

MÄNTSÄLÄ

LILJENDAL ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELIT 1006 JA 1007



VIREILLE KUNTAKEHITYSLAUTAKUNTA 20.03.2019

EHDOTUS NÄHTÄVILLÄ 25.03. – 25.04.2019

HYVÄKSYMINEN KUNNANHALLITUS 00.00.2019

MÄNTSÄLÄ

LILJENDAL ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELIT 1006 JA 1007 KAAVASELOSTUS

Työ 242

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 8. päivänä maaliskuuta 2019 päivättyä asemakaavakarttaa.

Alueen määrittely:

Asemakaavan muutos koskee Mäntsälän kunnan kirkonkylän kortteleita 1006 ja 1007, sekä niihin liittyviä puisto- ja erityisalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Mäntsälän kunnan kirkonkylän kortteli 1006, sekä niihin liittyviä puisto- ja erityisalueita.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Mäntsälän kirkonkylän keskustassa kirkonkylän itäosassa.

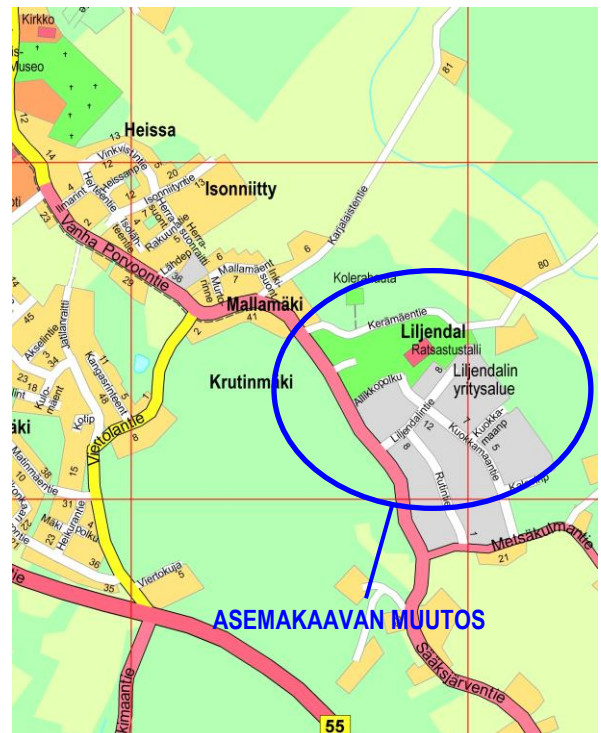
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Nimi

Liljendal asemakaavan muutos
korttelit 1006 ja 1007
Kaavatunnus 505-407-1006

Tarkoitus

Liljendalin yritysalueen kortteleiden 1006 ja 1007 välissä on puisto jolle ei ole osoitettavissa hyötykäyttöä eikä muutakaan toiminnallista tai ympäristöllistä tarvetta. Yritysalueen tonttien omistajat esittävät, että puisto liitetäisiin yritystontteihin. Ratsastustallien urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen (VU) osalla lähellä Vanha Porvoontietä on kunnan puistojen hoitovarikko, kaavalla tämän toiminta vakinaistetaan erityisalueena (ET-1).



LILJENDAL ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELIT 1006 JA 1007 KAAVASELOSTUS

Työ 242

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	Asemakaava	4
2.2	Kaavaprosessin vaiheet	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.2	Rakennettu ympäristö	5
3.3	Suunnittelutilanne	7
3.3.1	Maakuntakaava	7
3.3.2	Yleiskaava	8
3.2.3	Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.2	Kaavaprosessin vaiheet	10
4.3	Luonnosvaihe.....	11
4.4	Ehdotusvaihe	11
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1	Kaavan rakenne.....	12
5.2	Kaavan vaikutukset	13
5.3	Toteutus.....	14

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Asemakaava

Kaavamuutoksessa muodostuu kortteli 1006, jolle sijoittuu 9 Teollisuus- ja varastorakennusten tonttia (T-1). Liljendalin alue sijaitsee noin 2,5 km etäisyydellä Mäntsälän kirkonkylän keskustasta kaakkoon Vanha Porvoontien koillispuolella. Alue on rakennettua teollisuusaluetta.

Kaavamuutos tuli vireille maanomistajien aloitteesta. Liljendalin yritysalueen korttelien 1006 ja 1007 välissä on puisto, jolle ei ole osoitettavissa hyötykäyttöä eikä muutaakaan toiminnallista tai ympäristöllistä tarvetta. Puisto liitettiin tontteihin korttelien väliseltä osalta ja varattiin alue Yhdyskuntateknistä huoltoa varten (ET). Teollisuus- ja varastoalueen (T-1) ja koillispuolisen metsän välistä puistoa (VP) ei kuitenkaan liitetä teollisuustontteihin, koska se tarvitaan sähköjohtoa ja mahdollisesti virkistyskäyttöä varten.

Ratsastustallien urheilu- ja virkistyspalvelujen alueella (VU) lähellä Vanha Porvoontietä on kunnan puistojen hoitovarikko, kaavalla tämän toiminta vakinaistetaan erityisalueena (ET-1).

Kaavamuutosalueen koko on n. 3,2532 ha. Teollisuus- ja varastoalueeseen (T-1) liitetyn Puiston (VP) pinta-ala on 4700 m² ja niiden rakennusoikeus lisääntyi yhteensä 2820 k-m². Teollisuus ja varstorakennusten korttelialueiden rakennustehokkuus on e=0,6 ja rakennusoikeus 22220 k-m².

Urheilupalvelu- ja virkistyspalvelualueen (VU) pinta-ala on 3,92 ha, rakennusoikeus säilyi ennallaan 4100 k-m². Lähivirkistysalueen (VL) pinta-ala on 2,93 ha.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Alueelle saa rakentaa urheilua, virkistystä, puistojen ja yleisten alueiden kunnossapitoa palvelevia rakennuksia ja varikkoja (ET-1), alueen pinta-ala on 2,34 ha.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Kuntakehityslautakunta § 00	20.03.2019	(käynnistäminen, OAS ja ehdotus)
	25.03.-25.04.2019	OAS ja ehdotus nähtävillä
Kuntakehityslautakunta § 00	12.06.2019	ehdotus hyväksyminen
Kunnanhallitus § 00	XX.XX.2019	- " -

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-aratiedot ja rakennusoikeudet

Aluevarausmerkintä	pinta-ala	tehokkuus	rakennusoikeus
T-1	32532 m ²	e=0,6	19520 k-m ²
VU	39174 m ²	e=0,1	4100 k-m ²
VL	2926 m ²		
ET-1	23443 m ²	e=0,1	2000 k-m ²
ET	168 m ²		
yht.	98243 m ²	e=0,26	25620 k-m ²

Alue toteutuu 1 vuoden kuluessa kaavan vahvistumisesta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on rakennettua teollisuusaluetta ja niiden välissä niittyä ja metsää. Pohjoisosan urheilu- ja virkistysalueella on ratsastustallit, kunnan puistojen ja yleisten töiden varikkoa, esim. maamateriaalien säilytystä sekä metsäaluetta.



Kuva 1. Näkymä korttelien keskellä olevaan Puistoon (VP).

3.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Lähiympäristö on toteutunut nykyisen asemakaavan mukaisesti ja rakennuskanta on pääosin 1980 - 90 luvuilta. Liljendalin teollisuusalue on yleiskaavan mukainen taajaman itäisin yritysalue.

Palvelut

Mäntsälän kaupallinen keskusta palveluineen sijaitsee n.2,5 km etäisyydellä kaavoitettavasta alueesta.

Liikenne

Vanha Porvoontie on yhdystieluokkainen maantie, jossa liikennemäärät on 2400 ajoneuvoa/vrk (keskimääräinen vuorokausiliikenne). Ongelmana on että Liljendalin teollisuusalueelta yhteys Lahdentielle Mt 140 on Vanha Porvoontien kautta ja liikenne rasittaa nyt Mäntsälän keskustaa. Heissan ja Isonniityn alueen asukasmäärä on tällä hetkellä n. 400 asukasta, joiden tuottama ajoneuvoliikenteen matkat ovat noin 800 matkaa/vrk. Meneillään olevassa yleiskaavan liikenneverkko selvityksessä todetaan yhteystarpeen rakentaminen ja sille vaihtoehtoiset toteuttamistavat.

Kevyt liikenne ja virkistysyhteydet

Katuverkko toimii tällä hetkellä ns. sekaliikenneväylinä, joilla kevyt liikenne käyttää ajoratilaa. Vanhan Porvoontien reunassa kulkee kevyenliikenteen väylä, Kerämäentien risteykseen saakka jota pitkin on yhteys keskustan suuntaan.

Kunnallistekniikka

Alue kuuluu kunnallistekniikan piiriin, mm. vesi- ja viemärilinjat, johon tulevat tontit voidaan liittää. Alueen itäreunassa kulkee 20 kv kaapeloitu johto.

Perustamisolosuhteet

Alueelle on pääosin rakennettu. Kunnan ympäristörakentamisen varikolle (ET-1) tulee vain kevyitä varustehalleja joille perustamisolosuhteet hyvin riittävät.

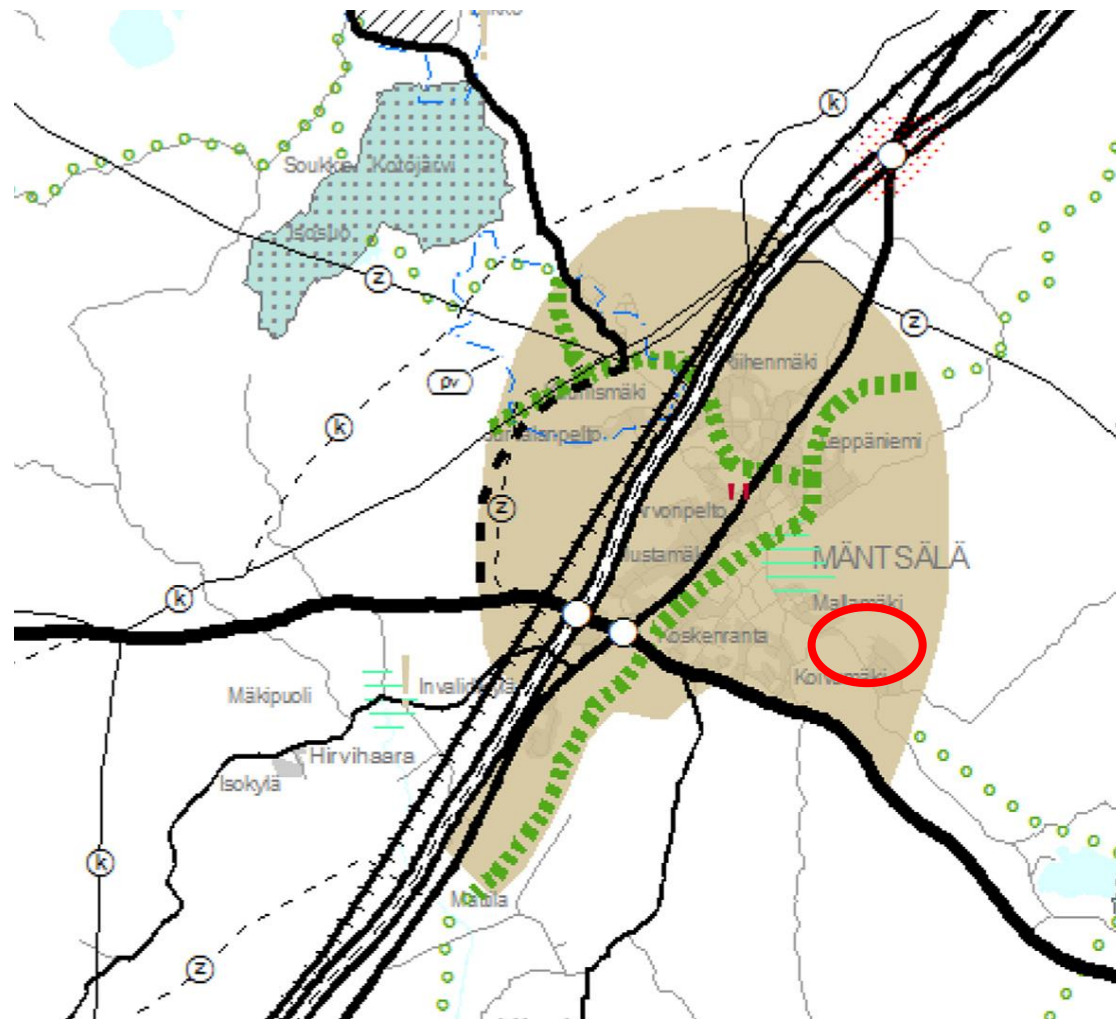



Kuva 2. Ilmakuva asemakaava-alueen pohjoisosan "Urheil- ja virkistyspalvelujen alueeseen" (VU).

3.3 Suunnittelutilanne


3.3.1 Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on varattu taajamatoiminnoille.



 Taajamatoimintojen alue

 Viheryhteystarve

 Eritasoliittymä

Liite 1
Ote maakuntakaavasta

3.3.2 Yleiskaava

Kirkonkylän oikeusvaikutteinen osayleiskaava 2020.



TY

Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Alue varataan pääasiassa tuotanto- ja varastotoimintaan. Alue sisältää myös sen käyttöön liittyvät virkistys-, pysäköinti- ja teknisen huollon alueet sekä liikenneväylät. Liljendalin ja Sälinkääntien alueella oleva toiminta ei saa aiheuttaa vaaraa pohjavesille. Moottoritien ja radan välissä olevan alueen toteuttamisessa erityistä huomiota tulee kiinnittää alueen näkyvään sijaintiin moottoritien varressa.

VU-1

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Alue varataan urheilu- ja virkistystoimintaa varten. Alueelle saa rakentaa urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja kenttiä.

sk-3

Taajamakuullisesti arvokas alue.

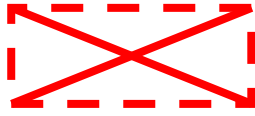
Merkinnällä on osoitettu paikallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä huomiota alueen taajamakuullisten arvojen ja vanhan rakennuskannan säilymiseen. Alueen rakennuskannan suojelukysymykset ratkaistaan asemakaavassa. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

pv-3

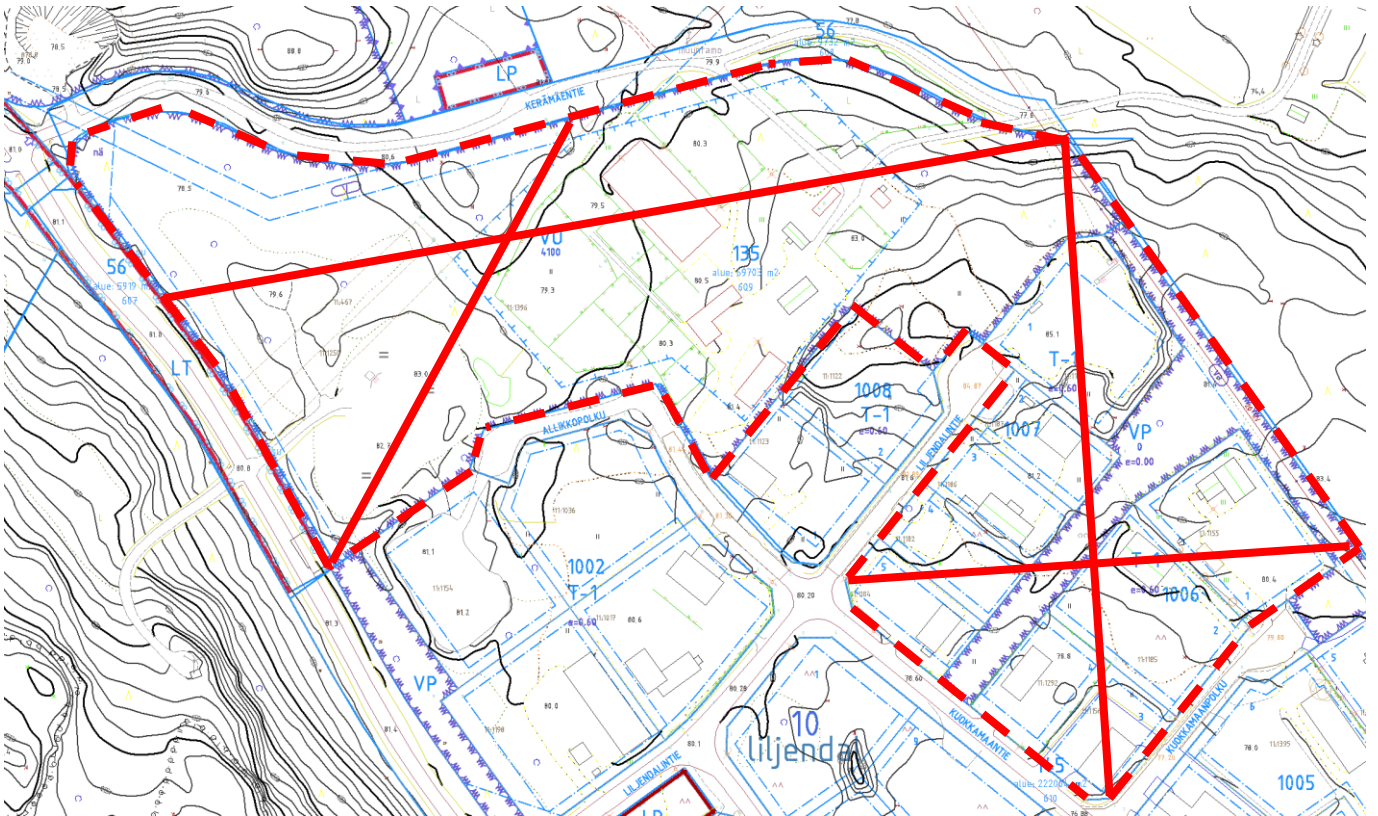
Muu pohjavesialue.

Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Alueen rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18§ (pohjaveden muuttamiskielfo) sekä ympäristösuojelun 1 luvun 7§ (maaperän pilaamiskielfo) ja 8§ (pohjaveden pilaamiskielfo). Suositus: Pohjavesialueen mahdollinen soveltuvuus vedenhankintakäyttöön on tutkittava, kun alueen yksityiskohtaista käyttöä suunnitellaan, koska alueella saattaa olla suuri paikallinen merkitys talousveden hankinnassa.

3.2.3 Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot



POISTUVA ASEMAKAAVA



Alueella ovat voimassa asemakaavat:

- Urheilupalvelujen alueet (VU), vahvistunut 29.9.2000.
- Korttelit 1006 ja 1007 (T-1) sekä niihin liittyvät puistot (VU), vahvistunut 27.6.2000.

Rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 4.2.2019.

Rakennuskieltoja ei ole voimassa alueella.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos on tullut vireille maanomistajien aloitteesta 17.9.2015.

4.2 Kaavaprosessin vaiheet

Kuntakehityslautakunta § 00	20.03.2019	(käynnistäminen, OAS ja ehdotus)
	25.03.-25.04.2019	OAS ja ehdotus nähtävillä
Kuntakehityslautakunta § 00	12.06.2019	ehdotus hyväksyminen
Kunnanhallitus § 00	XX.XX.2019	- " -

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-aratiedot ja rakennusoikeudet

Aluevarausmerkintä	pinta-ala	tehokkuus	rakennusoikeus
T-1	32532 m ²	e=0,6	19520 k-m ²
VU	39174 m ²	e=0,1	4100 k-m ²
VL	2926 m ²		
ET-1	23443 m ²	e=0,1	2000 k-m ²
ET	168 m ²		
yht.	98243 m ²	e=0,26	25620 k-m ²

Alue toteutuu 1 vuoden kuluessa kaavan vahvistumisesta.

4.3 Luonnosvaihe

Liljendalin asemakaavaa on suunniteltu v:sta 2015 ja siitä on pyydetty maanomistajilta ja kunnan osastoilta lausunnot. Koska suunnittelu on viime vuosina ollut vaiheittaista ja hakijoita on kuultu ja kunnan osastot ovat antaneet alustavia lausuntoja, päädyttiin päivittämään Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja siirtymään suoraan viralliseen nähtävälle asettamiseen ehdotuksen muodossa.

4.4 Ehdotusvaihe

Liljendalin asemakaavaehdotus oli nähtävillä 25.03.-25.04.2019 välisen ajan ja siitä saatiin 2 lausuntoa, huomautuksia ei jätetty.

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

Vanha Porvoontie maantie 11732 on toiminnallisesti katu Mäntsälän kirkonkylän taajama-alueella. Suunnitteilla olevan yleiskaavan edistämiseksi tulee Vanhalle Porvoontielle osoittaa katualue koko asemakaavoitetulla alueella.

Vastine:

Asemakaava vain toteaa maankäytön tilanteen eli Mäntsälän puistojen rakentamista ja hoitoa varten multavarikon jota varten tarvitaan sadesuojaa, se merkitsee kerrosalaa, muttei käyttö tai liikenne muutu. Teollisuusalueella on pitkään toimineet tontit joiden välinen puistokaista liitetään tontteihin parantamaan niiden käyttöä. Myöskään teollisuusalueelta ei tule lisää liikennettä asemakaavamuutoksesta johtuen.

Liikenne ei lisääny tai rakenteeltaan muutu lainkaan nykyisestä asemakaavamuutoksen takia, joten asemakaavamuutos ei aiheuta tarvetta nykytilanteen muuttamiselle Vanha Porvootiellä. Liikenneverkon muutoksia tulevat aiheuttamaan osayleiskaavassa tehtävät maankäytön muutokset, jotka tarkastellaan oyk-työn yhteydessä.

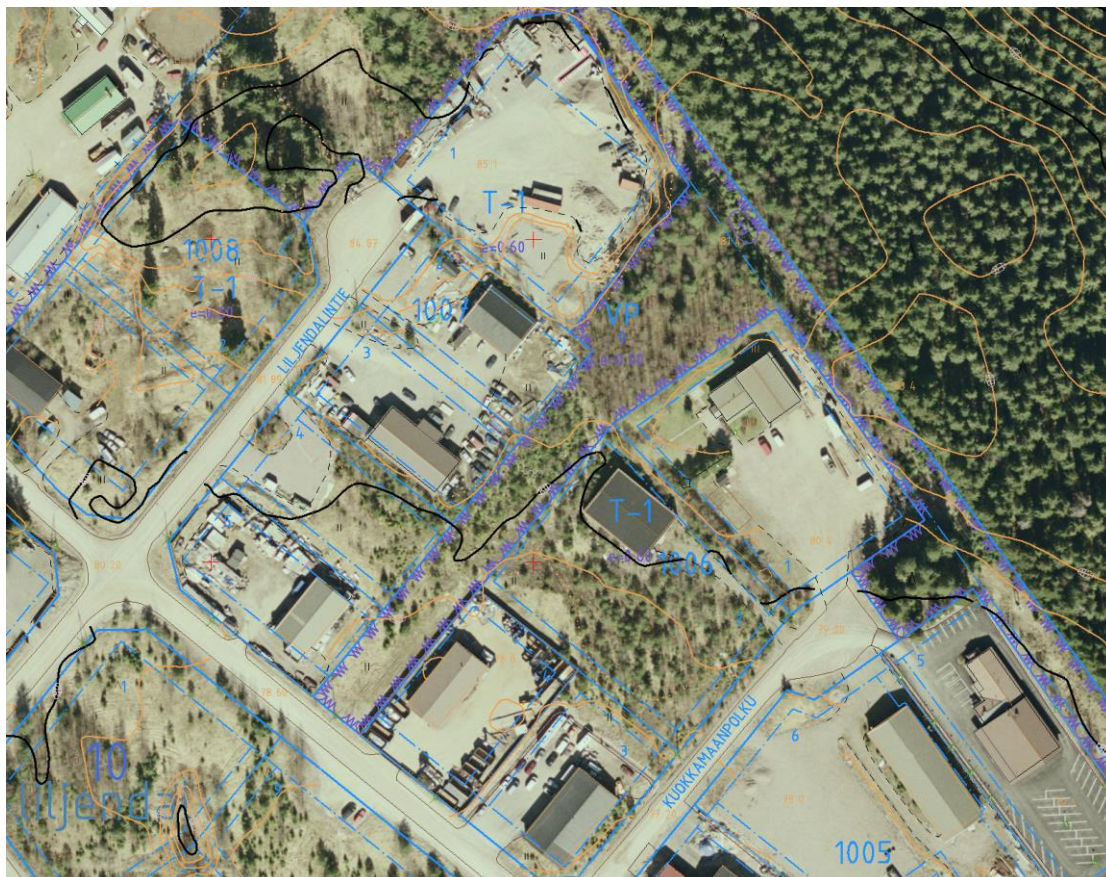
Nivos Oy

Ei huomautettavaa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 1006, puisto- sekä erityisalueita.



Kuva 2. Ilmakuva korttelin keskellä olevaan Puistoon (VP).

Kortteleiden 1006 ja 1007 välinen puisto liitetään ympäröiviin tontteihin. Tonttien väliselle puistolle ei ole osoitettavissa yleiseen tarkoitukseen puistona käyttöä. Puisto on kortteleiden välissä ilman jatkoyhteyttä tai kulkureittimahdollisuutta. Puisto on aikanaan kaavoitettu erottamaan teollisuustontteja toisistaan kasvillisuusvyöhykkeellä. Kunta ei käytännössä hoida ko. aluetta ja kun yrityksillä on lisärakentamisen ja laajentamisen tarvetta on Liljendalin teollisuusalueella tarkoituksenmukaista optimoida teollisuustontit.

Kuokkamaantien reunaan varattiin alue Yhdyskuntateknistä huoltoa varten (ET).

Teollisuus- ja varastoalueen (T-1) ja koillispuolisen metsän välistä puistoa (VP) ei kuitenkaan liitetä teollisuustontteihin, koska se tarvitaan sähköjohtoa ja mahdollisesti virkistyskäyttöä varten.



Kuva 4. Ilmakuva asemakaava-alueen pohjoisosan ”Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeseen” (VU sekä kunnan varikkoon ET-1).

Ratsastustallien urheilu- ja virkistyspalvelujen alueella (VU) lähellä Vanha Porvoontietä on kunnan puistojen hoitovarikko, kaavalla tämän toiminta vakinaistetaan erityisalueena (ET-1).

5.2 Kaavan vaikutukset

Asukkaat ja yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksen seurauksena alueen asukasmäärä ei muutu.

Asemakaava ja asemakaavan muutos ei muuta nykyistä yhdyskuntarakennetta ja sijoittuu olemassa olevan kunnallistekniikan ja katuverkon piiriin.

Ympäristökuva

Uudisrakentaminen ei muuta ympäristökuvaa. Uudisrakentamisen tapa ei muutu, samoin näkymät tiealueilta säilyvät ennallaan.

Luonnonolot

Alueella ei ole merkittäviä luontokohteita.

Hulevedet

Tonttien piha-alueiden rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota pintavesien johtamiseen.

Hulevedet eivät savesta johtuen imeydy maaperään joten niistä voidaan muodostaa lisäarvoa alueelle antava luonnonelementti korttelialueille. Poistuvat hulevedet ohjataan kaava-alueen kaakkoisreunan valtaojaan.

Liikenne

Liljendalin liikenteellistä asemaa kehitetään meneillään olevien yleiskaavallisten selvitysten perusteella. Ilmeisesti lähivuosina rakennetaan uusi yhteys Kt25:lle Liljendalin kaakkoispuolelta Vanha Porvoontieltä.

Kevyen liikenteen reitti voi myöhemmin tulla rakennettavaksi myös Vanha Porvoontien kaakkoisreunaan.

Kaavamuutoksella ei synny uusia katualueita. Ajoyhteys tonteille kulkee nykyisten katualueiden kautta.

Autopaikoitus

Autopaikoitus säilyy ennallaan.

Energiahuolto

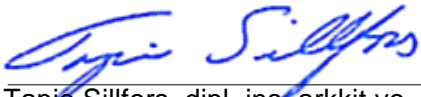
Asuinkortteleiden energiahuolto kiinteistökohtaisena.

5.3 Toteutus

Alueen kaavamuutos pyritään saamaan lainvoimaiseksi keväällä 2019.

Alue toteutunee 1v kuluessa kaavan vahvistumisesta.

Mäntsälässä 3. päivänä kesäkuuta 2019
Kaavoittaja



Tapio Sillfors, dipl. ins, arkkitehti, SNIL

Viranpää



Lauri Pouru, kaavoitusjohtaja