



MÄNTSÄLÄ

# Mäkijärven ranta-asemakaava Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2.6.2023, päivitetty viimeksi 28.11.2024



## 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](http://www.mantsala.fi) ja kunnantalossa maankäyttöpalveluiden osastolla. OAS:sta voi antaa palautetta kaavan laatijalle.

### **Kaavan käynnistäminen ja OAS nähtäville**

Kuntakehityslautakunta 14.6.2023 § 49  
Kunnanhallitus 19.6.2023

Mielipiteiden ja lausuntojen käsittely



### **Kaavaluonnos nähtävillä 27.3.-26.4.2024**

Kuntakehityslautakunta 13.3.2024 § 29

Mielipiteiden ja lausuntojen käsittely



### **Kaavaehdotus nähtäville**

Kuntakehityslautakunta  
Kunnanhallitus

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin



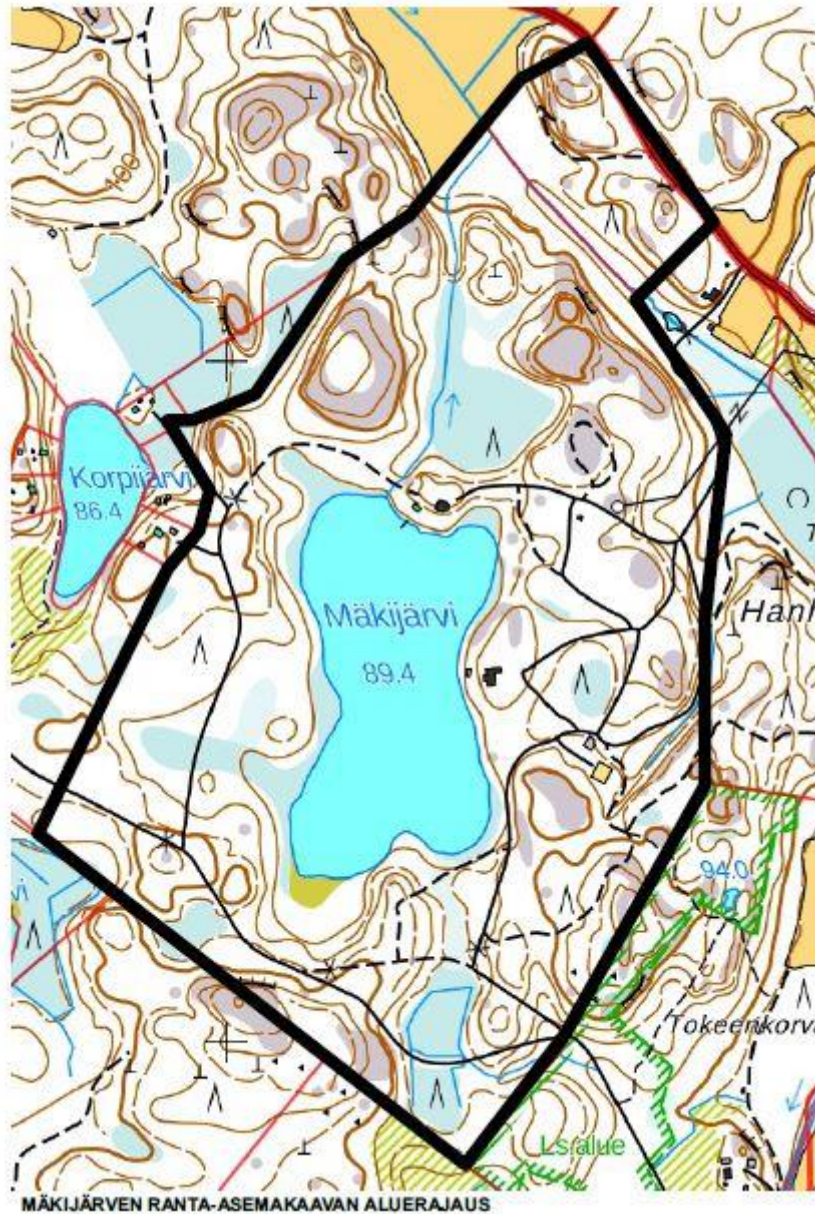
### **Kaavan hyväksyminen**

Kuntakehityslautakunta  
Kunnanhallitus



## KAAVA-ALUE

Kaava-alue sijaitsee noin 18 kilometriä Mäntsälän kirkonkylältä koilliseen. Alueen sijainti on osoitettu kansilehdellä. Kaava-alue käsittää n. 12,35 ha suuruisen Mäkijärven ranta-alueen kokonaan. Järvi-meriwikin mukaan rantaviivan pituus on n. 1,63 km. Kaava-alueen maapinta-ala on noin 105,02 hehtaaria. Alue kuuluu Kiinteistö Oy Mäntsälän Mäkijärven omistamaan Mäkijärven 505-401-1-343 ja Kiinteistö Oy Mäntsälän Korpijärven omistamaan Korpijärven 505-401-1-328 kiinteistöihin. Alueen alustava rajausta on oheisella kartalla.



## KAAVATYÖN MÄÄRITTELY

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 soveltuvin osin tekeillä oleva 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 kaavan tarkoitus huomioon ottaen. Kaavalla 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.

Laadittaessa ranta-asemakaavaa pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

## SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle riittävät aluevaraukset korkeatasoisen matkailutoiminnan kehittämiseen ja toteuttamiseen. Tarkoitus on sijoittaa alueelle majoitus-, kokoontumis-, sauna-, kulttuuri-, asunto-, huolto-, varasto- yms. tiloja. Alustava rakennusoikeuden määrä on n. 6200 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten ja majoitusyksiköiden lukumäärä ei tule olemaan merkittävä, koska on tavoitteena tehdä korkeatasoinen kohde, jossa majoitus- ym. yksiköiden koko on tavanomaista suurempi.

## KAAVATYÖN AIKATAULU

- viranomaisneuvottelu 27.1.2023
- OAS ja vireilletulon ilmoitus 28.6.-15.8.2023
- luonto-, muinaismuisto- yms. selvitykset, pohjakartan maastomittaukset 05-08 / 2023
- kaavaluonnos nähtävillä 27.3-26.4.2024
- kaavaehdotus nähtävillä alkuvuonna 2025
- kaavan hyväksymiskäsittely keväällä 2025.

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHTANA OLEVAT AIEMMAT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT

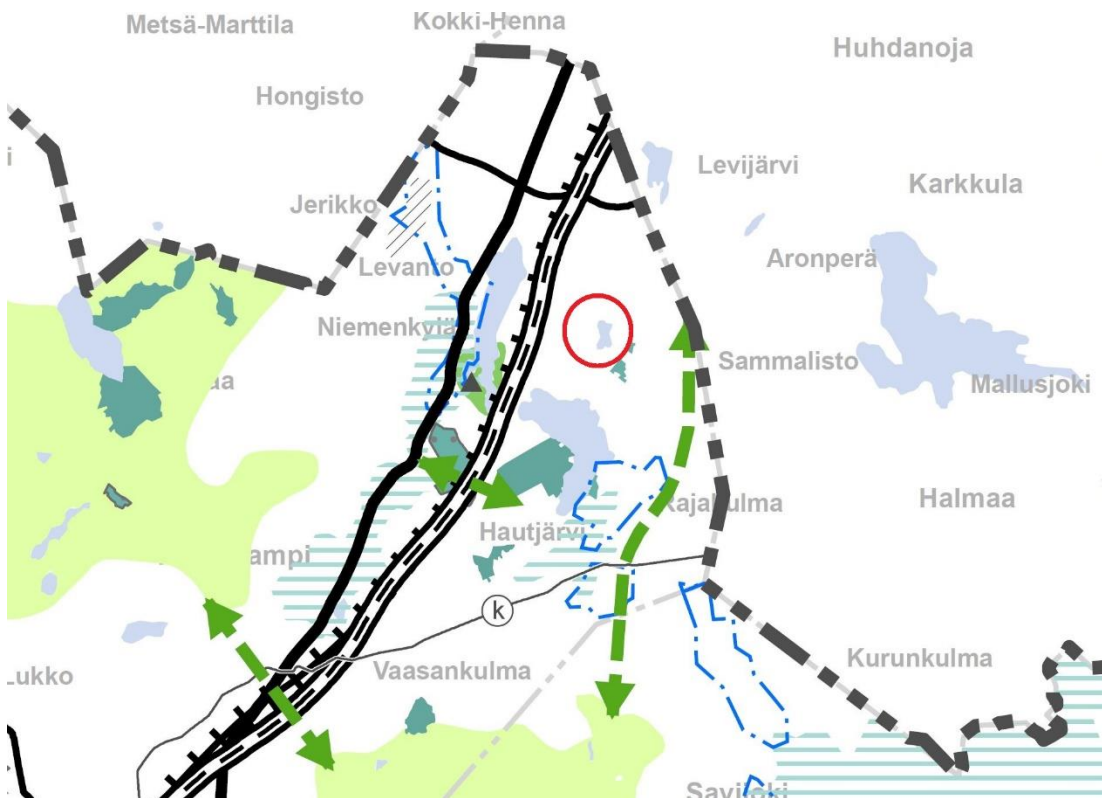
### Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Tavoitteet liittyvät seuraaviin kokonaisuuksiin:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

### Maakuntakaava

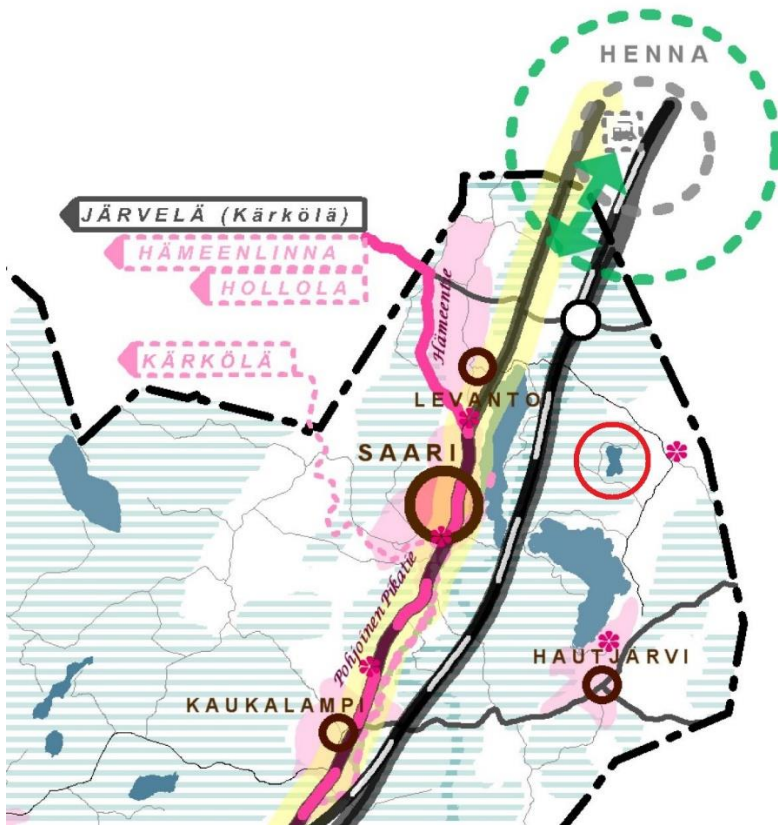
Maakuntakaava ohjaa yleiskaavoitusta. Voimassa on Uusimaa-kaava 2050, joka on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Myös neljännen vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisu on voimassa. Se on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisulla 15.5.2020. Uudenaan maakuntakaavassa alueelle ei ole erityisiä varauksia. Alueen itäpuolella on vihreällä esitetty suojelualue. Sen rajaus on tarkemmin myöhemmin olevissa yleiskaavakartoissa. Kohde ei ole laadittavan kaavan alueella.



Ote voimassa olevasta maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Mäkijärvi punaisen ympyrän sisällä. Punainen ympyrä ei kuulu kaavojen merkintöihin. [www.uudenmaanliitto.fi](http://www.uudenmaanliitto.fi)

### 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. Tavoitteiden liitekartassa kaava-alue on tärkeää metsä- ja luonnonympäristöä.



#### KARTTAMERKINNÄT:

##### Maankäytön osa-alueet:

-  keskustaluonteinen ydinalue
-  keskustan reuna-alue
-  työpaikka-alue
-  palvelukyläsymboli
-  kulttuurikyläsymboli
-  osayleiskaavoitettu kylä
-  maatalousalue
-  tärkeä metsä/luontoympäristö
-  kuntayhteistyöntarve
-  uuden aseman selvitysalue
-  kasvusuunta
-  kehitettävä joukkoliikennekäytävä
-  suunniteltu asema

##### Kulttuurivyöhyke:

-  vanha päätie
- Oitintie* tien nykyinen nimi
-  vanha päävesiyhteys
- Mustijoki* joen nykyinen nimi
-  vanhan kulkuväylän määränpää
-  arvokas kulttuuriympäristö
-  kartano tai suuri tila

##### Pohjakartta:

-  nykyinen pääväylä
-  oikorata
-  nykyinen asema
-  moottoritien liittymä
-  pääväylän nimi
-  nykyväylän määränpää
-  päävesistö

Ote Mäntsälän alueiden käytön tavoitteiden (MAT) kartasta sekä sen merkinnät. Mäkijärvi punaisen ympyrän sisällä. Punainen ympyrä ei kuulu kartan merkintöihin. [www.mantsala.fi](http://www.mantsala.fi)



## Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

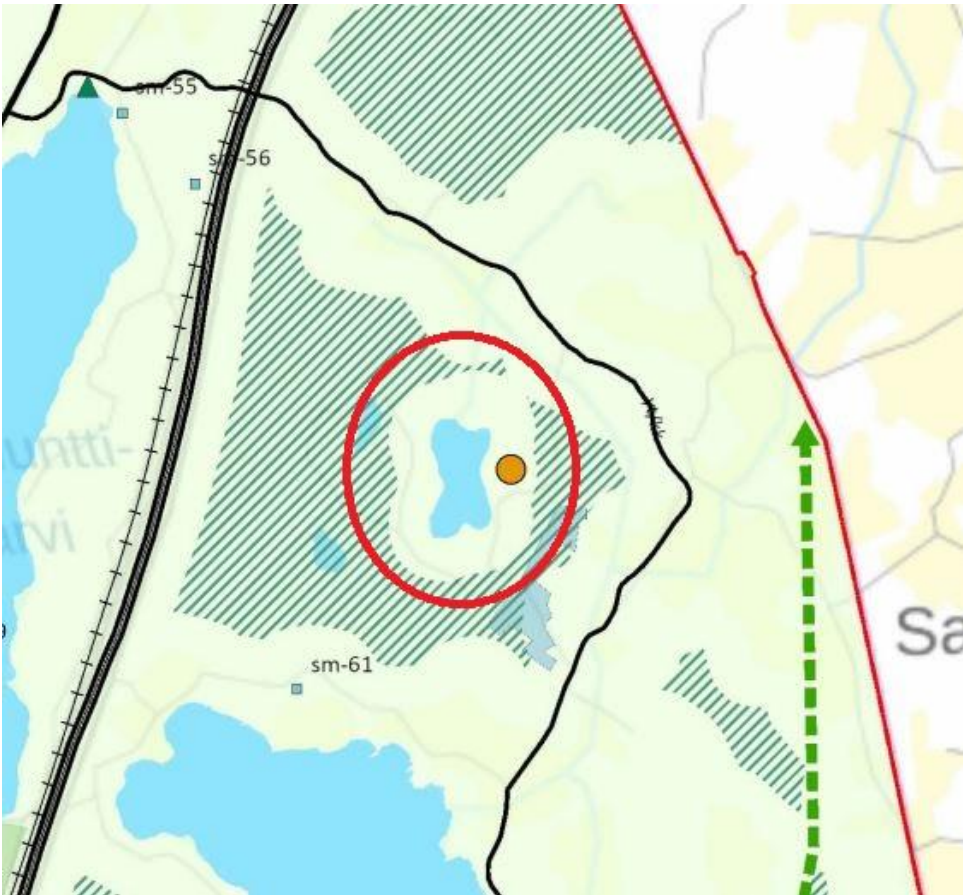
### Mäntsälä yleiskaava 2050-luonnos

Luonnos 1 oli nähtävillä 7.7.–15.12.2021 välisen ajan. Siinä kaavoitettava alue oli osoitettu ”Matkailupalvelujen alueeksi” (RM), jolle ei ole esitetty suunnittelumääräyksiä. Kaavatyön linjauksia on tarkistettu vuoden 2022 aikana.



Ote ”Mäntsälä yleiskaava 2050” Kaukalampi-Saari-Hautjärvi-Levanto alueen osasuurenoksesta. Ranta-  
asemakaava-alue punaisen ympyrän sisällä olevan RM-alueen valtaosa. Ympyrä ei kuulu kaavamerkintöihin.

Yleiskaavan luonnetta on päätetty viedä aiempaa strategisempaan suuntaan. Kaavaluonnos 2 on nähtävillä 18.11.2024-17.1.2025. Luonnoksessa ranta-asemakaava-alue on päämerkinnältään ”Maaseutuelinkeinojen aluetta” (vaalean vihreä pohjaväri). Mäkijärven itärannalla on ”Matkailu- ja tapahtumapalvelujen alue” (oranssi ympyrä). Mäkijärven rantavyöhykkeen ulkopuolella on merkintä ”Laaja yhtenäinen metsäalue” (vihreä vinoviivitus). Laadittavan ranta-asemakaavan ulkopuolella on ”Luonnonsuojelualue” (sininen väri).



Ote "Mäntsälän strategisen yleiskaavan 2050 luonnoksesta". Ranta-asemakaava on punaisen ympyrän sisällä

#### **Muut suunnitelmat ja selvitykset**

Aluetta ei koske muut suunnitelmat tai selvitykset.

#### **Rakennusjärjestys**

Mäntsälän voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 4.2.2019 ja se on tullut voimaan 13.2.2019. Rakennusjärjestyksen uusiminen on vireillä. Luonnos oli nähtävillä 26.6.-11.8.2024 ja ehdotus pidetään nähtävillä 6.11.-11.12.2024.

#### **Rakennuskiellot**

Suunnittelualue ei ole rakennuskiellossa kaavatyön takia.



## VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Ranta-asemakaavan 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, Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteisiin 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 sekä kaavan suunnittelua tekeviin.

Ranta-asemakaavan osallisia ovat mm.:

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

## YHTEYSTIEDOT

Kunnan puolelta kaavoitusta valvovat kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerus, Mäntsälän kunta, Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä, 040 314 5467, [vesa.gummerus@mantsala.fi](mailto:vesa.gummerus@mantsala.fi) ja kaavainsinööri Mari Niinistö, Mäntsälän kunta, Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä, 040 314 5968, [mari.niinisto@mantsala.fi](mailto:mari.niinisto@mantsala.fi)

Ranta-asemakaavan laatimisen yhteydessä tehdään samanaikaisesti rakennusten suunnittelua. Siitä samoin kuin kaavoitusprosessin johtamisesta vastaa muotoilija Asko Lax, Lax Design Oy, Taipaleenharjuntie 8, 93140 Kipinä, 040 5014 565, [asko@laxdesign.fi](mailto:asko@laxdesign.fi)

Ranta-asemakaavan laatii DI(maanmittaus) Kimmo Mustonen, T:mi Kimmo-Kaava, Kitkantie 34 F 40, 93600 Kuusamo, 0400 703 521, [kimmo.mustonen@kimmokaava.fi](mailto:kimmo.mustonen@kimmokaava.fi)