

MÄNTSÄLÄ

VUOTAVANTIE KORTTELI 277 ASEMAKAAVAN MUUTOS



VIREILLE KUNNANHALLITUS 03.04.2017

EHDOTUS NÄHTÄVILLÄ 28.10.- 29.11.2017

KUNNANHALLITUS 00.00.2018



MÄNTSÄLÄN KUNTA -Maankäyttöpalvelut

MÄNTSÄLÄ

VUOTAVANTIE KORTTELI 277 OSA ASEMAKAAVAN MUUTOS

TYÖ 267

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 11. päivänä tammikuuta 2018 päivättyä asemakaavakarttaa.

Alueen määrittely:

Asemakaavan muutos koskee Mäntsälän kunnan kirkonkylän kortteliä 277.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Mäntsälän kunnan kirkonkylän kortteli 277.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Mäntsälän kirkonkylän keskustassa Kirkon koillispuolella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Nimi

Vuotavantie kortteli 277
asemakaavan muutos.

Kaavatunnus 505-267

Tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muokata asemakaavaa vastaamaan tonttikysyntää ja asuinrakentamista Mäntsälän keskustassa.



MÄNTSÄLÄ

VUOTAVANTIE KORTTELI 277 ASEMAKAAVAN MUUTOS

TYÖ 267

SISÄLLYSLUETTELO

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
2.	TIIVISTELMÄ	8
2.1	Käsittelyvaiheet	8
2.2	Asemakaava	8
2.3	Asemakaavan aluevaraukset	8
2.4	Toteutus	8
3.	LÄHTÖKOHDAT	10
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	10
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	10
3.1.2	Kaupunkirakenteellinen sijainti	10
3.1.3	Luonnonympäristö ja maisema	11
3.1.5	Liikenne	14
3.1.7	Maaperä	14
3.2	Suunnittelutilanne	17
3.2.1	Maakuntakaava	17
3.2.2	Yleiskaava	19
3.2.3	Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot	20
3.2.4	Rakennukset	21
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1	Kunnan tavoitteet	22
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	22
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	22
4.3.1	Luonnosvaihe	22
4.3.2	Ehdotusvaihe	24

5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	28
5.1	Yleiskuvaus	28
5.2	Mitoitus	29
	Asemakaavalla muodostuu korttelialueita seuraavasti:	29
5.3	Palvelut	29
5.4	Liikenne	29
5.5	Hulevedet	29
5.5	Tavoitteiden toteutuminen	29
5.5.1	Osallisten tavoitteet	29
6	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	30
6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	30
6.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	30
6.3	Yhdyskuntarakenne ja taloudelliset näkökohdat	30
6.4	Ympäristön häiriötekijät	30
7	TOTEUTUMINEN	30

Liitteet:

- 1** *Asemakaavan seurantalomake*
- 2** *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Käsittelyvaiheet

Maankäyttölautakunta	08.03.2017	25 § vireille
Kunnanhallitus	03.04.2017	69 § vireille
OAS ja luonnos nähtävillä	07.04.– 08.05.2017	
Maankäyttölautakunta ehdotus nähtävillä	25.10.2017 / 28.10. – 29.11.2017	63 §
Maankäyttölautakunta	24.01.2018 /	00 §
Kunnanhallitus	00.00.20178/	00 §

2.2 Asemakaava

Vuotavantie kortteli 277 sijaitsee Mäntsälän keskustassa kirkon koillispuolella n. 0,5 km:n etäisyydellä Keskuskadun kaupoista. Luoteis- ja koillispuolella on rivi- ja omakotitaloalueita, kaakossa ja lounaassa metsää. Kortteli rajautuu Mäntsälänjokeen ja Vuotavantiehen, mikä on Leppäniemen ja Valkamanpellon asuntoalueille johtava kokoojatie. Lähikorttelit ovat rivitaloja, kuitenkin pienistä rakennusmassoista muodostettuja. Julkisivujen materiaalina on puu ja katto-muotona keskijyrkkä harjakatto. Uuden rakentamisen tulisi olla ensi sijassa II-kerroksista, koska alue on osa keskustan kävelyvyöhykettä. Kaavassa sallitaan myös I-kerroksinen rakentaminen, jolloin rakennusoikeudesta voidaan käyttää vain yht. 800 k-m².

Liittymä Vuotavantielle säilyy aiemmassa kaavassa määritellyssä paikassa. Autokatokset rajaavat katunäkymää ja kadun puolelle sijoitetaan myös korttelin yhteinen leikki- ja oleskelualue. Mäntsälänjoen puoli varataan yksityisille asunto-osakkeille, korkeammalla ylätasolla ja joen ranta yleiselle virkistykselle mahdollisesti jalankulkureitiksi. Vuotavantien varren kevyen liikenteen väylää levennetään 1 m.

Rakentamistapana on puisten asuintalojen korttelialue (A-1) mahdollistaen erillispien-, rivi-, luhti ja enintään II-kerroksiset asuin kerrostalot. Alueelle muodostuu yhteensä 1 tontti jolla on rakennusoikeutta II-kerroksisena 1300 k-m² ja I-kerroksisena 700 k-m². Korttelin rakennustehokkuudeksi muodostuu e=0,33.

2.3 Asemakaavan aluevaraukset

Asemakaavalla muodostuu alueita seuraavasti:

- Asuinrakennusten korttelialue A-1, pinta-ala 3932 m²,
- Asuinrakennusten rakennusoikeus 700 k-m² I-kerroksisena tai 1300 k-m² II-kerroksisena ja rakennustehokkuus e=0,33.
- Puistoa VP 1333 m².
- Katua 133 m².
- Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 4446 m²
- Autopaikkoja rakennetaan vähintään A-1 alueet 1 ap / asunto tai vähintään 1 ap / 80 k-m² sekä vieraspaikat 1 ap /00205 asuntoa. yhteensä n. 26 kpl.

2.4 Toteutus

Alue toteutuu noin 5 vuoden kuluessa.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Kuva 1. Näkymä alueelle Vuotavantieltä lounaaseen, alueella on nyt omakotitalo.

Kortteli 277 on Mäntsälänjoen varressa oleva keskustan viimeisiä rakentuvia ”omarantaisia” asuinkortteleita. Kortteliä ympäröi suurmaisemassa kaikissa suunnissa luonnonkasvillisuus. Sijainti Mäntsälänjoen luoteisrannalla on idyllinen, siihen käy ilta-aurinko eikä naapurihäiriöitä ole. Eteläpuolella ovat Mäntsälän kartanon metsät ja kartanon sekä Kirkonmäen Mäntsälän vanha keskusta muodostaen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden.

3.1.2 Kaupunkirakenteellinen sijainti

Asemakaavan muutosalue on voimassa olevassa asemakaavassa erillispientalojen aluetta (AO) jolle saa rakentaa kahden perheen taloja. Kerroslukuna on II ja rakennusoikeutta $e=0,20$ yhteensä 842 k-m².

Alue sijaitsee kävelyetäisyydellä n. 0,5 km keskustan palveluista. Kortteli on yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä. Kortteli 277 rajautuu Mäntsälänjokeen ja Vuotavantiehen mikä on Leppäniemen ja Valkamanpellon asuntoalueille johtava kokoojatie. Lähikorttelit ovat rivitaloja, kuitenkin pienistä rakennusmassoista muodostettua, julkisivujen materiaalina on puu ja kattomuotona keskijyrkkä harjakatto.

3.1.3 Luonnonympäristö ja maisema

Kortteli 277 sisältyy Mäntsälänjoen kunnostussuunnitelmaluonnokseen 17.3.2016 /Nyman & Ristimäki. Nykyinen kortteli on rajattu pois toimenpidealueesta ja lähialueita koskevat merkinnät:

- Itäpuolelle on merkitty lintumetsänä säilytettävä lehtotiheikkö
- Rantapuisto katkeaa korttelin kohdalla, rannassa ei ole kevyen liikenteen reittiä.
- Rantaan ei ole merkitty toimenpiteitä.
- Itäpuoleinen ranta: ”Umpeenkasvanut ranta, johon tehdään valikoitua kasvillisuuden poistoa näkymien avaamiseksi joelle ja vastarannalle.” ja ”Avoimena tai puoliavoimena hoidettava alue.”
- Länsipuoleinen ranta. ”Joen läheisyydessä oleva viljelyalue.”



Yleisnäkyviä kaavamuutosalueen ympäristöstä:



Kuva 2. Näkymä korttelin 277 länsipuolen rantavyöhykkeelle.



Kuva 3. Mäntsälänjoki korttelin 277 länsipuolella.



Kuva 4. . Mäntsälänjoen ranta korttelin 277 kohdalla.



Kuva 5. Mäntsälänjoki korttelin 277 kohdalla.



Kuva 6. Mäntsälänjoen ranta korttelin 277 itäpuolella.



Kuva 7. Korttelin 277 itäpuolinen lehtotiheikkö.



Kuva 8. Korttelin 277 tonttiliittymä Vuotavantielle.

3.1.5 Liikenne

Vuotavantie on kunnan kokoojkatu ja liikennemäärä alle 1000 aj/vrk. Nopeusrajoituksena on 40 km/t, joten meluntorjuntaa tai meluaitoja ei tarvita.

3.1.6 Maanomistus

Mäntsälän kartano omistaa nykyisen korttelin 277, muut alueet omistaa Mäntsälän kunta.

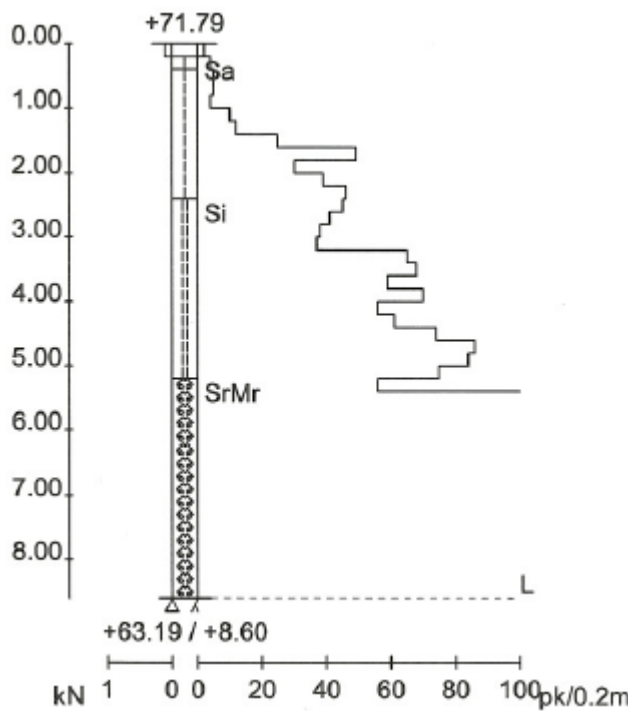
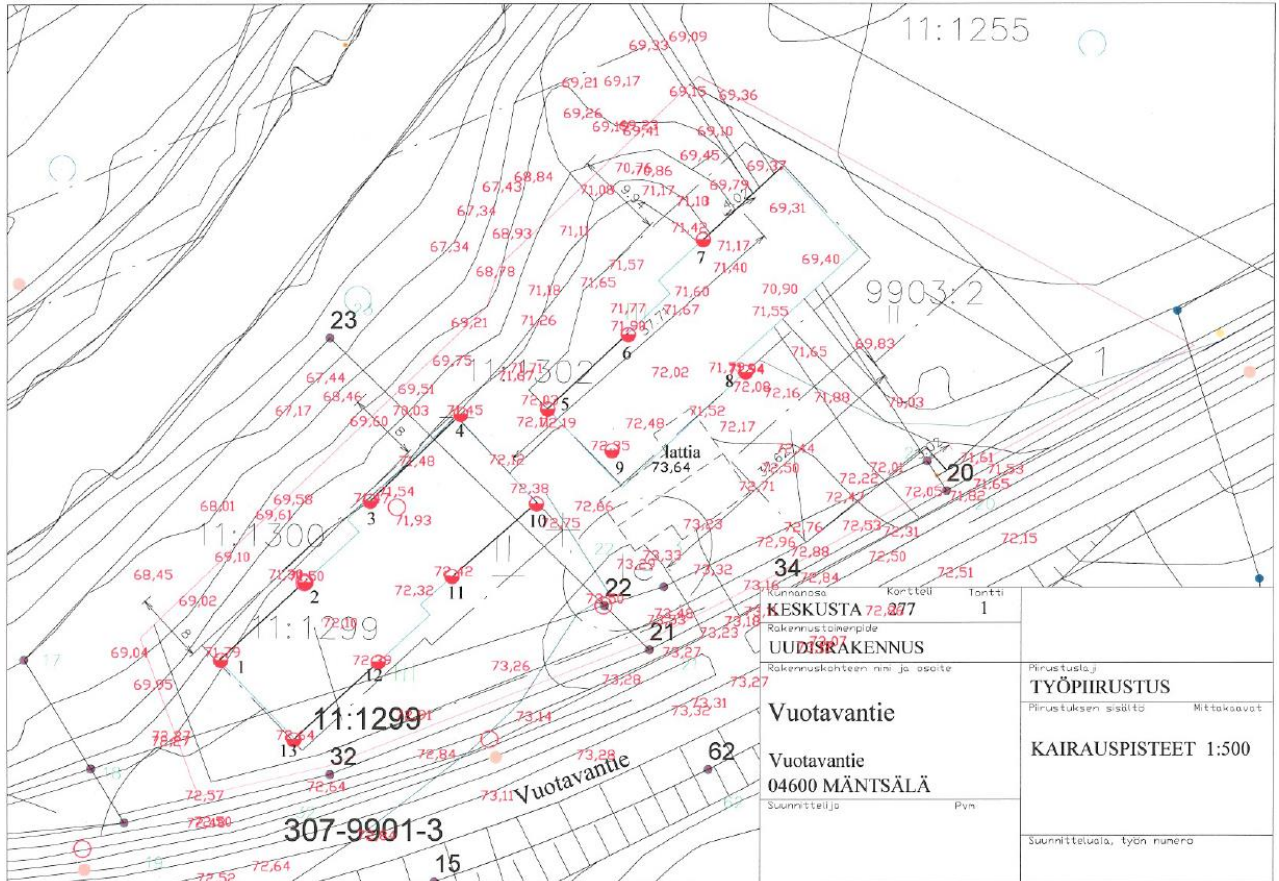
3.1.7 Maaperä

Pohjatutkimuksessa Tuusulan maaperätutkimus oy todetaan:

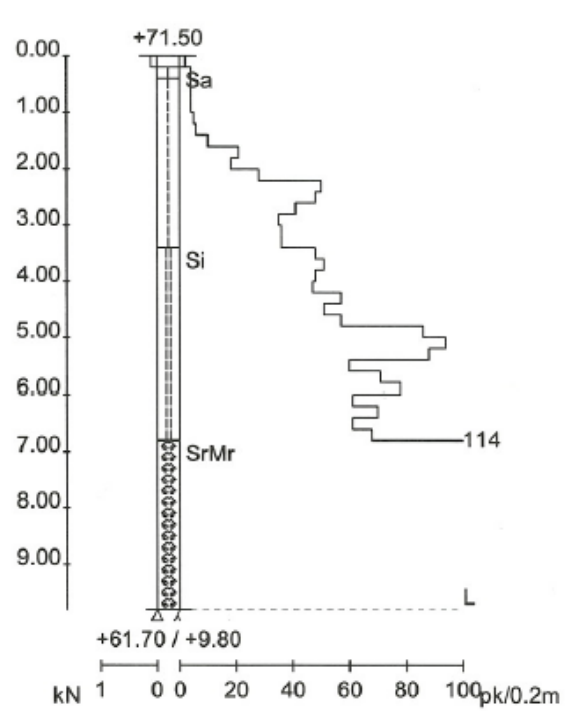
- Paino/tärykairauksia on tehty kolmetoista kappaletta tutkimuskartan osoittamissa pisteissä. Maalajimääritykset on tehty kairausvastuksen ja äänihavaintojen perusteella pohjavesiolosuhteita ei rakennuspaikalla ole tutkittu.
- Tutkimuspisteiden korkeustasot ovat välillä +71.42-72.64(n60) ja koordinaattijärjestelmä on etrsgk-25. Rakennuspaikalla maaperä on humuskerroksen tai täyton alla savea tai silttisempää koheesiomaalajia noin 2-7 metrin syvyyteen ja syvemmällä moreenia. Kairaukset ovat päättyneet moreenikerrokseen, kiveen tai kallioon 2.6-9.8 metrin syvyyteen.
- Pohjarakenteiden rakennesuunnitteluluokka on a. rakennukset ehdotetaan perustettavaksi tukipaaluille paalujen kantavuudet määritetään po-2011 (ril254-2011) mukaisesti huomioiden paaluvalm1stajan ohjeet. paalutustyöstä johtuva negatiivinen vaipparankaus (20kn/paalu) tulee vähentää em. arvoista. Tärinähaitta tulee huomioida normien mukaisesti. rr-teräspaaluja käytettäessä tulee korroosimitoitusravona käyttää 2mm. savikerrostuman leikkauslujuutena mitoituksessa voidaan käyttää 15 kn/m2. paalusyvyyksien alustavassa arvioinnissa voidaan käyttää kairauksen loppusyvyyskäsi+ i metri. Tarkemmat paalusyvytydet saadaan tarvittaessa koepaalutuksin, kalliokärki paaluissa on suositeltavaa. Paalutetussa asuinrakennuksessa tulee pääsääntöisesti olla alapohja kantava ja tuulettuva. Rakennusten alta poistetaan kaikki eloperäinen maa-aines ja epämääräinen täyttö. Perusmaan ja paaluanturan alustäytön väliin asennetaan suodatinkangas perustusrakenteeseen tulee kuitenkin aina kapillaarikatkokerros noin 300mm joka on yhteydessä salaojitukseen. Radontorjunnassa noudatetaan stuk:n ohjeita.
- Rakennuksen ulkopuoliset johtoarinat suositellaan tehtäväksi sepeliarinalle perusmaahan. Kantavassa alapohjassa tulee alapohjan putkitukset kanavoida ja liittymäkohdassa maaperään tulee käyttää liukumuhvia mahdollisen

painumien hallitsemiseksi. Kevennysrakenteet on suositeltavia painumien hallinnan kannalta.

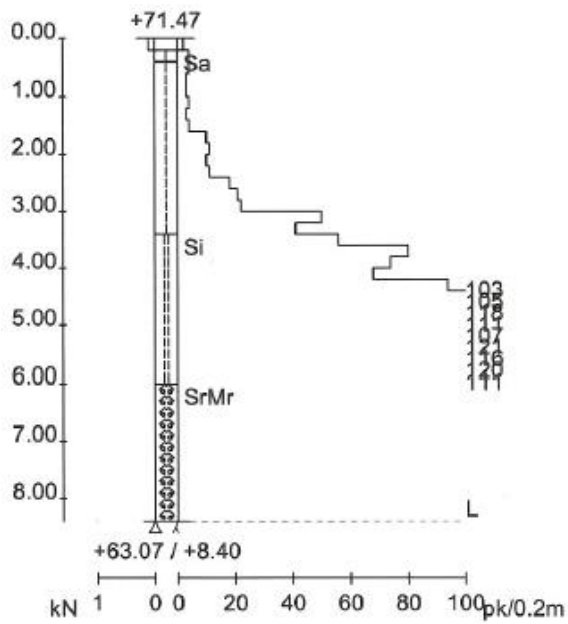
- o Piha-alueiden rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota pintavesien johtamiseen ja liikennealueiden Kevennys/rakennekerroksiin. Myös piha-alueiden korkeustasot muuhun maastoon nähden on syytä huomioida ja yl1 0.5 metrin täyttöjä ei suositella käytettävän. Tarvittaessa on tehtävä liukupintatarkastelua.



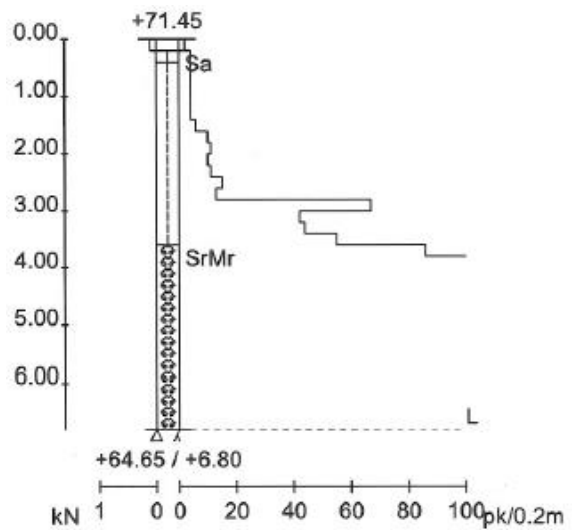
Numero 1 Kairaustapa KAIRA:PA



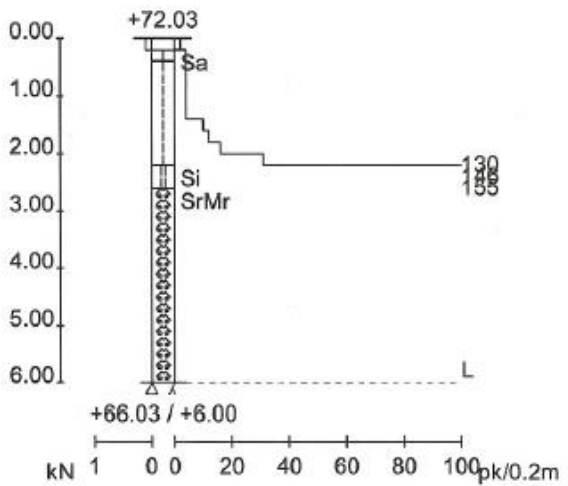
Numero 2 Kairaustapa KAIRA:PA



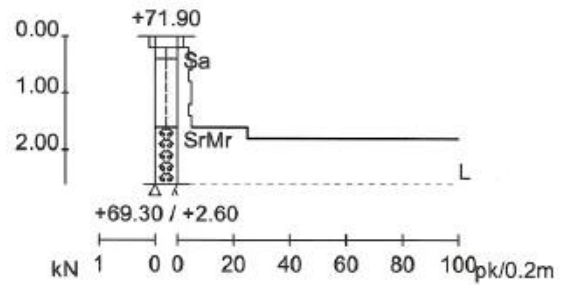
Numero 3 Kairaustapa KAIRA:PA



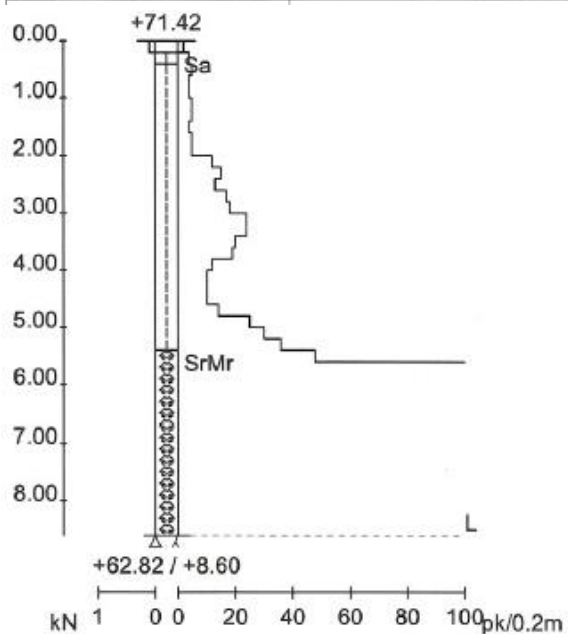
Numero 4 Kairaustapa KAIRA:PA



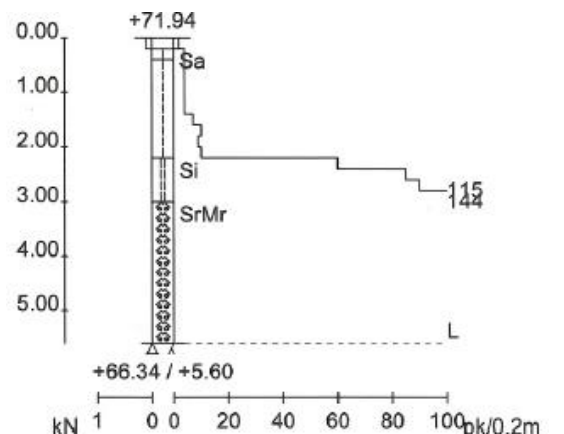
Numero 5 Kairaustapa KAIRA:PA



Numero 6 Kairaustapa KAIRA:PA



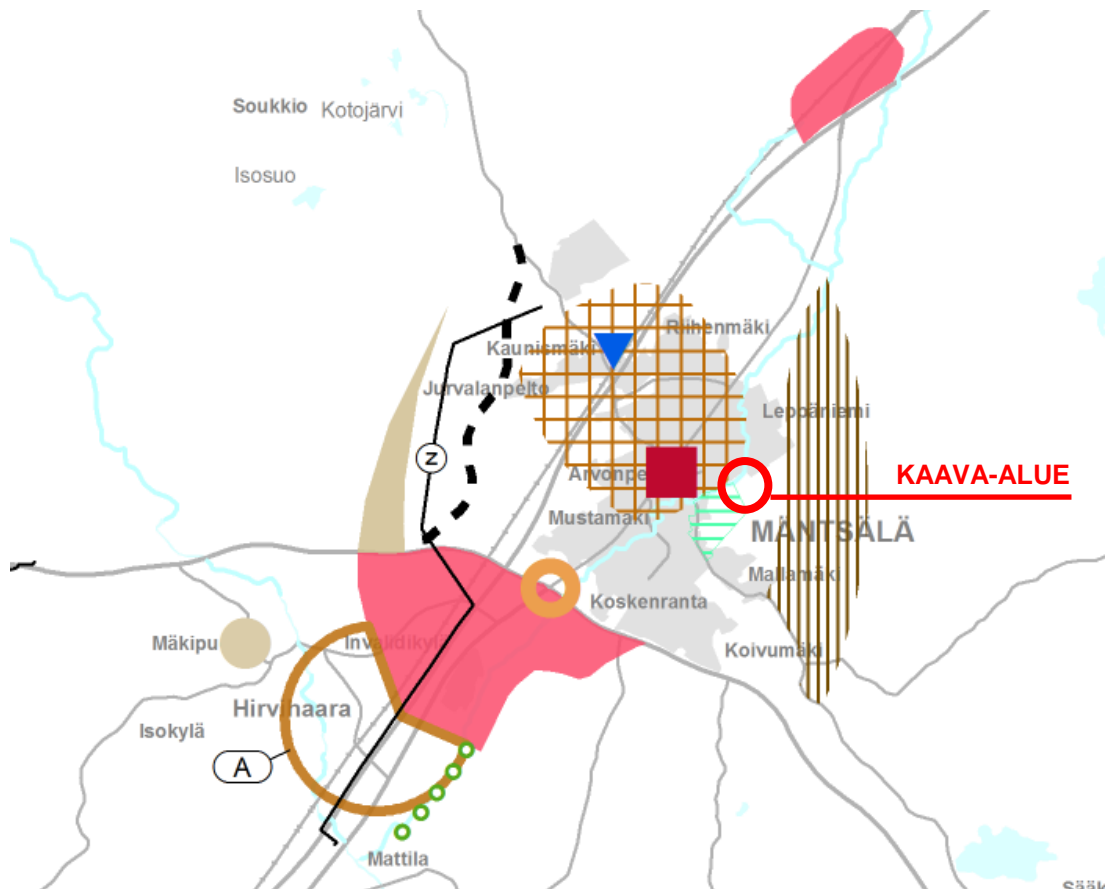
Numero 7 Kairaustapa KAIRA:PA



Numero 8 Kairaustapa KAIRA:PA

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava



Uudenmaan 2 . vaihemaakuntakaava

Maakuntakaavassa aluetta koskevat seuraavat merkinnät:

1) Taajamatoimintojen alue



Merkinnän kuvaus

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät sekä liikenteen tarvitsemat satama-, huolto-, varikko-, terminaali-, ratapiha- ja muut vastaavat alueet, ulkoilureitit, pyöräily- ja jalankulkureitit, paikalliskeskukset, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet, paikalliset suojelualueet sekä virkistys- ja puistoalueet.

Taajamatoimintojen alue –merkintä ei estä maa- ja metsätalouskäytössä olevien alueiden säilyttämistä tarvittaessa nykyisessä käytössään.

Suunnittelumääräys

Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

Alueen käyttöä suunniteltaessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen tai muu käyttö ei yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa aiheuta aluevaraukseen rajoittuvalla tai alueen läheisyydessä sijaitsevalla Natura 2000-verkoston kuuluvalla tai valtioneuvoston verkostoon ehdottamalla alueella sellaisia haitallisia vaikutuksia veden laatuun, määrään, vesitasapainoon tai vesialueen pohjaolosuhteisiin eikä sellaisia melu- tai muita häiriöitä, jotka merkittävästi heikentävät alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkostoon.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on toimintojen sijoittelulla ja alueiden käytön riittävällä tehokkuudella edistettävä pyöräilyä, jalankulkua ja joukkoliikennettä tukevaa yhdyskuntarakennetta.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä pyöräily- ja jalankulkuyhteydet seudullisille virkistysalueille. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on myös turvattava paikallis-keskusten toimintaedellytykset sekä kiinnitettävä huomiota siihen, että päivittäistavarakaupan lähipalvelupisteitä varten on toteuttamismahdollisuuksia. Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat:

- Sellaisen vähittäiskaupan, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa, koon alaraja on Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa 30 000 k-m², Hyvinkäällä, Järvenpäässä, Keravalla, Kirkkonummella, Lohjalla, Mäntsälässä, Nurmijärvellä, Porvoossa, Raaseporissa, Sipoossa, Tuusulassa ja Vihdissä 10 000 k-m², Askolassa, Hangossa, Inkoossa, Karkkilassa, Loviisassa, Pornaisissa ja Siuntiossa 5 000 k-m² ja Lapinjärvellä, Myrskylässä ja Pukkilassa 2000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.
- Muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa 10 000 k-m², Askolassa, Hangossa, Hyvinkäällä, Inkoossa, Järvenpäässä, Karkkilassa, Keravalla, Kirkkonummella, Lohjalla, Loviisassa, Mäntsälässä, Nurmijärvellä, Pornaisissa, Porvoossa, Raaseporissa, Sipoossa, Siuntiossa, Tuusulassa ja Vihdissä 5000 k-m² ja Lapinjärvellä, Myrskylässä ja Pukkilassa 2000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.
- Päivittäistavarakaupan osalta koon alaraja on Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa 5000 k-m² ja Uudenmaan muissa kunnissa 2000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Alue rajautuu lounaassa:

2) Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde

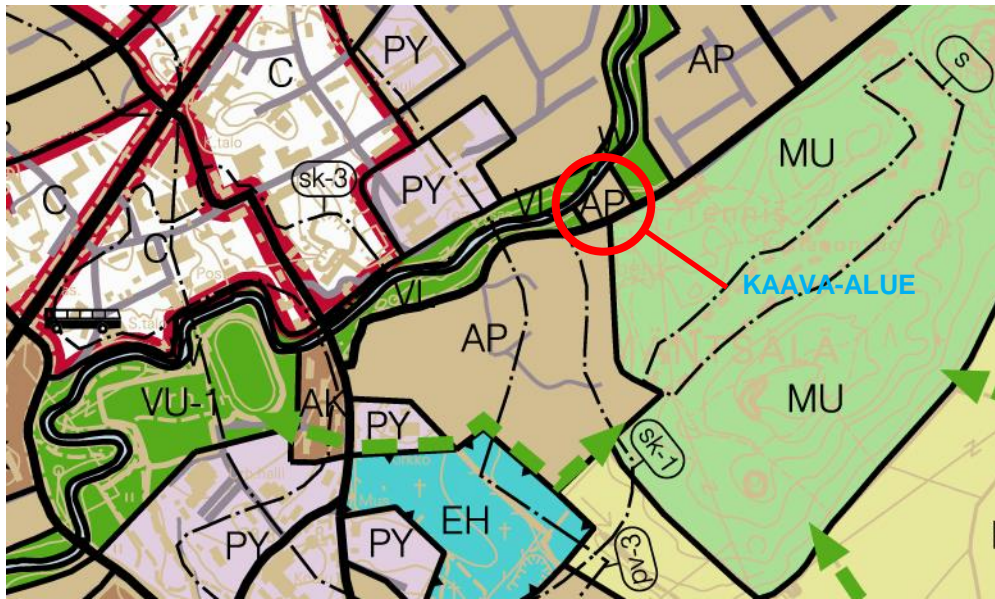
Valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009)

Kirkonmäki on Museoviraston valtakunnallinen määrittelemä aluesuojelukohde:

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY inventointi 2009

Kohde: "Mäntsälän kirkonmäki muodostaa pitäjän kunnalliselämän historiaa edustavan monipuolisen kokonaisuuden, johon kuuluvat kirkko hautausmaineen, lainamakasiinit, entinen pitäjätupa ja kunnantalo, entinen vanha toriukio sekä Mäntsälänjoen varrella sijaitseva Mäntsälän kartano."

3.2.2 Yleiskaava

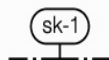


Kirkonkylän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa 2020 (kunnanvaltuusto hyväksynyt 14.6.2004 ja lainvoimainen) alue on "Asuinpienalojen alueeksi" (AP), mikä tarkoittaa alueen pääasiallista käyttömuotoa.



Lähivirkistysalue.

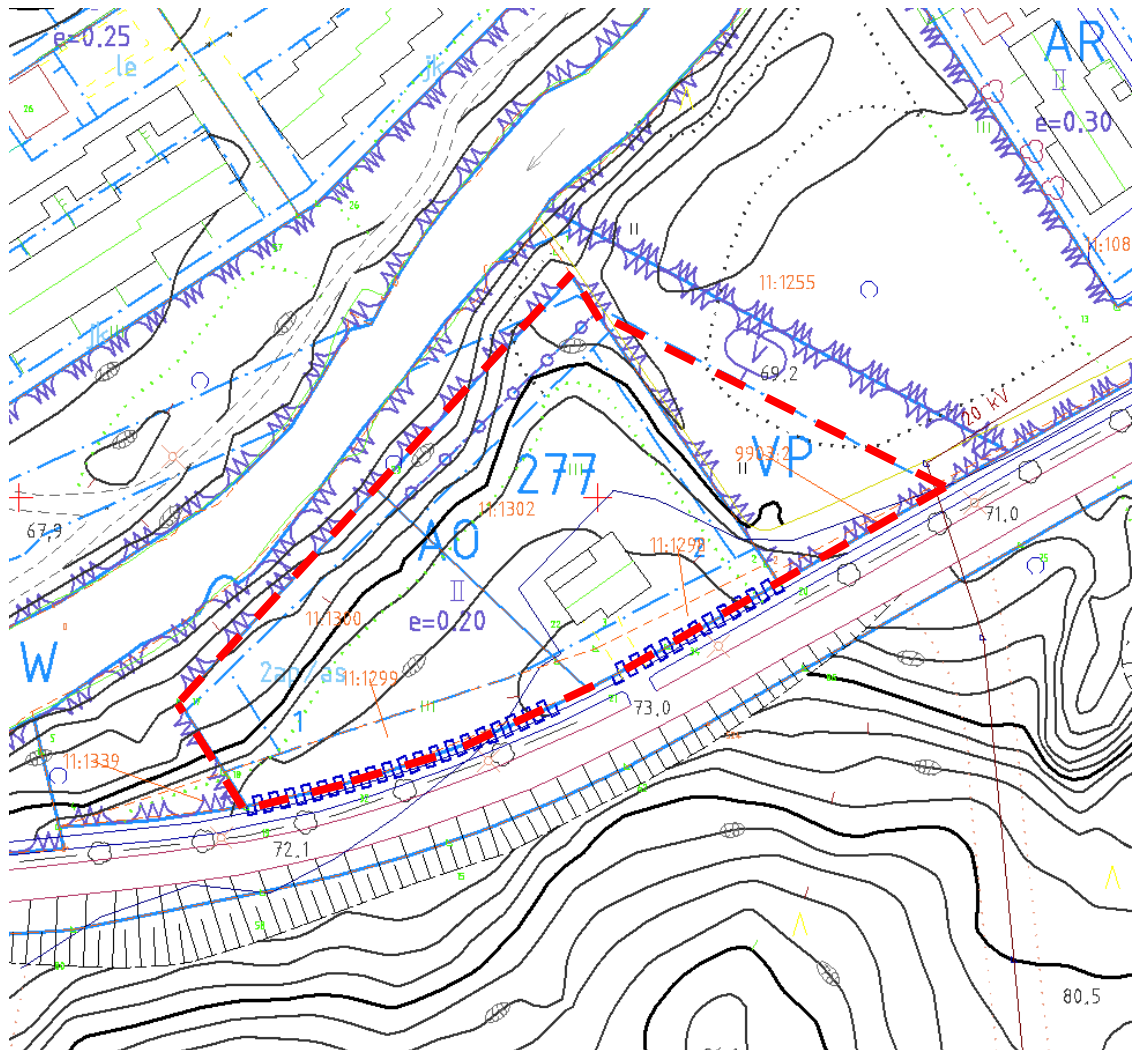
Alue varataan päivittäiseen virkistykseen, ulkoiluun ja luonnon kokemiseen. Alueelle saa rakentaa vain yleistä virkistystä palvelevia, alueen luonteeseen sopivia rakennuksia ja rakenteita (MRL 43.2§). Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä huomiota ulkoilun ohjaamiseen ja ympäristön laatuun. Alueelle tulee pyrkiä luomaan yhtenäinen virkistysreitiverkosto. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128§:n mukaista lupaa (MRL 43.2§).



Taajamakuvallisesti arvokas alue.

Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on turvattava alueen kulttuurihistoriallisen ympäristön ja arvokkaan rakennuskannan säilyminen. Alueen rakennuskannan suojelukysymykset ratkaistaan asemakaavassa. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

3.2.3 Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot



Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava, joka on vahvistettu 24.12.1992.

AO Erillispientalojen korttelialue.

Rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 1.12.2008.

Rakennuskiellot ei ole voimassa alueella.

3.2.4 Rakennukset

Kirkonkylän rakennushistoriallisessa selvityksessä 2013 / Teija Ahola FM ei alueella todennut rakennus- tai kulttuurihistoriallisia, maisemallisia tai muita arvoja. Myöskään Kirkonkylän rakennushistoriallisessa selvityksessä, jossa inventoitiin rakennukset ja ympäristö, ei alueella todettu arvoja. Teija Ahola kommentoi selvityksen lisäksi seuraavaa:

Tontilla on puurunkoinen, lautavuorattu asuinrakennus. Vanhat talous- ja ulkorakennukset on purettu. Rakennuspaikka on kartanon mailla ja siinä on sijainnut pieni työväen asuinrakennus jo 1800-luvun loppupuolella. Nykyistä asuinrakennusta on laajennettu ja sen ulkoasuun on tehty tyyllisiä muutoksia myöhemmissä korjauksissa. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennus on valmistunut 1978, mutta kyseessä on todennäköisesti viimeisen rakennusluvan edellyttäneen korjauksen valmistumisvuosi.

Kiinteistö jää Mäntsälän kirkonmäki RKY-alueen ja Kirkonkylän osayleiskaavan sk-1 -alueen ulkopuolelle. Mäntsälän keskustan rakennusinventoinnin päivitys- ja täydennystyön yhteydessä tontti rajattiin mukaan Mäntsälän kartanoalue - nimiselle alueelle, koska jokiranta on asuntontille saakka ollut kartanon toimintojen /rakentamisen aluetta. Aluerajauksen perusteena ei ollut tontin nykyinen asuinrakennus. Jokirannassa ei ole säilynyt mitään jälkiä kartanon vanhasta puutarhasta ja rantarakennuksista.



Kuva 9. Korttelin 277 rakennus rannan suunnasta.



Kuva 10. Korttelin 277 rakennus Vuotavantien suunnasta.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Kunnan tavoitteet

- Rakentaa asumista keskustaan.
- Saada II-kerroksisille asuinrakennuksille kysynnän mukaisia tontteja.
- Toteuttaa ensi sijassa rakennuspaikkoja joilla kunnallistekniikka on valmiina ja palvelut lähellä.

Maanomistajan tavoitteet

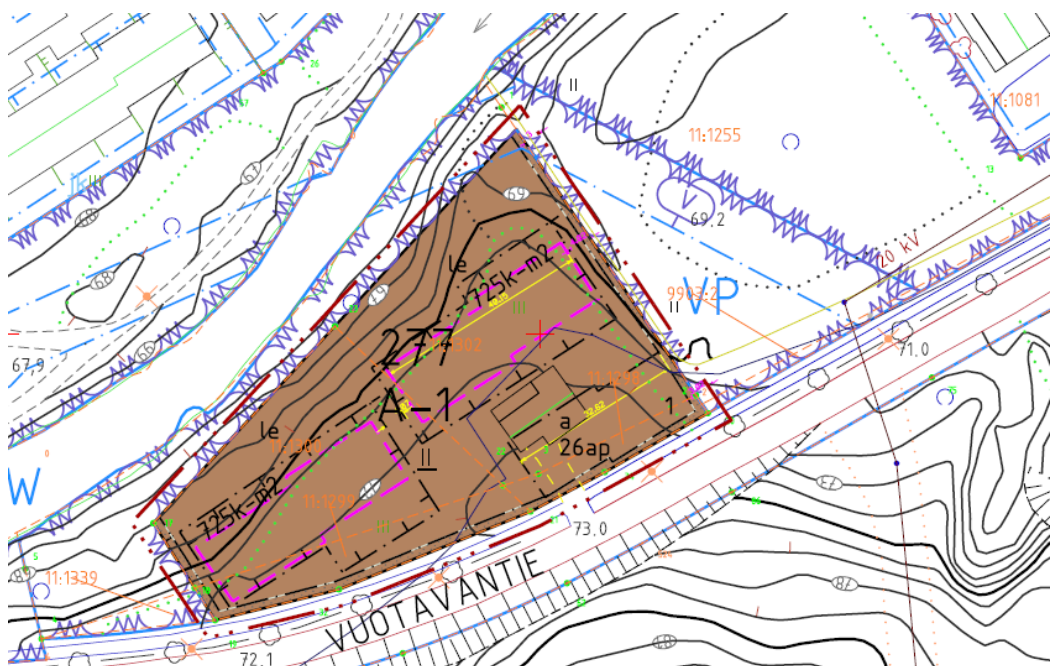
- Kortteli on yhtenä erillispientalojen tonttina, kaava tulisi muuttaa tehokkaammaksi.
- Muuttaa käyttötarkoitus sallimaan myös useamman perheen taloja so. rivitalojen rakentamisen, jolloin myös rakennusliikkeet ovat mahdollisia ostajina.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maankäyttölautakunta	08.03.2017	25 § vireille
Kunnanhallitus	03.04.2017	69 § vireille
		OAS ja luonnos nähtävillä 07.04.– 08.05. 2017
Kuntakehityslautakunta	25.10.2017 /	00 §
Kunnanhallitus	00.00.2017 /	00 §

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Luonnosvaihe



Asemakaavuluonnos 11.1.2017 oli nähtävillä 07.04.– 08.05. 2017.
Kaavuluonnoksesta jätettiin 5 lausuntoa, mielipiteitä ei jätetty.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)

Pöytäkirjatekstin mukaan alueella on vanha pihapiiri rakennuksineen. Rakennusta ei ole todettu arvokkaaksi Kirkonkylän rakennuskulttuurin ja kulttuurimaisemien inventoinneissa. Rakennuksen ja pihapiirin rakennushistoria tulee kuvata kaavaselostuksessa sillä tarkkuudella, että niiden mahdollisiin suojelutavoitteisiin voidaan ottaa kantaa. Päijät-Hämeen maakuntamuseo tulee lisätä osallisiin.

Vastine:

- Lisätään rakennuksen ja pihapiirin historiatiedot selostukseen (Teija Ahola FM):
” Tontilla on puurunkoinen, lautavuorattu asuinrakennus. Vanhat talous- ja ulkorakennukset on purettu. Rakennuspaikka on kartanon mailla ja siinä on sijainnut pieni työväen asuinrakennus jo 1800-luvun loppupuolella. Nykyistä asuinrakennusta on laajennettu ja sen ulkoasuun on tehty tyylillisiä muutoksia myöhemmissä korjauksissa. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennus on valmistunut 1978, mutta kyseessä on todennäköisesti viimeisen rakennusluvan edellyttäneen korjauksen valmistumisvuosi.

Kiinteistö jää Mäntsälän kirkonmäki RKY-alueen ja Kirkonkylän osayleiskaavan sk-1 - alueen ulkopuolelle. Mäntsälän keskustan rakennusinventoinnin päivitys- ja täydennystyön yhteydessä tontti rajattiin mukaan Mäntsälän kartanoalue -nimiselle alueelle, koska jokiranta on asuntotontille saakka ollut kartanon toimintojen /rakentamisen aluetta. Aluerajauksen perusteena ei ollut tontin nykyinen asuinrakennus. Jokirannassa ei ole säilynyt mitään jälkiä kartanon vanhasta puutarhasta ja rantarakennuksista. ”
- Lisätään Päijät-Hämeen maakuntamuseo osallisiin.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Kohde sijaitsee jokirannassa paikassa jossa kaavaillun korttelin luoteinen reuna viettää alas jokeen päin, ja sen etäisyys jokeen on pienimmillään noin 10 metriä. Alueen maalajia ei ole tarkemmin selvitetty, joki ei havaintojen mukaan tulvi merkittävästi. Jokilaakson viettävät rinteet ovat periaatteessa aina eroosioherkkiä, jonka torjumiseksi tulee joen suojavyöhykkeet säilyttää ainakin rinnealueilla. Suojavyöhykkeet turvaavat myös jokilaakson viheryhteyksien jatkuvuuden ja osaltaan parantavat hulevesien laatua. Rakentamista jokilaaksoon viettävälle reunoille ei tule sallia ja tarvittaessa rakentamiselle tulisi osoittaa tasaisempi alue niiltä osin kuin se ulottuu rinteeseen. Tilanteen tarkempi selvittäminen on kaavatyön yhteydessä tarpeellista. Kohteesta on syytä tehdä tarkempi maaperäselvitys ja selvittää myös ylin vedenkorkeus.

Vastine:

- Korttelista teetettiin maaperätutkimus, tiedot liitetään kaavaselostukseen.
- Lisätään rakentamisen etäisyyttä joesta ja varataan leveämpi suojavyöhyke jokirantaan.
- Lisätään tiedot Mäntsälänjoen virtaamasta, vedenkorkeuksista ja tulvaherkkydestä.

Tekninen lautakunta

Asemakaava luonnoksessa esitettyä tonttirajausta tulisi tarkistaa Mäntsälänjoen ja korttelin 277 välissä siten, että viheralue jää leveämmäksi ja mahdollistaa yhtenäisen kulkureitin rakentamisen joen varteen rantapuistoon huomioiden vedenpinnan mahdollisen korottamisen joen kunnostusprojektin yhteydessä.

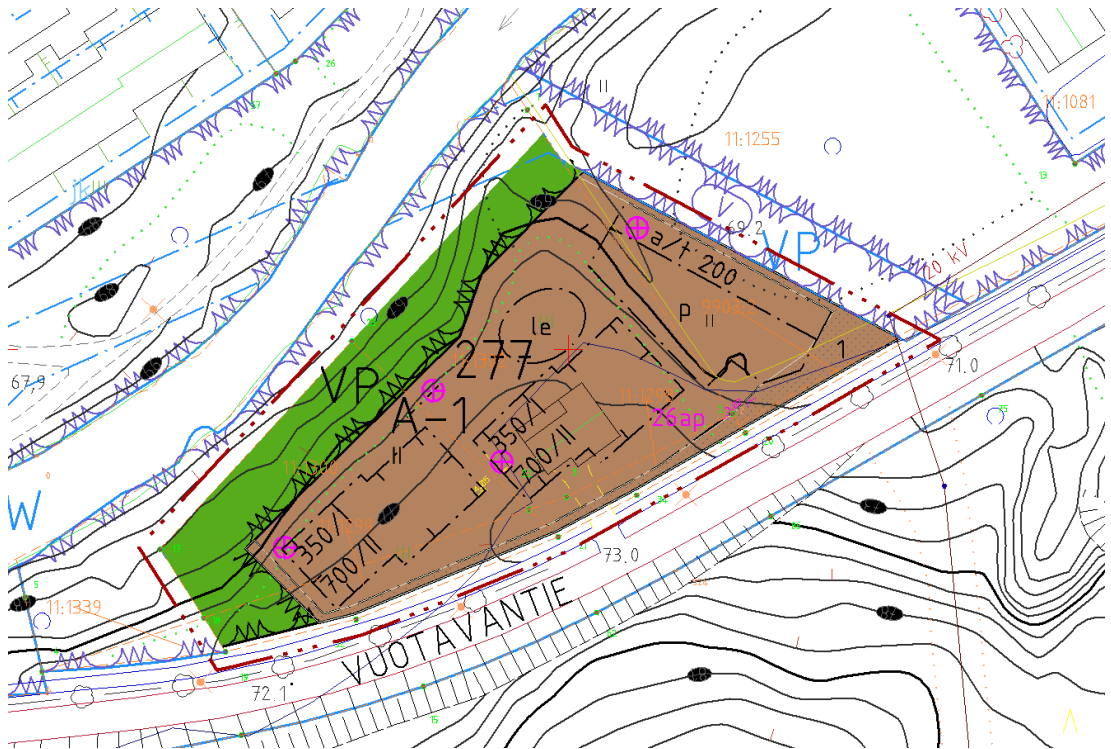
Vastine:

- Varataan rantaan 20 m leveä Puisto (VP).

Nivos Oy (Mäntsälän sähkö ja vesi)

Ei huomautettavaa.

4.3.2 Ehdotusvaihe



Asemakaavaehdotus päivätty 28.9.2017 oli nähtävillä 28.10.– 29.10.2017. Kaavaluonnoksesta jätettiin 5 lausuntoa, mielipiteitä ei jätetty.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)

Kulttuuriympäristön osalta ELY-keskuksen kaavaluonnosvaiheen lausunto on huomioitu, eikä asemakaavaehdotuksesta ole tältä osin huomautettavaa.

Päijät-Hämeen maakuntamuseo

Ei huomautettavaa.

Nivos vesihuoltolaitos

Alueen vesihuolto järjestettävä siten, että liittyminen nykyiseen verkostoon tapahtuu Kaislikontie 2-4 risteysalueelle. Tämä edellyttää vesihuoltolinjojen rakentamista joen penkalle, mikä on riskialttiimpaa kuin kantavalle maalle rakentaminen. Vesihuoltolinjojen sijainti tulee huomioida myös mahdollisissa joen kunnostussuunnitelmissa.

Vastine

Ei aiheuta muutosta asemakaavaan.

Nivos energia

Ei huomautettavaa.

Tekniset palvelut

Kaavan suunnittelussa ei voida käyttää perusteena Mäntsälänjoen kunnostussuunnitelman idealuonnosta 17.3.2017. Luonnos ja sen toimenpiteet ovat ehdotuksia ja pääsy veden ääreen ja näkyvyys veteen on tarkoitus huomioida koko joen asemakaavan halkovalla alueella erilaisin toimenpitein. Kulkuyhteydet joen varressa on tarkoitus rakentaa koko

joenvarsi-alueelle. Joen varteen jäävästä viheralueesta suuri osa on jyrkkää luiskaa, joka hankaloittaa käyttöä viheralueena. Tästä syystä joen viheralueet tulisi jättää mahdollisimman leveiksi tulevia toimenpiteitä varten. Kaavaa ei myöskään tule markkinoida "omarrantaisena" (kaavaselvityksessä). Korttelin lounaiskulmassa rakennusala tulee liian lähelle katualueen reunaa eikä tontin rakentamiselle ja kadun kunnossapidolle jää riittävästi tilaa.

Ajoliittymä tontille tulee toteuttaa liikenteellisesti turvallisesti.

Vastine:

Rakentamisen mitoituksessa rakennusala merkittiin rakennusta laajemmin, ks. liitekuva alla. Rakennusoikeuden mukainen rakennus mahtuu hyvin rakennusosalalle ja todettavissa:

- routaeristys.
- Rakennuksen ja tontin rajan väliin jää 2,3m mihin tilaan mahtuva kuivatus ja
 - Katua lähinnä olevan huoneiston sisäänkäynnin ja tontin rajan väliin jää 5,5m mihin tilaan mahtuu saattoliikenne.
 - Jalkakäytävää on levennetty ottamalla voimassa olevan kaava mukaisesta korttelista 1m:n levyinen kaistale. Jalkakäytävää levennetään ja lisäksi tulee mahtua lumi- ja kuivatustila.
 - Em. mitoitus on mahdollistanut joen varrelle kunnan puistoalueen leventämisen minimissään 18,6m:iin.
 - Rakennusta ei voida sijoittaa lähemmäs jokea ks. Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunto.
 - Vaihtoehtona olisi ainoastaan rakennusoikeuden vähentäminen.



Liittymän paikka on tarkoitettu tehtäväksi paikoitukseen varatun alueen kaakkoiskulmaan josta ovat seuraavat näkemäetäisyydet huonompaan suuntaan eli lounaaseen. Liittymää tutkittiin ottamalla valokuvat ajoneuvoa vastaten silmänkorkeudelta eli 1,1m, kilpi on 30m:n etäisyydellä ja auto 80m:n etäisyydellä. Kuvien perusteella todettiin:

- Ajoneuvon valot näkyvät 10 m:n etäisyydelle ajoradan reunasta nykyisestä maanpinnasta 1,1m:n korkeudelta n. 80m:n etäisyydeltä.
- Merkkikilpi jalustoineen näkyy 30m:n etäisyydeltä.
- Ajoradan pinta näkyy n. 45m:n etäisyydeltä.



Yhteenveto:

- Liittymä pysäköintialueen kaakkoiskulman kohdalla täyttää yksityistien ja maantien liittymän näkemäalueen yleisohjeen jonka mukaan liittymänäkymä 50km/tonttiliittymälle erityisistä syistä on 80m:n 6m:n etäisyydellä ajoradan reunasta lukien.
- Asetuksessa näkemä mitoitetaan ajoneuvon havaitsemisen mukaan, ko. liittymästä nähdään em. etäisyyksillä myös ajoneuvon valot.
- Liittymänäkemän vaatimus ei täyty mikäli tonttiliittymä sijoitetaan pysäköintialueen lounaisreunaan.
- Lisätään kaavaan liittymäkielto pysäköintialueen lounaisosaan koillisosaan.

Tonttiliittymät käytiin asiointiliikenteen liittymien kaavaehdotuksen mukainen vapaa sijoittelu läpi Teknisten palvelujen kanssa ja pidettiin tarpeellisena rajata liittymämahdollisuutta lisää siten että jättö- ja asiointiliikenne asunnoille ei tapahdu monesta kohdin vaan sallitaan vain nykyisen tonttiliittymän kautta. Tontin sisäinen ajoyhteys jatketaan asuntojen edestä autopaikoitusalueelle. Asemakaavaan lisätään liittymäkielto muille katualueen osille.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Yleiskuvaus

Vuotavantie kortteli 277 asemakaavan muutosalue sijoittuu keskustan jokivarteen, jossa korttelin ympärillä on lähes luonnontiaista aluetta. Laajemmin alue on asumiseen käytettyä ja uusi rakentaminen on toteutettu rivitaloin. Kortteli sijoittuu taajamarakenteessa lähelle keskustaa kokoojatie varteen. Sekä ympäristö että taajamarakenne puoltavat korttelin rakentamista nykykäyttöä tehokkaammin. Alueelle ei kuitenkaan maisemallisesti sovi erillinen korkea rakentaminen, joten kaavassa päädyttiin osoittamaan kortteliin II-kerroksisia asuinrakennuksia.

Ympäröivän alueen takia rakentaminen on jaettu kahteen rakennusmassaan, julkisivujen materiaalina on puu ja kattomuotona keskijyrkkä harjakatto. Rakennukset suuntautuvat maaston muodon mukaan mahdollisimman lähelle tietä porrastuen tiehen nähden elävemmän miljööseen aikaansaamiseksi. Leikkialue sijoitettiin joen puolelle korttelin laajimpaan kohtaan ja autopaikoitus siirrettiin alemmalle tasolle rakennusalueiden koillispuolelle kasvillisuuden suojaan omaksi ryhmäkseen.

Kerroslukuna on sallittu II-kerrosta kuitenkin niin että rakennusoikeus määräytyy kerrosluvun mukaan ollen I-kerroksisessa rakentamisessa enintään 700 k-m² ja II-kerroksisessa enintään 1300 k-m². Tällä pyritään jättämään väljät piha-alueet kaikissa rakentamistavoissa. Rakentamistapana sallitaan pientalot eli omakoti-, pari- ja rivitalot sekä luhtitalot / II-kerroksiset kerrostalot. Alueelle muodostuu yksi tontti 3932 m², jossa rakentamistehokkuus on I-kerroksisena $e=0,23$ ja II-kerroksisena $e=0,38$. Voimassa olevaan kaavaan nähden rakennusoikeus kasvaa 605 k-m².

Mäntsälänjoen rantaan varattiin Puistoa (VP) jolloin puiston kokonaisuudeksi tulee n. 20m. Muutos mahdollistaa kevyen liikenteen reitin rakentamisen joen rantaan myös korttelin kohdalla. Samalla asumisen ja joen väliin jää reilummin luonnontilaista kasvillisuusaluetta. Korttelia kasvatettiin vastaavasti koilliseen viemäriin ja piha-alueen väliin jonne sijoitettiin autopaikoitus. Korttelin pinta-ala pieneni 4474 m² -> 3932 m² yhteensä 542 m².

Rakennuksia koskevat kaavamerkinnot ja määräykset

A-1 *Asuintalojen korttelialue, joiden pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Alueelle saa rakentaa erillispien-, rivi-, luhti- ja enintään kaksikerroksisia asuinkerrostaloja.*

Asukkaiden käyttöön tarkoitettuja palvelu-, virkistys- yms. tiloja, saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 15 % rakennuspaikan kerrosalasta. Em. yhteistiloista enintään 40k-m² saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle ei kuitenkaan istutettavalle tai johtoa varten varatulle alueen osalle. Näitä tiloja ei lisätä kerrosalaan autopaikkojen määrää laskettaessa.

Perustuksen tulee olla alta tuulettuva ns. rossipohja.

Korttelialueella rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa tarvittavat autotallit ja jätehuoltokatokset. Korttelialueille rakennettavat autotallit ja katokset sekä autopaikat on ympäröitävä puu- tai pensasistutuksin.

*Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:
A-1 korttelit 1,0 ap/asunto tai vähintään 1 ap/80k-m².
Vieraspaikat 1ap/5asuntoa.*

5.2 Mitoitus

Asemakaavalla muodostuu korttelialueita seuraavasti:

- Alueelle muodostuu yksi tontti 3932 m², jossa rakentamistehokkuus on I-kerroksisena e=0,23 ja II-kerroksisena e=0,38.
- Rakennusoikeus yhteensä 1500 k-m², voimassa olevaan kaavaan nähden rakennusoikeus kasvaa 605 k-m².
- Autopaikkoja rakennetaan vähintään AP alueet 1 ap/asunto yhteensä n. 25 kpl.

5.3 Palvelut

Peruspalvelut ovat lähellä keskustassa 0,8 - 1,2 km etäisyydellä:

- Koulut: lukio ja Riihenmäen ala-aste n. 1,5 km luoteeseen.
- Kaupalliset palvelut: päivittäistavarakaupat, erikoisliikkeet, korjaamot, huoltoasemat, baarit ja ravintolat keskustassa
- Kunnalliset palvelut: terveyskeskus, kirjasto, kunnanvirasto, päiväkotit ja nuorisotalo
- Liikuntapalvelut: urheilukenttä, kuntosali, valaistut pururadat ja hiihtoladut
- Liikennepalvelut: rautatie- ja linja-autoasema sekä posti
- Harrastukset: kerhot, toimintapiirit ja järjestöjen yhteistilat

Alueella ovat valmiina kunnalliset verkostot.

5.4 Liikenne

Korttelilla on kolme liittymää Vuotavantielle, yksi autopaikoitusalueelle ja 1 kummallekin asuintalolle. Autokatokset eivät näy tielle vaan jäävät pensas ja puustovyöhykkeen taakse. Autopaikoitusliittymästä ei tarvita erillisiä näkemäalueita koska liittymän kohdalla on erillinen kevyen liikenteen väylä, jolloin näkyvyys kumpaankin suuntaan Vuotavantietä on hyvä.

Vuotavantien kevyen liikenteen väylä on nykyisellään kapea, joten tiealuetta levennettiin 1 m jolloin ko. reitti voidaan levennättä 3 metriin.

5.5 Hulevedet

Tontti on jokirannassa, jossa ranta on jyrkkä ja eroosio on mahdollinen. Hulevesiä koskien on kaavassa määräys:

"Hulevesien johtamisesta ja käsittelystä tulee laatia suunnitelma.

Hulevesiä ei saa johtaa suoraan Mäntsäläjokeen vaan ne tulee imeyttää tontilla esim. tontin alimmille rajoille tehtävillä painanteilla."

5.5 Tavoitteiden toteutuminen

5.5.1 Osallisten tavoitteet

Mäntsälän kunnan ja kaavamuutoksen hakijan tavoitteet toteutuivat.

6 Asemakaavan vaikutukset

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alue liittyy osaksi rakennettuja asuinpientaloalueita.

6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue on nyt asumiskäytössä, jonka käyttö tehostuu.

Hulevedet imeytetään pihalla.

6.3 Yhdyskuntarakenne ja taloudelliset näkökohdat

Asumisen lisäalueet keskustassa parantavat taajaman tehokkuutta ja asukkaille se merkitsee helppoa palvelujen saavutettavuutta. Kunnallistekniikka on valmiina, joten yhdyskuntakustannukset ovat merkittävästi pienemmät kuin taajaman reuna-alueille rakennettaessa.

6.4 Ympäristön häiriötekijät

Ei aiheuta.

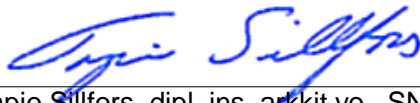
7 Toteutuminen

Asemakaavamuutos toteutuu 5 vuoden kuluessa.

Mäntsälässä 11. päivänä tammikuuta 2018

Kaavoittaja

Viran psta




Tapio Sillfors, dipl. ins, arkkitehti, SNIL

Lauri Pouri, kaavoitusjohtaja

- Liitteet:
- 1 Asemakaavan seurantalomake
 - 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma