



VUOLTEENPELTO ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA, OAS

PROJ. NRO 248

Sijainti on osoitettu oheisessa karttaliitteessä.

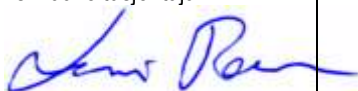


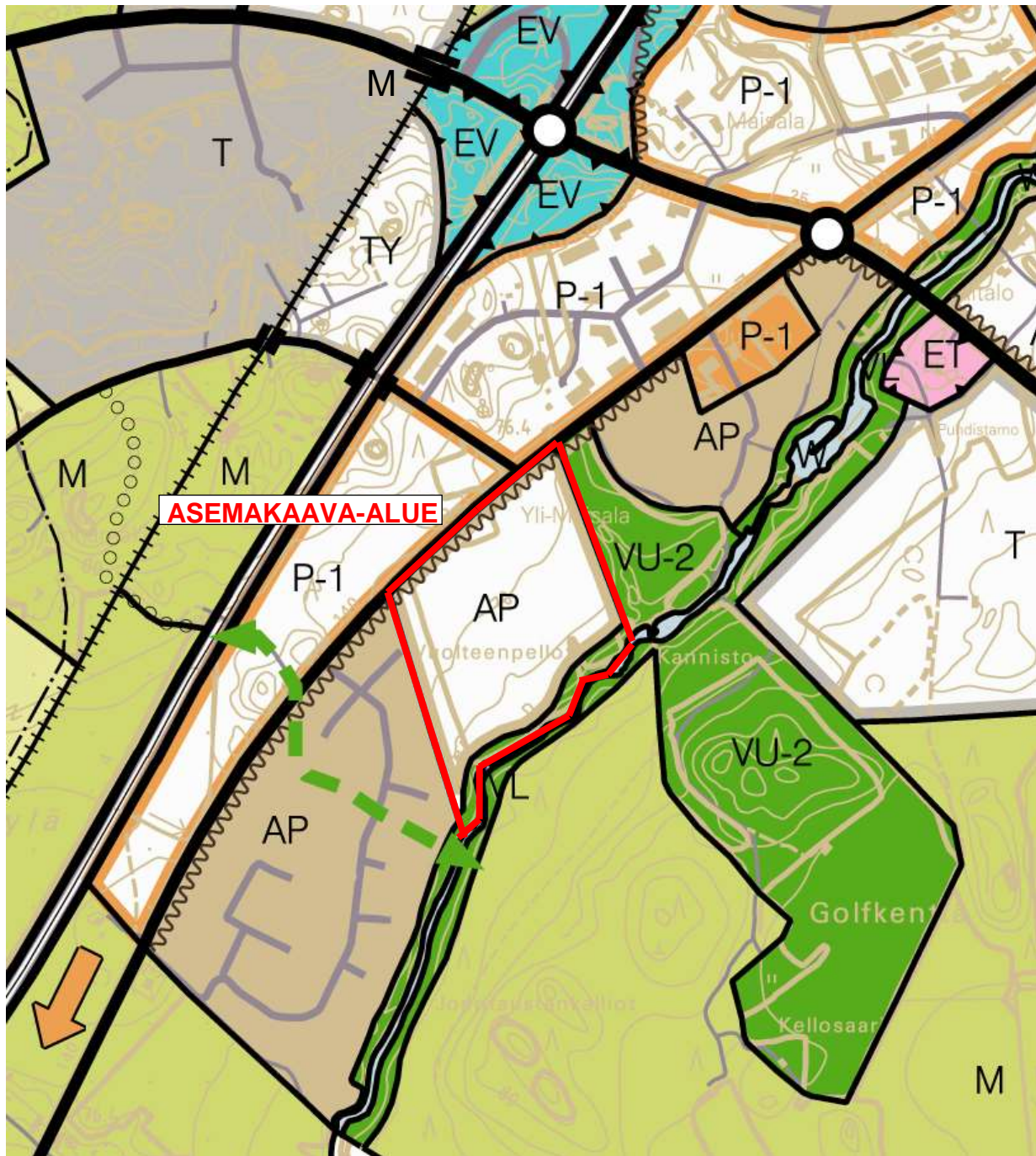
ALOITE TAI HAKIJA	Maankäyttölautakunnan päätös asemakaavan muuttamiseksi 00.00.2015
SUUNNITTELUN KOHDE Suunnittelualue	Alue n. 14,5 ha sijoittuu Kirkonkylän asemakaavan eteläreunaan Helsingintien Mt140 ja Mäntsäläjoen väliin. Mäntsälän keskustaan on matkaa 2,5 km, rautatieasemalle n. 3,7 km ja kouluille n. 3,5 - 4,2 km. Alue täydentää taajamaa Linnamäen asunto-alueen laajenuksena. Helpon rakennettavuuden, valmiiden yhteyksien ja kunnallisteknisten verkostojen huomioiden alue voidaan rakentaa tiiviisti. Turvalliset kevyen liikenteen yhteydet keskustaan ovat valmiina.
Suunnittelun tavoite	Kirkonkylässä ei ole tarjolla I-kerroksisia rivitalotontteja, pieniin rivitaloasuntoihin kohdeistuu edelleen voimakas kysyntä ja erityisesti Mäntsäläjoen varrella. Maakuntakaavassa Mäntsälänportin alueelle on ositettu seudullista vaikutusta omaavaa tilaa vievän kaupan suuryksiköjä. Vuolteenpelto sijoittuu seudullisten teiden risteyksien viereen ja on poikkeuksellisen suuri vapaa alue mahdollistaen kaupan suuryksikön toteuttamisen. Alueelle ei kuitenkaan sovellu päivittäistavarakauppaa mikä on rajattu pois kaavamääräyksellä. Kupan suuryksikkö voi parantaa alueen palveluja esim. Linnalan ruokailupaikkoja ja toimisi tehokkaana melusuojana Vuolteenpellon asunto-alueelle..
LÄHTÖTIEDOT Nykytilanne	Alue on rantapeltä. Maasto on tasaista savikkoa. Pohjoispuolella on mäki, idässä Mäntsälänjoki, etelässä Linnamäen omakotitaloalue ja lännessä Helsingintie Mt140 ja yritysalueita. <i>Melu ja tärinä</i> Helsingintie Mt 140 aiheuttaa melua ja sen raskas liikenne myös tärinää. <i>Maaperä</i> Maaperä soveltuu pientalorakentamiseen. <i>Luonnonolot</i> Alueella ei ole havaittu luontoarvoja, toistaiseksi se on viljelyksessä.
Maanomistus	Asemakaava-alue on huhtikuun 2015 alusta pääosin Mäntsälän kunnan omistuksessa, eteläosan tilat RN:ot 3:187 ja 1:7 jäivät yksityiseen omistukseen.
Seutukaava, maakuntakaava	Maakuntavaltuuston 20.3.2014 hyväksymän Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan merkintä "Työpaikka-alue." merkintä koskee alueen pääasiallista käyttöä kokonaisu-



Yleiskaava	<p>tena. Koska Mäntsälänjoen ranta on jo rakennettu pääosin viime vuosina asumiseen jatketaan ranta-alueen kaavoittamista asumiseen. Radan ja moottoritien ympäristöä kehitetään sen sijaan työpaikka-alueena.</p>
Asemakaavat	<p>Oikeusvaikutteisessa Kirkonkylän osayleiskaava 2020:ssa (hyv. 2004). Eteläosan jokivarsi on merkitty Pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Joki lähirantoinen on merkitty virkistykseen (VL) ja asumisen suuntaan merkitty melusuojaustarve. Lahdentien välitön varsi ei kuitenkaan meluhäiriön takia ole hyvä asumiseen joten se kaavoitetaan ensisijaisesti yritystoimintaan.</p>
Muut suunnitelmat ja päätökset	<p>Alueella on voimassa 27.12.1962 vahvistettu asemakaava, jossa alue on merkitty Maa- ja metsätalousalueeksi (M).</p> <p>- Mäntsälän liikennejärjestelmäsuunnitelma v.2003 (JP-Transplan Oy)</p>
ARVIOINTISUUNNITELMA	<p>Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, virkistyskäyttöön, maisemaan, luonnonolosuhteisiin, yhdyskuntatekniseen huoltoon, yhdyskuntatalouteen ja liikenteen toimivuuteen sekä ilmeneviin tarpeellisiin muihin tekijöihin.</p>



OSALLISET	<p>Osallisia ovat kuntalaiset, alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.</p> <p>Osallisia ovat mm.: Kuntalaiset ja alueen maanomistajat Mäntsälän Vesi Mäntsälän Sähkö</p> <p>Kunnan asiantuntijaviranomaiset: Keski-Uudenmaan ympäristökeskus</p> <p>Valtion viranomaiset: Uudenmaan liitto Uudenmaan ELY-keskus</p>
OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN Asemakaavan luonnos Asemakaavaehdotus	<p>Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet ovat tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä maankäyttöpalveluiden ilmoitustaululla (kunnantalo, Heikinkuja 4, 2 krs), sekä maankäyttöpalveluiden verkkosivuille. (www.mantsala.fi). OAS:sta voi antaa palautetta asemakaavan valmistelijalle.</p> <p>Kaavaluonnos asetetaan nähtäville 2015. Kaavaluonnoksesta voi jättää mielipiteitä. Mielipiteisiin annetaan vastineet. Kyseinen pöytäkirjanote lähetetään niille mielipiteen esittäneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet sekä ilmoittaneet osoitteensa.</p> <p>Asemakaavaehdotus hyväksytään maankäyttölautakunnassa ja kunnanhallituksessa. Kaavaehdotus asetetaan MRA 27§ mukaisesti virallisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Asemakaavaehdotuksesta on mahdollista jättää muistutuksia. Vastineet jätettyihin muistutuksiin postitetaan niille muistutuksen jättäneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet sekä jättäneet osoitteensa.</p> <p>Luonnoksen ja ehdotuksen nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kuten kunnalliset ilmoitukset julkaistaan.</p> <p>Vastineet jätettyihin muistutuksiin postitetaan niille muistutuksen jättäneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet sekä jättäneet osoitteensa.</p> <p>Asemakaavan hyväksyy kunnanhallitus, koska asemakaava on tulkittu merkitykseltään vähäiseksi. Kunnanhallituksen hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.</p>
KÄSITTELYAIKATAULU (tavoiteaikataulu)	Asemakaavaluonnos esitellään maankäyttölautakunnalle sekä kunnanhallitukselle 2015. Asemakaavaehdotus tulee kunnanhallituksen hyväksyttäväksi 2015.
ASEMAKAAVAN VALMISTELIJA	Tapio Sillfors, asemakaava-insinööri email tapio.sillfors@mantsala.fi
PÄIVÄYS 20.10.2015	<p>Seppo Lundell vs. kaavoitusjohtaja</p>  <p>Liitteet: 1. Ote Kirkonkylän osayleiskaavasta. 2. Ote liikennejärjestelmäsuunnitelmasta 3. Ilmakuva ja voimassa oleva asemakaava</p>

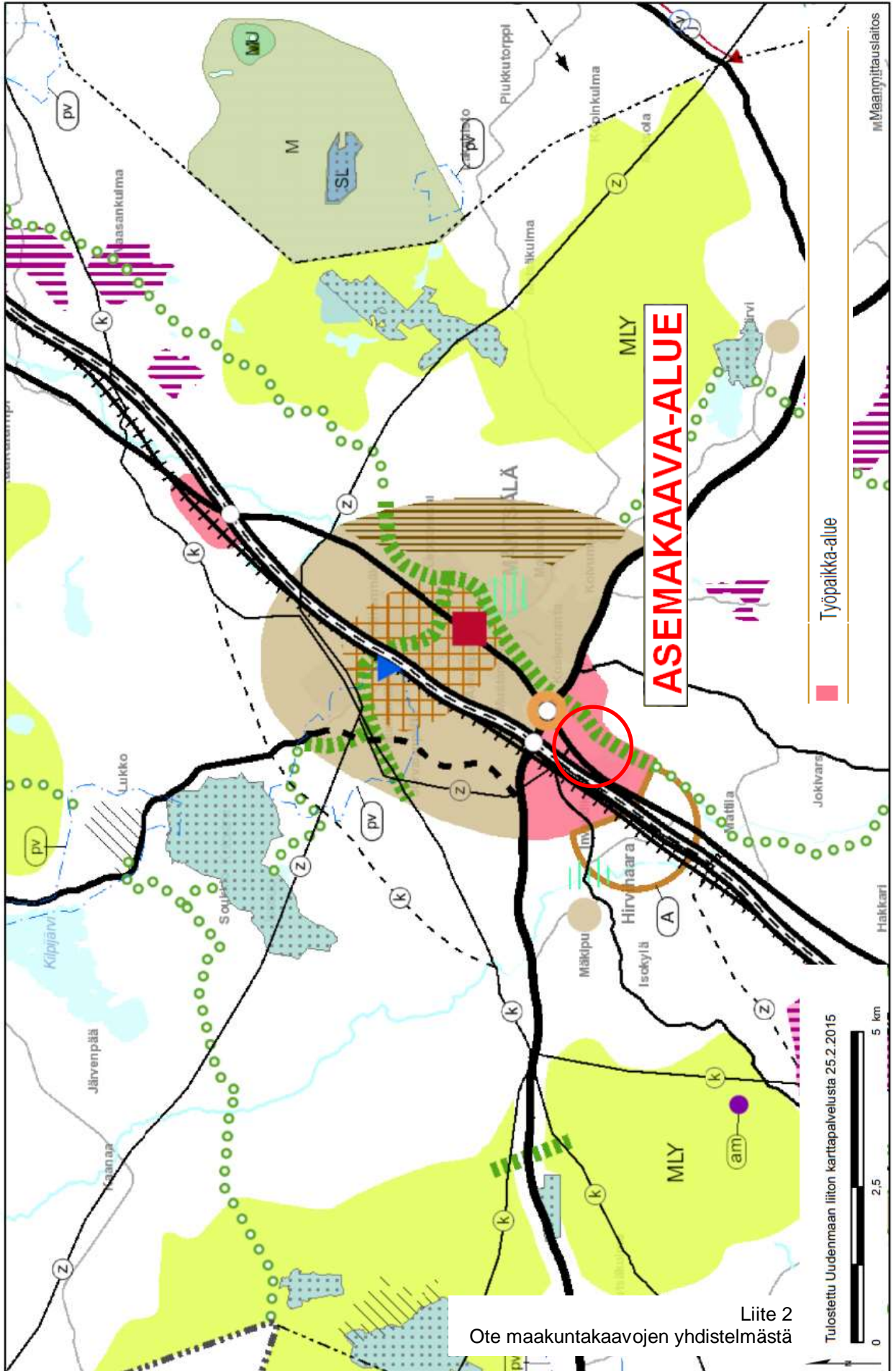


- AP** Pientalovaltainen asuutaalue.
Alue varataan pääasiassa omakoti-, paritalo- ja rivitalorakentamiseen. Alue sisältää myös asuinella tarkoitettuihin palveluihin ja alueen käyttöön liittyvät virkistys-, pysäköinti- ja yhdyskuntatekninen huolto-alueet sekä liikenneväylät. Alueelle ei saa sijoittaa myös asuin ympäristöön soveltuvia työpaikkoja asemakaavassa tarkemmin määritellyn edellytyksen. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota omaleimaisen ja viihtyisan ympäristömuodostumiseen. Alueella tulee järjestää turvalliset ja sujuvat kevyen liikenteen yhteydet lähipalveluihin ja joukkoliikennepysäkeillä.
- Uusi taloalue**
Alue on tarkoitettu asemakaavalla muuttavaksi taloalueeksi. Alueen tarkoitus muuttuu. Alueen väri ja kirjainmerkintä osoittavat alueen maankäyttömuodon.
- P-1** Palvelujen ja hallinnon alue.
Alue varataan pääasiassa palvelutoiminnolle, hallinnolle, erikoiskaupalle ja ympäristöön soveltuville muille työpaikoille. Alue sisältää myös sen käyttöön liittyvät virkistys-, pysäköinti- ja teknisen huollon alueet sekä liikenneväylät. Alueelle ei saa sijoittaa yli 2 000 k-m²n kokoista päivittäistavarakauppaa. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota alueen ympäristökuvan erityisesti sisäntulotaidon maisemassa.

- VU-2** Virkistysalue.
Alue varataan lähinnä virkistykseen, ulkoiluun ja luonnon kokemiseen. Alueelle saa rakentaa vain yleisiä virkistys-, palvelus- ja yhdyskuntateknisiä rakennuksia ja rakennuksia (MS) 43,281. Alueen suojelu- ja toteutuksessa on kiinnitettävä huomiota ulkoilu- ja virkistysalueen ja ympäristön laatuun. Alueelle tulee jättää tulemaan yhteinen virkistysreitti. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota alueen ympäristökuvan erityisesti sisäntulotaidon maisemassa.
- M** Maa- ja metsätalousvaltainen alue.
Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouden käyttöön. Alueen rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestystä.
- VU-2** Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
Alue varataan golf-kentälle.
- Viheryhteystarve.
- Melunohjaintarve.
- W** Vesialue.



Vahvistettujen maankuntakaavojen yhdistelmä 2014





Mäntsälän liikennejärjestelmäsuunnitelma
LIIKENNEJÄRJESTELMÄSUUNNITELMA

