

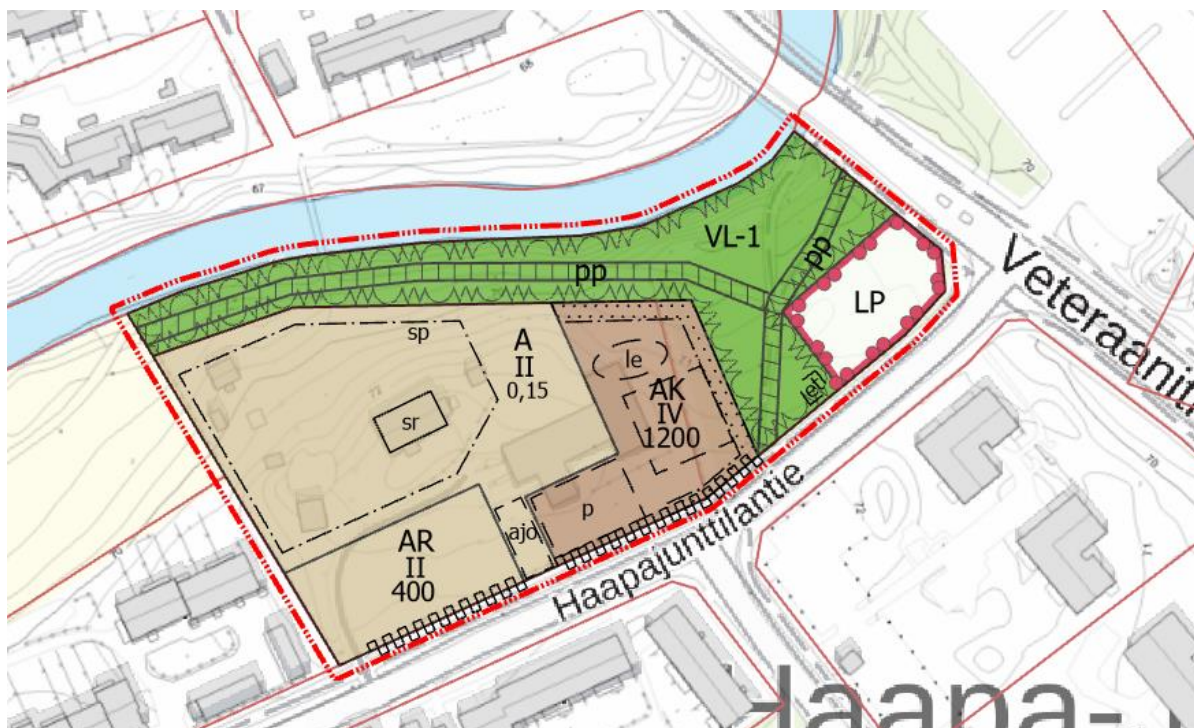


MÄNTSÄLÄ

Haaparannan asemakaava

Ehdotus 12.4.2023

Selostus



Sisällys

| | |
|--|----|
| 1 PERUS-JA TUNNISTETIEDOT..... | 3 |
| 1.1 Tunnistetiedot | 3 |
| 1.2 Kaava-alueen sijainti..... | 3 |
| 1.3 Asemakaavan tarkoitus | 3 |
| 1.4 Kaavatyön vaiheet | 4 |
| 2 LÄHTÖKOHDAT | 4 |
| 2.1 Suunnittelutilanne | 4 |
| 2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT | 4 |
| 2.1.2 Maakuntakaava | 4 |
| 2.1.3 Mäntsälän alueiden käytön tavoitteet MAT..... | 5 |
| 2.1.4 Yleiskaava | 6 |
| 2.1.5 Muutettava asemakaava | 7 |
| 2.1.6 Rakennusjärjestys..... | 7 |
| 2.1.7 Rakennuskielto | 7 |
| 2.2 Selvitys suunnittelualueesta, lähiympäristöstä ja olosuhteista | 7 |
| 3 KAAVAN LAATIMISEN VAIHEET..... | 8 |
| 3.1 Suunnittelua koskevat päätökset | 8 |
| 3.3 Kaavamuutoksen tavoitteet | 9 |
| 3.4 Huomautusten ja lausuntojen huomioon ottaminen kaavassa | 9 |
| 3.4.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin seuraavat lausunnot:..... | 9 |
| 3.4.2 Kaavaluonnoksesta saatiin seuraavat lausunnot:..... | 9 |
| 4 ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET Asuinkorttelin kaavamerkinntät:..... | 11 |
| 5 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN LÄHTÖKOHDAT ja KAAVAN VAIKUTUKSET..... | 12 |
| 6 KAAVAN HYVÄKSYMINEN ja TOTEUTTAMINEN..... | 13 |

1 PERUS-JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Haaparannan asemakaavalla muutetaan Junntilan rakennuskaavaa kiinteistöjen 505-407-5-44 Haapa-Junntila ja 505-307-9903-1 Yleinen alue osalta. Suunnittelualue sijaitsee Mäntsälän kirkonkylässä. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 1,5 hehtaaria (15 126 m²). Mäntsälän kunta omistaa kiinteistön 505-307-9903-1. Kiinteistö 505-407-5-44 on yksityisomistuksessa. Asemakaavan tekemisestä on tehty kaavatyösopimus.

Asemakaavalla muodostuu tontit 2,3 ja 4 kortteliin 385, pysäköinti- ja lähivirkistysalueet.

Haaparannan asemakaava koostuu asemakaavakartasta ja siihen liittyvistä kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä. Asemakaavakartta esitetään mittakaavassa 1:1000. Kaavan tunnistenumero on 284.

Asemakaavaan liittyy myös tämä kaavaselostus. Selostus ei ole varsinaisesti kaavan osa, vaan asiakirja, jossa kuvataan mm. asemakaavan tärkeimmät lähtökohdat ja tavoitteet, kaavaratkaisun periaatteet ja kaavan vaikutukset.

Asemakaavan muutos on laadittu Mäntsälän kunnan omana asiantuntijatyönä. Asemakaavamuutoksen hyväksyy kunnanhallitus.

Kaavan pohjakarttana on käytetty kunnan kaavan pohjakarttaa. Jäljempänä tässä selostuksessa asemakaavan muutoksesta käytetään nimeä Haaparannan asemakaava.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Mäntsälän kirkonkylässä Veteraanitien, Haapajunntilantien ja Mäntsäläjoen välisellä alueella. Matkaa linja-autoasemalle on puoli kilometriä ja rautatieasemalle kaksi kilometriä.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaava on yksi kunnan strategisen suunnittelun väline. Asemakaava 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 yleiskaavaa⁴.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa alueelle ympäristöön sopivaa ja kaupunkikuvaa täydentävää asuinrakentamista, sekä turvata riittävät viheralueet ja kulkuyhteydet. Kaavoituksessa otetaan huomioon ympäröivän alueen rakenne ja kaupunkikuva.

Asemakaavalla muutetaan Junntilan rakennuskaavaa puiston (VP) ja korttelin 385 tonttien 2,3 ja 4 osalta.

¹ Mäntsälän kunnan strategia, Kvalt. 13.12.2021/159 §

² Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuus

³ Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

⁴ Kirkonkylän osayleiskaava 2020

1.4 Kaavatyön vaiheet

Kaavamuuostyö käynnistyi kaavoitusopimusten mukaisesti keväällä 2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.11.-10.12.2021.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 15.6.-10.8.2022.

Kaavatyövaiheet kuvattu tarkemmin luvussa 3.

2 LÄHTÖKOHDAT

Maankäyttö- ja rakennuslaki 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 luonnonympäristöä 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 soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Edellä mainitut koskevat myös kaavanmuutosta.

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.

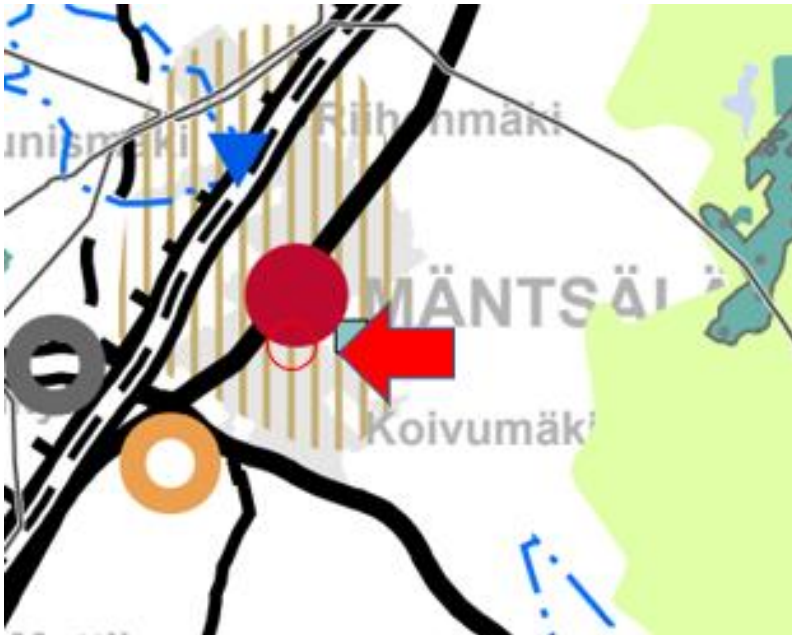
Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 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. Voimassa oleva Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuus on vahvistettu vaiheittain. Maakuntakaava on kartalla esitetty pitkän aikavälin suunnitelma maakunnan yhdyskuntarakenteesta ja alueidenkäytöstä. Siinä sovitetaan yhteen valtakunnalliset ja maakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Yleispiirteisenä kaavana se on ohje kuntien kaavoitukselle ja muulle alueidenkäytön suunnittelulle. Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualueita koskee keskustatoimintojen alue ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.



2.1.3 Mäntsälän alueiden käytön tavoitteet MAT⁵

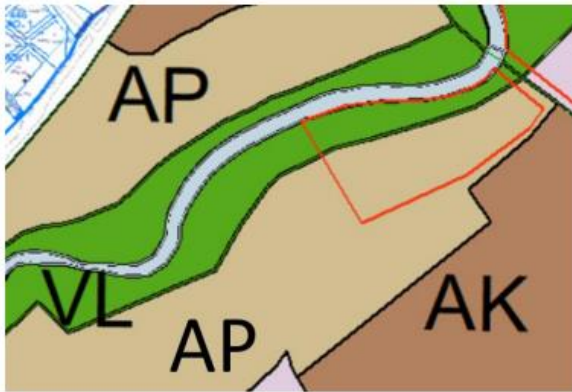
Mäntsälän kunnanvaltuusto on 20.6.2011 hyväksynyt Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteet osaksi kunnan strategiaa, ja se ohjaa maapolitiikkaa, kaavoitusta ja rakentamisen ohjausta. MAT:n suositukset ulottuvat vuoteen 2035.



⁵ Mäntsälän alueiden käytön tavoitteet MAT

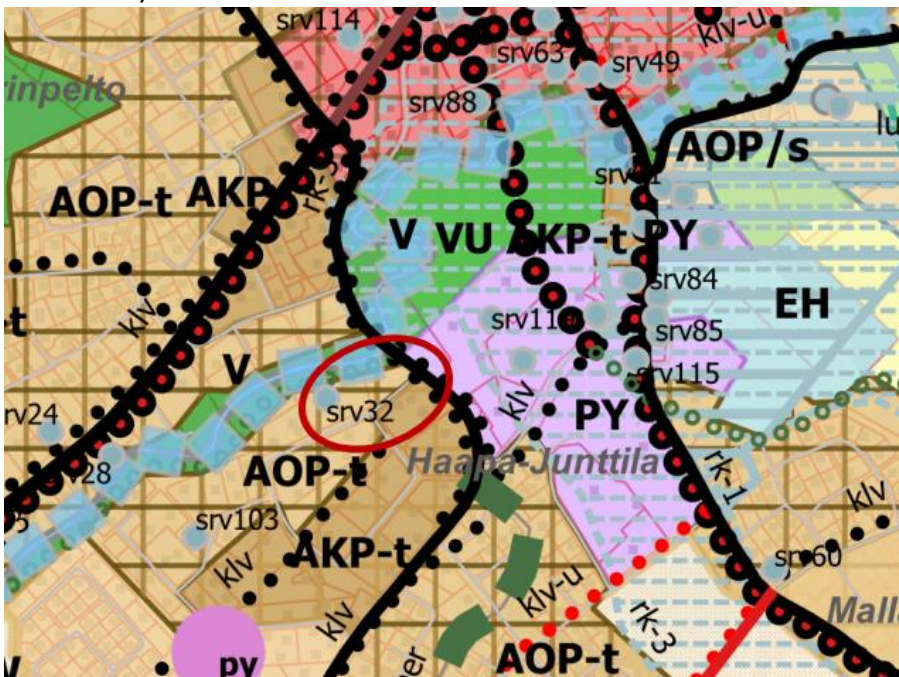
2.1.4 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 14.6.2004 hyväksytty Kirkonkylän osayleiskaava.



| | |
|----|---------------------------------|
| AK | Kerrostalovaltainen asuntoalue. |
| AP | Pientalovaltainen asuntoalue. |
| VL | Lähivirkistysalue. |

Mäntsälän yleiskaava 2050 on tekeillä.



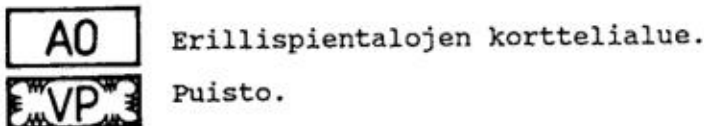
Varjelen arvoinen rakennusperintökohde (srv, ominaisuusmerkintä)

Merkinnällä osoitetaan rakennusinventoinnissa ylipäätään arvoluokkaan arvoitettuja, rakennusperinnön ja/tai rakennetun kulttuuriympäristön kannalta merkittävä rakennus tai rakennusryhmiä, joiden säilyttämisen edellytykset on tutkittava tarkemmassa suunnittelussa.

● srv

2.1.5 Muutettava asemakaava

Aluetta koskee Mäntsälän kylän rakennuskaavan muutos (kaavatunnus 104) vuodelta 1989.



2.1.6 Rakennusjärjestys

Mäntsälän kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen⁶ 4.2.2019 ja se on tullut voimaan 12.3.2019.

2.1.7 Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennus- tai toimenpidekieltoja.

2.2 Selvitys suunnittelualueesta, lähiympäristöstä ja olosuhteista

Suunnittelualue on Mäntsälän kirkonkylän asemakaavoitetun taajaman ytimessä. Suunnittelualue rajautuu Mäntsälänjokeen. Veteraanitien pohjoispuolella on Urheilupuisto ja liikuntapalvelujen keskittymä. Lähiympäristö on toteutunut pääosin asemakaavoituksen mukaisesti. Läheiset korttelit ovat toteutuneet rivi- ja kerrostaloin.

Luonnonympäristö

Mäntsälä 2050-osayleiskaavatyön yhteydessä tehdyissä luontoselvityksissä alueelta ei ole havaittu arvokkaita luontokohteita.

Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualue on tasaisesti Mäntsälänjokeen viettävä kartanon tilakeskus ja entinen pelto. Korkeustaso vaihtelee 70,5–73,5 metriä meren pinnan yläpuolella (m_{py}).

Alueelta ei ole tehty rakennettavuusselvityksiä.

Suunnittelualue rajautuu Mäntsälänjoen jokipuistoon. Aluetta koskeva puistosuunnitelmaehdotus⁷ (II-vaihe) on hyväksytty teknisessä lautakunnassa 26.4.2022/61§.

⁶ Rakennusjärjestys

⁷ Mäntsälänjoki, Puistosuunnitelma

Hulevesien käsittely ratkaistaan rakennusluvassa. Hulevesien käsittelyssä noudatetaan Mäntsälän hulevesiohjelmaa⁸.

Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella eikä lähiympäristössä ole todettuja ympäristön häiriötekijöitä.

Maanomistus

Mäntsälän kunta omistaa noin puolet suunnittelualueesta. Muilta osin alue on yksityisomistuksessa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue kuuluu kirkonkylän moniarvoiseen rakennettuun kulttuuriympäristöön, jossa on jäljellä kirkonkylän historiasta kertovia kohteita, vanhoja viheralueita ja teitä, joki ja harjuaue.⁹

Haapajunttilan tilan päärakennus ja pihapiirin rakennukset muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden, jolla on historiallista, rakennushistoriallista ja maisemallista merkitystä.¹⁰

Yhdyskuntarakenne, palvelut ja liikenne

Kaikki kirkonkylän palvelut sijaitsevat lähietäisyydellä.

Mäntsälänjoen kunnostus valmistuu kesällä 2022 Haapajunttilan kohdalta.

Kunnallistekniikka

Suunnittelualue on kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piirissä.

3 KAAVAN LAATIMISEN VAIHEET

3.1 Suunnittelua koskevat päätökset

- Kunnanhallitus päätti 31.5.2021/144§ käynnistää asemakaavamuutoksen.
- Kuntakehityslautakunta päätti 3.11.2021/129§ asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.
- Kuntakehityslautakunta päätti 8.6.2022/78§ asettaa kaavaluonnoksen nähtäville.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 15.6.-10.8.2022 välisen ajan.
- [täydentyy](#)

3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

- Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kunnan virallisessa ilmoituslehdessä Mäntsälän Uutisissa, virallisilla ilmoitustauluilla ja kunnan kotisivuilla.
- Osallisilla on koko kaavatyön ajan ollut mahdollisuus antaa kaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle.
- Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Osallisia ovat kaava-alueen ja siihen rajautuvan alueen 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.

⁸ Mäntsälän hulevesiohjelma 2015

⁹ Mäntsälän kirkonkylätaajama, taajamakuva, Selvitystyö Ahola, 2021

¹⁰ Inventointilomake Haapajunttila, yleiskaavatyön lähtöaineisto, Selvitystyö Ahola, 2011

Osalliset on lueteltu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

3.3 Kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle ympäristöön sopivaa ja kaupunkikuvaa täydentävää asuinrakentamista, maiseman ja rakennetun ympäristön huomioiminen, lähivirkistysalueen luonteen ja käytettävyyden tarkasteleminen, hulevesien käsitteleminen ja pysäköintialueen toteuttaminen. Tavoitteet ovat olemassa olevan yleiskaavan mukaiset.

3.4 Huomautusten ja lausuntojen huomioon ottaminen kaavassa

3.4.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin seuraavat lausunnot:

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Joenranta kaavoitettaessa ensisijaisen tärkeää on turvata vedenlaatu. Hulevesien osalta on laadittava suunnitelma. Hulevedet tulee suunnitella käsiteltäväksi Mäntsälän hulevesiohjelman (2015) prioriteettijärjestystä noudattaen. Kaavamääräyksissä tulee huomioida Mäntsälänjoen vedenlaadun turvaaminen. Joenrantaan on kaavoituksessa jätettävä riittävä suojavyöhyke turvaamaan uomaa eroosiolta. Mäntsälänjoen kunnostustoimien yhteydessä alueelle rakennettu tulvatasanne on huomioitava ja rajattava riittävällä tilavarauksella. Veteraanitien alikulun osalta on huomioitava suunnittelu niin, ettei alikulun tulvimispotentiaali kasva.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

Kaava-alueella sijaitsee kulttuuriympäristön ja maiseman kannalta merkittävä Haapajunttilan rakennusryhmä. Tilan 1920-luvulla rakennettu päärakennus edustaa aikakautensa puhdaspiirteistä uusklassisismia. Tämän lisäksi pihapiirissä on monipuolisesti jäljellä erilaisia talous- ja sivurakennuksia. Haapajunttila on Mäntsälän kirkonkylätaajaman sisään jäänyttä maatalousvaiheen ympäristöä. Rakennusryhmä muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden kumpareella joen rannalla ja sillä on historiallista, rakennushistoriallista sekä maisemallista merkitystä. Tämän kaltaiset ja alati harvinaistuvat, vanhasta jokivarsiasutuksesta jäljellä olevat maatalousrakennukset pihaympäristöineen ovat muuttuvassa maisemassa kulttuurihistoriallisia avainkohteita, jotka kertovat alueen maankäytön historiasta, maisemarakenteen ja maankäytön pitkäaikaisesta sidonnaisuudesta ja jokireitin vaikutuksesta kylän aluerakenteelle. Vaikka Haapajunttilan maatalo on menettänyt tilalla harjoitetun maatalouden synnyttämän ympäristön, omaa tilan vanha pihapiiri nykyisessä laajuudessaakin sellaisia kulttuurihistoriallisia arvoja, jotka tukevat sen kohdalla poikkeamista keskustaajamassa tavoitteeksi asetetusta rakentamistehokkuudesta.

Tämän johdosta Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseo toteaa, että asemakaavamuutoksen lähtökohdaksi tulee olla Haapajunttilan päärakennuksen vaaliminen, ja tämän johdosta rakennukselle tulee antaa suojelumääräys (MRL §57). Lisäksi täydennysrakentamisen mahdollisimman hienovaraista mitoittamista tulee tutkia alueelle kulttuuriympäristön reunaehdot huomioiden.

3.4.2 Kaavaluonnoksesta saatiin seuraavat lausunnot:

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Kaavoituksessa on ensisijaisen tärkeää turvata Mäntsälänjoen vedenlaatu ja ehkäistä rannan eroosioitumisen. Hulevesisuunnitelma on laadittava ja hulevedet käsiteltäväksi Mäntsälän hulevesiohjelman prioriteettijärjestystä noudattaen. Kaavamateriaalin suositellaan liitettäväksi Mäntsälän hulevesiohjelmaa (2015), Valuma-alue- ja pienvesiselvitystä (2015) sekä jokipuistopsuunnitelmaa.

- Lausunnon huomioiminen kaavaehdotuksessa;

Asemakaavan lähivirkistysalue VL rajoittuu Mäntsälänjoen rantaan. Lähivirkistysalue rajautuu lähes samalla

tavalla kuten voimassa olevassa asemakaavassa. Asuinkorttelin 385 ja joen välinen lähivirkistysalue on perusparannettu jokipuistosuunnitelman mukaisesti. Erosioituminen on estetty rakennelmin. Jokipuistosuunnitelmaan viitataan selostuksen kappaleessa 2.2.

Kaava-alueen hulevedet tulee käsitellä rakennusluvassa Mäntsälän hulevesiohjelman mukaisesti. Myös rakentamisen aikainen hulevesien käsittely ratkaistaan rakennusluvalla. Hulevesiohjelmaan viitataan kappaleessa 2.2.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

Haapajunttilan päärakennus tulee osoittaa sr-1 merkinnällä.

A-korttelin rajausta tulee tarkentaa siten, että tontin lounaisin rakennus rajautuu tontin sisälle.

Museo esittää pihapiirin suojelumääräystä muotoon; Historiallisesti ja taajamakuullisesti arvokas pihapiiri, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää, ja mahdolliset muutokset sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin.

AK-merkintä ei ole osayleiskaavan eikä asemakaavan tavoitteiden mukainen. Tämän johdosta merkintä tulee muuttaa AR- tai A-merkinnäksi.

- Lausunnon huomioiminen kaavaehdotuksessa;

Haapajunttilan päärakennus osoitetaan merkinnällä sr-1, paikallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka historialliset ja rakennustaiteelliset ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää.

Pihapiirin rajausta ja määräys muutetaan ehdotettuun muotoon.

Asemakaava osoittaa tavoitteensa mukaisesti alueelle ympäristöön sopivaa ja kaupunkikuvaa täydentävää asuinrakentamista. Suunnittelualue sijaitsee kerrostalovaltaisen ydinkeskustan ja matalamman pientaloasutuksen rajamaastossa. Tässä rajamaastossa suunnittelualueelle osoitettu kerrostalo muodostaa jatkumon Veteraanitien suunnalta. Yleiskaava osoittaa alueen pääkäyttötarkoituksen. Pääkäyttötarkoitus Haaparannan kaavassa on yleiskaavan mukainen; yksittäisiä kerrostaloja voidaan asemakaavoituksen kautta tutkia sijoitettavaksi myös AP-alueelle. Yleiskaavoituksen lausunto asemakaavaluonnoksesta liitteenä (liite 1).

Uudenmaan ELY-keskus

Vastuumuseon lausuntoon vedoten ELY-keskus esittää päärakennukselle purkua kieltävää määräystä, päärakennukselle omaa rakennusalaan ja pihapiirille erillistä suojelumääräystä.

Jokipuistosuunnitelma tulee liittää kaavan valmisteluasiakirjoihin.

Kaavaselostukseen tulee täydentää arvio kaavan toteuttamisen vaikutuksesta (ekologiselta tilaltaan tyydyttävän Mäntsälänjoen vedenlaatuun ja tilaan).

Suunnitelma kaava-alueen hulevesien käsittelyn ja johtamisen toteuttamisesta tulee esittää osana kaava-aineistoa. Kaavaan tulee lisätä täsmennyksiä määräyksiä; Kaavassa tulee velvoittaa hulevesisuunnitelman laatimiseen rakennuslupavaiheessa sekä rakentamisen aikaisten työmaavesien hallinnan suunnitteluun ja laadun varmistamiseen ennen niiden johtamista vesistöihin. Määräyksiin tulee lisätä velvoite kaava-alueen hulevesien käsittelyyn ja kaavakartassa on esitettävä hulevesien käsittelyrakenteille varattavat alueet. Lisäksi tulee määrätä, että yleisten pysäköintialueiden hulevedet on johdettava hulevesijärjestelmään öljynerotuskaivojen tai vesien laatua muuten parantavien suodattavien rakenteiden kautta.

Kaava-aineistosta ei käy ilmi, miksi alueelle tarvitaan yleinen pysäköintialue. Asia on syytä kuvata kaavaselostuksessa. Kaavakartalla ei ole osoitettu, mistä kohtaa yleiselle pysäköintialueelle järjestetään kulku.

Asemakaavan laatimisen yhteydessä tulee selvittää, että liikenneyhteys on mahdollista järjestää sujuvasti ja turvallisesti.

Kaava-aineistosta ei käy ilmi, miksi olemassa olevien kevyenliikenteen reittien linjauksia ollaan muuttamassa kaavassa.

Kaavaluonnoksen pohjakartta ei täytä asemakaavan pohjakartalle esitettyjä vaatimuksia. Kaavakartan hyväksymistiedoissa on viitattu kumottuun säädökseen.

- Lausunnon huomioiminen kaavaehdotuksessa;

Päärakennuksen suojelu osoitetaan sr-1 merkinnällä, mutta purkamiskieltoa ei ole perusteltua antaa.

Jokipuistosuunnitelmaan viitataan kappaleessa 2.2 ja se on osa kaavan valmisteluasiakirjoja.

Kaavaselostuksen lukuun 5 lisätään arvio kaavan vaikutuksista ekologiselta tilaltaan tyydyttävän Mäntsälänjoen vedenlaatuun ja tilaan.

Hulevesien käsittely alueella ei vaadi erillisiä käsittelyrakenteita, koska hulevedet käsitellään tonteilla.

Kaava-alueella tulee noudattaa Mäntsälän hulevesiohjelmaa. Hulevesien käsittely ratkaistaan rakennusluvun yhteydessä. Rakennuslupamääräysten toistaminen kaavassa ei ole tarkoituksenmukaista.

Pysäköintialue tarvitaan palvelemaan lähellä olevia liikunta- ja virkistysalueita. Pysäköintialueen rakentaminen ja rakenteelliset ratkaisut päätetään vasta myöhemmässä suunnittelussa. Pysäköintialueen liittymä ratkaistaan siten myöhemmän suunnittelun tuloksena.

Kaavakartalla osoitetaan kevyen liikenteen reittien linjaukset ohjeellisena.

Kaavan pohjakarttaa täydennetään ja viittaus kumottuun säädökseen poistetaan.

Nivos Verkot Oy

Haaparannan asemakaavan sähkön jakeluun tarvitaan puistomuuntamo, joka tulee sijoittaa VL-1 alueelle.

Puistomuuntamon tarvitsema tila on n. 6 m x 6 m.

- **Lausunnon huomioiminen kaavaehdotuksessa;**

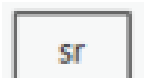
Kaavaan lisätään aluevaraus puistomuuntamolle.

4 ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

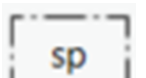
Asuinkorttelin kaavamerkinnyt:



Asemakaavassa osoitetaan asuinrakennusten korttelialue A. Korttelialueen rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvulla $e=0,15$. Korttelialueella sijaitsee Haapa-Junttilan päärakennus ja muita rakennuksia. Korttelialueella oleva navettarakennus voidaan muuttaa korjaamalla tai korvata uudella asuin- tai asumista palvelevalla rakennuksella.



Haapa-Junttilan päärakennus osoitetaan merkinnällä sr-1; Paikallisesti arvokas rakennus, jonka historialliset ja rakennustaiteelliset ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää.



Päärakennuksen pihapiirille annetaan määräys sp; Historiallisesti ja taajamakuvalisesti arvokas pihapiiri, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää, ja mahdolliset muutokset sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin.



Asemakaavassa osoitetaan korttelialue AR rivitalolle. Tontille tavoitellaan modernisti toteutettua kaupunkirivitaloa, jossa saa olla enintään kaksi kerrosta. Rakennusoikeus on 400 kerrosalaneliömetriä.



Asemakaavassa osoitetaan korttelialue AK kerrostalolle. Talossa saa olla enintään neljä kerrosta.

Rakennusoikeus on 1200 kerrosalaneliometriä. Korttelialueen autopaikat (p) osoitetaan Haapajunttilantien varteen. Joenpuoleiselle tontin osalle osoitetaan leikki- ja oleskelualue (le).



Istutettava alueen osa.

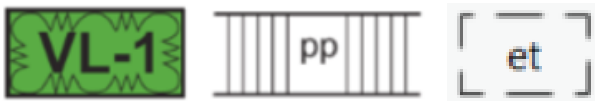
Asuinkorttelin yleiset määräykset:

Autopaikkoja tulee varata 1 ap./asunto + 1 vierasap./5 asuntoa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Lähivirkistysalueen kaavamerkinnyt:



Lähivirkistysalue toteutetaan jokipuistosuunnitelman mukaisesti.

Kevyen liikenteen puistoreitin sijainti osoitetaan ohjeellisena.

Alueelle varataan puistomuuntamon ohjeellinen sijoituspaikka.

Muut alueet ja merkinnät:



Yleinen pysäköintialue.

5 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN LÄHTÖKOHDAT ja KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL 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 kokonais kuvan 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.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, taajamakuvaan ja liikenteeseen

Kaava täydentää kirkonkylän taajaman yhdyskuntarakennetta. Asemakaavan ratkaisu noudattaa osayleiskaavan tavoitetta kirkonkylän keskustaajaman tiivistämisestä. Yleiskaavan laatimisen yhteydessä seudulliset vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, taajamakuvaan ja liikenteeseen on tutkittu.

Vaikutukset väestöön, palveluihin ja virkistykseen

Kaava täydentää kirkonkylän taajaman yhdyskuntarakennetta. Asemakaavan ratkaisu noudattaa osayleiskaavan tavoitetta väestön, palvelujen ja virkistykseen sijoittamisesta kirkonkylän keskustaajamaan.

Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

Kaavalla ei ole haitallisia vaikutuksia pohjaveteen eikä ekologiselta tilaltaan tyydyttävän Mäntsälänjoen vedenlaatuun ja tilaan. Yleiskaavan laatimisen yhteydessä seudulliset vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan on tutkittu.

Yhteenvedon edellisistä: Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia.

6 KAAVAN HYVÄKSYMISEN ja TOTEUTTAMISEN

- Kuntakehityslautakunta esittää kunnanhallitukselle kaavaehdotuksen hyväksymistä ja nähtäville asettamista 19.4.2023.
- [täydentyy](#)

Asemakaavaa tullaan toteuttamaan erillisen toteuttamissuunnitelman mukaisesti vaiheittain. Kaavan toteutuksesta vastaa alueen omistajat.

Liitteet: 1. Yleiskaavoituksen lausunto kaavaluonnoksesta
 2. Asemakaavan seurantalomake

Niinistö Mari

Lähetetty: Vuorinen Tuula
Lähetetty: perjantai 30. syyskuuta 2022 11:19
Vastaanottaja: Niinistö Mari
Aihe: Lausunto Haaparannan asemakaavaluonnoksesta

Hei,

yleiskaavoitukselta on pyydetty 28.9.2022 lausuntoa 15.6.-10.8.2022 nähtävillä olleesta [Haaparannan asemakaavaluonnoksesta](#).



Kuva 1. Ote asemakaavaluonnoksesta

Yleiskaavallinen tarkastelu

[Kirkonkylän osayleiskaava](#)



Kuva 2. Ote Kirkonkylän osayleiskaavasta.

Yleiskaavoitus kiinnittää huomiota siihen, että Haaparannan asemakaavaluonnoksessa *asuinkerrostalojen kerrostalojen korttelialueeksi, AK*, esitetty alue on voimassa olevassa Kirkonkylän osayleiskaavassa (kv.14.6.2004 § 40) osoitettu *pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, AP*. Suunnittelumääräys: *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 määritetyin edellytyksin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota omaleimaisen ja viihtyisän ympäristökuvan muodostumiseen. Alueelle tulee järjestää turvalliset ja sujuvat kevyen liikenteen yhteydet lähipalveluihin ja joukkoliikennepysäkeille.*

Haaparannan asemakaavaluonnoksessa esitetty AK-alue rajautuu Kirkonkylän osayleiskaavassa etelässä ja idässä *kerrostalovaltaiseen asuntoalueeseen, AK*. Suunnittelumääräys: *Alue varataan pääasiassa kerrostalovaltaiseen rakentamiseen. Alue sisältää myös asumiselle tarpeelliset palvelut ja alueen käyttöön liittyvät virkistys-, pysäköinti- ja yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä liikenneväylät.*

Haaparannan asemakaavaluonnoksessa esitetty AK-alue rajautuu Kirkonkylän osayleiskaavassa pohjoisessa *lähivirkistysalueeseen, VL*. Suunnittelumääräys: *Alue varataan päivittäiseen virkistykseen, ulkoiluun ja luonnon kokemiseen. Alueelle saa rakentaa vain yleistä virkistystä palvelevia, alueen luonteeseen sopivia rakennuksia ja rakenteita (MRL 43.2 §). Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä huomiota ulkoilun ohjaamiseen ja ympäristön laatuun. Alueelle tulee pyrkiä luomaan yhtenäinen virkistysreitiverkosto. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 mukaista lupaa (MRL 43.2 §).*

Ajantasaisuuden arviointi

Kirkonkylän osayleiskaavan tavoitevuosi on 2020. Osayleiskaava on sisällöltään osittain vanhentunut. Vanhentunut osayleiskaava on ollut tarkoitus sisällöllisesti päivittää tekeillä olevan Mäntsälän yleiskaavalla 2050.

Mäntsälän yleiskaava 2050



Kuva 3. Ote Mäntsälän yleiskaava 2050 luonnoksesta.

Yleiskaavan laatiminen koko kunnan alueelle on käynnistetty vuonna 2018. Yleiskaava oli luonnoksena nähtävillä 7.7.-15.12.2022 välisenä aikana. Yleiskaavaluonnoksessa Haaparannan asemakaavaluonnoksessa esitetty AK-alue on *pientalovaltaista asuinalueita, jolle kohdistuu täydennysrakentamistavoite, AOP-t*. Mäntsälänjoki on yleiskaavassa ekologisesti tärkeä virtavesi, ekol-3.

Asemakaavaluonnoksessa esitettyyn AK-alueeseen sisältyy yleiskaavaluonnoksessa esitetty *rakennusperintökohde, srv-32* eli Haaparanttilan tilan päärakennukset ja pihapiirin rakennukset. Suunnittelumääräys: *Merkinnällä osoitetaan rakennusinventoinnissa ylimpään arvoluokkaan arvotettuja, rakennusperinnön ja/tai rakennetun kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä rakennuksia tai rakennusryhmiä, joiden säilyttämisen edellytykset on tutkittava tarkemmassa suunnittelussa*. Yleiskaavoitus muistuttaa, että srv-32 merkintä tulee asemakaavoituksessa huomioida.

Alueen läheisyydessä on *täydennettävä tehokkaasti rakennettava asuinalue, AKP-t*. Alueen läheisyydessä kulkee nykyinen kevyen liikenteen runkoreitti, klv.

Muut aluetta koskevat suunnitelmat

MAL-sopimus 2020-2023

Haaparannan asemakaavaluonnoksessa esitetty kerrostalorakentaminen Mäntsälän Kirkonkylällä on MAL-sopimuksen tavoitteita vastaavaa, ensisijaiselle asuntovyöhykkeelle kohdistuvaa asuinrakentamista.

Kirkonkylän alueen vetovoiman ja palvelutarjonnan kehittäminen

Haaparannan asemakaava-alueen sijainti on yhdyskuntarakenteen kannalta keskeinen. Etäisyys suunnittelualueelta linja-autoasemalle on alle kilometri. Lieventävänä seikkana yleiskaavoitus kiinnittää huomiota siihen, että Kirkonkylän osayleiskaavasta poikkeaminen ei ole merkittävä. Yleiskaavoitus suhtautuu lähtökohtaisesti myönteisesti Haaparannan asemakaavaluonnokseen, koska kerrostalorakentaminen ylläpitää Kirkonkylän elinvoimaa ja on alueen palvelujen kehittämisen näkökulmasta hyvä asia.

Lausunto

Yleiskaavoituksella ei ole huomautettavaa vireillä olevasta Haaparannan asemakaavamuutoksen luonnoksesta.

Ystävällisin terveisin,
Tuula Vuorinen

 Yleiskaavainsinööri

040 3145 437

tuula.vuorinen@mantsala.fi

Mäntsälän kunta

Heikinkuja 4

04600 Mäntsälä



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 505 Mäntsälä Täyttämispvm 30.03.2023
Kaavan nimi Haaparannan asemakaava
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 284
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,5126 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,5126

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 1,5131 | 100,0 | 2449 | 0,16 | 0,0005 | 666 |
| A yhteensä | 0,9521 | 62,9 | 2449 | 0,26 | 0,0604 | 666 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 0,4596 | 30,4 | | | -0,1613 | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 0,1014 | 6,7 | | | 0,1014 | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| | [lkm] | [k-m ²] | [lkm +/-] | [k-m ² +/-] |
| Yhteensä | 1 | | 1 | |

Alamerkinnt

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--|
| Yhteensä | 1,5131 | 100,0 | 2449 | 0,16 | 0,0005 | 666 |
| A yhteensä | 0,9521 | 62,9 | 2449 | 0,26 | 0,0604 | 666 |
| A | 0,5660 | 59,4 | 849 | 0,15 | 0,5660 | 849 |
| AK | 0,2356 | 24,7 | 1200 | 0,51 | 0,2356 | 1200 |
| AR | 0,1505 | 15,8 | 400 | 0,27 | 0,1505 | 400 |
| AO | | | | | -0,8917 | -1783 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 0,4596 | 30,4 | | | -0,1613 | |
| VP | | | | | -0,6209 | |
| VL | 0,4596 | 100,0 | | | 0,4596 | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 0,1014 | 6,7 | | | 0,1014 | |
| LP | 0,1014 | 100,0 | | | 0,1014 | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| | [lkm] | [k-m ²] | [lkm +/-] | [k-m ² +/-] |
| Yhteensä | 1 | | 1 | |
| Asemakaava | 1 | | 1 | |
| Ei-asekaava | | | | |