

MÄNTSÄLÄ

ORAVATIE

ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:1000



VIREILLE YMPÄRISTÖLAUTAKUNTA 5.10.2006

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 5.10.2006

EHDOTUS NÄHTÄVILLÄ 00.00.2010

KUNNANVALTUUSTO 00.00.2009



MÄNTSÄLÄ

ORAVATIE ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:1000

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 *Tunnistetiedot*

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 25. päivänä marraskuuta 2009 päivättyä asemakaavakarttaa.

Alueen määrittely:

Asemakaavan muutos koskee Mäntsälän kunnan kirkonkylän kortteleita 446 osa ja 447 osa, sekä niihin liittyvää katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Mäntsälän kunnan kirkonkylän korttelit 446 osa ja 447 osa, sekä niihin liittyvää katualuetta.

1.2 *Kaava-alueen sijainti*

Mäntsälän keskustassa 500m Peltolantien risteyksestä lounaaseen.

1.3 *Kaavan nimi ja tarkoitus*

Nimi

Oravatie asemakaavan muutos 1:1000

Tarkoitus

- Asemakaavaa muutetaan vastaamaan nykytilannetta,
- Korttelin 446 Oravatie puoleinen reuna linjataan olemassa olevan kevyen liikenteen väylän mukaisesti.



MÄNTSÄLÄ
ORAVATIE
ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:1000

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
	MÄNTSÄLÄ	3
	ORAVATIE	3
	ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:1000	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1	Asemakaavan seurantalomakkeet 19	4
2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	4
2.	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Käsittelyvaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
2.4	Toteutus	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Yhdyskuntarakenne	6
3.1.3	Rakennukset	6
3.1.4	Liikenne	6
3.1.5	Kunnallistekniikka	7
3.1.6	Luonnonympäristö	7
3.2	Suunnittelutilanne	8
3.2.1	Maakuntakaava	8
3.2.2	Yleiskaava	8
3.2.3	Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot	9

	4
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1 Osallisten tavoitteet	10
4.1 Kunnan tavoitteet	10
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	10
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
5.1 Yleiskuvaus	11
5.2 Mitoitus	11
5.3 Palvelut	11
5.2 Tavoitteiden toteutuminen	13
5.2.1 Osallisten tavoitteet	13
5.2.2 Kunnan tavoitteet	13
6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	13
6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	13
6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	13
6.3 Yhdyskuntarakenne ja taloudelliset näkökohdat	13
6.4 Ympäristön häiriötekijät	13
6.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset	13
6.6 Nimistö	13
6.7 Toteuttaminen ja ajoitus	13
7.5 Toteutuksen seuranta	13

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liitteet:

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

2. TIIVISTELMÄ

2.1 *Käsittelyvaiheet*

Ympäristölautakunta	28.09.2006 § 252 vireille
Kunnanhallitus	02.10.2006 § 289 vireille
Ympäristölautakunta	11.01.2007 § 11 OAS nähtävillä 5.10 – 13.12.2006
Kunnanhallitus	22.01.2007 § 22 ehdotus päiväty 22.11.2007 hyväksyty
Maankäyttölautakunta	16.12.2009 § 193 tarkistettu ehdotus päiväty 25.11.2009 hyväksyty ehdotus nähtävillä 29.1.-1.3.2010
Kunnanhallitus	x hyväksyminen
Kunnanvaltuusto	x vahvistaminen

2.2 *Asemakaava*

Oravatie kavennetaan 6m:n leveyteen vastaamaan toteutettua katua. Oravatie päästä poistetaan käänöpaikka / levennys, koska katu on erittäin lyhyt eikä käänöpaikka palvelisi kuin 2:ta tonttia. Kävelytie kavennetaan 4 m:n leveyteen toteutetun mukaiseksi.

2.3 *Asemakaavan toteuttaminen*

- Kaava-alue 6779m², josta asuminen 6281m² / 93%.
- Asuminen kortteli 446 osa, 3636m², 727k-m², e_t = 0,20.
- Asuminen kortteli 447 osa, 2645m², 661k-m², e_t = 0,25.
- Asuminen yht. 1388k-m², 12 asukkaalle 116k-m²/asukas.
- Tiealue 317m², jalankulkuatie 181m², autopaikkoja 8kpl.

2.4 *Toteutus*

Oravatie on rakennettu asemakaavan muutoksen mukaisesti.

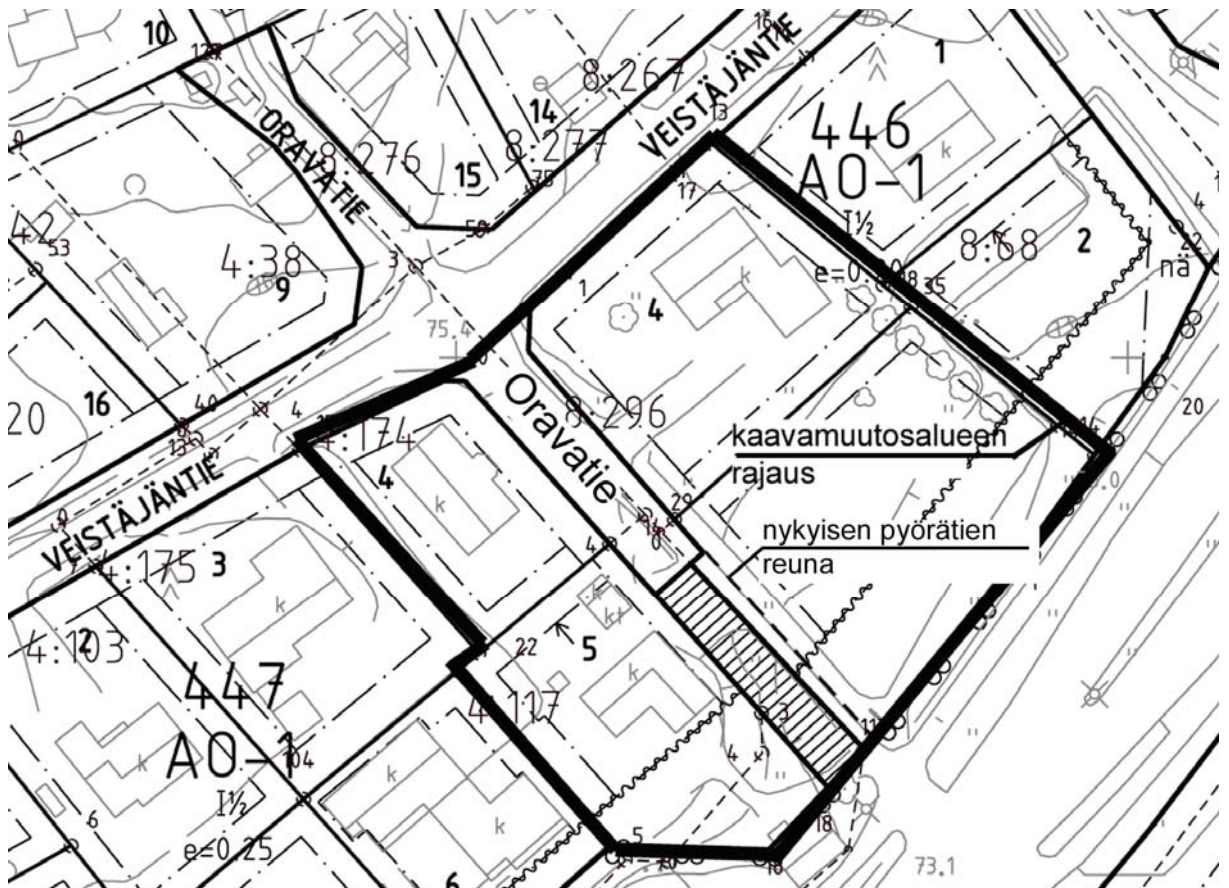


3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on erillispientalojen korttelialuetta, joka on toteutunut pääosin nykyisen asemakaavan mukaisesti. Tällä hetkellä kortteleiden 446 ja 447 välistä kulkeva pyörätie sijoittuu osittain korttelin 446 tontin 3 alueelle:



Kuva 1. Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

3.1.2 Yhdyskuntarakenne

Kortteli on Mäntsälän keskustassa 500m Peltolantien risteyksestä lounaaseen. Palvelut ovat kävelyetäisyydellä ja verkostot toimivat.

3.1.3 Rakennukset

Rakennuksiin ei kaavamuutos vaikuta verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

3.1.4 Liikenne

Kortteleita rajaa kaakossa Lahdentie ja liikennemäärä on n.8500 ajoneuvoa / vrk (2004).

Jalankulkureitti johtaa Oravatieltä Lahdentielle. Lahdentiellä on Oravatien jatkeen vieressä varaus alikululle. Oravatie ei ole pääreitti kevyelle liikenteelle. Mäntsälän linja-autoasema sijaitsee n. 500 m etäisyydellä ja Mäntsälän juna-asema n. 1,2 km etäisyydellä kaavamuutosalueesta.

Liikenneturvallisuus on hyvä:

- + Ajoneuvoliikenne tapahtuu asuntokadun ja kokoojakadun kautta pääteille.

- + Kevyt liikenne on Lahdentien kohdalla kevyen liikenteen erotetulla reitillä.

3.1.5 Kunnallistekniikka

Alue kuuluu kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piiriin.
Alueella on lisäksi maakaasuverkko.

3.1.6 Luonnonympäristö

Kasvillisuus

Oravatien länsipuolella on katupuustoa ja pensasaidat.



Kuva 2. Oravatien pohjoispää.



Kuva 3. Oravatien eteläosa.

3.1.7 Maanomistus

Yksityiset omistavat alueen.

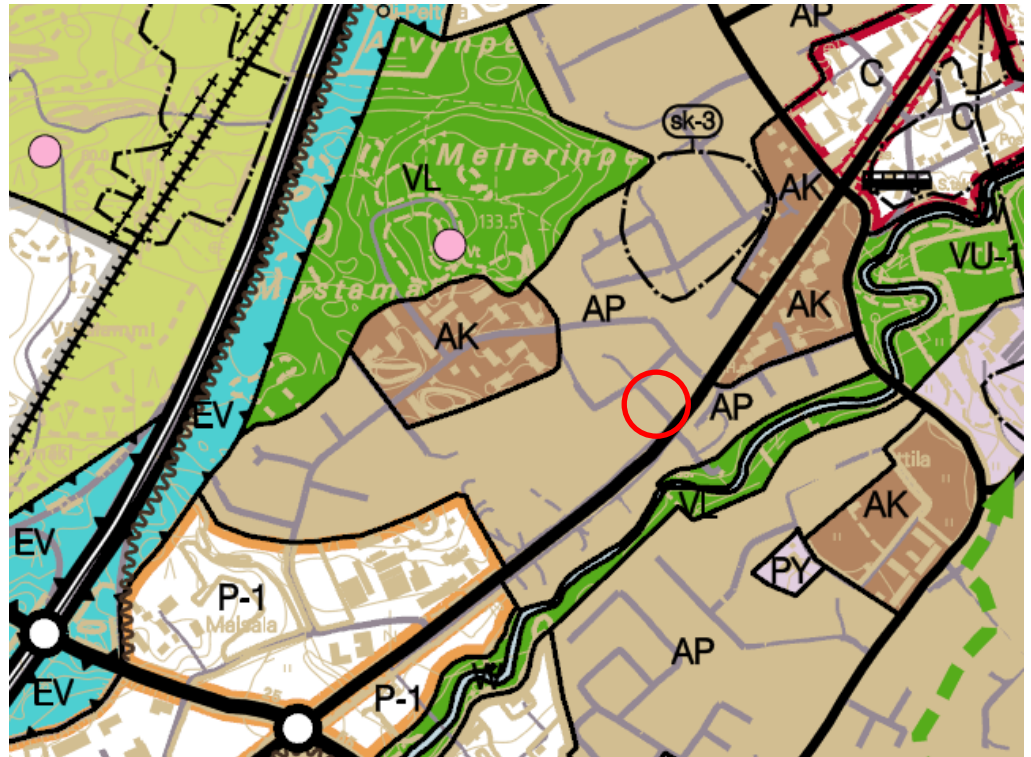
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on keskustatoiminnoille, vahvistettu 8.11.2006.

3.2.2 Yleiskaava

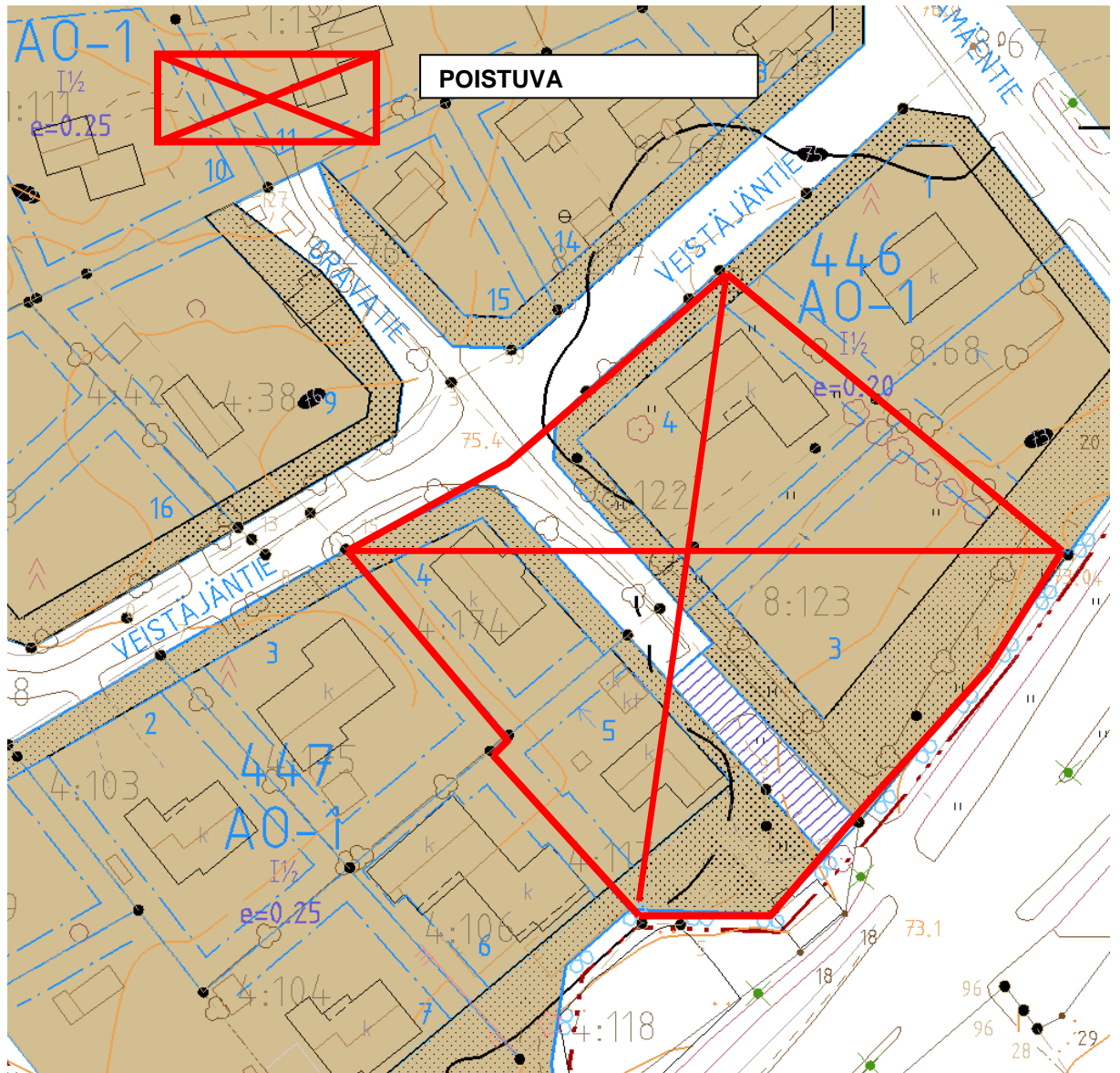
Kirkonkylän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa 2020 alue on merkitty "Pientalovaltainen asuntoalue" (AP), kv. hyv. 14.6.2004, lainvoimainen.



Ote yleiskaavasta 14.6.2004

3.2.3 Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot

Asemakaavassa korttelit ovat "Erillispientalojen korttelialue" (AO-1), vahvistettu 11.8.2003. Korttelialueiden käyttömuotomerkinnot tai määräykset eivät muutu.



Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 1.12.2008.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Osallisten tavoitteet

Asukkaiden kanssa keskusteltiin kaavaluonnosvaiheissa:

- Asemakaavaa muutetaan vastaamaan nykytilannetta, korttelin 446 Oravatien puoleinen reuna linjataan olemassa olevan kevyen liikenteen väylän mukaisesti.
- Tämän lisäksi nykyisiä vesihuoltolinjoja varten, jotka kulkevat Veistäjäntieltä Lahdentien suuntaan, merkitään johtorasite em. korttelin alueelle.
- Kaavamuutoksessa tarkistetaan myös korttelin 447 tonttien 4 ja 5 rajausta Oravatien reunassa.

4.1 Kunnan tavoitteet

Asumisen ja ympäristön laatua tulee nostaa peruskorjauksen yhteydessä:

- Huollon ja hoidon kustannusten huomiointi.
- Kasvillisuuden huomioiminen ja istutukset.
- Kaavamuutoksesta laaditaan maanomistajien kanssa maankäyttösopimus.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Mäntsälän vuokra-asunnot Oy:n teki ehdotuksen rakennusoikeuden lisäämiseksi,

Ympäristölautakunta	28.09.2006 § 252 vireille
Kunnanhallitus	02.10.2006 § 289 vireille
Ympäristölautakunta	11.01.2007 § 11 OAS nähtävillä 5.10 – 13.12.2006 Ehdotus hyväksytty
Kunnanhallitus	22.01.2007 § 22 ehdotus päivätty 22.11.2007 hyväksytty
Maankäyttölautakunta	16.12.2009 § 193, OAS päivitetty, kaavaehdotus päivätty 25.11.2009 hyväksytty ehdotus nähtävillä 29.1.-1.3.2010
Kunnanhallitus	x hyväksyminen
Kunnanvaltuusto	x vahvistaminen

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Oravatiestä pyydettiin viranomaislausunnot 2.2.2007, joissa ei ollut huomautettavaa. Koska kaavamuutos voitiin käsitellä vaikutuksiltaan vähäisenä asemakaavan muutoksena, ei luonnosvaiheen suunnitelmia ole asetettu erikseen nähtäville.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 *Yleiskuvaus*

Asemakaavan muutos toteutettiin tavoitteiden mukaisena:

- Oravatie kavennetaan 6m:n leveyteen vastaamaan nykyistä toteutettua katua (aiemmassa ehdotuksessa 8 m.
- Oravatien päästä poistetaan kääntöpaikka / levennys, koska katu on erittäin lyhyt eikä kääntöpaikka palvelisi kuin 2:ta tonttia.
- Kävelytie kavennetaan 4 m:n leveyteen toteutetun mukaiseksi.

5.2 *Mitoitus*

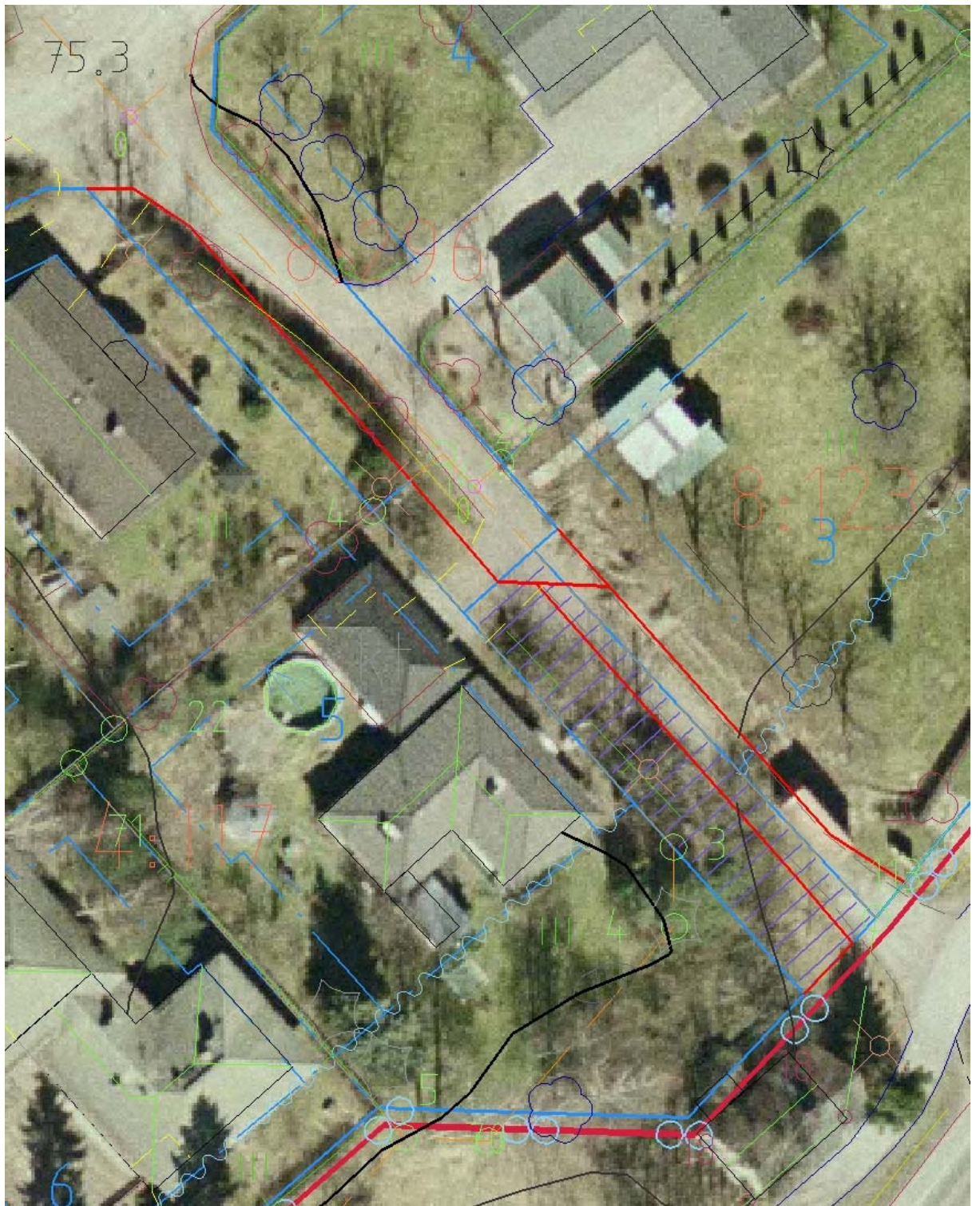
- Kaava-alue 6779m², josta asuminen 6281m² / 93%.
- Asuminen kortteli 446 osa, 3636m², 727k-m², $e_t = 0,20$.
- Asuminen kortteli 447 osa, 2645m², 661k-m², $e_t = 0,25$.
- Asuminen yht. 1388k-m², 12 asukkaalle 116k-m²/asukas.
- Tiealue 317m², jalankulkutie 181m², autopaikkoja 8kpl.

5.3 *Palvelut*

Ympärillä ovat kaikki peruspalvelut kävelyetäisyydellä alle 1km:

- koulut: peruskoulu ala-aste, peruskoulu yläaste ja lukio
- kaupat: päivittäistavarakaupat, erikoisliikkeet, korjaamot, huoltoasemat, baarit ja ravintola
- kunnalliset palvelut: terveyskeskus, kirjasto, kunnanvirasto, päiväkotit ja nuorisotalo
- urheilupalvelut: urheilukenttä, uimahalli, kuntosali, valaistut pururadat ja hiihtoladut
- kuljetuspalvelut: rautatie- ja linja-autoasema sekä posti
- harrastukset: kerhot, toimintapiirit ja järjestöjen yhteistilat

Alueella ovat kaikki kunnalliset verkostot.



Asemakaavavertailu, sininen voimassa oleva 11.8.2003 / punainen asemakaavan muutos 25.11.2009.

5.2 Tavoitteiden toteutuminen

5.2.1 Osallisten tavoitteet

Osallisten tavoitteet toteutuivat.

5.2.2 Kunnan tavoitteet

Kunnan tavoitteet toteutuivat.

6 Asemakaavan vaikutukset

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ei aiheuta oleellisia muutoksia.

6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Ei aiheuta oleellisia muutoksia.

6.3 Yhdyskuntarakenne ja taloudelliset näkökohdat

Ei aiheuta oleellisia muutoksia.

6.4 Ympäristön häiriötekijät

Ei aiheuta oleellisia muutoksia.

6.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

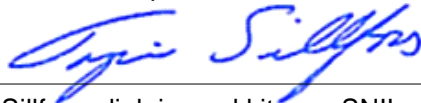
6.6 Nimistö

6.7 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue on toteutunut.

7.5 Toteutuksen seuranta

Mäntsälässä 26. päivänä tammikuuta 2010



Tapio Sillfors, dipl. ins, arkkitehti, SNIL, n:o 259