

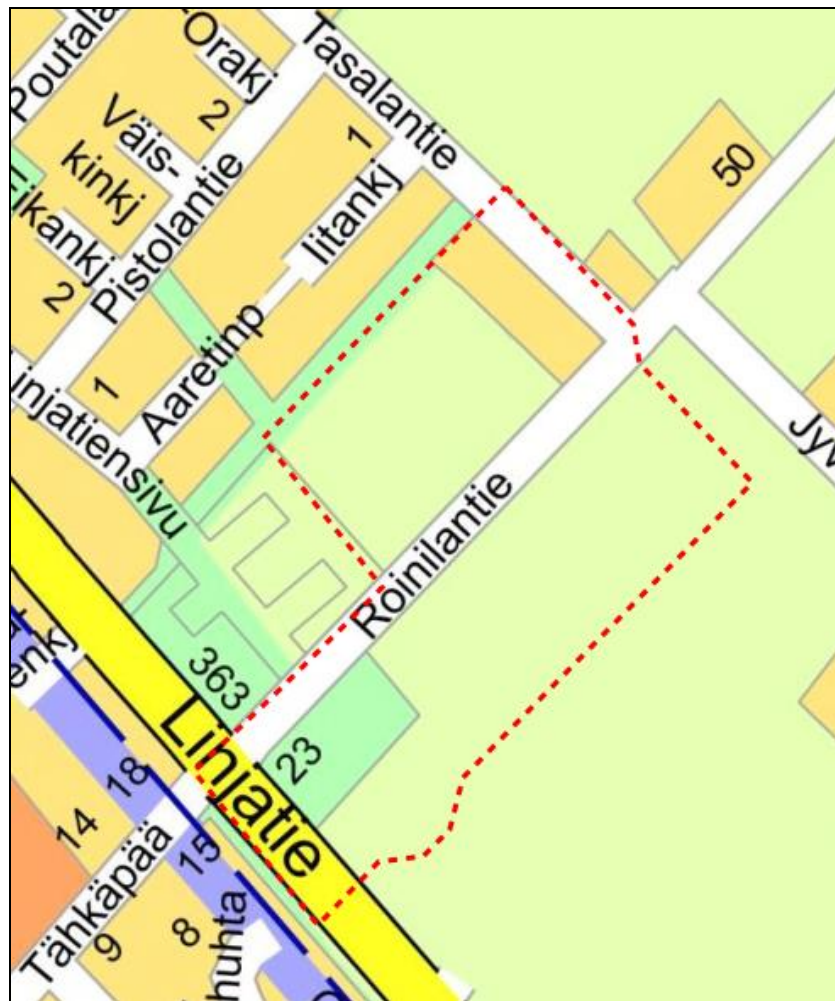
Ohkola-Mäntsälä rakennus-
kaavan muutos/

Roinilantien asemakaava

OSALLISTUMIS- JA
ARVIOINTISUUNNITELMA

14.8.2019

AK 252



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa kaavan laadintaan sekä miten kaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavatyön ajan kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa www.mantsala.fi ja kunnantalossa maankäyttöpalveluiden osastolla. OAS:sta voi antaa palautetta kaavan valmistelijalle.

Kaavan käynnistäminen, OAS ja kaavaluonnos nähtäville

Kuntakehityslautakunta 21.8.2019/
Kunnanhallitus
Mielipiteiden ja lausuntojen käsittely



Kaavaehdotus

Kuntakehityslautakunta/Kunnanhallitus
→ Ehdotus nähtäville
Muistutusten ja lausuntojen käsittely



Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

Kuntakehityslautakunta/Kunnanhallitus



Kaavan hyväksyminen

Kuntakehityslautakunta
Kunnanhallitus

KAAVA-ALUE

Kaavamuutosalue sijaitsee 17 kilometrin päässä Mäntsälän kirkonkylästä Hyökännummen taajamassa Ohkolan maarekisterikylässä. Kaava-alueen rajausta tarkentuu kaavatyön edetessä. Kaava-alueen pinta-ala on noin 8 hehtaaria. Mäntsälän kunta omistaa noin puolet kaava-alueesta ja lopun alueen osalta on tehty ja tehdään sopimus asemakaavan muutoksen laatimisesta. Luonnosvaiheen kaavarajaus on kuvattuna likimääräisesti kansilehdellä.

Kaava-alue rajoittuu etelässä ja lounaassa Linjatiehen, joka on Tuusulan ja Mäntsälän kuntien rajalla oleva vilkasliikenteinen maantie. Kaava-alue rajoittuu lännessä vielä rakentumattomaan asuinalueeseen ja luoteessa VP-alueeseen (puisto). VP-aluetta ei ole rakennettu puistona, ainoastaan hoidettuna viherkaistana. Kapean puistokaistaleen takana alkaa Hyökännummen tiiviiksi rakentunut taajama. Kaava-alueesta pohjoiseen noin puolen kilometrin päässä on Hyökännummen koulu. Kaava-alue on rakentumaton muutamaa asuinkiinteistöä lukuun ottamatta. Nykytilassaan kaava-alue on viljeltyä peltoa ja liikennealuetta.

KAAVATYÖN MÄÄRITTELY

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Edellä mainitut koskevat myös kaavanmuutosta.

SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa alueelle sellaista maankäyttöä, joka johtaa alueen rakentumiseen asuinalueena sekä tarpeelliset ja riittävät liikenneyhteydet ja virkistysalueet. Alueen rakennustehokkuus päätetään kaavoituksen edetessä.

Asemakaavassa on tarkoitus käsitellä mm. seuraavia maankäyttökysymyksiä:

- Tarkastella erilaisten asuinpientalojen osoittamista alueelle
- Toteuttaa kevyenliikenteen yhteys Hyökännummen koulun ja Linjatien välille
- Ratkaista alueen asukasliikenne
- Turvata riittävät lähivirkistysalueet ja niiden väliset hyvät yhteydet
- Ottaa huomioon ympäröivän alueen rakenne ja kaupunkikuva

Roinilantien asemakaava tulee olemaan osa laajempaa kokonaisuutta, jolla Hyökännummen koulun ja Linjatien väliset alueet suunnitellaan rakentuviksi asuinalueina lähivuosina. Tämä kokonaisuus on vaiheistettu osahankkeiksi 1,2 ja 3, joista Roinilantien asemakaava on osahanke 1. Vaikka osahankkeet käynnistetään erillisinä kaavatoiminä, tulee suunnittelussa ottaa huomioon toisten osahankkeiden tavoitteet, aikataulutus ja toteutus. Esimerkiksi asuminen ja liikenneyhteydet tulee suunnitella likimääräisesti koko alueelle, vaikka alueet toteutuvat vaiheittain pitkällä aikavälillä.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHTANA OLEVAT AIEMMAT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

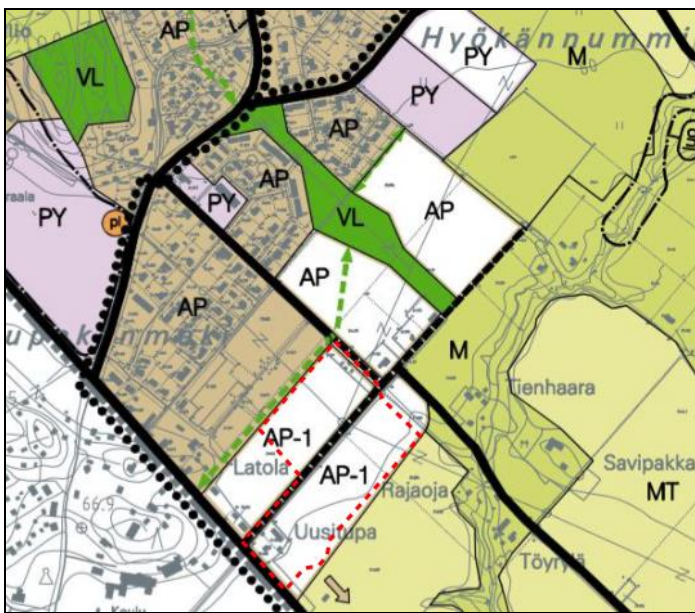
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. VAT ei osoita määräyksiä suunnittelualueelle.

Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteet MAT

Mäntsälän kunnanvaltuusto on 20.6.2011 hyväksynyt Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteet osaksi kunnan strategiaa. MAT ohjaa maapolitiikkaa, kaavoitusta ja rakentamista. MAT:n suositukset ulottuvat vuoteen 2035.

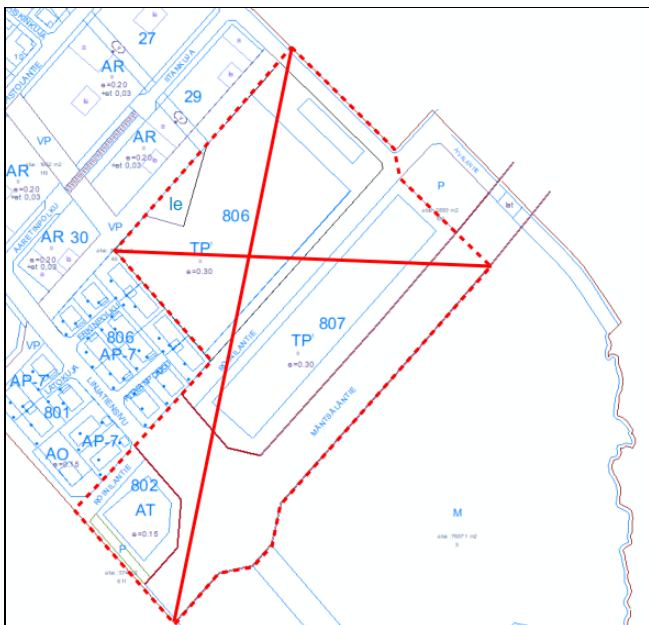
Yleiskaava

Voimassa olevassa Hyökännummen osayleiskaavassa alue on osoitettu merkinnällä AP-1 Uusi tai olennaisesti muuttuva pientalovaltainen asuntoalue sekä osoitettu ohjeellinen tielinjaus nykyisen Roinilantien kohdalle.

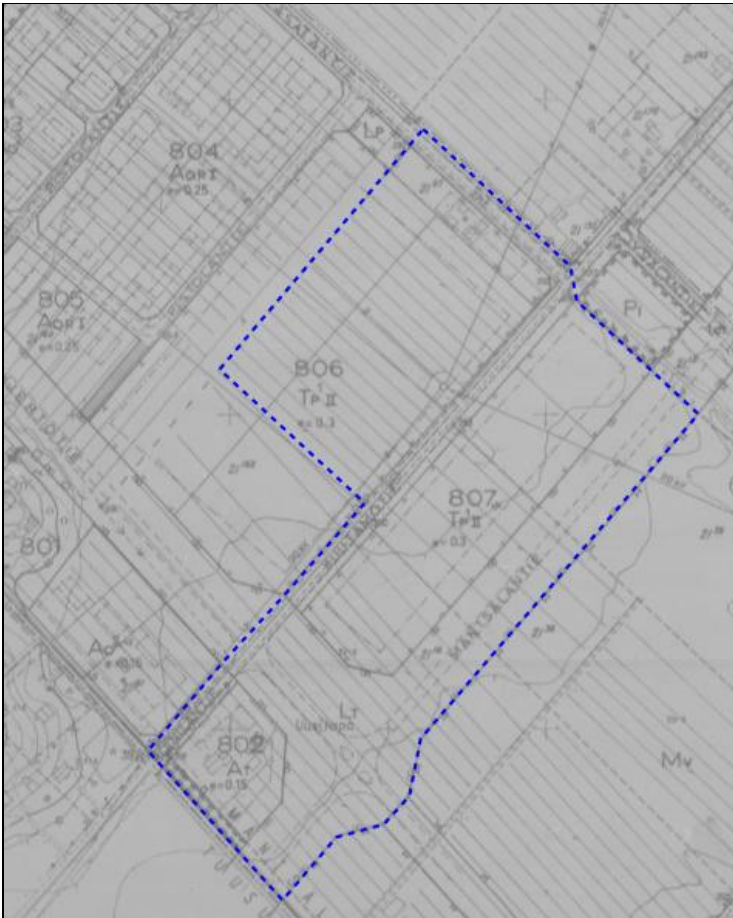


Muutoksen alainen asemakaava

Aluetta koskee useampi asemakaava. Alla voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmä.



Alueella on pääosin voimassa Ohkola/Mäntsälä rakennuskaava. Kaava on hyväksytty vuonna 1967. Kaavamuutosalueen raja on merkitty sinisellä katkoviivalla.



- A_T MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN KORTTELIALUE
- L_T KAUTTAKULKU-SISÄÄNTULO- JA OHITUSTIE TIE-, VIERI-, SUOJA- JA NÄKEMÄALUEINEEN
- T_P PIENTEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE
- T_P¹ KULLEKIN RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA TARPEELLISEN MÄÄRÄN ASUNTOJA HENKILÖKUNNALLE, JONKA ALITUINEN LÄSNÄOLO PAIKALLA ON VÄLTTÄMÄTÖNTÄ

Alla on ote voimassa olevasta asemakaavamuutoksesta, joka on tullut voimaan vuonna 1984. Siinä on osoitettu viereistä asuinalueita palvelevaksi leikki- ja oleskelualue. Aluetta ei ole toteutettu.



Rakennusjärjestys

Mäntsälän voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 4.2.2019 ja se on tullut voimaan 13.2.2019.

Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole rakennuskiellossa kaavatyön johdosta.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavamuutoksen laadinnan yhteydessä selvitetään asemakaavan toteutuksen keskeiset vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 9 §) mukaan: "Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä eri vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia." Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja yleiskaavan ohjausvaikutukset.

Vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin. Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat.

Vaikutukset arvioidaan koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Vaikutusten arviointi tehdään osana kaavoitusprosessia.

OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §). Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa osayleiskaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle.

Asemakaavamuutoksen osallisia ovat:

- alueen ja lähiympäristön asukkaat, maanomistajat
- kunnan hallintokunnat
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot

YHTEYSTIEDOT

Asemakaavamuutoksen laatii Mäntsälän kuntakehityspalvelut. Kaavan valmistelusta vastaa ja lisätietoja antaa kaavasuunnittelija Mari Niinistö.

p. 040 3145 968, mari.niinisto@mantsala.fi

Kuntakehityspalvelut, Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä