

AK252

Hyökännummen rakennuskaavan
muutos /

Roinilantien asemakaava Kaavaselostus

1.4.2021



1 PERUS-JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
2 LÄHTÖKOHDAT	5
2.1 Suunnittelutilanne.....	5
2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT	5
2.1.2 Maakuntakaava	5
2.1.3 Mäntsälän alueiden käytön tavoitteet MAT	6
2.1.4 Yleiskaava.....	6
2.1.5 Muutettavat asemakaavat.....	7
2.1.6 Rakennusjärjestys.....	8
2.1.7 Rakennuskielto	8
2.2 Selvitys suunnittelualueesta, lähiympäristöstä ja olosuhteista	8
2.2.1 Alueen yleiskuvaus	8
2.2.2 Rakennettu ympäristö	9
3 KAAVAN LAATIMISEN VAIHEET.....	10
3.1 Suunnittelua koskevat päätökset.....	10
3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	10
3.3 Kaavamuutoksen tavoitteet	11
3.4 Huomautusten ja lausuntojen huomioon ottaminen kaavassa.....	11
4 ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET.....	14
5 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN LÄHTÖKOHDAT ja KAAVAN VAIKUTUKSET	16
6 KAAVAN HYVÄKSYMINEEN ja TOTEUTTAMINEN.....	17

1 PERUS-JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Roinilantien asemakaavalla muutetaan Hyökännummen rakennuskaavaa kiinteistöjen 505-410-21-403 Laineentila, 505-410-21-402 Uusituvankulma, 505-410-21-380 Peltomäentie, 505-410-21-566 Latolan Pelto, 505-410-21-529 Porakallio (osa), 505-410-21-573 (osa) ja 505-410-21-562 Laineen pelto osalta. Kaava-alueeseen kuuluu myös katualueita kiinteistöjen 505-410-21-573 Ristelä ja 505-310-9901-0001 Yleinen alue osalta. Kaava ei osoita muutosta kiinteistön 505-410-21-573 Ristelä alueelle.

Suunnittelualue sijaitsee 19 kilometriä Mäntsälän kirkonkylästä Hyökännummen taajamassa. Mäntsälän kunta omistaa osan alueesta ja muiden alueiden osalta Mäntsälän kunta on tehnyt sopimukset asemakaavoituksen tekemiseksi. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 78 297 m² eli 7,8 hehtaaria.



Asemakaavalla muodostuvat Mäntsälän kunnan Roinilantien asemakaavan korttelit 802 osa, 803-805, 807-808 ja niihin liittyvät virkistys-, erityis- ja katualueet.

Roinilantien asemakaava koostuu asemakaavakartasta ja siihen liittyvistä kaavamerkinnoistä ja -määräyksistä. Asemakaavakartta esitetään mittakaavassa 1:2000. Kaavan tunnistenumero on 252.

Asemakaavaan liittyy myös tämä kaavaselustus. Selustus ei ole varsinaisesti kaavan osa, vaan asiakirja, jossa kuvataan mm. asemakaavan tärkeimmät lähtökohdat ja tavoitteet, kaavaratkaisun periaatteet ja kaavan vaikutukset.

Asemakaavan muutos on laadittu Mäntsälän kunnan omana asiantuntijatyönä. Asemakaavamuutoksen hyväksyy kunnanhallitus.

Kaavan pohjakarttana on käytetty kunnan kaavan pohjakarttaa. Jäljempänä tässä selostuksessa asemakaavan muutoksesta käytetään nimeä Roinilantien asemakaava.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee 19 kilometrin päässä Mäntsälän kirkonkylästä Hyökännummen taajamassa. Suunnittelualue rajautuu Linjatiehen, lounaassa Nummelantiehen, luoteessa Hyökännummen taajamaan ja pohjoisessa Tasalantiehen.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaava on yksi kunnan strategisen suunnittelun väline. Asemakaava toteuttaa osaltaan kunnanvaltuuston hyväksymää Mäntsälän kunnan strategiaa¹. Ensisijaisesti asemakaava on kunnanvaltuuston näkemys siitä, kuinka alueen maankäyttöä kehitetään tulevaisuudessa. Kaava myös välittää ja tulkitsee Uudenmaan maakuntakaavaa², valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita³ (VAT) ja yleiskaavaa⁴.

Asemakaavan tavoitteena on ohjata alueen maankäyttöä Hyökännummen osayleiskaavan ohjauksen mukaisesti asuinalueeksi. Kaavoituksessa otetaan huomioon ympäröivän alueen rakenne ja kaupunkikuva.

Asemakaavalla muutetaan Hyökännummen rakennuskaavaa korttelien 802 osa, 806 osa ja 807 osalta.

1.4 Kaavatyön vaiheet

Kaavamuutostyö käynnistyi kunnan aloitteesta osayleiskaavan toteuttamiseksi kunnan hankittua kaavoitettavat alueet omistukseensa ja tehtyjen kaavoitus sopimusten mukaisesti.

Kaavatyön käynnistämisen yhteydessä syyskuussa 2019 julkaistiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS ja kaavaluonnos. Kaavaehdotus oli nähtävillä keväällä 2020.

Kaavatyövaiheet kuvattu tarkemmin luvussa 3.

1.5 Kaavan toteuttaminen

Asemakaavaa tullaan toteuttamaan erillisen toteuttamissuunnitelman mukaisesti vaiheittain. Kaavan toteutuksesta vastaa alueen omistaja.

¹ Mäntsälän kunnan strategia, Kvalt. 11.11.2013/145 §

² Uudenmaan maakuntakaava

³ Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

⁴ Hyökännummen osayleiskaava 2020

2 LÄHTÖKOHDAT

Maankäyttö- ja rakennuslaki 54 § määrittelee asemakaavan sisältövaatimukset; Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Edellä mainitut koskevat myös kaavanmuutosta.

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

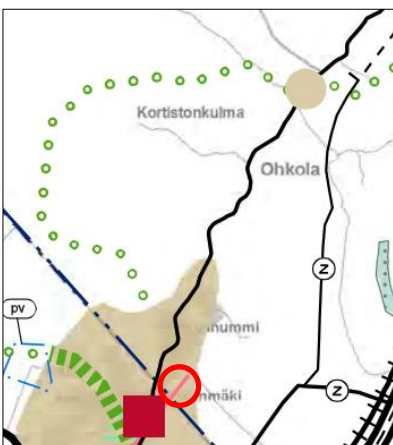
Valtioneuvosto on 14.12.2017 päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

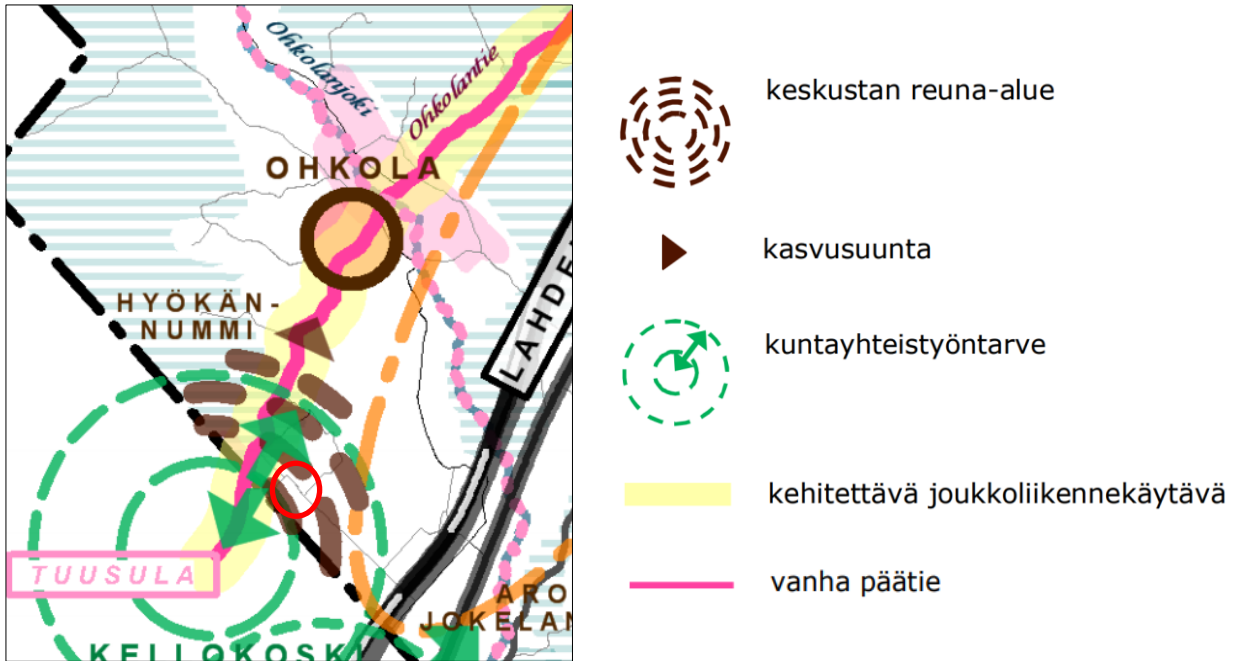
2.1.2 Maakuntakaava

Mäntsälä kuuluu Uudenmaan liittoon. Voimassa oleva maakuntakaava on vahvistettu vaiheittain. Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualuetta koskee taajamatoimintojen alue.



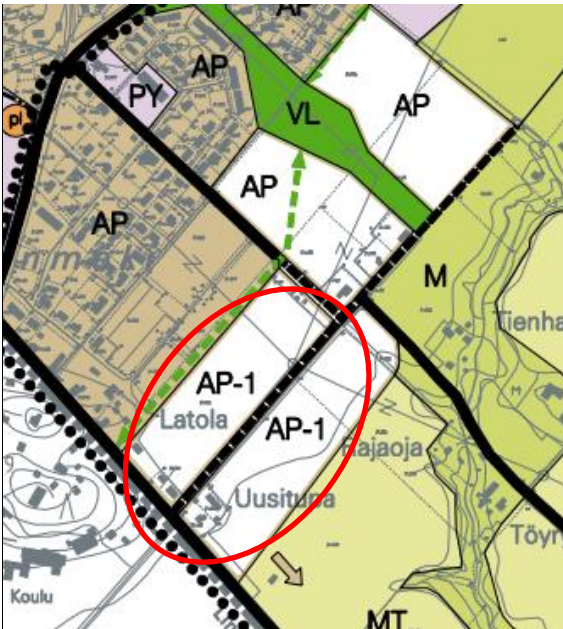
2.1.3 Mäntsälän alueiden käytön tavoitteet MAT⁵

Mäntsälän kunnanvaltuusto on 20.6.2011 hyväksynyt Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteet osaksi kunnan strategiaa, ja se ohjaa maapolitiikkaa, kaavoitusta ja rakentamisen ohjausta. MAT:n suositukset ulottuvat vuoteen 2035.



2.1.4 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 14.11.2005 hyväksytty Hyökännummen osayleiskaava.



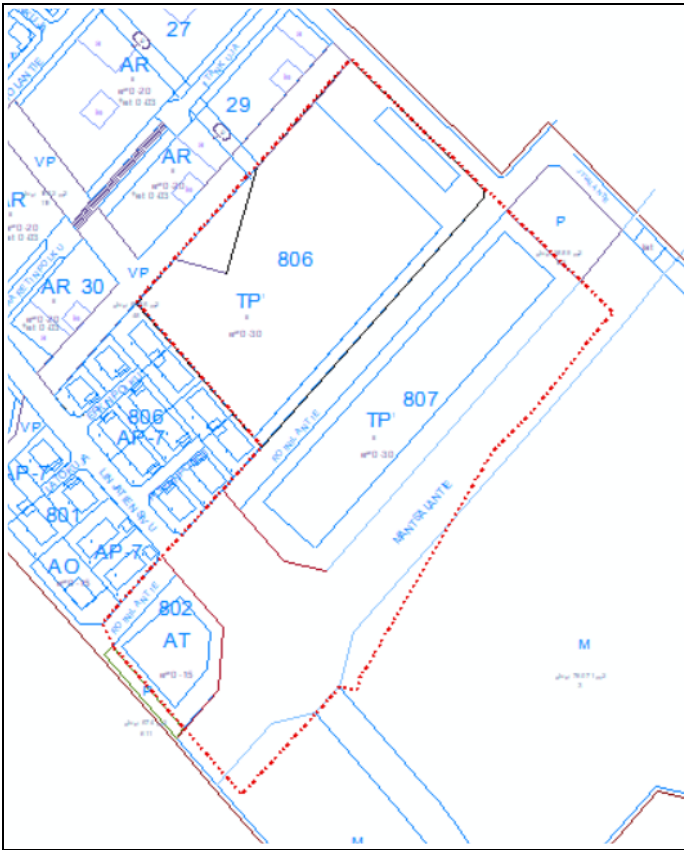
Suunnittelualueella koskee kaavamerkintä AP-1 Pientalovaltainen asuntoalue (uusi tai olennaisesti muuttuva alue) ja ohjeellinen tielinjaus.

Mäntsälän yleiskaava 2050 on tekeillä.

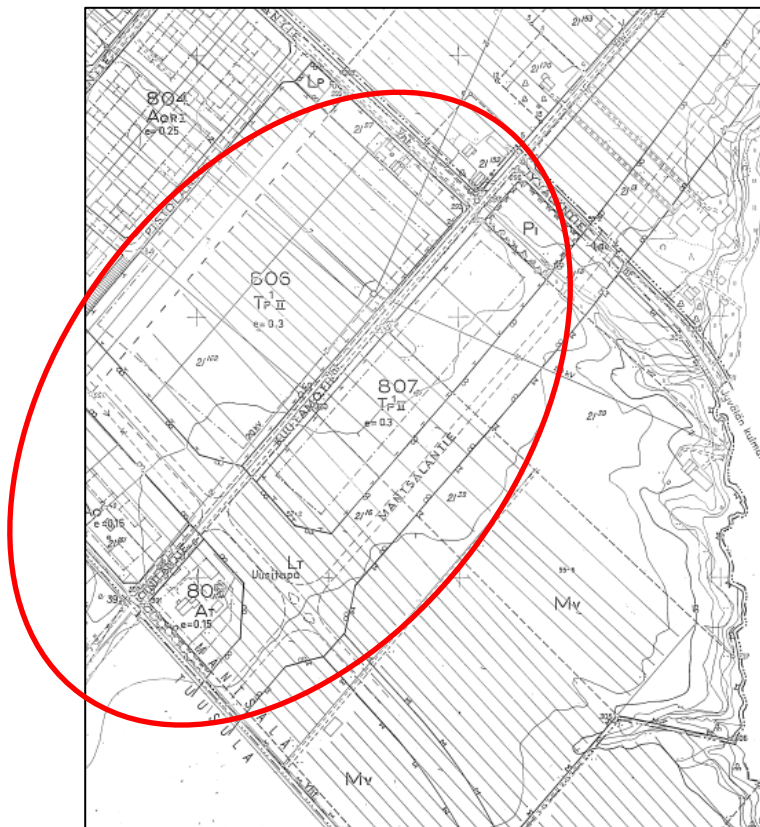
⁵ Mäntsälän alueiden käytön tavoitteet MAT







2.1.5 Muutettavat asemakaavat

Aluetta koskee useampi asemakaava. Alla voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmä.



Alueella on pääosin voimassa Ohkola/Mäntsälä rakennuskaava. Kaava on hyväksytty vuonna 1967.



	MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN KORTTELIALUE
	KAUTTAKULKU-SISÄÄNTULO- JA OHITUSTIE TIE-, VIERI-, SUOJA- JA NÄKEMÄALUEINEEN
	LUONNONTILASSA SÄLYTETTÄVÄ PUISTOALUE
	PIENTEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE
	KULLEKIN RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA TARPEELLISEN MÄÄRÄN ASUNTOJA HENKILÖKUNNALLE, JONKA ALITUINEN LÄSNÄOLO PAIKALLA ON VÄLTTÄMÄTÖNTÄ
	ISITUNNETTAVAN PUISTOALUE

Alla on ote voimassa olevasta asemakaavamuutoksesta, joka on tullut voimaan vuonna 1984. Siinä on osoitettu viereistä asuinalueita palvelevaksi leikki- ja oleskelualue osana lähivirkistysaluetta. Aluetta ei ole toteutettu.



2.1.6 Rakennusjärjestys

Mäntsälän kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen⁶ 4.2.2019 ja se on tullut voimaan 12.3.2019.

2.1.7 Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennus- tai toimenpidekieltoja.

2.2 Selvitys suunnittelualueesta, lähiympäristöstä ja olosuhteista

Suunnittelualue on Hyökännummen asemakaavoitetun taajaman laidalla kaakon suunnassa Linjatien pohjoispuolella. Taajama suunnittelualueen länsipuolella on rakentunut asemakaavoituksen mukaisesti pientaloalueena. Tuusulan kunnan Kellokosken taajama on kasvanut voimakkaasti suunnittelualueen välittömään läheisyyteen etelän suunnassa. Suunnittelualueen itä- ja koillispuoliset alueet ovat pääasiassa viljelyssä olevaa peltoa.

2.2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on viljelyssä olevaa tasaista peltoa. Maasto on tasaista ja vedet virtaavat pelto-ojissa kaakkoon.

Alueen laidoilla on kolme rakennuspaikkaa, joilla sijaitsee asuin- ja muita pieniä rakennuksia.

Suunnittelualueen läpi kulkee Roinilantie, joka on suora, vajaan kilometrin mittainen yksityistie Linjatiestä

⁶ Rakennusjärjestys

koilliseen.

Suunnittelualue rajoittuu osittain Linjatiehen ja Tasalantiehen, taajamaa rajaavaan lähivirkistysalueeseen ja vielä rakentumattomaan asemakaavoitettuun asuinalueeseen lounaassa. Etelän suunnalla on Kellokosken taajama-asutusta.

Luonnonympäristö

Hyökännummen osayleiskaavatyön yhteydessä tehdyissä luontoselvityksissä alueelta ei ole havaittu arvokkaita luontokohteita.

Maisema

Lähialueen maisemakuvaa ovat idän suunnalla tasaiset savikoille raivatut peltoaukeat ja avautuvat pitkät peltonäkymät. Lännen suunnalla Hyökännummen taajama on levittäytynyt metsän rinteisiin ja reunavyöhykkeille. Etelän suunnalla Kellokosken taajama on kasvanut Linjatien varteen kohti itää.

Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus

Maasto on tasaista, viettää hyvin loivasti etelään. Korkeustaso vaihtelee 56,5-59 metriä meren pinnan yläpuolella (mpy).

Alueelta on tehty rakennettavuusselvitys vuonna 2018, liite 1. Selvitysten mukaan maaperä alueella on erittäin routivaa ja alue kuuluu rakennettavuusluokaltaan erittäin vaikeasti rakennettavan alueen luokkaan. Pohjasuhteiden perusteella radonin haitallinen esiintyminen alueella on mahdollista. Vesipintaa ei rakennettavuusselvityksen yhteydessä havaittu.

Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella eikä lähiympäristössä ole todettuja ympäristön häiriötekijöitä.

Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Mäntsälän kunnan omistuksessa.

2.2.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Etelä-Mäntsälässä sijaitseva Hyökännummi on kirkonkylän ohella toinen kunnan taajamista. Kaavoitettava alue on noin 19 kilometriä Mäntsälän ydinkeskustasta. Hyökännummen taajama on rakentunut kiinni Tuusulan puoleiseen Kellokosken taajamaan niin, että ne muodostavat kuntarajan ylittävän taajamakokonaisuuden.

Palvelut

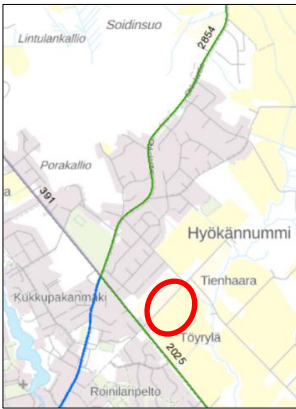
Suunnittelualue on alle puoli kilometriä Hyökännummen koululta etelään. Koulussa opetusta annetaan esiopetuksessa ja luokille 1-6. Hyökännummella on kaksi päiväkotia.

Lähimmät päivittäistavarakaupat ovat Tuusulan puolella Kellokosken keskustassa. Hyökännummessa toimii useita yrityksiä ja yhdistyksiä.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu Linjatiehen (maantie 1493), joka on seudullinen maantie. Linjatien keskimääräinen vuorokausiliikenne on noin 2000 ajoneuvoa. Linjatiellä ei ole joukkoliikennettä.

Hyökännummen taajaman läpi noin 600 metriä suunnittelualueesta länteen kulkee Ohkolantie (maantie 1456). Ohkolantien keskimääräinen vuorokausiliikenne on noin 2900 ajoneuvoa. Ohkolantiella kulkevat Mäntsälä – Kellokoski - Järvenpää – Helsinki välillä liikennöivät linja-autot. Läheisin linja-autoliikenteen pysäkki on vajaan kilometrin etäisyydellä.



Mäntsälän juna-asemalle on 21 kilometriä ja Haarajoen juna-asemalle 8 kilometriä.

Kunnallistekniikka

Hyökännummen taajama on kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piirissä.

3 KAAVAN LAATIMISEN VAIHEET

3.1 Suunnittelua koskevat päätökset

- Kunnanhallitus päätti 9.9.2019/1907§ käynnistää asemakaavamuutoksen ja asettaa asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman OAS ja kaavaluonnoksen nähtäville.
- Kuntakehityslautakunta päätti 18.3.2020 asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville. Kuntakehitysjohdajan päätöksellä asemakaavaehdotus oli nähtävillä myös myöhemmin keväällä.
- [Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle kaavamuutoksen hyväksymistä.](#)
- [Kunnanhallitus hyväksyy kaavamuutoksen.](#)

3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

- Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kunnan virallisessa ilmoituslehdessä Mäntsälän Uutisissa, virallisilla ilmoitustauluilla ja kunnan kotisivuilla.
- Osallisilla on koko kaavatyön ajan ollut mahdollisuus antaa kaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle.
- Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. OAS oli nähtävillä 16.9. - 15.10.2019.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 16.9. - 15.10.2019.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä 25.3. – 24.4. ja 15.4. - 31.5.2020. Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot.
- Lausunnot ja mielipiteet on huomioitu ja asemakaavaa on tarvittavilta osin korjattu ja täydennetty.

Osallisia ovat kaava-alueen ja siihen rajautuvan alueen maanomistajat, asukkaat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osalliset on lueteltu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

3.3 Kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa alue asumiseen sekä asumista palvelevat tarpeelliset ja riittävät liikenneyhteydet ja virkistysalueet. Tavoitteet ovat olemassa olevan yleiskaavan mukaiset.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdettuina tavoitteina Roinilantien asemakaavassa käsitellään mm. seuraavia maankäyttökysymyksiä: erilaisten asuinpienalojen osoittaminen alueelle, asukasliikenteen ratkaiseminen, riittävien lähivirkistysalueiden ja niiden välisten yhteyksien toteuttaminen ja ympäröivän alueen rakenteen huomioon ottaminen ja kaupunkikuvan rakentuminen.

3.4 Huomautusten ja lausuntojen huomioon ottaminen kaavassa

- Kaavaluonnoksista saatiin muutamia mielipiteitä, jotka otettiin huomioon valmistelussa.
- Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot viranomaisilta.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Alueen rakentuessa kovien pintojen osuus väistämättä lisääntyy ja on omiaan lisäämään tulvimista ja kiintoainespitoisuuksia alapuolisessa vesistöissä. Hulevesien käsittelyä ja johtamista alapuoliseen vesistöön tulee käsitellä selostuksessa tarkemmin, nyt sitä ei ole käsitelty lainkaan.

Lisäksi hulevesien pidättämiselle tulee antaa tarpeelliset määräykset kaavassa. Kaavamääräyksessä edellytetään nyt, että piha-alueet tulee toteuttaa siten, ettei rakentamisella lisätä hulevesien muodostumista. Tätä olisi syytä tarkentaa ja esittää ainakin (esim. rakennustapaohjeissa) esimerkkejä piha-alueen materiaaleista ja maaston muotoilusta. Lisäksi suosittelemme tarkemmin harkittavaksi, miten alueen ojastoa ja viheralueita voidaan kehittää hulevesien pidättämisessä.

- Vastine ja muutokset kaavaan;

- Alueen hulevedet pyritään lähtökohtaisesti viivyttämään tonteilla ja ne johdetaan viivytettyinä hulevesijärjestelmään Tasalantien suuntaan alueen pohjoisosassa. Alueelle osoitetaan kaavamääräysalue Hulevesialue: Maastoa voidaan muokata ja alueelle saa rakentaa hulevesien viivytysaltaan ja siihen liittyviä patorakenteita erillisten suunnitelmien mukaisesti. Ko. suunnitelmat ovat osa kunnallistekniikan toteutussuunnitelmaa.

Tonteilla muodostuvan huleveden käsittelystä annetaan määräykset rakennusjärjestyksessä. Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Kiinteistöt tulee liittää hulevesiverkostoon.

Kaavaehdotuksessa annetaan yleismääräys pihajärjestelyistä. Tonttikohtaista määräystä istutusalueista on pidetty tarpeettomana ja valvonnan näkökulmasta ongelmallisena. Istutuksista ja piha-alueiden suunnittelusta annetaan määräyksiä myös rakennusjärjestyksessä.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Asemakaava-alue rajoittuu Linjatien maantien 11671 maantiealueeseen. Asemakaavaan tulee Linjatien varren kortteleihin osoittaa rakentamisalueen raja voimassa olevan asemakaavan mukaiseen paikkaan. Muihinkin asuinkortteleiden reunoihin tulee määrittää rakentamisalueen rajat vähintään

rakennusjärjestyksen mukaiselle etäisyydelle alueella tarvittavien pohjavahvistustoimenpiteiden toteuttamisen varmistamiseksi.

Asemakaavassa on varauduttu Roinilantien parantamiseen ja varustamiseen jalankulku- ja polkupyörätiellä. Roinilantien liittymä Linjatiellä sekä jkp-tien ylitys suojatiejärjestelyineen tulee suunnitella yhteistyössä Uudenmaan ELY-keskuksen sekä Tuusulan kunnan kanssa.

Kaava-aineistosta ei käy ilmi peltoalueen kulttuurihistoriallinen merkitys, eikä pientalotonttien rakentamisen vaikutusta maisemaan ole arvioitu. Kaavaselostusta on syytä tarkentaa näiltä osin, vaikka asiaa on tutkittu osayleiskaavatyössä.

- Vastine ja muutokset kaavaan;

Rakennusjärjestyksen mukaisia vähimmäisetäisyyksiä ei ole tarpeen toistaa kaavassa. Rakentamisalue osoitetaan kaavassa vain, jos se on kaavan tavoitteiden saavuttamiseksi välttämätöntä. Kaavasta poistetaan rakennusten ja rakennelmien rakentamista ja sijoittamista koskeva kaavaehdotuksessa esitetty salliva erityismääräys. Liittymä- ja suojatiejärjestelyt toteutetaan yksityiskohtaisemman suunnittelun mukaisesti yhteistyössä osallisten kanssa.

Kaavamuuotos koskee osayleiskaavan pientalovaltaista asuntoaluetta. Yleiskaavan laatimisen yhteydessä on arvioitu alueen rakentamisen vaikutukset maisemaan. Kaavan ulkopuolisen peltoalueen kulttuurihistoriallinen merkitys tulee selvitettyksi uudelleen koko kunnan yleiskaavan yhteydessä.

Tuusulan kunta

Asemakaava sijoittuu Tuusulan kunnan rajalle Linjatien varteen. Asemakaavassa tulisi huomioida Linjatien varrelle kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden parantaminen. Tuusulan kunnan mielestä asemakaavaan tulisi varata riittävä tila Linjatien varteen jk+pp tien rakentamista varten.

Tuusulan Kellokosken keskustan ja Roinilanpellon asemakaavoissa on käytetty jo kadunnimeä Roinilantie. Palo- ja pelastustoimen sekä osoitejärjestelmän selkeyttämiseksi tulisi välttää samojen nimien käyttämistä alueen erikunnan puolella.

- Vastine;

Linjatien varteen on varattu tila jk+pp tien rakentamista varten.

Roinilantie on nimetty asemakaavassa jo vuonna 1968. Tuusulan puolella Roinilantie on nimetty vasta myöhemmin eikä se ole asuinkatu. Mäntsälän kunta esittää, että Tuusulan kunta muuttaa nimen toiseksi osoitejärjestelmän selkeyttämiseksi.

Tekninen lautakunta

Asemakaavan laadinnan yhteydessä on laadittu yleissuunnitelma katujen ja vesihuollon toteuttamisedellytyksestä. Yleissuunnitelmalla on selvitetty asemakaavaa koskevia muutostarpeita, jotka pyydetään korjaamaan ja palauttamaan asemakaavan laadinta takaisin valmisteltavaksi:

- Alueen jätevedet joudutaan ohjaamaan pumppaamalla ja näin ollen rakentamaan alueelle uusi jätevedenpumppaamo. Pumppaamolle tuleekin varata ET-alue tms. alue, jossa on pumppaamon edellyttämille laitteille ja rakennuksille riittävästi tilaa.

- Viemäröinti joudutaan tuomaan pumppaamolle tonttien väleistä, VL-alueelta ja kaavan ulkopuolelta.

Näille viemäröinnin ja vesihuollon tarvitsemille alueille tulee kaavaan varata rasite- tai ET-alueet.

- Asemakaavan tonttikadulla 3 on pitkä vasemmalle suuntautuva mutka, jossa katu valaisimineen mahtuu asemakaavan mukaiselle katualueelle huonosti. Tonttikatua 3 tulee näin ollen leventää mutkasta.

- Asemakaavaan on merkitty VL-1-alueita, joiden on tarkoitus toimia näkemäalueina. Näkemäalueet tulee kuitenkin merkitä asemakaavaan viisteinä, ei suorakaiteen mallisina alueina. Lisäksi asemaakaavan Tonttikadulla 2 tarvitaan näkemille pidemmät viisteet kuin nyt on esitetty.

- Viheralueet tulee toteuttaa yhtenäisinä alueina, jolloin ne parhaiten palvelevat alueen asukkaita ja alueet mielletään yhteisiksi alueiksi sekä niiden ylläpito on tehokkaammin järjestettävissä.

- Vastine ja muutokset kaavaan;

Pumppaamo, viemärointiä ja vesihuoltoa varten varataan alueet ja osoitetaan tarpeelliset määräykset alueen muusta käytöstä.

Katu- ja näkemäalueita ja viisteitä on muutettu lausunnon ja kunnallistekniikan katu- ja rakennussuunnitelman mukaisesti.

Osa luonnoksen viheralueista on muutettu toiseen käyttöön ja niiden käytöstä ja ylläpidosta annetaan tarpeelliset määräykset. Roinilantien jatkeena toteutettava suojaviheralue tulee suunnitella hulevesien viivytykseen. Osa lähivirkistysalueesta tonttikatu 3 alussa varataan leikki- ja oleskelualueeksi.

Nivos Verkot Oy

Roinilantien asemakaava-alueen sähkön jakeluun tarvitaan 2 kpl puistomuuntamoita. Puistomuuntamot on pyritty sijoittamaan kulutuksen painopisteisiin, jolloin niiden määrä saadaan optimoitua ja samalla kiinteistöjen liittymiskaapeleiden rakentamiskustannukset pysyvät kohtuullisina. Puistomuuntamot sijoittuisivat yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevalle ET alueelle ja lähivirkistysalueelle VL karttaliitteen mukaisesti teiden varteen niin, että erillistä huoltotietä ei tarvitsisi rakentaa. Puistomuuntamoiden tarvitsema tila on n. 8 m x 8 m.

- Vastine ja muutokset kaavaan;

Puistomuuntamoille osoitetaan tarpeelliset alueet lausunnon ja kunnallistekniikan katu- ja rakennussuunnitelman mukaisesti.

Nivos Vesi Oy

Pyydämme ottamaan huomioon kaavoituksessa vesihuollon tarpeet Pyydyskorven alueella. Alueelle tehdyn yleissuunnitelman perusteella voidaan todeta, että alueen jätevesiä ei ole mahdollista viemäroidä viettoviemärin avulla. Tarvitsemme Tonttikatu 1:n päähän aluevarauksen jätevesipumppaamo varten. Samoin tarvitsemme Tonttikatu 3:n ja Tonttikatu 1:n välille johtokäytävän, jonka kautta alueen jätevedet johdetaan Tonttikatu 1:n päässä olevalle pumppaamolle. Toivomme johtokäytävää mieluiten kaava-alueen reunalle (tonttien 803-6 ja 803-7 kiertäen), jolloin se ei jää tonttien väliin. Tonttien väliin sijoitettu johtokäytävä ei ole kunnossapidon kannalta suotuisa vaihtoehto.

- Vastine ja muutokset kaavaan;

Jätevesipumppaamolle ja johtokäytävälle osoitetaan tarpeelliset alueet ja määräykset lausunnon ja kunnallistekniikan katu- ja rakennussuunnitelman mukaisesti.

Uudenmaan liitto ei antanut lausuntoa.

Jyvälnkulman yksityistie

Toivomme että Roinilantien asemakaava ehdotuksessa olevaa suunnitelmaa osan Roinilantien muuttamista kävely/pyörätie ei toteuteta. Jyvälnkulman yksityistiehen kuuluu tällä hetkellä Roinilantie ja Jyvälnantie, ilmeisesti Mäntsälän Kunnan tavoite on pitää Jyvälnantie jatkossakin yksityistienä. Monet hyökkäännunnen alueen asukkaista jotka lähtevät lahdentien suuntaan käyttävät Tasalantie- Roinilantie- Linjatie reittiä. Nämä tulisivat tämän jälkeen todennäköisesti käyttämään Jyvälnantietä. Jyvälnantietä käytetään jo nyt paljon läpiajotienä ja tämä suunnitelma tulisi lisäämään sitä huomattavasti. Jyvälnantien ylittävät rautatie/lahden moottoritien sillat ovat niin matalia (3,6m) että raskas liikenne ei pääse sitä kautta Jyvälnantielle ajamaan, joten he joutuvat käyttämään menen tullen Roinilantietä. Jyvälnantiellä on muutamia osakkaita joilla on mm. kuorma-autoja jotka eivät tuolta sillan alta mahdu kulkemaan.

- Vastine;

Roinilantien ”katkaiseminen” toteutetaan vasta, kun korvaava kokoojakatu toteutuu kaava-alueen itäpuolelle. Siihen asti Roinilantie on läpiajettavissa välttämätöntä liikennettä varten. Mäntsälän kunnan tavoitteena on osoittaa Roinilantielle vain tarpeellista asuinliikennettä ja seudullinen (läpiajo) liikenne pyritään osoittamaan maanteille ja kokoojakaduille.

Muistutus yksityishenkilöltä. Muistutukseen ei pyydetty vastinetta.

4 ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Asumisen korttelimerkinnot:



Asumiselle varatut korttelit osoitetaan AO Asuinpientalojen ja AP Erillispientalojen korttelialueiden merkinnöillä.

Asemakaavassa alueelle osoitetaan 25 ohjeellista erillispientalotonttia, joiden koko vaihtelee 864-1171 m² välillä. Erillispientalojen kortteissa rakennusoikeuden enimmäismäärä osoitetaan tonttikohtaisesti erikseen asuin- ja talousrakennukselle sekä asuinrakennuksen suurin sallittu kerrosluku. Rakennusoikeus asuinrakennukselle vaihtelee 160-200 k-m² välillä. Korttelissa 807 osoitetaan ehdottomasti noudatettava kerrosluku I ½ ja asuinrakennuksen harjan suunta, koska kortteliin toivotaan aurinkokeräimillä varustettuja erillistaloja. Korttelissa 804 osoitetaan ehdottomasti noudatettava kerrosluku II. Muissa kortteissa rakentamista ja muiden toimintojen sijoittamista ohjataan vain yleismääräyksillä.

Asuinpientalojen kortteissa osoitetaan 11 ohjeellista tonttia rivitaloille. Tonttien pinta-alat vaihtelevat 1279-3411 m² välillä. Asuinpientalojen kortteissa osoitetaan tonttikohtaisesti kokonaisrakennusoikeus ja suurin sallittu kerrosluku. Kortteiden rakentamista ja muiden toimintojen sijoittamista ohjataan yleismääräyksillä.

Asemakaavalla alueelle muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 12 280 k-m². Alueen suurin sallittu kerrosluku on II ja osalla tonteista kerrosluku II on pakottava määräys.

Asuinkorttelien pinta-ala on noin 5,5 hehtaaria eli lähes 71 prosenttia kaava-alueesta.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Istutettava alueen osa.

Katualueiden kaavamerkinnt:

Tonttikatu



Katuverkosto muodostuu Roinilantiestä ja tonttikaduista. Roinilantie on Linjatiestä risteävä olemassa oleva suunnittelualueen poikki kulkeva tie, joka muodostuu 7 metriä leveästä ajoradasta, viherkaistasta, kevyen liikenteen väylästä ja reunakaistoista. Viherkaista ja kevyen liikenteen väylä sijoitetaan ajoradan itäpuolelle. Roinilantie päätetään risteävään tonttikatuun suunnittelualueen pohjoisosassa. Roinilantie jatkuu kevyen liikenteen väylänä ja lähivirkistyspuistona Tasalantielle. Roinilantien läpiajettavuus lakkaa vasta, kun korvaava kokoojatie on rakennettu kaava-alueen itäpuolelle.

Tonttikadut ovat päättyviä katuja. Tonttikaduilta 1-4 on kulkuyhteys lähivirkistysalueille tai kaavan ulkopuolisille alueille.

Tonttikadut nimetään kaavoituksen yhteydessä. Roinilantien pohjoisosan nimen muuttaminen tulee ajankohtaiseksi vasta, kun Roinilantien läpiajettavuus lakkaa.

o o o o

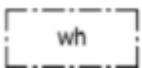
Roinilantien katualueelle osoitetaan kevyen liikenteen väylä ja viherkaista/istutettava puurivi ajokaistan itäpuolelle.

Katualueet ovat noin 15 prosenttia kaava-alueesta.

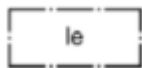
Lähivirkistysalueiden kaavamerkinnt:



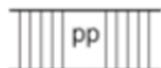
Lähivirkistysalueet toteutetaan kulkuyhteyksinä ja virkistysalueena.



Roinilantien päässä olevalla lähivirkistysalueella toteutetaan hulevesien viivytystä altaissa ja patorakenteissa erillisen suunnitelman mukaisesti.



Lähivirkistysalueen kaakkoiskulmaan osoitetaan ohjeellinen paikka leikkipuistolle.



Lähivirkistysalueen läpi rakennetaan kevyenliikenteen väylä. Väylän sijainti osoitetaan ohjeellisena.

Lähivirkistysalueiden yhteispinta-ala on noin 0,9 hehtaaria eli 11 prosenttia kaava-alueesta.

Muut alueet ja merkinnät:



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten, laitteiden ja maanalaisten putkistojen alue. Alueet tulee pitää kasvipeitteisinä ja alueita voi käyttää osana jalankulkuverkostoa.



Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen tai laitoksen alue.

Yleiset määräykset:

Tonteille tavoitellaan modernisti toteutettuja puu- ja kivitaloja. Tontin rakentamisesta, rakennusten sijoittamisesta ja pihajärjestelyistä annetaan määräyksiä ja ohjeita.

Kortteli- ja tonttinumerot osoitetaan kaavassa. Tonttikadut nimetään kaavassa.

5 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN LÄHTÖKOHDAT ja KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL 9 §). Sen mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Kaavan vaikutusten arvioinnin tavoitteena on palvella valmistelua ja päätöksentekoa, tukea vuorovaikutusta ja auttaa kokonaiskuvan muodostamisessa. Arviointi tukee myös kaavan toteuttamista, seurantaa ja jatkosuunnittelua sekä haittojen vähentämistä. Arvioinnin avulla pyritään myös selvittämään kaavan vaikutuksia siten, että kaavalle asetettujen tavoitteiden toteuttamista voidaan arvioida.

Kaavan vaikutuksia arvioidaan suhteessa nykytilanteeseen. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä sen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, taajamakuvaan ja liikenteeseen

Kaava täydentää Hyökännummen yhdyskuntarakennetta hyödyntämällä olemassa olevat infrarakenteet. Asemakaava noudattaa osayleiskaavaa, jonka laatimisen yhteydessä seudulliset vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, taajamakuvaan ja liikenteeseen on tutkittu.

Roinilantien läpiajettavuus voi aiheuttaa häiritsevää ohikulkuliikennettä, kunnes Roinilantien läpiajettavuus estetään. Ohikulkuliikenteen häiriöt tulee minimoida kadun rakenteellisilla ratkaisuilla haitan vähentämiseksi.

Vaikutukset väestöön, palveluihin ja virkistykseen

Hyökännummen alueen kehittyminen ja väestönkasvu voi mahdollistaa paikallisten palveluiden

monipuolistumisen ja paranemisen.

Turvallinen kevyen liikenteen väylä ja kulkuyhteydet virkistysalueille ja lähipuistoihin parantavat alueen ja taajaman laatua ja käytettävyyttä.

Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

Kaava-alue on ollut yksityisomisteisesti maa- ja metsätalouskäytössä. Koska kaava osoittaa alueita lähivirkistyskäyttöön sekä kulkuyhteyksiksi, alueiden virkistyskäyttö helpottuu ja monipuolistuu. Alueen rakentuminen pientaloilla siirtää taajaman rajausta peltoaukealla, muttei pirsto maisemaa.

Kaavalla ei ole vaikutuksia pohjaveteen eikä vesistöihin.

Yhteenvedona edellisistä: Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia.

6 KAAVAN HYVÄKSYMINEN ja TOTEUTTAMINEN

- täydentyy hyväksymiskäsittelyn osalta

Asemakaavaa tullaan toteuttamaan erillisen toteuttamissuunnitelman mukaisesti vaiheittain. Kaavan toteutuksesta vastaa alueen omistaja.

Liite 1 Rakennettavuusselvitys, Hyökännummen alue, Sipti consulting

Liite 2 [Asemakaavan seurantalomake \(täydentyy ennen voimaantuloa\)](#)