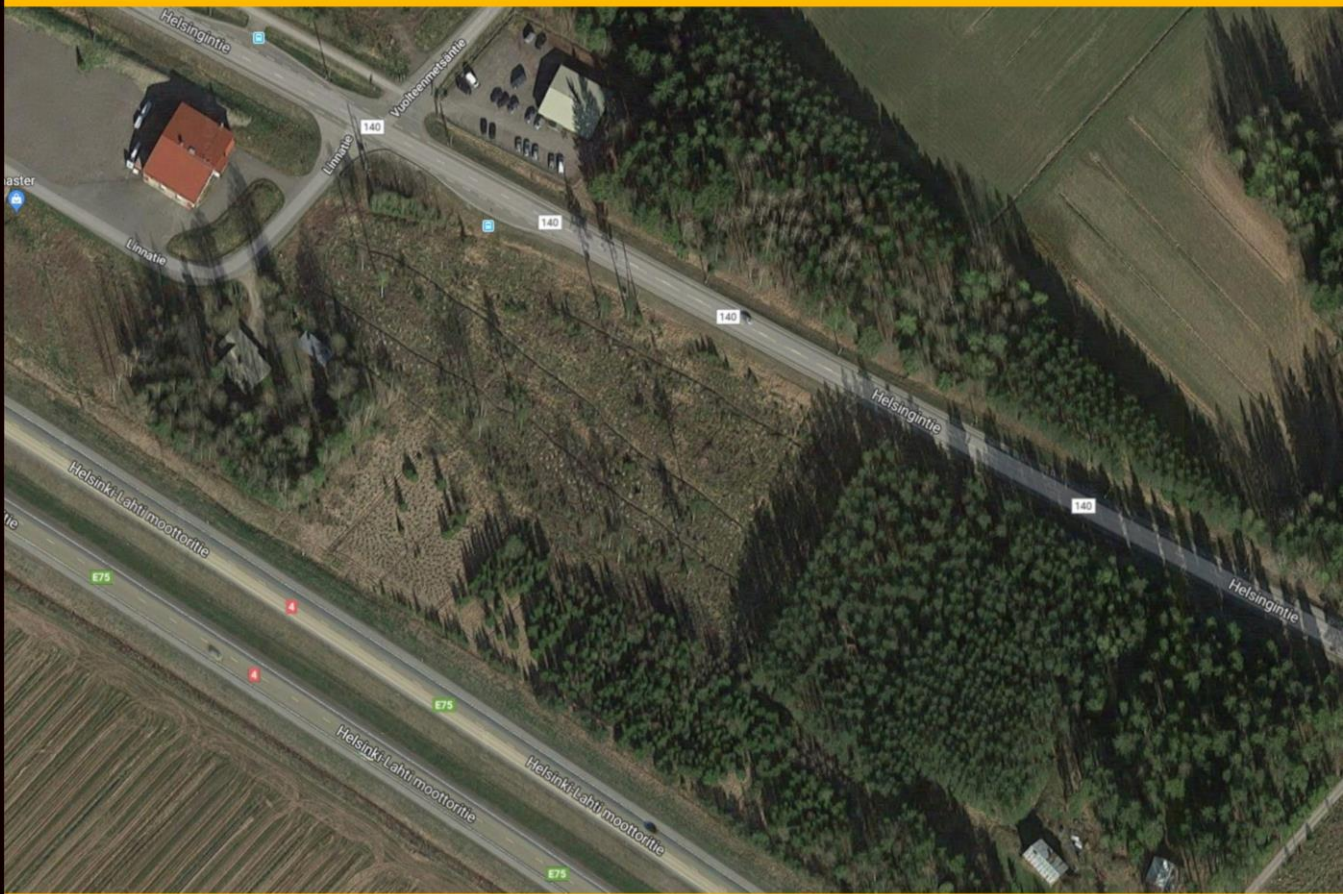


MÄNTSÄLÄ

LINNALA II ASEMAKAAVA KORTTELIT 483 - 485



VIREILLE KUNNANHALLITUS 25.11.2019

LUONNOS NÄHTÄVILLÄ 04.12. - 02.01.2020

EHDOTUS NÄHTÄVILLÄ 26.2. - 27.3.2020

KUNNANHALLITUS 00.00.2020 / 00 §

KUNTAKEHITYSPALVELUT HEIKINKUJA 4, 04600 MÄNTSÄLÄ (019) 2645000 KAAVATUNNUS 276



MÄNTSÄLÄ

LINNALA II ASEMAKAAVA KORTTELIT 483 – 485

TYÖ 276

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 10. päivänä helmikuuta 2021 päivättyä asemakaavakarttaa.

Alueen määrittely:

Asemakaavalla muodostuvat Mäntsälän kunnan kirkonkylän korttelit 483 – 485 ja niihin liittyvät katu ja suojaviheralueet.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue on Helsingintie (Mt 149) ja Lahden moottoritien (Vt 4) välissä Linnalan teollisuusalueen eteläpäässä muodostaen teollisuusalueen jatkeen. Mäntsälän keskusta on n. 3 km.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Nimi

Linnala II asemakaava
Kaavatunnus 276

Tarkoitus

Asemakaavan tarkoituksena on laajentaa Linnalan yritysalueita lounaaseen.

MÄNTSÄLÄ

LINNALA II ASEMAKAAVA KORTTELIT 483 - 485

TYÖ 276

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
2.	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Käsittelyvaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Yhdyskuntarakenne	6
3.1.3	Rakennukset	6
3.1.4	Palvelut	7
3.1.5	Liikenne	7
3.1.6	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	8
3.1.7	Tekninen huolto	8
3.1.8	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	8
3.1.9	Luonnonympäristö	9
3.2	Suunnittelutilanne	11
3.2.1	Maakuntakaava	11
3.2.2	Yleiskaava	14
3.2.3	Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot	15
3.2.4	Muut aluetta koskevat suunnitelmat	15

4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1	Osallisten tavoitteet	16
4.2	Kunnan tavoitteet	16
4.3	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.4	Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.4.1	Linnala II asemakaavaluonnos oli nähtävillä 13.11. – 12.12.2019	17
4.4.3	Linnala II asemakaavaehdotus	22
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	28
5.1	Yleiskuvaus	28
5.2	Mitoitus	29
5.3	Palvelut	29
5.4	Liikenne	29
5.5	Hulevedet	31
6.	Kaavan vaikutukset	32
7.	TOTEUTUS	32

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:	1	Asemakaavan seurantalomakkeet
	2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
	3	Lausunto asemakaavan liikennevaikutuksista ja -järjestelyistä / WSP Finland Oy 20.1.2020
	4	Linnala II asemakaava, liittymämuutokset Mt140:lle/Mäntsälä / WSP Finland Oy 2021 Asemapiirustus Linnatie katusuunnitelmaluonnos Asemapiirustus Linnala suojatiesaareke yleissuunnitelma

2. TIIVISTELMÄ

2.1 *Käsittelyvaiheet*

Kunnanhallitus käynnistäminen	04.11.2019
Kuntakehityslautakunta Luonnos ja OAS nähtävillä	16.10.2019 13.11. – 12.12.2019
Kuntakehityslautakunta Ehdotus nähtävillä	19.02.2020 26.2. - 27.3.2020
Kunnanhallitus vahvistaminen	00.00.2020

2.2 *Asemakaava*

Asemakaavalla Linnalan yritysalue laajentuu lounaaseen, muodostaen 3 korttelia ja yhteensä 8 yritystonttia (KLT), joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 22305 m². Rakennusoikeutta tonteille muodostuu tehokkuusluvulla $e=0,3$ 6691 k-m².

Liikennöinti tonteille tapahtuu Linnatien ja Mt140 kautta. Katualueita on 5314 m², tiealuetta 391m² ja suojaviheraluetta 1431 m².

Hulevesien käsittelyyn on varattu hulevesipuisto 1122 m².

Kaava-alue on kooltaan 29826 m².

2.3 *Asemakaavan toteuttaminen*

Rakentaminen toteutuu 5 v kuluessa kaavan vahvistumisesta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 *Selvitys suunnittelualueen oloista*

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueen eteläpuolella on asuinpaikka moottoritien varressa. Idässä alue rajautuu rakennettuun Helsingintiehen Mt140:een ja sen toisella puolella olevaan autokaupan tonttiin ja metsään. Lännessä ovat moottoritie ja Oikorata pohjoisessa Linnalan tilaa vievän kaupan ja varastoinnin tontteja. Aluetta ei käytetä ulkoilu-/ virkistysalueena ja asemakaavan alue on valtateiden välissä olevaa melualueita. Muutokset nykytilaan ovat vähäisiä.

3.1.2 Yhdyskuntarakenne

Kortteli on Mäntsälän Linnalan yritysalueella Lahti – Helsinki moottoritien Vt 4 ja Helsingintien Mt140 välissä n. 3 km keskustasta etelään. Alue on Mäntsälän taajaman tilaa vievän kaupan pääaluetta jonka läheisyydessä pohjoisessa on seudullinen pääristeys Hanko – Hyvinkää – Porvoo Kt 54 (KEHÄ V). Logistisesti sijainti on Mäntsälän parasta tilaa vievän kaupan vyöhykettä.

Palvelut ovat 1 – 3 km:n etäisyydellä ja kunnallistekniset verkostot ovat valmiina.

3.1.3 Rakennukset



Kuva 1. Linnalan poistuva asuinrakennus moottoritien reunassa.

Alueella on yksi 1960-l asuinrakennus lähes kiinni moottoritieessä, kunta omista. Pohjoispuolella oleva Linnalan yritysalue Vt4 ja Mt140 välissä on rakentunut täyteen. Tyypillinen yritysrakennus on matala "teollisuushalli" jossa osa julkisivuista on tiilipintaista.



Kuva 2. Linnatien ja Mt140 risteyksessä oleva naapurikiinteistö.

3.1.4 Palvelut

Mäntsälän kaupallinen keskusta palveluineen on n. 3 km etäisyydellä pohjoisessa ja lähialueella samoin pohjoisessa n. 1 km etäisyydellä on Mäntsälän portin alue, johon on sijoittunut päivittäistavarakauppa, erikoistavara-kaupan myymälöitä ja pienteollisuutta. Mäntsälän porttia pyritään kehittämään palvelutoimintojen ja erikoiskaupan alueena.

3.1.5 Liikenne

.....
Ote WSP Finland Oy:n analyysistä:

Maantien 140 liikennemäärä asemakaava-alueen kohdalla on noin 4900 ajon./vrk (KVL 2019), josta raskaan liikenteen osuus on noin 6 %. Vuonna 2040 liikennemäärän ennustetaan olevan noin 6000 ajon./vrk. Nopeusrajoitus on Linnatien liittymän kohdalla ja sen pohjoispuolella 60 km/h. Liittymän eteläpuolella nopeusrajoitus on 80 km/h. Asemakaava- alueen kohdalla olevalla tieosuudella ei ole tapahtunut poliisin tietoon tulleita liikenneonnettomuuksia vuosina 2014-2018. (Tierekisteri) Mt140 on osa suurten erikoiskuljetusten verkkoa (mitoitus 7x7x40 m).

Maantien 140, Linnatien ja Vuolteenmetsäntien liittymä on nelihaarainen avoin tasoliittymä. Linnatie palvelee nykyisen Linnalan yritysalueen eteläosaa, jossa toimii mm. Rahtarikeskus. Vuolteenmetsäntie palvelee maantien 140 itäpuolista Linnamäen asuinalueita. Liittyvien teiden liikennemäärät ovat vähäiset. Maankäyttötietojen perusteella arvioituna Linnatien liikennemäärä liittymässä on muutamia kymmeniä ajoneuvoja vuorokaudessa ja Vuolteenmetsäntien liikennemäärä noin 200-250 ajon./vrk. Liittymän toimivuudessa ei ole nykytilanteessa ongelmia. Liittymän yhteydessä on linja-autopysäkit. Maantien 140 itäpuolella on jalankulku- ja pyörätie, joka jatkuu Vuolteenmetsäntien liittymästä Mäntsälän keskustaan asti.

.....

3.1.6 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Rakennushistoriallisesti arvokkaat alueet

Alueella ei ole rakennushistoriallisesti merkittäviä kohteita.

Rakennussuojelualueet

Alueella ei ole kulttuuriympäristökokonaisuuksia.

Yksittäiset kohteet, kuten muinaismuistot ja muistomerkit

Alueella ei ole säilytettäviä muinaismuistoja eikä muistomerkkejä.

3.1.7 Tekninen huolto

Alue kuuluu kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piiriin, lisäksi alueella on maakaasu ja kaukolämpöputkisto valmius.

Vesihuolto

Vesihuolto Linnatiellä on valmiina.

Sähkö

Kaapelointi on tiealueella ja puistomuuntamoita sijoitetaan Linnatien varrelle.

3.1.8 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

Lahden moottoritie, oikorata ja Helsingintie aiheuttavat voimakkaan melun alueelle. Alue on osoitettu kaavassa Liike- teollisuus ja varastorakennusten korttelialueeksi (KLT), jonne ei ole mahdollista rakentaa asuntoja, eikä erillisen melunsuojauksen rakentaminen ole tarpeellista. Rakennusten pääkäyttötarkoitukseen liittyvien toimistotilojen sisämelutason ohjearvot pystytään saavuttamaan huonetilojen oikealla sijoituksella ja käyttämällä tarvittaessa mm. ääneneristävyydeltään parempia ikkunoita.

Tärinä

Alueella ei ole tehty tärinämittauksia.

Ilman laatu

Ilman laadun pitoisuusarvoja ei ole tutkittu suunnittelualueella.

Pilaantuneet maa-alueet

Alueella ei ole pilaantuneita maa-alueita.

3.1.9 Luonnonympäristö



Kuva 3. Linnalan asemakaava-alue kuvattuna Linnalasta etelään.



Kuva 4. Linnalan omakotitalo.



Kuva 5. Linnalan hakkuualue.



Kuva 6. Mt140 etelään Linnatien risteyksestä. Kuva 7. Linnala II näkymä etelästä.



Kuva 8. Linnala II panoraama etelästä.



Kuva 9. Linnala II eteläosan ojitettu metsä.



Kuva 10. Moottoritien reunan puustoa.

Kuva 11. Ojitettua keski-alueetta.

Topografialtaan alue on tasainen. Alue on pääosin avohakattu, jäljellä oleva puusto on etelän kuviolla männikköä ja moottoritien reunassa nuorta sekametsää näkymiä rajaamassa.

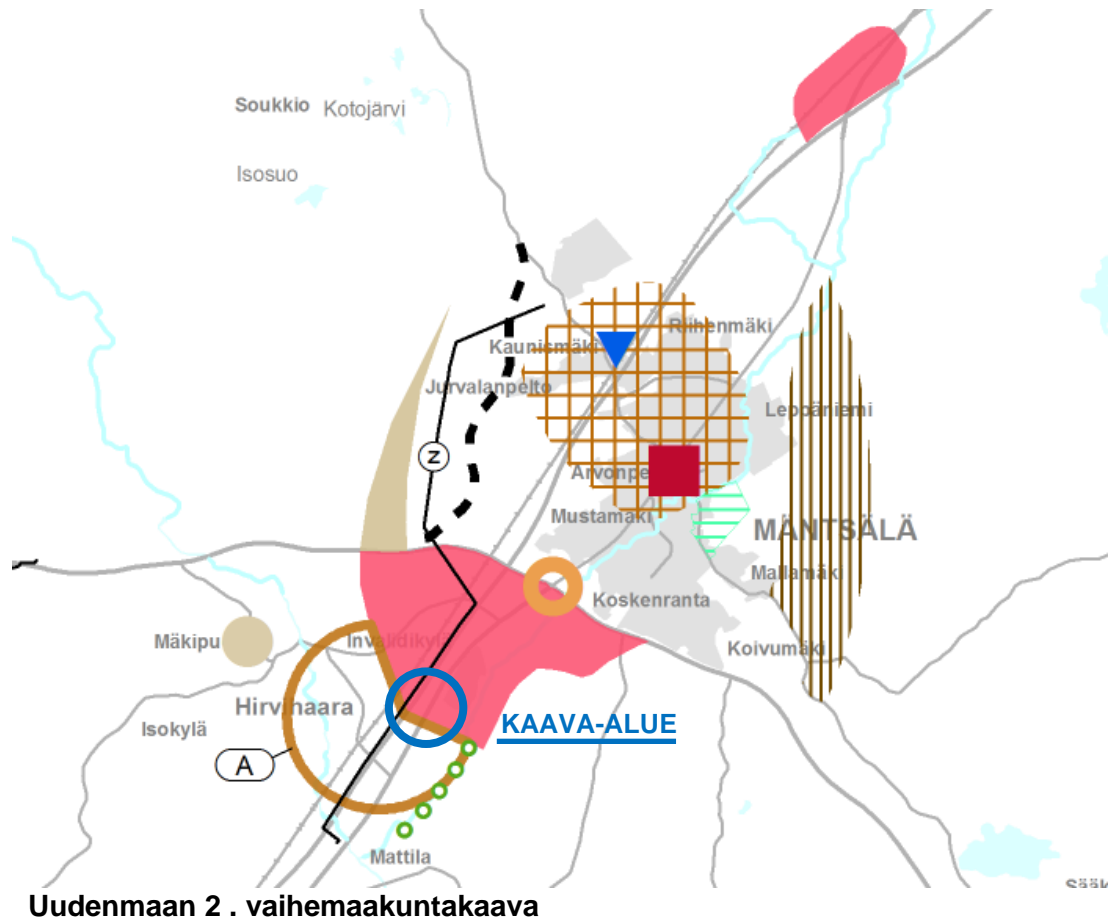
Linnala II:n pohjoisosassa suoritettiin avohakkuu v. 2016 ja soistunut metsäpohja ojitettiin. Eteläosa harvennettiin ja jätettiin odottamaan päätehakkukypsyyttä. Avo-ojitus kuivattaa aluetta, mutta avo-ojitus ei vedä jotemn alue on edelleen lammikoitunut. Alueella ei ole havaittavissa erityisiä luonto-arvoja.

3.1.10 Maanomistus

Alue on kunnan omistuksessa.

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 käytössä.

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

ympäristönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaisuudet. 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 valtio-neuvoston 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.

2 Työpaikka-alue



Merkinnän kuvaus

Merkinnällä osoitetaan merkittävät taajamatoimintojen alueiden ulkopuoliset työpaikka-alueet.

Suunnittelumääräys

Alue varataan ensisijaisesti työpaikkarakentamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä tavalla, joka turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

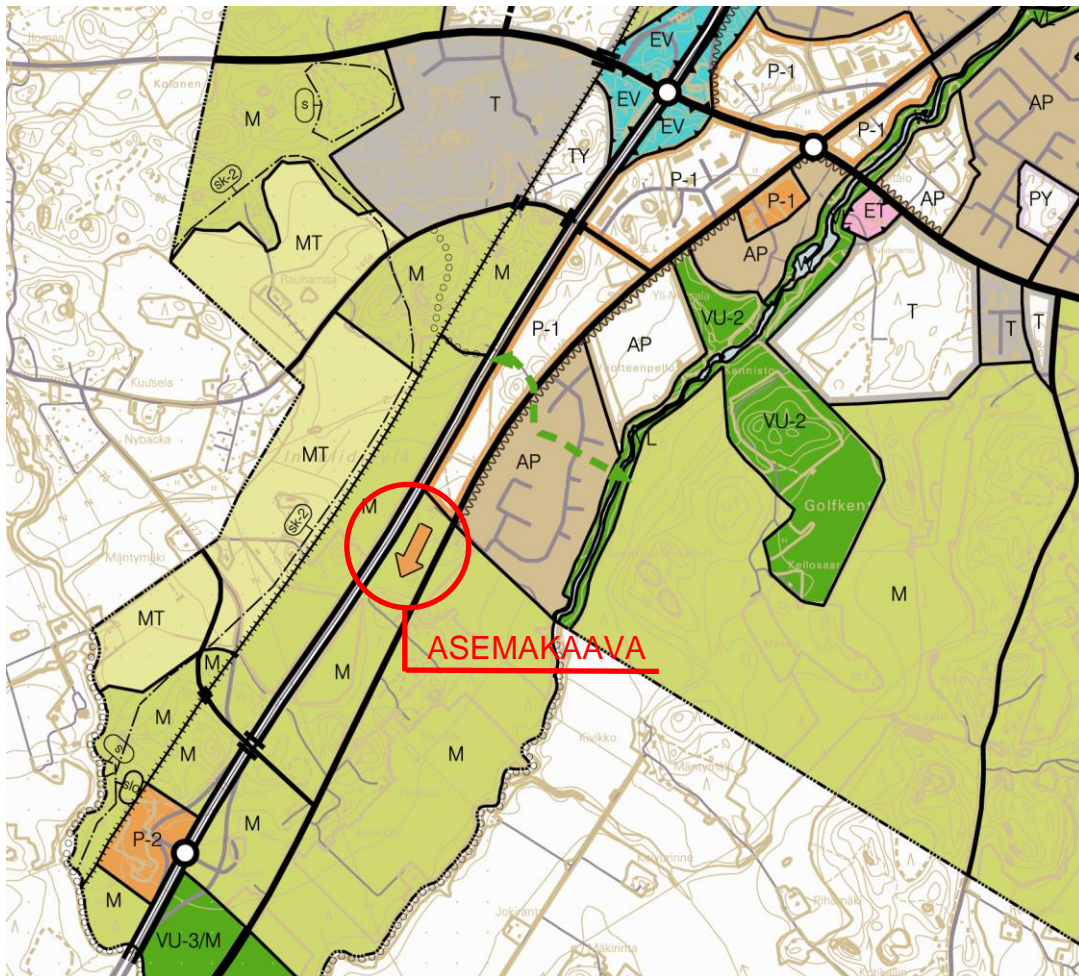
Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat:

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 ja Askolassa, Hangossa, Inkoossa, Karkkilassa, Loviisassa, Pornaisissa ja Siuntiossa 5000 k-m² ja Lapinjärvellä, Myrskylässä ja Pukkilassa 2000 k-m², ellei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta.

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

3.2.2 Yleiskaava

Oikeusvaikutteisessa Kirkonkylän osayleiskaava 2020:ssa alue on merkitty teollisuusalueen laajenemissuunnaksi. Kvalt. hyv. 14.6.2004, lainvoimainen.



P-1

Palvelujen ja hallinnon alue.

Alue varataan pääasiassa palvelutoiminnoille, hallinnolle, erikoiskaupalle ja ympäristöön soveltuville muille työpaikoille. Alue sisältää myös sen käyttöön liittyvät virkistys-, pysäköinti- ja teknisen huollon alueet sekä liikenneväylät. Alueelle ei saa sijoittaa yli 2 000 k-m²:n kokoista päivittäistavarakauppaa. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota alueen ympäristökuvaan erityisesti sisääntuloteiden maisemassa.

M

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön. Alueen rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestystä.



Yhdyskuntarakenteen laajenemissuunta.

Merkinnällä osoitetaan yhdyskunnan pitkän aikavälin tavoitteellinen laajenemissuunta. Merkinnän väri osoittaa pääasiallisen maankäyttömuodon.

3.2.3 Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot

Alueella ei voimassa asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 04.02.2019 / 12 §.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

3.2.4 Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Aluetta koskevat lisäksi mm. seuraavat suunnitelmat ja selvitykset :

- Hyökännummen ”Kulttuuriympäristöselvitys ja rakennusinventointi inventointi” v. 2016 / Teija Ahola
- ”Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaava -alueen luontoselvitykset 2018” / Lumotron Oy
- ”Mäntsälän muinaisjäännökset luettelo vuodelta 1984” / Tuula Heikurinen-Montell
- ”Mäntsälän yleiskaavan liikenneselvitys väliraportti” / WSP Finland Oy:n 2019
- ”Mäntsälän yleiskaava 2050: Luontoselvitykset” alustava raportti 2019 / Enviro Oy
- ”Mäntsälä Valuma-alue selvitys” sekä ”Mäntsälän valuma-aluejako ja uomaluokitus sekä vesitaseiden määrittäminen valuma-alueittain” 2018 / Pöyry Oy

Alueella ei todettu em. selvityksissä huomioitavia kohteita.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Osallisten tavoitteet

4.2 Kunnan tavoitteet

Saada Linnalan yritysalueetta täydentäviä yritystontteja.

4.3 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus käynnistäminen	04.11.2019
Kuntakehityslautakunta Luonnos ja OAS nähtävillä	16.10.2019 13.11. – 12.12.2019
Kuntakehityslautakunta Ehdotus nähtävillä	19.02.2020 26.2. - 27.3.2020
Kunnanhallitus vahvistaminen	00.00.2020

4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

4.4.1 Linnala II asemakaavaluonnos oli nähtävillä 13.11. – 12.12.2019



Linnala II asemakaavaluonnos oli nähtävillä 13.11. – 12.12.2019 ja siitä jätettiin 3 lausuntoa, joista tarkastelu tiivistiminä:

UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS ELY-KESKUS

...

Lausunnonle lähetetty kaava-aineisto on hyvin suppea eikä sen perusteella kaavoituksen tässä vaiheessa pysty kattavasti antamaan lausuntoa.

Luonto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan alueelle tehdään parhaillaan luontoselvitystä yleiskaavaa varten. Alueen luontoarvoista ei näin ollen vielä voi lausua. Luontoarvot tulee olla selvitettyinä ja kuvattuna asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Kauppa

Aineistoon tarvitaan otteet voimassa olevista maakunta- ja yleiskaavoista sekä asemakaavoista.

Vaikuttaa siltä, että kaupan alue sijoittuu yleiskaavan M-alueelle, johon

kohdistuu nuolimerkintä. Tämä osoittaa pitkän aikavälin laajenemissuunnan.

Asemakaava ratkaisua tulee tarkastella lähtökohtana yleiskaavan ohjeena olo.

MRL 71a §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan tässä laissa yli 4 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan myymälää.

Edellä mainitun lisäksi on muistettava, että myös aluetta voidaan pitää

vaikutustensa kautta vähittäiskaupan suuryksikkönä. Kortteleihin 483 ja 484 on mahdollista sijoittaa yhteensä 4700 k-m2 liiketilaa.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on mm. KL-3 korttelialueita. Lahdentien varren kaupallista maankäyttöä tulee tarkastella kokonaisuutena arvioitaessa kaupalliset ym. vaikutukset. Luonnoksessa on kielletty ainoastaan päivittäistavarakauppa. Mikäli kaupan lisäsijoittaminen on mahdollista, kaupallisten vaikutusten arvioinnin ja ylemmän asteisten kaavojen perusteella selviää, onko syytä määrätä myös muistakin kaupan laaduista jotain. Kaupallinen vaikutusten arviointi tulee olla asemakaavan ehdotusvaiheen lausuntoaineistossa.

Melu

Kaavassa tulee selvittää riittävällä tarkkuudella alueen melutasot ja sen perusteella määrätä, että liike- ja toimistotilat tms. tulee suojata melulta niin, että päästään Vnp 993/1992 mukaisiin ohjearvoihin sisätiloissa (45 dB LAeq 7-22).

Hulevedet

Puhtaat rakennusten katoilta kertyvät hulevedet tulee lähtökohtaisesti imeyttää maaperään. Muutoin hulevesiä tulee viivyttaa kiinteistö- tai aluekohtaisilla ratkaisuilla ennen niiden johtamista eteenpäin. Hulevesien viivytysjärjestelmien yhteistilavuuden tulee olla vähintään yksi kuutiometri jokaista rakennettua/päällystettyä vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti. Järjestelmien tulee tyhjentyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltuna hallittu ylivuoto alapuolisille tulvareiteille. Liikennöidyiltä alueilta kertyvät hulevedet tulee johtaa viivytykseen öljyn- ja hiekanerotuskaivojen kautta. Hulevesien käsittelyyn ja johtamiseen liittyvät keskeiset periaatteet tulee kirjata kaavamääräyksiin.

Liikenne

Kuten edellä on todettu asemakaavalla laajennetaan Linnalan nykyistä

yritysaluetta lounaaseen Helsingintien maantien 140 ja Helsinki-Lahti

moottoritien 4 välissä. Alue sijaitsee Mäntsälän kirkonkylän taajaman

eteläosassa ja liittyy maantiehen 140 Linnatien katuliittymän kautta.

Asemakaavan jatkosuunnittelussa tulee arvioida uuden tehostuvan maankäytön liikennevaikutukset sekä sen edellyttämät liikennejärjestelyjen

parannustoimenpiteet etenkin maantie 140/Linnatien/Vuolteenmetsäntien

liittymässä. Erityisesti tulee tarkastella ja pyrkiä parantamaan alueen

joukkoliikenne- ja kevytliikenneyhteyksiä. Liikennevaikutusten arvioinnin tulee

tukeutua suunnitteilla olevan Mäntsälä yleiskaavan 2050 liikenneselvitykseen.

Liittymäkohtaisessa selvityksessä tulee tarvittaessa suorittaa liikennelaskenta ja parantamistoimenpiteet tulee arvioida yhteistyössä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa.

Vastine

Luonto

Linnalaa koskien on tehty kaksi yleiskaavallista luontoselvitystä:

- ”Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaava -alueen luontoselvitykset 2018”
/ Lumotron Oy
- ”Mäntsälän yleiskaava 2050: Luontoselvitykset” alustava raportti 2019
/ Enviro Oy

Kummassakaan luontoselvityksessä ei havaittu Linnala II asemakaavan alueella luontokohteita. Linnalan maastotarkastelu ks. tämä selostus 3.1.9 Luonnonympäristö.

Kaupan sijoittuminen

Maakuntakaavassa alue on merkitty työpaikka-alueeksi ja lisäksi seudullisen kaupan symbolimerkinnällä. Mäntsälänportin Hanko – Hyvinkää – Mäntsälä – Porvoo (Vt25 ja Kt55) sekä Helsinki - Lahti Valta- ja raskaan kuljetuksen reitin (Vt4 ja Mt140) risteyksestä etelään Linnalan yritysten ja kauppojen alue on Mäntsälän suunnitelmassa (mm. osayleiskaava) varattu ja toteutettu Helsingintien varrella Mt140 Linnamäkeä lukuun ottamatta seudullisen kaupan alueena (KM-1).

Nuolimerkintä on yleiskaavassa merkitty kaavan tavoitevuoteen mennessä toteutuvaksi. Kirkonkylän OYK on vahvistettu 2004 15 v sitten ja kaavan tavoitevuosi johon mennessä sen sisältämät tavoitteet ovat toteutuneet on 2020. Nuolimerkintä on oikein arvioitu toteutettavaksi juuri tavoitevuoden lähellä eli pitkän aikavälin laajenemissuuntana ja tämä yleiskaavan ohje on perusteena Linnalan II asemakaavalle.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa on Linnala II asemakaavan alue merkitty työpaikka-alueeksi ja sitä tarkennettu vähittäiskauppaa koskien:
*”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 ...Hyvinkäällä, Järvenpäässä, Keravalla, Kirkkonummella, Lohjalla, **Mäntsälässä**, Nurmijärvellä, Porvoossa, Raaseporissa, Sipoossa, Tuusulassa ja Vihdissä 10 000 k-m² ..., ellei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta.*

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

Maakuntakaava on tarkentanut MRL 71a§ määrittelyä ja siten yksittäisen kaupan koon yläraja on Linnalan alueella 10000 k-1m². Kun Linnala II alue on maakuntakaavassa nimenomaan merkitty työpaikka-alueena selkeästi nykyistä laajempaan ei Maakuntakaavan tavoitteena voi olla estää yritystoiminnan ja kauppojen sijoittumista ko. alueelle. Kortteleiden 483 ja 484 yhteenlaskettu liiketila 6691 k-m² ei ole vastoin maakuntakaavaa.

Linnala II asemakaavassa Liike- teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (KLT) määräyksessä on kielletty päivittäistavarakauppa minkä yksiköt toivotaan kokonaisuudessaan sijoitettavan ydinkeskustaan. Seudullisen kaupan osalta tulee maakuntakaavan mukaisesti sijoittaa kauppvoja moottoritien ja seudullisten teiden risteyksen vaikutusalueelle so. eteläliittymän lähelle. Nyt vastaaviin kohteisiin Hanko – Hyvinkää teiden (Kehä V) suunnissa n. 25 km kaupat täydentäisivät ja parantaisivat seudullisesti kaupallisten palvelujen saavutettavuutta.

Melu

Linnala pohjoinen sijoittuu samoin moottoritiehen, rautatiehen ja seudullisiin teihin nähden, minkä perusteella Linnala II meluarvot ulkona ovat 60 – 70 bB LAeq 7-22. Ulkomeluun vaikuttaminen tulee ratkaista erikseen koko yritysvyöhykkeen osalta.

Asemakaavaan lisätään määräys rakennuslupakäsittelyä varten:
"Liike- ja toimistotilat tms. tulee suojata melulta niin, että päästään Vnp 993/1992 mukaisiin ohjearvoihin sisätiloissa (45 dB LAeq 7-22)."

Hulevedet

Maaperätutkimuksen mukaan alue on savikko mikä ei ime vettä, tästä syystä alue on soistunut. Yritysalueen asfaltoiduilta pihoilta kerätty sadevesi voi sisältää Mäntsäläjoelle haitallisia aineita. Nämä vedet eivät imeydy savialueella ja haihdunta huomioiden joutuvat n. 80 – 90% jokeen. Yritysalueen hulevedet on siten perusteltua koota hulevesipuistoon (VH) varustettuna suodatus- / viivytysaltaalla ja johtaa sieltä jokeen.

Asemakaavaan lisätään alue:

Hulevesipuisto (VH).

Asemakaavaan lisätään määräys:

"Hulevedet tulee ohjata tonteilta Linnatien sadevesiviemäriin, joka tulee varustaa suodatusaltaalla mitoitettuna kerran 50V rankkasateen hulevesimäärälle ja edelleen käsittelyyn hulevesipuistoon (VH)."

Liikenne

Linnatien liittymän vaikutuksista ja ratkaisuvaihtoehdoista pyydettiin WSP Finland Oy:n lausunto tarkentamaan valmistunutta: "Mäntsälän yleiskaavan liikenneselvitys väliraportti" / WSP Finland Oy 2019. Liittymien suunnittelussa huomioitiin Mt140 kuormittuvuus ja liikenneturvallisuus sijoittamalla alueen uusi liittymä pois Linnalan asuntoalueen liittymän kohdalta etelämmäksi erilliseksi T-liittymäksi. Samalla Linnalan asuntoalueen liittymä muuttuu T-liittymäksi. Nykyinen Linnatien liittymä muutettiin kevyen liikenteen yhteydeksi, ks. kohta 5.4 Liikenne.

KESKI-UUDENMAAN YMPÄRISTÖKESKUS

- Alueella tehdään OAS:n mukaan parhaillaan yleiskaavaa varten luontoselvitystä. Luontoselvitys tulee ottaa kaavan valmistelussa huomioon ja tarvittaessa tarkentaa sitä
- Kyseisen alueen rakentaminen lisää hulevesien kertymistä alueelta. Kaavan vaikutustenarvioinnissa tulee kuvata hulevesien johtaminen ja käsittely sekä mahdolliset vaikutukset alueen ulkopuolella.

Vastine

Linnalaa koskien on tehty kaksi yleiskaavallista luontoselvitystä:

- "Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaava -alueen luontoselvitykset 2018" / Lumotron Oy
- "Mäntsälän yleiskaava 2050: Luontoselvitykset" alustava raportti 2019 / Enviro Oy

Kummassakaan luontoselvityksessä ei havaittu Linnala II asemakaavan alueella luontokohteita. Linnalan maastotarkastelu ks. tämä selostus 3.1.9 Luonnonympäristö.

Maaperätutkimuksen mukaan alue on savikko mikä ei ime vettä, tästä syystä alue on soistunut. Yritysalueen asfaltoiduilta pihoilta kerätty sadevesi voi sisältää Mäntsäläjoelle haitallisia aineita. Nämä vedet eivät imeydy savialueella ja haihdunta huomioiden joutuvat n. 80 – 90% jokeen. Yritysalueen hulevedet on siten perusteltua koota Linnatien päässä sitä varten varatulle suojaviheralueelle (EVT) suodatus / viivytysaltaalle ja johtaa sieltä jokeen. Asemakaavaan lisätään määräykset:

"Hulevedet tulee ohjata tonteilta Linnatien sadevesiviemäriin, joka tulee varustaa suodatusaltaalla mitoitettuna kerran 50V rankkasateen hulevesimäärälle."

"Hulevesien johtamisesta ja käsittelystä tulee laatia suunnitelma, osana rakennuslupa-asiakirjoja. Hulevesisuunnitelman perustana voidaan käyttää seuraavaa ohjetta:

"Hulevesien imeytyminen savialueella tulee varmistaa tontin alimmille rajoille tehtävillä leveillä painanteilla ja niihin liitetyillä vesiaiheisilla rakenteilla ja/tai maanpinnan muotoilulla. Hulevedet johdetaan edelleen naapuritonttien vastaaviin hulevesipainanteisiin."

Korttelissa 484 tonttien moottoritien puoleiselle istutusalueelle ja Helsingintien Mt140 viereiselle suojaviheralueelle (EVT) tulee istuttaa kerroksellinen suoja reunavyöhykkeeksi käyttäen korkeita ja matalia puuvartisia pensaita."

NIVOS OY

Linnala II asemakaava-alueen sähkön jakeluun tarvitaan 2kpl puistomuuntamoita. Puistomuuntamot on pyritty sijoittamaan kulutuksen painopisteisiin, jolloin niiden määrä saadaan optimoitua ja samalla kiinteistöjen liittymiskaapeleiden rakentamiskustannukset pysyvät kohtuullisina. Puistomuuntamot sijoittuisivat lähivirkistysalueelle VL (nykyinen Linnalan kaava) ja suojaviheralueelle EVT karttaliitteen mukaisesti teiden varteen niin, että erillisiä huoltoteitä ei tarvitsisi rakentaa. Puistomuuntamoiden tarvitsema tila on n. 8m x 8m.

Vastine

Varataan paikka puistomuuntamolle.

4.4.3 Linnala II asemakaavaehdotus



Linnala II asemakaavaehdotus oli nähtävillä 26.2. - 27.3.2020, siitä jätettiin 2 lausuntoa ja 2 muistutusta:

UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS ELY-KESKUS

Kauppa

Kyse on teollisuusalueen laajenemisa-alueesta. Alue sijaitsee noin kilometrin päässä Mäntsälän portin alueesta ja kolmen km:n päässä Mäntsälän keskustasta.

Asemakaavoitusta ohjaa oikeusvaikutteinen Kirkonkylän osayleiskaava 2020, jossa alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta M. Lisäksi kehittämistavoite-merkinnällä on osoitettu yhdyskuntarakenteen laajenemissuunta nuolella. Alueen koillispuolella on P-1 palvelujen ja hallinnon alue, jonka määräyksen mukaan alue varataan pääasiassa palvelutoiminnoille, hallinnolle ja erikoiskaupalle ja ympäristöön soveltuville muille työpaikoille.

Selostuksessa viitataan maakuntakaavaehdotukseen. ELY-keskus viittaa KHO:n 22.3.2017 tekemään päätökseen, jossa todetaan kaavaa laadittaessa ja hyväksyttäessä voimassa olevan maakuntakaavan olevan ohjeena.

Maakuntakaavassa osoitettu Mäntsälänportin vähittäiskaupan suuryksikkö -kohdemerkinnän ulottuvuus on määritelty Kirkonkylän osayleiskaavassa, palvelujen ja hallinnon alue P-1.

Yleiskaavan selostuksen sivulla 27 todetaan: Alueen luonnetta palvelutoiminnan, erikoiskaupan, hallinnon ja ympäristöön soveltuvien muiden työpaikkojen alueena on kaavan aluevarausmerkinnöillä haluttu vahvistaa ja alue on varattu kaavassa palvelujen ja hallinnon alueeksi (P-1). Alue soveltuu esimerkiksi paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tarpeisiin. Vastaavan tyyppinen muutosalue on Kruunun työpaikka-alue ydinkeskustan pohjoispuolella. Uutena palvelujen ja hallinnon alueena on kaavassa varattu Kruunun alueen jatke Vanhan Lahdentien varressa. Myös Linnalan alue Helsingintien työpaikka-alueen eteläpuolella on osoitettu samalla merkinnällä.

Mäntsälänportin kokonaismitoitus maakuntakaavassa on 75 000 k- m². Siihen lasketaan kaikki vähittäiskauppa niin seudullinen kuin paikallinenkin. Tästä seuraa, että asemakaava-aineistossa tulee olla esitys siitä, miten 75 000 k- m² jakautuu eri asemakaava-alueille.

Niin ikään maakuntakaavan työpaikka-alueen merkintä kohdistuu kaava-alueeseen. Määräys kuuluu seuraavasti:

"Alue varataan ensisijaisesti työpaikkarakentamiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää uutta asumista. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava ympäristöönsä tavalla, joka turvaa ympäristö- ja luonto-arvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

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 ja Askolassa, Hangossa, Inkoossa, Karkkilassa, Loviisassa, Pornaisissa ja Siuntiossa 5000 k-m² ja Lapinjärvellä, Myrskylässä ja Pukkilassa 2000 k-m², ellei selvitysten perusteella erityisesti muuta osoiteta.

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

Maakuntakaavassa on määritelty seudullisuuden rajat Mäntsälän osalta seuraaviksi: TIVA -kaupan osalta 10 000 k-m², muun erikoiskaupan osalta 5000 k-m² ja päivittäistavarakaupan osalta 2000 k-m².

MRL 71a §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksikkö on yli 4000 k-m² vähittäiskauppa. Myös useasta myymälästä koostuvaa alue voi vaikutustensa kautta olla vähittäiskaupan suuryksikkö (MRL 71 d §).

Liike-, teollisuus- tai varastorakennusten korttelialue KLT -määräyksen mukaan koko kerrosala voidaan käyttää kokonaan tai osittain johonkin käyttömuodoista. Tämä mahdollistaisi kaikenlaista liiketilaa paitsi päivittäistavarakauppaa, mm. keskustahakuista erikoistavaran kauppaa 6691 k- m². Tämä on vastoin MRL:n vähittäiskaupan suuryksikköjen ohjauksen säännöksiä ja maakuntakaavaa.

ELY-keskus katsoo, että asemakaavan osuus maakuntakaavan 75 000 k-m²:stä on käytävä ilmi. Kaavamääräystä on syytä tarkentaa siten, että kaupan laatua on säänneltävä siten, että korttelialueelle ei saa rakentaa päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuista erikoistavaran kauppaa. Näin taataan Mäntsälän keskustan ensisijaisuus kaupan sijaintipaikkana. Kaava-aineistosta puuttuu edelleen kaupan selvitys. Tämä on aineistoon lisättävä. Esitetyssä muodossa, kaavaehdotus ei täytä MRL:n sisältövaatimuksia.

Liikenne

Linnala II asemakaavaehdotuksen liikennejärjestelyt poikkeavat huomattavasti luonnosvaiheessa esitetyistä ratkaisuista. Nykyinen Linnatien katuyhteys maantielle 140 muutetaan jkp-tieksi ja uusi katuyhteys on osoitettu korttelialueiden eteläosaan. Koska Linnatien nykyinen katuliittymä poistetaan ajoneuvoliikenteeltä, on sen nuolimerkintä poistettava myös voimassa olevasta asemakaavasta.

Tämän vuoksi maantien alue on otettava mukaan nyt suunniteltavaan asemakaavaan. Liittymä voidaan poistaa asemakaavan vastaisena ja muuttaa kevyen liikenteen yhteydeksi, kun sen korvaava uusi eteläinen katuyhteys on otettu käyttöön. Liittymän käyttötarkoituksen muuttuessa tulee toteuttaa toimiva ja turvallinen kevyen liikenteen yhteys maantien 140 varren jkp-tielle. Ylityskohtaa suunniteltaessa tulee ottaa huomioon maantien 140 erikoiskuljetusten reitti. Nyt suunniteltava Linnalan alue laajentaa Mäntsälän taajamaa eteläsuuntaan, mutta tieympäristö ei tue taajamaisten liikennejärjestelyjen toteutumista vaikka kauppaa ja toimitiloja on tulossa maantien 140 varteen. Tämän vuoksi uusi maantien ylitys tulee suunnitella erityisen tarkasti liikenneturvallisuuden takaamiseksi. Etenkin suojatien ennakointi/havaittavuus, jalankulkijan näkyvyys, ajonopeuksien hidastaminen sekä muut taajaman porttikohtaa tehostavat toimenpiteet tulee ottaa suunnittelun lähtökohdiksi. Ylityskohtaa suunniteltaessa tulee ottaa huomioon maantien 140 erikoiskuljetusten reitti. Ennen Linnala II asemakaavan hyväksymistä tulee asemakaavaan liittää sen eteläosan liikennejärjestelyistä toteutuskelpoisia tiensuunnittelun tarkkuudella laadittuja suunnitelmaluonnoksia. Suunnittelun tulee tapahtua yhteistyössä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa, samalla laaditaan toimintamalli tulevien maantien 140 liikennejärjestelyjen toteuttamisesta suunnittelu- ja hyväksymismenettelyineen.

Ilmanlaatu

Rakennusten korvausilma tulee ottaa moottoritiehen nähden suojanpuolelta. Tarvittaessa korvausilma on suodatettava.

Vastine

Kauppa

Maakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksikön ulottuvuus ei ole nykyisen yleiskaava P-1 alue, yleiskaavahan on laadittu kauan ennen maakuntakaavaa. Maakuntakaavan merkintä on symbolinen rengas eteläliittymässä, eikä voi laajuudeltaan tarkoittaa koko Linnalaa. Mäntsälänportin alueella ei ole vielä määritely ”Vähittäiskaupan suuryksikön aluetta”.

Yleiskaavassa on osoitettu (P-1) ”Palvelujen ja hallinnon alue. Alue varataan pääasiassa palvelutoiminnolle, hallinnolle, erikoiskaupalle ja ympäristöön soveltuville muille työpaikoille. Alue sisältää myös sen käyttöön liittyvät virkistys-, pysäköinti- ja teknisen huollon alueet sekä liikenneväylät. Alueelle ei saa sijoittaa yli 2000 k-m2 kokoista päivittäistavaraa. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota alueen ympäristökuvaan erityisesti sisääntulomaisemassa.

Linnalan Asemakaava on laadittu tähän yleiskaavan mukaiseen toimintaan perusteena, koska muut (P-1) alueet on rakennettu ja niiden käytettävissä olevat tontit on varattu. Yleiskaavassa on varattu Linnalan asemakaava-alue (P-1) alueen laajentamiseen. Linnala on tarkoitus käyttää samanlaisen yritystoimintaan kuin jo toteutettu vieressä oleva paikallista kysyntää palveleva yritystoiminta on. Linnalan asemakaavan tavoitteena on laajentaa Linnalan yritysalueita.

Muutetaan kaavamääräys Linnalan viereisten kortteleiden voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ja muutetaan merkintä samaksi KLT =>

- ⇒ (KL-3) ”ALUEELLE SAA SJOITTA A PALJON TILAA VAATIVAN ERIKOISTAVARA-RAKAUPAN MYYMÄLÄ- JA VARASTOTILOJA JATAI YMPÄRISTÖHÄIRIÖITÄ AIHEUTTAMATTOMIA TEOLLISUUS- JA VARASTOTILOJA. ALUEELLE EI OLE SALLITTUA SJOITTA PÄIVITTÄISTAVARAMYYMÄLÖITÄ.”

Linnala II on jaoteltu 3 kortteliksi joilla tonttikoko on n. 2800m2/1400k-m2, ko. tontit ovat useille eri tyyppisille yrityksille suunnattuja. Linnala II:n suurimman korttelin tonttien 4 kpl rakennusoikeus on yhteensä 3565 k-m2. Nämä eivät muodosta kauppojen keskittymää, koska suurin osa tulee olemaan teollisuuden pienyrityksiä ja varastotiloja kuten Linnalan aiemmat toteutuneet alueetkin.

- ⇒ Ei aiheuta muutosta asemakaavaan.

Liikenne

Liikennejärjestelyistä laati WSP FINLAND OY konsulttityönä suunnitelman kunnan ja ELY-keskuksen kanssa, joka huomioidaan Linnalan asemakaavassa, otteet suunnittelukartoista ovat tämän selostuksen kohdassa 5.4. Liikenne s. 33.

- ⇒ Muutetaan tiealueen rajausta suunnitelman mukaiseksi: ”Ehdotus uudesta tiealueen rajasta” joka sijoittuu kokonaisuudessaan (EVT) ”Suojaviheralue jonne voidaan rakentaa myös yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia johtoja ja rakenteita.” ja Jalankululle varattu katu. alueille.

Ilmanlaatu

Lisätään kaavamääräys koskien koko Linnala II asemakaavaa:

- ⇒ ”RAKENNUSTEN KORVAUSILMA TULEE OTTAA MOOTTORITIEHEN NÄHDEN SUOJANPUOLELTA. TARVITTAESSA KORVAUSILMA ON SUODATETTAVA.”

KESKI-UUDENMAAN YMPÄRISTÖKESKUS

Suunnittelualueelle esitetään perustettavaksi hulevesipuistoa, joka on tarkoitettu viivytys- ja suodatusaltaiden, vesikasvillisuuden ja virkistykseen tarpeisiin. Hulevesipuiston mitoitus tulisi määräyksen mukaan perustua kerran 50 vuodessa rankkasateeseen. Pidämme hulevesipuiston perustamista osana kaavaratkaisua erittäin kannatettavana. Lisäksi ympäristökeskus esittää, että hulevesien johtamista koskevia määräyksiä tarkennettaisiin kaavassa seuraavasti:

Puhtaat katoilta ja piha-alueilta kertyvät hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää maaperään niiden syntypaikalla. Siltä osin kuin hulevesien imeyttäminen ei ole mahdollista, niitä tulee viivyttää viivytysohjauksissa, hulevesialtaissa ja säiliöissä ym. viivytysohjauksissa siten, että järjestelmien yhteistilavuus on vähintään 1 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti. Järjestelmien tulee tyhjäntyä 12-24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltuna ylivuotomahdollisuus.

Vastaava määräys on yleisesti käytössä Keski-Uudenmaan alueen kuntien vastaavissa kohteissa, joissa kivilta pinnoilta voi kertyä merkittävässä määrin hulevesiä.

Vastine:

⇒ Lisätään kaavamääräys:

"PUHTAAT KATOILTA JA PIHA-ALUEILTA KERTYVÄT HULEVEDETT TULEE MAHDOLLISUUKSIIEN MUKAAN IMEYTTÄÄ MAAPERÄÄN NIIDEN SYNTYPAIKALLA. SILTÄ OSIN KUIN HULEVESIEN IMEYTTÄMINEN EI OLE MAHDOLLISTA, NIITÄ TULEE VIIVYTTÄÄ VIIVYTYSPAINANTEISSA, HULEVESIALTAISSA JA SÄILIÖISSÄ YM. VIIVYTYSOHJAUKSIISSA SITEN, ETTÄ JÄRJESTELMIEN YHTEISTILAVUUS ON VÄHINTÄÄN 1 M³ JOKAISTA SATAA VETTÄ LÄPÄISEMÄTÖNTÄ NELIÖMETRIÄ KOHTI. JÄRJESTELMIEN TULEE TYHJENTYÄ 12-24 TUNNIN KULUESSA TÄYTTYMISESTÄÄN JA NIISSÄ TULEE OLLA SUUNNITELTUNA YLIVUOTOMAHDOLLISUUUS."

MUISTUTUS ASUKAS 1

Linnala II menevät rahat voisi mieluummin käyttää kaikille kuntalaisille mieluisampaan uimahalliin, taikka sen alkupääomaksi. Lisäksi kunnasta katoaa vuokralla oleva asuinkiinteistö. Kunnalla ei ole tarjota isompia asuntoja lapsiperheille vuokrattavaksi. Monet kunnathan kärsivät lapsikadosta, epäilemättä myös kohtuuhintaisten isompien vuokra-asuntojen puutteesta. Mäntsälä voisi olla isona esimerkkinä ja säästää Helsingintie 171 asuinkiinteistön inhimillisistä syistä. Siinäpä kunnalle mainosta: *Lapsiystävällinen ja inhimillinen Mäntsälä*. Lisäksi teollisuusrakennukset rumentavat kovasti ympäristöä. Ei kovin houkutteleva näky moottoritietä saavuttaessa, kun ensimmäisenä vastassa teollisuushallit. Mäntsälänhän pitäisi nimenomaan olla keidas Lahden ja Helsingin välissä. Nykyisiä vihreitä arvoja kunnioitetaan ja ikävältä tuntuu puiden tuhoaminen, käsittääkseni alueelle on hiljattain kuusentaimiakin istutettu? Itseäni eniten huolettaa kotini menettäminen, kovasti vastaavaa etsinyt, tuloksetta.

Vastine

Linnala moottoritiehen välittömästi rajautuvana ei sovellu melun takia asumiseen. Yrityksiä tarvitaan tuottamaan tuloja kuntaan, jotta palveluja voidaan ylläpitää ja kehittää. Linnalan alue on varattu yritystoiminnalle liikenteellisen sijaintinsa takia. Asemakaavan laadinta perustuu yleiskaavaan ja kunnan luottamuselinten päätöksiin.

MUISTUTUS ASUKAS 2

Katson, että suunnitelma hulevesien käsittelyyn rakentaa hulevesipuisto erilaisine suodatus-/viivytysalttaille on joko alueelle tuleville yrityksille tai kuntalaisille yksi rahoitusta vaativa toimi. Kun asiaa katsotaan kokonaisuutena ko. alueesta, niin vieressä on neljä kaistaa moottoritietä josta tulevat vedet jotka sisältävät mm. renkaista mikromuovia, tiestä irtoava piki sekä maantiesuola menevät suoraan ojiin jotka laskevat jokeen. Samoin moottoritienyltyä ylittää joen. Sieltä aurataan lumet jokeen, sekä keväisin sillat pestään jokeen.

Katson hulevesipuiston olevan rahan tuhlausta, eikä sillä saavuteta kokonaisuutena mitään hyötyä, eihän yritysten pihoista saa muutenkaan päästä valumaan haitallisia aineita.

Vastine

Hulevesien huomiointi ja sitä koskevat määräykset perustuvat Maankäyttö- ja rakennuslain 13 a luku (22.8.2014/682) *"Hulevesiä koskevat erityiset säännökset"*. Laki velvoittaa kunnan suunnittelemaan ja toteuttamaan hulevesien hallinnan voimassa olevien säädösten mukaisena.

Mäntsälän erityisvastuu kohdistuu pienvesistöjen ja Mäntsäläjoen tilan parantamiseen, jossa toimenpiteet keskitetään haittojen torjuntaan so. haitallisten aineiden poistamiseen valumavesistä sekä vesimäärien säilymiseen luonnonmukaisempina. Linnalassa on ns. kovia pintoja joilta rankkasateiden aikana kertyy huomattavia vesimääriä ja vesistöille haitallisia aineita, näiden hallitsemiseksi kaavaan varattiin käsittely ja viivytysalue so. *"Hulevesipuisto."*

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Yleiskuvaus

Asemakaavalla



Kuva 12. Linnala II ilmakuva.

Asemakaavassa alue määritettiin monipuoliseen yritysraentamiseen kuten Linnalan alue on nykyisinkin:

KLT *Liike-, teollisuus ja varastorakennusten korttelialue.
Koko kerrosala voidaan käyttää kokonaan tai osittain johonkin käyttömuodoista.
Kortteliin ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja.*

Linnala II muodostuu osaksi nykyistä yritysalueetta, Linnatie jatketaan ja sen liittymä Mt140 korvataan uudella alueen eteläpään sijoitettavalla T-liittymällä. Alue kuivatetaan ohjaamalla vedet hulevesipuiston viivytysaltaisiin, joista edelleen suodatuspenkan läpi Mäntsäläjokeen.

Mt140 varten sijoitetaan istutettava suojaviheralue ja Lahden moottoritien varten kerroksellisesti istutettava vyöhyke jota koskee asemakaava määräys: ”Korttelissa 484 tonttien moottoritien puoleiselle istutusalueelle ja Heisingintien Mt140 viereiselle suojaviheralueelle (EVT) tulee istuttaa kerroksellinen suoja reunavyöhykkeeksi käyttäen korkeita ja matalia puuvartisista pensaita.”

5.2 Mitoitus

Asemakaavalla Linnalan yritysalue laajentuu lounaaseen, muodostaen 3 korttelia ja yhteensä 8 yritystonttia (KLT), joiden yhteenlaskettu pinta-ala on 22305 m². Rakennusoikeutta tonteille muodostuu tehokkuusluvulla $e=0,3$ 6691 k-m².

Liikennöinti tonteille tapahtuu Linnatien ja Mt140 kautta. Katualueita on 5194 m², tiealuetta 391 m² ja suojaviheraluetta 1431 m².

Hulevesien käsittelyyn on varattu hulevesipuisto 1122 m².

Kaava-alue on kooltaan 29826 m².

5.3 Palvelut

Mäntsälän eteläinen pääteiden risteysten ympäristöön vt25, Mt55 ja m140 sijoittuu monipuolinen kaupan ja palveluiden yritysryhmä, mm. päivittäistavarakauppa. Palvelut, koulu 3,5 km, rautatieasema 3,0 km ja keskustapalvelut 2,5 km. Alueella ovat kaikki kunnalliset verkostot.

5.4 Liikenne

WSP Finland Oy:n lausunto Linnala II liikenteestä ks. liite. ja ohje:

”Liikenneturvallisuuden ja toimivuuden varmistamiseksi nykyinen Linnatien ja Vuolteenmetsäntien esitetään porrastettavaksi siten, että Linnatien haaraa siirretään noin 150 m etelään päin, jolloin muodostuu kaksi kolmihaaraliittymää.

Kolmihaaraliittymissä varaudutaan väistötiloihin tai vasemmalle kääntymiskaistoihin. Nykyinen 60 km/h -nopeusrajoitus esitetään siirrettävän etelästä tultaessa alkavaksi jo ennen Linnatien porrastettua liittymää.

Asemakaava-alueen uuden liittymän sijainti täyttää 80 km/h -nopeusrajoituksen mukaisen liittymisnäkemän (200 m). Nykyinen Linnatien yhteys nykyisen liittymän kohdalla osoitetaan jalankulun ja pyöräilyn yhteydeksi. (Linja-autopysäkit esitetään jatkossakin Vuolteenmetsäntien liittymän yhteyteen.)”

.....



Jalankululle muutetun vanhan Linnalantien osuuden ja siihen liittyvän linja-autopysäkin sekä suojateiden osalta teetettiin suunnitelma WSP Finland Oy:llä, minkä johdosta merkittiin ja laajennettiin (LT) ”Yleisen tien alue.” Ote suunnitelmasta:



Kuva 13. Linnala II Mt140 näkymä metsän rajakohdasta etelään.

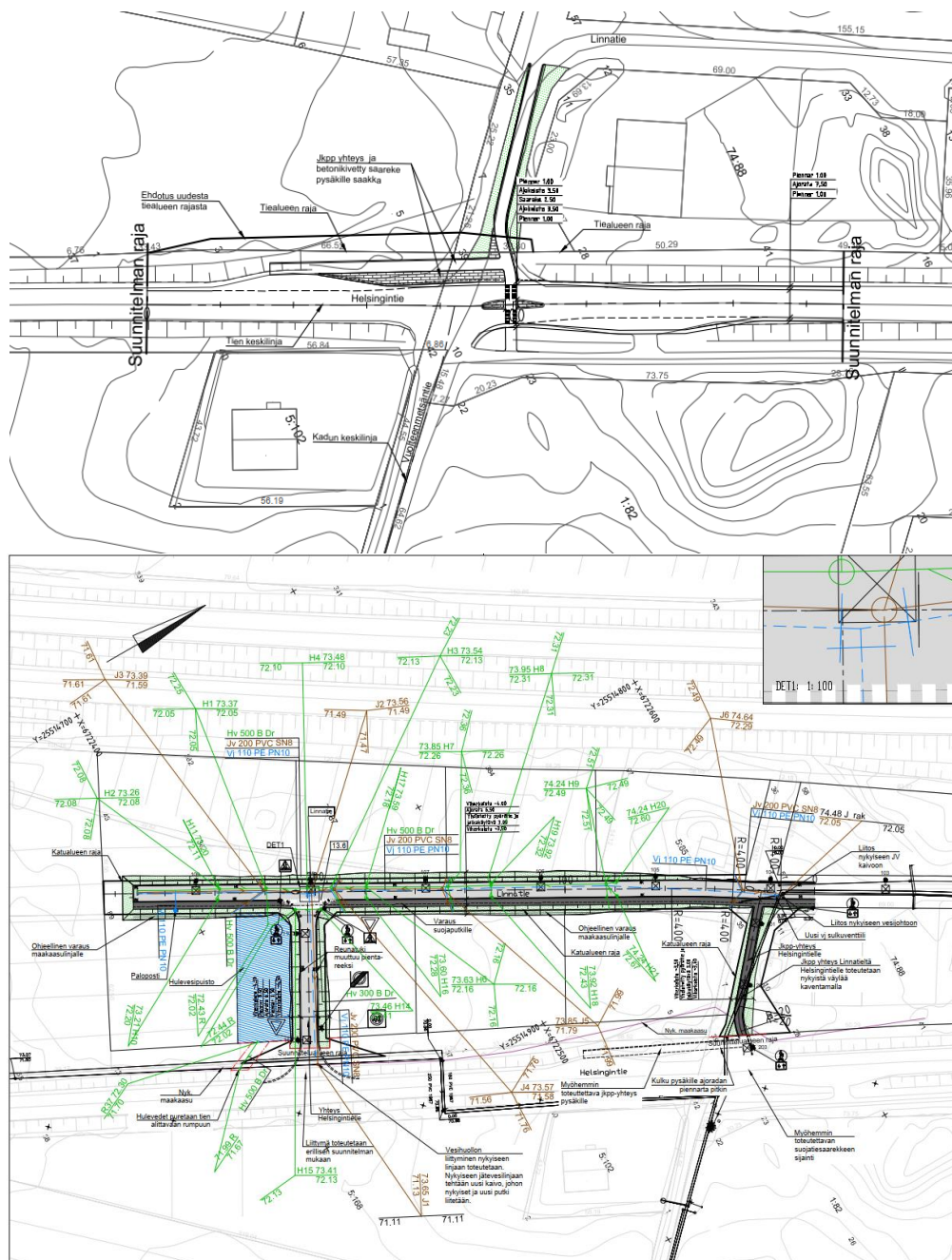


Kuva 14. Linnala II Mt140 näkymä Linnatien liittymästä etelään.

Joukkoliikenne

Bussipysäkki on vieressä Helsingintiellä Mt140 ks. kansikuva. Tältä pysäkiltä pääsee sekä Vuolteenpellon asuntoalueelle, että Linnalaan Linnatien kautta. Linnatien nykyinen liittymä ja yhteys linja-autopysäkiltä sekä Mt140 itäpuoliselta kevyen liikenteen reitiltä Linnatielle muutettiin jalankululle varatuksi kaduksi.

Liikennejärjestelyistä laati WSP FINLAND OY konsulttityönä suunnitelman kunnan ja ELY-keskuksen kanssa, joka huomioidaan Linnalan asemakaavassa, otteet suunnittelukartoista: Mt140 tiealue (LT) rajataan suunnitelman mukaiseksi. Seuraavalla sivulla ovat otteet WSP FINLAND OY suunnitelmasta.



5.5 Hulevedet

Maaperätutkimuksen mukaan alue on savikko mikä ei ime vettä, tästä syystä alue on soistunut. Yritysalueen asfaltoiduilta pihoilta kerätty sadevesi voi sisältää Mäntsäläjoelle haitallisia aineita. Nämä vedet eivät imeydy savialueella ja haihdunta huomioiden joutuvat n. 80 – 90% jokeen. Yritysalueen hulevedet on siten perusteltua koota sitä varten varattuun hulevesipuistoon (VH) varustettuna suodatus- / viivytyksaltilla ja johtaa sieltä jokeen.

Mäntsäläjoessa maksimi virtaama voidaan arvioida Vekkosken ja Hirvihaarankosken mittauksen erotuksena ja on kerran 50v HQ 1/50 on 63m³/s josta esim. lisävalunta n. 4ha:n alueelta olisi luokkaa 1500 l/s, mikä on n. 0,015% Mäntsäläjoen kokonaisvirtaamasta. Voidaan todeta etteivät hulevedet vaikuta Mäntsäläjoen virtaamaan.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunnon johdosta lisättiin kaavamääräys: "PUHTAAT KATOILTA JA PIHA-ALUEILTA KERTYVÄT HULEVEDET TULEE MAHDOLLISUUKSIEN MUKAAN IMEYTTÄÄ MAAPERÄÄN NIIDEN SYNTYPAIKALLA. SILTÄ OSIN KUIN HULEVESIEN IMEYTTÄMINEN EI OLE MAHDOLLISTA, NIITÄ TULEE VIIVYTTÄÄ VIIVYTYSPAINANTEISSA, HULEVESIALTAISSA JA SÄILIÖISSÄ YM. VIIVYTYSJÄRJESTELMISSÄ SITEN, ETTÄ JÄRJESTELMIEN YHTEISTILAVUUS ON VÄHINTÄÄN 1 M3 JOKAISTA SATAA VETTÄ LÄPÄISEMÄTÖNTÄ NELIÖMETRIÄ KOHTI. JÄRJESTELMIEN TULEE TYHJENTYÄ 12-24 TUNNIN KULUESSA TÄYTTYMISESTÄÄN JA NIISSÄ TULEE OLLA SUUNNITELTUNA YLIVUOTOMAHDOLLISUUS."

6. Kaavan vaikutukset

Toimiva aluerakenne

Alueen kilpailukyvyn ja kehittämisen kannalta kaavoitettava liikerakennusten alue sijaitsee logistisesti hyvällä paikalla, tärkeiden liikenneyhteyksien varrella. Alueen vahvuus perustuu osaltaan myös monipuolisiin yritysten toimintamahdollisuuksiin esim. laajentumiseen.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Alueelle sijoittuvat tilaa vievät kaupat ja yritysten työpaikat ovat hyvin saavutettavissa. Alue sijoittuu olemassa olevan yritysalueen jatkeeksi täydentäen luontevasti aluerakennetta. Kaavamuutosalueelle on toimiva joukkoliikenneyhteys.

Vaikutukset liikenteeseen / WSP Finland Oy

"Asemakaavaluonnoksessa esitettyjen yritystonttien (8 tonttia, 11 900 k-m²) arvioidaan synnyttävän liikennettä noin 400 ajon./vrk. (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Suomen Ympäristö 27/2018). Esitetyillä liikennejärjestelyillä, jossa Linnatien liittymähaara siirretään etelään päin ja syntyy porrastettu liittymä, ei liittymässä ole odotettavissa toimivuus- tai turvallisuusongelmia. Joukkoliikenteen olosuhteet säilyvät nykyisellään ja jalankulku- ja pyöräily-yhteydet pysäkeille varmistetaan."

Alueen käyttöönoton aiheuttamat vaikutukset

Alueen käytön muutoksella ei ole vaikutuksia asutukseen.

Pohja- ja pintavesi

Alueen rakentaminen esitetyllä tavalla hulevedet keräten kuivattaa aluetta, mutta ei aiheuta haittaa ympäröiville alueille.

Pöly- ja meluhaitat

Asemakaavan muutos ei vaikuta pöly tai meluhaittoihin. Linnalantien yritysraennukset sijaitessaan moottoritien suuntaisesti (harjan suunta) saattavat pienentää ulkomelua Mt140 kaakkoispuolella.

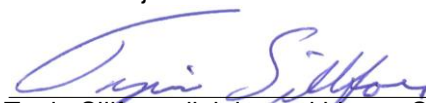
7. Toteutus

Alue rakennetaan 5 vuoden kuluessa asemakaavan vahvistumisesta.

Mäntsälässä 10. päivänä helmikuuta 2021

Kaavoittaja

Viran puolesta


Tapio Sillfors, dipl. ins, arkkitehti, SNIL


Vesa Gummerus kuntakehitysjohtaja