

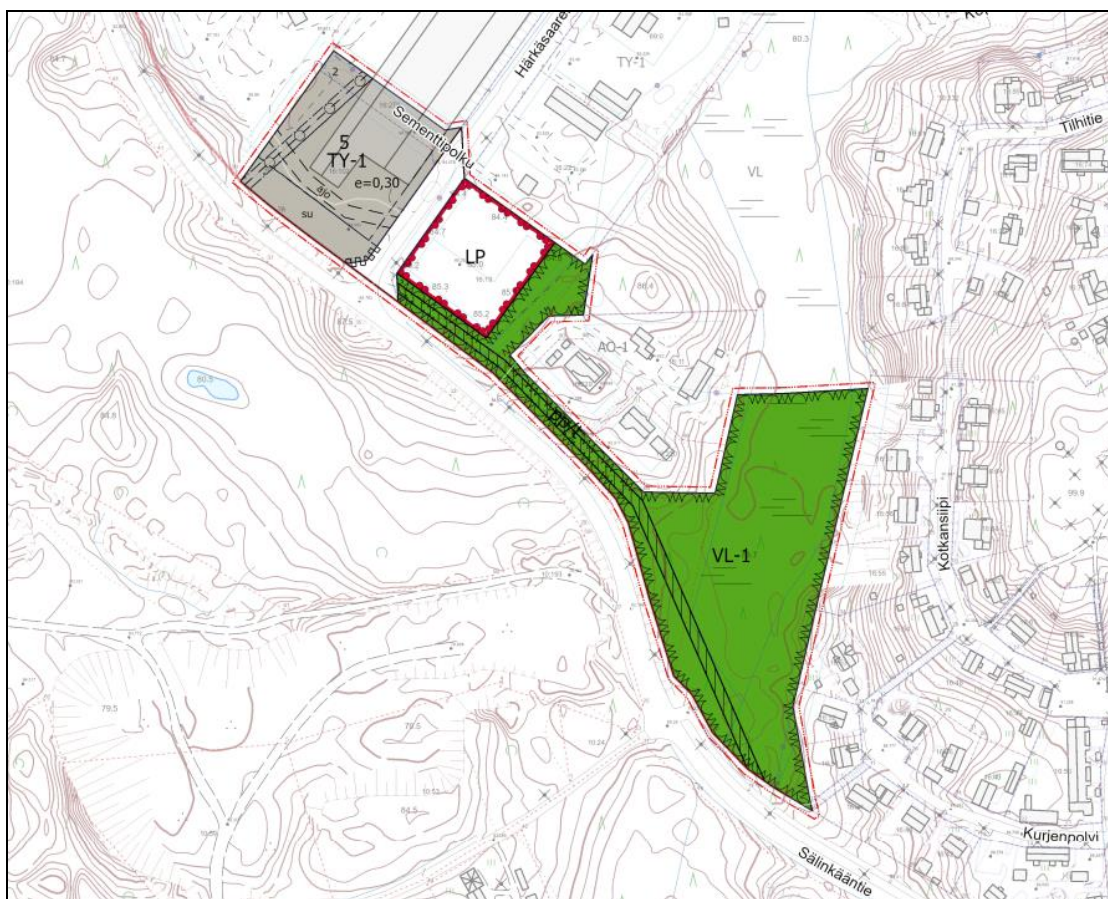


MÄNTSÄLÄ

Sälinkäntien teollisuusalueen asemakaava

Selostus

1.9.2022



1 PERUS-JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Suunnittelualue sijaitsee Mäntsälän kirkonkylässä. Sälinkääntien asemakaavalla muutetaan aiempaa teollisuusalueen asemakaavaa korttelin 5 tontin 1, korttelin 7 tontin 3 osalta ja Sälinkääntien viereisen lähivirkistysalueen osalta. Muutoksenalainen kaava on hyväksytty vuonna 2007. Kaavamuutos koskee kiinteistöjä 505-407-16-102 Isoportti ja 505-407-16-11 Mäntylä sekä Mäntsälän kunnan omistamia kiinteistöjä 505-407-16-232 Anttila, 505-407-16-19 Mäntylä ja 505-307-9903-4 Yleinen alue. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 27 963 m² eli noin 2,8 hehtaaria.

Asemakaavalla muodostuvat Mäntsälän kunnan Sälinkääntien teollisuusalueen korttelin 5 tontti 2 sekä yleinen pysäköinti-, katu- ja lähivirkistysalueet. Korttelin 5 tonttinumero 1 poistuu, kun tontit 1 ja 2 yhdistetään ja tonttien välinen Sementtipolku muuttuu tonttialueeksi. Korttelin 7 tontti 3 muuttuu pysäköintialueeksi.

Sälinkääntien teollisuusalueen asemakaava koostuu asemakaavakartasta ja siihen liittyvistä kaavamerkinnoistä ja -määräyksistä. Asemakaavakartta esitetään mittakaavassa 1:2000. Kaavan tunnistenumero on 203.

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 Sälinkääntien teollisuusalueen asemakaava.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Mäntsälän kirkonkylän pohjoisosassa Sälinkääntien itäpuolella. Matkaa rautatieasemalle on alle puolitoista kilometriä.

Kaava rajautuu korttelin 5 tontin 1 ja korttelin 7 tontin 3 rajojen mukaisesti sekä lähivirkistysalueen osalta siten, että kaava-alue rajautuu pohjavesialueen rajaan.

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.

¹ Mäntsälän kunnan strategia, Kvalt. 13.12.2021/159 §

² Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuus

³ Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

⁴ Kirkonkylän osayleiskaava 2020

Asemakaavan muutoksen alustavina tavoitteina on ollut osoittaa alueelle riittävät aluevaraukset jalankulkua ja pyöräilyä varten sekä järjestellä korttelin 5 tonttien 1 ja 3 kulkuyhteydet. Asemakaavassa käsitellään siten mm. seuraavia maankäyttökysymyksiä:

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

1.4 Kaavatyön vaiheet

Kaavamuuostyö käynnistyi kuntakehityslautakunnan päätöksellä 28.4.2021/39 §. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 21.4.-23.5.2022.

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 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.

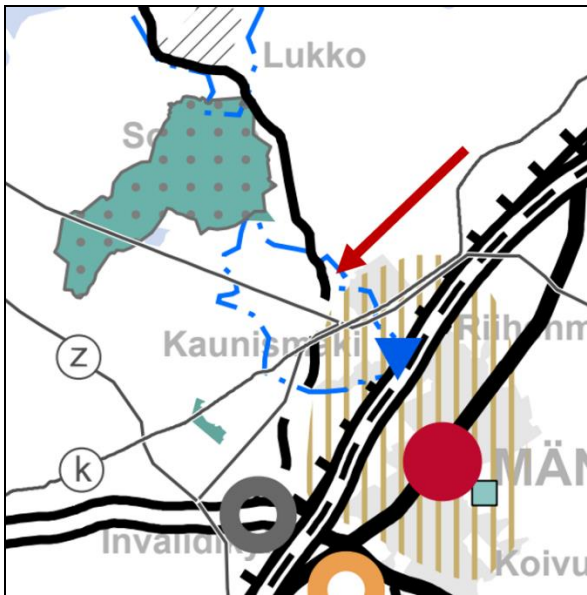
Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

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

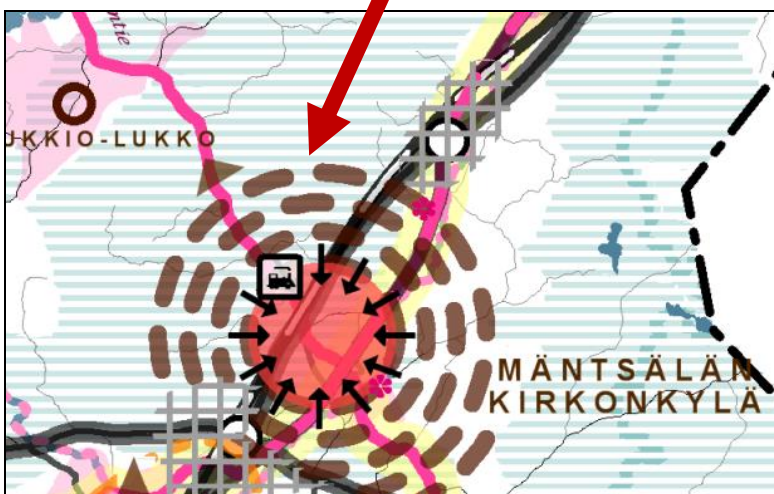
Mäntsälä kuuluu Uudenmaan liittoon. Voimassa oleva Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuus on vahvistettu vaiheittain. Maakuntakaava on kartalla esitetty pitkän aikavälin suunnitelma maakunnan yhdyskuntarakenteesta ja alueidenkäytöstä. Siinä sovitetaan yhteen valtakunnalliset ja maakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Yleispiirteisenä kaavana se on ohje kuntien kaavoitukselle ja muulle alueidenkäytön suunnittelulle. Uusimaa-kaava 2050 on tullut voimaan 24.9.2021 niiltä osin, kuin siihen kohdistuneet valitukset on hylätty.

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualuetta on keskustatoimintojen reuna-alueella. Ojalan pohjavesialue on rajattu sinisellä. Suunnittelualue osoitettu likimääräisesti nuolella.



2.1.3 Mäntsälän alueiden käytön tavoitteet MAT⁵

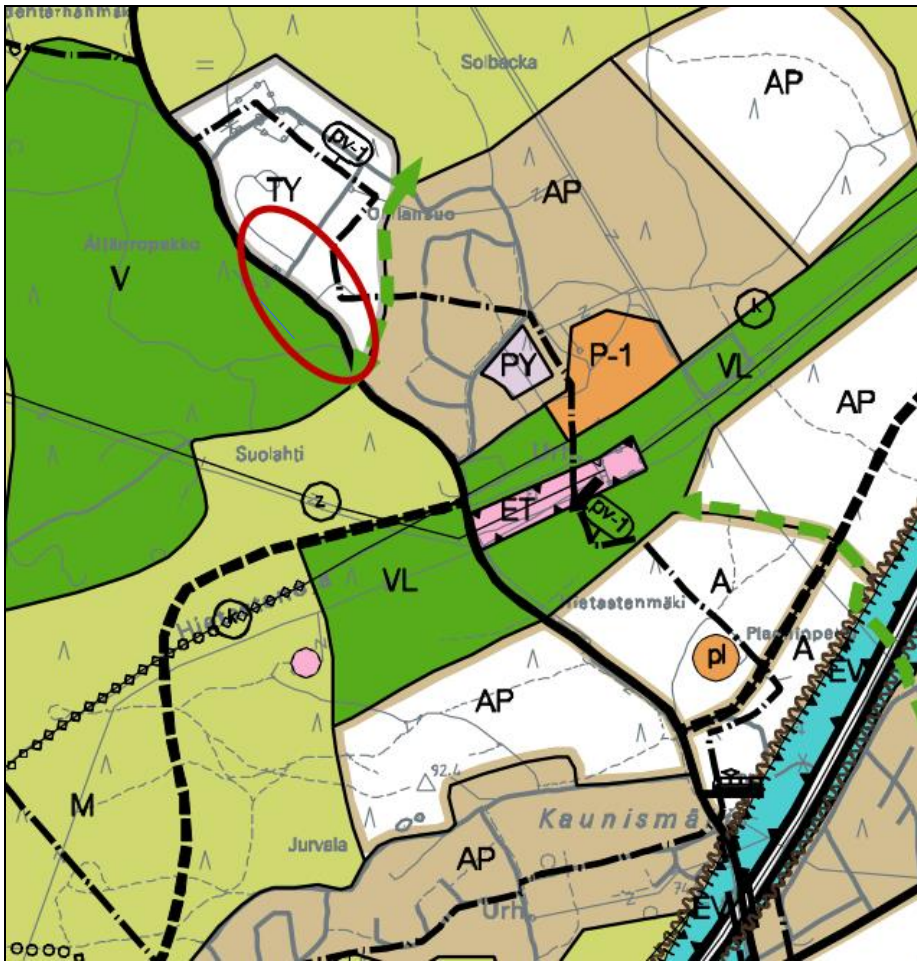
Mäntsälän kunnanvaltuusto on 20.6.2011 hyväksynyt Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteet osaksi kunnan strategiaa, ja se ohjaa maapolitiikkaa, kaavoitusta ja rakentamisen ohjausta. MAT:n suositukset ulottuvat vuoteen 2035.



⁵ Mäntsälän alueiden käytön tavoitteet MAT

2.1.4 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 14.6.2004 hyväksytty Kirkonkylän osayleiskaava.



TY

Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

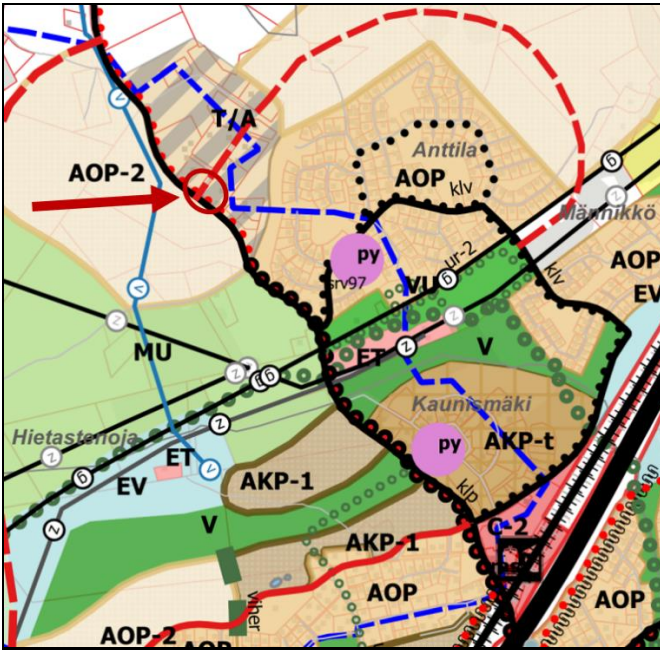
Alue varataan pääasiassa tuotanto- ja varastotoimintaan. Alue sisältää myös sen käyttöön liittyvät virkistys-, pysäköinti- ja teknisen huollon alueet sekä liikenneväylät. Liljendalin ja Sälinkääntien alueella oleva toiminta ei saa aiheuttaa vaaraa pohjavesille. Moottoritien ja radan välissä olevan alueen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



Uusi tai olennaisesti muuttuva alue.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi tai alueen asemakaavaa on tarkoitus muuttaa. Alueen väri ja kirjainmerkintä osoittavat alueen maankäyttömuodon.

Mäntsälän yleiskaava 2050 on tekeillä. Nähtävillä olleessa luonnoksessa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi, joka muuttuu asuinalueeksi T/A. Suunnittelualue osoitettu likimääräisesti nuolella.



Teollisuus- ja varastoalue, joka muuttuu asuinalueeksi
 Olennaisesti muuttuva alue. Merkinnällä on osoitettu 1. luokan pohjavesialueella sijaitseva Sälinkäntien teollisuusalue, jolla pohjaveden suojeleminen vaatii alueen pääasiallisen toiminnan muuttamista ja ympäristöriskien poistamista.



2.1.5 Muutettava asemakaava

Aluetta koskee Sälinkäntien teollisuusalueen asemakaava (kaavatunnus 159). Kaava on hyväksytty kv 17.9.2007.



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

Sälinkääntien teollisuusalue on Mäntsälän kirkonkylän asemakaavoitetun taajaman luoteiskulmassa. Teollisuusalue rajautuu Sälinkääntiehen (mt 1471) ja sitä ympäröi asemakaavan lähivirkistysalueet ja kaavoittamattomat metsäalueet. Maantien lounaispuolella on frisbeegolfpuisto. Läheinen Anttilan asuinalue on toteutunut asemakaavan mukaisena pientaloin.

Kaava-alue on Ojalan pohjavesialueella. Alue on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue.

Luonnonympäristö

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

Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella, korttelin 7 tontilla 3 on suoritettu ympäristönsuojelulain (527/2014) mukainen pilaantuneen maaperän puhdistaminen.

Kaava-alueen lähiympäristössä ei ole todettuja ympäristön häiriötekijöitä.

Maanomistus

Mäntsälän kunta omistaa suunnittelualueen korttelin 5 tonttia 1 lukuun ottamatta.

Rakennettu ympäristö

Sälinkääntien teollisuusalue on rakentunut pääosin kaavan mukaisena.

Kunnallistekniikka

Suunnittelualue on kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piirissä.

⁶ Rakennusjärjestys

3 KAAVAN LAATIMISEN VAIHEET

3.1 Suunnittelua koskevat päätökset

- Kuntakehityslautakunta päätti 28.4.2021/39§ käynnistää asemakaavamuutoksen.
- Kuntakehityslautakunta päätti 13.4.2022/53§ asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävälle.
- [Täydenty](#)

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 21.4.-23.5.2022.

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.

Osalliset on lueteltu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

3.3 Kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle riittävät aluevaraukset jalankulkua, pyöräilyä ja pysäköintiä varten sekä järjestellä korttelin 5 tonttien 1 ja 3 kulkuyhteydet.

Tavoitteet ovat olemassa olevan osayleiskaavan mukaiset.

3.4 Huomautusten ja lausuntojen huomioon ottaminen kaavassa

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin seuraava lausunto:

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Alueen kaavamuutoksessa tulee ottaa huomioon hulevesien johtaminen ja kaavoitettavan toiminnan mahdollinen haitta pohjavesille. Teollista toimintaa harjoittavalla tontilla voidaan lähinnä kattovedet imeyttää tärkeällä pohjavesialueella, muut hulevedet tulee kerätä ja johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle.

4 ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

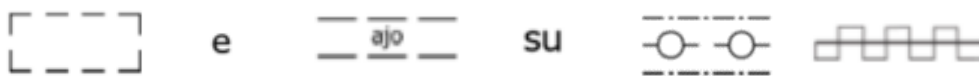
Teollisuusalueen korttelimerkinnyt:



Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Alueella sallitaan nykyisen betoniaseman ja betonituotetehtaan toiminta toimivana kokonaisuutena. Toiminta ei saa aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Korttelin 5 tontti 1 yhdistetään tonttiin 2 ja tonttien välinen rakentamaton Sementtipolku-niminen katu poistuu.



Tontille osoitetaan ohjeellinen rakennusala, rakennusoikeus tehokkuusluvulla, ohjeellinen ajoyhteys, maanalaista johtoa varten varattu alueen osa ja liittymäkielto.

Lähivirkistysalueen kaavamerkinnyt:



Lähivirkistysalue toteutetaan taajamametsänä. Alue toimii myös ekologisenä yhteytenä. Jalankululle ja pyöräilylle varataan alue. Tonteille ajo on sallittu.

Lähivirkistysalue on noin 60 prosenttia kaava-alueesta.

Muut alueet ja merkinnyt:



Yleinen pysäköintialue.

Yleiset määräykset:

Kaava-alue sijaitsee Ojalan pohjavesialueella. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.

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

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, taajamakuvaan ja liikenteeseen

Kaavamuu tos täydentää kirkon kylän taajaman yhdyskuntarakennetta. Asemakaava noudattaa osayleiskaavaa, jonka laatimisen yhteydessä seudulliset vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, taajamakuvaan ja liikenteeseen on tutkittu.

Pysäköintialueen rakentaminen ja kevyen liikenteen yhteyden jatkaminen parantavat liikenneturvallisuutta ja lähivirkistysalueiden käyttöä.

Vaikutukset väestöön, palveluihin ja virkistykseen

Kaavamuu toksella ei ole merkittäviä vaikutuksia väestöön ja palveluihin. Kaava parantaa lähivirkistysalueen ja frisbeegolfpuiston käyttöä ja liikenneturvallisuutta.

Vaikutukset luontoon, luonnon ympäristöön, maisemaan ja pohjaveteen

Alueella pohjaveden laatua tai määrää vaarantava toiminta on kielletty. Kaavalla ei ole vaikutuksia luonnon ympäristöön tai maisemaan.

Yhteen vetona edellisistä: Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia.

6 KAAVAN HYVÄKSYMINEN ja TOTEUTTAMINEN

- Täydentyy

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