

Maankäyttölautakunta	§ 121	28.10.2015
Kunnanhallitus	§ 295	23.11.2015
Kuntakehityslautakunta	§ 92	18.09.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 7	27.01.2021

Vuolteenpelto korttelit 2018-2022 / asemakaavan hyväksyminen

447/10.02.03/2020

Maankäyttölautakunta 28.10.2015 § 121

Alue n. 14,5 ha sijoittuu Kirkonkylän asemakaavan eteläreunaan Helsingintien Mt140 ja Mäntsälä-joen väliin. Mäntsälän keskusta 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 keskusta on valmiina. Kirkonkylässä ei ole tarjolla l-kerroksisia rivitalotontteja, pieniin rivitaloasuntoihin kohdeistuu edelleen voimakas kysyntä ja erityisesti Mäntsäläjoen varrella. Maakuntakaavassa Mäntsälänportin alueelle on ositettu seudullista vaikutusta omaavaa tilaa vievän kaupan suuryksikköjä. 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. Kaupan suuryksikkö voi parantaa alueen palveluja esim. Linnalan ruokailupaikkoja ja toimisi tehokkaana melusuojana Vuolteenpellon asunto-alueelle.

(Valmistelija / Lisätietoja: asemakaavainsinööri Tapio Sillfors, puh. 040 3145 454)

Vs. kaavoitusjohtajan päätösesitys:

Maankäyttölautakunta esittää kunnanhallitukselle, että asemakaavan laajennus käynnistetään yllämainituilla perusteilla. Samalla asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville. Maankäyttölautakunta päättää lisäksi esittää kunnanhallitukselle Vuolteenpellon asemakaavaluonnoksen kaksi vaihtoehtoa asetettavaksi nähtäville huomautusten kuulemista varten, sekä että siitä pyydetään Mäntsälän kunnan sisäiset lausunnot sekä alustavasti keskustellaan ulkopuolisten viranomaistahojen kanssa. Virallisia lausuntoja ei pyydetä.

Käsittely:

Vuolteenpellostä on valmistelun aikana laadittu useita vaihtoehtoja, joista nyt todettiin oleellisena saada tietoa asumiseen liittyvien harrastetonttien ja niille vaihtoehtoisen seudullisen tilaavievan kaupan suuryksikön toteuttamisedellytyksistä.

Päätös:

Maankäyttölautakunta päätti hyväksyä esityksen.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. VE1. Vuolteenpellon asemakaavaluonnos 21.10.2015

Liite 3. VE2. Vuolteenpellon asemakaavaluonnos 22.10.2015

Kunnanhallitus 23.11.2015 § 295

Kunnanjohtajan päätösesitys:

Kunnanhallitus hyväksyy maankäyttölautakunnan esityksen.

Käsittely:

Kaavoitusjohtaja Lauri Poursu esitteli asiaa kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 2. VE1. Vuolteenpellon asemakaavaluonnos 21.10.2015

Liite 3. VE2. Vuolteenpellon asemakaavaluonnos 22.10.2015

Kuntakehityslautakunta 18.09.2019 § 92

Asemakaavaluonnokset VE1 20.10.2015 ja VE2 22.10.2015 olivat nähtävillä 30.11.2015 - 7.1.2016. Luonnoksista jätettiin 3 lausuntoa ja 3 mielipidettä, joista tarkastelu tiivistelminä:

UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS ELY-KESKUS

Uudenmaan ELY-keskus pitää hyvänä, että alueelle on tehty vaihtoehtotarkastelu. Asemakaavoitusta ohjaa oikeusvaikutteinen Kirkonkylän osayleiskaava, jossa alue on osoitettu uudeksi pientalovaltaiseksi alueeksi (AP) jokirannan ollessa lähivirkistysaluetta (VL). Lisäksi suunnittelualuetta koskee meluntorjuntatarve.

Vaihtoehdossa 1 esitetty kaupan ratkaisu (KM-1) on ristiriidassa ohjaavien kaavatasojen kanssa. Ylemmän asteiset kaavat eivät mahdollista vähittäiskauppaa alueelle. Vaihtoehdoissa on ilmeisesti pyritty ratkaisemaan meluntorjuntaa osoittamalla maantien 140 varrelle isompia rakennusmassoja. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että esimerkiksi joelle päin avautuvat matalahkot terassitalot olisi tutkimisen arvoinen ratkaisu, joka olisi linjassa yleiskaavan kanssa. Kaava-alueen länsireunalle jäävä VL-alue on ratkaisuna erikoinen, luontevampaa olisi katuverkon ja rakenteen jatkaminen toteutuneeseen asutukseen tukeutuen.

Asemakaavan muutosta ohjaavassa yleiskaavassa palveluiden alueet on osoitettu erityisesti moottoritien ja maantien 140 väliselle alueelle asutuksen keskittyessä maantien 140 ja joen väliin. Muun kuin asumisen osoittaminen alueelle aiheuttaa ongelmia liikenteen järjestämisen suhteen. Asumisen liikenne voitaisiin ohjata asemakaava-alueelle lounaasta katuverkon kautta.

Luonnosaineistosta ei selviä, mihin suunnitelmaan kolmihaaraisen liittymän muuttaminen nelihaaraiseksi Helsingintieltä Hirvihaaran risteyksessä perustuu. Maantien nopeusrajoitus suunnittelualueen kohdalla on 80 km/h

keskimääräisen vuorokausiliikennemäärän ollessa n. 5 300 ajoneuvoa. ELY-keskus katsoo, että liittymän muuttaminen nelihaaraiseksi tasoliittymäksi ei ole hyväksyttävissä.

Alueen kulkuyhteyden järjestämistä tulee tutkia tarkemmin mm. olemassa olevien katuliittymien kautta, Kaava-aineistossa tulee esittää maankäytön aiheuttamat liikennetuotokset ja muut liikenteelliset lähtötiedot (liikennemäärät, nopeudet, julkinen liikenne, kävely, pyöräily jne.). Kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää ja suunnitella tarkemmin ne liikennejärjestelyt, jotka tarvitaan kaava-alueen toteuttamiseksi, jotta liikkuminen voi tapahtua turvallisesti ja toimivasti eri kulkutapoja käyttäen.

Maantiellä 140 on pääsuunnan nopeusrajoitukseen nähden turvaton suojatie. Jalankulku ja pyöräily tulee sijoittaa alikulkuun ja turvaton suojatie tulee poistaa. Alikulkua varten tulee kaavaan tehdä tilavaraus. Vuonna 2003 valmistuneessa liikennejärjestelmä-suunnitelmassa on tunnistettu tarve alikululle. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys keskustan suuntaan on rakennettu, mutta sen sijaan yhteydet Hirvihaaran suuntaan puuttuvat kokonaan.

Maantie 140 tulee ottaa mukaan kaavaan ja osoittaa kaavaan maantienä (LT). Samalla maatalousliittymää osoittava liittymänuoli tulee poistaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on tuotu Helsingintien liikenteen aiheuttamat tärinä- ja meluhaitat esiin. Tärinähaittojen estämisestä ei ole kuitenkaan kaavamääräystä. Osassa AO-kortteleita on Helsingintien puoleisilla rakennusalojen sivuilla ääneneristävyysvaatimus 35 dB(A). Koska meluseelvitystä ei ole esitetty, ei määräyksen oikeellisuutta voida arvioida. Liikenteen meluhaitat tulee selvittää ja tulokset on huomioitava kaavaratkaisussa (meluntorjuntatapa ja -ajoitus). ELY-keskus ei vastaa meluntorjunnan suunnittelun tai toteuttamisen kustannuksista. Yksinkertaisinta on antaa kaavassa yleismääräys melutasoista, jotka asuinrakennusten sisätiloissa ja piha-alueilla on saavutettava ja jättää nyt käytetty merkintätapa pois.

Vastine:

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).

Terassitalot ovat kerrostaloja eikä niille ole toteuttamisedellytyksiä kuin ydinkeskustassa ja rautatieasemalla. Kerrostaloihin sijoittuu Mäntsälässä yli 65 v. asukkaita ja heillä on yksityisauto vain joka toisessa ruokakunnassa. Asukasrakenne ja kysyntä huomioiden kerrostalot tulee toteuttaa jalankulkuvyöhykkeillä, jotka ovat tiiviit n. 500 m:n säteiset alueet Keskuskadulla ja rautatieasemalla.

Vuolteenpellon pääsytie ja ajoneuvoliikenne on mahdollista vain

Helsingintie Mt140 kautta. Vuolteenpellon liikennettä ei ole mahdollista ohjata eteläpuolisen Linnamäen omakoti-taloalueen 10 m:n levyisten asuntokatuja kautta, kokoojatie puhkaisumahdollisuutta ei Linnamäen asemakaavassa ole. Tontit ovat pieniä, joten niistä ei voi leikata ja liikenne aiheuttaisi kohtuutonta melu- ja turvallisuushaittaa rakennetulle Linnamäen alueelle.

Voimassa olevassa asemakaavassa on merkitty katuliittymä Hirvihaarantien risteyskohdalle Vuolteenpellon aluetta varten. Kyseessä ei ole maatalousliittymän merkintä, vaan rakennetun alueen laajentamista varten osoitettu liittymän paikka. Maatalousliittymiä ei ole Mäntsälän asemakaavoihin merkitty, vertailuna saman Lahdentie Mt140 keskustasta pohjoiseen M-alueiden kohdalla ei ole osoitettu maatalousliittymiä.

Helsingintien Mt140 varressa on kevyen liikenteen erillinen reitti. Mt 140 nopeusrajoitus ko. alueella on 60 km/t. Liikennejärjestelmäsuunnitelman 2003 mukaista erillistä kevyen liikenteen reittiä ei paranneta Helsingintien Mt140 luoteisreunalla, koska tien kaakkoisreunalle on rakennettu erillinen kevyen liikenteen reitti. Tämä reitti on päivittäistavarakaupan Lild ja asumisen Linnamäki puolella. Hirvihaaran suuntaan on lähivuosina tavoitteena rakentaa kevyen liikenteen reitti.

Mäntsälän keskustan lävistävässä Helsinki – Lahti entisessä valtatiessä Mt140 on vain yksi alikulku keskustan kauppokohdalla. Paljon merkittävämpi olisi saada keskustan pääristeykseen, Mäntsälänporttiin ja Kivistöntien risteyskohtiin alikulut, liikennemäärät ovat merkittävästi suuremmat ja onnettomuuksia tapahtuu monikymmenkertaisesti Hirvihaarantien risteyskohdalla. Vuolteenpelto sijoittuu suoraan kevyen liikenteen reitin puolelle eikä lisää merkittävästi jalankulun ylitystarvetta Helsingintiellä, koska asiointi suuntautuu koilliseen ja virkistys jokirantaan ja sen takaiselle metsäalueelle.

Helsingintien Mt140 liikenteestä pääosa on seudullista aina Peltolantien eli Sälinkäälle johtavan maantien risteyskohdalle saakka, joten Mäntsälän näkemyksen mukaan Mt140 ylläpito ja hoito eivät ole Mäntsälän vastuulla.

Tärinähaittaa ei Linnamäen asuntoalueella ole jolla perusteella sitä ei tutkittu.

Meluserveys tehtiin kahdesta vaihtoehtoisesta toteuttamistavasta, ks. selostuksen kohta Melu.

TEKNINEN LAUTAKUNTA

Mäntsälän kunnan tekniset palvelut on käynyt läpi Vuolteenpellon asemakaavaluonnoksen ja laatinut lausunnon pohjaksi kaduista yleissuunnitelman. Vuolteenpellon alueella on katuja yhteensä noin 860 metriä, joista kokoojakatujen osuus on noin 390 metriä ja tonttikatujen 470 metriä. Yleissuunnitelman pohjalta arvioitu kustannusarvio asettuu katurakentamisen osalta noin 600 000 euroon. Vuolteenpellon alueella on katuja yhteensä noin 860 metriä, joista kokoojakatujen osuus on noin 390

metriä ja tonttikatujen 470 metriä. Yleissuunnitelman pohjalta arvioitu kustannusarvio asettuu katurakentamisen osalta noin 600 000 euroon.

Tekninen lautakunta antaa seuraavan lausunnon Vuolteenpellon asemakaavaluonnoksesta:

- Kaduilla on liikaa kulmikkuuksia, taitepisteitä ja kapenevia kohtia. Sulavalinjaisen kadun suunnittelu ja rakentaminen tulee olemaan haastavaa.
- Katualueiden leveys tulee laatia siten, että alueelle on mahdollista rakentaa 14,0 metriä leveä kokoojakatu sekä vähintään 9,0 metriä leveitä tonttikatuja. Asemakaavaluonnoksessa kaikki tonttikadut on esitetty eri levyisinä, vaikka ne ovat liikennemääriltään, pituuksiltaan ja muilta vallitsevilta olosuhteiltaan samantyyppisiä. Yleissuunnitelman tonttikaduilla 2, 3 ja 4 katualueen tulisi olla noin 1-2 metriä leveämpi, jotta ajoradan reunoille olisi mahdollista toteuttaa vähintään 1,75 metriä leveä viher- ja lumitila.
- Päätyvillä kaduilla olevat kääntöpaikat tulee olla suunniteltavissa ja rakennettavissa RT-korttien mukaisin mitoitusohjein. Asemakaavaluonnoksessa kääntöpaikoille varattu katualuetila on liian pieni; pisaran muotoisen kääntöpaikan toteuttaminen viher- ja lumitiloineen ei onnistu.
- Lisäksi tekninen lautakunta esittää yhteistyön parannusehdotuksena, että asemakaavaluonnoksen laatijalla olisi esittää kunnallistekninen yleissuunnitelma jo ennen lausuntopyyntöä jättämistä, jolloin suunnittelun ja rakentamisen toteutettavuuden arviointi ei jäisi lausunnon laatijalle.

Vastine:

Pääkokooja johtaa Mt140 liittymästä Mäntsäläjoen rantaa puistokatuna. Mitoituksena reuna 1m / ajoradat 7m / istutuskaista puurivi 5m kevyen liikenteen reitti 4m reuna 1m, leveys yhteensä 18m. Kokooja on "sulavalinjainen" ja jalankulku on erotettu ajoradoista. Leveytenä 18m on riittävä koska liikenne on vähäistä. katu on loivasti kaartuileva nopeuksien pitämiseksi luontaisesti tasossa n. 40 km/t.

Asuntokadut ovat kapeita 8 ja 9m levyisiä ilman erotettuja jalankulkuosia. Kaduilla ei ole kapenevia kohtia ja kaarresäteet ovat mitoitettu alhaisimmillaan 30km/t nopeudelle. Nopeusrajoitus näille kaduille tulisi olla 30km/t.

Ajoradan linjauksen tulee olla asuntokadulla epäjatkuva, jolloin autoilija joutuu aktiivisesti ohjaamaan eikä voi ajaa ylinopeudella kadulla yhdellä ohjauspyörä asennoilla eli samalla kaarresäteellä. Tilannenopeuden luontainen hidastaminen on kaavan tavoitteena.

Kääntöpaikkojen alueelle mahtuu 8m ympyrä eli halkaisija on 16m.

- Asuntokatujen leveydet voidaan yhtenäistää ja leventää 8m ja 9m => 10 m.
- Mitoitetaan kääntöpaikat uudelleen ja järjestetään raskaan liikenteen ja huollon reitit siten, että tarvittaessa voidaan huoltoajo suorittaa

lenkkeinä rannan kevyen liikenteen reitin kautta.

Mäntsälän Vesi Oy

Mäntsälän Vesi Oy:n paineviemäri ja vesijohto kulkevat alueen halki.

Johtolinjoille on jätettävä riittävä tilavaraus tai jos linjoja siirretään, vastaa kustannuksista siirrosta hyötyvä taho.

Alueella ei ole verkostoa, joka palvelisi uuden asuinalueetta. Suunnittelussa on arvioitava pumppaamon tarve ja sille riittävä tilavaraus. Pumppaamo ei voi sijoittaa aivan jokipenkkaan.

Vastine:

Paineviemäri ja vesijohto kartoitettiin jälkimittauksena ja niille osoitettiin varaus.

Pumppaamo tarvitaan ja sille osoitetaan varaus.

KIRJALLINEN MIELIPIIDE 1

Olemme vuoden 2014 lopulla myyneet Mäntsälän kunnalle osan kiinteistöstämme joka nyt osaltaan on merkitty kaavaluonnoksessa lähivirkistysalueeksi. Kaavaluonnoksen mukaan mainittu lähivirkistysalue tulisi osittain myös meille kaupassa jääneelle kiinteistöllemme.

Mäntsälän kunnan kanssa tehdyn kaupan yhtenä ehtona oli, että kunta kaavoittaa meille jääneelle kiinteistölle yhden lomarakennuspaikan. Käytännössä ainoa paikka, jonne kyseinen rakennus voisi tulla on juuri tuo kiinteistömme luoteispää, joka kaavaluonnoksessa on nyt hahmotettu lähivirkistysalueeksi. Se käytännössä estäisi kunnan oman velvoitteen toteutumista. Kiinteistömme aluetta ei pidä kaavoittaa lähivirkistysalueeksi. Lisäksi vastustamme sitä, että kaava-alueen kaakkoisreunaan hahmoteltu jalankulkupolku kaavoitettaisiin omistamamme kiinteistön alueelle nykyisen kesämökkimme pihaan, minne se myös päättyisi. Polun tulisi kulkea Linnamäen alueelta tulevan tekniikkalinjan kohdalla.

Toinen asia, mihin olemassa oleva tekniikkalinja vaikuttaa on se, että hahmotetussa kaavaluonnoksessa kaksi eteläisintä AR tonttia on luonnostettu kyseisen tekniikkalinjan päälle. Kaavaluonnosta tulee muuttaa siten, että olemassa olevan tekniikkalinjan sijaintia ei tarvitse muuttaa.

Yhteenvetona kaavaluonnosta tulee siten muuttaa seuraavasti:

- 1) Lähivirkistysaluetta ei uloteta omistamallemme kiinteistölle
- 2) Luonnokseen merkitty jalankulkupolku siirretään pois omistamaltamme kiinteistöltä. Loogisempi paikka polulle olisi olemassa olevan tekniikkalinjan alue.
- 3) Kaavoitetut tontit rajataan tekniikkalinjan luoteispuolelle ja siten, ettei tekniikkalinjan linjausta tarvitse muuttaa.

Vastine:

Kaavoitusta ohjaa ja sen sisällöstä säätää Maankäyttö- ja rakennuslaki, jossa 54 § ”Asemakaavan sisältövaatimukset” määrittävät kaavan

laadinnan reunaehdot.

1) Asemakaavaluonnoksessa alueenne oli asemakaavaluonnoksen ulkopuolella.

– Lisätään rakennuspaikkanne mahdollisesti asemakaavaan.

2) Mäntsäläjoen rannan virkistysreitti tulee olla mahdollisimman yhtenäinen ja jatkuva Linnamäen asemakaava-alueelta Vuolteenpellon ranta-alueelle ja edelleen Mäntsälän keskustaan. Yhteys Linnamäen rantapuistoon kiinteistöenne pohjoisreunaa pitkin on mahdollinen yhteys mikäli kiinteistöenne ei liitetä asemakaavaan.

Mikäli kiinteistöenne sisällytetään asemakaavaan ja se saa pysyvän asemakaavatontin aseman tulee kevyen liikenteen reitistä pysyvä ja silloin se tulee määritellä siten, että se täyttää yleisen virkistyksen kannalta toimivan reitin vaatimuksen.

– Tutkitaan kiinteistöenne liittäminen asemakaavaan.

– Mikäli kiinteistöenne ei liitetä asemakaavaan siirretään reitti pois omistamaltanne alueelta.

3) Tekniikkalinja on kartoitettu jälkimittauksena.

– Varataan oleville kunnallisteknisille linjoille reitit.

KIRJALLINEN MIELIPIDE 2

Asemakaavaluonnoksessa on ehdotettu yleiselle jalankululle ohjeellinen jalankulkupolku päättyväksi tonttini lounaiskulmaan, vanhempieni omistamalle maalle.

Kaavaluonnosta suunniteltaessa on unohtunut selvittää luoteiskulman maa-alueiden omistussuhteet, sekä mitä vuonna 2014 allekirjoitetuissa kauppakirjoissa on sovittu.

Olen asunut Linnamäessä vuodesta 1990 alkaen, eli heti ensimmäisten asukkaiden joukossa. Täällä joenrannan tuntumassa on jo koko Linnamäen asuntoalueen olemassaoloajan liikkunut ja vieläkin ainakin kuukausittain liikkuu ulkopuolisia henkilöitä; ulkoilijoita, koiranulkoiluttajia ja jopa metsästäjiä pyssyineen on ollut kesämökin pihalla, ihan etuoven edessä. Vastauksena olen kymmeniä kertoja kuullut: tulin vaan katsomaan, mitä täältä/ tien päästä löytyy. Ilkivaltaakin siellä on tehty.

Mikäli ehdotettu jalankulkupolku toteutuisi, tulisi nykyisen asuntoalueen lisäksi vielä toisen, lähes samankokoisen alueen asukkaille ohjatusti kulkureitti kesämökille ja tonttini takareunaan.

1) Vastustan tonttini takakulmaan päättyväksi ehdotettua jalankulkupolkua. Jalankulkupolku tulisi luonnostella paikkaan, jossa Linnamäen ja suunnitelmissa olevan Vuolteenpellon asukkaat voivat liikkua yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä häiritsemättä ja sille "eksymättä".

Luonnoksessa Peuranpolun jatkeeksi piirretty yhteys olisi luonteva jalankulkupolku. Omistussuhteita kunnioittaen jalankulkupolkua ei tule

ehdottaa yksityisen omistamalle maalle/sen reunaan tai sinne päättyväksi.

Mikäli jalankulkupolku tulisi Vuolteenpellolle joenrantaan tai kaavaluonnoksen läntisen viheralueen päähän, tulee polku selkeästi ohjata kulkemaan niin, ettei se ohjaa massaliikkumista yksityisessä omistuksessa olevalle kiinteistö/kesämökkialueelle tai sen reunaan. Alueiden erottaminen tulee tällöin tehdä kunnan kustannuksella rakentamalla aita/aidanne tai muulla maastoon soveltuvalla selkeällä tavalla.

Jalankulkupolku soveltuisi hyvin luonnoksen mukaisesti nykyisen Kellokoskentien jatkeena leikkikentän reunaan ja siitä edelleen leikkikentän itäpuolen (kylän puoleinen reuna) tonttien takaa palata takaisin Kellokoskentien kulmaan.

- 2) Toisena asiana vastustan rivitalotonttien kaavoittamista kaavaluonnoksen lounais-eteläkulmaan. Yleisen rauhallisuuden edesauttamiseksi kahta näin suurta asuinalueita ei tule rivitalotonttien kautta yhdistää toisiinsa. Kesämökkialueen sekä oman tonttini rauha on muutoin pilattu.
- 3) Kolmantena asiana luonnoksen oas-suunnitelmassa on sivulla 3 vihreällä nuolella osoitettu viheryhteystarve Linnamäen alueelta jokirantaan. Kunnalla on omistuksessaan jokirantaa leikkikentän kohdalta länteen päin (Helsingin suuntaan). Siellä on jo polkuja ristiin ja rastiin, se soveltuu hyvin jokirantaulkoiluun.

Haluan kirjallisen vastineen antamaani muistutukseen, sekä pöytäkirjaotteet päätöksistä.
Varaan oikeuden saada nähdä muutetun kaavaluonnoksen ennen kunnanhallitukselle esittelyä.

Yhteenveto:

- Vastustan tonttini takakulmaan päättyvää jalankulkupolkua. Luonnoksen itäreunan viheralue/yksityinen maa-alue tulee kunnan kustannuksella selkeästi rajata toisistaan epäselvyyksien ennakoimiseksi sekä välttämiseksi.
- Vastustan rivitalotonttien kaavoittamista kaavaluonnoksen luoteiskulmaan.
- Kaavaluonnosta tulee muuttaa, niin että vanhempieni omistuksessa olevan kiinteistön ja oman tonttini takareunan rauha säilyy edes nykytilassa.

Haluan kirjallisen vastineen antamaani muistutukseen.
Varaan itselleni oikeuden saada nähdä muutettu kaavaluonnos ennen kunnanhallitukselle esittelyä.

Vastine:

Kaavoitusta ohjaa ja sen sisällöstä säätelee Maankäyttö- ja rakennuslaki, jossa 54 § ”Asemakaavan sisältövaatimukset” määrittävät kaavan laadinnan reunaehdot.

Mäntsäläjoen rantapuistoon osoitetaan mahdollisimman jatkuva yleinen

virkestysreitti, siellä tulee jatkossakin liikkumaan muitakin kuin alueen asukkaita. Peuranpolku ei palvele yhtenäistä Mäntsäläjoen rannan virkestysreittiä.

- 1) Mäntsäläjoen ranta on varmasti haluttu asuinpaikka, siksi se kannattaa rakentaa mahdollisimman tehokkaasti paikan muut edellytykset huomioiden, esim. asuinkerrostalon rakentaminen ei markkinatilanteesta johtuen ole Vuolteenpellolla toimiva ratkaisu. Rivitalot ovat mahdollisia ja niistä on pulaa kirkonkylän asemakaava-alueella.
 - Tutkitaan rakentamismvaihtoehtoja.
- 2) Mäntsäläjoen rannan virkestysreitti tulee olla mahdollisimman yhtenäinen ja jatkuva Linnamäen asemakaava-alueelta Vuolteenpellon ranta-alueelle ja edelleen Mäntsälän keskusta. Alueiden väliset virkestysyhteydet Hirvihaarasta ja Linnamäestä ohjautuvat Vuolteenpellon asemakaava-alueen koillispuolitse ja Linnamäen kautta ei em. alueiden välistä. Virkestysreitit osoitetaan asemakaavassa.

(Valmistelija asemakaavains. Tapio Sillfors 040 3145454)

Kaavoitusjohtajan päätösesitys:

Kuntakehityslautakunta päättää hyväksyä virallisesti nähtäville 5.9.2019 päivätyn Vuolteenpellon asemakaavaehdotuksen muistuksien jättämistä varten sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Käsittely: Asemakaavainsinööri Tapio Sillfors oli kuultavana asiassa.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

- | | |
|----------|---|
| Liite 1. | Asemakaavaehdotus 5.9.2019 |
| Liite 2. | Asemakaavaselostus |
| Liite 3. | OAS Vuolteenpellon asemakaava |
| Liite 4. | Vuolteenpellon asemakaavan meluselvitys |

Kuntakehityslautakunta

Asemakaavaehdotus päivätty 18.9.2019 oli nähtävillä 23.9. - 22.10.2019, siitä jätettiin kolme lausuntoa ja yksi muistutus.

UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS ELY-KESKUS

Kauppa

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu kortteliin numero 2018 rakennus-oikeutta 9900 k-m², josta KLTY osuus on 5200 k-m². Selostuksen mukaan Helsingintien varsi on varattu seudulliselle kaupalle. KLTY kortteliosa voidaan toteuttaa joko yhtenä tonttina tai kuutena tonttina. Kaavamääräys KLTY on seuraava: teollisuus-, liike- ja varastorakennusten korttelialue,

jonne voidaan rakentaa rakennuksia sellaiselle yritystoiminnalle, joka ei aiheuta melua, ilman, veden tai maaperän saastumista, tärinää tai hiukkaspäästöjä.

ELY-keskus toteaa KLTY kaavamääräyksen sanamuodosta, että mistä tahansa toiminnosta tulee yleensä ainakin jonkin verran määräyksessä mainittuja haittavaikutuksia. Toinen tapa ilmaista asia voisi olla esim. *"teollisuus-, liike- ja varastorakennusten korttelialue, jonne voidaan rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia rakennuksia yritystoiminnalle"*.

Asemakaavaa ohjaavassa yleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP. Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa mm. asuinympäristöön soveltuvia työpaikkoja asemakaavassa tarkemmin määritellyin edellytyksin. ELY-keskus katsoo, että asemakaavaehdotuksen liikerakentaminen kaippaa tarkennusta kaavamääräyksiin. Esitetystä muodosta koko rakennusoikeus voidaan käyttää liikerakentamiseen.

Maakuntakaavassa osoitettu Mäntsälänportin vähittäiskaupan suuryksikkö-kohdamerkinnän ulottuvuus on määritelty Kirkonkylän osayleiskaavassa. Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa palveluiden alue P-1 on osoitettu toisaalle kuin asemakaava-alueelle. Mäntsälänportin kokonaismitoitus on 75 000 k-m² ja siihen lasketaan kaikki vähittäiskauppa niin seudullinen kuin paikallinenkin. Tästä seuraa, että asemakaava aineistossa tulee olla esitys siitä, miten 75 000 k-m² jakautuu eri asemakaava-alueille.

Niin ikään maakuntakaavan työpaikka-alueen merkintä kohdistuu kaava-alueeseen. Määräys kuuluu seuraavasti: "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 luonto-arvot 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-m², Hyvinkäällä, Järvenpäässä, Keravalla, Kirkkonummella, Lohjalla, Mäntsälässä, Nurmijärvellä, Porvoossa, Raaseporissa, Sipoossa, Tuusulassa ja Vihdissä 10 000 k-m² ja Askolassa, Hangossa, Inkoossa, Karkkilassa, Loviisassa, Pornaisissa ja Siuntiossa 5000 k-m² ja Lapinjärvellä, Myrskylässä ja Pukkilassa 2000 k-m², 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."

MRL 71a §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksikkö on yli 4000 k-m² vähit-

täiskauppa. Myös useasta myymälästä koostuvaa alue voi vaikutustensa kautta olla vähittäiskaupan suuryksikkö (MRL 71d§). Edellä olevaan ja erityisesti yleiskaavan sisältöön viitaten ELY-keskus katsoo kaavamääräystä olevan syytä tarkentaa siten, että liiketilan on palveltava pääkäyttötarkoitusta ja osuus kulloinkin toteutettavan rakennusoikeuden määrästä määritellään prosenttiosuudella. Esimerkiksi: Pääkäyttötarkoitusta palvelevia myymälätiloja saa olla enintään X % toteutettavasta rakennusoikeudesta. Korttelialueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuisen erikoistavaran kauppaa.

Liikenne

Vuolteenpellon alue sijaitsee Mäntsälän keskustan eteläosassa, maanteiden 140 (Helsingintie) ja 1456 (Hirvihaarantie) liittymän läheisyydessä ja tiivistää maantien 140 itäpuolista taajamaa. Mäntsälän yleiskaavan suunnittelussa on tehty alustavia liikennejärjestelmäluonnoksia, joissa Vuolteenpellon asuinalueen pohjoispuolitse on suunniteltu poikittaisyhteyttä. Mäntsälän liikenneturvallisuustyössä on maantien 1456 varren jkp-tie osoittautunut tarpeelliseksi, ja se on tulossa jatkosuunnitteluun.

Vuolteenpellon asemakaavan liikenneselvityksessä on tutkittu maantien 140/ Maantien 1457/ Vuolteenpellon katuliittymään kiertoliittymää sekä porrastettua liittymää. Näiden vaihtoehtojen toimivuus on todettu riittäväksi liikenteen ennustetilanteessa, mutta kevyen liikenteen olosuhteiden osalta arvioita ei ole tehty. Liittymävaihtoehtoissa kevyen liikenteen ylitys on erittäin hankala toteuttaa erikoiskuljetusreitistä johtuen, kiertoliittymä muodostuu laajaksi ja ylitysmatkat muodostuvat käytössä olevan suunnitteluohteistuksen vastaisiksi. Porrastetussa liittymässä maantien 140 liikennemäärä edellyttää liikennevalo-ohjausta myöskin taajama-alueella. Liikenneturvallisuuden takaamiseksi, sekä yleiskaavan poikittaisyhteyden mahdollistamiseksi tulee nyt suunniteltava Vuolteenpellon asuinalueen liittymä maantiellä 140 toteuttaa liikennevalo-ohjattuna. Ennen asemakaavan hyväksymistä tulee Vuolteenpellon asuinalueen liittymä maantielle 140 suunnitella tarkemmin yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa ja tämän jälkeen viimeistellä asemakaavan maantie- ja katualueet asuinalueen toteuttamisen edistämiseksi.

Hulevedet ja tulva- ja sortumariski

Vettä läpäisemättömän pinnan lisääntyminen lisää hulevesien muodostumista sekä osaltaan alapuolisen Mäntsälänjoen virtaamien äärevöitymistä. Vaikka yksittäisen alueen vaikutusta voidaan pitää verraten pienenä, kuntatasolla hulevesien käsittelyyn liittyvillä linjauksilla voidaan ehkäistä tulevien tulvariskien lisääntymistä. Tonteilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää esim. kiinteistö- tai korttelikohtaisilla viivytyjärjestelmillä. Järjestelmien kokonaistilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti. Järjestelmien tulee tyhjäntyä 12-24 tunnin sisällä täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltuna hallittu ylivuoto.

Suunniteltujen rakennusalojen voidaan arvioida sijaitsevan riittävällä korkeustasolla Mäntsälänjoen tulvimiseen nähden. Mahdollisten maanalaisten tilojen osalta tulvariskiä tulee arvioida erikseen. Tulviminen tulee ottaa huomioon myös yhdyskuntatekniikan (mm. vesihuolto, energianjakelu) kastuessaan vaurioituvien tai vahinkoa aiheuttavien laitteiden

sijoittelussa. Maapohjan rakennettavuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rungas rakentaminen hienojakoiselle savimaalle on omiaan lisäämään liukupintasortuman mahdollisuutta.

Vaikka läheisellä jo aiemmin rakennetulla alueella maapohjassa ei oletettavasti ole tapahtunut haitallisia muutoksia, on maaperätutkimukset ja koko kaava-alueen rakentamisen huomioivat lujuuslaskelmat syytä tehdä ensi tilassa alueen rakennettavuuden varmistamiseksi.

Vastine:

Kauppa

Vuolteenpellon teollisuus-, liike- ja varastorakennusten kortteli 2018 (KLTY) ei ole tarkoitettu suuryrityksille tai keskustahakuisille toiminnoille. Melutarkastelujen perusteella riittävä suojaus syntyy meluvallista, toki yritysrakennukset antavat lisäeristystä, mutta suuren kaupan sijoittamista se ei edellytä. Kortteli 2018 on ensisijaisesti tarkoitettu saman kortteli AO alueen pientaloihin liittyvien yritysten rakentamiseen, asuminen sijaitsee turvallisessa pientaloympäristössä ja siihen liittyvä yritystoiminta Nikkarintiehen rajautuvassa yritysosassa. Päivittäistavarakauppaa esim. ruoka-kauppoja ei alueelle sallita. Em. perusteella sekä ympäristöhäiriöiden rajaamisen huomioiden muutetaan KLTY alueen kaavamääräykseksi:

Teollisuus-, liike- ja varastorakennusten korttelialue, jonne voidaan rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia rakennuksia yritystoiminnalle. Korttelialueelle saa sijoittaa enintään 4000 k-m² suuruisia yrityksiä. Pääkäyttötarkoitusta palvelevia myymälätiloja saa olla enintään 30% toteutettavasta rakennusoikeudesta. Korttelialueelle ei saa rakentaa keskustahakuista päivittäis- tai erikoistavarakauppaa.

Liikenne

Vuolteenpellon asuinalueen liittymä maantielle 140 suunniteltiin tarkemmin yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa ja tehtiin tarvittavat tarkennukset kaavan katu- ja suojaviheralueisiin.

Hulevedet ja tulva- ja sortumariski

Vuolteenpelto on savikko jossa vesi ei juuri imeydy (alle 10%). Kun piha-alueet säilyvät ilman tiiviitä pinnoitteita ei alue lisää juurikaan hulevesiä Mäntsälänjokeen. Lisätään viivytystä silmällä pitäen rakennustapaohje, koska savialueella voi olla haasteellista toteuttaa esitetty tyhjentyminen vaatimus, myöskin aluekohtainen virkistysalueelle toteutettava viivytysjärjestelmä voi tulla kyseeseen:

Tonteilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa esim. kiinteistö-, kortteli- tai aluekohtaisilla viivytysjärjestelmillä. Järjestelmien kokonaistilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti. Järjestelmien tulee tyhjentyä 12-24 tunnin sisällä täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltuna hallittu ylivuoto.

Lähinnä katualueilta sekä alueen ulkopuolelta Linnalasta ohjautuu hulevesiä joiden käyttöön osana puistorakentamista on mahdollisuuksia, joen

varren laaja puisto sekä itään peltoon rajautuva lähivirkistysalue (VL) tulisi muuttaa muotoon:

(VH) Hulevesipuisto joka on tarkoitettu viivytyks- ja suodatusalaiden, vesikasvillisuuden ja virkistykseen tarpeisiin.

Vuolteenpellon alue ei kuulu tulvariskin piiriin. Mäntsäläjoen tulvariskit on arvioitu 2017 joen kunnostussuunnitelmassa. Rakentaminen on kevyitä pientaloja joiden etäisyys Mäntsäläjoesta on yli 100 m. Lustosortuma ei näin loivassa kulmassa ole riskinä. Maaperä on syytä tutkia rakennuslupa-vaiheessa tonttikohtaisesti huonon kantavuuden takia.

Nivos Oy / Energia

Vuolteenpellon 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 ja suojaviheralueelle EV karttaliitteen mukaisesti teiden varteen niin että erillisiä huoltoteitä ei tarvitsisi rakentaa. Puistomuuntamoiden tarvitsema tila on n. 8m x 8m.

Vastine:

Merkitään muuntamot kaavaan, kuitenkin rantamuuntamo huomaamattomampaan paikkaan maisemassa eli leikkikentän lounaiskulmaan.

Nivos Oy / Vesi

Korttelissa 2021 tonttien 4 ja 5 vesihuolto tulee järjestää tonttien 1 ja 2 välistä. Tonttien 1 ja 2 väliin tulee jättää 5 metrin johtokäytävä, johon tullaan sijoittamaan tonttien 4 ja 5 vesi- ja viemärijohtot. Näiden tonttien osalta ei todennäköisesti tule muuten kaadot riittämään viettoviemärintiä varten.

Vastine:

Lisätään kortteliin 2021 tonttien 1 ja 2 väliin 5 m johtorasite ja pienennetään tonttien rakennusoikeus tasaisesti jakaen 4x220 k-m² =>4x200 k-m² yht. -80 k-m².

Muistutus (yksityinen)

Lomarakennusten korttelialue (RA) tulisi muuttaa Erillispienalojen korttelialueeksi (AO) ja esitämme rakennusoikeuden nostettavaksi yleiselle tasolle 200+60 k-m² ja että rakennusalueen raja- ja merkitys lähtemään heti tontin luoteisrajasta eli lähempää Lahdentietä (ts. alkaisi ko. rajalla olevan, Linnamäen alueelle johtavan ”tekniikkalinjan” vierestä).

Näin tarkennettuna tontin asemakaava olisi yhteneväinen Vuolteenpellon asemakaavoituksen kanssa eikä asuntoalueen keskelle jäisi yksittäistä loma-asuntomerkintää jota emme myöskään käytännössä pystyisi käyttämään. Siirtämällä rakennusalueen rajaa tontille rakentaminen olisi paremmin mahdollista ilman, että tontilla olevat uudehko autotalli ja saunarakennus olisi purettava. Tarkennuksen jälkeen kaava vastaisi myös meille ostoneuvottelussa annettua ymmärrystä suostuessamme myymään kunnalle viereisen kiinteistön.

Vastine:

Mäntsäläjoen varressa asemakaavoissa koko matkalla keskustan läpi rannat ovat yhtenäistä virkistysaluetta, yhtään poikkeusta ei ole myönnetty. Mikäli alue muutettaisiin Erillispientalojen alueeksi (AO) tulisi rantavyöhyke muuttaa samalla puistoksi n. korkeuskäyrää +66 mukaillen ja nykyinen huvila tulisi purkaa. Rantaan tulisi yhtenäinen kevyen liikenteen raitti Linnamäestä Vuolteenpellon rantaa pitkin Mäntsälän keskustaan.

Rakennettavan kiinteistön ulottaminen ”tekniikkareittiin” estäisi samoin kevyen liikenteen reitin alueiden välillä ja ko. reitti voi häiritä muttei estä tai edellytä uudehkojen autotallin tai saunarakennuksen purkamista. Kevyen liikenteen reitin sijoittaminen ”tekniikkareitin” eli putkistojen päälle edellyttäisi reitin linjaamista kokonaan uudelleen korttelin 2019 AO ja AR alueiden välistä ja käytännössä estäisi jatkossa yhtenäisen rantareitin toteutumisen, reitin siirtämien olisi yleisen edun vastainen suunnitteluratkaisu.

Mäntsälän kaavoitusperiaatteet huomioiden ei muutosta. Alueellenne voidaan tutkia erillisen asemakaavamuutoksen mahdollisuus huomioiden edellä mainitut vaatimukset.

Muut tarkennukset ja muutokset

Poistetaan kaavamääräys koskien liittymisvelvoitetta kaukolämpöön lainsäädännön muutokseen perustuen.

Poistetaan itäisestä korttelista 2022 pistokatu ja yksinkertaistetaan tonttijako eli palataan luonnosvaiheen kaavaratkaisuun.

(Valmistelija Tapio Sillors 040 3145454)

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys:

Kuntakehityslautakunta päättää lähettää 30.11.2020 päivätyn Vuolteenpellon asemakaavan kunnanhallitukselle ja esittää sen hyväksymistä.

Käsittely: Asemakaavainsinööri Tapio Sillforsia kuultiin asiantuntijana asiassa.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Asemakaavaehdotus 30.11.2020

- Liite 2. Asemakaavaselostus 30.11.2020
- Liite 3. OAS Vuolteenpellon asemakaava 30.11.2020
- Liite 4. Vuolteenpellon asemakaavan meluselvitys
- Liite 5. Mt 140 ja Vuolteentien risteys ja kadut