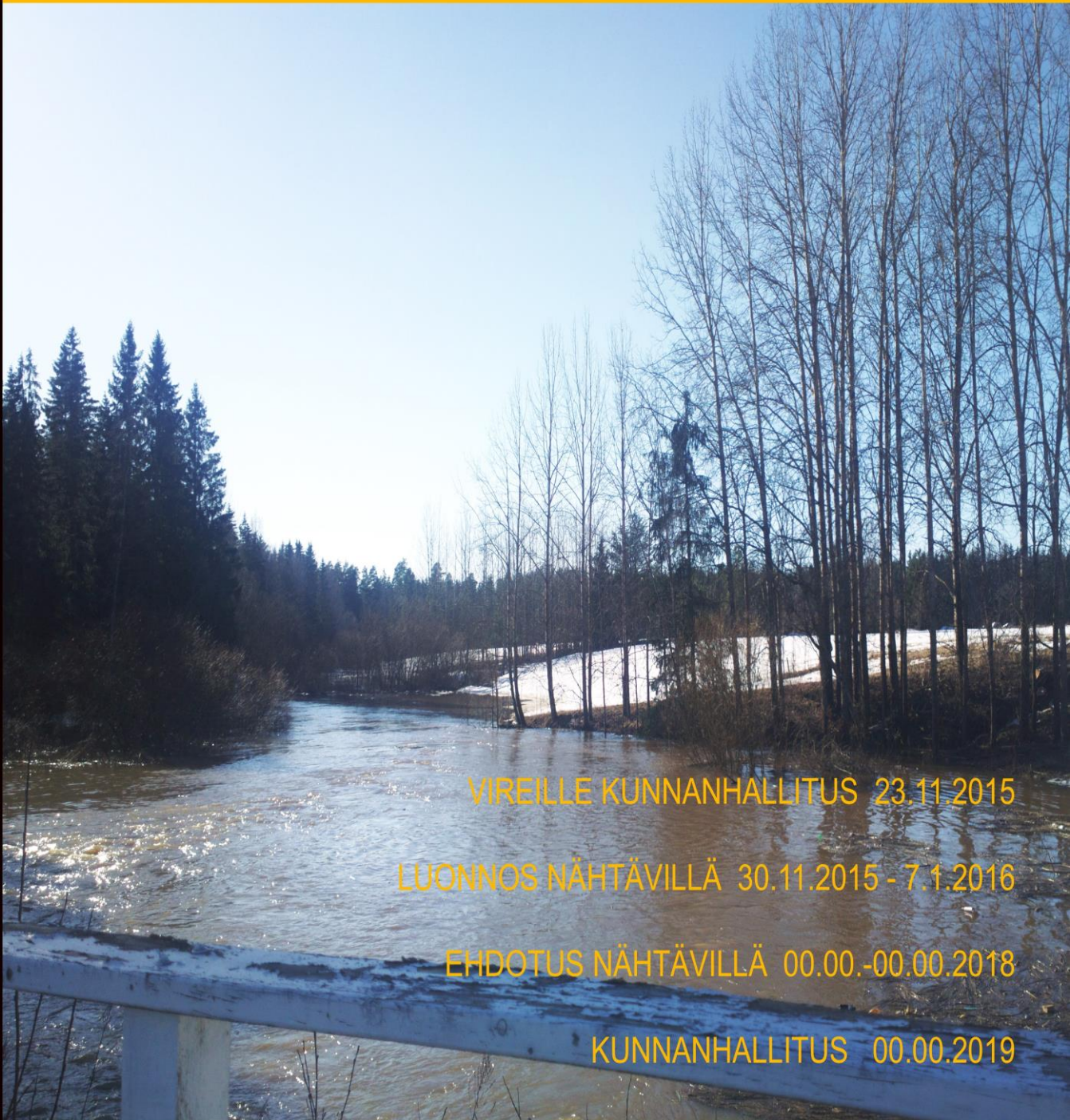


MÄNTSÄLÄ

VUOLTEENPELTO ASEMAKAAVA KORTTELIT 2018 - 2022



VIREILLE KUNNANHALLITUS 23.11.2015

LUONNOS NÄHTÄVILLÄ 30.11.2015 - 7.1.2016

EHDOTUS NÄHTÄVILLÄ 00.00.-00.00.2018

KUNNANHALLITUS 00.00.2019

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 23. päivänä toukokuuta 2019 päivättyä asemakaavakarttaa.

Alueen määrittely:

Asemakaavalla muodostuvat kirkonkylän korttelit 2018 – 2023 sekä niihin liittyvät puisto ja erityisalueet.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Mäntsälän kirkonkylän ydinkeskustan etelärajalla Hirvihaaran risteuksen länsipuolella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

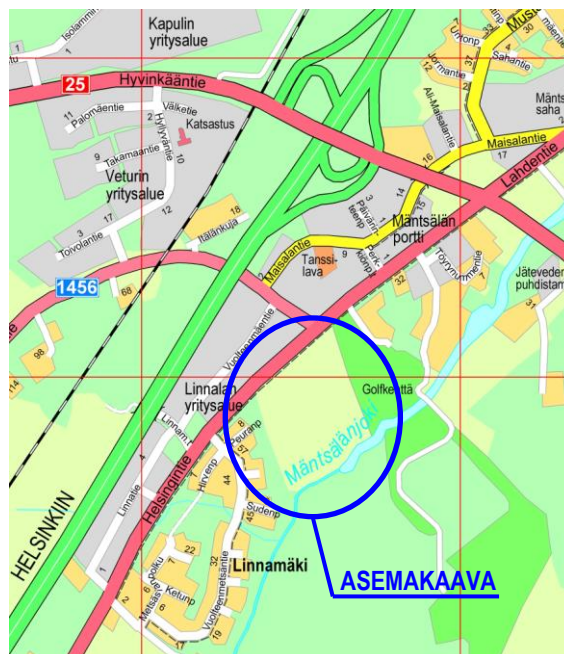
Nimi

Vuolteenpelto asemakaava

Kaavatunnus 505-229

Tarkoitus

Asemakaavalla suunnitellaan uusi asuntoalue keskustaajaman etelärajalle Mäntsälänportin lähelle. Tavoitteena luonnonläheinen asuinalue.







MÄNTSÄLÄ

TYÖ 248

VUOLTEENPELTO ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELIT 2018 - 2012

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	4
2. TIIVISTELMÄ	9
2.1 Käsittelyvaiheet	9
2.2 Asemakaava	9
2.3 Asemakaavan aluevaraukset	9
2.4 Toteutus	9
3. LÄHTÖKOHDAT	10
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	10
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	10
3.1.2 Luonnonympäristö	10
3.1.3 Melu	12
3.1.4 Liikenne	12
3.2 Suunnittelutilanne	6
3.2.1 Maakuntakaava	6
3.2.2 Yleiskaava	7
3.2.3 Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot	7
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1 Tavoitteet	8
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.2 Rakennemallit	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3.1 Luonnosvaiheet	10
4.3.2 Ehdotusvaiheen lausunnot ja mielipiteet	19



5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	20
5.1	Yleiskuvaus	20
5.2	Rakennettavat korttelit	22
5.3	Kaavamääräyksiä	22
5.4	Mitoitus	24
5.5	Palvelut	24
5.6	Liikenne	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5.7	Melu	24
6	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	25
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	26

Liitteet:	1	Vuolteenpelto ilmakuvalla
	2	Asemakaavan seurantalomake
	3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
	4	Meluserveys Mäntsälä Vuolteenpelto
	6	Mäntsälän jalankulku- pyöräily- ja ulkoilureittien verkoston kehittämissuunnitelma (KÄPY) / Tekniset palvelut / SITO 13.08.2015







2. TIIVISTELMÄ

2.1 Käsittelyvaiheet

Maankäyttölautakunta	28.10.2015	vireille
Kunnanhallitus	23.11.2015	vireille
	30.11.2015 - 7.1.2016	OAS nähtävillä
	30.11.2015 - 7.1.2016	luonnos 1 nähtävillä
Kuntakehityslautakunta	00.00.2019	
	00.00.- 00.00.2019	ehdotus nähtävillä
Kuntakehityslautakunta	00.00.2019	
Kunnanhallitus	00.00.2019	

2.2 Asemakaava

Kaavamuutoksen tarkoituksena on taajaman ja Mäntsäläjoen sekä siihen liittyvien luontoalueiden yhdistäminen monityyppisten pienasuntojen alueeksi. Vuolteenpelto on nyt tasainen pelto joen itärannalla, länsipuolella ovat laajat kunnan omistamat luontoalueet.

Vuolteenpeltoon sijoittuu mm. asunto-osakeyhtiömuotoinen miniomakotitalojen ryhmiä, jolla on koottu huolto ja infratekniikka, luhti- ja rivitaloryhmiä, perinteisiä omakotitaloja sekä Helsingintien varteen asumisyrittäjien tontteja tai seudullisen kaupan korttelialue. Pohjoisessa on peltoa ja sekä puistomainen koskialue. Idässä on Mäntsäläjoki ja luonnontilainen metsävyöhyke. Etelässä on Linnamäen omakotitaloalue, joka yhdessä Vuolteenpellon kanssa rajaa kirkonkylän. Palvelut ovat pyöräilyetäisyydellä, koulu 3km, rautatieasema 3,5 km ja keskustapalvelut 2,8 km.

2.3 Asemakaavan aluevaraukset

Vuolteenpellon asemakaava-alue on kooltaan 12,3ha jakautuen:

Asuinrakentaminen yhteensä 42kpl, 43921m², 11160k-m², e(al)=0,25.

Luhti- ja II-kerroksiset rivitalot 8 kpl, tonttipinta-ala 8190m², 3200k-m², e=0,39.

- Rivitalot I-kerrosta 7 kpl, tonttipinta-ala 11280m², 2640k-m², e=0,23.
- Osakeyhtiöomakotitalot 12 kpl, tonttipinta-ala 5768m², a80+30k-m², 1320k-m², e=0,23.
- Omakotitalot 15kpl tonttipinta-ala 18683m², 3600k-m², e=0,19

- Asuntoja luhti- ja rivitaloissa n. 60, asukkaita n. 120.
- Asuntoja rivitaloissa n. 25, asukkaita n. 50.
- Asuntoja omakotitaloissa n. 22, asukkaita n. 66.
- Asuntoja yhteensä n. 105 ja asukkaita n. 260.

Yritys ja liikerakentaminen tontteja 1 tai 6 kpl, tonttipinta-ala 16572m², 9900k-m², e=0,6.

Puistot 29517m², Erityisalueet 13787m² ja Kadut 19097m².

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

- A-1 ja AR korttelit 1,0 ap/asunto ja 1 vieraspaikka /5 asuntoa.
- AO korttelialueilla 2 ap / asunto.

2.4 Toteutus

Alue toteutuu noin 10 vuoden kuluessa.



3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Vuolteenpelto 12,3 ha on Kirkonkylän asemakaavan eteläreunassa Lahden vanhan Helsingintien Mt140 ja Mäntsäläjoen välissä moottoritien itäpuolella ja Porvootien Kt55 eteläpuolella. Mäntsälän keskustaan on n 2,5 km, rautatieasemalle on n. 3,5 km ja Ehnroosin koululle n. 3,5 km. Vuolteenpelto rajaa keskustaajaman etelässä maa- ja metsätalousaluesuhteisiin yhdessä eteläpuolisen Linnamäen omakotitaloalueen kanssa. Eteläpuolinen Linnamäen omakotitalojen alue rakentui 1990-luvulla. Itäpuolella on moottoritie ja Linnamäen teollisuus- ja yritysalue, pohjoisessa Mäntsälän portti so. eteläliittymä kauppoineen, idässä Mäntsäläjoki ja mahdollisesti kaavoitettavaa aluetta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Vuolteenpelto on rakentamatonta peltoa ja etelässä n. 50m levyinen talousmetsä erottaa sen Linnamäestä. Alueella ei ole havaittu luontoarvoja. Mäntsäläjoki ja sen ranta lännessä on idyllinen luontomaisema koskineen ja rantapuineen. Maasto on tasaista peltoa, joka taittuu Mäntsäläjoen uolaam ilmeisesti tulvien syödessä hitaasti rannan savikkoaa. korkeusvaihteluiden ollessa Helsingintien vieressä +72 m ja joen töyräällä +66 m, joen pinta on tasolla +62 m.

Vuolteenpeltoa tai sen eteläreunan nuorta talousmetsäkaistaletta ei inventoitu vaan todetaan, ettei erityisiä luontoarvoja ole muuttuvalla alueella koska:

- Maastokäynneillä ei todettu sellaisia kohteita, jotka täyttäisivät luonnonsuojelu-lain 29 §:n mukaisten suojeltujen luontotyyppien tai vesilain 2 luvun 11 §:n tarkoittamien kohteiden (luonnontilaiset pienvedet) kriteerit.
- Vuolteenpellon alueella ei todettu liito-oravan esiintymiä tai kulkureittejä, eikä niille mahdollisia elinympäristöjä.

Mäntsälänjoen koko rantavyöhyke jätetään puistoksi.

Maaperä

Maaperä on savea ja hienojakoista silttiä. Maaperätutkimuksia ei tehty, mutta todennäköisesti alueella joudutaan rakentamaan rannan lähellä paaluttaen. Viereinen samanlainen Linnamäen alue on ollut rakennettuna 20 v.



Kuva 1. Vuolteenpelto keskiosa, näkymä etelään joki vasemmalla.



Kuva 2 Mäntsäläjoki itäreunalla ja joen peltoon kaivama uoma..



Kuva 3. Pellon länsi- ja eteläpuoli.



Kuva 4. Pellon eteläreunan talousmetsää.



Kuva 5. Vuolteenpellon rajautuminen metsään etelässä.



Kuva 6. Eteläpuolisia Linnamäen omakotitaloja.



Kuva 7. Mäntsäläjoki Vuolteenpellostä pohjoiseen.

Yhdyskuntarakenne

Vuolteenpelto on n. 2,5 km etäisyydellä Mäntsälän ydinkeskustasta ja täydentää yhdyskuntarakennetta Linnamäen pohjoispuolella. Helsingintiellä Mt140 on linja-autovuoroja Helsinkiin ja Lahteen, rautatieasemalle on matkaa 3,5 km. Länsipuolella ovat lisäksi Lahden moottoritie Vt4 ja oikorata. Kevyen liikenteen reitti johtaa Mt140 varressa keskustaan.

Palvelut

Mäntsälän kaupallinen keskusta palveluineen sijaitsee n. 2,5 km etäisyydellä. Lähituntumassa on runsaasti seudullisia kauppoja, elintarvikeliike, sekatavara-, rautakauppa, katsastusasema, varaosaliikkeitä, korjaamoja, tanssilava, ruokapaikkoja jne. Ehnroosin yhteiskoulu sijaitsee n. 3,5 km päässä koillisessa. Idässä on vapaa-ajan käyttöön Mäntsäläjoki ja sen takana metsä.

Kunnallistekniikka

Alueen läpi kulkee paineviemäri ja puhdistamo on lähellä n. 500m pohjoiseen. Sähkölinit ovat naapurialueilla ja eteläräjällä. Alue on nopeasti rakennettavissa.

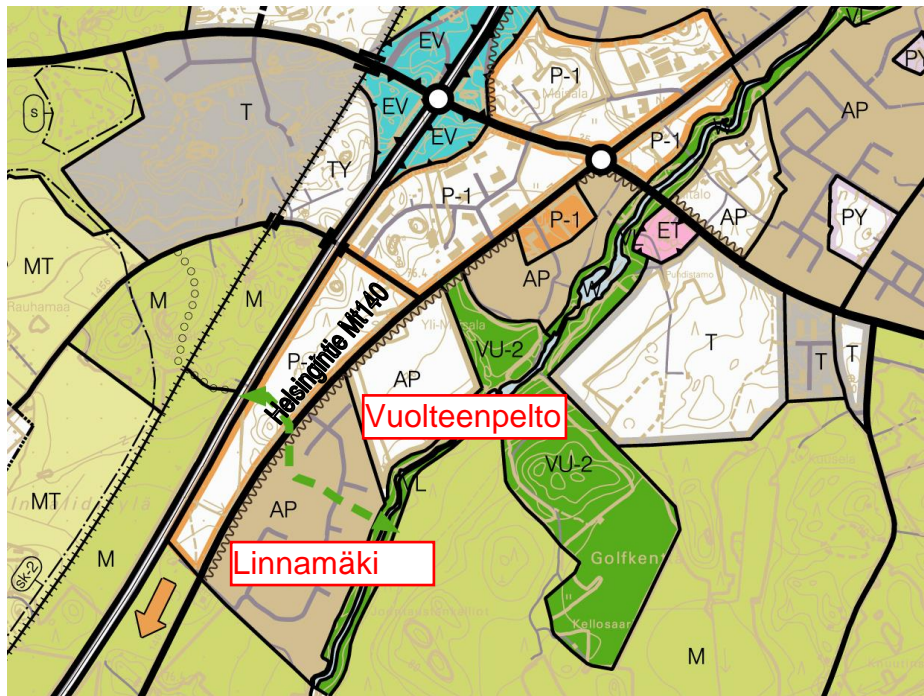
Melu ja ääriä

Asuntorakentaminen edellyttää melunsuojausta oikoradan ja moottoritien melua vastaan. Ääriä ei tutkittu, koska lähellä ei ole ääriä aiheuttavia toimintoja.

3.1.3 Melu

Meluselvityksiä tehtiin kahdessa vaiheessa, koska alueen suunnittelulle haluttiin arvio tarvittavista meluvälleistä ja vaihtoehtoisista toteuttamistavoista. Kaavaratkaisuista Ramboll Oy teki erikseen meluselvityksen 28.3.2019 ks. liite 2. Meluselvityksen tulokset ovat kohdassa 5.1.3. Melu.

3.1.4 Liikenne



Kuva 8. Pääkadut ja kokoojatiet

Vuolteenpellon pääsytie ja ajoneuvoliikenne on mahdollista vain Helsingintie Mt140 kautta. Vuolteenpellon liikennettä ei ole mahdollista ohjata eteläpuolisen Linnamäen omakoti-taloalueen 10m levyisten asuntokatuja kautta, mitään kokoojatien puhkaisu-mahdollisuutta ei Linnamäen asemakaavassa ole. Tontit ovat pieniä, joten niistä ei voi leikata ja liikenne aiheuttaisi kohtuutonta melu- ja turvallisuushaittaa rakennetulle Linnamäen alueelle. Voimassa olevassa asemakaavassa on merkitty katuliittymä Hirvihaarantien risteyskohdalle Vuolteenpellon aluetta varten.



Vuolteenpellon liikenne mahtuu hyvin Helsingintielle Mt140, liikennemäärä nyt on KVL 4900 aj/vrk ja ennuste v. 2030 KVL 6100 aj/vrk. Mäntsälästä pendelöi 60% työssäkäyvistä ja pääsääntöisesti Moottoritien kautta pääkaupunkiseudulle. Vuolteenpellolta on hyvät yhteydet moottoritien liittymään ilman muulle asutukselle aiheuttavia häiriöitä.

Kevyt liikenne suuntautuu Helsingintien itäreunan kevyen liikenteen reittiä pitkin keskustaan.

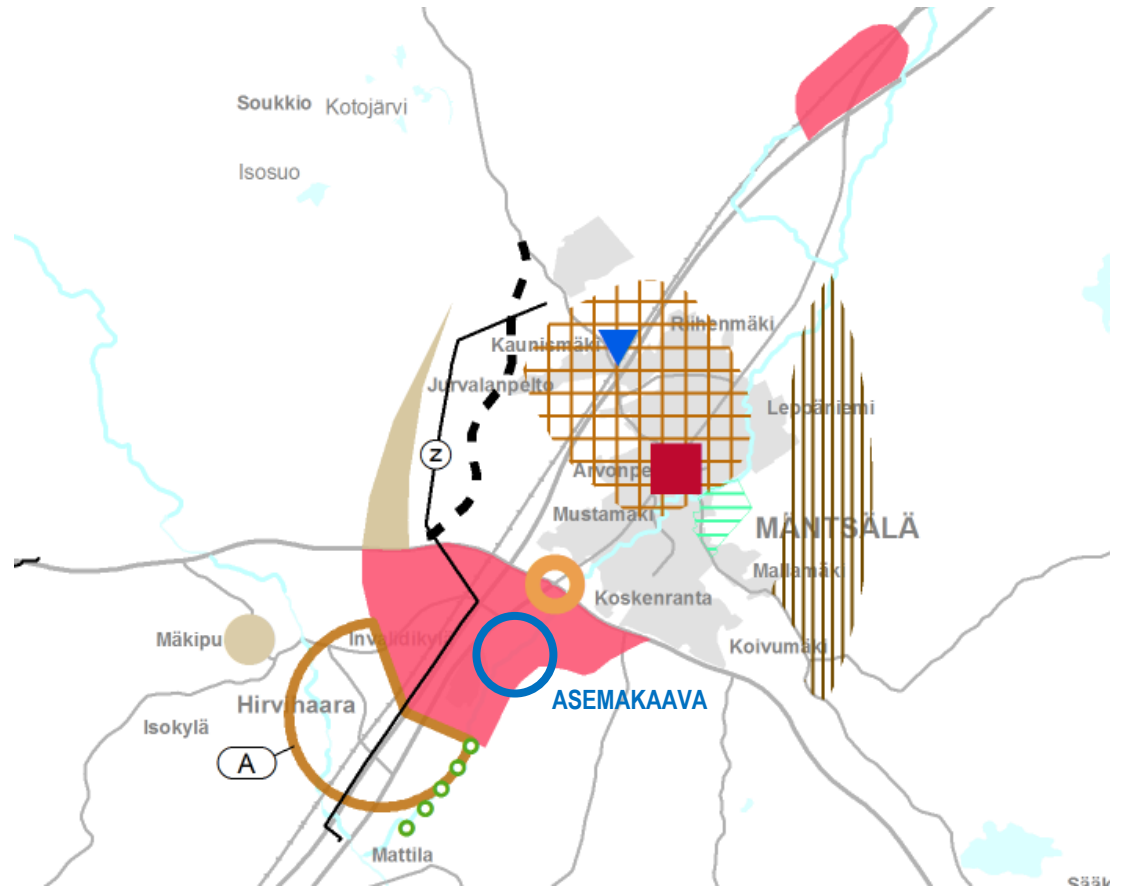
3.1.4 Maanomistus

Kunta omistaa rakennettavan kaavamuutosalueen. Vuolteenpellon eteläkulmassa ja lounaisrajalla on yksityinen loma-asunto ja Vuolteenpellon ja Linnamäen välinen metsä.



3.2 Suunnittelutilanne

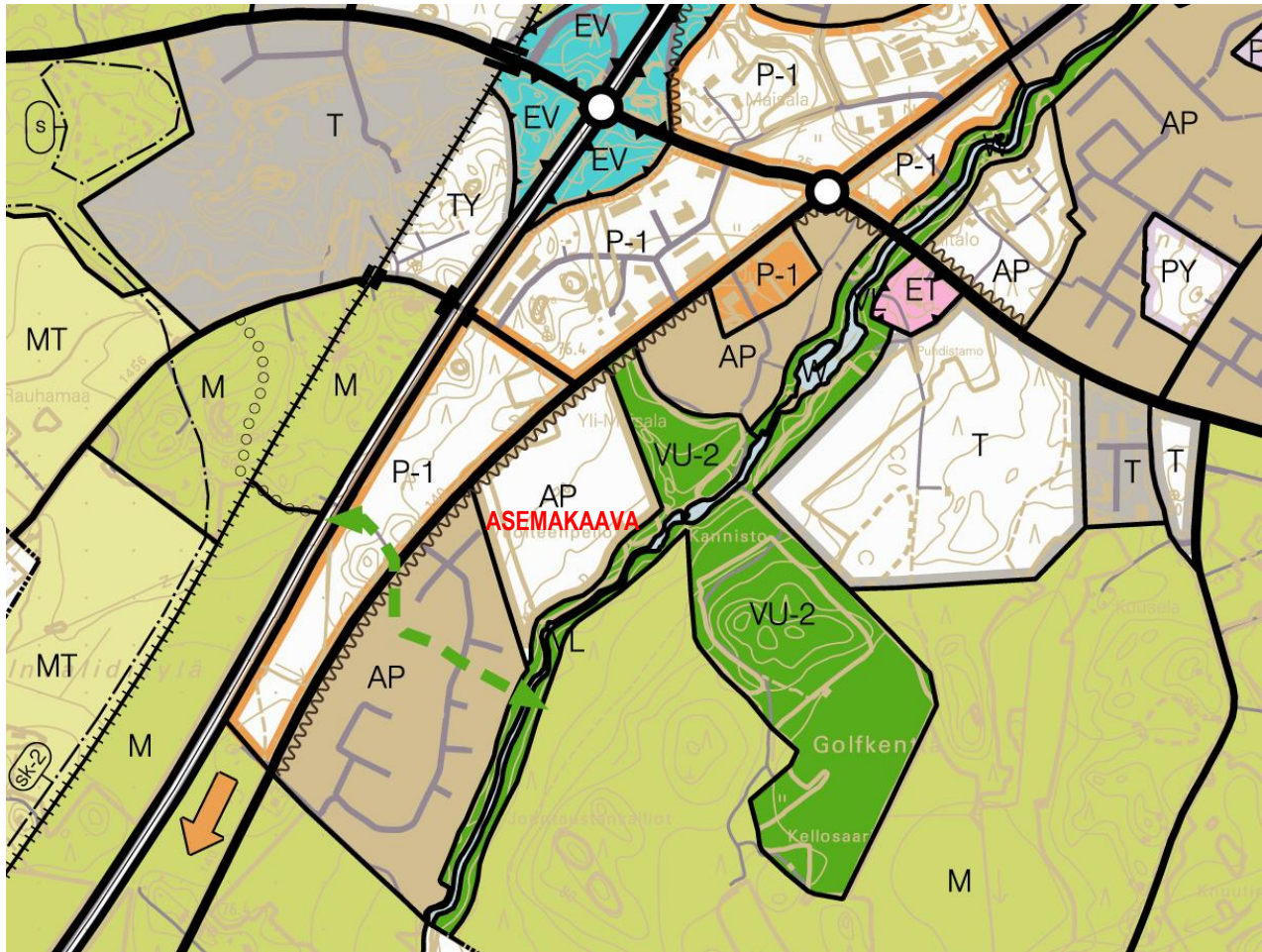
3.2.1 Maakuntakaava







Uudenmaan 2 . vaihemaakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on merkitty "Taajamatoimintojen alue" ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa "Työpaikkatoimintojen alue".

3.2.2 Yleiskaava



Kirkonkylän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa 2020 (kunnanvaltuusto hyväksynyt 14.6.2004 ja lainvoimainen) alue on merkitty:

	Pientalovaltainen asuntoalue. 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 määritellyin edellytyksin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota omaleimaisen ja viihtyisän ympäristökuvan muodostumiseen. Alueella tulee järjestää turvalliset ja sujuvat kevyen liikenteen yhteydet lähipalveluihin ja joukkoliikennepysäkeille.
	Uusi tai olennaisesti muuttuva alue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi tai alueen asemakaavaa on tarkoitus muuttaa. Alueen väri ja kirjainmerkintä osoittavat alueen maankäyttömuodon.
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
	Meluntorjuntatarve.

3.2.3 Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa.

Rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 1.12.2008.

Rakennuskieltoja ei ole voimassa alueella.



4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Tavoitteet

Kunnan tavoitteet

- Rakentaa alue jolta on hyvät ajo yhteydet pääkaupunkiseudulla työssäkäyville.
- Rakentaa osayleiskaavassa asumiseen varattu alue.
- Hyödyntää tonttitarjonnassa Mäntsäläjoki ja metsäalueet sen takana.
- Virkistyskäytön huomioiminen Linnamäen alueelle.
- Monia asumistyyppisiä samalle alueelle sis. kerrostalot, II-kerroksiset luhtitalot, rivitalot, omakotitalot, minitalot ja asunto-osakeyhtiömuotoiset pientalojen korttelit.

Vuolteenpellon suunnittelun lähtökohdat

1) Mäntsäläjoen vaikutus ohjaa suunnittelua

- Pääosa rakentamisesta jokimaisemaan.
- Pääkatu johtaa Mäntsäläjoen rannan pelikentälle ja jokivarren puistoon.
- Pääkatu puistokatumaisena kevyt liikenne puurivein ajoradoista erotettuna.
- Asumiskadut viihtyisiä, kapeita ja mutkittavia jalankulku pääosassa.
- Mäntsäläjoen rantaan asuntokadut ja pelikenttä yhdistävä kevyenliikenteen reitti joka yhdistää alueen virkistysreitillä Linnamäestä keskustaan.

3) Melun torjunta

- Moottoritien, oikoradan ja Mt140 aiheuttama melu tulee torjua tehokkaasti.

4) Kunnallistekniikka

- Hienojakoisesta maaperästä johtuen hulevedet eivät imeydy alueelle vaan pääosin valuvat edelleen Mäntsäläjokeen.
- Kaduilta hulevedet tulee koota sadevesiviemäriin jolloin joki säilyy puhtaampana.
- Pääkokoojakatu reilun leveä "puistokatu" alueen keskitse Mäntsäläjoen rantavyöhykkeen puistoihin.
- Asuntokadut kapeita kaartuvia tilannenopeuksien pitämiseksi alhaisena.
- Kunnallistekniikka on alueen ympärillä ja Vuolteenpelto voidaan suoraan liittää siihen.



4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

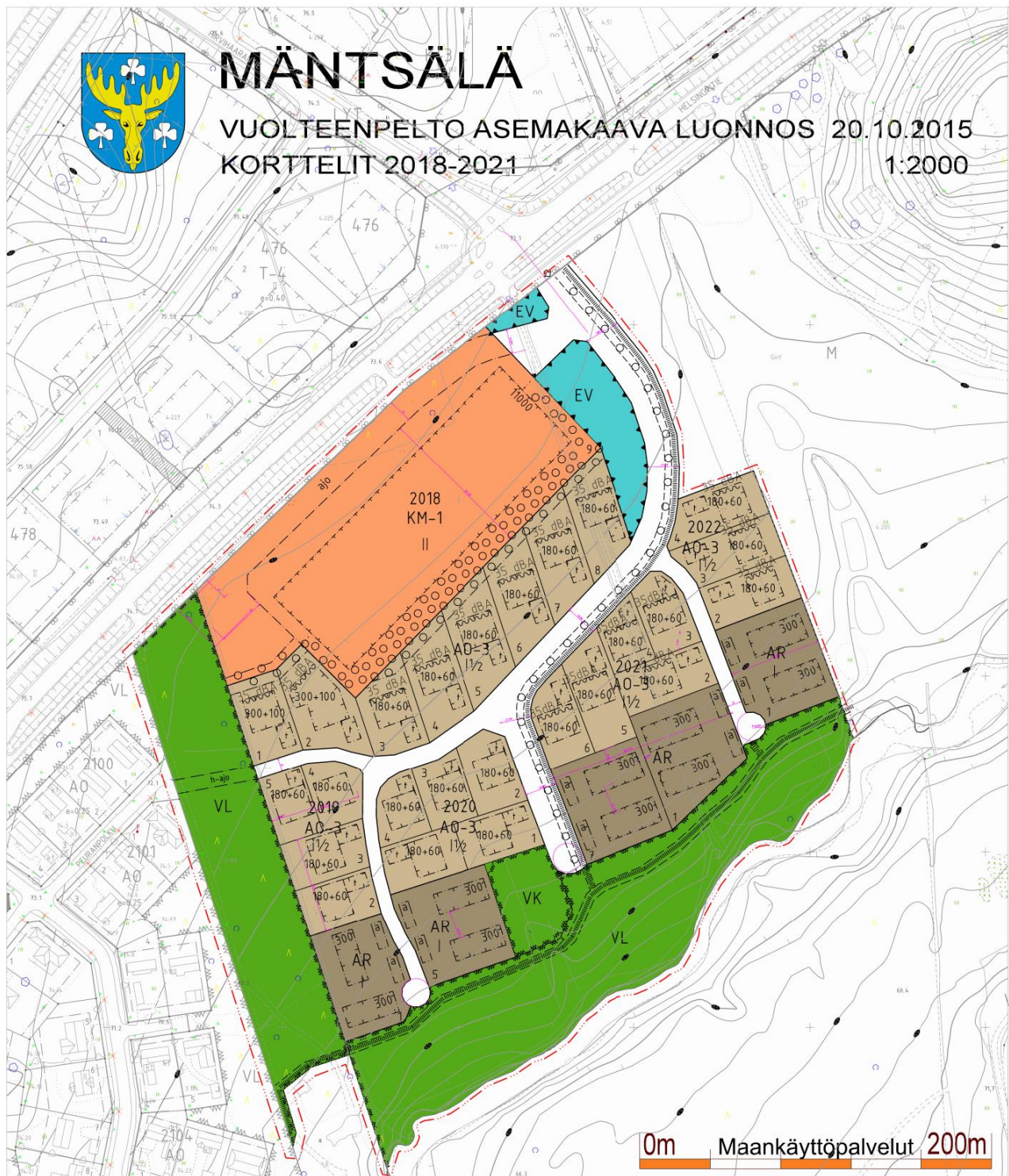
Maankäyttölautakunta	28.10.2015	vireille
Kunnanhallitus	23.11.2015	vireille
	30.11.2015 - 7.1.2016	OAS nähtävillä
	30.11.2015 - 7.1.2016	luonnos 1 nähtävillä
Kuntakehityslautakunta	00.00.2019	
	00.00.- 00.00.2019	ehdotus nähtävillä
Kuntakehityslautakunta	00.00.2019	
Kunnanhallitus	00.00.2019	



4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

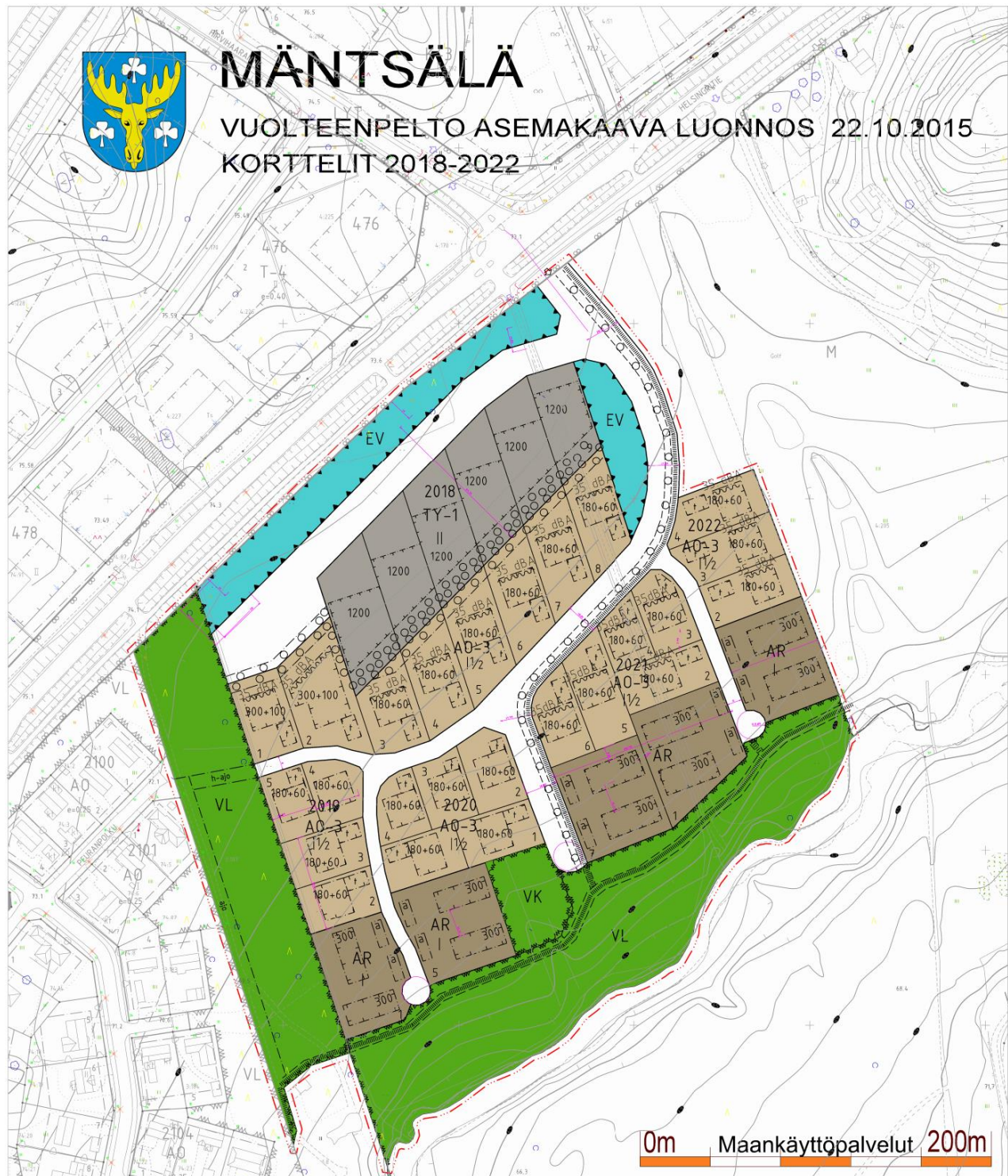
4.3.1 Luonnosvaihe

Asemakaava-alueen luonnokset VE1 20.10.2015 ja





asemakaavaluonnos VE2 22.10.2015 olivat nähtävillä 30.11.2015 - 7.1.2016.





Luonnoksista jätettiin 3 lausuntoa ja 3 mielipidettä, joista tarkastelu tiivistelminä:

UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS ELY-KESKUS

...

Uudenmaan ELY-keskus pitää hyvänä, että alueelle on tehty vaihtoehtotarkastelu. Asemakaavoitusta ohjaa oikeusvaikutteinen Kirkonkylän osayleiskaava, jossa alue on osoitettu uudeksi pientalovaltaisiksi alueeksi (AP) jokirannan ollessa lähivirkistysaluetta (VL). Lisäksi suunnittelualuetta koskee meluntorjuntatarve.

Vaihtoehdossa 1 esitetty kaupan ratkaisu (KM-1) on ristiriidassa ohjaavien kaavatasojen kanssa. Ylemmän asteiset kaavat eivät mahdollista vähittäiskauppaa alueelle.

Vaihtoehdoissa on ilmeisesti pyritty ratkaisemaan meluntorjuntaa osoittamalla maantien 140 varrelle isompia rakennusmassoja. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että esimerkiksi joelle päin avautuvat matalahkot terassitalot olisi tutkimisen arvoinen ratkaisu, joka olisi linjassa yleiskaavan kanssa. Kaava-alueen länsireunalle jäävä VL-alue on ratkaisuna erikoinen, luontevampaa olisi katuverkon ja rakenteen jatkaminen toteutuneeseen asutukseen tukeutuen.

...

Asemakaavan muutosta ohjaavassa yleiskaavassa palveluiden alueet on osoitettu erityisesti moottoritien ja maantien 140 väliselle alueelle asutuksen keskittyessä maantien 140 ja joen väliin. Muun kuin asumisen osoittaminen alueelle aiheuttaa ongelmia liikenteen järjestämisen suhteen. Asumisen liikenne voitaisiin ohjata asemakaava-alueelle lounaasta katuverkon kautta.

Luonnosaineistosta ei selviä, mihin suunnitelmaan kolmihaaraisen liittymän muuttaminen nelihaaraiseksi Helsingintieltä Hirvihaaran risteyksessä perustuu. Maantien nopeusrajoitus suunnittelualueen kohdalla on 80 km/h keskimääräisen vuorokausiliikennemäärän ollessa n. 5 300 ajoneuvoa. ELY-keskus katsoo, että liittymän muuttaminen nelihaaraiseksi tasoliittymäksi ei ole hyväksyttävissä.

Alueen kulkuyhteyden järjestämistä tulee tutkia tarkemmin mm. olemassa olevien katuliittymien kautta, Kaava-aineistossa tulee esittää maankäytön aiheuttamat liikennetuotokset ja muut liikenteelliset lähtötiedot (liikennemäärät, nopeudet, julkinen liikenne, kävely, pyöräily jne.). Kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää ja suunnitella tarkemmin ne liikennejärjestelyt, jotka tarvitaan kaava-alueen toteuttamiseksi, jotta liikkuminen voi tapahtua turvallisesti ja toimivasti eri kulkutapoja käyttäen.

Maantiellä 140 on pääsuunnan nopeusrajoitukseen nähden turvaton suojatie. Jalankulku ja pyöräily tulee sijoittaa alikulkuun ja turvaton suojatie tulee poistaa. Alikulkua varten tulee kaavaan tehdä tilavaraus. Vuonna 2003 valmistuneessa liikennejärjestelmä-suunnitelmassa on tunnistettu tarve alikululle. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys keskustan suuntaan on rakennettu, mutta sen sijaan yhteydet Hirvihaaran suuntaan puuttuvat kokonaan.

Maantie 140 tulee ottaa mukaan kaavaan ja osoittaa kaavaan maantienä (LT). Samalla maatalousliittymää osoittava liittymänuoli tulee poistaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on tuotu Helsingintien liikenteen aiheuttamat ääninä- ja meluhaitat esiin. Äänihaittojen estämisestä ei ole kuitenkaan kaavamääräystä. Osassa AO-kortteleita on Helsingintien puoleisilla rakennusalojen sivuilla ääneneristävyysvaatimus 35 dB(A). Koska meluselvitystä ei ole esitetty, ei määräyksen oikeellisuutta voida arvioida. Liikenteen meluhaitat tulee selvittää ja tulokset on huomioitava kaavaratkaisussa (meluntorjuntatapa ja -ajointus). ELY-keskus ei vastaa meluntorjunnan suunnittelun tai toteuttamisen kustannuksista. Yksinkertaisinta on antaa kaavassa yleismääräys melutasoista, jotka asuinrakennusten sisätiloissa ja piha-alueilla on saavutettava ja jättää nyt käytetty merkintätapa pois.



Vastine

Kaupan sijoittuminen

Maakuntakaavassa alue on merkitty työpaikka-alueeksi ja lisäksi seudullisen kaupan symbolimekinnällä. Mäntsälänportin Hanko – Hyvinkää – Mäntsälä – Porvoo (Vt25 ja Kt55) sekä Helsinki - Lahti Valta- ja raskaan kuljetuksen reitin (Vt4 ja Mt140) risteyksestä etelään Linnalan yritysten ja kauppojen alue on Mäntsälän suunnitelmissa (mm. osayleiskaava) varattu ja toteutettu Helsingintien varrella Mt140 Linnamäkeä lukuun ottamatta seudullisen kaupan alueena (KM-1).

Terassitalot ovat kerrostaloja eikä niille ole toteuttamisedellytyksiä kuin ydinkeskustassa ja rautatieasemalla. Kerrostaloihin sijoittuu Mäntsälässä yli 65 v. asukkaita ja heillä on yksityisauto vain joka toisessa ruokakunnassa. Asukasrakenne ja kysyntä huomioiden kerrostalot tulee toteuttaa jalankulkuvyöhykkeillä, jotka ovat tiiviit n. 500 m:n säteiset alueet Keskuskadulla ja rautatieasemalla.

VÄESTÖMÄÄRÄ JA IKÄJAKAUMA YDINKESKUSTASSA V- 2015 - 2025

Väestömäärä Keskuskadun ja Mäntsäläntien risteyksestä:

r 500 m	Ikäryhmä	Väestömäärä	r 1000m	Ikäryhmä	Väestömäärä	r 3000m	Ikäryhmä	Väestömäärä
	0-17	122		0-17	688		0-17	2 539
	18-29	157		18-29	512		18-29	1 226
	30-63	378		30-63	1 543		30-63	4 645
	64-	494		64-	1 107		64-	1 948
2015	YHT	1 151		YHT	3 850		YHT	10 358
2025		+1 080			1 120			+2 345
	YHT	2 231		YHT	4 970		YHT	12 703



Liikenne

Vuolteenpellon pääsytie ja ajoneuvoliikenne on mahdollista vain Helsingintie Mt140 kautta. Vuolteenpellon liikennettä ei ole mahdollista ohjata eteläpuolisen Linnamäen omakoti-taloalueen 10 m:n levyisten asuntokatujen kautta, kokoojatie puhkaisumahdollisuutta ei Linnamäen asemakaavassa ole. Tontit ovat pieniä, joten niistä ei voi leikata ja liikenne aiheuttaisi kohtuutonta melu- ja turvallisuushaittaa rakennetulle Linnamäen alueelle.

Voimassa olevassa asemakaavassa on merkitty katuliittymä Hirvihaarantien risteyskohdalle Vuolteenpellon aluetta varten. Kyseessä ei ole maatalousliittymän merkintä, vaan rakennetun alueen laajentamista varten osoitettu liittymän paikka. Maatalousliittymiä ei ole Mäntsälän asemakaavoihin merkitty, vertailuna saman Lahdentie Mt140 keskustasta pohjoiseen M-alueiden kohdalla ei ole osoitettu maatalousliittymiä.

Helsingintien Mt140 varressa on kevyen liikenteen erillinen reitti. Mt 140 nopeusrajoitus ko. alueella on 60 km/t. Liikennejärjestelmäsuunnitelman 2003 mukaista erillistä kevyen liikenteen reittiä ei paranneta Helsingintien Mt140 luoteisreunalla, koska tien kaakkoisreunalle on rakennettu erillinen kevyen liikenteen reitti. Tämä reitti on päivittäistavarakaupan Lild ja asumisen Linnamäki puolella. Hirvihaaran suuntaan on lähivuosina tavoitteena rakentaa kevyen liikenteen reitti.

Mäntsälän keskustan lävistävässä Helsinki – Lahti entisessä valtatiessä Mt140 on vain yksi alikulku keskustan kauppojen kohdalla. Paljon merkittävämpi olisi saada keskustan pääristeykseen, Mäntsälänporttiin ja Kivistintien risteyskohdalle alikulut, liikennemäärät ovat merkittävästi suuremmat ja onnettomuuksia tapahtuu monikymmenkertaisesti Hirvihaarantien risteyskohdalla. Vuolteenpelto sijoittuu suoraan kevyen liikenteen reitin puolelle eikä lisää merkittävästi jalankulun ylitystarvetta Helsingintiellä, koska asiointi suuntautuu koilliseen ja virkistys jokirantaan ja sen takaiselle metsäalueelle.





Helsingintien Mt140 liikenteestä pääosa on seudullista aina Peltolantien eli Sälinkäälle johtavan maantien risteykseen saakka, joten Mäntsälän näkemyksen mukaan Mt140 ylläpito ja hoito eivät ole Mäntsälän vastuulla.

Tärinähaittaa ei Linnamäen asuntoalueella ole jolla perusteella sitä ei tutkittu.

Meluselvyitys tehtiin kahdesta vaihtoehtoisesta toteuttamistavasta, ks. selostuksen kohta X Melu.

TEKNINEN LAUTAKUNTA

Mäntsälän kunnan tekniset palvelut on käynyt läpi Vuolteenpellon a Mäntsälän kunnan tekniset palvelut on käynyt läpi Vuolteenpellon asemakaavaluonnoksen ja laatinut lausunnon pohjaksi kaduista yleissuunnitelman. Vuolteenpellon alueella on katuja yhteensä noin 860 metriä, joista kokoojakatujen osuus on noin 390 metriä ja tonttikatujen 470 metriä. Yleissuunnitelman pohjalta arvioitu kustannusarvio asettuu katurakentamisen osalta noin 600 000 euroon. semakaavaluonnoksen ja laatinut lausunnon pohjaksi kaduista yleissuunnitelman. Vuolteenpellon alueella on katuja yhteensä noin 860 metriä, joista kokoojakatujen osuus on noin 390 metriä ja tonttikatujen 470 metriä. Yleissuunnitelman pohjalta arvioitu kustannusarvio asettuu katurakentamisen osalta noin 600 000 euroon.

Tekninen lautakunta antaa seuraavan lausunnon Vuolteenpellon asemakaavaluonnoksesta:

- Kaduilla on liikaa kulmikkuuksia, taitepisteitä ja kapenevia kohtia. Sulavalinjaisen kadun suunnittelu ja rakentaminen tulee olemaan haastavaa.
- Katualueiden leveys tulee laatia siten, että alueelle on mahdollista rakentaa 14,0 metriä leveä kokoojakatu sekä vähintään 9,0 metriä leveitä tonttikatuja. Asemakaavaluonnoksessa kaikki tonttikadut on esitetty eri levyisinä, vaikka ne ovat liikennemääriltään, pituuksiltaan ja muilta vallitsevilta olosuhteiltaan samantyyppisiä. Yleissuunnitelman tonttikaduilla 2, 3 ja 4 katualueen tulisi olla noin 1-2 metriä leveämpi, jotta ajoradan reunoille olisi mahdollista toteuttaa vähintään 1,75 metriä leveä viher- ja lumitila.
- Päätyvillä kaduilla olevat kääntöpaikat tulee olla suunniteltavissa ja rakennettavissa RT-korttien mukaisin mitoitusohjein. Asemakaava- luonnoksessa kääntöpaikoille varattu katualuetila on liian pieni; pisaran muotoisen kääntöpaikan toteuttaminen viher- ja lumitiloineen ei onnistu.
- Lisäksi tekninen lautakunta esittää yhteistyön parannusehdotuksena, että asemakaavaluonnoksen laatijalla olisi esittää kunnallistekninen yleissuunnitelma jo ennen lausuntopyynnön jättämistä, jolloin suunnittelun ja rakentamisen toteutettavuuden arviointi ei jäisi lausunnon laatijalle.

Vastine

Katujen hierarkia

Pääkokooja johtaa Mt140 liittymästä Mäntsäläjoen rantaa puistokatuna. Mitoituksena reuna 1m / ajoradat 7m / istutuskaista puurivi 5m kevyen liikenteen reitti 4m reuna 1m, leveys yhteensä 18m. Kokooja on "sulavalinjainen" ja jalankulku on erotettu ajoradoista. Leveytenä 18m on riittävä koska liikenne on vähäistä. katu on loivasti kaartuileva nopeuksien pitämiseksi luontaisesti tasossa n. 40 km/t.

Asuntokadut ovat kapeita 8 ja 9m levyisiä ilman erotettuja jalankulkuosia. Kaduilla ei ole kapenevia kohtia ja kaarresäteet ovat mitoitettu alhaisimmillaan 30km/t nopeudelle. Nopeusrajoitus näille kaduille tulisi olla 30km/t.



Ajoradan linjauksen tulee olla asuntokadulla epäjatkuva, jolloin autoilija joutuu aktiivisesti ohjaamaan eikä voi ajaa ylinopeudella kadulla yhdellä ohjauspyörä asennoilla eli samalla kaarresäteellä. Tilannenopeuden luontainen hidastaminen on kaavan tavoitteena.

Kääntöpaikat

Kääntöpaikkojen alueelle mahtuu 8m ympyrä eli halkaisia on 16m.

- ⇒ Asuntokatuojen leveydet voidaan yhtenäistää ja leventää 8m ja 9m => 10 m.
- ⇒ Mitoitetaan kääntöpaikat uudelleen ja järjestetään raskaan liikenteen ja huollon reitit siten, että tarvittaessa voidaan huoltoajo suorittaa lenkkeinä rannan kevyen liikenteen reitin kautta.

Mäntsälän Vesi Oy

Mäntsälän Vesi Oy:n paineviemäri ja vesijohto kulkevat alueen halki. Johtolinjoille on jätettävä riittävä tilavaraus tai jos linjoja siirretään, vastaa kustannuksista siirrosta hyötyvä taho.

Alueella ei ole verkostoa, joka palvelisi uuden asuinalueen. Suunnittelussa on arvioitava pumppaamon tarve ja sille riittävä tilavaraus. Pumppaamo ei voi sijoittaa aivan jokipenkkaan.

Vastine:

Paineviemäri ja vesijohto kartoitettiin jälkimittauksena ja niille osoitettiin varaus.

- ⇒ Pumppaamo tarvitaan ja sille osoitetaan varaus.



Kirjallinen mielipide 1

Olemme vuoden 2014 lopulla myyneet Mäntsälän kunnalle osan kiinteistöstämme joka nyt osaltaan on merkitty kaavaluonnoksessa lähivirkistysalueeksi. Kaavaluonnoksen mukaan mainittu lähivirkistysalue tulisi osittain myös meille kaupassa jääneelle kiinteistöllemme.

Mäntsälän kunnan kanssa tehdyn kaupan yhtenä ehtona oli, että kunta kaavoittaa meille jääneelle kiinteistölle yhden lomarakennuspaikan. Käytännössä ainoa paikka, jonne kyseinen rakennus voisi tulla on juuri tuo kiinteistömme luoteispää, joka kaavaluonnoksessa on nyt hahmotettu lähivirkistysalueeksi. Se käytännössä estäisi kunnan oman velvoitteen toteutumista. Kiinteistömme aluetta ei pidä kaavoittaa lähivirkistysalueeksi.

Lisäksi vastustamme sitä, että kaava-alueen kaakkoisreunaan hahmoteltu jalankulkupolku kaavoitettaisiin omistamamme kiinteistön alueelle nykyisen kesämökkimme pihaan, minne se myös päättyisi. Polun tulisi kulkea Linnamäen alueelta tulevan tekniikkalinjan kohdalla.

Toinen asia, mihin olemassa oleva tekniikkalinja vaikuttaa on se, että hahmotetussa kaavaluonnoksessa kaksi eteläisintä AR tonttia on luonnostettu kyseisen tekniikkalinjan päälle. Kaavaluonnosta tulee muuttaa siten, että olemassa olevan tekniikkalinjan sijaintia ei tarvitse muuttaa.

Yhteenvetona kaavaluonnosta tulee siten muuttaa seuraavasti:

- 1) Lähivirkistysaluetta ei uloteta omistamallemme kiinteistölle
- 2) Luonnokseen merkitty jalankulkupolku siirretään pois omistamaltamme kiinteistöltä. Loogisempi paikka polulle olisi olemassa olevan tekniikkalinjan alue.
- 3) Kaavoitetut tontit rajataan tekniikkalinjan luoteispuolelle ja siten, ettei tekniikkalinjan linjausta tarvitse muuttaa.

Vastine:

Kaavoitusta ohjaa sen sisällöstä säättää Maankäyttö- ja rakennuslaki, sitä ei voida ohittaa millään sopimuksella. Asemakaavan sisältövaatimukset määrittävät kaavan laadinnan. Kiinteistökauppaan ei voida sisällyttää kyseisen mukaista purkavaa ehtoa.

- 1) Asemakaavaluonnoksessa alueenne on asemakaavan ulkopuolella, en ollut tietoinen ko. kauppakirjan sisällöstä.
⇒ Lisätään rakennuspaikkanne mahdollisesti asemakaavaan.
- 2) Mäntsäläjoen rannan virkistysreitti tulee olla mahdollisimman yhtenäinen ja jatkuva Linnamäen asemakaava-alueelta Vuolteenpellon ranta-alueelle ja edelleen Mäntsälän keskustaan. Yhteys Linnamäen rantapuistoon kiinteistönne pohjoisreunaa pitkin on mahdollinen yhteys.
⇒ Tutkitaan asemakaavan laajennuksen yhteydessä virkistysreitin vaihtoehdot.
- 3) Tekniikkalinja on kartoitettu jälkimitoituksena.
⇒ Varataan oleville kunnallisteknisille linjoille reitit.



Kirjallinen mielipide 2

Asemakaavaluonnoksessa on ehdotettu yleiselle jalankululle ohjeellinen jalankulkupolku päättyväksi tonttini lounaiskulmaan, vanhempieni omistamalle maalle.

Kaavaluonnosta suunniteltaessa on unohtunut selvittää luoteiskulman maa-alueiden omistussuhteet, sekä mitä vuonna 2014 allekirjoitetuissa kauppakirjoissa on sovittu.

Olen asunut Linnamäessä vuodesta 1990 alkaen, eli heti ensimmäisten asukkaiden joukossa. Täällä joenrannan tuntumassa on jo koko Linnamäen asuntoalueen olemassaoloajan liikkunut ja vieläkin ainakin kuukausittain liikkuu ulkopuolisia henkilöitä; ulkoilijoita, koiranulkoiluttajia ja jopa metsästäjiä pyssyineen on ollut kesämökin pihalla, ihan etuoven edessä. Vastauksena olen kymmeniä kertoja kuullut: tulin vaan katsomaan, mitä täältä/ tien päästä löytyy. Ilkivaltaakin siellä on tehty.

Mikäli ehdotettu jalankulkupolku toteutuisi, tulisi nykyisen asuntoalueen lisäksi vielä toisen, lähes samankokoisen alueen asukkaille ohjatusti kulkureitti kesämökille ja tonttini takareunaan.

- 1) Vastustan tonttini takakulmaan päättyväksi ehdotettua jalankulkupolkua. Jalankulkupolku tulisi luonnostella paikkaan, jossa Linnamäen ja suunnitelmissa olevan Vuolteenpellon asukkaat voivat liikkua yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä häiritsemättä ja sille "eksymättä".

Luonnoksessa Peuranpolun jatkeeksi piirretty yhteys olisi luonteva jalankulkupolku. Omistussuhteita kunnioittaen jalankulkupolkua ei tule ehdottaa yksityisen omistamalle maalle/sen reunaan tai sinne päättyväksi.

Mikäli jalankulkupolku tulisi Vuolteenpellolle joenrantaan tai kaavaluonnoksen läntisen viheralueen päähän, tulee polku selkeästi ohjata kulkemaan niin, ettei se ohjaa massaliikkumista yksityisessä omistuksessa olevalle kiinteistö/kesämökkialueelle tai sen reunaan. Alueiden erottaminen tulee tällöin tehdä kunnan kustannuksella rakentamalla aita/aidanne tai muulla maastoon soveltuvalla selkeällä tavalla.

Jalankulkupolku soveltuisi hyvin luonnoksen mukaisesti nykyisen Kellokoskentien jatkeena leikkikentän reunaan ja siitä edelleen leikkikentän itäpuolen (kylän puoleinen reuna) tonttien takaa palata takaisin Kellokoskentien kulmaan.

- 2) Toisena asiana vastustan rivitalotonttien kaavoittamista kaavaluonnoksen lounais-eteläkulmaan. Yleisen rauhallisuuden edesauttamiseksi kahta näin suurta asuinalueetta ei tule rivitalotonttien kautta yhdistää toisiinsa. Kesämökkialueen sekä oman tonttini rauha on muutoin pilattu.
- 3) Kolmantena asiana luonnoksen oas-suunnitelmassa on sivulla 3 vihreällä nuolella osoitettu viheryhteystarve Linnamäen alueelta jokirantaan. Kunnalla on omistuksessaan jokiranta leikkikentän kohdalta länteen päin (Helsingin suuntaan). Siellä on jo polkuja ristiin ja rastiin, se soveltuu hyvin jokirantaulkoiluun.

Haluan kirjallisen vastineen antamaani muistutukseen, sekä pöytäkirjaotteet päätöksistä. Varaan oikeuden saada nähdä muutetun kaavaluonnoksen ennen kunnanhallitukselle esittelyä.

Yhteenveto:

Vastustan tonttini takakulmaan päättyvää jalankulkupolkua.

Luonnoksen itäreunan viheralue/yksityinen maa-alue tulee kunnan kustannuksella selkeästi rajata toisistaan epäselvyyksien ennakkoimiseksi sekä välttämiseksi.

Vastustan rivitalotonttien kaavoittamista kaavaluonnoksen luoteiskulmaan.

Kaavaluonnosta tulee muuttaa, niin että vanhempieni omistuksessa olevan kiinteistön ja oman tonttini takareunan rauha säilyy edes nykytilassa.

Haluan kirjallisen vastineen antamaani muistutukseen.

Varaan itselleni oikeuden saada nähdä muutettu kaavaluonnos ennen kunnanhallitukselle esittelyä.

Vastine:

Kaavoitusta ohjaa sen sisällöstä säättää Maankäyttö- ja rakennuslaki, sitä ei voida ohittaa millään sopimuksella. Asemakaavan sisältövaatimukset määrittävät kaavan laadinnan.

Kiinteistökauppaan ei voida sisällyttää kyseisen mukaista purkavaa ehtoa.

- 1) Mäntsäläjoen rantapuistoon osoitetaan mahdollisimman jatkuva yleinen virkistysreitti, siellä tulee jatkossakin liikkumaan muitakin kuin alueen asukkaita. Peuranpolku ei palvele yhtenäistä Mäntsäläjoen rannan virkistysreittiä.
 - ⇒ Tutkitaan asemakaavan laajennuksen yhteydessä virkistysreitin vaihtoehdot.
 - ⇒ Tutkitaan mahdollisuutta rajata virkistykseen aiheuttamaa häiriötä.
- 2) Mäntsäläjoen ranta on varmasti haluttu asuinpaikka, siksi se kannattaa rakentaa mahdollisimman tehokkaasti paikan muut edellytykset huomioiden, esim. asuinkerrostalon rakentaminen ei markkinatilanteesta johtuen ole Vuolteenpellolla toimiva ratkaisu. Rivitalot tai leikkikentän vieressä II-kerroksiset luhtitalot ovat mahdollisia.
 - ⇒ Tutkitaan rakentamismahdollisuuksia.
- 3) Mäntsäläjoen rannan virkistysreitti tulee olla mahdollisimman yhtenäinen ja jatkuva Linnamäen asemakaava-alueelta Vuolteenpellon ranta-alueelle ja edelleen Mäntsälän keskustaan. Alueiden väliset Hirvihaarasta ja Linnamäestä ohjautuvat Vuolteenpellon asemakaava-alueen koillispuolitse ja Linnamäen kautta ei em. alueiden välistä. Virkistysreitit osoitetaan asemakaavassa.

4.3.2 Ehdotusvaiheen lausunnot ja mielipiteet



5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Yleiskuvaus

Vuolteenpellon kantava-ajatus asumisen rakentamiseen on jokirannan virkistys ja luonnontilaiset näkyvät joelle ja vastarannan metsiin. Eteläpuoli Linnamäki on rakennettu ja pohjoispuolella on jokirannassa asumista on osayleiskaavan mukainen asuminen yhdyskuntarakennetta täydentävänä perusteltu. Vuolteenpelto sijoittuu melko kauas (2,5 km) keskustasta ja sieltä on helppo yhteys moottoritielelle. Alue soveltuukin parhaiten nuorille auton omistaville perheille, jotka käyvät pendelinä töissä pääkaupunkiseudulla.

Asukasprofiili on joko rivitaloon tai erillispientaloon hakeutuva lapsiperhe. Vuolteenpelto tulisi yhdyskuntarakenteen tiivistämisen kannalta rakentaa muita keskustan alueita pienemmällä tehokkuudella. Mäntsälässä ei toisaalta ole jokirannassa olevia rivitalotontteja varsinkaan I-kerroksisina, jollainen on yksi ihanteellisimmista asumismuodoista Vuolteenpellon alueella.

Helsingintien reuna on kiistatta meluisa ja häiritty ja lisäksi sekä tien länsipuoli, että länsipuoli keskustaan päin ovat liikerakentamista. Maakuntakaavassa alueella on seudullisen tilaavievän kaupan rakentamisvaraus joten liikerakentaminen suojaa Vuolteenpellon asumista ja mahdollistaa liikerakentamista seudullisesti edullisessa paikassa.

Asuminen

- Mäntsäläjoen ranta varataan I-kerroksisille rivitaloille.
- Vuolteenpellon keskiosat varataan erillispientalojen kortteleiksi so. omakotitaloille.

Liikerakentaminen

- Seudulliselle kaupalle varataan Helsingintien varsi.
- Vaihtoehtoisesti Helsingintien varsi voidaan rakentaa asumiseen liittyville verstaille joiden liikenne ohjataan Helsingintien puolelta erottaen liikenne asumisen liikenteestä ja kaduista.

Puistot

- Vuolteenpellon keskelle varataan peli-/leikkikenttä jolle mahtuu tarvittaessa jääkiekkokaukalo, tennis- tai pelikenttä.
- Mäntsäläjoen ranta varataan kunnan omistamilta osilta lähivirkistysalueeksi.
- Pääkokoojakatu muotoillaan loivasti kaartuilevana liikennettä hidastavana puistokatuna johtaan jokirannan keskelle sijoittuvaan peli-/leikkikentälle.
- Jokirantaan varataan huoltoajon ja virkistykseen mahdollistava kortteleita ja asuinalueita yhdistävä kevyen liikenteen reitti jolla huoltoajo on sallittu.

Hulevedet

- Hulevedet eivät maaperästä johtuen imeydy vaan ne johdetaan pihoilta Mäntsäläjokeen tonttien rajoille olevia painanteita pitkin. Alueen savimaaperän valumakerroin on vähintään n. 0,2 eli 20% sateesta muuttuu valumaksi. Rakentamisen jälkeen korttelialueiden valumakerroin on istutukset, pihan rakenteen ja reunat huomioiden korkeintaan 0,8. Mitoitussateena pidettiin kerran neljässä vuodessa toistuvaa, vähintään 10min kestäväää sadetta rankkuudeltaan n. 180 l/s /ha / muutos yht. n. 800/s asumisen kortteleista 4,4 ha lisäpintavaluntana.
- Kaduilta ja yritysalueelta hulevedet kootaan sadevesiviemäriin puhdistamolle. Sadevesiviemäriin tulee lisää hulevettä n. 3,6 ha:n alueelta. Tämä hulevesi kiertää puhdistamon kautta Mäntsäläjokeen.
- Mäntsälänjoessa maksimi virtaama voidaan arvioida Vekkosken ja Hirvihaarankosken mittausten erotuksena ja on kerran 50v HQ 1/50 on 63m³/s josta 800l/s on n. 0,015%. Voidaan todeta etteivät hulevedet ja niiden kierrätys puhdistamon kautta vaikuta Mäntsäläjokeen virtaamaan.

Katuhierarkia

Pääkokooja johtaa Mt140 liittymästä Mäntsäläjoen rantaa puistokatuna. Mitoituksena reuna 1m / ajoradat 7m / istutuskaisista puurivi 5m kevyen liikenteen reitti 4m reuna 1m, leveys yhteensä 18m. Kokooja on "sulavalinjainen" ja jalankulku on erotettu ajoradoista. Leveytenä 18m on riittävä koska liikenne on vähäistä. katu on loivasti kaartuileva nopeuksien pitämiseksi luontaisesti tasossa n. 40 km/t.

Asuntokadut ovat kapeita 8 ja 9m levyisiä ilman erotettuja jalankulkuosia. Kaduilla ei ole kapenevia kohtia ja kaarresäteet ovat mitoitettu alhaisimmillaan 30km/t nopeudelle. Nopeusrajoitus näille kaduille tulisi olla 30km/t.

Ajoradan linjauksen tulee olla asuntokadulla epäjatkuva, jolloin autoilija joutuu aktiivisesti ohjaamaan eikä voi ajaa ylinopeudella kadulla yhdellä ohjauspyörän asennoilla eli samalla kaarresäteellä. Tilannenopeuden luontainen hidastaminen on kaavan tavoitteena.

Kääntöpaikat

Peli-/ leikkikentän kohdan kääntöpaikka on laaja mahdollistaen pysäköintiä. Asuntokatujen Kääntöpaikkojen alueelle mahtuu 8m ympyrä eli halkaisia on 16m.

Huoltoajo

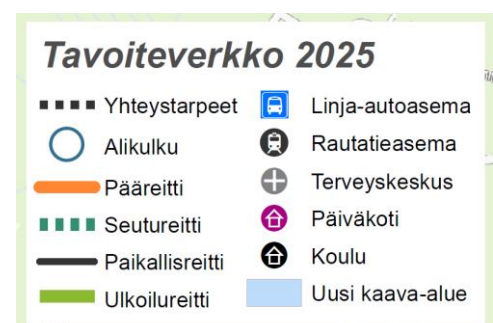
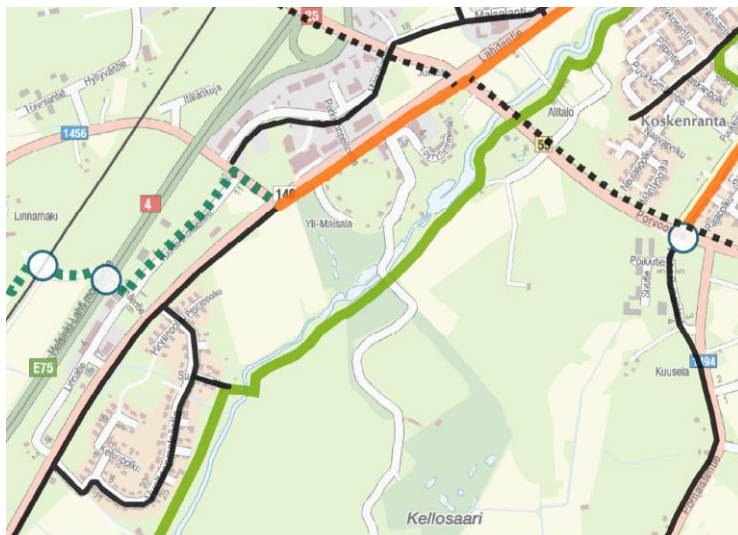
Mäntsäläjoen rannan kevyenliikenteen virkistysreitti varataan myös rakentamisaikaiselle raskaalle liikenteelle sekä myöhemmin huoltoliikenteelle.

Alueen ulkopuolinen katuverkosto

Alue liittyy voimassa olevan asemakaavan mukaisella liittymällä Helsingintielle Mt140 Hirvihaarantien liittymän kohdalle. Liittymän mitoituksessa varaudutaan liikenneympyrän toteuttamiseen. Ympyrä sijoittuisi sopivasti ennen kauppojen aluetta ja pudottaisi luontevasti ajonopeuksia Mäntsälänporttiin saavuttaessa.

Vuolteenpellon liikennettä ei ole mahdollista ohjata eteläpuolisen Linnamäen omakotitaloalueen 10 m:n levyisten asuntokatujen kautta, kokoojien puhkaisumahdollisuutta ei Linnamäen asemakaavassa ole. Tontit ovat pieniä, joten niistä ei voi leikata ja liikenne aiheuttaisi kohtuutonta melu- ja turvallisuushaittaa rakennetulle Linnamäen alueelle.

Kevyen liikenteen reitistön ja jalankulun kehittämisestä ohjeena oli "Mäntsälän jalankulku-, pyöräily- ja ulkoilureittien verkoston kehittämissuunnitelma (KÄPY) / SITO Oy v. 2015. Suunnitelmassa huomioitiin Vuolteenpellon tuleva kevyt liikenne ja toimenpiteet liikenneverkon kehittämiseksi. Tekniset palvelut toteuttavat ko. suunnitelmaa, alla ote suunnitelmapartan osasta:



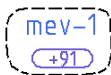


5.2 Rakennettavat korttelit

5.3 Kaavamääräyksiä

Melu

32 dBA Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35dBA.



Alueen osa, jolle on rakennettava melusuojaksi maavalli ja sen vähimmäiskorkeus pitkin meluvallin harjaa. Meluvallin maisemointi ja istutukset on tehtävä ympäristöön soveltuvalla tavalla. Korkeusmerkinnät ovat vaihtumiskorkeuksien kohdalla. Meluvalli voidaan jättää rakentamatta mikäli kortteli 2018 on rakennettu, meluvalli on muutoin rakennettava ennen Vuolteen tien kaakkoispuolisten kortteleiden 2019 - 2023 rakentamista.

Lämmitysmuoto ja energiatehokkuus

Pientalot tulee liittää alueelliseen kaukolämpöverkkoon. Määräys koskee uudisrakennuksia. Määräystä sovelletaan rakennukseen, jonka rakennuslupaa haettaessa kaukolämpöverkko on toteutettu siten, että siihen liittyminen on mahdollista rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä.

Liittymisvelvollisuus ei koske rakennuksia, joiden pääasiallinen lämmitysjärjestelmä on uusiutuviin energialähteisiin (aurinkoenergia, maalämpö, biopolttoaineet) perustuva vähäpäästöinen lämmitysjärjestelmä.

Liittymisvelvollisuudesta voidaan poiketa myös, mikäli rakennuksen laskennallinen lämpöhäviö on enintään 60% rakennukselle määritetystä vertailulämpöhäviöstä.

Pihat

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää miljö- ja vihersuunnitelma:

- Jalankulkureitit, autopaikoitus ja ajotiet tontilla sekä liittymä ja näkemäalueet.
- Pihan osa-alueiden käyttötarkoitukset ja tilallinen jäsentely (kulkureitit, oleskelu, jätahuolto sekä laajalle näkyvä, rajattu, yleinen, yksityinen).
- Maan pintamateriaali, kasvillisuus (kiveys, laatoitus, asfaltti, sora ja nurmi, sekä istutukset ja hoitotapa (puut, pensaat, niitty, metsä).
- Aidat ja rajaavat rakenteet (korkeus, materiaalit ja tyyppikuva).
- Tonteilla sijaitsevat katokset, aidat ja rakennelmat on sovittava päärakennuksen ulkoasuun rakenteelta ja väriltä.

RAKENTAMISTAPAOHJEET KOSKIEN ASUMISEN KORTTELEITA 2018 - 2023

Rakennusten sijoitus:

Korkeusasemat, tasot ja kaltevuudet tulee esittää asemapiirroksessa.

Rakennusten julkisivut:

Eriillispientalot voivat olla vapaan yksilöllisiä, yhtenäistä rakennustapaa ei edellytetä. Kattomuoto, aukotus, rakennuksien muoto ja värit on vapaa.

Katokset, varastot ja muut rakennelmat:

Talusrakennuksen julkisivu- ja katemateriaalin sekä värin tulee olla sama kuin päärakennuksessa. Kerrosalaan ei lasketa autokatoksia, joissa vähintään 30 % on ulkoilmaan avointa. Autosuojan korkeus saa olla enintään 4 m. Ulkovarastoinnin näkösuojaksi on rakennettava katos ja/tai umpinainen aita. Jättekatojen, postilaatikkojen ja katualueelle näkyvien rakenteiden tulee olla



luonteva osa ympäristöä ja ne tulee sovittaa pihatiloihin huomioiden erityisesti jalankulkureitit ja tonttiliittymien liikenneturvallisuus.

Pihat:

Pihasuunnitelmassa tulee esittää ympäristöhäiriöiden vähentämiseksi tehtävät toimenpiteet (melusteet, rakennusten ja rakenteiden keskinäinen sijoittelu, istutukset). Rakenteiden ja istutusten ylläpito (lumitilat, kuivatus, valaistus, huolto- ja pelastustiet, tilapäiskäyttö ja rakenteiden uusinta).

Aidat:

Luonnontilaisena säilytettävän alueen ja katualueen väliin ei saa rakentaa aita, aita voidaan rakentaa muille tontin osille. Tontteja voidaan aidata enintään 1,2m korkealla puu- tai pensasaidalla, joka voidaan sijoittaa tontin rajalle tai pihan/rakennuksen puolelle katuun rajautuvaan istutukseen nähden. Väri päärakennuksen mukaan tai sen lähisävy.



5.4 Mitoitus

Vuolteenpellon asemakaava-alue on kooltaan 12,3ha jakautuen:

Asuinrakentaminen yhteensä 42kpl, 43921m², 11160k-m², e(al)=0,25.

- Luhti- ja II-kerroksiset rivitalot 8 kpl, tonttipinta-ala 8190m², 3200k-m², e=0,39.
 - Rivitalot I-kerrosta 7 kpl, tonttipinta-ala 11280m², 2640k-m², e=0,23.
 - Osakeyhtiöomakotitalot 12 kpl, tonttipinta-ala 5768m², a80+30k-m², 1320k-m², e=0,23.
 - Omakotitalot 15kpl tonttipinta-ala 18683m², 3600k-m², e=0,19
-
- Asuntoja luhti- ja rivitaloissa n. 60, asukkaita n. 120.
 - Asuntoja rivitaloissa n. 25, asukkaita n. 50.
 - Asuntoja omakotitaloissa n. 22, asukkaita n. 66.
 - Asuntoja yhteensä n. 105 ja asukkaita n. 260.

Yritys ja liikerakentaminen tontteja 1 tai 6 kpl, tonttipinta-ala 16572m², 9900k-m², e=0,6.

Puistot 29517m², Erityisalueet 13787m² ja Kadut 19097m².

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

- A-1 ja AR korttelit 1,0 ap/asunto ja 1 vieraspaikka /5 asuntoa.
- AO korttelialueilla 2 ap / asunto.

5.5 Palvelut

Palvelut, koulu 3,5 km, rautatieasema 3,0 km ja keskustapalvelut 2,5 km.

Alueella ovat valmiina kunnalliset verkostot.

5.7 Melu

6 Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuuos täydenää yhdyskuntarakennetta sijoituessaan uuden Linnalan ja Mäntsälänportin väliin, palvelujen lähelle ja sieltä on hyvä liikenneyhteys moottoritien liittymään sekä Hanko-Hyvinkää-Porvoo tielle. Asumisen kohderyhmä on pääkaupunkiseudulla työssä käyvät lapsiperheet.

Vaikutukset liikenteeseen

Etäisyydet päivittäistavarapalveluihin jäävät alle 1 km eli ovat jalan ja pyöräillen saavutettavia. Vuolteenpellosta on työpaikka-alueisiin alle 2 km. Autoliikenteen osuus kaikista matkoista on suurempi kuin muilla uusilla uudisalueilla.

Kaavamuuos tulee lisäämään liikennettä Helsingintiellä Mt140, kuitenkin vaikutus ei ole merkittävä. Mahdollisesti tarvitaan kiertoliittymä liikenneturvallisuuden parantamiseksi Mäntsälänportin liikealueen takia.

Vaikutukset taajamakuvaan

Vuolteenpelto vahvistaa Mäntsälälle ominaisia laatutekijöitä. Luonnonläheisyys, Mäntsäläjoki, sen takaiset metsät ja kuitenkin alue on tiivis ja palveluiden lähellä. Vuolteenpelto on laajojen ulkoilualueiden vieressä.

Vaikutukset väestöön ja alueen palveluihin

Vuolteenpelto houkuttelee pääkaupungissa töissä käyviä luonnonympäristöön haluavia pientaloihin hakeutuvia nuoria lapsiperheitä, juuri niitä Mäntsälään tarvittaisiin!

- Rivitalot ja luhtitalot ovat nuorten perheiden ja yksittäisruokakuntien kohteita.
- Omakotitalo-osakeyhtiöt ovat nuorten pariskuntien ja yksittäisruokakuntien sekä myös eläkeläisten asumiseen soveltuvia, näistä ei ole Mäntsälässä aiempaa kokemusta.
- Omatotalot ovat nuorten perheiden suosiossa.

Alueen palveluihin ei Vuolteenpellolla ole merkittävää vaikutusta.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Muutosalue on peltoa, jokivyöhyke säilyy puistokäytössä.

Vaikutukset ihmisten turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin alueella

Mäntsäläjoki rantoineen tulee virkistyskäyttöön ja mahdollistaa erillisen turvallisen ajoneuvoliikenteestä erotetun kevyen liikenteen yhteyden keskustaan.

Taloudelliset vaikutukset

Mäntsälään saadaan uutta asumisaluetta lähelle palveluita ja moottoritien liittymää. Alueelle muuttaa perheitä pääasiassa pääkaupunkiseudulta, jolloin koko Mäntsälän väestörakenne hieman tasapainottuu. Osa n. 2/3 asukkaista (lapsiperheitä) tulee kunnan ulkopuolelta, pääasiassa pääkaupunkiseudulta parantaen kunnan hoitosuhdetta

Ympäristön häiriötekijät

Melu torjutaan meluvälleillä sekä liikerakentamisella muodostettavalla "rakennusmuurilla". Muita asumiseen vaikuttavia häiriötekijöitä ei ole havaittu.

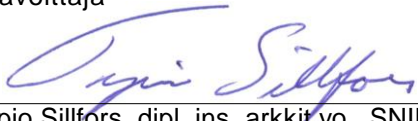
Nimistö

Alueen nimistö viittaa Mäntsäläjoen vuolteeseen (koskea pienempi veden virtapaikka).

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Vuolteenpelto toteutuu n. 10v:ssa useammassa vaiheessa meluntorjunnan takia:
1-vaiheessa rakennetaan Mäntsäläjoen rantaa lähinnä olevat Vuolteentien kaakkoispuoliset korttelit joille melu ei ulotu.
2-vaihe meluvallit tai liikerakentaminen Helsingintien Mt140 varrella.
3-vaihe Vuolteentien luoteispuolinen asuminen.

Mäntsälässä 3. päivänä toukokuuta 2019
Kaavoittaja



Tapio Sillfors, dipl. ins, arkkij yo, SNIL

Viran puolesta



Lauri Pouri, kaavoitusjohtaja

Liitteet:

- 1 Asemakaavan seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Meluselvitys Mäntsälä Vuolteenpelto
- 4 Mäntsälän jalankulku- pyöräily- ja ulkoilureittien verkoston kehittämissuunnitelma (KÄPY) / Tekniset palvelut / SITO 13.08.2015