

Vuotavantie 1 asemakaavamuutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

15.5.2024,
päivitetty viimeksi 20.8.2025

Vuotavantie 1 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Päiväty 20.8.2025

Diaarinumero 270/2024

Hankenumero 219

Asemakaavakartta nro 219

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

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



Suunnittelualueen sijainti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Mäntsälän verkkosivuilta [Kaavoitus ja maankäyttö - Mäntsälän kunta](http://www.mantsala.fi)

Mäntsälän kunta / Tekninen ja elinvoimapaalvelut / Kuntakehityspalvelut / Kaavoitus /
Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä

Kaavan käynnistäminen

Kuntakehityslautakunta 17.4.2024/40 §

Kunnanhallitus 29.4.2024/83 §

OAS nähtäville

Kuntakehityslautakunta 15.5.2024/52 §



Kaavaluonnos

syksy 2025

Kuntakehityslautakunta



Kaavaehdotus

syksy 2025

Kuntakehityslautakunta/Kunnanhallitus

→ Ehdotus nähtäville



Kaavan hyväksyminen

talvi 2025

Kuntakehityslautakunta/Kunnanhallitus

Asemakaavamuutosalue

Asemakaavamuutos koskee kiinteistöä 505–407–11–83 osoitteessa Vuotavantie 1. Kiinteistö on yksityisomistuksessa. Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on n. 1567 m². Suunnittelualue sijaitsee Mäntsälän Kirkonmäellä kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa ympäristössä. Mäntsälän rautatieasemalle on matkaa noin 2 km. Rakennettuna on kaksi rakennusta, joista vanhempi ajoittuu vuosille 1910–1920 ja toinen on valmistunut vuonna 2015. Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti kuuluu erillispientalojen korttelialueeseen. Tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, sekä talousrakennuksen.

Kaavatyön määrittely

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

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

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Edellä mainitut koskevat myös asemakaavamuutosta.

Suunnittelun tavoitteet

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

ympäristöönsä.

Asemakaavassa on tarkoitus käsitellä mm. seuraavia maankäyttökysymyksiä:

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

Suunnittelun lähtökohtana olevat aiemmat selvitykset ja suunnitelmat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

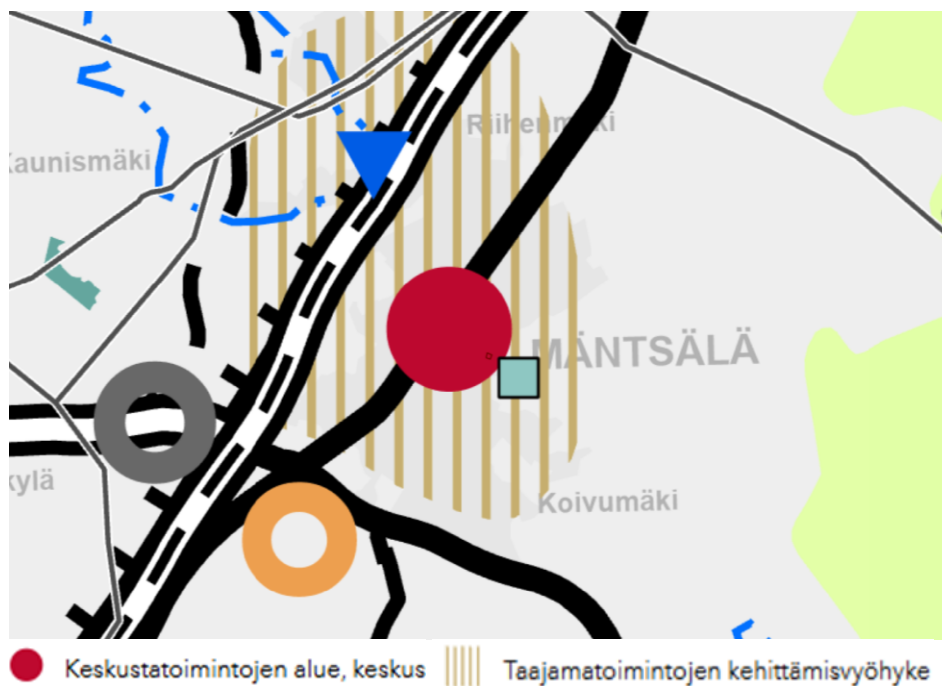
Valtioneuvosto on 14.12.2017 päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätos tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

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

Alueidenkäyttölain (AKL 24 §) mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisen toiminnassa. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

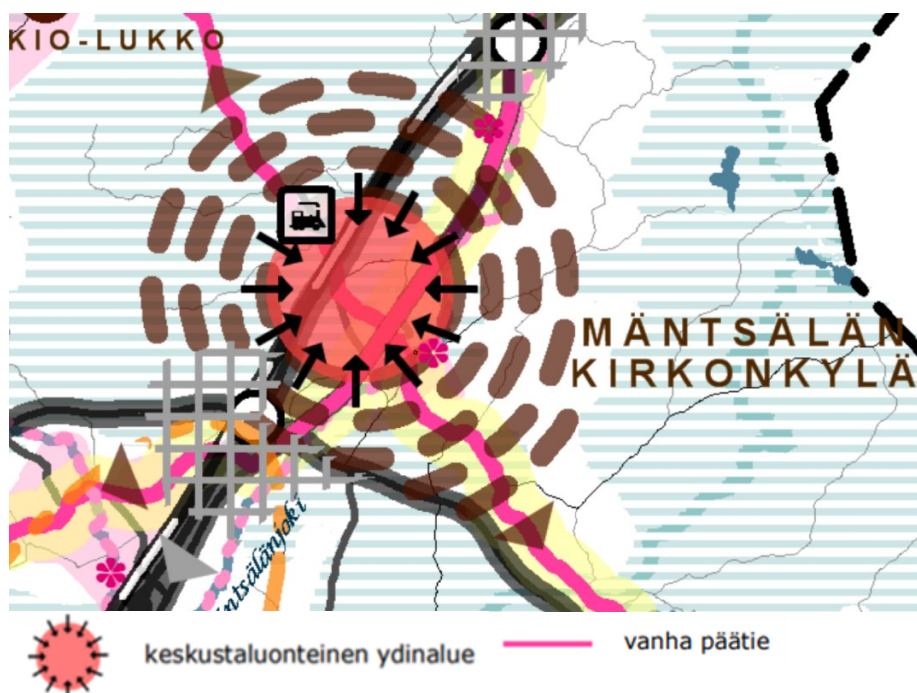
Maakuntakaava ohjaa yleiskaavoitusta. Maakuntakaava on kartalla esitetty pitkän aikavälin suunnitelma maakunnan yhdyskuntarakenteesta ja alueidenkäytöstä. Siinä sovitetaan yhteen valtakunnalliset ja maakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Yleispiirteisenä kaavana se on ohje kuntien kaavoitukselle ja muulle alueidenkäytön suunnittelulle. Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Uudelleen maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

Mäntsälän alueiden käytön tavoitteet MAT

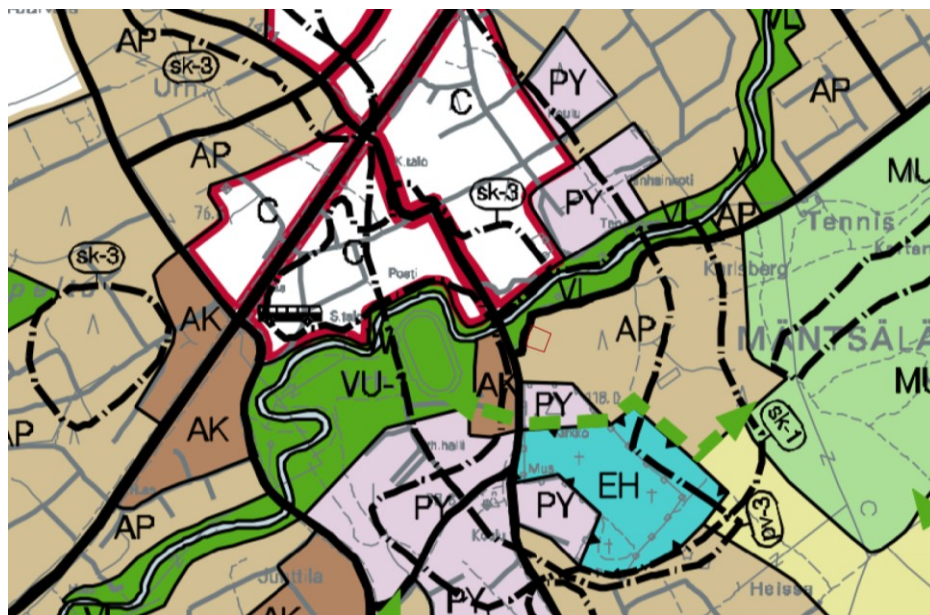
Mäntsälän kunnanvaltuusto on 20.6.2011 hyväksynyt Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteet osaksi kunnan strategiaa. MAT ohjaa maapolitiikkaa, kaavoitusta ja rakentamista. MAT:n suositukset ulottuvat vuoteen 2035.



Ote Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteiden kartasta.

Yleiskaavat

Alueella on voimassa Kirkonkylän osayleiskaava (hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.6.2004/40 §).



Pientalovaltainen asuntoalue.

Alue varataan pääasiassa omakoti-, paritalo- ja rivitalorakentamiseen. Alue sisältää myös asumiselle tarpeelliset palvelut ja alueen käyttöön liittyvät virkistys-, pysäköinti- ja yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä liikenneväylät. Alueelle saa sijoittaa myös asuinympäristöön soveltuvia työpaikkoja asemakaavassa tarkemmin määritellyin edellytyksin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota omaleimaisen ja viihtyisän ympäristökuvan muodostumiseen. Alueella tulee järjestää turvalliset ja sujuvat kevyen liikenteen yhteydet lähipalveluihin ja joukkoliikennepysäkeille.



Taajamakuullisesti arvokas alue.

Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on turvattava alueen kulttuurihistoriallisen ympäristön ja arvokkaan rakennuskannan säilyminen. Alueen rakennuskannan suojelukysymykset ratkaistaan asemakaavassa. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



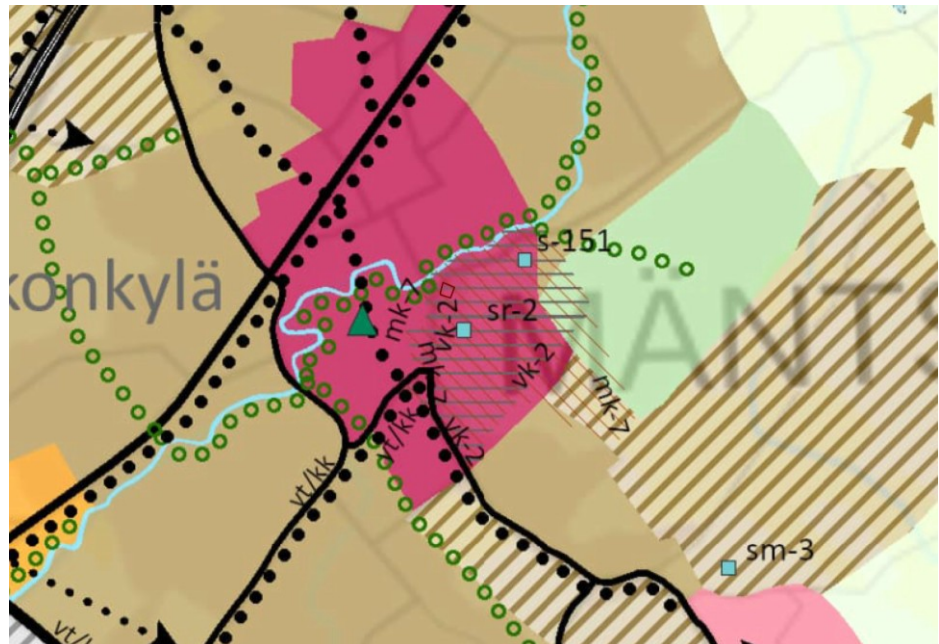
Muu pohjavesialue.

Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Alueen rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18§ (pohjaveden muuttamiskielto) sekä ympäristösuojelun 1 luvun 7§ (maaperän pilaamiskielto) ja 8§ (pohjaveden pilaamiskielto). Suositus: Pohjavesialueen mahdollinen soveltuvuus vedenhankintakäyttöön on tutkittava, kun alueen yksityiskohtaista käyttöä suunnitellaan, koska alueella saattaa olla suuri paikallinen merkitys talousveden hankinnassa.

Ote Kirkonkylän osayleiskaavasta.

Mäntsälässä on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä (5.3.2018 § 56) yleiskaavan laatiminen koko kuntaan. Luonnos (2021) oli nähtävillä 7.7.–15.12.2021 välisen ajan. Kunnanhallitus on (21.11.2022 § 236) päättänyt, että Mäntsälän yleiskaavaa 2050 jatketaan strategisena.

Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnos (2024) oli nähtävillä 18.11.2024 – 17.1.2025 välisen ajan.



Keskustatoimintojen korttelialue

Monitoiminnallinen tiivistyvä keskusta-alue, jolla sekoittuvat asuminen, kauppa-, palvelu- ja hallintorakentaminen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot. Alueen suunnittelussa edistetään toimintojen sekoittuneisuutta. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon olemassa oleva kulttuuriympäristö ja miljö. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä, kestäviä ja turvallisia oleskelu-, kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennenympäristöjä sekä korkealaatuista taajamakuva. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistyneen tarpeet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalaa ei ole enimmäismitoitettu, mutta niiden tulee kokonsa puolesta soveltua ympäristöönsä. Alue on asemakaavoitettu. Uusien rakennuspaikkojen muodostuminen perustuu asemakaavoihin tai asemakaavamuutoksiin.

Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö

Alueen suunnittelussa ja toimenpiteissä on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin. Alueelle sijoittuvissa merkittävässä hankkeissa on kuultava museoviranomaisia.

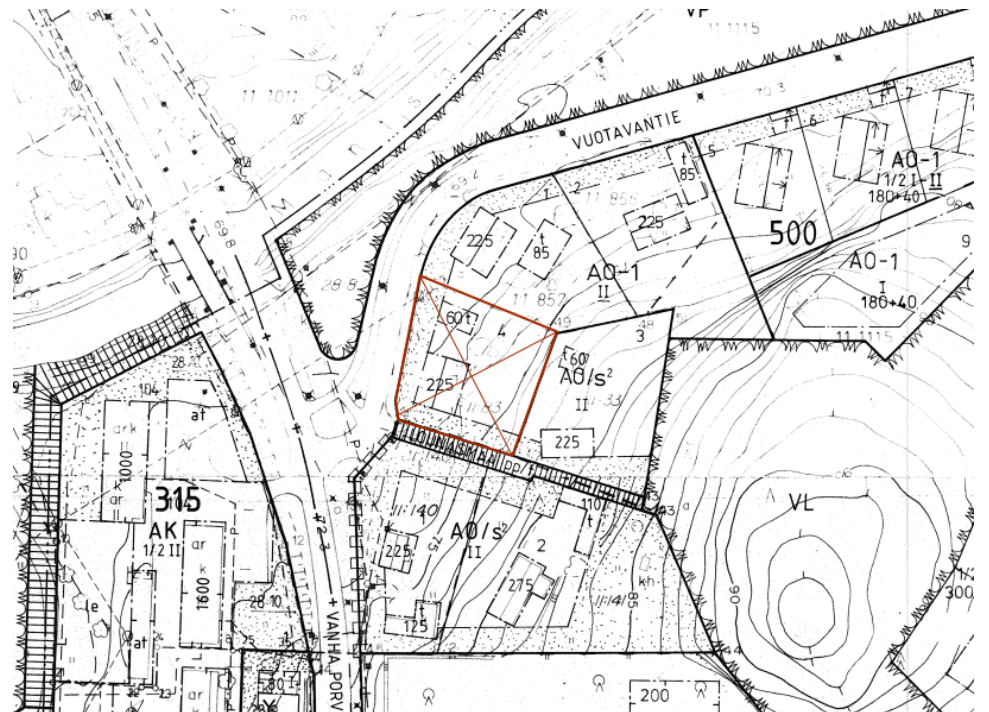
Valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö

Alueiden käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön arvot säilyvät. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on vaalittava kulttuuriympäristön ominaispiirteitä. Kulttuuriympäristöä kehitettäessä on sen arvot otettava huomioon ja sovitettava yhteen yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön kanssa. Alueelle sijoittuvissa merkittävässä hankkeissa on kuultava museoviranomaisia.

Ote Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnoksesta (2024)

Muutettava asemakaava

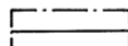
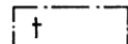
Alueella on voimassa Kirkonmäen rakennuskaavan muutos (hyväksytty 15.6.1998).



AO-1 Erillispientalojen korttelialue.
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, sekä talousrakennuksen.

II

1600



Ehdottomasti käytettävä kerrosaluku.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Rakennusala.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Rakennuksen harjan suuntaa osoittava viiva.

Istutettava alueen osa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

AO- kortteleissa rakentamatta jäävät korttelinosat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, tulee istuttaa ja pitää puistomaisessa kunnossa. Puita tulee säilyttää tai istuttaa niin, että niiden määrä on vähintään 1 asuinrakennuksen 30 m² kohden.
Maanpäällistä kellarikerrosta ei saa rakentaa, mutta ensimmäisen kerroksen rakennusalaan saa 1/3 olla kerrosalaan kuulumattomia kellaritiloja.

Kaava-alueelle laaditaan rakennustapaohjeet koskien kortteleita 317, 500, 502, 601 ja 522.

Kaava-alueella tulee autopaikkoja varata kultakin rakennuspaikalta tai näiden läheisyydestä, siten kuin kaavaan on varattu muulta pysäköintiin osoiteltua aluetta vähintään seuraavasti:

- omakotitalot	2ap / asunto
- oppilaitokset	1ap / 200 kerrosalaneliömetriä
- aikuisoppilaitokset	1 ap / 50 kerrosalaneliömetriä
- kirkot, kokoontumistilat	1 ap / 6 istumapaikkaa
- asuinrakennukset	1 ap / 85 kerrosalaneliömetriä
- KL-korttelit	1 ap / 50 kerrosalaneliömetriä

Ote Kirkonmäen rakennuskaavan muutoksesta (nro. 124, vahvistettu 12.11.1998).

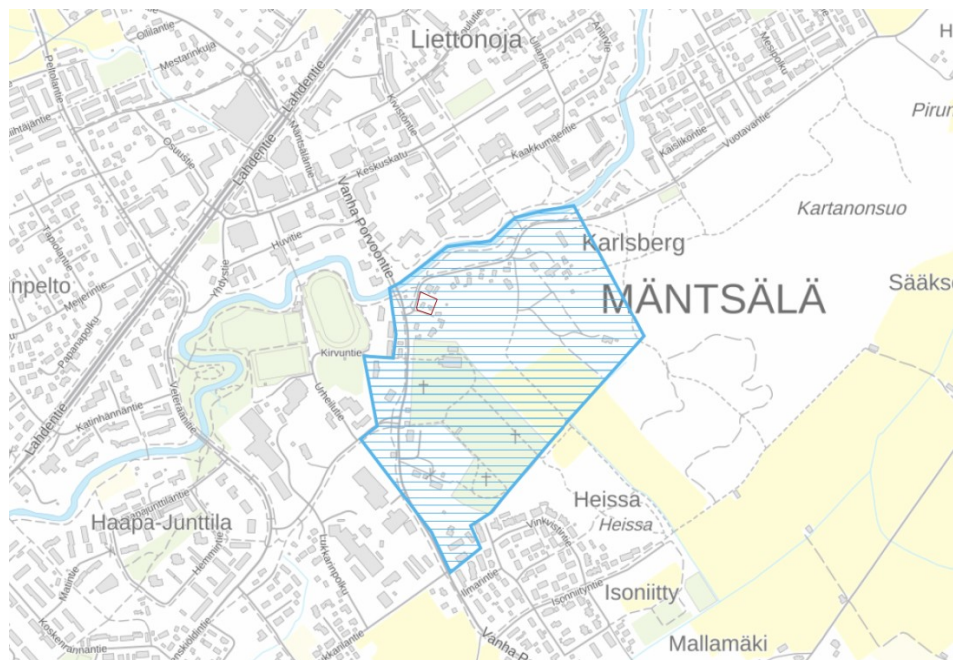
Mäntsälän kirkonmäki muodostaa pitäjän kunnalliselämän historiaa edustavan monipuolisen kokonaisuuden, johon kuuluvat kirkko hautausmaineen, lainamakasiinit, entinen pitäjäntupa ja kunnantalo, entinen vanha toriaukio sekä Mäntsälänjoen varrella sijaitseva Mäntsälän kartano.

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

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

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

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



Ote: Museoviraston valtakunnallinen karttapalvelu - Mäntsälän kirkonmäki. Suunnitteluala-alueen sijainti on rajattu punaisella.

Rakennusjärjestys

Mäntsälän kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 4.2.2019 ja se on tullut voimaan 12.3.2019. Rakennusjärjestyksen uusiminen on ollut viireillä. Luonnos oli nähtävillä 26.6.-11.8.2024 ja ehdotus nähtävillä 6.11.-11.12.2024 ja uudelleen 19.3.-25.4.2025. Kunnanvaltuusto on päätöksellään 16.6.2025 / § 63 hyväksynyt rakennusjärjestyksen 1.8.2025 voimaantulevaksi. Uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2025.

Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole rakennuskiellossa kaavatyön takia.

Selvitykset

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

Vaikutusten arviointi

Asemakaavamuutoksen laadinnan yhteydessä selvitetään asemakaavan toteutuksen keskeiset vaikutukset alueidenkäyttölain mukaisesti. Alueidenkäyttölain (AKL 9 §) mukaan: ”Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä eri vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.” Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttövoitteisiin ja yleiskaavan ohjausvaikutukset.

Vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin. Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Vaikutukset arvioidaan koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Vaikutusten arviointi tehdään osana kaavoitusprosessia.

Osalliset ja vuorovaikutus

Alueidenkäyttölaki edellyttää, että kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (AKL 62 §). Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa

kaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle.

Asemakaavamuutoksen osallisia ovat:

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

Yhteystiedot

Laura Lamberg, suunnitteluavustaja / kaavavalmisteliija, Mäntsälän kunta
laura.lamberg@mantsala.fi, p. 040 314 5455

Maria Isotupa, kaavoituspäällikkö, Mäntsälän kunta
maria.isotupa@mantsala.fi, p. 040 314 5437

Pipsa Akola, arkkitehti SAFA,
kaavakonsultti / asemakaavamuutoksen laatija
pipsa.akola@arkkitehti.fi, p. 040 742 0400

Asemakaavamuutoksen laatii konsultti Pipsa Puuska, arkkitehti SAFA. Kaavaprosessia ohjaa kaavoituspäällikkö Maria Isotupa ja lisätietoja antaa suunnitteluavustaja/kaavavalmisteliija Laura Lamberg.

Kuntakehityspalvelut, Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä