

Kuntakehityslautakunta	§ 106	16.10.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 13	19.02.2020
Tekninen lautakunta	§ 27	24.03.2020

## **Lausunto Linnala II asemakaavaehdotukseen**

223/10.02.03/2019

Kuntakehityslautakunta 16.10.2019 § 106

Linnalan yritysalueetta laajennetaan lounaaseen Helsingintien Mt140 ja Helsinki-Lahti moottoritien välissä. Asemakaavalla pyritään vastaamaan yritystonttien kysyntään. Kaavoitettava alue on tällä hetkellä asumatonta metsäaluetta. Koillisosa on taimikkoa ja etelässä on n. 40 v puusto. Alue rajautuu koillisessa Linnalan yritysalueeseen, kaakossa Helsingintiehen ja peltoon, lounaassa taimikkoon ja luoteessa Helsinki-Lahti moottoritiehen.

Alueella ei ole havaittu erityisiä luontoarvoja, tai silmällä pidettäviä kasvi tai eläinlajeja. Alueelle tehdään parhaillaan luontoselvitystä yleiskaavaa varten. Välittömässä läheisyydessä ei ole asutusta. Ulkoilu-/ virkistyskäyttö on hyvin vähäistä. Muutokset maisemarakenteeseen ovat nykytilaan verraten vähäisiä.

Linnala II alueelle tehtiin alustava kaavaluonnos ja sen perusteella tilattiin maaperäselvitys perustamisolosuhteista 2019. Maaperätutkimuksen mukaan perustamisolosuhteet ovat kohtuullisen hyvät, ks. liite. Yritysrakentaminen ei vaadi tasaus- ja täyttötoimenpiteitä. Suunnittelualueella ei ole luokiteltua pohja-vesialuetta.

Täydennysrakentamiselle ovat valmiina uudet tehokkaat kunnalliset verkostot, alue voidaan liittää, sähkö-, vesi- ja viemäriverkostoihin. Kunta omistaa alueen.

Linnala II asemakaavaluonnos 09.10.2019 mahdollistaa Liike-, teollisuus- ja varastorakennusten rakentamisen samoilla periaatteilla sisäisen yrityskadun varten kuin koillispuoleinen Linnala II. Liikenne ei vaadi uusia liittymiä Helsingintielle Mt140. Yritystoiminta sijoittuu moottoritien ja radan melualueelle eikä haitta asumista tai muita lähialueiden käyttömuotoja.

(valmistelija asemakaavains. Tapio Sillfors 040 3145454)

Kaavoitusjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnahallitukselle

1. Linnala II asemakaavan käynnistämistä ja
2. asettamaan nähtäville sitä koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 07.10.2019 ja asemakaavaluonnoksen 09.10.2019, sekä pyytämään tarvittavat viranomaislausunnot.

Koska Linnala II asemakaava on vaikutuksiltaan vähäinen kuntakehityslautakunta esittää, että asemakaavan hyväksyy

kunnanhallitus.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liitteet: Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS 07.10.2019  
Liite 2. Asemakaavaaluonnos 09.10.2019  
Liite 3. Rakennettavuusselvitys Linnala, Kapuli ja Kaunislaakso

Kuntakehityslautakunta 19.02.2020 § 13

Linnala II asemakaavaaluonnos oli nähtävillä 13.11. – 12.12.2019



Luonnoksesta jätettiin 3 lausuntoa, joista tarkastelu tiivistelminä:

**Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus Ely-keskus**

Lausunnolle 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 päivittäistavara-kauppa. Mikäli kaupan lisä-sijoittaminen 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 täyttymisestäään 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-m<sup>2</sup>. Kun Linnala II alue on maakuntakaavassa nimenomaan merkitty työpaikka-alueena selkeästi nykyistä laajempaan ei Maakuntakaavan tavoitteena voi olla estää yritystoiminnan ja kauppajen 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 kauppajia 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 dB LAeq 7-22. Ulkomeluun vaikuttaminen tulee ratkaista erikseen koko yritysvyöhykkeen osalta.

Asemakaavaan lisätään määräys rakennuslupakäsittelyä varten:

- 1) ”Liike- ja toimistotilat tms. tulee suojata melulta niin, että päästään Vnp 993/1992 mukaisiin 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:

- 2) Hulevesipuisto (VH).

Asemakaavaan lisätään määräys:

- 3) ”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 2019.

Asemakaavaaluonnosta muutettiin:

- 4) Liittymien suunnittelussa huomioidaan mt140 kuormittuvuus ja liikenneturvallisuus sijoittamalla alueen uusi liittymä pois Linnalan asuntoalueen liittymän kohdalta etelämmäksi erilliseksi T-liittymäksi. Samalla Linnalan asuntoalueen liittymä muuttuu T-liittymäksi.
- 5) Nykyinen Linnatien liittymä muutetaan 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:

- 6) "Hulevedet tulee ohjata tonteilta Linnatien sadevesiviemäriin, joka tulee varustaa suodatusaltaalla mitoitettuna kerran 50V rankkasateen hulevesimäärälle."
- 7) "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."
- 8) Korttelissa 484 tonttien moottoritien puoleiselle istutusalueelle ja Helsingintien mt140 viereiselle suojaviheralueelle (EVT) tulee istuttaa kerroksellinen suoja reunavyöhykkeeksi käyttäen korkeita ja matalia puuvartisia pensaita."

### Nivos Oy

Linnala II asemakaava-alueen sähkön jakeluun tarvitaan 2kpl puistomuunta-moita. 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.

### **Uudenmaan liitto**

Ilmoitti ettei anna lausuntoa.

(Valmistelija Tapio Sillfors asemakaavains. 040 3145454)

## Kaavoitusjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta muuttaa asemakaavaluonnosta seuraavasti:

Asemakaavaan lisätään määräys rakennuslupakäsittelyä varten:

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

Asemakaavaan lisätään alue:

- 2) Hulevesipuisto (VH).

Asemakaavaan lisätään määräys:

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

Asemakaavaluonnosta muutetaan:

- 4) Liittymien suunnittelussa huomioidaan mt140 kuormittuvuus ja liikenneturvallisuus sijoittamalla alueen uusi liittymä pois Linnalan asuntoalueen liittymän kohdalta etelämmäksi erilliseksi T-liittymäksi. Samalla Linnalan asuntoalueen liittymä muuttuu T-liittymäksi.
- 5) Nykyinen Linnatien liittymä muutetaan kevyen liikenteen yhteydeksi, ks. kohta 5.4 Liikenne.

Asemakaavaan lisätään määräykset:

- 6) "Hulevedet tulee ohjata tonteilta Linnatien sadevesiviemäriin, joka tulee varustaa suodatusaltaalla mitoitettuna kerran 50V rankkasateen hulevesimäärälle."
- 7) "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."
- 8) Korttelissa 484 tonttien moottoritien puoleiselle istutusalueelle ja Helsingintien mt140 viereiselle suojaviheralueelle (EVT) tulee istuttaa kerroksellinen suoja reunavyöhykkeeksi käyttäen korkeita ja matalia puuvartisia pensaita."

Kuntakehityslautakunta päättää asettaa em. mukaisen

asemakaavaehdotuksen virallisesti nähtäville muistutusten jättämistä varten, sekä pyytää siitä viranomaisten lausunnot.

Käsittely: Asemakaavainsinööri Tapio Sillforsia kuultiin asiantuntijana asiassa.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Linnala II asemakaavaehdotus  
Liite 2. Linnala II kaavaselostus  
Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS 07.10.2019  
Liite 4. Lausunto asemakaavan liikennevaikutuksista ja -järjestelyistä / WSP Finland Oy 2020

Tekninen lautakunta 24.03.2020 § 27

Kuntakehityslautakunta on 19.2.2020 / § 13 päättänyt asettaa Linnala II asemakaavaehdotuksen julkisesti nähtäville ja pyytää siitä lausuntoa 27.3.2020 mennessä. Asemakaavalla muodostuvat Mäntsälän kunnan kirkonkylän korttelit 483–485 sekä niihin liittyvät katu- ja suojaviheralueet.

(Valmistelija / lisätietoja:  
rakennuttamispäällikkö Pertti Palmroos, puh. 040 314 54341,  
vihersuunnittelija Arja Aalto, puh. 040 314 5445,  
toimistoinsinööri Matti Sulonen, puh. 040 314 6756)

Teknisen johtajan päätösesitys

Tekninen lautakunta toteaa lausuntonaan Linnala II asemakaavaehdotukseen ettei asemakaavan liitteenä ole riittäviä selvityksiä tai yleissuunnitelmia katujen ja kunnallistekniikan toteuttamisesta, joten näillä lähtötiedoilla ei voida ottaa kantaa asemakaavaehdotuksen toteuttamisedellytyksiin.

Käsittely: Matti Sulonen esitteli asiaa asiantuntijana.

Merkittiin, että Päivi Koski liittyi kokoukseen pykälän käsittelyn aikana klo 17.27.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Linnala II asemakaavaehdotus  
Liite 2. Linnala II kaavaselostus  
Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS 07.10.2019  
Liite 4. Lausunto asemakaavan liikennevaikutuksista ja -järjestelyistä / WSP Finland Oy 2020