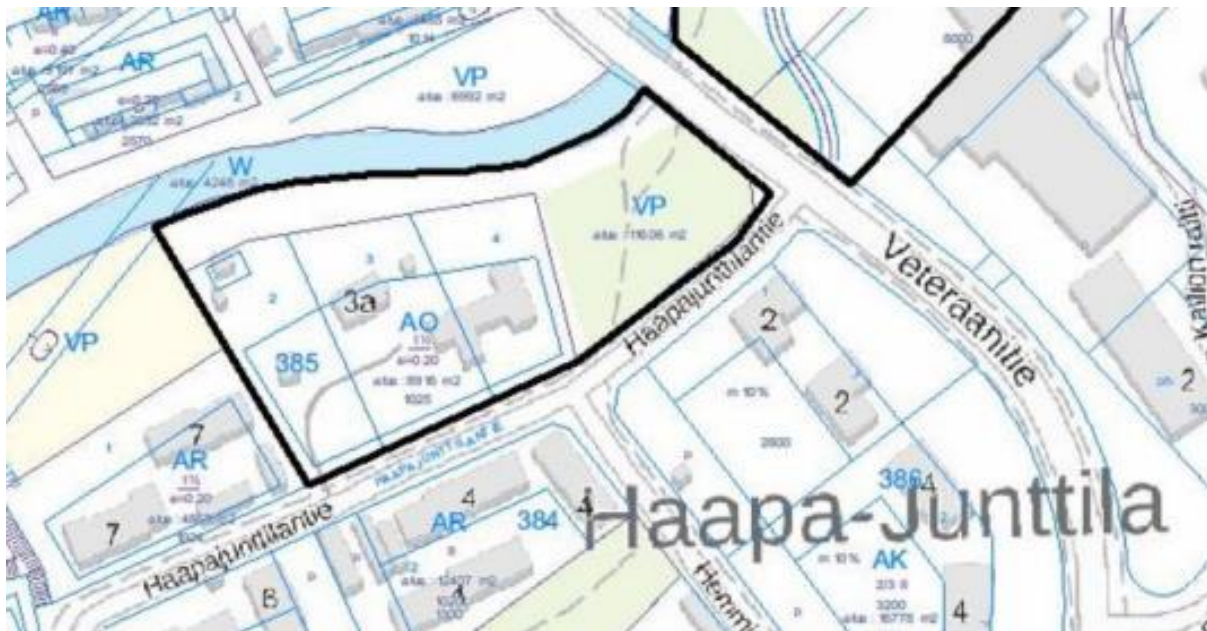


# Mäntsälän kylän rakennuskaavan muutos/ Haaparannan asemakaava

OSALLISTUMIS- JA  
ARVIOINTISUUNNITELMA  
27.10.2021

AK 284



## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Maankäyttö- ja rakennuslain 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](http://www.mantsala.fi) ja kunnantalossa maankäyttöpalveluiden osastolla. OAS:sta voi antaa palautetta kaavan valmistelijalle.

### **Kaavan käynnistäminen, OAS ja kaavaluonnos nähtäville**

Kunnanhallitus 31.5.2021/44 §; käynnistäminen  
Kuntakehityslautakunta 3.11.2021; OAS nähtäville



### **Kaavaehdotus**

Kuntakehityslautakunta/Kunnanhallitus  
→ Ehdotus nähtäville  
Muistutusten ja lausuntojen käsittely



### **Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin**

Kuntakehityslautakunta/Kunnanhallitus



### **Kaavan hyväksyminen**

Kuntakehityslautakunta  
Kunnanhallitus

## KAAVA-ALUE

Kaavamuutosalue koskee kiinteistöjä 505-407-5-44 Haapa-Junttila ja 505-407-5-81 Junttilanpelto ja se sijaitsee Mäntsälän kirkonkylässä Haapajunttilantien ja Mäntsäläjoen välissä Veteraanitien välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualan pinta-ala on noin puolitoista hehtaaria. Ympäröivät asuintontit ovat toteutuneet asemakaavan mukaisesti rivitaloilla. Suunnitteluala on entisellään Haapa-Junttilan tilan pihana, talouskeskuksena ja lähivirkistysalueella on Veteraanitien ja Haapajunttilantien välinen oikopolku.

Mäntsälän kunta omistaa suunnittelualan lähivirkistysalueet, muutoin alue on yksityisessä omistuksessa. Kaavatyön yhteydessä laaditaan maankäyttö- ja rakennusluvat.

Suunnittelualan sijainti on kuvattu likimääräisesti kansilehdellä.

## KAAVATYÖN MÄÄRITTELY

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 kaavanmuutosta.

## SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa alueelle ympäristöön sopivaa ja kaupunkikuvaa täydentävää asuinrakentamista, sekä turvata riittävät viheralueet ja kulkuyhteydet.

Asemakaavassa on tarkoitus käsitellä mm. seuraavia maankäyttökysymyksiä:

- Täydennysrakentamisen määrä
- Alueen erityispiirteiden; rakennussuojelu ja maisema-arvojen huomioiminen
- Lähivirkistysalueiden luonne ja käytettävyys
- Hulevesien käsittely
- Pysäköintialueen toteuttaminen

## KAAVATYÖN AIKATAULU

Kaavaehdotus pyritään asettamaan nähtäville keväällä 2022. Hyväksymiskäsittely talvella 2022-23.

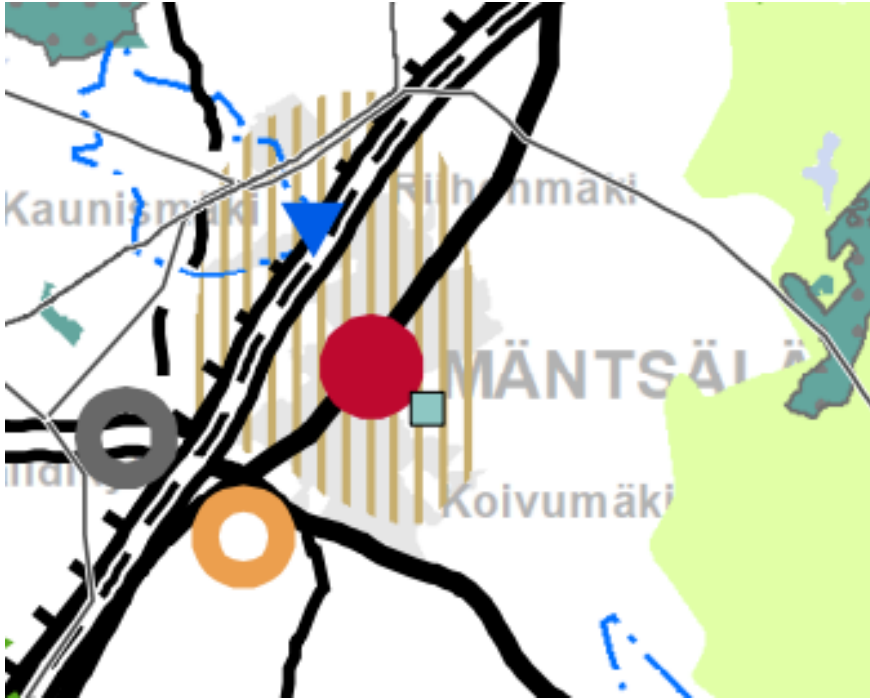
## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHTANA OLEVAT AIEMMAT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT

### Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. VAT ei osoita määräyksiä suunnittelualueelle.

### Maakuntakaava

Maakuntakaava ohjaa yleiskaavoitusta. Alueella on voimassa Uusimaa 2050-kaava, joka tuli (osin) voimaan 24.9.2021.



### Mäntsälän alueidenkäytön 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.



## Yleiskaava

Voimassa oleva Kirkonkylän osayleiskaava 2020 osoittaa alueen pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP.



Mäntsälän yleiskaava 2050, luonnos nähtävillä 2021;



## Muutoksen alainen asemakaava

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



## **Muut selvitykset ja suunnitelmat**

Mäntsälän yleiskaava 2050 varten tehdyt selvitykset ja inventoinnit; luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisemaselvitykset

Mäntsälänjoen kunnostussuunnitelma

Mäntsälän jalankulku-, pyöräily- ja ulkoilureittien kehittämissuunnitelma (KÄPY)

## **Rakennusjärjestys**

Mäntsälän voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 4.2.2019 ja se on tullut voimaan 13.2.2019.

## **Rakennuskiellot**

Suunnittelualue ei ole rakennuskiellossa kaavatyön johdosta.

## **VAIKUTUSTEN ARVIOINTI**

Asemakaavamuutoksen laadinnan yhteydessä selvitetään asemakaavan toteutuksen keskeiset vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 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 alueidenkäyttötavoitteisiin 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**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 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 (MRL 62 §). Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa osayleiskaavatyöhön 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**

Asemakaavamuutoksen laatii Mäntsälän kuntakehityspalvelut. Kaavan valmistelusta vastaa ja lisätietoja antaa kaavasuunnittelija Mari Niinistö.

p. 040 3145 968, mari.niinisto@mantsala.fi

Kuntakehityspalvelut, Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä