



**LUKIONTIE
ASEMAKAAVAN MUUTOS**

**OSALLISTUMIS- JA
ARVIOINTISUUNNITELMA, OAS**


PROJ. NRO 249

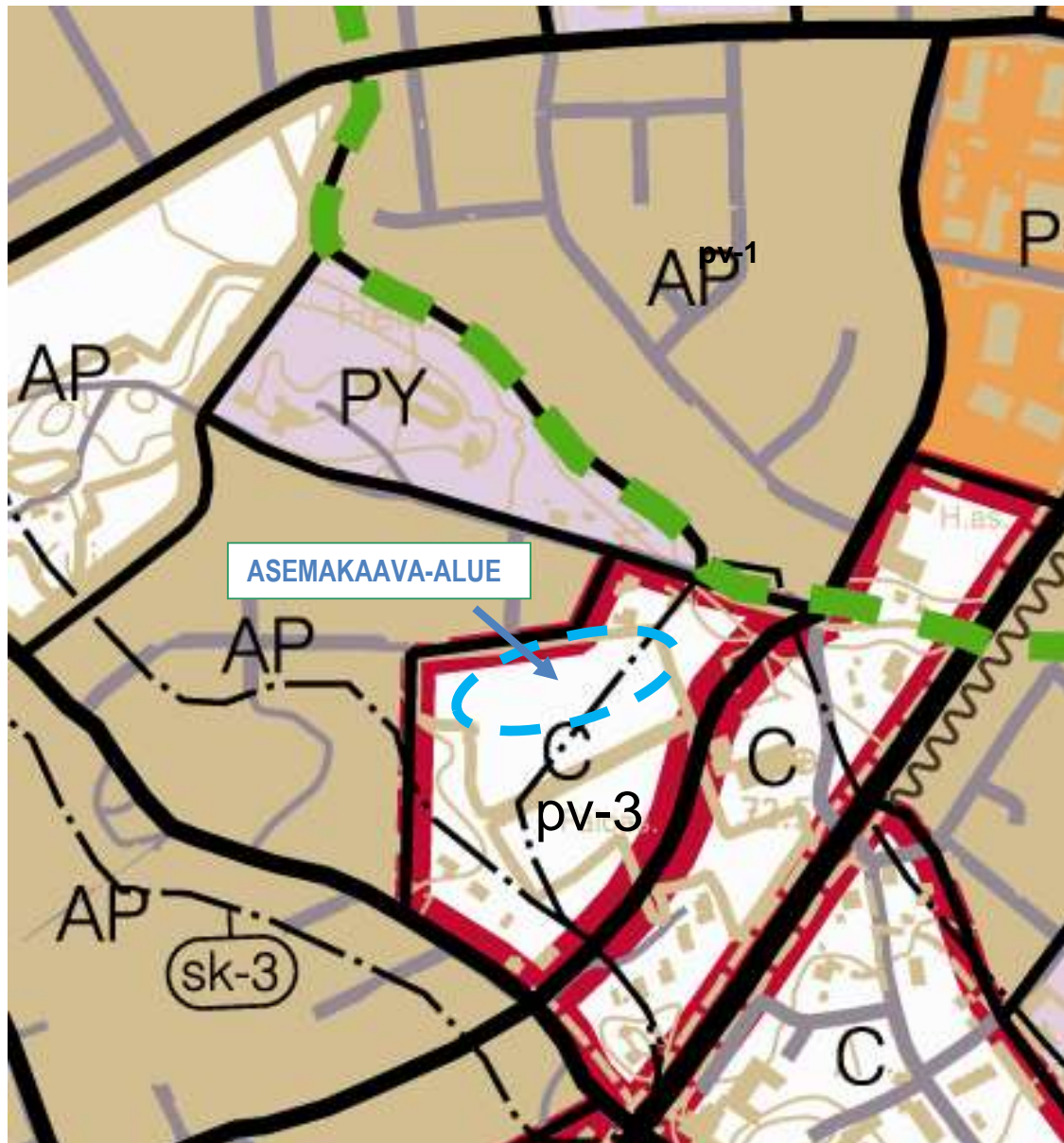
Sijainti on osoitettu oheisessa
karttaliitteessä.



ALOITE TAI HAKIJA	Maankäyttölautakunta
SUUNNITTELUN KOHDE Suunnittelualue	Alue sijaitsee Mäntsälän rautatieaseman ja keskustan välissä Heikkilän alueella. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan tiivistävä täydennysrakentaminen. Alue on avointa peltoa ja sen koko on n. 0,726 ha.
Suunnittelun tavoite	Kaavamuutoksen tarkoituksena on tiivistää asuinrakentamista Mäntsälän keskustassa. Kaavamuutoksen kohteena olevia tontteja ei ole rakennettu, koska asemakaava on koettu toteuttamiskustannuksiltaan liian korkeaksi. Uudisrakentamisen käyttötarkoituksena tulee edelleen olemaan asuminen.
LÄHTÖTIEDOT Nykytilanne	Alue on käytöstä poistunutta avointa peltoa. Kaavamuutosalueen länsi- ja pohjoispuolella on omakotitaloja, idässä on yksityinen päiväkotikiinteistö ja etelässä lukio.
Maanomistus	Kaavamuutosalueen omistaa Mäntsälän kunta.
Maakuntakaava	Uudenmaan maakuntakaavassa asemakaavanmuutosalue on merkitty tiivistäväksi taajamatoimintojen alueeksi.
Yleiskaava	Kunnanvaltuuston on hyväksynyt 14.6.2004 aluetta koskevan oikeusvaikutteisen Kirkonkylän osayleiskaavan 2020. Kirkonkylän osayleiskaavassa alue kuuluu "Keskustatoimintojen alue (C) merkintään. Osayleiskaava on lainvoimainen.
Asemakaavat	Alueella on voimassa asemakaava, joka on vahvistettu 12.12.2005.



Muut suunnitelmat ja päätökset	<p><u>Alueen perustettavuus</u> Kohde sijaitsee maaperältään ongelmallisella alueella, osa on hiekka- ja hieta- maata ja osa savikkoa. Alueelle ei ole tehty maaperäselvitystä.</p> <p><u>Liittyminen kunnallisteknisiin verkostoihin</u> Täydennysrakentaminen voidaan liittää kaukolämpöverkoston ja muihin kunnalli- siin verkostoihin.</p>
ARVIOINTISUUNNITELMA	Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset yhdyskunta- rakenteeseen, virkistyskäyttöön, maisemaan, luonnonolosuhteisiin, yhdyskunta- tekniseen huoltoon, yhdyskuntatalouteen ja liikenteen toimivuuteen sekä ilmene- viin tarpeellisiin muihin tekijöihin.
OSALLISET	<p>Osallisia ovat kuntalaiset, alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntee- koon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.</p> <p>Osallisia ovat mm.: Kuntalaiset ja alueen maanomistajat Mäntsälän Vesi Mäntsälän Sähkö</p> <p>Kunnan asiantuntijaviranomaiset: Tekninen palvelukeskus</p> <p>Valtion viranomaiset: Uudenmaan liitto Uudenmaan ELY-keskus</p>
OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKU- TUKSEN JÄRJESTÄMINEN	<p>Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet ovat tässä osallistumis- ja arviointi- suunnitelmassa.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä maankäyttöpalveluiden ilmoitustaululla (kunnantalo, Heikinkuja 4, 2 krs), sekä maankäyttöpalveluiden verkkosivuille. (www.mantsala.fi). OAS:sta voi antaa palautetta asemakaavan val- mistelijalle.</p>
Asemakaavan luonnos	Luonnosvaiheen suunnitelmia ei aseteta erikseen nähtäville, koska kaavamuutok- sen vaikutukset ympäristöön ovat vähäiset.
Asemakaavaehdotus	<p>Asemakaavaehdotus hyväksytään maankäyttölautakunnassa ja kunnanhallituk- sessa. Kaavaehdotus asetetaan MRA 27§ mukaisesti virallisesti nähtäville 30 päi- vän ajaksi. Asemakaavaehdotuksesta on mahdollista jättää muistutuksia. Vasti- neet jätettyihin muistutuksiin postitetaan niille muistutuksen jättäneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet sekä jättäneet osoitteensa.</p> <p>Ehdotuksen nähtäville asettamisesta ilmoitetaan paikallislehdissä, kuten kunnalli- set ilmoitukset julkaistaan.</p> <p>Asemakaavan hyväksyy kunnanhallitus. Kunnanhallituksen hyväksymispäätök- sestä voi tehdä oikaisuvaatimuksen.</p>
KÄSITTELYAIKATAULU (tavoiteaikataulu)	<p>Kaavaehdotus asetetaan nähtäville v. 2015. Kaavamuutos tulee kunnanhallituksen hyväksyttäväksi v. 2016.</p>
ASEMAKAAVAN VALMISTELIJA	Tapio Sillfors, asemakaava-insinööri email tapio.sillfors@mantsala.fi
PÄIVÄYS 6.11.2015	<p>Lauri Pouri kaavoitusjohtaja</p>  <p>Liitteet: 1. Ote Kirkonkylän osayleiskaavasta. 2. Ote ajantasakaavasta. 3. Kaava-alue ilmakuva</p>



C Keskustatoimintojen alue.

Alue varataan pääasiassa hallinto-, palvelu- ja toimistotiloille, keskusta sopiville fyöpaikoille ja keskusta-asumiselle. Alue sisältää myös sen käyttöön liittyvät virkistys-, pysäköinti- ja teknisen huollon alueet sekä liikenneväylät. Alueelle saa sijoittaa MRL114§:n mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköjä. Alueen suunnittelussa erityistä huomiota tulee kiinnittää alueen taajamakuvaan, viihtyisyyteen ja omaleimaisuuteen sekä eri liikennemuotojen tarkoituksenmukaisuuteen ja esteettömyyteen.



pv-3 Muu pohjavesialue.

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



POISTUVA ASEMAKAAVA



AO Erillispientalojen korttelialue.

AP Pientalojen korttelialue.



Liite 3.
Kaava-alue ilmakuvalla