

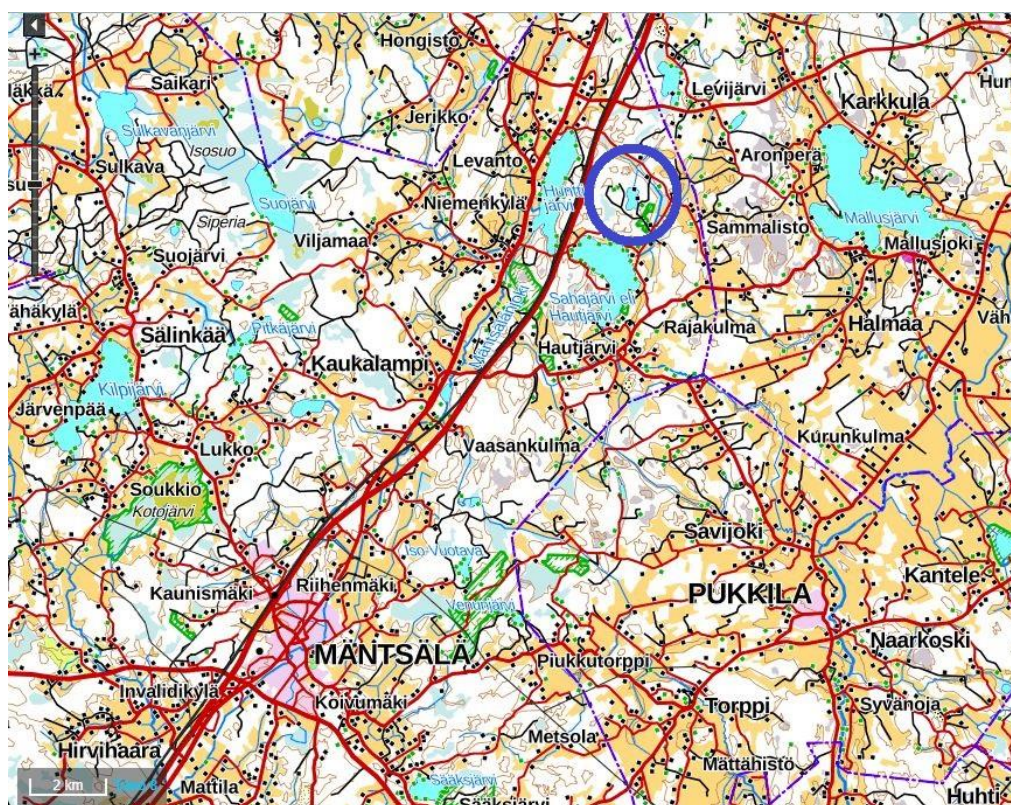


MÄNTSÄLÄ

MÄKIJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVA

Selostus

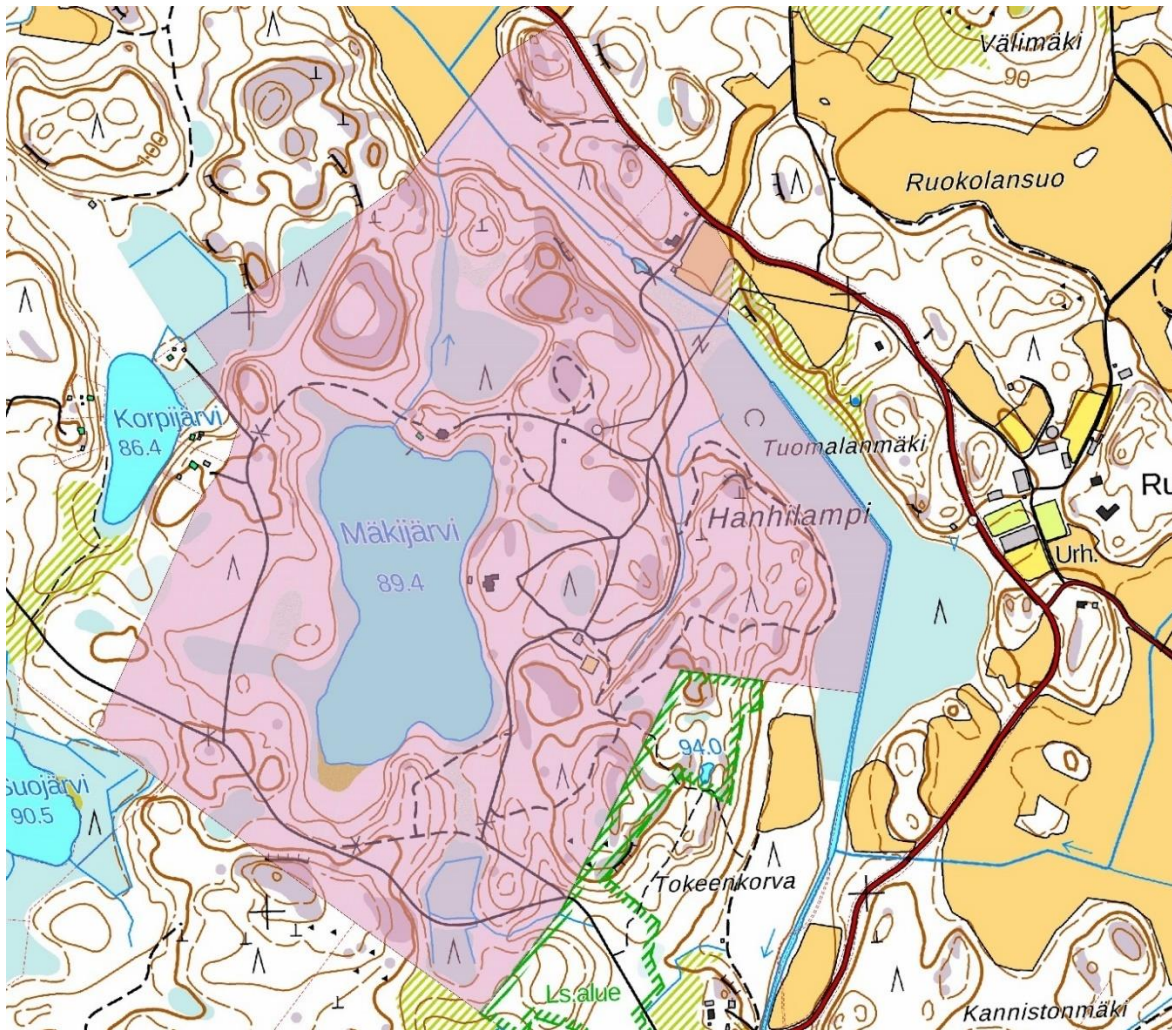
11.6.2025



Sisällys

1 PERUS-JA TUNNISTETIEDOT.....	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Asemakaavan tarkoitus	4
1.4 Kaavatyön vaiheet	5
2 LÄHTÖKOHDAT	5
2.1 Suunnittelutilanne	5
2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT	5
2.1.2 Maakuntakaava	6
2.1.3 Mäntsälän alueiden käytön tavoitteet MAT.....	7
2.1.4 Yleiskaava	8
2.1.5 Asemakaava.....	13
2.1.6 Rakennusjärjestys ja ympäristönsuojelumääräykset	13
2.1.7 Rakennuskielto	13
2.2 Selvitys suunnittelualueesta, lähiympäristöstä ja olosuhteista	14
3 KAAVAN LAATIMISEN VAIHEET.....	29
3.1 Suunnittelua koskevat päätökset	29
3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus	30
3.3 Kaavan tavoitteet	30
3.4 Huomautusten ja lausuntojen huomioon ottaminen kaavassa	30
3.4.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut lausunnot	30
3.4.2 Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet ja lausunnot.....	31
3.4.3 Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot.....	36
4 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	40
4.1. Ranta-asemakaavan suhde maakunta- ja yleiskaavaan ja kaavojen sisältövaatimukset.....	40
4.2 Kaavan mitoitus	43
4.3 Asemakaavamääräykset ja -merkinnät	48
5 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN LÄHTÖKOHDAT JA KAAVAN VAIKUTUKSET	53
6 KAAVAN HYVÄKSYMINEN JA TOTEUTTAMINEN	54
6.1. Kaavan havainnollistaminen.....	54
6.2. Kaavan toteuttaminen.....	58
6.3. Kaavan hyväksyminen	58

Kuvat: Aki Kujala (kesäaikakuvat) ja Kimmo Mustonen (27.1.2023)



1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavoitus on yksi kunnan strategisen suunnittelun väline. Kaava 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 yleiskaavaluonnosta⁴. Edellä mainittu koskee myös maanomistajan kaavamuotoa, ranta-asemakaavaa.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle riittävät aluevaraukset korkeatasoisen matkailutoiminnan kehittämiseen ja toteuttamiseen. Tarkoitus on mahdollistaa alueelle majoitus-, kokous-, sauna-, huolto-, varasto- yms. tiloja. Alueella varaudutaan myös etätyöskentelyyn, jolloin viipymä on normaalia loma- ja matkailutoimintaa pidempää. Alueella työskenteleville osoitetaan asumistiloja. Esitetty rakennusoikeuden määrä on 6200 k-m². Rakennusten lukumäärä ei tule olemaan merkittävä, koska tavoitteena on tehdä korkeatasoinen kohde, jossa rakennusten ja huoneistojen koko on tavanomaista matkailukohdetta suurempi.

¹ Mäntsälän kunnan strategia, Kvalt. 13.12.2021/159 §

² Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuus

³ Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

⁴ Mäntsälä yleiskaava 2050 -luonnos

1.4 Kaavatyön vaiheet

Kaavatyö käynnistyi kuntakehityslautakunnan 14.6.2023/49 § ja kunnanhallituksen 19.6.2023/146 § päätöksillä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (liite 1) oli nähtävillä 28.6.-15.8.2023. Sitä pidetään ajan tasalla työn kuluessa.

Kunnan ja kiinteistönomistajan välillä on tehty sopimus kaavan laatimisesta ja kustannusten jakamisesta.

Kaavan valmisteluaineisto eli kaavaluonnos oli nähtävillä 27.3.-26.4.2024. Kuntakehityslautakunta esitti 22.1.2025/4§ ehdotuksen asettamista nähtäville. Kunnanhallitus päätti 3.2.2025/15§ asettaa sen nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 12.2.-25.3.2025.

Kuntakehityslautakunta esittää 11.6.2025 kaavan hyväksymistä vähäisillä korjauksilla kaavamääräyksiin. Kunnanhallitus

2 LÄHTÖKOHDAT

Alueidenkäyttölaki (AKL, ent. maankäyttö- ja rakennuslaki, MRL) 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 luononympäristöä 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 ranta-asemakaavaa. Lisäksi 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.

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

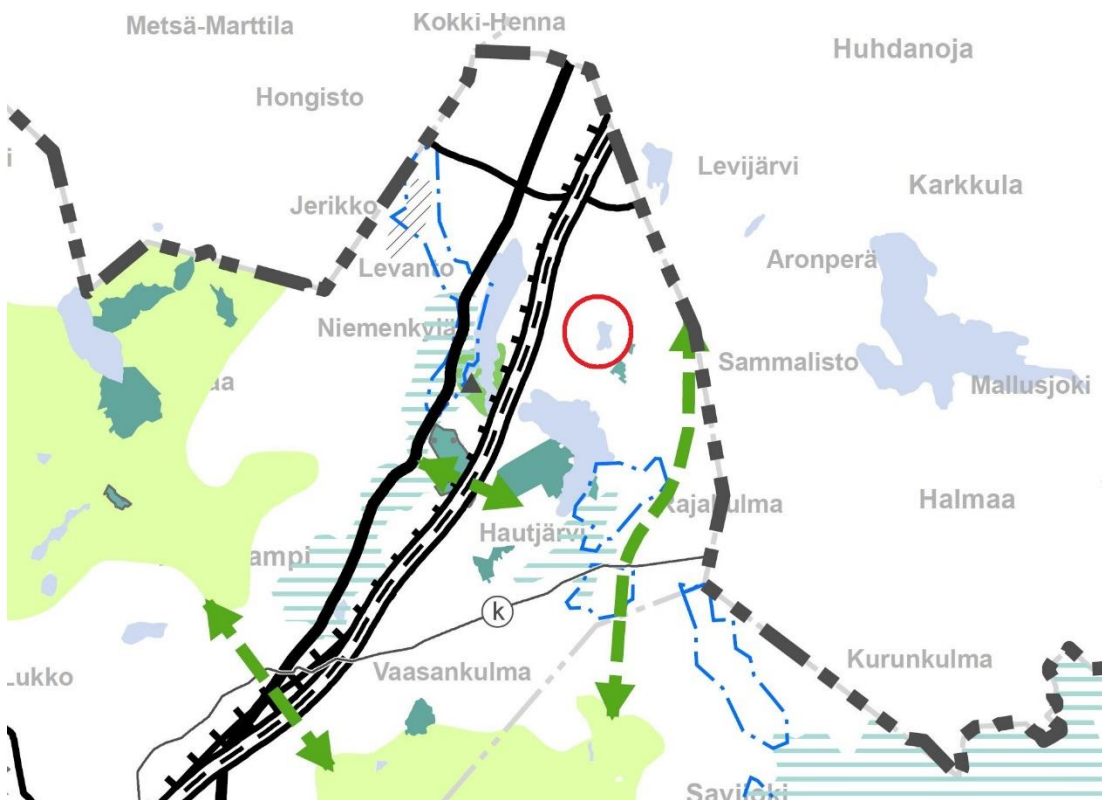
Valtioneuvosto on 14.12.2017 päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

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

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

2.1.2 Maakuntakaava

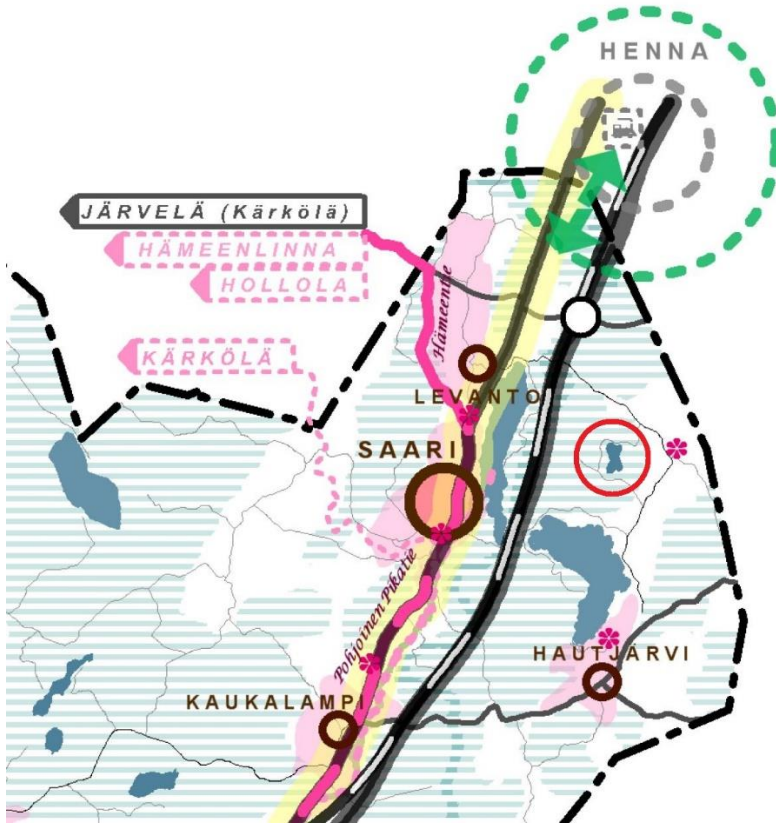
Mäntsälä kuuluu Uudenmaan liittoon, jonka Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuus on laadittu vaiheittain. Maakuntakaava on kartalla esitetty pitkän aikavälin suunnitelma maakunnan yhdyskuntarakenteesta ja alueidenkäytöstä. Siinä sovitetaan yhteen valtakunnalliset ja maakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Yleispiirteisenä kaavana se on ohje kuntien kaavoitukselle ja muulle alueidenkäytön suunnittelulle. Kaava-alueella ei ole voimassa yleiskaavaa, joten AKL 32 § mukaisesti maakuntakaava on ohjeena laadittaessa asemakaavaa. Voimassa on Helsingin seudun vaihemaakuntakaava, joka on osa Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuutta. Se 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. Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle ei kohdistu maakuntakaavamerkintöjä. Voimassa ovat kuitenkin maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset. Alueen itä- ja kaakkoispuolella on vihreällä esitetty suojelualue. Sen raja 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

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



⁵ Mäntsälän alueiden käytön tavoitteet MAT

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

Kulttuurivyyöhyke:

	vanha päätie
	tien nykyinen nimi
	vanha päävesiyhteys
	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

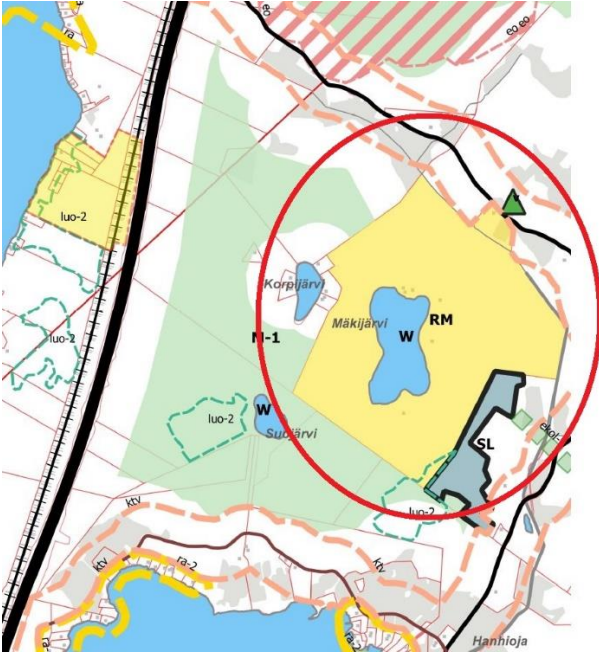
2.1.4 Yleiskaava

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

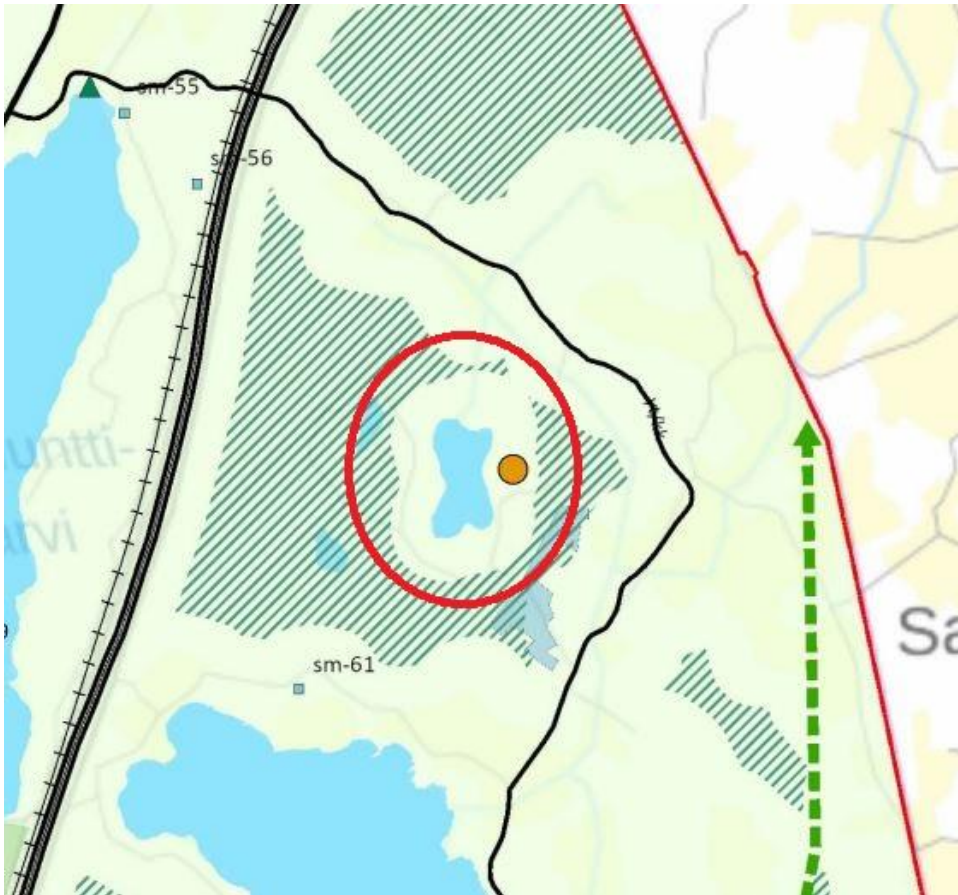
Mäntsälä yleiskaava 2050-luonnos

Luonnos 1 oli nähtävillä 7.7.–15.12.2021 välisen ajan. Siinä kaavoitettava alue oli osoitettu ”Matkailupalvelujen alueeksi” (RM), jolle ei ole esitetty suunnittelumääräyksiä.

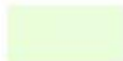


Ote luonnosvaiheen 1 "Mäntsälä yleiskaava 2050" Kaukalampi-Saari-Hautjärvi-Levanto alueen osasuurenoksesta. Ranta-asemakaava-alue punaisen ympyrän sisällä olevan RM-alueen valtaosa. Ympyrä ei kuulu kaavamerkintöihin.

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). Ohessa on em. lisäksi myös tie- ja rautatieverkostoa koskevia merkintöjä esitetty sekä myös kaavan yleismääräykset.



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



Maaseutuelinkeinojen alue

Alue on varattu ensisijaisesti maa- ja metsätalouden elinkeinoalueeksi ja maankäytön suunnittelussa tulee edistää niiden toimintamahdollisuuksia. Alueelle voi sijoittua haja-asutusluonteista asumista, loma-asumista sekä elinkeinotoimintaa, joka kokonsa ja ympäristövaikutustensa puolesta sopii alueelle. Laajemmat kehityshankkeet edellyttävät tarkemman suunnitelman laatimista. Suunnitelman tulee perustua riittäviin selvityksiin ja vaikutusten arviointiin ja siitä on tiedotettava laajemmin kuin rajanaapureiden kuulemisella. Laajat peltoalueet tulee ensisijaisesti säilyttää avoimena, yhtenäisenä ja maatalouskäytössä. Rakentamisen sijoitteluun ja laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota maakunnallisesti ja valtakunnallisesti arvokkailla maisema-alueilla. Uudisrakennus tulee liittää keskitettyyn vesihuolto- ja viemäriverkostoon, jos kiinteistö sijaitsee vesihuolto- ja viemäriverkoston toiminta-alueella. Uudisrakennuksen rakennuspaikan on oltava pinta-alaltaan vähintään 2 000 m², jos rakennus voidaan liittää keskitettyyn vesihuolto- ja viemäriverkostoon. Muualla rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 4 000 m².



Matkailu- ja tapahtumapalvelujen alue

Merkinnällä osoitetaan yksityiset matkailu- ja tapahtumapalvelut ja hankkeet. Aluetta kehitetään siten, että se palvelee asukkaita ja matkailijoita. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota sujuvien yhteyksien sekä korkeatasoisen maisema- ja ympäristökuvan luomiseen.



Luonnonsuojelualue

Luonnonsuojelulain mukaisesti perustetut suojelualueet ja -kohteet sekä ei kokonaan luonnonsuojelualueina toteutuneet alueet. Alueilla ei saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä sekä muualla kuin maa- ja metsätalousalueella puiden kaatamista. Alueella voidaan tehdä hoitosuunnitelman mukaisia toimenpiteitä.

Luonnonsuojelualueet on listattu tarkemmin kaavaselostuksessa. Kohdenumerointi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.



Laaja yhtenäinen metsäalue

Merkinnällä osoitetaan pääasiassa yhtenäiset, toiminnoiltaan ja luonnonympäristöltään yhtenäiset metsäalueet. Alueen suunnittelussa tulee turvata metsätalouden ja muiden maaseutuelinkeinojen toiminta ja kehittämisedellytykset. Alueella tulee välttää maankäytöstä johtuvaa metsien hävittämistä ja pirstomista niin, ettei synny alueen kokoon nähden vaikutuksiltaan laaja-alaista, pysyvää tai muuta merkittävää pitkäkestoista haittaa luonnon monimuotoisuudelle. Alueelle suunniteltavien toimintojen sijoittelussa tulee ottaa huomioon alueen luonto- ja maisema-arvot. Laajoja yhtenäisiä metsäalueita ei koske MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus eikä alueille anneta MRL:n mukaisia rakentamismääräyksiä tai MRL 30 §:n mukaisia suojelumääräyksiä.



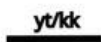
Moottori- tai moottoriliikennetie



Valtatie/kantatie



Seututie/pääkatu



Yhdystie/kokoajakatu



Rautatie

Oikorata Kerava-Lahti.



Eritasoliittymä

Yleiset määräykset

YLEISTÄ

Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 sisältää oikeusvaikutteisen yleiskaavakartan. Strategisen yleiskaavan tarkempi tulkinta on esitetty kaavaselostuksessa.

Strateginen yleiskaava korvaa aikaisemmin alueelle laaditut osayleiskaavat ja toimii perustana osayleiskaavojen, asemakaavojen sekä ranta-asemakaavojen laadimiselle ja muuttamiselle, kuten myös muille alueiden käyttöä koskeville suunnitelmille ja toimenpiteille.

Maankäyttöluokitukset ilmaisevat pääasiallisen käyttötarkoituksen. Toimivan yhdyskuntarakenteen aikaansaamiseksi maankäyttö sovitetaan vierekkäisten eri kaavamääräysten alaisten alueiden välillä. Eri maankäyttömuotojen tarkemmat rajaukset ja toiminnot täsmentyvät tarkemman tason jatkosuunnittelussa.

Aluevaraukset sisältävät pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi mm. alueen sisäisiä teitä, katuja, aukioita, pysäköintialueita, puistoja, lähivirkistysalueita, jalankulun ja pyöräilyn reittejä, ulkoilu- ja virkistysreittejä sekä alueen käyttöön liittyviä yhdyskuntateknisen huollon alueita ja tiloja.

VIRKISTYS JA LUONTO

Asemakaavoja muuttaessa tulee niissä esitetyt viher- ja virkistysalueet ja virkistysreitit sekä kulttuuriympäristön, luonnon ja maiseman arvot säilyttää, ellei niiden muuttamiseen ole erityisen perusteltua syytä. Näiden lisäksi alueella voi sijaita muitakin arvokohteita.

Viherhormien ja muiden seudullisten viheralueiden sekä paikallisen viheralueverkoston jatkuvuus tulee turvata.

Natura-alueiden suojeluarvojen huomioon ottamisesta on määrätty luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:ssä.

KULTTUURIYMPÄRISTÖT

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöjen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varmistettava taajama- tai kyläkuvallisesti arvojen ja rakennuskannan säilyminen, sekä otettava huomioon maataloustuotannon tarpeet ja sovitettava toimenpiteet siten, ettei valtakunnallisesti arvokkaan maisemakokonaisuuden arvoja heikennetä.

Tarkemmassa suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa tulee tarvittaessa laatia ja ottaa huomioon ajantasaiset maiseman ja rakennetun ympäristön inventoinnit. Suojeltuja rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa (MRL 127.1. §) eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöön kannalta merkittävä luonne turmeltuu.

Mikäli alueen tarkemman suunnittelun tai toimenpiteiden yhteydessä suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen sijoittuu kulttuuri- tai rakennusperinnön arvokohteita, tulee vaikutukseltaan merkittävässä hankkeissa museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen. Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävässä kohteissa tulee pyytää lausunto myös Uudenmaan ELY-keskukselta. Vesialueita koskevien maankäyttömuutosten yhteydessä on arvioitava vedenalaiseen kulttuuriperintöön liittyvien selvitysten tarpeellisuus yhteistyössä museoviranomaisen kanssa.

Muinaismuistoalueet ja -kohteet ovat muinaismuistolain (295/1963) suojaamia.

YHDYSKUNTATEKNIikka JA YMPÄRISTÖTERVEYS

Yhdyskuntateknisen huollon verkostojen ja laitosten toimintamahdollisuudet ja kehittämis- ja yhteystarpeet tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa. Vesi- ja jätevesihuolto on järjestettävä toimintavarmaksi, käyttötarvetta vastaavaksi ja terveys- ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaksi.

Tarkemmassa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa tulee ottaa huomioon kartalla esitetyistä toiminnoista muulle ympäristön maankäytölle aiheutuvat häiriöt tai rajoitteet. Suunnittelun tulee perustua ajan tasaisiin ja riittäviin suunnittelun tarvetta vastaaviin ympäristöselvityksiin sekä vaikutusten arviointiin.

Tarkemmassa maankäytön suunnittelussa ja rakentamisen ohjauksessa tulee ottaa huomioon ajantasaiset pohjavesiselvitykset ja -aluerajaukset sekä vedenottamoiden sijainti ja niiden edellyttämät suoja-alueet.

Pohjavesien pilauntumis- ja muuttumisriskiä aiheuttavat toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle pohjavesialueesta tai suojattava niin, siten pohjavesialueen käyttökelpoisuus vedenhankintaan vaarannu. Pohjaveden muodostumisen turvaamiseksi puhtaat hulevedet on imeytettävä maaperään ja suositava läpäiseviä pintoja.

Tarkemmassa suunnittelussa tulee huolehtia riittävästä ilmanlaatuhahtojen torjunnasta sekä melun- ja värinätorjunnasta erityisesti pääteiden ja -radan ympäristössä. Alueet on suunniteltava siten, että valtioneuvoston asettamat melutason ohjearvot (VN 993/92) eivät ylitä. Asemakaava- ja asemakaava-muutosalueilla, jotka sijoittuvat melualueen läheisyyteen, on laadittava erillinen meluselvitys. Muualla melulle herkäät toiminnot tulee sijoittaa siten, että asetuksen mukaiset melun ohjearvot alittuvat.

Tarkemmassa suunnittelussa tulee ehkäistä hulevesien muodostumista sekä huolehtia hulevesien riittävästä viivyttämisestä ja käsittelystä ennen niiden pois johtamista.

Tulvavaarat ja -riskit on otettava huomioon maankäytön jatkosuunnittelussa. Järvien ja vesistöjen rannoilla sekä muilla alavilla alueilla on huolehdittava tulvasuojelusta riittävällä rakentamiskorkeudella. Tulvareitt on selvitettävä ja niiden toimivuus on varmistettava maankäytön jatkosuunnittelussa.

Tarkemmassa suunnittelussa on huomioitava alueen maaperän mahdollinen pilaantuneisuus, joka tulee selvittää ennen hankkeeseen ryhtymistä historia-tietojen ja tarvittaessa maaperätutkimusten avulla. Tarvittaessa alue tulee kunrosta valtion viranomaisen edellyttämällä tavalla suunniteltuun käyttö-tarkoitukseensa soveltuvaksi.

KESTÄVÄ KEHITYS

Alueiden tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee huomioida ja edistää mahdollisuuksia uusiutuvan energian monipuoliseen tuottamiseen ja hyödyntämiseen. Tarkemmassa suunnittelussa tulee edistää luonnonmonimuotoisuutta ja hiilinielujen lisäämistä.

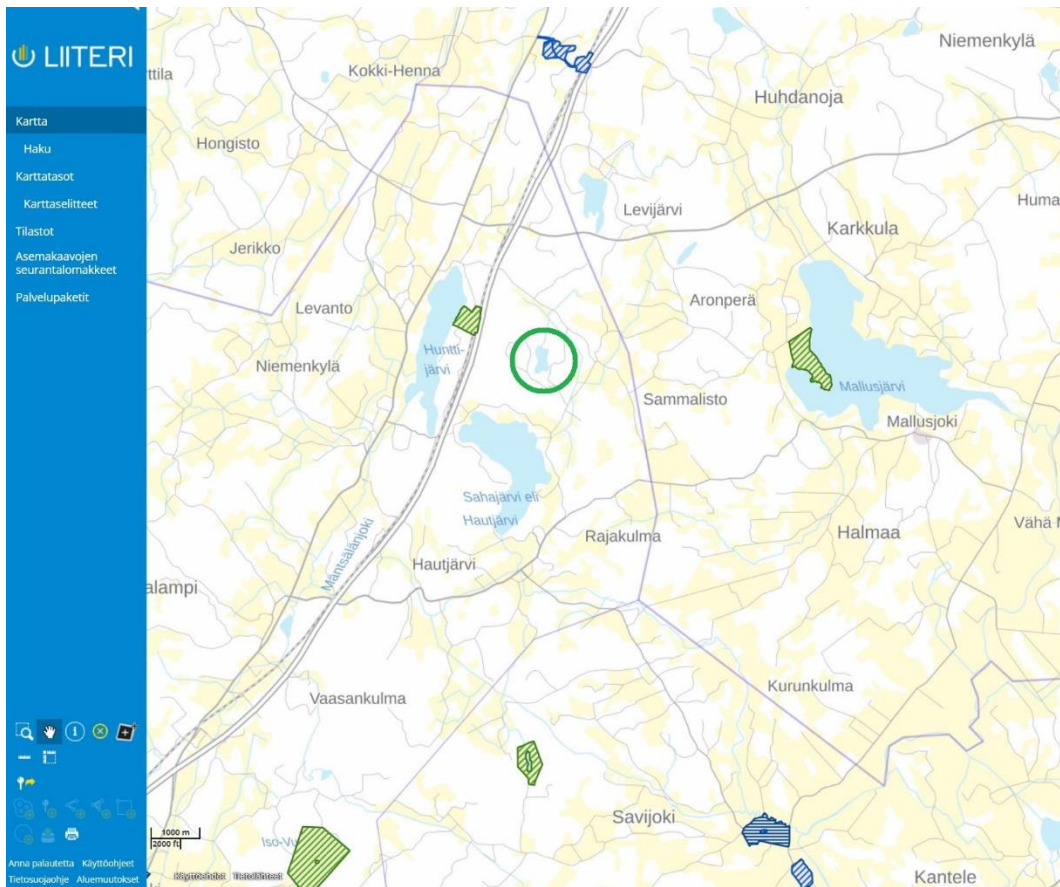
Jatkosuunnittelussa tulee turvata monipuoliset ekosysteemipalvelut, varautua ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä edistää hiilinielujen säilyttämistä ja hiilineutraaleja energiaratkaisuja.

Energiatohokkuus on huomioitava toimintoja ja rakennuksia sijoitettaessa. Kaupunkivihreän säilyttämistä ja lisäämistä erityisesti uusilla ja tiivistyville alueilla tulee tukea luontopohjaisin ratkaisuin, ja virkistyspalveluja tulee kehittää hyvin saavutettavana verkostona.

Mäntsälän strategisen yleiskaavan 2050 luonnoksen yleiset määräykset

2.1.5 Asemakaava

Aluetta ei tällä hetkellä koske mikään asemakaava. Lähimmät asemakaavat on osoitettu oheisella kartalla.



Liiteri -tietopalvelun tiedot lähistön kaavatilanteesta. Sinisellä viivoituksella asemakaavat ja vihreällä viivoituksella ranta-asemakaavat. Mäkijärven alue vihreän ympyrän sisällä (Kartta irrotettu nettisivuilta 7.2.2024)

2.1.6 Rakennusjärjestys ja ympäristönsuojelumääräykset

Mäntsälän kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen⁶ 4.2.2019 ja se on tullut voimaan 12.3.2019. Rakennusjärjestyksen uusiminen on vireillä. Luonnos oli nähtävillä 26.6.-11.8.2024 ja ehdotus nähtävillä 6.11.-11.12.2024 ja uudelleen 19.3.-25.4.2025.

Ympäristönsuojelumääräykset on hyväksytty kunnanvaltuustossa 23.9.2002 § 55 ja ne ovat tulleet voimaan 1.11.2002. Uudet määräykset ovat valmistelussa.

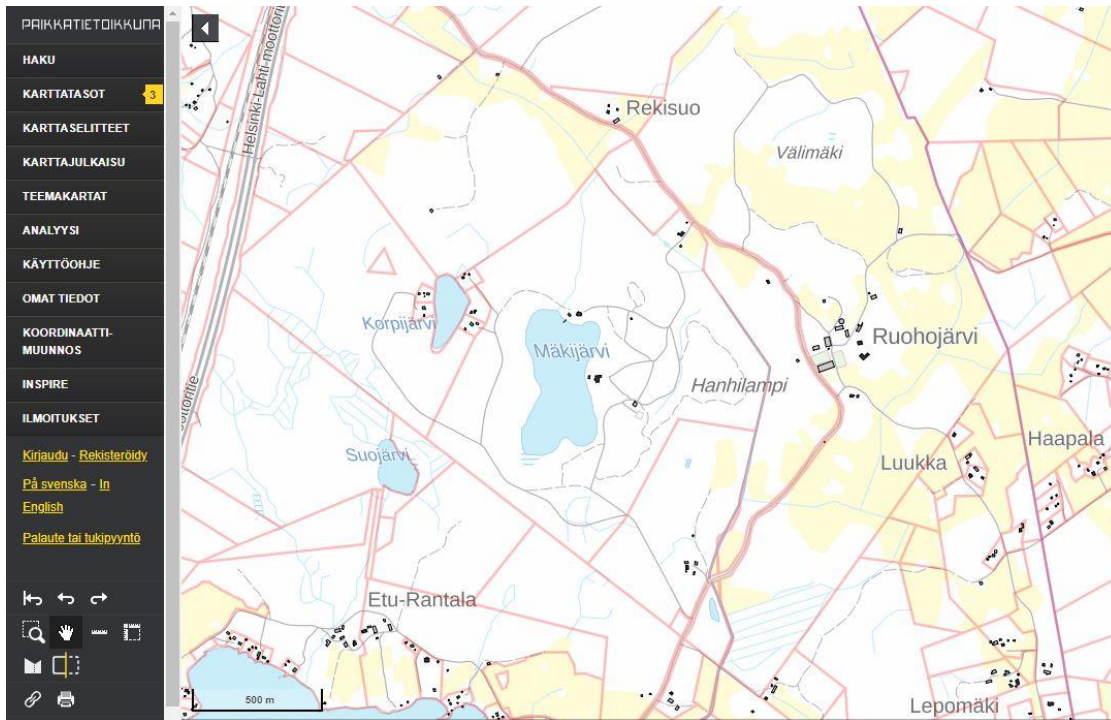
2.1.7 Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennus- tai toimenpidekieltoja.

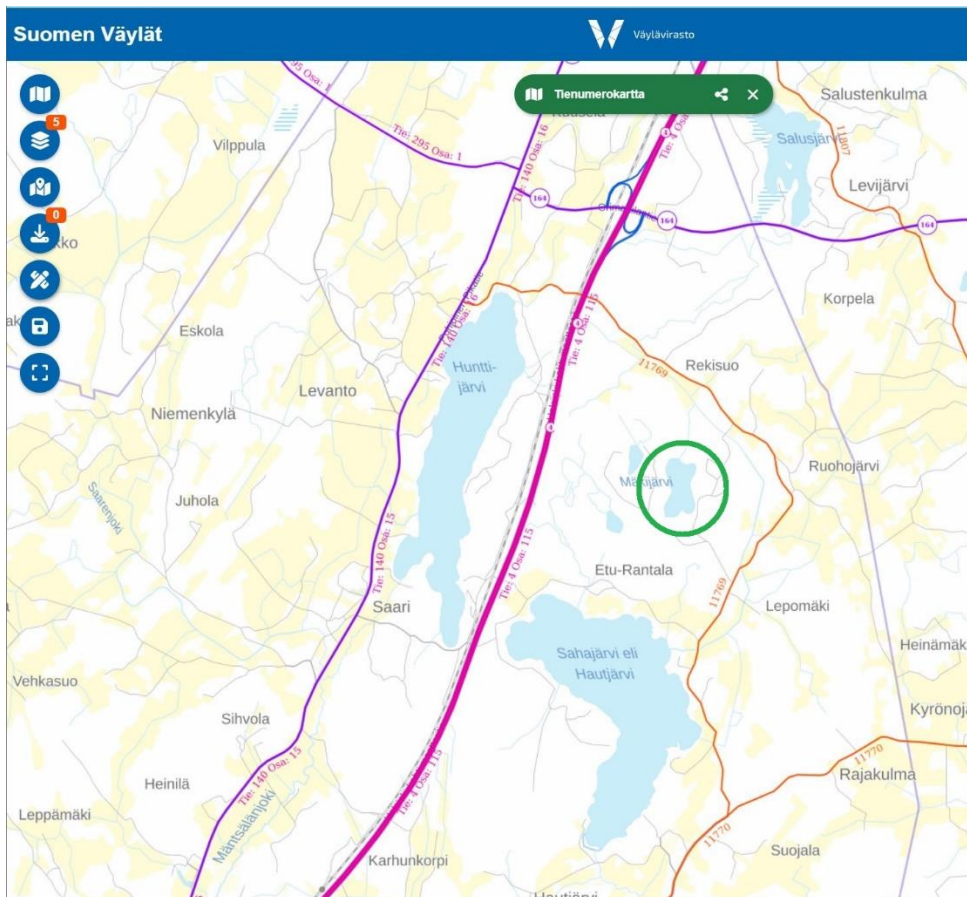
⁶ Rakennusjärjestys

2.2 Selvitys suunnittelualueesta, lähiympäristöstä ja olosuhteista

Alue on valtaosaltaan metsäaluetta. Mäkijärven koilliskulmaan rannan lähelle on rakennettu kaksi suurehkoa lomarakennusta ja niihin liittyvät sauna- ja talousrakennukset. Alueen sisääntulotien alussa on asuinrakennus. Järven itäpuolella rantavyöhykkeen ulkopuolella on helikopterikenttä ja sen yhteydessä kokous-, talous- ja varastorakennus. Alueen eri puolilla on lomarakentamista ja metsänhoitoa palveleva tiestö sekä virkistystä palvelevia reittejä. Rakennukset ja tiestö on osoitettu oheisilla kartoilla ja kaavakartalla.



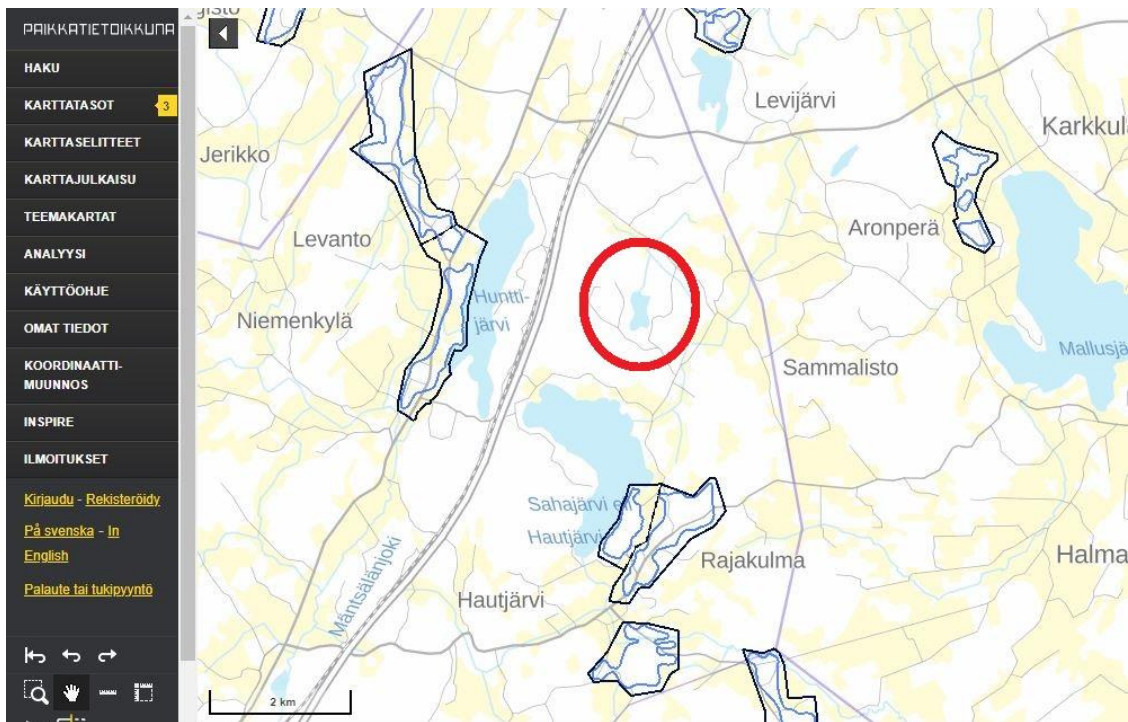
Alueen rakennustilanne Maanmittauslaitoksen Paikkatietoikkunan mukaan. Mäkijärvi kuvan keskellä (Kartta irrotettu nettisivuilta 25.12.2022)



Yleiset tiet Väyläviraston "Suomen Väylät" kartan mukaan. Kaava-alue vihreän ympyrän sisällä (Kartta irrotettu nettisivuilta 7.2.2024)

Pohjavesi

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähimmät pohjavesialueet on osoitettu oheisella kartalla



Lähistön pohjavesialueet Maanmittauslaitoksen Paikkatietoikkunan mukaan. Kaava-alue punaisen ympyrän sisällä (Kartta irrotettu nettisivuilta 25.12.2022)

Luonnonympäristö

Kaavatyötä varten on tehty erillinen luontoselvitys (liite 2). Faunatican raportteja 78/2023 ”Luontoselvitykset Mäntsälässä Mäkijärven kavasuunnittelua varten vuonna 2023”, Elina Manninen, Helmi Carlson, Marko Nieminen & Ville Vasko. Tässä kaavaselostuksessa esitetään luonnonympäristön tilannetta selvityksen tiivistelmällä, johtopäätöksillä ja yleissilmäyskartalla. Muutoin asiat on esitetty em. selvityksessä. Kaavakartalla on osittain päällekkäin tai limittäin erityyppisiä luontokohteita (s- ja luo -alueet). Niiden tarkemmat rajaukset on syytä selvittää luontoselvityksestä. Tosin kaavamääräykset ovat hyvin samansisältöisiä. Ohessa on tiivistelmä selvityksestä, siinä esitetyt johtopäätökset ja suositukset sekä yhteenvedot kartta alueella havaituista erityisistä kohteista ja niiden päätyyppi. Otsikointi ja kappalenumerointi on selvityksestä. Tarkemmat tiedot on katsottava luontoselvityksestä.

Tiivistelmä

Faunatica Oy teki Mäntsälässä Mäkijärven ympäristössä luontoselvityksiä keväällä ja kesällä 2023 ranta-asemakaavaa varten Lax Design Oy:n toimeksiannosta.

Selvitysalueen pohjoisosan halki virtaa Hanhiojan puro ja siihen Mäkijärvestä laskeva sivu-uoma. Selvitysalueella paikannettiin kolme luonnontilaisen kaltaista noroa, jotka ovat vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisia pienvesikohteita. Niiden luonnontilaa ei saa lain mukaan vaarantaa.

Arvokkain luontotyyppikokonaisuus sijaitsee Mäkijärven länsipuolella, jossa koko järven länsiranta on luonnontilaltaan hyvää suoyhdistymää. Rantasuohon rajautuu runsaslahopuustoinen metsä, jonka arvoa lisäävät uhanalaisten ja luontoarvoja indikoivien lajien esiintymät. Selvitysalueella on useita metsälain 10 §:n tarkoittamia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Lähes kaikki rajatut luontotyyppikohteet täyttävät METSO-ohjelman I tai II luokan valintaperusteet.

Arvokkaiden luontotyyppiesiintymien muodostamat kokonaisuudet on aina huomioitava maankäytön suunnittelussa. Uhanalaisten luontotyyppien muut esiintymät ja paikallisesti tärkeät luontotyyppikohteet on huomioitava yksityiskohtaisessa suunnittelussa.

Alueella ei tämän selvityksen havaintojen perusteella sijaitse lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, joten lepakohavaintojen perusteella ei ole syytä tehdä maankäyttöä ohjaavia aluerajauksia.

Alueella pesi salassa pidettävä uhanalainen lintulaji. Muiden lintuhavaintojen perusteella ei ole syytä tehdä maankäyttöä ohjaavia aluerajauksia.

Liito-oravaa, viitasammakkoa tai kirjoverkkoperhosta ei havaittu, eikä niillä ole vaikutusta alueen maankäyttöön.

3. Johtopäätökset ja suositukset

3.1. Luontotyytit ja kasvillisuus

Vesilain 3 luvun 2 §:n kohdan 8 mukaan Hanhiojan ja sen sivu-uoman luonnontilan vaarantaminen on kielletty. Vesilain 2 luvun 11 §:n mukaiset norot ovat luokan 1 lainsäädännöllä turvattuja kohteita. Niiden luonnontilaa ei saa lain mukaan vaarantaa.

Pienvesien suojaisuuden ja ominaispiirteiden säilyttämiseksi tulisi säästää myös niiden välitön lähiympäristö eli määritelmän mukaisesti vyöhyke, jossa pysyvän veden läheisyys luo ympäristöstä poikkeavat kasvuolot ja pienilmaston. Metsähallituksen suosituksissa pienvesien suojavyöhykkeiden tulee olla 15–30 metriä (Saari ym. 2009). Kajavan ym. (2002) mukaan puron perusteltu suojavyöhykkeen leveys on vähintään 20–30 m uoman molemmin puolin. Tämä leveys takaa riittävän varjostuksen puron varren eliöstölle. Se myös vähentää tuulenkaatojen riskiä, ja muodostaa jonkinlaisen metsikkökuvion ajateltaessa puuston itseisarvoa puron varressa.

Arvoluokan 2 erityisen merkittävät luontokohteet ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä. Luontotyyppi- ja lajiesiintymien muodostamat merkittävät kokonaisuudet on aina huomioitava maankäytön suunnittelussa. Luokkaan 3 luokitellut, monimuotoisuutta turvaavat kohteet ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä. Luontotyyppi- ja lajiesiintymien muodostamat muut kokonaisuudet on aina huomioitava maankäytön suunnittelussa. Uhanalaisten luontotyyppien muut esiintymät on huomioitava yksityiskohtaisessa suunnittelussa. Luokkaan 4 luokitellut, monimuotoisuutta tukevat kohteet ovat paikallisesti tärkeitä, ja ne on huomioitava yksityiskohtaisessa maankäytön suunnittelussa. (Mäkelä & Salo 2021)

Metsälain 10 §:n tarkoittamien monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiden elinympäristöjen ominaispiirteet tulee metsälain mukaan säilyttää tai niitä voidaan vahvistaa. Metsälakia ei kuitenkaan sovelleta asemakaava-alueilla lukuun ottamatta maa- ja metsätalouteen osoitettuja alueita eikä oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella lukuun ottamatta maa- ja metsätalouteen ja virkistyskäyttöön osoitettuja alueita.

Rajattujen arvokkaiden luontotyyppikohteiden luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säästää maankäytössä. Toimenpiteissä on säilytettävä elinympäristölle erityinen vesitalous, puuston rakenne, vanhat ylispuut, kuolleet ja lahot puut sekä otettava huomioon kasvillisuus, maaston vaihtelevaisuus ja maaperä.

Useimpien rajattujen luontotyyppikohteiden luontotyyppi on uhanalainen. Vuonna 2018 valmistuneen Suomen luontotyyppien uhanalaisarvion (Kontula & Raunio 2018) mukaan arvioitujen luontotyyppien lukumäärästä on uhanalaisia (CR, EN tai VU) koko maassa 48 % ja Etelä-Suomessa 59 %. EU:n biodiversiteettistrategian tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuuden kehitys myönteiseksi vuoteen 2030 mennessä. Luontotyyppien suojelu on avainasemassa luonnon monimuotoisuuden turvaamisessa. (Ympäristöministeriö 2022)

Rajatut luontotyyppikohteet täyttävät METSO-ohjelman valintaperusteet. ELY-keskus tai Metsäkeskus tekee päätöksen kohteen soveltuvuudesta METSO-ohjelmaan metsänomistajan tarjouksen pohjalta. Rauhoituksen hakeminen kohteelle on kuitenkin vapaaehtoista. METSO:n valintaperusteet kattavat metsien monimuotoisuuden kannalta tärkeimmät elinympäristöt ja rakennepiirteet, ja ne toimivat hyvin monimuotoisuuden kannalta arvokkaimpien metsäkohteiden tunnistamisessa.

METSO-kohteiden suojelun avulla voidaan pysäyttää metsäisten luontotyyppien ja metsälajien taantuminen. (Syrjänen ym. 2016)

Uhanalaisten lajien merkittävät esiintymät on aina huomioitava maankäytössä (Mäkelä & Salo 2021). Luonnonsuojelulain 76 §:n mukaan viranomaiset ottavat uhanalaiset eliölajit huomioon asianomaisen lain mukaisessa lupaharkinnassa tai kaavoitusta koskevassa päätöksenteossa noudattaen muussa lainsäädännössä luontoarvojen turvaamisesta erikseen säädettyä. Selvitysalueella paikannettujen uhanalaisten sammalten havainnot ovat satunnaishavaintoja, eikä esiintymien merkittävyyttä voida tämän selvityksen perusteella arvioida. Lisäksi alueella saattaa olla muitakin lahokuustoisia tai vanhoja metsiä suosivien lajien esiintymiä. Kaikkien paikannettujen huomionarvoisten lajien esiintymät säilyvät, jos rajatut luontotyyppikohteet säästetään maankäytössä.

Lahokaviosammal kuuluu luontodirektiivin II lajeihin. ELY-keskus voi päättää suojella lajin suotuisan suojelutason saavuttamisen tai säilyttämisen kannalta merkittävän esiintymipaikan, jolloin sitä ei saa hävittää eikä heikentää. Selvitysalueella havaitusta lahokaviosammalen esiintymästä ei ole mahdollista sanoa tämän selvityksen perusteella, onko se lajin suotuisan suojelutason saavuttamisen tai säilyttämisen kannalta merkittävä. Lajia voi esiintyä selvitysalueella enemmänkin. Suosittelemme siksi varovaisuusperiaatteen vuoksi säästämään kasvupaikan maankäytössä.

3.2. Liito-orava

Lajia ei havaittu, joten sillä ei ole vaikutusta alueen maankäyttöön.

3.3. Lepakot

Alueella ei tämän selvityksen havaintojen perusteella sijaitse lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Yksittäisten lepakoiden päiväpiiloja voi sijaita esimerkiksi puunkoloissa, mutta niitä on tämän tyyppisessä selvityksessä mahdoton löytää.

Lepakkohavaintojen perusteella ei ole syytä tehdä maankäyttöä ohjaavia aluerajauksia. Lepakkotiheys on alueella eteläsuomalaiselle talousmetsälle tyypillinen, ja lepakot saalistavat hajallaan pitkän aluetta, koska ympäristössä tai maastonmuodoissa ei ole piirteitä, jotka saisivat ne keskittymään tiettyihin paikkoihin.

3.4. Linnusto

Salassa pidettävä lintulaji tulee huomioida maankäytön muutoksissa.

Muiden lintuhavaintojen perusteella ei ole syytä tehdä maankäyttöä ohjaavia aluerajauksia. Lajisto on suomalaiselle talousmetsälle tyypillistä, vaikka joitakin uhanalaisia ja direktiivilajeja esiintyy. Linnuston erityisiä tihentyymiä ei alueella ole.

3.5. Viitasammakko

Lajia ei havaittu, joten sillä ei ole vaikutusta alueen maankäyttöön.

3.6. Kirjoverkkoperhonen

Lajia ei havaittu, joten sillä ei ole vaikutusta alueen maankäyttöön.



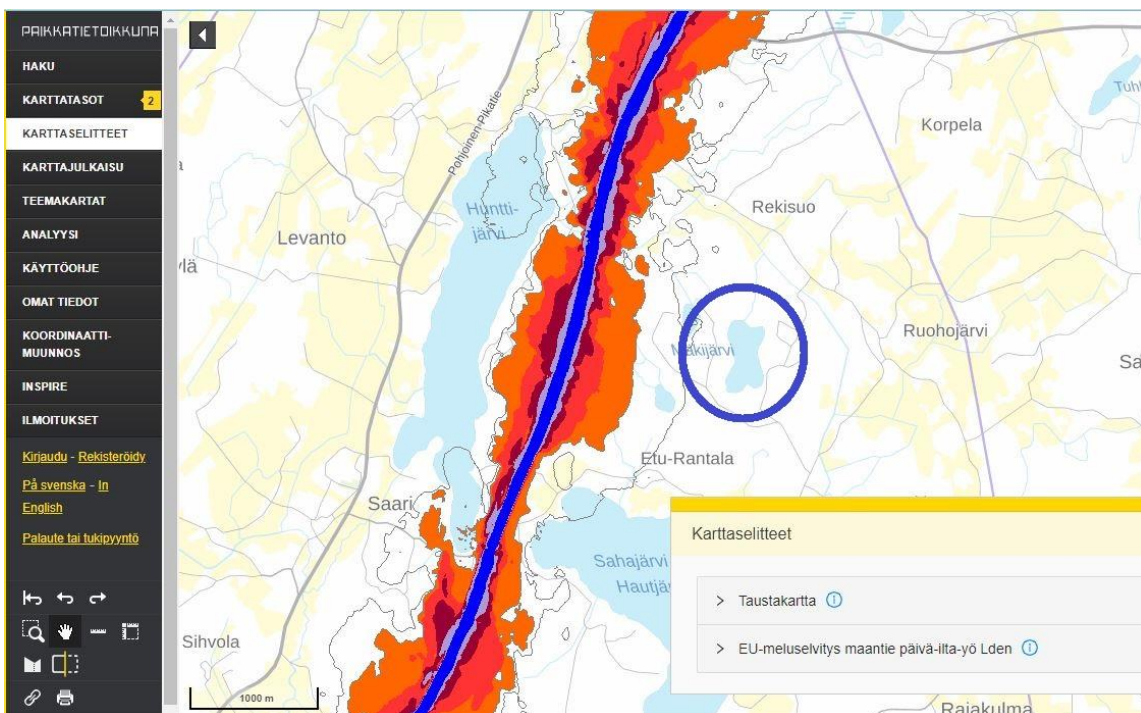
Kuva 2. Selvitysalueelta rajatut arvokkaat luontotyyppikohteet (ks. taulukko 1 ja liite 2) sekä erityisesti huomioitavat lajihavainnot.



Yleiskuva kaava-alueesta luoteesta kuvattuna. Mäkijärvi kuvan keskellä. Pienempi järvi edessä on Korpijärvi

Ympäristön häiriötekijät

Vilkasliikenteinen Helsinki-Lahti moottoritie (vt 4) on n. 1 km päässä kaava-alueesta. Liikennemelu ei kuitenkaan häiritsevästi kantaudu alueelle asti.



Liikennemelu Maanmittauslaitoksen Paikkatietoikkunan mukaan. Kaava-alue sinisen ympyrän sisällä (Kartta irrotettu nettisivuilta 25.12.2022)

Alueella on sen omaa tarvetta palveleva helikopterikenttä. Kentän käyttö on ollut suhteellisen vähäistä. Operointien määrä on ollut n. 10-20 vuodessa. Alueen toteuduttua määrä hieman kasvaa, mutta toiminnan aiheuttamat melu- yms. häiriöt pysyvät vähäisinä. Kaava-alueen lähiympäristössä ei ole muita todettuja ympäristön häiriötekijöitä.

Maanomistus

Kiinteistö Oy Mäntsälän Mäkijärvi omistaa Mäkijärven 505-401-1-343 ja Kiinteistö Oy Mäntsälän Korpijärvi omistaa Korpijärven 505-401-1-328 kiinteistön.

Rakennettu ympäristö

Korpijärven 505-401-1-328 kiinteistö on rakentamaton. Mäkijärven 505-401-1-343 kiinteistöllä on kaksi yhtenäisellä tyyllillä toteutettua lomarakennusta sekä niihin liittyviä sauna- ja talousrakennuksia sekä erillisenä helikopterikentän vieressä oleva huolto- ja kokousrakennus. Lisäksi kiinteistöllä on yksi asuinrakennus. Rakennustilanne on selvitetty edellä kartoilla ja tekstillä. Ohessa on valokuvia alueen rakennuksista.



Mäkijärven itärannalla oleva suurempi lomarakennus ja sen sauna



Pohjoisrannan lomarakennus saunoineen



Kaava-alueen pohjoispään asuinrakennus





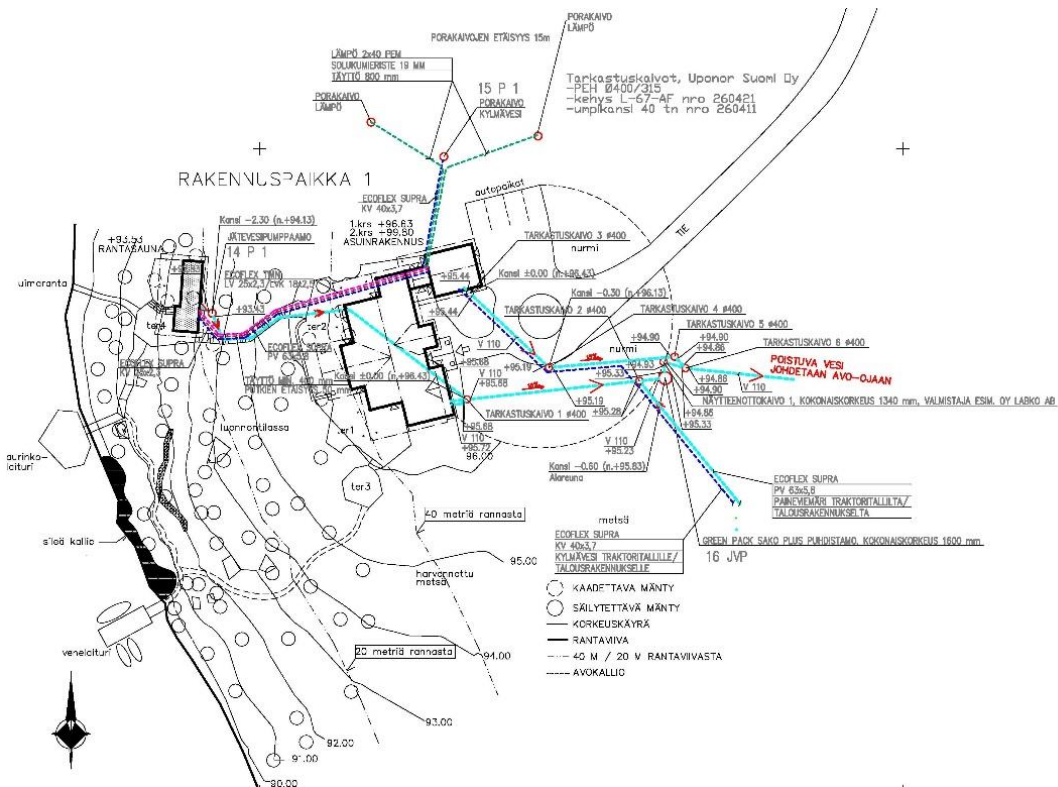
Helikopterikenttä ja sen vieressä oleva huolto- ja kokouskäytössä oleva rakennus



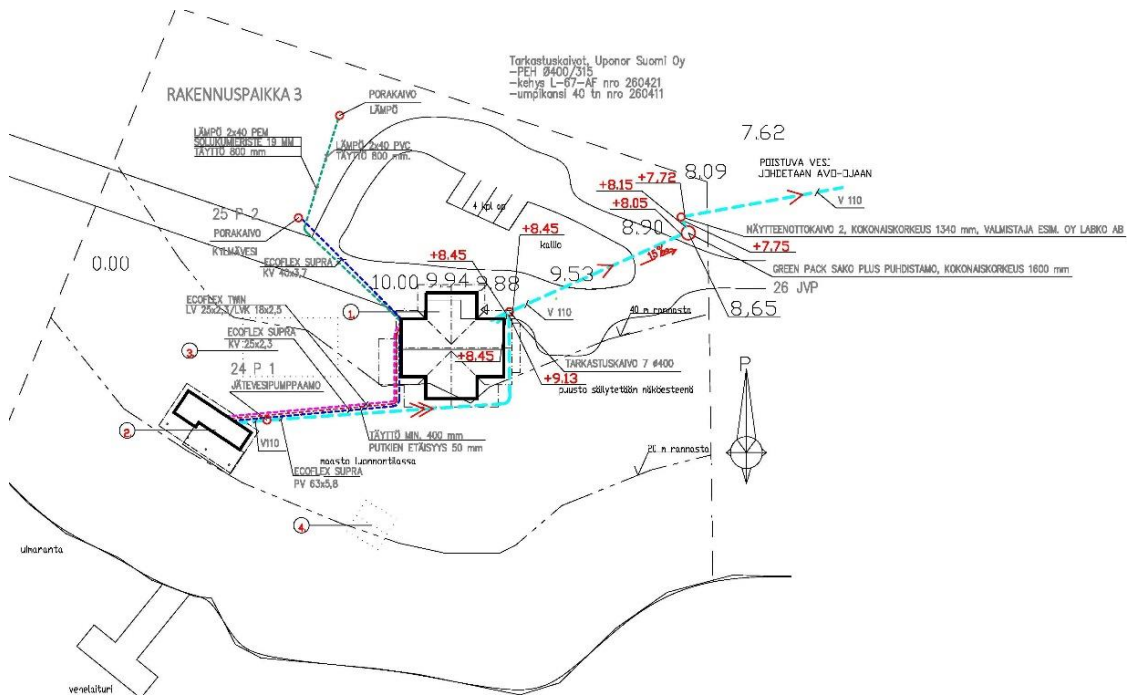
Alueen tenniskenttä

Kunnallistekniikka

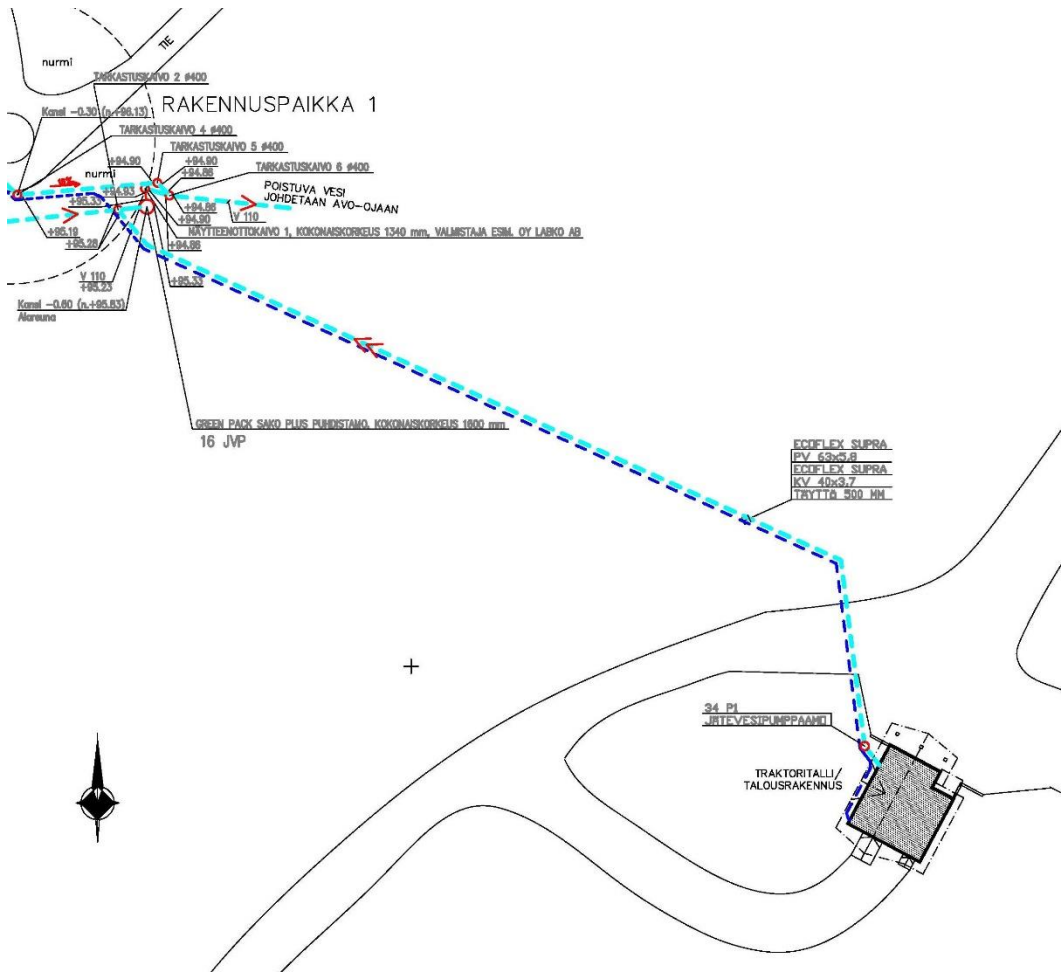
Suunnittelualueella on oma vesi- ja viemäriverkosto. Puhdas vesi otetaan rakennusten läheltä porakai-voista. Molemmilla lomarakennuksilla on oma Green Pack Sako Plus -jätevesipuhdistamo. Erillisen traktori-tallin vesi- ja viemärihuolto on liitetty suuremman lomarakennuksen järjestelmiin. Kuvat suunnitelmista on ohessa. Suunnitelmat on laatinut Niemi Engineering vuonna 2004. Kaavaluonnoksen perusteella on laadittu vesihuollon yleissuunnitelma kaavan toteuttamista varten. Se on kaavaselostuksen liitteenä 3. Ennen raken-tamista laaditaan tarkempi toteuttamissuunnitelma.



Suuremman lomarakennuksen tekninen huolto



Pienemmän lomarakennuksen tekninen huolto

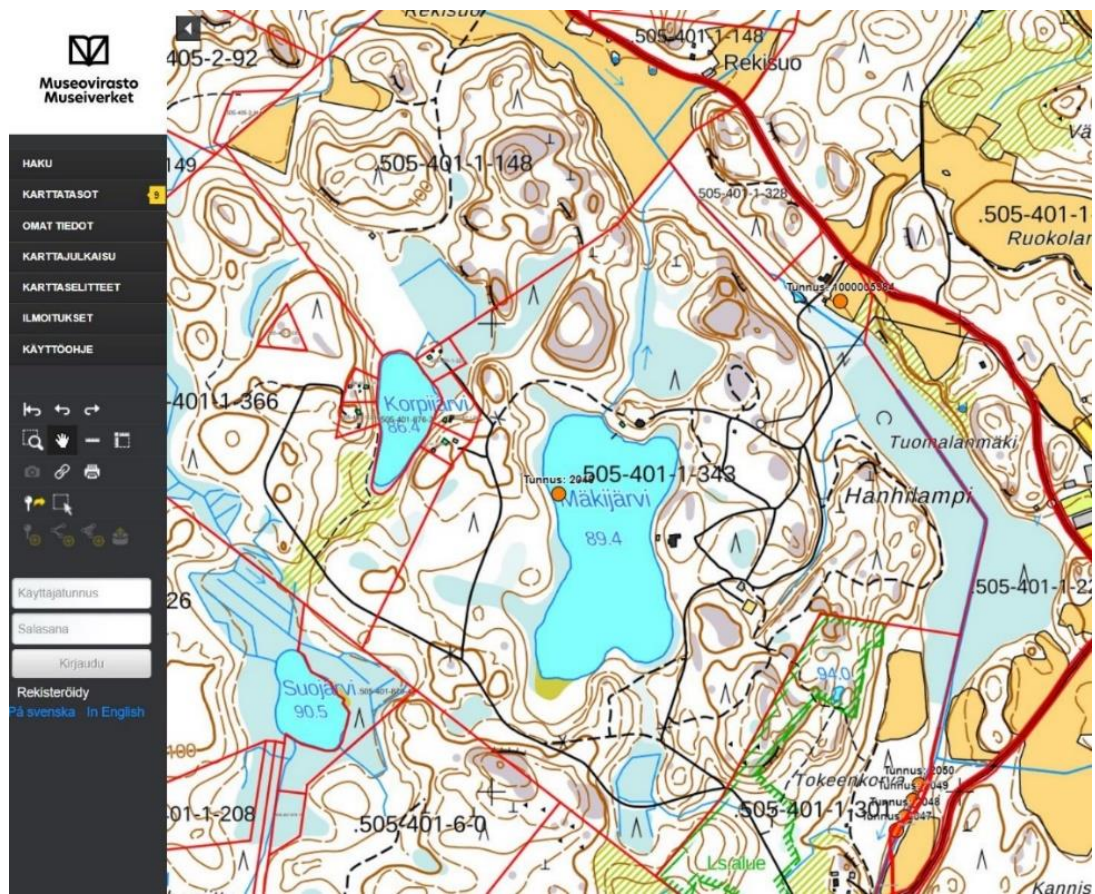


Huolto- ja kokousrakennuksen liittäminen vesi- ja viemäriverkostoon

Hulevedet käsitellään tonteilla. Mäntsälän hulevesiohjelma 2015:n mukaisesti hulevesijärjestelmät toteutetaan menetelmien priorisointijärjestyksen mukaan: hulevesien synnyn ehkäiseminen, käsittely ja hyödyntäminen syntypaikalla sekä poisjohtaminen ja käsittely ensisijaisesti pinnalta avoimilla ratkaisulla. Kaavaan on otettu hulevesien käsittelyä koskevat määräykset.

Muinaisjäännökset

Mäkijärven alueella on suoritettu arkeologinen inventointi 2016. Alueelta tunnetaan kaksi arkeologista löytöpaikkaa. Kivikautisen esineen löytöpaikka Järvipelto (mj-tunnus 1000005984) on tarkastettu eikä ole havaittu mitään kiinteään muinaisjäännökseen viittaavaa. Löytöpaikka Mäkijärvi (mj-tunnus 2046) on yksipuinen ruuhi, joka on säilynyt kokonaisuutena ja alkuperäisen muotoisena. Se on mittaamisen jälkeen upotettu järven pohjoisrannalle. Kohteiden tiedot ovat ohessa. Kuvat Museoviraston KYPPI -palvelusta 28.11.2022 ja 7.2.2024. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on kaavan vireilletulon yhteydessä antamassaan lausunnossa 26.6.2023 todennut, että v. 2026 tehty arkeologinen inventointi on ajantasainen, joten lisäselvityksiä ei edellytetä.





Museovirasto

KULTTUURIYMPÄRISTÖN PALVELUIKKUNA

haku kohteen nimellä tai nimen osalla

hae

siirry kartalle

på svenska

omat tiedot

ARKEOLOGISET KOHTEET



- ☒ kiinteä muinaisjäännös
- ☒ mahdollinen muinaisjäännös
- ☒ muu kulttuuriperintökohde
- ☒ löytöpaikka
- ☒ luonnonmuodostuma
- ☒ poistettu kiinteä muinaisjäännös (ei rauhoitettu)
- ☒ muu kohde

kunta

- kaikki

vanha kunta

maakunta

- kaikki

tyyppi

- kaikki

tyypin tarkenne

- kaikki

ajoltus

- kaikki

vedenalainen kohde

- kaikki

kohdenimi

kohdetunnus

Hae

Poista valinnat

kohteet maakunnittain

kohteet vastuumuseoitain

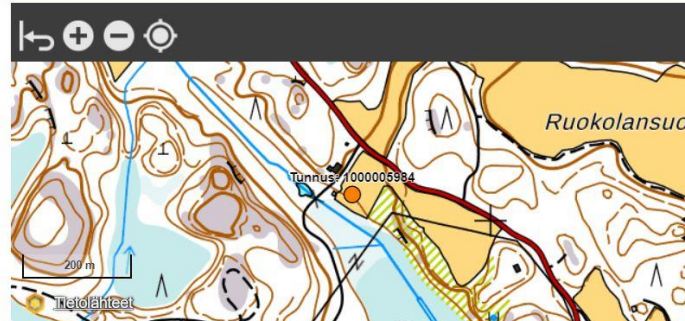
kohteet ELY-keskuksittain

Mäntsälä

löytöpaikka

JärviPelto

1000005984



Tyyppi:

löytöpaikat

Ajoitus:

kivikautinen

Paikkatieto-
selite:

löytöpaikka

Z/m.mpy alin: 75,00

takaisin

Koordinaatit

ETRS-TM35FIN P: 6736047 I: 417744

YKJ P: 6738875 I: 3417881

ETRS89/WGS84 Lat: 60,75143570° Lon: 25,49084450°

ETRS89/WGS84 Lat: 60° 45,0861' Lon: 25° 29,4507'

ETRS89/WGS84 Lat: 60° 45' 5,1685" Lon: 25° 29' 27,0402"

Kuvaus

Poikkiteräinen kirves (säilytetään Mäntsälän kunnantalolla) on löytynyt Hautjärven kylän Mäkijärven tilalta, tilan päärakennuksesta 60 m kaakkoon olevalta pelloilta. Peltoalue laskee loivasti etelään Hanhijoelle päin. Löytökohdan maaperä on kosteaa savikkoa. Vuoden 1984 inventoinnissa ei havaittu mitään kiinteään muinaisjäännöksen viittaavaa.

Kohteella käytiin vuoden 2016 inventoinnissa, ei uusia havaintoja

Luonti: 27.7.2006 Viimeisin muutos: 17.2.2017

ARKEOLOGISET KOHTEET



- ☒ kiinteä muinaisjäännös
- ☒ mahdollinen muinaisjäännös
- ☒ muu kulttuuriperintökohde
- ☒ löytöpaikka
- ☒ luonnonmuodostuma
- ☒ poistettu kiinteä muinaisjäännös (ei rauhoitettu)
- ☒ muu kohde

kunta

- kaikki

vanha kunta

- kaikki

maakunta

- kaikki

tyyppi

- kaikki

tyypin tarkenne

- kaikki

ajoitus

- kaikki

vedenalainen kohde

- kaikki

kohdenimi

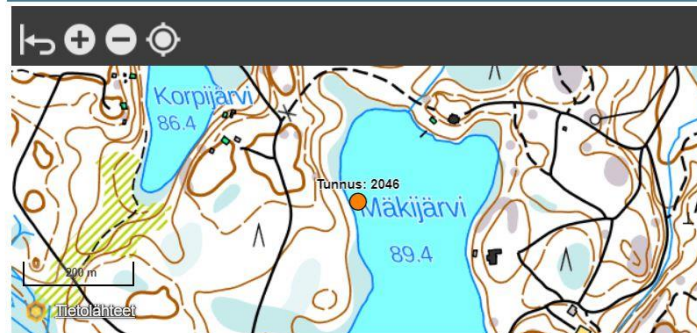
kohdetunnus

Hae

Poista valinnat

kohteet maakunnittain
kohteet vastuumuseoitain
kohteet ELY-keskuksittain

Mäntsälä
löytöpaikka
Mäkijärvi
2046



Tyyppi: alusten hylät ruuhet
Ajoitus: ajoittamaton
Muut nimet: Mäkijärven ruuhi
Paikkatieto-
selite: karttaliitteen mukaan paikannettu

takaisin

Koordinaatit

ETRS-TM35FIN P: 6735637 I: 417143
YKJ P: 6738464 I: 3417280
ETRS89/WGS84 Lat: 60,74763147° Lon: 25,47999654°
ETRS89/WGS84 Lat: 60° 44,8579' Lon: 25° 28,7998'
ETRS89/WGS84 Lat: 60° 44' 51,4733" Lon: 25° 28' 47,9876"

Kuvaus

Löytöpaikka on Mäntsälän keskustasta koilliseen Hautjärven kylässä Mäkijärven pohjoisosan länsireunassa.

Yksipuinen ruuhi, joka on säilynyt kokonaisena ja alkuperäisen muotoisena. Ruuhen pituus on 3.20 metriä ja leveys 50 cm. Materiaalin löydön ilmoittaja arvioi männyksi. Mittaamisen jälkeen ruuhi on upotettu uudelleen Mäkijärven pohjoisrannalle. Löytö on ilmoitettu Museovirastolle 1984.
Luonti: 27.12.2001 Viimeisin muutos: 29.3.2021

Tutkimukset

Tiedot löytöpaikoista

3 KAAVAN LAATIMISEN VAIHEET

3.1 Suunnittelua koskevat päätökset

- Kuntakehityslautakunta esitti 14.6.2023/49§ kunnanhallitukselle ranta-asemakaavan käynnistämistä
- Kunnanhallitus päätti 19.6.2023/146§ käynnistää ranta-asemakaavan laatimisen ja hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asetettavaksi.
- Kuntakehityslautakunta 13.3.2024/29§ päätti asettaa kaavan valmisteluaineiston nähtäville
- Kuntakehityslautakunta esitti 22.1.2025/4§ ja kunnanhallitus päätti 3.2.2025/15 § kaavaehdotuksen asettamisesta nähtäville

3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

- Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kunnan virallisessa ilmoituslehdessä Mäntsälän Uutisissa, virallisilla ilmoitustauluilla ja kunnan kotisivuilla.
- Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa kaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle, kaavan laatijalle sekä rakennusten ja alueen suunnittelijalle.
- Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1). OAS oli nähtävillä 28.6.-15.8.2023.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 27.3.-26.4.2024
- Kaavaehdotus oli nähtävillä 12.2.-25.3.2025

Osallisia ovat kaava-alueen ja siihen rajautuvien alueiden 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.

Kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 27.1.2023. Ehdotuksen oltua nähtävillä pidettiin työneuvottelu 28.5.2025.

3.3 Kaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle aluevaraukset korkeatasoisen matkailutoiminnan kehittämiseen ja toteuttamiseen. Tarkoitus on sijoittaa alueelle majoitus-, kokoontumis-, sauna-, kulttuuri-, asunto-, huolto-, varasto- yms. tiloja. Alustava rakennusoikeuden määrä on 6200 k-m². Rakennusten ja majoitusyksiköiden lukumäärä ei tule olemaan merkittävä, koska on tavoitteena tehdä korkeatasoinen kohde, jossa majoitus- ym. yksiköiden koko on tavanomaista suurempi.

3.4 Huomautusten ja lausuntojen huomioon ottaminen kaavassa

3.4.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut lausunnot

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus 14.8.2023

Ympäristökeskus toteaa, että Mäkitjärvi vaikuttaa olevan hyvässä tilassa. Pienikin kuormitus voi huonontaa vedenlaatua. Järven nykytila tulee selvittää tarkemmin ja arvioida rakentamisen vaikutukset Mäkitjärveen ja Sahajärveen, jonka ekologinen tila on tyydyttävä. Kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaan pääsääntöinen ratkaisu on kuivakäymälä. Vesikäymälän lupa voidaan antaa, jos käymäläjätevedet kerätään umpisäiliöön. Lomakylän jätevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tilatun luontoselvityksen tulokset tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa. Suunniteltu tekojärvi näyttää kohdistuvan aiemmassa luontoselvityksessä paikallisesti arvokkaan isovarpurämeen päälle. Tämä on Etelä-Suomessa vaarantunut (VU) luontotyyppi. Mikäli uudessa selvityksessä suositetaan yhtä arvokkaaksi, tulee tekojärvestä luopua ja merkitä luo -merkintä ja määräys.

Vastine ja huomioiminen

Kaavan laatimisessa laaditaan vesihuoltosuunnitelma, jotta vesistöjen tila ei huononnu.

Luontoselvitys on laadittu ja tekojärven rakentamisesta on kaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä luovuttu.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo 26.6.2023

Arkeologian osalta todetaan, että Mäkijärven alueella on suoritettu arkeologinen inventointi 2016. Alueelta tunnetaan kaksi arkeologista löytöpaikkaa. Kivikautisen esineen löytöpaikka Järvipelto (mj-tunnus 1000005984) on tarkastettu eikä ole havaittu mitään kiinteään muinaisjäännökseen viittaavaa. Löytöpaikka Mäkijärvi (mj-tunnus 2046) on yksipuinen ruuhi, joka on säilynyt kokonaisena ja alkuperäisen muotoisena. Se on mittaamisen jälkeen upotettu järven pohjoisrannalle. Museo katsoo, että inventointi on ajantasainen eikä alueella ole mainittavaa arkeologista potentiaalia. Lisäselvityksiä kaavoituksen yhteydessä ei edellytetä.

Uudenmaan liitto 15.8.2023

Sähköpostilla todetaan, ettei liitto anna lausuntoa

Nivos Verkot 28.6.2023

Sähköpostilla todetaan, ettei tässä vaiheessa ole tarve lausua kaavan käynnistämisestä

3.4.2 Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet ja lausunnot

MÄKIJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN valmisteluaineisto (=kaavaluonnos) oli nähtävillä 27.3.-26.4.2024. Mielipiteiden ja lausuntojen sisältö ja kaavan laatijan vastine oli seuraava:

<u>Mielipide:</u>	<u>Vastine:</u>
<u>Mielipiteessä</u> 21.4.2024 todetaan, että Mäkijärven purkuoja laskee Hanhilaampeen, josta Hanhiojaa pitkin Sahajärveen eli Hautjärveen, joka kuuluu Porvoonjoen vesistöön. Sahajärven ravinnekuormitus ei saa lisääntyä lisärakentamisen takia. Suunniteltu rakentaminen vastaa pysyvää asumista. Mahdollisesti tarvitaan rasvanerotuskaivot kokoontumistilojen ja tarjoilujen vuoksi. Puhdistetut jätevedet pitäisi purkaa ensisijaisesti Mäkijärveen eikä puroihin.	Jätevesien käsittely suunnitellaan ja toteutetaan asianmukaisesti estäen ravinteiden pääsy vesistöihin. Suunnitelmat liitetään kaavaehdotuksen asiakirjoihin. Rakennukset suunnitellaan huolellisesti, ja sekä suunnittelussa että rakentamisessa noudatetaan voimassa olevia määräyksiä ja säädöksiä. Yksityiskohtainen LVI-suunnittelu esimerkiksi rasvanerotuskaivojen ja muiden yksityiskohtien suhteen tapahtuu, kun rakennusten arkkitehtuurisuunnittelussa on edetty riittävän pitkälle niin että erikoissuunnittelu voidaan käynnistää. Jätevesien puhdistus hoidetaan keskitetysti Avalon Nordic Oy:n laatiman yleissuunnitelman mukaisesti. Ohessa lainaus suunnitelmasta: ”Hyvissä ajoin ennen rakennus- ja/tai toimenpidelupamenettelyä jätevesien käsittelystä tulee laatia yksityiskohtainen jätevesien käsittelysuunnitelma, joka liitetään osaksi rakennuslupa- ja/tai toimenpidelupamenettelyä.” Yksityiskohtaisten suunnitelmien ja ratkaisujen esittäminen ei kuulu kaavoitusmenettelyyn ja siinä esitettäviin asioihin.
Nykyisistä panospuhdistamoista tulisi saada tarkastusmuistiot, joista ilmenee huoltotoimenpiteet ja toiminta. Hoitamaton tai huonosti hoidettu panospuhdistamo lisää ravinnekuormaa	Kaavanmukainen rakentaminen ei tule tukeutumaan olemassa oleviin puhdistamoihin vähäistä täydennysrakentamista ehkä lukuun ottamatta. Uudet järjestelmät suunnitellaan tuleva käyttö ja tämän hetken tekniikka huomioiden. Yleissuunnitelma vesi- ja jätevesiratkaisusta on liitetty kaava-asiakirjoihin.
Kaavaselostuksen ympäristöselvityksen (po. viranomaisneuvottelu 27.1.2023) mukaan on pyydetty vesistöasiantuntija arvioimaan vaikutuksia Sahajärveen, rakentamisen vaikutukset valuma-alueella on	Kaavaa varten tehdään tarvittavat selvitykset ja tutkimukset hankkeen vaikutuksista vesistöihin.

selvitettävä eikä vesistön vedenlaatu saa huonontua. Ympäristönsuojelumääräykset tulee huomioida.	Ympäristönsuojelu- ym. määräykset huomioidaan kaavamääräyksissä.
Kaavamääräyksiä tulee täydentää vesienkäsittelyn ja vaikutusten arvioinnin osalta.	Kaavamääräyksiä täydennetään niihin kuuluvilla osilla. Kaavaselostukseen kirjataan kaavan vaikutusten arviointi
Hautjärven sahajärveläisille on annettava mahdollisuus tutustua panospuhdistamojen ja näytteenottokaivojen tuloksiin, jotta varmistutaan niiden toiminnasta.	Nykyisten laitosten valvonta on viranomaisten tehtävä. Heiltä saa tarkkailutietoja, mikäli ne ovat julkisiksi katsottavia tietoja. Nykyisten rakennusten vanheneva puhdistustekniikka uusitaan osana jätevesiratkaisua, kun uusi, keskitetty puhdistusjärjestelmä on suunniteltu ja alueen rakentaminen jatkuu.
<u>Lausunto:</u>	<u>Vastine:</u>
<u>Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo</u> 8.4.2024 toteaa, ettei sillä ole huomautettavaa	Ei vaikutusta kaavaehdotuksen laaditaan

<u>Keski-Uudenmaan ympäristökeskus</u> 25.4.2024 lausuu, että Mäntsälän ympäristönsuojeluviranomaiseksi on kirjattu ELY -keskus ja pitäisi olla em. ympäristökeskus.	Nimitys korjataan
Kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaan ranta-alueella ensisijainen ratkaisu on kuivakäymälä. Vesikäymälälle on haettava poikkeama em. säännöstä ja silloinkin käymäläjätevedet tulisi kerätä umpisäiliöön.	Alueelle suunnitellaan korkealuokkaista ympärivuotista käyttöä. Kuivakäymälät eivät tule kysymykseen. Vesi- ja jätevesihuolto suunnitellaan ja toteutetaan laaditun yleissuunnitelman ja laadittavien toteutussuunnitelmien mukaisesti ja haetaan tarvittavat luvat
Vesihuoltosuunnitelmalla tarkoitetaan talousveden hankkimista ja jätevesien johtamista ja käsittelyä ei vesiensuojelua yleensä.	Jätevesien käsittely on kuitenkin merkittävin vesistöihin ja niiden kuntoon vaikuttava asia ja siihen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Myös muut asiat, kuten metsien ojitukset ja käsittelyt, hulevesien johtaminen jne otetaan kaavatyössä huomioon. Alue halutaan säilyttää lähivesistöltään, peitteisyydeltään, kasvillisuudeltaan ja muilta osiltaan mahdollisimman tarkoin nykytilassa lukuun ottamatta tontteja ja teiden, vesihuollon tai kaapeloinnin vaatimia linjauksia. Kaikki maastoa muuttavat kaivutyöt maisemoidaan ja ennallistetaan.
Poikkeama ympäristönsuojelumääräyksistä ei saa aiheuttaa tavoitteiden syrjäytymistä tai vesiensuojelutavoitteiden vaarantumista. Poikkeamia on myönnetty vain perustellusta syystä. Aineistosta ei käy ilmi paljonko rakennuksilla on käyttäjiä ja kuinka pitkiä aikoja. Myöskään uusien kiinteistökohtaisten jätevesijärjestelmien sijainnista tai puhdistustuloksista ei ole tietoa. Nykyisillä järjestelmillä ei lisärakentamista voida käsitellä.	Mäkijärven ja sen alapuolisten vesistöjen puhtaana pysyminen on hankkeen toteuttajien kannalta ensiarvoisen tärkeää. Tämä otetaan kaikissa kaavaan ja rakentamiseen liittyvässä suunnittelussa huomioon. Vesihuollon yleissuunnitelma on laadittu. Rakennusten ja alueen todennäköinen käyttäjämäärä ylittää 50 henkilöä ainoastaan satunnaisten ja hyvin harvojen yleisötaphtumien yhteydessä. Normaaliajan käyttäjiä on 15-30, joista osa on henkilökuntaa. Käytön pääosa ajoittuu toukokuun ja lokakuun väliselle

	jaksolle, muina aikoina käyttäjiä on vielä vähemmän painottuen ylläpito- ja huoltotöihin.
Nykyisten porakaivojen vedenlaadusta ja riittävydestä ei ole tietoja	Uudet järjestelmät mitoitetaan suunnitellun käytön mukaan. Vedenlaatu ja sen riittävyys tutkitaan siinä yhteydessä
Luontoselvityksen arvokkaat kohteet on merkitty asianmukaisesti kaavakartalle, poikkeuksena kohde 19. Sen kohdalla on lv/vv -alue. Alue on metsälain 10 § mukainen elinympäristö. Kaavamääräyksessä tulee tarkentaa, miten luontoarvot voidaan turvata uimarantaa tai venevalkamaa suunniteltaessa	Kaavan rajauksia ja määräyksiä tarkennetaan. Tarpeettomia maansiirtotöitä vältetään, ja uimarantojen ja venevalkaman suunnittelussa pyritään keveysiin ja kelluviin rakennelmiin, jotka kuormittavat rantakasvillisuutta mahdollisimman vähän. Myös kävelyreittien linjauksissa käytetään maaston kulumista estäviä puurakenteita.
Mäkijärven länsipuolen jättäminen kokonaan rakentamisen ulkopuolelle on hyvä asia. MY -alueen kaavamääräystä tulisi tarkentaa. Vesilain mukaisille kohteille olisi parempi sl -merkintä luo2 -merkinnän sijaan	Kaavamääräyksiä tarkennetaan esitetyllä tavalla. Vesilain mukaiset kohteet merkitään s -alueiksi.
Kaavakartalla ei ole esitetty rakennusten tarkempaa sijoittelua. Esitetyt 30 ja 15 m etäisyydet eivät välttämättä ole riittäviä. Rannan lähellä olevat rakennukset voivat aiheuttaa suurempaa kuormitusta esim. hulevesien, rantaeroosion ja luonnon ääri-ilmiöiden (esim. tulvat) seurauksena	Kaavaehdotusta varten tehdään myös tarkempaa rakennussuunnittelua ja sen perusteella tarkennetaan kaavakartan sisältöä ja kaavamääräyksiä, joissa rakennusten ohjeellinen sijainti ja kerrosluku määritellään. Liian sitovia ja rajoittavia määräyksiä pyritään välttämään. Arkkitehtisuunnittelu on mahdollista käynnistää yksityiskohtaisesti vasta kun rakennusoikeuden määrä ja kaavamääräykset ovat selvillä. Myös toteuttajataso ratkaisut kehittyvät kaavan ja hankkeen ollessa pitämällä.
Kaavatyössä ei ole selvitelty Mäkijärven nykytilaa eikä rakentamisen vaikutuksia vesistöjen vedenlaatuun tai pintavesiin. Vesihuolto ei ole sama kuin vesiensuojelu. Pintavesiin kohdistuva arviointi tulisi tehdä asiantuntijatyönä	Kuten edellä on todettu, niin suunnitelmia tarkennetaan, kaavamääräyksiä ja vaikutusarviointia lisätään. Huolellisen suunnittelun ja toteuttamisen myötä vedenlaatu ei heikkene ja rakentamisella on ainoastaan hetkellisiä vaikutuksia pintavesiin.
Kaava-alueen itäosa ulkoilureitteineen ei ollut mukana luontoselvityksessä. MU -määräystä tulisi tarkentaa, koska on mahdollista, että alueella on merkittäviä luontoarvoja	Luontoselvityksessä on jäänyt pois vain pieni alue itäosassa ja kaakkoiskulmassa. Näille alueille ei ole suunniteltu rakentamista. Kaavamääräystä tarkennetaan
Hulevesien hallintaan ei ole otettu kantaa. Tonteille tulee jättää riittävästi puustoa ja läpäisemätöntä pintaa kiintoainekuormituksen estämiseksi. Perustelemattomia väittämiä saasteettomasta asumisesta yms. ei tulisi esittää	Hulevesien käsittelyn määräykset lisätään kaavaehdotukseen. Kaavaselistuksen sanamuotoja tarkennetaan. Väljä tonttimitoitus antaa hyvän lähtökohdan hulevesien hallinnalle. Rakennusten muodossa otetaan huomioon hulevesien ja lumen sulamisvesien johtaminen luontevasti peitteiseen maastoon. On huomattava, että rakentaminen ei lisää huleveden tai sulamisvesien määrää tonttikohteisesti, mutta rakentamisen myötä sen hallinta voidaan hoitaa suunnitellusti.

	Hulevesien ja sulamisvesien hallinta on osa vaativaa rakennusten suunnitteluprosessia, ja vasta sen myötä on mahdollista löytää lopulliset ratkaisut. Kasviston säilyttäminen mahdollisimman kattavasti ennallaan on yksi kaavahankkeen ja rakennussuunnittelun alkuperäisistä lähtökohdista. Rakennusten ympäristövaikutukset ja kuormitus minimoidaan panostamalla normaalia enemmän kehittyneeseen ympäristöteknologiaan sen kaikilla eri osa-alueilla, mutta myös viher-suunnitteluun kaava-alueella.
--	---

<u>Uudenmaan liitto</u> 26.4.2024 toteaa, ettei alueella ole voimassa yleiskaavaa. Voimassa on 13.3.2023 lainvoiman saanut Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Siinä ei ole aluetta koskevia merkintöjä, mutta yleiset suunnittelumääräykset koskevat sitä. Suunniteltu maankäyttö ei aiheuta merkittäviä seudullisia vaikutuksia. Kaava mahdollistaa suhteellisen mittavan matkailua palvelevan kohteen metsäiselle alueelle. Alue on kuitenkin ihmisen toiminnan muokkaamaa ja osa rakentamisesta on toteutettu. Em. vaihemaakuntakaavan tavoitteena ja suunnitteluperusteena on ollut rakentamattomien, erityisesti metsäisten alueiden yhtenäisyyden vaaliminen. Laajat, yhtenäiset luonnon- ja kulttuurimaisema-alueet tulee ottaa huomioon ilmastonmuutoksen hillinnän, maa- ja metsätalouden kehittämisen sekä luonnon monimuotoisuuden ja virkistyskäytön kannalta. Ko. alueiden pirstoutumista tulisi välttää. On hyvä, että kaavamääräyksillä kannustetaan minimoimaan maanpinnan muokkausta ja puuston kaatamista ja kehoitetaan muodostamaan yhtenäisiä rakennusryhmiä. Liitto suosittelee vielä sitovampaan puuston ja luonnonalueen yhtenäisyyteen säilyttämiseen.	Kaavaselostuksessa tuodaan lausunnossa esitettyjä asioita vielä tarkemmin esille. Kaavamääräyksiä kehitetään esitettyyn suuntaan. Tonttikohtainen puusto halutaan säilyttää edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti mahdollisimman täydellisesti. Myös metsäiset alueet halutaan rajata tehokkaan metsätalouskäytön ulkopuolelle niin että ainoastaan metsänhoidollisia poimintahakkuita tehdään tarvittaessa. Maan muokkauksista ja ojituksista luovutaan.
Selostuksessa viitataan virheellisesti mm. Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuuden vahvistamiseen. Kaavanimityksissä on myös virheellisyyksiä	Kaavaselostusta korjataan esitetyistä kohdista

<u>Uudenmaan ELY -keskus</u> 26.4.2024 viittaa myös virheelliseen maakuntakaavatilanteeseen ja yleisiin suunnittelumääräyksiin.	Maakuntakaavatilanne korjataan kaavaselostukseen
Selostuksesta ei ilmene, onko tehty emätilatarkastelu eikä käsitelty lainkaan maanomistajien yhdenvertaista kohtelua. Selostuksessa tulee tarkastella emätilan rakentamisen historiaa. Emätilan alueelle sijoittuvat myös läheisen Korpijärven omarantaiset rakennuspaikat.	Emätilatarkastelu on tehty. Mäkijärvi on kokonaan kaavoitettavana olevan kiinteistön sisällä eikä sen rannalla ole muita kiinteistönomistajia. Rakennus- tai poikkeamisluvilla ei ole voitu lainmukaisesti siirtää Mäkijärven rakennusoikeutta esim. Korpijärvelle. Kaavan mitoitukset ei suoraan vaikuta muiden maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun. Mitoitusta tulee ensisijaisesti tarkastella maakuntakaavoituksen ja yleiskaavaluonnoksen kautta. Mitoituksen laskentaa rannoilla eri tavoilla

	on käyty läpi kaavaselostuksessa. Kunnan hajarakentamisen periaatteet -ohje on otettu huomioon kuivan maan rakentamisen mitoituksessa
RM-1, -2 ja -3 -määräykset ovat samantyyppisiä. Niitä tulee tarkentaa niin, että suunniteltu tarkoitus käy selväksi. Rakennuspaikoille tulee esittää ohjeelliset rakennusalat, koska kyseessä asemakaava, jonka perusteella myönnetään rakennusluvut. Myös rakennusten määrä tulee esittää.	Alueen rakentamisen suunnittelu etenee alustavasti ideatasolla ennen kaavaehdotuksen laatimista, mutta käynnistyy lopullisesti vasta kaavamääräysten ja rakennusoikeuden vahvistamisen myötä. Kaavamääräyksiä tarkennetaan ja lisätään sitovia/ohjeellisia merkintöjä selventämään kaavoituksen tarkoitusta. Kaavan toteuttaminen tulee kestämään useita vuosia, joten jatko-suunnittelulle jätetään riittävä väljyys.
Kaavaselostuksessa on tuotu esille vain nykyinen vesihuolto. Ehdotuksessa tulee esittää myös tulevan rakentamisen vesihuolto; mustat ja harmaat jätevedet ja talousveden saanti. Kaava-aineistossa on esitettävä, että hyvälaatuista talousvettä riittää ja jätevesien käsittely hoidetaan asianmukaisesti.	Kaavaehdotukseen liitetään vesihuoltoa koskevat tarkemmat suunnitelmat, jotka on jo tehty. Lopulliset tutkimukset ja selvitykset tehdään tarkemman suunnittelun yhteydessä.
Maisematekijöiden huomioimista ei ole esitetty. Rakentaminen sijoittunee tontin korkeimmalle kohdalle ja olisi ehkä II -kerroksista. Maisemavaikutuksia tulee arvioida.	Jatkosuunnittelussa rakennusten sijoittelu, koko, kerrosluku, käyttötarkoitus jne. tarkentuvat. Ne otetaan kaavaehdotuksessa huomioon ja arvioidaan vaikutuksia maisemaan
Maanrakentaminen on vähentynyt esim. tekolammen kaivun osalta. Vaikutusarviointiin tulee lisätä Mäkijärven vedenlaatuun ja ekologiaan kohdistuvat vaikutukset. Mahdollisesti vaikutuksia on arvioitava Sahanjärven saakka. Kunnalta saa tietoja järven tilasta ja kasvilisuudesta. Kaavamääräyksissä on esitettävä, että rakentamisen aikaiset työmaavedet on käsiteltävä ennen johtamista Mäkijärveen.	Kaavan ja rakentamisen vaikutuksia vesistöihin selvitetään ja arvioidaan. Vaikutukset minimoidaan asianmukaisilla kaavamääräyksillä
Mäkijärveltä ei ole saatavissa vedenkorkeuden havainnot, joiden perusteella voitaisiin varmistua riittävästä mitoittavasta tulvakorkeudesta. Järven lasku-uomaan on oletettavissa tulossa muutoksia. Alimman suositellavan rakennuskorkeuden tulee vastata kerran 100 vuodessa toistuvan tulvan korkeutta lisättynä aaltoilun ja muiden olosuhteiden varmuusvaralla, n. 0,3-1,0 m.	Kaikki rakennuskorttelit ovat alueilla, joilla maasto nousee järven pinnasta selvästi. Kaavassa määrättyjen rakennusetäisyyksien noudattaminen sinällään jo aiheuttaa sen, ettei tulva aiheuta suurta riskiä. Kaavamääräystä tarkennetaan kuitenkin.
Arvokkaat luontotyyppikohteet on asianmukaisesti huomioitu luo -merkinnöillä. Uhanalaisen lajin pesäpaikkaa ei ole huomioitu. Pesintä voi häiriytyä esim. metsänhoitotoimenpiteistä. Lajin suojavyöhyke tulee osoittaa luo-3 -merkinnällä, joka ei yksilöi lajia. Luontoselvityksen tulokset tulee kuvata kaavaselostuksessa eikä vain viittauksella luontoselvitykseen.	Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä ja kaavaselostusta korjataan esitetyllä tavalla.
Kaavan ilmastovaikutuksia ei ole arvioitu. Ilmastopäästöjä tulee esimerkiksi metsäkadon seurauksena. Kaavamääräyksiin voi sisällyttää ilmastovaikutusten pienentämiseen ja vähähiilisiin rakennusratkaisuihin liittyvää ohjausta.	Ilmastovaikutuksia arvioidaan ja etsitään kaavamääräyksiä, joilla vaikutusta voi vähentää

Hankkeen edetessä tulee varmistaa Ruohojärventien (mt 11769) ja Mäkijärventien liittymän turvallisuus ja sujuvuus. Helikopterikentän käyttömääriä ja meluvaikutuksia on kuvattava	Asiat otetaan huomioon kaavaehdotuksen laadinnassa
---	--

3.4.3 Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot

MÄKIJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN ehdotus oli nähtävillä 12.2.-25.3.2025. Muistutuksen ja lausuntojen sisältö ja kaavan laatijan vastine oli seuraava:

<u>Muistutus:</u>	<u>Vastine:</u>
<u>Muistutuksessa</u> 12.3.2025 todetaan, että Mäkijärven purkuoja ja ympäröivät purot ja norot laskevat Sahajärven eli Hautjärven suuntaan. Sahajärven purkuoja liittyy Porvoonjoen vesistöön. Sahajärven ravinnekuormitus ei saa lisääntyä lisärakentamisen johdosta.	Jätevesien käsittely suunnitellaan ja toteutetaan asianmukaisesti estäen ravinteiden pääsy vesistöihin. Alustava yleissuunnitelma on mukana kaavaehdotuksen asiakirjoissa ja sitä täydennetään. Lopullinen jätevesisuunnitelma laaditaan kaavan toteuttamisen yhteydessä
Mäkijärven ranta-asemakaavassa on esitetty mm. 6 suurta huvilaa sekä kaksi 1000 m2 huoltorakennusta kokoontumis- ja ravintolatiloihin. Kaavasta annettujen mielipiteiden vastineessa mainitaan, että tiloja käyttäisi vain 15-30 henkilöä ja satunnaisesti 50 henkilöä. Kun uudet laadukkaat huvilat ovat valmiita ei voida olla varmoja onko käyttäjiä 15 vai 150 henkilöä. Vesihuoltojärjestelmien erityisesti jätevesien osalta on edellytettävä järjestelmiä, jotka toimivat tehokkaasti myös silloin kun kohde saavuttaa kohdeyleisön suosion ja käyttäjien määrä onkin 60-150 henkilöä tai jopa enemmän.	Kaavan aikanaan tapahtuvan toteutumisen jälkeisestä käyttöasteesta ei voida tässä vaiheessa antaa tarkkoja tietoja monien seikkojen vaikuttaessa siihen. Kaavan vaikutusten arvioinnissa on annettu tämän hetken arvioiden ja suunnitelmien mukaiset määrät. Vesihuoltojärjestelmissä varaudutaan myös suurempiin määriin.
Mäkijärven ranta-asemakaava ja siihen mahdollisesti tehtävien myönnötyksien tai erityislupien kanssa on otettava huomioon yhdenvertainen kohtelu. Esimerkiksi jos Mäkijärven mökeille annetaan lupa vesivesoille, tulee huomioida yhdenvertainen kohtelu eli mahdollisuus vesivesoissaan myös muille lähialueen rantojen uudismökkien rakentajille. Mäkijärven lähialueen järvillä Sahajärvi eli Hautjärvi, Huntjärvi ja Korpjärvi on useita kesäasuntoja, joista suuri osa on rakennettu yli 50 vuotta sitten. Mökkien omistuksessa on jo nyt huomattavaa omistuksen vaihtumista ja siten painetta mökkien uudistamiseen tai uudisrakentamiseen on olemassa.	Tällä kaavalla ei millään tavalla voida vaikuttaa muiden kiinteistöjen lupa-asioiden käsittelyyn. Kunnan ja muiden viranomaisten on huolehdittava hakemusten ja asioiden yhdenvertaisesta käsittelystä.

<u>Lausunto:</u>	<u>Vastine:</u>
<u>Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo</u> 13.3.2025 toteaa, ettei sillä ole huomautettavaa kaavaehdotukseen rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta	Ei vaikutusta kaavan hyväksymiseen
Mäkijärven alueella on suoritettu arkeologinen inventointi vuonna 2016. Alueella ei sijaitse muinaismuistolain perusteella rauhoitettuja tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Kaavamuutosalueeseen ei liity	Ei vaikutusta kaavan hyväksymiseen

mainittavaa arkeologista potentiaalia, mistä johtuen museo ei ole edellyttänyt arkeologisia lisäselvityksiä kaavan valmistelun yhteydessä. Keski-Uudenmaan alueellisella vastuumuseolla ei ole asemakaavaehdotukseen huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön vaalimisen näkökulmasta	
--	--

<u>Keski-Uudenmaan ympäristökeskus</u> 21.3.2025 toteaa, ettei ranta-asemakaavatyössä ole selvitetty Mäkijärven nykytilaa. Näin ollen kaavan toteutumisen vaikutuksia järven vedenlaatuun ja ekologiaan ei tosiasiallisesti voida arvioida. Järven tilan mahdollisella huononemisella voi olla vaikutusta myös Mäkijärvestä alavirtaan oleviin vesistöihin.	Mäkijärven nykytila on selvitetty ja maanomistajan ensisijainen tavoite on pitää järvi hyvässä kunnossa. Kaavamääräyksissä on annettu määräykset mm. hulevesien käsittelystä myös rakennusaikana. Kaavan toteuttamisen ja alueen käytön aikainen vaikutus Mäkijärveen ja sen alapuoleisiin vesistöihin on vähäinen.
Kaava-alueen rakennetuksi suunnitellun alueen hulevedet virtaavat Metsäkeskuksen aineistojen perusteella luontaisesti suurelta osin itään uomaan, jonka osa on myös luontoselvityksen kohde nro. 8, vesilailla (2:11) suojattu noro. Vesilain kohteen luonnontilaa ei saa vaarantaa, eikä kohteen vesitase saa heikentyä. Hankkeen jatkosuunnittelussa ja -toteutuksessa on varmistuttava, etteivät erityisesti rakentamisen aikaiset työmaavedet ja maankäyttömuutokset kuormita noroa tai vaikuta sen vesitaseeseen, mikäli hulevesiä ohjataan alueelta itäpuolen uomaan pois päin järvestä. Mahdollinen hulevesien johtaminen vesilain kohteeseen vaatii ELYn kannanoton.	Ensimmäisenä tulevat rakennettavaksi Mäkijärven rannalla tai lähellä olevat rakennusalueet eli korttelit 2, 3, 5 ja 6. Näiden alueiden hulevedet eivät missään tapauksessa voi virrata mainittuun luontokohteeseen nro 8. Muutenkin hulevesien käsittelystä on annettu kaavamääräykset, jotka turvaavat kohteen ja muiden kohteiden ja vesistöjen säilymistä.
Luontoselvityksen kohde nro. 19 on nyt asianmukaisesti merkitty luo-merkinnällä. Käytännössä on kuitenkin epävarmaa, kuinka kohteen luontoarvot voidaan turvata. Uuden rakentamislain myötä grillikatokset ja venevajat eivät tarvinne rakennuslupia, jolloin kohteiden ja niiden luontoarvoille aiheuttamien vaikutusten valvonta lieenee mahdotonta.	luo -kohteiden määräykset ovat voimassa riippumatta siitä vaaditaanko toimenpiteille rakennuslupia tai ei. Määräysten noudattaminen turvaa kohteiden piirteiden säilymistä.
Talousjätevesien käsittelyä koskevassa liitteessä kohdassa "Jätevesien käsittely Mäntsälän Mäkijärven asemakaava-alueella" on virheellisesti sanottu, että Mäntsälän kunnan uudet ympäristönsuojelumääräykset hyväksytään vuoden 2024 kuluessa. Liitteessä mainitaan myös useaan otteeseen Maankäyttö- ja rakennuslaki (123/1999), mutta ei 1.1.2025 voimaan astunutta rakentamislakia (751/2023). Liitteessä mainitaan useasti myös toimenpidelupa, joka on poistunut Rakentamislain astuttua voimaan. Näin ollen tieto jätevesijärjestelmien edellyttämistä luvista ei ole ajan tasalla. Ympäristönsuojelumääräysten uudet ehdotukset ja siirtymäsäännökset on kirjattu virheellisesti.	Jätevesien käsittelyä koskeva liitesuunnitelma ei ole vahvistuva kaava-asiakirja. Nimitykset ja ympäristönsuojelumääräysten käsittelyn tilanne ja tekstit korjataan. Myös kaavamääräykset tarkistetaan vastaamaan kaavan hyväksymishetken tilannetta.
Ranta-asemakaavamääräyksiä tulee olla selkeästi linjassa Mäntsälän ympäristönsuojelumääräysten kanssa. Kaavamääräyksiin tulee lisätä selkeämmin ympäristönsuojelumääräyksiä mukaiset määräykset koskien vesikäymälän rakentamista ranta-alueelle. Tällä hetkellä kaavamääräyksissä mainitaan tämän osalta vain ympäristönsuojelumääräyksistä poikkeamisen hakemisesta. Mäntsälän uusien ympäristönsuojelumääräysten ehdotuksissa ei ole tulossa muutosta vesikäymälän rakentamiskieltoon ranta-alueelle. Vesikäymäläjätevesien johtaminen tai imeyttäminen ranta-alueelle on kielletty myös jatkossa, vaikka jätevedet olisi puhdistettu. Vesikäymälän rakentaminen ranta-alueella sijaitsevaan vapaa-ajan asuntoon on kielletty. Kaavamääräyksissä tulee huomioida myös muut jätevesijärjestelmiä koskevat ympäristönsuojelumääräykset. Kaavamääräyksissä on esitetty, että alueella	Kaavamääräykset tarkennetaan lausunto ja käytävä työneuvottelu huomioiden. Tämän hetken ympäristönsuojelumääräysten 8 § 3 momentissa todetaan: <i>Ranta-alueella käymäläratkaisuna on pääsääntöisesti kuiva-käymälä. Perustellusta syystä ranta-alueille voidaan antaa lupa vesikäymälälle, jos käymäläjätevedet kerätään umpisäiliöön. Harmaat jätevedet tulee käsitellä siten, ettei niistä aiheudu suoraa kuormitusta vesistöön.</i>

muodostuvat jätevedet tulisi käsitellä riittävän puhdistustuloksen antavassa puhdistamossa, jonka jälkeen ne imeytettäisiin maahan rantavyöhykkeen ulkopuolella. Ympäristöministeriön Haja-asutuksen jätevedet - Lainsäädäntö ja käytännöt -oppaassa (Kangas, A. 2017) todetaan, että kaavamääräyksissä ei tule suositella tiettyä jätevesien käsittelyjärjestelmää. Näin ollen kaavamääräyksissä ei tulisi rajoittaa jätevesijärjestelmäksi puhdistamoa ja imeyttämistä. Ylipäätään laitepuhdistamon asianmukainen toiminta kohteessa, jossa jätevesikuormitus ei ole jatkuvaa, on epävarmaa. Epäselväksi myös jää, paljonko maankaivuuta ja puiden kaatoa jätevesiputkistojen sijoittaminen alueelle tulee tarkoittamaan, sekä miten jätevedet saadaan siirrettyä ilman ongelmia ylämäkeen.	
Talousjätevesien käsittelyä koskevassa liitteessä esitetty suunnitelma jätevesien käsittelylle on yleispiirteinen. Suunnitelmassa on mm. annettu ratkaisuvaihtoehdoksi ranta-alueen ulkopuolelle sijoitettava kaikkien kiinteistöjen yhteinen isompi puhdistamo tai kullekin kiinteistölle sijoitettava oma pienpuhdistamo. Suunnitelmaan ei ole liitetty tarkkoja tietoja käytettävistä laitteistoista tai esitetty laskelmia jäteveden käsittelylle. Suunnitelmassa on kuitenkin tiedotettu vesikäymälän rakentamiskielto ranta-alueella ja todettu tarve ympäristönsuojelumääräyksistä poikkeamisen hakemiselle, koska suunnitelma ei noudata ympäristönsuojelumääräyksiä. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus ei ota tarkemmin kantaa suunniteltuihin jätevesienkäsittelyjärjestelmiin ennen tarkkojen suunnitelmien toimittamista.	Jätevesisuunnitelma on tarkoitettu yleissuunnitelmaksi antamaan pohjaa kaavan käsittelylle. Varsinainen suunnitelma laaditaan rakennussuunnittelun yhteydessä. Kaavamääräykset tarkennetaan lausuntohuomioiden.
Suunnitellulla alueella sijaitsevat vesijohdot ja talousvesikaivot tulee huomioida aluetta rakennettaessa ja suunniteltaessa, jotta talousvedelle ei aiheudu laatuhahtaa esim. kaivuutöiden, paalutuksen, kemikaalien tai liian lähelle sijoitettujen jätevesijärjestelmien takia. Rakentamisen vaikutuksia talousvesikaivojen laatuun on seurattava. Kaivoista on syytä ottaa talousvesinäytteet jo ennen rakentamista lähtötilanteen selvittämiseksi. Lisäksi talousvesinäytteet tulee ottaa rakentamisen aikana ja sen jälkeen. Kaivoista otetuista talousvesinäytteistä tulee tutkia vähintään pienen talousvesiasetuksen 401/2001 liitteen 2 taulukon 1 mukaiset muuttujat. Kaivojen omistajan on seurattava talousvesikaivojen veden laatua. Talousvesikaivoihin sovelletaan pientä talousvesiasetusta 401/2001 tai isoa talousvesiasetusta 1352/2015 toiminnan koosta ja käyttötarkoituksesta riippuen.	Talousvesinäytteet on otettu. Talousveden otto ja jätevesien käsittely suunnitellaan ammattitaitoisesti huolehtien siitä, ettei omia kaivoja pilata. Riittävää seurantaa tehdään rakennusten ja alueen käytön aikana vaikka se ei kaavoitukseen kuulu.

<u>Uudenmaan ELY -keskus</u> 25.3.2025 toteaa, että kaavamääräyksissä on esitetty kaavaluonnoksen tapaan, että "rakennusten tulvavahingoille alttiiden rakenneosien tulee olla vähintään 0,7 metriä ylimmän havaitun tulvavedenkorkeuden yläpuolella". Mäkijärveltä ei ole saatavilla pitkäaikaista vedenkorkeuden havaintosarjaa, jonka perusteella voitaisiin varmistua riittävällä varmuudella mitoittavasta tulvakorkeudesta. Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia kiinteitä rakenteita tai toimintoja ilman asianmukaista vesieristystä, on Mäntsälän Mäkijärven ranta-alueilla N2000 +91,5 metriä. Suositus koskee kaikkea uutta rakentamista sekä siihen verrattavissa olevaa rakennusten täysimittaista uusimista. Suositus tulee ottaa huomioon varsinaisten rakennusten lisäksi yhdyskuntateknisten rakenteiden ja toimintojen sijoittelussa (mm. vesihuolto, sähkönjakelu, tietoliikenne). Edellä mainittu suosituskorkeus on määritetty järven vallitsevien hydrologisten olosuhteiden perusteella niin, että siinä on otettu huomioon määrittävän epätarkkuudesta johtuva varmuusvara	Kaavamääräys korjataan esitetyllä tavalla.
---	---

sekä aaltoiluvara. Suosituksen ei arvioida olevan ristiriidassa alueella jo sijaitseviin rakennuksiin ja rakenteisiin nähden. Rakentamisen korkeustaso määritelmiseen tulee kirjata kaavamääräyksiin.	
Voimassa olevien kunnan ympäristönsuojelumääräysten (annettu 23.9.2002) mukaan ranta-alueella käymäläratkaisuna on pääsääntöisesti kuivakäymälä. Perustellusta syystä ranta-alueille voidaan antaa lupa vesikäymälälle, jos käymäläjätevedet kerätään umpisäiliöön. Ympäristönsuojelumääräysten mukaan ranta-alueilla tarkoitetaan tapauskohtaisesti määritettävää rantavyöhykettä, joka ulottuu 50–200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.	Nykyaikainen, korkeatasoinen rakentaminen edellyttää vesikäymälöiden rakentamista. Rakentamisen määrän ollessa varsin suuri, ei umpisäiliöratkaisu kuitenkaan ole paras mahdollinen ratkaisu. Kaavamääräykset muotoillaan siten, että eri vaihtoehdot toimiville jätevesien käsittelyratkaisuille jäävät mahdollisiksi. Kaavamääräys tehdään tulevan ratkaisun mukaiseksi ja ympäristönsuojelumääräyksestä haetaan tarvittavat poikkeamisluvat.
Jätevesienkäsittelyn suunnitelmassa (Avalon Nordic Oy) tulisi olla esitettynä puhdistamoiden sekä käsiteltyjen jätevesien purkupaikkojen sijainnit kartalla. Puhdistamoiden alustavat sijainnit on esitetty, mutta toisaalta suunnitelmassa on mainittu, että puhdistamoita sijoitetaan alueelle yksi tai kaksi kappaletta tai vaihtoehtoisesti voidaan yksittäiselle kiinteistölle sijoittaa pienpuhdistamo (AVL 10-15). Jätevesienkäsittelyn suunnitelmasta tulisi selvittää tarkemmin puhdistamoiden lukumäärä sekä käsittelykapasiteetti/ mitoitus-AVL. Jätevesien käsittelyä ei ole kaavaehdotuksessa vielä riittävällä tasolla ratkaistu. ELY-keskus katsoo, että ranta-alueiden loma-asutusta koskevan asemakaavan erityiset sisältövaatimukset eivät tältä osin täyty.	Jätevesienkäsittelyä koskevat suunnitelmat eivät ole kaavapäätöksillä vahvistuvia asiakirjoja vaan suunniteltua kaavaratkaisua tukevia ja taustoittavia suunnitelmia. Tarkemmat suunnitelmat laaditaan rakentamisen suunnittelun yhteydessä. Kaavamääräykset täsmennetään niin, että lainsäädännön vaatimukset täyttyvät.
Jätevesienkäsittelyn suunnitelmassa viittaukset asetuksiin ovat epäselviä. Suunnitelmassa on viitattu valtioneuvoston jätevesiasetuksen 4 §:n ohjeelliseen puhdistustasoon pilaantumisen herkillä alueilla. Asetuksiin viittauksia tulee tarkentaa, sillä on olemassa myös valtioneuvoston asetus yhdyskuntajätevesistä, johon tässä suunnitelmassa ei kuitenkaan viitata. Tulee tarkentaa, että suunnitelmassa tarkoitetaan valtioneuvoston asetusta talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (Vna 157/2017).	Suunnitelmia tarkennetaan lausunnon ko. kohdat huomioiden.
Kaavaselostuksessa on todettu, että ”Puhdas vesi otetaan rakennusten läheltä porakaivoista” ja ”Kaavaluonnoksen perusteella on laadittu vesihuollon yleissuunnitelma kaavan toteuttamista varten.” Selostuksen liitteenä oleva vesihuoltosuunnitelma koskee kuitenkin ainoastaan jätevesien käsittelyä. Myös talousveden hankinta tulee sisällyttää vesihuoltosuunnitelmaan. Talousveden hankinnan osalta tulee varmistua siitä, että alueella on käytettävissä riittävästi terveydensuojelulaissa säädetyt laatuvaatimukset täyttävää talousvettä.	Suunnitelmia tarkennetaan lausunnon ko. kohdat huomioiden. Nykyisten talousvesikaivojen vedenlaatu on tarkistettu. Alueelta on saatavilla riittävästi hyvälaatuista vettä uuden rakentamisen tarpeisiin. Tarkempi suunnittelu tehdään rakentamisen edistymisen mukaan
Luo-alueiden määräyksiä ja rajauksia tulee tarkentaa ELY-keskuksen erikseen toimittaman ohjeistuksen mukaisesti.	Kaavamääräykset korjataan esitetyllä tavalla.
ELY-keskus ehdottaa työneuvottelua kaavasta erityisesti vesihuollon ja luonnonsuojelukysymysten osalta.	Neuvottelu voidaan pitää
<u>Uudenmaan liitto</u> sähköpostilla 25.3.2025 ilmoittaa, ettei ole uutta lausuttavaa eikä lausuntoa anneta.	Ei vaikutusta kaavan hyväksymiseen

Nivos Verkot Oy sähköpostilla 14.2.2025 ilmoittaa, ettei ole erityistä lausuttavaa.	Ei vaikutusta kaavan hyväksymiseen
---	------------------------------------

Nivos Vesi ja Lämpö Oy sähköpostilla 26.2.2025 toteaa, ettei alueella ole vesihuoltolaitoksen verkostoja, joten ei ole lausuttavaa.	Ei vaikutusta kaavan hyväksymiseen
---	------------------------------------

4 ASEMAKAAVAN KUVAAUS

4.1. Ranta-asemakaavan suhde maakunta- ja yleiskaavaan ja kaavojen sisältövaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 54 § määrittelee asemakaavan sisältövaatimukset. Ne on selostettu edellä kappaleessa 2 LÄHTÖKOHDAT.

Mäntsälä kuuluu Uudenmaan liittoon. Voimassa oleva **Uusimaa-kaava 2050**-kokonaisuus on laadittu vaiheittain. Maakuntakaavassa sovitetaan yhteen valtakunnalliset ja maakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Yleispiirteisenä kaavana se on ohje kuntien kaavoitukselle ja muulle alueidenkäytön suunnittelulle. Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualueelle ei ole erityisiä merkintöjä. Alueen itäpuolella on vihreällä esitetty suojelualue. Maakuntakaavakartta on esitetty edellä kohdassa 2.1.2. **Mäkijärven ranta-asemakaava on maakuntakaavan periaatteiden mukainen eikä vaikeuta sen toteuttamista.**

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Mäntsälä yleiskaava 2050-luonnos 1 oli nähtävillä 7.7.–15.12.2021 välisen ajan. Siinä kaavoitettava alue on osoitettu ”Matkailupalvelujen alueeksi” (RM). Yleiskaavan luonnosta viedään aiempaa strategisempaan suuntaan. **Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050** on luonnoksena nähtävillä 18.11.2024–17.1.2025. Ranta-asemakaava-alueelle on osoitettu ”Matkailu- ja tapahtumapalvelujen alue” -merkintä. Yleiskaavaluonnosten sisältö on esitetty edellä kohdassa 2.1.4. **Mäkijärven ranta-asemakaava noudattaa täysin tämän hetken kunnan yleiskaavasuosittelun eikä kaavan laatimisen vaikeuta yleiskaavan viimeistelyä.**

Alueidenkäyttölain 73 §:ssä on esitetty loma-asutusta koskevan asemakaavan sisältövaatimukset.

” Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai 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; sekä

3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Laadittaessa kaavaa alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kyläaluetta, ei kyläalueella sovelleta mitä 1 momentin 3 kohdassa säädetään edellyttäen, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon.

Ranta-asemakaavasta on muutoin voimassa, mitä asemakaavasta säädetään. Mitä 60 §:ssä säädetään asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista, ei kuitenkaan koske ranta-asemakaavaa.”

Kaavassa sisältövaatimukset on huomioitu seuraavasti:

<u>AKL</u>	<u>Kaavassa huomiointi</u>
Rakentamisen sopeutuminen ranta-maisemaan ja muuhun ympäristöön	Maisematekijät ja luontoarvot on otettu huomioon kortteleiden, teiden ja muiden toimintojen sijoittelussa ja tapahtuneessa rakentamisessa. Uusien rakennusten etäisyydet ranta-viivasta ovat uuden rakennusjärjestysluonnoksen mukaiset. Kaavamääräysten mukaan riittävää yhteensopivuutta on noudatettava rakentamisessa. Osa alueen rakentamisesta on jo toteutunut
Luonnonsuojelu	Suojelumerkintöjä edellyttäviä kohteita ei alueella ole.
Maisema-arvot	Alueen luonto- ja maisema-arvot on inventoitu ja otettu huomioon. Rakennuspaikat sijoittuvat alueille, joilla ei ole merkittäviä maisema-arvoja. Rakennuspaikat sijoittuvat järven itärannalle, jolloin länsiranta avautuu koskemattomana luonnonmaisemana. Rakennusten, teiden, reittien yms. sopeutukseen maisemaan kiinnitetään erityistä huomiota toteutus-suunnittelussa
Virkistystarpeet	Alueelle jää kortteleiden ulkopuolelle riittävästi virkistykseen soveltuvia alueita. Alue jää pääasiassa kaava-alueen yhteiskäyttöön. Reitistöt ovat osittain toteutunut
Vesiensuojelu, vesihuolto	Vesihuolto järjestetään erityislainsäädäntöä noudattaen laaditun erillissuunnitelman mukaisesti. Pohjavesialueita ei alueella ole, joten rakentamisesta ei aiheudu vaaraa pohjaveden laadulle tai määrälle.
Vesistön ominaispiirteet	Vesistöllä ei ole tällä kohtaa erityisiä, huomioitavia piirteitä. Vesistö on kokonaan kiinteistön ja kaava-alueen sisällä eikä sillä ole ulkopuolista käyttöä. Järven länsiranta jää kokonaan rakentamisen ulkopuolelle
Maaston ominaispiirteet	Maaston piirteet on huomioitu luontoselvityksen mukaisesti korttelialueiden, teiden yms. toimintojen sijoittelussa.
Luonnon ominaispiirteet	Erityiset kohteet ja alueet on tunnistettu ja aluevarauksissa ja kaavamääräyksissä huomioitu.
Yhtenäinen rakentamaton ranta-alue	Rakentamatta jää yli puolet rantaviivasta yhtenäisenä alueena järven länsirannalla.

Alueella ei ole yleiskaavaa, joten sen laatimisen sisältövaatimukset on otettava huomioon soveltuvin osin. Alueidenkäyttölain 39 §:ssä säädetään seuraavaa:

”Yleiskaavan sisältövaatimukset

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;*
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;*
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;*
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;*
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;*
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;*
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;*
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä*
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.*

Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.”

Edellä todettujen asemakaavan sisältövaatimusten huomioimisen lisäksi yleiskaavan sisältövaatimuksia on otettu huomioon seuraavasti:

<u>AKL</u>	<u>Kaavassa huomiointi ja merkitys</u>
Maakuntakaava otettava huomioon	Kaava-alueella edistetään maakuntakaavan toteuttamista rantojen käyttöä koskevien periaatteiden mukaisesti.
Yhdyskuntarakenne	Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen. Alueella on jo pitkään ollut matkailutoimintaa ensin matkailuvaunualueena ja myöhemmin normaalina korkeatasoisena majoitustoimintana. Alueille on jo olevat tiet ja niiden varrella sekä läheisyydessä on loma- ja vakituista asutusta. Siisistä tiestöä on lisättävä ja parannettava
Asumisen tarpeet ja palvelut	Kaava ei merkittävästi vaikuta pysyvän asumisen tai palveluiden tarpeeseen tai sijoitteluun. Alueella varaudutaan sillä toimivan henkilökunnan asumiseen. Muut palvelut ovat pääasiassa lähialueen taajamissa. Alueen asiakkaille järjestetään tarvittavat ruokailu-, virkistys- yms. palvelut
Liikenteen, energia-, vesi- ja jätehuollon järjestäminen	Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta liikenne- ja sähköverkostoihin. Vesi- ja jätevesihuolto hoidetaan aluekohtaisesti. Jätteiden käsittelyn osalta liitytään kunnalliseen järjestelmään. Vesikäymälän rakentamista varten haetaan lupa poiketa kunnan ympäristönsuojelumääräyksistä

Turvallinen, terveellinen ja tasapuolinen elinympäristö	Alue mahdollistaa korkeatasoisen matkailukohteen rakentamisen sekä siihen liittyvän pysyvän asumisen.
Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset	Kaava mahdollistaa kunnan pysyvän asukaskannan lisäyksen ja täydennysrakentamisen ja lisää kiinteistöverotuloja. Kunnalle ei aiheudu kustannuksia alueen toteuttamisesta. Alueella kehitetään olemassa olevaa korkeatasoista majoitusta ja kokoustoimintaa.
Ympäristöhaittojen vähentäminen	Kaava ei lisää ympäristöhäiriöitä kaava-alueella tai sen lähellä. Jätevedet käsitellään riittävän puhdistustuloksen antavilla järjestelmillä ja laitteilla. Helikopteriliikenne lisääntyy hieman.
Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen	Alueella ei ole merkittävää rakennettua ympäristöä. Luonto- ja maisemakohteet on huomioitu aluevarauksissa ja kaavamääräyksissä. Luonnon monimuotoisuus, erityispiirteet ja maisemat otetaan alueen kaikessa toteuttamisessa huomioon.
Virkistysalueiden riittävyys	Ranta-alue on osittain matalaa ja kosteaa luhtarantaa. Rannalle rakennetaan vain hieman laitureita ja pitkospuutyyppisiä kulkuväyliä. Suurin osa ranta- ja maa-alueesta jää rakentamisen ulkopuolelle. Järven länsipuoli jää rakentamattomaksi. Havaitut luontoarvot otetaan kaikessa toiminnassa huomioon.

4.2 Kaavan mitoitus

Ranta-asemakaavojen rakennusoikeuden määrä eli kaavan mitoitus voi perustua useaan alueen ominaisuu- teen; kaava-alueen tai vesialueen pinta-alaan, rantaviivan pituuteen, sijaintiin, johonkin muuhun tekijään tai niiden yhdistelmiin. Mäntsälän kunnassa ei ole hyväksyttyjä ohjeita tai periaatteita rantarakentamisen mitoituksesta.

Yleisesti käytössä olevia tapoja ovat seuraavat:

- kaava-alueen pinta-alaan perustuva mitoitus eli aluetehokkuuden laskeminen. Tätä käytetään usein matkailurakentamista (hotellit, ravintolat, rivitalotyyppiset kohteet, yhtiömajat jne) sisältävissä kaavoissa, joissa ainakin osa rakentamisesta on yleensä rantavyöhykkeen ulkopuolella

- muunnetun rantaviivan (mrv) pituuteen perustuva rakennuspaikkojen (rp) määrä. Tätä käytetään tavanomaisia, omarantaisia lomarakennuspaikkoja sisältävän kaavan mitoituksessa. Rakennuspaikkojen määrä vaihtelee huomattavasti kunnan tekemien päätösten ja käytäntöjen mukaan. Määrään vaikuttaa vesistön koko, sijainti, ominaisuudet, viemärointi jne. Määrä voi olla esim. 2-7 rp/mrv-km.

- vesistön pinta-alaan perustuva määrä. Tätä käytetään yleensä pienemmillä vesistöillä ja myös em. muunnetun rantaviivan käyttämisen yhteydessä. Mitoitusperuste on vesistön pinta-ala hehtaareina. Myös tässä menetelmässä määrä voi vaihdella huomattavasti esim. 1-4 rp/vesi-ha. Määrään vaikuttaa esim. vesistön sijainti vesistöalueeseen nähden, viemärointi, vesistön tila, veden laatu jne

Mäkijärven ranta-asetmakaavan osalta laskenta tehdään soveltaen kaikkia em. menetelmiä. Tarkoituksena on laatia lähinnä matkailutyypiseen rakentamiseen verrattavissa oleva ranta-asetmakaava. Kaava on poikkeuksellinen myös siinä mielessä, että koko järvi on yhden kiinteistön sisällä.

Pinta-ala

Kaava-alueen pinta-ala on n. 117,20 ha, josta maa-aluetta n. 104,85 ha.

Rantaviiva

Mäkijärven rantaviivan pituus laaditun pohjakartan mukaan on n. 1660 m. Järven leveys on likimain sama eli n. 200 m koko vesistöllä, joten ns. seutukaavaliittojen mitoitusohjeen mukaisena rantaviivan muunnoskertoimena koko järvellä voidaan käyttää 0,75. Muunnettu rantaviiva on n. 1200 m, jolloin on huomioitu myös hieman muita kapeammat niemet ja lahdet.

Vesistö

Mäkijärven vesipinta-ala on n. 12,35 ha.

Kaavaluonnoksen 4.3.2024 ja kaavaehdotuksen 23.12.2024 mitoitusluvut

Kuten edellä on todettu ja kaavakartalta selviää, niin kyseessä ei ole tavanomainen ranta-asetmakaava, jonka mitoitus voitaisiin laskea ja arvioida muutaman tunnusluvun perusteella. Suurin osa rakennusoikeudesta on matkailutarkoituksiin osoitettua, rakennuspaikat ovat kookkaita ja rakennusoikeutta on tavanomaista enemmän rakennuspaikkaa kohti. Osa rakentamisesta tulee kauas rantaviivasta. Sen takia mitoitusta on tuotu esille monella eri tavalla laskien.

Kaavaluonnoksessa 4.3.2024 ja ehdotuksessa 23.12.2024 on seitsemän korttelia, joissa on yhteensä kymmenen rakennuspaikkaa. Rantaviivaan tai lähelle sitä ulottuvia paikkoja on kuusi (kortteli 2, kortteli 3, korttelin 5 rakennuspaikat 1-3 sekä kortteli 6). Kokonaan sisämaassa on neljä rakennuspaikkaa (kortteli 1, kortteli 4, korttelin 5 rakennuspaikka 4 ja kortteli 7). Rakennusoikeuden kokonaismäärä on 6200 k-m². Alueen nykyinen rakennuskanta on n. 1350 k-m². Kortteli- ja aluekohtaiset tiedot ovat jäljempänä olevassa taulukossa sekä ehdotusvaiheessa liitettävässä kaavan seurantalomakkeessa (liite 4). Kaavan tunnuslukuja ovat:

- aluetehokkuus **e=0,006** laskettuna kaavan maapinta-alan mukaan. Kaavan luonteen takia tätä voidaan pitää tärkeimpänä **tässä kaavassa käytettävänä mitoitusluku**. Alueella järjestetään yhteinen vesi- ja jätevesihuolto, joten mitoitusluku on kohtuullinen.

- rantarakennuspaikkoja on kuusi eli **5,0 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohti**. Myös tämä luku on kohtuullinen vaikkakin rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on normaalia suurempi. Kaavamääräyksillä on rajoitettu, että suuresta rakennusoikeudesta huolimatta rakennuspaikalla voi olla vain yksi päärakennus. Rannan tuntumassa olevien kortteleiden osalta on kielletty rakennuspaikkojen lisääminen

- rantarakennuspaikkoja on kuusi eli vesialuetta on **n. 2,0 vesihehtaaria ko. rakennuspaikkaa kohti**. Kortteli 1 on n. 0,5 km päässä rannasta. Muut rakennuspaikat (yhdeksän) huomioiden määrä on **1,4 vesihehtaaria rakennuspaikkaa kohti**. Huomioiden, että alueelle toteutetaan yhtenäinen vesihuolto ja jätevesien käsittely, myös nämä luvut ovat kohtuullisia. Ehdotuksessa aluerajaukset pysyvät ennallaan. Korttelien käyttö-tarkoituksia muutettiin luonnoksesta siten, että RM-3 -alueet muutettiin RM-1 -alueiksi.

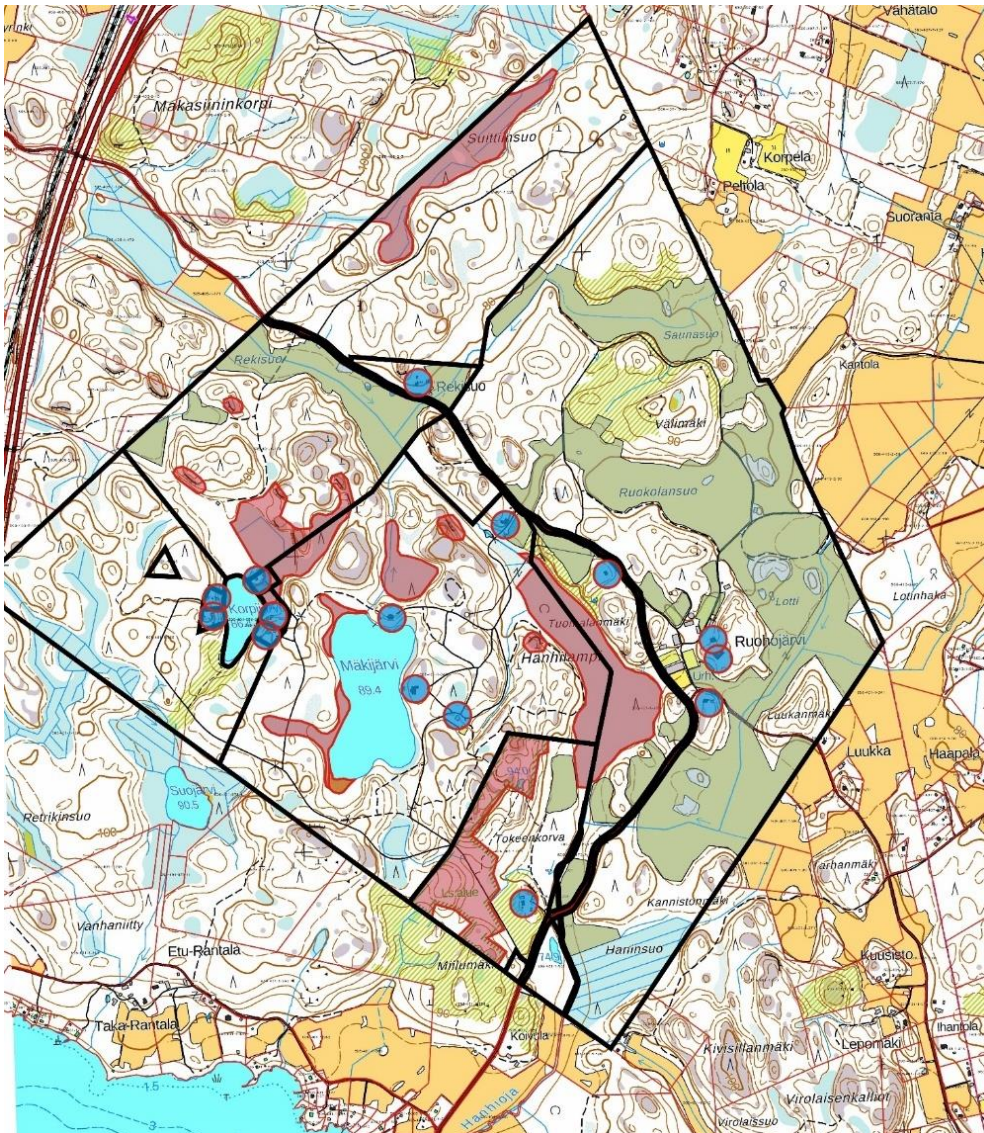
EHDOTUS 23.12.2024					
KORTTELI	KÄYTTÖ- TARKOITUS	PINTA- ALA	RAKENNUS- OIKEUS	KORTTELI- TEHOKKUUS	ALUE- TEHOKKUUS
1	AP	0.3515	1000	0.19	
2	RM-1	0.4551	400	0.09	
3	RM-1	0.8907	250	0.03	
4	RM-1	1.2954	1000	0.08	
5	RM-1	2.7564	1450	0.05	
5	RM-2	0.7557	500	0.07	
6	RM-1	1.5613	600	0.04	
7	RM-1	1.0784	1000	0.09	
	MU	44.6746			
	MY	51.0326			
	W	12.3502			
YHTEENSÄ		117.2019	6200		
MAAPINTA-ALA		104.8517			0.006

Mäntsälän kunnanvaltuusto on 5.6.2006 § 58 tehnyt päätöksen "Asemakaava-alueiden ulkopuolisen rakentamisen pelisäännöt". Sen mukaan emätilan mitoitus on kyläkeskuksissa 6 rp / 10 ha sekä 1 rp jokaista 5 ha kohti, kyläalueilla vastaavasti 4 rp / 10 ha sekä 1 rp jokaista 5 ha kohti sekä kyläalueiden ulkopuolella 2 rp / 10 ha sekä 1 rp 5 hehtaaria kohti. Mäkitjärven ranta-asemakaava-alue kuuluu viimeksi mainittuun ryhmään. Emätilalla tarkoitetaan kiinteistöä, joka on ollut voimassa 1.1.1958. Peltojen pinta-alasta lasketaan puolet ja rakennuskelvottomat alueet (suot, korkeat lakialueet, louhikot yms.) vähennetään kokonaan. Ohjeissa ei ole tarkasteltu erikseen rantarakentamista.

Kaavoitettavan alueen emäkiinteistö on 17.6.1912 rekisteröity Ruohojärven kiinteistö 505-401-1-2. Sen maapinta-alaksi ja samalla kokonaispinta-alaksi on kiinteistörekisterissä merkitty tasan 500 ha. Kiinteistö on ollut yhtenäinen suorakaiteen muotoinen alue, joka on oheisella kartalla ulommaisilla mustilla viivoilla osoitettu. Em. ajan jälkeen ensimmäinen lohkominen on tehty 19.2.1960. Alkuperäinen pinta-ala ei ole kovin tarkkaan laskettu sen aikaisilla menetelmillä, koska myöhempien kiinteistöjen yhteenlaskettu muodostumispinta-ala on tätä suurempi. Lisäksi mm. yleiset tiet on poistettu. Ero on kuitenkin vain muutamia prosentteja.

Kunnanvaltuuston em. päätöksen mukaan alkuperäisen emäkiinteistön rakennuskelpoisen alueen yhteispinta-ala on ollut n. 352,6 ha, kertoimella 0,5 laskettavien peltoalueiden pinta-ala on ollut n. 100,3 ha ja kertoimella 0 laskettavien suo-, jyrkänne-, suojelu- yms. alueiden pinta-ala on ollut n. 46,2 ha. Tulkinta on tehty maastokartan esitystavan mukaan huomioiden mm. ortokuvan mukainen metsän peittävyys ojitusalueilla. Mitoituspinta-alaksi on saatu yhteensä n. 402,8 ha. Valtuuston päätöksen mukaan tämä tarkoittaisi n. 80 rakennuspaikkaa. Ns. kantakiinteistö eli lohkomisten jälkeen jäljelle jäänyt kiinteistö on Ruohojärvi 505-401-1-228. Sen laskennallinen rakennuspaikkamäärä olisi pinta-alan mukaan 31 kappaletta, mutta pienten n. 0,5 ha suuruisten kiinteistöjen huomioiminen on hieman pienentänyt määrää. Vähennys on kuitenkin

varsin vähäinen, kun paikkamääräksi on tullut 28 kpl. Koko emäkiinteistön alueella on rakennettu vain 14 rakennusta tai rakennusryhmää. Taulukko kiinteistöjen rakennuspaikoista on ohessa.



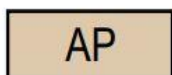
Ruohojärven emäkiinteistön 505-401-1-2 alue ja siitä muodostuneet kiinteistöt mustilla viivoilla osoitettuna. Vihreällä värillä esitetty peltoalueet (kerroin 0,5) ja punaisella värillä suo-, jyrkänne-, suojelu- yms. alueet (kerroin 0). Sinisillä ympyröillä rakennetut kiinteistöt.

RN:O	NIMI	MUODOSTUMIS- AIKA	YHTEENSÄ MAA-ALUETTA	RAKENNUS- KELPOISTA	PELTOMAATA		SUO-, SUOJELU- YM	YHTEENSÄ	VESI-	RAKENNUS-	TOTEUTUNEET	UUDET	
					YHT	0,5 KERROIN	0-KERROIN	MITOITUS-HA	ALUETTA	PAIKKOJA	PAIKAT	PAIKAT	
505-401-1-2	RUOHOJÄRVI	17.6.1912	500.0000					402.8246		80			
505-401-1-148	REKISUO	19.2.1960	55.2900	35.3097	14.2806	7.1403	5.6997	42.4500		8	1	7	
505-401-1-220	SUITTINMETSÄ	24.9.1974	63.7900	56.5873			7.2027	56.5873		11	0	11	
505-401-1-228	RUOHOJÄRVI	12.11.1976	206.8000	115.9225	83.8750	41.9375	7.0025	157.8600		28	4	24	KANTAKIIINTEISTÖ
505-401-1-301	TOKEENKORVA	19.3.1992	31.1500	17.9492	1.5305	0.7653	11.6703	18.7145		3	1	2	SUOJELUALUETTA
505-401-1-302	KUUSIRINNE	19.3.1992	0.4379	0.4379				0.4379		1	0	1	
505-401-876-2	KORPIJÄRVEN VESIALUE	22.9.1993							2.5800		0	0	VESIALUETTA
505-401.1-311	KORPIKOTI	22.9.1993	0.4050	0.4050				0.4050		1	1	0	
505-401-1-316	KORPIMÄKI	26.6.1996	0.5000	0.5000				0.5000		1	1	0	
505-401-1-320	ONNENPESÄ	15.7.1997	0.5140	0.5140				0.5140		1	1	0	
505-401-1-327	KORPIRANTA	5.11.1998	0.5260	0.3024			0.2236	0.3024		1	1	0	
505-401-1-328	KORPIJÄRVI	5.11.1998	5.6490	5.6490				5.6490		1	0	1	KAAVASSA MUKANA
505-401-1-323	LAKKANUMMI	19.8.1998	0.5358	0.1797			0.3561	0.1797		1	1	0	
505-401-1-335	KORPIJÄRVEN MASTO	5.12.2002	0.5075	0.5075				0.5075			0	0	MASTOALUE
505-401-1-343	MÄKIJÄRVI	9.6.2005	98.9600	71.6255	0.6637	0.3319	14.0688	71.9574	12.6020	14	4	10	KAAVASSA MUKANA
305-401-1-366	KORPILAAKSO	16.3.2017	46.7600	46.7600				46.7600		9	0	9	
	YHTEENSÄ		511.8252	352.6497	100.3498	50.1749	46.2237	402.8246	15.1820	80	15	65	

Kaavassa mukana olevien Korpijärven 505-401-1-328 ja Mäkijärven 505-401-1-343 kiinteistöjen laskennallinen pinta-alaperusteinen rakennuspaikkamäärä on yhteensä 15 kpl. Tällä hetkellä on toteutuneena neljä paikkaa, jossa helikopterikentän viereinen kokous- ja huoltorakennus on laskettu mukaan. Käyttämättä olisi täten 11 paikkaa. Kaavassa on neljän toteutuneen lisäksi vain kuusi paikkaa eli yhteensä kymmenen rakennuspaikkaa. Vaikka paikkakohtainen rakennusoikeus on normaalia suurempi, niin mitoitus jää alle kunnanvaltuuston päätöksen mukaisen määrän. Osa kaavassa osoitetuista rakennuspaikoista on rantaviivan määrää tulevia.

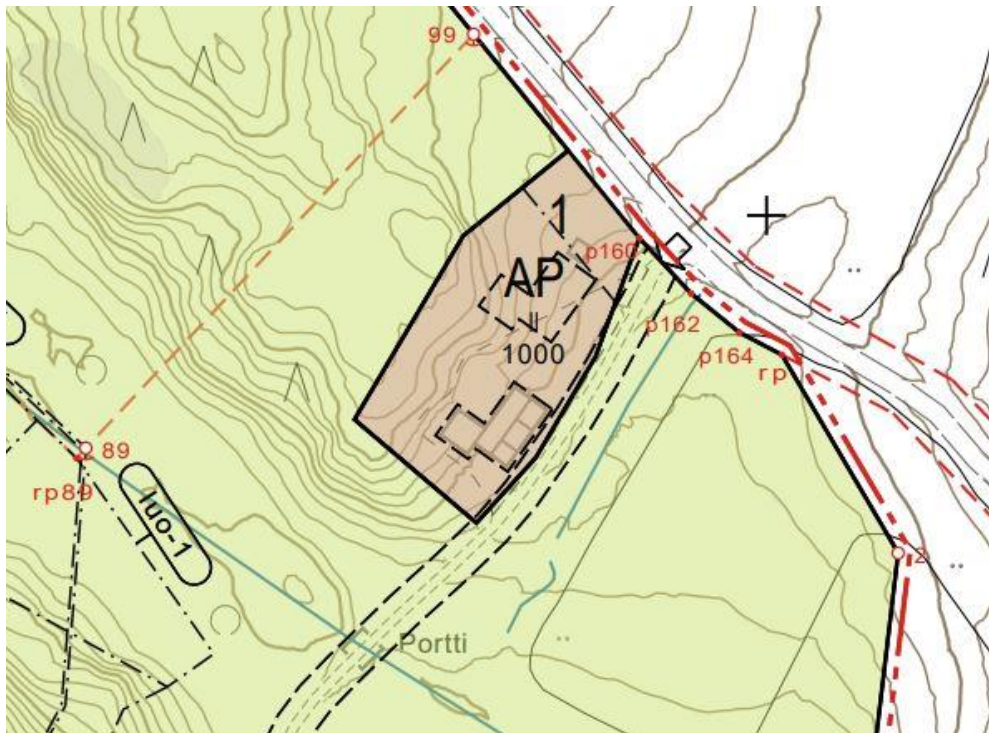
4.3 Asemakaavamääräykset ja -merkinnät

Ranta-asemakaavaehdotuksen kortteleiden ja aluevarausten merkinnät ja määräykset ja kortteleiden käyttötarkoitus ovat seuraavat (rakennusalat ovat hieman tarkentuneet näiden kuvien teon jälkeen):

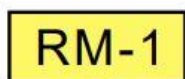


Asuinpienalojen korttelialue.

Alueelle saa rakentaa korkeintaan kaksiasuntoisia kaksikerroksisia pienaloja pysyvään asumiseen sekä niitä palvelevia talousrakennuksia.

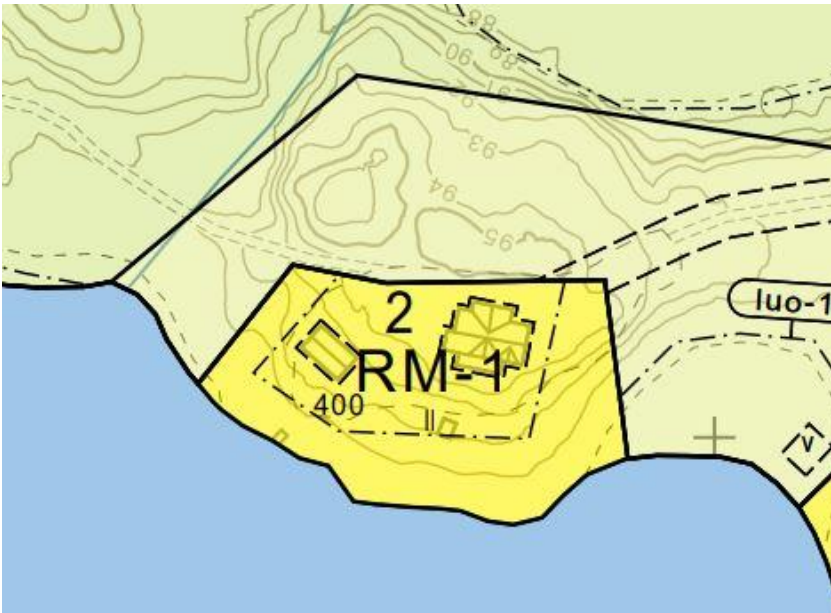


Alueella on jo olemassa oleva asuinrakennus, jonka sijainti tulotien alussa mahdollistaa alueen vartioinnin ja vastaanotto toiminnan. Tällä hetkellä käytetty rakennusoikeus on asuinrakennuksessa n. 276 k-m² (ks. kohdan 2.2. valokuva). Lisäksi on talousrakennuksia. Rakennusoikeutta lisätään työntekijöiden asuntojen täydennysrakentamista varten.

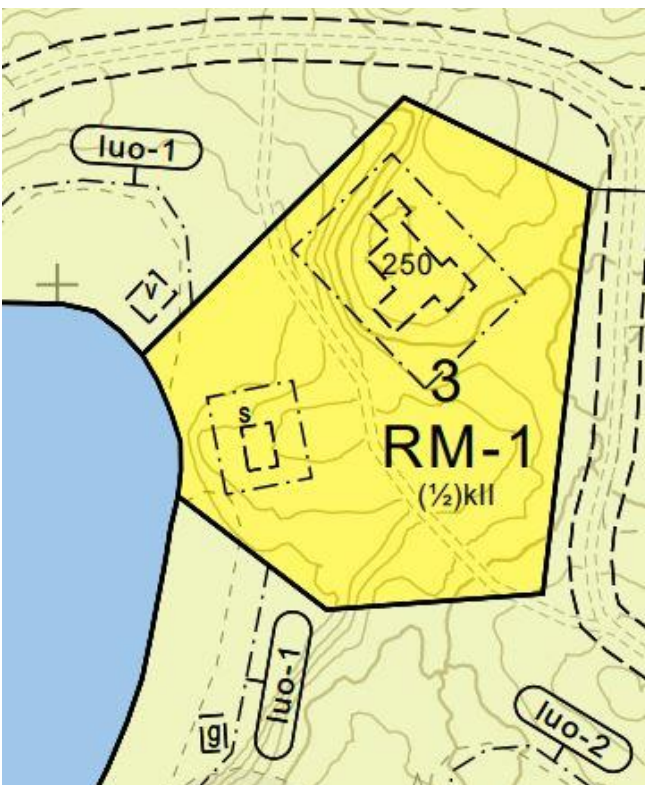


Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

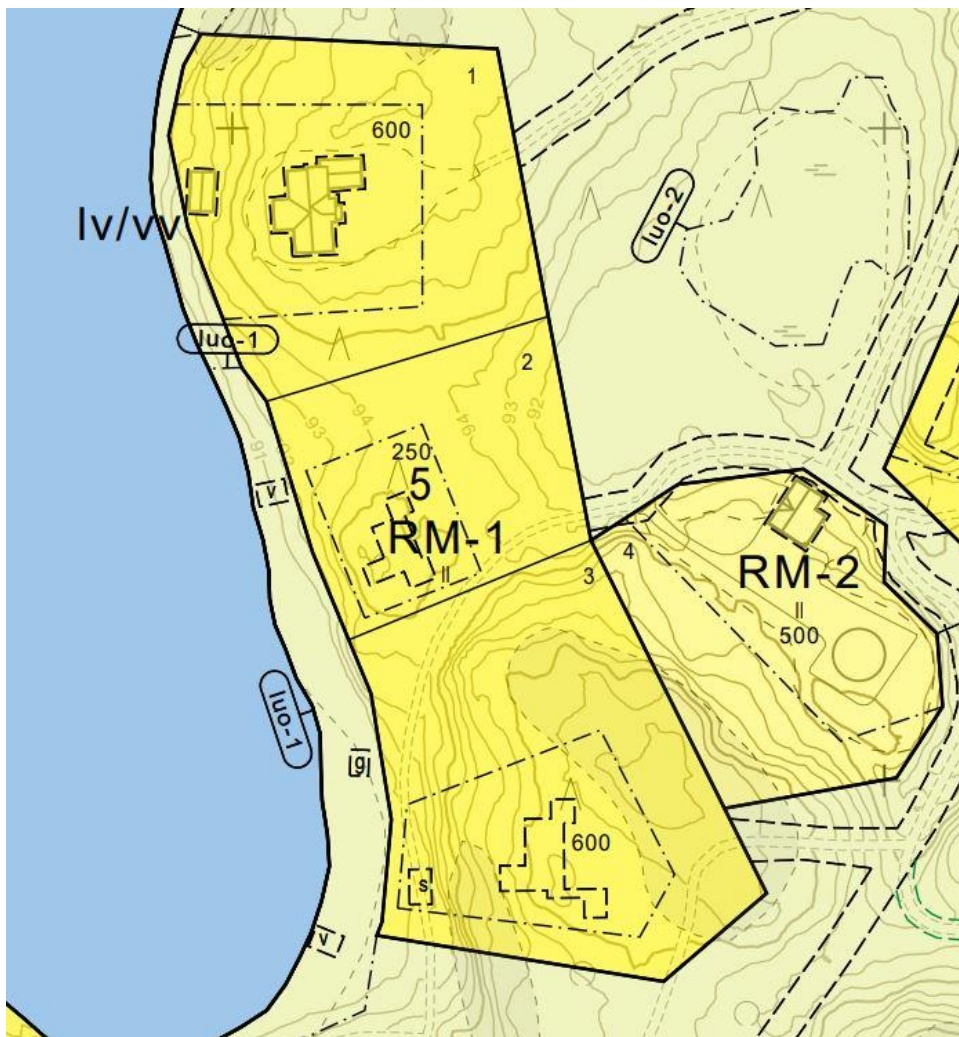
Alueelle saa rakentaa matkailua palvelevia majoitus-, kokoontumis-, sauna-, etätyö-, huolto-, varasto- yms. tiloja.



Korttelissa 2 on olemassa oleva lomarakennus (n. 248 k-m²) sekä rantasauna (n. 36 k-m²), ks. kohdan 2.2. valokuvat. Kortteliin varataan hieman rakennusoikeutta lisä- ja täydennysrakentamista varten. Kortteleissa 2, 3, 5 ja 6 saa olla korkeintaan yksi päärakennus tonttia kohti.



Kortteli 3 on uusi rantaan rajoittuva kortteli rakennettujen kortteleiden 2 ja 5 välissä. Toteutustapa on korttelissa 2 olevan kohteen kaltainen korkeatasoinen lomarakennus. Saunalle on varattu erillinen rakennusala, mutta siihen käytettävä rakennusoikeus kuuluu koko korttelin rakennusoikeuteen. Rinnerakentaminen on mahdollista, jolloin kahden täyden kerroksen alapuolella on vajaa kerros.



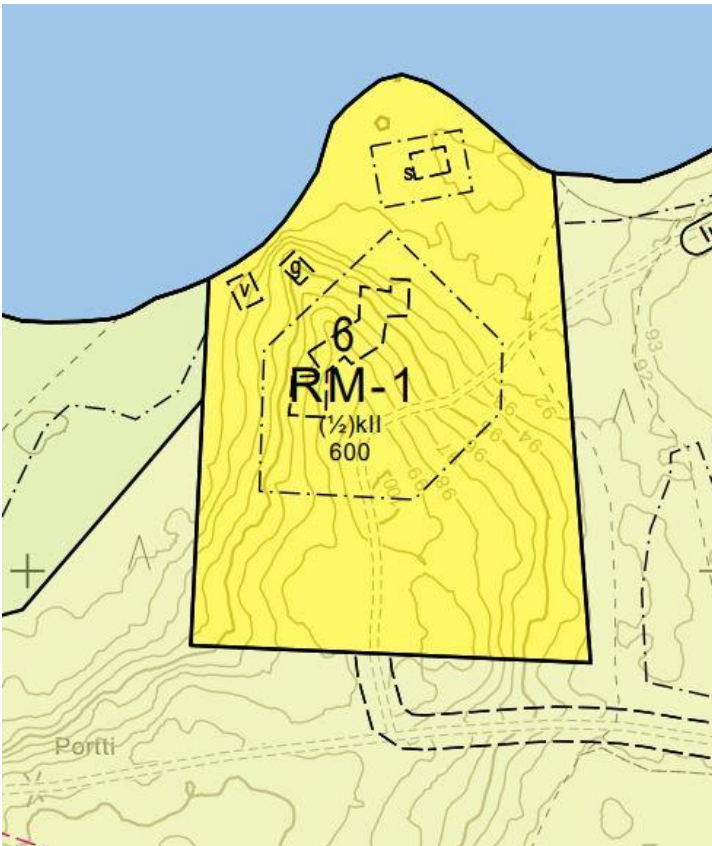
Korttelin 5 tontilla 1 on nyt alueen suurempi lomarakennus (n. 504 k-m²) sekä sauna (n. 36 k-m²). Sen täydentämiskäyttöön varataan hieman lisää rakennusoikeutta. Toteutuneen tontin 1 eteläpuolelle tulee kaksi uutta tonttia. Tontti 2 on korttelin 2 kaltainen pienempi kokonaisuus. Tontti 3 on tontin 1 kaltainen suurempi kokonaisuus. Ranta jätetään virkistysalueeksi, joka on tarkoitettu venevalkama-, uimaranta-, oleskelu- yms. käyttöön. Rannan varovainen käsittely on mahdollista.

RM-2

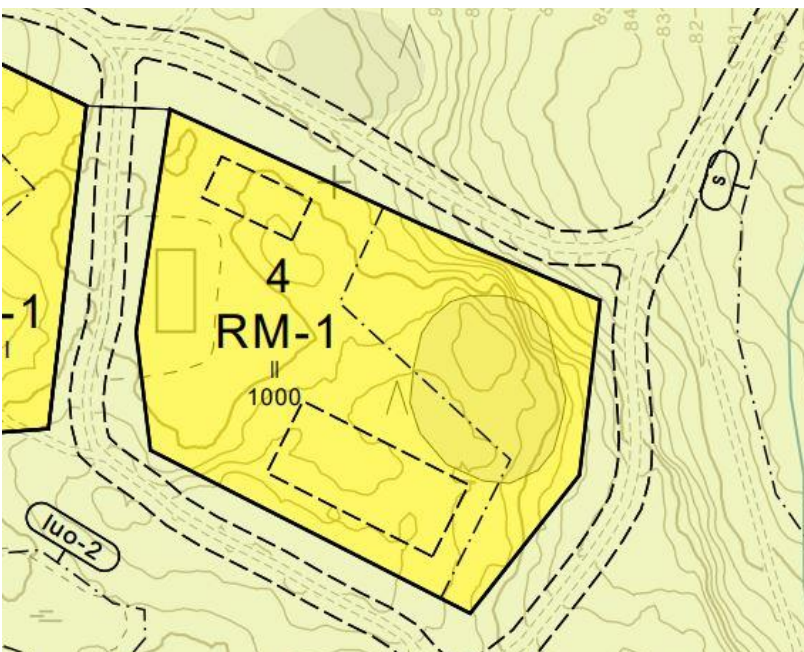
Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

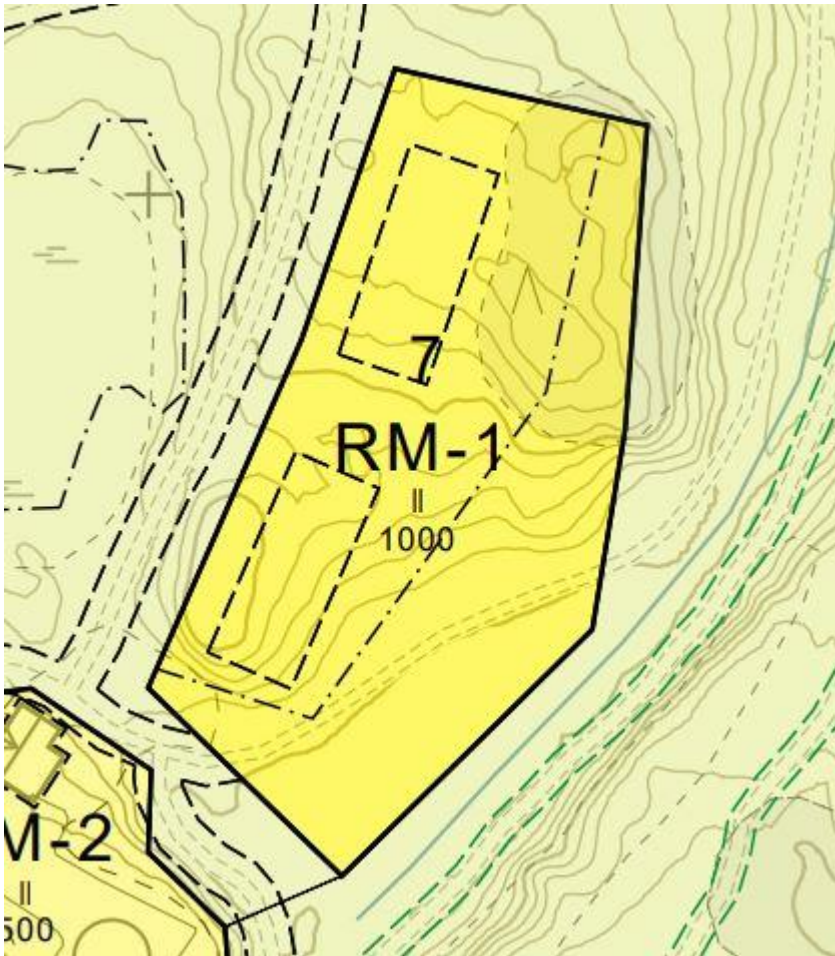
Alueelle saa rakentaa matkailua palvelevia kokoontumis-, huolto-, varasto- yms. tiloja. Alueelle saa sijoittaa helikopterikentän ja sen vaatimia rakenteita ja laitteita.

Kortteliin 5 tonttina 4 kuuluu myös RM-2 -merkinnällä toteutuneen helikopterikentän alue ja sillä oleva koks- ja huoltorakennus (n. 268 k-m²). Myös tämän alueen täydennysrakentaminen on mahdollistettu.

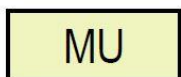


Kortteli 6 on uusi rantaan rajoittuva kortteli Mäkijärven eteläpäässä. Se on korttelin 5 tontin 1 kaltainen suurehkon rakennuksen paikka. Rinnerakentaminen on mahdollista, jolloin kahden täyden kerroksen alapuolella on vajaa kerros.





Korttelit 4 ja 7 ovat rantavyöhykkeen ulkopuolella olevia rakentamattomia kortteleita. Näihin voidaan sijoittaa myös aluetta palvelevia huoltotiloja ja pitempiaikaiseen oleskeluun tarkoitettuja etätyötiloja. Näissä huoneistokoko on pienempi kuin lähellä rantaa olevissa kohteissa eikä rakennusten tai huoneistojen määrää ole rajoitettu. Rakennuksissa voi olla myös pienryhmä- ja etätyöskentelyyn tarkoitettuja tiloja.



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.
Alueen metsää tulee hoitaa niin, etteivät alueella esiintyvät luontoarvot vaarannu. Avohakkuut, ojitukset ja muut ympäristöä merkittävästi muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä.



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
Alueen metsää tulee hoitaa niin, etteivät alueella esiintyvät luontoarvot vaarannu. Avohakkuut, ojitukset ja muut ympäristöä merkittävästi muuttavat toimenpiteet ovat kiellettyjä.

Kortteleiden ulkopuolelle jäävät alueet on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) tai maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). MU -alueet on Mäkijärven itäpuolella, jonne myös rakentamisalueet on sijoitettu. Olemassa olevat reitit on myös toteutettu tälle alueelle. MY -aluetta on pääosin Mäkijärven länsipuoleinen alue. Siellä on myös huomattavasti luontoselvityksen mukaisia erityisiä luontoarvoja omaavia alueita ja kohteita.

5 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN LÄHTÖKOHDAT JA KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten arviointi perustuu alueidenkäyttölakiin (AKL 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 selvittävä sen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, taajamakuvaan ja liikenteeseen

Rakennusoikeuden määrästä huolimatta, aluetta ei ole tarkoitettu massaturismiin, vaan korkeatasoisen lomamvieton, etätyöskentelyn, kokousten ja seminaarien pidon yms. alueeksi. Alueella on jo pitkään ollut tämän tyyppistä toimintaa. Asiakkaat tulevat pääasiassa ulkomailta ja kuljetukset hoidetaan yhteisesti. Toiminta perustuu alueella tehtävään etätyöskentelyyn, aktiviteetteihin, retkeilyyn jne. Jonkin verran tulee olemaan muissa kohteissa vierailuja, mutta niihin kulkeminen järjestetään yhteisesti. Tarvittaessa majoitusta voidaan hankkia alueen ulkopuolelta. Vaikutus yhdyskuntarakenteeseen, taajamakuvaan ja liikenteeseen on vähäinen. Ulkopuolisen liikenteen tarve ja vaikutus on vähäinen. Nykyiset väylät asiaankuuluvine parannuksineen riittävät alueen liikennetarpeisiin. Toiminta ei perustu massaturismiin. Valtatien 4 ja muiden yleisten teiden liikennemelu ei ole häiritsevää.

Vaikutukset väestöön, palveluihin ja virkistykseen

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia väestöön, palveluihin ja virkistykseen. Kaava tarjoaa toteutuessaan jonkin verran työpaikkoja alueen rakentamisessa, huollossa, kuljetuksissa jne. Asunnot voidaan toteuttaa kaava-alueelle. Alueelle toteutettavat ja jo toteutuneet virkistys-, matkailu- yms. palvelut on tarkoitettu lähinnä kaava-alueen omille asiakkaille. Alueen koko mahdollistaa monipuoliset retkeilymahdollisuudet, liikuntareitit (kävely, hiihto, lumikenkäily, koiravaljakot, kelkkailu, pyöräily...), sienestyksen, marjojen poiminnan, kalastuksen jne. Alue on jo tällä hetkellä vastaavassa käytössä eikä kaava tuo suurta muutosta.

Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan ja pohjaveteen

Luontoselvityksen suositukset alueiden käytölle on huomioitu. Alueen pinta-alasta valtaosa jää nykyisen kaltaiseen lähes koskemattomaan tilaan, minkä säilyminen on kaavamääräyksillä huomioitu. Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön tai maisemaan. Rakentaminen sijoittuu osin korkeille harjanteille tai tonttien korkeimmille kohdille. Rakentaminen on pääosin kaksikerroksista ja rinnealueilla sallitaan vajaa pohjakerros. Rakentamisen sopeutumisesta maisemaan huolehditaan korkeatasoisella rakennussuunnittelulla. Kaavamääräyksillä huolehditaan, että metsän, maaperän, maiseman jne. käsittely on mahdollisimman vähäistä ja toteuttaminen maastoon sopivaa. Alue ei ole pohjavesialuetta. Vesihuolto hoidetaan erityislainsäädännön vaatimusten mukaisesti.

Vaikutukset ilmastoon

Kaavan vaikutukset ilmastoon ovat vähäiset. Suurimmat vaikutukset tulevat ulkomailta suurelta osaltaan lentämällä tulevien asiakkaiden aiheuttamista päästöistä. Oleskelu alueella aiheuttaa kuitenkin normaalia vähemmän ilmastovaikutuksia, koska liikennöinti hoidetaan yhteiskuljetuksilla ja aikaa vietetään alueen sisällä. Alueen palvelut ja harrastusmahdollisuudet pyritään tekemään mahdollisimman monipuolisiksi, jotta

alueen ulkopuolelle kulkeminen on mahdollisimman vähäistä. Alueen metsät on kaavamääräysten mukaan pidettävä nykyisen kaltaisina, joten niiden hiilensidonta paranee.

6 KAAVAN HYVÄKSYMINEN JA TOTEUTTAMINEN

6.1. Kaavan havainnollistaminen

Rakennusten arkkitehtuuri perustuu orgaanisiin, pienimittakaavaisiin muotoihin, jotka auttavat rakennusten maastouttamisessa mahdollisimman huomaamattomiksi suhteessa niiden mittakaavaan. Alueen puusto on kookasta, ja talojen kattolinjat pysyvät puuston latvusten alapuolella. Erityisesti ranta-alueella on runsaasti vanhoja, kilpikaarnaisia mäntyjä, joiden rungon sävyt muodostavat luonnollisen väripaletin talojen eri osille. Ikkunan puitteet ja vuorilaudat ovat sävyltään tummia, jotta ne sulautuvat puunrunkojen sävy maailmaan. Väritys vastaa nykyistä rakennuskantaa. Arkkitehtuuri tulee olemaan uudenaikaisempaa. Ranta-asemakaavan mukaista rakentamistilannetta on havainnollistettu oheisilla rakennusten massoittelua kuvaavalla havainnekuvalla sekä esimerkeillä, minkä tyyppisiä rakennuksia on tarkoitus alueelle rakentaa. Kuvat eivät ole lopullisia vaan kuvaavat yleismallia ja suunnittelun periaatteita. Näihin ohjaavia rakennusmääräyksiä ei ole sitovasti otettu kaavamääräyksiin. Lisäksi on esitetty kaavaehdotus ortokuvalla. Kuvasta selviää puuston peittävyys hyvin.



Kaavaehdotuksen rakentamisen alustava ja täysin ohjeellinen massoittelu. Olemassa olevat rakennukset keltaisten ympyröiden sisällä





Esimerkkikuvia rakennusten ulkoasusta. Kuvat eivät kuvaa lopullisia rakennuksia. Väritys ja massoittelu ovat lähellä tavoiteltavaa lopputulosta



Kaavaehdotus ortokuvalla (Kuva: Maanmittauslaitos, avoimien aineistojen latauspalvelu. Kuva vuodelta 2022)

6.2. Kaavan toteuttaminen

Asemakaavaa tullaan toteuttamaan erillisen toteuttamissuunnitelman mukaisesti vaiheittain. Kaavan toteutuksesta vastaavat alueen omistajat tai haltijat.

6.3. Kaavan hyväksyminen

- kuntakehityslautakunta esittää 11.6.2025 kunnanhallitukselle kaavan hyväksymistä vähäisillä korjauksilla kaavamääräyksiin.

Kuusamossa, 4.3.2024(luonnos), 23.12.2024(ehdotus), täydennetty 11.6.2025

Kimmo Mustonen

Liitteet:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.6.2023, päivitetty viimeksi 11.6.2025. Kimmo Mustonen/Kimmo-Kaava T:mi
2. Luontoselvitys. Faunatican raportteja 78/2023 ”Luontoselvitykset Mäntsälässä Mäkijärven kaava-suunnittelua varten vuonna 2023”, Elina Manninen, Helmi Carlson, Marko Nieminen & Ville Vasko.
3. ”Talousjätevesien käsittely Mäntsälän Mäkijärven ranta-asetakaava-alueella”, Avalon Nordic Oy. 2024
4. Asemakaavan seurantalomake