

Kuntakehityslautakunta
Kunnanhallitus

§ 23
§ 55

16.02.2022
28.02.2022

Kuntalaisaloite: Hakemus asemakaavan muuttamiseksi korttelissa 2117 Linnamäen alueella

506/10.02/2018

Kuntakehityslautakunta 16.02.2022 § 23

Korttelin 2117 tontin 4 omistaja on 22.11.2021 lähettänyt hakemuksen kaavamuutoksen tekemiseksi korttelin 2117 tontin K-1 (numeroton) osalta. Tontti, jota kaavamuutoshakemus koskee, sijaitsee osoitteessa Vuolteenmetsäntie 2. Mäntsälän kunta omistaa kyseisen tontin ja siitä muodostuu kiinteistö 505-407-1-82.

Kaavamuutoshakemuksen perusteet:

Hakijan perustelut kaavamuutoksen tekemiseksi: ”Kaavoitetaan nyt puheena oleva alue kokonaisuudessaan puisto/viheralueeksi jolloin se antaisi näkösuojaa 140-tielle ja samalla vaimentaisi omalta osaltaan myös melua varsinkin jos samalla jo käynnistettyä meluntorjunta-asiaa viedään ponnekkaasti eteenpäin (meluaita ja puisto yhdessä muodostaisivat varsin hyvän meluesteen).”

Kaavallinen tarkastelu:

Alueella on voimassa vuonna 1988 voimaantullut Linnamäen rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos (kaavanro 98). Asemakaavassa osoitetaan korttelit 2100-2118 sekä viereiset liikenne-, tie- ja virkistys- ja vesialueet. Kaavan muut korttelit on osoitettu erillispientaloille, vain korttelissa 2117 on korttelialue liikerakennuksille. Alue on toteutunut asemakaavan mukaisena lukuun ottamatta liikerakennusten tonttia, joka on edelleen rakentumaton.

Liikerakennusten kortteliosana K-1 sijaitsee hyvin saavutettavalla paikalla Helsingintien varressa Linnalan yritysalueen tuntumassa ja tontti on liikerakentamiseen sopiva. Mäntsälän kunnan tavoite kiinteistön omistajana on ollut luovuttaa tontti kaavanmukaiseen tarkoitukseen. Mäntsälän kunta on hallinta-aikanaan vuodesta 2016 pyrkinyt toteuttamaan kaavan tavoitteita ja velvoitteita.

Muutoshakemuksen tavoitteiden ja perusteluiden käsittely:

Hakemuksessa esitetään, että liikerakennusten kortteliosana muutettaisiin puisto- tai viheralueeksi näkö- ja melusuojan antamiseksi.

Voimassa olevassa asemakaavassa liikenteen melua torjutaan nimenomaan kortteliosan rakenteilla ja rakennuksilla. Esimerkiksi rakennukset ovat todistetusti puustoa parempia meluesteitä. Tontin rakentuessa kaavan mukaisena liikenteestä aiheutuvan melun ja melutason odotetaan laskevan viereisillä tonteilla. Muuttamalla korttelialue viheralueeksi ei saavuteta edes pitkällä aikavälillä merkittävää melutason

laskua, ellei puuston lisäksi rakenneta melusteitä.

Kaavassa ei ole osoitettu kaavamääräyksenä toteutettavia näkösuojia. Tonttien näkösuojaus toteutetaan yleisesti tontin sisäisin ratkaisuin, esim. puuston ja pensasaitojen avulla. Mäntsälän kunta on kiinteistön omistajana pyrkinyt toteuttamaan puustoa istutettavan tontin osan alueelle näkösuojaksi naapureita vasten.

Yhteenvedona edellisistä:

Muuttamalla liikerakennusten kortteliosa K-1 puistoksi tai viheralueeksi ei saavuteta muutoksen perusteeksi esitettyjä tavoitteita. Muita tavoitteita kortteliosan muuttamiseksi puistoksi tai viheralueeksi ei ole. Tästä syystä hakemusta kaavamuutoksen käynnistämiseksi ei puolleta.

Valmistelija kaavasuunnittelija Mari Niinistö, p. 040 3145968

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että haettua asemakaavamuutosta korttelissa 2117 ei käynnistetä edellä kuvatuin perustein.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan lisäyksellä, että K1-tontin ja omakotialueen väliin kaavoitetaan viheralue myöhemmin laadittavassa kaavamuutoksessa.

Liite 1. Kartta K 2117

Kunnanhallitus 28.02.2022 § 55

Kunnanjohtajan päätösesitys

Kunnanhallitus hyväksyy kuntakehityslautakunnan esityksen ja toteaa vastauksena kuntalaisaloitteeseen, että haettua asemakaavamuutosta korttelissa 2117 ei käynnistetä edellä kuvatuin perustein. Lisäksi kunnanhallitus toteaa, että K1-tontin ja omakotialueen väliin kaavoitetaan viheralue myöhemmin laadittavassa kaavamuutoksessa.

Käsittely: Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Kartta K 2117