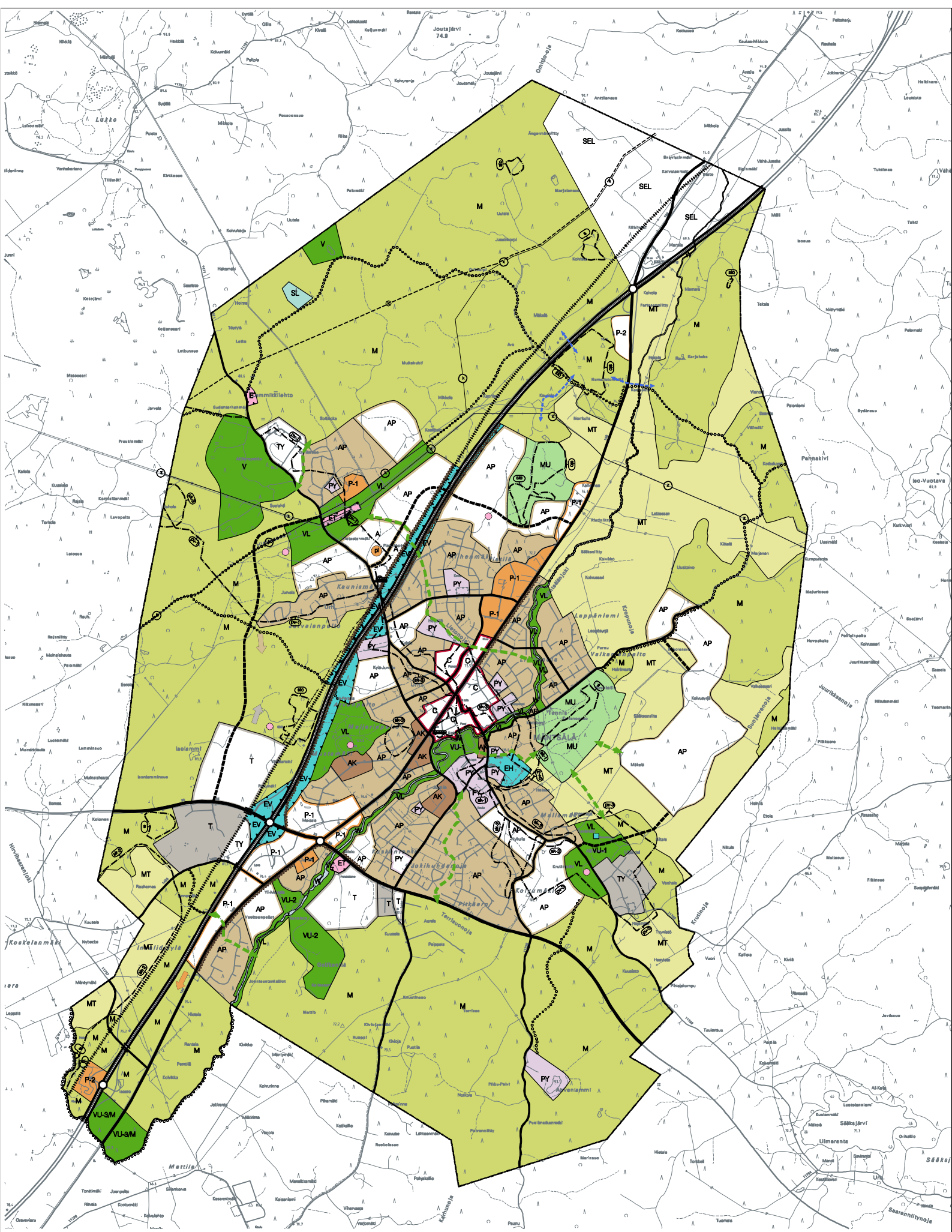




SISÄLLYSLUETTELO

ESIPUHE

1. JOHDANTO	3
1.1 Osayleiskaavan tarkoitus ja osayleiskaava-alue	3
1.2 Osayleiskaavan oikeusvaikutukset	3
2. LÄHTÖKOHDAT	6
2.1 Suunnittelutilanne	6
2.2 Väestö ja työpaikat	7
2.3 Maanomistus	7
2.4 Luonnonympäristö ja maisema	8
2.5 Rakennettu ympäristö	9
2.6 Palvelut	10
2.7 Liikenne	11
2.8 Tekninen huolto	12
2.9 Ympäristön häiriötekijät	12
3. TAVOITTEET	14
3.1 Tavoitteiden lähtökohdat	14
3.2 Osayleiskaavan tavoitteet	15
4. LAADITUT VAIHTOEHDOT	18
4.1 Rakennemallivaihtoehdot	18
4.2 Rakennemallin valinta	20
5. OSAYLEISKAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖ	21
5.1 Yleisperustelut ja mitoitus	21
5.2 Asuminen	24
5.3 Palvelut ja työpaikat	26
5.4 Virkistys	29
5.5 Suojelu	31
5.6 Liikenne	33
5.7 Tekninen huolto ja muut erityistoiminnot	37
5.8 Maa- ja metsätalous	40
5.9 Selvitysalue	41
5.10 Suunnittelutarvealue	
5.11 Osayleiskaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakunnalliseen suunnitteluun	41
6. OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	45
6.1 Arvioinnin lähtökohta ja arviointiprosessi	45
6.2 Osayleiskaavan vaikutusten arviointi	46
7. SUUNNITTELUN VAIHEET SEKÄ OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS	53
7.1 Suunnittelun vaiheet	53
7.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus	53
7.3 Mieliapiteet, lausunnot ja muistutukset	55
8. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN JA SEURANTA	57
8.1 Toteuttaminen	57
8.2 Ajoitus	58

LIITTEET

1. Vahvistettujen seutukaavojen yhdistelmä
2. Uudenmaan maakuntakaavaehdotus
3. Väestö osa-alueittain 31.12.2001
4. Työpaikat osa-alueittain 31.12.2000
5. Maanomistus
6. Luontoselvityksen alueet
7. Rakennuskulttuurin ja kulttuurimaisemien inventointi (2002)
8. Yhdyskuntarakenteen kehitys
9. Julkiset palvelut
10. Rakennemalli A
11. Rakennemalli B
12. Rakennemalli C
13. Rakennemalli D
14. Asuntoalueiden mitoitus
15. Tieliikenteen tavoiteverkon liikenne-ennuste vuonna 2020
16. Kevyen liikenteen tavoiteverkko
17. Pääväylien melualueet vuonna 2020 päivällä
18. Pääväylien melualueet vuonna 2020 yöllä
19. Kaavoitusprosessi ja osallistuminen
20. Asuntoalueiden käyttöönottojärjestys

1. JOHDANTO

1.1 OSAYLEISKAAVAN TARKOITUS JA OSAYLEISKAAVA-ALUE

Kirkonkylän voimassa oleva kunnanvaltuuston hyväksymä osayleiskaava on vuodelta 1989. Kaavan tarkistaminen ja uudelleenarviointi on tullut ajankohtaiseksi muuttuneiden olosuhteiden vuoksi. Esimerkiksi rakenteilla olevan Kerava-Lahti oikoradan vaikutusten arvioiminen kirkonkylän yhdyskuntarakenteeseen ja muuhun maankäyttöön ovat aiheuttaneet tarpeen osayleiskaavan tarkistamiseen.

Osayleiskaavan tarkoituksena on kirkonkylän yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Kaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet asemakaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen perustaksi. Siinä osoitetaan siis pääpiirteisään kirkonkylän alueen käyttäminen eri tarkoituksiin kuten asumiseen, elinkeinotoimintaan ja virkistykseen. Myös liikenteen ja teknisen huollon järjestelmiä käsitellään kaavassa.

Osayleiskaava on yksi kunnan strategisen suunnittelun väline ja asemakaavoituksen ohjaaja. Se toteuttaa ja konkretisoi osaltaan kunnanvaltuuston hyväksymiä Mäntsälän kunnan strategioita. Ensisijaisesti osayleiskaava on kunnanvaltuuston kannanotto kirkonkylän maankäytön tulevasta kehityksestä. Sen ohjeluusi on 2020. Kaava myös välittää ja tulkitsee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja maakunnallisia tavoitteita kunnan suunnittelussa.

Kirkonkylän osayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena osayleiskaavana. Kaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

Suunnitteluala käsittää Mäntsälän kirkonkylän lähiympäristöineen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 50 km². Alue rajautuu etelässä Numminen-Onkimaa osayleiskaava-alueeseen ja kaakossa Sääksjärven osayleiskaava-alueeseen. Lounaassa kaava-alue ulottuu pieneltä osin Hirvihaaran osayleiskaava-alueelle. Alueen rajaus on tarkentunut kaavoituksen kuluessa.

1.2 OSAYLEISKAAVAN OIKEUSVAIKUTUKSET

Osayleiskaavan tärkeimmät maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaiset oikeusvaikutukset on esitetty ohessa.

Yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42.1 §).

Yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyn yleiskaavan, jollei kaavassa toisin määrätä. Yleiskaava ei ole voimassa asemakaava-alueella muutoin kuin asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. (MRL 42.3 §)

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteuttamista (MRK 42.2 §). Säännös koskee kaikkia valtion ja kunnan viranomaisia, joilla on alueiden käyttöön liittyviä suunnittelu- tai toteutustehtäviä.

Lupaa rakennuksen rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai valtio lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (MRL 43.1 §). Tämä ehdollinen rakentamisrajoitus on voimassa suoraan lain nojalla ilman erillistä määräystä.

Yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (MRL 43.2 §). Tämä ehdoton rakentamisrajoitus edellyttää erillistä rakentamisen kieltävää tai rajoittavaa määräystä kaavassa.

Ehdottomasta rakentamisrajoituksesta johtuvasta lunastus- ja korvausvelvollisuudesta on säännökset MRL 101 §:ssä. Jos maanomistaja ei voi käyttää hyväkseen maataan kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla sen vuoksi, että alue on yleiskaavassa MRL 43.2 §:n määräyksen nojalla osoitettu käytettäväksi muuhun toimintaan kuin yksityiseen rakennustoimintaan, kunnalla on velvollisuus lunastaa alue tai suorittaa haitasta kohtuullinen korvaus. Lunastus- ja korvausvelvollisuus voi koskea myös valtiota, jos alue on kaavassa tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin. Kohtuullista hyötyä arvioitaessa otetaan huomioon yleiskaavasta maanomistajalle johtuva hyöty.

Yleiskaavassa on mahdollista myös erityisellä määräyksellä antaa määräaikainen rakentamisrajoitus. Yleiskaavassa voidaan kieltää käyttämisestä rakennustoimintaan tarkoitettua aluetta enintään viiden vuoden ajan muuhun tarkoitukseen kuin maatalouden ja muihin siihen verrattavien elinkeinojen tarpeita varten (MRL 43.3 §).

Maisemaa muuttava toimenpide voidaan myös yleiskaavamääräyksellä määrätä luvanvaraiseksi (MRL 43.2 §). Tällöin maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattava toimenpidettä ei saa suorittaa ilman kunnan myöntämää MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa. Luvan myöntäminen edellyttää, ettei toimenpide vaikeuta alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen taikka turmele kaupunki- tai maisemakuvaa. Jos lupa kaivamiseen tai louhimiseen evätään, lunastusvelvollisuutta koskien sovelletaan maa-aineslain 8 §:ää. Jos lupa muuhun toimenpiteeseen vastaavasti kielletään eikä maanomistaja sen vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen maataan, maanomistajalla on oikeus saada kunnalta tai valtiolta korvaus hänelle aiheutuneesta vahingosta. (MRL 140 §).

Lisäksi yleiskaavassa voidaan antaa rakennuksen purkamisen luvanvaraisuutta koskevia määräyksiä ja suojelumääräyksiä, jotka liittyvät jonkin alueen tai rakennuksen maisemaan, luonnonarvoihin, rakennettuun ympäristöön, kulttuurihistoriallisiin arvoihin tai muihin erityisiin ympäristöarvoihin (MRL 127.1 §, 41.2 §).

Vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamista säätelee MRL 58.3 §. Sen mukaan vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 2 000 kerrosneliömetrin suuruista vähittäiskaupan suuryksikköä. Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa ei kuitenkaan kuulu tämän säännöksen piiriin.

Ympäristöministeriö voi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvän yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelman mukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualueita. (MRL 99.3 §).

Myös muussa lainsäädännössä on säännöksiä, jotka koskevat yleiskaavan suhdetta näiden lakien mukaiseen päätöksentekoon. Tällaisia lakeja ovat mm. tielait, vesilaki, maa-ainoslaki, metsälaki, ympäristönsuojelulaki ja luonnonsuojelulaki.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvosto päätti 30.11.2000 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ja päätös tuli voimaan 26.11.2001. Tavoitteiden toteuttamista tulee edistää yleiskaavoituksessa, milloin kaava koskee tavoitteissa esitettyjä valtakunnallisia kysymyksiä.

SEUTUKAAVA/MAAKUNTAKAAVA

Mäntsälä kuuluu Uudenmaan liiton alueeseen. Osayleiskaava-alueella on voimassa kolme vahvistettua seutukaavaa (liite 1):

- Itä-Uudenmaan vaiheseutukaava I (vahvistettu 8.10.1981)
- Itä-Uudenmaan vaiheseutukaava II (vahvistettu 21.2.1986)
- Mäntsälä-Pornainen seutukaava (vahvistettu 10.5.2000)

Uudenmaan liitto on laatimassa koko toimialueensa kattavaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista maakuntakaavaa, joka korvaa vahvistuttuaan aiemmat seutukaavat. Maakuntakaavaehdotus on ollut nähtävillä loppuvuodesta 2003 (liite 2).

YLEISKAAVA

Alueella on voimassa kunnanvaltuuston 24.4.1989 hyväksymä Kirkonkylän osayleiskaava. Kaava tuli lainvoimaiseksi 18.10.1993 korkeimman hallinto-oikeuden käsiteltäessä siitä tehdyt valitukset. Osayleiskaava on ns. oikeusvaikutukseton yleiskaava (ensimmäisen asteen yleiskaava), sillä sitä ei alistettu vahvistettavaksi.

Osayleiskaava-alueen lounaisosasta pieni alue sisältyy Hirvihaaran osayleiskaavaan, jonka kunnanvaltuusto hyväksyi 24.4.1989. Myös tämä osayleiskaava on ns. oikeusvaikutukseton kaava.

ASEMAKAAVA

Keskeisellä osalla osayleiskaava-alueesta on voimassa asemakaava. Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 900 ha.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Mäntsälän kunnanvaltuusto on hyväksynyt kunnan rakennusjärjestyksen 23.9.2002.

MUUT SUUNNITELMAT

Muista kaava-aluetta koskevista suunnitelmista tärkeimpiä ovat Kerava-Lahti – oikorataan liittyvät suunnitelmat ja selvitykset.

2.2 VÄESTÖ JA TYÖPAIKAT

Kirkonkylässä asui vuoden 2002 lopussa 8 947 henkilöä. Väestömäärä on viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana kasvanut lähes 4 000 henkilöllä. Koko kunnan väes-

töstä 52 % asuu nykyisin kirkonkylän alueelle, vastaava prosenttiosuus oli 43 vuonna 1980. Väestön osa-alueittainen jakaantuminen ilmenee liitteestä 3.

Kirkonkylän väestön ikärakenne 31.12.2001

Ikäryhmä	Asukkaita	%
0-6	895	10
7-12	804	9
13-15	365	4
16-18	344	4
19-64	5313	60
65-74	595	7
75-84	385	4
85-	145	2
	8845	100

Kirkonkylässä oli 2 710 työpaikkaa vuoden 2000 lopussa, mikä on 56 % koko kunnan työpaikoista. Työpaikkakehitys on 1990-luvun puolivälin laman jälkeen viime vuodet ollut positiivista, mutta työpaikkojen määrä ei ole aivan vielä saavuttanut lamaa edeltävää tasoa. Työpaikkojen osa-alueittainen jakauma on esitetty liitteessä 4.

Kirkonkylän työpaikat toimialoittain 31.12.2000

Toimiala	Työpaikat	%
Maa- ja metsätalous	76	3
Teollisuus	258	10
Rakennustoiminta	226	8
Kauppa	475	18
Liikenne	222	8
Palvelut	1419	52
Tuntematon	34	1
Yhteensä	2710	100

Mäntsälän kunnan työpaikkaomavaraisuus vuonna 2000 oli 63 %. Työpaikkaomavaraisuuden kehitys on ollut laskeva.

Mäntsälän työllisestä työvoimasta noin puolet (3 710 henkilöä) kävi vuonna 1999 töissä kotikuntansa ulkopuolella. Pääkaupunkiseudun ohella pendelöinti suuntautuu voimakkaimmin Järvenpäähän ja Tuusulaan. Saman aikaisesti Mäntsälässä kävi muista kunnista töissä noin tuhat henkilöä.

2.3 MAANOMISTUS

Kunnan, valtion ja seurakunnan maanomistus osayleiskaava-alueella ilmenee liitteestä 5.

Laajimmat kunnan omistamat maa-alueet asemakaava-alueen ulkopuolella ovat tulevan aseman seudulla, Marjalassa kaava-alueen pohjoisosassa, Kotojärven suunnalla, Jurvalan eteläpuolella ja Pietilän pohjoispuolella. Seurakunnalla on omistuksessaan laajahkoja alueita kaava-alueen kaakkoisosassa.

2.4 LUONNONYMPÄRISTÖ JA MAISEMA

Kaava-alueen poikki kulkee luoteesta kaakkoon suuntautuva Mäntsälän harjumuodos-tuma. Harjujakso on kaakkoisosassa aluetta matalahko ja katkonainen laajeten Jurvalan ja Järvelän suunnalla. Mäntsälänjoki ja siihen laskevat ojat virtaavat kallioperän ruhje-vyöhykkeessä, johon on muodostunut savikoiden peittämiä laaksoja. Laajimmat savikot ovat kirkonkylän pohjois- ja itäpuolella sekä Hirvihaaran suunnalla. Viljavuutensa vuoksi savikot on yleensä raivattu pelloksi. Suuri osa Mäntsälän kirkonkylästä on rakennettu savikolle. Moreeni- ja kalliomaat ovat yleisiä erityisesti kaava-alueen kaakkoisosassa sekä Mäntsälänjoen länsipuolisella alueella. Kallio- ja moreenikumpareiden välissä ole- vissa painanteissa on joko savikoita tai eloperäisiä kerrostumia. Suurimpia soita ovat Terrisuo, Isolaminsuo ja Marjalansuo. Suot on suurelta osin ojitettu metsätalouuskäyt- töön.

Topografialtaan kaava-alue on melko vaihtelevaa ja pienipiirteistä. Korkeimmat kohdat, jotka sijaitsevat alueen kaakkois- ja länsiosassa olevilla selänteillä, nousevat vähän päälle sata metriä merenpinnasta. Matalimmat korkeustasot puolestaan ovat Mäntsälän- joen laaksossa. Matalin kohta sijaitsee alueen eteläosassa, missä Mäntsälänjoki virtaa noin 60 metriä merenpinnan yläpuolella. Pääosa alueesta sijoittuu 70 ja 90 metrin kor- keustasojen välille. Laajin, yhtenäinen tasannealue on kirkonkylän pohjoispuolisella vil- jelysaukealla.

Kaava-alue kuuluu Mustijoen vesistöalueeseen. Mäntsälänjoki, joka virtaa kirkonkylän ydinkeskustan kautta pohjoisesta etelään, on alueen merkittävin vesistö. Alueen lou- naisreunaa sivuava Hirvihaaranjoki yhtyy Mäntsälänjokeen Vanhan Lahdentien itäpuo- lella. Mäntsälänjokeen laskee useita pieniä oja kuten Omitto-oja, Kropunoja ja Lie- tonoja. Alueella on lisäksi pari pientä lampea, Ahvenlammi ja Isolammi.

Pienestä koostaan huolimatta vesistöt ovat luonnon monimuotoisuuden kannalta arvok- kaita. Vesistöillä on myös maisemaa rikastuttava vaikutus ja erityisesti Hirvihaaranjoen Lukkokoski on maisemallisesti mielenkiintoinen alue.

Osayleiskaava-alueen luonnonoloja ja arvokkaita luontokohteita on kartoitettu vuosina 2000 –2002 tehdyissä luontoselvityksissä. Kaava-alueella ei ole Natura 2000 –alueita, mutta Kotojärven-Isosuon Natura-alue sijoittuu lähelle kaava-alueen luoteisosaa. Alueen luoteisosassa on pienehkö Takalan metsän luonnonsuojelualue. Paikallisesti arvokkaita luontokohteita kaava-alueella on kuusi. (Liite 6).

Euroopan yhteisön alueella uhanalaisista ja tiukkaa suojelua vaativista lajeista liito- oravan ja saukon on todettu elävän kaava-alueella. Luontoselvityksessä kartoitettiin ja rajattiin liito-oravan elinympäristöt, joita löytyi kaava-alueelta yhdeksän. Norrkulla- Lempivaaran –alueelta, jonne kaavan rakennemalleissa oli osoitettu uusia asuin- ja työ- paikka-alueita, tehtiin lisäksi yksityiskohtaisempi liito-oravaselvitys. Siinä selvitettiin liito- oravien elinympäristöihin kohdistuvien vaikutusten arvioimiseksi alueen metsien nykyti- laa ja liito-oravan mahdollisesti käyttämiä metsäalueita sekä kulkureittejä.

Leimallisia elementtejä kaava-alueen maisemassa ovat Mäntsälänjoki, laajat peltoauke- at kirkonkylän pohjois- ja itäpuolella sekä peltoja reunustavat metsäselänteet. Myös Hir- vihaaranjoki ympäröivine tasaisine peltoaukeineen on tärkeä maisema-alue.

Mäntsälänjoki kulkee kaava-alueen pohjoisosassa kapeahkossa moreeniselänteiden reunustamassa savilaaksossa. Kirkonkylän pohjoispuolella jokilaakso levenee laajaksi tasaiseksi viljelyaukeaksi, jonka länsilaidassa virtaa Mäntsälänjoki. Tähän peltoaukeaan yhtyy pohjoisesta Isosuolta alkava kapea peltolaakso ja etelästä Krutinojan laakso. Vilje-

lyaukean länsipuolella moreeniselänteiden lomassa on kapeita sivulaaksoja Omettaojan ja Hietastenojan tuntumassa.

Kirkonkylän eteläosassa Mäntsälänjoki kulkee kapeassa laaksossa. Itäpuolella kirkonkylää on moreeni- ja soramäkien välissä laajahkoja peltoalueita. Tämä peltoaukeiden ketju alkaa Sääksjärveltä ja päättyy kirkonkylän pohjoisosassa Mäntsälänjoen varteen. Kapea peltolaakso ulottuu aivan Kirkonmäen kupeeseen. Kirkonkylän kasvaessa se on monin paikoin levinnyt vanhoille peltoalueille. Kaava-alueen luoteisosassa Hirvihaaran- ja Mäntsälänjokien ympäristö on suurelta osin hyvin tasaista viljelymaata.

Mäntsälän kirkonkylä on kasvanut katkonaisen pitkittäisharjun ja kallion murroslinjassa virtaavan Mäntsälänjoen muodostamaan maiseman solmukohtaan. Mäntsälän kirkko on rakennettu näkyvälle paikalle joen varressa olevalle harjumäelle. Kirkko onkin laajalle näkyvä kirkonkylän maamerkki.

2.5 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Mäntsälä on ollut asuttu ainakin keskiajalta lähtien. Mäntsälänjoen jokilaakso tarjosi mahdollisuuden peltoviljelyyn ja Isomäen seutuville syntyi asutusta. Joki toimi myös kulkuväylänä Suomenlahdelle ja Hämeeseen. Keskiaikainen kylä oli tiivis rakennusten ryhmä.

Mäntsälän perustamisvuotena pidetään vuotta 1585, jolloin seurakunnan ensimmäinen kirkko valmistui Kirkonmäelle, missä Mäntsälän kirkot ovat senkin jälkeen sijainneet. Kirkonkylän kehitykseen liittyvät oleellisesti Mäntsälän kartanon vaiheet. 1600-luvun lopulla kartanosta muodostettiin säteriratsutila. Kartano tunnetaan myös nimellä Möllerhof ja Karlsberg.

Vanha Mäntsälän kylä sijaitsi tiiviinä ryhmänä nykyisen keskustan kohdalla Hirvihaarasta Kauklammelle ja Sääksjärveltä Sälinkäälle kulkevien teiden risteyksessä. Mäntsälänjoen itäpuolella oli 1700-luvun lopulla kirkon lisäksi Mäntsälän kartano, pappila ja muutama torppa. 1800-luvulla Kirkonmäelle rakennettiin mm. kunnantupa ja kolme lainajyvästön makasiinia. Ensimmäiset maakaupat perustettiin 1800-luvun loppukymmeninä.

1900-luvun vaihteen voimakas teollistuminen ulottui Mäntsäläänkin, jonne perustettiin tulitikki- ja nahkatehtaita, meijereitä. Samalla asukasmäärä alkoi kasvaa voimakkaasti ja rakentaminen vilkastui. Liikenneverkon kehittymisen myötä vuonna 1912 käynnistyi linja-autoliikenne ja Mäntsälästä muodostui vilkas maaseutuasema. Mäntsälän keskustan alue muutti luonnettaan yhä selkeämmin liikekeskustaksi ja Kirkonmäki kehittyi kirkollisen ja hallinnollisen elämän keskeiseksi.

Sodan jälkeen Mäntsälän väestö kasvoi voimakkaasti, kun kuntaan perustettiin asutustiloja sekä rintamamies- ja sotaveteraanasutusta. Rintamamiesasutusta syntyi esimerkiksi Meijerinpellon ja Koivumäen alueelle. Kirkonkylään muodostui myös uusia maatiloja. Mäntsälän keskustan rakennuskanta koki sodan jälkeen voimakkaan muutoksen ja kasvun kauden, joka jatkuu edelleen.

Kirkonkylän yhdyskuntarakenteen kehitykseen on vaikuttanut merkittävästi liikenneväylien rakentaminen. Helsinki-Lahti -tie (nykyinen Vanha Lahdentie) rakennettiin 1950-luvulla kokonaan uuteen paikkaan, jolloin entinen liikekeskus jäi uuden tien itäpuolelle. Samoin Porvoo-Hyvinkää -tien rakentaminen kirkonkylän eteläpuolelle vaikutti kyläkuvaan ja kirkonkylän rakenteeseen. Aiemmin tämä yhteys kulki kirkonkylän

keskustan kautta. Myöhemmin Helsingin ja Lahden välinen valtatie, moottoritie, rakennettiin uuteen paikkaan vanhan tien länsipuolelle.

Mäntsälän keskustaajamassa on nähtävissä monien vuosikymmenien rakentaminen. Pankkien ja muiden liiketilojen lisäksi kirkonkylässä ei 1960-luvun alussa ollut muita kerrostaloja. Ensimmäinen varsinainen keskustan lähelle rakennettu asuntoalue on Kartanonpelto, jonka toteutus alkoi 1960- ja 1970-lukujen vaihteessa. Sittemmin uudet asuin- ja työpaikka-alueet ovat sijoittuneet eri puolille kirkonkylää. Kirkonkylän yhdyskuntarakenteen kehitystä on esitetty liitteessä 7.

Kirkonkylän alueelta tehtiin osayleiskaavoituksen yhteydessä rakennuskulttuurin ja kulttuurimaisemien inventointi. Inventoinnin piiriin otettiin kaikki ennen 1960-lukua rakennettu rakennuskanta ja sen joukosta valittiin kyllin hyvin säilyneet aikansa rakennuskulttuuria edustavat rakennukset tarkemman tutkimuksen kohteeksi. Liitteessä 8 on luettelo ja kartta inventointiin sisältyneistä alueista ja rakennuksista.

Mäntsälän kirkon ja kartanon miljöö on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi Museoviraston ja ympäristöministeriön Rakennettu kulttuuriympäristö –selvityksessä. Hirvihaaran myllymaisema on puolestaan arvioitu Uudenmaan kulttuuriympäristöjä koskevassa Uudenmaan liiton selvityksessä maakunnallisesti arvokkaaksi. Kaava-alueen luoteiskulma sisältyy tähän maisema-alueeseen.

Lisäksi kaava-alueella on paikallisesti merkittäviä ympäristökokonaisuuksia. Vanhan Porvoontien ja Sälinkääntien miljööt edustavat vanhoihin teihin ja niiden varrelle sijoitettua miljöötä. Meijerinpellon ja Koivumäen ilmeeltään yhtenäiset alueet ovat esi-merkki sodan jälkeen rakennetuista alueista. Keskustien liikekeskusta edustaa yleisilmeeltään hyvin säilynyttä ja mittakaavaltaan sopusuhtaista rakentamista. Juholan tilakeskus lähipeltoineen on esimerkki maatalouteen liittyvästä rakennusperinteestä. Kotkakorven – Vanhan Lahdentien kulttuurimaisema kirkonkylän pohjoispuolella on luonteeltaan avoin viljelymaisema, johon maatilojen rakennusryhmät muodostavat saarekkeita.

Osayleiskaava-alueella on suojeltu asemakaavalla seurojentalo, Kirkonmäen rakennuksia sekä Puotikujan miljöö.

Kiinteitä muinaisjäännöksiä kaava-alueelta tunnetaan ainoastaan yksi, kolerahauta. Kiinteät muinaisjäännökset ovat rauhoitettuja muinaismuistolain nojalla.

2.6 PALVELUT

Luonteeltaan julkiset palvelut ovat kirkonkylässä keskittyneet suhteellisen pienelle alueelle, sillä valtaosa palveluista on kilometrin säteelle ydinkeskustasta. Tämän ympyrän ulkopuolella on kaksi koulua ja päiväkoteja.

Koulupalveluja kaava-alueella tarjoavat lukio, kaksi yläastetta ja kolme ala-astetta, ammattiopisto sekä kansalaisopisto. Päiväkoteja on eri puolella kirkonkylää kahdeksan samoin kuin ryhmäperhepäivähoitokoteja. Muita julkisten palvelujen rakennuksia ovat mm. terveyskeskus, vanhainkoti, paloasema, monitoimitalo, seurojentalo ja seurakunnan rakennukset. Koulujen, päiväkotien ja muiden julkisluonteisten palvelujen sijainti ilmenee liitteestä 9.

Kirkonkylässä päivittäis- ja erikoistavarakaupan palvelut sekä monet muut kaupalliset palvelut sijoittuvat ydinkeskustaan Keskustien, Vanhan Lahdentien ja Vanhan Porvoontien varteen. Lähinnä tila vaativaa erikoistavarakauppaa on sijoittunut myös moottorien eteläisen liittymän tuntumaan Helsingintien työpaikka-alueelle.

Päivittäistavarakaupan neljä yksikköä sijoittuvat ydinkeskustaan lähelle toisiaan. Kaava-alueen asuinalueilla ei ole lähikauppoja. Ydinkeskustan ja Helsingintien työpaikka-alueen ohella joitakin erikoiskaupan palveluja on Vanhan Lahdentien varressa keskustan pohjoispuolella. Moottoritien varrella kaava-alueen etelä- ja pohjoisosassa toimivilla huoltoasemilla on polttoaineen jakelun ohella mm. kahvilapalveluja.

Mäntsälänjoen varrella olevaan Urheilupuistoon on sijoittunut ulkokenttien ohella monitoimihalli sisäliikuntatiloineen ja jäähalli. Koulujen ja virkistysalueiden yhteydessä olevat kentät palvelevat erityisesti lasten ja nuorten harrastustarpeita. Lisäksi kaava-alueella on golf-kenttä, tennishalli Anttilassa ja Liljendalin ratsastustalli.

Valaistuja latuja on talvisin Urheilupuistossa ja Mustamäessä. Vuosittain ylläpidettävä latuverkosto vaihtelee sijainniltaan jonkin verran. Kirkonkylän tärkeimmät latuyhteydet suuntautuvat Paloasemalta Hirvihaaran hiihtokeskukseen, Urheilupuistosta Ahvenlammille ja kirkon luota Kartanonmetsän läheisille pelloille. Kaava-alueella kulkee myös valtakunnallisia pyöräilyreittejä.

2.7 LIIKENNE

Mäntsälän kirkonkylän liikenteellinen sijainti on hyvä. Kaava-alueen läpi kulkevat moottoritieksi rakennettu valtatie 4, sen rinnakkaistienä Vanha Lahdentie sekä Hyvinkään suuntaan valtatie 25 ja Porvoon suuntaan kantatie 55, jotka muodostavat alueen liikenneverkon rungon. Lisäksi kirkonkylään johtaa yhdystieluokkaisia teitä Sälinkään, Hirvihaaran, Nummisten /Pornaisten ja Sääksjärven/Pukkilan suunnalta. Alueen tieverkoston runko onkin kattava eikä merkittäviä yhteyspuutteita nykytilanteessa ole.

Vilkkaasti liikennöidyin tie on Helsinki-Lahti –moottoritie; tien vuorokausiliikenne kirkonkylän eteläpuolella on noin 19 000 autoa ja kirkonkylän kohdalla noin 18 000 autoa. Hyvinkää-Porvoo –tiellä kirkonkylän kohdalla liikennemäärät ovat lähes 5 000 autoa ja Vanhalla Lahdentiellä kirkonkylässä noin 8 000 autoa vuorokaudessa. Muiden teiden liikennemäärät vaihtelevat 140:stä 2900:aan autoon vuorokaudessa.

Samanaikaisesti kirkonkylän osayleiskaavoituksen kanssa on tehty Mäntsälän liikennejärjestelmäsuunnitelma.

Liikennejärjestelmäsuunnitelmassa kartoitettiin kyselyn avulla liikenneverkon puutteita ja ongelmia. Keskustien nykyiset liikennejärjestelyt koettiin puutteellisiksi, mutta tilanne paranee Keskustien parannustöiden valmistuttua kesän 2003 aikana. Vanhan Lahdentien liikennejärjestelyt ja liian suuret ajonopeudet koettiin myös ongelmana kirkonkylässä. Muita ongelmallisia tie- ja katuyhteyksiä kirkonkylässä olivat mm. Sälinkäantie, Vanha Porvoontie ja Hirvihaarantie.

Kevyen liikenteen väyliä on kirkonkylässä monien yleisten teiden varrella. Useiden vilkasliikenteisten katujen varrelle tai läheisyyteen on rakennettu kevyelle liikenteelle oma väylänsä vähintäänkin tien toiselle puolelle. Kevyen liikenteen verkko kirkonkylän alueella onkin melko yhtenäinen. Ongelmaksi on koettu erityisesti kevyen liikenteen turvattomat yhteydet lähikylistä kirkonkylään.

Linja-autojen vuorotarjonta Mäntsälästä Helsingin ja Lahden suuntiin on hyvä. Samoin Hyvinkään ja Porvoon suuntiin sekä Orimattilaan on hyvä vuorotarjonta. Muita kunnan osia palvelevat lähinnä koulujen lukukausien aikana ajettavat vuorot.

Kerava-Lahti –oikoradan ja siihen liittyvän Mäntsälän aseman rakentaminen liittävät Mäntsälän raideliikenneverkon piiriin. Oikoradan linjaus kulkee kirkonkylässä moottoritien vieressä tien länsipuolella. Liikenne radalla on määrä aloittaa vuonna 2006. Tämän hetkisten tietojen mukaan Mäntsälän asemalla pysähtyisi 24 taajamajunaa vuorokaudessa. Matka Helsingin keskustaan taittuu 37 minuutissa ja Lahteen 23 minuutissa.

2.8 TEKINEN HUOLTO

Kirkonkylän talousvesi otetaan Ojalan ja Lukon pohjavesialueilta. Hyvinkäältä tuleva syöttövesijohto on tällä hetkellä vähäisessä käytössä. Ojalan alueelta pohjaveden otto-oikeus on 1 200 m³ vuorokaudessa ja Lukon alueelta 700 m³ vuorokaudessa.

Vedenhankinnan kannalta tärkeä Ojalan pohjavesialue on suurelta osin osayleiskaava-alueella ja vedenottamo sijaitsee Jurvalan pohjoispuolella. Kaava-alueella on kaksi muutakin, pienialaista pohjavesialuetta, joita ei käytetä vedenottoon.

Kunnan vesi- ja viemäriverkosto kattaa lähinnä rakennetun asemakaava-alueen. Kirkonkylän lievealueet eivät ole kunnallisen vesihuoltoverkoston piirissä, vaan niillä vesi- ja viemärihuolto hoidetaan pääosin kiinteistökohtaisesti.

Kirkonkylän jätevedet käsitellään Porvoontien ja Mäntsälänjoen varrella sijaitsevassa puhdistamossa.

Kaava-alueelle sijoittuu Orimattilasta Hirvihaaraan menevä maakaasun runkoputki, jonka toimintaan liittyvä maakaasuasema on Anttilan eteläpuolella.

110 kV:n voimajohto kulkee itä-länsi –suuntaisesti kaava-alueen halki. Anttilan eteläpuolella on rakennettu sähköasema. Pienempiä voimajohtoja alueella on useita.

Kirkonkylän keskeisellä alueella on rakennettu kaukolämpöverkosto. Kaava-alueella on kolme lämpökeskusta, jotka sijaitsevat keskustassa, Mustamäellä ja Riihenmäellä. Kaava-alueella on myös maakaasun jakeluverkostoa. Maakaasua hyödynnetään lähinnä teollisuusalueilla ja Anttilassa.

Mäntsälän kunta on osakkaana jätehuolto-yhtiö Kiertokapulassa, jonka kautta hoidetaan kirkonkylän yhdyskuntajätteet. Kunnan alueella ei ole yhdyskuntajätteen kaatopaikkoja. Sälinkääntien teollisuusalueen pohjoispuolella on kunnan entinen, suljettu kaatopaikka.

Marjalassa toimii kunnan lumen- ja maankaatopaikka sekä puhdistamolietteen jälkikompostointikenttä.

Sälinkääntien työpaikka-alueen pohjoispuolella on lemmikkieläinten hautausmaa, Lemmikkilehto.

2.9 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenne on merkittävin melulähde kaava-alueella. Alueen läpi kulkeva moottoritie on suurin liikennemelun aiheuttaja. Kirkonkylän läpi kulkevat Vanha Lahdentie, Porvoo-

Hyvinkää –tie, Sälinkääntie ja Vanha Porvoontie aiheuttavat myös liikennemelua. Näiden teiden varrella on asutusta ja muita melulle herkkiä toimintoja, jotka altistuvat paikallille melulle. Melua torjuvia meluvalleja on rakennettu muutamia paikkoihin moottoritien ja Porvoo-Hyvinkää –tien varteen.

Oikorata tuo toteuduttuaan raideliikenteen melua kaava-alueelle. Rata rakennetaan kirkonkylän kohdalla moottoritien viereen.

Osayleiskaavaan liittyen on tehty kirkonkylän pääväylien meluselvitys, jossa tarkastellaan päivä- ja yöajan melutasoja nykytilanteessa ja vuonan 2020 sekä alueiden meluntorjuntatarvetta.

Alueen kaakkoisosaan on myönnetty maa-aineslain mukainen kallion louhintalupa. Kiviaineksen oton jatkamiseen on myönnetty lupaa moottoritien pohjoisen liittymän läheisyydestä. Kallion louhinta ja murskaus aiheuttavat lähiympäristöön melua, jota voidaan esimerkiksi ajallisesti säädellä lupaehdoilla.

Myös teollisuus- ja työpaikka-alueilla olevasta toiminnasta aiheutuu paikallisesti melua lähiympäristöön.

Kaava-alueella keskustan tuntumassa on muutamia vanhoja, pienehköjä maisemoimattomia sorakuoppia esimerkiksi Krutinmäellä ja tulevan aseman lähellä. Laajimmat maisemoimattomat soranottoalueet ovat Järvelän alueella Sälinkääntien länsipuolella. Osalla Järvelän alueesta on voimassa maa-ainesten ottolupia. Lupa-alueiden aiheuttama maisemavaurio on tilapäistä, sillä ottamisen loputtua alueet maisemoidaan lupaehtojen mukaisesti.

Maisemahäiriönä voidaan pitää myös alueella olevia voimajohtoja. Kaava-alueen poikki itä-länsi –suunnassa kulkee 110 kV:n voimajohto. Pienempiä voimajohtoja alueella on useita. Orimattilasta Hirvihaaraan johtava maakaasuputki kulkee myös kaava-alueella. Sekä voima- että kaasulinjat aiheuttavat rajoituksia niiden välittömän lähiympäristön maankäytölle.

Uudenmaan ympäristökeskus on kartoittanut mahdollisesti pilaantuneita maa-alueita toimialueellaan. Kaava-alueelta on inventoitu 23 tällaista kohdetta, joista kymmenen on katsottu A-riskiluokkaan kuuluvaksi. Mahdollisesti saastumista aiheuttaneita toimintoja kirkonkylässä ovat etupäässä teollisuus sekä huoltoasemat.

3. TAVOITTEET

3.1 TAVOITTEIDEN LÄHTÖKOHDAT

Kirkonkylän osayleiskaavan tavoitteita laadittaessa on otettu huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakuntakaavaluonnoksen tavoitteet siltä osin, kuin niiden on arvioitu koskevan kirkonkylän osayleiskaavoitusta. Mäntsälän kunnan omia, osayleiskaavoitukseen kannalta keskeisiä tavoitteita ovat kunnan strategiat vuosille 2002 - 2005 sekä elinkeino-ohjelma ja maapolitiikan perusteet. Osayleiskaavan tavoitteita määriteltäessä on huomioitu myös MRL 5 §:n mukaiset alueiden käytön suunnittelun tavoitteet sekä MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältöä koskevat vaatimukset.

Valtioneuvosto on maankäyttö- ja rakennuslain nojalla päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Tavoitteiden tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Kuntien kaavoitukseen tavoitteet välittyvät suurelta osin maakuntakaavan ohjausvaikutuksen kautta, mutta tavoitteet on otettava huomioon myös yleis- ja asemakaavoituksessa.

Uudenmaan liitto laatii koko maakunnan kattavaa maakuntakaavaa, joka korvaa aiemmat seutukaavat. Maakuntakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä loppuvuodesta 2003. Maakuntakaavan tavoitteet ovat osaltaan ohjanneet osayleiskaavan tavoiteasettelua.

Mäntsälän kunnanvaltuusto hyväksyi 3.6.2002 kunnan strategiat vuosille 2002 - 2005. Strategiat perustuvat kunnan visioon.

Mäntsälä 2010 –visio:

Mahdollisuuksien Mäntsälä on turvallinen, kilpailukykyinen ja luonnonläheinen kunta lähellä Sinua.

Mäntsälä tarjoaa korkeatasoiset palvelut, liikenne- ja tietoliikenneyhteydet – erinomaiset edellytykset myös yrityksille.

Kunnanvaltuuston hyväksymät kuusi päästrategiaa ovat:

1. Väestöstrategia
2. Elinkeinostrategia
3. Maankäyttöstrategia
4. Palvelustrategia
5. Henkilöstö- ja organisaatiostrategia
6. Seutuyhteistyöstrategia

Osayleiskaavoitus on yksi kunnan strategisen suunnittelun välineistä. Kirkonkylän osayleiskaavalla on monia yhtymäkohtia väestö- ja maankäyttöstrategiaan, joita se osaltaan toteuttaa maankäytön suunnittelussa.

3.2 OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET

Kirkonkylän osayleiskaavan tavoitteet on ryhmitelty maankäyttö- ja rakennuslain yleiskaavan sisältövaatimusten mukaan.

YHDYSKUNTARAKENTEEN TOIMIVUUS, TALOUDELLISUUS JA EKOLOGINEN KESTÄVYYS SEKÄ OLEMASSA OLEVAN YHDYSKUNTARAKENTEEN HYVÄKSIKÄYTTÖ

Kerava-Lahti oikoradan rakentamisen myötä syntyy uusi kehityskäytävä ja Mäntsälän kirkonkylä liittyy entistä kiinteämmin osaksi pääkaupunkiseudun asunto- ja työssäkäyntialuetta. Kirkonkylän suunnittelussa hyödynnetään uuden kehityskäytävän mahdollisuuksia.

Kirkonkylää kehitetään kunnan selkeänä keskustaajamana. Osayleiskaavan lähtökohtana on kunnan strategioissa esitetty kirkonkylän väestökasvutavoite, jonka mukaan kirkonkylässä on 15 600 asukasta vuonna 2020.

Oikoradan yhdyskuntarakenteelliset ja maankäytölliset vaikutukset otetaan huomioon. Radan tarjoamiin mahdollisuuksiin esim. joukkoliikenneyhteyksien kannalta kiinnitetään huomiota uusia kasvusuuntia valittaessa. Asemanseudusta ei muodosteta kilpailevaa kaupallista keskusta nykyiselle ydinkeskustalle.

Kirkonkylän yhdyskuntarakennetta täydennetään ja tiivistetään kestävä kehityksen periaatteiden pohjalta. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttöä edistetään ja hyödynnetään jo tehtyjä investointeja esim. teiden ja teknisen huollon verkostojen osalta. Uudet asuin- ja työpaikka-alueet sijoitetaan niin, että ne mahdollisuuksien mukaan täydentävät ja eheyttävät yhdyskuntarakennetta. Nykyisiä asemakaava-alueita täydennetään ja tiivistetään elinympäristön viihtyisyys säilyttäen.

Asuin- ja työpaikka-alueiden mitoituksessa otetaan huomioon riittävä väljyys ja vaihtoehtoisuus kunnan joustavan maapolitiikan toteuttamisedellytysten turvaamiseksi.

Maankäytön suunnittelu ja liikennesuunnittelu sovitetaan yhteen.

ASUMISEN TARPEET JA PALVELUIDEN SAATAVUUS

Kirkonkylää kehitetään pääosin pientalovaltaisena taajamana niin, että pientalojen osuus vuosina 2002 – 2020 rakennettavista asunnoista on noin 80 %.

Mitoituslaskelmien pohjalta osoitetaan riittävät uudet asuinrakentamiseen tarvittavat alueet. Asuinalueiden monipuolisuuteen kiinnitetään huomiota.

Asuinkerrostalojen rakentaminen sijoitetaan ydinkeskustaan ja sen lähiympäristöön sekä mahdollisesti asemanseudulle. Vältetään liian laajoja ja yksipuolisia uusia kerrostalo-alueita.

Asuinalueiden suunnittelussa otetaan huomioon ympäristön ja maiseman arvot. Alueiden viihtyisyyteen sekä luonnon ja maaseudun läheisyyteen kiinnitetään erityisesti huomiota. Samoin eri väestöryhmien tarpeet ja esteetön ympäristö pyritään huomioidaan.

Kirkonkylää kehitetään kunnan kaupallisena keskuksena.

Ydinkeskustaa kehitetään monipuolisena yritystoiminnan ja asumisen alueena. Vähittäiskaupan mahdolliset uudet suuryksiköt sijoitetaan ydinkeskustaan.

Uudet asuntoalueet sijoitetaan niin, että keskustan palvelut ovat kohtuullisella etäisyydellä ja hyvin kevyen liikenteen verkoston kautta saavutettavissa.

Tärkeimpien lähipalvelujen kuten uusien koulujen ja päiväkotien maankäyttötarpeet otetaan huomioon kaavoituksessa.

MAHDOLLISUUDET LIIKENTEEN, ERITYISESTI JOUKKOLIIKENTEEN JA KEVYEN LIIKENTEEN SEKÄ ENERGIA-, VESI- JA JÄTEHUOLLON TARKOITUKSENMUKAISEEN JÄRJESTÄMISEEN YMPÄRISTÖN, LUONNONVAROJEN JA TALOUDEN KANNALTA KESTÄVÄLLÄ TAVALLA

Varaudutaan Kerava-Lahti -oikoradan rakentamiseen ja rakentamisen aiheuttamiin muihin liikennejärjestelyihin. Asemalle järjestetään toimivat ajoneuvo- ja kevyen liikenteen yhteydet ja mahdollisuus liityntäpysäköintiin.

Mäntsälän liikennejärjestelmäsuunnitelman toteuttamiselle luodaan edellytykset.

Joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen käyttömahdollisuuksia edistetään kestävä kehityksen tavoitteiden toteuttamiseksi.

Kevyen liikenteen turvallisiin ja toimiviin yhteyksiin kiinnitetään kirkonkylässä erityistä huomiota, esim. yhteydet ydinkeskustaan, asemalle, kouluihin ja virkistysalueille.

Terveellisen ja hyvälaatuisen veden saanti turvataan. Ojalan pohjavesialueelle ei osoiteta toimintaa, joka aiheuttaisi erityistä pohjaveden pilaantumisen- tai muuttamisvaaraa.

Energiahuollon osalta varaudutaan mahdollisten uusien voima- ja kaasulinjojen toteuttamiseen.

Uusien liikenneväylien ja teknisen huollon ratkaisujen suunnittelussa otetaan huomioon arvokkaat luonto-, maisema- ja kulttuurialueet sekä pohjavesialueiden suojelutarve.

MAHDOLLISUUDET TURVALLISEEN, TERVEELLISEEN JA ERI VÄESTÖRYHMIEN KANNALTA TASAPAINOISEEN ELINYMPÄRISTÖÖN

Tämän kohdan tavoitteet sisältyvät muihin kohtiin.

KUNNAN ELINKEINOELÄMÄN TOIMINTAEDELLYTYKSET

Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset turvataan varaamalla riittävät työpaikka-alueet. Samalla luodaan edellytyksiä kunnan työpaikkaomavaraisuuden kasvulle. Työpaikka-alueiden sijoittamisessa kiinnitetään huomiota hyvään saavutettavuuteen ja olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen.

Myös liikenteen ja teknisen huollon ratkaisuissa otetaan huomioon elinkeinoelämän toimintaedellytykset.

Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta ja vahvistamaan kirkonkylän keskustan asemaa kunnan kaupallisena keskuksena.

YMPÄRISTÖHAITTOJEN VÄHENTÄMINEN

Liikenteen melualueet ja meluntorjuntatoimenpiteet otetaan huomioon suunnittelussa. Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei sijoiteta melualueilla ilman, että huolehditaan riittävästä meluntorjunnasta.

Ympäristöhäiriöitä aiheuttavat toiminnot sijoitetaan riittävän etäälle vaikutuksille herkistä toiminnoista. Pohjavesien pilaantumis- ja muuttamissiskejä aiheuttavien toimintojen sijoittamista Ojalan tärkeälle pohjavesialueelle vältetään.

Pilaantuneet maa-alueet otetaan huomioon kaavoituksessa.

RAKENNETUN YMPÄRISTÖN, MAISEMAN JA LUONNONARVOJEN VAALIMINEN

Rakennettuun ympäristön ja maiseman arvot otetaan huomioon ja edistetään niiden säilymistä. Erityisesti valtakunnallisesti merkittävän Mäntsälän kirkon ja kartanon miljöä säilytetään.

Rakennusperinnön ajalliseen kerroksellisuuteen ja alueellisiin ominaispiirteisiin kiinnitetään suunnittelussa huomiota. Keskustan taajamakuva kohennetaan.

Luonnon kannalta merkittävät alueet otetaan huomioon ja edistetään niiden luonnon monimuotoisuutta. Kaava-alueella olevien liito-oravien elinympäristöjen turvaamiseen kiinnitetään erityistä huomiota.

Maisemallisesti merkittäville ja yhtenäisille peltoalueille turvataan mahdollisuus viljelykäytön jatkamiseen niin, ettei niille sijoiteta muita toimintoja.

Laajoja yhtenäisiä metsäalueita ei tarpeettomasti pirstota muulla maankäytöllä.

VIRKISTYKSEEN SOVELTUVIEN ALUEIDEN RIITTÄVYYS

Virkistykseen kannalta merkittävien aluekokonaisuuksien säilyminen turvataan. Näiden aluekokonaisuuksien tarpeetonta pirstomista vältetään. Erityisesti Mäntsäläjoen lähiympäristön virkistyskäyttömahdollisuuksia kehitetään edelleen.

Liikuntapaikkojen rakentamistarpeet otetaan huomioon kaavoituksessa.

Kirkonkylän viihtyisyyden ja luonnonläheisyyden edistämiseksi keskustasta ja asuinalueilta järjestetään viheryhteys tai kevyen liikenteen yhteys läheisille virkistys- tai maaseutualueilla.

Virkistysalueet ja viheryhteydet muodostavat verkostokokonaisuuden, jossa myös maa- ja metsätalousalueiden jokamiehenoikeuksiin perustavalla moninaiskäytöllä on merkittävä osuus.

Virkistys-, suojelu- sekä maa- ja metsätalousalueet yhdessä viheryhteyksien kanssa luovat edellytyksiä ylikunnallisten ulkoilureitistöjen muodostamiselle.

4. LAADITUT VAIHTOEHDOT

4.1 RAKENNEMALLIVAIHTOEHDOT

Ennen osayleiskaavaluonnoksen laadintaa kirkonkylän alueelle tehtiin neljä vaihtoehtoista rakennemallia. Rakennemallit kuvaavat kirkonkylän maankäytön erilaisia kehityslinjoja ja niiden tuloksena syntyvää yhdyskuntarakennetta vuonna 2020. Vain maankäytön merkittävimmät muutosalueet esitetään rakennemalleissa. Malleissa on osoitettu uudet asunto- ja työpaikka-alueet sekä alueet, joilla maankäyttö muuttuu olennaisesti nykyisestä. Uudet liikenneyhteystarpeet ja virkistyspainotteiset alueet sisältyvät myös malleihin. Rakennemallit ovat esitystavaltaan yleispiirteisiä.

Rakennemallivaihtoehdot A ja B ovat kunnan ympäristötoimen laatimia, vaihtoehto C on koottu yleiskaavatyöryhmän työskentelyn pohjalta ja vaihtoehto D on muodostettu kirkonkylän asukasryhmän ehdotuksista.

Kirkonkylän osayleiskaavan ohjevuosi on 2020. Kaikissa rakennemalleissa on käytetty lähtökohtana samaa kunnan strategioissa hyväksyttyä väestö- ja työpaikkaennustetta.

Kirkonkylän väestö ja työpaikat:

v. 2000	8 700 asukasta	2 540 työpaikkaa
<u>v. 2020</u>	<u>15 340 asukasta</u>	<u>4 120 työpaikkaa</u>
Lisäys	6 640 asukasta	1 580 työpaikkaa

Ennustetulla väestökasvulla vuosina 2001-2020 tarvitaan osayleiskaava-alueella 3 440 uutta asuntoa. Uusien asuntoalueiden raakamaan tarve eri mallivaihtoehtoisissa on noin 270 – 340 ha:a.

Osayleiskaavan laadintaan sisältyy kaavoituksen eri vaiheissa vaikutusten arviointi. Kunkin rakennemallin vaikutuksia on arvioitu osana mallien laatimista. Vaikutusten arviointia varten on lisäksi muodostettu vertailuksi ns. 0+ -vaihtoehto. Se kuvaa kirkonkylän maankäytön oletettua kehitystä siinä tapauksessa, että osayleiskaava ei laadittaisi.

Ympäristövaikutusten arviointia täydentää osayleiskaavan potentiaalisten uusien asuntoalueiden arviointia koskeva selvitys. Sen tarkoituksena on vertailla uusia asuntoalueita laadun ja rakentamiskustannusten suhteen. Alueiden rakentamiskustannuksia on vertailtu suuntaa-antavasti pisteytyksen avulla ei euroissa laskien.

RAKENNEMALLI A (liite 10)

Asuntorakentaminen keskittyy mallissa voimakkaasti toisaalta moottoritien länsipuolelle sekä toisaalta keskusta-alueelle ja sen lähiympäristöön. Mallissa on painotettu kerrostalovaltaista rakentamista, joka sijoittuu em. alueille. Laajimmat uudet pientalovaltaiset alueet ovat moottoritien ja Lahdentien välisellä Norrkullan alueella ja moottoritien länsipuolella (Hietastemäki, Jurvalan suunta). Uusien asuntoalueiden raakamaan tarve on noin 270 ha.

Työpaikka-alueiden osalta mallissa suositetaan nykyisten työpaikka-alueiden laajentamista tai niiden läheisyyteen rakentamista. Merkittävin uusi työpaikka-alue on ns. Ka-

pulin alue Hyvinkääntien pohjoispuolella. Myös keskusta-alueelle sijoittuu uusia työpaikkoja.

Merkittävimmät virkistuspainotteiset alueet ovat Mäntsälänjoen varsi ja ns. Kartanonmetsä. Koska asuntorakentaminen painottuu moottoritien länsipuolelle on Sälinkääntien länsipuoliset laajat soranottoalueet osoitettu pitkällä tähtäimellä otettavaksi virkistyskäyttöön.

Kirkonkylän länsipuolella Sälinkääntieltä Hyvinkääntielle on osoitettu uusi tieyhteys mahdollistaa suoran yhteyden Sälinkään suunnasta etelään niin, ettei liikenteen tarvitse kiertää keskustan kautta. Kehämäinen yhteys Sälinkääntieltä Lahdentielle palvelee Sälinkään suunnasta pohjoiseen suuntautuvan liikenteen yhteytenä Lahdentielle. Tälle yhteydelle on osoitettu vaihtoehtoisia ratkaisumalleja. Kirkonkylän länsipuoliset tieyhteydet toimivat myös niiden läheisyyteen sijoittuvien uusien asuntoalueiden kokoojateinä.

RAKENNEMALLI B (liite 11)

Rakennemallissa on painotettu muita vaihtoehtoja enemmän pientalovaltaista asuntorakentamista. Suurimmat uudet asuntoalueet sijoittuvat kirkonkylän eri puolille – moottoritien länsipuolelle, Norrkullan alueelle moottoritien ja Lahdentien väliin sekä kirkonkylän itäpuolelle Karjalaistentien tuntumaan (Koivusyrjä). Myös asukasmäärän kasvu jakaantuu tasaisesti kirkonkylän eri alueille. Asuntoalueiden raakamaan tarve on noin 340 ha.

Uudet työpaikka-alueet on mallissa osoitettu hajautetusti hyvien liikenneyhteyksien läheisyyteen. Suurimmat työpaikka-alueet sijoittuvat Hyvinkääntien pohjoispuolelle (Kapulin alue), Lahdentien varteen ja kirkonkylän pohjoispuolelle Marjalaan.

Virkistuspainotteiset alueet sijoittuvat nykyisten ja uusien asuntoalueiden läheisyyteen. Kirkonkylän läpi virtaava Mäntsäläjoki rantoineen on merkittävä virkistysyhteys keskustassa.

Kirkonkylän länsipuoliset uudet tieyhteydet ovat samat kuin mallissa A. Lisäksi on esitetty uusi ohjeellinen tieyhteys kirkonkylän itäpuolella Lahdentieltä Sääksjärventielle. Yhteys tukee alueelle suunniteltua asuntorakentamista. Samalla se luo kehämäisen yhteyden keskustan ympärille. Yhteyden eteläosaan on esitetty vaihtoehtoisia ratkaisuja.

RAKENNEMALLI C (liite 12)

Asuntorakentamisen painopiste on mallissa melko vahvasti moottoritien länsipuolisilla alueilla (Hietastenmäki, Jurvalan suunta). Tämän ohella toinen mittava asuntoalue sijoittuu moottoritien ja Lahdentien väliselle Norrkullan alueelle. Malli painottaa kirkonkylän länsi- ja pohjoispuolispuolisten alueiden rakentamista. Talotyyppijakauman suhteen mallin mitoituksessa on jatkettu nykytilanteen mukaista linjaa eli mallissa ei painoteta niin paljon kerrostalorakentamista kuin vaihtoehdossa A eikä niin paljon pientalorakentamista kuin vaihtoehdossa B. Raakamaan tarve asuntorakentamiseen on noin 300 ha.

Mallissa on esitetty yksi laaja uusi työpaikka-alue, mutta muutoin työpaikka-alueet ovat nykyisten työpaikka-alueiden laajennuksia. Uusi työpaikka-alue on Hyvinkääntien pohjoispuolella oleva Kapulin alue.

Mäntsälänjoen ympäristö urheilualueineen on kirkonkylän keskeinen virkistysalue. Muut virkistyspainotteiset alueet sijoittuvat mallissa Krutinmäen läheisyyteen, Mustamäen pohjoispuolelle sekä Anttilan ja uuden asemanseudulle asuntoalueen väliin.

Mallin uudet tieyhteydet ovat samat kuin rakennemallissa A.

RAKENNEMALLI D (liite 13)

Asuntorakentamisen kaksi painopistealuetta mallissa ovat moottoritien länsipuolinen alue tulevan aseman ympäristössä sekä moottoritien ja Lahdentien välinen Norrkullan alue. Mallissa on esitetty asutuksen merkittävimmät laajenemissuunnat, mutta siinä ei ole tehty yksityiskohtaisia mitoituslaskelmia.

Mallissa on erityisesti kiinnitetty huomiota kasvavan asukasmäärän tarvitsemiin virkistysalueisiin ja -yhteyksiin. Laajimmat esitetyt kirkonkylän reunoille sijoittuvat virkistyspainotteiset alueet ovat :

- Järvelän alue Sälinkääntien länsipuolella Kotojärven lähellä
- Marjalansuo kirkonkylän pohjoispuolella
- Isolammin alue Hyvinkääntien pohjoispuolella
- Tuuliruusun ympäristön alueita.

Mäntsälänjoki, Kartanonmetsä ja Mustamäen pohjoispuolinen alue on osoitettu kirkonkylän sisäisiksi virkistysalueiksi. Lisäksi moottoritien pohjoisen liittymän lähelle on osoitettu vihersilta eläimille.

4.2 RAKENNEMALLIN VALINTA

Rakennemallit ja niiden vaikutusten arviointi olivat palautteen saamista varten esillä kaavoitusnäyttelyssä, joka pidettiin kunnantalolla syksyllä 2002. Malleihin oli mahdollista tutustua myös kunnan kotisivuilla internetissä.

Mielipiteensä rakennemalleista kertoi kirjallisesti 12 tahoa ja lisäksi tuli muutama suullinen kommentti. Mäntsälän kirkonkylä halutaan mielipiteiden mukaan säilyttää pientalovaltaisena taajamana nykyistä keskustaa kehittäen. Malli B keräsi eniten myönteisiä kommentteja. Mallien A ja C uhkana pidettiin rakentamisen liian voimakasta keskittymistä moottoritien ja radan länsipuolelle. Toisaalta aseman ympäristön katsottiin soveltuvan hyvin kerrostalorakentamiseen.

Rakennemallien ympäristövaikutusten arvioinnin, muiden selvitysten ja saadun palautteen perusteella ympäristölautakunta ja kunnanhallitus valitsivat rakennemallivaihtoehdon B osayleiskaavan jatkosuunnittelun pohjaksi.

5. OSAYLEISKAVAEHDOTUKSEN SISÄLTÖ

5.1 YLEISPERUSTELUT JA MITOITUS

KAAVARATKAISUN YLEISKUVAUS

Kirkonkylän osayleiskaava muodostuu osayleiskaavakartasta ja siihen liittyvistä kaavamerkinnoista ja -määräyksistä. Kartta on esitetty mittakaavassa 1: 10 000. Osayleiskaavaan liittyy myös kaavaselostus. Se ei ole varsinaisesti kaavan osa, vaan asiakirja, jossa esitetään kaavan tavoitteet, ratkaisuperiaatteet ja muu kaavan taustaineisto.

Osayleiskaavan perusteena olevia lähtökohtia ja rakennemalleja on selostettu kaavaselostuksen luvuissa 2 ja 4. Kaavaluonnos laadittiin sen pohjaksi valitun rakennemallin B periaatteiden mukaan. Kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja lisäselvitysten pohjalta laadittiin kaavaehdotus ja edelleen lopullinen kaavaesitys.

Osayleiskaavan aluevaraukset pohjautuvat kirkonkylän todennäköiseen ja toivottuun kehitykseen vuoteen 2020 mennessä. Epävarmuutta kaavan toteuttamisen kannalta aiheuttaa mahdollisesti väestön, työpaikkojen ja talouden kehityksessä tapahtuvat muutokset. Toisaalta riittävät aluevaraukset ja niiden tarkoituksenmukainen ajoitus mahdollistavat varautumisen erilaiseen kehitykseen.

Keskeinen suunnitteluperiaate kaavassa on ollut kirkonkylän yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja täydentäminen. Kirkonkylän uudet asunto- ja työpaikka-alueet on sijoitettu niin, että ne liittyvät mahdollisimman kiinteästi nykyiseen taajamarakenteeseen, mikä tukee kestävä kehityksen mukaisen yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön kehittämistä. Oikoradan myötä Mäntsälään tulevan aseman maankäyttöisten vaikutusten huomioonottaminen ja asemanseudun kehittäminen on merkittävä kaavoituskysymys. Tavoitteena on säilyttää nykyinen keskusta-alue myös tulevaisuudessa kirkonkylän ainoana keskuksena, joka muodostaa julkisten ja kaupallisten palvelujen, harrastustoiminnan ja keskusta-asumisen monipuolisen kokonaisuuden.

Kaavassa on korostettu kirkonkylän kehittämistä pientalovaltaisena ja luonnonläheisenä taajamana. Uudet asuntoalueet on sijoitettu tasapainoisesti eri puolille kirkonkylää niin, että etäisyys uusilta alueilta keskustaan on alle 3 km:ä. Tämä osaltaan vahvistaa ydinkeskustan asemaa kirkonkylän keskeisenä alueena. Kerrostalovaltainen rakentaminen keskittyy keskustaan ja sen välittömään ympäristöön. Kaunismäki (tulevan aseman seutu) on tarkoitus toteuttaa tiivis-matala -periaatteella niin, että aseman läheisyyteen tulee myös pienkerrostaloja. Laajimmat uudet asuntoalueet ovat Kaunismäki, Lempivaaran alue moottoritien ja Vanhan Lahdentien välissä, Krutinmäki Viertolantien varrella sekä Karjalaistentiehen tukeutuva Koivusyrjän alue.

Työpaikka-alueet on pyritty sijoittamaan hyvien liikenneyhteyksien läheisyyteen. Työpaikka-alueet sijoittuvat suurelta osin Porvoo-Hyvinkää tien ja Vanhan Lahdentien läheisyyteen. Merkittävimmät uudet työpaikka-alueet ovat Kapulin ja Poikkien alueet kirkonkylän eteläosassa. Myös keskusta-alueelle on mahdollista sijoittaa huomattava määrä keskustan luonteeseen soveltuvia työpaikkoja.

Kirkonkylän pääliikenneverkko on melko kattava. Uusina liikenneväylinä on osoitettu keskustan liikenneverkon kuormitusta vähentävä yhteys Sälinkääntieltä Hyvinkään-

tielle sekä yhteys Sälinkääntieltä Pietilän ja Kruunun työpaikka-alueen pohjoispuolitse Vanhalle Lahdentielle. Myös Kirkonkylän itäpuoliselle Koivusyrjän uudelle asuinalueelle tarvitaan uusi tieyhteys. Kirkonkylän hyvän liikenteellisen aseman kääntöpuolella on liikenteestä aiheutuvat meluhaitat.

Liikenteen ohella myös muun teknisen huollon tarpeet on kaavassa otettu huomioon.

Kirkonkylän läpi virtaava Mäntsälänjoki, joka on sekä maisemallisesti että virkistysalueellisesti merkittävä viherväylä, on kaavassa osoitettu virkistysalueeksi. Virkistysalueita on varattu eri puolilta kirkonkylää asuntoalueiden läheisyydestä. Virkistysalueita täydentävät toisaalta niitä yhdistävät ja toisaalta taajaman ulkopuolisille luontoalueille suuntautuvat viheryhteydet ja ulkoilureitit.

Kaava-alueen arvokkaat luontokohteet on kaavoituksessa jätetty rakentamisalueiden ulkopuolelle. Kirkonkylän omaleimaisuutta ja viihtyisyyttä korostavat kulttuuri- ja maisema-arvot on otettu kaavassa huomioon.

ASUNTO- JA TYÖPAIKKA-ALUEIDEN MITOITUS

Osayleiskaavan ohjeluonnos on 2020. Kaavan väestötavoitteena on käytetty kunnanvaltuuston vuonna 2002 hyväksymään Mäntsälän kunnan strategioihin sisältyvää väestöennustetta, jonka mukaan kirkonkylän väestö kasvaa noin 75 % nykyisestä. Osayleiskaavassa varaudutaan siis kirkonkylän mittavaan väestökasvuun. Arvioitu väestökehitys on seuraava:

v. 2000	8 700 asukasta
v. 2020	15 340 asukasta
Lisäys	6 640 asukasta

Arvio väestön ikäjakaumasta vuonna 2020 on ohessa.

Ikäryhmä	Asukkaita
0-6	1463
7-12	1269
13-15	599
16-18	533
19-64	8889
65-74	1574
75-84	746
85-	255
	15329

Uusien asuntojen tuotantotarvetta arvioitaessa mitoituslaskelmissa on väestökasvun ohella otettu huomioon mm. asutuskunnan keskikoon kehitys, asuntojen poistuma ja asuntovarauma. Kirkonkylässä tarvitaan vuoteen 2020 mennessä **noin 3 400 uutta asuntoa**, mikä tarkoittaa tasaisesti koko jaksolle jaettuna 170 asuntoa vuosittain. Asuntojen tarve talotyypeittäin esitettynä on seuraava:

Talotyyppi	%	Kpl
AO	55	1 865
AR	23	780
AK	22	746
Yhteensä	100	3 390

Uusien asuntojen aluetarvetta on laskettu asuntojen talotyyppijakauman ohella arvioitua asuntojen keskikokoa ja aluetehokkuutta hyväksi käyttäen. Lisäksi on arvioitu, kuinka suuri osa asuntorakentamisesta on sijoitettavissa nykyisellä asemakaava-alueella oleville tyhjiille tonteille tai asemakaavan muutosalueille. Asemakaava-alueella oli vuoden 2002 alussa:

- 500 rakentamatonta AO-tonttia,
- 30 400 k-m² rakennusoikeutta tyhjiillä AR-tonteilla ja
- 17 700 k-m² rakennusoikeutta tyhjiillä AK-tonteilla.

Luvuissa eivät ole mukana ydinkeskustan ja Paloasemanpellon alueet, joille on vireillä asemakaavan muutos.

Karkea arvio uusien asuntoalueiden raakamaan tarpeesta on noin **300 ha**. Lukuun sisältyy asumiseen käytettävän maa-alueen ohella mm. liikenne- ja virkistysalueita. Joustavan maapolitiikan ja suunnittelun vaihtoehtoisuuksien turvaamiseksi maa-alueita on tarkoituksenmukaista osoittaa osayleiskaavassa mitoituksellista tarvetta enemmän.

Kirkonkylän työpaikkamäärän on kunnan strategioihin tukeutuen ennakoitu kasvavan vuoteen 2020 mennessä lähes 1600 uudella työpaikalla, mikä on noin 60 % lisäys kirkonkylän nykyiseen työpaikkamäärään verrattuna.

v. 1999	2 540 työpaikkaa
v. 2020	4 120 työpaikkaa
Lisäys	1 580 työpaikkaa

Kunnan työpaikkaomavaraisuuden on oletettu olevan 65 % vuonna 2020. Kun kirkonkylään arvioidaan sijoittuvan 60 % koko kunnan työpaikoista, se tarkoittaa kirkonkylän työpaikkaosuuden kasvua 6 %:lla nykytilanteesta

Työpaikka-alueiden mitoitus on huomattavasti vaikeampaa ja epävarmempaa kuin asuinalueiden mitoitus, koska eri toimialojen tilantarve työpaikka kohden vaihtelee merkittävästi ja työpaikkamäärän kehitystä toimialoittain on hankala ennakoida. Yksityiskohtaisia mitoituslaskelmia ei tämän vuoksi ole tehty. Tehdyt karkeat mitoitusarvokastelut ovat yleispiirteisiä ja aluetarvetta on arvioitu pääosin suhteessa olemassa olevien työpaikkojen määrään ja työpaikka-alueiden pinta-alaan. Suuntaa-antavina mitoituslukuina voidaan pitää teollisuuden osalta 100 - 200 k-m²/työpaikka ja palvelujen osalta 60 k-m²/työpaikka.

Asemakaavan työpaikka-alueilla on noin 80 rakentamatonta tonttia, joista suuri osa on kaavoitettu teollisuuskäyttöön. Laskennallisesti arvioiden uudet teollisuustyöpaikat sopivat hyvin asemakaavoitetuille teollisuusalueille, mutta alueiden käyttöönsaatus, välttämättömyys, asemakaavan muutostarpeet ja tarjonnan monipuolisuus huomioiden uusien alueiden osoittaminen ainakin pitkällä aikataulilla on perusteltua.

Mäntsälän kaupallisten palvelujen nykytilannetta ja mitoitusta koskevassa selvityksessä katsottiin, että vuoteen 2010 mennessä tarvitaan uutta liiketilaa päivittäistavarakaupalle noin 3 500 k-m² ja erikoiskaupalle noin 6 000 k-m² eli vähittäiskaupalle yhteensä 9 500 k-m². Pitkällä aikataulilla kaupan kehitykseen liittyy monia epävarmuustekijöitä, mikä tekee tulevien tilatarpeiden arvioinnin epäluotettavaksi. Mikäli kehityksen oletetaan jatkuvan nykysuuntaisena vuosina 2011 - 2020, uutta liiketilaa vähittäiskaupalle tarvittaisiin Mäntsälässä vuoteen 2020 mennessä noin 20 000 k-m².

Päivittäistavarakaupan lisätilatarve on sijoitettavissa keskustaan asemakaavaa muuttamalla. Erikoiskauppa ja erityisesti paljon tilaa vaativa erikoiskauppa näyttäisi tarvitsevan voimassa olevan asemakaavan ulkopuolisia uusia aluevarauksia ja joidenkin alueiden asemakaavan muutoksia (esimerkiksi Linnala). Tarkoituksenmukaisilla asemakaavan muutoksilla on mahdollista sijoittaa erikoiskaupan tiloja nykyisen asemakaavan mukaisille työpaikka-alueille, joille on jo hakeutunut kaupallista toimintaa (esimerkiksi Helsingintien työpaikka-alue).

Muiden palvelualan työpaikkojen kehitysnäkymät on otettu huomioon mm. koulujen ja päiväkotien tulevia tilantarpeita arvioitaessa.

Mitoituslaskelmat ovat ainoastaan suuntaa-antavia asunto- ja työpaikka-aluevarausten suunnittelussa. Laskelmiin liittyy useita epävarmuustekijöitä. Ellei esimerkiksi väestönkasvu tai asumisväljyyden kasvu ole ennakoidun suuruista, seurauksena saattaa olla yhdyskuntarakenteen hajautuminen ja vajaakäyttöisiä investoiteja. Tämän vuoksi osayleiskaavan asunto- ja työpaikka-alueiden toteuttamisen ajoitus on olennainen ja tärkeä näkökohta kirkonkylän maankäytön kehittämisessä.

5.2 ASUMINEN

Asumiseen tarkoitetut alueet on osayleiskaavassa jaoteltu kolmeen luokkaan (A, AK ja AP), jotka kuvaavat lähinnä rakentamisen tehokkuutta.

Asuntoalueiden luokittelua on täydennetty alueiden ympäristömuutosta kuvaavalla merkinnällä.

- Kokonaan väritetty alue kuvaa nykyisen asemakaavan mukaan toteutettavaa asuntoaluetta. Näillä alueilla ei ole tarvetta yleiskaavan yleispiirteisyys huomioonottaen merkittäviin asemakaavamuutoksiin. Alueilla on paikoitellen runsaastikin rakentamattomia tontteja, jotka on mahdollista rakentaa asemakaavan mukaisesti.
- Alue, josta vain reunat on väritetty kuvaa uutta tai olennaisesti muuttuvaa asuntoaluetta. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi tai alueen asemakaavaa on tarkoitus muuttaa.

Kirkonkylän asuntorakentamisessa tulee ensisijaisesti pyrkiä rakentamaan taajaman sisäiset vajaasti toteutuneet asemakaavan mukaiset asuntoalueet valmiiksi. Nykyiselle asemakaava-alueelle Haapajunttilaan ja Meijerinpellolle on mahdollista sijoittaa noin 25 % uudesta kerrostalorakentamisesta. Omakotirakentamisesta puolestaan noin 20 % ja rivitalorakentamisesta noin 35 % on sijoitettavissa nykyisen asemakaava-alueen tyhjiille tonteille. Kirkonkylän väestökasvu edellyttää myös huomattavien uusien asuntoalueiden käyttöönottoa nykyisten alueiden tiivistämisen ja täydentämisen lisäksi.

Kerrostalovaltainen asuntorakentaminen keskittyy keskustaan ja sen lähiympäristöön (AK-alueet) sekä tulevan aseman läheisyyteen Kaunismäen alueelle (A-alue). Kaunismäen alueelle sijoittuvan kerrostalorakentamisen määrä täsmentyy alueen arkkitehtikilpailun pohjalta laadittavassa asemakaavassa. Kaunismäki on tarkoitus rakentaa tiivis-matala –periaatteen mukaisesti. Varsinaisten asuntoaluevarausten lisäksi myös keskustatoimintojen alue (C) sisältää keskusta-asumista.

Uudet, pientalovaltaiset asuntoalueet (AP) voidaan koon ja sijainnin perusteella jakaa kahteen ryhmään. Nykyisen asemakaava-alueen sisällä on muutamia pienialaisia, kiinteästi nykyiseen taajamarakenteeseen liittyviä alueita, jotka on asemakaavassa merkitty pääosin maa- ja metsätalousalueiksi. Niiden muuttaminen asuntoalueiksi on perusteltua

esim. keskeinen sijainnin ja kunnallistekniikan edullisuuden vuoksi. Tällaisia täydennysrakennusalueita ovat:

- Kujala (Sälinkäntien varrella)
- Kylä-Jurvala (Peltolantien varrella)
- Jatila (Vanhan Porvoontien varrella)
- Alitalo (Porvoontien varrella)
- Vuolteenpelto (Vanhan Lahdentien varrella).

Uusia laajoja pientalovaltaisia asuntoalueita on osoitettu eri puolilta kirkonkylää. Tällaisia asuntoalueita ovat:

- Anttilan alueen laajennus
- Kaunismäki (asemanseudulla Sälinkäntien molemmin puolin)
- Lempivaara (moottoritien ja Lahdentien välissä)
- Krutinmäki (Viertolantien varressa)
- Koivusyrjä (kirkonkylän itäpuolella Karjalaistentien tuntumassa)

Kaikki uudet asuntoalueet sijaitsevat alle 3 km:n päässä keskustasta. Koivusyrjän aluetta lukuun ottamatta ne liittyvät hyvin kiinteästi nykyiseen taajamarakenteeseen sitä täydentäen. Koivusyrjän alueen ja nykyisen taajamarakenteen väliin jää pelto-alue, jonka ottaminen rakentamiskäyttöön ei ole perusteltua maisemallisten syiden ja maaperän vuoksi.

Uusien asuntoalueiden mitoitukselliset aluetehtokkuudet ja alueille suunniteltujen asuntojen määrä on esitetty liitteessä 14.

Asuntoaluevarausten lisäksi kaavassa on käytetty nuolimerkintää osoittamaan yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntaa Jurvalan lounaispuolella. Merkintä osoittaa pitkän aikavälin tavoitteellista laajenemissuuntaa, jonne taajamaa voidaan laajentaa kaavan varsinaisten asuntoaluevarausten toteuduttua.

Asuntoalueita on kaavassa varattu yhteensä 860 ha, joista uusien asuntoalueiden osuus on noin 350 ha.

Kaavamerkinnot ja -määräykset:



Nykyisen asemakaavaan mukaan toteutettava alue

Alueella ei ole tarvetta merkittäviin asemakaavan muutoksiin.
Alueen väri ja kirjainmerkintä osoittavat alueen maankäyttömuodon.



Uusi tai olennaisesti muuttuva alue

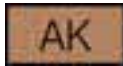
Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi tai alueen asemakaavaa on tarkoitus muuttaa.
Alueen väri ja kirjainmerkintä osoittavat alueen maankäyttömuodon.



Asuntoalue

Alue varataan asuntorakentamiseen. Alue sisältää myös alueen käyttöön liittyvät virkistys-, pysäköinti- ja yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä liikenneväylät.

Alueen talotyyppijakauma määritellään tarkemmin asemakaavassa. Alueelle ei tule suunnitella kirkonkylän ja alueen mittakaava huomioonottaen liian laajaa ja suurimittakaavaista kerrostaloaluetta.



Kerrostalovaltainen asuntoalue

Alue varataan pääasiassa kerrostalovaltaiseen rakentamiseen. Alue sisältää myös asumiselle tarpeelliset palvelut ja alueen käyttöön liittyvät virkistys-, pysäköinti- ja yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä liikenneväylät.



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 omaileimaisen ja viihtyisän ympäristökuvan muodostumiseen. Alueella tulee järjestää turvalliset ja sujuvat kevyen liikenteen yhteydet lähipalveluihin ja joukkoliikennepysäkeille.



Yhdyskuntarakenteen laajenemissuunta

Merkinnällä osoitetaan yhdyskunnan pitkän aikavälin tavoitteellinen laajenemissuunta.

Merkinnän väri osoittaa pääasiallisen maankäyttömuodon.

5.3 PALVELUT JA TYÖPAIKAT

Osayleiskaavassa on palveluja ja työpaikkoja varten varattu alueita keskustatoiminnoille (C), palveluille ja hallinnolle (P-1 ja P-2), lähipalveluille (pl), julkisille palveluille ja hallinnolle (PY) ja teollisuudelle (T ja TY).

Palvelu- ja työpaikka-alueiden luokittelua on täydennetty samoin kuin asuntoalueidenkin kohdalla alueiden ympäristömuutosta kuvaavalla merkinnällä.

- Kokonaan väritetty alue kuvaa nykyisen asemakaavan mukaan toteutettavaa aluetta. Näillä alueilla ei ole tarvetta yleiskaavan yleispiirteisyys huomioonottaen merkittäviin asemakaavamuutoksiin. Alueilla on paikoitellen runsaastikin rakentamattomia tontteja, jotka on mahdollista rakentaa asemakaavan mukaisesti.
- Alue, josta vain reunat on väritetty kuvaa uutta tai olennaisesti muuttuvaa aluetta. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi tai alueen asemakaavaa on tarkoitus muuttaa.

Kirkonkylän monet kaupalliset ja julkiset palvelut sijoittuvat keskustaan. Keskustatoimintojen alue (C) käsittää kirkonkylän ydinkeskustan. Alue sisältää lähinnä julkisia ja yksityisiä palveluja, hallinnon tiloja, keskusta-asumista sekä keskustaan sopivia muita työpaikkoja. Alueelle voi sijoittaa MRL:n 114 §:n mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Keskustien ympäristöön Mäntsälänjoen ja Vanhan Lahdentien väliin sijoittuvan nykyisen keskusta-alueen lisäksi keskustatoimintojen alueeksi on osoitettu Vanhan Lahdentien pohjoispuolista aluetta. Mäntsälässä on käynnissä laaja keskustan kehittämishanke, jonka yhtenä osana keskustaan on laadittu maankäytön ideasuunnitelma asemakaavamuutosten pohjaksi. Ydinkeskustalla on suuri imagollinen merkitys ja historiallinen arvo koko kunnalle.

Helsingintien työpaikka-alueelle Vanhan Lahdentien ja Hyvinkää-Porvoo –tien risteyksen ympäristöön on sijoittunut nykyisinkin tuotantotoiminnan ohella kaupallisia palveluja.

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

Kaunismaen alueelle tulevan aseman läheisyydessä on osoitettu kohdemarkinnällä varaus lähipalveluja varten (pl). Alue on tarkoitettu päivittäiskäytössä oleville julkisille ja yksityisille palveluille kuten koululle, päiväkodille, lähikaupalle. Alueelle tulevat toiminnot ja niiden sijainti tarkentuvat arkkitehtikilpailun pohjalta laadittavassa asemakaavassa.

Osayleiskaavassa esitetyt julkisten palvelujen ja hallinnon alueet (PY) sisältävät esimerkiksi koulujen, päiväkotien, terveydenhuollon, kirkon ja seurakunnan leirikeskuksen palveluja. Vastaavia toimintoja voi sijoittua myös keskustatoimintojen alueelle ja osin asuntoalueille. Nykyisten julkisten palvelujen alueiden lisäksi Puukkomäkeen on esitetty koulua ja päiväkotia varten uusi julkisten palvelujen aluevaraus. Myös Hepolan koulun aluetta on laajennettu.

Uudet teollisuusalueet (T ja TY) on osoitettu liikenteellisesti edullisille paikoille ja pyritty sijoittamaan niin, että niistä ei aiheutuisi haittaa asutukselle. Kapulin alue Hyvinkääntien pohjoispuolella ja Poikkien työpaikka-alueen laajennus Porvoontien eteläpuolella merkitsevät huomattavaa lisäystä kirkonkylän teollisuusalueiden määrään. Uutena teollisuusaluevarauksena on osoitettu myös radan ja moottoritien välinen alue Veturin alueen itäpuolelta. Nykyisillä teollisuusalueilla (Liljendal, Veturi, Sälinkääntie) on jonkin verran tyhjiä tontteja, jotka tulisi ensisijaisesti toteuttaa ennen uusien alueiden käyttöönottoa. Sälinkääntien työpaikka-aluetta kehitetään tulevaisuudessa niin, että alueen maankäytössä huomioidaan nykyistä paremmin pohjavesien suojelu.

Moottoritien pohjoisen liittymän lähiympäristö on nähty liikennepalvelukeskusluonteiselle toiminnalle sopivaksi alueeksi. Liittymän eteläpuolelle on osoitettu tällaista toimintaa tukeva aluevaraus, palvelujen ja hallinnon alue (P-2). Myös Tuuliruusun huoltoasema kaava-alueen eteläosassa on esitetty samalla merkinnällä.

Pohjoisen liittymän pohjoispuolella oleva ns. Marjalan alue lähiympäristöineen on moottoritien länsipuoliselta osin merkitty selvitysalueeksi. Alueelle on paineita sijoittaa työpaikka-aluevarauksia, mutta tässä vaiheessa aluevarausten laajuuteen, sijoittamiseen ja vaikutuksiin liittyy avoimia kysymyksiä.

Työpaikkoja voi olla myös muilla kuin varsinaisilla työpaikka-alueita kuvaavien yleiskaavamerkintöjen alueilla. Esimerkiksi AP-alueille on mahdollista sijoittaa asuinympäristöön soveltuvia työpaikkoja.

Lisäksi kaavassa on käytetty nuolimerkintää osoittamaan yhdyskuntarakenteen laajenemissuunta Kapulin ja Linnalan alueiden yhteydessä. Merkintä osoittaa pitkän aikavälin tavoitteellista laajenemissuuntaa, jonne työpaikka-aluetta voidaan tarvittaessa laajentaa kaavan työpaikka-alueiden toteuduttua.

Palveluja ja työpaikkoja varten varattujen alueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 360 ha. Pääasiassa työpaikka-alueiden luonteiset aluevaraukset (P-1, P-2, T ja TY) käsittävät 280 ha.

Kaavamerkinnot ja -määräykset:



Nykyisen asemakaavaan mukaan toteutettava alue

Alueella ei ole tarvetta merkittäviin asemakaavan muutoksiin.
Alueen väri ja kirjainmerkintä osoittavat alueen maankäyttömuodon.



Uusi tai olennaisesti muuttuva alue

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi tai alueen asemakaavaa on tarkoitus muuttaa.
Alueen väri ja kirjainmerkintä osoittavat alueen maankäyttömuodon.

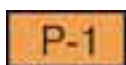


Keskustatoimintojen alue

Alue varataan pääasiassa hallinto-, palvelu- ja toimistotiloille, keskustaan sopiville työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Alue sisältää myös sen käyttöön liittyvät virkistys-, pysäköinti- ja teknisen huollon alueet sekä liikenneväylät.

Alueelle saa sijoittaa MRL 114 §:n mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

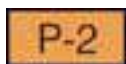
Alueen suunnittelussa erityistä huomiota tulee kiinnittää alueen taajamakuvaan, viihtyisyyteen ja omaleimaisuuteen sekä eri liikennemuotojen taroituksenmukaisuuteen ja esteettömyyteen.



Palvelujen ja hallinnon alue

Alue varataan pääasissa palvelutoiminnoille, hallinnolle, erikoiskaupalle ja ympäristöön soveltuville muille työpaikoille. Alue sisältää myös sen käyttöön liittyvät virkistys-, pysäköinti- ja teknisen huollon alueet sekä liikenneväylät. Alueelle ei saa sijoittaa yli 2 000 k-m²:n kokoista päivittäistavarakauppaa.

Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota alueen ympäristökuvaan erityisesti sisääntuloteiden maisemassa.



Palvelujen ja hallinnon alue

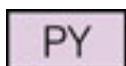
Alue varataan liikennepalvelukeskukselle.

Alueelle ei saa sijoittaa MRL 114 §:n mukaista vähittäiskaupan suuryksiköä. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota alueen ympäristökuvaan moottoritien maisemassa.



Lähipalvelujen alue

Alue varataan päivittäiskäytössä oleville julkisille ja yksityisille palveluille. Palvelujen tarkempi sijoitus ja mitoitus määritellään asemakaavassa.



Julkisten palvelujen ja hallinnon alue

Alue varataan pääasiassa julkisille palveluille, esimerkiksi kouluille, päiväkodeille ja kirkolle ja niitä tukeville toiminnoille.



Teollisuus- ja varastoalue

Alue varataan pääasiassa tuotanto- ja varastotoimintaan. Alue sisältää myös sen käyttöön liittyvät virkistys-, pysäköinti- ja teknisen huollon alueet sekä liikenneväylät.



Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia

Alue varataan pääasiassa tuotanto- ja varastotoimintaan. Alue sisältää myös sen käyttöön liittyvät virkistys-, pysäköinti- ja teknisen huollon alueet sekä liikenneväylät.

Liljendalin ja Sälinkääntien alueella oleva toiminta ei saa aiheuttaa vaaraa pohjavesille. Moottoritien ja radan välissä olevan alueen toteuttamisessa erityistä huomiota tulee kiinnittää alueen näkyvään sijaintiin moottoritien varressa.



Yhdyskuntarakenteen laajenemissuunta

Merkinnällä osoitetaan yhdyskunnan pitkän aikavälin tavoitteellinen laajenemissuunta.

Merkinnän väri osoittaa pääasiallisen maankäyttömuodon.

5.4 VIRKISTYS

Osayleiskaavassa varaudutaan kirkonkylän asukasmäärän huomattavaan kasvuun. Elinympäristön säilyttäminen viihtyisenä ja luonnonläheisenä edellyttää, että kaavassa osoitetaan myös riittävästi ulkoiluun ja luonnon virkistyskäyttöön soveltuvia alueita.

Kirkonkylän läpi virtaava Mäntsälänjoki tuo vesielementtinä vaihtelevuutta kirkonkylän luonnonoloihin ja maisemaan. Ydinkeskustassa joen virkistykselliseen merkitykseen onkin joen rantojen hoidossa kiinnitetty huomiota. Mäntsälänjoen rannat on osayleiskaavassa kirkonkylän taajaman kohdalla varattu pääosin lähivirkistysalueeksi (VL), mikä luo edellytyksiä kirkonkylän halki kulkevan virkistysyhteyden toteuttamiselle.

Muita asuinalueiden läheisyydessä olevia lähivirkistysalueita (VL) kaavaehdotuksessa ovat vesitornin ympäristö Mustamäessä, Kerämäki-Krutinmäki sekä Anttilan ja Kaunismäen väliin jäävä peltolaakso. Näitä alueita käytetään monilta osin nykyisinkin ulkoiluun ja niille on muotoutunut polkuverkostoa. Lähipuistoja ja leikkikenttiä sisältyy virkistysalueiden ohella myös esimerkiksi kaavan asuntoaluevarauksiin.

Virkistysalueeksi (V) on kaavassa osoitettu lisäksi Järvelän alue Sälinkääntien länsipuolelta ja kunnan omistama metsäalue kaava-alueen luoteisosasta. Järvelän aluetta on soiranoton loputtua maisemoituna mahdollista kehittää monipuolisena virkistysalueena, jonne voidaan sijoittaa mm. kenttiä ja liikuntahalleja pohjaveden suojelunäkökohdat huomioiden.

Urheilu- ja virkistyspalveluihin liittyvinä alueina kaavaehdotuksessa on esitetty keskustan Urheilupuisto ja Liljendalin ratsastustallin alue (VU-1). Nykyinen golf-kenttä kirkonkylän eteläpuolella on merkitty myös urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU-2).

Tuuliruusun kaakkois- ja eteläpuolella Vanhan Lahdentien ja moottoritienympäristössä on kunnan omistama alue, joka sijoittuu vain osittain osayleiskaava-alueelle. Koska alueen tuleva käyttötarkoitus on toistaiseksi avoinna, on osayleiskaavassa käytetty tässä vaiheessa alueen kohdalla kaksoismerkintää VU-3/M (urheilu- ja virkistyspalvelujen alue/maa- ja metsätalousvaltainen alue).

Erilaisia virkistysalueita on kaavassa osoitettu yhteensä noin 230 ha.

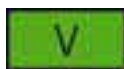
Viheryhteystarvetta kuvaavalla merkinnällä on kaavassa osoitettu virkistysyhteyksiä taajamassa. Taajaman ulkopuolella on virkistysyhteydet osoitettu ohjeellisina ulkoilureitteinä. Viheryhteystarve-merkintää on käytetty yhdistämään pääosin virkistysalueita toi-

siinsa verkostomaiseksi rakenteeksi. Kirkonkylän tärkeimpiä sisäisiä viherysteyksiä ovat alueen pienvesistöjä, Lietonojaa ja Jokihuhdanojaa, seurailevat reitit. Erityisen merkittävä virkistysyhteys on kirkonkylän läpi kulkeva itä-länsi –suuntainen yhteys Mäntsälänjoelta Anttilaan. Sen kehittämiseen asemakaavassa ja muussa suunnittelussa tulee kiinnittää riittävää huomiota.

Taajaman ulkopuolella ohjeelliset ulkoilureitit yhdistävät lähinnä asuntoalueita ulkoilu-alueisiin. Ohjeellisia ulkoilureittejä on osoitettu esimerkiksi Kotojärven, Sahajärven, Hirvihaaran ja Ahvenlammin suuntaan. Kevyen liikenteen väylät toimivat paikoitellen osana viherysteysverkostoa.

Kirkonkylän taajama-aluetta ympäröivät laajat maaseutualueet, joita jokamiehenoikeuden puitteissa voidaan käyttää myös virkistykseen ja ulkoiluun.

Kaavamerkinnot ja –määräykset:



Virkistysalue

Alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:ssä tarkoitettua lupaa (MRL 43.2 §).

Suositus: Alueelle ei tule myöntää uusia maa-aineslain mukaisia ottolupia ja vanhat otto-alueet tulee maisemoida.



Lähivirkistysalue

Alue varataan päivittäiseen virkistykseen, ulkoiluun ja luonnon kokemiseen.

Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ulkoilun ohjaamiseen ja ympäristön laatuun. Alueelle tulee pyrkiä luomaan mahdollisimman yhtenäinen virkistysreitiverkosto.

Alueelle saa rakentaa vain yleistä virkistystä palvelevia, alueen luonteen sopivia rakennuksia ja rakenteita (MRL 43.2 §).

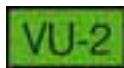
Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa (MRL 43.2 §).



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue

Alue varataan urheilu- ja virkistystoimintaa varten.

Alueelle saa rakentaa urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja kenttiä asemakaavan mukaan.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue

Alue varataan golf-kentälle.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue/Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Alueen käyttöä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena tai maa- ja metsätalousvaltaisena alueena tutkitaan.

Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon joen yleisten virkistyskäyttömahdollisuuksien turvaaminen. Joen rannalle tulee muodostaa riittävä suojavyöhyke ravinteiden vesistöön pääsyn vähentämiseksi.



Viheryhteystarve

Viheryhteys toimii virkistysyhteytenä.

Viheryhteys on otettava huomioon alueen suunnittelussa ja alueella suoritettavissa toimenpiteissä. Yhteyden sijainti ja laajuus tarkentuu yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.



Ohjeellinen ulkoilureitti

5.5 SUOJELU

LUONTOKOhteet

Kirkonkylän luonnon monimuotoisuuden ja luonnonrikkouden säilyttämistä on osayleiskaavassa pyritty edistämään ottamalla arvokkaat luontokohteet huomioon ja suojelemalla niitä. Kaavassa esitetyt luontokohteet perustuvat alueelta tehtyihin luontoselvityksiin.

Takalan metsä on luonnonsuojelulain nojalla perustettu suojelualue, jossa tavataan harvinaista ja uhanalaiseksi luokiteltua kasvillisuutta ja jossa elää liito-oravia. Alue sijaitsee kaava-alueen pohjoisosassa. Alue on merkitty kaavassa luonnonsuojelualueeksi (SL).

Liito-orava on Euroopan yhteisön alueella todettu uhanalaiseksi ja tiukkaa suojelua vaativaksi lajiksi ja se on mukana luontodirektiivin liitteen IV(a) lajiluettelossa. Luonnonsuojelulain 49 §:n mukaan tähän luetteloon sisältyvien eläinlajien selvästi luonnossa havaittavien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Säännös on voimassa suoraan lain nojalla ilman erityistä päätöstä.

Kaava-alueelta on löydetty useita liito-oravan esiintymäalueita. Liito-oravalle tärkeiksi arvioidut elinympäristöt on merkitty kaavaan osa-alueen erityisominaisuutta kuvaavalla viivamerkinällä (slo).

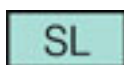
Norrkullan –Lempivaaran alueella on selvitysten mukaan useita liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alue on liikenneväylien, peltojen ja asutuksen rajaama suhteellisen pieni aluekokonaisuus, minkä vuoksi sen kohdalla on kaavassa esitetty myös liito-oravien kulkuyhteydet.

Lisäksi kaava-alueella on muutamia muita luonnoltaan paikallisesti arvokkaita alueita, joilla esiintyy lähinnä harvinaisia ja uhanalaisia luontotyyppisiä ja lajeja. Tällaisia alueita ovat seuraavat:

- Kartanonsuo
- Veturin korpi
- Koiviston lehtokuviot.

Arvokkaat luontoalueet on osoitettu osa-alueen erityisominaisuutta kuvaavalla viivamerkinällä (s).

Kaavamerkinät ja –määräykset:



Luonnonsuojelualue

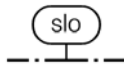
Alue on suojeltu luonnonsuojelulain nojalla. Tarkempia määräyksiä alueen käytöstä on esitetty suojelupäätöksessä.



Arvokas luontoalue

Alueen suunnittelussa ja alueella suoritettavissa toimenpiteissä on huolehdittava alueen luontoarvojen säilymisestä.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL128 §:n mukaista lupaa (MRL 43.2 §).



Liito-oravan elinympäristö

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja alueella suoritettavissa toimenpiteissä on huolehdittava Luonnonsuojelulain 49.1 §:n mukaisesti siitä, että liito-oravan selvästi luonnossa havaittavia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei hävitetä tai heikennetä.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL128 §:n mukaista lupaa (MRL 43.2 §).



Liito-oravan kulkuyhteystarve

Liito-oravan vaatimat kulkuyhteydet on otettava huomioon alueen suunnittelussa ja alueella suoritettavissa toimenpiteissä.

KIIINTEÄT MUINAISJÄÄNNÖKSET

Osayleiskaava-alueella on yksi kiinteä historiallisen ajan muinaisjäännös, Kolerahauta, joka sijaitsee Mallamäen ja Liljendalin välisellä alueella. Kiinteät muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain suojaamia ilman erillisiä toimenpiteitä. Kolerahauta on osoitettu osayleiskaavaehdotuksessa muinaismuistokohteeksi (SM).

Kaavamerkintä ja –määräys:



Muinaismuistokohde

Kohde on suoraan muinaismuistolain nojalla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.

Kohdetta koskevista maankäyttöhankkeista tulee pyytää Museoviraston lausunto.

RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Rakennetun ympäristön osalta kaavaehdotuksessa on käsitelty aluekokoisuuksien suojelua, koska osayleiskaavan yleispiirteisyyden vuoksi siinä korostuvat ympäristökokonaisuuksien säilyttämiskysymykset. Kirkonkylän rakennuskulttuurin ja kulttuurimaisemien inventointiin sisältyvistä alueista sekä yksittäisistä rakennuksista ja rakennusryhmistä ja niiden arvotuksesta on luettelo ja kartta liitteenä (liite 8).

Mäntsälän kirkon miljö on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi Ympäristöministeriön ja Museoviraston ”Rakennettu kulttuuriympäristö” –julkaisussa. Sen mukaan Kirkonmäki muodostaa Mäntsälän keskustassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden, jonka osina ovat kirkko, pappila, pitäjätupa, lainamakasiinit, kunnantalo, vanha torialue ja Mäntsälänjoen varrella sijaitseva Mäntsälän kartano. Kirkon miljö on kaavassa osoitettu osa-alueen erityisominaisuutta kuvavalla merkinnällä sk-1, taajamakuvallisesti arvokas alue.

Hirvihaaran myllymaisema on Uudenmaan liiton kulttuuriympäristöselvityksessä katsottu maakunnallisesti merkittäväksi ympäristökokonaisuudeksi. Kaava-alueen lounaisosaan ulottuva osa Hirvihaaran maisema-alueesta on kaavaehdotuksessa esitetty osa-aluemerkinnällä sk-2, taajamakuvallisesti arvokas alue.

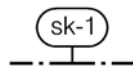
Kirkonkylän rakennuskulttuurin ja kulttuurimaisemien inventoinnissa on esitetty Kirkonmäen miljööhän ohella myös muita varsin yhtenäisinä säilyneitä aluekokonaisuuksia. Merkittäviksi kokonaisuuksiksi on inventoinnin pohjalta kaavassa katsottu seuraavat alueet:

- Meijerinpellon alue
- Koivumäen alue
- Sälinkäntien ympäristö
- Vanhan Porvoontien ympäristö
- Keskustien liikekeskusta/ympäristö
- Juholan pihapiiri

Nämä paikallista merkitystä omaavat aluekokonaisuudet on esitetty kaavaehdotuksessa osa-aluemerkinnällä sk-3, taajamakuvalisestl arvokas alue.

Aluekokonaisuuksiin sisältyvien rakennetun ympäristön arvojen huomioonottamista suunnittelussa ja toteutuksessa pyritään edistämään alueiden kaavamerkintöjä täydentävillä kaavamääräyksillä.

Kaavamerkinnät ja -määräykset:



Taajamakuvalisestl arvokas alue

Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisestl merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö.

Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on turvattava alueen kulttuurihistoriallisen ympäristön ja arvokkaan rakennuskannan säilyminen.

Alueen rakennuskannan suojelukysymykset ratkaistaan asemakaavassa. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisten lausunto.



Taajamakuvalisestl arvokas alue

Merkinnällä on osoitettu maakunnallisestl arvokas kulttuuriympäristö.

Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä huomiota alueen kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen. Alueen rakennuskannan suojelukysymykset ratkaistaan asemakaavassa. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisten lausunto.



Taajamakuvalisestl arvokas alue

Merkinnällä on osoitettu paikallisestl arvokkaita kulttuuriympäristöjä.

Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä huomiota alueen taajamakuvalisten arvojen ja vanhan rakennuskannan säilymiseen.

Alueen rakennuskannan suojelukysymykset ratkaistaan asemakaavassa. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisten lausunto.

5.6 LIIKENNE

TIELIIKENNE

Samanaikaisesti osayleiskaavan kanssa on Mäntsälään tehty koko kunnan kattavaa liikennejärjestelmäsuunnitelma. Siinä on tutkittu erityisesti kirkonkylän osayleiskaavan mukaisen maankäytön edellyttämiä liikennejärjestelyjä.

Tieverkko on osayleiskaavaehdotuksessa esitetty toiminnallista luokitusta käyttäen. Toiminnallinen luokitus perustuu tien asemaan tieverkossa ja sen liikenteelliseen merkitykseen

Mäntsälän kirkonkylän liikenteellinen sijainti suhteessa valtakunnallisiin väyliin on hyvä. Helsingin ja Lahden välinen moottoritie (valtatie 4) sekä Hyvinkäälle johtava valtatie 25 ja Porvooseen johtava kantatie 55 kulkevat kaava-alueen läpi ja risteävät kirkonkylän eteläosassa. Seututieliuokkainen Vanha Lahdentie, joka on moottoritein rinnakkaistie, kulkee myös kirkonkylän läpi. Muut osayleiskaavassa esitetyt tiet ovat luokitukseltaan yhdysteitä tai kokoojakatuja. Kokoojakaduista kaavassa on esitetty ainoastaan kirkonkylän yhdyskuntarakenteen tai tieverkoston yhdistävyyden kannalta tärkeimmät kadut.

Kirkonkylän tie- ja katuverkko on kokonaisuutena sangen kattava. Uusia tieyhteystarpeita aiheuttavat lähinnä uudet rakentamisalueet moottoritien länsipuolella ja kirkonkylän itäpuolella. Kaavassa on osoitettu kaksi kirkonkylän länsipuolista uutta tieyhteyttä. Sälinkääntieltä Hyvinkääntielle johtava tie toimii moottoritien länsipuolisena rinnakkaistienä ja sen lähellä olevien alueiden kokoojatienä. Sälinkääntieltä Vanhalle Lahdentielle Pietilän ja Kruunun työpaikka-alueen pohjoispuolitse johtava tie luo asemanseudun ja kirkonkylän pohjoispuolisten alueiden välisen uuden yhteyden moottoritien yli ja toimii sen varrella olevien alueiden kokoojatienä. Uudet tiet muodostavat kehämäisen keskustan ohittavan yhteyden. Ne ohjaavat liikennettä alempiasteisilta teiltä pääteille parantaen tieverkon toimivuutta ja vähentäen keskustan liikennekuormitusta. Niiden linjaus perustuu alustaviin selvityksiin ja tarkka sijainti on ratkaisematta, minkä vuoksi ne on esitetty ohjeellista tielinjaus – merkintää käyttäen.

Kirkonkylän itäpuolisen Koivusyrjän uuden asuntoalueen toteuttaminen edellyttää myös uutta tieyhteyttä. Suunnittelun tässä vaiheessa sen yksityiskohtainen sijainti on vaikeasti määriteltävissä ja tieyhteys Vanhan Porvoontien ja Vuotavantien suunnalta Koivusyrjän alueelle on osoitettu ohjeellinen tieyhteys -merkinnällä.

Kaavassa esitetyt muut tieyhteydet ovat osaa Liedontiestä lukuunottamatta jo olemassa olevia teitä.

Moottoritielle on kaavassa osoitettu kolme eritasoliittymää. Tuuliruusun eritasoliittymän kautta on kulku ainoastaan tälle tienkäyttäjää palvelevalle alueelle.

Kirkonkylän tieliikenteen tavoiteverkon liikenne-ennuste vuodelle 2020 on esitetty liitteessä 15.

Pitkällä aikataulimella saattaa olla tarvetta varautua kirkonkylän itäpuoliseen Porvoontien ja Vanhan Lahdentien väliseen tieyhteyteen. Tievarausta ei ole esitetty kaavassa, sillä sen mahdollinen toteuttaminen tulee kyseeseen vasta vuoden 2020 jälkeen.

Koska tiet on osayleiskaavassa osoitettu viivamerkinnoin, saattaa tien todellinen liikennealue ulottua merkintää laajemmalle alueelle. Näin on erityisesti moottoritien ja sen liittymien kohdalla. Kaava ei muuta olemassa olevaa tilannetta.

Kaavamerkinnät ja –määräykset:



Moottoritie



Valtatie/kantatie



Seututie



Yhdystie/kokoojaku



Ohjeellinen tielinjaus

Tielinja sijoittuu osittain tärkeälle pohjavesialueelle. Ojalan tärkeälle pohjavesialueelle sijoittuvan tielinjan tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon pohjaveden suojaustarve.



Linja-autoasema

RAIDELIIKENNE

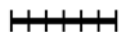
Kerava-Lahti –oikoradan ja Mäntsälän aseman rakentamisen myötä kirkonkylä tulee uuden liikennemuodon piiriin. Yhteydet pääkaupunkiseudulle ja Lahden suuntaan paranevat entisestään. Junaliikenne tuo Mäntsälään myös uuden joukkoliikennemuodon. Radan on määrä valmistua syksyllä 2006.

Oikorata rakennetaan kaava-alueella samaan maastokäytävään moottoritien kanssa. Rautatieasema sijoittuu noin 1,5 kilometrin päähän kirkonkylän ydinkeskustasta luoteeseen moottoritien länsipuolelle. Oikorata on kaavassa esitetty päärataa kuvaavalla merkinnällä ja rautatieasema omalla symbolilla.

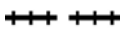
Oikoradan suunnittelussa on varauduttu mahdollisuuteen liittää oikorataan sivuraide Sälinkääntien eteläpuolella. Kaavaehdotuksessa on esitetty teollisuusraideyhteys Kapulin työpaikka-alueelta oikoradalle. Koska radan sijaintiin ja toteuttamiseen liittyy suurta epävarmuutta, rata on osoitettu sivuradan yhteystarvetta kuvaavalla merkinnällä.

Oikoradan rakentaminen luo uusia haasteita ja mahdollisuuksia kirkonkylän yhdyskuntarakenteen ja ympäristön suunnitteluun. Liikenteen kannalta on tärkeää kehittää tulevalle asemalle turvalliset ja toimivat liikenne- ja liityntäpysäköintijärjestelyt sekä autoliikenteen että kevyen liikenteen osalta.

Kaavamerkinnot ja –määräykset:



Päärata



Sivuradan yhteystarve

Sivuradan linjaus määritellään tarkemmin alueen yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä.



Rautatieasema

KEVYT LIIKENNE

Kevyen liikenteen verkon kehittämistä on käsitelty Mäntsälän liikennejärjestelmäsuunnitelmassa. Kevyen liikenteen tavoiteverkko kaava-alueella ilmenee liitteestä 16. Tavoitteena ovat jatkuvat ja turvalliset yhteydet. Tavoiteverkon pyrkimyksenä on edistää pyöräillen ja jalan tapahtuvan liikkumisen edellytyksiä sekä kiinnittää huomiota kevyen liikenteen yhteyksiin myös joukkoliikenteen liityntäliikennemuotona.

Uusien asuntoalueiden edellyttämien kevyen liikenteen yhteyksien sijainti tarkentuu alueiden ja teiden yksityiskohtaisessa suunnittelussa.

Osayleiskaavassa ei esitetä kevyen liikenteen väylien varauksia.

TIETOLIIKENNE

Tietoliikenteen osalta osayleiskaavaehdotukseen on merkitty suurimmat tietoliikenteen toimintaa palvelevat mastot yhdyskuntateknisen huollon kohteina (ET). Tällaisia mastoja on kaava-alueella kolme – Krutinmäellä, Lempivaarassa ja Kapulin alueen pohjoispuolella.

Kaavamerkintä:



Yhdyskuntateknisen huollon kohde

Alue varataan yhdyskuntateknistä huoltoa tai tietoliikennettä esim. vedenottamoa, jätevedenpuhdistamoa, sähköasemaan tai mastoa varten

LIIKENNEMELU

Kirkonkylän pääväylien melua on tarkasteltu osayleiskaavaan liittyvässä erillisessä selvityksessä. Siinä on tutkittu pääväylien melutilannetta päivällä ja yöllä sekä nykytilanteessa että vuonna 2020. Lisäksi on selvitetty melusuojauksen tarvetta eli alueita, joilla valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot ylittyvät. Pääväylien melualueet vuonna 2020 ilmenevät liitteistä (liite 17 ja 18).

Merkittävimmät melulähteet kaava-alueella vuonna 2020 ovat moottoritie ja oikorata. Muista väylistä ainakin Vanha Lahdentie ja Porvoontien aiheuttaa vieressä olevalle asutukselle meluhaittaa. Pääväylien ja erityisesti moottoritien ja radan läheisyydessä olevien uusien asuntoalueiden toteuttaminen edellyttää meluntorjuntatoimenpiteitä. Myös pääväylien lähellä olemassa olevilla asuntoalueilla esimerkiksi Jurvalassa, Sahhan alueella, Mustamäessä, Linnamäessä ja Kartanonpellolla valtioneuvoston melutason ohjearvot ylittyvät ja niillä on tarvetta meluntorjuntatoimiin.

Meluntorjuntatarve-merkinnällä on osayleiskaavassa osoitettu ne alueet, joilla on tarvetta meluntorjuntaan kirkonkylän merkittävimpien väylien eli moottoritien, oikoradan, Vanhan Lahdentien ja Porvoontien varrella. Osayleiskaavan ja sen pohjaksi tehdyn meluselvityksen yleispiirteisyys huomioon ottaen muiden väylien melutilanne on tarkoituksenmukaista selvittää yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä. Kaavassa on lisäksi koko kaava-aluetta koskeva yleismääräys melun huomioonottamisesta.

Kaavamerkintä ja yleismääräys:



Meluntorjuntatarve

YLEINEN MÄÄRÄYS:

Liikenneväylien lähellä olevien alueiden asemakaavoituksessa ja asemakaava-alueiden ulkopuolella tapahtuvassa uudisrakentamisessa on otettava huomioon melun torjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylity.

5.7 TEKNINEN HUOLTO JA MUUT ERITYISTOIMINNOT

VESIHUOLTO

Kirkonkylän vedenhankinta perustuu pohjaveden käyttöön. Kaava-alueelle sijaitsee Ojalan pohjavesialue, joka on yksi kunnan tärkeimmistä vedenhankintaan käytettävistä pohjavesialueista. Nykyisillä vesihuoltoratkaisuilla pystytään juuri ja juuri turvaamaan riittävän talousveden saanti kirkonkylän arvioidun kasvun tarpeisiin. Jos esimerkiksi Ojalan vedenottamon antoisuus vähenee tai vedenottamo joudutaan likaantumisen vuoksi sulkemaan, tarvitaan uusia vesihuoltoratkaisuja kirkonkylän vedensaannin järjestämiseksi.

Ojalan pohjavesialueelle on valmistunut pohjaveden suojelusuunnitelma, jossa on esitetty pohjaveden suojelemiseksi tarpeellisia maankäytön suunnittelua ja rakentamista ohjaavia toimenpide-ehdotuksia. Ehdotukset on otettu osayleiskaavassa huomioon. Pohjavesialueen rajausta on myös tarkentunut aiemmasta. Osayleiskaavassa Ojalan pohjavesialue on esitetty uuden rajauksen mukaisesti.

Kaava-alueella on lisäksi kaksi muuta pohjavesialuetta. Uudenmaan ympäristökeskuksen kartoituksen ja luokituksen mukaan ne ovat III luokkaan kuuluvia ns. muita pohjavesialueita. Niiden hyödyntämiskelpoisuuden arviointi vaatii lisätutkimuksia vedensaantiedellytysten, veden laadun tai likaantumisen tai muuttumishan selvittämiseksi. Koska näillä alueella saattaa olla paikallista merkitystä talousveden hankinnassa, ne on merkitty osayleiskaavaan.

Pohjavesialueet on osayleiskaavassa esitetty osa-alueen erityisominaisuutta kuvaavilla viivamerkinnoilla pv-1 (tärkeä pohjavesialue) ja pv-3 (muu pohjavesialue). Pohjaveden suojelua edistämiseksi kaavassa on annettu pohjavesialueita koskevia kaavamääräyksiä.

Nykyisen jätevedenpuhdistamon kapasiteetti riittää kaava-alueen ennakoitun kasvun tarpeisiin.

Jätevedenpuhdistamo, vesitorni ja Ojalan vedenottamo on kaavassa osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alueina (ET) tai kohteina, jos alue on pinta-alaltaan pieni.

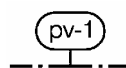
Kaavamerkinnot ja -määräykset::



Yhdyskuntateknisen huollon alue ja kohde



Alue varataan yhdyskuntateknistä huoltoa tai tietoliikennettä esim. vedenottamoa, jätevedenpuhdistamoa, sähköasemaan tai mastoa varten.



Tärkeä pohjavesialue

Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Alueen rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) sekä ympäristösuojelulain 1 luvun 7 § (maaperän pilaamiskielto) ja 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Alueelle ei saa rakentaa tai sijoittaa laitosta, joka vaarantaa pohjaveden laadun. Alueella on pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden ja kemikaalien varastointi kielletty.

Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle varastoitavan nesteen suhteen läpäisemättömään suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. Jäteveden tai sellaiseen verrattavan imeyttäminen maaperään on kielletty.



Muu pohjavesialue

Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Alueen rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) sekä ympäristösuojelulain 1 luvun 7 § (maaperän pilaamiskielto) ja 8 § (pohjaveden pilaamiskielto).

Suositus: Pohjavesialueen mahdollinen soveltuvuus vedenhankintakäyttöön on tutkittava, kun alueen yksityiskohtaista maankäyttöä suunnitellaan, koska alueella saattaa olla suuri paikallinen merkitys talousveden hankinnassa.

ENERGIAHUOLTO

Energiahuollon osalta osayleiskaavassa on käsitelty energian siirron edellyttämää sähkönsiirtoverkostoa ja maakaasun runkoputken linjauksia sekä niihin liittyviä alueita.

Sähkönsiirtoverkostosta kaavassa on esitetty nykyiset 110 kV:n voimalinjat. Mäntsälän Sähkö suunnittelee uuden 110 kV:n voimalinjan rakentamista Anttilan sähköasemalta Ohkolaan. Koska linjan suunnittelu on ollut kaavaa laadittaessa osin kesken, on kaavassa esitetty uuden linjan yhteystarvetta kuvaava merkintä. Anttilan sähköasema on kaavassa osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET).

Osayleiskaava-alueen kautta Orimattilan suunnasta Hirvihaaraan kulkeva maakaasun runkoputki on esitetty kaavakartalla. Maakaasun siirtokapasiteetin nostamiseksi on suunnitteilla Valkealasta Mäntsälän Hirvihaaraan uusi putki, josta on tehty alustavat suunnitelmat. Putki on mahdollista toteuttaa Orimattilan Niinikoskelle saakka vuonna 2006. Mäntsälän alueella se rakennetaan myöhemmin. Putken alustava linjaus on osoitettu osayleiskaavassa maakaasun runkoputken ohjeellinen linjaus - merkinnällä. Uusi putki kulkee kaava-alueen pohjoisosassa nykyisen putken rinnalla ja erkanee siitä Jusinkorven jälkeen nykyistä putkea pohjoisemmalle reitille.

North Transgas Oy on laatinut Venäjältä Keski-Eurooppaan suuntautuvan maakaasun siirtoputken linjausvaihtoehdoista esiselvityksen. Selvityksen mukaan toinen vaihtoehtoinen linjaus suuntautuu Venäjältä Etelä-Suomen halki Itämereen ja edelleen Saksaan ja toinen vaihtoehtoinen linjaus Venäjältä Viipurin seudulta meren pohjaa pitkin Eurooppaan. Jos putki linjataan Etelä-Suomen halki, se saattaa esiselvityksen mukaan kulkea Mäntsälän kirkonkylän eteläpuolitse. Hankkeeseen liittyy suurta epävarmuutta eikä päätöstä sen toteutustavasta ole tehty, joten linjauksen esittäminen osayleiskaavassa ei ole suunnittelun nykyvaiheessa mahdollista.

Kaavamerkinnot:



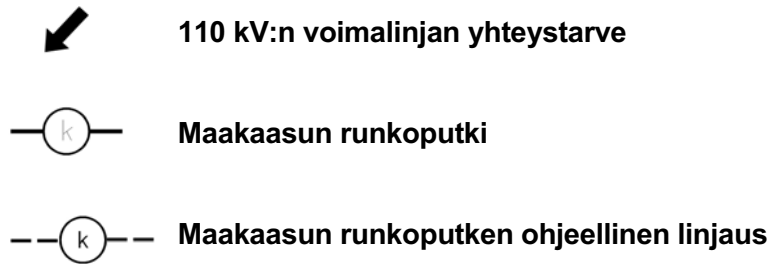
Yhdyskuntateknisen huollon alue ja kohde



Alue varataan yhdyskuntateknistä huoltoa tai tietoliikennettä esim. vedenottamoa, jätevedenpuhdistamoa, sähköasemaan tai mastoa varten.



110 kV:n voimalinja



MUUT ERITYISTOIMINNOT

Muina erityistoimintoina on osayleiskaavassa käsitelty hautausmaita ja suojaviheralueita.

Mäntsälän kirkon vieressä oleva hautausmaa laajennusalueineen on kaavassa osoitettu hautausmaa-alueeksi (EH).

Eläinten hautausmaa, Lemmikkilehto, on puolestaan merkitty erityisalueeksi (E).

Suojaviheralueiksi (EV) on osoitettu moottoritien varrella olevia alueita, joiden tarkoituksena on pääasiassa suojata muita alueita liikenteen haitoilta. Merkintää on käytetty kirkonkylän taajama-alueella.

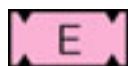
Kaavamerkinnot ja -määräykset:



Hautausmaa-alue



Suojaviheralue



Erityisalue

5.8 MAA- JA METSÄTALOUS

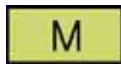
Taajaman ulkopuolisista alueista valtaosa on osayleiskaavassa osoitettu niiden nykyisen käytön mukaisesti maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi (M). Näiden alueiden säilymistä pääasiassa maa- ja metsätaloustaloudessa tulevaisuudessakin on pidetty tarkoituksenmukaisena.

Osayleiskaavassa on osoitettu laajoja yhtenäisiä peltoalueita maatalousalueiksi (MT). Tällaisia viljelyaukeita on Hirvihaaran suunnassa sekä kirkonkylän pohjois- ja itäpuolella Mäntsälänjoen ja siihen laskevien pienten ojen ympäröimissä peltolaaksoissa. Viljelyn ohella alueilla on maisemakuvaa rikastuttava ja monipuolistava merkitys. Alueiden säilyminen nykyisessä käytössä on toivottavaa.

Ulkoilun kannalta tärkeä metsäalue on kirkonkylän koillisosassa sijaitseva ns. Mäntsälän kartanon puistometsä, joka on kaavassa osoitettu MU-alueeksi (maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta). Toinen kaavassa osoitettu MU-alue on osa moottoritien ja Vanhan Lahdentien välissä olevasta Lempivaranta-alueesta. Näihin alueisiin liittyy myös ympäristöarvoja.

Maa- ja metsätalousalueita voidaan käyttää alueen pääasiallista käyttötarkoitusta haittaamatta ja luonnetta muuttamatta myös muuhun tarkoitukseen kuten haja-asutusluonteiseen rakentamiseen. Rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestystä, jonka mukaan esimerkiksi rakennuspaikan pinta-alan tulee lähes kaikilla maa- ja metsätalousalueilla olla 2 hehtaaria. Alueiden käyttö jokamiehenoikeuden rajoissa ulkoiluun on myös mahdollista

Kaavamerkinnot ja -määräykset:



Maa- ja metsätalousvaltainen alue

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



Maatalousalue

Alue varataan pääasiassa maataloustalouteen.
Peltoalueilla on myös maisemallista arvoa.
Rakentamisen sijoittamista peltoalueille tulee välttää.
Rakennusten sopeutumiseen maisemaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Muuten rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestystä.
Alueella suoritettavissa toimenpiteissä on otettava huomioon, että ne eivät vaikeuta maatalouden harjoittamista.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta

Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen sekä ulkoiluun.
Alueelle saa rakentaa myös ulkoilureittejä taukopaikkoineen tarkemman suunnitelman perusteella.
Alueen rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestystä.
Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ulkoilumahdollisuuksien järjestämiseen ja parantamiseen sekä ulkoilusta mahdollisesti aiheutuvien haittojen vähentämiseen.
Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:n mukaista lupaa (MRL 43.2 §).

5.9 SELVITYSALUE

Ns. Marjalan alue lähiympäristöineen moottoritien pohjoisen liittymän lähellä on merkitty selvitysalueeksi (SEL). Selvitysalue käsittää pohjoisen liittymän pohjoispuolella olevan moottoritiehen itäosaltaan rajoittuvan alueen niin, että siihen sisältyvät kunnan omistamat tilat lähialueineen. Pinta-alaltaan alue on reilut 150 ha.

Selvitysalueeseen kohdistuu osin ristiriitaisia maankäyttöintressejä. Alueella on paineita laajentaa osayleiskaavaehdotuksessa esitettyjä työpaikka-aluevarauksia. Työpaikka-alueiden sijoittumiseen, laajuuteen ja vaikutuksiin liittyy auki olevia kysymyksiä. Muun osayleiskaava-alueen kannalta ei ole tarkoituksenmukaista jäädä odottamaan näiden kysymysten ratkaisuja.

Selvitysalueeseen liittyvän kaavamääräyksen mukaan alueen maankäyttö on tarkoitus ratkaista myöhemmin erillissuunnitelmalla. Kyseeseen tulee lähinnä osayleiskaava tai

osayleiskaavatasoinen muu maankäyttötarkastelu, jonka pohjalta alueelle voidaan tarvittaessa laatia asemakaava.

Kaavamerkintä ja –määräys:



Selvitysalue

Alueen maankäyttö ratkaistaan myöhemmin erillissuunnitelmalla.

5.10 SUUNNITTELUTARVEALUE

Suunnittelutarvealueella tarkoitetaan MRL 16.1 §:n mukaan aluetta, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin, kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen.

Yleiskaavassa voidaan osoittaa suunnittelutarvealueeksi myös alue, jolla sen sijainnin vuoksi on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä tai jolla erityisten ympäristöarvojen tai ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä. Määräys on voimassa enintään 10 vuotta kerrallaan. (MRL 163 §).

Mäntsälän rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa vuonna 2002. Rakennusjärjestyksessä osa kunnan alueesta on määritetty suunnittelutarvealueeksi 10 vuodeksi rakennusjärjestyksen voimaantulosta. Kirkonkylän osayleiskaava-alue on asemakaava-alue lukuunottamatta rakennusjärjestyksen mukaista suunnittelutarvealuetta. Koska osayleiskaavassa ei yksityiskohtaisesti ratkaista esimerkiksi maa- ja metsätalousalueiden rakentamisoikeutta ja kaava-alueella on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä, on tarkoituksenmukaista määritellä asemakaava-alueen ulkopuolinen kaava-alue suunnittelutarvealueeksi. Osayleiskaavassa on annettu tähän liittyvä yleismääräys.

YLEINEN MÄÄRÄYS:

Osayleiskaava-alue on asemakaava-alue lukuunottamatta maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelutarvealuetta 10 vuotta osayleiskaavan voimaantulosta (MRL 16.3 §).

5.11 OSAYLEISKAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN JA MAAKUNNALLISEEN SUUNNITTELUUN

OSAYLEISKAAVA JA VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvosto on maankäyttö- ja rakennuslain nojalla päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka tulivat lainvoimaiseksi 26.11.2001. Tavoitteiden tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Tavoitteet on jaoteltu yleistavoitteisiin, jotka ovat luonteeltaan alueidenkäytön suunnittelua koskevia periaatteellisia linjauksia ja erityistavoitteisiin, jotka ovat alueidenkäytön suunnittelua koskevia velvoitteita. Kuntien kaavoitukseen tavoitteet välittyvät pääosin maakuntakaavan ohjausvaikutuksen kautta.

Kirkonkylän osayleiskaavassa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettu tavoitteiden asiasisällön perusteella ryhmiteltynä huomioon seuraavasti.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Kirkonkylän osayleiskaavan lähtökohtana on Mäntsälän kunnanvaltuuston vuonna 2002 hyväksymissä kunnan strategioissa esitetty väestökehityksen ja sen alueellista jakautumista koskeva tavoite.

Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja täydentäminen olemassa olevaa taajamarakennetta hyödyntäen on ollut osayleiskaavan keskeisiä suunnitteluperiaatteita. Oikoradan vaikutusten huomioonottaminen ja tulevan asemanseudun kehittäminen ovat merkittäviä yhdyskuntarakenteellisia haasteita osayleiskaavassa. Uudet asunto- ja työpaikka-alueet on sijoitettu niin, että ne niveltäytyvät mahdollisimman saumattomasti nykyiseen taajamarakenteeseen. Kirkonkylän itäpuolinen Koivusyrjän uusi asunto-alue on kiinteästi kirkonkylän taajamakuvaan kuuluvan peltoalueen takana muusta taajamarakenteesta hieman irrallaan, mutta etäisyys keskustaan on vain noin kaksi kilometriä.

Samanaikaisesti osayleiskaavan kanssa on laadittu koko kunnan liikennejärjestelmäsuunnitelma, jossa on tutkittu mm. liikennejärjestelmän toimivuutta, vaarallisten aineiden kuljetuskysymyksiä sekä esitetty liikenneverkon mukaan lukien kevyen liikenteen verkoston kehittämistarpeet. Kaupallisten palvelujen mitoituskysymyksiä on tarkasteltu erillisessä selvityksessä, jonka johtopäätökset on otettu osayleiskaavassa huomioon.

Nykyistä ydinkeskustaa kehitetään kirkonkylän hallinto- ja palvelukeskuksena. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan keskusta-alueelle. Lähipalveluja sijoitetaan myös muille alueille. Palvelut ovat kohtuullisen helposti saavutettavissa, sillä etäisyys lähes kaikilta asuntoalueilta keskustaan on alle kolme kilometriä.

Kaava-alueen halkovat valtakunnalliset liikenneväylät aiheuttavat huomattavaa melua. Väylien läheisyyteen rakentaminen edellyttää mittavia meluntorjuntatoimenpiteitä. Myös vesihuoltoratkaisut on otettu huomioon osayleiskaavassa.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Mäntsälän kirkon miljö, joka on mukana valtakunnallisessa kulttuurihistoriallisessa inventoinnissa, on otettu huomioon osayleiskaavassa ja pyritty kaavamerkinnöin ja määräyksin edistämään sen säilymistä.

Ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittäviä ja yhtenäisiä luonnonalueita on osoitettu kaavassa virkistysalueiksi (esim. Mäntsälänjoki rantoineen) tai suojelumerkinnöin (esim. liito-oravan elinympäristöt). Seudullisten virkistysreittien toteuttamisedellytykset on myös pyritty ottamaan huomioon.

Osayleiskaavassa on esitetty Ojalan tärkeä pohjavesialue sekä kaava-alueella olevat muut pohjavesialueet. Maankäytössä on kiinnitetty huomiota pohjavesien suojelutarpeeseen.

Hyvät ja yhtenäiset peltoalueet on varattu osayleiskaavassa maatalouskäyttöön. Uusia rakentamisalueita ei ole osoitettu kirkonkylän koillis- ja itäpuolelle sijoittuville taajamakuvaan olennaisesti liittyville, yhtenäisille peltoaukeille.

Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto

Valtakunnallisesti merkittävien ratojen ja maanteiden jatkuvuus ja kehittämisedellytykset on otettu huomioon osoittamalla osayleiskaavassa varaukset Kerava-Lahti – oikoradalle, valtateille 4 ja 25 sekä kantatielle 55 ja niihin liittyville kehittämistarpeille. Mäntsälän liikennejärjestelmäsuunnitelmassa on esitetty mm. päätiestöön ja oikoraataan liittyvät kehittämistoimenpiteet kolmeen kiireellisyysluokkaan jaettuna.

Matkakeskusten osalta on osayleiskaavassa esitetty kohdemerkinä linja-auto- ja rautatieasemat. Eri liikennemuotojen yhteistyötä ja joukkoliikennettä on käsitelty laaditussa liikennejärjestelmäsuunnitelmassa. Tulevan rautatieaseman ja sen ympäristön tarkemmassa suunnittelussa tulee varautua mm. tarkoituksenmukaisiin liityntäpysäköintijärjestelyihin.

Olemassa olevien 110 kV:n voimalinjojen ja maakaasun runkoputkien lisäksi osayleiskaavassa on varauduttu Orimattilasta Hirvihaaraan suunniteltuun uuteen maakaasuputkeen sekä uuden 110 kV:n voimajohdon yhteystarpeeseen Anttilan ja Ohkolan sähköasemien välille.

Helsingin seudun erityiskysymykset

Mäntsälän kunta on osa Helsingin seutua. Oikoradan ja aseman rakentamisen myötä kirkonkylä liittyy pääkaupunkiseutuun uuden liikennemuodon välityksellä ja muodostuu entistä kiinteämmäksi osaksi pääkaupunkiseudun asunto- ja työssäkäyntialuetta.

Helsingin seudun kasvu heijastuu myös Mäntsälään, mikä on otettu huomioon esimerkiksi osayleiskaavan lähtökohtana olevassa väestöennusteessa ja sitä kautta kaavan maankäyttöratkaisussa. Hyvät liikenneyhteydet ja erityisesti raideliikenne uutena liikennemuotona vahvistavat osaltaan kirkonkylän kehittämismahdollisuuksia.

Osayleiskaava luo edellytyksiä kehittää kirkonkylää yhtenä omaleimaisena osana seudun taajamaverkostoa. Se antaa mahdollisuuden toteuttaa tarkoituksenmukaisesti sijoittuvaa laadukasta asuntorakentamista. Oikoradan vaikutukset on otettu huomioon erityisesti asemanseudun ja sen ympäristön suunnittelussa, mutta samalla on haluttu säilyttää kirkonkylän toiminnallinen painopiste nykyiseen ydinkeskustaan tukeutuvana.

OSAYLEISKAAVA JA MAAKUNTA-, SEUTUKAAVA

Uudenmaan liitto on laatinut toimialueelleen maakuntakaavaa samanaikaisesti kuin Mäntsälän kunnassa on valmisteltu kirkonkylän osayleiskaavaa. Uudenmaan maakuntakaavaehdotus on ollut nähtävillä marraskuussa 2003. Maakuntakaava on esitystavaltaan aiemmin laadittuja seutukaavoja selvästi yleispiirteisempi. Se on luonteeltaan rakennesuunnitelma, joka osoittaa maakunnan eri osien luonteen ja yleispiirteisen rajauksen rakennettavien ja rakentamatta jätettävien alueiden välillä. Siinä käsitellään myös virkistys- ja suojelukysymyksiä sekä liikenteen ja teknisen huollon järjestelyjä. Maakuntakaava kumoaa vahvistuttuaan voimassa olevat seutukaavat. Maakuntakaava on ohjeena kuntien kaavoille. Osayleiskaavan aluevaraukset ovat maakuntakaavaehdotuksen mukaisia.

Kirkonkylän osayleiskaava vastaa pääpiirteissään vahvistettujen seutukaavojen rakennatarkoituksia. Kaavat poikkeavat toisistaan lähinnä taajamatoimintojen alueiden osalta. Osayleiskaavassa on osoitettu seutukaavaa laajemmin uusia asuinalueita kirkonkylän itäpuolelle. Koivusyrjän ja Krutinmäen asuinalueet sijoittuvat seutukaavan maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Toisaalta osayleiskaavan asuinalueet ovat seutukaavan taajamatoimintojen alueita suppeammat moottoritien länsipuolella ja Lempivaarassa. Poikkeamat aiheutuvat yhdyskuntarakenteen painotuseroista seutu- ja osayleiskaavassa sekä pohjaveden ja luontoarvojen suojelutarpeesta.

Vahvistettujen seutukaavojen ja osayleiskaavan virkistysaluevarauksissa on myös joitakin eroja. Sälinkääntien työpaikka-alueen pohjoispuolinen alue on seutukaavassa osoitettu retkeily- ja ulkoilualueeksi. Osayleiskaavassa alue on varattu maa- ja metsätaloustuotantoon ja virkistysalueeksi on osoitettu Sälinkääntien toisella puolella oleva Järvelän alue. Tuuliruusun pohjoispuolelle on seutukaavassa myös esitetty retkeily- ja ulkoilualue, joka osayleiskaavassa on merkitty maa- ja metsätaloustuotantotilaksi alueeksi. Alueen soveltuvuus virkistyskäyttöön on kyseenalainen oikoradan rakentamisen jälkeen.

6. OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

6.1 ARVIOINNIN LÄHTÖKOHDAT JA ARVIOINTIPROSESSI

Kaavan vaikutusten arviointi pohjautuu maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ään. Sen mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä sen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Kirkonkylän osayleiskaavan lähtökohtana ovat olleet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakunnalliset suunnitelmat (seutukaavat ja maakuntakaavaehdotus). Lähtökohtana käytetyistä muista suunnitelmista ja selvityksistä on luettelo kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osayleiskaavoituksen aikana on laadittu erilisiä selvityksiä alueen luonto-oloista, rakennusperinnöstä ja liikennemelusta sekä koko kunnan kattava liikennejärjestelmäsuunnitelma. Rakennemalleihin liittyen on tehty uusien asuntoalueiden laadullinen arviointi. Osayleiskaavaluonnoksen taloudellisista vaikutuksista on myös tehty selvitys. Siinä on tarkasteltu kuntatalouden näkökulmasta kaavan toteuttamisen aiheuttamia välittömiä menoja ja tuloja.

Vaikutusten arvioinnissa on päähuomio kohdistettu osayleiskaava-alueella tapahtuviin muutoksiin, koska kaavan välittömät vaikutukset kohdistuvat ensisijaisesti kaava-alueeseen. Kaavalla on kuitenkin esimerkiksi talouden, palvelujen, liikenteen ja työssäkäynnin osalta vaikutuksia koko Mäntsälän kunnan alueella. Kerava-Lahti – oikoradan rakentamisen myötä Mäntsälä liittyy entistä kiinteämmin pääkaupunkiseudun työssäkäynti- ja asuntomarkkina-alueeseen ja on osa Helsinki-Lahti - kasvukäytävää. Osayleiskaavalla voidaan arvioida olevan vähäisiä vaikutuksia koko kasvukäytävän alueella.

Osayleiskaavan toteuttamisen vaikutusten arvioinnin tavoitteena on mm. auttaa kokonaiskuvan muodostamisessa, palvella valmistelua ja päätöksentekoa, tukea vuorovaikutusta, haittojen vähentämistä sekä kaavan toteuttamista ja seuranta. Arvioinnin avulla pyritään myös selvittämään kaavan vaikutuksia siten, että kaavalle asetettujen tavoitteiden toteuttamista voidaan arvioida.

Vaikutuksia arvioidaan koko osayleiskaavoituksen ajan osana kaavaprosessia. Osayleiskaavan lähtökohtana olevat selvitykset muodostavat pohjan myös vaikutusten arvioinnille. Rakennemallien laatimiseen sisältyi niiden vaikutusten arviointi. Neljän rakennemallin lisäksi arviointia varten muodostettiin vertailuksi ns. 0+ -vaihtoehto. Se kuvaa kirkonkylän maankäytön oletettua kehitystä siinä tapauksessa, että osayleiskaavaa ei laadittaisi. Kaikkia vaikutuksia ei rakennemallivaiheessa pystytty arvioimaan tiedon puutteiden ja rakennemallien yleispiirteisyyden vuoksi. Arvioinnissa nousi esille joitakin merkittäviä yhdyskuntarakenteeseen, vesihuoltoon ja luontoihin liittyviä näkökohtia, joihin päätöksenteossa ja jatkosuunnittelussa osattiin erityisesti kiinnittää huomiota.

Jatkosuunnittelun pohjaksi valitun rakennemallin lähtökohtia noudattaen on laadittu osayleiskaavaluonnos ja -ehdotus. Maankäyttöratkaisun täsmentymisen myötä myös kaavan vaikutusten arviointia on tarkennettu. Kaavaehdotuksen oleelliset vaikutukset on esitetty selostuksen seuraavassa kohdassa.

Osayleiskaavan vaikutusten arviointi on tehty kunnan sisäisenä asiantuntijatyönä ympäristötoimessa. Kunnan eri alojen asiantuntijoiden näkemyksiä on käytetty hyväksi arvioinnissa. Asukkailla ja muilla osallisilla on ollut mahdollisuus kertoa mielipiteensä kaavan rakennemalleista, kun malleja koskeva aineisto oli esillä kunnantalolla ja kunnan kotisivuilla. Kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheisiin liittyy osallisten kuuleminen, jonka pohjalta myös kaavan vaikutusten arviointia voidaan kehittää edelleen.

6.2 OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEeseen (MAANKÄYTTÖÖN)

Yhdyskuntarakenteen täydentyminen ja eheytyminen sekä hajautuminen

Kaikki uudet asuntoalueet sijoittuvat noin 3 km:n päähän keskustasta ja liittyvät pääosin jo rakennettuihin alueisiin. Koivusyrjän alue sijoittuu hieman irralleen nykyisestä taajamarakenteesta. Aiemmin erilliset alueet rakentuvat yhteen osaksi kirkonkylän kokonaisuutta ja myös nykyisen yhdyskuntarakenteen aukkokohdat täydentyvät.

Uudet asuntoalueet sijoittuvat tasaisesti eri puolille kirkonkylää, mikä tukee ydinkeskustan asemaa.

Ydinkeskusta täydentyy ja tiivistyy. Kaupalliset palvelut keskittyvät suurelta osin sinne ja myös asuntojen määrä keskustassa lisääntyy.

Useat uudet pientalovaltaiset asuntoalueet mahdollistavat monipuolisen tonttitarjonnan, joka saattaa vähentää haja-asutusalueille kohdistuvaa rakennuspainetta.

Kaava-alueen pohjoisosaan osoitetun selvitysalueen maankäyttö jää toistaiseksi avoimeksi.

Maankäyttömuodot ja niiden keskinäiset suhteet

Ydinkeskustan asema kirkonkylän kaupallisena ja toiminnallisena keskuksena vahvistuu.

Työpaikka-alueet ovat liikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Uudet työpaikka-alueet ovat omia kokonaisuuksiaan, mutta sijaitsevat varsin lähellä asuntoalueita ja näin mahdollistavat lyhyet työmatkat.

Virkistysalueita on eri puolilla kirkonkylää asuntoalueiden läheisyydessä. Keskusta-alueille on luotu virkistysyhteys jokivarren kautta.

Maankäyttömuotojen riittävyys

Aluevaraukset asuntorakentamiseen ovat riittävät mitoituslaskelman mukaan.

Asuntoaluevarauksien määrässä on huomioitu joustavan maapolitiikan ja suunnittelun vaihtoehtoisuuksien tarve.

Työpaikka-alueiden riittävyyden arviointi on vaikeaa, koska eri toimintojen tilantarve vaihtelee huomattavasti.

Ydinkeskustan nykyinen väljyys mahdollistaa sen kasvun ja kehittymisen laajentamatta merkittävästi sen pinta-alaa.

VAIKUTUKSET LUONNONVAROIHIN JA LUONTOON

Maa- ja kallioperä

Maisemallista arvoa omaavat kallioalueet säilyvät, koska niille ei ole osoitettu rakentamista.

Pohjoisen liittymän kalliokiviaineksen ottoalueelle ja sen läheisyyteen suunniteltu työpaikka-alue edellyttää lisälouhintaa.

Järvelän soranottoalueen esittäminen virkistyskäyttöön edistää alueella jäljellä olevaa soravaltaisen maaperän säilymistä.

Pinta- ja pohjavedet

Ojalan tärkeän pohjavesialueen eteläisestä muodostumisalueesta osa on osoitettu uuteen asuntorakentamiseen. Kaavamääräyksissä on huomioitu pohjaveden suojelunäkökohdat. Pohjavesialueelle on osoitettu myös uusia ohjeellisia tieyhteyksiä.

Sälinkäntien työpaikka-alue sijaitsee osin Ojalan pohjavesialueella. Alueen nykyinen toiminta voi olla uhka pohjavedelle. Kaava edellyttää pohjaveden suojelun nykyistä parempaa huomioonottamista alueelle sijoittuvassa toiminnassa.

Järvelän maa-ainesten ottoalueen esittäminen virkistysalueena edistää pohjaveden suojelua.

Muille pohjavesialueille on osoitettu vain vähän uusia rakentamisalueita (Krutinmäki, Jaitila).

Rakennettujen alueiden lisääntyminen kasvattaa hulevesien määrää ja vaikuttaa siten pintavesien laatuun.

Ilma ja ilmasto

Vilkkaasti liikennöityjen valtaväylien varrelle sijoittuvilla asuinalueilla saattaa esiintyä ilmanlaadun ajoittaisia ongelmia.

Uusi asuntorakentaminen sijoittuu pääosin metsäisille alueille, joiden pienilmasto on yleensä suotuisa.

Tuulisille laajoille peltoalueille ei ole osoitettu rakentamista.

Luonnon monimuotoisuus, kasvisto ja eläimistö

Kotojärvi-Isosuon Natura-alueen suuntaan ei ole osoitettu rakentamista.

Liito-oravan elinympäristöt on osoitettu kaavassa slo-merkinnällä. Lempivaaran asuntoalueet on rajattu selvitysten perusteella niin, ettei rakentamisella ole haitallista vaikutusta liito-oravien elinympäristöön. Teollisuusradan yhteystarvelinjaus kulkee yhden slo-alueen kautta.

Rakentamisalueille sijoittuvat luontokohteet ovat yleensä pienimuotoisia ja ne voidaan huomioida asemakaavoituksessa. Arvokkaat luontoalueet on pääosin osoitettu s-merkinnällä kaavassa.

Mäntsälänjoen varaaminen rantoineen virkistyskäyttöön mahdollistaa alueen luonnonarvojen säilymisen.

Luonnonvarat

Uudet rakentamisalueet pienentävät paikallisesti yhtenäisiä metsäalueita, mutta eivät pirsto niitä.

Laajoille peltoalueille ei ole osoitettu rakentamista, mikä mahdollistaa niiden viljelyn jatkumisen. Peltoala pysyy lähes ennallaan.

Luonnon virkistysarvo

Rakentamiseen on osoitettu taajaman läheisiä metsäalueita, joita on nykyisin osin käytetty virkistysalueena esim. Lempivaarassa, Krutinmäellä. Toisaalta rakentamiseen varatut alueet sisältävät myös alueiden sisäisiä virkistysalueita.

Luonnon virkistyskäyttömahdollisuuksien edistämiseksi on osoitettu virkistysalueita asuntoalueiden läheisyydestä eri puolilta kirkonkylää. Viheryhteydet ja ulkoilureitit täydentävät virkistysalueita.

VAIKUTUKSET MAISEMAAN, TAAJAMAKUVAAN JA KULTTUURIPERINTÖÖN

Maisema ja arvokkaat kulttuuriympäristöt

Kirkon ja Mäntsälän kartanon valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ei ole esitetty maankäytön muutoksia. Myös muut taajamakuvaan kannalta maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt on kaavassa otettu huomioon.

Kirkonkylän maisemassa arvokas jokivarsi säilyy virkistyskäytössä. Vuolteenpellon ja Koskenrannan alueiden rakentaminen vaikuttaa kuitenkin paikallisesti jokimaisemaan.

Taajamaa reunustaville laajoille peltoalueille ei ole osoitettu rakentamista, mikä mahdollistaa avoimen viljelymaiseman säilymisen. Koivusyrjän alueen asuinrakentaminen muuttaa peltoaukealle avautuvaa maisemaa kirkonkylän itäpuolella.

Maisemoimattomat pienet sorakuopat Krutinmäessä ja Kaunismäessä sisältyvät asuntoaluevarauksiin. Alueiden rakentamisen myötä nämä alueet kunnostetaan. Myös Järvelän alueen virkistyskäytön toteuttaminen edellyttää soranottoalueiden kunnostamista.

Ydinkeskusta

Ydinkeskustan lisärakentaminen luo mahdollisuuksia monipuolistaa ja elävöittää keskustaa sekä kohentaa alueen taajamakuva.

VAIKUTUKSET IHMISIIN JA YHTEISÖIHIN

Terveys

Uudet asuntoalueet moottoritien, Porvoontien, Vanhan Lahdentien ja Sälinkääntien/Peltolantien varrella ovat osin liikenteen melualueella. Myös nykyiset asuntoalueet pääväylien varrella sijoittuvat paikoin melualueelle.

Vilkaasti liikennöityjen valtaväylien varrelle sijoittuvilla asuntoalueilla saattaa esiintyä ilmanlaadun ajoittaisia ongelmia.

Poikkien työpaikka-alueelle mahdollisesti sijoittuvasta toiminnasta saattaa aiheutua terveysvaikutuksia Koskenrannan alueelle (melu, käry yms.). Vastaavaa haittaa lähi-asutukselle saattaa aiheutua jatkossakin Kruunun työpaikka-alueesta.

Jäteveden puhdistamosta saattaa aiheutua hajuhaittaa läheisille asuntoalueille.

Elinympäristön viihtyisyys ja turvallisuus

Suuret ja tiiviit lähiömäiset kerrostaloalueet saatetaan kokea epäviihtyisiksi ja turvattomiksi.

Ydinkeskustan lisärakentaminen monipuolistaa keskustan toimintoja ja elävöittää sitä, mikä luo edellytyksiä lisätä keskustan viihtyisyyttä ja turvallisuutta.

Jokivarren varaaminen virkistyskäyttöön luo viheryhteyden taajaman läpi ja palvelee näin erityisesti keskustan asukkaita.

Uusien asuntoalueiden sisällä ja läheisyydessä on virkistysalueita tai virkistykseen soveltuvia alueita, mikä lisää alueiden viihtyisyyttä.

Poikkien työpaikka-alueen laajeneminen ja Kruunun työpaikka-alueen jatke sijoittuvat lähelle asuntoalueita ja saattavat vähentää viihtyisyyttä ja turvallisuuden tunnetta. Toisaalta työpaikkojen ja asutuksen läheisyys voi lyhentää työmatkoja ja monipuolistaa ympäristöä työpaikkojen luonteesta riippuen.

Palvelut ja niiden saatavuus

Kaikki uudet asuntoalueet ovat noin 3 km:n etäisyydellä keskustasta, johon kirkonkylän hallinnolliset ja kaupalliset palvelut keskittyvät.

Asukasmäärän kasvu luo edellytyksiä ydinkeskustan ja koko kaava-alueen palveluiden monipuolistamiselle.

Kaupallisten palvelujen osalta uudetkin asuntoalueet tukeutuvat pääosin keskustan palveluihin. Julkisia peruspalveluja (koulu, päiväkotit) sijoittuu myös keskustan ulkopuolelle.

Yhteisöllisyys

Yhteisöllisyyden muodostumisen kannalta on tärkeää, että uusien asuntoalueiden tarkemmassa suunnittelussa varataan riittävästi tiloja asukkaiden yhteistoimintaa varten esim. leikkikentät ja yhteiset tilat.

Laajojen uusien asuntoalueiden asukkaiden yhteydet kirkonkylän nykyisiin asukkaisiin saattavat jäädä heikoiksi, mikäli yhteyksiä ei muodostu esimerkiksi järjestöjen, koulujen tai kansalaisopiston kautta.

Kaunismäen suunnittelulla ja toteutuksella on suuri merkitys koko kirkonkylän imagoon.

Kirkon miljöön säilyminen tukee paikallisidentiteettiä

Sosiaaliset ongelmat

Rakennustyyppiltään ja omistuspohjaltaan erilaisten asuntojen sijoittaminen samalle alueelle ehkäisee sosiaalisten ongelmien syntymistä.

Kulttuurivaikutukset

Moottoritie ja oikorata ovat merkittävä alueen jakaja, josta saattaa ajan myötä muodostua myös kulttuurinen alueen jakaja.

VAIKUTUKSET LIIKENTEESEEN JA YHDYSKUNTAHUOLTOON

Liikennejärjestelmä, liikenneverkko ja liikenneturvallisuus

Moottoritie ja oikorata ovat osa valtakunnallista liikenneverkostoa ja kytkevät kirkonkylän tehokkailla yhteyksillä pääkaupunkiseutuun ja Lahden suuntaan.

Oikoradan ja aseman myötä kirkonkylä tulee uuden liikennemuodon piiriin. Joukkoliikenteessä tämä aiheuttanee osittaista siirtymistä linja-autosta junan käyttöön, minkä seurauksena linja-autoliikenteen kilpailukyky saattaa heiketä ja vuorotarjonta voi vähentyä. Toisaalta raideliikenne on ympäristöystävällinen liikennemuoto.

Raideliikenteen tehokas hyödyntäminen edellyttää, että sisäiset joukkoliikenne- ja kevyen liikenteen yhteydet asemalle ja liityntäpysäköintijärjestelyt ovat toimivat. Kaunismäen uudet asuntoalueet sijaitsevat lähellä asemaa, mikä mahdollistaa hyvät kevyenliikenteen yhteydet asemalle.

Uudet kehämäiset tieyhteydet Sälinkääntieltä Hyvinkääntielle ja Vanhalle Lahdentielle siirtävät liikennettä alempiasteisilta teiltä pääteille, mikä parantaa liikenneverkon toimivuutta ja vähentää päästöjen kokonaismäärää. Uudet tieyhteydet keventävät myös keskusta-alueen liikennekuormitusta.

Uudet kehätieratkaisut tukevat yhteyksiä rautatieasemalle. Erityisesti Lempivaaran alueen yhteydet asemalle paranevat uuden tien myötä.

Keskustan tärkeimpien risteysten välityskyky on riittävä. Ruuhkia aiheutuu vain satunnaisesti.

Kevyen liikenteen verkon täydentäminen tavoiteverkon mukaiseksi ja keskustan liikenneympäristön kohentaminen parantavat kaava-alueen liikenneturvallisuutta.

Vesihuolto

Nykyisillä vesihuoltojärjestelyillä puhdasta talousvettä riittää juuri ja juuri oletetulle väestönkasvulle. Jos jostain nykyisestä vedenottamosta (esim. Ojala) joudutaan luopumaan

tai vedenottamoiden antoisuus vähenee, niin talousveden riittävyyden takaamiseksi tarvitaan uusia vesihuoltoratkaisuja. Mäntsälän kunnan alueella ei ole uusia yhdyskunnan vedenhankintaan soveltuvia pohjavesialueita, joita voitaisiin kohtuullisina kustannuksin hyödyntää.

Jätevedenpuhdistamon kapasiteetti riittää hyvin arvioidun väestönkasvun tarpeisiin.

Ojalan tärkeän pohjavesialueen eteläiselle muodostumisalueelle on osoitettu uutta asuntorakentamista. Kaavamääräyksissä on otettu huomioon pohjaveden suojelutarve.

Kaikkien laajojen uusien alueiden vesihuollon järjestäminen vaatii uusien runkolinjojen rakentamista.

Asuntoalueiden jakautuminen useaan laajaan eri puolilla kirkonkylää sijaitsevaan osaan lisää vesihuollon kustannuksia.

VAIKUTUKSET TALOUTEEN JA ELINKEINOIHIN

Maanhankinta ja -omistus

Merkittävää maanomistusta kunnalla on asemanseudulla, Lempivaaran alueella, Paolaseman pellolla ja Kapulin alueella. Muut uudet rakentamisalueet ovat pääosin yksityisomistuksessa.

Välittömät menot kuntatalouden kannalta

Kaavan toteuttamisesta aiheutuvat välittömät menot kuntataloudelle vuosina 2004-2020 ovat noin 175 milj. €. Kustannuksista rakentamisen osuus on 25 %, käytön ja kunnossapidon osuus 7 % ja toiminnan osuus 68 %.

Rakentamisen kustannukset, jotka sisältävät mm. katujen, vesihuollon ja julkisten rakennusten toteuttamisen, ovat noin 43 milj. €. Julkisten rakennusten osuus on lähes puolet rakentamiskustannuksista.

Katujen, vesihuollon, julkisten rakennusten ja viheralueiden käyttö- ja kunnossapitokustannukset ovat noin 13 milj. €.

Toimintamenot, jotka ovat väestönkasvusta aiheutuvia toiminnan lisäkustannuksia, koostuvat, koostuvat perusturva- ja sivistyspalvelujen sekä yleishallinnon kustannuksista. Nämä menot ovat noin 118 milj. €. Perusturvan osuus menoista on vähän vajaa 70 %.

Kunnan kustannukset uutta asukasta kohti laskettuna ovat noin 28 000 €.

Välittömät tulot kuntatalouden kannalta

Kunnan saamat välittömät tulot kaavan toteuttamisesta vuosina 2004-2020 ovat noin 125 milj. €.

Merkittävin tuloerä ovat erilaiset verot (kunta-, yhteisö- ja kiinteistövero), jotka muodostavat vähän yli 75 % kaikista kunnan tuloista. Maanluovutuksen osuus tuloista on noin 11 %. Sekä palvelumaksujen että vesihuollon tulojen osuus on 5 %:n suuruusluokkaa kokonaistuloista.

Uutta asukasta kohti lasketut tulot ovat noin 20 000 €.

Elinkeinot

Kirkonkylän logistinen sijainti on erinomainen. Uudet työpaikka-alueet sijaitsevat pääväylien varrella ja ovat liikenteellisesti helposti saavutettavissa.

Kaupallisten palveluiden keskittäminen ydinkeskustaan tukee keskustan kehittymistä ja säilymistä.

Kunnan väestökasvu parantaa työvoiman saatavuutta.

7. SUUNNITTELUN VAIHEET SEKÄ OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

7.1 SUUNNITTELUN VAIHEET

Kirkonkylän osayleiskaavoitus käynnistyi syksyllä 2001 työn ohjelmoinnilla sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadinnalla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää kuvauksen kaavoitusprosessin kulusta ja osallisten vaikutusmahdollisuuksista. Ennen kaavoituksen varsinaista aloittamista oli tehty kaavaan liittyviä selvityksiä, jotka koskivat mm. kaupallisia palveluja, luonto-oloja ja ydinkeskustan kehittämistä.

Ympäristölautakunta hyväksyi 22.11.2001 osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja sen asettamisen nähtäville. Suunnitelma oli nähtävillä 3.12.2001 – 11.1.2002.

Kirkonkylän maankäytön erilaisia kehityslinjoja kuvaavat rakennemallivaihtoehtoista keskusteltiin ympäristölautakunnassa 26.6.2002 ja kunnanhallituksessa 1.7.2002. Kunnanhallituksen teemakokouksessa 26.8.2002 käsiteltiin mm. kirkonkylän osayleiskaavoitusta. Rakennemallit ja niiden vaikutusten arviointi olivat esillä kunnantalon ala-aulassa pidetyssä näyttelyssä 9.9.2002 – 3.10.2002, jolloin niistä oli mahdollista antaa palautetta.

Ympäristölautakunta käsitteli kokouksessaan 21.11.2002 jatkosuunnittelun pohjaksi valittavaa rakennemallia sekä kaavan tavoitteita. Kunnanhallitus hyväksyi 16.12.2002 lautakunnan esittämän rakennemallin B osayleiskaavaluonnoksen pohjaksi. Samassa yhteydessä kunnanhallitus hyväksyi myös osayleiskaavan tavoitteet.

Ympäristölautakunta käsitteli rakennemallivaihtoehdon B lähtökohdista laadittua osayleiskaavaluonnosta kokouksissaan 15.5.2003 ja 5.6.2003. Kunnanhallitus hyväksyi 9.6.2003 osayleiskaavaluonnoksen asettamisen valmisteluvaiheen kuulemistä varten nähtäville ja tarpeellisten lausuntojen pyytämisen luonnoksesta.

Osayleiskaavaluonnos oli alustavasti nähtävillä 23.6. – 4.7.2003 ja 28.7. – 15.8.2003 kunnantalolla. Ympäristölautakunta käsitteli 23.10.2003 luonnoksesta saatua palautetta sekä palautteen ja lisäselvitysten pohjalta laadittua osayleiskaavaehdotusta. Kokouksessaan 3.11.2003 kunnanhallitus käsitteli mielipiteisiin ja lausuntoihin annettavia vastineita. Samassa kokouksessa kunnanhallitus hyväksyi osayleiskaavaehdotuksen sekä sen asettamisen julkisesti nähtäville ja lähettämisen lausunnoille. Osayleiskaavaehdotusta täydennettiin melua koskevien merkintöjen ja määräysten osalta kunnanhallituksessa 17.11.2003.

Osayleiskaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 8.12. – 23.12.2003 ja 5.1. – 19.1.2004 kunnantalolla.

(Täydennetään myöhemmin.)

7.2 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Osayleiskaavoituksessa on pyritty vuorovaikutteiseen suunnitteluun maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. MRL 62 §:n mukaan kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmis-

teltaessa tiedottaa niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osallistumismahdollisuuksia eri kaavoitusvaiheissa on pääpiirteissään kuvattu liitteessä 19.

Osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä vuodenvaihteessa 2001 - 2002 kunnantalolla ympäristötoimen tiloissa ja palvelupiste Vinkissä sekä Mäntsälän kirjastossa. Suunnitelmaan saattoi tutustua myös kunnan kotisivuilla. Nähtävillä olosta tiedotettiin kuulutuksella kunnan ilmoituslehdissä ja kunnan ilmoitustaululla. Kunnanhallitusta ja -valtuustoa informoitiin kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaavoituksen käynnistymisestä tiedotettiin kirjeitse mm. kirkonkylän alueen asukasyhdistyksille ja naapurikunnille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista antaa palautetta koko suunnitteluprosessin ajan. Suunnitelman nähtävillä oloaikana muutama henkilö esitti asiaan liittyviä mielipiteitä.

Aloituvaiheen viranomaisneuvottelu kirkonkylän osayleiskaavasta pidettiin 19.12.2001 Uudenmaan ympäristökeskuksessa.

Kunnan ympäristötoimi järjesti yhdessä Mäntsälän Kansalaisopiston kanssa 6.3.2002 Opistotalolla yleisötilaisuuden, jossa esiteltiin osayleiskaavoitusta sekä kerrottiin, miten kaavoitukseen voi osallistua. Tilaisuuden jälkeen muodostettiin pieni asukastyhmä, joka osallistui osayleiskaavoitukseen ideoimalla yhden rakennemallivaihtoehdon.

Kunnantalon ala-aulassa järjestettiin 9.9. – 3.10.2002 näyttely, jossa olivat esillä neljä kirkonkylän rakennemalliluonnosta ja niiden vaikutusten arviointi. Malleja koskevaa aineistoa oli kommentoitavana myös kunnan kotisivuilla internetissä. Ympäristölautakunta ja kunnanhallitus keskustelivat rakennemalliluonnoksista ennen näyttelyä.

Rakennemalleista oli mahdollista kertoa mielipiteensä joko kirjallisesti tai suullisesti kaavan laatijalle. Kirjallista palautetta antoi 12 tahoa, minkä lisäksi malleista käytiin jonkin verran keskustelemassa kaavoittajan kanssa. Kirkonkylä haluttiin useimpien esitettyjen mielipiteiden perusteella säilyttää pientalovaltaisena nykyistä keskustaa kehittäen. Palautteesta on tehty lyhyt yhteenveto.

Ympäristölautakunnan ja kunnanhallituksen päätöksestä, joka koski jatkosuunnittelun pohjaksi valitun rakennemallin valintaa ja kaavan tavoitteiden hyväksymistä, tiedotettiin paikallislehdille joulukuussa 2002.

Osayleiskaavaluonnos oli valmisteluvaiheen kuulemiseksi nähtävillä kesällä 2003 kunnantalolla. Luonnokseen saattoi tutustua myös Mäntsälän kirjastossa ja kunnan internetsivuilla. Nähtävilläolosta tiedotettiin kuulutuksella kunnan ilmoituslehdissä ja kunnan ilmoitustaululla. Kaavaluonnosta esiteltiin kunnantalolla 25.6.2003 pidetyssä yleisötilaisuudessa, jossa oli paikalla noin 20 asiasta kiinnostunutta. Lehdistölle järjestettiin 12.6.2003 tiedotustilaisuus kaavaluonnoksesta.

Osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä oli mahdollisuus esittää kirjallisesti mielipiteensä osayleiskaavaluonnoksesta nähtävilläolokautena. Mielipiteitä jätettiin yhteensä 18 kappaletta. Kunnanhallituksen hyväksyttyä mielipiteisiin annettavat vastineet ne lähetettiin tiedoksi mielipiteiden esittäjille.

Osayleiskaavaluonnos lähetettiin alkukesällä 2003 myös lausuntokierrokselle. Lausunto pyydettiin 25 taholta - mm. aluehallintoviranomaisilta, naapurikunnilta ja yhteisöiltä sekä kunnan omilta lautakunnilta. Lisäksi 15 paikalliselle yhteisölle, kuten asukasyhdistyksille, lähetettiin kirje, jossa heille annettiin mahdollisuus lausunnon antamiseen; osayleiskaava-aineiston sai pyydettäessä kunnasta. Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä 22 lausuntoa.

Osayleiskaavan luonnosvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 8.10.2003 Mäntsälän kunnantalolla.

Osayleiskaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä vuodenvaihteessa 2003/2004 kunnantalolla. Ehdotukseen oli mahdollista tutustua myös kirjastossa ja kunnan internetsivuilla. Nähtävilläolosta tiedotettiin kuulutuksella kunnan virallisissa ilmoituslehdissä ja kunnan ilmoitustaululla. Lehdistöinfo kaavaehdotuksesta järjestettiin 3.12.2003. Kaavaehdotusta esiteltiin 9.12.2003 kunnantalolla pidetyssä yleisötilaisuudessa, johon osallistui noin 20 henkilöä.

Osallisilla ja kunnan jäsenillä oli oikeus tehdä kirjallinen muistutus osayleiskaavaehdotuksesta sen nähtävilläoloaikana. Muistutuksia tuli yhteensä 13 kappaletta. Muistutuksen tehneille lähetetään kunnanhallituksen muistutuksiin antamat vastineet.

Osayleiskaavaehdotuksesta pyydettiin lausunto Uudenmaan liitolta, Uudenmaan ympäristökeskukselta, Uudenmaan tiepiiriltä, Ratahallintokeskukselta, Päijät-Hämeen maakuntamuseolta ja Mäntsälän yrityskehitys Oy:ltä. Kaikki kuusi tahoa antoivat lausuntonsa kaavaehdotuksesta. Lisäksi ehdotus lähetettiin tiedoksi mahdollista lausuntoa varten KUUMA -kunnille, joista Tuusula antoi lausunnon.

Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 17.3.2004 Uudenmaan ympäristökeskuksessa. Ympäristökeskuksen ja kunnan lisäksi neuvottelussa olivat edustettuina Uudenmaan liitto, Uudenmaan tiepiiri, Päijät-Hämeen maakuntamuseo ja Ratahallintokeskus.

(Täydennetään myöhemmin)

Kunnan sisäisen asiantuntemuksen saamiseksi mukaan osayleiskaavoitukseen ja tiedonkulun edistämiseksi on perustettu eri hallintokuntien edustajista koostuva yleiskaavatyöryhmä. Ryhmässä on edustaja perusturva- ja sivistyspalvelukeskuksista sekä teknisestä palvelukeskuksesta kunnan ympäristötoimen ohella. Myös Mäntsälän Yrityskehityksen edustaja on tarpeen mukaan osallistunut kokouksiin. Ryhmä keskustelee ja käsittelee kaavoituksen kannalta keskeisistä asioista.

Ympäristötoimen sisäinen asiantuntijaryhmä, jossa on kaavoituksen ohella edustettuina ympäristönsuojelu ja rakennusvalvonta, osallistuu vastaavalla tavalla osayleiskaavan laatimiseen.

7.3 MIELIPITEET, MUISTUTUKSET JA LAUSUNNOT

Osayleiskaavaluonnoksesta jätettiin sen ollessa valmisteluvaiheen kuulemiseksi nähtävillä 18 mielipidettä, joissa oli yhteensä 30 allekirjoittajaa.

Suuressa osassa mielipiteistä esitettiin uusien alueiden ottamista rakentamiskäyttöön. Uusia asunto- ja työpaikka-alueita ehdotettiin varattavaksi eri puolilta kirkonkylää. Virkistysalueisiin kohdistui muutama mielipide, joissa lähinnä toivottiin virkistysalueiden mer-

kintöjen muuttamista maa- ja metsätalousalueiksi tai asuntoalueiksi. Toisaalta yhdessä mielipiteessä ehdotettiin virkistysalueen laajentamista. Parissa mielipiteessä esitettiin kritiikkiä kaavan suojelumerkinnöistä. Liikennekysymyksiin puututtiin niin ikään parissa mielipiteessä. Yhdessä mielipiteessä vastustettiin Marjalaan suunniteltua moottoriturheilualuetta ja eräitä työpaikka-alueita.

Osayleiskaavaluonnoksesta antoi lausunnon 22 tahoa. Monilla lausunnonantajilla ei ollut mitään huomauttamista kaavaluonnoksesta. Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota mm. seuraaviin näkökohtiin:

- uusi liittymä moottoritielle tulevan aseman luo ja aseman liityntäpysäköintijärjestelyt
- kevyen liikenteen verkoston kehittäminen
- liikennemelun huomioonottaminen kaavassa
- yhdyskuntarakenteelliset kysymykset, esim. Koivusyrjän AP-alue, Hepolan koulun eteläpuolinen M-alue
- arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja maisemallisesti merkittävien peltöjen esittäminen kaavassa
- Ojalan pohjavesialueen suojelu
- työpaikka-alueiden riittävyys
- viheryhteystarpeiden esittäminen
- esteettömyyteen liittyvät näkökohdat.

Mielipiteisiin ja lausuntoihin laadittiin vastine-ehdotukset, jotka ympäristölautakunta käsittelee 23.10.2003 ja jotka kunnanhallitus hyväksyi 3.11.2003.

Osayleiskaavaehdotuksesta jätettiin 13 muistutusta. Niistä 11 oli yksityishenkilöiden tekemiä, yksi osakeyhtiön ja yksi yhtiön tekemä. Useissa muistutuksissa ehdotettiin kaavaehdotuksen asunto- ja työpaikka-alueisiin laajennuksia. Erityisesti otettiin kantaa tulevan asemanseudun suunnitteluun ja kaava-alueen eteläosan työpaikkarakentamiseen. Meluun ja meluntorjuntaan liittyviä näkemyksiä esitettiin viidessä muistutuksessa. Kolmessa muistutuksessa haluttiin muutoksia julkisten palvelujen ja hallinnon aluevarauksiin. Liito-oravan suojelukysymyksiin puututtiin parissa muistutuksessa. Muutoksia toivottiin lisäksi mm. kaavaehdotuksen liikenneverkkoon, virkistysalueisiin, ulkoilureitteihin, maakaasuputken linjaukseen ja pohjavesialueen rajaukseen.

Osayleiskaavaehdotuksesta saatiin seitsemän lausuntoa. Lausunnoissa ei ehdotettu mitään olennaisia muutoksia kaavaehdotukseen. Lausunnonantajat toivat esille mm. Marjalan alueen maankäyttökysymyksiin ja liito-oravan suojeluun liittyviä näkökohtia. Kaavamääräyksiin haluttiin joitakin täydennyksiä. Myös työpaikka-alueiden riittävyttä ja rakennettavuutta sekä tonttikokoa koskevat seikat tulivat esille lausunnoissa.

Ympäristölautakunta käsittelee 27.4.2004 muistutuksiin ja lausuntoihin tehtyjä vastineesityksiä.

(Täydennetään myöhemmin)

8. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

8.1 TOTEUTTAMINEN

Osayleiskaava on kunnanvaltuuston näkemys siitä, miten Mäntsälän kirkonkylää kehitetään vuoteen 2020 mennessä. Kaavan aluevaraukset perustuvat nyt todennäköisenä pidettyyn kehitykseen. Riittävällä, pitkän aikavälin aluevarauksilla ja niiden koordinoitulla ajoituksella on mahdollista varautua erilaisiin kehityssuuntiin ja ennalta arvaamattomiin aluetarpeisiin.

Osayleiskaava toteuttaa ja konkretisoi maankäytön osalta kunnanvaltuuston hyväksymiä Mäntsälän kunnan strategioita. Kunnan strategisia linjauksia tarkentavat myös monet muut sektorikohtaiset ohjelmat, joista monilla on liittymäkohtia myös osayleiskaavan toteuttamiseen.

Kirkonkylän osayleiskaava ei ole luonteeltaan toteuttamissuunnitelma, vaan siinä esitetty maankäyttö täsmentyy ja toteutuu pääosin yksityiskohtaisten suunnitelmien kautta. Osayleiskaava-alueella rakentaminen edellyttää haja-asutusalueita lukuunottamatta yleensä asemakaavan laatimista. Osayleiskaava on ohjeena asemakaavoja laadittaessa.

Kunnassa laaditaan vuosittain asemakaava-ohjelma, jossa määritellään seuraavien vuosien asemakaavoituskohteet ja niiden aikataulu. Viimeisin ohjelma kattaa vuodet 2003 - 2008.

Kunnanvaltuuston hyväksymissä kunnan maapolitiikan perusteissa 2002 - 2006 todetaan, että kunnan maapolitiikka muodostuu kaavoituksesta sekä maan hankinnasta ja luovutuksesta. Ohjelmassa on linjattu maanhankinnan ja maanluovutuksen periaatteet. Osayleiskaavan toteuttaminen liittyy kiinteästi kunnan maapolitiikkaan ja kaava on merkittävä väline maapolitiikan hoitamisessa.

Maapolitiikan perusteiden pohjalta on tehty kunnan maapoliittiset toimenpiteet 2004 - 2006. Siinä käsiteltäviä keskeisiä kysymyksiä ovat maanhankintakohteet, maankäyttö-sopimukset ja maan luovutuskohdeet. Maanhankintakohteet on määriteltävä kirkonkylän osayleiskaavan pohjalta ottamalla huomioon alueiden toteuttamisjärjestys ja kunnan taloudelliset resurssit.

Asumisen strategiat 2002 - 2010 käsiteltiin kunnanvaltuustossa vuoden 2002 lopulla. Strategioissa tarkastellaan mm. asuntojen tarvearvioita, kaavavarannon riittävyyttä ja asuntoalueiden kaavoitusta. Strategioita konkretisoiva asunto-ohjelma 2004 - 2008 on myös valmistunut. Siinä kartoitetaan asumisen ja asuntomarkkinoiden tilaa Mäntsälässä sekä määritellään tavoitteet asuntotuotannolle ja asuntopoliittiset periaatelinjaukset. Ohjelman mukaan uusien asuntojen laskennallinen tuotantotarve on 220 asuntoa vuosittain koko kunnassa. Realistisena tavoitteena pidetään kuitenkin 180 asuntoa vuodessa. Asumisen strategioiden ja asunto-ohjelman keskeiset kysymykset liittyvät oleellisesti myös kirkonkylän osayleiskaavan toteuttamiseen.

Mäntsälän kunnan elinkeinostrategian tavoitteita ja keinoja on konkretisoitu elinkeino-ohjelmassa vuosille 2002 - 2006. Ohjelmalla on yhtymäkohtia myös osayleiskaavan toteuttamiseen. Ohjelman keskeisistä linjauksista erityisesti asemanseudun kehittämistä,

Mäntsälän keskustan kehittämistä ja maankäyttöä koskevat asiakokonaisuudet kytkeytyvät osayleiskaavan toteuttamiseen.

8.2 AJOITUS

Kirkonkylän osayleiskaavan ohjeluoto on 2020. Tavoitteena on, että kaavan mukainen maankäyttö olisi pääpiirteissään toteutunut ohjeluotoon mennessä.

Olenainen tekijä osayleiskaavan toteuttamisessa on asunto- ja työpaikka-alueiden rakentamisen ajoitus. Osayleiskaavan pyrkimyksenä on alueiden täydennysrakentaminen ja olemassa olevan kunnallistekniikan hyödyntäminen sekä uusien alueiden tarkoituksenmukainen toteuttamisjärjestys. Näin estetään yhdyskuntarakenteen tarpeeton hajautuminen ja vajaakäyttöiset investoinnit.

Asuntoalueiden käyttöönottojärjestys on esitetty liitteessä 20. Osayleiskaavan uusista laajoista asuntoalueista ensimmäisenä on tarkoitus toteuttaa Kaunismäen alue tulevan aseman läheisyydessä. Toisessa vaiheessa rakennettava alue on Lempivaara moottoritien ja Vanhan Lahdentien välissä. Tämän jälkeen rakentamisvuorossa on Krutinmäki. Näiden alueiden rakentamisen rinnalla otetaan käyttöön kirkonkylän taajamarakenteen sisällä olevia pieniä täydennysrakentamisalueita (Kujala, Kylä-Jurvala, Alitalo, Vuolteenpelto ja Jatila), joiden toteuttamisjärjestys voi tarvittaessa muuttua esitetystä. Koivusyrjän alue kirkonkylän itäpuolella on suunniteltu otettavaksi käyttöön viimeisenä. Osayleiskaavan tavoitteena on, että uusien asuntoalueiden rinnalla toteutetaan nykyisen asema-kaava-alueen rakentamattomia tontteja. Keskustatoimintojen alueen asuntorakentamisen on myös suunniteltu toteutuvan hallitusti muiden asuntoalueiden rakentamisen ohessa.