

# MÄNTSÄLÄ

## VUOLTEENPELTO ASEMAKAAVA KORTTELIT 2018 - 2023



VIREILLE KUNNANHALLITUS 23.11.2015

LUONNOS NÄHTÄVILLÄ 30.11.2015 - 7.1.2016

EHDOTUS NÄHTÄVILLÄ 23.9. - 22.10.2019

KUNNANHALLITUS 00.00.2021



## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 30. päivänä marraskuuta 2020 päivättyä asemakaavakarttaa.

#### Alueen määrittely:

Asemakaavalla muodostuvat kirkonkylän korttelit 2018 – 2023 sekä niihin liittyvät puisto ja erityisalueet.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Mäntsälän kirkonkylän ydinkeskustan etelärajalla Hirvihaaran risteuksen länsipuolella.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

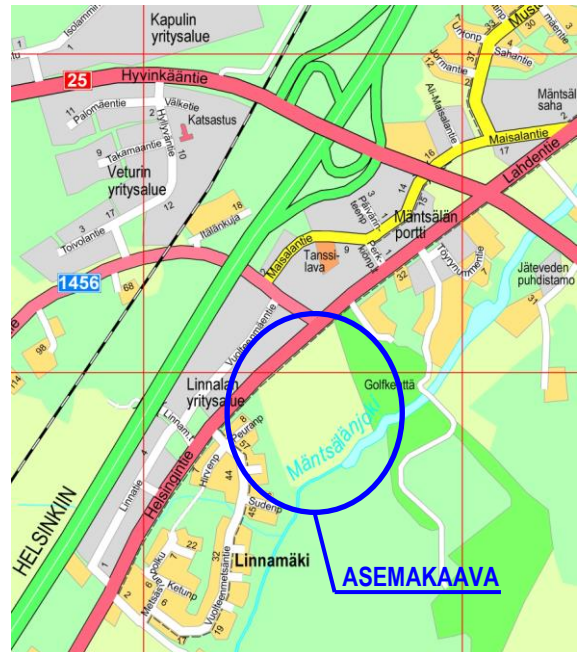
#### Nimi

Vuolteenpelto asemakaava

Kaavatunnus 505-248

#### Tarkoitus

Asemakaavalla suunnitellaan uusi asuntoalue keskustaajan etelärajalle Mäntsälänportin lähelle. Tavoitteena luonnonläheinen asuinalue.





# MÄNTSÄLÄ

TYÖ 248

## VUOLTEENPELTO ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELIT 2018 - 2023

<b>1.</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>4</b>
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
<b>2.</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>7</b>
2.1	Käsittelyvaiheet	7
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan aluevaraukset	7
2.4	Toteutus	7
<b>3.</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>8</b>
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Luonnonympäristö	8
3.1.3	Melu	10
3.1.4	Liikenne	10
3.2	Suunnittelutilanne	6
3.2.1	Maakuntakaava	6
3.2.2	Yleiskaava	7
3.2.3	Asemakaava, rakennusjärjestys ja –kiellot	7
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>8</b>
4.1	Tavoitteet	8
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	8
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3.1	Luonnosvaihe	9
4.3.2	Ehdotusvaihe	19





<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>24</b>
5.1	Yleiskuvaus	24
5.2	Rakennettavat korttelit	26
5.3	Kaavamääräyksiä	26
5.4	Mitoitus	27
5.5	Palvelut	27
5.7	Melu	27
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET</b>	<b>30</b>
<b>7</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>31</b>

- Liitteet:**
- 1 Asemakaavan seurantalomake
  - 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
  - 3 Meluselvitys Mäntsälä Vuolteenpelto
  - 4 Mäntsälän jalankulku- pyöräily- ja ulkoilureittien verkoston kehittämissuunnitelma (KÄPY)  
/ Tekniset palvelut / SITO 13.08.2015
  - 5 Tekniset suunnitelmat







## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Käsittelyvaiheet

Maankäyttölautakunta	28.10.2015	vireille
Kunnanhallitus	23.11.2015	vireille
	30.11.2015 - 7.1.2016	OAS nähtävillä
	30.11.2015 - 7.1.2016	luonnokset 1 ja 2 nähtävillä
Kuntakehityslautakunta	18.09.2019	
	23.9. - 22.10.2019	ehdotus nähtävillä
Kuntakehityslautakunta	09.12.2020	
Kunnanhallitus	00.00.2021	

### 2.2 Asemakaava

Kaavamuutoksen tarkoituksena on taajaman eteläisimpien asuinalueiden yhdistäminen kokonaisuudeksi Mäntsäläjoen varrella, sekä siihen liittyvien joenvarren kevyen liikenteen reittien mahdollistaminen. Vuolteenpelto on nyt tasainen pelto joen itärannalla, rakennetun alueen keskellä.

Vuolteenpeltoon sijoittuu mm. asunto-osakeyhtiömuotoisten omakotitalojen ryhmiä, jolla on koottu huolto ja tekniikka, rivitaloja, omakotitaloja sekä Helsingintien varteeseen asumisyrittäjien tontteja. Pohjoisessa on peltoa ja sekä puistomainen koskialue. Idässä on Mäntsäläjoki ja luonnontilainen metsävyöhyke. Etelässä on Linnamäen omakotitaloalue, joka yhdessä Vuolteenpellon kanssa rajaa kirkonkylän. Palvelut ovat pyöräilyetäisyydellä, koulu 3km, rautatieasema 3,5 km ja keskustapalvelut 2,8 km.

### 2.3 Asemakaavan aluevaraukset

Vuolteenpellon asemakaava-alue on kooltaan 12,9 ha jakautuen:

Asuinrakentaminen yhteensä 38 tonttia, 43872 m<sup>2</sup>, 8640 k-m<sup>2</sup>, e(al)=0,20.

- AR rivitalot I-kerrosta 8 kpl, tonttipinta-ala 8502 m<sup>2</sup>, 1880 k-m<sup>2</sup>, e=0,22.
- AP osakeyhtiö muotoiset omakotitalot 12 kpl, tonttipinta-ala 6868 m<sup>2</sup>, a 80+30 k-m<sup>2</sup> 8 kpl ja 130+30 4 kpl, yhteensä 1560 k-m<sup>2</sup>, e=0,23.
- AO omakotitalot 24 kpl tonttipinta-ala 27582 m<sup>2</sup>, 5200 k-m<sup>2</sup>, e=0,19
- Autopaikkojen korttelialueet 920 m<sup>2</sup>.
  
- RA Loma-asuntojen korttelialue 6341 m<sup>2</sup>, 130 k-m<sup>2</sup>, e=0,02.
  
- Asuntoja rivitaloissa n. 30, asukkaita n. 60.
- Asuntoja AP osakeyhtiö muotoisissa omakotitaloissa asuntoja n. 16, asukkaita n. 32.
- Asuntoja omakotitaloissa n. 22, asukkaita n. 66.
- Asuntoja yhteensä n. 70 ja asukkaita n. 160.

Yritys ja liikerakentaminen tontteja 6 kpl, tonttipinta-ala 12556 m<sup>2</sup>, 5200 k-m<sup>2</sup>, e=0,4.

Puistot 28830 m<sup>2</sup>, Eritysisalueet 13409 m<sup>2</sup> Kadut 21736 m<sup>2</sup> ja Jalankulku- ja pyörätiet 2668 m<sup>2</sup>.

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

- AR ja AP korttelit 1,0 ap / asunto ja 1 vieraspaikka / 5 asuntoa.
- AO korttelialueilla 2 ap / asunto.

### 2.4 Toteutus

Alue toteutuu noin 10 vuoden kuluessa.



### **3. LÄHTÖKOHDAT**

#### **3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**

##### **3.1.1 Alueen yleiskuvaus**

Vuolteenpelto 12,9 ha on Kirkonkylän asemakaavan eteläreunassa Lahden vanhan Helsingintien Mt140 ja Mäntsäläjoen välissä moottoritien itäpuolella ja Porvootien Kt55 eteläpuolella. Mäntsälän keskustaan on n 2,5 km, rautatieasemalle on n. 3,5 km ja Ehnroosin koululle n. 3,5 km. Vuolteenpelto rajaa keskustaajaman etelässä maa- ja metsätalousalueisiin yhdessä eteläpuolisen Linnamäen omakotitaloalueen kanssa. Eteläpuolinen Linnamäen omakotitalojen alue rakentui 1990-luvulla. Itäpuolella on moottoritie ja Linnamäen teollisuus- ja yritysalue, pohjoisessa Mäntsälän portin eteläliittymä kauppoinen, idässä Mäntsäläjoki ja mahdollisesti kaavoitettavaa aluetta.

##### **3.1.2 Luonnonympäristö**

Vuolteenpelto on rakentamatonta peltoa ja etelässä n. 50 m levyinen talousmetsä erottaa sen Linnamäestä. Alueella ei ole havaittu luontoarvoja. Mäntsäläjoki ja sen ranta lännessä on idyllinen luontomaisema koskineen ja rantapuineen. Maasto on tasaista peltoa, joka taittuu Mäntsäläjoen uomaan ilmeisesti tulvien syödessä hitaasti rannan savikkoja. Korkeusvaihteluiden ollessa Helsingintien vieressä +72 m ja joen töyräällä +66 m, joen pinta on tasolla +62 m.

Vuolteenpeltoa tai sen eteläreunan nuorta talousmetsäkaistaletta ei inventoitu vaan todetaan, ettei erityisiä luontoarvoja ole muuttuvalla alueella koska:

- Maastokäynneillä ei todettu sellaisia kohteita, jotka täyttäisivät luonnonsuojelu-lain 29 §:n mukaisten suojeltujen luontotyyppien tai vesilain 2 luvun 11 §:n tarkoittamien kohteiden (luonnontilaiset pienvedet) kriteerit.
- Vuolteenpellon alueella ei todettu liito-oravan esiintymiä tai kulkureittejä, eikä niille mahdollisia elinympäristöjä.

Mäntsälänjoen koko rantavyöhyke jätetään puistoksi.

##### **Maaperä**

Maaperä on savea ja hienojakoista silttiä. Maaperätutkimuksia ei tehty, mutta todennäköisesti alueella joudutaan rakentamaan rannan lähellä paaluttaen. Viereinen samanlainen Linnamäen alue on ollut rakennettuna 20 v.





*Kuva 1. Vuolteenpelto keskiosa, näkymä etelään joki vasemmalla.*



*Kuva 2 Mäntsäläjoki itäreunalla ja joen peltoon kaivama uoma..*



*Kuva 3. Pellon länsi- ja eteläpuoli.*



*Kuva 4. Pellon eteläreunan talousmetsää.*



*Kuva 5. Vuolteenpellon rajautuminen metsään etelässä.*



*Kuva 6. Eteläpuolisia Linnamäen omakotitaloja.*



*Kuva 7. Mäntsäläjoki Vuolteenpellosta pohjoiseen.*



#### Yhdyskuntarakenne

Vuolteenpelto on n. 2,5 km etäisyydellä Mäntsälän ydinkeskustasta ja täydentää yhdyskuntarakennetta Linnamäen pohjoispuolella. Helsingintiellä Mt140 on linja-autovuoroja Helsinkiin ja Lahteen, rautatieasemalle on matkaa 3,5 km. Länsipuolella ovat lisäksi Lahden moottoritie Vt4 ja oikorata. Kevyen liikenteen reitti johtaa Mt140 varressa keskustaan.

#### Palvelut

Mäntsälän kaupallinen keskus palveluineen sijaitsee n. 2,5 km etäisyydellä. Lähituntumassa on runsaasti seudullisia kauppoja, elintarvikeliike, sekatavara-, rautakauppa, katsastusasema, varaosaliikkeitä, korjaamoja, tanssilava, ruokapaikkoja jne. Ehnroosin yhteiskoulu sijaitsee n. 3,5 km päässä koillisessa. Idässä on vapaa-ajan käyttöön Mäntsäläjoki ja sen takana metsä.

#### Kunnallistekniikka

Alueen läpi kulkee paineviemäri ja puhdistamo on lähellä n. 500m pohjoiseen. Sähkölinit ovat naapurialueilla ja etelärajalla. Alue on nopeasti rakennettavissa.

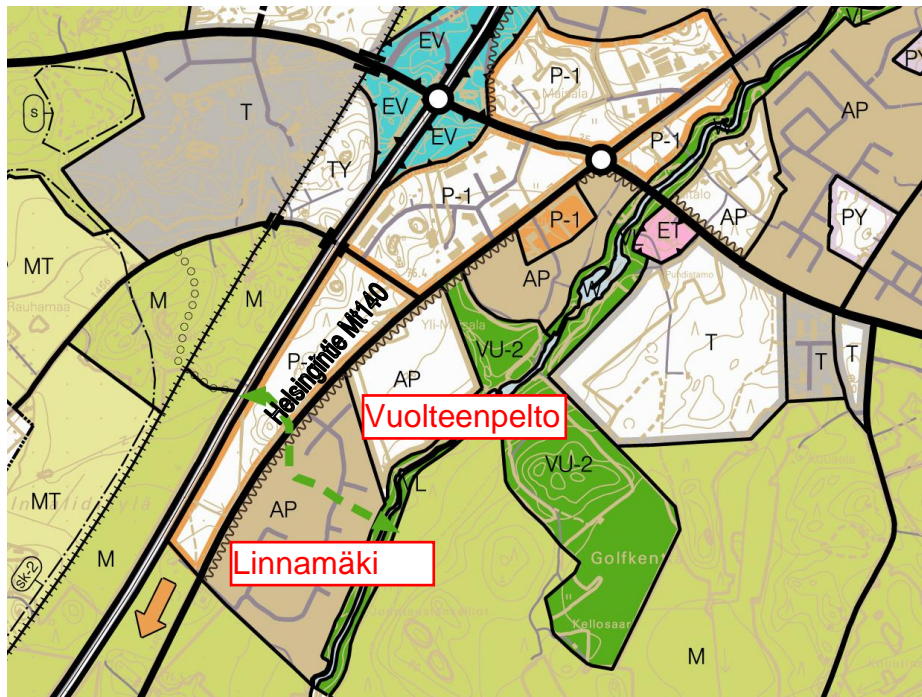
#### Melu ja värinä

Asuntorakentaminen edellyttää melunsuojausta oikoradan ja moottoritien melua vastaan. Tärinää ei tutkittu, koska lähellä ei ole tärinää aiheuttavia toimintoja.

### 3.1.3 Melu

Meluselvityksiä tehtiin kahdessa vaiheessa, koska alueen suunnittelulle haluttiin arvio tarvittavista meluvälteistä ja vaihtoehtoisista toteuttamistavoista. Kaavaratkaisuista Ramboll Oy teki erikseen meluselvityksen 28.3.2019 ks. liite 2. Meluselvityksen tulokset ovat kohdassa 5.1.3. Melu.

### 3.1.4 Liikenne



Kuva 8. Pääkadut ja kokoojatiet

Vuolteenpellon pääsytie ja ajoneuvoliikenne on mahdollista vain Helsingintie Mt140 kautta. Vuolteenpellon liikennettä ei ole mahdollista ohjata eteläpuolisen Linnamäen omakotitaloalueen 10m levyisten asuntokatujen kautta, mitään kokoojatien puhkaisu-mahdollisuutta ei Linnamäen asemakaavassa ole. Tontit ovat pieniä, joten niistä ei voi leikata ja liikenne aiheuttaisi kohtuutonta melu- ja turvallisuushaittaa rakennetulle Linnamäen alueelle. Voimassa olevassa



asemakaavassa on merkitty katuliittymä Hirvihaarantien risteuksen kohdalle Vuolteenpellon aluetta varten.

Vuolteenpellon liikenne mahtuu hyvin Helsingintielle Mt140, liikennemäärä nyt on KVL 4900 aj/vrk ja ennuste v. 2030 KVL 6100 aj/vrk. Mäntsälästä pendelöi 60% työssäkäyvistä ja pääsääntöisesti pitkin moottoritietä pääkaupunkiseudulle. Vuolteenpellolta on hyvät yhteydet moottoritien liittymään ilman muulle asutukselle aiheutuvia häiriöitä.

Kevyt liikenne suuntautuu Helsingintien itäreunan kevyen liikenteen reittiä pitkin keskustaan.

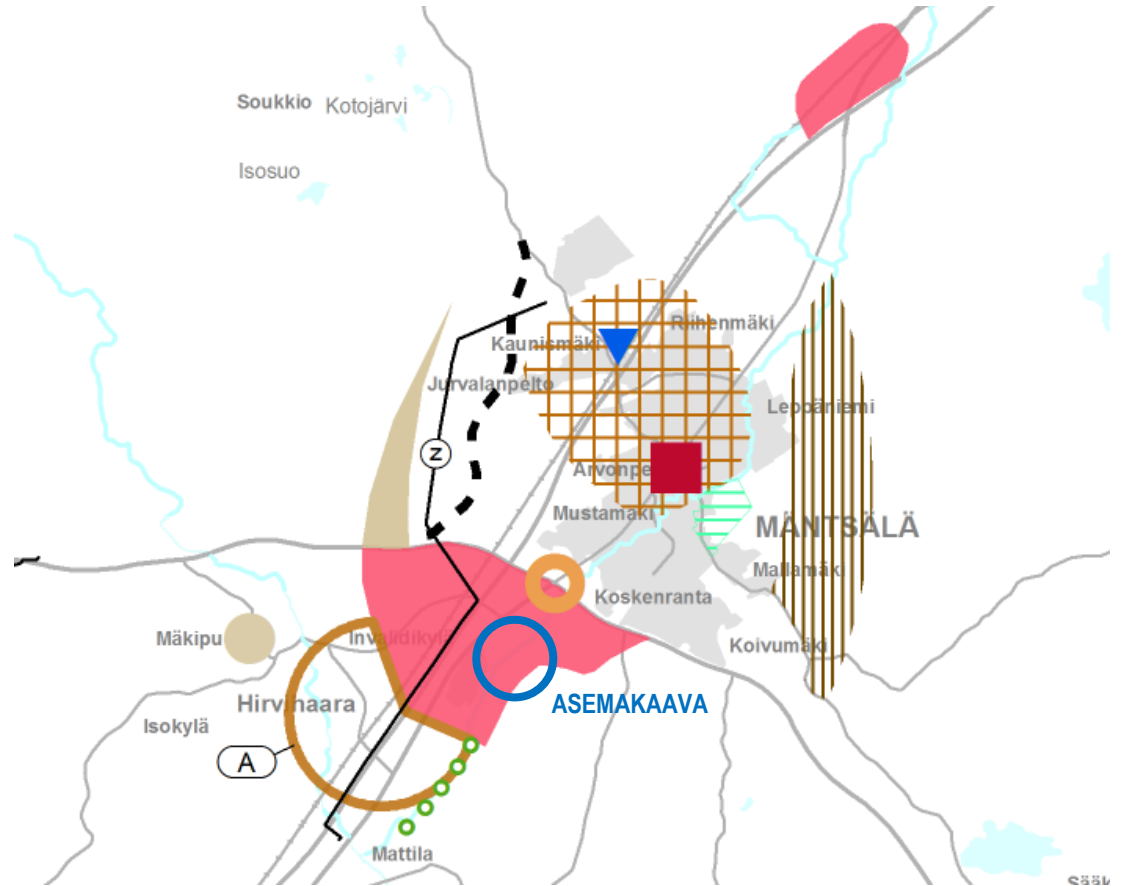
### **3.1.4 Maanomistus**

Kunta omistaa rakennettavan kaavamuutosalueen. Vuolteenpellon eteläkulmassa ja lounaisrajalla on yksityinen loma-asunto ja Vuolteenpellon ja Linnamäen välinen kunnan omistama metsä.



### 3.2 Suunnittelutilanne

#### 3.2.1 Maakuntakaava

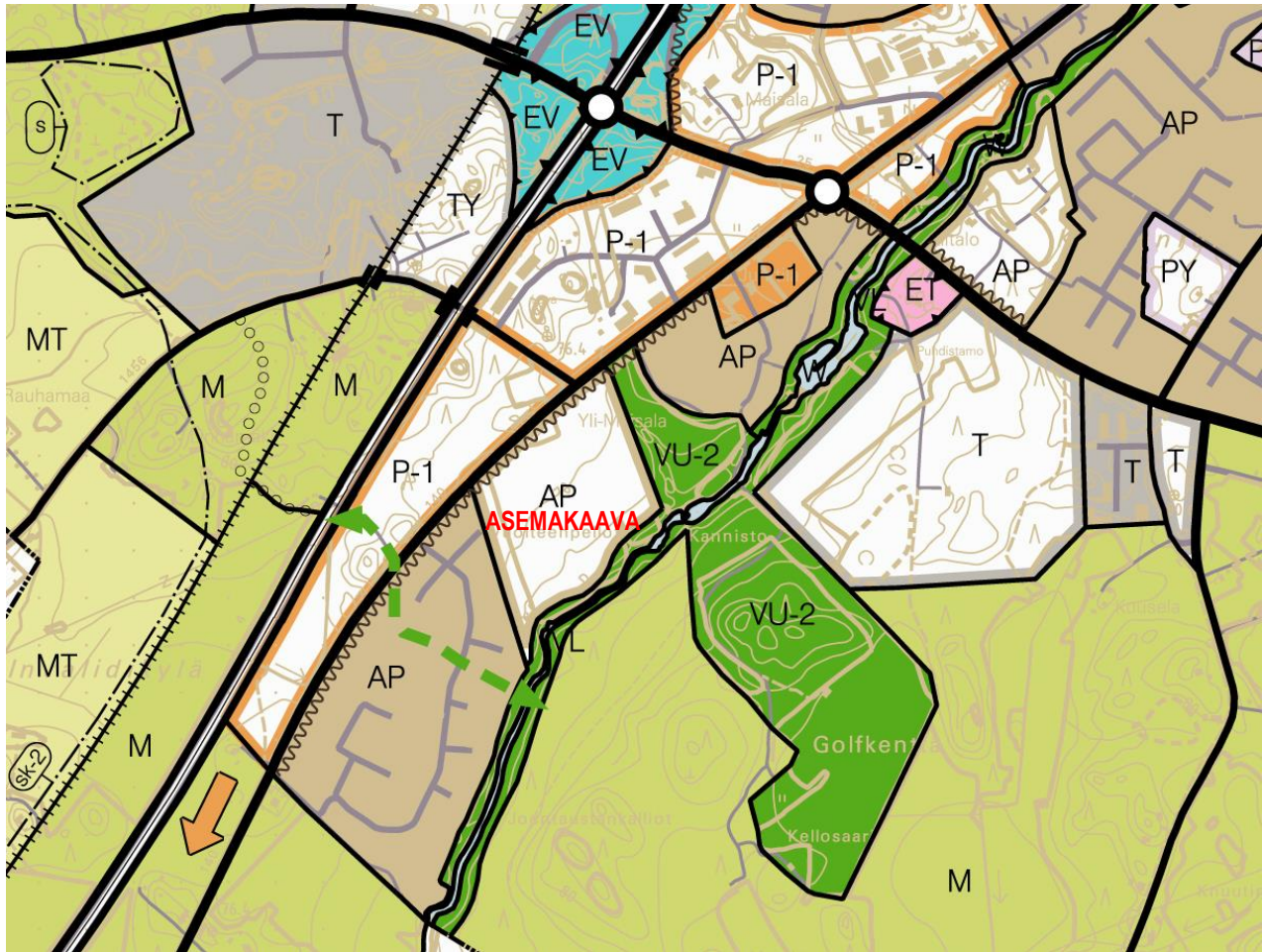


#### Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava





Uudenmaan maakuntakaavassa alue on merkitty "Taajamatoimintojen alue" ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa "Työpaikkatoimintojen alue".



### 3.2.2 Yleiskaava



Kirkonkylän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa 2020 (kunnanvaltuusto hyväksynyt 14.6.2004 ja lainvoimainen) alue on merkitty:

	Pientalovaltainen asuntoalue. Alue varataan pääasiassa omakoti-, paritalo- ja rivitalorakentamiseen. Alue sisältää myös asumiselle tarpeelliset palvelut ja alueen käyttöön liittyvät virkistys-, pysäköinti- ja yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä liikenneväylät. Alueelle saa sijoittaa myös asuinympäristöön soveltuvia työpaikkoja asemakaavassa tarkemmin määritellyin edellytyksin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota omaleimaisen ja viihtyisän ympäristökuvan muodostumiseen. Alueella tulee järjestää turvalliset ja sujuvat kevyen liikenteen yhteydet lähipalveluihin ja joukkoliikennepysäkeille.
	Uusi tai olennaisesti muuttuva alue. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi tai alueen asemakaavaa on tarkoitus muuttaa. Alueen väri ja kirjainmerkintä osoittavat alueen maankäyttömuodon.
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
	Meluntorjuntatarve.

### 3.2.3 Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa.

**Rakennusjärjestys** on hyväksytty kunnanvaltuustossa 4.2.2019.

**Rakennuskieltoja** ei ole voimassa alueella.





## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Tavoitteet

#### Kunnan tavoitteet

- Rakentaa alue jolta on hyvät ajo yhteydet pääkaupunkiseudulla työssäkäyville.
- Rakentaa osayleiskaavassa asumiseen varattu alue.
- Hyödyntää tonttitarjonnassa Mäntsäläjoki ja metsäalueet sen takana.
- Virkistyskäytön huomioiminen Linnamäen alueelle.
- Monia asumistyyppisiä samalle alueelle sis. kerrostalot, II-kerroksiset luhtitalot, rivitalot, omakotitalot, minitalot ja asunto-osakeyhtiömuotoiset pientalojen korttelit.

#### Vuolteenpellon suunnittelun lähtökohdat

##### 1) Mäntsäläjoen vaikutus ohjaa suunnittelua

- Pääosa rakentamisesta jokimaisemaan.
- Pääkatu johtaa Mäntsäläjoen rannan pelikentälle ja jokivarren puistoon.
- Pääkatu puistokatumaaisena kevyt liikenne puurivein ajoradoista erotettuna.
- Asumiskadut viihtyisiä, kapeita ja mutkittavia jalankulku pääosassa.
- Mäntsäläjoen rantaan asuntokadut ja pelikenttä yhdistävä kevyenliikenteen reitti joka yhdistää alueen virkistysreitillä Linnamäestä keskustaan.

##### 3) Melun torjunta

- Moottoritien, oikoradan ja Mt140 aiheuttama melu tulee torjua tehokkaasti.

##### 4) Kunnallistekniikka

- Hienojakoisesta maaperästä johtuen hulevedet eivät imeydy alueelle vaan pääosin valuvat edelleen Mäntsäläjokeen.
- Kaduilta hulevedet tulee koota sadevesiviemäriin jolloin joki säilyy puhtaampana.
- Pääkokoajakatu reilun leveä "puistokatu" alueen keskitse Mäntsäläjoen rantavyöhykkeen puistoihin.
- Asuntokadut kapeita kaartuilevia tilannenopeuksien pitämiseksi alhaisena.
- Kunnallistekniikka on alueen ympärillä ja Vuolteenpelto voidaan suoraan liittää siihen.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

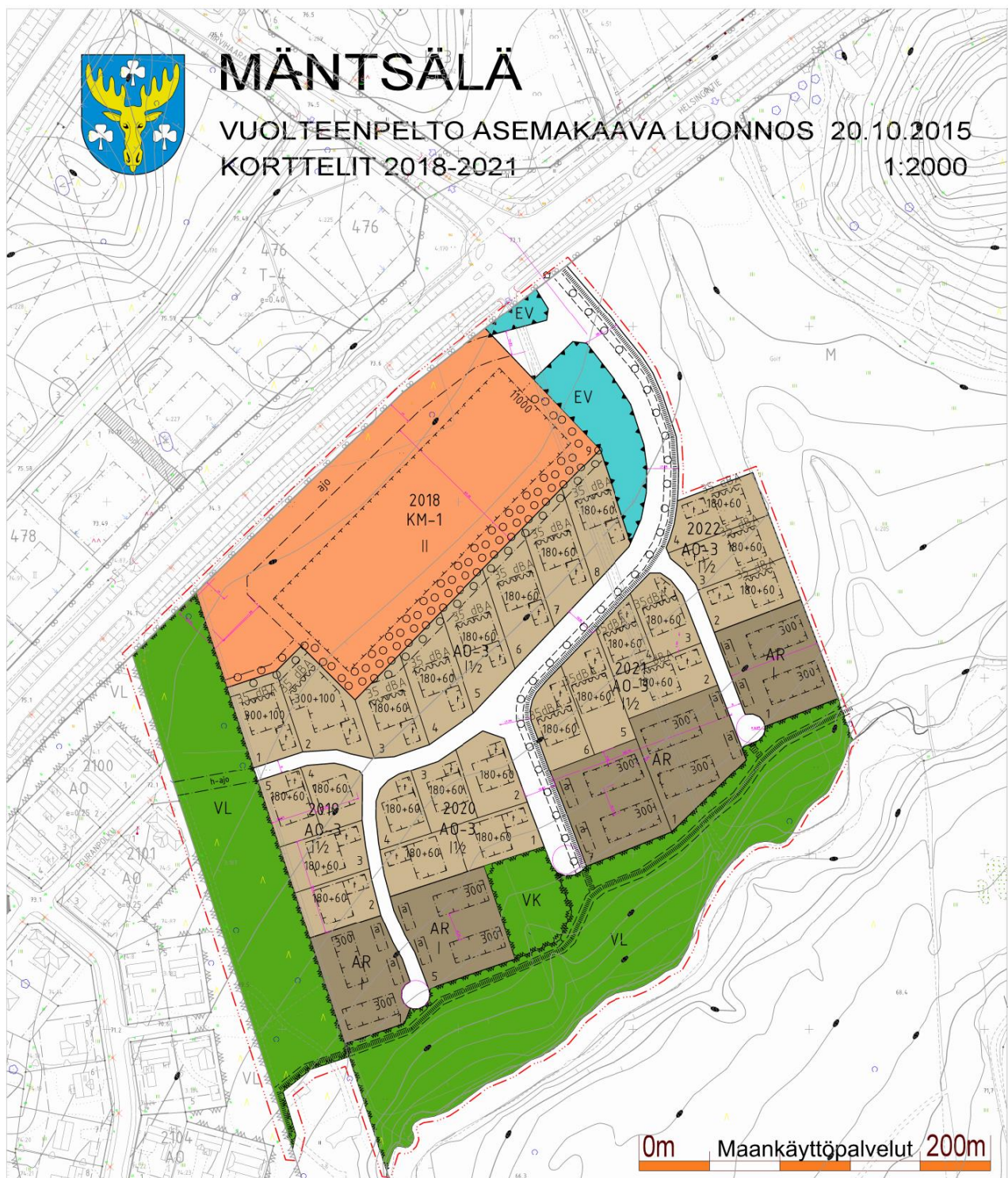
Maankäyttölautakunta	28.10.2015	vireille
Kunnanhallitus	23.11.2015	vireille
	30.11.2015 - 7.1.2016	OAS nähtävillä
	30.11.2015 - 7.1.2016	luonnokset 1 ja 2 nähtävillä
Kuntakehityslautakunta	18.09.2019	
	23.9. - 22.10.2019	ehdotus nähtävillä
Kuntakehityslautakunta	09.12.2020	
Kunnanhallitus	00.00.2021	



## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 Luonnosvaihe

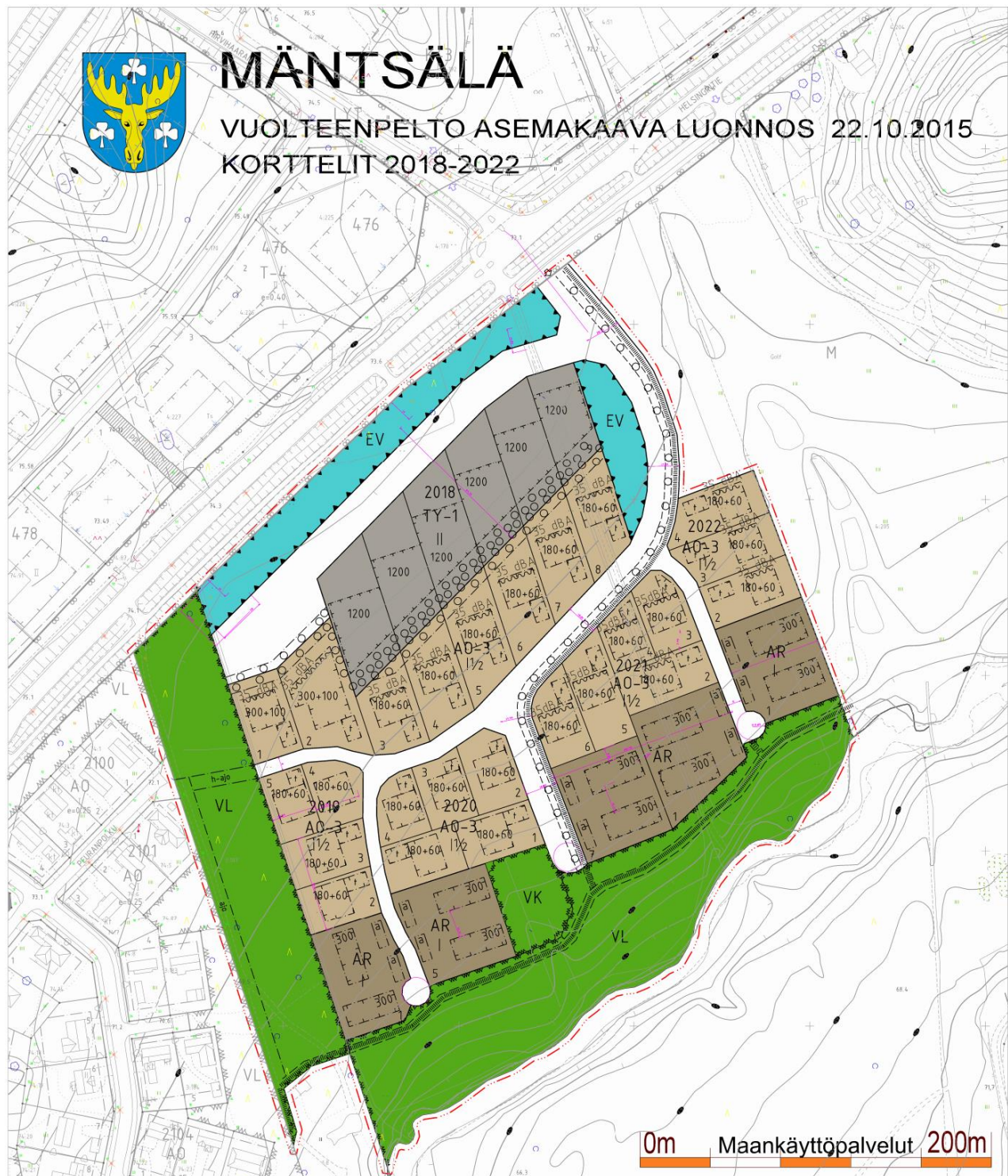
Asemakaava-alueen luonnokset VE1 20.10.2015 ja







asemakaavaluonnos VE2 22.10.2015 olivat nähtävillä 30.11.2015 - 7.1.2016.





Luonnoksista jätettiin 3 lausuntoa ja 3 mielipidettä, joista tarkastelu tiivistelminä:

### **UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS ELY-KESKUS**

...

Uudenmaan ELY-keskus pitää hyvänä, että alueelle on tehty vaihtoehtotarkastelu. Asemakaavoitusta ohjaa oikeusvaikutteinen Kirkonkylän osayleiskaava, jossa alue on osoitettu uudeksi pientalovaltaiseksi alueeksi (AP) jokirannan ollessa lähivirkistysaluetta (VL). Lisäksi suunnittelualuetta koskee meluntorjuntatarve.

Vaihtoehdossa 1 esitetty kaupan ratkaisu (KM-1) on ristiriidassa ohjaavien kaavatasojen kanssa. Ylemmän asteiset kaavat eivät mahdollista vähittäiskauppaa alueelle.

Vaihtoehdoissa on ilmeisesti pyritty ratkaisemaan meluntorjuntaa osoittamalla maantien 140 varrelle isompia rakennusmassoja. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että esimerkiksi joelle päin avautuvat matalahkot terassitalot olisi tutkimisen arvoinen ratkaisu, joka olisi linjassa yleiskaavan kanssa. Kaava-alueen länsireunalle jäävä VL-alue on ratkaisuna erikoinen, luontevampaa olisi katuverkon ja rakenteen jatkaminen toteutuneeseen asutukseen tukeutuen.

...

Asemakaavan muutosta ohjaavassa yleiskaavassa palveluiden alueet on osoitettu erityisesti moottoritien ja maantien 140 väliselle alueelle asutuksen keskittyessä maantien 140 ja joen väliin. Muun kuin asumisen osoittaminen alueelle aiheuttaa ongelmia liikenteen järjestämisen suhteen. Asumisen liikenne voitaisiin ohjata asemakaava-alueelle lounaasta katuverkon kautta.

Luonnosaineistosta ei selviä, mihin suunnitelmaan kolmihaaraisen liittymän muuttaminen nelihaaraiseksi Helsingintieltä Hirvihaaran risteyksessä perustuu. Maantien nopeusrajoitus suunnittelualueen kohdalla on 80 km/h keskimääräisen vuorokausiliikennemäärän ollessa n. 5 300 ajoneuvoa. ELY-keskus katsoo, että liittymän muuttaminen nelihaaraiseksi tasoliittymäksi ei ole hyväksyttävissä.

Alueen kulkuyhteyden järjestämistä tulee tutkia tarkemmin mm. olemassa olevien katuliittymien kautta, Kaava-aineistossa tulee esittää maankäytön aiheuttamat liikennetuotokset ja muut liikenteelliset lähtötiedot (liikennemäärät, nopeudet, julkinen liikenne, kävely, pyöräily jne.). Kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää ja suunnitella tarkemmin ne liikennejärjestelyt, jotka tarvitaan kaava-alueen toteuttamiseksi, jotta liikkuminen voi tapahtua turvallisesti ja toimivasti eri kulkutapoja käyttäen.

Maantiellä 140 on pääsuunnan nopeusrajoitukseen nähden turvaton suojatie. Jalankulku ja pyöräily tulee sijoittaa alikulkuun ja turvaton suojatie tulee poistaa. Alikulkua varten tulee kaavaan tehdä tilavaraus. Vuonna 2003 valmistuneessa liikennejärjestelmä-suunnitelmassa on tunnistettu tarve alikululle. Jalankulun ja pyöräilyn yhteys keskustan suuntaan on rakennettu, mutta sen sijaan yhteydet Hirvihaaran suuntaan puuttuvat kokonaan.

Maantie 140 tulee ottaa mukaan kaavaan ja osoittaa kaavaan maantienä (LT). Samalla maatalousliittymää osoittava liittymänuoli tulee poistaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on tuotu Helsingintien liikenteen aiheuttamat tärinä- ja meluhaitat esiin. Tärinähaittojen estämisestä ei ole kuitenkaan kaavamääräystä. Osassa AO-kortteleita on Helsingintien puoleisilla rakennusalojen sivuilla ääneneristävyysvaatimus 35 dB(A). Koska meluselvitystä ei ole esitetty, ei määräyksen oikeellisuutta voida arvioida. Liikenteen meluhaitat tulee selvittää ja tulokset on huomioitava kaavaratkaisussa (meluntorjuntatapa ja -ajointus). ELY-keskus ei vastaa meluntorjunnan suunnittelun tai toteuttamisen kustannuksista. Yksinkertaisinta on antaa kaavassa yleismääräys melutasoista, jotka asuinrakennusten sisätiloissa ja piha-alueilla on saavutettava ja jättää nyt käytetty merkintätapa pois.





### Vastine

#### **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 suunnitelmissa (mm. osayleiskaava) varattu ja toteutettu Helsingintien varrella Mt140 Linnamäkeä lukuun ottamatta seudullisen kaupan alueena (KM-1).

Terassitalot ovat kerrostaloja eikä niille ole toteuttamisedellytyksiä kuin ydinkeskustassa ja rautatieasemalla. Kerrostaloihin sijoittuu Mäntsälässä yli 65 v. asukkaita ja heillä on yksityisauto vain joka toisessa ruokakunnassa. Asukasrakenne ja kysyntä huomioiden kerrostalot tulee toteuttaa jalankulkuvyöhykkeillä, jotka ovat tiiviit n. 500 m:n säteiset alueet Keskuskadulla ja rautatieasemalla.

## VÄESTÖMÄÄRÄ JA IKÄJAKAUMA YDINKESKUSTASSA V- 2015 - 2025

### Väestömäärä Keskuskadun ja Mäntsäläntien risteyksestä:

r 500 m	Ikäryhmä	Väestömäärä	r 1000m	Ikäryhmä	Väestömäärä	r 3000m	Ikäryhmä	Väestömäärä
	0-17	122		0-17	688		0-17	2 539
	18-29	157		18-29	512		18-29	1 226
	30-63	378		30-63	1 543		30-63	4 645
	64-	494		64-	1 107		64-	1 948
<b>2015</b>	<b>YHT</b>	<b>1 151</b>		<b>YHT</b>	<b>3 850</b>		<b>YHT</b>	<b>10 358</b>
<b>2025</b>		+1 080			1 120			+2 345
	<b>YHT</b>	<b>2 231</b>		<b>YHT</b>	<b>4 970</b>		<b>YHT</b>	<b>12 703</b>







### Liikenne

Vuolteenpellon pääsytie ja ajoneuvoliikenne on mahdollista vain Helsingintie Mt140 kautta. Vuolteenpellon liikennettä ei ole mahdollista ohjata eteläpuolisen Linnamäen omakoti-taloalueen 10 m:n levyisten asuntokatujen kautta, kokoojatie puhkaisumahdollisuutta ei Linnamäen asemakaavassa ole. Tontit ovat pieniä, joten niistä ei voi leikata ja liikenne aiheuttaisi kohtuutonta melu- ja turvallisuushaittaa rakennetulle Linnamäen alueelle.

Voimassa olevassa asemakaavassa on merkitty katuliittymä Hirvihaarantien risteyskohdalle Vuolteenpellon aluetta varten. Kyseessä ei ole maatalousliittymän merkintä, vaan rakennetun alueen laajentamista varten osoitettu liittymän paikka. Maatalousliittymiä ei ole Mäntsälän asemakaavoihin merkitty, vertailuna saman Lahdentie Mt140 keskustasta pohjoiseen M-alueiden kohdalla ei ole osoitettu maatalousliittymiä.

Helsingintien Mt140 varressa on kevyen liikenteen erillinen reitti. Mt 140 nopeusrajoitus ko. alueella on 60 km/t. Liikennejärjestelmäsuunnitelman 2003 mukaista erillistä kevyen liikenteen reittiä ei paranneta Helsingintien Mt140 luoteisreunalla, koska tien kaakkoisreunalle on rakennettu erillinen kevyen liikenteen reitti. Tämä reitti on päivittäistavarakaupan Lild ja asumisen Linnamäki puolella. Hirvihaaran suuntaan on lähivuosina tavoitteena rakentaa kevyen liikenteen reitti.

Mäntsälän keskustan lävistävässä Helsinki – Lahti entisessä valtatiessä Mt140 on vain yksi alikulku keskustan kauppajen kohdalla. Paljon merkittävämpi olisi saada keskustan pääristeykseen, Mäntsälänporttiin ja Kivistöntien risteyskohdaksi alikulut, liikennemäärät ovat merkittävästi suuremmat ja onnettomuuksia tapahtuu monikymmenkertaisesti Hirvihaarantien risteyskohdassa nähden. Vuolteenpelto sijoittuu suoraan kevyen liikenteen reitin puolelle eikä lisää merkittävästi jalankulun ylitystarvetta Helsingintiellä, koska asiointi suuntautuu koilliseen ja virkistys jokirantaan ja sen takaiselle metsäalueelle.





Helsingintien Mt140 liikenteestä pääosa on seudullista aina Peltolantien eli Sälinkäälle johtavan maantien risteykseen saakka, joten Mäntsälän näkemyksen mukaan Mt140 ylläpito ja hoito eivät ole Mäntsälän vastuulla.

Tärinähaittaa ei Linnamäen asuntoalueella ole jolla perusteella sitä ei tutkittu.

Meluselvitys tehtiin kahdesta vaihtoehtoisesta toteuttamistavasta.

### **TEKNINEN LAUTAKUNTA**

Mäntsälän kunnan tekniset palvelut on käynyt läpi Vuolteenpellon asemakaavaluonnoksen ja laatinut lausunnon pohjaksi kaduista yleissuunnitelman. Vuolteenpellon alueella on katuja yhteensä noin 860 metriä, joista kokoojakatujen osuus on noin 390 metriä ja tonttikatujen 470 metriä. Yleissuunnitelman pohjalta arvioitu kustannusarvio asettuu katurakentamisen osalta noin 600 000 euroon. Vuolteenpellon alueella on katuja yhteensä noin 860 metriä, joista kokoojakatujen osuus on noin 390 metriä ja tonttikatujen 470 metriä. Yleissuunnitelman pohjalta arvioitu kustannusarvio asettuu katurakentamisen osalta noin 600 000 euroon.

Tekninen lautakunta antaa seuraavan lausunnon Vuolteenpellon asemakaavaluonnoksesta:

- Kaduilla on liikaa kulmikkuuksia, taitepisteitä ja kapenevia kohtia. Sulavalinjaisen kadun suunnittelu ja rakentaminen tulee olemaan haastavaa.
- Katualueiden leveys tulee laatia siten, että alueelle on mahdollista rakentaa 14,0 metriä leveä kokoojakatu sekä vähintään 9,0 metriä leveitä tonttikatuja. Asemakaavaluonnoksessa kaikki tonttikadut on esitetty eri levyisinä, vaikka ne ovat liikennemääriltään, pituuksiltaan ja muilta vallitsevilta olosuhteiltaan samantyyppisiä. Yleissuunnitelman tonttikaduilla 2, 3 ja 4 katualueen tulisi olla noin 1-2 metriä leveämpi, jotta ajoradan reunoille olisi mahdollista toteuttaa vähintään 1,75 metriä leveä viher- ja lumitila.
- Päätyvillä kaduilla olevat kääntöpaikat tulee olla suunniteltavissa ja rakennettavissa RT-korttien mukaisin mitoitusohjein. Asemakaava- luonnoksessa kääntöpaikoille varattu katualuetila on liian pieni; pisanan muotoisen kääntöpaikan toteuttaminen viher- ja lumitiloineen ei onnistu.
- Lisäksi tekninen lautakunta esittää yhteistyön parannusehdotuksena, että asemakaavaluonnoksen laatijalla olisi esittää kunnallistekninen yleissuunnitelma jo ennen lausuntopyynnön jättämistä, jolloin suunnittelun ja rakentamisen toteutettavuuden arviointi ei jäisi lausunnon laatijalle.

### **Vastine**

#### **Katujen hierarkia**

Pääkokooja johtaa Mt140 liittymästä Mäntsäläjoen rantaa puistokatuna. Mitoituksena reuna 1m / ajoradat 7m / istutuskaista puurivi 5m kevyen liikenteen reitti 4m reuna 1m, leveys yhteensä 18m. Kokooja on ”sulavalinjainen” ja jalankulku on erotettu ajoradoista. Leveytenä 18m on riittävä koska liikenne on vähäistä. katu on loivasti kaartuileva nopeuksien pitämiseksi luontaisesti tasossa n. 40 km/t.

Asuntokadut ovat kapeita 8 ja 9m levyisiä ilman erotettuja jalankulkuosia. Kaduilla ei ole kapenevia kohtia ja kaarresäteet ovat mitoitettu alhaisimmillaan 30km/t nopeudelle. Nopeusrajoitus näille kaduille tulisi olla 30km/t.



Ajoradan linjauksen tulee olla asuntokadulla epäjatkuva, jolloin autoilija joutuu aktiivisesti ohjaamaan eikä voi ajaa ylinopeudella kadulla yhdellä ohjauspyörä asennoilla eli samalla kaarresäteellä. Tilannenopeuden luontainen hidastaminen on kaavan tavoitteena.

#### Kääntöpaikat

Kääntöpaikkojen alueelle mahtuu 8m ympyrä eli halkaisija on 16m.

- ⇒ Asuntokatuojen leveydet voidaan yhtenäistää ja leventää 8m ja 9m => 10 m.
- ⇒ Mitoitetaan kääntöpaikat uudelleen ja järjestetään raskaan liikenteen ja huollon reitit siten, että tarvittaessa voidaan huoltoajo suorittaa lenkkeinä rannan kevyen liikenteen reitin kautta.

#### **Mäntsälän Vesi Oy**

Mäntsälän Vesi Oy:n paineviemäri ja vesijohto kulkevat alueen halki. Johtolinjoille on jätettävä riittävä tilavaraus tai jos linjoja siirretään, vastaa kustannuksista siirrosta hyötyvä taho.

Alueella ei ole verkostoa, joka palvelisi uuden asuinaluetta. Suunnittelussa on arvioitava pumppaamon tarve ja sille riittävä tilavaraus. Pumppaamo ei voi sijoittaa aivan jokipenkkaan.

#### Vastine:

Paineviemäri ja vesijohto kartoitettiin jälkimittauksena ja niille osoitettiin varaus.

- ⇒ Pumppaamo tarvitaan ja sille osoitetaan varaus.

**Kirjallinen mielipide 1**

Olemme vuoden 2014 lopulla myyneet Mäntsälän kunnalle osan kiinteistöstämme joka nyt osaltaan on merkitty kaavaluonnoksessa lähivirkistysalueeksi. Kaavaluonnoksen mukaan mainittu lähivirkistysalue tulisi osittain myös meille kaupassa jääneelle kiinteistöllemme.

Mäntsälän kunnan kanssa tehdyn kaupan yhtenä ehtona oli, että kunta kaavoittaa meille jääneelle kiinteistölle yhden lomarakennuspaikan. Käytännössä ainoa paikka, jonne kyseinen rakennus voisi tulla on juuri tuo kiinteistömme luoteispää, joka kaavaluonnoksessa on nyt hahmotettu lähivirkistysalueeksi. Se käytännössä estäisi kunnan oman velvoitteen toteutumista. Kiinteistömme aluetta ei pidä kaavoittaa lähivirkistysalueeksi.

Lisäksi vastustamme sitä, että kaava-alueen kaakkoisreunaan hahmoteltu jalankulkupolku kaavoitettaisiin omistamamme kiinteistön alueelle nykyisen kesämökkimme pihaan, minne se myös päätyisi. Polun tulisi kulkea Linnamäen alueelta tulevan tekniikkalinjan kohdalla.

Toinen asia, mihin olemassa oleva tekniikkalinja vaikuttaa on se, että hahmotetussa kaavaluonnoksessa kaksi eteläisintä AR tonttia on luonnostettu kyseisen tekniikkalinjan päälle. Kaavaluonnosta tulee muuttaa siten, että olemassa olevan tekniikkalinjan sijaintia ei tarvitse muuttaa.

Yhteenvetona kaavaluonnosta tulee siten muuttaa seuraavasti:

- 1) Lähivirkistysaluetta ei uloteta omistamallemme kiinteistölle
- 2) Luonnokseen merkitty jalankulkupolku siirretään pois omistamaltamme kiinteistöltä. Loogisempi paikka polulle olisi olemassa olevan tekniikkalinjan alue.
- 3) Kaavoitetut tontit rajataan tekniikkalinjan luoteispuolelle ja siten, ettei tekniikkalinjan linjausta tarvitse muuttaa.

**Vastine:**

Kaavoitusta ohjaa sen sisällöstä säätää Maankäyttö- ja rakennuslaki, jossa 54 § "Asemakaavan sisältövaatimukset" määrittävät kaavan laadinnan reunaehdot.

- 1) Asemakaavaluonnoksessa alueenne oli asemakaavaluonnoksen ulkopuolella.  
⇒ Lisätään rakennuspaikkanne mahdollisesti asemakaavaan.
- 2) Mäntsäläjoen rannan virkistysreitti tulee olla mahdollisimman yhtenäinen ja jatkuva Linnamäen asemakaava-alueelta Vuolteenpellon ranta-alueelle ja edelleen Mäntsälän keskustaan. Yhteys Linnamäen rantapuistoon kiinteistöenne pohjoisreunaa pitkin on mahdollinen yhteys mikäli kiinteistöänne ei liitetä asemakaavaan. Mikäli kiinteistöenne sisällytetään asemakaavaan ja se saa pysyvän asemakaavatontin aseman tulee kevyen liikenteen reitistä pysyvä ja silloin se tulee määritellä siten, että se täyttää yleisen virkistykseen kannalta toimivan reitin vaatimuksen.
- 3) Tekniikkalinja on kartoitettu jälkimittauksena.  
⇒ Varataan oleville kunnallisteknisille linjoille reitit.



### Kirjallinen mielipide 2

Asemakaavaluonnoksessa on ehdotettu yleiselle jalankululle ohjeellinen jalankulkupolku päättyväksi tonttini lounaiskulmaan, vanhempieni omistamalle maalle.

Kaavaluonnosta suunniteltaessa on unohtunut selvittää luoteiskulman maa-alueiden omistussuhteet, sekä mitä vuonna 2014 allekirjoitetuissa kauppakirjoissa on sovittu.

Olen asunut Linnamäessä vuodesta 1990 alkaen, eli heti ensimmäisten asukkaiden joukossa. Täällä joenrannan tuntumassa on jo koko Linnamäen asuntoalueen olemassaoloajan liikkunut ja vieläkin ainakin kuukausittain liikkuu ulkopuolisia henkilöitä; ulkoilijoita, koiranulkoiluttajia ja jopa metsästäjiä pyssyineen on ollut kesämökin pihalla, ihan etuoven edessä. Vastauksena olen kymmeniä kertoja kuullut: tulin vaan katsomaan, mitä täältä/ tien päästä löytyy. Ilkivaltaakin siellä on tehty.

Mikäli ehdotettu jalankulkupolku toteutuisi, tulisi nykyisen asuntoalueen lisäksi vielä toisen, lähes samankokoisen alueen asukkaille ohjatusti kulkureitti kesämökille ja tonttini takareunaan.

- 1) Vastustan tonttini takakulmaan päättyväksi ehdotettua jalankulkupolkua. Jalankulkupolku tulisi luonnostella paikkaan, jossa Linnamäen ja suunnitelmissa olevan Vuolteenpellon asukkaat voivat liikkua yksityisessä omistuksessa olevaa kiinteistöä häiritsemättä ja sille "eksymättä".

Luonnoksessa Peuranpolun jatkeeksi piirretty yhteys olisi luonteva jalankulkupolku. Omistussuhteita kunnioittaen jalankulkupolkua ei tule ehdottaa yksityisen omistamalle maalle/sen reunaan tai sinne päättyväksi.

Mikäli jalankulkupolku tulisi Vuolteenpellolle joenrantaan tai kaavaluonnoksen läntisen viheralueen päähän, tulee polku selkeästi ohjata kulkemaan niin, ettei se ohjaa massaliikkumista yksityisessä omistuksessa olevalle kiinteistö/kesämökkialueelle tai sen reunaan. Alueiden erottaminen tulee tällöin tehdä kunnan kustannuksella rakentamalla aita/aidanne tai muulla maastoon soveltuvalla selkeällä tavalla.

Jalankulkupolku soveltuisi hyvin luonnoksen mukaisesti nykyisen Kellokoskentien jatkeena leikkikentän reunaan ja siitä edelleen leikkikentän itäpuolen (kylän puoleinen reuna) tonttien takaa palata takaisin Kellokoskentien kulmaan.

- 2) Toisena asiana vastustan rivitalotonttien kaavoittamista kaavaluonnoksen lounais-eteläkulmaan. Yleisen rauhallisuuden edesauttamiseksi kahta näin suurta asuinaluetta ei tule rivitalotonttien kautta yhdistää toisiinsa. Kesämökkialueen sekä oman tonttini rauha on muutoin pilattu.
- 3) Kolmantena asiana luonnoksen oas-suunnitelmassa on sivulla 3 vihreällä nuolella osoitettu viheryhteystarve Linnamäen alueelta jokirantaan. Kunnalla on omistuksessaan jokirantaa leikkikentän kohdalta länteen päin (Helsingin suuntaan). Siellä on jo polkuja ristiin ja rastiin, se soveltuu hyvin jokirantaulkoiluun.

Haluan kirjallisen vastineen antamaani muistutukseen, sekä pöytäkirjaotteet päätöksistä. Varaan oikeuden saada nähdä muutetun kaavaluonnoksen ennen kunnanhallitukselle esittelyä.

Yhteenveto:

Vastustan tonttini takakulmaan päättyvää jalankulkupolkua.

Luonnoksen itäreunan viheralue/yksityinen maa-alue tulee kunnan kustannuksella selkeästi rajata toisistaan epäselvyyksien ennakkoimiseksi sekä välttämiseksi.

Vastustan rivitalotonttien kaavoittamista kaavaluonnoksen luoteiskulmaan.

Kaavaluonnosta tulee muuttaa, niin että vanhempieni omistuksessa olevan kiinteistön ja oman tonttini takareunan rauha säilyy edes nykytilassa.

Haluan kirjallisen vastineen antamaani muistutukseen.

Varaan itselleni oikeuden saada nähdä muutettu kaavaluonnos ennen kunnanhallitukselle esittelyä.



Vastine:

Kaavoitusta ohjaa sen sisällöstä säättää Maankäyttö- ja rakennuslaki, jossa 54 § "Asemakaavan sisältövaatimukset" määrittävät kaavan laadinnan reunaehdot.

Mäntsäläjoen rantapuistoon osoitetaan mahdollisimman jatkuva yleinen virkistysreitti, siellä tulee jatkossakin liikkumaan muitakin kuin alueen asukkaita. Peuranpolku ei palvele yhtenäistä Mäntsäläjoen rannan virkistysreittiä.

- 1) Mäntsäläjoen ranta on varmasti haluttu asuinpaikka, siksi se kannattaa rakentaa mahdollisimman tehokkaasti paikan muut edellytykset huomioiden, esim. asuinkerrostalon rakentaminen ei markkinatilanteesta johtuen ole Vuolteenpellolla toimiva ratkaisu. Rivitalot ovat mahdollisia ja niistä on pulaa kirkonkylän asemakaava-alueella.  
⇒ Tutkitaan rakentamisvaihtoehtoja.
- 2) Mäntsäläjoen rannan virkistysreitti tulee olla mahdollisimman yhtenäinen ja jatkuva Linnamäen asemakaava-alueelta Vuolteenpellon ranta-alueelle ja edelleen Mäntsälän keskustaan. Alueiden väliset Hirvihaarasta ja Linnamäestä ohjautuvat Vuolteenpellon asemakaava-alueen koillispuolitse ja Linnamäen kautta ei em. alueiden välistä. Virkistysreitit osoitetaan asemakaavassa.



### 4.3.2 Ehdotusvaihe

Asemakaavaehdotus päivätty 18.9.2019 oli nähtävillä 23.9. - 22.10.2019, siitä jätettiin kolme lausuntoa ja yksi muistutus, joista tarkastelu tiivistelminä.





## UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS ELY-KESKUS

### **Kauppa**

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu kortteliin numero 2018 rakennusoikeutta 9900 k-m<sup>2</sup>, josta KLTY osuus on 5200 k-m<sup>2</sup>. Selostuksen mukaan Helsingintien varsi on varattu seudulliselle kaupalle. KLTY kortteliosa voidaan toteuttaa joko yhtenä tonttina tai kuutena tonttina. Kaavamääräys KLTY on seuraava: teollisuus-, liike- ja varastorakennusten korttelialue, jonne voidaan rakentaa rakennuksia sellaiselle yritystoiminnalle, joka ei aiheuta melua, ilman, veden tai maaperän saastumista, tärinää tai hiukkaspäästöjä.

ELY-keskus toteaa KLTY kaavamääräyksen sanamuodosta, että mistä tahansa toiminnosta tulee yleensä ainakin jonkin verran määräyksessä mainittuja haittavaikutuksia. Toinen tapa ilmaista asia voisi olla esim. *"teollisuus-, liike- ja varastorakennusten korttelialue, jonne voidaan rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia rakennuksia yritystoiminnalle"*.

Asemakaavaa ohjaavassa yleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP. Kaavamääräyksen mukaan alueelle saa sijoittaa mm. asuinympäristöön soveltuvia työpaikkoja asemakaavassa tarkemmin määritellyin edellytyksin. ELY-keskus katsoo, että asemakaavaehdotuksen liikerakentaminen kaipaa tarkennusta kaavamääräyksiin. Esitetyssä muodossa koko rakennusoikeus voidaan käyttää liikerakentamiseen.

Maakuntakaavassa osoitettu Mäntsälänportin vähittäiskaupan suuryksikkö -kohdemerkinnän ulottuvuus on määritelty Kirkonkylän osayleiskaavassa. Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa palveluiden alue P-1 on osoitettu toisaalle kuin asemakaava-alueelle. Mäntsälänportin kokonaismitoitus on 75 000 k-m<sup>2</sup> ja siihen lasketaan kaikki vähittäiskauppa niin seudullinen kuin paikallinenkin. Tästä seuraa, että asemakaava aineistossa tulee olla esitys siitä, miten 75 000 k-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup>, Hyvinkäällä, Järvenpäässä, Keravalla, Kirkkonummella, Lohjalla, Mäntsälässä, Nurmijärvellä, Porvoossa, Raaseporissa, Sipoossa, Tuusulassa ja Vihdissä 10 000 k-m<sup>2</sup> ja Askolassa, Hangossa, Inkoossa, Karkkilassa, Loviisassa, Pornaisissa ja Siuntiossa 5000 k-m<sup>2</sup> ja Lapinjärvellä, Myrskylässä ja Pukkilassa 2000 k-m<sup>2</sup>, 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."*

MRL 71a §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksikkö on yli 4000 k-m<sup>2</sup> vähittäiskauppa. Myös useasta myymälästä koostuvaa alue voi vaikutustensa kautta olla vähittäiskaupan suuryksikkö (MRL 71d§). Edellä olevaan ja erityisesti yleiskaavan sisältöön viitaten ELY-keskus katsoo kaavamääräystä olevan syytä tarkentaa siten, että liiketilan on palveltava pääkäyttötarkoitusta ja osuus kulloinkin toteutettavan rakennusoikeuden määrästä määritellään prosenttiosuudella. Esimerkiksi: *Pääkäyttötarkoitusta palvelevia myymälätiloja saa olla enintään X % toteutettavasta*





*rakennusoikeudesta. Korttelialueelle ei saa rakentaa päivittäistavara kauppaa eikä keskustahakuisen erikoistavaran kauppaa.*

### **Liikenne**

Vuolteenpellon alue sijaitsee Mäntsälän keskustan eteläosassa, maanteiden 140 (Helsingintie ) ja 1456 (Hirvihaarantie) liittymän läheisyydessä ja tiivistää maantien 140 itäpuolista taajamaa. Mäntsälän yleiskaavan suunnittelussa on tehty alustavia liikennejärjestelmäluonnoksia, joissa Vuolteenpellon asuinalueen pohjoispuolitse on suunniteltu poikittaisyhteyttä. Mäntsälän liikenneturvallisuustyössä on maantien 1456 varren jkp-tie osoittautunut tarpeelliseksi, ja se on tulossa jatkosuunnitteluun.

Vuolteenpellon asemakaavan liikenneselvityksessä on tutkittu maantien 140/ Maantien 1457/ Vuolteenpellon katuliittymään kiertoliittymää sekä porrastettua liittymää. Näiden vaihtoehtojen toimivuus on todettu riittäväksi liikenteen ennustetilanteessa, mutta kevyen liikenteen olosuhteiden osalta arvioita ei ole tehty. Liittymävaihtoehdoissa kevyen liikenteen ylitys on erittäin hankala toteuttaa erikoiskuljetusreitistä johtuen, kiertoliittymä muodostuu laajaksi ja ylitysmatkat muodostuvat käytössä olevan suunnitteluohjeistuksen vastaisiksi. Porrastetussa liittymässä maantien 140 liikennemäärä edellyttää liikennevalo-ohjausta myöskin taajama-alueella. Liikenneturvallisuuden takaamiseksi, sekä yleiskaavan poikittaisyhteyden mahdollistamiseksi tulee nyt suunniteltava Vuolteenpellon asuinalueen liittymä maantiellä 140 toteuttaa liikennevalo-ohjattuna.

Ennen asemakaavan hyväksymistä tulee Vuolteenpellon asuinalueen liittymä maantielle 140 suunnitella tarkemmin yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa ja tämän jälkeen viimeistellä asemakaavan maantie- ja katualueet asuinalueen toteuttamisen edistämiseksi.

### **Hulevedet ja tulva- ja sortumariski**

Vettä läpäisemättömän pinnan lisääntyminen lisää hulevesien muodostumista sekä osaltaan alapuolisen Mäntsälänjoen virtaamien äärevöitymistä. Vaikka yksittäisen alueen vaikutusta voidaan pitää verraten pienenä, kuntatasolla hulevesien käsittelyyn liittyvillä linjauksilla voidaan ehkäistä tulevien tulvariskien lisääntymistä.

Tonteilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää esim. kiinteistö- tai korttelikohtaisilla viivytysjärjestelmillä. Järjestelmien kokonaistilavuuden tulee olla vähintään 1 m3 jokaista sataa vettä läpäisemättömä neliometriä kohti. Järjestelmien tulee tyhjäntä 12-24 tunnin sisällä täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltuna hallittu ylivuoto.

Suunniteltujen rakennusalojen voidaan arvioida sijaitsevan riittävällä korkeustasolla Mäntsälänjoen tulvimiseen nähden. Mahdollisten maanalaisten tilojen osalta tulvariskiä tulee arvioida erikseen. Tulviminen tulee ottaa huomioon myös yhdyskuntatekniikan (mm. vesihuolto, energianjakelu) kastuessaan vaurioituvien tai vahinkoa aiheuttavien laitteiden sijoittelussa. Maapohjan rakennettavuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Runsas rakentaminen hienojakoiselle savimaalle on omiaan lisäämään liukupintasortuman mahdollisuutta. Vaikka läheisellä jo aiemmin rakennetulla alueella maapohjassa ei oletettavasti ole tapahtunut haitallisia muutoksia, on maaperätutkimukset ja koko kaava-alueen rakentamisen huomioivat lujuuslaskelmat syytä tehdä ensi tilassa alueen rakennettavuuden varmistamiseksi.

### Vastine:

#### **Kauppa**

Vuolteenpellon teollisuus-, liike- ja varastorakennusten kortteli 2018 (KLTY) ei ole tarkoitettu suur yrityksille tai keskustahakuisille toimintoille. Melutarkastelujen perusteella riittävä suojaus syntyy meluvallista, toki yritys rakennukset antavat lisäeristystä, mutta suuren kaupan sijoittamista se ei edellytä. Kortteli 2018 on ensisijaisesti tarkoitettu saman kortteli AO alueen pientalojoihin liittyvien yritysten rakentamiseen, asuminen sijaitsee turvallisessa pientalo ympäristössä ja siihen liittyvä yritystoiminta Nikkarintiehen rajautuvassa yritysosassa. Päivittäistavara kauppaa esim. ruokakauppoja ei alueelle sallita. Em. perusteella sekä ympäristöhäiriöiden rajaamisen huomioiden ehdotan KLTY alueen kaavamääräykseksi:

*Teollisuus-, liike- ja varastorakennusten korttelialue, jonne voidaan rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia rakennuksia yritystoiminnalle. Korttelialueelle saa sijoittaa enintään 4000 k-m2 suuruisia yrityksiä. Pääkäyttötarkoitusta*



*palvelevia myymälätiloja saa olla enintään 30% toteutettavasta rakennusoikeudesta. Korttelialueelle ei saa rakentaa keskustahakuista päivittäis- tai erikoistavarakauppaa.*

### **Liikenne**

Vuolteenpellon asuinalueen liittymä maantielle 140 suunniteltiin tarkemmin yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa ja tehtiin tarvittavat tarkennukset kaavan katu- ja suojaviheralueisiin.

### **Hulevedet ja tulva- ja sortumariski**

Vuolteenpelto on savikko jossa vesi ei juuri imeydy (alle 10%). Kun piha-alueet säilyvät ilman tiiviitä pinnoitteita ei alue lisää juurikaan hulevesiä Mäntsäläjokeen. Lisätään viivytystä silmällä pitäen rakennustapaohje, koska savialueella voi olla haasteellista toteuttaa esitetty tyhjentymisvaatimus, myöskin aluekohtainen virkistysalueelle toteutettava viivytysjärjestelmä voi tulla kyseeseen:

*Tonteilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää esim. kiinteistö-, kortteli- tai aluekohtaisilla viivytysjärjestelmillä. Järjestelmien kokonaistilavuuden tulee olla vähintään 1 m<sup>3</sup> jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti. Järjestelmien tulee tyhjentyä 12-24 tunnin sisällä täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltuna hallittu ylivuoto.*

Lähinnä katualueilta sekä alueen ulkopuolelta Linnalasta ohjautuu hulevesiä joiden käyttöön osana puistorakentamista on mahdollisuuksia, joen varren laaja puisto sekä itään peltoon rajautuva lähivirkistysalue (VL) tulisi muuttaa muotoon:

*(VH) Hulevesipuisto joka on tarkoitettu viivytys- ja suodatusaltaiden, vesikasvillisuuden ja virkistyksen tarpeisiin.*

Vuolteenpellon alue ei kuulu tulvariskin piiriin. Mäntsäläjoen tulvariskit on arvioitu 2017 joen kunnostussuunnitelmassa. Rakentaminen on kevyitä pientaloja joiden etäisyys Mäntsäläjoesta on yli 100 m. Lustosortuma ei näin loivassa kulmassa ole riskinä. Maaperä on syytä tutkia rakennuslupavaiheessa tonttikohtaisesti huonon kantavuuden takia.

### **Nivos Oy / Energia**

Vuolteenpellon 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 ja suojaviheralueelle EV karttaliitteen mukaisesti teiden varteen niin että erillisiä huoltoteitä ei tarvitsisi rakentaa. Puistomuuntamoiden tarvitsema tila on n. 8m x 8m.

#### Vastine:

Merkittään muuntamot kaavaan, kuitenkin rantamuuntamo huomattomampaan paikkaan maisemassa eli leikkikentän lounaiskulmaan.

### **Nivos Oy / Vesi**

Korttelissa 2021 tonttien 4 ja 5 vesihuolto tulee järjestää tonttien 1 ja 2 välistä. Tonttien 1 ja 2 väliin tulee jättää 5 metrin johtokäytävä, johon tullaan sijoittamaan tonttien 4 ja 5 vesi- ja viemärijohtot. Näiden tonttien osalta ei todennäköisesti tule muuten kaadot riittämään viettoviemärintiä varten.

#### Vastine:

Lisätään kortteliin 2021 tonttien 1 ja 2 väliin 5 m johtorasite ja pienennetään tonttien rakennusoikeus tasaisesti jakaen 4x220 k-m<sup>2</sup> =>4x200 k-m<sup>2</sup> yht. -80 k-m<sup>2</sup>. Poistetaan liittymisvelvoite kaukolämpöön lainsäädännön muutokseen perustuen.

### **Muistustus**





*Lomarakennusten korttelialue (RA)* tulisi muuttaa *Erillispientalojen korttelialueeksi (AO)* ja esitämme rakennusoikeuden nostettavaksi yleiselle tasolle 200+60 k-m<sup>2</sup> ja että rakennusalueen rajaus merkitään lähtemään heti tontin luoteisrajasta eli lähempää Lahdentietä (ts. alkaisi ko. rajalla olevan, Linnamäen alueelle johtavan ”tekniikkalinjan” vierestä).

Näin tarkennettuna tontin asemakaava olisi yhteneväinen Vuolteenpellon asemakaavoituksen kanssa eikä asuntoalueen keskelle jäisi yksittäistä loma-asuntomerkintää jota emme myöskään käytännössä pystyisi käyttämään. Siirtämällä rakennusalueen rajaa tontille rakentaminen olisi paremmin mahdollista ilman, että tontilla olevat uudehko autotalli ja saunarakennus olisi purettava. Tarkennuksen jälkeen kaava vastaisi myös meille ostoneuvottelussa annettua ymmärrystä suostuessamme myymään kunnalle viereisen kiinteistön.

Vastine:

Mäntsäläjoen varressa asemakaavoissa koko matkalla keskustan läpi rannat ovat yhtenäistä virkistysaluetta, yhtään poikkeusta ei ole myönnetty. Mikäli alue muutettaisiin *Erillispientalojen alueeksi (AO)* tulisi rantavyöhyke muuttua samalla puistoksi n. korkeuskäyrää +66 mukaillen ja nykyinen huvila tulisi purkaa. Rantaan tulisi yhtenäinen kevyen liikenteen raitti Linnamäestä Vuolteenpellon rantaa pitkin Mäntsälän keskusta.

Rakennettavan kiinteistön ulottaminen ”tekniikkareittiin” estäisi samoin kevyen liikenteen reitin alueiden välillä ja ko. reitti voi häiritä muttei estä tai edellytä uudehkojen autotallin tai saunarakennuksen purkamista. Kevyen liikenteen reitin sijoittaminen ”tekniikkareitin” eli putkistojen päälle edellyttäisi reitin linjaamista kokonaan uudelleen korttelin 2019 AO ja AR alueiden välistä ja käytännössä estäisi jatkossa yhtenäisen rantareitin toteutumisen, reitin siirtämien olisi yleisen edun vastainen suunnitteluratkaisu.

Mäntsälän kaavoitusperiaatteet huomioiden ei muutosta. Alueellenne voidaan tutkia erillisen asemakaavamuutoksen mahdollisuus huomioiden edellä mainitut vaatimukset.



## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Yleiskuvaus

Vuolteenpellon kantava ajatus asumisen rakentamiseen on jokirannan virkistys ja näkymät joelle ja vastarannan metsiin. Eteläpuolella on rakennettu Linnamäen omakotitaloalue ja pohjoispuolella on jokirannassa asumista. Vuolteenpelto on osayleiskaavan mukainen ja asuminen ympäristö huomioiden yhdyskuntarakennetta täydentävänä perusteltu. Vuolteenpelto sijoittuu melko kauas (2,5 km) keskustasta ja sieltä on helppo yhteys moottoritiele. Alue soveltuukin parhaiten nuorille auton omistaville perheille, jotka käyvät pendelinä töissä pääkaupunkiseudulla.

Asukasprofiili on joko rivitaloon tai erillispientaloon hakeutuva lapsiperhe. Vuolteenpelto tulisi yhdyskuntarakenteen tiivistämisen kannalta rakentaa muita keskustan alueita pienemmällä tehokkuudella. Mäntsälässä ei toisaalta ole jokirannassa olevia rivitalotontteja varsinkaan I-kerroksisina, jollainen on yksi ihanteellisimmista asumismuodoista Vuolteenpellon alueella.

Helsingintien reuna on meluisa ja häiritty ja lisäksi tien länsipuolella on liikerakentamista. Asumisen yhteyteen ei ole yleensä mahdollista sijoittaa yritystoimintaa. Vuolteenpellon Helsingintien puoli soveltuu tähän. Kaavaratkaisussa yritys toimii erillisen kadun varressa omana korttelin osanaan asumisen ollessa erikseen asumisalueen kortteleiden yhteydessä asumisen kokoojatiehen rajautuen. Näin yritystoiminnan haitat voidaan välttää ja silti saavutetaan asumisyhteyden mahdollisuus, yrityspoisen katu nimettiin Nikkarintieksi.

#### Asuminen

- Mäntsäläjoen ranta varataan I-kerroksisille rivitaloille.
- Vuolteenpellon keskiosat varataan erillispientalojen kortteleiksi omakotitaloille.

#### Liikerakentaminen

- Helsingintien varsi rakennetaan asumiseen liittyville verstaille joiden liikenne ohjataan Helsingintien puolelta erottaen liikenne asumisen liikenteestä ja kaduista.

#### Puistot

- Vuolteenpellon keskelle varataan peli-/leikkikenttä jolle mahtuu tarvittaessa jääkiekkokaukalo, tennis- tai pelikenttä.
- Mäntsäläjoen ranta varataan kunnan omistamilta osilta lähivirkistysalueeksi.
- Pääkokoojakatu muotoillaan loivasti kaartuilevana liikennettä hidastavana puistokatuna johtuen jokirannan keskelle sijoittuvaan peli-/leikkikentälle.
- Jokirantaan varataan huoltoajon ja virkistykseen mahdollistava kortteleita ja asuinalueita yhdistävä kevyen liikenteen reitti jolla huoltoajo on sallittu.

#### Hulevedet

- Hulevedet eivät maaperästä johtuen imeydy vaan ne johdetaan pihoilta Mäntsäläjokeen tonttien rajoille olevia painanteita pitkin. Alueen savimaaperän valumakerroin on vähintään n. 0,2 eli 20% sateesta muuttuu valumaksi. Rakentamisen jälkeen korttelialueiden valumakerroin on istutukset, pihan rakenteen ja reunat huomioiden korkeintaan 0,8. Mitoitussateena pidettiin kerran neljässä vuodessa toistuvaa, vähintään 10min kestäväää sadetta rankkuudeltaan n. 180 l/s /ha / muutos yht. n. 800/s asumisen kortteleista 4,4 ha lisäpintavaluntana.
- Kaduilta ja yritysalueelta hulevedet kootaan sadevesiviemärein puhdistamolle. Sadevesiviemäriin tulee lisää hulevettä n. 3,6 ha:n alueelta. Tämä hulevesi kiertää puhdistamon kautta Mäntsäläjokeen.
- Mäntsälänjoessa maksimi virtaama voidaan arvioida Vekkosken ja Hirvihaarankosken mittauksen erotuksena ja on kerran 50v HQ 1/50 on 63m<sup>3</sup>/s josta 800l/s on n. 0,015%. Voidaan todeta etteivät hulevedet vaikuta Mäntsäläjoen virtaamaan.



### Katuhierarkia

Pääkokooja johtaa Mt140 liittymästä Mäntsäläjoen rantaa puistokatuna. Mitoituksena reuna 1m / ajoradat 7m / istutuskaista puurivi 5m kevyen liikenteen reitti 4m reuna 1m, leveys yhteensä 18m. Kokooja on "sulavalinjainen" ja jalankulku on erotettu ajoradoista. Leveydenä 18m on riittävä koska liikenne on vähäistä. Katu on loivasti kaartuileva nopeuksien pitämiseksi luontaisesti tasossa n. 40 km/t.

Asuntokadut ovat kapeita 8 ja 9m levyisiä ilman erotettuja jalankulkuosia. Kaduilla ei ole kapenevia kohtia ja kaarresäteet ovat mitoitettu alhaisimmillaan 30km/t nopeudelle. Nopeusrajoitus näille kaduille tulisi olla 30km/t.

Ajoradan linjauksen tulee olla asuntokadulla epäjatkua, jolloin autoilija joutuu aktiivisesti ohjaamaan eikä voi ajaa ylinopeudella kadulla yhdellä ohjauspyörän asennoilla eli samalla kaarresäteellä. Tilannenopeuden luontainen hidastaminen on kaavan tavoitteena.

### Kääntöpaikat

Peli-/ leikkikentän kohdan kääntöpaikka on laaja mahdollistaen pysäköintiä. Asuntokatuja kääntöpaikkojen alueelle mahtuu 8m ympyrä eli halkaisia on 16m.

### Huoltoajo

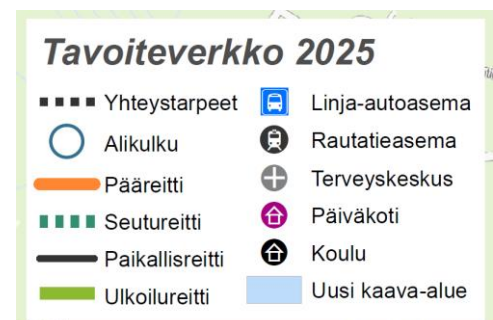
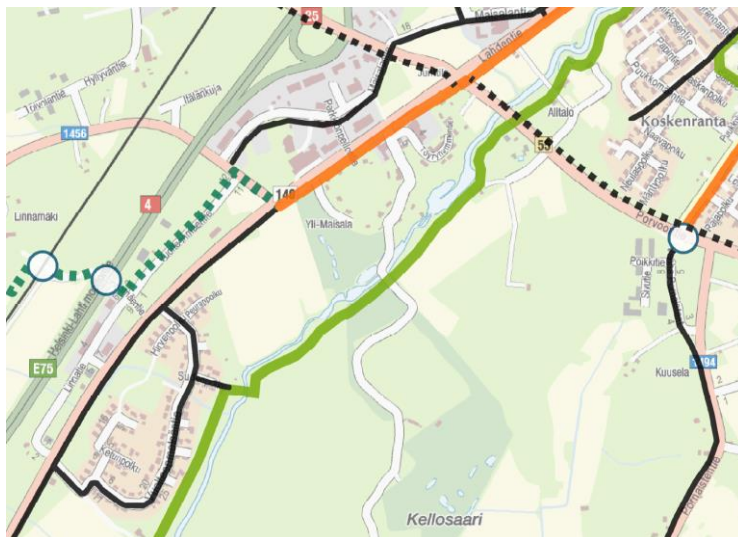
Mäntsäläjoen rannan kevyenliikenteen virkistysreitti varataan myös rakentamisaikaiselle raskaalle liikenteelle sekä myöhemmin huoltoliikenteelle.

### Alueen ulkopuolinen katuverkosto

Alue liittyy voimassa olevan asemakaavan mukaisella liittymällä Helsingintielle Mt140 Hirvihaarantien liittymän kohdalle. Liittymän mitoituksessa varaudutaan liikenneympyrän toteuttamiseen. Ympyrä sijoittuisi sopivasti ennen kauppojen aluetta ja pudottaisi luontevasti ajonopeuksia Mäntsälänporttiin saavuttaessa.

Vuolteenpellon liikennettä ei ole mahdollista ohjata eteläpuolisen Linnamäen omakotitaloalueen 10 m:n levyisten asuntokatuja kautta, kokoojatie puhkaisumahdollisuutta ei Linnamäen asemakaavassa ole. Tontit ovat pieniä, joten niistä ei voi leikata ja liikenne aiheuttaisi kohtuutonta melu- ja turvallisuushaittaa rakennetulle Linnamäen alueelle.

Kevyen liikenteen reitistön ja jalankulun kehittämisestä ohjeena oli "Mäntsälän jalankulku-, pyöräily- ja ulkoilureittien verkoston kehittämissuunnitelma (KÄPY) / SITO Oy v. 2015. Suunnitelmassa huomioitiin Vuolteenpellon tuleva kevyt liikenne ja toimenpiteet liikenneverkon kehittämiseksi. Tekniset palvelut toteuttavat ko. suunnitelmaa, alla ote suunnitelmakartan osasta:





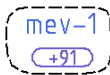


## 5.2 Rakennettavat korttelit

## 5.3 Kaavamääräyksiä

### Melu

32 dBA Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35dBA.



Alueen osa, jolle on rakennettava melusuojaksi maavalli ja sen vähimmäiskorkeus pitkin meluvallin harjaa. Meluvallin maisemointi ja istutukset on tehtävä ympäristöön soveltuvalla tavalla. Korkeusmerkinnät ovat vaihtumiskorkeuksien kohdalla. Meluvalli voidaan jättää rakentamatta mikäli kortteli 2018 on rakennettu, meluvalli on muutoin rakennettava ennen Vuolteentien kaakkoispuolisten kortteleiden 2019 - 2022 rakentamista.

### Pihat

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää miljö- ja vihersuunnitelma:

- Jalankulkureitit, autopaikoitus ja ajotiet tontilla sekä liittymä ja näkemäalueet.
- Pihan osa-alueiden käyttötarkoitus ja tilallinen jäsentely (kulkureitit, oleskelu, jätehuolto sekä laajalle näkyvä, rajattu, yleinen, yksityinen).
- Maan pintamateriaali, kasvillisuus (kiveys, laatoitus, asfaltti, sora ja nurmi, sekä istutukset ja hoitotapa (puut, pensaat, niitty, metsä).
- Aidat ja rajaavat rakenteet (korkeus, materiaalit ja tyyppikuva).
- Tonteilla sijaitsevat katokset, aidat ja rakennelmat on sovittava päärakennuksen ulkoasuun rakenteelta ja väriltä.

### RAKENTAMISTAPOHJEET KOSKIEN ASUMISEN KORTTELEITA 2018 - 2022

*Rakennusten sijoitus:*

*Korkeusasemat, tasot ja kaltevuudet tulee esittää asemapiirroksessa.*

*Rakennusten julkisivut:*

*Erillispientalot voivat olla vapaan yksilöllisiä, yhtenäistä rakennustapaa ei edellytetä. Kattomuoto, aukotus, rakennuksien muoto ja värit on vapaa.*

*Katokset, varastot ja muut rakennelmat:*

*Talusrakennuksen julkisivu- ja katemateriaalin sekä värin tulee olla sama kuin päärakennuksessa. Kerrosalaan ei lasketa autokatoksia, joissa vähintään 30 % on ulkoilmaan avointa. Autosuojan korkeus saa olla enintään 4 m. Ulkovarastoinnin näkösuojaksi on rakennettava katos ja/tai umpinainen aita. Jätekatosten, postilaatikkojen ja katualueelle näkyvien rakenteiden tulee olla luonteva osa ympäristöä ja ne tulee sovittaa pihatiloihin huomioiden erityisesti jalankulkureitit ja tonttiliittymien liikenneturvallisuus.*

*Pihat:*

*Pihasuunnitelmassa tulee esittää ympäristöhäiriöiden vähentämiseksi tehtävät toimenpiteet (meluesteet, rakennusten ja rakenteiden keskinäinen sijoittelu, istutukset). Rakenteiden ja istutusten ylläpito (lumitilat, kuivatus, valaistus, huolto- ja pelastustiet, tilapäiskäyttö ja rakenteiden uusinta).*

*Aidat:*

*Luonnontilaisena säilytettävän alueen ja katualueen väliin ei saa rakentaa aita, aita voidaan rakentaa muille tontin osille. Tontteja voidaan aidata enintään 1,2m korkealla puu- tai pensasaidalla, joka voidaan sijoittaa tontin rajalle tai pihan/rakennuksen puolelle katuun rajautuvaan istutukseen nähden. Väri päärakennuksen mukaan tai sen lähisävy.*



## 5.4 Mitoitus

Vuolteenpellon asemakaava-alue on kooltaan 12,9 ha jakautuen:

Asuinrakentaminen yhteensä 38 tonttia, 43872 m<sup>2</sup>, 8640 k-m<sup>2</sup>, e(al)=0,20.

- AR rivitalot I-kerrosta 8 kpl, tonttipinta-ala 8502 m<sup>2</sup>, 1880 k-m<sup>2</sup>, e=0,22.
- AP osakeyhtiö muotoiset omakotitalot 12 kpl, tonttipinta-ala 6868 m<sup>2</sup>, a 80+30 k-m<sup>2</sup> 8 kpl ja 130+30 4 kpl, yhteensä 1560 k-m<sup>2</sup>, e=0,23.
- AO omakotitalot 24 kpl tonttipinta-ala 27582 m<sup>2</sup>, 5200 k-m<sup>2</sup>, e=0,19
- Autopaikkojen korttelialueet 920 m<sup>2</sup>.
  
- RA Loma-asuntojen korttelialue 6341 m<sup>2</sup>, 130 k-m<sup>2</sup>, e=0,02.
  
- Asuntoja rivitaloissa n. 30, asukkaita n. 60.
- Asuntoja AP osakeyhtiö muotoisissa omakotitaloissa asuntoja n. 16, asukkaita n. 32.
- Asuntoja omakotitaloissa n. 22, asukkaita n. 66.
- Asuntoja yhteensä n. 70 ja asukkaita n. 160.

Yritys ja liikerakentaminen tontteja 6 kpl, tonttipinta-ala 12556 m<sup>2</sup>, 5200 k-m<sup>2</sup>, e=0,4.

Puistot 28830 m<sup>2</sup>, Erityisalueet 13409 m<sup>2</sup> Kadut 21736 m<sup>2</sup> ja Jalankulku- ja pyörätiet 2668 m<sup>2</sup>.

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

- AR ja AP korttelit 1,0 ap / asunto ja 1 vieraspaikka / 5 asuntoa.
- AO korttelialueilla 2 ap / asunto.

## 5.5 Palvelut

Palvelut, koulu 3,5 km, rautatieasema 3,0 km ja keskustapalvelut 2,5 km.

Alueella ovat valmiina kunnalliset verkostot.

## 5.7 Melu

Vuolteenpellostä laadittiin meluselvitys ks. liite / Ramboll 28.3.2019.  
Keskeisinä tuloksina todettiin otteet:

### ..... 5.TULOKSET JA SUOSITUKSET

Laskentojen tulokset on esitetty liitteenä olevissa kuvissa 1.-4.2.

Meluvyöhykekuviissa melutason vaihtelu on esitetty 5 dB:n välein vaihtuvin värikoodein. Esimerkiksi 50–55 dB melualue on esitetty kartoissa tummanvihreällä värillä. Melun päiväajan 55 dB ohjearvoraja kulkee tumman vihreän ja keltaisen rajalla.

Melutasot nykytilanteessa:

Kuvissa 1.1. ja 1.2 on esitetty kaava-alueen päivä- ja yöajan keskiäänitasot meluvalli-vaihtoehdolla nykytilanteen liikennemäärillä. Esitetty meluvalli on riittävä ja päiväaikaan asuinrakennusten pihamailla alittuu päivämelun raja-arvo 55 dB. Yöaikaan keskiäänitaso alittaa 45 dB tai on enintään sen tasalla, ohjearvot alittuvat.

Kuvissa 2.1. ja 2.2 on esitetty kaava-alueen päivä- ja yöajan keskiäänitasot, kun liikenrakennusten korttelialueelle sijoittuu iso kaupallinen rakennus. Liikerakennus toimii meluesteenä ja asuinrakennusten piha-alueilla alittuu päivä- ja yöajan ohjearvot.

Melutasot ennustetilanteessa:

Kuvissa 3.1. ja 3.2. on esitetty meluvalli-vaihtoehdon päivä- ja yöajan keskiäänitasot vuoden

2030 ennusteliikennemäärillä. Liikenteen kasvusta johtuen melutasot kasvavat. Päiväaikaan alitetaan kuitenkin yhä asuinalueiden päivämelun ohjearvo 55 dB. Yöaikaa korttelin 2018 tontit 1 ja 2 ovat yöohjearvon 45 dB tasalla. Muualla yöohjearvo alitetaan.

Kuvissa 4.1. ja 4.2. on esitetty ennustevuoden päivä- ja yöajan keskiäänitasot isolla kaupan rakennuksella. Rakennus torjuu melun leviämistä tehokkaasti ja päiväajan 55 dB alitetaan asuinalueella. Myös yöaikainen keskiäänitaso alittaa yöajan ohjearvon 45 dB tai on enintään sen tasalla.

Kaavaluonnoksessa asuinrakennusten korttelialueille on merkitty 32 dB ääneneristävyysvaatimus liikennemelua vastaan. Suoritettujen melulaskentojen perusteella ääneneristämismääräys voidaan jättää myös pois. Rakennuksen Ääniympäristö asetus (VNa 796/2017) mukaan uusien asuinrakennusten ulkovaipan ääneneristykseen tulee olla vähintään 30 dB, mikä on riittävä tässä kaavakohteessa ilman erillistä asemakaavamääräystä.

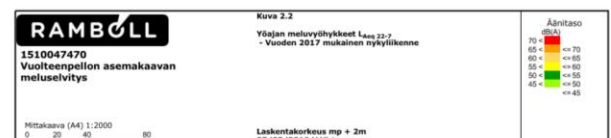
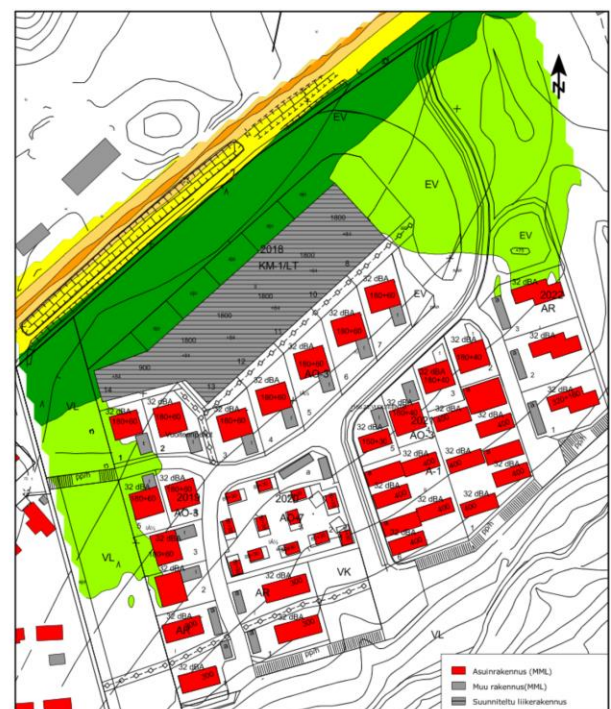
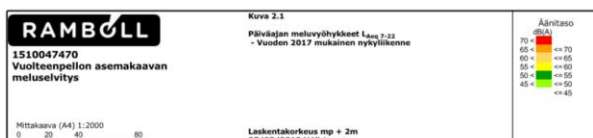
Oleskeluparvekkeet rinnastetaan ulko-oleskelualueisiin. Parvekkeet, jotka päivällä sijaitsevat yli 55 dB keskiäänitasossa tulee lasittaa.

## 6. YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTELMÄT

Ramboll Finland Oy on laatinut asemakaavamuutoksen meluselvityksen Mäntsälän Vuolteenpellon asemakaavalle.

Selvityksessä tutkittiin kaava-alueen asuinrakennusten melusuojausta kahdella erilaisella vaihtoehdolla (meluvalli ja iso kaupallinen rakennus). Suoritettujen melulaskentojen perusteella molemmat vaihtoehdot toimivat asutusalueen melusuojauksena, niin että asuinrakennusten kohdalla päästään melun ohjearvojen tasalle tai niiden alapuolelle.

Kaupallisen liikerakennuksen vaihtoehdossa on huomattava, että kauppa itsessään synnyttää asiakasliikennettä, tavarantoimitusten melua sekä mahdollisesti ilmanvaihdon ja muiden teknisten laitteiden melua, jota ei tässä selvityksessä ole huomioitu, vaan ne tulee selvittää tarkemmin viimeistään kaupan rakennuslupavaiheessa.





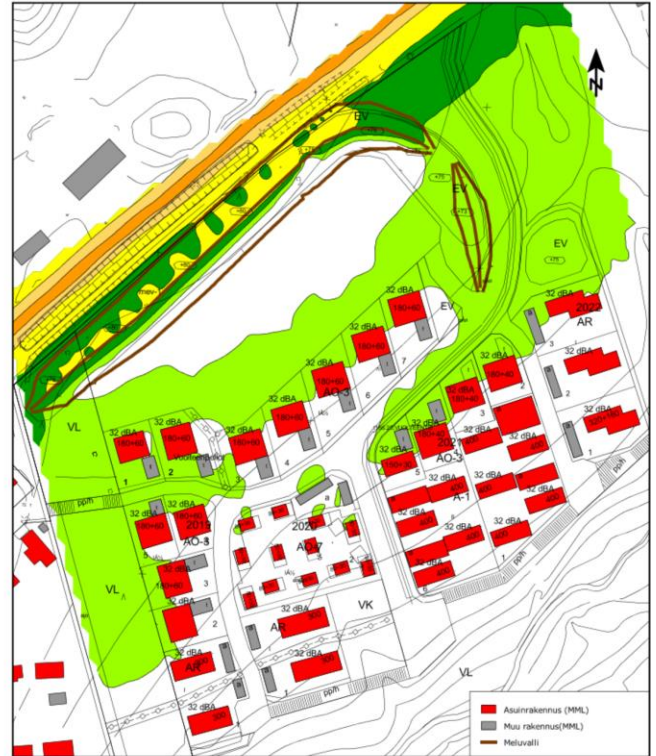


**RAMBOLL**  
1510047470  
Vuolteenpellon asemakaavan  
meluseelvitys

Kuva 3.1  
Päiväjän meluyöhykkeet  $L_{Aeq} \geq 22$   
- Vuoden 2030 mukainen ennusteliikenne

Äänitaso (dB(A))  
70 < -> 70  
65 < -> 65  
60 < -> 60  
55 < -> 55  
50 < -> 50  
45 < -> 45

Mittakaava (A4) 1:2000  
Laskentakorkeus mp + 2m  
07/03/2019 V.Virtanen



**RAMBOLL**  
1510047470  
Vuolteenpellon asemakaavan  
meluseelvitys

Kuva 3.2  
Yöajan meluyöhykkeet  $L_{Aeq} \geq 27$   
- Vuoden 2030 mukainen ennusteliikenne

Äänitaso (dB(A))  
70 < -> 70  
65 < -> 65  
60 < -> 60  
55 < -> 55  
50 < -> 50  
45 < -> 45

Mittakaava (A4) 1:2000  
Laskentakorkeus mp + 2m  
07/03/2019 V.Virtanen



**RAMBOLL**  
1510047470  
Vuolteenpellon asemakaavan  
meluseelvitys

Kuva 4.1  
Päiväjän meluyöhykkeet  $L_{Aeq} \geq 22$   
- Vuoden 2030 mukainen ennusteliikenne

Äänitaso (dB(A))  
70 < -> 70  
65 < -> 65  
60 < -> 60  
55 < -> 55  
50 < -> 50  
45 < -> 45

Mittakaava (A4) 1:2000  
Laskentakorkeus mp + 2m  
07/03/2019 V.Virtanen



**RAMBOLL**  
1510047470  
Vuolteenpellon asemakaavan  
meluseelvitys

Kuva 4.2  
Yöajan meluyöhykkeet  $L_{Aeq} \geq 27$   
- Vuoden 2030 mukainen ennusteliikenne

Äänitaso (dB(A))  
70 < -> 70  
65 < -> 65  
60 < -> 60  
55 < -> 55  
50 < -> 50  
45 < -> 45

Mittakaava (A4) 1:2000  
Laskentakorkeus mp + 2m  
07/03/2019 V.Virtanen

## 6 Asemakaavan vaikutukset

### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuuos täydentää yhdyskuntarakennetta sijoituessaan uuden Linnalan ja Mäntsälänportin väliin, palvelujen lähelle ja sieltä on hyvä liikenneyhteys moottoritien liittymään sekä Hanko-Hyvinkää-Porvoo tielle. Asumisen kohderyhmä on pääkaupunkiseudulla työssä käyvät lapsiperheet.

### Vaikutukset liikenteeseen

Etäisyydet päivittäistavarapalveluihin jäävät alle 1 km eli ovat jalan ja pyöräillen saavutettavia. Vuolteenpellosta on työpaikka-alueisiin alle 2 km. Autoliikenteen osuus kaikista matkoista on suurempi kuin muilla uusilla uudisalueilla.

Kaavamuuos tulee lisäämään liikennettä Helsingintiellä Mt140, kuitenkin vaikutus ei ole merkittävä. Mahdollisesti tarvitaan kiertoliittymä liikenneturvallisuuden parantamiseksi Mäntsälänportin liikealueen takia.

### Vaikutukset taajamakuvaan

Vuolteenpelto vahvistaa Mäntsälälle ominaisia laatutekijöitä. Luonnonläheisyys, Mäntsäläjoki, sen takaiset metsät ja kuitenkin alue on tiivis ja palveluiden lähellä. Vuolteenpelto on laajojen ulkoilualueiden vieressä.

### Vaikutukset väestöön ja alueen palveluihin

Vuolteenpelto houkuttelee pääkaupungissa töissä käyviä luonnonympäristöön haluvia pientaloihin hakeutuvia nuoria lapsiperheitä, juuri niitä Mäntsälään tarvittaisiin!

- Rivitalot ja luhtitalot ovat nuorten perheiden ja yksittäisruokakuntien kohteita.
- Omakotitalo-osakeyhtiöt ovat nuorten pariskuntien ja yksittäisruokakuntien sekä myös eläkeläisten asumiseen soveltuvia, näistä ei ole Mäntsälässä aiempaa kokemusta.
- Omatotalot ovat nuorten perheiden suosiossa.

Alueen palveluihin ei Vuolteenpellolla ole merkittävää vaikutusta.

### Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Muutosalue on peltoa, jokivyöhyke säilyy puistokäytössä.

### Vaikutukset ihmisten turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin alueella

Mäntsäläjoki rantoineen tulee virkistyskäyttöön ja mahdollistaa erillisen turvallisen ajoneuvoliikenteestä erotetun kevyen liikenteen yhteyden keskustaan.

### Taloudelliset vaikutukset

Mäntsälään saadaan uutta asumisaluetta lähelle palveluita ja moottoritien liittymää. Alueelle muuttaa perheitä pääasiassa pääkaupunkiseudulta, jolloin koko Mäntsälän väestörakenne hieman tasapainottuu. Osa n. 2/3 asukkaista (lapsiperheitä) tulee kunnan ulkopuolelta, pääasiassa pääkaupunkiseudulta parantaen kunnan hoitosuhdetta

### Ympäristön häiriötekijät

Melu torjutaan meluvälleillä sekä liikerakentamisella muodostettavalla ”rakennusmuurilla”. Muita asumiseen vaikuttavia häiriötekijöitä ei ole havaittu.

### Nimistö

Alueen nimistö viittaa Mäntsäläjoen vuolteeseen (koskea pienempi veden virtapaikka).

## 7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Vuolteenpelto toteutuu n. 10v:ssa useammassa vaiheessa meluntorjunnan takia:

1-vaiheessa rakennetaan Mäntsäläjoen rantaa lähinnä olevat Vuolteentien kaakkoispuoliset korttelit joille melu ei ulotu.

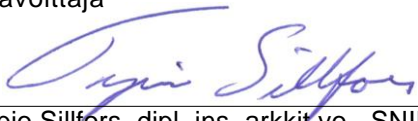
2-vaihe meluvallit tai liikerakentaminen Helsingintien Mt140 varrella.

3-vaihe Vuolteentien luoteispuolinen asuminen.

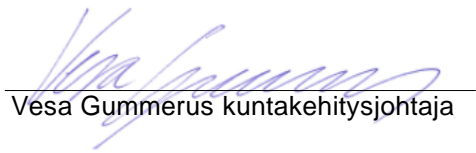
Mäntsälässä 30. päivänä marraskuuta 2020

Kaavoittaja

Viran puolesta



Tapio Sillfors, dipl. ins, arkkij yo, SNIL



Vesa Gummerus kuntakehitysjohtaja

### Liitteet:

- 1 Asemakaavan seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Meluselvitys Mäntsälä Vuolteenpelto
- 4 Mäntsälän jalankulku- pyöräily- ja ulkoilureittien verkoston kehittämissuunnitelma (KÄPY)  
/ Tekniset palvelut / SITO 13.08.2015
- 5 Tekniset suunnitelmat