

# MÄNTSÄLÄ

## LINNALA II ASEMAKAAVA KORTTELIT 483 - 485



VIREILLE KUNNANHALLITUS 25.11.2019

LUONNOS NÄHTÄVILLÄ 04.12. - 02.01.2020

EHDOTUS NÄHTÄVILLÄ 00.00. - 00.00.2020

KUNNANHALLITUS 00.00.2020 / 00 §

KUNTAKEHITYSPALVELUT HEIKINKUJA 4, 04600 MÄNTSÄLÄ (019) 2645000 KAAVATUNNUS 276



# MÄNTSÄLÄ

## LINNALA II ASEMAKAAVA KORTTELIT 483 – 485

TYÖ 276

### 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

#### 1.1 *Tunnistetiedot*

Asemakaavan selostus, joka koskee 15. päivänä tammikuuta 2020 päivättyä asemakaavakarttaa.

#### Alueen määrittely:

Asemakaavalla muodostuvat Mäntsälän kunnan kirkonkylän korttelit 483 – 485 ja niihin liittyvät katu ja suojaviheralueet.

#### 1.2 *Kaava-alueen sijainti*

Suunnittelualue on Helsingintie (Mt 149) ja Lahden moottoritien (Vt 4) välissä Linnalan teollisuusalueen eteläpäässä muodostaen teollisuusalueen jatkeen. Mäntsälän keskusta on n. 3 km.



#### 1.3 *Kaavan nimi ja tarkoitus*

##### Nimi

Linnala II asemakaava  
Kaavatunnus 276

##### Tarkoitus

Asemakaavan tarkoituksena on laajentaa Linnalan yritysalueita lounaaseen.

# MÄNTSÄLÄ

## LINNALA II ASEMAKAAVA KORTTELIT 483 - 485

TYÖ 276

<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>2</b>
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
<b>2. TIIVISTELMÄ</b>	<b>5</b>
2.1 Käsittelyvaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
<b>3. LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>6</b>
<b>3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista</b>	<b>6</b>
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Yhdyskuntarakenne	6
3.1.3 Rakennukset	6
3.1.4 Palvelut	7
3.1.5 Liikenne	7
3.1.6 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	8
3.1.7 Tekninen huolto	8
3.1.8 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	8
3.1.9 Luonnonympäristö	9
<b>3.2 Suunnittelutilanne</b>	<b>11</b>
3.2.1 Maakuntakaava	11
3.2.2 Yleiskaava	14
3.2.3 Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot	15
3.2.4 Muut aluetta koskevat suunnitelmat	15

<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>16</b>
4.1	Osallisten tavoitteet	16
4.2	Kunnan tavoitteet	16
4.3	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.4	Osallistuminen ja yhteistyö	17
<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>22</b>
5.1	Yleiskuvaus	22
5.2	Mitoitus	23
5.3	Palvelut	23
5.4	Liikenne	23
5.5	Hulevedet	24
<b>6.</b>	<b>KAAVAN VAIKUTUKSET</b>	<b>25</b>
<b>7.</b>	<b>TOTEUTUS</b>	<b>25</b>

#### **1.4** *Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista*

<b>Liitteet:</b>	1	Asemakaavan seurantalomakkeet
	2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
	3	Lausunto asemakaavan liikennevaikutuksista ja -järjestelyistä / WSP Finland Oy 20.1.2020

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 *Käsittelyvaiheet*

Kunnanhallitus käynnistäminen	04.11.2019 / § 00
Kuntakehityslautakunta Luonnos ja OAS nähtävillä	16.10.2019 / § 00 13.11. – 12.12.2019
Kuntakehityslautakunta Ehdotus nähtävillä	19.02.2020 / § 00 00.00. – 00.00.2020
Kunnanhallitus vahvistaminen	00.00.2020 / § 00

### 2.2 *Asemakaava*

Asemakaavalla Linnalan yritysalue laajentuu lounaaseen, muodostaen 3 korttelia ja yhteensä 8 yritystonttia (KLT), joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 22305 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta tonteille muodostuu tehokkuusluvulla e=0,3 6691 k-m<sup>2</sup>.

Liikennöinti tonteille tapahtuu Linnatien ja mt 140 kautta. Katualueita on 5314 m<sup>2</sup> ja suojaviheraluetta 1703 m<sup>2</sup>.

Hulevesien käsittelyyn on varattu hulevesipuisto 1122 m<sup>2</sup>.

Kaava-alue on kooltaan 29826 m<sup>2</sup>.

### 2.3 *Asemakaavan toteuttaminen*

Rakentaminen toteutuu 5 v kuluessa kaavan vahvistumisesta.

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 *Selvitys suunnittelualan oloista*

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueen eteläpuolella on asuinpaikka moottoritien varressa. Idässä alue rajautuu rakennettuun Helsingintiehen Mt 140:een ja sen toisella puolella olevaan autokaupan tonttiin ja metsään. Lännessä ovat moottoritie ja Oikorata pohjoisessa Linnalan tilaa vievän kaupan ja varastoinnin tontteja. Aluetta ei käytetä ulkoilu-/ virkistysalueena ja asemakaavan alue on valtateiden välissä olevaa melualueita. Muutokset nykytilaan ovat vähäisiä.

##### 3.1.2 Yhdyskuntarakenne

Kortteli on Mäntsälän Linnalan yritysalueella Lahti – Helsinki moottoritien Vt 4 ja Helsingintien Mt140 välissä n. 3 km keskustasta etelään. Alue on Mäntsälän taajaman tilaa vievän kaupan pääaluetta jonka läheisyydessä pohjoisessa on seudullinen pääristeys Hanko – Hyvinkää – Porvoo Kt 54 (KEHÄ V). Logistisesti sijainti on Mäntsälän parasta tilaa vievän kaupan vyöhykettä.

Palvelut ovat 1 – 3 km:n etäisyydellä ja kunnallistekniset verkostot ovat valmiina.

##### 3.1.3 Rakennukset



*Kuva 1. Linnalan poistuva asuinrakennus moottoritien reunassa.*

Alueella on yksi 1960-l asuinrakennus lähes kiinni moottoritien varressa, kunta omista. Pohjoispuolella oleva Linnalan yritysalue Vt4 ja Mt140 välissä on rakentunut täyteen. Tyypillinen yritysrakennus on matala ”teollisuushalli” jossa osa julkisivuista on tiilipintaista.



Kuva 2. Linnatien ja Mt140 risteyksessä oleva naapurikiinteistö.

### 3.1.4 Palvelut

Mäntsälän kaupallinen keskusta palveluineen on n. 3 km etäisyydellä pohjoisessa ja lähialueella samoin pohjoisessa n. 1 km etäisyydellä on Mäntsälän portin alue, johon on sijoittunut päivittäistavarakauppa, erikoistavara-kaupan myymälöitä ja pienteollisuutta. Mäntsälän porttia pyritään kehittämään palvelutoimintojen ja erikoiskaupan alueena.

### 3.1.5 Liikenne

.....  
Ote WSP Finland Oy:n analyysistä:

Maantien 140 liikennemäärä asemakaava-alueen kohdalla on noin 4900 ajon./vrk (KVL 2019), josta raskaan liikenteen osuus on noin 6 %. Vuonna 2040 liikennemäärän ennustetaan olevan noin 6000 ajon./vrk. Nopeusrajoitus on Linnatien liittymän kohdalla ja sen pohjoispuolella 60 km/h. Liittymän eteläpuolella nopeusrajoitus on 80 km/h. Asemakaava- alueen kohdalla olevalla tieosuudella ei ole tapahtunut poliisin tietoon tulleita liikenneonnettomuuksia vuosina 2014-2018. (Tierekisteri) Mt 140 on osa suurten erikoiskuljetusten verkkoa (mitoitus 7x7x40 m).

Maantien 140, Linnatien ja Vuolteenmetsäntien liittymä on nelihaarainen avoin tasoliittymä. Linnatie palvelee nykyisen Linnalan yritysalueen eteläosaa, jossa toimii mm. Rahtarikeskus. Vuolteenmetsäntie palvelee maantien 140 itäpuolista Linnamäen asuinalueita. Liittyvien teiden liikennemäärät ovat vähäiset. Maankäyttötietojen perusteella arvioituna Linnatien liikennemäärä liittymässä on muutamia kymmeniä ajoneuvoja vuorokaudessa ja Vuolteenmetsäntien liikennemäärä noin 200-250 ajon./vrk. Liittymän toimivuudessa ei ole nykytilanteessa ongelmia. Liittymän yhteydessä on linja-autopysäkit. Maantien 140 itäpuolella on jalankulku- ja pyörätie, joka jatkuu Vuolteenmetsäntien liittymästä Mäntsälän keskustaan asti.

.....

### 3.1.6 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

#### Rakennushistoriallisesti arvokkaat alueet

Alueella ei ole rakennushistoriallisesti merkittäviä kohteita.

#### Rakennussuojelualueet

Alueella ei ole kulttuuriympäristökokonaisuuksia.

#### Yksittäiset kohteet, kuten muinaismuistot ja muistomerkit

Alueella ei ole säilytettäviä muinaismuistoja eikä muistomerkkejä.

### 3.1.7 Tekninen huolto

Alue kuuluu kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piiriin, lisäksi alueella on maakaasu ja kaukolämpöputkisto valmius.

#### Vesihuolto

Vesihuolto Linnatiellä on valmiina.

#### Sähkö

Kaapelointi on tiealueella ja puistomuuntamoita sijoitetaan Linnatien varrelle.

### 3.1.8 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

#### Melu

Lahden moottoritie, oikorata ja Helsingintie aiheuttavat voimakkaan melun alueelle. Alue on osoitettu kaavassa Liike- teollisuus ja varastorakennusten korttelialueeksi (KLT), jonne ei ole mahdollista rakentaa asuntoja, eikä erillisen melunsuojauksen rakentaminen ole tarpeellista. Rakennusten pääkäyttötarkoitukseen liittyvien toimistotilojen sisämelutason ohjearvot pystytään saavuttamaan huonetilojen oikealla sijoituksella ja käyttämällä tarvittaessa mm. ääneneristävyydeltään parempia ikkunoita.

#### Tärinä

Alueella ei ole tehty tärinämittauksia.

#### Ilman laatu

Ilman laadun pitoisuusarvoja ei ole tutkittu suunnittelualueella.

#### Pilaantuneet maa-alueet

Alueella ei ole pilaantuneita maa-alueita.



### 3.1.9 Luonnonympäristö



Kuva 3. Linnalan asemakaava-alue kuvattuna Linnalasta etelään.



Kuva 4. Linnalan omakotitalo.



Kuva 5. Linnalan hakkuualue.



Kuva 6. Mt140 etelään Linnatien risteyksestä. Kuva 7. Linnala II näkymä etelästä.



Kuva 8. Linnala II panoraama etelästä.



Kuva 9. Linnala II eteläosan ojitettu metsä.



Kuva 10. Moottoritien reunan puustoa.

Kuva 11. Ojitettua keski-aluetta.

Topografialtaan alue on tasainen. Alue on pääosin avohakattu, jäljellä oleva puusto on etelän kuviolla männikköä ja moottoritien reunassa nuorta sekametsää näkymiä rajaamassa.

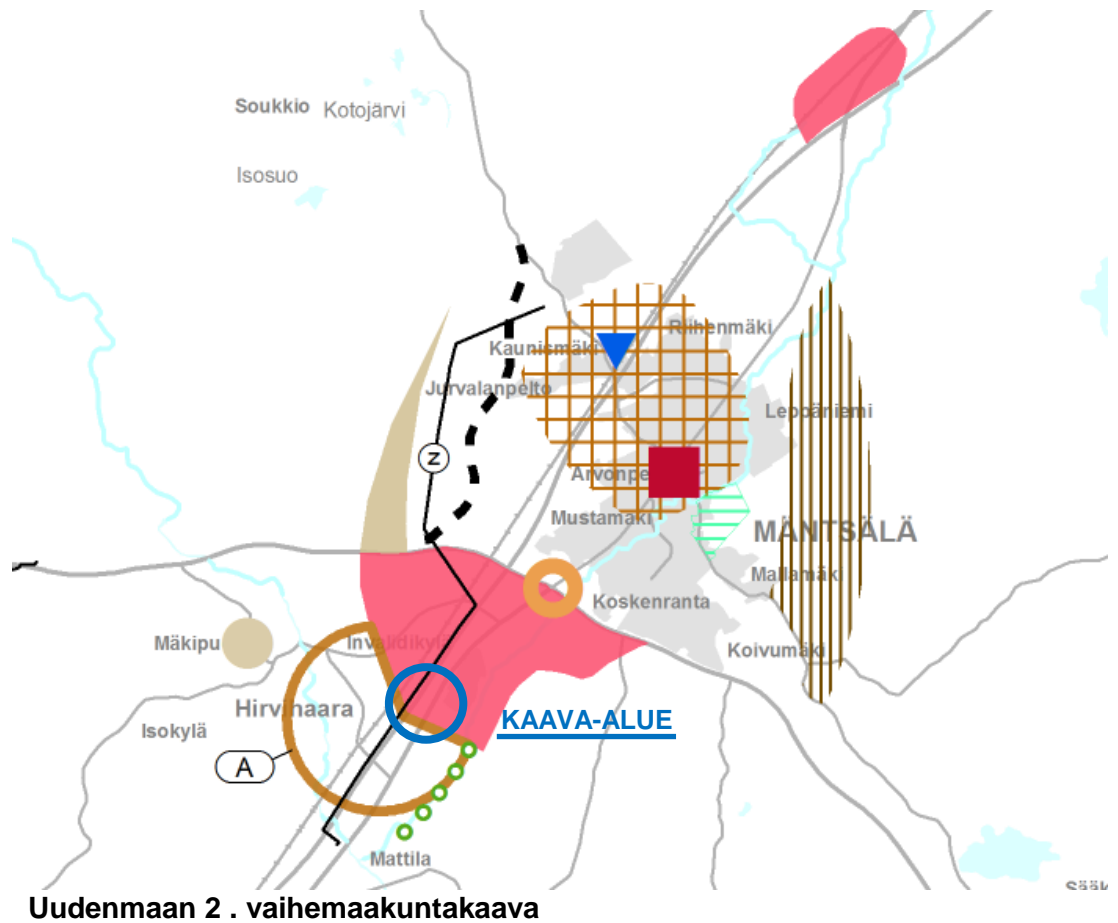
Linnala II:n pohjoisosassa suoritettiin avohakkuu v. 2016 ja soistunut metsäpohja ojitettiin. Eteläosa harvennettiin ja jätettiin odottamaan päätehakkukypsyttä. Avo-ojitus kuivattaa aluetta, mutta avo-ojitus ei vedä jotemn alue on edelleen lammikoitunut. Alueella ei ole havaittavissa erityisiä luonto-arvoja.

### 3.1.10 Maanomistus

Alue on kunnan omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Maakuntakaava



Uudenmaan 2 . vaihemaakuntakaava

Maakuntakaavassa aluetta koskevat seuraavat merkinnät:

#### 1) Taajamatoimintojen alue



##### Merkinnän kuvaus

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät sekä liikenteen tarvitsemat satama-, huolto-, varikko-, terminaali-, ratapiha- ja muut vastaavat alueet, ulkoilureitit, pyöräily- ja jalankulkureitit, paikalliskeskukset, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet, paikalliset suojelualueet sekä virkistys- ja puistoalueet.

Taajamatoimintojen alue –merkintä ei estä maa- ja metsätalouskäytössä olevien alueiden säilyttämistä tarvittaessa nykyisessä käytössään.

##### Suunnittelumääräys

Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla

ympäristöönensä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava säään ääri-ilmiöihin.

Alueen käyttöä suunniteltaessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen tai muu käyttö ei yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa aiheuta aluevaraukseen rajoittuvalla tai alueen läheisyydessä sijaitsevalla Natura 2000-verkoston kuuluvalla tai valtio-neuvoston verkostoon ehdottamalla alueella sellaisia haitallisia vaikutuksia veden laatuun, määrään, vesitasapainoon tai vesialueen pohjaolosuhteisiin eikä sellaisia melu- tai muita häiriöitä, jotka merkittävästi heikentävät alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkostoon.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on toimintojen sijoittelulla ja alueiden käytön riittävällä tehokkuudella edistettävä pyöräilyä, jalankulkua ja joukkoliikennettä tukevaa yhdyskuntarakennetta.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä pyöräily- ja jalankulkuyhteydet seudullisille virkistysalueille. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on myös turvattava paikallis-keskusten toimintaedellytykset sekä kiinnitettävä huomiota siihen, että päivittäistavarakaupan lähipalvelupisteitä varten on toteuttamismahdollisuuksia. Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat:

- Sellaisen vähittäiskaupan, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa, koon alaraja on Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa 30 000 k-m<sup>2</sup>, Hyvinkäällä, Järvenpäässä, Keravalla, Kirkkonummella, Lohjalla, Mäntsälässä, Nurmijärvellä, Porvoossa, Raaseporissa, Sipoossa, Tuusulassa ja Vihdissä 10 000 k-m<sup>2</sup>, Askolassa, Hangossa, Inkoossa, Karkkilassa, Loviisassa, Pornaisissa ja Siuntiossa 5 000 k-m<sup>2</sup> ja Lapinjärvellä, Myrskylässä ja Pukkilassa 2000 k-m<sup>2</sup>, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.
- Muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa 10 000 k-m<sup>2</sup>, Askolassa, Hangossa, Hyvinkäällä, Inkoossa, Järvenpäässä, Karkkilassa, Keravalla, Kirkkonummella, Lohjalla, Loviisassa, Mäntsälässä, Nurmijärvellä, Pornaisissa, Porvoossa, Raaseporissa, Sipoossa, Siuntiossa, Tuusulassa ja Vihdissä 5000 k-m<sup>2</sup> ja Lapinjärvellä, Myrskylässä ja Pukkilassa 2000 k-m<sup>2</sup>, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.
- Päivittäistavarakaupan osalta koon alaraja on Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa 5000 k-m<sup>2</sup> ja Uudenmaan muissa kunnissa 2000 k-m<sup>2</sup>, ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

## 2 Työpaikka-alue



### **Merkinän kuvaus**

Merkinällä osoitetaan merkittävät taajamatoimintojen alueiden ulkopuoliset työpaikka-alueet.

### **Suunnittelumääräys**

Alue varataan ensisijaisesti työpaikkarakentamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä tavalla, joka turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

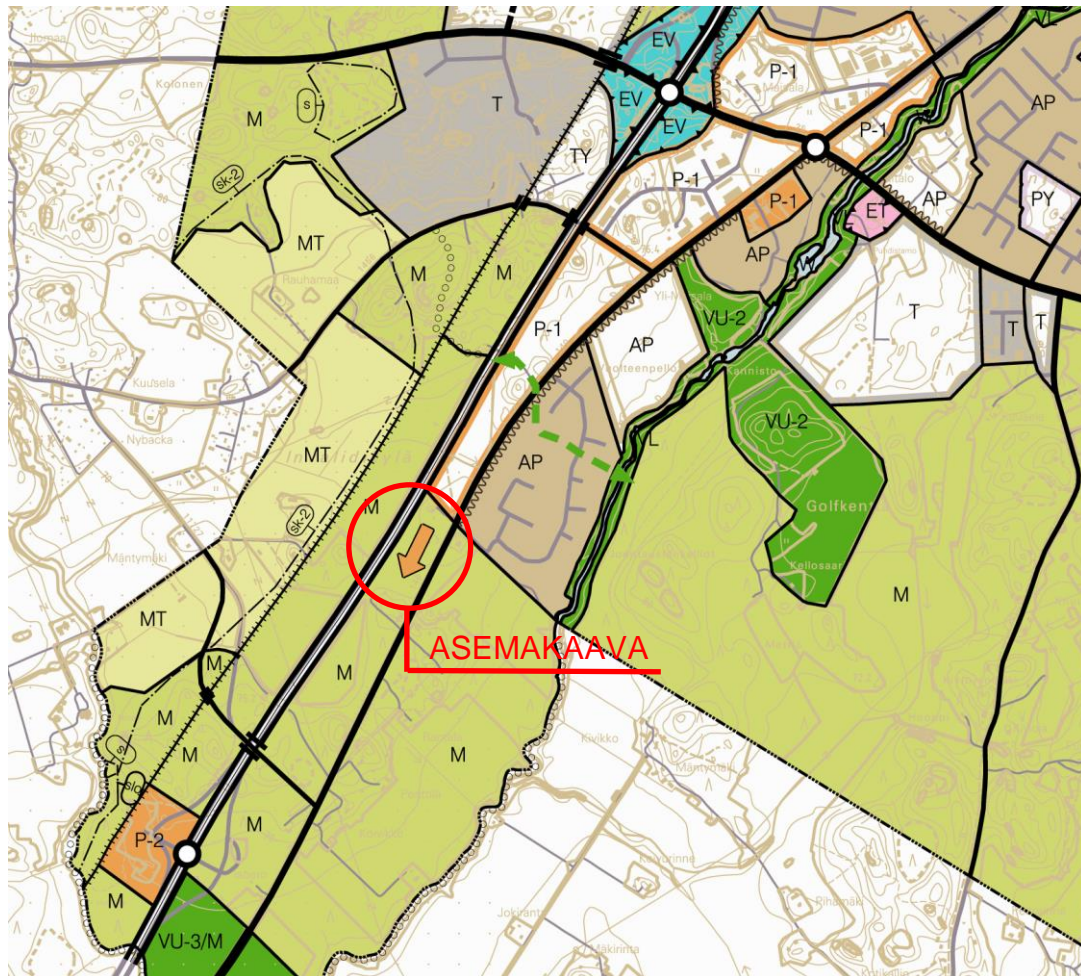
Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat:

Sellaisen vähittäiskaupan, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha – ja maatalouskauppa, koon alaraja on Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa 30 000 k-m<sup>2</sup>, Hyvinkäällä, Järvenpäässä, Keravalla, Kirkkonummella, Lohjalla, Mäntsälässä, Nurmijärvellä, Porvoossa, Raaseporissa, Sipoossa, Tuusulassa ja Vihdissä 10 000 k-m<sup>2</sup> ja Askolassa, Hangossa, Inkoossa, Karkkilassa, Loviisassa, Pornaisissa ja Siuntiossa 5000 k-m<sup>2</sup> ja Lapinjärvellä, Myrskylässä ja Pukkilassa 2000 k-m<sup>2</sup>, ellei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta.

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

### 3.2.2 Yleiskaava

Oikeusvaikutteisessa Kirkonkylän osayleiskaava 2020:ssa alue on merkitty teollisuusalueen laajenemissuunnaksi. Kvalt. hyv. 14.6.2004, lainvoimainen.



P-1

Palvelujen ja hallinnon alue.

Alue varataan pääasiassa palvelutoiminnoille, 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-m<sup>2</sup>:n kokoista päivittäistavarakauppaa. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota alueen ympäristökuvaan erityisesti sisääntuloteiden maisemassa.

M

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön. Alueen rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestystä.



Yhdyskuntarakenteen laajenemissuunta.

Merkinnällä osoitetaan yhdyskunnan pitkän aikavälin tavoitteellinen laajenemissuunta. Merkinnän väri osoittaa pääasiallisen maankäyttömuodon.

### 3.2.3 Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot

Alueella ei voimassa asemakaavaa.

#### **Rakennusjärjestys**

Rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 04.02.2019 / 12 §.

#### **Rakennuskiellot**

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

### 3.2.4 Muut aluetta koskevat suunnitelmat

*Aluetta koskevat lisäksi mm. seuraavat suunnitelmat ja selvitykset :*

- Hyökännummen ”Kulttuuriympäristöselvitys ja rakennusinventointi inventointi” v. 2016 / Teija Ahola
- ”Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaava -alueen luontoselvitykset 2018” / Lumotron Oy
- ”Mäntsälän muinaisjäännökset luettelo vuodelta 1984” / Tuula Heikurinen-Montell
- ”Mäntsälän yleiskaavan liikenneselvitys väliraportti” / WSP Finland Oy:n 2019
- ”Mäntsälän yleiskaava 2050: Luontoselvitykset” alustava raportti 2019 / Enviro Oy
- ”Mäntsälä Valuma-alue selvitys” sekä ”Mäntsälän valuma-aluejako ja uomaluokitus sekä vesitaseiden määrittäminen valuma-alueittain” 2018 / Pöyry Oy

Alueella ei todettu em. selvityksissä huomioitavia kohteita.

## **4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Osallisten tavoitteet**

### **4.2 Kunnan tavoitteet**

Saada Linnalan yritysalueita täydentäviä yritystontteja.

### **4.3 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Kunnanhallitus käynnistäminen	04.11.2019 / § 00
Kuntakehityslautakunta Luonnos ja OAS nähtävillä	16.10.2019 / § 00 13.11. – 12.12.2019
Kuntakehityslautakunta Ehdotus nähtävillä	19.02.2020 / § 00 00.00. – 00.00.2020
Kunnanhallitus vahvistaminen	00.00.2020 / § 00



#### 4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

Linnala II asemakaavaluonnos oli nähtävillä 13.11. – 12.12.2019



Luonnoksesta jätettiin 3 lausuntoa, joista tarkastelu tiivistelminä:

#### UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS ELY-KESKUS

...

Lausunnonle lähetetty kaava-aineisto on hyvin suppea eikä sen perusteella kaavoituksen tässä vaiheessa pysty kattavasti antamaan lausuntoa.

#### **Luonto**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan alueelle tehdään parhaillaan luontoselvitystä yleiskaavaa varten. Alueen luontoarvoista ei näin ollen vielä voi lausua. Luontoarvot tulee olla selvitettyinä ja kuvattuna asemakaavan ehdotusvaiheessa.

## **Kauppa**

Aineistoon tarvitaan otteet voimassa olevista maakunta- ja yleiskaavoista sekä asemakaavoista.

Vaikuttaa siltä, että kaupan alue sijoittuu yleiskaavan M-alueelle, johon kohdistuu nuolimerkintä. Tämä osoittaa pitkän aikavälin laajenemissuunnan. Asemakaava ratkaisua tulee tarkastella lähtökohtana yleiskaavan ohjeena olo. MRL 71a §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan tässä laissa yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää. Edellä mainitun lisäksi on muistettava, että myös aluetta voidaan pitää vaikutustensa kautta vähittäiskaupan suuryksikkönä. Kortteleihin 483 ja 484 on mahdollista sijoittaa yhteensä 4700 k-m2 liiketilaa.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on mm. KL-3 korttelialueita. Lahdentien varren kaupallista maankäyttöä tulee tarkastella kokonaisuutena arvioitaessa kaupalliset ym. vaikutukset. Luonnoksessa on kielletty ainoastaan päivittäistavarakauppa. Mikäli kaupan lisäsijoittaminen on mahdollista, kaupallisten vaikutusten arvioinnin ja ylemmän asteisten kaavojen perusteella selviää, onko syytä määrätä myös muistakin kaupan laaduista jotain. Kaupallinen vaikutusten arviointi tulee olla asemakaavan ehdotusvaiheen lausuntoaineistossa.

## **Melu**

Kaavassa tulee selvittää riittävällä tarkkuudella alueen melutasot ja sen perusteella määrätä, että liike- ja toimistotilat tms. tulee suojata melulta niin, että päästään Vnp 993/1992 mukaisiin ohjearvoihin sisätiloissa (45 dB LAeq 7-22).

## **Hulevedet**

Puhtaat rakennusten katoilta kertyvät hulevedet tulee lähtökohtaisesti imeyttää maaperään. Muutoin hulevesiä tulee viivyttää kiinteistö- tai aluekohtaisilla ratkaisuilla ennen niiden johtamista eteenpäin. Hulevesien viivytysjärjestelmien yhteistilavuuden tulee olla vähintään yksi kuutiometri jokaista rakennettua/päällystettyä vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti. Järjestelmien tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltuna hallittu ylivuoto alapuolisille tulvareiteille. Liikennöidyiltä alueilta kertyvät hulevedet tulee johtaa viivytykseen öljyn- ja hiekanerotuskaivojen kautta. Hulevesien käsittelyyn ja johtamiseen liittyvät keskeiset periaatteet tulee kirjata kaavamääräyksiin.

## **Liikenne**

Kuten edellä on todettu asemakaavalla laajennetaan Linnalan nykyistä yritysalueutta lounaaseen Helsingintien maantien 140 ja Helsinki-Lahti moottoritien 4 välissä. Alue sijaitsee Mäntsälän kirkonkylän taajaman eteläosassa ja liittyy maantiehen 140 Linnatien katuliittymän kautta. Asemakaavan jatkosuunnittelussa tulee arvioida uuden tehostuvan maankäytön liikennevaikutukset sekä sen edellyttämät liikennejärjestelyjen parannustoimenpiteet etenkin maantie 140/Linnatien/Vuolteenmetsäntien liittymässä. Erityisesti tulee tarkastella ja pyrkiä parantamaan alueen joukkoliikenne- ja kevytliikenneyhteyksiä. Liikennevaikutusten arvioinnin tulee tukeutua suunnitteilla olevan Mäntsälä yleiskaavan 2050 liikenneselvitykseen. Liittymäkohtaisessa selvityksessä tulee tarvittaessa suorittaa liikennelaskenta ja parantamistoimenpiteet tulee arvioida yhteistyössä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

## Vastine

### **Luonto**

Linnalaa koskien on tehty kaksi yleiskaavallista luontoselvitystä:

- ”Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaava -alueen luontoselvitykset 2018”  
/ Lumotron Oy
- ”Mäntsälän yleiskaava 2050: Luontoselvitykset” alustava raportti 2019  
/ Enviro Oy

Kummassakaan luontoselvityksessä ei havaittu Linnala II asemakaavan alueella luontokohteita. Linnalan maastotarkastelu ks. tämä selostus 3.1.9 Luonnonympäristö.

### **Kaupan sijoittuminen**

Maakuntakaavassa alue on merkitty työpaikka-alueeksi ja lisäksi seudullisen kaupan symbolimerkinnällä. 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).

Nuolimerkintä on yleiskaavassa merkitty kaavan tavoitevuoteen mennessä toteutuvaksi. Kirkonkylän OYK on vahvistettu 2004 15 v sitten ja kaavan tavoitevuosi johon mennessä sen sisältämät tavoitteet ovat toteutuneet on 2020. Nuolimerkintä on oikein arvioitu toteutettavaksi juuri tavoitevuoden lähellä eli pitkän aikavälin laajenemissuuntana ja tämä yleiskaavan ohje on perusteena Linnalan II asemakaavalle.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa on Linnala II asemakaavan alue merkitty työpaikka-alueeksi ja sitä tarkennettu vähittäiskauppaa koskien: *”Sellaisen vähittäiskaupan, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha – ja maatalouskauppa, koon alaraja on ...Hyvinkäällä, Järvenpäässä, Keravalla, Kirkkonummella, Lohjalla, **Mäntsälässä**, Nurmijärvellä, Porvoossa, Raaseporissa, Sipoossa, Tuusulassa ja Vihdissä 10 000 k-m<sup>2</sup> ..., ellei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta.*

*Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.”*

Maakuntakaava on tarkentanut MRL 71a§ määrittelyä ja siten yksittäisen kaupan koon yläraja on Linnalan alueella 10000 k-1m<sup>2</sup>. Kun Linnala II alue on maakuntakaavassa nimenomaan merkitty työpaikka-alueena selkeästi nykyistä laajempaan ei Maakuntakaavan tavoitteena voi olla estää yritystoiminnan ja kauppojen sijoittumista ko. alueelle. Kortteleiden 483 ja 484 yhteenlaskettu liiketila 6691 k-m<sup>2</sup> ei ole vastoin maakuntakaavaa.

Linnala II asemakaavassa Liike- teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (KLT) määräyksessä on kielletty päivittäistavarakauppa minkä yksiköt toivotaan kokonaisuudessaan sijoitettavan ydinkeskustaan. Seudullisen kaupan osalta tulee maakuntakaavan mukaisesti sijoittaa kauppvoja moottoritien ja seudullisten teiden risteyksen vaikutusalueelle so. eteläliittymän lähelle. Nyt vastaaviin kohteisiin Hanko – Hyvinkää teiden (Kehä V) suunnissa n. 25 km kaupat täydentäisivät ja parantaisivat seudullisesti kaupallisten palvelujen saavutettavuutta.

**Melu**

Linnala pohjoinen sijoittuu samoin moottoritiehen, rautatiehen ja seudullisiin teihin nähden, minkä perusteella Linnala II meluarvot ulkona ovat 60 – 70 bB LAeq 7-22. Ulkomeluun vaikuttaminen tulee ratkaista erikseen koko yritysvyöhykkeen osalta.

Asemakaavaan lisätään määräys rakennuslupakäsittelyä varten:

*"Liike- ja toimistotilat tms. tulee suojata melulta niin, että päästään Vnp 993/1992 mukaisesti ohjearvoihin sisätiloissa (45 dB LAeq 7-22)."*

**Hulevedet**

Maaperätutkimuksen mukaan alue on savikko mikä ei ime vettä, tästä syystä alue on soistunut. Yritysalueen asfaltoiduilta pihoilta kerätty sadevesi voi sisältää Mäntsäläjoelle haitallisia aineita. Nämä vedet eivät imeydy savialueella ja haihdunta huomioiden joutuvat n. 80 – 90% jokeen. Yritysalueen hulevedet on siten perusteltua koota hulevesipuistoon (VH) varustettuna suodatus- / viivytysaltaalla ja johtaa sieltä jokeen.

Asemakaavaan lisätään alue:

*Hulevesipuisto (VH).*

Asemakaavaan lisätään määräys:

*"Hulevedet tulee ohjata tonteilta Linnatien sadevesiviemäriin, joka tulee varustaa suodatusaltaalla mitoitettuna kerran 50V rankkasateen hulevesimäärälle ja edelleen käsittelyyn hulevesipuistoon (VH)."*

**Liikenne**

Linnatien liittymän vaikutuksista ja ratkaisuvaihtoehdoista pyydettiin WSP Finland Oy:n lausunto tarkentamaan valmistunutta: "Mäntsälän yleiskaavan liikenneselvitys väliraportti" / WSP Finland Oy 2019. Liittymien suunnittelussa huomioitiin mt140 kuormittuvuus ja liikenneturvallisuus sijoittamalla alueen uusi liittymä pois Linnalan asuntoalueen liittymän kohdalta etelämmäksi erilliseksi T-liittymäksi. Samalla Linnalan asuntoalueen liittymä muuttuu T-liittymäksi. Nykyinen Linnatien liittymä muutettiin kevyen liikenteen yhteydeksi, ks. kohta 5.4 Liikenne.

**KESKI-UUDENMAAN YMPÄRISTÖKESKUS**

- Alueella tehdään OAS:n mukaan parhaillaan yleiskaavaa varten luontoselvitystä. Luontoselvitys tulee ottaa kaavan valmistelussa huomioon ja tarvittaessa tarkentaa sitä
- Kyseisen alueen rakentaminen lisää hulevesien kertymistä alueelta. Kaavan vaikutustenarvioinnissa tulee kuvata hulevesien johtaminen ja käsittely sekä mahdolliset vaikutukset alueen ulkopuolella.

**Vastine**

Linnalaa koskien on tehty kaksi yleiskaavallista luontoselvitystä:

- "Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaava -alueen luontoselvitykset 2018" / Lumotron Oy
- "Mäntsälän yleiskaava 2050: Luontoselvitykset" alustava raportti 2019 / Enviro Oy

Kummassakaan luontoselvityksessä ei havaittu Linnala II asemakaavan alueella luontokohteita. Linnalan maastotarkastelu ks. tämä selostus 3.1.9 Luonnonympäristö.

Maaperätutkimuksen mukaan alue on savikko mikä ei ime vettä, tästä syystä alue on soistunut. Yritysalueen asfaltoiduilta pihoilta kerätty sadevesi voi sisältää Mäntsäläjoelle haitallisia aineita. Nämä vedet eivät imeydy savialueella ja haihdunta huomioiden joutuvat n. 80 – 90% jokeen. Yritysalueen hulevedet on siten perusteltua koota Linnatien päässä sitä varten varatulle suojaviheralueelle (EVT) suodatus / viivytysaltaalle ja johtaa sieltä jokeen. Asemakaavaan lisätään määräykset:

*"Hulevedet tulee ohjata tonteilta Linnatien sadevesiviemäriin, joka tulee varustaa suodatusaltaalla mitoitettuna kerran 50V rankkasateen hulevesimäärälle."*

*"Hulevesien johtamisesta ja käsittelystä tulee laatia suunnitelma, osana rakennuslupa-asiakirjoja. Hulevesisuunnitelman perustana voidaan käyttää seuraavaa ohjetta:*

*"Hulevesien imeytyminen savialueella tulee varmistaa tontin alimmille rajoille tehtävillä leveillä painanteilla ja niihin liitetyillä vesiaiheisilla rakenteilla ja/tai maanpinnan muotoilulla. Hulevedet johdetaan edelleen naapuritonttien vastaaviin hulevesipainanteisiin."*

*Korttelissa 484 tonttien moottoritien puoleiselle istutusalueelle ja Helsingintien mt140 viereiselle suojaviheralueelle (EVT) tulee istuttaa kerroksellinen suoja reunavyöhykkeeksi käyttäen korkeita ja matalia puuvartisista pensaita."*

## **NIVOS OY**

Linnala II asemakaava-alueen sähkön jakeluun tarvitaan 2kpl puistomuuntamoita. Puistomuuntamot on pyritty sijoittamaan kulutuksen painopisteisiin, jolloin niiden määrä saadaan optimoitua ja samalla kiinteistöjen liittymiskaapeleiden rakentamiskustannukset pysyvät kohtuullisina. Puistomuuntamot sijoittuisivat lähivirkistysalueelle VL (nykyinen Linnalan kaava) ja suojaviheralueelle EVT karttaliitteen mukaisesti teiden varteen niin, että erillisiä huoltoteitä ei tarvitsisi rakentaa. Puistomuuntamoiden tarvitsema tila on n. 8m x 8m.

## **Vastine**

Varataan paikka puistomuuntamolle.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Yleiskuvaus

Asemakaavalla



Kuva 12. Linnala II ilmakuva.

Asemakaavassa alue määritettiin monipuoliseen yritysraentamiseen kuten Linnalan alue on nykyisinkin:

**KLT** *Liike-, teollisuus ja varastorakennusten korttelialue.  
Koko kerrosala voidaan käyttää kokonaan tai osittain johonkin käyttömuodoista.  
Kortteliin ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja.*

Linnala II muodostuu osaksi nykyistä yritysalueetta, Linnatie jatketaan ja sen liittymä mt140 korvataan uudella alueen eteläpään sijoitettavalla T-liittymällä. Alue kuivatetaan ohjaamalla vedet hulevesipuiston viivytysaltaisiin, joista edelleen suodatuspenkan läpi Mäntsäläjokeen.

Mt140 varten sijoitetaan istutettava suojaviheralue ja Lahden moottoritien varten kerroksellisesti istutettava vyöhyke jota koskee asemakaava määräys: *"Korttelissa 484 tonttien moottoritien puoleiselle istutusalueelle ja Helsingintien mt140 viereiselle suojaviheralueelle (EVT) tulee istuttaa kerroksellinen suoja reunavyöhykkeeksi käyttäen korkeita ja matalia puuvartisista pensaita."*

## 5.2 Mitoitus

Asemakaavalla Linnalan yritysalue laajentuu lounaaseen muodostaen 3 korttelia / 8 yritystonttia (KLT), joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 22305 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta tonteille muodostuu tehokkuusluvulla  $e=0,3$  6691 k-m<sup>2</sup>.

Liikennöinti tonteille tapahtuu Linnatien ja Mt 140 kautta. Katualueita on 5314 m<sup>2</sup> ja suojaviheraluetta 1703 m<sup>2</sup>. Hulevesien käsittelyyn on varattu hulevesipuisto 1122 m<sup>2</sup>. Kaava-alue on kooltaan 29826 m<sup>2</sup>.

## 5.3 Palvelut

Mäntsälän eteläinen pääteiden risteysten ympäristöön vt25, mt55 ja m140 sijoittuu monipuolinen kaupan ja palveluiden yritysryhmä, mm. päivittäistavarakauppa. Palvelut, koulu 3,5 km, rautatieasema 3,0 km ja keskustapalvelut 2,5 km. Alueella ovat kaikki kunnalliset verkostot.

## 5.4 Liikenne

WSP Finland Oy:n lausunto Linnala II liikenteestä ks. liite. ja ohje:

*"Liikenneturvallisuuden ja toimivuuden varmistamiseksi nykyinen Linnatien ja Vuolteenmetsäntien esitetään porrastettavaksi siten, että Linnatien haaraa siirretään noin 150 m etelään päin, jolloin muodostuu kaksi kolmihaaraliittymää.*

*Kolmihaaraliittymissä varaudutaan väistötiloihin tai vasemmalle kään-ty miskaisoihin. Nykyinen 60 km/h -nopeusrajoitus esitetään siirrettävän etelästä tultaessa alkavaksi jo ennen Linnatien porrastettua liittymää.*

*Asemakaava-alueen uuden liittymän sijainti täyttää 80 km/h -nopeusrajoituksen mukaisen liittymisnäkemän (200 m). Nykyinen Linnatien yhteys nykyisen liittymän kohdalla osoitetaan jalankulun ja pyöräilyn yhteydeksi. (Linja-autopysäkit esitetään jatkossakin Vuolteenmetsäntien liittymän yhteyteen.)"*

.....





*Kuva 13. Linnala II mt140 näkymä metsän rajakohdasta etelään.*



*Kuva 14. Linnala II mt140 näkymä Linnatien liittymästä etelään.*

### Joukkoliikenne

Bussipysäkki on vieressä Helsingintiellä Mt 140 ks. kansikuva. Tältä pysäkiltä pääsee sekä Vuolteenpellon asuntoalueelle, että Linnalaan Linnatien kautta. Linnatien nykyinen liittymä ja yhteys linja-autopysäkiltä sekä Mt 140 itäpuoliselta kevyen liikenteen reitiltä Linnatielle muutettiin jalankululle varatuksi kaduksi.

## **5.5 Hulevedet**

Maaperätutkimuksen mukaan alue on savikko mikä ei ime vettä, tästä syystä alue on soistunut. Yritysalueen asfaltoiduilta pihoilta kerätty sadevesi voi sisältää Mäntsäläjoelle haitallisia aineita. Nämä vedet eivät imeydy savialueella ja haihdunta huomioiden joutuvat n. 80 – 90% jokeen. Yritysalueen hulevedet on siten perusteltua koota sitä varten varattuun hulevesipuistoon (VH) varustettuna suodatus- / viivytyslaitteilla ja johtaa sieltä jokeen.

Mäntsäläjoessa maksimi virtaama voidaan arvioida Vekkosken ja Hirvihaarankosken mittauksen erotuksena ja on kerran 50v HQ 1/50 on 63m<sup>3</sup>/s josta esim. lisävalunta n. 4ha:n alueelta olisi luokkaa 1500 l/s, mikä on n. 0,015% Mäntsäläjoen kokonaisvirtaamasta. Voidaan todeta etteivät hulevedet vaikuta Mäntsäläjoen virtaamaan.



## 6. Kaavan vaikutukset

### **Toimiva aluerakenne**

Alueen kilpailukyvyyn ja kehittämisen kannalta kaavoitettava liikerakennusten alue sijaitsee logistisesti hyvällä paikalla, tärkeiden liikenneyhteyksien varrella. Alueen vahvuus perustuu osaltaan myös monipuolisiin yritysten toimintamahdollisuuksiin esim. laajentumiseen.

### **Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu**

Alueelle sijoittuvat tilaa vievät kaupat ja yritysten työpaikat ovat hyvin saavutettavissa. Alue sijoittuu olemassa olevan yritysalueen jatkeeksi täydentäen luontevasti aluerakennetta. Kaavamuutosalueelle on toimiva joukkoliikenneyhteys.

### **Vaikutukset liikenteeseen / WSP Finland Oy**

"Asemakaavaluonnoksessa esitettyjen yritystonttien (8 tonttia, 11 900 k-m<sup>2</sup>) arvioidaan synnyttävän liikennettä noin 400 ajon./vrk. (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Suomen Ympäristö 27/2018). Esitetyillä liikennejärjestelyillä, jossa Linnatien liittymähaara siirretään etelään päin ja syntyy porrastettu liittymä, ei liittymässä ole odotettavissa toimivuus- tai turvallisuusongelmia. Joukkoliikenteen olosuhteet säilyvät nykyisellään ja jalankulku- ja pyöräily-yhteydet pysäkeille varmistetaan."

### **Alueen käyttöönoton aiheuttamat vaikutukset**

Alueen käytön muutoksella ei ole vaikutuksia asutukseen.

### **Pohja- ja pintavesi**

Alueen rakentaminen esitetyllä tavalla hulevedet keräten kuivattaa aluetta, mutta ei aiheuta haittaa ympäröiville alueille.

### **Pöly- ja meluhaitat**

Asemakaavan muutos ei vaikuta pöly tai meluhaittoihin. Linnalantien yritysraennukset sijaitessaan moottoritien suuntaisesti (harjan suunta) saattavat pienentää ulkomelua Mt 140 kaakkoispuolella.

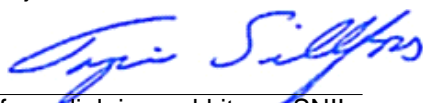
## 7. Toteutus

Alue rakennetaan 5 vuoden kuluessa asemakaavan vahvistumisesta.

Mäntsälässä 06. päivänä helmikuuta 2020

Kaavoittaja

Viran puolesta




Tapio Sillfors, dipl. ins, arkkityö, SNIL

Lauri Pouru, kaavoitusjohtaja