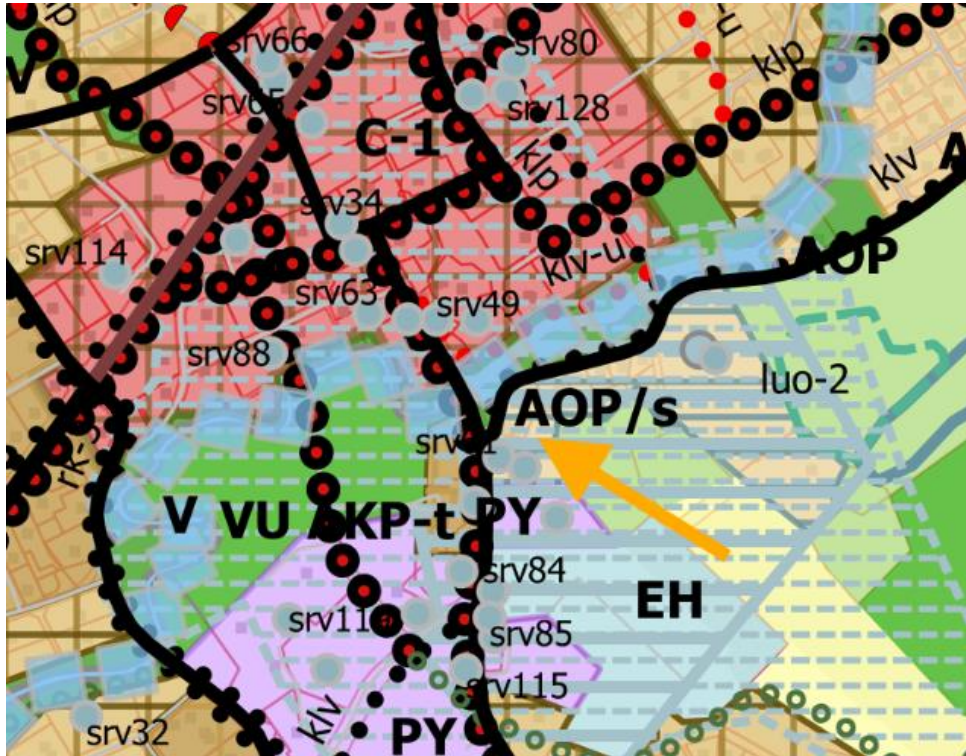
AP

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.

Vireillä oleva yleiskaava

Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 on tekeillä. Ote nähtävillä olleesta yleiskaavaluonnoksesta (kartta-julkaisun nimi 2021-06-10 osasuurennos Kirkonkylä). Suunnittelualueen sijainti on osoitettu nuolella.



Omakoti- ja pientalovaltaisten asuinalueiden ympäristömuutoksia ja toteuttamista ja toteuttamista kuvaavat tarkentavat merkinnät

Omakoti- ja pientalovaltainen asuinalue

Merkinnällä osoitetaan asumisen käyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu erillisiin pientaloihin, yhtiömuotoisiin ja kytkettyihin pientaloihin ja rivitaloihin. Alueille saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Suositeltava tonttitehokkuus on 0,25 – 0,4.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

AOP

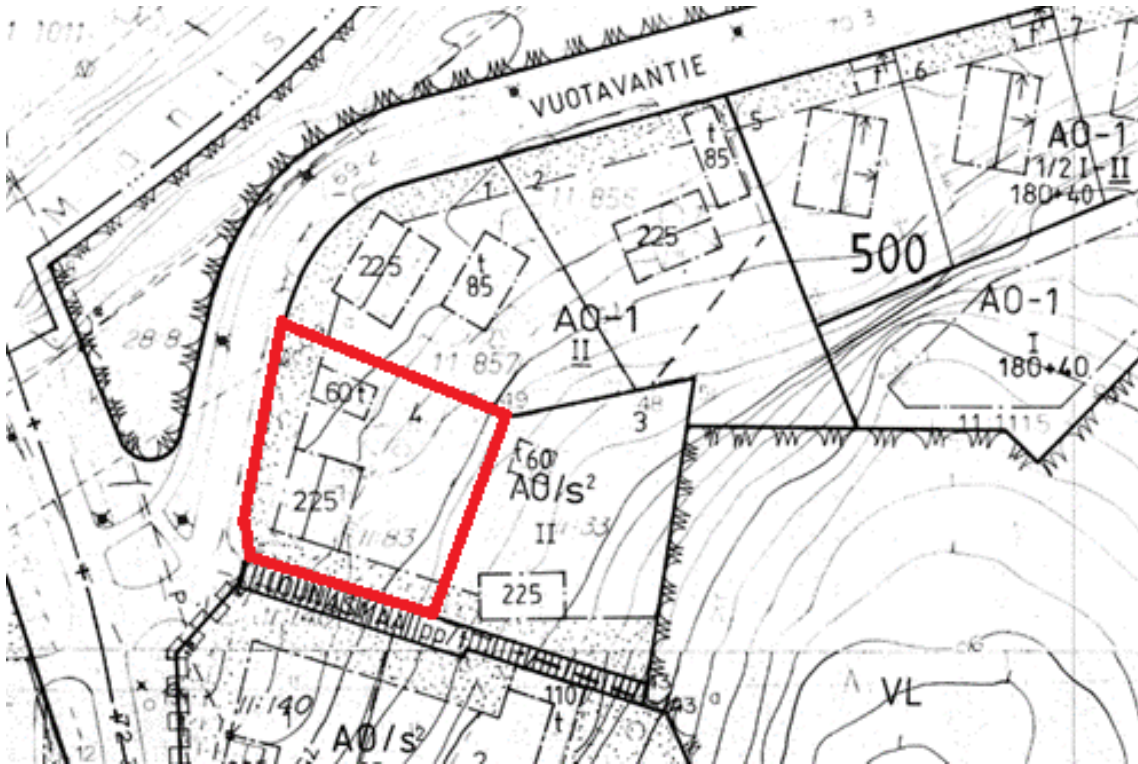
AOP/s

Alueella on erityisiä säilytettäviä kulttuuriympäristöarvoja, jotka on huomioitava tarkentavassa suunnittelussa ja maankäytössä.

Asemakaava

Kirkonmäen voimassa oleva asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.6.1998.

Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue: kortteli 500, tontti 4. Suunnittelualue on rajattu punaisella.



- AO-1** Erillispienalojen korttelialue.
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, sekä talusrakennuksen.
- t** Rakennusala, jolle saa sijoittaa talusrakennuksen.
- II** Ehdottomasti käytettävä kerrosluku.
- 1600** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
-** Istutettava alueen osa.

Rakennusjärjestys

Mäntsälän voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 4.2.2019 ja se on tullut voimaan 13.2.2019.

Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole rakennuskiellossa kaavatyön takia.

Selvitykset

- Mäntsälän yleiskaava 2050 – Maisemaselvitys 2019
- Mäntsälän yleiskaava 2050 – Mäntsälän kulttuuriympäristöselvitys 2022
- Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaava – alueen luontoselvitys 2018

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavamuutoksen laadinnan yhteydessä selvitetään asemakaavan toteutuksen keskeiset vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 9 §) mukaan: ”Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä eri 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. Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat.

Vaikutukset arvioidaan koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Vaikutusten arviointi tehdään osana kaavoitusprosessia.

OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista 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 (MRL 62 §). Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa kaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle.

Asemakaavamuutoksen osallisia ovat:

- alueen ja lähiympäristön yrittäjät ja maanomistajat
- kunnan hallintokunnat
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot

YHTEYSTIEDOT

Asemakaavamuutoksen laatii konsultti Pipsa Puuska, arkkitehti SAFA. Kaavaprosessia ohjaa kaavoituspäällikkö Maria Isotupa ja lisätietoja antaa kaavainsinööri Mari Niinistö.

mari.niinisto@mantsala.fi p. 040 3145 689

maria.isotupa@mantsala.fi p. 040 3145 437

Kuntakehityspalvelut, Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä