

MÄNTSÄLÄ

LEMPELÄ II ASEMAKAAVAN MUUTOS



VIREILLE KUNNANHALLITUS 20.04.2015

LUONNOS NÄHTÄVILLÄ 27.04.-29.05.2015

EHDOTUS NÄHTÄVILLÄ 30.11.-29.12.2016

EHDOTUS NÄHTÄVILLÄ 13.5.-17.6.2020

KUNNANHALLITUS 00.00.2021



MÄNTSÄLÄN KUNTA -Kuntakehityspalvelut

MÄNTSÄLÄ

LEMPELÄ II ASEMAKAAVAN MUUTOS

TYÖ 250B

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 20. huhtikuuta 2021 päivättyä asemakaavakarttaa.

Alueen määrittely

Asemakaavan muutos koskee Mäntsälän kunnan kirkonkylän kortteleita 151 osa, 152 osa ja 153 osa.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Mäntsälän kunnan kirkonkylän kortteli 153 osa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Mäntsälän kirkonkylän keskustan Pohjoisosassa Liedontien vartrella lounaissektorissa.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

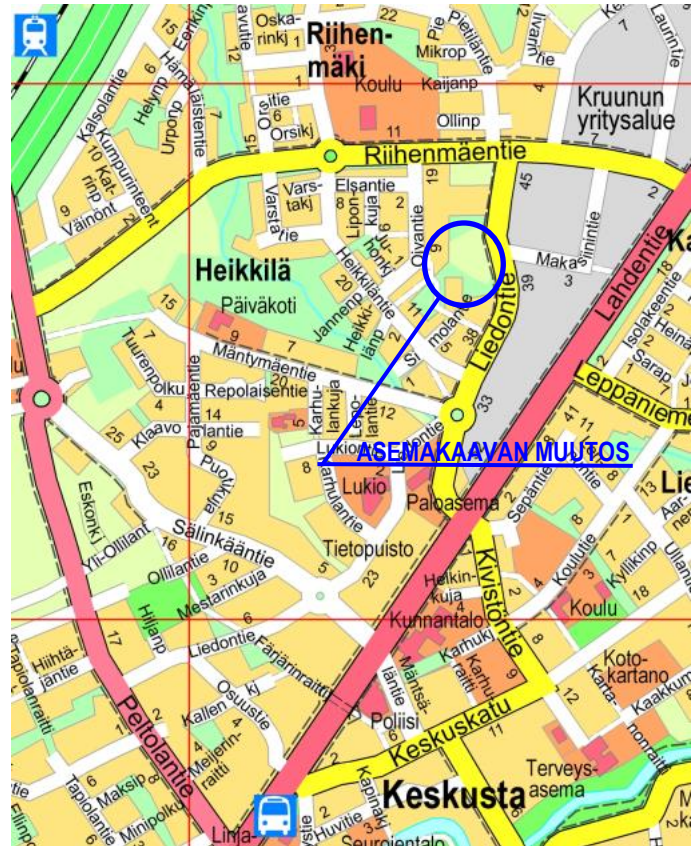
Nimi

Lempelä II asemakaavan muutos.

Kaavatunnus 505-250B

Tarkoitus

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 153 osajonne, jonne saa rakentaa I - II kerroksisia puisia asuintaloja.



MÄNTSÄLÄ

LEMPELÄ II ASEMAKAAVAN MUUTOS

TYÖ 250B

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1. | PERUS- JA TUNNISTETIEDOT | 4 |
| 1.1 | Tunnistetiedot | 4 |
| 1.2 | Kaava-alueen sijainti | 4 |
| 1.3 | Kaavan nimi ja tarkoitus | 4 |
| | MÄNTSÄLÄ | 5 |
| 1 | Asemakaavan seurantalomake | 6 |
| 2 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | 6 |
| 2. | TIIVISTELMÄ | 8 |
| 2.1 | Käsittelyvaiheet | 8 |
| 2.2 | Asemakaava | 8 |
| 2.3 | Asemakaavan aluevaraukset | 8 |
| 2.4 | Toteutus | 8 |
| 3. | LÄHTÖKOHDAT | 10 |
| 3.1 | Selvitys suunnittelualueen oloista | 10 |
| 3.1.1 | Alueen yleiskuvaus | 10 |
| 3.1.2 | Kaupunkirakenteellinen sijainti | 10 |
| 3.1.3 | Luonnonympäristö ja maisema | 10 |
| 3.1.5 | Liikenne | 14 |
| 3.2 | Suunnittelutilanne | 16 |
| 3.2.1 | Maakuntakaava | 16 |
| 3.2.2 | Yleiskaava | 17 |
| 3.2.3 | Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot | 18 |
| 3.2.4 | Kirkonkylän rakennushistoriallinen selvitys 2013 | 19 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 4. | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 21 |
| 4.1 | Kunnan tavoitteet | 21 |
| 4.2 | Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset | 21 |
| 4.3 | Osallistuminen ja yhteistyö | 22 |
| 4.3.1 | Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet | 22 |
| 4.3.2 | Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset | 26 |
| 5. | ASEMAKAAVAN KUVAUS | 32 |
| 5.1 | Yleiskuvaus | 32 |
| 5.2 | Mitoitus | 34 |
| 5.3 | Palvelut | 35 |
| 5.4 | Liikenne | 35 |
| 5.5 | Tavoitteiden toteutuminen | 35 |
| 5.5.1 | Osallisten tavoitteet | 35 |
| 6 | ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET | 36 |
| 6.1 | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön | 36 |
| 6.2 | Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön | 36 |
| 6.3 | Yhdyskuntarakenne ja taloudelliset näkökohdat | 36 |
| 6.4 | Ympäristön häiriötekijät | 36 |
| 7 | TOTEUTUMINEN | 36 |

Liitteet:

- 1** *Asemakaavan seurantalomake*
- 2** *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Käsittelyvaiheet

| | |
|------------------------|---|
| Maankäyttölautakunta | 08.04.2015 / 43 § vireille |
| Kunnanhallitus | 20.04.2015 / 113 § vireille |
| | OAS ja luonnos nähtävillä 27.04. - 29.05.2015 |
| | ehdotus nähtävillä 30.11. - 29.12.2016 ja 13.5.-17.6.2020 |
| Kuntakehityslautakunta | 00.00.2020 / 00 § |
| Kunnanhallitus | 00.00.2020 / 00 § |

2.2 Asemakaava

Lempelä sijaitsee Mäntsälän keskustan välittömässä läheisyydessä n. 1,2 km:n etäisyydellä Keskuskadun kaupoista. Luoteessa välittömässä läheisyydessä on Riihenmäen koulu. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan tiivistävä täydennysrakentaminen. Alueen koko on n. 0,94 ha.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on tiivistää asuinrakentamista Mäntsälän keskustassa. Uudisrakentamisen käyttötarkoituksena tulee edelleen olemaan asuminen.

2.3 Asemakaavan aluevaraukset

Asemakaavalla muodostuu korttelialueita seuraavasti:

- (A-1) Asuintalojen korttelialue, joiden pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Alueelle saa rakentaa rivi-, luhti- ja enintään kaksikerroksisia asuinkerrostaloja. Alueen pinta-ala on 4536 m², rakennusoikeus 1600 k-m² ja rakennustehokkuus e=0,35.
- (AR) Rivi- ja kytkettyjen asuintalojen korttelialue, joiden pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Alueen pinta-ala on 4949 m² ja rakennusoikeus 1000 k-m² ja rakennustehokkuus e=0,20.
- Asuntoja n. 55-65 ja asukkaita 120-130.
- Asukkaiden käyttöön tarkoitettuja palvelu-, virkistys- yms. tiloja, saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 15 % rakennuspaikan kerrosalasta.
- Yhteistilat / talousrakennuksen osuudelta enintään 40k-m² saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle ei kuitenkaan istutettavalle tai johtoa varten varatulle alueen osalle. Näitä tiloja ei lisätä kerrosalaan autopaikkojen määrää laskettaessa.
- Autopaikkoja rakennetaan vähintään A-1 ja AR alueet 1 ap / asunto ja vieraspaikka 1ap/5 asuntoa yhteensä n. 60 – 75 kpl.

2.4 Toteutus

Alue toteutuu noin 5 vuoden kuluessa.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Kuva 1. Näkymä Liedontieltä länteen, alue on nyt pääosin peltoa.

Alue sijaitsee kävelyetäisyydellä n. 1,2 km keskustan palveluista. Riihenmäen yhtenäiskoulu on luoteessa 0,3 km päässä. Korttelit ovat yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä. Pohjoispuolella Riihenmäentien kokoojatien varressa on Riihenmäen koulu ja tie johtaa edelleen Sälinkääntielle ja rautatieasemalle. Liedontie alueen itäreunassa puolestaan on kokoojatie joka johtaa keskustaan. Liedontien varressa n. 300m etelään on lukio. Lisäksi alueen länsirajalla on keskustaan johtava kevyen liikenteen reitti.

3.1.2 Kaupunkirakenteellinen sijainti

Asemakaavan muutosalue on voimassa olevassa asemakaavassa erillispientalojen aluetta (AO).

Kortteli kuuluu keskustan pientalovyöhykkeeseen, lähialueiden rakennukset ovat 1 kerroksisia ja pääosa on tiilitaloja. Miljöötä tulee ensisijassa tarkastella kahdelta näkökannalta 1) Osana I-kerroksista omakotitaloaluetta ja 2) Liedontien katua rajaavana asumisalueena. Liedontien vastapuolella idässä on yritysalue ja kaupunkimaista ympäristöä. Liedontie on kokoojakatu jonka reunalla on kaava-alueen puolella jalkakäytävä.

3.1.3 Luonnonympäristö ja maisema

Alue on rakentamatonta peltoa joka rajoittuu pohjoisessa metsäiseen entiseen tilakeskukseen. Alueen kaakkoiskulmassa on sekametsää pienehkö n. 1000m² saareke, luoteiskulmassa maatalan pihapiirin reunavyöhyke peltoa vastaa. Metsäiset kohdat toisivat alueelle viihtyisyyttä.

Pellon reunoihin on jäänyt pensaita ja koivuja omakotitalojen suojaksi, samoin länsirajalle kaavoitettu kevyen liikenteen reitti on rakentamattomana pensoittunut.

Yleisnäkyviä kaavamuutosalueen ympäristöstä:



Kuva 2. Näkymä etelästä Simolantieltä kaava-alueelle.



Kuva 3. Näkymä lännestä Ainontieltä kaava-alueelle.



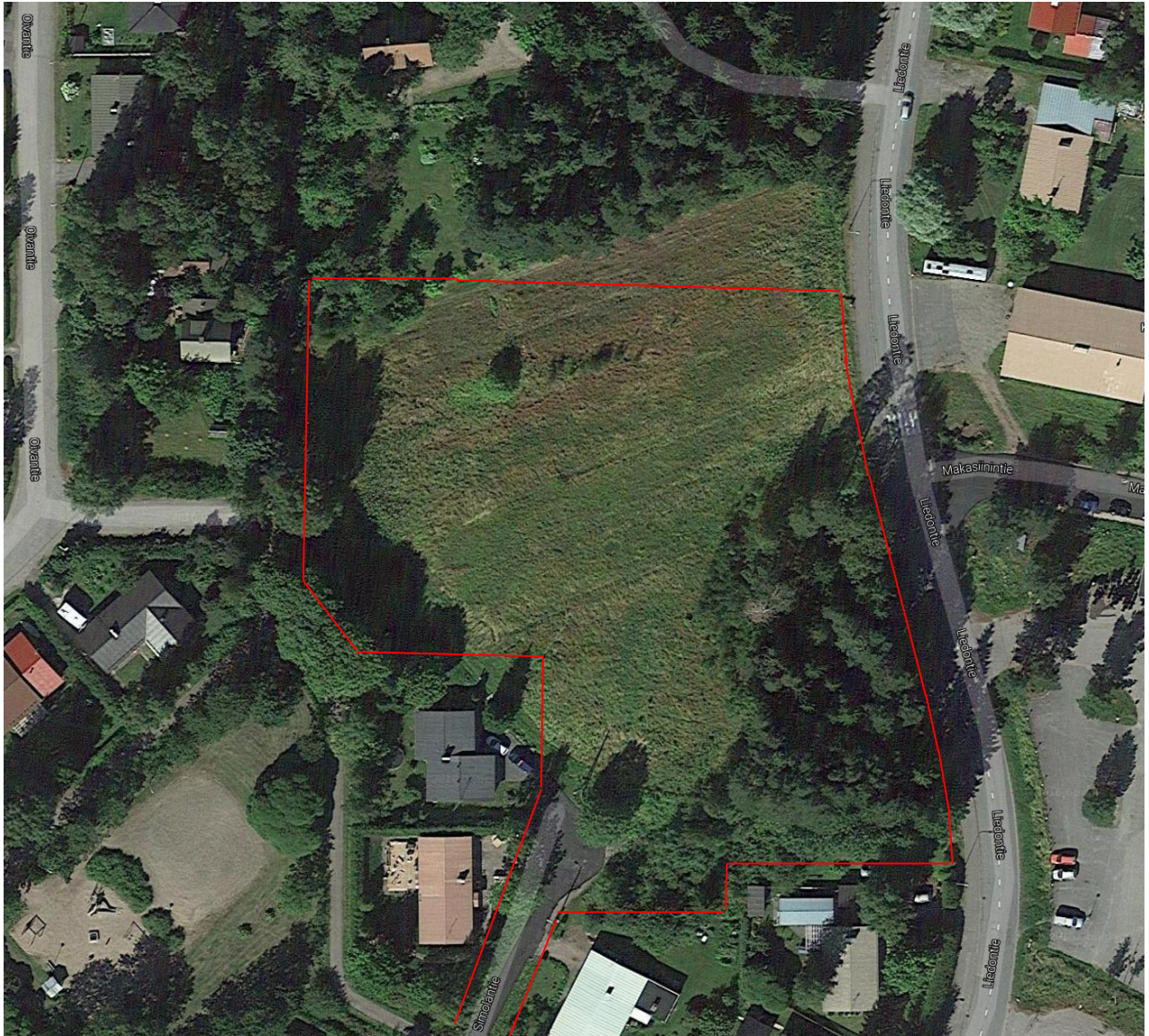
Kuva 4. Kaava-alueen pohjoispuolella on vanha tilakeskus.



Kuva 5. Kaava-alueen itäpuolella on yritysalue.



Kuva 6. Kaava-alueen eteläpuolelta näkymä pohjoiseen Liedontielle.



Kuva 7. Ilmakuva ja kaava-alueen raja.

3.1.5 Liikenne

Liedontien liikenne on vähäistä eikä sen odoteta merkittävästi kasvavan. Mitoitusliikenteenä toisessa Riihenmäentie vilkkaamman kohdan meluselvityksessä v. 2015 on todettu ettei saman suuruinen liikenne aiheuta ongelmia.

Taulukko 1. Liikennetiedot nyky- ja ennustetilanteessa Riihenmäen- ja Liedontielle

| Tie | | KVL nyt 2015 ajon | KVL ennuste 2030 ajon | Raskas liik. osuus % | Nopeusrajoitus km/h |
|---------------|--|-------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|
| Riihenmäentie | | 2000 (arvio) | 2000 (arvio) | 5 | 40 |
| Liedontie | | 2000 (arvio) | 2000 (arvio) | 5 | 40 |

Melu korttelialueilla em. selvitystä soveltaen on päivällä 50 – 55 dB ja rakennusten ulkokuoren eritysvaatimus uusille rakennuksille on 35 dB. Yöaikaista melua ei ole arvioitu.

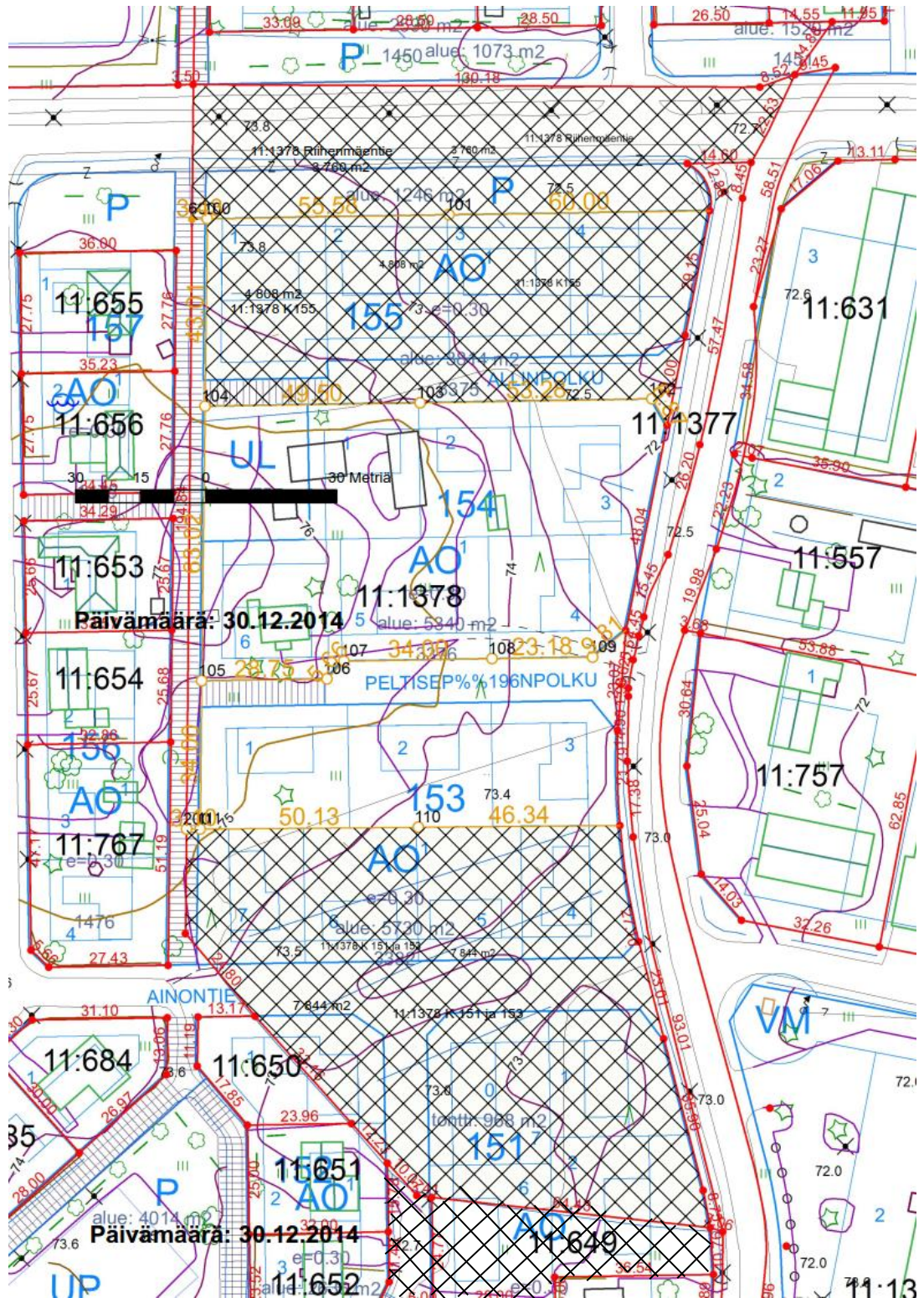
Taulukko 1 Valtioneuvoston ohjearvot ulkomelutasoista. A-painotettu keskiäänitaso enintään

| Ohjearvot ulkona | Päivällä | Yöllä |
|--|----------|-------|
| Asumiseen käytettävät vanhat alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoitolaitoksia palvelevat alueet | 55 dB | 50 dB |

Meluarvio: Äänitasojen perusteella alue soveltuu asumiseen ilman eristystä. Vastaavalle paikalle Riihenmäentien varressa v. 2015 laadittu meluselvitys osoittaa korttelialueen meluarvojen jäävän päivällä alle 55 dB ja yöllä alle 50 dB.

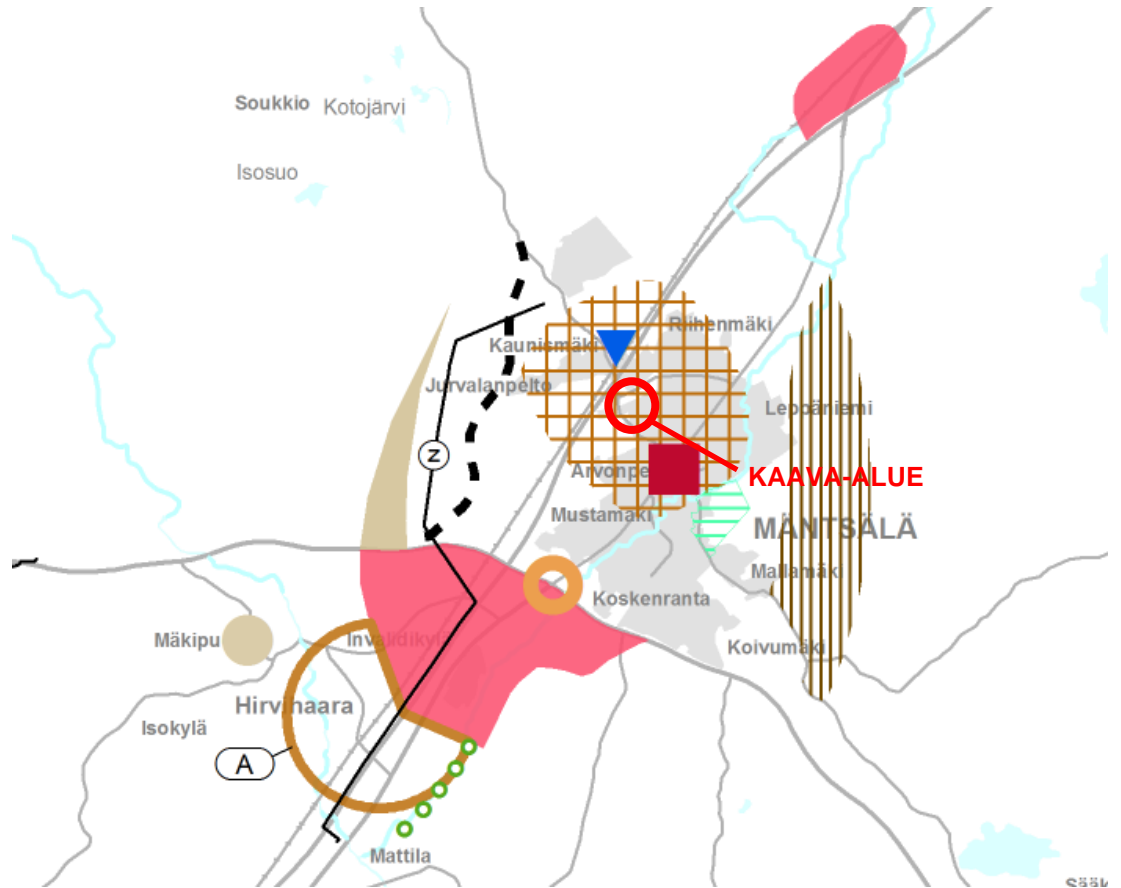
3.1.6 Maanomistus

Kunta omistaa kaavamuutosalueen. Alla olevassa kartassa kunnan omistamat alueet on ruudutettu.



3.2 Suunnittelutilanne

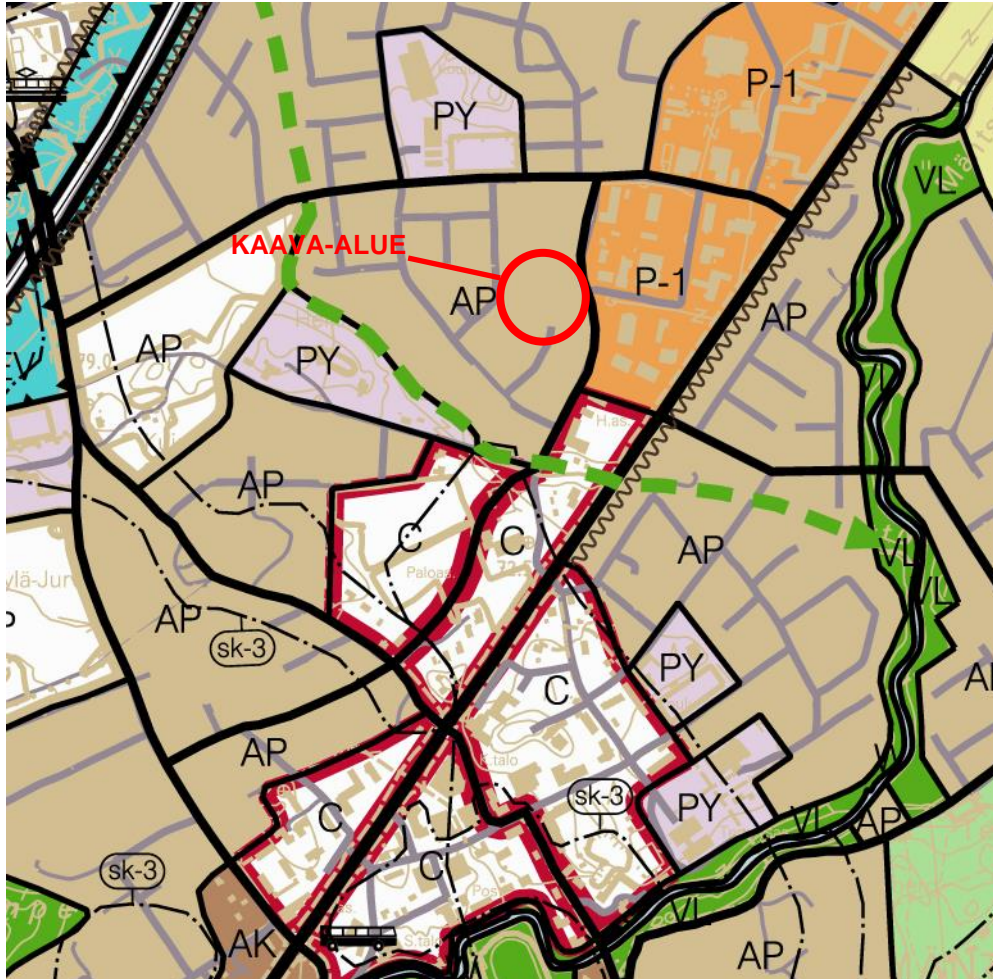
3.2.1 Maakuntakaava



Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava

Uusimaakaava 2050:ssä alue on merkitty "Taajamatoimintojen alueeksi" ja sitä koskee lisäksi toistaiseksi vahvistamattoman ja maakuntavaltuuston 20.3.2014 hyväksymän Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan merkintä "Tiivistettävä alue." Em. perusteella pyritään keskustan ja rautatieaseman välissä uudistuvilla rakennuspaikoilla nostamaan rakennustehokkuuksia sekä siirtymään vähintään II-kerroksiseen rakentamiseen.

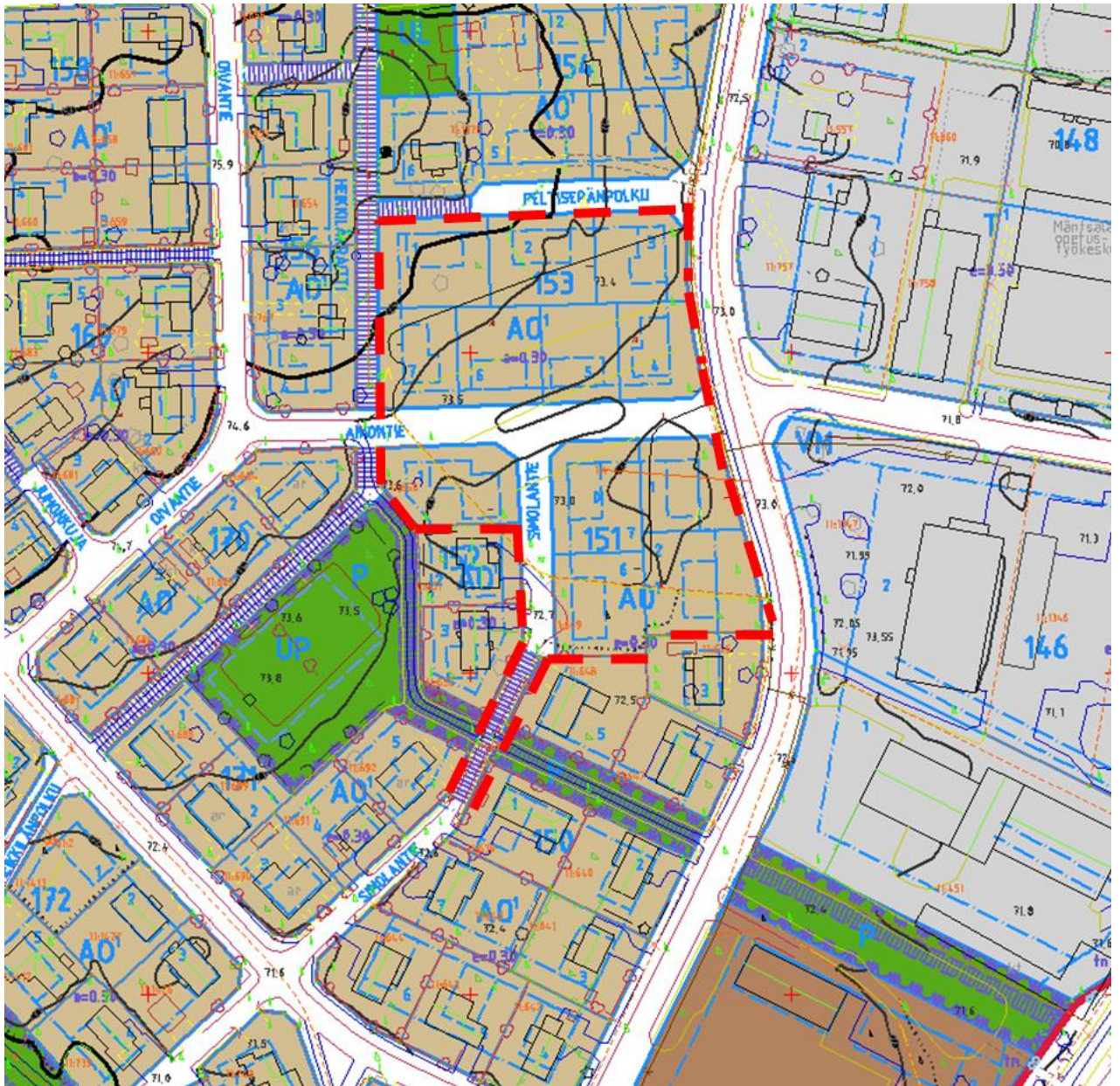
3.2.2 Yleiskaava



Kirkonkylän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa 2020 (kunnanvaltuusto hyväksynyt 14.6.2004 ja lainvoimainen) alue on merkitty:

- **Asuinpienalojen alueeksi (AP).**
Alue varataan pääasiassa omakoti-, paritalo- ja rivitalorakentamiseen. Alue sisältää myös asumiselle tarpeelliset palvelut ja alueen käyttöön liittyvät virkistys-, pysäköinti- ja yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä liikenneväylät. Alueelle saa sijoittaa myös asuinympäristöön soveltuvia työpaikkoja asemakaavassa tarkemmin määritellyin edellytyksin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota omaleimaisen ja viihtyisän ympäristökuvan muodostumiseen. Alueella tulee järjestää turvalliset ja sujuvat kevyen liikenteen yhteydet lähipalveluihin ja joukkoliikennepysäkeille.

3.2.3 Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot



Ajantasa-ase­makaava on vahvistettu 17.6.1977.

AO Erillis­pientalojen korttelialue.

Osa Simolantiestä on ”Jalankululle varattu tielue.”

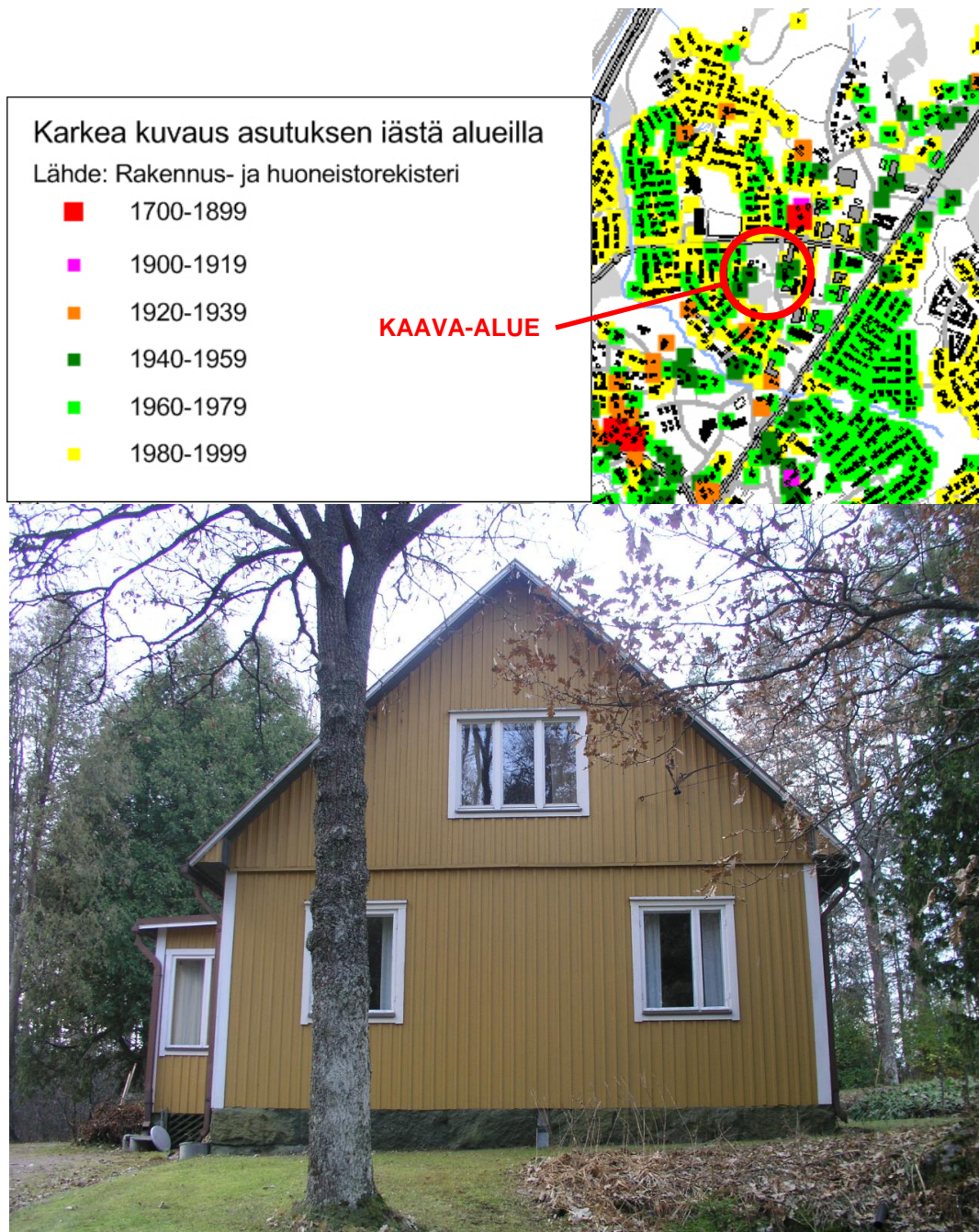
Rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 4.2.2019..

Rakennuskieltoja ei ole voimassa alueella.

3.2.4 Kirkonkylän rakennushistoriallinen selvitys 2013

Kirkonkylän rakennushistoriallisessa selvityksessä 2013 / Teija Ahola todettiin kaava-alueen pohjoisrajalla olevan tilakeskuksen kohdalla olleen asutusta jo 1870-luvulla, mutta nykyiset rakennukset on rakennettu 1940-1959 eikä rakennus- tai kulttuurihistoriallisia, maisemallisia tai muita arvoja todettu. Kirkonkylän rakennushistoriallisessa selvityksessä inventoitiin myös ympäristön arvoja joista otteet:

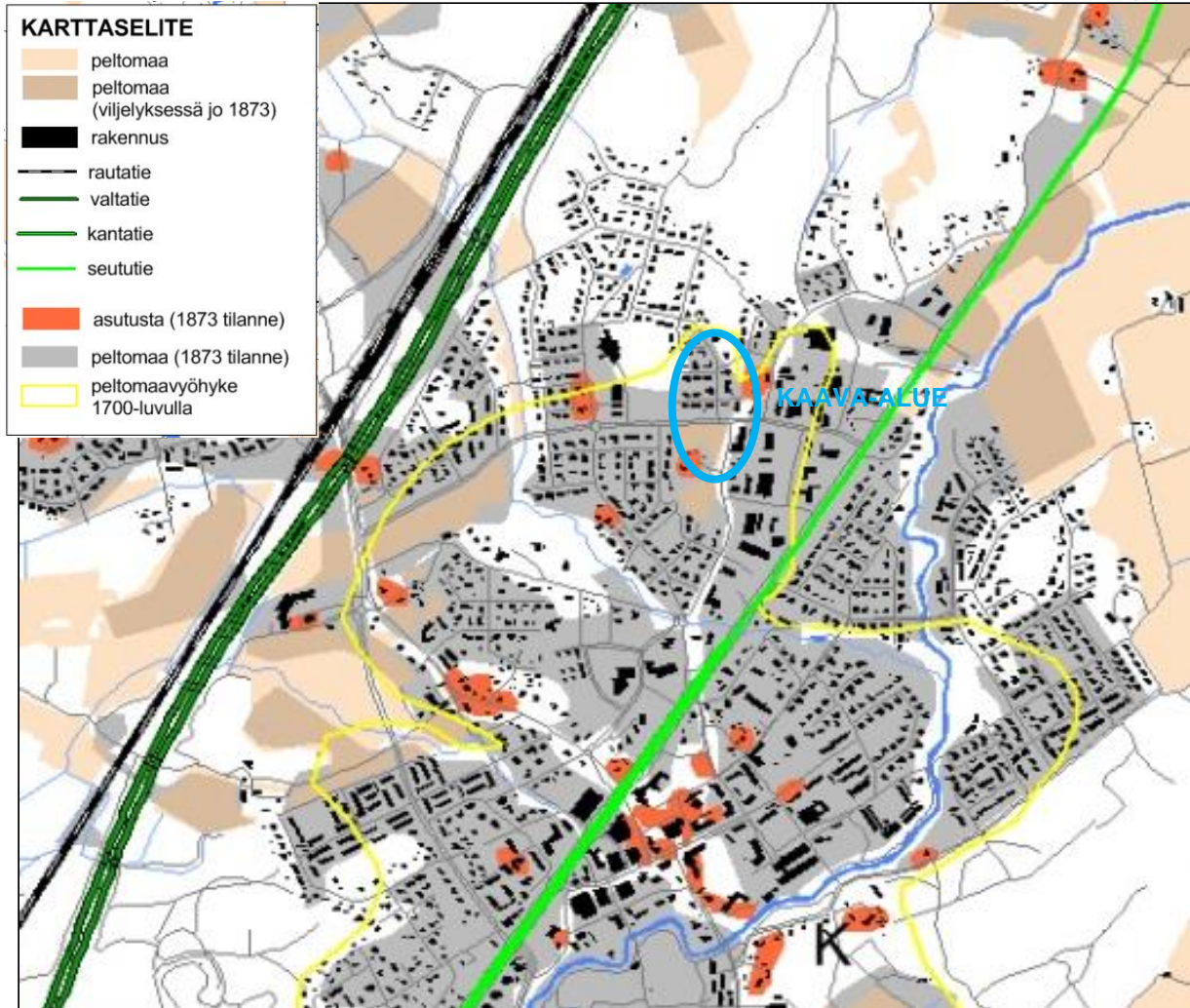
Ote Mäntsälän kirkonkylän rakennushistoriallinen selvitys Teija Ahola 2013



Kuva 7. Tilakeskuksen 1940-luvulla rakennettu päärakennus.

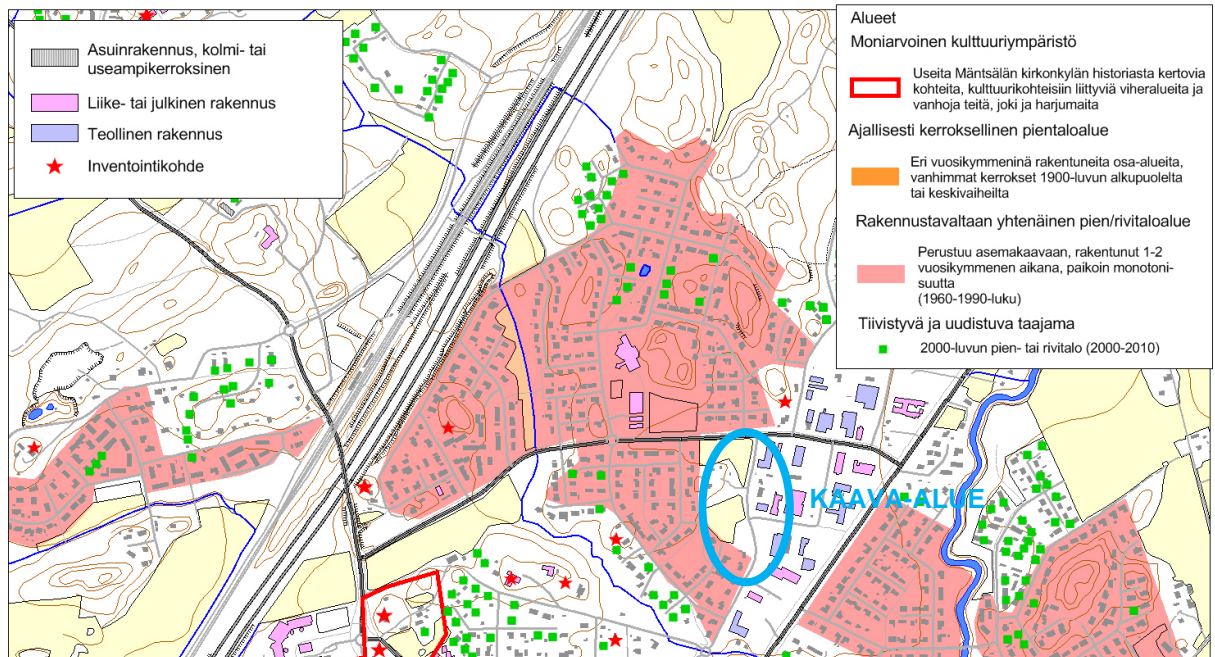
MÄNTSÄLÄN KESKUSTAN RAKENNUSINVENTOINNIN PÄIVITYS 2013

LIITE 2c: Maankäytön historia, nykytila



MÄNTSÄLÄN KESKUSTAN RAKENNUSINVENTOINNIN PÄIVITYS 2013

LIITE 4: Taajamakuva



4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Kunnan tavoitteet

- Rakentaa tiivistäen asumista keskustaan.
- Sovittaa uudisrakentaminen pientaloalueeseen.
- Lisätä asuinrakentamista Riihenmäen koulun ympäristössä.
- Saada rivitaloille rakennuspaikkoja.
- Toteuttaa ensisijassa rakennuspaikkoja joilla kunnallistekniikka on valmiina ja palvelut lähellä.

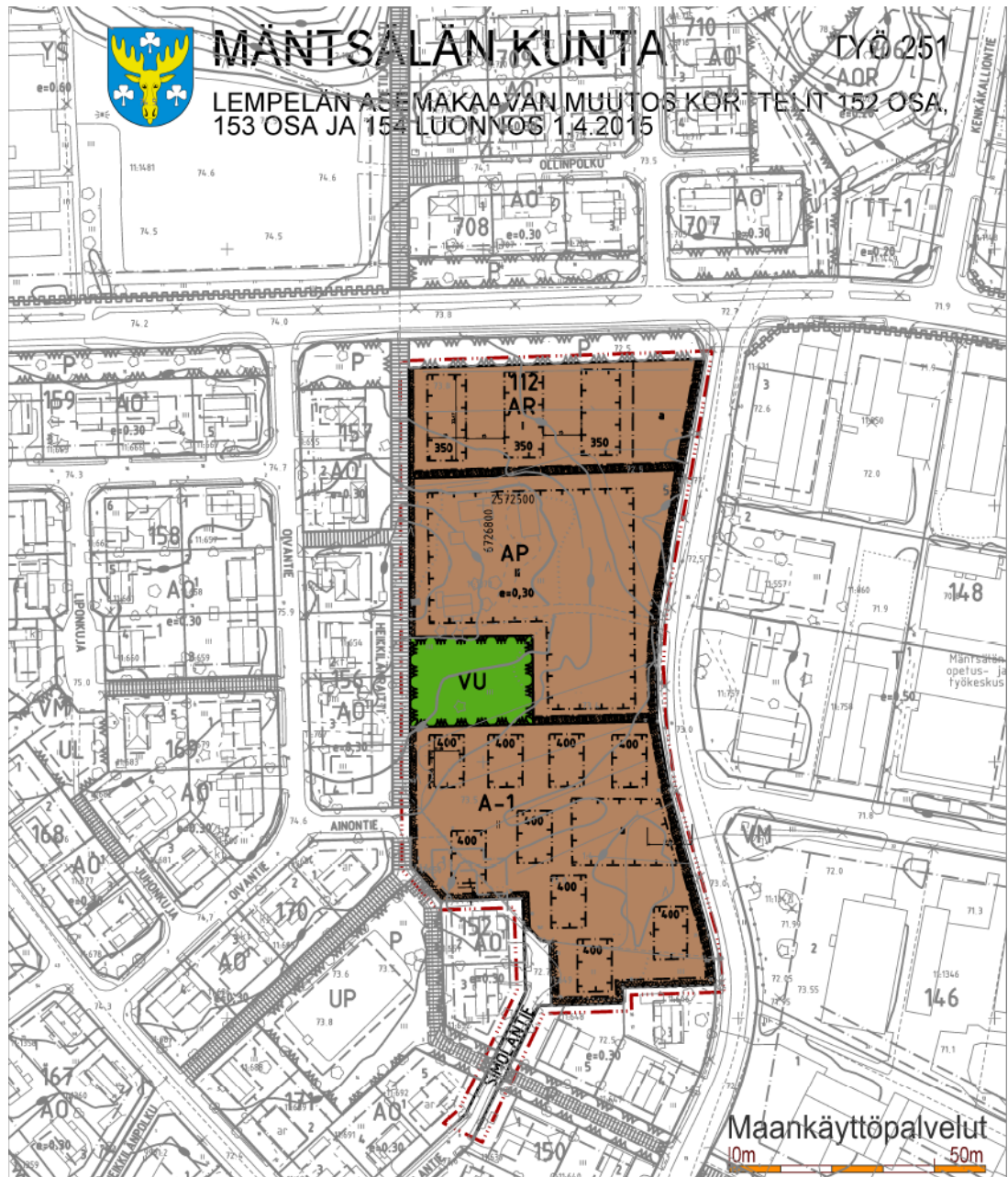
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

| | |
|------------------------|---|
| Maankäyttölautakunta | 08.04.2015 / 43 § vireille |
| Kunnanhallitus | 20.04.2015 / 113 § vireille |
| | OAS ja luonnos nähtävillä 27.04. - 29.05.2015 |
| | ehdotus nähtävillä 30.11. - 29.12.2016 ja 13.5.-17.6.2020 |
| Kuntakehityslautakunta | 00.00.2020 / 00 § |
| Kunnanhallitus | 00.00.2020 / 00 § |

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet

Luonnos oli nähtävillä 27.04. - 29.05.2015 ja siitä jätettiin viisi lausuntoa ja yksi mielipide.



Nähtävillä ollut luonnos päivätty 1.4.2015.

Lausunnot tiivistettyinä:**UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS (ELY-KESKUS)**

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

Vastine

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

KESKI-UUDENMAAN YMPÄRISTÖKESKUS

Lempelän kaavamuutoksen tarkoitus on tiivistää asuinrakentamista Mäntsälän keskustaajamassa. Kaava-aineiston perusteella asemakaavaluonnoksen valmistelussa ei ole selvitetty hulevesien hallintaa. Rakentamisen tiivistäminen taajamarakenteessa saattaa kuitenkin aiheuttaa hulevesihaittoja olemassa oleville kiinteistöille. Jatko-työnä tuleekin olevalta taajamalta ja vastaanottavalla omalla huomiolla ottaa tehdä selvitys hulevesien hallinnasta sekä laatia tarvittaessa asiaa koskevat kaavamääräykset.

Vastine

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

LAHDEN KAUPUNGINMUSEO / PÄIJÄT-HÄMEEN MAAKUNTAMUSEO

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

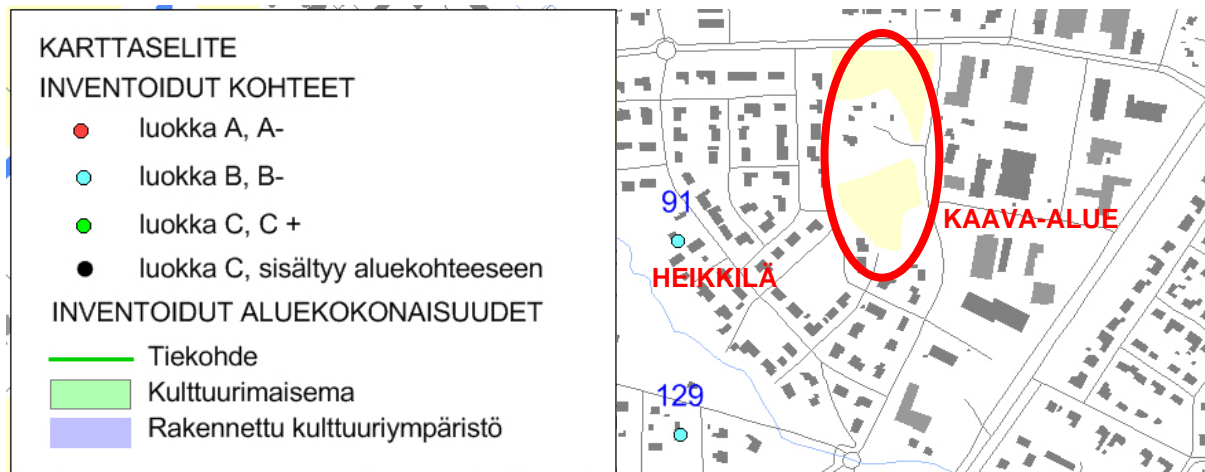
Pihapiirikokonaisuus on oleellisin osin varustettava suojelumerkinnöin, jotka käsittävät rakennukset, rakenteet ja kasvillisuuden, esimerkkinä puukujanteet.

Kaava-alueen lounaispuolella on kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi vuoden 2002 inventoinnissa luokiteltu Heikkilän tila.

Museo esittää, että kaava-alue ja sen ympäristöä tarkasteltaisiin laajemmin, jotta suojeltavat vanhat maatalot eivät maankäytön muutoksissa jää yksittäisiksi kuriositeeteiksi, vaan muodostaisivat yhdessä tulevien uudisrakennusten ja viheralueiden kanssa luontevaa, kerroksista ja viihtyisää miljöötä.

Vastine

Kaavaselostus on täydennetty ”Kirkonkylän rakennushistoriallinen selvitys 2013” / Teija Ahola eikä alueella todettu säilyneitä sellaisia rakennus- tai kulttuurihistoriallisia, maisemallisia tai muita arvoja jotka olisivat vaatineet kaavallista suojelua. Kantatilan pihapiirin säilyttäminen oli omistajien tavoite. Nyt tilanne on avoin tilakeskuksen tavoitteiden osalta ja siltä osin kaavoitusta jatketaan myöhemmin. Heikkilän tila oli mukana Kirkonkylän rakennushistoriallisessa selvityksessä 2013 / Teija Ahola ja se todettiin arvokkaaksi sijoittuen luokkaan B. Heikkilä kuitenkin sijaitsee usean korttelin etäisyydellä ja välissä on uutta pientaloaluetta eikä tämän kaavan mukainen rakentaminen vaikuta tilakeskukseen.



MÄNTSÄLÄN VESI

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

Vastine

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

Mielipide

Naapurikiinteistö Simolantie 11.

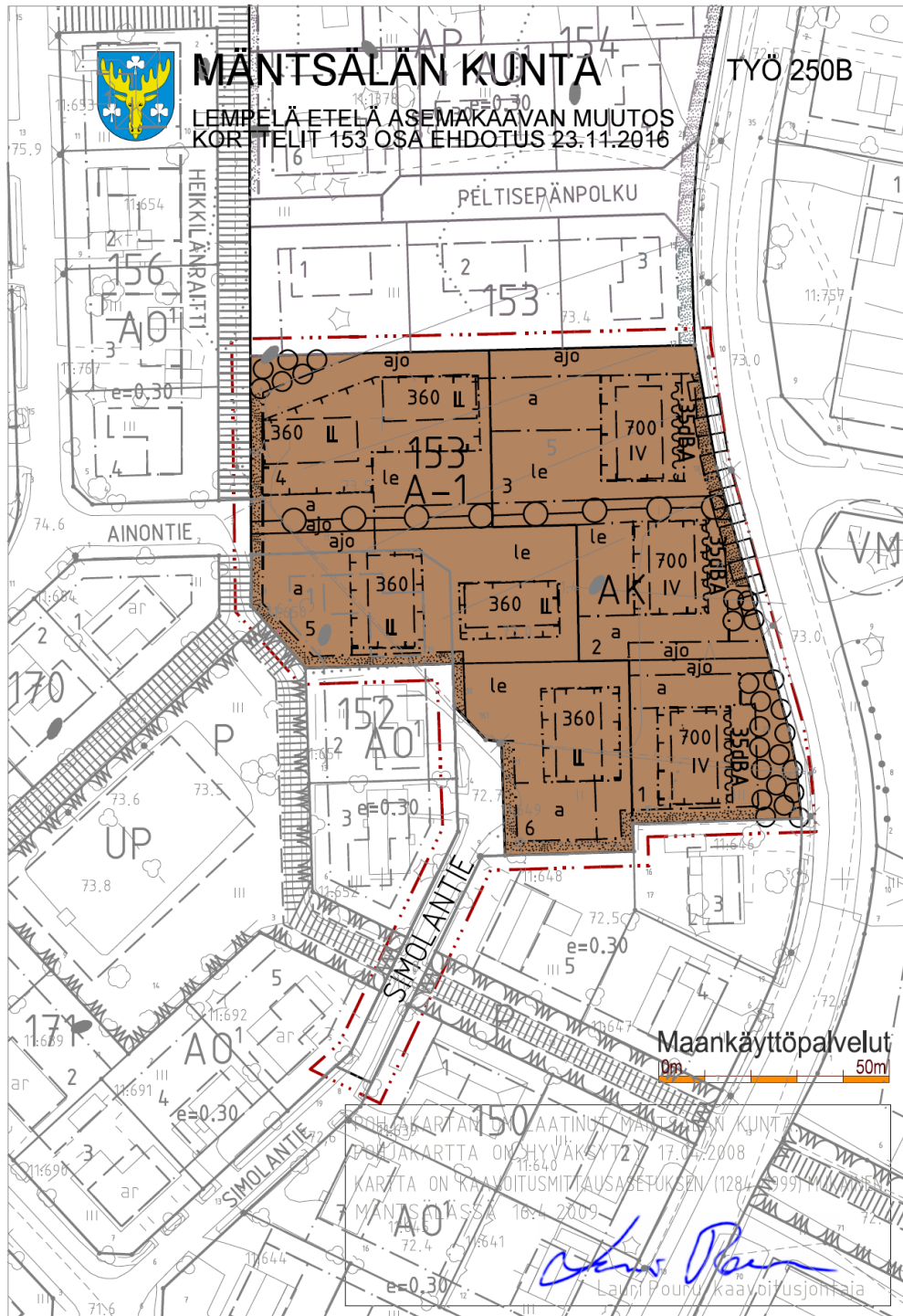
Muutostoiveena nykyiselle suunnitelmalle esitämme että/vaihtoehtoisesti:

- Simolantien päähän kaava- aluetta tulee (halutaan) suunnitelmasta poiketen vain omakotitaloja
- Kaavassa vaihdetaan A-1 ja AP paikkoja ?
- Kulkua uudelle alueelle ei voi ohjata Simolantietä pitkin tien loppupään ahtauden takia.
- A-1 aluetta (nykyisellä sijainnilla) ei voi noin ahtaasti rakentaa, luonnoksensa yksi rakennuspaikka tulossa suoraan kiinteistömme rajaan kiinni. (ikkunat suoraan meidän kylpytiloihin päin)
- Simolantien päässä oleva pieni puistikko pitää säilyttää.

Vastine

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

4.3.2 Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset



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

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

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

Vastine

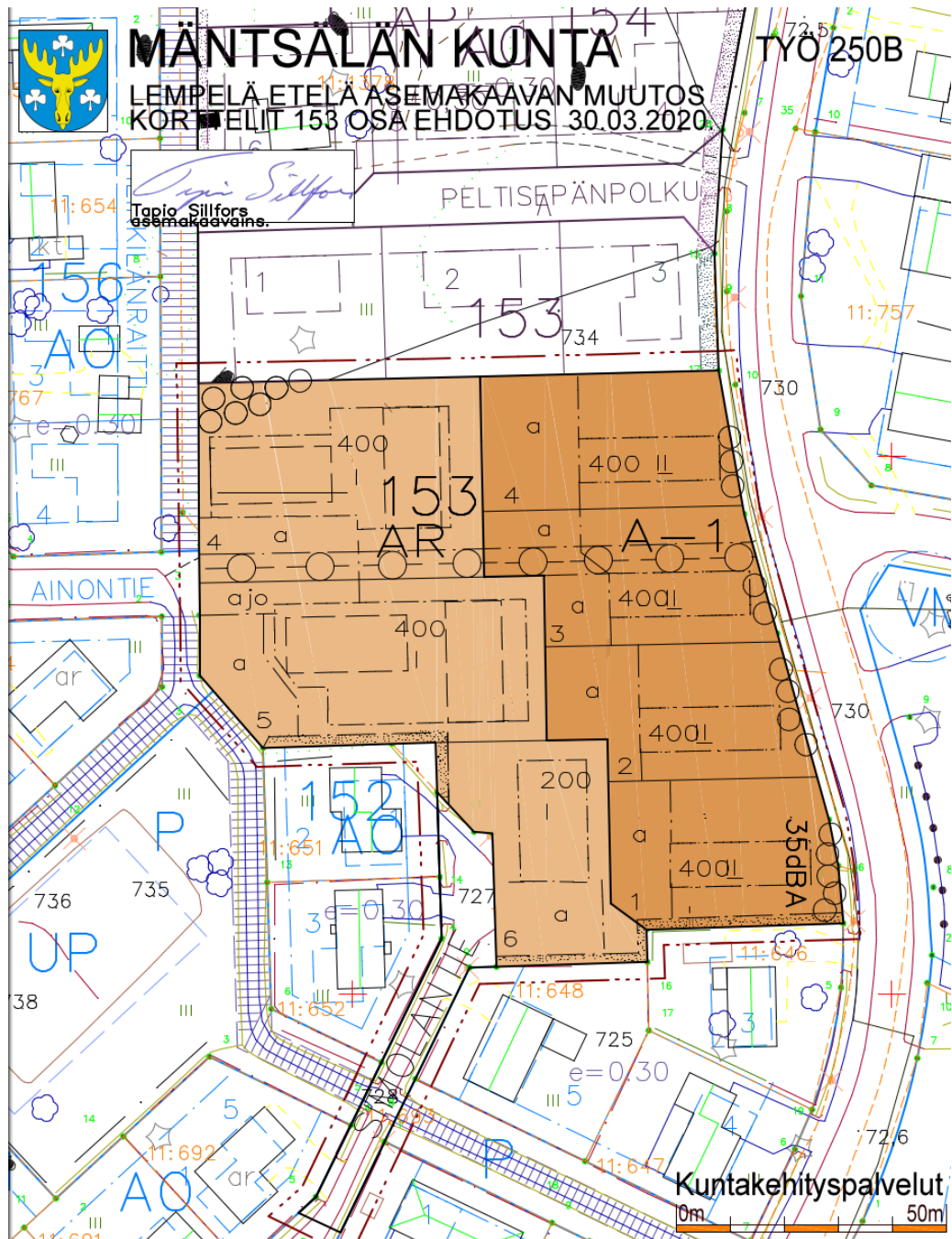
Tilakeskuksen alue rajataan pois vahvistettavasta asemakaavasta, tilakeskuksen kehittämistavat tutkitaan erikseen.

MÄNTSÄLÄN VESI

Ei huomautettavaa.

TEKNINEN LAUTAKUNTA

Ei huomautettavaa.



Lempelä II kevennetty asemakaavaehdotus oli nähtävillä 13.5.-17.6.2020, siitä saatiin 3 lausuntoa, muistutuksia ei jätetty.

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

Kaavamääräyksistä:

Liedontien aiheuttama melu on rakennusten kohdalla varmasti alle 60 dB, joten määräys julkisivun ääneneristävyydestä voidaan poistaa turhana.

Kaavamääräysten mukaan asuin- ja liikerakennukset tulee liittää alueelliseen kaukolämpöverkkoon. ELY-keskus toteaa, että kaukolämpöön liittymisvelvollisuutta koskeva maankäyttö- ja rakennuslain 57 a § on kumottu. Lainmuutos

(9.11.2018/873) on tullut voimaan 1.1.2019. Muutoksen myötä kaukolämpöverkkoon liittymisestä ei enää voi määrätä asemakaavassa.

Hulevedet:

Peltoalueen rakentaminen lisää alueella muodostuvien hulevesien määrää ja lisää osaltaan alapuolisen vesistön virtaamien äärevöitymistä. Vaikka yksittäisen alueen vaikutusta voidaan pitää pienenä, tulee uusien alueiden hulevesien käsittely- ja viivytystarpeeseen kiinnittää erityistä huomiota yleisten kansallisten linjausten mukaisesti.

Alueella muodostuvat puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää maaperään niiden syntypaikalla. Hulevesien imeytymistä voidaan edesauttaa käyttämällä piha-alueilla vettä läpäiseviä pintamateriaaleja sekä toteuttamalla alueelle imeytyspainanteita.

Vastine

Poistetaan julkisivujen äänieristysvaatimus kaavamääräyksistä.

Poistetaan kaukolämpöön liittymisvelvollisuus kaavamääräyksistä.

Hulevesien käsittelystä saatava hyöty asumisviihtyvyydessä riippuu maaperästä. Asemakaava-alueella maaperä on silttiä eikä läpäise sadevettä (alle 10% imeytyy), mikä merkitsee myöhään keväällä märkää savista pihaa. Tehokas kuivatus tällaisella tontilla tekee piha-alueista miellyttävämpiä ja kun valmiina on hulevesien kokoamisverkosto jota Tekniset palvelut ovat ilmoittaneet käytettävän, ei hulevesien tonttikohtaisesta käsittelystä anneta erityismääräystä.

KESKI-UUDENMAAN ALUEELLISEN VASTUUMUSEO

Lempelä sijaitsee Mäntsälän keskustan välittömässä läheisyydessä n. 1,2 km:n etäisyydellä Keskuskadun kaupoista. Luoteessa välittömässä läheisyydessä on Riihenmäen koulu. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan tiivistävä täydennysrakentaminen Mäntsälän keskustassa.

Kaava-alue on rakentamatonta peltoa, joka rajoittuu pohjoisessa metsäiseen entiseen tilakeskukseen. Asemakaavan muutosalue on voimassa olevassa asemakaavassa erillispientalojen aluetta (AO). Kortteli kuuluu keskustan pientalovyöhykkeeseen, lähialueiden rakennukset ovat 1-kerroksisia ja pääosa on tiilitaloja. Miljöötä tulee ensisijassa tarkastella osana I-kerroksista omakotitaloaluetta sekä Liedontien katua rajaavana asumisalueena. Liedontien vastapuolella idässä on yritysalue ja kaupunkimaista ympäristöä.

Päijät-Hämeen maakuntamuseo kritisoi kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavaan kuuluneeseen tilakeskuksen pihapiirin käsittelyä. Ehdotuksessa tilakeskuksen alue on rajattu pois asemakaavaehdotuksesta, ja tilakeskuksen kehittämistavat tutkitaan erikseen.

Tämän johdosta Keski-Uudenmaan alueellisella vastuumuseolla ei ole asemakaavaehdotukseen huomauttamista.

KESKI-UUDENMAAN YMPÄRISTÖKESKUS

Kaava-alueella tulisi harkita vielä hulevesien pidättämistä ja käsittelyä eri keinoin kuten Mäntsälän kunnan hulevesiohjelmassa on esitetty. Hulevesien johtaminen vaikuttaa kaava-alueen lisäksi alapuoliseen vesistöön ja alueisiin. Taajama-alueiden rakentamisesta lisääntyvät kovat pinnat ja ennustettu ilmastonmuutoksen tuoma sateisuuden lisäys lisäävät molemmat huuhtoutumista valuma-alueella ja vaikuttavat alapuolisen vesistön tulvaherkkyuden lisääntymiseen ja vedenlaadun heikkeneemiseen (ravinteet ja kiintoaines). Kaava-alueella tai sen läheisyydessä olisi hyvä tutkia mahdollisuutta käsitellä hulevesiä keskitetysti. Joka tapauksessa tulisi antaa ainakin tonttikohtaisia hulevesien käsittelymääräyksiä. Ympäristökeskus suosittelee käytettäväksi esim. seuraavaa määräystä, jota on käytetty useammassa muussa jäsenkunnassa:

Korttelialueella syntyviä hulevesiä on viivytettävä tonteilla siten, että Viivytyspainanteiden, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla vähintään 1,0 m³/100 m² vettä läpäisemätöntä pintamateriaalia. Mahdollisen viherkaton osalta vain kolmannes sen pinta-alasta lasketaan läpäisemättömäksi pinta-alaksi. Viivytysrakenne tulee suunnitella siten että rakenteen täysi tilavuus tyhjenee 12-24 tunnin kuluessa. Viivytysrakenteessa tulee olla ylivuoto, joka ohjaa ylivuotavat hulevedet hallitusti normaalille virtausreitille tai tulvareitille. Korttelissa on mahdollista toteuttaa useamman kiinteistön yhteisiä hulevesien hallintaratkaisuja. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

Kaava-alueella on pienehkö metsäalue, jonka mahdollisista luontoarvoista ympäristökeskuksella ei ole tietoa. Metsikön lajisto tulisi kuvata kaavaselostuksessa tarkemmin. Ympäristökeskus suosittelee luontoselvityksen tekemistä alueesta.

Kaavaselostukseen ei ole liitetty alueella tehtyjä selvityksiä, nämä olisi hyvä liittää kaavamateriaaliin.

Vastine

Hulevesien käsittelystä saatava hyöty asumisviihtyvyydessä riippuu maaperästä. Asemakaava-alueella maaperä on silttiä eikä läpäise sadevettä (alle 10% imeytyy), mikä merkitsee myöhään keväällä märkää savista pihaa. Tehokas kuivatus tällaisella tontilla tekee piha-alueista miellyttävämpiä ja kun valmiina on hulevesien kokoamisverkosto jota Tekniset palvelut ovat ilmoittaneet käytettävän, ei hulevesien tonttikohtaisesta käsittelystä anneta erityismääräystä.

Metsikkössä ei ole luonto-inventoinneissa todettu erityisiä kasvi- tai eläinlajeja. Viereinen pohjoispuolella oleva talouskeskuksen metsäsaareke on laajempi ja monipuolisempi puustoltaan ja se on suurelta osin säilymässä. Asemakaavassa on saarekkeen puustoa ja pensaita jäämässä aivan Liedontin varteen.

MÄNTSÄLÄN VESI

Ei huomautettavaa.

TEKNINEN LAUTAKUNTA

Tekninen lautakunta toteaa lausuntonaan, että Simolantiellä ja Ainontielä ei ole hulevesiviemärointiä, joten korttelin 153 tontti 6 tulee pyrkiä rasitteilla

tai muilla keinoin ohjaamaan Simolantien avo-ojien sijasta Liedontien hulevesiviemäriin.

MUISTUTUS 1

- Uudessa asemakaava kuvassa Simolantie 14 tontti on suorakulman muotoinen eli kuvaan on piirretty tontin kulma Simolantie 14:sta kuuluvaksi?
- Miten on ajateltu hoitaa kyseiseltä tontilta ajoneuvolla pois peruuttaminen, liittymästä mahdollisuus peruuttaa ainoastaan Heikkiläntien suuntaan?

Vastine

Simolantie 14 tontti ei kuulu asemakaavan muutosalueeseen ja se säilyy ennallaan suorakulmaisena.

Simolantie on lyhyt alle 150 m, joille päähän rakennettu kääntöpaikka ei ole välttämätön, erityisesti huomioiden kadun päähän sijoittuva rivitalon tonttiliittymä, joissa henkilöauto voidaan kääntää.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Yleiskuvaus

Kaavaluonnoksen keskellä olevan tilakeskuksen osa-alueeseen kohdistuvat tavoitteet ovat selkiytymättä. Eteläosan peltoon Liedontien varressa ei kohdistunut lausunnoissa tai tavoitteissa muutosvaatimuksia. Kunnassa todettiin tarvittavan nopeasti rivi-/luhtitaloille rakentamismahdollisuuksia Riihenmäen koulun lähialueille, mistä syystä asemakaava päätettiin jakaa. Nyt laadittu ehdotus kohdistuu Liedontien, Simolantien ja Ainontien keskelle jäävään peltoalueeseen.

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

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

Luhtitalojen (A-1) päädyt rytmittävät Liedontien vartta, jolloin tielle näkyvä miljöö on mittakaavaltaan pientaloaluetta. Rakennukset voidaan toteuttaa erillistonteille tai kokonaisuutena. Rivitalot (AR) ovat melko lyhyitä n. 22 m ja kapearunkoisia. Asuntojen pihat avautuvat etelään ja länteen ja autopaikoitus on koottu pieniin yksiköihin.

Pohjoispuolisen tilakeskuksen etelärajana oleva metsä säilyy. Tilakeskusta rajaa puusto ja lisäksi tilakeskus on kumpareella, joten se rajautuu luonnonmukaisesti eri alueeksi. Liedontien reunan puita säilytetään ja uusia istutetaan ryhminä.

Simolan- ja Ainontien päihin omakotitalojen viereen esitetään I-kerroksisia rivitaloja.
AR *Rivi- ja kytkettyjen asuintalojen korttelialue, joiden pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.*



Kuva 8. Kaava-alueen pohjoisrajan reunavyöhyke tilakeskuksen suuntaan.
Kaavamääräyksiä:

Asukkaiden käyttöön tarkoitettuja palvelu-, virkistys- yms. tiloja, saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 15 % rakennuspaikan kerrosalasta. Luhtikäytävät tai porrashuoneet ja niihin rakennettavat asuntokohtaiset varastot saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle eivätkä ne vähennä rakennusoikeutta. Yhteistilat / talousrakennuksen osuudelta enintään 40k-m² saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle kaavaan merkittyjen talousrakennusten lisäksi, ei kuitenkaan istutettavalle tai johtoa varten varatulle alueen osalle. Näitä tiloja ei lisätä kerrosalaan autopaikkojen määrää laskettaessa.

Korttelialueella rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa tarvittavat autotallit ja jätehuoltokatokset. Korttelialueille rakennettavat autotallit ja katokset sekä autopaikat on ympäröitävä puu- tai pensasistutuksin.

Rakentamattomat korttelinosat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, tulee pitää puistomaisessa kunnossa.

Rakennuslupavaiheessa pyritään ohjaamaan tarkemmin ympäristön muotoutumista joten asemakaavassa vaaditaan:

Liedontien varren rakennuksia koskien kortteliin A-1 lisättiin määräys:
"... tulee käyttää ... ja kattomateriaalina konesaumattua peltiä."

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää miljö- ja vihersuunnitelma sisältäen:

- *Jalankulkureitit, autopaikoitus ja ajotiet tontilla sekä liittymä- ja näkemäalueet.*
- *Pihan osa-alueiden käyttötarkoitus ja tilallinen jäsentely (kulkureitit, oleskelu, jätehuolto, laajalle näkyvä, rajattu, yleinen, yksityinen).*
- *Maan pintamateriaali, kasvillisuus (kiveys, laatoitus, asfaltti, sora, nurmi) sekä istutukset ja hoitotapa (puut, pensaat, niitty, metsä).*
- *Aidat ja rajaavat rakenteet (korkeus, materiaalit ja tyyppikuva).*
- *Valaistus sisältäen kokonaissuunnitelman, turvallisuuden huomioimisen ja kohdevalaistuksen.*

5.2 Mitoitus

Asemakaavalla muodostuu korttelialueita seuraavasti:

- (A-1) Asuintalojen korttelialue, joiden pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Alueelle saa rakentaa rivi-, luhti- ja enintään kaksikerroksisia asuinkerrostaloja. Alueen pinta-ala on 4536 m², rakennusoikeus 1600 k-m² ja rakennustehokkuus $e=0,35$.
- (AR) Rivi- ja kytkettyjen asuintalojen korttelialue, joiden pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Alueen pinta-ala on 4949 m² ja rakennusoikeus 1200 k-m² ja rakennustehokkuus $e=0,20$.
- Asuntoja n. 55-65 ja asukkaita 120-130.
- Asukkaiden käyttöön tarkoitettuja palvelu-, virkistys- yms. tiloja, saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 15 % rakennuspaikan kerrosalasta.
- Yhteistilat / talousrakennuksen osuudelta enintään 40k-m² saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle ei kuitenkaan istutettavalle tai johtoa varten varatulle alueen osalle. Näitä tiloja ei lisätä kerrosalaan autopaikkojen määrää laskettaessa.
- Autopaikkoja rakennetaan vähintään A-1 ja AR alueet 1 ap / asunto ja vieraspaikka 1ap/5 asuntoa yhteensä n. 60 – 75 kpl.

Yhteistiloja/-rakennuksia saa lisäksi rakentaa seuraavasti (määräys):

Asukkaiden käyttöön tarkoitettuja palvelu-, virkistys- yms. tiloja, saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 15 % rakennuspaikan kerrosalasta.

Yhteistilat / talousrakennuksen osuudelta enintään 40k-m² saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle ei kuitenkaan istutettavalle tai johtoa varten varatulle alueen osalle. Näitä tiloja ei lisätä kerrosalaan autopaikkojen määrää laskettaessa.

Korttelialueella rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa tarvittavat autotallit ja jätehuoltokatokset. Korttelialueille rakennettavat autotallit ja katokset sekä autopaikat on ympäröitävä puu- tai pensasistutuksin.

Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:

A-1 kortteli 1,0 ap/asunto tai vähintään 1 ap/80k-m².

AR kortteli 1,0 ap/asunto.

Vieraspaikat 1ap/5 asuntoa.

Autopaikoitus kerättiin yhtenäisiksi kokonaisuuksiksi. Autopaikkoja varattiin:

A-1 400 k-m² taloihin n. 8 asuntoa / 8 ap + 2 vieraspaikkaa.

AR 240 k-m² taloihin n. 5 asuntoa / 6 ap + 1 vieraspaikka.

Yhteensä autopaikkoja mitoitettiin n. A-1 / 40 ap ja AR / 30 ap yht. 70 ap.

Kunnan tekniset palvelut ilmoittivat, että tonttien hulevedet kootaan kunnan 250 mm sadevesiviemäriin Liedontielle johon kortteli rajautuu. Korttelin keskelle varattiin lisäksi viemäriä varten johtorasite.

Hulevedet eivät aiheuta ongelmia tämän kaavaehdotuksen alueella, vedet ohjataan katujen sadevesiviemäriin.

5.3 Palvelut

Peruspalvelut ovat lähellä keskustassa 1,5 km etäisyydellä:

- Koulut: Riihenmäen ala- ja yläaste sekä Liedontien lukio
- Kaupalliset palvelut: päivittäistavarakaupat, erikoisliikkeet, korjaamot, huoltoasemat, baarit ja ravintolat
- Kunnalliset palvelut: terveyskeskus, kirjasto, kunnanvirasto, päiväkoti ja nuorisotalo
- Liikuntapalvelut: urheilukenttä, kuntosali, valaistut pururadat ja hiihtoladut
- Liikennepalvelut: rautatie- ja linja-autoasema sekä posti
- Harrastukset: kerhot, toimintapiirit ja järjestöjen yhteistilat

Alueella ovat valmiina kunnalliset verkostot.

5.4 Liikenne

Puolet liikenteestä (tontit 1-3) ohjautuu Liedontien kautta joka on Mäntsälän kokoojateitä. Ainontien kautta päästään tonteille 4 ja 5 ja Simolantien kautta tontille 6. Simolantie on rakennettu katuna myös kevyen liikenteen kadun osalta ja asemakaavassa ko. kohta muutettiin katualueeksi. Kevyen liikenteen reittiä ei ole rakennettu eikä ole missään kunnan toteutusohjelmassa. Kevyt liikenne ohjautuu katujen jalkakäytävien kautta.

Melu

Liedontien puoleisille sivuille asuinrakennuksiin määrättiin seinille 35dBA äänieristävyysvaatimus.

5.5 Tavoitteiden toteutuminen

5.5.1 Osallisten tavoitteet

Mäntsälän kunnan ja sen konserniyhtiöiden tavoitteet toteutuivat.

6 Asemakaavan vaikutukset

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alue liittyy osaksi rakennettuja ympäröiviä asuinpientaloalueita ja osaksi muodostaa tulevaa Liedontien tiiviimmin rakennettavaa ympäristöä.

6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue on nyt viljelykäytöstä pois jäänyttä peltoa joka poistuu.

Hulevedet johdetaan piha-alueilta kunnan sadevesiviemäriin, jotka ovat valmiina.

6.3 Yhdyskuntarakenne ja taloudelliset näkökohdat

Asumisen lisäalueet keskustassa parantavat taajaman tehokkuutta ja asukkaille se merkitsee helppoa palvelujen saavutettavuutta. Kunnallistekniikka on valmiina, joten yhdyskuntakustannukset ovat merkittävästi pienemmät kuin taajaman reuna-alueille rakennettaessa.

6.4 Ympäristön häiriötekijät

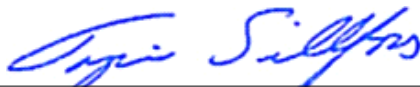
Ei aiheuta.

7 Toteutuminen

Asemakaavamuutos toteutuu 5 vuoden kuluessa.

Mäntsälässä 20. päivänä huhtikuuta 2021

Kaavoittaja



Tapio Sillfors, dipl. ins, arkkitehti, SNIL

Viranpää



Vesa Gummerus, kuntakehitysjohtaja

- Liitteet:
- 1 Asemakaavan seurantalomake
 - 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma