



VUOLTEENPELTO ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA, OAS

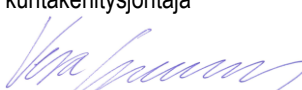
PROJ. NRO 248

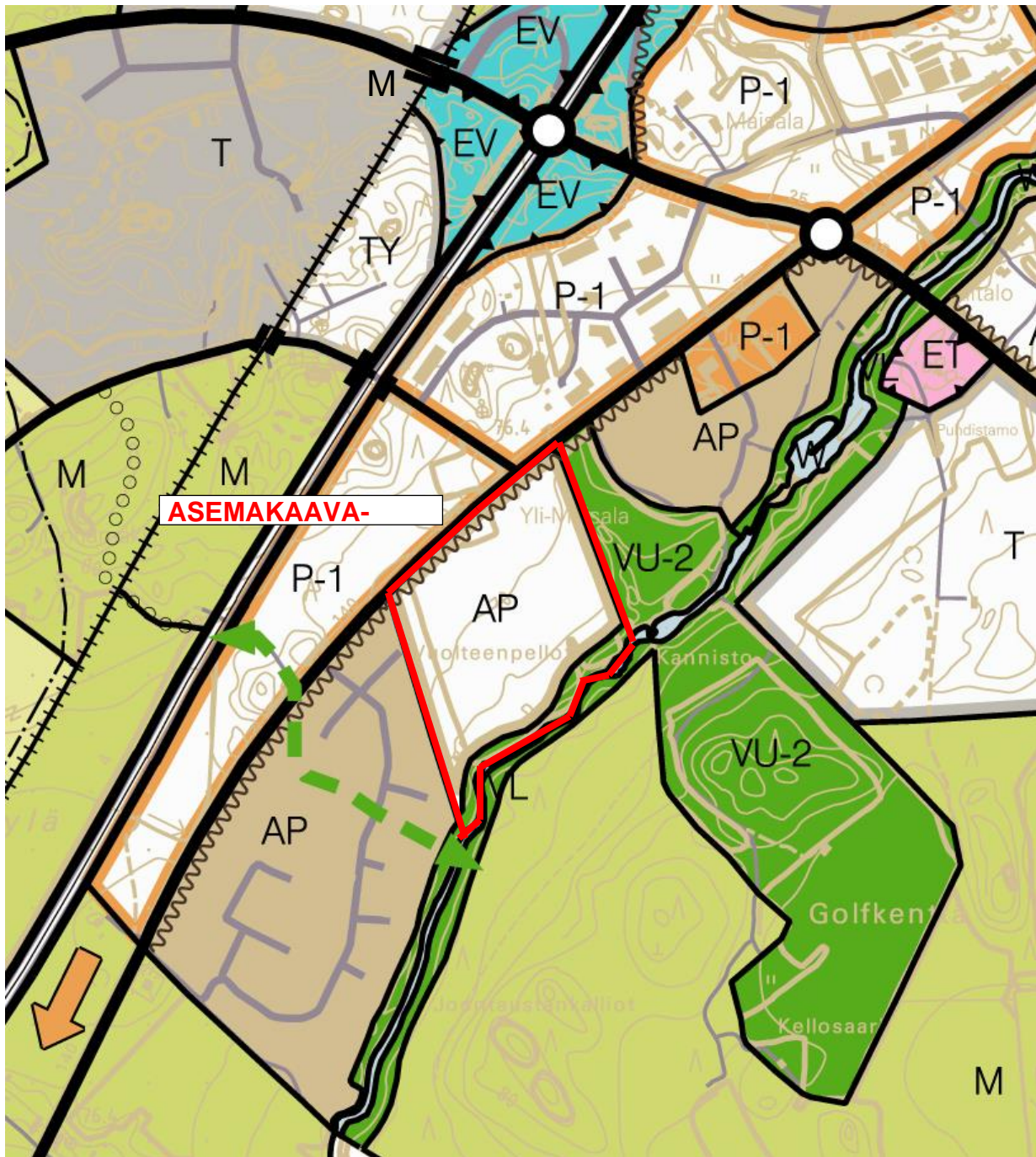
Sijainti on osoitettu oheisessa karttaliitteessä.



ALOITE TAI HAKIJA	Maankäyttölautakunnan päätös asemakaavan muuttamiseksi 28.10.2015
SUUNNITTELUN KOHDE Suunnittelualue	Suunnittelualue on n. 12,7 ha ja sijoittuu Kirkonkylän asemakaavan eteläreunaan Helsingintien Mt140 ja Mantsälänjoen väliin. Mantsälän keskustaan on matkaa 2,5 km, rautatieasemalle n. 3,7 km ja kouluille n. 3,5 - 4,2 km. Alue täydentää Linnamäen taajaman asuinalueita. Helpon rakennettavuuden, valmiiden yhteyksien ja kunnallisteknisten verkostojen avulla alue voidaan rakentaa tiiviisti. Turvalliset kevyen liikenteen yhteydet keskustaan ovat valmiina.
Suunnittelun tavoite	Kirkonkylässä ei ole tarjolla I-kerroksisia rivitalotontteja. Voimakas kysyntä kohdistuu pieniin rivitaloasuntoihin ja erityisesti Mantsälänjoen varteen. Maakuntakaavassa Mantsälänportin alueelle on osoitettu seudullista vaikutusta omaavaa ja tilaa vieviä kaupan suuryksiköjä. Vuolteenpelto sijoittuu seudullisten teiden risteysten viereen ja on poikkeuksellisen suuri vapaa alue mahdollistaen kaupan suuryksikön toteuttamisen. Alueelle ei kuitenkaan sovellu päivittäistavara-kauppa, mikä on rajattu pois kaavamääräyksellä. Kaupan suuryksikkö voi parantaa alueen palveluja esim. Linnalan ruokailupaikkoja ja toimisi tehokkaana melusuojana Vuolteenpellon asuntoalueelle..
LÄHTÖTIEDOT Nykytilanne	Suunnittelualue on rantapeltoa. Maasto on tasaista savikkoja. Pohjoispuolella on mäki, idässä Mantsälänjoki, 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 Mantsälän kunnan omistuksessa. Eteläosan tilat RN:ot 3:187 ja 1:7 jäävät yksityiseen omistukseen.
Seutukaava, maakuntakaava	Suunnittelualueella on Maakuntavaltuuston 20.3.2014 hyväksymän Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan merkintä "Työpaikka-alue". Merkintä koskee alueen pääasiallista käyttöä kokonaisuutena. Koska Mantsälänjoen ranta on jo rakennettu pääosin viime vuosina asumiseen, jatke-



Yleiskaava	taan ranta-alueen kaavoittamista asumiseen. Radan ja moottoritien ympäristöä kehitetään työpaikka-alueena. 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.
Asemakaavat	Alueella on voimassa 27.12.1962 vahvistettu asemakaava, jossa alue on merkitty Maa- ja metsätalousalueeksi (M).
Muut suunnitelmat ja päätökset	Mäntsälän liikennejärjestelmäsuunnitelma v.2003 (JP-Transplan Oy)
ARVIOINTISUUNNITELMA	Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, virkistyskäyttöön, maisemaan, luonnonolosuhteisiin, yhdyskuntatekniseen huoltoon, yhdyskuntalouteen ja liikenteen toimivuuteen sekä ilmeneviin tarpeellisiin muihin tekijöihin.
OSALLISET	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. Osallisia ovat mm.: Kuntalaiset ja alueen maanomistajat Keski-Uudenmaan ympäristökeskus Nivos Oy Valtion viranomaiset: Kunnan asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan ELY-keskus Tekninen palvelukeskus Uudenmaan liitto
OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN	Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet ovat tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä kuntakehityspalveluiden ilmoitustaululla (kunnantalo, Heikinkuja 4, 1 krs), sekä kuntakehityspalveluiden verkkosivuilla (www.mantsala.fi). OAS:sta voi antaa palautetta asemakaavan valmistelijalle.
Asemakaavan luonnos	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.
Asemakaavaehdotus	Asemakaavaehdotus hyväksytään kuntakehityslautakunnassa 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. Luonnoksen ja ehdotuksen nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kuten kunnalliset ilmoitukset julkaistaan. Vastineet jätettyihin muistutuksiin postitetaan niille muistutuksen jättäneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet sekä jättäneet osoitteensa. Asemakaavan hyväksyy kunnanhallitus, koska asemakaava on tulkittu merkitykseltään vähäiseksi. Kunnanhallituksen hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.
KÄSITTELYAIKATAULU (tavoiteaikataulu)	Asemakaavaluonnos esitellään maankäyttölautakunnalle sekä kunnanhallitukselle 2015. Asemakaavaehdotus tulee kunnanhallituksen hyväksyttäväksi 2021.
ASEMAKAAVAN VALMISTELIJA	Tapio Sillfors, asemakaavainsinööri 040 3145454 tapio.sillfors@mantsala.fi
PÄIVÄYS 20.10.2015 19.09.2018 30.11.2020	Vesa Gummerus kuntakehitysjohdaja  Liitteet: 1. Ote Kirkonkylän osayleiskaavasta. 2. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä 3. Ote liikennejärjestelmäsuunnitelmasta 4. Ilmakuva ja voimassa olevat asemakaavat



AP

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.

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-m²:n kokoista päivittäistavarakauppaa. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota alueen ympäristökuvan erityisesti sisäntuloteiden maisemassa.

VL

Lähevirkistysalue.

Alue varataan päivittäiseen virkistykseen, ulkoiluun ja luonnon kokemiseen. Alueelle saa rakentaa vain yleistä virkistystä palvelevia, alueen luonteeseen sopivia rakennuksia ja rakenteita (MRL 4:3.29). Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä huomiota ulkoiluun ohjaamiseen ja ympäristön laatuun. Alueelle tulee pyrkiä luomaan yhtenäinen virkistystiivertverkosto. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muita näihin verrattavaa toimennäköisiä ei saa suorittaa ilman MRL 1205:n mukaista lupaa (MRL 4:3.28).

M

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

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

VU-2

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Alue varataan golf-kentälle.

Viheryhteystarve.

~~~~~

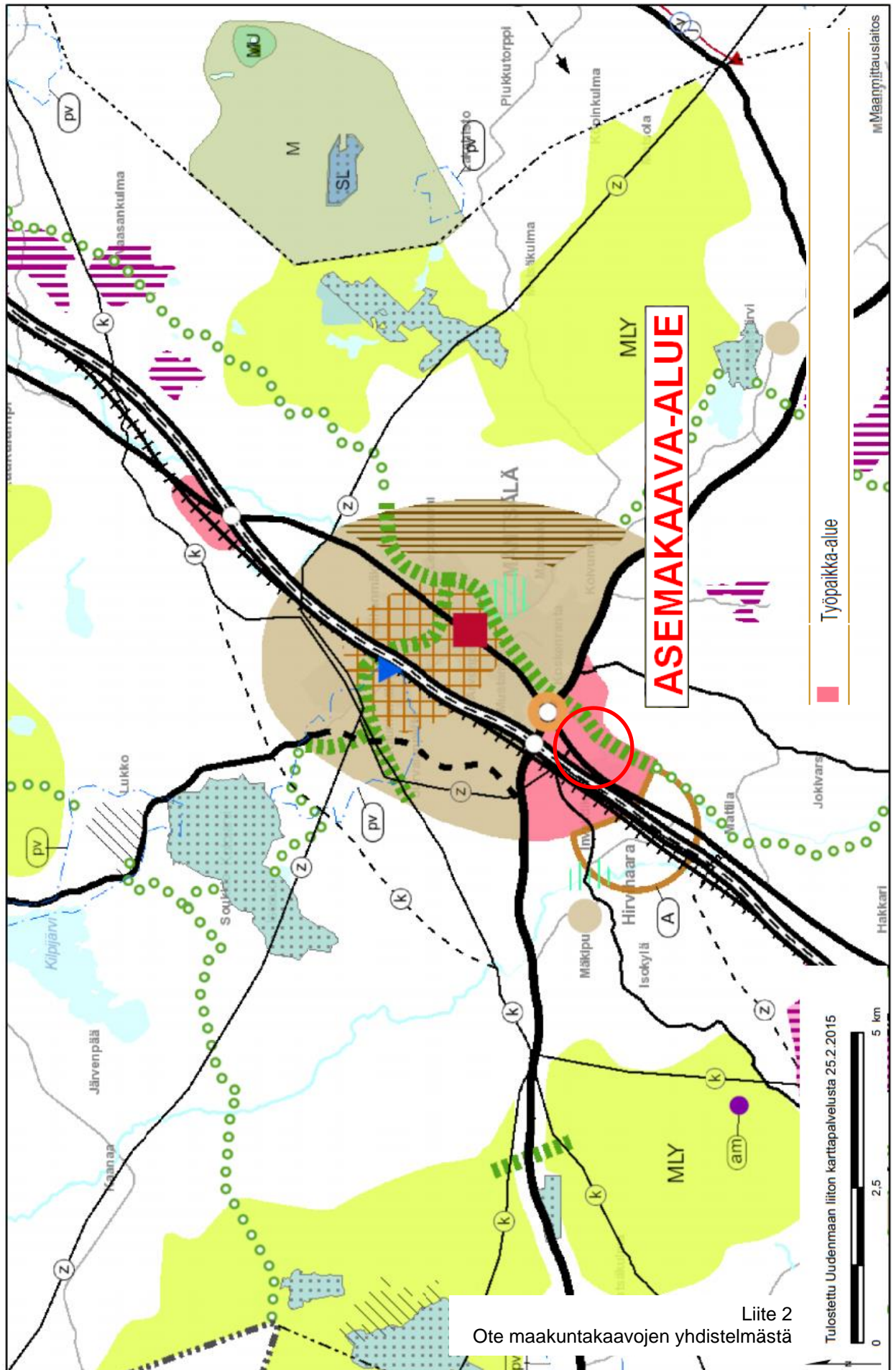
Meluntorjuntatarve.

W

Vesialue.



Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2014





Mäntsälän liikennejärjestelmäsuunnitelma  
LIIKENNEJÄRJESTELMÄSUUNNITELMA

