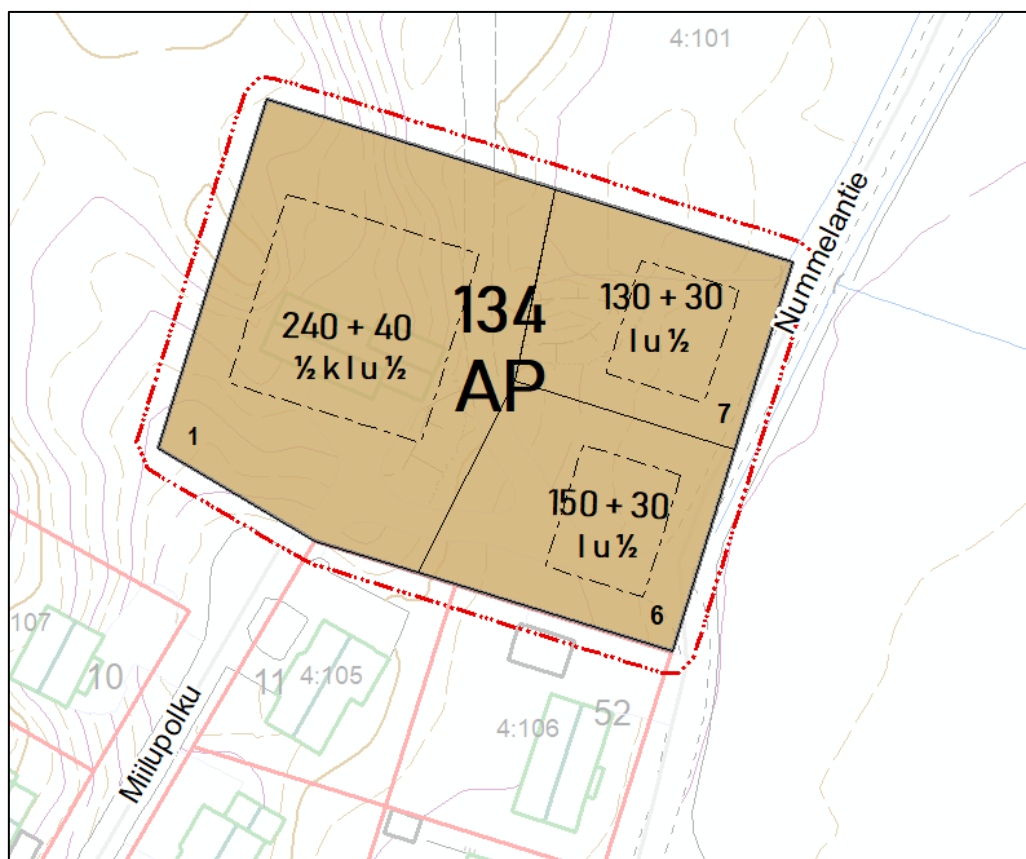


AK254

Hyökännummen rakennuskaavan muutos/ Kortteli 134 osa

Kaavaselustus



1 PERUS-JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Asemakaavamuutoksen tarkoitus.....	4
1.4 Kaavatyön vaiheet.....	4
1.5 Kaavan toteuttaminen.....	4
2 LÄHTÖKOHDAT	4
Edellä mainitut koskevat myös kaavanmuutosta.	5
2.1 Suunnittelutilanne.....	5
2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT	5
2.1.2 Maakuntakaava	5
2.1.3 Mäntsälän alueiden käytön tavoitteet MAT	6
2.1.4 Yleiskaava.....	6
2.1.5 Asemakaava	7
2.1.6 Rakennusjärjestys.....	7
2.2 Selvitys suunnittelualueesta, lähiympäristöstä ja olosuhteista	8
3 KAAVAN LAATIMISEN VAIHEET.....	8
3.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	8
3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	8
3.3 Kaavamuutoksen tavoitteet	9
3.4 Huomautusten ja lausuntojen huomioon ottaminen kaavassa.....	9
4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SISÄLTÖ.....	9
4.1 Kaavamääräykset	9
4.2 Kaavan vaikutukset, vaikutusten arvioinnin lähtökohdat ja arviointiprosessi	9
4.3 Kaavan toteutuminen.....	10
5 KAAVAN HYVÄKSYMINEEN.....	10

1 PERUS-JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutoksella muutetaan Hyökännummen rakennusasemakaavaa nro 100 korttelin 134 osalta, kiinteistön 505-410-4-101 alueelta. Suunnittelualue sijaitsee 17 kilometrin päässä Mäntsälän kirkonkylästä Hyökännummen taajamassa. Alue on yksityisomistuksessa. Muutettavan korttelin osan pinta-ala on 4 142 m².

Asemakaavan muutos/**Kortteli 134 osa** koostuu asemakaavakartasta ja siihen liittyvistä kaavamerkinnoistä ja -määräyksistä. Asemakaavakartta esitetään mittakaavassa 1:500. Kaavan tunnistenumero on 254.

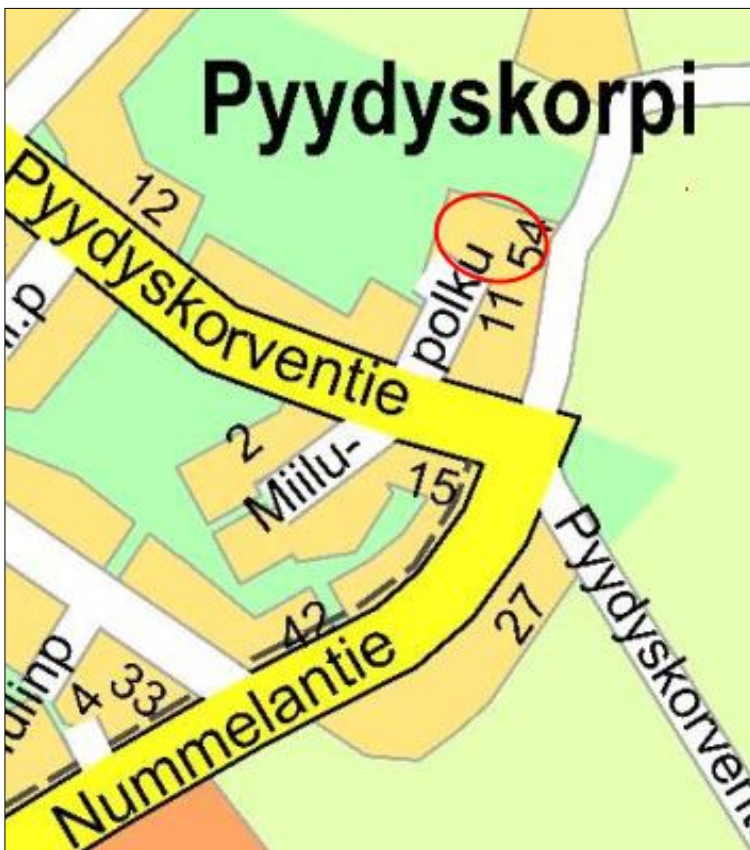
Asemakaavaan liittyy myös tämä kaavaselustus. Selostus ei ole varsinaisesti kaavan osa, vaan asiakirja, jossa kuvataan mm. asemakaavan tärkeimmät lähtökohdat ja tavoitteet, kaavaratkaisun periaatteet ja kaavan vaikutukset.

Asemakaavan muutos on laadittu Mäntsälän kunnan omana asiantuntijatyönä. Asemakaavamuutoksen hyväksyy kunnanhallitus.

Kaavan pohjakarttana on käytetty kunnan kaavan pohjakarttaa. Jäljempänä tässä selostuksessa asemakaavan muutoksesta käytetään nimeä kaava.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee 17 kilometrin päässä Mäntsälän kirkonkylästä Hyökännummen taajamassa. Suunnittelualue sijaitsee Miilupolun pohjoiskärjessä ja rajautuu myös Nummelantiehen.



1.3 Asemakaavamuutoksen tarkoitus

Asemakaava on yksi kunnan strategisen suunnittelun väline. Se toteuttaa osaltaan kunnanvaltuuston hyväksymää Mäntsälän kunnan strategiaa¹. Ensisijaisesti asemakaava on kunnanvaltuuston näkemys siitä, kuinka alueen maankäyttöä kehitetään tulevaisuudessa. Kaava myös välittää ja tulkitsee Uudenmaan maakuntakaavaa², valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita³ (VAT) ja yleiskaavaa⁴.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ohjata alueen maankäyttöä siten, että alue toteutuu asuinalueena. Kaavoituksessa otetaan huomioon ympäröivän alueen rakenne ja kaupunkikuva.

Voimassa oleva Hyökännummen rakennuskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 22.6.1988.

1.4 Kaavatyön vaiheet

- Kuntakehityslautakunta on kokouksessaan 17.10.2018/122§ esittänyt, että kunnanhallitus hyväksyy Mäntsälän kunnan ja Paavo Mäkelän kuolinpesän välisen sopimuksen asemakaavamuutoksen laatimiseksi.
- Kunnanhallitus hyväksyi 29.10.2018/246§ kuntakehityslautakunnan esityksen sopimuksen hyväksymisestä.
- Kuntakehityslautakunta esitti 23.1.2019/3§ kunnanhallitukselle, että se asettaisi Hyökännummen rakennuskaavan muutoksen/Kortteli 134 osa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville lausuntojen ja mielipiteiden saamiseksi. Kuntakehityslautakunta päätti myös, että kunnanhallitus hyväksyy kaavamuutoksen, koska kaavamuutos on vähäinen.
- Kunnanhallitus on 18.3.2019/55§ käynnistänyt asemakaavan muutoksen ja asettanut osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.
- Kuntakehityslautakunta on 20.3. 2019/35§ asettanut asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavamuutosehdotus olivat nähtävillä 25.3.-25.4.2019.

1.5 Kaavan toteuttaminen

Asemakaavaa tullaan toteuttamaan heti, kun kaava on saanut lainvoiman. Kaavan toteutuksesta vastaa alueen omistaja.

2 LÄHTÖKOHDAT

Maankäyttö- ja rakennuslaki 54 § määrittelee asemakaavan sisältövaatimukset;

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.

¹ Mäntsälän kunnan strategia, Kvalt. 11.11.2013/145 §

² Uudenmaan maakuntakaava

³ Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

⁴ Hyökännummen osayleiskaava 2020

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.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osien otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Edellä mainitut koskevat myös kaavanmuutosta.

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

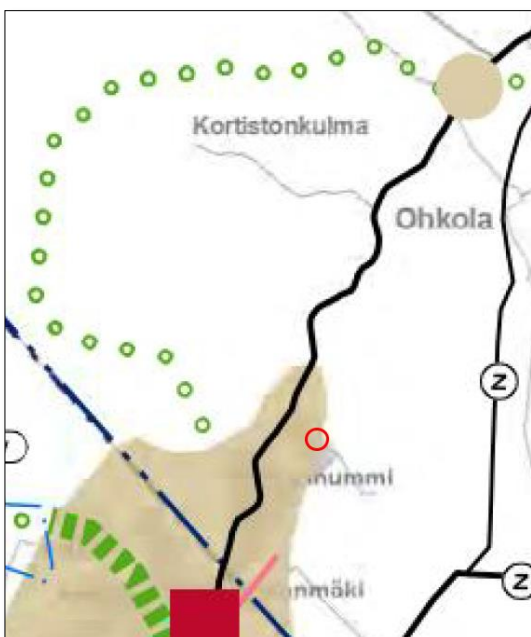
Valtioneuvosto on 14.12.2017 päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

2.1.2 Maakuntakaava

Mäntsälä kuuluu Uudenmaan liittoon. Voimassa oleva maakuntakaava on vahvistettu vaiheittain. Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualuetta koskee taajamatoimintojen alue.



2.1.5 Asemakaava

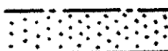
Alueella on voimassa Hyökännummen asemakaava, kaavanro 100. Kaava on hyväksytty vuonna 1988. Suunnittelualue rajattu punaisella.



AM Maatilojen talouskeskusten korttelialue.

I Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e0,25 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan.

 Istutettava alueen osa.

2.1.6 Rakennusjärjestys

Mäntsälän kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen⁶ 4.2.2019 ja se on tullut voimaan 12.3.2019.

⁶ Rakennusjärjestys

2.2 Selvitys suunnittelualueesta, lähiympäristöstä ja olosuhteista

Suunnittelualueella on Hyökännummen asemakaavoitetun taajaman ja maatalousvaltaisen alueen reunalla. Taajama suunnittelualueen länsi- ja eteläpuolella on rakentunut asemakaavoituksen mukaisesti pientaloalueena.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisomistuksessa. Suunnittelualueella on maatilan 1960-luvulla rakennettu päärakennus, mutta ei muita rakennuksia. Tilan talousrakennukset ovat sijoittuneet muualle.

Suunnittelualue on noin puoli kilometriä Hyökännummen koululta pohjoiseen. Koulussa opetusta annetaan esiopetuksessa ja luokille 1-6.

Hyökännummessa toimii useita yrityksiä ja yhdistyksiä. Alueella on valmiina kuntatekniset palvelut ja vesihuoltoverkostot. Kaava-alueella eikä lähiympäristössä ole todettuja ympäristön häiriötekijöitä.

3 KAAVAN LAATIMISEN VAIHEET

3.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

- Kuntakehityslautakunta esitti 17.10.2018/122§ kunnanhallitukselle Mäntsälän kunnan ja Paavo Mäkelän kuolinpesän välisen asemakaavamuutoksen käynnistämissopimuksen hyväksymistä.
- Kunnanhallitus hyväksyi 29.10.2018/246§ asemakaavamuutoksen käynnistämissopimuksen.
- Kuntakehityslautakunta päätti 23.1.2019/3§ päätti asettaa asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman OAS nähtäville.
- Kunnanhallitus käynnisti 18.3.2019/55§ asemakaavan muutoksen ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.
- Kuntakehityslautakunta asetti 20.3. 2019/35§ asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

- Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kunnan virallisessa ilmoituslehdessä Mäntsälän Uutisissa, virallisilla ilmoitustauluilla ja kunnan kotisivuilla.
- Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa kaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle.
- Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavamuutosehdotus olivat nähtävillä 25.3.-25.4.2019.

Osallisia ovat kaava-alueen ja siihen rajautuvan alueen maanomistajat, asukkaat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osalliset on lueteltu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

3.3 Kaavamuutoksen tavoitteet

Kaavaratkaisun lähtökohdat on määritelty kiinteistön omistajan tarpeista. Nyt muutettavan rakennuskaavan yleisenä tavoitteena on ollut pientalovaltaisen alueen rakentuminen. Tämä tavoite on muiden korttelin tonttien osalta toteutunut. Muutettavan kaavan yleiset tavoitteet eivät ole muuttuneet, eikä rakennusoikeuden määrää korttelissa ole tarkoitus nostaa.

3.4 Huomautusten ja lausuntojen huomioon ottaminen kaavassa

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta.

Päijät-Hämeen maakuntamuseo antoi seuraavan lausunnon; Museo pitää tarpeellisena ohjata korttelin vihersuunnittelua, ja kaavaehdotuksessa tulee antaa määräykset puiden säilyttämisestä ja viherympäristön täydentämisestä.

Lausuntoon annetaan seuraava vastine; Kaavamuutosalueella ei ole säilytettäväksi määrättäviä puita. Rakennusjärjestyksen mukaisesti rakennusluvan yhteydessä edellytetään piha-alueen suunnittelua ja korttelin rakentumista ympäristöön sopivalla tavalla. Viherympäristö täydentyy korttelin osalta alueen rakentuessa. Kaavamääräyksiin ei tule muutoksia lausunnon johdosta.

Tekninen lautakunta toteaa, että tontille ajo tulee järjestää nykyistä ajotietä pitkin, kunnes Nummelantien jatkeen katusuunnittelu käynnistetään. Lisäksi huomautetaan rakennusalan minimietäisyyksistä.

Kaavamerkinnän osalta poistetaan sana ohjeellinen, jolloin riittävät minimietäisyydet osoitetaan kaavassa.

Kaavamuutosehdotuksesta ei saatu muita lausuntoja.

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SISÄLTÖ

4.1 Kaavamääräykset

Kaavassa osoitetaan asuinpientalojen tontit 1,6 ja 7 korttelissa 134. Tonttien osoitteet ovat Miilupolku 13, Nummelantie 56 ja Nummelantie 58.

Rakennukset voidaan toteuttaa 1½-kerroksisina. Tontille 1 voidaan kerrosalaan laskettavia tiloja rakentaa myös kellarikerrokseen. Korttelin rakennusoikeus on 620 kerrosalaneliometriä. Kaava osoittaa ohjeelliset rakennusalat. Tonttien 6 ja 7 asuinrakennusten harjansuunta tulee olla Nummelantien suuntainen.

4.2 Kaavan vaikutukset, vaikutusten arvioinnin lähtökohdat ja arviointiprosessi

Kaavan vaikutusten arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL 9 §). Sen mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä sen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Kaavan vaikutusten arvioinnin tavoitteena on palvella valmistelua ja päätöksentekoa, tukea vuorovaikutusta ja auttaa kokonaiskuvan muodostamisessa. Arviointi tukee myös kaavan toteuttamista,

seurantaa ja jatkosuunnittelua sekä haittojen vähentämistä. Arvioinnin avulla pyritään myös selvittämään kaavan vaikutuksia siten, että kaavalle asetettujen tavoitteiden toteuttamista voidaan arvioida.

Kaavan vaikutuksia arvioidaan suhteessa nykytilanteeseen. Koska aluetta edelleen käytetään samaan pääkäyttötarkoitukseen eikä asemakaavanmuutoksella muuteta rakennusoikeuden määrää, on kaavan vaikutukset vähäiset.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, luonnon ympäristöön, pohjaveteen ja vesistöihin, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön, sosiaaliseen ympäristöön, elinkeinotoimintaan, ajoneuvoliikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen eikä kevyeen liikenteeseen ja virkistykseen.

4.3 Kaavan toteutuminen

Asemakaavaa tullaan toteuttamaan heti, kun kaava on saanut lainvoiman.

5 KAAVAN HYVÄKSYMINEN

Kuntakehityslautakunta hyväksyy kaavamuutoksen 15.5.2019 ja esittää kaavamuutoksen hyväksymistä kunnanhallitukselle.