



**LUKIONTIE  
ASEMAKAAVAN MUUTOS**

**OSALLISTUMIS- JA  
ARVIOINTISUUNNITELMA, OAS**


PROJ. NRO 249

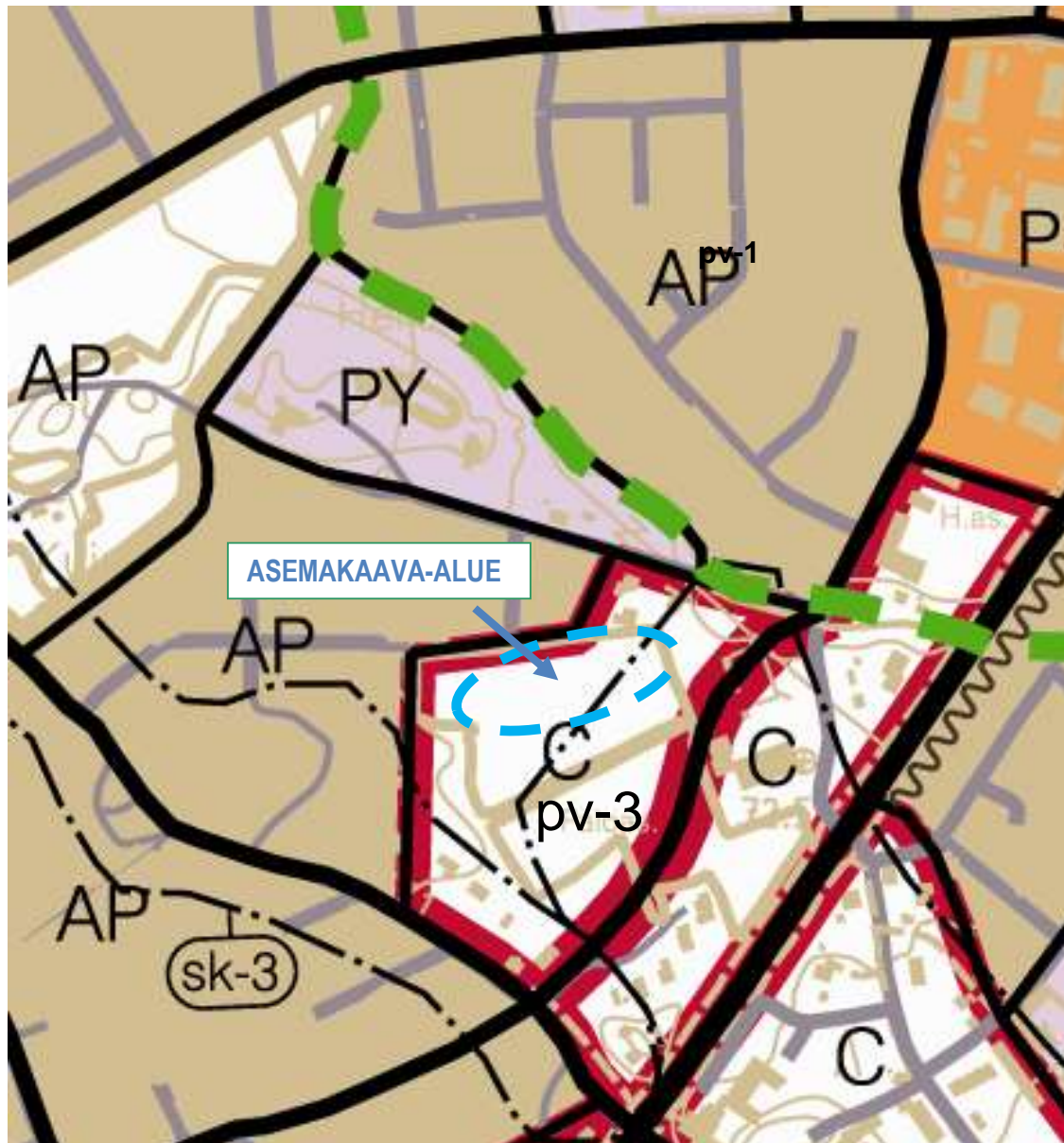
Sijainti on osoitettu oheisessa  
karttaliitteessä.



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



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



**C** Keskustatoimintojen alue.

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



**PV-3** Muu pohjavesialue.

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



## POISTUVA ASEMAKAAVA



**AO** Erillispientalojen korttelialue.

**AP** Pientalojen korttelialue.



Liite 3.  
Kaava-alue ilmakuvalla