

| | | |
|------------------------|-------|------------|
| Kuntakehityslautakunta | § 106 | 16.10.2019 |
| Kuntakehityslautakunta | § 13 | 19.02.2020 |
| Kuntakehityslautakunta | § 20 | 17.02.2021 |
| Kunnanhallitus | § 42 | 08.03.2021 |

Linnala II asemakaavan hyväksyminen

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. Asemakaavaluonnos 09.10.2019
Liite 3. Rakennettavuus selvitys Linnala, Kapuli ja Kaunislaakso

Kuntakehityslautakunta 19.02.2020 § 13

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 lisäsjöittäminen 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 riittäväällä 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 viivyttaa 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 yritysalueita 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-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.”

Maakuntakaava on tarkentanut MRL 71a§ määrittelyä ja siten yksittäisen kaupan koon yläraja on Linnalan alueella 10000 k-m². 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-m² ei ole vastoin maakuntakaavaa.

Linnala II asemakaavassa Liike- teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue (KLT) määräyksessä on kielletty päivittäistavarakauppa minkä yksiköt toivotaan kokonaisuudessaan sijoitettavan ydinkeskustaan. Seudullisen kaupan osalta tulee maakuntakaavan mukaisesti sijoittaa kauppoja moottoritien ja seudullisten teiden risteuksen 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.

Asemakaavaluonnosta muutettiin:

- 4) Liittymien suunnittelussa huomioidaan mt140 kuormittavuus 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 / viivytyksaltaalle 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

Kuntakehityslautakunta

Linnala II asemakaavaehdotus oli nähtävillä 26.2. - 27.3.2020, siitä jätettiin 2 lausuntoa ja 2 muistutusta:

UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS ELY-KESKUS

Kauppa

Kyse on teollisuusalueen laajenemisalueesta. Alue sijaitsee noin kilometrin päässä Mäntsälän portin alueesta ja kolmen km:n päässä Mäntsälän keskustasta.

Asemakaavoitusta ohjaa oikeusvaikutteinen Kirkonkylän osayleiskaava 2020, jossa alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta M. Lisäksi kehittämistavoittemerkinnällä on osoitettu yhdyskuntarakenteen laajenemissuunta nuolella. Alueen koillispuolella on P-1 palvelujen ja hallinnon alue, jonka määräyksen mukaan alue varataan pääasiassa palvelutoiminnoille, hallinnolle ja erikoiskaupalle ja ympäristöön soveltuville muille työpaikoille.

Selostuksessa viitataan maakuntakaavaehdotukseen. ELY-keskus viittaa KHO:n 22.3.2017 tekemään päätökseen, jossa todetaan kaavaa laadittaessa ja hyväksyttäessä voimassa olevan maakuntakaavan olevan ohjeena.

Maakuntakaavassa osoitettu Mäntsälänportin vähittäiskaupan suuryksikkö -kohdemerkinnän ulottuvuus on määriteltä Kirkonkylän osayleiskaavassa, palvelujen ja hallinnon alue P-1.

Yleiskaavan selostuksen sivulla 27 todetaan: Alueen luonnetta palvelutoi-

minnan, erikoiskaupan, hallinnon ja ympäristöön soveltuvien muiden työpaikkojen alueena on kaavan aluevarausmerkinnöillä haluttu vahvistaa ja alue on varattu kaavassa palvelujen ja hallinnon alueeksi (P-1). Alue soveltuu esimerkiksi paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tarpeisiin. Vastaavan tyyppinen muutosalue on Kruunun työpaikka-alue ydinkeskustan pohjoispuolella. Uutena palvelujen ja hallinnon alueena on kaavassa varattu Kruunun alueen jatke Vanhan Lahdentien varressa. Myös Linnalan alue Helsingintien työpaikka-alueen eteläpuolella on osoitettu samalla merkinnällä.

Mäntsälänportin kokonaismitoitus maakuntakaavassa on 75 000 k-m². 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, Nurmi-järvellä, 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."

Maakuntakaavassa on määritelty seudullisuuden rajat Mäntsälän osalta seuraaviksi: TIVA -kaupan osalta 10 000 k-m², muun erikoiskaupan osalta 5000 k-m² ja päivittäistavarakaupan osalta 2000 k-m².

MRL 71a §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksikkö on yli 4000 k-m² vähittäiskauppa. Myös useasta myymälästä koostuvaa alue voi vaikutustensa kautta olla vähittäiskaupan suuryksikkö (MRL 71 d §).

Liike-, teollisuus- tai varastorakennusten korttelialue KLT -määräyksen mukaan koko kerrosala voidaan käyttää kokonaan tai osittain johonkin käyttömuodoista. Tämä mahdollistaisi kaikenlaista liiketilaa paitsi päivittäistavarakauppaa, mm. keskustahakuista erikoistavaran kauppaa 6691 k-m². Tämä on vastoin MRL:n vähittäiskaupan suuryksikköjen ohjauksen säännöksiä ja maakuntakaavaa.

ELY-keskus katsoo, että asemakaavan osuus maakuntakaavan 75 000 k-m²:stä on käytävä ilmi. Kaavamääräystä on syytä tarkentaa siten, että kaupan laatua on säänneltävä siten, että korttelialueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuista erikoistavaran kauppaa. Näin taataan Mäntsälän keskustan ensisijaisuus kaupan sijaintipaikkana. Kaava-aineistosta puuttuu edelleen kaupan selvitys. Tämä on aineistoon lisättävä.

Esitetyssä muodossa, kaavaehdotus ei täytä MRL:n sisältövaatimuksia.

Liikenne

Linnala II asemakaavaehdotuksen liikennejärjestelyt poikkeavat huomattavasti luonnosvaiheessa esitetyistä ratkaisuista. Nykyinen Linnatien katuyhteys maantielle 140 muutetaan jkp-tieksi ja uusi katuyhteys on osoitettu korttelialueiden eteläosaan. Koska Linnatien nykyinen katuliittymä poistetaan ajoneuvoliikenteeltä, on sen nuolimerkintä poistettava myös voimassa olevasta asemakaavasta.

Tämän vuoksi maantien alue on otettava mukaan nyt suunniteltavaan asemakaavaan. Liittymä voidaan poistaa asemakaavan vastaisena ja muuttaa kevyen liikenteen yhteydeksi, kun sen korvaava uusi eteläinen katuyhteys on otettu käyttöön. Liittymän käyttötarkoituksen muuttuessa tulee toteuttaa toimiva ja turvallinen kevyen liikenteen yhteys maantien 140 varren jkp-tielle. Ylityskohtaa suunniteltaessa tulee ottaa huomioon maantien 140 erikoiskuljetusten reitti. Nyt suunniteltava Linnalan alue laajentaa Mäntsälän taajamaa eteläsuuntaan, mutta tieympäristö ei tue taajamaisten liikennejärjestelyjen toteutumista vaikka kauppaa ja toimitiloja on tulossa maantien 140 varteen. Tämän vuoksi uusi maantien ylitys tulee suunnitella erityisen tarkasti liikenneturvallisuuden takaamiseksi. Etenkin suojatien ennakointi/havaittavuus, jalankulkijan näkyvyys, ajonopeuksien hidastaminen sekä muut taajaman porttikohtaa tehostavat toimenpiteet tulee ottaa suunnittelun lähtökohdiksi. Ylityskohtaa suunniteltaessa tulee ottaa huomioon maantien 140 erikoiskuljetusten reitti. Ennen Linnala II asemakaavan hyväksymistä tulee asemakaavaan liittää sen eteläosan liikennejärjestelyistä toteutuskelpoisia tiensuunnittelun tarkkuudella laadittuja suunnitelmaluonnoksia. Suunnittelun tulee tapahtua yhteistyössä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa, samalla laaditaan toimintamalli tulevien maantien 140 liikennejärjestelyjen toteuttamisesta suunnittelu- ja hyväksymismenettelyineen.

Ilmanlaatu

Rakennusten korvausilma tulee ottaa moottoritiehen nähden suojanpuolelta. Tarvittaessa korvausilma on suodatettava.

Vastine

Kauppa

Maakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksikön ulottuvuus ei ole nykyisen yleiskaava P-1 alue, yleiskaavahan on laadittu kauan ennen maakuntakaavaa. Maakuntakaavan merkintä on symbolinen rengas eteläliittymässä, eikä voi laajuudeltaan tarkoittaa koko Linnalaa. Mäntsälänportin alueella ei ole vielä määritelty ”Vähittäiskaupan suuryksikön aluetta”.

Yleiskaavassa on osoitettu (P-1) ”Palvelujen ja hallinnon alue. Alue varataan pääasiassa palvelutoiminnolle, 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 2000 k-m² kokoista päivittäistavaraa. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota alueen ympäristökuvaan erityisesti sisääntulomaisemassa.

Linnalan Asemakaava on laadittu tähän yleiskaavan mukaiseen toimintaan perusteena koska muut (P-1) alueet on rakennettu ja niiden käytettävissä olevat tontit on varattu. Yleiskaavassa on varattu Linnalan asemakaava-alue (P-1) alueen laajentamiseen. Linnala on tarkoitus käyttää samanlaiseen yritystoimintaan kuin jo toteutettu vieressä oleva paikallista kysyntää palveleva yritystoiminta on. Linnalan asemakaavan tavoitteena on laajentaa Linnalan yritysaluetta.

- Muutetaan kaavamääräys Linnalan viereisten kortteleiden voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ja muutetaan merkintä samaksi KLT =>
- *(KL-3) ”ALUEELLE SAA SIJOITTA PALJON TILAA VAATIVAN ERIKOISTAVARAKAUPAN MYYMÄLÄ- JA VARASTOTILOJA JAITAI YMPÄRISTÖHÄIRIÖITÄ AIHEUTTAMATTOMIA TEOLLISUUS- JA VARASTOTILOJA. ALUEELLE EI OLE SALLITTUA SIJOITTA PÄIVITTÄISTAVARAMYYMÄLÖITÄ.”*

Linnala II on jaoteltu 3 kortteliksi joilla tonttikoko on n. 2800m²/1400k-m², ko. tontit ovat useille eri tyyppisille yrityksille suunnattuja. Linnala II:n suurimman korttelin tonttien 4 kpl rakennusoikeus on yhteensä 3565 k-m². Nämä eivät muodosta kauppojen keskittymää, koska suurin osa tulee olemaan teollisuuden pienyrityksiä ja varastotiloja kuten Linnalan aiemmat toteutuneet alueetkin.

- Ei aiheuta muutosta asemakaavaan.

Liikenne

Liikennejärjestelyistä laati WSP Finland Oy:n konsulttityönä suunnitelman kunnan ja ELY-keskuksen kanssa, joka huomioidaan Linnalan asemakaavassa, otteet suunnittelukartoista ovat tämän selostuksen kohdassa 5.4. Liikenne s. 33.

- Muutetaan tiealueen rajausta suunnitelman mukaiseksi: ”Ehdotus uudesta tiealueen rajasta” joka sijoittuu kokonaisuudessaan (EVT) ”Suojaviheralue jonne voidaan rakentaa myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja ja rakenteita.” ja Jalankululle varattu katu. alueille.

Ilmanlaatu

Lisätään kaavamääräys koskien koko Linnala II asemakaavaa:

- ”RAKENNUSTEN KORVAUSILMA TULEE OTTAA MOOTTORITIEHEN NÄHDEN SUOJANPUOLELTA. TARVITTAESSA KORVAUSILMA ON SUODATETTAVA.”

KESKI-UUDENMAAN YMPÄRISTÖKESKUS

Suunnittelualueelle esitetään perustettavaksi hulevesipuistoa, joka on tarkoitettu viivytys- ja suodatusaltaiden, vesikasvillisuuden ja virkistykseen tarpeisiin. Hulevesipuiston mitoitus tulisi määräyksen mukaan perustua kerran 50 vuodessa rankkasateeseen. Pidämme hulevesipuiston perustamista osana kaavaratkaisua erittäin kannatettavana. Lisäksi ympäristökeskus esittää, että hulevesien johtamista koskevia määräyksiä tarkennettaisiin kaavassa seuraavasti:

Puhtaat katoilta ja piha-alueilta kertyvät hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään niiden syntypaikalla. Siltä osin kuin hulevesien imeyttäminen ei ole mahdollista, niitä tulee viivyttää viivytyspainanteissa, hulevesialtaissa ja säiliöissä ym. viivytysjärjestelmissä siten, että järjestelmien yhteistilavuus on vähintään 1 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti. Järjestelmien tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltuna ylivuotomahdollisuus.

Vastaava määräys on yleisesti käytössä Keski-Uudenmaan alueen kuntien vastaavissa kohteissa, joissa kivilta pinnoilta voi kertyä merkittävässä määrin hulevesiä.

Vastine:

- Lisätään kaavamääräys:

”PUHTAAT KATOILTA JA PIHA-ALUEILTA KERTYVÄT HULEVEDETT TULEE MAHDOLLISUUKSIEN MUKAAN IMEYTTÄÄ MAAPERÄÄN NIIDEN SYNTYPAIKALLA. SILTÄ OSIN KUIN HULEVESIEN IMEYTTÄMINEN EI OLE MAHDOLLISTA, NIITÄ TULEE VIIVYTTÄÄ VIIVYTYSAINANTEISSA, HULEVESIALTAISSA JA SÄILIÖISSÄ YM. VIIVYTYSJÄRJESTELMISSÄ SITEN, ETTÄ JÄRJESTELMIEN YHTEISTILAVUUS ON VÄHINTÄÄN 1 M³ JOKAISTA SATAA VETTÄ LÄPÄISEMÄTÖNTÄ NELIÖMETRIÄ KOHTI. JÄRJESTELMIEN TULEE TYHJENTYÄ 12-24 TUNNIN KULUESSA TÄYTTYMISESTÄÄN JA NIISSÄ TULEE OLLA SUUNNITELTUNA YLIVUOTOMAHDOLLISUUS.”

MUISTUTUS ASUKAS 1

Linnala II menevät rahat voisi mieluummin käyttää kaikille kuntalaisille mieluisampaan uimahalliin, taikka sen alkupääomaksi. Lisäksi kunnasta katoaa vuokralla oleva asuinkiinteistö. Kunnalla ei ole tarjota isompia asuntoja lapsiperheille vuokrattavaksi. Monet kunnathan kärsivät lapsikadosta, epäilemättä myös kohtuuhintaisten isompien

vuokra-asuntojen puutteesta. Mäntsälä voisi olla isona esimerkkinä ja säästää Helsingintie 171 asuinkiinteistön inhimillisistä syistä. Siinäpä kunnalle mainosta: Lapsiystävällinen ja inhimillinen Mäntsälä. Lisäksi teollisuusrakennukset rumentavat kovasti ympäristöä. Ei kovin houkutteleva näky moottoritietä saavuttaessa, kun ensimmäisenä vastassa teollisuushallit. Mäntsälänhän pitäisi nimenomaan olla keidas Lahden ja Helsingin välissä. Nykyisiä vihreitä arvoja kunnioitetaan ja ikävältä tuntuu puiden tuhoaminen, käsittääkseni alueelle on hiljattain kuusentaimiakin istutettu?

Itseäni eniten huolettaa kotini menettäminen, kovasti vastaavaa etsinyt, tuloksetta.

Vastine

Linnala moottoritiehen välittömästi rajautuvana ei sovellu melun takia asumiseen. Yrityksiä tarvitaan tuottamaan tuloja kuntaan, jotta palveluja voidaan ylläpitää ja kehittää. Linnalan alue on varattu yritystoiminnalle liikenteellisen sijaintinsa takia. Asemakaavan laadinta perustuu yleiskaavaan ja kunnan luottamuselinten päätöksiin.

MUISTUTUS ASUKAS 2

Katson, että suunnitelma hulevesien käsittelyyn rakentaa hulevesipuisto erilaisine suodatus-/viivytyksaltein on joko alueelle tuleville yrityksille tai kuntalaisille yksi rahoitusta vaativa toimi. Kun asiaa katsotaan kokonaisuutena ko. alueesta, niin vieressä on neljä kaistaa moottoritietä josta tulevat vedet jotka sisältävät mm. renkaista mikromuovia, tiestä irtoava piki sekä maantiesuola menevät suoraan ojiin jotka laskevat jokeen. Samoin moottoritien sillat ylittää joen. Sieltä aurataan lumet jokeen, sekä keväisin sillat pestään jokeen.

Katson hulevesipuiston olevan rahan tuhlausta, eikä sillä saavuteta kokonaisuutena mitään hyötyä, eihän yritysten pihoista saa muutenkaan päästä valumaan haitallisia aineita.

Vastine

Hulevesien huomiointi ja sitä koskevat määräykset perustuvat Maankäyttö- ja rakennuslain 13 a luku (22.8.2014/682) ”Hulevesiä koskevat erityiset säännökset”.

Laki velvoittaa kunnan suunnittelemaan ja toteuttamaan hulevesien hallinnan voimassa olevien säädösten mukaisena.

Mäntsälän erityisvastuu kohdistuu pienvesistöjen ja Mäntsäläjoen tilan parantamiseen, jossa toimenpiteet keskitetään haittojen torjuntaan so. haitallisten aineiden poistamiseen valumavesistä sekä vesimäärien säilymiseen luonnonmukaisempina. Linnalassa on ns. kovia pintoja joilta rankkasateiden aikana kertyy huomattavia vesimääriä ja vesistöille haitallisia aineita, näiden hallitsemiseksi kaavaan varattiin käsittely ja viivytyalue so. ”Hulevesipuisto.”

(valmistelija Tapio Sillfors asemakaavains. 040-3145454)

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy Linnala II asemakaava seuraavin täydennyksin ja muutoksin:

Liiketilaa ja kauppaa koskeva aluemerkinä:

- Muutetaan kaavamääräys Linnalan viereisten kortteleiden voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ja muutetaan merkinä samaksi KLT (KL-3) ”ALUEELLE SAA SIJOITTA PALJON TILAA VAATIVAN ERIKOISTAVARAKAUPAN MYYMÄLÄ- JA VARASTOTILOJA JATAI YMPÄRISTÖHÄIRIÖITÄ AIHEUTTAMATTOMIA TEOLLISUUS- JA VARASTOTILOJA. ALUEELLE EI OLE SALLITTUA SIJOITTA PÄIVITÄISTAVARAMYYMÄLÖITÄ.”

Liikennealueet:

- Muutetaan tiealueen rajausta WSP Finland Oy:n suunnitelman mukaiseksi: ”Ehdotus uudesta tiealueen rajasta” joka sijoittuu kokonaisuudessaan (EVT) ”Suojaviheralue jonne voidaan rakentaa myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja ja rakenteita.” ja Jalankululle varattu katu. alueille.

Ilmanlaadun osalta lisätään kaavamääräys koskien koko Linnala II asemakaavaa:

- ”RAKENNUSTEN KORVAUSILMA TULEE OTTAA MOOTTORITIEHEN NÄHDEN SUOJANPUOLELTA. TARVITTAESSA KORVAUSILMA ON SUODATETTAVA.”

Hulevesiä koskien lisätään kaavamääräys:

”PUHTAAT KATOILTA JA PIHA-ALUEILTA KERTYVÄT HULEVEDEET TULEE MAHDOLLISUUKSIEN MUKAAN IMEYTTÄÄ MAAPERÄÄN NIIDEN SYNTYPAIKALLA. SILTÄ OSIN KUIN HULEVESIEN IMEYTTÄMINEN EI OLE MAHDOLLISTA, NIITÄ TULEE VIIVYTTÄÄ VIIVYTYSPAINANTEISSA, HULEVESIALTAISSA JA SÄILIÖISSÄ YM. VIIVYTYSJÄRJESTELMISSÄ SITEN, ETTÄ JÄRJESTELMIEN YHTEISTILAVUUS ON VÄHINTÄÄN 1 M3 JOKAISTA SATAA VETTÄ LÄPÄISEMÄTÖNTÄ NELIÖMETRIÄ KOHTI. JÄRJESTELMIEN TULEE TYHJENTYÄ 12-24 TUNNIN KULUESSA TÄYTTYMISESTÄÄN JA NIISSÄ TULEE OLLA SUUNNITELTUNA YLIVUOTOMAHDOLLISUUS.”

Ylläesiteyt muutokset ja korjaukset ovat teknisiä eivätkä olennaisesti muuta asemakaavan sisältöä ja tarkoitusta, joten kaavaehdotusta ei sen takia tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

- Ulla Linjama-Lehtinen osallistui kokoukseen klo 17.18 asian käsittelyn aikana.

- Liite 1. Linnala II asemakaavaehdotus
- Liite 2. Linnala II asemakaavaselostus
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

- Liite 4. Lausunto asemakaavan liikennevaikutuksista ja -järjestelyistä / WSP Finland Oy 20.1.2020
- Liite 5. Linnala II asemakaava, liittymämuutokset Mt140:lle/Mäntsälä / WSP Finland Oy 2021

Kunnanhallitus 08.03.2021 § 42

Kunnanjohtajan päätösesitys

Kunnanhallitus päättää hyväksyä Linnala II asemakaavan kuntakehityslautakunnan 17.2.2021 päätöksen mukaisin täydennyksin ja muutoksin.

Käsittely: Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

- Liite 1. Linnala II asemakaavaehdotus
- Liite 2. Linnala II asemakaavaselostus
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 4. Lausunto asemakaavan liikennevaikutuksista ja -järjestelyistä / WSP Finland Oy 20.1.2020
- Liite 5. Linnala II asemakaava, liittymämuutokset Mt140:lle/Mäntsälä / WSP Finland Oy 2021