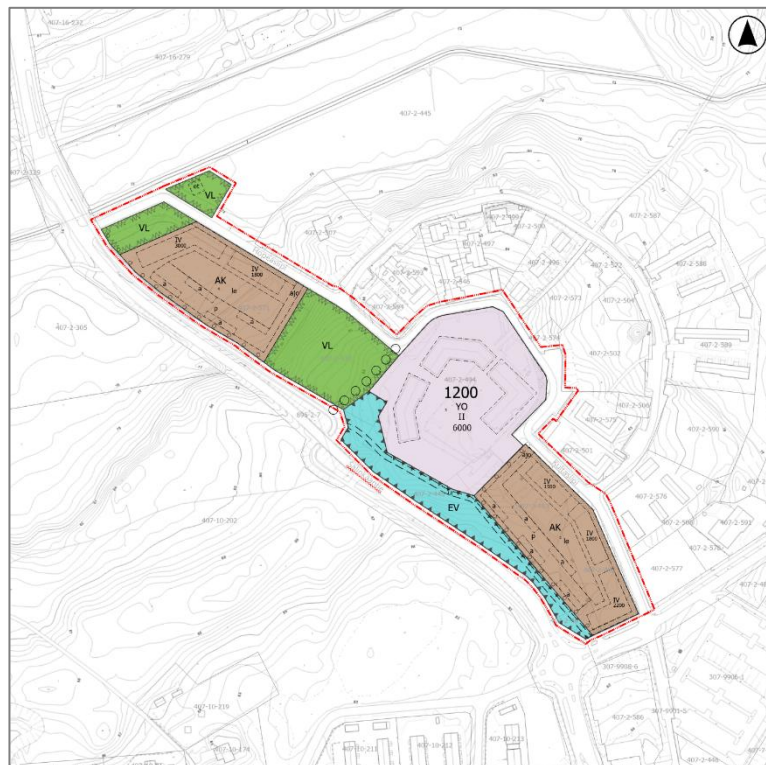


Kaunismäki kortteli 1200 asemakaavan muutos

Kaavaselostus

ehdotus 10.6.2026



Kaunismäki kortteli 1200 asemakaavan muutoksen selostus

Päivätty 10.6.2026

Diaarinumero

Hankenumero 234

Asemakaavakartta nro 234

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

Asemakaavan muutos koskee:

Mäntsälän kunnan Kaunismäen kortteliä 1200 ja suojaviheraluetta Sälinkäntien itäpuolella.

Kiinteistöjä:

505-407-2-571 K1200T4

505-407-2-570 K1200Ta

505-407-2-494 K1200T3

505-407-2-493 K1200T2

505-407-2-492 K1200T1 ja

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

Kaavan nimi:

Kaunismäki kortteli 1200 asemakaavan muutos

Laatija:

Mäntsälän kunta / Tekninen ja elinvoimapalvelut / Kuntakehityspalvelut / Kaavoitus

Kuntakehityslautakunta:

Kaavaluonnos nähtävillä: 18.12.2024 – 31.1.2025

Hyväksyminen:

Voimaantulo:

Kaavan laatimisessa on huomioitu ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (311/2024). Kaava on tarkoitettu laatia voimassa olevan alueidenkäyttölain (132/1999) mukaisena siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain säännökset olivat voimassa 31.12.2023. Kunta soveltaa ympäristöministeriön asetuksen 311/2024 3 §:n 2 momentin mukaista siirtymäsäännöstä ja laatii kaavan noudattaen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä annettua ympäristöministeriön asetusta (Suomen rakentamismääräyskokoelma A5)



Suunnittelualueen sijainti Mäntsälässä.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Mäntsälän kunta / Tekninen ja elinvoimapaalvelut

Kaavoitus:

Jouni Korhonen, arkkitehti, p. 040 314 6005

Maria Isotupa, kaavoituspäällikkö, p. 040 314 5437

Liikenne ja ilmastoasiat:

Alexi Ojanperä, Liikenne- ja ilmastoasiantuntija, p. 040 3146030

Elina Lämsä, Liikenne- ja ilmastoasiantuntija, 10/2025 saakka

Kuntatekniikka:

Jyrki Mäklin, kuntatekniikan päällikkö, p. 040 314 6869

Outi Asikainen, viheralue mestari, p. 040 314 5833

Suunnittelu ja rakennuttaminen:

Pertti Palmroos, rakennuttamispäällikkö, p. 040 314 5431

Sisällysluettelo

Kaunismäki kortteli 1200 asemakaavan muutoksen selostus	1
Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa.....	3
Mäntsälän kunta / Tekninen ja elinvoimapaalvelut	3
Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	11
Palvelut.....	11
Esteettömyys.....	11
Maisema ja luonnonympäristö	11
Virkistys- ja viherverkosto	12
Ekologinen kestävyys	12
Yhdyskuntatekninen huolto	13
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	13
Melu	15
Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto.....	15
Yleistä	15
Suunnittelun lähtökohdat	17
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	19

Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 11.12.2024)

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

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

Tiivistelmä

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

Asemakaavan muutoksen kehittää nykyistä kaavaa paremmaksi, tarkastella asuinrakentamista rakentamattomien tonttien osalta, parantaa liikenneyhteyksiä ja lisätä virkistysalueita Kaunismäen alueella. Kaavassa käsitellään asuinkerrostalojen, palveluiden, kulkuyhteyksien ja meluntorjunnan tarpeita sekä ympäröivän alueen taajamakuva.

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

Kaava-alueelle on suunniteltu AK-kortteliosiin nelikerroksisia kerrostaloja sekä autokatoksia. Lähivirkistysalue on kaavaratkaisussa sijoitettu lähemmäs asuinkortteleita. AK-korttelialueille muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 10 300 k-m². Nykyisessä kaavassa on rakennusoikeutta 9 200 k-m², eli rakennusoikeuden määrä on lisääntynyt 1 100 k-m².

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan Ojalan vedenhankintaa varten tärkeälle pohjavesialueelle, osin myös pohjaveden muodostumisalueelle. Kaavaratkaisussa pohjaveden suojeluun on kiinnitetty erityistä huomiota. Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamista, pohjarakentamista, hulevesien käsittelyä, pysäköinti- ja jätehuoltoalueiden rakenteita sekä jätevesien johtamista siten, ettei rakentamisesta tai alueen käytöstä aiheudu haittaa pohjaveden määrälle, virtaussuunnille eikä laadulle.

Kaavaratkaisua täydentää AK-korttelialueita koskeva rakentamistapaohje, jonka tarkoituksena on ohjata alueen rakennusten ja piha-alueiden laatua, yhtenäisyyttä ja sopeutumista Kaunismäen ympäristöön.

Mäntsälän kunta omistaa asemakaavan muutoksen kohteena olevat maa-alueet. Kaavatyö on käynnistetty kunnan aloitteesta.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa alueelle sellaista maankäyttöä, joka johtaa alueen rakentamiseen tiiviinä asuinalueena,

sekä tarpeelliset ja riittävät liikenneyhteydet ja virkistysalueet. Muutettava asemakaava on osa Kaunismäen aluekokonaisuutta, ja yhteensovittaminen jo rakennettuun ympäristöön on oleellista. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota alueen sijoittumiseen pohjavesialueelle sekä siitä johtuviin hulevesien hallinnan, rakentamisen ja pohjaveden suoje- lun reunaehtoihin.

Asemakaavan muutoksessa on käsitelty mm. seuraavia maankäyttökys- myksiä:

- 1) Erilaisten asuinkerrostalojen osoittamista alueelle
- 2) Lähivirkistysalueen osoittamista ja saavutettavuutta alueelle
- 3) Kulkuyhteyksiä ja verkostoja
- 4) Meluntorjunnan tarvetta ja keinoja
- 5) Ympäröivän alueen rakenteen ja taajamakuvan huomi- oimista
- 6) Pohjavesialueen olosuhteiden sekä pohjaveden suoje- lun ja hulevesien hallinnan vaatimuksien huomioimista

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 4 hehtaaria.

Suunnitteluratkaisun myötä kaava-alueen kerrosala kasvaa 1 100 k- m²:llä.

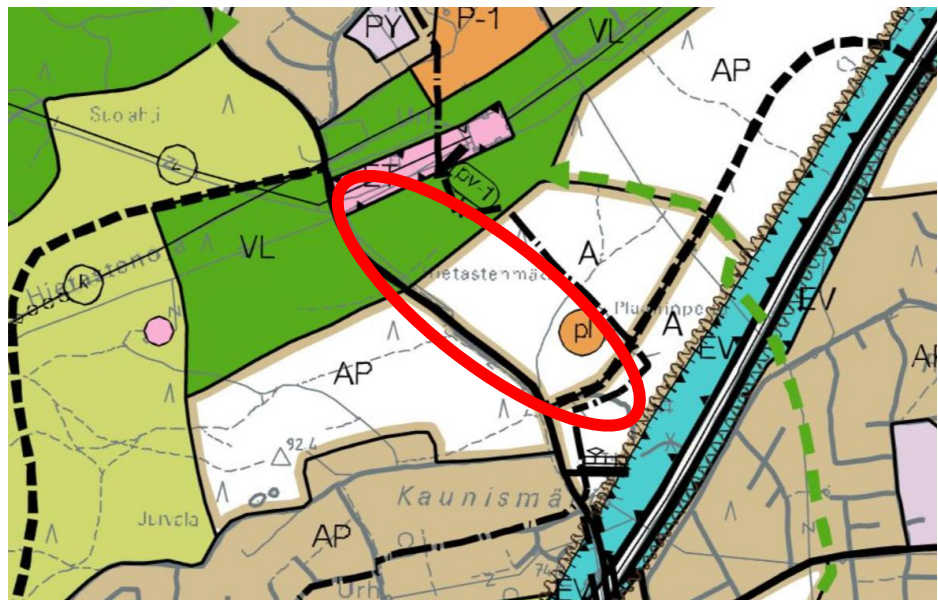
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

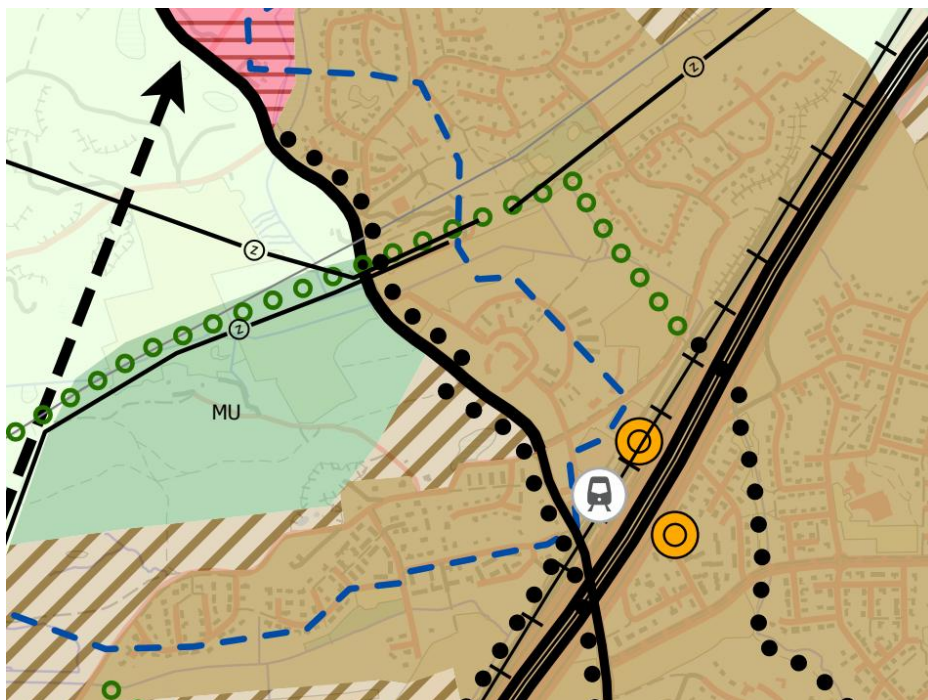
Alueella on voimassa "Asemanseudun asemakaava, Kaunismäki, 505:157" (Kvsto 20.6.2005). Nykyisen asemakaavan asuinkorttelialueet (A-1) ovat kaksikerroksisia, kytkettyjä paritaloja, jotka on alueen länsi- osassa porrastettu rinteeseen. VL-alue sijaitsee aivan alueen länsi- päässä. Kaava-alueen keskellä on YO-korttelialue, jolla sijaitsevat päivä- koti ja hyvinvointineuvola.



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



Voimassa oleva Kirkonkylän osayleiskaava 2020



Ote Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 ehdotuksesta (2026); nähtävillä 4.2. - 13.3.2026.

Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset



Asuinalue

Nykyiset asuinalueet (asemakaavoitettu).

Alue varataan ensisijaisesti monipuoliselle asumiselle, sitä palveleville lähipalveluille sekä alueen luonteeseen soveltuvalla elinkeinotoiminnalla. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä, turvallisia ja kestäviä elinympäristöjä ja kulkutapoja (kävely-, pyöräily ja joukkoliikenne), varmistaa hyvä saavutettavuus palveluihin sekä huomioitava ilmastonmuutokseen sopeutuminen. Alueen kehittämisessä painotetaan täydennysrakentamista ja yhdyskuntarakenteen tiivistämistä, joissa olemassa oleva infrastruktuuri ja palvelut tukevat kestävästä kasvua. Rakentamisen tulee olla laadukasta ja ilmeeltään ympäristöönsä soveltuvaa, ja sen suunnittelussa on huomioitava alueen kulttuuri- ja luontoarvot sekä lähivirkistyksen tarpeet. Paikallisen tilaa vaativan ja keskustahakuisen vähittäiskaupan enimmäiskoko on 4 000 k-m². Tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida alueen viherrakenne ja hulevesien luonnonmukaisen hallinnan vaatimukset. Uusien rakennuspaikkojen muodostuminen perustuu asemakaavoihin tai asemakaavamuutoksiin, jotka tukevat alueen tiivistämistavoitteita.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kaavaratkaisussa AK-korttelialueiden suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota alueen kaupunkikuvalliseen laatuun ja sopeutumiseen Kaunismäen olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Rakentamista ohjataan asemakaavan lisäksi erillisellä rakentamistapaohjeella, jonka tavoitteena on varmistaa, että uudet kerrostalot muodostavat mittakaavaltaan, massoitteeltaan, materiaaleiltaan ja piha-alueiltaan

yhtenäisen ja alueen luonteeseen soveltuvan kokonaisuuden. Rakennusten tulee muodostaa selkeäpiirteinen ja hallittu kokonaisuus, jossa maaston muodot, näkymät ja olemassa oleva rakennuskanta otetaan huomioon.

Rakennusten julkisivuissa painotetaan ajattomuutta, hillittyä ilmettä ja korkeatasoisia materiaaleja. Rakennusten väryksessä suositaan vaaleita ja murrettuja sävyjä, ja tummia sävyjä voidaan käyttää rajatusti tehosteina. Kattomuotojen tulee olla pääosin loivia pulpettikattoja tai harjakattoja, ja tekniset laitteet tulee sovittaa osaksi rakennusten arkkitehtuuria. Näillä ratkaisuilla pyritään varmistamaan, että täydennysrakentaminen vahvistaa Kaunismäen identiteettiä laadukkaana ja viihtyisänä asuinalueena.

Asuinrakennusten kerrosluku on nostettu neljään. AK-korttelialueille muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 10 300 k-m². Nykyisessä kaavassa on rakennusoikeutta 9 200 k-m², eli rakennusoikeuden määrä on lisääntynyt 1 100 k-m².

Rakennukset on sijoitettu pihakatujen reunaan, mahdollisimman kauas Sälinkäntiestä. Kerrostalolamellien sijoittelussa on otettu huomioon se, että asuintilat on mahdollista sijoittaa tarkoituksenmukaisesti ilmaisuuntiin. Pysäköintialueet ja autokatokset on sijoitettu tonteille Sälinkäntien varteen, ja ne toimivat osaltaan oleskelu- ja leikkipihojen melusteina. Autopaikkoja on mitoitettu AK-korttelialueille yhteensä 130 kpl pysäköintivaatimuksen ollessa 1 ap / 80 k-m².

Korttelialueiden sijainti tärkeällä Ojalan pohjavesialueella asettaa rakentamiselle erityisiä reunaehtoja. Tämän vuoksi rakentamista, piha-alueita, pysäköintiä, jätehuoltoa, hulevesien käsittelyä ja pohjarakentamista ohjataan asemakaavamääräyksillä tavanomaista yksityiskohtaisemmin. Kaavamääräysten tavoitteena on varmistaa, ettei rakentamisesta tai alueen käytöstä aiheudu haittaa pohjaveden määrälle, laadulle tai virtaussuunnille.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO)

YO-alueelle on rajattu olemassa olevien rakennusten rakennusalat, sekä määritelty pysäköintivaatimus 1 ap / 200 k-m².

Lähivirkistysalue (VL)

Lähivirkistysalue on kaavaratkaisussa suunniteltu sijoittumaan aiempaa lähemmäs olemassa olevia asuinrakennuksia ja päiväkotia. Alueen puusto on katselmoitu ja osoittautunut säilyttämiskelpoiseksi. Virkistysalueen läpi on määritelty ulkoilureitti Sälinkäntien alittavalta jk/pp -alikululta Hopeasiiven varteen.

Liikenne

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

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

Palvelut

Lähtökohdat

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

Kaavaratkaisu

Hyvien liikenneyhteyksien ja lähipalveluiden läheisyydessä on perusteltua tiivistää asumisrakennetta.

Esteettömyys

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

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaava-alue jakautuu topografialtaan erilaisiin alueisiin. Julkisten rakennusten alueen keskiosassa sijoittuu mäenlaelle, josta mäki alkaa laskemaan alueen itä- ja länsiosia kohden. Paikoitellen pinnanmuodot ovat hyvinkin jyrkkäpiirteisiä.

Kaavaratkaisu

Rakentaminen on pyritty sijoittamaan maisemaan sopivaksi kasvillisuus ja pinnanmuodot säilyttäen. Maamassojen suuria siirtoja on pyritty välttämään.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

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

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa viheraluekokonaisuus muodostuu lähivirkistysalueen lisäksi suojaviheralueesta, jonka tehtävänä on erottaa rakentuva asuinalue Sälinkäntien liikenneympäristöstä sekä pehmentää rakennetun alueen ja liikennealueen välistä rajaa. Suojaviheralue tukee osaltaan alueen maisemallista jäsentymistä, lisää viheryhteyksien jatkuvuutta ja luo viihtyisämpää asuinympäristöä erityisesti alueen reunaosissa. Samalla se täydentää meluntorjuntaa ja tukee jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien sijoittamista alueelle.

Koska lähivirkistysalue on kaavaratkaisussa suunniteltu sijoittumaan lähemmäs olemassa olevia asuntoja, päiväkotia ja hyvinvointineuvola, parantaa se virkistysalueen saavutettavuutta ja käyttömahdollisuuksia. Metsäinen ympäristö tarjoaa alueelle luontevan ja identiteettiä vahvistavan virkistysalueen, joka toimii sekä arjen lähivirkistysalueena että osana laajempaa jalankulun ja pyöräilyn verkostoa. Uudet ulkoilureitit parantavat yhteyksiä sekä alueen sisällä että juna-aseman suuntaan.

Ekologinen kestävyys

Kaavaratkaisussa ekologista kestävyttä edistetään paitsi alueen sijainnilla joukkoliikenteen solmukohtan läheisyydessä myös yksityiskohtaisemmilla piha- ja viherrakentamisen ratkaisuilla. Rakentamistapaohjeessa piha-alueiden suunnittelulle asetetaan tavoitteeksi puistomainen, kerroksellinen ja viihtyisä kokonaisuus, jossa käytetään monipuol-

lista kasvillisuutta, kuten puita, pensaita, perennoja ja nurmialueita. Istutuksilla rajataan kortteleita, jäsennetään piha-alueita ja kevennetään pysäköintialueiden visuaalista vaikutusta.

Hulevesien hallinta on osa alueen ekologista kestävyttä ja samalla pohjaveden suojelua. Piha-alueilla suositaan läpäiseviä pintoja ja viherpaineita, ja vihersuunnitelma tulee esittää rakennusluvan yhteydessä. Tavoitteena on, että piha-alueiden toteutus tukee sekä viihtyisää asuinympäristöä että luonnonmukaista hulevesien käsittelyä. Lisäksi kaavamääräyksillä ohjataan pysäköinti-, jätehuolto- ja piha-alueiden toteutusta tavalla, joka vähentää pohjavesiin kohdistuvia riskejä.

Yhdyskuntatekninen huolto

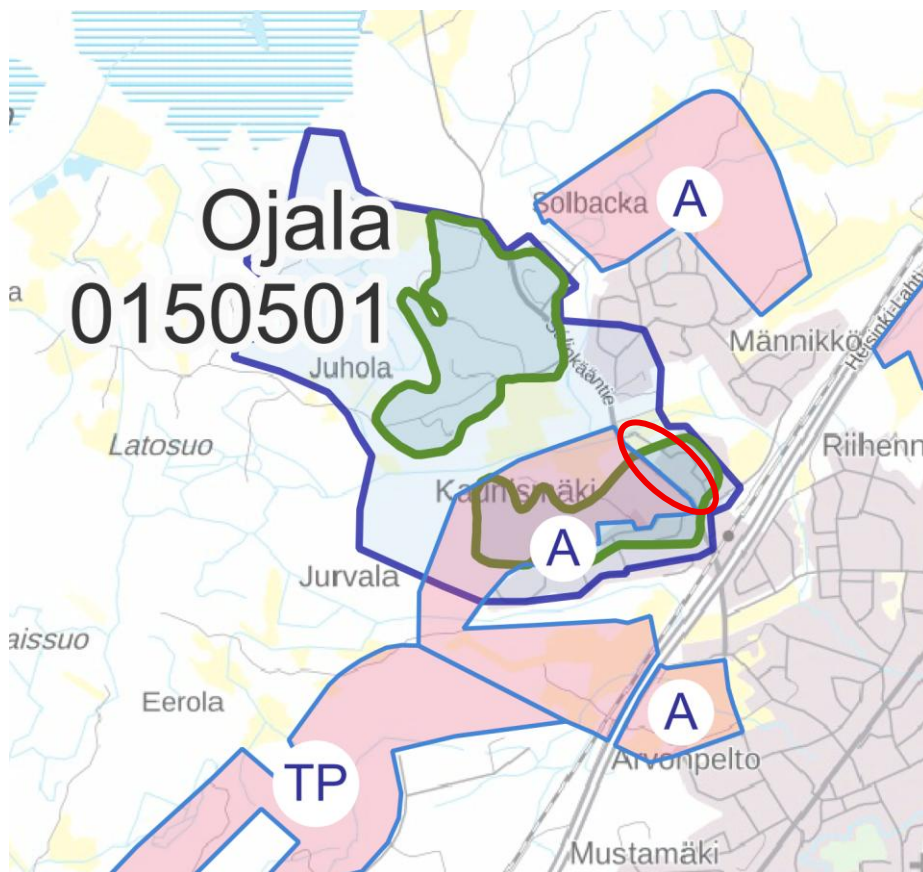
Asemakaavan tontit on mahdollista liittää osittain alueen yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin. Kaavaratkaisu vaatii jätevesipumppaamon rakentamisen alueen länsiosaan. Vesijohtoverkoston kattavuus ja kapasiteetti on myös päivitettävä vastaamaan uusia tarpeita.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan Ojalan pohjavesialueelle, joka on 1. luokan pohjavesialue ja erityisen tärkeä Mäntsälän vedenhankinnan kannalta. Mäntsälän pohjavesialueiden suojelusuunnitelmassa (Ramboll 2013) on esitetty ohjeita maankäytön suunnitteluun pohjavesialueilla, jotka tulee huomioida kaavatyössä. Suojelusuunnitelmassa myös todetaan, että kaavoituksella tai rakentamisella ei tule vaarantaa pohjaveden määrän muodostumista pohjavesialueella. Alueen maankäytön suunnittelussa tulee jättää riittävästi luonnontilaista maapintaa sekä kiinnittää erityishuomiota hulevesien käsittelyyn ja johtamiseen. Tarkemmat pohjavesiolosuhteita koskevat selvitykset, kuten pohjaveden pinnankorkeuden selvittäminen, tehdään tarvittaessa rakentamislupavaiheessa. Kaavaehdotuksessa on huomioitu alueen sijainti pohjavesialueella, ja kaavamääräyksillä turvataan pohjaveden muodostumisen edellytyksiä sekä ehkäistään hulevesien käsittelystä ja rakentamisesta aiheutuvia haitallisia pohjavesivaikutuksia.

Maaperä on kaavan muutosalueen itäosassa soraa/hiekkaa ja länsiosassa pääosin savea.



Pohjavesialueet

- Muodostumisalue
- Pohjavesialue

Kaava-alue (punainen) sijoittuu kokonaisuudessaan Ojalan pohjavesialueelle ja osin pohjaveden muodostumisalueelle.

Kaavaratkaisu

Pohjavesialueelle rakentaminen vaatii erityistä suunnitelmallisuutta ja tarkkoja selvityksiä. Rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun, pinnankorkeuteen ja virtausolosuhteisiin tulee arvioida hankekohtaisesti osaavan asiantuntijan toimesta.

Suunnittelualueen itäosan sora- ja hiekkavaltaiset maaperäolosuhteet ovat lähtökohtaisesti rakennettavuuden kannalta länsiosan savialueita paremmat. Länsiosan savikkoalueilla rakentaminen edellyttää tarkempia pohjatutkimuksia sekä perustamistavan huolellista suunnittelua.

Kaavamääräyksissä on linjattu pohjavesien suojelusta, pohjaveden pinnankorkeuden muutoksista, jätevesien imeyttämiskiellosta, hulevesien käsittelystä sekä rakentamisen alimmasta kaivutasosta. Rakennusten perustaminen tulee tehdä siten, ettei se aiheuta haittaa pohjaveden pinnankorkeudelle, virtausolosuhteille tai vedenlaadulle. Kaivettavia

paaluperustuksia sekä maaperän injektointia ja stabilointia tulee välttää, ellei niiden vaikutuksia pohjaveteen voida osoittaa hyväksyttäväksi.

Kaavamääräyksissä on erotettu puhtaiden ja likaisten hulevesien käsittely. Puhtaita hulevesiä, kuten kattovesiä, tulee viivyttää tontilla kaavamääräysten ohjearvojen mukaisesti. Pysäköinti-, ajo-, huolto- ja jätehuoltoalueiden hulevedet tulee käsitellä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden pilaantumisvaaraa.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa sellaista aiempaa toimintaa, jonka perusteella alueella olisi erityistä pilaantuneen maaperän riskiä.

Melu

Lähtökohdat

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

Kaavaratkaisu

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

Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto

Yleistä

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 selvitettävä sen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

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

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

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

Kaava täydentää Kaunismäen yhdyskuntarakennetta hyödyntämällä olemassa olevaa infrarakennetta.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

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

Alueen rakentamisessa noudatetaan Mäntsälän pohjavesialueiden suojelusuunnitelmaa.

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

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

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

Vaikutukset taajamakuvaan

Kaavamutos muuttaa Kaunismäen taajamakuvaa tuomalla alueelle

aiempaa tehokkaampaa ja korkeampaa asuntorakentamista. Muutoksen vaikutuksia lievennetään ja hallitaan asemakaavan ohella rakentamistapaohjeella, jossa ohjataan rakennusten sijoittelua, massoittelua, julkisivumateriaaleja, väritystä, kattomuotoja sekä piha-alueiden laatua. Tavoitteena on, että uudet rakennukset muodostavat yhtenäisen ja korkeatasoisen kokonaisuuden, joka liittyy luontevasti Kaunismäen olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

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

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta
- edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä
- sijoitetaan merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa
- ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja
- huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Mäntsälä kuuluu Uudenmaan liittoon. Suunnittelualueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 (13.3.2023), joka ohjaa yleispiirteisenä maakuntakaavana kuntien kaavoitusta ja muuta alueidenkäytön suunnittelua.

Yleiskaavat

Suunnittelualueella on voimassa 14.6.2004 hyväksytty Kirkonkylän osayleiskaava.

Mäntsälän strategisen yleiskaava 2050:n ehdotus oli nähtävillä 4.2. - 13.3.2026.

Asemakaavat

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

Rakennusjärjestys

Mäntsälän kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 16.6.2025 ja se on tullut voimaan 1.8.2025.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennus- tai toimenpidekieltoja.

Pohjakartta

Mäntsälän kunta on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Mäntsälän kunta omistaa asemakaavan muutoksen kohteena olevat maa-alueet.

Muut lähtökohdat

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

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on käynnistetty 11.11.2013 kunnanhallituksen päätöksellä.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kaavan kannalta keskeisten viranomaisten ja muiden asiantuntijatahojen kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) julkinen nähtävilläolo (AKL 65 §) 11.12.2024 – 31.1.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 11.12.2024–31.1.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettiin kaavatyön lähtökohdat, tavoitteet, suunnittelualueen rajausta, arvioitavat vaikutukset sekä osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt. Osallisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta nähtävilläolon aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute on huomioitu kaavatyön jatkovalmistelussa ja koottu osaksi vuorovaikutusraporttia.

Asemakaavan muutosluonnoksen julkinen nähtävilläolo (AKL 65 §) 11.12.2024 – 31.1.2025

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 11.12.2024 – 31.1.2025. Luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet on koottu vuorovaikutusraporttiin, ja niihin on laadittu vastineet.

Asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävilläolo (AKL 65 §) x.x.–x.x.20xx

Täydentyä myöhemmin.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Täydentyä myöhemmin.

Asemakaavamuutoksen ehdotuksen esittäminen kunnanhallitukselle

Täydentyä myöhemmin.

Asemakaavamuutoksen hyväksyminen

Täydentyy myöhemmin.
