

Maankäyttölautakunta	§ 43	08.04.2015
Kunnanhallitus	§ 113	20.04.2015
Maankäyttölautakunta	§ 147	23.11.2016
Kuntakehityslautakunta	§ 34	15.04.2020
Tekninen lautakunta	§ 44	02.06.2020

Lempelä II asemakaavan muutos kortteli 153 osa, asemakaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettaminen

Maankäyttölautakunta 08.04.2015 § 43

Lempelän alue sijaitsee Mäntsälän keskustan välittömässä läheisyydessä Riihenmäentien- ja Liedontien risteyksessä n. 1 km:n etäisyydellä Keskuskadun kaupoista. Luoteessa välittömässä läheisyydessä on Riihenmäen koulu. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan tiivistävä täydennysrakentaminen. Alueen koko on n. 2,43 ha. Alueen asemakaava on vuodelta 1977 ja siten vanhentunut.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on tiivistää asuinrakentamista Mäntsälän keskustassa. Alueella on vanhan kantatilan pihapiiri rakennuksineen. Uudisrakentamisen käyttötarkoituksena tulee edelleen olemaan asuminen. Kantatilan pihapiiri säilytetään yhtenä kokonaisuutena/tonttina. Alue on käytöstä poistunutta avointa peltoa, jonka keskellä on vanha kantatilan pihapiiri. Idässä on Kruunun teollisuusalue ja länsi- ja pohjoispuolella omakotitaloja ja etelässä on lähellä on lukio.

Kaavamuutosalueen omistaa Mäntsälän kunta lukuun ottamatta keskellä olevaa kantatilan pihapiiriä, joka on yksityisessä omistuksessa. Kirkonkylän osayleiskaavassa alue on Pientaloaluetta (AP).
(valmistelija Tapio Sillfors, asemakaavains. gsm 040-3145454)

Kaavoitusjohtajan päätösesitys:

Maankäyttölautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että Lempelän asemakaavan muutos käynnistetään ja sitä koskeva osallistumis- ja arvioitaisuunnitelma (OAS) ja alueelle valmistunut kaavaluonnos asetetaan nähtäville muistutusten jättämistä varten, sekä pyydetään tarvittavat lausunnot. Maankäyttölautakunta esittää myös, että asemakaavan muutoksen hyväksyy kunnanhallitus, koska kaavatyö on vähäinen.

Päätös: Maankäyttölautakunta päätti hyväksyä esityksen.

Liite 1. Osallistumis- ja arvioitaisuunnitelma OAS
Liite 2. Asemakaavaluonnos

Kunnanhallitus 20.04.2015 § 113

Kunnanjohtajan päätösesitys:

Kunnanhallitus hyväksyy maankäyttölautakunnan esityksen.

Käsittely:

Kaavoitusjohtaja Lauri Pouri esitteli asiaa kokouksessa.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS
Liite 2. Asemakaavaluonnos

Maankäyttölautakunta 23.11.2016 § 147

Luonnos oli nähtävillä 27.04. - 29.05.2015 ja siitä jätettiin neljä lausuntoa ja yksi mielipide. Seuraavassa lausuntojen ja mielipiteen oleelliset kohdat (alkuperäiset ovat kokousaineiston liitetiedostoina):

UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS (ELY-KESKUS)

Kaava-aineistossa ei ole kaavaselostusta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan alueella sijaitsee vanha kantatila pihapiireineen. ELY keskus katsoo, että alueen kulttuuri- ja rakennushistorialliset sekä maisemalliset arvot tulee selvittää ja kuvata kaava-aineistossa. Mikäli alueella on mainittuja arvoja, tulee ne turvata riittävin kaavamääräyksin. Luonnosaineiston pohjalta esitetyn uudisrakentamisen vaikutuksia ympäristöön ei voida riittävästi arvioida.

Vastine

Kaavaselostus on täydennetty ”Kirkonkylän rakennushistoriallinen selvitys 2013” / Teija Ahola eikä alueella todettu säilyneitä sellaisia rakennus- tai kulttuurihistoriallisia, maisemallisia tai muita arvoja jotka olisivat vaatineet kaavallista suojelua.

KESKI-UUDENMAAN YMPÄRISTÖKESKUS

Lempelän kaavamuutoksen tarkoitus on tiivistää asuinrakentamista Mäntsälän keskustaajamassa. Kaava-aineiston perusteella asemakaavaluonnoksen valmistelussa ei ole selvitetty hulevesien hallintaa. Rakentamisen tiivistäminen taajamarakenteessa saattaa kuitenkin aiheuttaa hulevesihaittoja olemassa oleville kiinteistöille. Jatkotyönä tulee olevalle taajama ja vastaanottava uoma huomioon ottaen tehdä selvitys hulevesien hallinnasta sekä laatia tarvittaessa asiaa koskevat kaavamääräykset.

Vastine

Kaavaehdotuksen osa rajoittuu pohjoisosaan joka on tasaista peltoa rajautuen kokoo-jateihin. Eteläpuolella on moreenimäki jossa sijaitsee tilakeskus. Kunnan tekniset palvelut ilmoittivat että tonttien hulevedet kootaan kunnan 250 mm sadevesiviemäriin Riihenmäellä johon kortteli rajautuu. Hulevedet eivät aiheuta ongelmia tämän kaavaehdotuksen alueella.

LAHDEN KAUPUNGINMUSEO / PÄIJÄT-HÄMEEN MAAKUNTAMUSEO

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään Lempelän asemakaavamuutoksen tavoitteeksi kaava-alueella sijaitsevan kantatilan pihapiirin säilyttäminen yhtenä kokonaisuutena. Käytännön kaavatyössä tämä tavoite ei ole toteutunut. Pihapiiriä koskevissa kaavamerkinnöissä ei ole säilyttämiseen viittaavia määräyksiä, eikä julkisen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen osoittaminen talon pihapiiriin myöskään tue suojelutavoitteita.

Pihapiirikokonaisuus on oleellisin osin varustettava suojelumerkinnöin, jotka käsittävät rakennukset, rakenteet ja kasvillisuuden, esimerkkinä puukujanteet.

Kaava-alueen lounaispuolella on kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi vuoden 2002 inventoinnissa luokiteltu Heikkilän tila. Museo esittää, että kaava-alue ja sen ympäristöä tarkasteltaisiin laajemmin, jotta suojeltavat vanhat maatilat eivät maankäytön muutoksissa jää yksittäisiksi kuriositeeteiksi, vaan muodostaisivat yhdessä tulevien uudisrakennusten ja viheralueiden kanssa luontevaa, kerroksista ja viihtyisää miljöötä.

Vastine

Kaavaselostus on täydennetty ”Kirkonkylän rakennushistoriallinen selvitys 2013” / Teija Ahola eikä alueella todettu säilyneitä sellaisia rakennus- tai kulttuurihistoriallisia, maisemallisia tai muita arvoja jotka olisivat vaatineet kaavallista suojelua. Kantatilan pihapiirin säilyttäminen oli omistajien tavoite. Nyt tilanne on avoin tilakeskuksen tavoitteiden osalta ja siltä osin kaavoitusta jatketaan myöhemmin.

Heikkilän tila oli mukana Kirkonkylän rakennushistoriallisessa selvityksessä 2013 / Teija Ahola ja se todettiin arvokkaaksi sijoittuen luokkaan B. Heikkilä kuitenkin sijaitsee usean korttelin etäisyydellä ja välissä on uutta pientaloaluetta eikä tämän kaavan mukainen rakentaminen vaikuta tilakeskukseen.

MÄNTSÄLÄN VESI

Mikäli olemassa olevan vesihuoltoverkoston kapasiteettia on lisättävä ilman, että siinä on muutoin saneeraustarvetta, on kaavamuutoksesta hyötyvän tahon vastattava myös verkoston laajentamiskustannuksista.

Vastine

Tekniset palvelut ilmoittivat että kaikkien verkostojen kapasiteetti on riittävä tämän kaavamuutoksen mukaiselle rakentamiselle.

MIELIPIIDE / NAAPURIKIINTEISTÖ SIMOLANTIE 11.

Muutostoiveena nykyiselle suunnitelmalle esitämme että/vaihtoehtoisesti:

- Simolantien päähän kaava- aluetta tulee (halutaan) suunnitelmasta poiketen vain omakotitaloja.
- Kaavassa vaihdetaan A-1 ja AP paikkoja ?

- Kulkua uudelle alueelle ei voi ohjata Simolantietä pitkin tien loppupään ahtauden takia.
- A-1 aluetta (nykyisellä sijainnilla) ei voi noin ahtaasti rakentaa, luonnoksensa yksi rakennuspaikka tulossa suoraan kiinteistömme rajaan kiinni. (ikkunat suoraan meidän kylpytiloihin päin)
- Simolantien päässä oleva pieni puistikko pitää säilyttää.

Vastine

- Alue sijoittuu Mäntsälän keskustaan jolla alueella ovat palvelut ja verkostot valmiina. Puutetta on erityisesti rivitalotonteista. Osayleiskaavassa alue on Asuinpientalojen aluetta (AP) ja maakuntakaavassa merkitty tiivistettäväksi. Kehittämistavoitteiden perusteella omakotitalotontit ohjataan kauemmas keskustasta.
- Ehdotuksessa päädyttiin sijoittamaan pääasiassa II-kerroksisia luhtitaloja nykyisten omakotitalojen naapuriin ja siten, että omakotitaloihin päin tulee vain asuinrakennusten pääty.
- Simolantien kautta päädyttiin ohjaamaan yhden tontin n. 8-8 asunnon liikenne.
- Omakotitalojen puolelle sijoittuvien 3 luhtitalon liikenne hajautettiin Ainon ja Simolanteille.
- Simolantien puistikko on osa pellon reunavyöhykettä ja osittain merkittiin istutettavaksi tontin osaksi. Isoja puita kasvavat osat reunoista sekä Liedontien varressa että luoteisnurkassa merkittiin alueiksi joilla puut säilytetään.

KAVAEHDOTUKSEN YLEISPERUSTELU

Kaavaluonnoksen keskellä olevan tilakeskuksen osa-alueeseen kohdistuvat tavoitteet ovat selkiytymättä. Eteläosan peltoon Liedontien varressa ei kohdistunut lausunnoissa tai tavoitteissa muutosvaatimuksia. Kunnassa todettiin tarvittavan nopeasti rivi-/luhtitaloille rakentamismahdollisuuksia Riihenmäen koulun lähialueille mistä syystä päätettiin jakaa asemakaava-alue kahteen kokonaisuuteen. Nyt laadittu ehdotus kohdistuu pelkästään Liedontien, Simolantien ja Ainontien keskelle jäävää peltoaluetta, jolle ehdotetaan ko. rakentamista.

Alueelle sopivat omakoti-, rivi- ja luhtitalot joista kunnan asettamat tavoitteet täyttävät parhaiten IV-kerroksiset asuinkerrostalot. Omakotitalojen naapuristossa ovat kuitenkin II-kerroksiset luhtitalot perusteltuja ympäristöönsä paremmin sopeutuvina. Asemakaavassa päädyttiin esittämään omakotitalotontteihin rajautuvat asuintalot II-kerroksisina lukuun ottamatta Liedontien vartta, merkintöinä:

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

Liedontien varren asuinkerrostalot ovat IV-kerroksisia ja ne suojaavat liikennemelulta. Liedontien suuntaisina ne samalla kääntävät päädyn omakotitaloihin päin aiheuttaen vähemmän naapurihäiriöitä. Kysyntä kohdistuu pääasiassa pieniin asuntoihin joten ehdotuksessa päädyttiin myös II-kerroksisissa taloissa yksitasoisiin asuntoihin mikä ohjaa talotyypin luhtitaloihin ja porrashuoneella/ulkoportaalla varustettuihin II-kerroksisiin asuinrakennuksiin. Myös nämä II-kerroksiset talot suunnattiin pääty

naapureihinjotta ne häiritsevät näin vähiten suuntautuessaan pois omakotitaloista, kaavamerkintänä:

A-1 *Asuintalojen korttelialue, joiden pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Alueelle saa rakentaa kaksikerroksisia erillispien-, rivi-, luhti- ja asuinkerrostaloja.*

Rakennusmateriaaliksi määrättiin puu.

Talot sijoitettiin muodostamaan pihapiirejä koko korttelialueen huomioiden. Leikki- ja oleskelualue olisi hyvä toteuttaa yhtenäisenä, erityisesti mikäli alue toteutetaan yhden rakentajan toimesta. Liedontien suuntaisina ovat pienet 4 asunnon/kerros kerrostalot, jolloin tielle näkyvä miljöö on mittakaavaltaan sama kuin ympäröivillä pientalokortteleilla. Myös muualla alueella päädyttiin vastaaviin melko lyhyisiin taloihin. Asuntojen pihat avautuvat etelään ja länteen ja talopareittain autopaikoitus on koottu pieniin yksiköihin. Pohjoispuolisen tilakeskuksen etelärajana oleva metsä säilytetään, samoin Liedontien varressa oleva suojavyöhykkeenä n. 10m:n leveydeltä Tilakeskusta rajaa puusto ja lisäksi tilakeskus on kumpareella, joten se rajautuu luonnonmukaisesti eri alueeksi.

Korttelin asemakaavamuutoksen osan pinta-ala on 9373 m².

Korttelin pinta-ala (A-1) on 5349 m² ja rakennusoikeus 1800 k-m² ja rakennustehokkuus e=0,39.

Asuinkerrostalojen korttelin (AK) ala on 4065 m² ja rakennusoikeus 2100 k-m ja rakennustehokkuus e=0,52.

Korttelin asemakaavamuutoksen osan rakennusoikeus on 3900 k-m² ja e=0,42.

Asuntoja n. 55-70 ja asukkaita 120-180.

(Valmistelia asemakaavains. Tapio Sillfors puh. 040-3145454)

Kaavoitusjohtajan päätösesitys:

Maankäyttölautakunta päättää asettaa Lempelä II asemakaavaehdotuksen nähtäville muistutuksia varten ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Maankäyttölautakunta hyväksyi esityksen sillä muutoksella, että lisätään asemakaavaehdotukseen määräys kerrostalojen kattomateriaalista, jonka tulee olla konesaumattu pelti.

Liite 1 .Asemakaavaehdotus

Liite 2. Asemakaavaselostus

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kuntakehityslautakunta 15.04.2020 § 34

Lempelä II asemakaavaehdotus oli nähtävillä 30.11. - 29.12.2016, ja siitä jätettiin 3 lausuntoa, muistutuksia ei jätetty.

UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS
(ELY-KESKUS)

ELY-keskus katsoo Päijät-Hämeen maakuntamuseon tavoin vanhalla tilakeskuksella ja sen pihapiirillä olevan sellaisia maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavaa koskevien sisältövaatimusten arvoja, joita tulisi vaalia eikä niitä saisi hävittää. Tämä on syytä huomioida tilakeskusta koskevassa jatkosuunnittelussa.

Vastine

Tilakeskuksen alue rajataan pois vahvistettavasta asemakaavasta, tilakeskuksen kehittämistavat tutkitaan erikseen.

MÄNTSÄLÄN VESI

Ei huomautettavaa.

TEKNINEN LAUTAKUNTA

Ei huomautettavaa.

UUDISTETTU ASEMAKAAVAEHDOTUS 30.03.2020

Kunnassa todettiin tarvittavan rivi-/luhtitaloille rakentamismahdollisuuksia Riihenmäen koulun lähialueille. Asemakaavaehdotusta on kevennetty vähentämällä kerroslukuja ja muuttamalla Liedontien varren kerrostalokortteli (AK) II-kerroksisille Luhtitaloille (A-1) ja Luhtitalojen kortteli (A-1) rivi- ja kytketyille asuintaloille (AR). Rakennusoikeus pienenee 3900 k-m² => 2600 k-m² eli - 1300 k-m² ja on uudessa ehdotuksessa Luhtitalot 1600 k-m² ja rivitalot 1000 k-m² yhteensä 2600 k-m².

Liedontien varteen esitetään II-kerroksisia luhtitaloja kuten Lukiontielle rakennettiin v. 2018 – 2019. Omakotitalojen naapuristoon sopeutuvat I-kerroksiset rivitalot.

Liedontien varren rakennuksille eli A-1 kortteliin lisättiin määräys:
"... kattomateriaalina tulee käyttää konesaumattua peltiä."

Muutokset ovat vähäisiä ja määrällisesti sisältyvät nähtävillä olleeseen asemakaavaehdotukseen, käyttötarkoituserkinnät kuitenkin muuttuvat (AK -> A-1 ja A-1 -> AR) joten asemakaava tulisi asettaa uudelleen nähtäville.

(Valmistelija Tapio Sillfors asemakaavains. 040 314 5454)

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää asettaa kevennetyn Lempelä II asemakaavaehdotuksen rakennusoikeus pienennettynä nähtäville muistutuksia varten ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Asemakaavainsinööri Tapio Sillforsia kuultiin asiantuntijana asiassa.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

- Liite 1. Lempelä II asemakaavaehdotus 30.3.2020
- Liite 2. Asemakaavaselostus 30.3.2020
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Tekninen lautakunta 02.06.2020 § 44

Kuntakehityslautakunta pyytää lausuntoa 17.6.2020 mennessä Lempelä II asemakaavaehdotuksesta, jonka se on 15.4.2020/ § 34 päättänyt asettaa julkisesti nähtäville. Asemakaavan muutoksella muodostuu Mäntsälän kunnan kirkonkylän kortteli 153 osa.

(Valmistelija / Lisätietoja:
rakennuttamispäällikkö Pertti Palmroos, puh. 040 3145 431,
toimistoinsinööri Matti Sulonen, puh. 040 3146 576)

Teknisen johtajan päätösesitys

Tekninen lautakunta toteaa lausuntonaan, että Simolantiellä ja Ainontielä ei ole hulevesiviemäröintiä, joten korttelin 153 tontti 6 tulee pyrkiä rasitteilla tai muilla keinoin ohjaamaan Simolantien avo-ojien sijasta Liedontien hulevesiviemäriin.

Käsittely Asiantuntijana asiaa esitteli rakennuttamispäällikkö Pertti Palmroos ja poistui kokouksesta klo 17.46.

Päätös Hyväksyttiin esityksen mukaan.

- Liite 1. Lempelä II asemakaavaehdotus 30.3.2020
- Liite 2. Asemakaavaselostus 30.3.2020
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)