

MÄNTSÄLÄ

RAUHAMÄEN ASEMAKAAVA
KORTTELIT 765 OSA JA 789-794



MAANKÄYTTÖPALVELUT



VIREILLE KUNNANHALLITUS 02.10.2017

LUONNOS NÄHTÄVILLÄ 06.10. - 06.11.2017

EHDOTUS NÄHTÄVILLÄ 22.05.- 20.06.2018

KUNNANVALTUUSTO 00.0.2018

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 11. päivänä huhtikuuta 2018 päivättyä ja 8. päivänä lokakuuta 2018 täydennettyä asemakaavakarttaa.

Alueen määrittely:

Asemakaavan muutos koskee Mäntsälän kunnan kirkonkylän korttelia 765 osa ja maa- ja metsätalousaluetta.

Asemakaavan muutoksella ja asemakaavalla muodostuvat Mäntsälän kunnan kirkonkylän korttelit 765 osa ja 789-794, sekä niihin liittyvät puisto ja tiealueet.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Mäntsälän kirkonkylän ydinkeskustan pohjoisrajalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

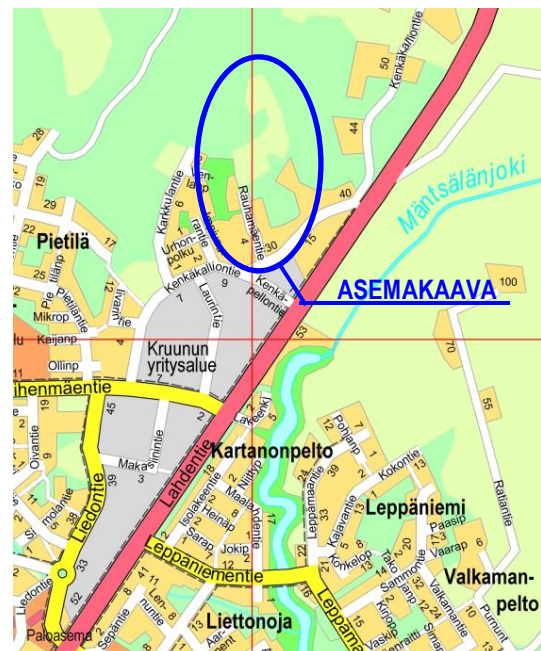
Nimi

Rauhamäen asemakaava

Kaavatunnus 505-259-

Tarkoitus

Asemakaavalla suunnitellaan uusi asuntoalue keskustaajaman pohjoisrajalle. Tavoitteena on toteuttaa asumista-paa jossa on suora yhteys luontoon.





MÄNTSÄLÄ

TYÖ 259

RAUHAMÄEN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELIT 765 OSA JA 789-794

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
2.	TIIVISTELMÄ	8
2.1	Käsittelyvaiheet	8
2.2	Asemakaava	8
2.3	Asemakaavan aluevaraukset	8
2.4	Toteutus	8
3.	LÄHTÖKOHDAT	9
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	9
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	9
3.1.2	Luonnonympäristö	9
3.1.3	Melu	13
3.1.4	Liikenne	14
3.2	Suunnittelutilanne	16
3.2.1	Maakuntakaava	16
3.2.2	Yleiskaava	17
3.2.3	Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot	18
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1	Tavoitteet	19
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.3.1	Luonnosvaiheet	20
4.3.2	Ehdotusvaiheen lausunnot ja mielipiteet	23



5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	25
5.1	Yleiskuvaus	25
5.2	Rakennettavat korttelit	25
5.3	Kaavamääräyksiä	26
5.4	Mitoitus	27
5.5	Palvelut	27
5.6	Liikenne	27
5.7	Melu	27
6	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	27
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	28

Liitteet:	1	Rauhamäki ilmakuvalla
	2	Asemakaavan seurantalomake
	3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
	4	Luontoselvitys Mäntsälä Lempivaara / Rauhamäki
	5	Mäntsälän jalankulku- pyöräily- ja ulkoilureittien verkoston kehittämissuunnitelma (KÄPY) / Tekniset palvelut / SITO 13.08.2015





2. TIIVISTELMÄ

2.1 Käsittelyvaiheet

Kuntakehityslautakunta	30.08.2017 / XX § vireille
Kunnanhallitus	02.10.2017 / XX § vireille
	06.10. - 06.11.2017 OAS nähtävillä
	06.10. - 06.11.2017 luonnos 1 nähtävillä
Kuntakehityslautakunta	16.05.2018 / XX§
	22.05. – 20.06.2018 ehdotus nähtävillä
Kuntakehityslautakunta	17.10.2018 / XX §
Kunnanhallitus	00.00.2018 / XX §

2.2 Asemakaava

Kaavam muutoksen tarkoituksena on taajaman ja metsän yhdistäminen pienasuntojen alueeksi, jossa tavoitteena on asuminen luonnossa. Rauhamäki varataan perinteiseen omakotitalorakentamiseen. Palvelut ovat lähellä, koulu 500m, rautatieasema 1,5 km ja keskustapalvelut 1,8 km.

2.3 Asemakaavan aluevaraukset

Asemakaavalla muodostuu korttelialueita seuraavasti:

- Omakotitalot yhteensä 24 kpl, 30161 m², 52,0 %, 5118 k-m², e=0,17.
- Asuntoja omakotitaloissa max 50 kpl ja asukkaita 150.

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

- AO korttelialueilla 2 ap / asunto.

Luonnonsuojelualuetta 10234 m², 17,6%

Lähivirkistysaluetta 11477 m², 19,8 %

Tiealuetta 6186 m², 10,7 %.

Asemakaava-alue yhteensä 58015 m² eli 5,8 ha.

2.4 Toteutus

Alue toteutuu noin 5 vuoden kuluessa.



3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Rauhamäki 5,8 ha on Kirkonkylän asemakaavan pohjoisreunassa Lahdentien Mt140 länsipuolella. Mäntsälän keskustaan on matkaa 1,8 km, rautatieasemalle on n. 2 km ja Riihenmäen koululle n. 1 km. Rauhamäki rajaa osaltaan keskustaaajaman pohjoisessa luonnonsuojelu- ja virkistysalueisiin nähden.

Pietilän omakotitaloalue ja Kruunun yritysalueet rakentuivat 1980 – 90 luvuilla keskustan laajenuksena pohjoiseen. Rauhamäki on mäkien väliin sijoittuva peltolaaksometsien keskellä. Rauhamäen kaava-alueen eteläosa on kaavamuuotosaluetta ja jo rakennettu sisältäen entisen maatilan tilakeskuksen ja omakotitaloja.

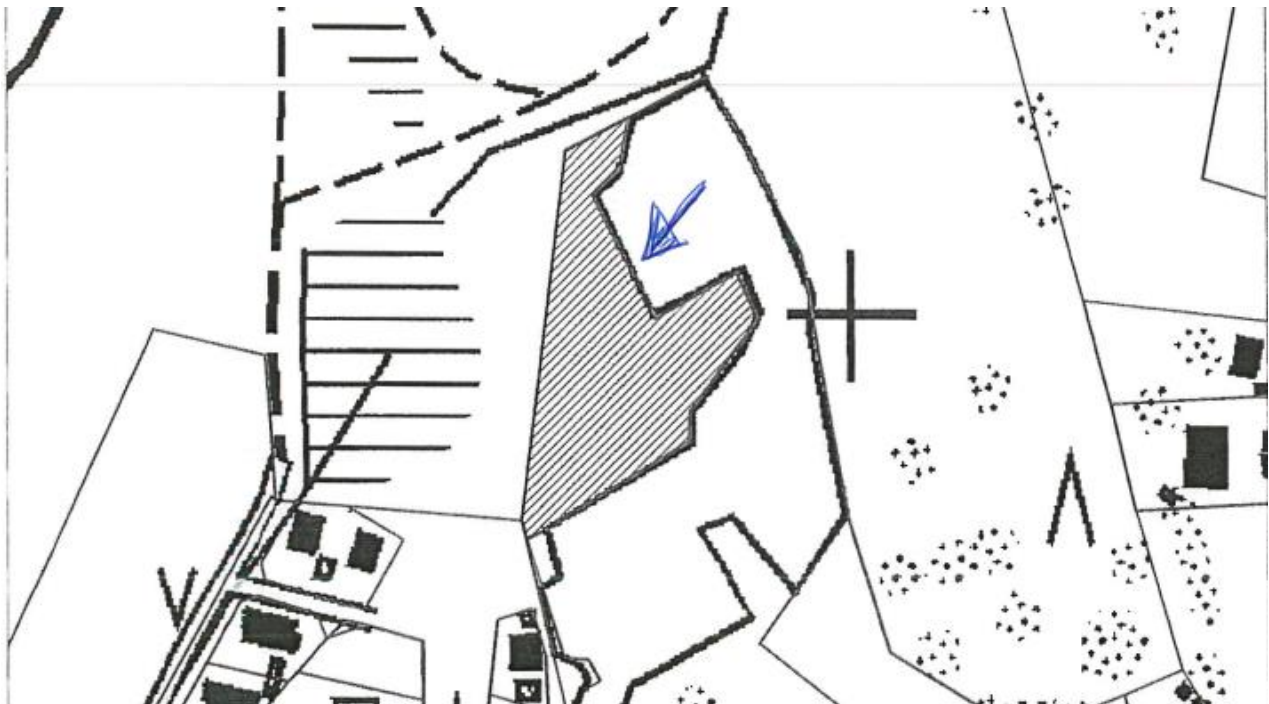
3.1.2 Luonnonympäristö

Uuden asemakaavan alue on rakennettavilta osilta peltoa. Ympäröivien mäkien maaston pinnanmuodot ovat voimakkaita, korkeusvaihteluiden ollessa +72...+88 välillä. Korkeimmat mäki-alueet sijoittuvat metsäalueille lännessä ja etelässä. Keskiosassa on peltolaakso. Rauhamäen luonto inventoitiin "MÄNTSÄLÄN LEMPIVAARAN ASEMAKAAVA-ALUEEN LUONTOSELVITYS 2013 / Enviro Oy", liitteenä 1. Erikseen arvioitiin liito-oravien esiintymisalue, josta ELY-keskus toteaa luonnonsuojelupäätöksessään Rauhamäki YSA207821 UUDELY/597/07.01/2013:

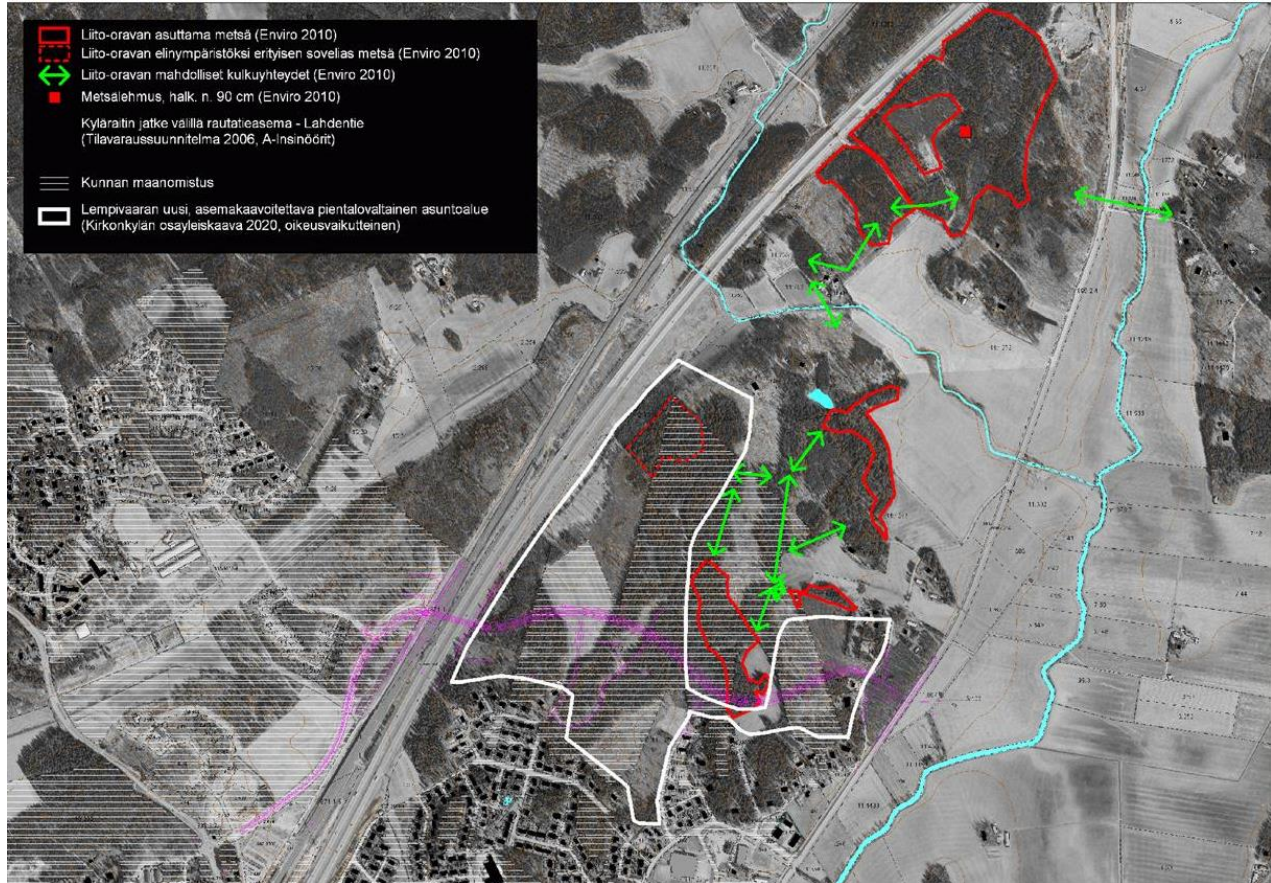
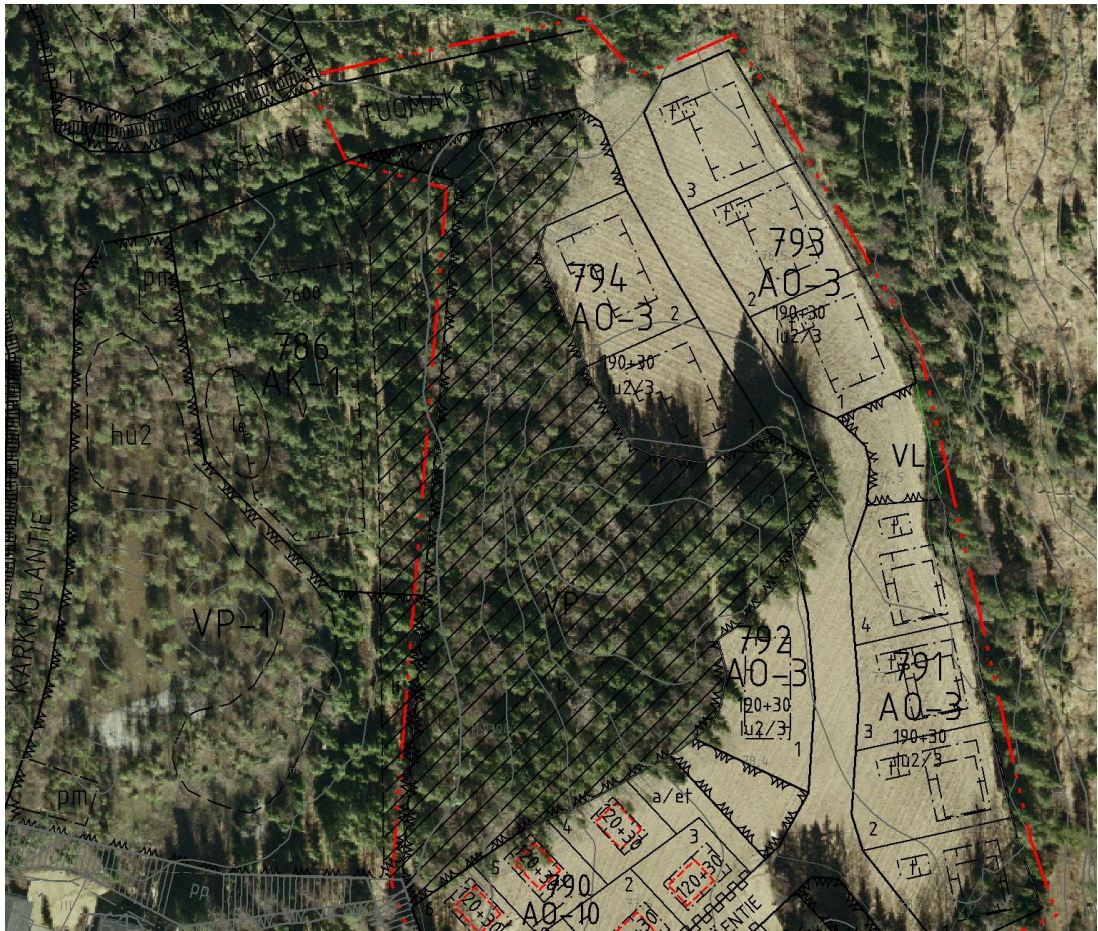
- Mäntsälän keskustan läheisyydessä sijaitsevalla kohteella kasvaa vanhaa sekametsää. Alueella on runsaasti järeitä haapoja ja alue kuuluu kokonaisuudessaan liito-oravan elinpiiriin ydinalueeseen. Alue täyttää Etelä-Suomen metsien monimuotoisuusohjelman METSO luonnontieteelliset valintaperusteet.
- Rauhamäen alueella todettiin liito-oravan esiintymiä tai kulkureittejä ja liito-oravahavaintoja on tiedossa ainakin vuodesta 1996 (Elo & Blåfield 1999) lähtien (kuva 9). Liito-oravaselvityksiä alueella on tehty vuosina 2002 (Nironen & Lammi 2002), 2003 (Nironen 2003) ja 2010 (Nironen ja Routasuo 2010). Vuonna 2013 liito-oravan jätöksiä löytyi Rauhamäen länsiosan metsä-kuviolta.
- ELY-keskuksen mukaan luonnonsuojelualueen perustaminen ei estä ympäröivien asuinalueiden rakentamista osayleiskaavan mukaisesti. Kunnan mainitsema melumääräys perustuu ohjeellisiin raja-arvoihin. ELY-keskuksen mukaan olemassa olevat luontoarvot eivät vaaranna ympäröivien asuinalueiden toteutuessa kaavan mukaisesti.
- Alueella ovat voimassa seuraavat rauhoitusmääräykset:
 1. Yleiset rajoitukset
Alueella on kielletty:
 - rakennuksien, rakennelmien, teiden ja polkujen rakentaminen;
 - maa-aineksien tai kaivoskivennäisten ottaminen ja maa- ja kallioperän vahingoittaminen ja muuttaminen; ojittaminen, vesien perkaaminen, patoaminen ja muut vesirakennushankkeet;
 - metsänhakkuu ja muut metsänhoitotoimet;
 - sienien, puiden, pensaiden tai muiden kasvien tai niiden osien ottaminen tai vahingoittaminen;

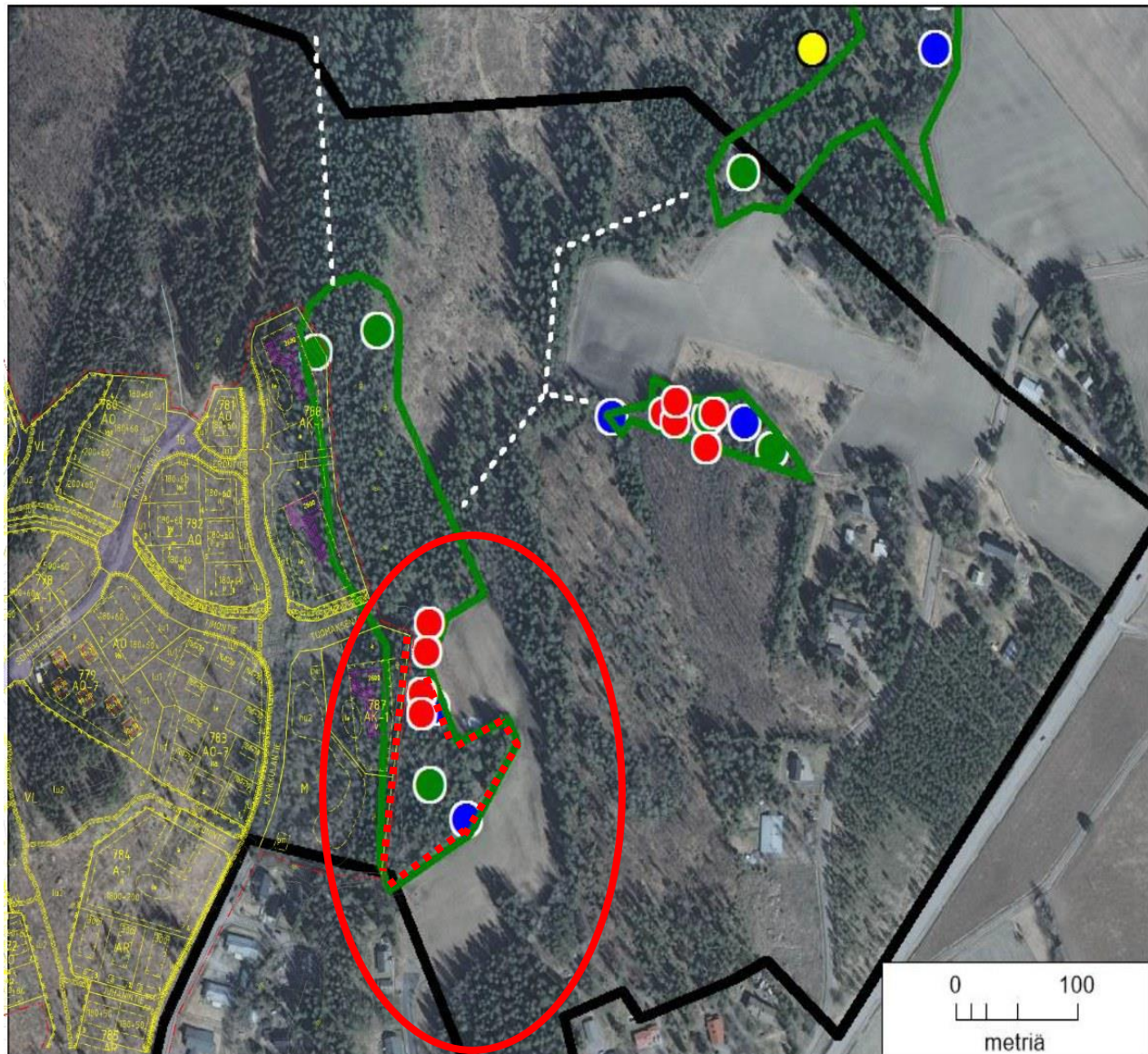


- luonnonvaraisten selkärankaisten eläinten pyydystäminen, tappaminen tai hätyyttäminen tai niiden pesien hävittäminen sekä selkärangattomien eläinten pyydystäminen tai kerääminen;
 - tulenteke, telttailu ja muu leirytyminen;
 - muut toimet, jotka vaikuttavat epäedullisesti alueen luonnonoloihin, maisemaan tai eliölajien säilymiseen.
2. Liikkumisrajoitukset
Edellä mainittujen toimenpiteiden lisäksi on kielletty:
- liikkuminen moottoriajoneuvoilla;
 - pyöräily maastossa;
 - kissojen ja koirien irti pitäminen.
3. Sallitut toimenpiteet
Edellä olevien määräysten estämättä alueella on sallittu:
- vierasperäisten pienpetojen metsästys;
 - marjojen ja ruokasienien poimiminen.
4. Hoito- ja käyttösuunnitelma
- Luonnonsuojelualueelle voidaan tarvittaessa laatia suunnitelmia, joissa esitetään tarpeelliset toimenpiteet luonnonympäristön hoitamiseksi, ennallistamiseksi ja alueen luontaisen kehityksen palauttamiseksi. Uudenmaan ELY-keskus hyväksyy suunnitelmat.
5. Rauhoitusmääräyksistä poikkeaminen
- Edellä olevista määräyksistä saadaan Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen luvalla poiketa, jos poikkeaminen on luonnonsuojelualan hoidon, käytön tai tutkimuksen kannalta perusteltua, tai jos se on muutoin alueen suojelutavoitteet huomioon ottaen perusteltua.
6. Maanomistaja ja Uudenmaan ELY-keskus ovat sopineet korvauksesta.



Liito-oravien luonnonsuojelualue.

*Liito-oravan asuttamat alueet / Enviro 2010**Liito-oraven suojelualue ilmakuvalla 2017.*



Kuva 9. Lempivaaran selvitysalueen liito-oravakohteet. Vihreällä on rajattu liito-oravan elinympäristöksi sopiva metsä. Pisteillä on merkitty puut, joiden tyviltä on löytynyt liito-oravan jätöksiä (punainen=2013, sininen=2010, vihreä=2002–2003 ja keltainen=1998). Valkoiset katkoviivat kuvaavat mahdollisia kulkuyhteyksiä alueiden välillä.

Rauhämäen alueelle on perustettu luonnonsuojelualue joka on merkitty punaisella katkoviivalla yo. Karttaan.

Maaperä

Maaperä soveltuu hyvin rakentamiseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavoitettava alue on n. 1,8 km etäisyydellä Mäntsälän ydinkeskustasta. Rauhämäen alue täydentää yhdyskuntarakennetta Riihenmäen ja Pietilän asuntoalueiden pohjoispuolella. Oikorata tuo hyvät joukkoliikenneyhteydet Helsinkiin ja Lahteen, rautatieasemalle on



matkaa 1,5 km. Lempivaara on taajaman pohjoinen rajaus kirkonkylän pohjoisen kallioisista metsistä.

Länsipuolella on lempivaaran asuntoalue, jonne myöhemmin avautuu tieyhteys pohjoisessa. Riiehenmäen yhteiskoulu sijaitsee n. 500 m päässä etelässä. Lännessä, pohjoisessa ja idässä on vapaa-ajan käyttöön soveltuvia metsiä.

Palvelut

Mäntsälän kaupallinen keskusta palveluineen sijaitsee n. 1,8 km etäisyydellä. Juuri valmistunut Riiehenmäen koulu on n. 500 m etäisyydellä lounaassa.

Kunnallistekniikka

Alueella ovat vesi- ja viemäriinjat Rauhamäentiellä. Alueet on nopeasti rakennettavissa ilman pumppaamoja. Kirkonkylän keskusta on kaakossa ja sinne johtaa Kenkäkalliontien kokoojakatu ja Lahdentie Mt 140.

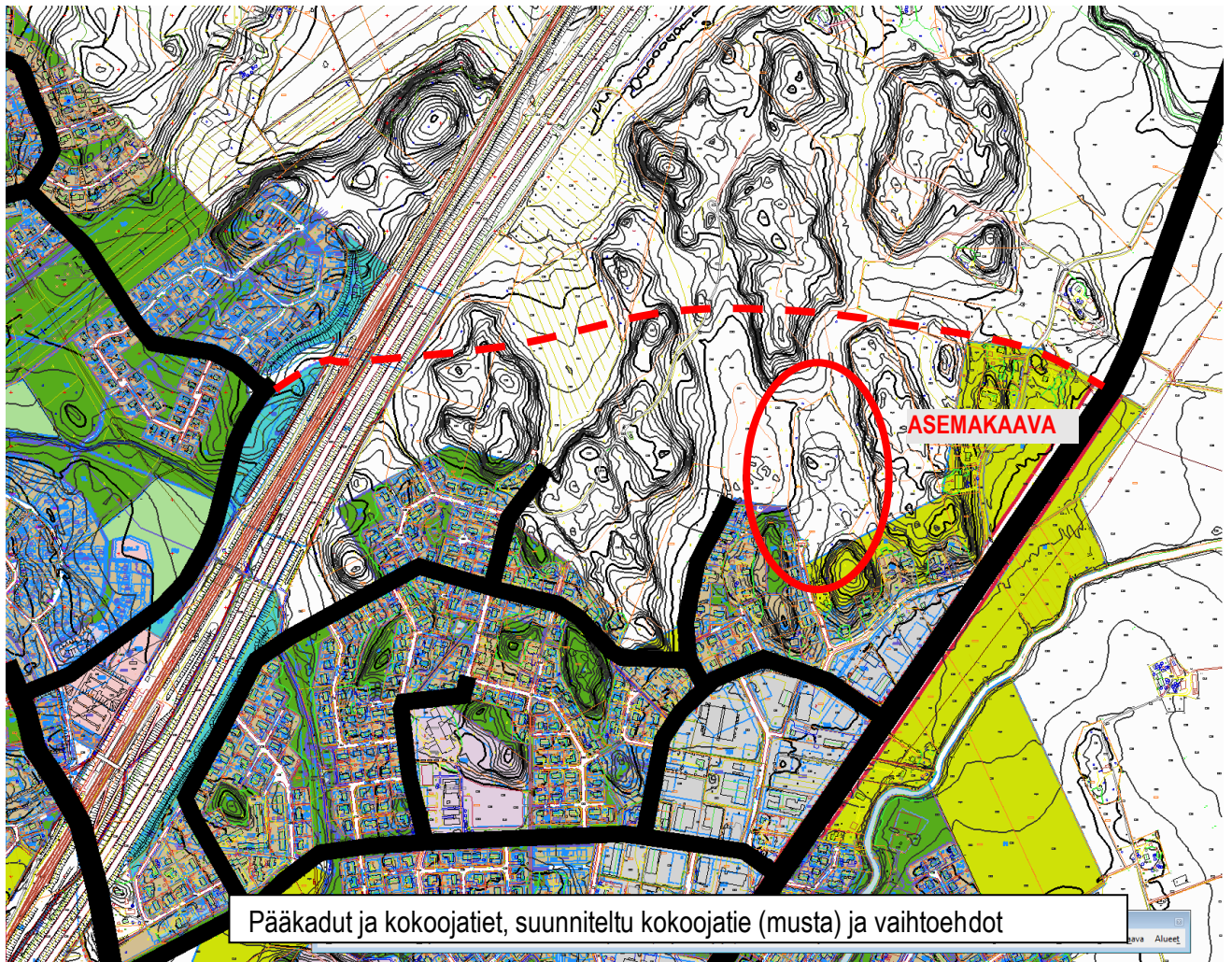
Melu ja tärinä

Alueella ei ole melu- tai tärinähaittoja.

3.1.3 Melu

Rauhamäen alueelle ei ulotu häiritsevää melua.

3.1.4 Liikenne



Asemakaavan mukainen liikenteen runkoverkko ohjaa Rauhamäen liikenteen useammalle tielle Kenkäkalliontien kautta Lahdentielle Mt 140 etelään keskustaan ja Riihenmäentielle länteen Sälinkääntielle ja rautatieasemalle.

Lisäksi yleiskaavassa on varauduttu rautatien ja moottoritien ylittävään siltaan ja kokoojatiehen pohjoisessa yhdistäen Sälinkääntien ja Mt 140 Lahdentien. Tämä tielinjaus on muutettu pohjoisemmaksi nykyisestä osayleiskaavasta 2024 Lempivaaran asemakaavatyön selvitysten yhteydessä. Tälle tielinjalle ei ole toistaiseksi tehty suunnitelmia eikä suunniteltu asumismäärä mahdollista sitä.

Alueen ulkopuolinen katuverkosto

Alue liittyy yleiskaavan mukaisesti Riihenmäen asuntoalueen katuverkkoon. Yleiskaavaan merkityn yhdyntien Männikkö – Lahdentie Mt140 vaihtoehtoista paikkaa tutkittiin Lempivaaran asemakaavatyön kaavarunkovaiheessa yhdessä Teknisten Palvelujen kanssa, keskeisiä kohtia:

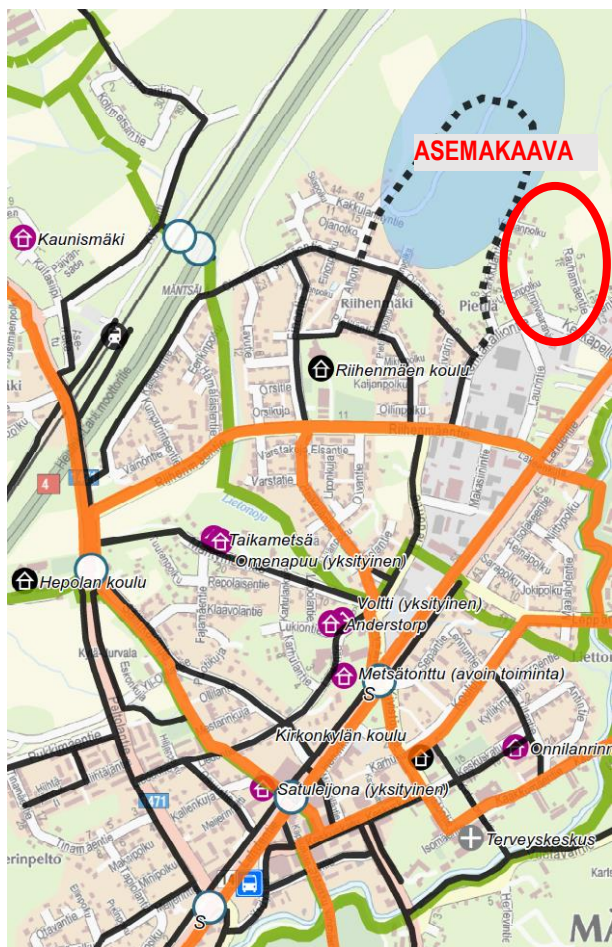
Osayleiskaavaan merkitty ohjeellinen tieyhteys yhdistää radan ja moottoritien länsipuoliset alueet Helsingintiehen Mt140, linjauksen tarkoituksena on vähentää liikennettä Sälinkääntien (Peltolantien) ja Mt140 risteyksessä kun radan länsipuolelle rakennetaan tulevaisuudessa laajemmin asumista ja muita toimintoja.

Lempivaaran asemakaavaa laadittaessa tutkittiin em. mukainen linjaus edullisimmaksi ja mahdolliseksi myös vielä pohjoisempi linjaus.

Yhteenvedo: Osayleiskaavan mukainen ohjeellisen tieyhteyden sijoitusvaihtoehdot on tutkittu ja ko. tie voidaan toteuttaa Lempivaaran asemakaavan ulkopuoliselle alueelle huomioiden korttelin 777 pohjoisosan meluvallin täydentäminen.












Uusi linjaus huomioi liito-oravien suojelualueen ja Rauhamäen rakentamiseen soveltuva alue laajenee pohjoiseen koko pellon käsittäväksi.

"Mäntsälän jalankulku-, pyöräily- ja ulkoilureittien verkoston kehittämissuunnitelma (KÄPY) / SITO Oy v. 2015



Mäntsälän jalankulku- pyöräily- ja ulkoilureittien verkoston kehittämissuunnitelma (KÄPY) 13.08.2015
Tekniset palvelut / SITO

Tavoiteverkko 2025

- | | |
|---|---|
| ■■■■ Yhteystarpeet |  Linja-autoasema |
|  Alikulku |  Rautatieasema |
|  Pääreitti |  Terveyskeskus |
|  Seutureitti |  Päiväkoti |
|  Paikallisreitti |  Koulu |
|  Ulkoilureitti |  Uusi kaava-alue |

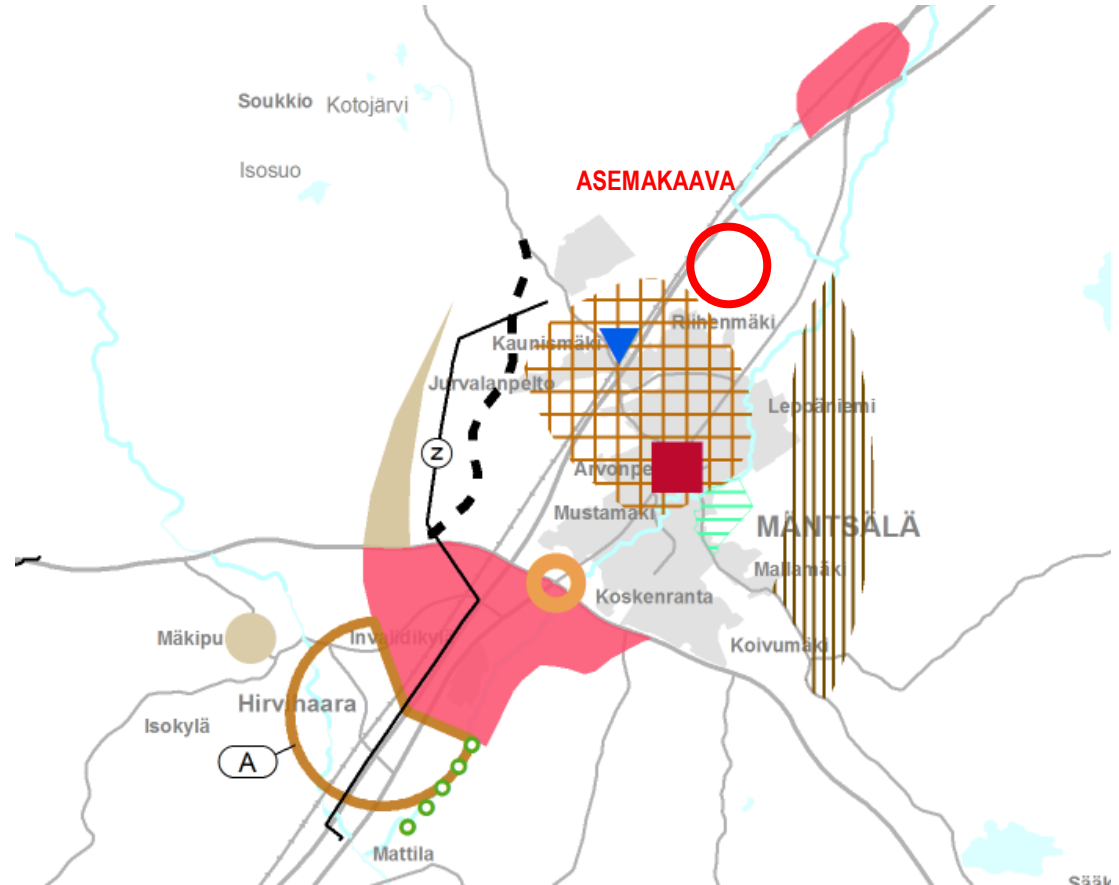
3.1.4 Maanomistus

Kunta omistaa kartassa uudiskorttelit 789 – 794 sekä niihin liittyvät puistoalueet, yksityiset omistavat rakennetun eteläosan korttelialueen.



3.2 Suunnittelutilanne

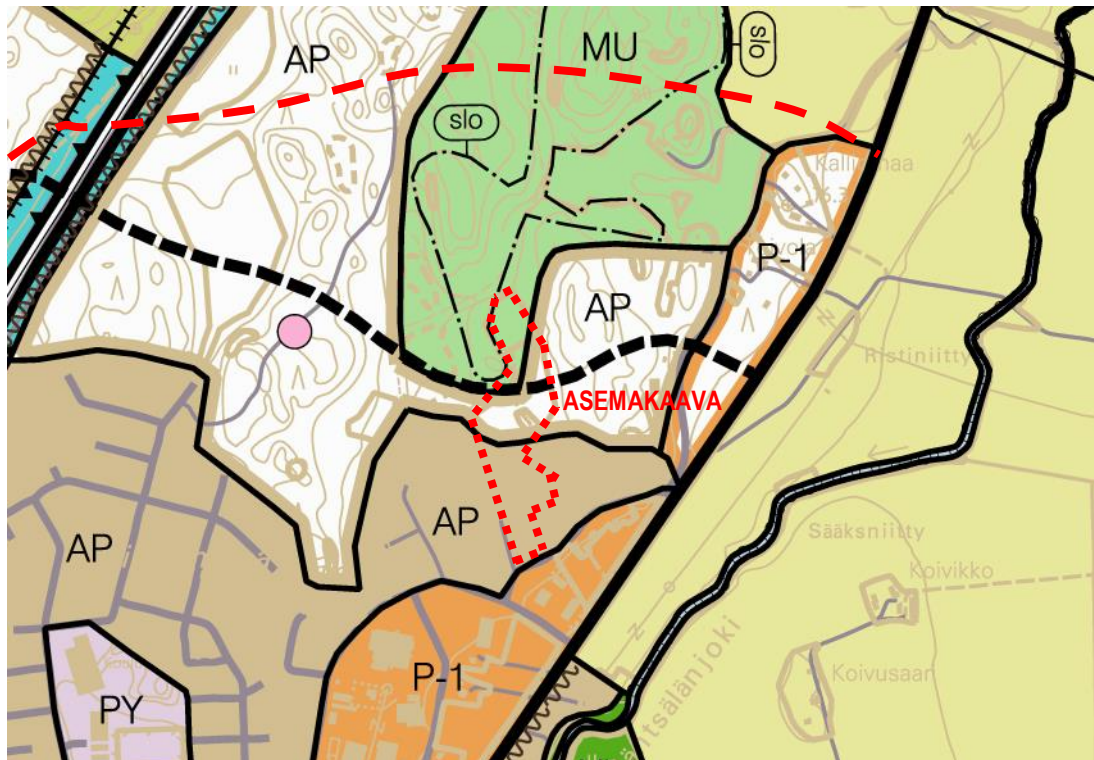
3.2.1 Maakuntakaava







Uudenmaan 2 . vaihemaakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa alueelle ei kohdistu merkintöjä.

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.
	Ohjeellinen tielinjaus. Tielinja sijoittuu osittain tärkeälle pohjavesialueelle. Ojalan tärkeälle pohjavesialueelle sijoittuvan tielinjan tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon pohjaveden suojaustarve.
	Alue varataan yhdyskuntateknistä huoltoa tai tietoliikennettä esim. vedenottamoa, jätevedenpuhdistamoa, sähköasemaa tai mastoa varten.

Uusi ohjeellinen linjaus huomioi liito-oravien suojelualueen ja Rauhamäen rakentamiseen soveltuva alue laajenee pohjoiseen koko pellon käsittäväksi. MU-alueen peltolohko liittyy luontaisesti maastossa asumisen kortteliin eikä merkittävästi muuta osayleiskaavan MU-alueita varsinkin kun huomioidaan kaavan itärajalalla olevien kalliojyrkänteiden soveltumattomuus asumiseen. MU-alue korvautuu kallioisilla puistoalueilla viereisellä itäpuolisella asuinpientalojen (AP) alueella tulevissa asemakaavoissa, sekä ko. jyrkänteen luonnontilassa säilyvänä maisemarajana.

**3.2.3 Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot**

Rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 1.12.2008.

Rakennuskieltoja ei ole voimassa alueella.



4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Tavoitteet

Kunnan tavoitteet

- Rakentaa tiivistäen asumista koulujen lähelle.
- Pyrkiä yhdistämään luonto asumiseen.
- Virkistyskäytön huomioiminen alueen kautta.
- Pieniä ja suuria omakotitaloja ja tontteja.

Yleiset tavoitteet

Suomalaisille metsä on viihtymisympäristöä ja sitä on Rauhamäessä kokonaisuuksina korttelirakenteessa keskellä kun huomioidaan jo rakennetut ja suunnitellut lähialueet.

Rauhamäen lähtökohdat

1) Talo luonnossa

- Piha / kortteli rajoittuu metsään.
- Katu kapea mutkitteleva maaston hienopiirteisesti huomioiva.

2) Luonnon korostaminen

- Koskemattomia liikkumiselta pois rajattuja lakialueita.
- Hulevesiä ei viemäroidä vaan imeytetään nykyisen luonnon mukaan tonteilla.

4) Kunnallistekniikka

- Ei sadevesiviemärintiä.
- Imeytys kaduilta painantein ja "katko-ojilla".
- Asuntokatu on kapea max 9 m, kaarresäteet soveltaen 30km/t.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

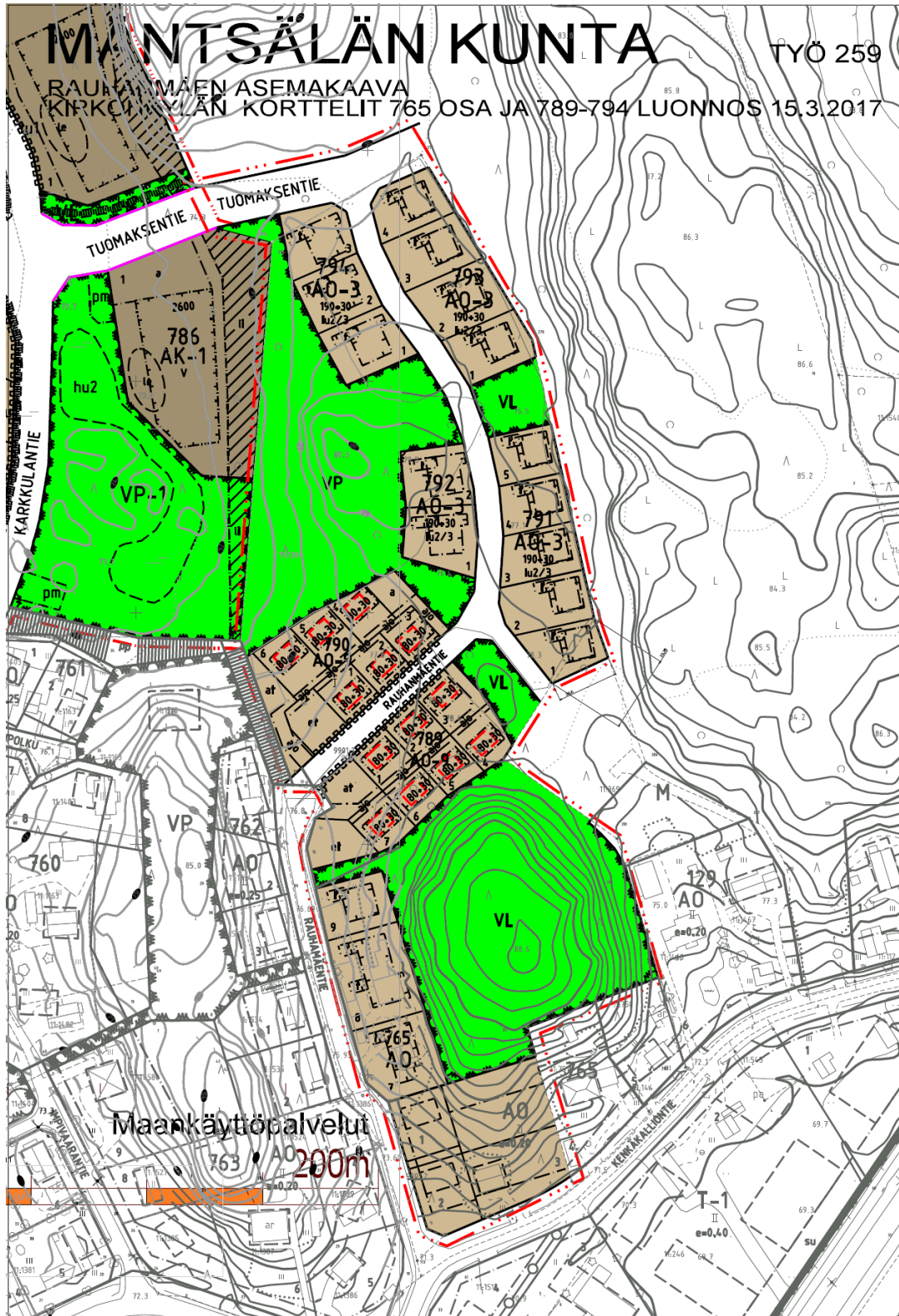
	Kuntakehityslautakunta	30.08.2017 / XX § vireille
Kunnanhallitus		02.10.2017 / XX § vireille
		06.10. - 06.11.2017 OAS nähtävillä
		06.10. - 06.11.2017 luonnos 1 nähtävillä
Kuntakehityslautakunta		16.05.2018 / XX§
		22.05. – 20.06.2018 ehdotus nähtävillä
Kuntakehityslautakunta		17.10.2018 / XX §
Kunnanhallitus		00.00.2018 / XX §



4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Luonnosvaiheet

Ensimmäinen luonnos 15.3.2017 oli nähtävillä 06.10.- 06.11.2017





Luonnoksesta jätettiin kolme lausuntoa ja yksi mielipide:

UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS ELY-KESKUS

Totesi ettei kaavaa voida arvioida vielä esitettyjen asiakirjojen perusteella.

KESKI-UUDENMAAN YMPÄRISTÖKESKUS

Ympäristökeskus haluaa kiinnittää huomiota siihen, että kun kaava asetetaan nähtäville, tulisi nähtävillä olla myös kaikki kohteella tehdyt selvitykset. Nyt niiden puuttuminen vaikeuttaa aavan tulkintaa.

Hulevedet

Asemakaavaluonnoksessa ei ole esitetty hulevesien hallintaa alueella. Jatkosuunnitteluna ennen asemakaavaehdotuksen laatimista tulee selvittää ja suunnitella hulevesien hallinta tonteilla ja yleisillä alueilla sekä selvittää hulevesien reitit Mäntsälänjokeen. Hulevesien hallinnasta tulee laatia riittävät asemakaavamääräykset ja soveltuvin osin ottaa niitä huomioon myös mahdollisissa rakennustapaohjeissa.

Hulevesien hallinta tulisi jatkossa selvittää ja huomioida jo suunnittelun alkuvaiheessa. Etupainotteisessa suunnittelussa voidaan hulevesien hallinnalle jättää riittävät tilavaraukset ja hyödyntää maastomuotoja niiden hallinnassa. Näin päästään kustannusten sekä tulva- ja vesiensuojelun kannalta parhaaseen lopputulokseen..

Luonto

Kaavan OASin tekstissä viitataan vuoden 2014 luontoselvitykseen, jota ei ole kuitenkaan esitetty kaava-aineistossa. Lisäksi on mainittu, että alueella elää liito-oravia, ja osa alueesta on niiden suojelualueita. Kaavaan ei ole kuitenkaan merkitty lajin suojelurajauksia, eikä mää-
räyksissä ole mainintaa lajista. Asemakaavaa tulee näiltä osin korjata.

Lempivaaran asemakaava-alueen luontoselvitykseen (Enviro 2013) on kasattu useiden vuosien liito-oravahavainnot alueelta, joka kattaa myös Rauhamäen asemakaava-alueen. Tuoreimmat jätöshavainnot ovat vuodelta 2013. Koska kaava-alueesta merkittävä osa on liito-oravalle soveltuvaa metsää ja lajin elinaluetta, kaavan toteuttamisesta tulee neuvotella Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida liito-oravan elinalueiden lisäksi myös kulkuyhteyksien säilyminen.

Vastine:

Ehdotusvaiheeseen täsmennetään ja täydennetään asemakaava.

TEKNINEN LAUTAKUNTA

Tekninen lautakunta toteaa lausuntoaan Rauhamäen asemakaavaluonnokseen, että asemakaavan liitteenä olisi toivottavaa olla mukana yleissuunnitelma kunnallistekniikan toteuttamisesta ja rakennettavuus selvitys vallitsevista pohjaolosuhteista.

Lisäksi alueella on ollut kiinteistö nimeltä Rauhamäki, joka on sijainnut osoitteessa Rauhamäentie 5. Alue on ilmeisestikin nimetty vanhan kiinteistön mukaan, jolloin oikea nimi alueelle olisi Rauhamäki, ei Rauhamäki. Myös asemakaavaluonnoksessa esitetty Humaljoentie -katunimi on jo Mäntsälässä käytössä Männikön asuinalueella. Katujen ja alueiden nimeäminen tulisi olla täsmällisempää, jotta välttyttäisiin turhilta sekaannuksilta.

Vastine:

Ehdotusvaiheeseen täsmennetään ja täydennetään asemakaava.

**NIVOS OY**

Ei huomautettavaa.

**MIELIPIDE KAAVALUONNOKSESTA KOSKIEN KANTAKIINTEISTÖÄ 505-407-11-1394
RAUHAMÄKI**

Kaavaluonnoksen tonttienrajat eivät vastaa 11.12.2015 allekirjoitettua sopimusta asemakaavan laatimisesta eikä 6.7.2016 toimitettua lohkomista niitä koskevien kiinteistöjen osalta.

Mielipide kaavaluonnoksesta: Rajat saatetaan 6.7.2016 toimitetun lohkomisen mukaiseksi. Rauhamäentie 1:n 900 m² tontista paritalotontti. Rauhamäentie 5:n 505-407-11-1394 vain yksi rakennuspaikka. Rauhamäen vanhan päärakennuksen pihapiiri ulkorakennuksineen ja puutarhoineen muodostaa yhden kokonaisuuden. Rakennukset ovat ympärivuotisessa käytössä.

Vastine:

Muutetaan kiinteistömuodostus vastaamaan ko. sopimusta.

4.3.2 Ehdotusvaiheen lausunnot ja mielipiteet

Ehdotus päivätty 05.04.2018 oli nähtävillä 22.05. - 20.06.2018, siitä jätettiin 2 lausuntoa ja 1 muistutus.

UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS ELY-KESKUS

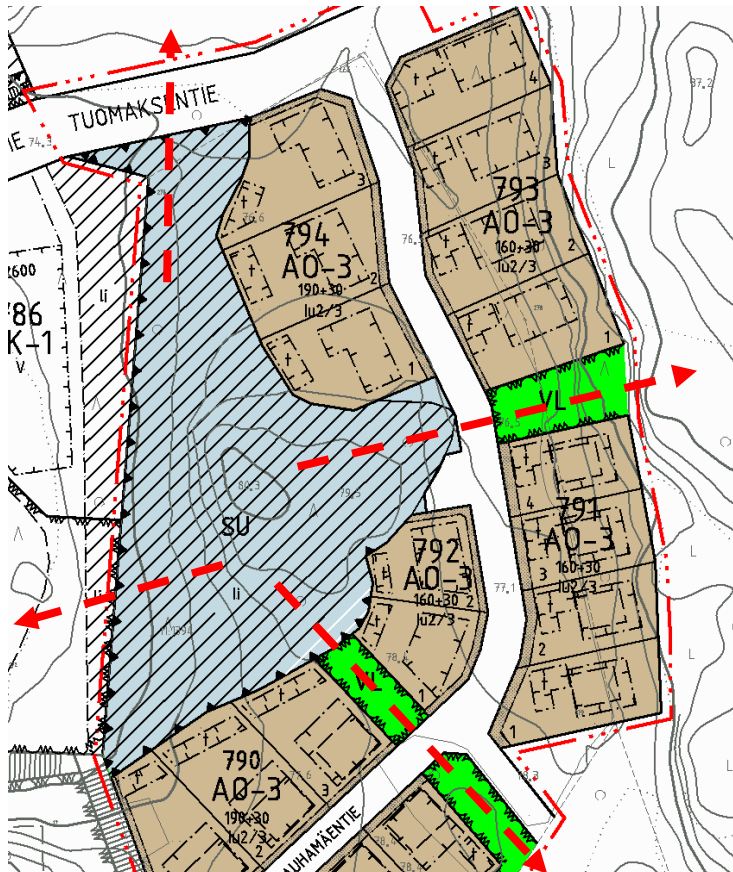
Kaavaselostuksen kohdassa 3.2.2 Yleiskaava on esitetty asemakaavarajaus Kirkonkylän oikeusvaikutteisella osayleiskaavalla. Kuvassa esitetty rajaus ei vastaa asemakaavaehdotuksen rajausta. Asemakaavan laadintaa koskevat myös MU-aluevaraus sekä slo -osa-aluerajaus.

Rauhanmäen alueelle on maanomistajan hakemuksesta Uudenmaan ELY-keskuksen päätöksellä perustettu luonnonsuojelualue YSA207821. Päätös on lainvoimainen. Luonnonsuojelualue tulee merkitä kaavaan SL-merkinnällä. Kyseessä on liito-orava-alue, joten kohteesta tulee olla puustoiset yhteydet myös laajemmille metsäalueille.

Vastine:

Yleiskaavan AO-/ MU rajaus ohjaa Rauhanmäen rakentamiseen osan MU-alueen peltolohkoa mikä liittyy luontaisesti maastossa asumisen kortteliin eikä merkittävästi muuta osayleiskaavan MU-aluetta varsinkin kun huomioidaan kaavan itärajalla olevien kalliojyrkänteiden soveltumattomuus asumiseen. MU-alueen pelto korvautuu tulevissa asemakaavoissa kallioisilla puistoalueilla, sekä ko. jyrkänten luonnontilassa säilyvänä maisemarajana.

Luonnonsuojelualue merkitään asemakaavaan ELY-keskuksen esittämällä tavalla SL-merkinnällä. SL-alueelta on puustoiset yhteydet, asuminen sijoittuu avoimelle pellolle.



**NIVOS OY**

Ei huomautettavaa.

MUUT MUUTOKSET

Tonttikysyntä kohdistuu aiempaa pienempiin tontteihin ja todettiin korttelin 793 mahdollistavan yhden rakennuspaikan lisäämisen tonttijakoa tarkistamalla eli kortteliin merkittiin 4 tonttia, korttelin rajat säilyivät ennallaan.

Kortteli 791 sisälsi eteläosassa yksityisen omistamaa maata josta ei ollut voimassa olevaa kaavoitus sopimusta, joten kortteli rajattiin vain kunnan omistamalle maalle. Korttelirajaa muutettiin, mutta rakennuspaikkojen määrä säilytettiin ennallaan.

Kortteleiden 791 ja 793 muutokset ovat teknisiä korjauksia eikä asemakaavaa tarvitse niiden takia asettaa uudelleen nähtäville.



5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Yleiskuvaus

Rauhamäen kantava ajatus on asuminen metsässä. Vahvimpana elementtinä on alueen ympärillä olevat korkeat kallioiset mäet sekä liito-oravien asuma täysi-ikäinen metsä, jolla on edellytykset säilyä seuraavat 50v sellaisenaan.

Pelto muuttuu kokonaisuudessaan tonteiksi jota peltojen reunavyöhykkeet pensaikkoineen rajaavat. Tontit ovat pieniä – keskiuuria 800 – 1000 m² joille mahtuu omakoti-/paritalo.

Hulevedet:

- Hulevesiä ei putkiteta vaan luontaiset ojat säilytetään peltoalueen reunoilla. Asuminen ei muuta lainkaan aiempaa tilannetta sillä pelto sinällään on huonosti vettä läpäisevä ja vedet ohjautuvat kuten ennenkin. Tonttien hulevesiä ei viemäroidä vaan ohjataan ja imeytetään nykyisten reittien mukaisesti.
- Katualueelta kerätään sadevedet hulevesiviemärin kautta kunnan verkkoon.

Säätilojen huomiointi:

- Vältetään avoimia pitkiä tiloja, alue on suojassa tuulilta kallioiden ja metsien väleissä.

Kunnallistekniikka:

- Rauhamäentie on kapea ja mutkainen sekä jalankulkupainotteinen n. 1m+8m+1m ilman jalkakäytäviä. Autoliikennettä ajatellen kaarresäteet sovelletaan alle 20km/t ohjenopeudelle.
- Rauhamäentien linjaus rajoittaa nopeuksia ja siinä on epäjatkuvuuskohtia jotka "herättävät" autoilijan ja alentavat luontaisesti ajonopeuden.

5.2 Rakennettavat korttelit

Kortteli 765

Erillispientalojen korttelialue (AO) 4 kpl, täydennettiin olevat tontit rakentamista ja kaavoitussopimusta vastaaviksi.

Kortteli 789

Erillispientalojen korttelialue (AO) 4 kpl joiden pääasiallisena julkisivumateriaalina on puu ja kerroslukuna 1 2/3.. Tontit ovat pellolla ja loivalla pohjoisrinteellä kooltaan yli 900 m² soveltuen keskikokoisille 160 k-m² omakoti- tai paritaloille. Tontit voidaan rakentaa heti kaavan vahvistuttua.

Korttelit 790

Erillispientalojen korttelialue (AO) 3 kpl joiden pääasiallisena julkisivumateriaalina on puu ja kerroslukuna 1 2/3.. Tontit ovat pellolla ja niiden takana pohjoisessa on liito-oravien luonnonsuojelualue. Tontit ovat kooltaan yli 1200 m² soveltuen suurille 190 k-m² omakoti- tai paritaloille. Tontit voidaan rakentaa heti kaavan vahvistuttua.

Kortteli 791 ja 793

Erillispientalojen korttelialue (AO) 4 + 4 kpl joiden pääasiallisena julkisivumateriaalina on puu ja kerroslukuna 1 2/3. Tontit ovat pellolla ja loivalla pohjoisrinteellä kooltaan yli 900 m² soveltuen keskikokoisille 160 k-m² omakoti- tai paritaloille.

Korttelit 792 ja 794

Erillispientalojen korttelialue (AO) 2 + 3 kpl joiden pääasiallisena julkisivumateriaalina on puu ja kerroslukuna 1 2/3.. Tontit ovat pellolla ja niiden länsipuolella on liito-oravien



Luonnonsuojelualue. Tontit korttelissa 792 ovat kooltaan yli 1200 m² soveltuen 190 k-m² omakoti- tai paritaloille. Tontit korttelissa 793 ovat kooltaan n. 1100 m² soveltuen 190 k-m² omakoti- tai paritaloille.

5.3 Kaavamääräyksiä

Hulevedet

Hulevesien käsittelysuunnitelma tulee liittää rakennuslupaan. Kiinteistöjen hulevedet tulee pääsääntöisesti imeyttää tonteilla. Tonteilla syntyviä hulevesiä on viivytettävä siten, että:

- päällystetty/katto100 m² kohti on 1 m³ viivytystilaa tontilla.
- virtaama tontilta ei saa ylittää 20 l/s/ha mitoitusasteella 160 l/s/ha.

Lämmitysmuoto ja energiatehokkuus

Pientalot tulee liittää alueelliseen kaukolämpöverkkoon. Määräys koskee uudisrakennuksia. Määräystä sovelletaan rakennukseen, jonka rakennuslupaa haettaessa kaukolämpöverkko on toteutettu siten, että siihen liittyminen on mahdollista rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä.

Liittymisvelvollisuus ei koske rakennuksia, joiden pääasiallinen lämmitysjärjestelmä on uusiutuviin energialähteisiin (aurinkoenergia, maalämpö, biopolttoaineet) perustuva vähäpäästöinen lämmitysjärjestelmä.

Liittymisvelvollisuudesta voidaan poiketa myös, mikäli rakennuksen laskennallinen lämpöhäviö on enintään 60% rakennukselle määritetystä vertailulämpöhäviöstä.

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 sovitettava päärakennuksen ulkoasuun rakenteelta ja väriltä.



5.4 Mitoitus

Asemakaavalla muodostuu korttelialueita seuraavasti:

- Omakotitalot yhteensä 24 kpl, 30161 m², 52,0 %, 5118 k-m², e=0,17.
- Asuntoja omakotitaloissa max 48 kpl ja asukkaita 144.

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

- AO korttelialueilla 2 ap / asunto.

Luonnonsuojelualuetta 10234 m², 17,6%

Lähivirkistysaluetta 11477 m², 19,8 %

Tiealuetta 6186 m², 10,7 %.

Asemakaava-alue yhteensä 58015 m² eli 5,8 ha.

5.5 Palvelut

Palvelut ovat lähellä, koulu 1 km, rautatieasema 2 km ja keskustapalvelut 1,8 km.

Alueella ovat valmiina kunnalliset verkostot.

5.6 Liikenne

Rauhamäen rakentaminen aiheuttaa vain vähän liikennettä eikä aiheuta muutostarvetta nykyiseen katu- tai tieverkkoon.

5.7 Melu

Melua tai tärinää ei alueelle kantaudu ohjearvoja ylittävästi.

6 Asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuuos täydentää yhdyskuntarakennetta sijoituessaan uuden Riihenmäen koulun, rautatieaseman ja keskustapalvelujen piiriin. Alue on yhdyskuntarakenteen toimivuudelta parhaita uudisrakentamisalueista.

Vaikutukset liikenteeseen

Etäisyydet palveluihin jäävät alle 2 km eli ovat pyöräillen saavutettavia. Rauhamäestä on työpaikka-alueisiin alle 5 km. Autoliikenteen osuus kaikista matkoista jää siten pienemmäksi kuin useimmilla muilla uudisalueilla.

Vaikutukset taajamakuvaan

Rauhamäki vahvistaa Mäntsälälle ominaisia laatutekijöitä. Luonnonläheisyys, taloja metsässä ja kuitenkin alue on palveluiden lähellä ja etäisyys rautatieasemalle on alle 2km. Rauhamäki on laajojen ulkoilualueiden vieressä.

Vaikutukset väestöön ja alueen palveluihin

Rauhamäen alueelle sijoittuu lapsiperheitä, omakotitalot koulun lähellä ja luonnon rauhassa ovat nuorten perheiden suosiossa.

Riihenmäen juuri valmistunut 650 oppilaan yhtenäiskoulu saa lapsiperheitä koulun lähelle. Vaihtoehtoisilta alueilta olisivat koulumatkat pidempiä ja osittain tarvittaisiin koulukuljetuksia.



Rautatieasemalle on 2 km. Mäntsälässä pendeli työmatkaliikenne on n. 60% eli liikenne ja sen vaatimat resurssit pienenevät vaihtoehtoisiin asumisen sijainteihin verraten.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Muutosalue on erityisesti rakennettavalta osalta on kaksi peltopalstaa, alueen metsät säilyvät. Säilymiselle on edellytykset, koska metsät ovat yhtenäisiä ekologisia "taskuja" joista on luontaiset luontoyhteydet ympäröiviin metsiin. Metsät ovat myös ympäristöä korkeammalla joten hulevedet ohjautuvat niiltä peltojen reunaosiin, joista ne ohjautuvat kuten aiemminkin tai kerätään kunnan hulevesiviemäriin.

Vaikutukset ihmisten turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin alueella

Korttelien keskellä olevaa luonnonsuojelualuetta, joka liittyy myös Lempivaaran puolella lännessä olevaan luonnontilaiseen alueeseen voidaan kehittää virkistyskäyttöön huomioiden kuitenkin suojelumääräykset. Rauhamäentietä pitkin voidaan ohjata edelleen kevyen liikenteen läpikulkua. Sitä on mahdollista kehittää yhteydeksi keskustan asuntoalueilta pohjoisiin metsiin.

Taloudelliset vaikutukset

Mäntsälään saadaan uutta asumisaluetta lähelle koulua, rautatieasemaa ja palveluita. Alueelle muuttaa perheitä pääasiassa haja-asutusalueelta jolloin koko Mäntsälän rakenteelliset yhdyskuntakustannukset pienenevät. Osa n. 1/3 asukkaista (lapsiperheitä) tulee kunnan ulkopuolelta, pääasiassa pääkaupunkiseudulta parantaen kunnan hoitosuhdetta.

Ympäristön häiriötekijät

Rauhamäki on lähes vapaa merkittävistä häiriöistä ja viihtyisimpiä alueita Mäntsälän keskustassa.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rauhamäki toteutuu kahdessa vaiheessa:

1-vaihe korttelit 765, 789 ja 790 voidaan toteuttaa heti kaavan vahvistuttua.

2-vaihe korttelit 791-794 toteutetaan 5 v kuluessa kaavan vahvistumisesta.

Mäntsälässä 08. päivänä lokakuuta 2018
Kaavoittaja

Tapio Sillfors, dipl. ins, arkkijr yo, SNIL

Viran puolesta

Lauri Pouru, kaavoitusjohtaja

Liitteet:

- 1 Rauhamäki ilmakuvalla
- 2 Asemakaavan seurantalomake
- 3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 4 Luontoselvitys Mäntsälä Lempivaara
- 5 Lausunto liito-oravaan kohdistuvista vaikutuksista / Enviro Oy 30.1.2017

