

Kuntakehityslautakunta	§ 83	21.08.2019
Kunnanhallitus	§ 191	09.09.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 114	06.10.2021
Kuntakehityslautakunta	§ 4	19.01.2022
Kuntakehityslautakunta	§ 99	14.09.2022

Kapuli 5 asemakaava ja asemakaavan muutos / Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen

524/10.02.03/2021

Kuntakehityslautakunta 21.08.2019 § 83

Asemakaavaa varten tarkastellaan rakennemalleina Kapulin teollisuusalueen laajentaminen Isolammintien pohjois- ja länsipuolella 110Kv voimalinjaan saakka. Asemakaava laaditaan kahdessa vaiheessa Isolammin lounais- ja pohjoispuolelle. Asemakaavalla pyritään vastaamaan yritystonttien kysyntään.

Kaavoitettava alue on tällä hetkellä asumatonta metsäaluetta. Alueella sijaitsee Isolammi joka on lähes luonnontilainen metsälampi. Pohjoisosassa on soistunut aluetta leikkaava laakso ja pohjoisimpana metsäinen jyrkkäpiirteinen kalliovyöhyke.

Alueelle on teetetty v. 2011 luontoselvitys, jonka mukaan kasvillisuudeltaan ja luontotyypeiltään arvokkain alue on tarkastelualueen luoteisreunalla sijaitseva Puirojan suo, joka on paikallisesti arvokas luontokohde. Liito-oravan kulkureittinä on metsäinen pohjoinen kallioselänne. Alueen länsireunaan rajoittuu suojeltu ikimetsä.

Välittömässä läheisyydessä ei ole asutusta. Pohjoisessa alue rajautuu peltoon, jonka takana on Puirojan asumisalue, idässä, etelässä ja lounaassa alue rajautuu yrityskortteliin ja luoteessa on rakentamattomia metsä-, kallio- ja suoalueita. Ulkoilu-/ virkistyskäyttö on hyvin vähäistä. Muutokset maisemarakenteeseen alueen ulkopuolella nykytilaan verraten ovat vähäisiä, alueen virkistyskäyttöarvo laskee.

Laajennusalueen maaperä on pääosin moreeni- ja kallioalueita. Yritysrakentaminen vaatii tasaus- ja täyttötoimenpiteitä. Suunnittelualueella ei ole luokiteltua pohjavesialuetta.

Kunta omistaa koko alueen.

(valmistelija asemakaavains. Tapio Sillfors 040 3145454)

Kaavoitusjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnahallitukselle Kapuli V asemakaavan ja asemakaavan muutoksen käynnistämistä ja asettamaan nähtäville sitä koskevan Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 25.6.2019, sekä pyytämään tarvittavat viranomaislausunnot.

Käsittely: Asemakaavainsinööri Tapio Sillforsia kuultiin asiantuntijana asiassa.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 25.6.2019

Kunnanhallitus 09.09.2019 § 191

Kunnanjohtajan päätösesitys

Kunnanhallitus päättää seuraavasti:

1. Käynnistää Kapuli V asemakaavan ja asemakaavan muutoksen.
2. Asettaa nähtäville sitä koskevan Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 25.6.2019, sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Käsittely: Kaavoitusjohtaja Lauri Pourua kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Kuntakehityslautakunta 06.10.2021 § 114

Kapuli 5 asemakaavan ja asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS (päivätty 29.9.2021) asetetaan nähtäville mielipiteiden saamiseksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 16.9.-15.10.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu lausuntoja tai mielipiteitä.

Asemakaavan tavoite on tarkentunut osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon jälkeen. Myös kaava-alueen rajaus on muutettu koskemaan laajempaa aluetta pohjoisen suunnassa kohti Puirojantietä sekä jo rakennettuja alueita Hyvinkääntien (vt 25) välittömässä läheisyydessä.

Kaavatyön tarkennettu rajaus, suunnittelun tavoite ja suunnittelun lähtökohtana olevat aiemmat selvitykset ja suunnitelmat kuvataan päivityksessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka asetetaan uudelleen nähtäville mielipiteiden saamiseksi.

Valmistelija/Lisätietoja: kaavasuunnittelija Mari Niinistö, Mäntsälän kunta, p. 040 314 5968 ja Timo Huhtinen, Sitowise Oy, p. 040 5425291

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää, että Kapuli 5 asemakaavan ja asemakaavamuutoksen muutetun tavoitteen mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kuntakehityslautakunta 19.01.2022 § 4

Kapuli 5 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaluonnos on valmistunut ja se asetetaan nähtäville.

Kapuli 5 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS oli nähtävillä 13.10.-12.11.2021 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin lausunto Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksesta sekä yksi yksityinen mielipide. Lausunto on kuvattu kaavaselostuksessa.

Kaavan viranomaisneuvottelu käytiin 25.11.2021. Neuvottelussa oli mukana edustajia Mäntsälän kunnasta, Uudenmaan ELY-keskuksesta, Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksesta, Uudenmaan liitosta ja Sitowisestä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja viranomaisneuvottelun palautteet on otettu huomioon kaavaluonnoksessa.

Kaavaratkaisu:

Kaavaluonnoksella laajennetaan Kapulin teollisuus- ja logistiikka-alueita pohjoiseen ja koilliseen. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 103 hehtaaria. Muodostettavat teollisuus- ja logistiikkatoimintojen alueet sijoittuvat kaavan keski- ja pohjoisosaan. Teollisuus- ja logistiikka-alueet muodostavat noin 40 prosenttia kaava-alueesta ja niille sijoittuu laskennallisesti noin tuhat työpaikkaa.

Kaava-alueen keskelle osoitetaan toimistorakennusten korttelialue, joka kytkeytyy korttelialueen länsipuolen teollisuus- ja logistiikkatoimintojen alueeseen. Toimistorakennusten korttelialue on alle 5 prosenttia pinta-alasta, mutta sille sijoittuu toista sataa työpaikkaa. (Kaavaselostus 5.2 Mitoitus)

Kaavan koillisosan osoitetaan teknisen huollon alue, joka on tarkoitettu Nivoksen lämpölaitosta varten.

Kaava-alueen eteläosassa on pieni teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue sekä alueet rekkaparkkia ja huoltoasemaa varten. Alueelle mahdollistuu kaasun ja polttonesteiden tankkauspiste sekä muita liikenteen huoltamopalveluita.

Kaavassa on osoitettu nykyinen Nivoksen kaasulla toimiva lämpölaitos alueen eteläosaan (ET) sekä maston alue pohjoiseen (EMT).

Kaavassa on osoitettu eritasoliittymä valtatielle 25 ja muut siihen liittyvät katu- ja liittymäjärjestelyt juuri valmistuvan vt 25 aluevaraussuunnitelman mukaisena. Isolammintien jatko alueen pohjoispuolelle toteutetaan mt 1471 Sälinkääntien uusi yhteys suunnitelman mukaisena.

Kaavassa osoitetaan lähivirkistysalueita, jotka ovat tarpeen hulevesien viivyttämiseksi ja hallinnoimiseksi, sekä luontoarvojen että ekologisten yhteyksien turvaamiseksi.

VL-alueilla toteutetaan hulevesien viivytysalueita. Hulevesien käsittely kuvataan selostuksen luvussa 7.

VL alueille osoitetaan ylijäämämaiden läjitystä kolmessa eri kohteessa. Alueilla sallitaan vain kaavan toteuttamisesta muodostuvia ylijäämämassoja.

Luontoarvot on pyritty ottamaan huomioon, mutta kaavassa ei osoiteta erityisiä suojelumääräyksiä. Ekologiset yhteydet turvataan.

Vaikutusten arviointi:

Kaavan vaikutukset on arvioitu ja ne kuvataan selostuksen luvussa 8.

Valmistelija/Lisätietoja: kaavasuunnittelija Mari Niinistö, Mäntsälän kunta, p. 040 314 5968 ja Timo Huhtinen, Sitowise Oy, p. 040 5425291

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää, että Kapuli 5 asemakaavan ja asemakaavamuutoksen kaavaluonnos (päiväty 3.1.2022) asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Päätös:

Kuntakehityslautakunta päätti, että Kapuli 5 asemakaavan ja asemakaavamuutoksen kaavaluonnos (päiväty 18.1.2022) asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Liite 1. Kaavakartta Kapuli 5 asemakaava ja asemakaavan muutos
Liite 2. Kaavaselostus Kapuli 5 asemakaava ja asemakaavan muutos

- Merkittiin, että Suvi Timonen osallistui kokoukseen klo 17.27 pykälän asian esittelyn aikana

Kuntakehityslautakunta 14.09.2022 § 99

Kapuli 5 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaehdotus on valmistunut ja se asetetaan nähtäville.

Kapuli 5 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kaavaluonnos oli nähtävillä 26.1.-25.2.2022 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin viisi viranomaislausuntoa ja viisi yksityistä mielipidettä. Lausuntojen johdosta on pidetty viranomaisneuvottelut 18.5.2022 ja 10.8.2022

Lausunnoissa ja mielipiteissä esitettyjä asioita on otettu huomioon kaavaehdotuksen laadinnassa. Lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet, ja ne kuvataan liitteessä 4.

Kaavaratkaisun kannalta merkittävimmät muutokset, tarkennukset ja lisäykset, joita kaavaehdotukseen on tehty, kuvataan seuraavassa:

Kaavallinen tarkastelu:

Koska kaavaluonnos oli olemassa olevan osayleiskaavan vastainen, on kaavaehdotusta varten tehty yleiskaavallinen tarkastelu ja se kuvataan selostuksen luvussa 11.

Liikenne:

Kaavaselistukseen on täydennetty kuvaus alueen toteuttamisjärjestyksestä.

Kaavaselistusta on täydennetty matkatuotosten, joukko- ja kevyen liikenteen nykytilanteen ja ennusteen kuvauksella ja liikennejärjestelyjen vaiheittaisen toteuttamisen kuvauksella. Katualueissa ja liikennejärjestelyissä on tehty tarvittavat muutokset.

Melu:

Meluselvitystä on tarkennettu laajentamalla laskenta-alueita. Korttelialueen sisäistä liikennettä vähennetään luonnonsuojelualueen vieressä melun vähentämiseksi.

Luontoarvot:

Kaava-alueelta ja viereiseltä tunnetulta reviiri-alueelta on tehty liito-orava selvitys. Liito-oravia ei ole keväällä 2022 löytynyt kaava-alueelta. Suunnitelmaa on ehdotusvaiheeseen muokattu siten, että liito-oravan kulkeminen alueella silti mahdollistuu. Puirojansuo osoitetaan taajamametsän alueelle luo-merkinnällä. Pienvesiselvitys, jossa arvioidaan kaavaratkaisun vaikutusta lampeen ja siihen liittyviin ojiin, on laadittu.

Hulevedet:

Hulevesiselvityksen laskelmia tarkennettu ja hulevesimääräyksiä muutettu. Kapulin alueelta pois suuntaava hulevesien maksimivirtaama ei lisäännä nykyisestä. Rakentamisaikaiseen hulevesien hallintaan annetaan kaavamääräys. Hulevesien ja työmaavesien käsittely kuvataan kaavaselistuksessa. Louhinta, maanrakennus ja läjitys: Kaavakarttaan on täydennetty likimääräiset maanpinnan korkeustasot. Läjitysalueiden sijaintia ja kaavamerkintää on muutettu. Massatarkastelu osoitetaan kaava-aineistossa. Kaavaselistukseen on täydennetty, miten rakentamisvaiheen louhinnan ja murskauksen melua ja pölyämistä hallitaan.

Rakentaminen:

Teollisuusalueita ei osoiteta alueen pohjoisimpaan osaan.

Kaavan vaikutusten arviointi:

Kaavan vaikutukset kuvataan kaavaselistuksen luvussa 9. Vaikutusten arviointi on täydentynyt ja tarkentunut monen alaotsikon tasolla mm. lisäselvityksien tulosten myötä. Kokonaan uusia otsikoita ovat Liikenteelliset vaikutukset (9.7), Alueen esirakentamisen massatarkastelu (9.12), Vaarallisten kemikaalien käsittelyn riskitarkastelu (9.15) ja

Haitallisten vaikutusten lieventäminen (9.16).

Valmistelija/Lisätietoja: kaavainsinööri Mari Niinistö, Mäntsälän kunta, p. 040 314 5968 ja Timo Huhtinen, Sitowise Oy, p. 040 5425291

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta hyväksyy lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet ja kaavaan tehdyt muutokset.

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että Kapuli 5 asemakaavan ja asemakaavamuutoksen kaavaehdotus (päiväty 5.9.2022) asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Kaavakartta ja -määräykset

Liite 2. Kaavaselostus

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 4. Vastineet kaavaluonnoksen lausuntoihin ja mielipiteisiin