



AK 255

Mäntsälän kirkonseudun
asemakaavan muutos /

Mustamäen metsän asemakaava

Luonnos

Kaavaselostus

10.5.2021



1 PERUS-JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Asemakaavan tarkoitus	3
1.4 Asemakaavan tavoitteet.....	4
1.5 Kaavatyön vaiheet.....	4
1.6 Kaavan toteuttaminen.....	4
2 LÄHTÖKOHDAT	4
2.1 Suunnittelutilanne.....	5
2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT	5
2.1.2 Maakuntakaava	5
2.1.3 Mäntsälän alueiden käytön tavoitteet MAT	6
2.1.4 Yleiskaava.....	7
2.1.5 Muutettavat asemakaavat.....	7
2.1.6 Rakennusjärjestys.....	9
2.1.7 Rakennuskielto	9
2.2 Selvitys suunnittelualueesta, lähiympäristöstä ja olosuhteista	9
2.2.1 Alueen yleiskuvaus	9
2.2.2 Asukaspuisto	11
3 KAAVAN LAATIMISEN VAIHEET.....	11
3.1 Suunnittelua koskevat päätökset.....	11
3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	12
3.3 Huomautusten ja lausuntojen huomioon ottaminen kaavassa.....	12
4 ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET.....	12
5 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN LÄHTÖKOHDAT ja ARVIOINTIPROSESSI sekä KAAVAN VAIKUTUKSET	13
6 KAAVAN HYVÄKSYMINEEN ja TOTEUTTAMINEN.....	14

1 PERUS-JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Mustamäen asemakaavalla muutetaan Mäntsälän kirkonseudun asemakaavaa kiinteistöjen Ali-Ollila 7-125, Otsola 3-181, Vesitorninmäki 3-149, Meijeri 56-46, Salola II 3-188, Petäjävuori 56-19 ja yleiset alueet 505-307-9903-1 osalta. Suunnittelualue on noin 30,3 hehtaaria.

Mäntsälän kunta omistaa koko alueen.

Mustamäen metsän asemakaava koostuu asemakaavakartasta ja siihen liittyvistä kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä. Asemakaavakartta esitetään mittakaavassa 1:2000. Kaavan tunnistenumero on 255.

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 Mustamäen metsän asemakaava.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Mäntsälän kirkonkylässä Mustamäen ja moottoritie E75 välisellä alueella. Kaava-alue rajoittuu idässä, etelässä ja lounaassa Mustamäen asemakaavoitettuun asuinalueeseen, lännessä moottoritiehen ja pohjoisessa Arvonpellon alueeseen.

Mäntsälän vesilaitoksen vesitorni sijaitsee alueella, muuten kaava-alue on rakentumaton. Nykytilassa alue on maa- ja metsätalousmaata. Alueella ei ole tehty metsänhoidollisia toimenpiteitä vuosikymmeniin, joten se poikkeaa hoidetusta talousmetsistä. Alueella on arvokkaita luontokohteita, jotka on tiedostettu Mäntsälän kirkonkylän luontoselvityksessä. Aluetta käytetään virkistykseen ja liikuntaan ja siellä on paljon polkuja.

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 maakuntakaavaa², valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita³ (VAT) ja yleiskaavaa⁴.

¹ Mäntsälän kunnan strategia, Kvalt. 11.11.2013/145 §

² Uudenmaan maakuntakaava

³ Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

⁴ Kirkonkylän osayleiskaava 2020

1.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa alueelle lähivirkistysalue, joka huomioi ja turvaa alueen erityisarvot. Alueen polut tullaan toteuttamaan Terveysmetsähankkeen periaattein. Terveysmetsä rakentuu osaksi Mustamäen lähivirkistysalueiden verkostoa.

Asemakaavalla muutetaan Mustamäentien ja Pukkimäentien kulmassa oleva autojen pysäköimispaikka puistoksi.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetuttuina tavoitteina Mustamäen metsän asemakaavassa käsitellään mm. seuraavia maankäyttökysymyksiä:

- Alueen erityisten luontoarvojen huomioon ottaminen
- Lähivirkistysalueen luonne ja reitistö
- Reitistön käytettävyys ja huollon tarve
- Yhteystarpeet ja suhde Mustamäen lähivirkistysalueisiin, puistoihin ja kevyenliikenteen verkostoon
- Ympäröivän alueen rakenteen ja kaupunkikuvan huomioon ottaminen

Tavoitteet ovat olemassa olevan yleiskaavan mukaiset.

1.5 Kaavatyön vaiheet

Kaavamuuostyö käynnistyi kunnan teknisen palvelukeskuksen aloitteesta terveysmetsän toteuttamiseksi. Kaavatyön käynnistämisen yhteydessä kesällä 2020 julkaistiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS.

Kaavatyön tavoite päätettiin tammikuussa 2021 rajata uudelleen siten, että kaavatyö koskee vain terveysmetsähankkeen mukaista lähivirkistysaluetta ja sen tarpeellisia viher- ja kulkuyhteyksiä. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.2.-5.3.2021.

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville keväällä 2021.

[Kaavaehdotus tulee nähtäville \(täydentyy\)](#)

Kaavan hyväksyy kunnanhallitus, koska kaavamuutos on vähäinen.

Kaavatyövaiheet kuvataan tarkemmin luvussa 3.

1.6 Kaavan toteuttaminen

Asemakaavaa tullaan toteuttamaan erillisen toteuttamissuunnitelman mukaisesti vaiheittain. Kaavan toteutuksesta vastaa tekniset palvelut.

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 soveltuvien osien otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Edellä mainitut koskevat myös kaavanmuutosta.

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

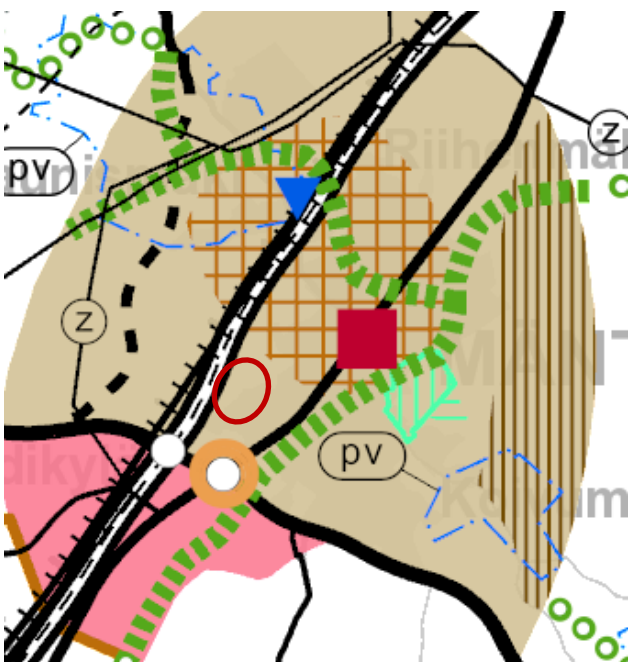
Valtioneuvosto on 14.12.2017 päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

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 maakuntakaava on vahvistettu vaiheittain. Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualuetta koskee taajamatoimintojen alue.



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.



keskustaluonteinen ydinalue

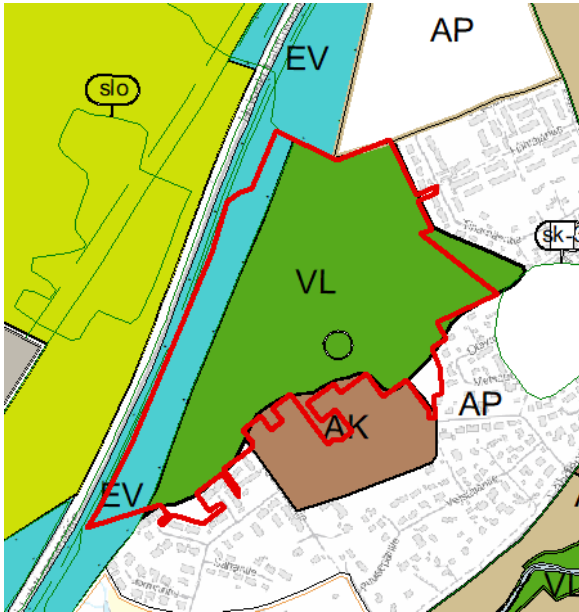


keskustan reuna-alue

⁵ Mäntsälän alueiden käytön tavoitteet MAT

2.1.4 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 14.6.2004 hyväksytty Kirkonkylän osayleiskaava.

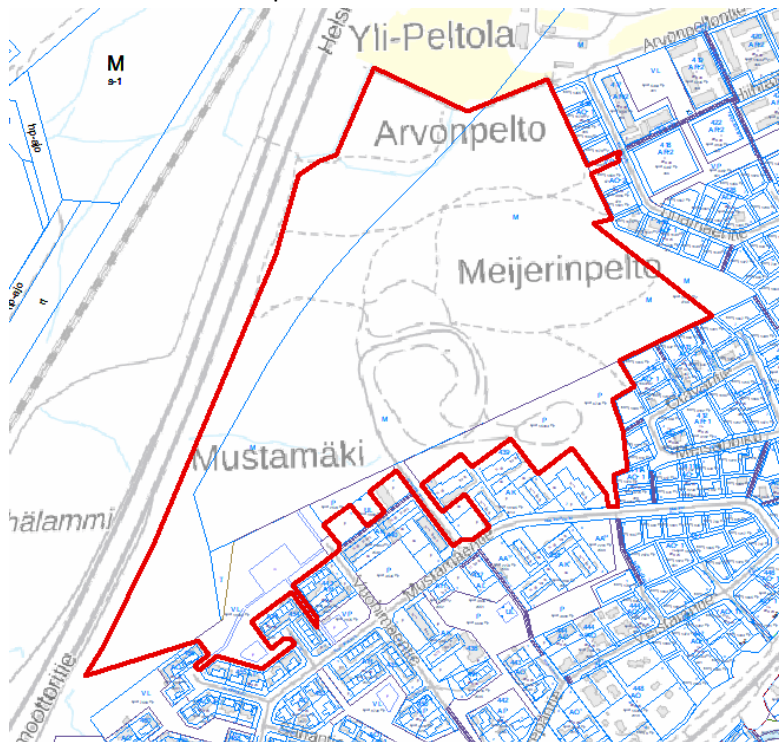


Suunnittelualueutta koskee kaavamerkintä VL Lähivirkistysalue ja EV Suojaviheralue.

Mäntsälän yleiskaava 2050 on tekeillä.

2.1.5 Muutettavat asemakaavat

Aluetta koskee useampi asemakaava. Alla voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmä.



Maa- ja metsätalouden osalta voimassa on Kirkonseudun rakennuskaava (hyväksytty 1967).



Mustamäen asuinalueen reunavyöhykkeellä on voimassa asemakaava 18 vuodelta 1973.



Meijerinpellon suunnalla voimassa on asemakaava 16 vuodelta 1972.



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 voimassaolevia rakennus- tai toimenpidekieltoja.

2.2 Selvitys suunnittelualueesta, lähiympäristöstä ja olosuhteista

Suunnittelualue on ulkoilulle varattua metsää Mäntsälän kirkonkylän asemakaavoitetun taajaman laidalla moottoritien itäpuolella. Mustamäen, Meijerinpellon ja Arvonpellon asuntoalueet ovat rakentuneet suunnittelualueen ympärille etelässä ja idässä asemakaavoituksen mukaisesti pientaloalueena. Alueella on vesitorni ja sinne johtava tie, muuten alue on rakentamaton.

2.2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on metsää. Alue on kuusivaltaista tuoretta kangasmetsää, jossa on runsaasti lahopuuta. Maa on paksun sammaleen peitossa. Seassa kasvaa paikoin maisemamäntyjä. Alueella risteilee polkuverkosto. Kohteeseen sisältyy pieni kosteikko, rämealue, joka lisää alueen monipuolisuutta. Kohde kuuluu Metso 1-luokkaan. Alueella ei ole tehty vuosikymmeniin metsähoito/hakkuutoimenpiteitä.

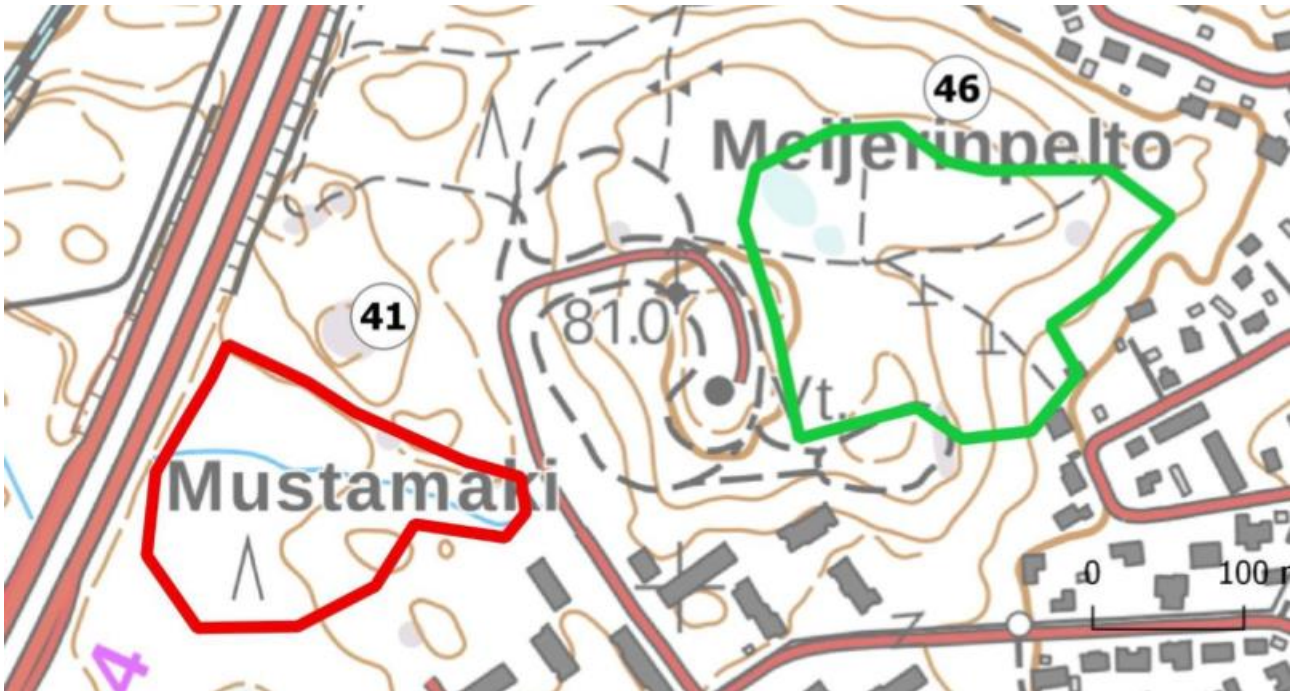
Luonnonympäristö

Yleiskaavoituksen tarpeisiin tehty⁷ luontoselvitys listaa Mustamäen noron ja lähimetsän kansallisesti

⁶ Rakennusjärjestys

⁷ Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaava-alueen luontoselvitykset 2018, Lumotron 2019

arvokkaaksi kohteeksi (kohdenumero 41) ja Meijerinpellon metsän monimuotoisuudelle arvokkaaksi kangasmetsäksi (kohdenumero 46).



Kohde 41. Mustamäen noro ja lähimetsä

Vesilain ja metsälain mukainen luonnontilaisenkaltainen noro. METSO I -luokan kohde. 2,7 ha. Kansallisesti arvokas kohde. Norouoma, joka vaikuttaa osin peratulta, mutta osittain on luonnontilaisen kaltainen mutkittileva ja polveileva. Kulkee suositulla ulkoilualueella. Ympäristö on osin kulunut, etenkin kohteen itäosista. Ympäröivä lähimetsä on liito-oravalle soveltuvaa varttunutta puustoa, jossa jonkin verran erikäisrakennetta. Kohteella kohtalaisesti lahoppuustoa, joskin valtaosaltaan pieniläpimittaista. Kohteen rajauksessa on huomioitu kohteen arvo lähivirkistyskohteena keskustan tuntumassa.

Kohde 46. Meijerinpellon metsä

METSO I -luokan kohde, monimuotoisuudelle arvokkaat kangasmetsät. 3,9 ha. Muu huomionarvoinen kohde. Kuusivaltainen kohde, jonka pohjoisosassa on rajaukseen sisällytetty rämealue. Kohteella on runsaasti lahoppuuta. Osa kaatuneista rungoista on hyvin järeitä, mutta suurimmalla osalla aluetta lahoppu on pieniläpimittaista. Pääosaltaan lahoppu on kuusta, jonkin verran myös kapeampaa koivu lahoppuuta. Metsätyyppi kuviolla on tuorekangas paikoin lehtomaisen kankaan piirteitä. Kohteen pohjois- itäosa on puustoltaan nuorempaa, mutta lahoppuuston runsauden vuoksi liitetty kohteen rajaukseen. Koko kuviolla kuusi on valtapuuna, jonka lisäksi puustossa kasvaa koivua, mäntyä ja jonkin verran haapaa. Kohteen rajauksen laajuudessa on huomioitu kohteen arvo lähivirkistykseen aivan keskustan tuntumassa.

Maisema ja pinnanmuodot

Suunnittelualue kohoaa ympäristöään korkeammalle. Korkeustaso vaihtelee 76 – 102,9 metriä meren pinnan yläpuolella (mpy). Moottoritie on tasossa 80 mpy ja moottoritieltä katsottuna Mustamäki näyttää kalliioleikkausten rajaamana korkeana metsäalueena idän suunnassa.

Ympäristön häiriötekijät

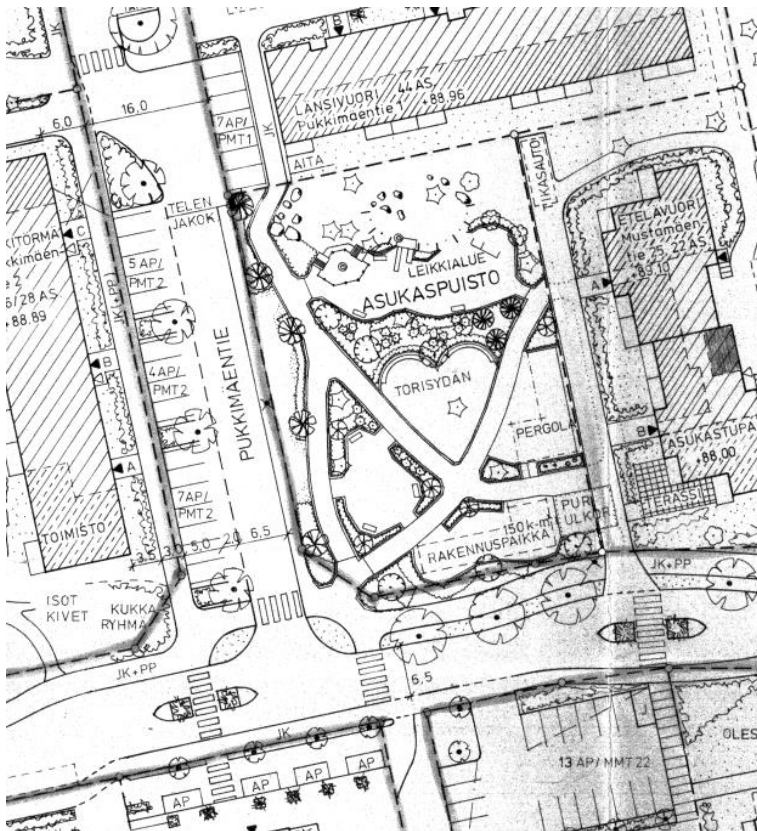
Suunnittelualue rajautuu moottoritiehen. Moottoritie aiheuttaa ympäristöönsä melua, pölyä, valo- ja muita ilmansaasteita.

Maanomistus

Suunnittelualue on Mäntsälän kunnan omistuksessa.

2.2.2 Asukaspuisto

Pukkimaentien ja Mustamäentien kulmauksessa korttelin 439 autojen pysäköimispaikka on toteutettu asukaspuistona. Alueen kaavamääräys muutetaan leikkipuistoksi toteutuman mukaisena.



3 KAAVAN LAATIMISEN VAIHEET

3.1 Suunnittelua koskevat päätökset

- Kunnanhallitus päätti 8.6.2020/114 § käynnistää asemakaavamuutoksen ja asettaa asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman OAS nähtäville.
- Kuntakehityslautakunta päätti 27.1.2021/8 § asettaa muutetun tavoitteen mukaisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.
- [Kuntakehityslautakunta päättää luonnoksen nähtäville asettamisesta.](#)

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. OAS oli nähtävillä 16.9. - 15.10.2019.

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.

3.3 Huomautusten ja lausuntojen huomioon ottaminen kaavassa

- [täydentyy](#)

4 ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Lähivirkistysalueiden kaavamerkinnot:



Leikkipuisto, asukaspuisto



Lähivirkistysalue, taajamametsä

Alueen puusto tulee pitää monimuotoisena jatkuvan kasvatuksen periaattein, jossa metsä on aina puustoinen, siinä on rakenteellista vaihtelua ja metsä uudistuu luontaisesti.

Kaavamääräysalueet:



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Mustamäen noro ja lähimetsä. Alueella oleva luonnontilainen noro ja ympäröivä luonnontilainen metsä on säilytettävä.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Meijerinpellon metsä. Alueella oleva luonnontilainen puusto on säilytettävä.



Terveysmetsä. Alue varataan luonnontilaisen metsän kokemiseen ja havainnointiin. Alueen polut ja reitit tulee toteuttaa metsän monimuotoisuus säilyttäen. Alueella oleva luonnontilainen puusto on säilytettävä.



ur-1

Alueelle saa sijoittaa häiriötä aiheuttamattomia liikunta- ja urheilutoimintoja, kuten latuja, polkuja ja pururatoja.



ur-2

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alueelle voidaan sijoittaa laitteita, rakenteita ja toimintoja, jotka eivät aiheuta suurta räsäystä metsämaastolle ja luonnon olosuhteille eikä häiriötä muulle lähivirkistysalueen käytölle.



ev

Suojaviheralueeksi varattu alueen osa.

Alueen puusto tulee pitää monimuotoisena jatkuvan kasvatuksen periaattein melun, pölyn ja muiden haittojen torjumiseksi.

5 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN LÄHTÖKOHDAT ja ARVIOINTIPROSESSI sekä 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 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.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, taajamakuvaan ja liikenteeseen

Kaava tulee toteutuessaan täydentämään Mäntsälän kirkonkylän viherrakennetta ja lähivirkistysalueiden verkostoa. Alueen käyttö virkistykseen voi lisääntyä voimallisesti helpon saavutettavuuden, toimintojen monipuolisuuden ja taajaman läheisyydestä johtuen, joka voi edelleen aiheuttaa kasvillisuuden ja maaston kulumista ja luontoarvojen heikkenemistä.

Asemakaava noudattaa osayleiskaavaa, jonka laatimisen yhteydessä seudulliset vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, taajamakuvaan ja liikenteeseen on tutkittu.

Vaikutukset väestöön, palveluihin ja virkistykseen

Kulkuyhteydet virkistysalueille parantavat alueen ja taajaman laatua ja käytettävyyttä.

Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

Kaava-alue on ollut yksityisomisteisesti maa- ja metsätaloustaloudessa. Koska kaava osoittaa alueita lähivirkistyskäyttöön sekä kulkuyhteydeksi, alueiden virkistyskäyttö helpottuu ja monipuolistuu.

Kaava turvaa arvokkaat noron ja kangasmetsän. Koko kaava-alueen metsät tullaan hoitamaan luonnon monimuotoisuus huomioiden ja turvaten.

Kaavalla ei ole vaikutuksia pohjaveteen eikä vesistöihin.

Yhteenvetona edellisistä: Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia.

6 KAAVAN HYVÄKSYMINEN ja TOTEUTTAMINEN

- täydentyy hyväksymiskäsittelyn osalta

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