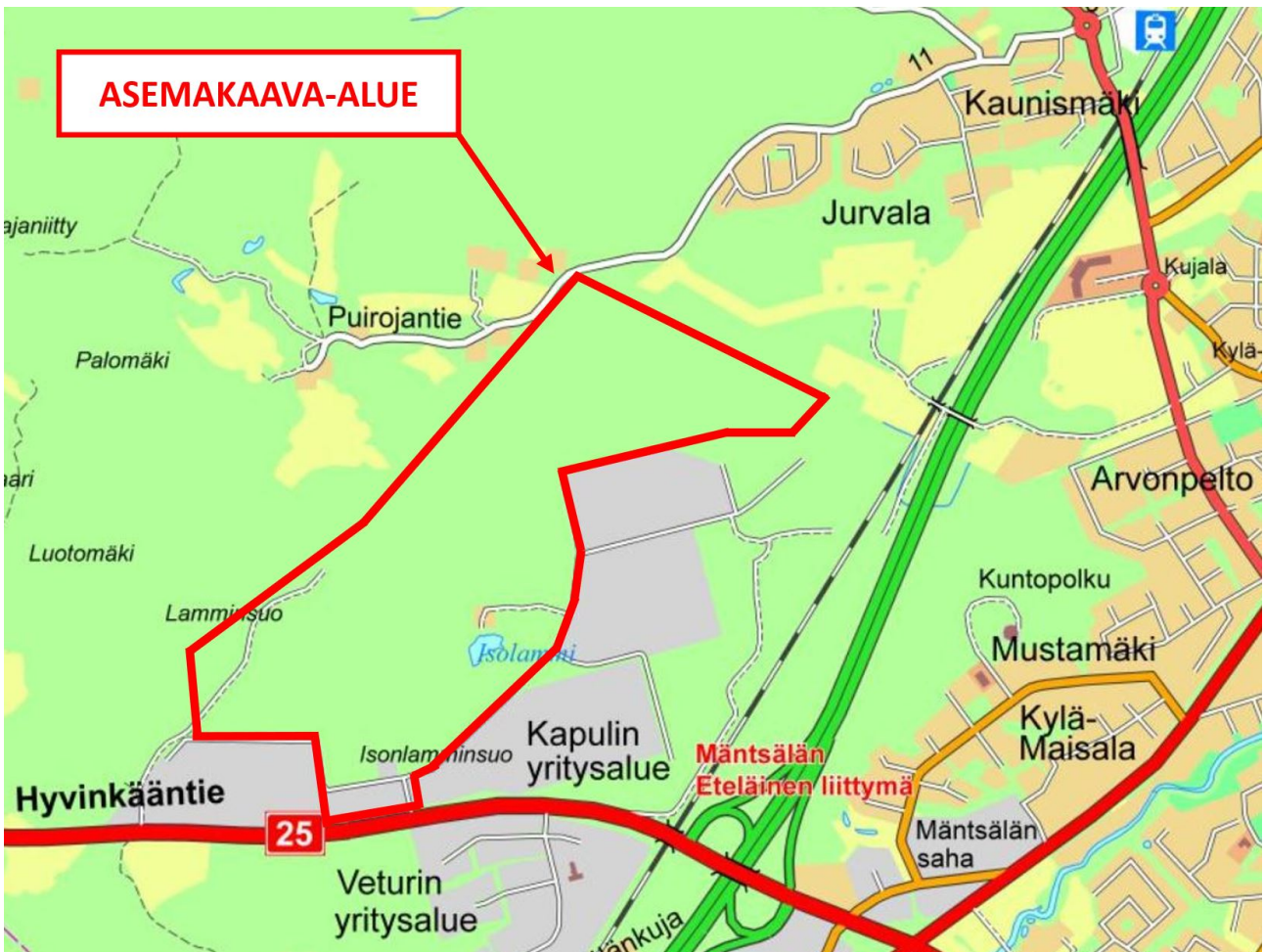


AK 273

Kapuli 5 asemakaava ja asemakaavanmuutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
4.10.2021



1 Aloite

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt Mäntsälän kunnan aloitteesta.

2 Suunnittelualue ja suunnittelun tavoite

Kaava-alue sijaitsee Hyvinkäntien (valtatie 25) pohjoispuolella ja Lahdenväylän (valtatie 4) Mäntsälän eteläisen liittymän länsipuolella. Kaava-alueen koko on noin 99 hehtaaria.

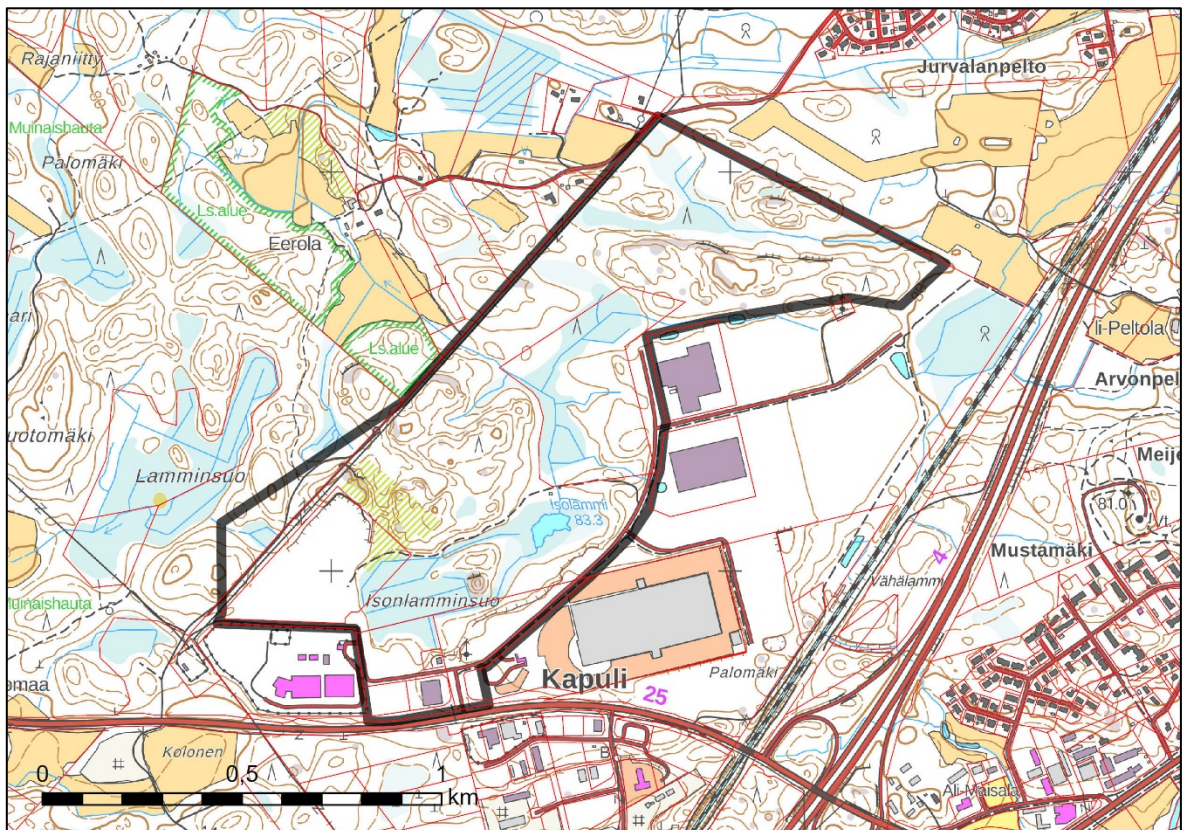
Asemakaavan tarkoituksena on laajentaa nykyistä Kapulin yritysalueetta teollisuus-, varasto- ja logistiikkatoimintoja varten. Suunnittelussa otetaan huomioon eritasoliittymän toteuttaminen valtatielle 25.

Kaava-alueelle osoitetaan pohjois-eteläsuuntainen katuyhteys, joka on osoitettu maakuntakaavassa ja yleiskaavassa.

Suunnittelussa otetaan huomioon kaava-alueen länsipuolella olevan suojelualueen arvot. Hulevesien hallinta suunnitellaan niin, että suojelualueen vesiolot eivät muutu. Hulevedet käsitellään ja viivytetään niin, että vältetään hulevesitulvilta.

Suunnittelualue on mahdollista jakaa kaavaehdotusvaiheessa kahteen osaan niin, että eriytetään eteläosa ja pohjoisosa omiksi asemakaavoikseen, jos tämä on tarpeen alueelle suunniteltujen hankkeiden aikataulujen kannalta.

Laajennusalue sijoittuu nykyisten kortteleiden länsi- ja pohjoispuolelle.



Kuva 1. Suunnittelualue.

3 Suunnittelualan kuvaus

Nykytilanne

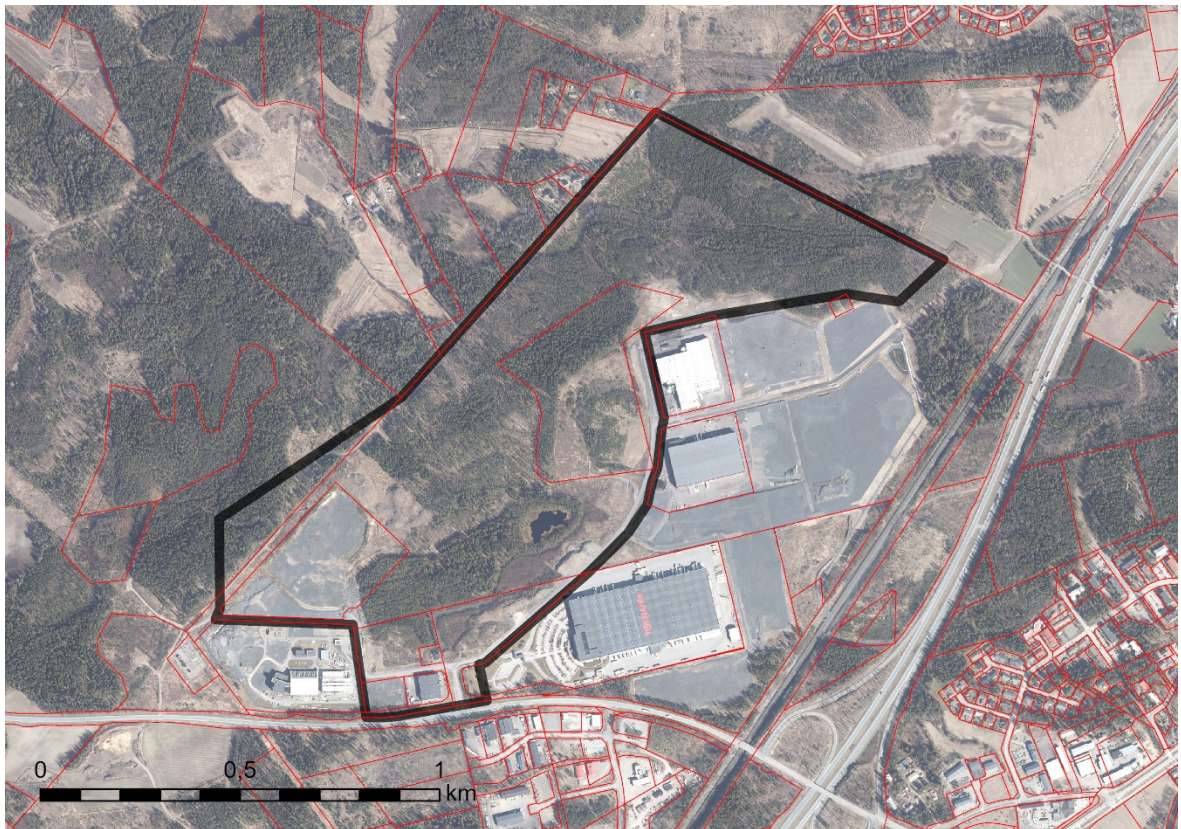
Kaavoitettava alue on tällä hetkellä pääosin asumatonta metsäaluetta. Alueen eteläosassa on varastorakennus sekä Nivoksen lämpölaite. Kaava-alueen lounaispuolella on Yandexin datakeskus, jonka jäähdytyksen tuottamaa lämpöä hyödynnetään Mäntsälän keskustassa kaukolämpönä. Kaava-alueen kaakkoispuolella Tokmannin varasto.

Maaperä on pääosin moreeni- ja kallioalueita sekä soistunutta kallioiden väli-aluetta. Korkeusvaihtelut ovat huomattavia (+80 ... +103), minkä takia alueen käyttöön ottaminen edellyttää maaston tasoittamista ja täyttöjä.

Alueelle on teetetty vuonna 2011 luontoselvitys, jonka mukaan kasvillisuudeltaan ja luontotyypeiltään arvokkain alue on kaava-alueen länsipuolella sijaitseva Purojan suo, joka on paikallisesti arvokas luontokohde.

Suunnittelualueella ei ole luokiteltuja pohjavesialueita.

Kaava-alue rajautuu eteläosassa valtatiehen 25, jossa on käynnissä aluevaraussuunnitelman laadinta. Aluevaraussuunnitelmaan sisältyy eritasoliittymän suunnittelu Kapulin kohdalle.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueesta.

Asutus ja virkistys

Alueen välittömässä läheisyydessä ei ole asutusta lukuun ottamatta kaava-alueen pohjoisinta kärkeä, jonka tuntumassa on muutama asuinrakennus. Idässä alue rajautuu yrityskortteleihin, etelässä Hyvinkääntiehen (vt 25), lännessä on rakentamattomia metsä-, kallio- ja suoalueita. Alueen ulkoilu- ja virkistyskäyttö on hyvin vähäistä.

Maanomistus

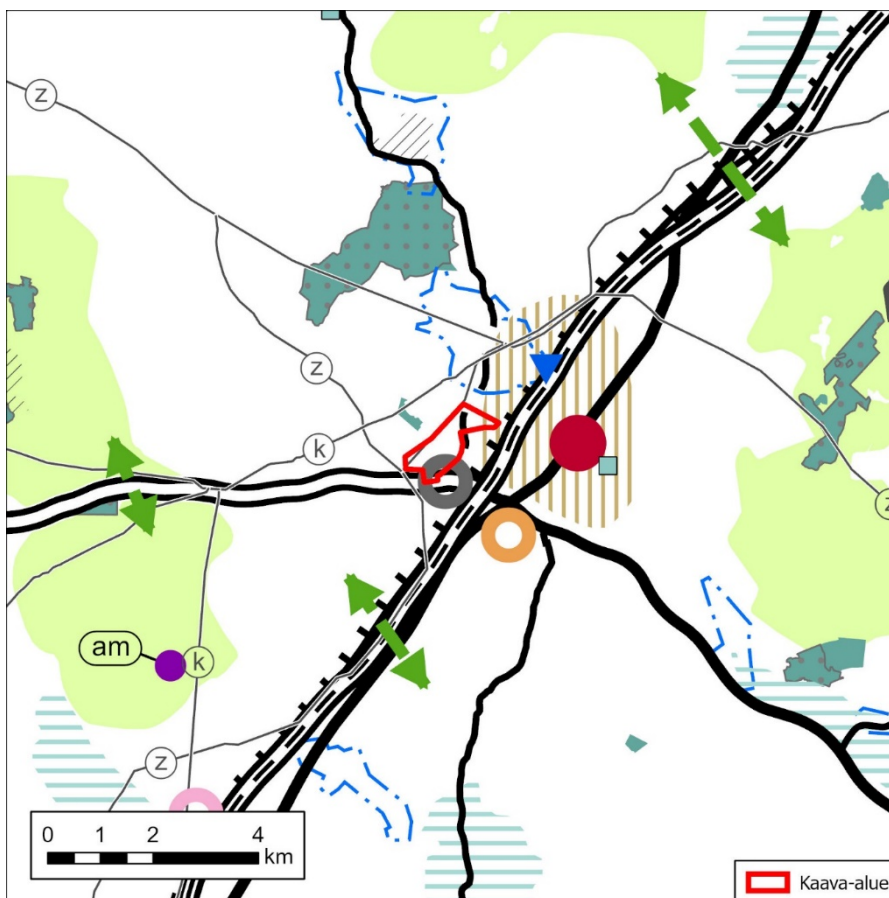
Kaavoitettava alue on pääosin Mäntsälän kunnan omistuksessa. Eteläosan lämpölaitoksen tontti on Nivoksen omistuksessa ja eteläosan varastorakennus yksityisessä omistuksessa.

4 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa 2050-kaava, joka tuli (osin) voimaan 24.9.2021. Uusimaa 2050 -kaavassa kaava-alueella ja sen läheisyydessä on seuraavat merkinnät.

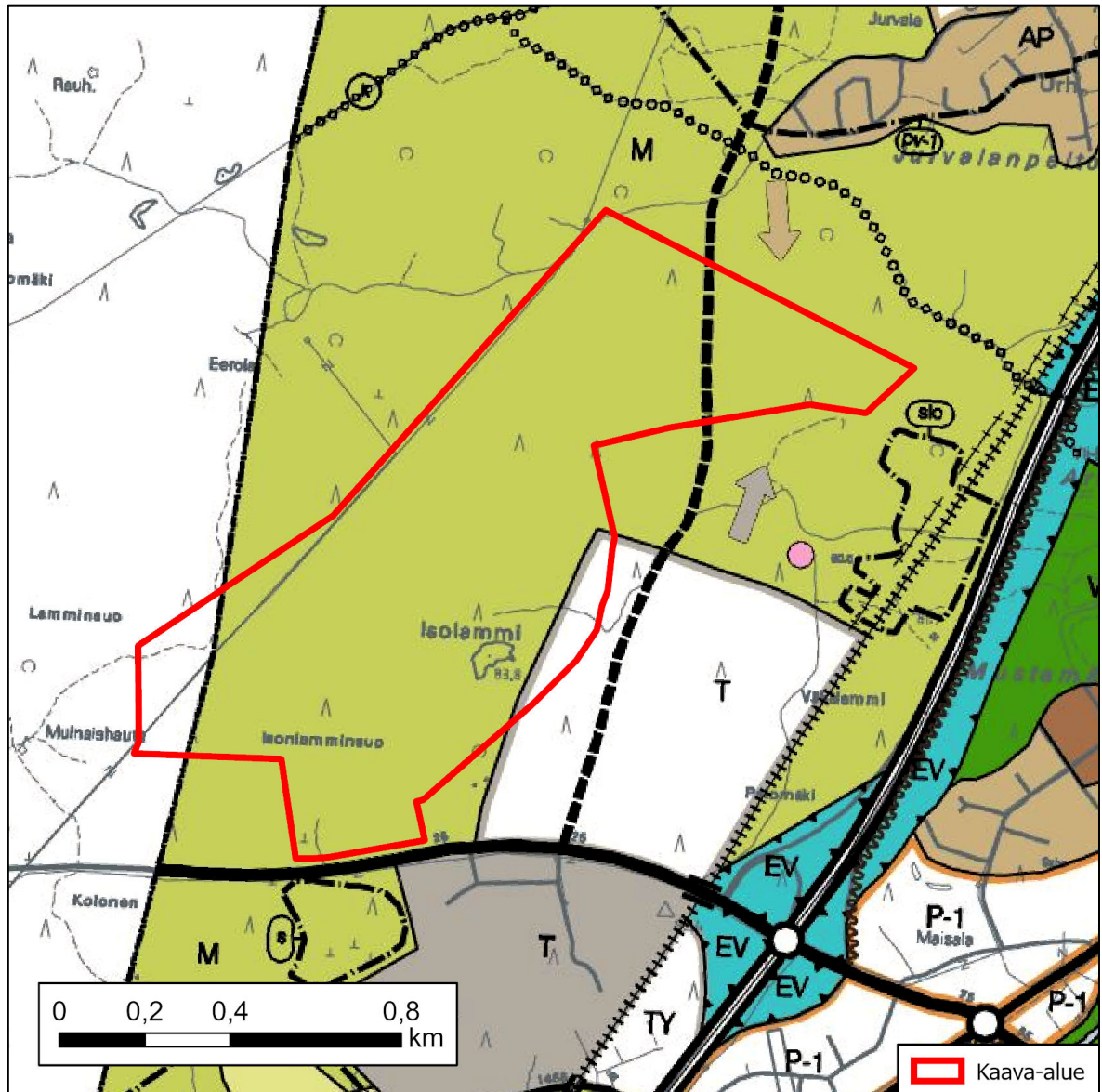
- Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke (pystysuora ruskea raidoitus) kaava-alueen koillisreunassa
- Tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalue (harmaa rengas)
- Seudullisesti merkittävän tien ohjeellinen linjaus (musta katkoviiva)
- Valtakunnallisesti merkittävä yksiajoratainen tie (vt 25) alueen eteläpuolella
- Voimajohto (Z-merkintä ja ohut harmaa viiva) kaava-alueen länsiosassa
- Valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie (vt 4) kaava-alueen itäpuolella
- Päärata (Helsingin ja Lahden välinen oikorata) kaava-alueen itäpuolella
- Suojelualue (turkoosi) kaava-alueen länsipuolella
- Pohjavesialue (sininen pistekatkoviiva) kaava-alueen pohjoispuolella



Kuva 3. Uusimaa-kaava 2050. Kaava-alueen raja on merkitty kuvaan punaisella rajauksella.

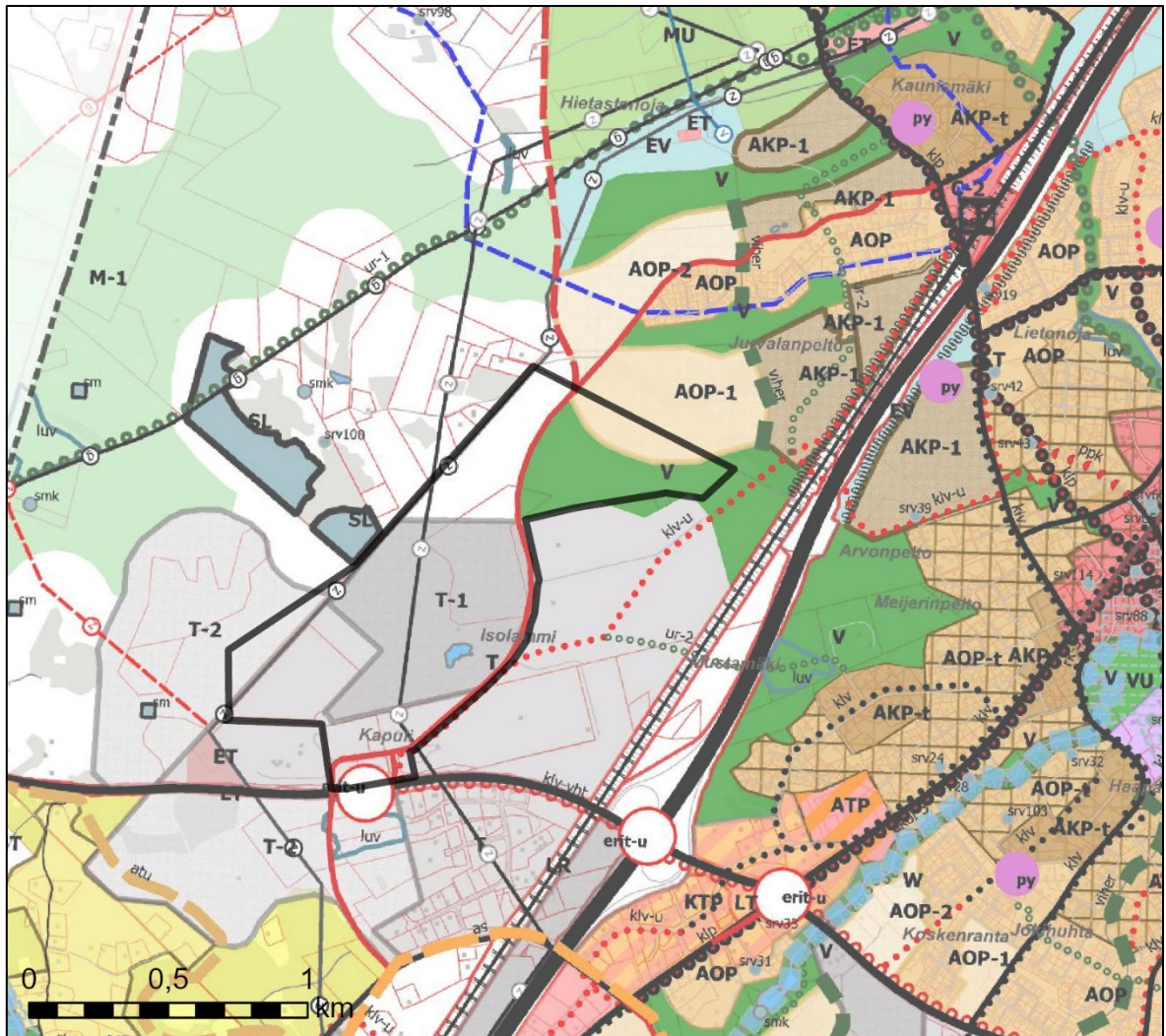
Yleiskaava

Oikeusvaikutteisessa Kirkonkylän osayleiskaava 2020:ssa (hyv. 2004) kaava-alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi sekä teollisuus ja – varastoalueeksi (T). Kaava-alueen poikki on osoitettu ohjeellinen tielinjaus.



Kuva 4. Kirkonkylän osayleiskaava 2020. Kaava-alue on merkitty kuvaan punaisella.

Vireillä on Mäntsään yleiskaava 2050:n laatiminen. Siitä on olemassa kaavaluonnos 10.6.2021.



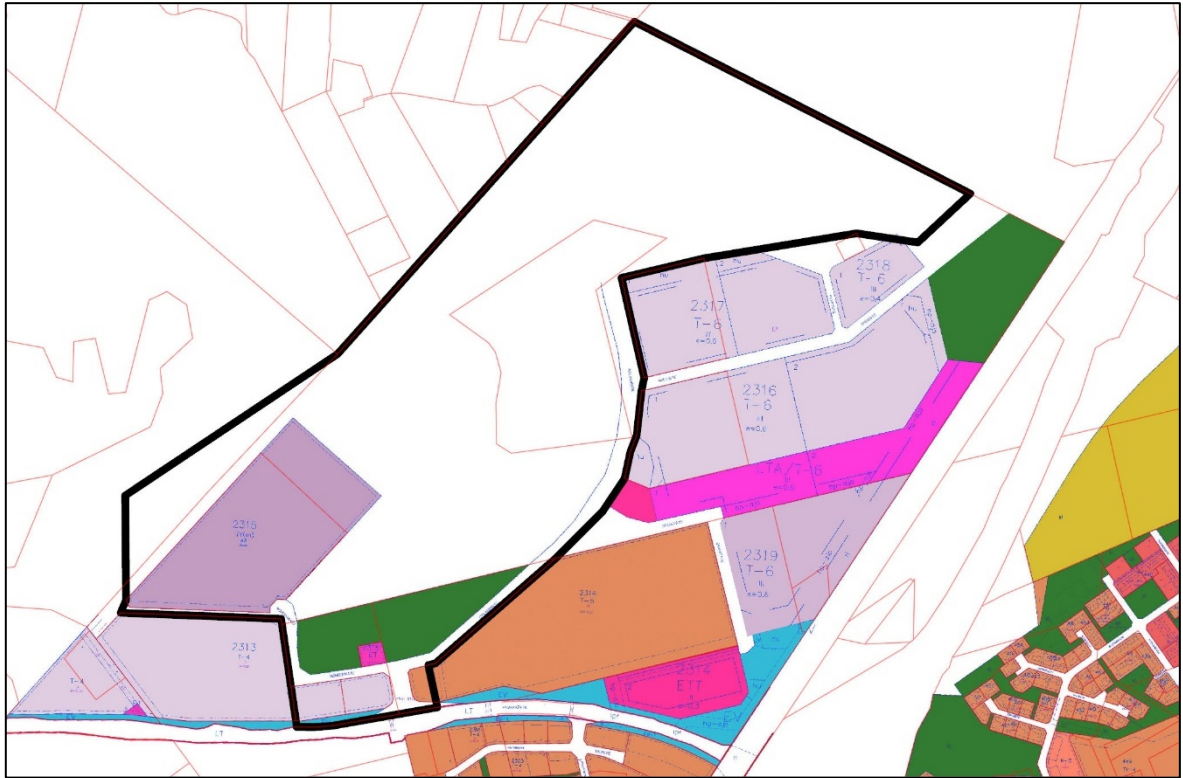
Kuva 5. Mäntsälän yleiskaava 2050:n luonnos 10.6.2021. Kuvaan on merkitty mustalla rajauksella asemakaavoitettava alue.

Yleiskaava 2050:n luonnoksessa asemakaavoitettavalle alueelle on osoitettu T-1-alueita (Uusi teollisuus- ja varastoalue, toteutus ennen vuotta 2040), T-2-alueita (Uusi Teollisuus- ja varastoalue, toteutus vuoden 2040 jälkeen), V-alueita (Virkistysalue) ja AOP-1-alueita (Pientalovaltainen asuinalue, toteutuminen ennen vuotta 2040). Eteläosaan on osoitettu eritasoliittymä valtatielle 25 (punainen ympyrä), kaava-alueella on pohjois-eteläsuuntainen uusi liikenteen runkoverkkoyhteys (punainen viiva) nykyinen ja uusi voimajohto (Z). Kevyen liikenteen runkoreitti on osoitettu alueen kaakkoisrajalle (punainen palloviiva). Alueen länsipuolella on luonnonsuojelualue (SL).

Asemakaavat

Suurin osa kaava-alueesta on asemakaavoittamatonta. Kaava-alueella tai sen vieressä ovat voimassa seuraavat asemakaavat

- Kapuli Iie korttelin 2315 osan asemakaava ja asemakaavan muutos, 2017
- Kapuli IIIb asemakaavan muutos, 2016
- Kapulin III asemakaava, 2014



Kuva 6. Ote Mäntsälän karttapalvelun epävirallisesta asemakaavayhdistelmästä. Kaavoitettava alue on merkitty kuvaan mustalla rajauksella.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Valtatie 25 kuuluu Suomen päätieverkkoon. Hyvinkääntielle (vt 25) laaditaan parhaillaan aluevaraussuunnitelmaa. Sillä pyritään esittämään ratkaisuja valtatie liikenteen sujuvuuteen, liikenneturvallisuuteen ja valtatiehen liittyvän kehittyvän maankäytön tarpeisiin.

Valtatielle 25 on laadittu 2019 kehittämisselvityksen päivitys, jossa Hyvinkään ja Mäntsälän välinen suunnittelualue on tavoitetilanteessa keskikaiteellinen ohituskaistatie. Pääliittymät ovat eritasoliittymiä ja muut liittymät kolmihaaraliittymiä, joissa on kanavoinnit. Tien nopeusrajoitus on Hyvinkään itäisen ohikulkutien eritasoliittymästä Kapuliin pääosin 100 km/h ja yksittäisissä liittymissä voi olla 80 km/h. Kapulin ja maantien 140 välillä nopeusrajoitus voi kuitenkin olla 60-80 km/h. Hitaalle liikenteelle sekä jalankululle ja pyöräilylle järjestetään mahdollisuuksien mukaan erilliset väylät ja risteämiset ohituskaistojen kohdilla eritasossa.

5 Asemakaavaan liittyvät selvitykset

Asemakaava-alueelta on aikaisemmin laadittu muun muassa seuraavat selvitykset:

- Mäntsälän Kapulin asemakaavan laajennusalueen luontoselvitys 2015
- Kapulin asemakaavan laajennusalueen luontoselvitys 2011
- Kapuli III Hulevesiselvitys 2014

- Kapuli III Liikenneselvityksen päivitys 2014

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan muun muassa seuraavat selvitykset

- Hulevesiselvitys
- Liikenneselvitys
- Meluselvitys
- Kaivumaiden massatasapainon tarkastelu

6 Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

MRA 1 § mukaisesti arvioidaan kaavan vaikutukset:

- Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

7 Osalliset

Osallisilla on oikeus ottaa kantaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä. Osallisia ovat kaava-alueen maanomistajat, ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 62§)

Osallisia ovat myös ne viranomaiset, yhdistykset, järjestöt ja yhteisöt, jotka toimivat alueella tai joiden toimialaa kaavassa käsitellään.

Kaavan osallisia ovat ainakin:

Kunnan asiantuntijaviranomaiset

- Tekniset palvelut
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Valtion viranomaiset

- Uudenmaan liitto
- Uudenmaan ELY-keskus

Muut toimijat

- Kuntalaiset ja alueen maanomistajat
- Nivos Oy

8 Osallistamisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet ovat tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä kunnan ilmoitustaululla (kunnantalo, Heikinkuja 4), sekä kuntakehityspalveluiden verkkosivuilla (www.mantsala.fi). OAS:sta voi antaa palautetta asemakaavan valmistelijalle.

Asemakaavan luonnos

Asemakaavan laatimisvaiheen aineisto, asemakaavaluonnos, asetetaan nähtäville, jolloin siitä pyydetään lausuntoja ja siitä voi esittää mielipiteitä.

Kaavan laatimisvaiheen nähtävillä olon jälkeen on mahdollista, että kaava-alue jaetaan kahteen osaan, jos kaavaprosessin etenemisen kannalta katsotaan aiheelliseksi.

Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotus asetetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 § mukaisesti virallisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Asemakaavaehdotuksesta on mahdollista jättää muistutuksia. Vastineet jätettyihin muistutuksiin postitetaan niille muistutuksen jättäneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet sekä jättäneet osoitteensa.

Ehdotuksen nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kuulutuksella ja paikallislehdessä, kuten kunnalliset ilmoitukset julkaistaan.

Asemakaavan hyväksyminen ja voimaantulo

Asemakaavan hyväksyy kunnanhallitus. Hyväksymispäätöksen 30 päivän valitusajan jälkeen asemakaavan voimaantulosta kuulutetaan.

9 Käsittelyaikataulu

Asemakaavaluonnos tulee käsittelyyn vuoden 2021 lopulla.

Asemakaavaehdotus tulee kunnanhallituksen hyväksyttäväksi keväällä 2022.

10 Yhteystiedot

Mäntsälän kunta

Kuntakehityspalvelut
Heikinkuja 4
04600 Mäntsälä

Kaavaa laativa konsultti:

Sitowise Oy
Linnoitustie 6
02600 Espoo
Timo Huhtinen DI, YKS 245
040 5425291
timo.huhtinen@sitowise.com