



MÄNTSÄLÄ

# Sälinkääntien teollisuusalueen asemakaavan muutos

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

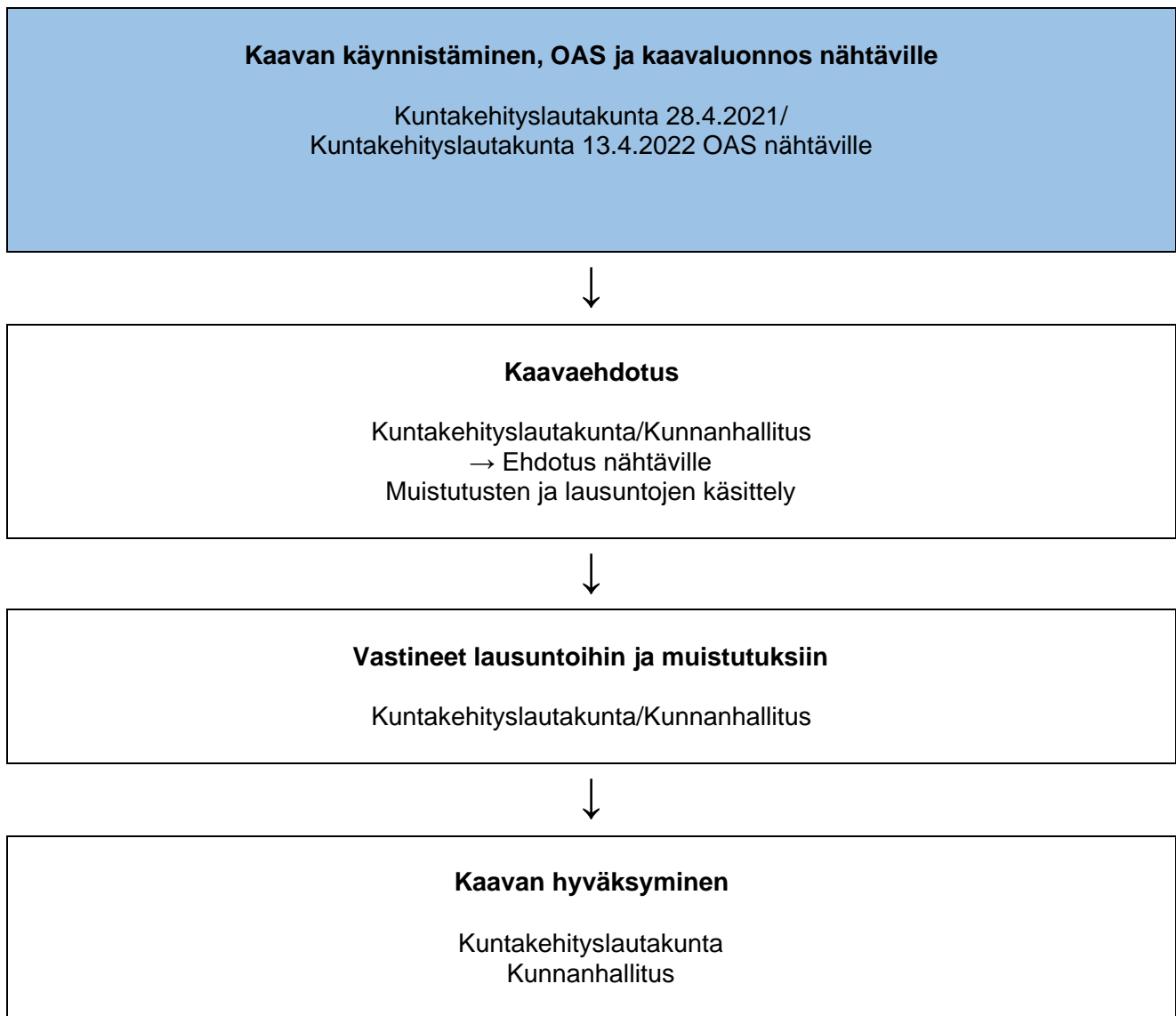
25.3.2022



## 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.



## KAAVA-ALUE

Kaavamuutosalue sijaitsee Mäntsälän kirkonkylässä Sälinkäntien varrella Anttilan asuinalueen länsipuolella. Kaavamuutosalue käsittää Sälinkäntien yritysalueen tontin 3 korttelissa 7, tontin 1 korttelissa 5, Sementtipolun alueen sekä jalankululle ja pyörätielle varattavan alueen Sälinkäntien itäpuolella. Alueen pinta-ala on noin 1,5 hehtaaria.

Mäntsälän kunta omistaa suunnittelualueen kadut, virkistysalueet ja muutaman tontin. Suunnittelualueen 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 kaavan muutosta.

## SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa alueelle riittävät aluevaraukset jalankulkua ja pyöräilyä varten sekä järjestellä tonttien 1 ja 3 kulkuyhteydet.

Asemakaavassa on tarkoitus käsitellä mm. seuraavia maankäyttökysymyksiä:

- Alueen sisäinen liikenne
- Suojauksen tarve melulta ja pölyltä
- Hulevesien käsittely
- Ympäröivän alueen rakenteen ja kaupunkikuvan huomioon ottaminen

## KAAVATYÖN AIKATAULU

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

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHTANA OLEVAT AIEMMAT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT

### Mäntsälän pohjavesialueiden suojelusuunnitelma

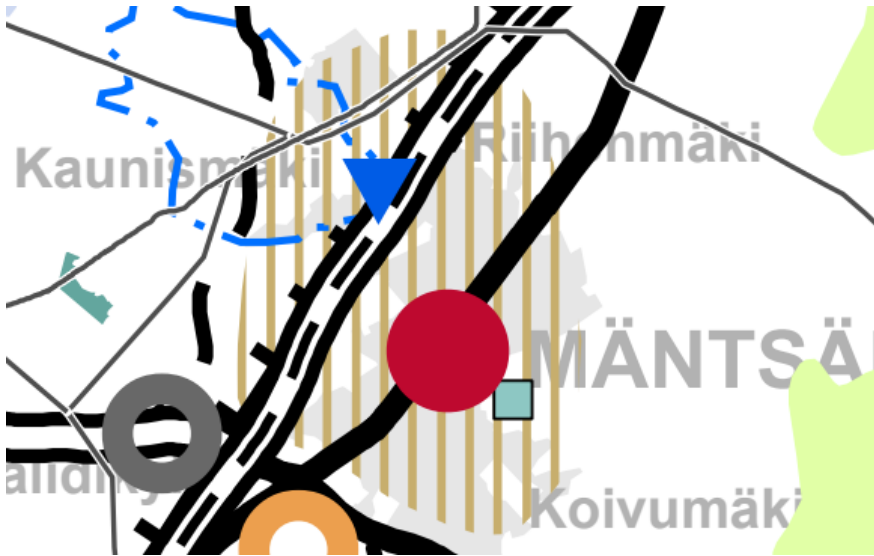
Kaava-alue sijoittuu Ojalan pohjavesialueelle. Ojalan pohjavesialue on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue.

### Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

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

### Maakuntakaava

Maakuntakaava ohjaa yleiskaavoitusta. Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.



Ote: Voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä. [www.uudenmaanliitto.fi](http://www.uudenmaanliitto.fi)

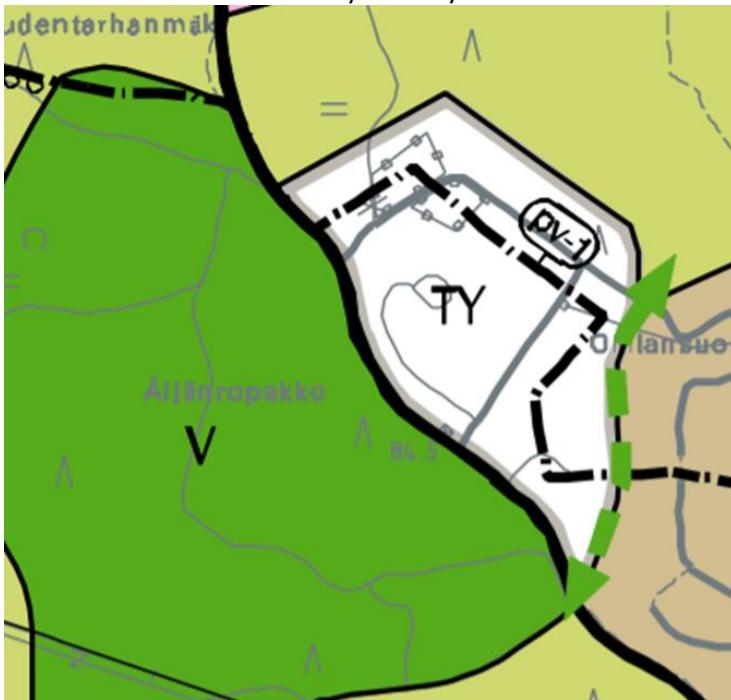
### Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteet MAT

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

Alueella on voimassa Kirkonkylän osayleiskaava 2020.



TY

Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Alue varataan pääasiassa tuotanto- ja varastotoimintaan. Alue sisältää myös sen käyttöön liittyvät virkistys-, pysäköinti- ja teknisen huollon alueet sekä liikenneväylät. Lijendalin ja Sälinkääntien alueella oleva toiminta ei saa aiheuttaa vaaraa pohjavesille. Moottoritien ja radan välissä olevan alueen toteuttamisessa erityistä huomiota tulee kiinnittää alueen näkyvään sijaintiin moottoritien varressa.

Uusi tai olennaisesti muuttuva alue.

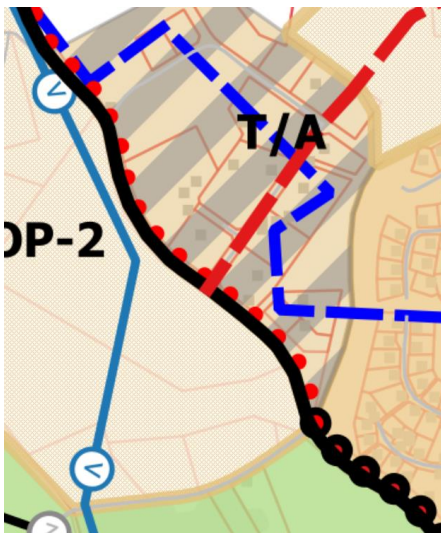
PV-1

Tärkeä pohjavesialue.

Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Alueen rakentamisesta ja muusta maankäytöstä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18§ (pohjaveden muuttamiskielto) sekä ympäristösuojelun 1 luvun 7§ (maaperän pilaamiskielto) ja 8§ (pohjaveden pilaamiskielto). Alueelle ei saa rakentaa tai sijoittaa laitosta, joka vaarantaa pohjaveden laadun. Alueella on pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden ja kemikaalien varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle varastoitavan nesteen suhteen läpäisemättömään suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. Jäteveden tällaiseen verrattavan imeyttäminen maaperään on kielletty.

## Mäntsälä yleiskaava 2050-luonnos

Luonnos oli nähtävillä 7.7.–15.12.2021 välisen ajan.



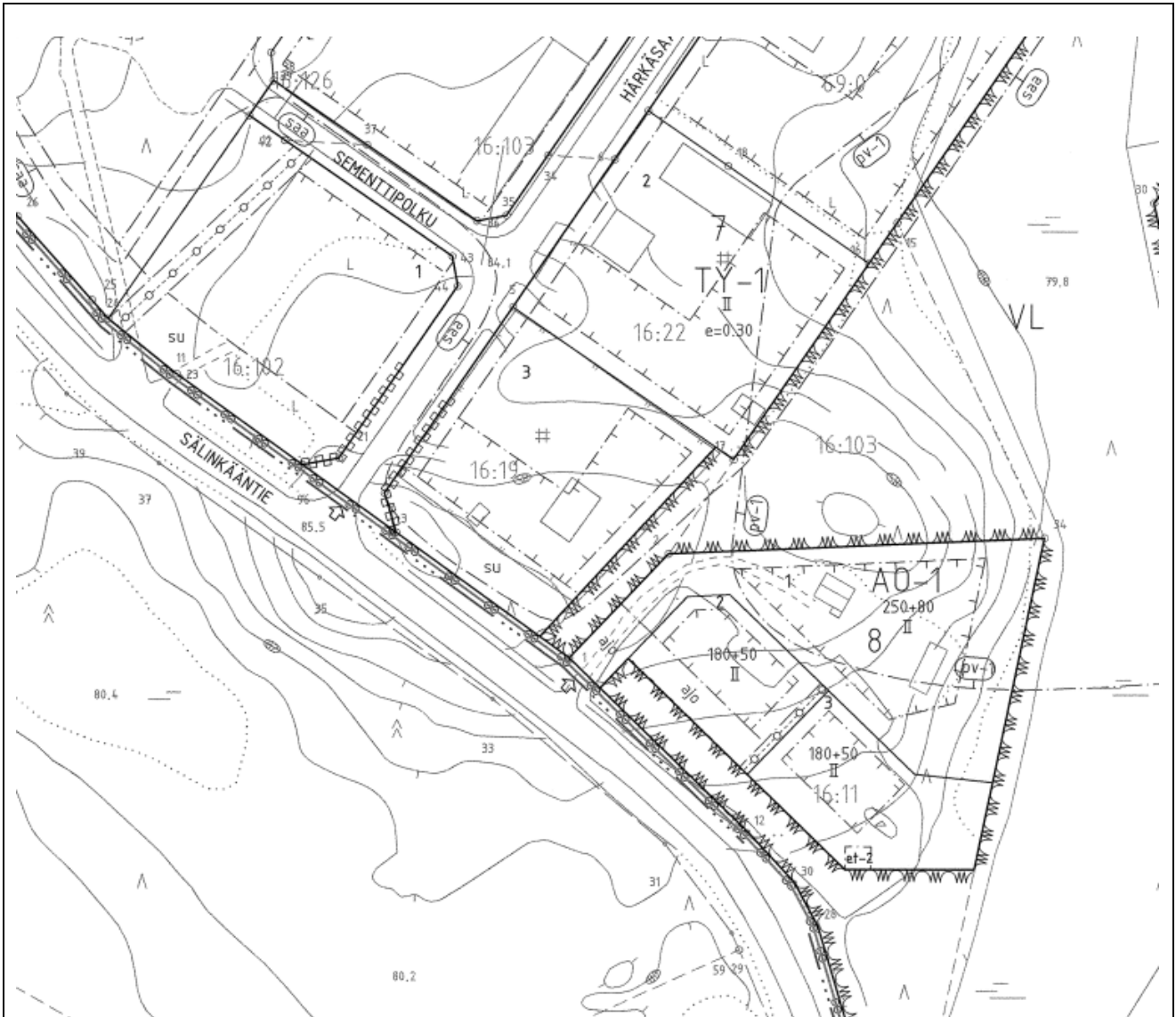
T/A

Teollisuus- ja varastoalue, joka muuttuu asuinalueeksi

Olennessa muuttuva alue. Merkinnällä on osoitettu 1. luokan pohjavesialueella sijaitseva Sälinkääntien teollisuusalue, jolla pohjaveden suojeleminen vaatii alueen pääasiallisen toiminnan muuttamista ja ympäristöriskien poistamista.

## Muutoksen alainen asemakaava

Aluetta koskee Sälinkääntien teollisuusalueen asemakaava. Kaava on hyväksytty kv 17.9.2007.



## Muut suunnitelmat ja selvitykset

Sälinkääntien jalankulku- ja pyörätien yleissuunnitelma otetaan huomioon suunnittelussa.

## 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 selvittävä 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 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

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

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

Kuntakehityspalvelut, Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä