

AROLAN-JOKELANSEUDUN OSAYLEISKAAVA

Kaavaselostus



Kunnanhallitus 2.6.2008
Kunnanvaltuusto 23.6.2008



MÄNTSÄLÄN KUNTA

- Ympäristöpalvelut

SISÄLLYSLUETTELO

1	JOHDANTO	3
1.1	Osayleiskaavan tarkoitus ja kaava-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	7
2.5	Rakennettu ympäristö	9
2.6	Palvelut	10
2.7	Liikenne	10
2.8	Tekninen huolto	11
2.9	Ympäristön häiriötekijät	12
2.10	Asukas- ja maanomistajakysely	13
3	TAVOITTEET	14
3.1	Tavoitteiden lähtökohdat	14
3.2	Osayleiskaavan tavoitteet	15
4	OSAYLEISKAAVAN SISÄLTÖ	17
4.1	Yleiskuvaus ja mitoitus	17
4.2	Asuminen	20
4.3	Palvelut ja työpaikat	21
4.4	Virkistys	22
4.5	Suojelu	22
4.6	Liikenne	25
4.7	Tekninen huolto	27
4.8	Maa- ja metsätalous	28
4.9	Muut kaavamääräykset	30
4.10	Osayleiskaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan	32
5	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	35
5.1	Vaikutusten arvioinnin lähtökohdat ja arviointiprosessi	35
5.2	Osayleiskaavan vaikutusten arviointi	36
6	SUUNNITTELUVAIHEET JA OSALLISTUMINEN	41
7	OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN	44
8	YHTEENVETO	46
	LÄHTEET	47

LIITTEET:

1. Uudenmaan maakuntakaava
2. Maaperäkartta
3. Arvokkaat luontoalueet
4. Maisemarakenne
5. Maisemaselvityksen suositukset maankäytölle
6. Yhdyskuntarakenteen kehitys
- 7a. Rakennusinventoinnin kohdekartta
- 7b. Kulttuuriympäristöselvitys
8. Palvelut
9. Viemäröinnin yleissuunnitelma
10. Liikenneväylien melualueet päivällä vuonna 2020
11. Liikenneväylien melualueet yöllä vuonna 2020
12. Asukas- ja maanomistajakyselyn lomake ja tulokset
13. Mitoituslaskelma
14. Mitoituksen mukaisten uusien rakentamismahdollisuuksien ohjeellinen sijainti
15. Voimajohtojen johtoalueet
16. Maakaasun runkoputken tilantarve
17. Esimerkkejä rakentamismahdollisuuksien mitoituksen laskemisesta ja uusien rakennuspaikkojen sijoituksesta
18. Kaavaprosessi ja osallistuminen

1 JOHDANTO

1.1 OSAYLEISKAAVAN TARKOITUS JA KAAVA-ALUE

Mäntsälän kunnanvaltuusto hyväksyi Arolan ja Jokelanseudulle aiemman osayleiskaavan 21.2.1994. Osayleiskaavan tarkistaminen on tarpeen mm. sen vuoksi, että aiempaa kaavaa laadittaessa eivät itäradan linjausvaihtoehdot vielä olleet tiedossa. Kerava-Lahti oikoradan ja Järvenpään Haarojoelle tulevan aseman maankäytöllisten vaikutusten tarkastelu ovat yksi tärkeä kysymys laadittavassa osayleiskaavassa. Kaava-alueeseen kohdistuu kasvavia rakennuspaineita. Kunnanvaltuusto on kaavoituksen aikana (5.6.2006 § 58) linjannut asemakaava-alueiden ulkopuolisen rakentamisen pelisääntöjä, jotka on otettu huomioon myös osayleiskaavassa. Osayleiskaava laaditaan alueen maankäytöllisten kehittämistarpeiden ja -mahdollisuuksien selvittämiseksi ja yhteensovittamiseksi.

Osayleiskaavan tarkoituksena on Arolan ja Jokelanseudun alueen yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Kaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet rakentamisen sekä muun suunnittelun ja maankäytön perustaksi. Siinä osoitetaan pääpiirteissään kaava-alueen käyttäminen eri tarkoituksiin kuten asumisen, palvelujen, liikenteen ja teknisen huollon tarpeisiin.

Osayleiskaava on yksi kunnan strategisen suunnittelun väline. Se toteuttaa ja konkretisoi osaltaan kunnanvaltuuston hyväksymää Mäntsälän kunnan strategiaa. Ensisijaisesti osayleiskaava on kunnanvaltuuston näkemys siitä, kuinka Arolan ja Jokelanseudun alueiden maankäyttöä kehitetään tulevaisuudessa. Kaava myös välittää ja tulkitsee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja maakunnallisia tavoitteita kunnan suunnittelussa.

Arolan-Jokelanseudun osayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Kaavan hyväksyy kunnanvaltuusto.

Arolan ja Jokelanseudun osayleiskaava-alue sijaitsee Mäntsälän kunnan eteläosassa noin 20 km kirkonkylästä lounaaseen. Kaava-alue rajoittuu etelässä Sipoon, Järvenpään ja Tuusulan kuntiin, lännessä Hyökännummen osayleiskaava-alueeseen, pohjoisessa Ohkolan Vähäkylään ja pääosin Saharintien vanhaan linjaukseen sekä idässä Numminen-Onkimaa osayleiskaava-alueeseen ja Pornaisten kuntaan. Alue kuuluu Ohkolan maarekisterikylään lukuun ottamatta alueen koilliskulmaa, joka on Nummisten maarekisterikylää. Pinta-alaltaan suunnittelualue on noin 17.3 km². Kaava-alue on pohjoisosastaan vähän laajempi kuin Arolan-Jokelanseudulle aiemmin laaditun osayleiskaavan alue.

1.2 OSAYLEISKAAVAN OIKEUSVAIKUTUKSET

Yleiskaavan tärkeimmät maankäyttö- ja rakennuslain (MRL,132/1999) mukaiset oikeusvaikutukset on esitetty seuraavassa.

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

Yleiskaava korvaa samaa aluetta koskevan aikaisemmin hyväksytyt 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 (MRL 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 käyttämästä 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 keskustatoiminoille tarkoitettua alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan yli 2 000 kerros-

neliömetrin 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. Näistä keskeisimpiä lakeja ovat mm. tielait, vesilaki, maa-aineslaki, metsälaki, ympäristönsuojelulaki ja luonnonsuojelulaki.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 SUUNNITTELUTILANNE

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

Valtioneuvosto on 30.11.2000 päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Tavoitteiden tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomiointi maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Alueidenkäyttötavoitteiden tarkistaminen on käynnistetty.

MAAKUNTAKAAVA

Mäntsälä kuuluu Uudenmaan liittoon. Ympäristöministeriö vahvisti 8.11.2006 Uudenmaan maakuntakaavan. Maakuntakaava korvaa aiemman seutukaavan. Maakuntakaavassa osayleiskaava-alueelle on merkitty kylää symbolisoiva kohdemerkintä ja taajamarakenteen laajenemissuuntaa Haarajoen suunnasta kuvaava nuolimerkintä. Ohkolanjoen Natura-alue on osoitettu luonnonsuojelualueeksi. Kaava-alueelle sijoittuu myös liikenneväylämerkintöjä ja energiahuollon linjojen merkintöjä. (Liite 1).

Uudenmaan liitto on laatimassa vaihemaakuntakaavaa, jossa käsitellään mm. kiviaineshuoltoa ja jätehuoltoa. Vaihemaakuntakaavanehdotuksessa, joka oli nähtävillä ja lausunnoilla alkuvuodesta 2008 ei ole esitetty osayleiskaava-aluetta koskevia merkintöjä.

YLEISKAAVA

Mäntsälän kunnanvaltuusto hyväksyi 21.2.1994 Arola-Jokelanseudun osayleiskaavan. Kaava alistettiin lääninhallituksen vahvistettavaksi, mutta myöhemmin alistus peruttiin oikoradan suunnittelun etenemisen vuoksi. Kaavan tavoitteena oli kehittää Arolan-Jokelanseutua haja-asutustyyppisen alueena. Laadittavana olevan osayleiskaavan suunnittelualue on pohjoisosasta vähän laajempi kuin vuoden 1994 osayleiskaavan käsittämä alue.

ASEMAKAAVA

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Mäntsälän kunnanvaltuusto hyväksyi Mäntsälän rakennusjärjestyksen 23.9.2002. Rakennusjärjestyksen tarkistaminen on meneillään.

MUUT SUUNNITELMAT

Muita aluetta koskevia suunnitelma ovat mm. Kerava-Lahti –oikorataan liittyvät suunnitelmat ja selvitykset, Järvenpään Haarajoen asemanseutuun liittyvä diplomityö, vesiosuuskunta Suonen viemäröinnin yleissuunnitelma ja Mäntsälän liikennejärjestelmäsuunnitelma. KUUMA kehitys- ja ympäristökuvassa on visioitu alueen maankäyttöä pitkälle tulevaisuuteen.

Kaava-alue rajoittuu Järvenpään kaupungin, Pornaisten, Sipoon ja Tuusulan kuntiin. Järvenpään kaupunki on hyväksynyt koko kaupungin kattavan yleiskaavan vuonna

2004. Tuusula on laatimassa Kellokosken alueelle osayleiskaava ja Sipoo tekee yleiskaavaa koko kunnan alueelle. Pornaisissa on valmistunut kunnan pohjoisia kyliä koskeva osayleiskaavaluonnos.

2.2 VÄESTÖ JA TYÖPAIKAT

Arolan-Jokelanseudun kaava-alueella on noin 780 asukasta.

Seuraavat luvut koskevat Arolan-Jokelanseudun tilastoaluetta, joka on jonkin verran pienempi kuin osayleiskaava-alue. Tilastoalueella asui vuoden 2004 lopussa 610 henkilöä. Asukasmäärä on kasvanut viimeisen kahdenkymmenen vuoden aikana noin 70 henkilöllä. Viimeisen viiden vuoden aikana keskimääräinen vuosittainen kasvu on ollut kymmenen asukasta.

Arolan-Jokelanseudun väestön ikärakenne 31.12.2004.

Ikäryhmä	Asukkaita	%
0-6	63	10
7-12	65	11
13-15	21	3
16-18	26	4
19-64	363	60
65-74	43	7
75-84	24	4
85-	5	1
Yhteensä	610	100

Jos verrataan Arolan-Jokelanseudun alueen ikäjakaumaa koko kunnan vastaaviin lukuihin, voidaan todeta, että ikäjakaumat ovat samansuuntaisia.

Työpaikkoja Arolan-Jokelanseudun tilastoalueella oli 77 vuonna 2000. Työpaikoista neljäsosa sijoittui maatalouteen ja viidesosa palvelusektorille. Työpaikkojen määrä on lisääntynyt viimeisen kymmenen vuoden aikana noin kymmenellä työpaikalla.

2.3 MAANOMISTUS

Kaava-alue on lähes kokonaisuudessaan yksityisomistuksessa. Mäntsälän kunta omistaa Arolan koulun ja Jokelanseudun urheilukentän kiinteistöt. Valtion omistuksessa on decca-aseman rakennukset käsittävä kiinteistö sekä suurin osa Ohkolanjoen Natura-alueesta.

2.4 LUONNONYMPÄRISTÖ JA MAISEMA

Maaperältään suuri osa kaava-alueesta on savikkoa. Savimaat on viljavuutensa vuoksi raivattu yleensä pelloiksi. Lähinnä alueen pohjois- ja itäosassa on metsäisiä moreenikumpareita, joilla on runsaasti kalliopaljastumia. Pukkilankallion etelä- ja itälaidalla on pieni hiekkamuodostuma. Laajempi hiekkamuodostuma on moottoritien molemmin puolin kaava-alueen pohjoisosassa. Tästä muodostumasta vain vähäinen osa sijoittuu kaava-alueelle. (Liite 2).

Laaja, tasainen viljelyaukea kaava-alueen eteläosassa ulottuu Hyökännummelta Ohkolanjokeen. Kaava-alueen pohjois- ja itäosat ovat topografialtaan vaihtelevia. Peltoaluiden lomassa kohoaa kallioisia moreenimäkiä. Kalliot ovat paikoin sangen jyrkkärinteisiä. Alueen korkeimmat kallioalueet, kuten Pirkkalankallio, Pukinkallio ja Paimenkallio, kohoavat yli 90 metriä merenpinnasta. Alin korkeustaso (noin 45 metriä) löytyy alueen eteläosasta Ohkolanjokilaaksosta. Ohkolanjoki on osin uurtunut syvälle maaperään. Arolan peltoalue on noin 55 -50 metrin korkeustasolla.

Kaava-alue kuuluu Vantaanjoen vesistöön. Ohkolanjoki, joka laskee Keravanjokeen, virtaa kaava-alueen läpi etelä-pohjoissuuntaisesti. Joki on kaivautunut osin syvälle saviin maastoon. Ohkolanjokeen laskee useita pieniä puroja kuten Hakkarinoja Vanhan Lahdentien itäpuolella. Kaava-alueella ei ole muita vesistöjä.

Kaava-alueen pohjoisosassa on Pukinkallion pohjavesialue, jonka antoisuudeksi on arvioitu 190 m³ vuorokaudessa. Pohjavesi purkautuu tiukumalla pelloille ja Ohkolanjokeen. Nummen pohjavesialue sijoittuu myös osittain kaava-alueelle. Sen arvioitu antoisuus on 260 m³ vuorokaudessa. Molemmat pohjavesialueet on Uudenmaan ympäristökeskuksen inventoinnissa luokiteltu kolmanteen luokkaan kuuluviksi ns. muiksi pohjavesialueiksi.

Vuonna 2005 valmistuneessa luontoselvityksessä on kartoitettu kaava-alueen luontoloja ja arvokkaita luontokohteita (liite 3). Selvityksessä on myös annettu suosituksia luunto-olojen huomioonottamisesta suunnittelussa.

Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitseva Ohkolanjokilaakson Natura 2000 –alue koostuu kahdesta erillisestä osasta eli Ohkolanjoen ranta-alueesta ja Sandberginpellosta. Alueella kasvaa uhanalaisia ja harvinaisia kasvilajeja ja siellä elää useita harvinaisia perhosia. Natura-alueella on viisi luontodirektiivin liitteen I luontotyyppiä (pikkujoet ja purot, kosteat niityt, alavat niitetyt niityt, vuoristojen niitetyt niityt ja lehdot) ja kaksi luontodirektiivin liitteen II lajia (saukko ja liito-orava).

Natura-alueen ohella kaava-alueella on luontoselvityksen mukaan neljä paikallisesti arvokasta luontokohdetta. Nämä kasvillisuudeltaan monipuoliset kohteet sijoittuvat Ohkolanjoen ja sen sivupurojen varteen. Selvityksen yhteydessä löytyi merkkejä liito-oravasta Natura-alueella ja sen lähiympäristössä sekä kolmella paikallisesti arvokkaalla luontokohteella.

Kaava-alueen maisemaa luonnehtivat laajat alavat peltoalueet, joita rajaavat kallioiset metsäkumpareet. Erityisesti Arolassa tasaiset viljelyaukeat ovat maisemakuvaa hallitseva elementti. Tasaisuutta korostavat viivasuorat tiet. Jokelanseudulla pellot ovat pienempiä ja maisema on moni-ilmeisempi. Pohjoisin osa on maastomuodoiltaan vaihtelevaa metsävyöhykettä. Asutus on kaava-alueella sijoittunut lähinnä teiden varsille ja metsien reunaan.

Maiseman pääelementtejä ovat rakennetut valtaväylät ja niitä ympäröivät laajat viljelyaukeat. Ohkolanjoki ja sen sivuhaarat ovat myös näkyvä elementti maisemassa. Joki kulkee alueen pohjoisosassa metsän suojassa, mutta näkyy Jokelanseudulla peltojen keskellä kiemurtelevana uomana. Alueen pohjoisosassa sijaitsevat Paimenkallio ja Pukinkallio sekä alueen kaakkoisosassa Pirkkalankallio ovat näkyviä kalliomäkiä.

Maiseman halki kulkevilta pääliikenneväyliltä avautuu molemmin puolin avaria peltonäkymiä. Tärkeitä näkymiä kylämaisemaan aukeaa paikoin mm. Arolan Kylätieltä, Nummistentieltä ja Mäenpääntieltä. Pirkkalankallion luoteisrinteellä on näköalapaikka, josta on laajat näkymät Ohkolanjoelle ja ympäröivään maisemaan.

Arolan ja Jokelanseudun maisemarakennetta, arvokkaita maisemakohteita sekä maisemallisia suosituksia suunnittelulle on tarkasteltu osayleiskaavan pohjaksi tehdyssä maisemaselvityksessä. Ohkolanjoki on luokiteltu selvityksessä seudullisesti arvokkaaksi maisemakohteeksi. Kaava-alueen kannalta merkittäviksi kohteiksi on arvioitu kahdeksan aluetta, minkä lisäksi kaava-alueella on muutama maisemallisesti merkittävä laidunalue tai niitty. Maisemarakennetta ja maisemaselvityksen suosituksia maankäytölle kuvaavat kartat ovat liitteenä (liitteet 4 ja 5).

2.5 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Arolan-Jokelanseudun osayleiskaava-alue kuuluu pääosin Ohkolan maarekisterikylään, jonka perinteinen tiivis kyläkeskus sijoittuu Ohkolantien varteen kaava-alueen ulkopuolelle. 1700-luvun lopulle saakka Arola-Jokelanseutu oli Ohkolan kylän yhteismaata, jolla ei ollut vakituista asutusta. Alueen kautta kulki vanha kirkkotie Sipooseen, sillä Ohkola kuului 1830-luvulle saakka Sipoon seurakuntaan. 1700-luvun lopun isojaossa yhteismaalle muodostettiin kaksi uudistilaa - Jokela ja Arola.

Ensimmäiset tiedot Jokelanseudun torpista ovat 1830-luvulta. Kellokosken kartano, jonka sivutila Jokela oli, alkoi 1800-luvun lopussa kehittää Jokelan tilaa. Jokelan kartanon päärakennus rakennettiin vuonna 1890. Kartanon maista lohkottiin 1900-luvun alkupuolella lukuisia pientiloja. Myös Arolassa syntyi samoihin aikoihin monia Kellokosken kartanon maista muodostettuja pientiloja. Koulutoiminta alueella käynnistyi 1921 ja muutama vuosi myöhemmin valmistui Arolan koulurakennus.

1930-luvulla kaava-alueella oli vajaat 60 asuinrakennusta, joista noin puolet sijoittui nykyisen Jyväskentien lähiympäristöön. Muuten alue oli melko harvaan asuttua. Vuosikymmenten myötä asutus on lisääntynyt niin, että nykyisin alueella on yli 350 asuinrakennusta.

Kaava-alueen liikenneyhteydet paranivat huomattavasti, kun alueen läpi rakennettiin 1950-luvulla Helsinki-Lahti –tie (nykyinen Vanha Lahdentie). Tämän tien länsipuolelle tehtiin myöhemmin uusi Helsingin ja Lahden välinen valtatie 4 moottoriväylänä. Viimeisin kaava-alueella koskeva valtakunnallinen liikenneväylähanke oli oikoradan rakentaminen moottoritien viereen.

Vanhat torpanpaikat ja pellot on aikanaan valittu hyvin, sillä edelleen useimmat paikoista ovat asuttuja ja vanhat viljelysalueet käytössä laajentuneiden peltomaiden keskellä. Arolan-Jokelanseudulla asutus on nykyisin sijoittunut melko hajautuneesti teiden varsille ja metsän reunoille eikä kaava-alueella ole selvää kyläkeskusta. Varsinkin Linjatien ja Halkiantien varteen on muodostunut paikoin tiivistä nauhamaista asutusta. Myös Jussilänmäellä on kiinteä taloryhmä. Asutusta on sijoittunut myös Ohkolanjoen varteen esimerkiksi Rinnetielle. Pienimmät tilat ovat kooltaan alle 2000 m²:ä. Kaava-alueen pohjoisosassa asutus on selvästi eteläosaa vähäisempää.

Asuinrakennusten ohella kaava-alueen pihapiireissä on lukuisia talusrakennuksia, joista monet liittyvät maa- ja metsätalouteen. Sahan alueen rakennukset sekä kaava-alueelle pystytetyt (teollisuus)hallit edustavat muuta elinkeinotoimintaa palvelevaa rakentamista. Haarajoen saha perustettiin 1960-luvun alussa ja se edustaa kaava-alueen vanhaa teollisuutta.

Yhdyskuntarakenteen kehitystä kaava-alueella on kuvattu Suomen taloudellisen kartan sekä perus- ja maastokarttojen pohjalta liitteessä 6.

Arolan ja Jokelanseudulta tehtiin osayleiskaavan pohjaksi rakennusinventointi ja kulttuuriympäristöselvitys.

Kaava-alueen rakennusinventointiin sisältyy yhdeksän alue- ja rakennuskohdetta, jotka ovat Heinojan peltoaukeaa, Jokelan kartano ympäristöineen, Mäenpääntie, Jussilanmäen kerhotalo ja Jokisen lato, Marjala, Anttila, Arolan Jyväla, Arolan koulu ja Aurinkomäki. Inventoidut kohteet ilmenevät liitteestä 7a. Inventoitujen rakennusten valintakriteerinä olivat alkuperäisyys, harvinaisuus ja tyyppisyys. Aluekohteissa arvioitiin yhtenäisyyttä ja tyyppisyyttä. Mukaan otettiin myös kohteita, joiden kulttuurihistoriallinen arvo on pääosin informatiivinen. Kohteet arvoettiin suojeluarvon ja muutosherkkyden perusteella kolmeen luokkaan.

Rakennusinventoinnin aineiston pohjalta on muodostettu historiallisin, rakennushistoriallisin ja maisemallisin perustein kulttuuriympäristökokonaisuuksia. Kulttuuriympäristöselvityksessä on määritelty kaava-alueen kulttuurihistoriallisia ominaispiirteitä ja rajattu alueita, joissa tarvitaan maankäytön ja rakentamisen ohjausta kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vahvistamiseksi. Lisäksi on annettu suosituksia alueiden ja rakennusten säilyttämiseksi. Selvitykseen on otettu mukaan seuraavat aluekokonaisuudet: Arolan koulu, Arolan peltoaukea, Jokelan kartanoympäristö, Jokelanseudun asutusmaisema ja Heinoja (liite 7b).

Kaava-alueella tehdyssä arkeologisessa inventoinnissa alueelta ei löydetty kiinteitä muinaisjäännöksiä.

2.6 PALVELUT

Arolan koulu on sijoittunut Arolan Kylätien varteen osayleiskaava-alueen eteläosaan. Koulussa toimivat luokat 1-6 ja siellä on neljä opettajaa. Syksyllä 2006 koulussa oli 82 oppilasta. Kaava-alue tukeutuu muuten kunnallisten palvelujen osalta lähinnä Mäntsälän kirkonkylään. Lähimmät päiväkodit ovat Hyökännummella.

Koulun ohella kokoontumistiloja on Jussilanmäellä olevassa Jokelanseudun kerhotalossa. Sen vieressä on Jokisen lato, jossa toimii Latoteatteri.

Vanhan Lahdentien ja Linjatien risteyksessä on kauan aikaa toiminut kioski, joka on tunnettu kioskin katolla olevasta kookkaasta jaffapullosta. Lähimmät päivittäistavara-kaupat ovat naapurikuntien puolella Haarajoella ja Kellokoskella.

Jokelanseudulla Jussilanmäen lähellä on valaistu urheilukenttä. Arolan koulun yhteydessä on hiekkakenttä, jota jäädytetään talvisin. Jokelanseudulla Pirkkolankallion maastossa on urheiluseura Ajon hoitamaa ulkoilureitistöä.

Alueella olevat palvelut ilmenevät liitteestä 8.

Kaava-alueella on lisäksi monia yksityisiä palveluja kuten eläinklinikka, kauppapuutarha, saha ja ratsastustalleja.

2.7 LIIKENNE

Osayleiskaava-alueen poikki kulkee etelä-länsisuuntaisesti valtatie 4. Lähin liittymä moottoritieksi rakennetulle valtatiellä on noin kaksi kilometriä kaava-alueen eteläpuolella, Haarajoella. Vanha Lahdentie (tie nro 140), jonka virallinen nimi kaava-alueella on

Eteläinen Pikatie, kulkee alueen läpi samansuuntaisesti valtatie 4 kanssa. Maanteitä ovat myös Nummisiin suuntautuva Nummistentie (nro 11707) ja Sipoon puolelle johtava Paippistentie (nro 11702) kaava-alueen itäosassa, Ohkolaan johtava Arolan Kylätie (nro 11673) sekä Vanan Lahdentien ja Arolan Kylätien yhdistävä Mäkisentie (nro 11674). Myös kaava-alueen eteläosassa kuntien rajalla oleva, Vanhalta Lahdentieltä Kellokoskelle suuntautuva Linjatie (nro 11671) ja Pornaisiin johtava Halkiantie (nro 1493) ovat valtion ylläpitämiä maanteitä. Yksitystiet täydentävät alueen tieverkostoa. Huomattavimpia yksityisteitä ovat Jyväälantie ja Mäenpäätie.

Vanhan Lahdentien varressa on kevyen liikenteen väylä vajaan kilometrin matkalla kunnan rajalta Mäkisentielle.

Valtatie 4 valtakunnallisena pääväylänä on alueen vilkasliikenteisin tie, jonka keskimääräinen vuorokausiliikenne vuonna 2006 oli lähes 22 000 autoa. Vanhalla Lahdentiellä kulki noin 3 500 autoa vuorokaudessa. Muiden yleisten teiden vuorokausiliikenne vaihteli 2 300:sta 100:aan autoon; suurimmat liikennemäärät olivat Halkiantien alkuosassa ja pienimmät Arolan Kylätiellä.

Mäntsälän liikennejärjestelmäsuunnitelman (2003) mukaan liikenteen ongelmakohteita kaava-alueella ovat Linjatie ja Halkiantie. Halkiantie ja Linjatien alkuosa todettiin suunnitelmassa kapeiksi ja vilkkaiksi sekä onnettomuusaltteiksi tiejaksoiksi. Lisäksi ohitusnäkyvät ovat Halkiantiellä huonot. Linjatie moottoritiltä Hyökännummen suuntaan on myös kapea ja vilkasliikenteinen. Kevyen liikenteen ongelmat ja yhteyspuutteet kohdistuvat myös Halkintiehen ja Linjatiehen.

Kaava-alueelta on linja-autoyhteys Helsingin ja Lahden suuntiin Vanhaa Lahdentietä kulkevilla linja-autovuoroilla, joita liikennöi useita päivässä. Muutamat Mäntsälän kirkonkylästä Järvenpäähän menevät linja-autovuorot kulkevat osin Halkian ja osin Nummistien suunnalta kaava-alueelle. Syyskuun alussa 2006 käynnistynyt Mäntsälän palveluliikennekokeilu on täydentänyt joukkoliikennetarjontaa.

Liikenne Kerava-Mäntsälä-Lahti –oikoradalla käynnistyi syyskuussa 2006. Rata kulkee kaava-alueella moottoritien vieressä tien länsipuolella. Lähin rautatieasema on moottoritie liittymän lähellä Haarajoelle. Asemalle kertyy matkaa maanteitse kaava-alueen eteläosasta noin kolme kilometriä. Matka Haarajoelta Helsingin keskustaan kestää noin 30 minuuttia ja Lahteen samoin noin 30 minuuttia.

2.8 TEKNINEN HUOLTO

Arolan-Jokelanseudulla ei ole järjestetty kunnallista vesihuoltoa. Vesiosuuskunta Suomen rakentaman vesijohtoverkoston vaikutuspiirissä on merkittävä osa kaava-alueesta pohjoisosaa lukuun ottamatta. Verkostoa on mahdollista laajentaa. Muutama kiinteistö Haarajoen sahan läheisyydessä on liittynyt Järvenpään kaupungin vesijohtoverkkoon. Saharintien ympäristössä on vesiosuuskunta Mustijoen vesijohtoverkosta. Osassa kaava-alueen talojen vedenhankinta perustuu kiinteistökohtaisiin järjestelyihin.

Jätevesien käsittely kaava-alueella hoidetaan tällä hetkellä lähes kokonaan kiinteistökohtaisesti. Vesiosuuskunta Suoni on laatinut alueelleen viemäröinnin yleissuunnitelman, jonka mukaan viemäriverkosto ulottuisi samalla alueelle kuin vesijohtoverkosto (liite 9). Jätevedet tullaan johtamaan kaava-alueelta ns. Granbackan haaran kautta Pornainen-Kerava -siirtoviemäriin ja siitä edelleen meriviemäriin ja Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Kaava-alueen poikki kulkee Loviisasta Nurmijärvelle suuntautuva 400 kV:n voimajohto. Osittain tämän johdon rinnalle on sijoittunut 110 kV:n johto Vähänummi-Ohkola. Pienempiä voimajohtoja kaava-alueella on useita. 110 kV:n voimajohtoon Vähänummi-Ohkola liittyvä sähköasema on rakennettu Linjatien varteen kaava-alueen lounaiskulmaan.

Mäntsälä-Sipoo maakaasun runkoputki on sijoittunut kaava-alueella suurelta osin Vanhan Lahdentien viereen. Tälle välille on rakennettu äskettäin uusi maakaasun rinnakkaisputki, joka kulkee pohjoisosaltaan aiemman putken rinnalle mutta kaava-alueella pääosin Vanhan Lahdentien itäpuolisilla peltoalueilla.

Vanhan Lahdentien ja Ohkolanjoen välisellä alueella oleva merenkulkulaitoksen entinen decca-asema on nykyisin merenkulun navigointijärjestelmiin liittyvässä käytössä. Kaava-alueen pohjoisosassa on decca-aseman mastojen lisäksi yksi tietoliikenteen masto.

2.9 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaava-alueen läpi kulkeva moottoritie on erittäin merkittävä liikennemelun aiheuttaja. Vanha Lahdentie aiheuttaa myös melua tien lähialueille. Oikoradan liikenteen käynnistyttyä syksyllä 2006 alueen melukuormitus lisääntyi entisestään.

Arolan-Jokelanseudun melutilannetta on tutkittu osayleiskaava-alueelle tehdyssä meluselityksessä. Selvitys koskee moottoritietä, oikorataa, Vanhaa Lahdentietä, Linjatietä ja Halkiantietä. Selvityksessä on tarkasteltu melualueita nykytilanteessa ja vuonna 2020 erikseen päivällä ja yöllä. Melulaskennat on tehty SoundPlan –laskentaohjelmalla. Tutkittujen väylien meluvyöhykkeet vuonna 2020 päivä- ja yöaikaan on esitetty liitteissä (liitteet 10 ja 11).

Meluhaitan arvioinnin lähtökohtana ovat valtioneuvoston antamat yleiset meluohjeavot. Niitä sovelletaan maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyssä.

Valtioneuvoston päätöksen (993/92) mukaiset yleiset melutason ohjeavot ovat seuraavat:

	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), L_{Aeq} , enintään	
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
ULKONA		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB ¹⁾²⁾
Loma-asumiseen käytettävät alueet ⁴⁾ , leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ³⁾
SISÄLLÄ		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

¹⁾ Uusilla alueilla melutason ohjearvo on 45 dB.

²⁾ Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

³⁾ Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

⁴⁾ Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamissa voidaan soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja.

Kaava-alueen keskellä samassa maastokäytävässä kulkevat moottoritie ja oikorata aiheuttavat huomattavaa melua laajahkolle alueelle. Esimerkiksi Arolan koulu sijaitsee jo nykytilanteessa alueella, jolla valtioneuvoston melutason ohjearvot ylittyvät. Myös Vanhan Lahdentien liikenne aiheuttaa lähialueelle meluhaittaa. Vähäliikenteisempien Halkiantien ja Linjatien melualueet ovat huomattavasti pienempiä. Muiden maanteiden melua ei ole selvitetty, koska niiden liikennemäärät ovat melko pieniä eikä liikennemäärien arvioida kasvavan merkittävästi, joten teiden aiheuttama melu jää tulevaisuudessakin vähäiseksi.

Kaava-alueen pohjoispuolella on moottoriturheilun alue ja maa-ainesten ottoalueita. Moottorirata sekä maa-ainesten otto ja murskaus saattavat aiheuttaa melua kaava-alueen pohjoisosaan.

Oikorata saattaa aiheuttaa tärinää radan läheisyyteen. VTT:n julkaisuissa on annettu suosituksia liikennetärinän mittaamisesta ja arvioimisesta maankäytön suunnittelussa (VTT Tiedotteita 2279, 2004 ja VTT Working papers 50, 2006).

Suuret voimalinjat aiheuttavat kaava-alueella maisemahaittaa. Alueen läpi kulkee sekä 400 että 110 kV:n voimalinja. Alueella on myös maakaasun runkoputkia. Voimalinjat ja kaasuputket aiheuttavat rajoituksia niiden lähialueiden maankäytölle.

Uudenmaan ympäristökeskuksen kartoituksen mukaan kaava-alueella on kuusi mahdollisesti pilaantunutta maa-aluetta. Kohteista yhden on arvioitu kuuluvan A-riskiluokkaan. Mahdollisesti pilaantumista aiheuttavia toimintoja alueella ovat huoltamo, autohajottamo, romuttamo, saha, automaalaamo ja kaupapuutarha.

2.10 ASUKAS- JA MAANOMISTAJAKYSELY

Arolan-Jokelanseudun osayleiskaavaan liittyvä kysely toteutettiin helmi- maaliskuussa 2005. Kyselyn tavoitteena oli kartoittaa alueen asukkaiden ja maanomistajien näkemyksiä kaava-alueesta ja sen tulevaisuudesta osayleiskaavatyön pohjaksi. Asukkaiden ja maanomistajien mielipiteet ovat tärkeä lähtökohta kyläalueiden osayleiskaavoituksessa.

Kyselylomake lähetettiin kaava-alueen jokaiseen talouteen (yksi lomake taloutta kohden). Kysely postitettiin myös noin 120 kaava-alueen maanomistajalle, jotka eivät asuneet kaava-alueella. Kaava-alueen talouksiin suunnatussa kyselyn jakelussa ilmeni pieniä puutteita, sillä jakelu ei ulottunut aivan joka paikkaan kaava-aluetta. Kyselylomakkeita oli myöhemmin mahdollista saada mm. kaavan lähtökohdista järjestetyssä keskustelutilaisuudessa. Kaiken kaikkiaan jaettiin noin 450 kyselykaavaketta.

Kaava-alueen asukkaat ja maanomistajat olivat kiinnostuneita alueensa tulevaisuudesta, sillä kyselylomakkeen palautti 153 vastaajaa. Vastausprosentiksi tuli noin 30 %, mitä voidaan pitää hyvänä tuloksena tämän tyyppisessä kyselyssä.

Kyselylomake ja kyselyn vastausten yhteenveto ovat liitteenä (liite12).

3 TAVOITTEET

3.1 TAVOITTEIDEN LÄHTÖKOHDAT

Arolan-Jokelanseudun osayleiskaavan tavoitteita määriteltäessä on otettu huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja Uudenmaan maakuntakaavan tavoitteet siltä osin, kuin ne koskevat kaava-aluetta. Mäntsälän kunnan strategia v. 2006 – 2008 on osaltaan ohjannut osayleiskaavan tavoitteenasettelua. Lisäksi on kiinnitetty huomiota maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n mukaisiin alueiden käytön suunnittelun tavoitteisiin sekä 39 §:n mukaisiin yleiskaavan sisältövaatimuksiin. Suunnittelualuetta koskevat selvitykset, asukaskyselyn tulokset ja muu lähtöaineisto ovat myös toimineet tavoitteiden lähtökohtana. Alueen aiemman osayleiskaavan suunnitteluperiaatteiden tarkistaminen ja ajantasaistaminen on tullut tarpeelliseksi muuttuneiden olosuhteiden myötä.

Valtioneuvosto päätti 30.11.2000 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Tavoitteiden tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa siten, että edistetään tavoitteiden toteuttamista. Kuntien kaavoitukseen tavoitteet välittyvät pääosin maakuntakaavan oikeusvaikutusten kautta, mutta tavoitteet tulee huomioida myös yleis- ja asemakaavoituksessa.

Uudenmaan liiton maakuntavaltuusto hyväksyi loppuvuodesta 2004 maakuntakaavan ja ympäristöministeriö vahvisti sen loppuvuodesta 2006. Kaava kattaa koko maakunnan alueen ja käsittää tärkeimmät maankäyttömuodot.

Mäntsälän kunnan strategia v. 2006 – 2008 hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 20.6.2005. Strategia pohjautuu kunnan visioon.

VISIO 2015

Kasvava Mäntsälä on kiinnostava, monipuolisen asumisen kunta.

Mahdollisuuksien Mäntsälä on hyvä paikka yrityksille, erinomaisten yhteyksien varrella.

Mäntsälä on aktiivinen ja uudistuva, hyvien peruspalvelujen kunta.

Ilo elää Mäntsälässä.

Strategiassa määritellyt kunnat strategiset päämäärät ovat:

1. Mäntsälä kasvaa hallitusti
2. Kunnan talous on tasapainossa
3. Asumiseen on tarjolla monipuolisesti vaihtoehtoja
4. Yritysten toimintaedellytyksiä kehitetään aktiivisesti
5. Mäntsälän yhdyskuntarakenne on toimiva
6. Palvelut ovat kunnossa
7. Seutuyhteistyö on aktiivista ja tuloksellista

Kunnan strategisen suunnittelun yhtenä välineenä Arolan-Jokelanseudun osayleiskaava pyrkii osaltaan edistämään kunnan vision ja strategisten päämäärien toteutumista. Kaavalla on yhtymäkohtia lähinnä hallittuun kasvuun, asumisvaihtoehtoihin ja yhdyskuntarakenteeseen liittyviin päämääriin.

3.2 OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET

Arolan-Jokelanseudun osayleiskaavan tärkeimmät tavoitteet ovat seuraavat:

- Arolan-Jokelanseutu on yksi Etelä-Mäntsälän kylistä. Aluetta kehitetään nykyisen kaltaisena maaseutumaisena kyläalueena. Osayleiskaava ohjaa rakentamista ja muuta maankäyttöä Arolan-Jokelanseudun alueella, jolle ei ole tarkoitus laatia asemakaavaa.
- Oikoradan myötä Haarajoelle tulee uusi asema. Selvitetään radan ja aseman mahdollisia yhdyskuntarakenteellisia ja maankäytöllisiä vaikutuksia kaava-alueen kannalta.
- Arolan-Jokelanseutu rajoittuu Järvenpään kaupungin puolella olevaan Haarajoen taajamaan sekä Pornaisten, Sipoon ja Tuusulan kuntiin. Maankäytön yhteensovittamistarpeet kuntien rajavyöhykkeillä erityisesti Haarajoen suunnassa otetaan kaavoituksessa huomioon.
- Rakentamisen pelisäännöt alueella ajantasaistetaan. Rakentamismahdollisuuksia tarkastellaan edullisuusvyöhykkeisiin perustuvan mitoituksen pohjalta emätila- ja tilakohtaisesti, millä pyritään turvaamaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Menettely luo puitteet suunnittelutarveratkaisujen ja rakennuslupien käsittelylle.
- Rakennusmahdollisuuksien mitoituksessa kiinnitetään huomiota erityisesti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen (esim. palvelut, tie- ja vesihuoltoverkostot), maisemaan ja luonto-oloihin.
- Elinympäristön viihtyisyyttä edistetään vahvistamalla Arolan-Jokelanseudun omaileimaisuutta ja maisemakuvaa sekä tukemalla maisemaan sopivaa rakentamista. Alueen suunnittelussa kiinnitetään huomiota siihen, että kaava-alue tarjoaa tulevaisuudessakin luonnonläheisen ja väljän asumismuodon kunnassa. Myös eri väestöryhmien tarpeet pyritään huomioimaan.
- Uusi rakentaminen suunnataan tukemaan nykyistä yhdyskuntarakennetta (kylärakennetta) sitä tarkoituksenmukaisesti täydentäen ja tiivistäen. Olemassa olevan infrastruktuurin hyväksikäyttöä edistetään.
- Uuden rakentamisen sijoittamisessa kiinnitetään huomiota alueelle luonteenomaiseen rakentamisen sijoittumistapaan sekä alueen luonto-oloihin ja maisemaan.
- Alueelle tarvittavien palvelujen maankäyttötarpeet otetaan huomioon kaavoituksessa.
- Kaavoituksella edistetään maaseudun elinkeinojen ja alueella olemassa olevien työpaikkojen toimintaedellytyksiä. Selvitetään mahdollisuuksia luoda edellytyksiä uusien työpaikkojen syntymiselle lähinnä asutuksen yhteyteen.
- Pyritään turvaamaan maa- ja metsätalouden harjoittamisen edellytykset alueella. Maa- ja metsätalous on alueen tärkein maankäyttömuoto myös tulevaisuudessa.
- Hyvillä ja yhtenäisillä peltoalueilla luodaan edellytykset viljelykäytön jatkamiseen niin, ettei peltoalueita osoiteta ilman erityisiä perusteita asumis- tai muuhun käyttöön. Peltoaukeat kuuluvat olennaisesti alueen maisemakuvaan. Niiden säilyminen

nykyisessä käytössä ja avoimina maisematiloina on suotavaa myös maiseman kannalta.

- Laajoja metsäalueita ei tarpeettomasti pirstota muulla maankäytöllä.
- Arolan-Jokelanseudun kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot otetaan huomioon kaavoituksessa ja edistetään niiden säilymistä. Uuden rakentamisen sopeutumiseen maisemaan ja rakennettuun ympäristöön kiinnitetään huomiota.
- Edistetään kaava-alueen luonnon monimuotoisuuden säilymistä ja luonnon kannalta arvokkaat alueet otetaan huomioon. Erityisesti kiinnitetään huomiota Ohkolanjoen Natura-alueen ja liito-oravan elinympäristöjen turvaamiseen.
- Virkistys- ja ulkoilun kannalta merkittävät alueet huomioidaan osayleiskaavassa ja alueiden tarpeetonta pirstomista muulla maankäytöllä vältetään.
- Selvitetään mahdollisuutta sijoittaa kaava-alueelle suunniteltu siirtolapuutarha Hal- kiantien eteläpuolelle Ohkolanjoen rannalle.
- Kaava-alueen läpi kulkee valtakunnallisia liikenneväyliä. Osayleiskaavoituksessa otetaan huomioon liikenneväylien kehittämiskohdat ja vaikutukset alueen maankäyttöön.
- Isot, vilkkaasti liikennöidyt liikenneväylät aiheuttavat huomattavaa melua väylien lä- hiympäristöön. Tie- ja raideliikenteen melualueille ei sijoiteta uutta asutusta tai muita melulle herkkien toimintoja ilman, että huolehditaan riittävästä meluntorjunnasta.
- Aluetta kehitetään nykyiseen tiestöön tukeutuen. Uutta asutusta ei sijoiteta valta- tai seututeiden varteen vaan hyödynnetään alueen pientieverkoston.
- Alueen kevyen liikenteen yhteyksiä kehitetään ja näin pyritään edistämään liikenne- turvallisuutta sekä pyöräillen ja jalan liikkumisen edellytyksiä.
- Nykyinen ja suunniteltu vesihuoltoverkosto otetaan huomioon uuden rakentamisen sijoituksessa.
- Kaava-alueelle on voimajohto- ja maakaasuputkilinjoja. Osayleiskaavassa otetaan huomioon energihuollon mahdolliset kehittämistarpeet ja energihuollon linjojen asettamat rajoitukset maankäytölle.

4 OSAYLEISKAAVAN SISÄLTÖ

4.1 YLEISKUVAUS JA MITOITUS

KAAVARATKAISUN LÄHTÖKOHDAT JA YLEISKUVAUS

Arolan-Jokelanseudun osayleiskaava koostuu yleiskaavakartasta ja siihen liittyvistä kaavamerkinnöistä ja –määräyksistä. Kaavakartta esitetään mittakaavassa 1:10 000. Kaavan pohjakarttana on käytetty maanmittauslaitoksen maastokartta-aineistoa. Osayleiskaavaan liittyy myös kaavaselostus. Se ei ole varsinaisesti kaavan osa vaan asiakirja, jossa kuvataan mm. kaavan tärkeimmät lähtökohdat ja tavoitteet, kaavaratkaisun periaatteet ja kaavan vaikutukset.

Osayleiskaavan perusteena olevia suunnittelun lähtökohtia on kuvattu selostuksen luvussa 2. Kaavalla on sen tavoitteiden mukaisesti kehitetty Arolan ja Jokelanseudun aluetta nykyisen kaltaisena maaseutumaisena ja luonnonläheisenä kyläalueena. Alue tarjoaa maaseutumaisen asumisvaihtoehdon.

Osayleiskaava-alue on Mäntsälän kunnan eteläisin kylä. Alueelta on hyvät liikenneyhteydet Helsingin ja Lahden suuntaan. Kylän liikenteellinen sijainti on edullinen, kun otetaan huomioon, että moottoritien lähin ramppi ja oikoradan asema Haarajoella sijaitsevat vain pari kilometriä kaava-alueen eteläpuolella. Matkaa Helsinkiin kertyy noin 40 kilometriä ja junalla matka taittuu puolessa tunnissa. Oikoradan myötä työssäkäynti- ja asoimismahdollisuudet pääkaupunkiseudulle ja Lahden suuntaan paranivat entisestään. Pääkaupunkiseudun läheisyys ja hyvät kulkuyhteydet ovat vaikuttaneet siihen, että kaava-alueelle kohdistuu rakentamispaineita.

Jokelanseudun asutus liittyy sijainniltaan Järvenpään Haarajoen taajamaan. Haarajoen asemanseudun maankäytön kehitysnäkymiä on tarkasteltu neljän kunnan yhteisesti teettämässä selvityksessä. Selvityksessä kartoitettiin Haarajoen aseman lähiseudun nykytilannetta ja luotiin viisi erilaista kasvumallia eli skenaarioita. Osayleiskaavan mukainen maankäyttö vaikeuttaa toteutuessaan tehokkaimpien skenaarioiden mahdollista toteuttamista.

KUUMA-parlamentin vuonna 2007 hyväksymän kehitys- ja ympäristökuvan kartassa Arola ja Jokelanseutu on osoitettu kyläalueiden kehittäminen –merkinnällä. Kehitys- ja ympäristökuvan Visio 2030+ -kartassa Haarajoen ja Mäntsälän aseman välille on esitetty oikoradalle uusi asema Arolaan ja merkittävä osa osayleiskaava-alueesta on esitetty seudullisen keskuksen kaupunkimaiseksi vaikutusalueeksi. Uusi asema on pitkän aikavälin mahdollinen hanke, jonka sijoittumista ja toteuttamisedellytyksiä ei ole toistaiseksi selvitetty tarkemmin.

Yhdyskuntarakenteen tarkoituksenmukainen täydentäminen, luonnon- ja kulttuuriympäristön sekä maiseman kannalta arvokkaiden alueiden huomioonottaminen, ympäristöhäiriöiden huomioonottaminen ja maanomistajien välisen tasapuolisuuden vaatimus ovat olleet keskeisiä alueen kaavoitusta ohjaavia näkökohtia. Suunnittelussa ja mitoituksessa kiinnitetään huomio siihen, että kaava-alueelle ei osoiteta niin tehokasta maankäyttöä, joka edellyttäisi asemakaavan laatimista. Arolan-Jokelanseutu säilytetään maaseutumaisena alueena.

Nykyisen maankäytön, yhdyskuntarakenteen, maiseman ja luontoarvojen puolesta maaseutumaiseen asumiseen mahdollisimman hyvin soveltuvia alueita on kaavassa osoitet-

tu asuntoalueiksi. Tilojen uusi asuinrakentaminen tulee ensisijaisesti ohjata kaavan asuntoalueille. Asutuksen laajentamista yhtenäisille, laajoille pelto- ja metsäalueille on pyritty tarpeettomasti välttämään.

Osayleiskaavassa on osoitettu aluevaraukset olemassa oleville palveluille sekä varauduttu osin niiden laajentamistarpeisiin. Työpaikka-alueita on osoitettu nykytilanteen pohjalta Vanhan Lahdentien ja Halkiantien risteuksen läheisyyteen. Kaava-alue tukeutuu monien palvelujen osalta tulevaisuudessakin lähinnä Mäntsälän kirkonkylään ja naapurikuntaan. Ulkoilumahdollisuuksien edistämiseksi kaavassa on osoitettu urheilukenttä virkistysalueeksi ja ohjeellisia ulkoilureittejä.

Kaava-alueella on sangen kattava tieverkosto. Kaavassa ei ole osoitettu uusia liikenneväyliä lukuun ottamatta lyhyttä tieliikenteen yhteystarvetta Sipoon suunnasta Halkiantielle. Liikenneturvallisuuden edistämiseksi on varauduttu uusiin kevyen liikenteen yhteyksiin. Teknisen huollon aluetarpeet on myös otettu huomioon kaavassa.

Arolan-Jokelanseudun luonnoltaan arvokkaat kohteet on osoitettu kaavassa ja jätetty rakentamisalueiden ulkopuolelle. Kaava-alueen maiseman ja kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilymistä on pyritty edistämään ottamalla niihin liittyvät arvot huomioon.

Suurin osa kaava-alueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueiksi. Laajat viljelysaukeat on varattu kaavassa maatalousalueiksi. Nämä alueet tulisi jättää rakentamatta. Pirkkalankallion merkitys myös ulkoilualueena on huomioitu kaavamerkinnoissa. Maisemallisesti herkillä metsäalueilla sallitaan vain maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen.

RAKENTAMISMAHDOLLISUUKSIEN MITOITUSPERUSTEET

Kaavassa sovellettu rakentamismahdollisuuksien mitoitus perustuu edullisuusvyöhykemenetelmään. Arolan-Jokelanseudun kaava-alue on rakentamismahdollisuuksien mitoitusta varten jaettu kahteen edullisuusvyöhykkeeseen. Vyöhykkeiden määrittämisen perusteena on käytetty etäisyyttä lähimpiin palvelukeskuksiin (Haarjajoki ja Kellokoski), etäisyyttä alueen palveluihin (koulu), tiestöolosuhteita sekä olemassa olevaa ja suunniteltua vesihuoltoverkostoa. Kaava-alueesta suurin osa kuuluu rakentamisen kannalta edullisempaan vyöhykkeeseen I. Vyöhykkeeseen II sisältyy kaava-alueen pohjoisin osa, joka on mm. kauempana palveluista.

Rakentamismahdollisuuksien mitoituksen pyrkimyksenä on, että alueen kylämäinen luonne säilytetään ja että maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu mahdollisimman hyvin. Mitoitus toimii alueen suunnittelutarveratkaisujen ja poikkeamislupien käsittelyn pohjana.

Mitoitustarkastelua varten on selvitetty 1.1.1958 mukainen kiinteistöjaotus. Tuon ajankohdan mukaisia tiloja kutsutaan emätiloiksi. Kaava-alueella on kaikkiaan 210 emätilaa. Emätilojen pinta-alojen keskiarvo on 7,9 ha.

Emätilojen rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärä lasketaan emätilojen pinta-alan mukaan seuraavasti:

Edullisuusvyöhyke I

Emätilan pinta-ala	Emätilan rakentamismahdollisuuksien määrä (kpl)
0,2 – 0,99 ha	1
1,0 – 4,99 ha	2
5,0 – 9,99 ha	3
10,0 – 14,99 ha	4 + 1 / täysi 5 ha

Edullisuusvyöhyke II

Emätilan pinta-ala	Emätilan rakentamismahdollisuuksien määrä (kpl)
0,5 – 9,99 ha	1
10,0 - 14,99 ha	2 + 1 / täysi 5 ha

Mitoituksessa käytetään emätilan laskennallista pinta-alaa, jossa on otettu huomioon emätilan peltojen pinta-alasta puolet ja emätilan alueella olevat rakentamiseen soveltumattomat alueet (Natura-alueet, suot, avokalliot, vesialueet, maantie- ja rata-alueet) on vähennetty pinta-alasta. Oikoradan osalta tilojen pinta-alasta on vähennetty lunastettavat alueet. Pinta-alat on laskettu maanmittauslaitoksen maastotietoaaineiston perusteella.

Emätilan jäljellä olevat rakentamismahdollisuudet saadaan vähentämällä emätilan mitoituksen mukaisesta rakentamismahdollisuuksien määrästä emätilan alueella jo toteutuneet rakennuspaikat. Emätilan jäljellä olevien rakentamismahdollisuuksien määrä jaeetaan siitä muodostettujen tilojen (ajankohdan 24.2.2006 mukainen tilajaotus) kesken ottaen huomioon tilojen pinta-ala, toteutuneet rakennuspaikat ja tilan soveltuvuus rakentamiseen.

Toteutuneiksi rakennuspaikoiksi on katsottu emätilan alueella olemassa olevat rakennetut rakennuspaikat sekä myönnettyt, voimassa olevat rakennusluvut ja suunnittelutarveratkaisut. Olemassa olevat ympärivuotiset asunnot, loma-asunnot, teollisuushallit ja muut vastaavat rakennukset on tässä rinnastettu toisiinsa ja katsottu rakennuspaikoiksi. Samassa pihapiirissä olevat rakennukset muodostavat yleensä yhden rakennuspaikan. Kaava-alueella on kaikkiaan 349 toteutunutta rakennuspaikkaa.

Joissakin tapauksissa rakentamismahdollisuuksia on perusteltua kohtuullistaa. Kohtuullistaminen tulee kyseeseen esimerkiksi tapauksessa, jossa emätilalla on mitoituksen mukaan jäljellä yksi rakentamismahdollisuus ja on vaikea arvioida, kummalle siitä muodostetuista kahdesta pinta-alaltaan ja rakentamisominaisuuksiltaan samankaltaisista tiloista uusi rakentamismahdollisuus kuuluu. Tällaisessa tilanteessa rakentamismahdollisuus voidaan sallia molemmille tiloille, mikäli tilat mm. soveltuvat hyvin rakentamiseen.

Mitoituslaskelman mukaan kaava-alueella on 201 potentiaalista uutta rakentamismahdollisuutta. Näistä on moottoritien länsipuolella 63 ja itäpuolella 138. Rakennuspaikkojen määrä lisääntyy 58 %:lla nykytilanteeseen verrattuna. Kaava-alueen rakentamistiheydeksi tulisi 32 rakennuspaikkaa/km², mikäli kaikki rakentamismahdollisuudet toteutuivat. Nykyisin rakentamistiheys on 20 rakennuspaikkaa/km².

Rakentamismahdollisuuksien toteutettavissa oleva määrä voi jäädä mitoituksen mukaisesta, jäljellä olevien rakentamismahdollisuuden määrää pienemmäksi. Rakentamismahdollisuuden toteuttamisen edellytyksenä on, että maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella (137 §) ja rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella (136 §) täyttyvät. Myös osayleiskaava voi aiheuttaa rajoituksia rakentamiselle. Rakentamismahdollisuuden toteuttamista kaava-alueella saattaa rajoittaa esimerkiksi rakennuspaikan sijainti melualueella tai sen yhdyskuntarakenteellisesti tai maisemallisesti epäedullinen sijainti. Kaava-alueella on 22 uutta rakentamismahdollisuutta, joiden kohdalla valtioneuvoston antamat päivämelun ohjeet ylittyvät.

Rakentamismahdollisuuden mitoituksen laskemisperiaatteita on havainnollistettu parin esimerkin avulla liitteessä 17. Tilakohtaiset mitoituslaskelmat ja laskelmiin liittyvä kartta ovat selostuksen liitteinä 13 ja 14. Mitoituslaskelmataulukossa kohtuullistamistapaukset on esitetty lisäämällä emätilan jäljellä oleva rakentamismahdollisuus -kohtaan * -

merkintä. Taulukkoon on merkitty myös maanomistajien kaavoituksen aikana esittämät rakentamismahdollisuuksien siirrot tilalta toiselle, mikäli siirtoja on pidetty kaavan maankäytön kannalta tarkoituksenmukaisena. Tällaisia siirtoja on tehty 19 tapauksessa.

Mitoituslaskelmaa havainnollistavalla kartalla (liite 14) on esitetty toteutuneet rakennuspaikat sekä mitoituksen mukaiset uudet rakentamismahdollisuudet. Liitekartalla esitetty uusien rakentamismahdollisuuksien sijainti on ainoastaan viitteellinen. Lopullinen sijainti määräytyy rakentamisen lupakäsittelyssä. Uudet rakentamismahdollisuudet, jotka sijaitsevat alueella, jossa päivämelu ylittää valtioneuvoston päätöksen mukaisen ohjearvonarvon ulkona (yli 55 dB:ä), on osoitettu omilla symboleilla.

4.2 ASUMINEN

Arolan-Jokelanseudulla ei ole selvää kyläkeskusta. Asutus on sijoittunut hajautuneesti teiden varsille ja metsän reunoille. Paikoin on muodostunut melko tiiviitä asutusryppäitä. Kaava-alueen pohjoisosassa asutus on selvästi eteläosaa vähäisempää.

Asuntoalueeksi (A) on kaavassa merkitty maaseutumaiseen asumiseen ja siihen liittyviin toimintoihin tarkoitettuja alueita. Kaava-alueelle ei ole pyritty luomaan uutta kyläkeskusta vaan jatkamaan ympäristönäkökohtat huomioiden alueella vallitsevaa hajakeskitettyä asutuksen sijoitusmallia. Asuntoalueeksi on osoitettu alueita, jotka mahdollisimman hyvin soveltuvat yhdyskuntarakenne, maisema, luontoarvot ja nykyinen maankäyttö huomioon ottaen maaseutumaiseen asumiseen. A-alueet tukeutuvat olemassa olevaan tieverkostoon ja suuri osa niistä on suunnitellun viemäriverkoston vaikutuspiirissä. Ne muodostavat pieniä asutusryhmiä. Samalla on mahdollista jättää yhtenäisiä rakentamattomia pelto- ja metsäalueita ja edistää kaava-alueen maaseutumaisen yleisilmeen säilymistä. Alueet ovat monilta osin jo rakennettuja. Pääliikenneväylien melualueet on otettu huomioon niin, että uutta asutusta sisältävien asuntoalueiden sijoittamista melualueille on vältetty.

Asuntoalueet (A) on arvioitu hyvin rakentamiseen soveltuviksi ja asuntorakentamista pyritään ohjaamaan näille alueille. Kaavamääräysten mukaan uudet rakennuspaikat tulee ensisijaisesti sijoittaa A-alueelle. Jos tilalla ei ole A-alueita, tulee rakentaminen sijoittaa tilan M-1 alueille (maa- ja metsätalousvaltainen alue). Viimeisenä vaihtoehtona on uuden asuntorakentamisen toteuttaminen MT-alueella (maatalousalue).

Uuden rakennuspaikan pinta-ala A-alueella voi olla 0,3 ha, jos rakennus liitetään vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon. Muussa tapauksessa edellytetään 0,5 ha:n rakennuspaikkakokoa.

Kaava-alueelle noudatetaan kunnan rakennusjärjestystä, ellei osayleiskaavassa ole toisin osoitettu. Rakennusjärjestyksessä on mm. rakentamisen määrää, sijoittumista ja ympäristön huomioon ottamista koskevia määräyksiä. Sen mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Sivu-asunnon rakentaminen sallitaan tietyin edellytyksin. Rakennuspaikan rakennusten kerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennusjärjestyksen mukaan rakentamisen on sopeuduttava ympäröivän alueen rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan sijoituksen, koon, muodon, ulkomateriaalien, värityksen ja julkisivujäsentelyn osalta.

Maatilojen talouskeskuksen alueeksi (AM) on merkitty lähinnä sellaisten tilojen asuttuja talouskeskuksia, joilla on jonkin verran kotieläimiä tai joilla harjoitetaan aktiivista viljelyä. Merkinnällä on toisaalta pyritty ottamaan huomioon ja edistämään tilan toiminnan edellytyksiä ja toisaalta osoittamaan, että toiminnalla saattaa olla vaikutuksia ympäristön

maankäyttöön. AM-alueista neljä on hevostilojen, yksi karjatilan ja muut lähinnä viljatilojen talouskeskuksia. Kaikkiaan AM-alueiksi on osoitettu 17 talouskeskusta.

Kaavamerkinnot ja –määräykset:



Asuntoalue

Alue varataan maaseutumaiseen asumiseen ja asumiseen liittyvälle toiminnalle.

Uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 0,5 hehtaaria.

Mikäli uusi rakennuspaikka liitetään vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon, rakennuspaikan vähimmäiskoko on 0,3 hehtaaria.

Uudet rakennuspaikat tulee ensisijaisesti sijoittaa tilan A-alueeksi merkitylle osalle, mikäli tilalle on osoitettu A-aluetta.



Maatilojen talouskeskusten alue

Alue varataan maatilan talouskeskuksille.

Alueelle saa rakentaa kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta.

Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen tarvittavia, ympäristön maankäyttöön soveltuvia rakennuksia.

4.3 PALVELUT JA TYÖPAIKAT

Palveluja ja työpaikkoja varten on osayleiskaavassa varattu alueita palveluille ja hallinnolle (P), lähipalveluille (pl) ja työpaikoille (TP).

Arolan koulun sekä kerhotalon ja latoteatterin alueet on kaavassa merkitty niiden nykyiseen käyttöön perustuen palvelujen ja hallinnon alueiksi (P).

Kaava-alueen liikenteellisessä solmukohtassa Vanhan Lahdentien ja Linjatien risteyksessä toimii ns. jaffa-kioski. Sijainti huomioon ottaen alue soveltuu hyvin kaupallisten palvelujen käyttöön, minkä vuoksi se on osoitettu kaavassa kohdemerkinnällä lähipalvelujen alueeksi (pl).

Työpaikka-alueiksi (TP) on merkitty liikenteellisesti edullisesti sijoittuvat Vanhan Lahdentien itäpuolella oleva sahan alue laajennusmahdollisuuksineen ja Halkiantien alkupäässä toimivan yrityksen alue. Kaava-alueella on myös muuhun elinkeinotoimintaan käytettäviä rakennuksia sekä monia maa- ja metsätalouteen liittyviä rakennuksia. Kaava-alueen maaseutumainen luonne huomioon ottaen uusien erillisten työpaikka-alueiden muodostamista ei ole pidetty perusteltuna.

Maa- ja metsätalouteen liittyvän rakentamisen ohella kaava-alueella voi kaavamääräysten mukaan asuinrakennuspaikalla sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia yritystiloja.

Kaavamerkinnot ja –määräykset:



Palvelujen ja hallinnon alue

Alue varataan julkisille ja yksityisille palveluille ja niitä tukeville toiminnoille.



Lähipalvelujen alue

Kohde varataan kaupallisia palveluja varten.



Työpaikka-alue

Alue varataan työpaikkatoiminnoille kuten ympäristöön soveltuvalla pieneteollisuudelle, siihen liittyville toimisto- ja myymälätiloille ja varastointiin. Alueen myymälätilojen pinta-ala saa olla enintään 30 % toteutetusta kokonaiskerrosalasta.

4.4. VIRKISTYS

Jussilanmäen länsipuolella oleva urheilukenttä on merkitty osayleiskaavaan sen nykyisen käytön mukaisesti urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU).

Arolan-Jokelanseutu on maaseutumaista aluetta. Alueen metsiä voidaan jokamiehenoikeuden puitteissa käyttää ulkoiluun. Erityisesti Pirkkalankalliolla on merkitystä paikallisena virkistys- ja ulkoilualueena. Maastossa on polkuverkostoa ja talvisin urheiluseura Ajon hoitamia latuja. Pirkkalankallion maaston ulkoilukäyttö on otettu huomioon alueen kaavamerkinnässä (MU), mutta varsinaiseksi virkistysalueeksi sitä ei ole osoitettu.

Pirkkalankallion alueelle on esitetty yhteys Halkiantien ja Nummistentien suunnalta ohjeellinen ulkoilureitti –merkinnällä. Ohjeellinen ulkoilureitti on osoitettu myös urheilukentän ja koulun välille. Reittien linjauksen tarkempi suunnittelu tulee tehdä yhteistyössä maanomistajien kanssa, kun reittien toteuttaminen on ajankohtaista. Suunnitellut kevyen liikenteen väylät sekä kaava-alueen yksityistiet ja metsätiet palvelevat myös ulkoilukäyttöä.

Kaava-alueella on ollut vireillä siirtolapuutarhan perustamishanke noin 5 hehtaarin suuruiselle alueelle Halkaintien eteläpuolelle Ohkolanjoen varteen. Osayleiskaavaluonnoksessa ei ole merkitty aluevarausta siirtolapuutarhalle. Siirtolapuutarhan maankäyttö poikkeaa oleellisesti sen lähialueiden maankäytöstä. Suunniteltua siirtolapuutarha-alueetta ympäröi maaseutumainen omakotiasutus ja se ei rajoitu yhtenäiseen metsäalueeseen. Siirtolapuutarha-alue ei liity Mäntsälän asemakaavoitettuun taajamarakenteeseen tai ole sellaisen lähellä ja muodostaa näin yhdyskuntarakenteessa muusta ympäristöstä erillisen tiiviin kokonaisuuden. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta hanke on myös ongelmallinen. Siirtolapuutarhat ovat ilmeisesti luonteeltaan muuttumassa yhä enemmän vapaa-ajanviettoalueiksi ja puutarhanhoito on osin väistymässä (esim. Puolarmaarin siirtolapuutarha Espoossa).

Kaavamerkinnot ja –määräykset:



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue

Alue varataan urheilu- ja virkistystoimintaa varten.

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



Ohjeellinen ulkoilureitti

4.5 SUOJELU

LUONTOKOhteet

Arolan-Jokelanseudun alueelta on valmistunut luontoselvitys vuonna 2005. Alueen luonnon monimuotoisuuden säilymistä edistetään ottamalla arvokkaat luontokohteet huomioon osayleiskaavassa.





Ohkolanjokilaakso on Natura 2000 –verkostoon kuuluva alue, joka muodostuu kahdesta osasta – Ohkolanjoen ranta-alueesta ja Sandbergin pellostasta. Alue on suojeltu luontodirektiivin perusteella. Ohkolanjoen Natura 2000 -alueesta on tarkoitus perustaa luonnonsuojelualue. Osayleiskaavassa alue on merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL) ja lisäksi kaavamerkinnöin on osoitettu sen kuuluminen Natura 2000 –verkostoon (nat). Alueen suojeluarvojen huomioon ottamisesta lupa- ja suunnittelumenettelyssä on säädetty luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:ssä. Luonnonsuojelualueeksi on osoitettu lisäksi Natura-alueeseen liittyvät alueet, jotka valtio on ostanut suojelutarkoituksiin.

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

Liito-oravan esiintymisestä kaava-alueella on tehty havaintoja myös Ohkolanjokilaakson Natura-alueen ulkopuolella. Liito-oravan mahdolliset elinympäristöt on osoitettu kaavassa osa-alueen erityisominaisuutta kuvaavalla viivamerkinnällä (luo-1). Tällaisia alueita ovat Natura-alueeseen rajautuvat, sen kaakkois- ja luoteispuolella olevat metsäalueet, moottoritien ja Vanhan Lahdentien välinen Ohkolanjoen rantametsä sekä Vanhan Lahdentien itäpuolella olevat Ohkolanjoen ja Hakkarinojan rantametsät. Nämä alueet ovat yleensä myös kasvillisuudeltaan monipuolisia. Liito-oravan elinympäristöt ovat laajempia kuin varsinaiset lisääntymis- ja levähdyspaikat.

Ojamäen puro kaava-alueen itäosassa on luontoselvityksen mukaan kasvillisuudeltaan monipuolinen alue ja paikallisesti arvokas luontokohde. Purovarsi on merkitty osa-alueen erityisominaisuutta kuvaavalla viivamerkinnällä luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaaksi alueeksi (luo-2).

Kaavamerkinnät ja –määräykset:

-  **Luonnonsuojelualue**
Alue on suojeltu tai tarkoitettu suojeltavaksi luonnonsuojelulain nojalla. Tarkempia määräyksiä alueen käytöstä esitetään suojelupäätöksessä.
-  **Natura 2000 –verkostoon kuuluva tai siihen ehdotettu alue**
-  **Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue**
Merkinnällä on osoitettu liito-oravan elinympäristö.
Alueen suunnittelussa ja alueella suoritettavissa toimenpiteissä on huolehdittava luonnonsuojelulain 49.1 §:n mukaisesti siitä, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei hävitetä tai heikennetä.
Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verratta toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaista maisematyölupaa (MRL 43.2 §).
-  **Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue**
Merkinnällä on osoitettu paikallisesti arvokas luontoalue.
Alueen suunnittelussa ja alueella suoritettavissa toimenpiteissä on kiinnitettävä huomiota alueen luontoarvojen säilymiseen.
Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verratta toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaista maisematyölupaa (MRL 43.2 §).

MAISEMA JA RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Osayleiskaavoitukseen liittyen kaava-alueelta tehtiin maisemaselvitys. Selvityksessä Ohkolanjoki on luokiteltu seudulliseksi arvokkaaksi maisema-alueeksi. Ohkolanjoki virtaa luonnollisesti kiemurrellen läpi maiseman. Kaava-alueen pohjoisosassa joki virtaa syvässä uomassa ja se on suurimmaksi osaksi metsän peitossa. Jokilaaksoon avautuu näkymiä sitä ylittäviltä liikenneväyliltä. Kaava-alueen eteläosassa joki näkyy osittain kauaksi peltojen keskellä kiemurtelevana uomana. Osayleiskaavassa Ohkolanjoki on osoitettu osa-aluemerkinnällä ma, maisemallisesti merkittävä alue. Aluerajaus on kaava-alueen eteläosassa esitetty maisemaselvitystä laajempaan joen maisemallisen merkityksen vuoksi.

Osayleiskaava-alueella tehdyssä arkeologisessa inventoinnissa ei löydetty kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Valtakunnallisiin tai maakunnallisiin kulttuuriympäristöselvityksiin ei sisälly kohteita Arolan tai Jokelanseudun alueelta. Kaava-alueen rakennusinventointi ja kulttuuriympäristöselvitys valmistui vuonna 2007.

Osayleiskaavassa Jokelan kartanoympäristö ja Arolan koulualue on merkitty osa-alueen erityisominaisuutta kuvaavalla merkinnällä kyläkuvallisesti arvokkaiksi alueiksi (sk). Kaavassa osoitettujen sk-alueiden valinta perustuu kulttuuriympäristöselvitykseen ja sen aluekohtaisiin toimenpidesuosituksiin kaavallisesta ohjauksesta. Kaikkia selvitykseen sisältyviä alueita ei ole osoitettu sk-merkinnällä. Näidenkin alueiden kohdalla on otettu huomioon selvityksen suositukset ja tuettu alueiden säilymistä uuden rakentamisen sijoittelulla ja luomalla edellytyksiä nykyisen maankäytön jatkumiselle. Sk-merkinnällä osoitettujen alueiden kulttuurihistoriallisten ominaispiirteiden huomioonottamista suunnittelussa ja toteutuksessa on pyritty edistämään kaavamerkintää täydentävillä määräyksillä.

Jokela on Mäntsälän nuorimpia herraskartanoita. Kartanon päärakennus valmistui 1890. Ensimmäiseen rakennusvaiheeseen liittyvät myös ruokakellari ja sauna, minkä lisäksi pihapiirissä on makasiinityyppinen hirsiaitta, liiteri ja leikkimökki. Henkilöhistoriallista merkittävyyttä kartanolle tuo sen liittyminen Hella Wuolijoen vaiheisiin. Wuolijoki perheineen omisti kartanon 1940- ja 1950-luvulla. Piha- ja puistoalueen lisäksi Jokelan kartanoympäristöön sisältyvät mäellä sijaitseva muonamiesten asunto (Marjala) sekä mäkeä ympäröivä peltomaisema ja Niinimäenkuja.

Arolan koulun paikka on kyläkulman vanhimpia asuinpaikkoja. Rakennushistoriallisesti arvokas Arolan vanha puukoulu on omaperäinen, pitkälti alkuperäisessä asussaan säilytyn 1920-luvun koulurakennus. Uudempi koulurakennus on 1950-luvulta. Kylälle koulut ovat arvokkaita sekä yhteisöllisen käytän että asutushistoriallisen sijaintinsa vuoksi.

Kaavamerkinnot ja –määräykset:

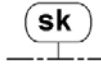


Maisemallisesti arvokas alue

Merkinnällä on osoitettu seudullisesti merkittävä maisema-alue.

Alueen suunnittelussa ja alueella suoritettavissa toimenpiteissä on kiinnitettävä huomiota alueen maisema-arvojen säilymiseen.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verratta toimenpidettä ei saa suorittaa ilman maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukaista maisematyölupaa (MRL 43.2 §).



Kyläkuvallisesti arvokas alue

Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä huomiota alueen kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen. Rakentamisen tulee rakennustalvaltaan ja sijainniltaan sopeutua alueen kyläkuvallisiin ja kulttuurihistoriaaliisiin ominaispiirteisiin.

Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää Päijät-Hämeen maakuntamuseon lausunto.

Jokelan päärakennusta ja Arolan vanhaa koulua ei saa purkaa ilman lupaa (MRL 127.1 §).

4.6 LIIKENNE

TIELIIKENNE

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

Kaava-alueen poikki kulkee valtakunnallinen pääväylä, Helsingin ja Lahden välinen moottoritie (valtatie 4). Tieltä ei ole liittymää kaava-alueelle. Lähin liittymä on Haarajoella muutama kilometri kaava-alueen eteläpuolella. Vanha Lahdentie on seututieluokkainen moottoritien rinnakkaistie. Kaavassa on lisäksi esitetty muut maantiet ja merkittävimmät yksityistiet yhdysteinä.

KUUMA kehitys- ja ympäristökuvan visiokarttaan sisältyy uutena yhteytenä Järvenpään pohjoinen poikittaisväylä, joka yhtyy Halkiantiehen kaava-alueen kaakkoiskulmassa. Tien linjausta ei ole tutkittu yksityiskohtaisesti, joten se on esitetty kaavassa tieliikenteen yhteystarve -merkinnällä. Kaavan maankäyttö tai alueet ulkopuoliset liikennöintitarpeet eivät edellytä muiden uusien maantieyhteyksien rakentamista. Kaavan mukainen asuntorakentaminen vaatii ainoastaan yksityisteiden toteuttamista.

Tiet on osoitettu osayleiskaavassa viivamerkinnoin. Teiden todellinen liikennealue saattaa ulottua viivamerkintää laajemmalle alueelle. Kaavalla ei pyritä muuttamaan olemassa olevaa tilannetta

Kaavamerkinntät:

	Moottoritie
	Seututie
	Yhdystie/yksityistie
	Tieliikenteen yhteystarve

RAIDELIIKENNE

Kerava-Lahti –oikorata kulkee kaava-alueen poikki samassa maastokäytävässä moottoritien kanssa. Rata sijoittuu välittömästi tien länsipuolelle. Oikorata on osoitettu kaavassa päärataa kuvaavalla viivamerkinntällä.

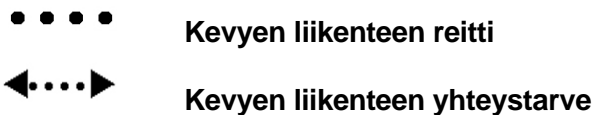
Kaavamerkinnyt:



KEVYT LIIKENNE

Kaava-alueen ainoa kevyen liikenteen väylä on nykyisin Vanhan Lahdentien varressa kunnan rajan ja Mäkisentien välisellä osuudella. Niin asukaskyselyssä kuin Mäntsälän liikennejärjestelmäsuunnitelmassa kevyen liikenteen kannalta erityisen ongelmallisina kohteina nousivat esiin Halkiantie ja Linjatie. Liikenneturvallisuuden parantamiseksi Halkiantien ja Linjatien varteen on kaavassa osoitettu tarve kevyen liikenteen reitillä. Kevyen liikenteen yhteystarve on esitetty myös Arolan Kylätielle Linjaten ja koulun väliselle osalle sekä Nummistentielle Halkiantien ja urheilukentän välisellä osalla. Reittien tarkka sijainti ratkaistaan niiden yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä.

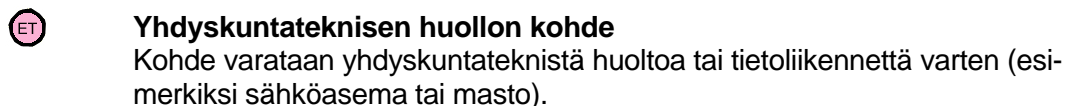
Kaavamerkinnyt:



TIETOLIIKENNE

Tietoliikenteeseen liittyen kaavaan on merkitty yhdyskuntateknisen huollon kohteina (ET) tietoliikennettä palveleva Laivakallion pohjoispuolella oleva masto ja Deccatiellä sijaitseva ns. decca-asema. Decca-aseman tuleva käyttö on avoin, nykyisin asemaa käytetään merenkulun navigointijärjestelmän tukena.

Kaavamerkinnyt ja -määräykset:



LIIKENNEMELU

Kaava-alueen melutilannetta on tutkittu erillisessä selvityksessä moottoritien, radan, Vanhan Lahdentien, Halkiantien ja Linjatien osalta. Siinä on tarkasteltu päivä- ja yöajan melutasoja nykytilanteessa ja vuoden 2020 tilanteessa. Tutkittujen väylien melualueet vuonna 2020 ilmenevät liitteistä (liitteet 10 ja 11). Kaava-alueen läpi kulkeva moottoritie ja rata ovat erittäin merkittäviä liikennemelun aiheuttajia. Myös Vanha Lahdentie aiheuttaa melua tien lähialueille.

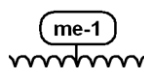
Valtioneuvoston antamien melutason ohjearvojen mukaan melu ulkona asumiseen käytettävillä alueilla ei saa ylittää päivällä 55 dB:ä eikä yöllä 50 dB:ä. Uusilla asuntoalueilla yöohjearvo on 45 dB:ä. Kaavassa on esitetty osa-alueen erityisominaisuutta kuvaavalla viivamerkinnyt yli 55 dB:n päivämelualue vuonna 2020 (me-1) ja yli 45 dB:n yömelualue vuonna 2020 (me-2). Rakentaminen näille alueille edellyttää melutilanteen tarkempaa selvittämistä ja mahdollisia meluntorjuntatoimia. Mitoituksen mukaisista uusista rakentamismahdollisuuksista 22 sijoittuu alueelle, joissa päivämelu on yli 55 dB:ä (liite 14). Pahimmilla melualueilla uusien rakennuspaikkojen toteuttaminen on käytännössä erit-

täin hankalaa rakentamisen vaatimien huomattavien meluntorjuntatoimien vuoksi. Myös Arolan koulu sijoittuu melualueelle.

Melualueet on osoitettu moottoritien, radan ja Vanhan Lahdentien osalta. Muiden teiden melualueet ovat pienempien liikennemäärien vuoksi kapeita, joten niiden osoittaminen osayleiskaavan esitystarkkuus huomioon ottaen ei ole tarkoituksenmukaista.

Osayleiskaavassa on annettu koko kaava-alueita koskeva määräys, joka edellyttää, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melun ohjeavot niin ulkona kuin sisälläkin otetaan huomioon uudisrakentamisessa. Määräys koskee kaikkien alueen liikenneväylien aiheuttamaa melua.

Kaavamerkinnyt ja –määräykset:



Melualue

Merkinnällä on osoitettu alue, jolla liikenteen melutaso päivällä klo 7 – 22 vuonna 2020 ylittää 55 dB(A):ä.



Melualue

Merkinnällä on osoitettu alue, jolla liikenteen melutaso yöllä klo 22 – 7 vuonna 2020 ylittää 45 dB(A):ä.

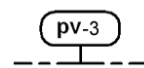
4.7 TEKNINEN HUOLTO

VESIHUOLTO

Vesiosuuskunta Suonen vesijohtoverkoston piirissä on merkittävä osa kaava-alueesta. Viemäroinnin yleissuunnitelman mukaan viemäriverkosto ulottuu tulevaisuudessa samoille alueille kuin vesijohtoverkostokin. Suuri osa kaavassa esitetystä uusista asunto-alueista on liitettävissä Suonen vesihuoltoverkostoon. Vesiosuuskunta Mustijoella on vesihuoltohankkeita Saharintien ympäristössä. Verkostojen ulkopuolisella alueella vesihuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Kaavassa on annettu vesihuoltoon liittyen koko aluetta koskeva yleinen kaavamääräys.

Alueen pohjoisosassa on Uudenmaan ympäristökeskuksen inventoinnin mukaan III luokkaan kuuluvia ns. muita pohjavesialueita. Pukinkallion pohjavesialue sijoittuu kokonaan kaava-alueelle ja Nummen pohjavesialue osin. Alueilla saattaa olla paikallista merkitystä talousveden hankinnassa, joten ne on esitetty kaavassa osa-alueen erityisominaisuutta kuvaavalla viivamerkinnytllä pv-3 (muu pohjavesialue). Alueiden hyödyn-tämiskelpoisuuden arviointi edellyttää lisäselvityksiä.

Kaavamerkinnyt ja –määräykset:



Muu pohjavesialue

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

Suositus:

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

ENERGIAHUOLTO





Osayleiskaavassa on esitetty energiahuoltoon liittyen energian siirron edellyttämää sähkösiirtoverkostoa ja maakaasun runkoputkisto.

Kaava-alueen kautta kulkevat merkittävimmät voimalinjat on osoitettu kaavassa omilla merkinnöillään. Esitettyjä linjoja ovat Anttilan ja Nurmijärven välinen 400 kV:n voimalinja sekä Vähänummen ja Ohkolan välinen 110 kV:n voimalinja. Linjatien varteen rakennettu sähköasema on merkitty yhdyskuntateknisen huollon kohteena (ET) kaavaan. Alueelle ei ole tiedossa uusia voimalinjahankkeita.

Voimajohtolinjojen leveydet ja linjoihin liittyvät maankäyttörajoitukset ilmenevät liitteestä 15.

Olemassa olevat Mäntsälän Hirvihaarasta Sipooseen suuntautuvat kaksi maakaasun runkoputkea on merkitty kaavaan. Maakaasuputkien tilantarve on esitetty liitteessä 16. Maakaasuputkien suojaetäisyydet rakennuksiin ja rakenteisiin määräytyvät kauppa- ja teollisuusministeriön päätöksen 1059/1993 mukaan. Putkien suojaetäisyydet rakennuksiin, joissa ihmiset oleskelevat, ja vastaaviin alueisiin ovat 10 tai 20 metriä käyttötarkoituksesta riippuen.

Kaavamerkinnot:

-  **Yhdyskuntateknisen huollon kohde**
Kohde varataan yhdyskuntateknistä huoltoa tai tietoliikennettä varten (esimerkiksi sähköasema tai masto).
-  **400 kV:n voimajohto**
-  **110 kV:n voimajohto**
-  **Maakaasun runkoputki**

4.8 MAA- JA METSÄTALOUS

Suurin osa kaava-alueesta on osoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön (M-1, M-2, MT ja MU).

Kaavassa esitetyt maa- ja metsätalousvaltaiset alueet on luokiteltu M-1 ja M-2 –alueiksi. M-1 –alueet ovat ”tavanomaisia” maa- ja metsätalousalueita, joita voidaan käyttää niiden pääasiallista käyttötarkoitusta vaikeuttamatta maa- ja metsätalouteen liittyvään rakentamiseen sekä muuhun haja-asutusluonteiseen rakentamiseen. Uudet rakennuspaiikat tulee ensisijaisesti sijoittaa kaavan asuntoalueille (A).

M-2 –alueiden osoittaminen perustuu kaava-alueen maisemaselvitykseen ja yhdyskuntarakenteellisiin näkökohtiin. Maisemaselvityksen mukaan nämä alueet ovat yleensä muutoksille herkkiä alueita, joille ei tule osoittaa uudisrakentamista. M-2 –alueet ovat pääosin maisemallisesti arvokkaita lakialueita tai arvokkaiden luontokohteiden lähialueita. Lisäksi alueet sijaitsevat pääosin yhdyskuntarakenteellisesti epäedullisesti niin, ettei niitä ole tarkoituksenmukaista käyttää rakentamiseen. Alueilla olevien tilojen rakennusoikeus tulee toteuttaa maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista lukuun ottamatta tilojen muilla alueilla.

Maatalousalueeksi (MT) on osoitettu osayleiskaavassa laajoja yhtenäisiä peltoalueita. Laajimmat tasaiset viljelyaukeat ovat kaava-alueen etelä- ja lounaisosassa. Maataloustuotannon ohella pelloilla on huomattava merkitys alueen maaseutumaisen maisemakuvan luojana. MT -alueilla perinteisen viljelykäytön jatkuminen on erittäin suotavaa. MT -alueita voidaan käyttää niiden pääasiallisen käyttötarkoitusta vaikeuttamatta maa- ja metsätalouteen liittyvään rakentamiseen sekä haja-asutusluonteiseen rakentamiseen. Uudet rakennuspaikat tulee kuitenkin sijoittaa ensisijaisesti kaavan A -alueille ja toissijaisesti M-1 -alueille. Uusien rakentamismahdollisuuksien sijoitusperiaatetta on havainnollistettu parin esimerkin avulla liitteessä 17.

Kaava-alueen kaakkoisosassa sijaitsevaa Pirkkalankalliota käytetään myös ulkoiluun, minkä vuoksi tämä metsäalue on merkitty kaavassa MU-alueeksi (maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta). MU -alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouteen liittyviä rakennuksia sekä ulkoiluun liittyviä rakennelmia. Tilojen rakennusoikeus tulee toteuttaa tilojen muilla alueilla.

Rakennuspaikkakoko M-1 ja MT -alueilla on 0,5 hehtaaria. Kuitenkin mikäli uusi rakennuspaikka M-1 -alueella liitetään vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon, rakennuspaikan vähimmäiskoko on 0,3 hehtaaria. Rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestystä, ellei osayleiskaavassa ole toisin esitetty.

Maa- ja metsätalousalueiden käyttö jokamiehen oikeuden puitteissa ulkoiluun on myös mahdollista.

Kaavamerkinnot ja -määräykset:

M-1

Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön. Aluetta saa käyttää maa- ja metsätalouteen liittyvään rakentamiseen sekä haja-asutusluonteiseen rakentamiseen.

Uudet rakennuspaikat tulee sijoittaa tilan A-alueeksi merkitylle osalle, mikäli tilalle on osoitettu A-aluetta. Jos tilalla ei ole A-aluetta, uudet rakennuspaikat on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava olemassa olevan rakentamisen tai tiestön yhteyteen niin, että hyödynnetään olemassa olevaa infrastruktuuria.

Uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 0,5 hehtaaria. Mikäli uusi rakennuspaikka liitetään vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon, rakennuspaikan vähimmäiskoko on 0,3 hehtaaria.

M-2

Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön.

Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouteen liittyviä rakennuksia.

Tilojen muu rakennusoikeus tulee käyttää saman maanomistajan muilla alueilla (MRL 43.2 §).

MT

Maatalousalue

Alue varataan pääasiassa maatalouskäyttöön.

Aluetta saa käyttää maatalouteen liittyvään rakentamiseen sekä haja-asutusluonteiseen rakentamiseen.

Uusien rakennuspaikkojen sijoittamista peltoalueelle tulee välttää ja uudet rakennuspaikat tulee sijoittaa tilan A tai M-1 -alueiksi merkityille osille. Mikäli tämä ei ole mahdollista, uudet rakennuspaikat on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava olemassa olevan rakentamisen tai tiestön yhteyteen, metsäsaarekkeisiin tai metsän reunaan.

Uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 0,5 hehtaaria.

Alueen suunnittelussa ja alueella suoritettavissa toimenpiteissä on otettava huomioon, ettei vaikeuteta maatalouden harjoittamista.

MU

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamista

Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen sekä ulkoiluun. Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouteen liittyviä rakennuksia sekä ulkoiluun liittyviä rakennelmia.

Tilojen muu rakennusoikeus tulee käyttää saman maanomistajan muilla alueilla(MRL 43.2 §).

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä tai muuta näihin verratta toimenpidettä lukuun ottamatta puiden kaatamista ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa (MRL 43.2 §).

4.9 MUUT KAAVAMÄÄRÄYKSET

Osayleiskaavan tavoitteiden saavuttamiseksi on perusteltua antaa edellä esitettyihin kaavamerkintöihin liittyvien kaavamääräysten lisäksi yleisempiä määräyksiä. Yleisiä määräyksiä on annettu rakentamismahdollisuuksien mitoituksista, rakentamisen määrästä ja sijoittumisesta, kaavan suhteesta rakennusjärjestykseen, meluntorjunnasta sekä vesihuollon järjestämisestä. Näitä määräyksiä sovelletaan koko kaava-alueella.

Osayleiskaava-alueita koskevat seuraavat yleiset määräykset:

Rakentamismahdollisuuksien määrä

Osayleiskaava-alue on jaettu kahteen edullisuusvyöhykkeeseen. Kaavakartalla on esitetty edullisuusvyöhykkeen I raja, jonka ulkopuolella oleva alue kuuluu edullisuusvyöhykkeeseen II.

Emätilalla tarkoitetaan 1.1.1958 ajankohdan mukaista tilaa. Emätilan rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärä lasketaan seuraavasti:

Edullisuusvyöhyke I

Emätilan pinta-ala	Rakentamismahdollisuuksien määrä
0,2 – 0,99 ha	1
1,0 – 4,99 ha	2
5,0 – 9,99 ha	3
10,0 – 14,99 ha	4 + 1 / täysi 5 ha

Edullisuusvyöhyke II

Emätilan pinta-ala	Rakentamismahdollisuuksien määrä
0,5 – 9,99 ha	1
10,0 – 14,99 ha	2 + 1 / täysi 5 ha

Emätilan pinta-alalla tarkoitetaan pinta-alaa, jossa on otettu huomioon emätilan peltojen pinta-alasta puolet. Lisäksi emätilan alueella olevat rakentamiseen soveltumattomat alueet (suot, avokalliot, vesialueet, Natura-alueet, maantie- ja rata-alueet) eivät sisällä emätilan pinta-alaan.

Nykyisten tilojen (02/2006 mukainen tilajaotus) jäljellä olevat rakentamismahdollisuudet määritetään seuraavasti: Emätilan mitoituksen mukaisesta rakentamismahdollisuuksien määrästä vähennetään emätilan toteutuneet rakennuspaikat. Emätilan jäljellä olevien rakentamismahdollisuuksien määrä jaetaan siitä muodostetuille tiloille ottaen huomioon tilojen pinta-ala, toteutuneet rakennuspaikat ja tilan soveltuvuus rakentamiseen. Rakent-

tamismahdollisuuksien määrää on mahdollisuus lisätä, mikäli se olosuhteet huomioon ottaen on kohtuullisuuden kannalta tarkoituksenmukaista.

Emätilan toteutuneiksi rakennuspaikoiksi on katsottu emätilalla olevat rakennetut rakennuspaikat sekä myönnettyt, voimassa olevat rakennusluvut ja suunnittelutarveratkaisut.

Mitoituksen mukaisten jäljellä olevien rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärät emätiloittain ja tiloittain (02/2006 tilanteen mukainen tilajaotus) on esitetty kaavaselostuksessa. Mahdolliset mitoitusten mukaisten rakentamismahdollisuuksien siirrot on esitetty kaavamääräysten yhteydessä ja kaavaselostuksessa.

Rakentamismahdollisuuksien toteutuva lukumäärä voi jäädä enimmäismäärä pienemmäksi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n (rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella) tai 136 §:n (rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella) perusteella tai tämän osayleiskaavan aiheuttaman rajoituksen vuoksi. Rakentamista saattaa rajoittaa esimerkiksi rakennuspaikan sijainti melualueella tai rakennuspaikan yhdyskuntarakenteellinen tai maisemallinen sijainti.

Rakentamisen määrä ja sijoittaminen

Asumiseen käytettävälle rakennuspaikalle saa rakentaa Mäntsälän kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti yksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Asuinrakennuspaikalle saa sijoittaa myös pienimuotoisia yritystiloja, joista ei aiheudu ympäristöhäiriöitä.

Rakentaminen tulee sovittaa olemassa olevaan rakennuskantaan, maisemaan sekä muuhun ympäristöön.

Mäntsälän kunnan rakennusjärjestyksessä on tarkempia rakennusoikeuden määrää ja rakennusten sijoittumista koskevia määräyksiä.

Suhde rakennusjärjestykseen

Osayleiskaava-alueella noudatetaan Mäntsälän kunnan rakennusjärjestystä, ellei osayleiskaavan merkinnöillä tai määräyksillä ole toisin osoitettu.

Meluntorjunta

Liikenneväylien tuntumassa uudisrakentaminen on sallittua vain, mikäli valtioneuvoston päätöksen (VN:n päätös 993/1992) mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä.

Rakennettaessa me-1 tai me-2 –merkinnällä osoitetuille alueille suunnittelutarveratkaisujen ja rakennuslupien käsittelyn yhteydessä on tarvittaessa selvítettävä rakennuspaikan melutaso. Mahdollisissa luvissa on edellytettävä sellaisia meluntorjuntatoimenpiteitä, että em. ohjearvot eivät ylitä.

Vesihuollon järjestäminen

Jätevedet tulee johtaa vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon, jos tila on laitoksen toiminta-alueella.

Viemäriverkoston ulkopuolella jätevedet on käsiteltävä talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla annetun valtioneuvoston asetuksen (542/2003) mukaisesti.

Lisäksi on otettava huomioon kunnan ympäristönsuojelumääräykset.

Luettelo osayleiskaavan mitoituksen mukaisten rakentamismahdollisuuksien siirroista

Kiinteistöltä	Kiinteistölle	Siirrettävien rakentamismahdollisuuksien määrä (kpl)
Nummisten kylä:		
Heinola 5:55	Sahari 5:1458	1
Ohkolan kylä:		
Saloniemi II 3:58	Saloniemi 26:21	4
Antila 16:39	Malmi 4:84	2
Pelto-Kinturila 16:79	Vuorela 22:4	2
Toivola 16:80	Peltoarola 21:455	2
Ahokallio 21:34	Puoliväli 21:383	2
Koivusaari 21:35	Oripelto 16:83	2
Lehmusto 22:8	Metsola 22:34	1
Siintola 22:18	Kalliosyrjä 22:360	1
Siintola 22:18	Niittymäki 22:133	1
Siimestö 22:20	Päivärinne 22:26	2
Kaitala 22:25	Lehmusto 22:8	1
Rautakallio 22:47	Kotiniitty 22:300	1
Peräjoki 22:95	Kielokallio 22:363	1
Saarela 22:105	Päivärinne 22:26	1
Perttilä 22:218	Toivola 22:297	1
Jussilanmaa 22:265	Jokela 22:175	1
Hovimaa 22:308	Jokela 22:175	2
Ilomäki 46:0	Oripelto 16:83	1

4.10 OSAYLEISKAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEISIIN JA MAAKUNTAKAAVAAN

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET JA OSAYLEISKAAVA

Valtioneuvosto päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Tavoitteet täsmentävät ja konkretisoivat kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. Tavoitteet on jaoteltu yleistavoitteisiin, jotka ovat luonteeltaan alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua koskevia periaatteellisia linjauksia ja erityistavoitteisiin, jotka ovat alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua koskevia veloitteita. Kuntien kaavoitukseen tavoitteet välittyvät pääosin maakuntakaavan ohjausvaikutuksen kautta.

Seuraavassa on tavoiteryhmittäin tarkasteltu osayleiskaavaan suhdetta valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteisiin erityistavoitteita painottaen.

Eheytävä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Kunnanvaltuuston vuonna 2005 hyväksymä Etelä-Mäntsälän väestötavoite on osayleiskaavassa otettu huomioon. Väestötavoitetta laadittaessa tarkasteltiin väestökehityksen erilaisia vaihtoehtoja.

Kaava-alueen hajanaista yhdyskuntarakennetta on osayleiskaavassa mahdollisuuksien mukaan pyritty eheyttämään. Sovelletusta edullisuusvyöhykejaosta ja mitoituksesta joh-

tuen uusi asuntorakentaminen ei kaikilta osin tue yhdyskuntarakenteen eheyttämistä.

Osayleiskaavan yhtenä lähtökohtana uudisrakentamisen sijoittamisessa on ollut olemassa olevan infrastruktuurin hyväksikäyttö. Kaavalla on tuettu alueen nykyisten palvelujen säilymistä ja sitä kautta kunnan kyläverkostoa.

Kevyen liikenteen kehittämistarpeet on kaavassa otettu huomioon ja näin edistetty liikenneturvallisuutta sekä jalan ja pyörällä liikkumista.

(Maa- ja kallioperän soveltavuuteen rakentamiseen on kiinnitetty huomiota ja kaavamerkinnöin ja –määräyksin ohjattu esimerkiksi uudisrakentamista kallioiden lakialueiden ja peltojen ulkopuolelle.)

Kaava-alueen kautta kulkeva rata ja vilkasliikenteiset tiet aiheuttavat huomattavaa melua. Alueen meluselvityksessä on tarkasteltu liikenneväylien meluhaittoja. Osayleiskaavassa on osoitettu melualueet ja annettu meluntorjuntaa koskevia kaavamääräyksiä.

Etelä-Mäntsälän väestökasvu edellyttää alueen vedenhankinnan osalta uusia ratkaisuja lähivuosina. Vesihuollon kehittämismahdollisuuksia on tutkittu, mutta päätöksiä asiasta ei ole vielä tehty.

Jätevesihaittojen ehkäisyyn kaava-alueella on kiinnitetty huomiota kaavamääräyksissä.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Natura 2000 –verkostoon sisältyvä Ohkolanjoen alue on osayleiskaavassa otettu huomioon ja kaavamerkinnöin pyritty turvaamaan sen säilyminen.

Kaava-alueen kulttuuriympäristöselvityksen ja rakennusinventoinnin perusteella on osoitettu kyläkuvallisesti arvokkaita alueita ja edistetty kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilymistä.

Ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet on otettu huomioon osoittamalla kaavassa luontoselvityksen mukaiset liito-oravan elinympäristöt ja muut arvokkaat luontoalueet sekä kaavamääräyksin edistetty niiden säilymistä. Pirkkalankallion merkitykseen myös virkistysalueena on kiinnitetty huomiota.

Osayleiskaavaan on merkitty kaava-alueella olevat pohjavesialueet ja kaavamääräyksissä on kiinnitetty huomiota pohjaveden suojelutarpeeseen.

Hyvät ja yhtenäiset peltoalueet on varattu osayleiskaavassa maatalouskäyttöön. Rakentamista pelloille on pyritty välttämään myös kaavamääräyksin. Kaava-alueella ei ole laajoja metsäalueita.

Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto

Valtakunnallisesti merkittävien ratojen ja maanteiden jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet on turvattu osoittamalla osayleiskaavassa varaukset Kerava-Lahdi –oikoradalle ja valtatielle 4 sekä ottamalla kaavassa huomioon niiden kehittämistarpeet.

Oikorata on jo rakennettu ja otettu huomioon osayleiskaavassa. Alueidenkäyttötavoite on tältä osin toteutunut eikä enää ole esitettyä muodossa ajankohtainen.

Olemassa olevat 400 ja 110 kV:n voimalinjat sekä maakaasun runkoputket ja niiden aiheuttamat maankäyttörajoitukset on huomioitu osayleiskaavassa. Kaavoituksen aikana ei ole tullut esille uusia kaava-alueita koskevia energiahuollon aluetarpeita.

Helsingin seudun erityiskysymykset

Mäntsälän kunta on osa Helsingin seutua. Helsingin seudun kasvu heijastuu myös Mäntsälän kehitykseen, mikä on otettu huomioon mm. kunnan väestösuunnitteessa ja kirkonkylän maankäytön suunnittelussa.

Kunnan strategian mukaisesti Arolaa ja Jokelanseutua kehitetään tässä vaiheessa maaseutumaisena kyläalueena. Osayleiskaavan omalta pieneltä osaltaan täydentää ja monipuolistaa seudun asuntorakentamismahdollisuuksia tarjoten maaseutumaisen elinympäristön.

Oikoradan rakentaminen toi aseman Haarajoelle, jonne on matkaa kaava-alueen eteläreunasta noin kolme kilometriä. Kunnan strategia ja väestösuunnite painottavat kunnan nykyisten taajamien ja kylien kehittämistä. Rataan tukeutuvan Haarajoen yhdyskuntarakenteen kehittämiseksi saattaa pitkällä aikatahtimella olla tarkoituksenmukaista tehostaa myös osayleiskaava-alueen maankäyttöä.

MAAKUNTAKAAVA JA OSAYLEISKAAVA

Uudenmaan vahvistetussa maakuntakaavassa Arolan-Jokelanseudun osayleiskaava-alueella on kylää osoittava kohdemerkintä ja taajamarakenteen laajenemissuuntaa Haarajoen suunnasta kuvaava nuolimerkintä. Nuolimerkinnällä on maakuntakaavassa osoitettu alueet, joilla taajamatoimintojen alueiksi osoitettujen alueiden ulkopuolella on tarvetta kuntarajat ylittävän yhdyskuntarakenteen laajenemisen selvittämiseen ja suunnitteluun.

Arolan ja Jokelanseutua on osayleiskaavassa tavoitteena kehittää nykyisen kaltaisena maaseutumaisena kyläalueena, mikä vastaa maakuntakaavan kylämerkinnän suunnitelumääräyksiä. Kunnanvaltuuston hyväksymä kunnan väestötavoite (vuonna 2020 noin 26 000 asukasta) ja kunnan strategiat huomioon ottaen uuden taajaman muodostaminen kirkonkylän ja Hyökännummen taajamien lisäksi ei ole lähitulevaisuudessa tarkoituksenmukaista. Merkittävä osa väestökasvusta on perusteltua ohjata tukemaan nykyisten taajamien kehitystä. Haarajoen ympäristön maankäytön kehittämisedellytysten tutkiminen kuntien yhteistyönä on perusteltua. Siinä yhteydessä on mahdollista tarkastella myös Arolan ja Jokelanseudun maankäytön tehostamista pitkällä aikatahtimella.

Maakuntakaavassa osayleiskaava-alueelle sijoittuu lisäksi Ohkolanjoen Natura-alueita koskeva merkintä, liikenneväylämerkintöjä sekä voimajohtojen ja maakaasun runkoputken merkintöjä. Nämä merkinnät on otettu huomioon osayleiskaavassa.

Osayleiskaava on keskeisiltä ratkaisuiltaan ja kaavassa esitettyjen aluevarausten osalta maakuntakaavan mukainen.

5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.1 VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN LÄHTÖKOHDAT JA ARVIOINTIPROSESSI

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

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

Arola-Jokelaseudun osayleiskaavan taustana ovat olleet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja maakunnalliset suunnitelmat (maakuntakaava) sekä kunnan strategiset tavoitteet. Kaavoituksen aikana on laadittu erilliset selvitykset alueen luonto-oloista, maisemasta, kulttuuriympäristöstä, arkeologisista kohteista ja pääliikenneväylien melusta sekä selvitetty emättilajaotus. Tausta-aineistona on käytetty myös Järvenpään Haara-joen asemaseutua koskeva diplomityötä sekä KUUMA kehitys- ja ympäristökuvaa. Lähtökohtana käytetyistä selvityksistä, suunnitelmista ja muusta aineistosta on luettelo kaavaselvityksen lopussa olevassa lähdeluettelossa.

Vaikutusten arvioinnissa on päähuomio kohdistettu osayleiskaava-alueella tapahtuviin muutoksiin, koska kaavan vaikutukset kohdistuvat ensisijaisesti kaava-alueeseen. Kaava-alue rajoittuu Järvenpään puolella olevaan Haara-joen taajamaan ja on lähellä Tuusulan puolella olevaa Kellokosken taajamaa, joten kaavalla on esimerkiksi liikenteen ja palvelujen osalta vaikutuksia myös kuntarajojen yli. Kaavalla voidaan arvioida olevan joi-takin vaikutuksia myös muille lähialueille sekä koko Mäntsälän alueelle.

Kaavan vaikutuksia arvioidaan suhteessa nykytilanteeseen. Yksi merkittävä epävarmuustekijä vaikutusten arvioinnissa on mitoituksen mukaisten rakentamismahdollisuuksien toteutuminen. Rakentaminen ei todennäköisesti toteudu täysimääräisenä ja rakennuspaikat voivat sijoittua osittain toisin kuin kaavassa on ennakoitu. Todennäköisesti rakentamismahdollisuudet toteutuvat vähitellen pitkän ajan kuluessa, jolloin myös vaikutukset syntyvät vaiheittain. Arvioinnin lähtökohtana on kuitenkin käytetty tilannetta, jossa kaavan sallima rakentaminen toteutuu kokonaisuudessaan ja sijoittuu kaavan rakentamisperiaatteiden mukaisesti.

Vaikutuksia on arvioitu koko osayleiskaavoituksen ajan osana kaavaprosessia. Osayleiskaavan lähtökohtana olevat selvitykset ja muu aineisto muodostavat pohjan myös vaikutusten arvioinnille. Osayleiskaavaratkaisun täsmentymisen myötä myös kaavan vaikutusten arviointia on tarkennettu. Kaavan oleelliset vaikutukset on esitetty selvityksen seuraavassa kohdassa.

Osayleiskaavan vaikutusten arviointi on tehty kunnan sisäisenä asiantuntijatyönä ympäristöpalveluissa. Kunnan eri alojen asiantuntijoiden näkemyksiä on käytetty hyväksi arvioinnissa. Kaavan aloitus-, luonnos- ja ehdotusvaiheisiin liittyy osallisten kuuleminen. Osayleiskaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta saatu palaute on osaltaan monipuolistanut vaikutusten arviointia.

5.2 OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

VAIKUTUKSET YHDYSKUNTARAKENTEeseen

Kaava mahdollistaa merkittävän lisärakentamisen alueelle, sillä mitoituksen mukaan alueella on noin 200 uutta rakentamismahdollisuutta.

Arolan-Jokelanseudulla ei ole selvää kyläkeskusta. Paikoin on muodostunut asutustiivistymiä lähinnä teiden varsille. Kaavalla on jatkettu alueella nykyisin vallitsevia asutuksen sijoittumisperiaatteita eikä muodostaa tiivistä kyläkeskusta. Tämä on vaikuttanut osaltaan mm. edullisuusvyöhykkeiden rajaukseen ja mitoitukseen. Alueen kiinteistöjaotus, pyrkimys maanomistajien tasapuoliseen kohteluun ja käytetyt mitoitusperiaatteet aiheuttavat sen, että uudet rakentamismahdollisuudet sijoittuvat melko tasaisesti eri puolille aluetta. Tämä aiheuttaa yhdyskuntarakenteen hajautumista vaikka asutus rakenne voikin tiivistyä, minkä seurauksena muodostuu yhdyskuntarakennetta, joka ei edusta perinteistä maaseutualueita eikä myöskään taajamaa.

Rakentamista ohjaavin kaavamerkinnoin ja -määräyksin on mahdollisuuksien mukaan täydennetty ja tiivistetty olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Uusi asuinrakentaminen tulee ensisijaisesti sijoittaa rakentamiseen hyvin soveltuville asuntoalueille (A). Koska kaikkea rakentamista ei ole mahdollista toteuttaa A-alueille, rakentamista sijoituu osin myös kaavan maa- ja metsätalousalueille. Laajat yhtenäiset peltoalueet sekä luonnon ja maiseman kannalta arvokkaat alueet on pyritty säilyttämään rakentamattomina ohjaamalla rakentamista näiden alueiden ulkopuolelle.

Liikenteelliseen solmukohtaan alueen eteläosassa on osoitettu palvelu- ja työpaikka-alueita, mikä luo mahdollisuuksia näiden toimintojen kehittämiseksi.

Arolan-Jokelanseudun alue rajautuu Järvenpään puolella olevaan Haarjaoen taajamaan ja on lähellä Tuusulan puolella olevaa Kellokosken taajamaan. Kaava-alueen eteläosasta on linnuntietä matkaa Haarjaoen asemalle noin kaksi kilometriä. Mikäli Haarjaoen ympäristön maankäyttöä halutaan kehittää voimakkaasti, on pitkällä tähtäimellä Arolan-Jokelanseudun alueellakin perusteltua tarkastella tässä kaavassa esitettyä tehokkaampia maankäyttövaihtoehtoja. Kaavan mukainen maankäyttö ei sulje pois mutta vaikeuttaa alueen mahdollista tehokkaampaa maankäyttöä tulevaisuudessa.

VAIKUTUKSET LUONNONVAROIHIN JA LUONTOON

(luonnonvarat, maa- ja kallioperä, pinta- ja pohjavedet, ilma ja ilmasto, luonnon monimuotoisuus, kasvisto, eläimistö, luonnon virkistyskäyttö)

Maisemallisesti arvokkaat kallioalueet on pyritty säilyttämään ottamalla niiden arvot huomioon kaavamerkinnoissa ja -määräyksissä (M-2, MU). Osayleiskaavassa ei ole osoitettu maa-aineksen ottoalueita; kaava-alueella ei ole merkittäviä soravaroja tai olemassa olevia kallion louhintakohteita.

Kaavan toteuttaminen ei edellytä mittavia kallio- tai maaperän muutostöitä.

Kaava-alueella ei ole pohjavesivaroja, jotka riittäisivät alueen keskitetyn vesihuollon järjestämiseen. Alueella on kaksi III-luokan pohjavesialuetta, joista toiselle (Pukinkallio) sijoituu kaavan asuntoalue (A). Kaavassa on osoitettu pohjavesialueet ja annettu tarvittavia määräyksiä pohjaveden suojaamiseksi. Kaavassa esitettyjen maankäytön muutosten vaikutukset pohjaveteen ovat vähäiset.

Ohkolanjoen ranta-alueelle on osoitettu niukasti lisärakentamista, joten uudisrakentamisen vaikutukset jokeen jäävät pieniksi. Kaavassa osoitettu maatalousalue ulottuu paikoin joen rantaan ja tältä osin kuormittavia valumia voitaisiin vähentää suojavyöhykkeillä.

Moottoritien välittömässä läheisyydessä olevalle asutukselle saattaa ajoittain aiheutua ilman laatuongelmia. Kaavassa ei ole esitetty uusia asuntoalueita moottoritien lähiympäristöön.

Liikennöinti alueella perustuu valtaosin yksityisautoiluun. Alueen asukasmäärän kasvu ja hajautuva yhdyskuntarakenne lisäävät autoilua ja autoilusta aiheutuvia kasvihuonekaasupäästöjä. Liikenteen päästöt vaikuttavat osaltaan ilmastomuutoksen voimistumiseen.

Kaavassa on Jyvääläntien varrella osoitettu asuntoalueeksi laajojen peltoaukeiden keskellä oleva alue, jonka pienilmasto ei esimerkiksi tuulisuuden vuoksi välttämättä ole asumisen kannalta paras mahdollinen.

Kaavassa on pyritty ottamaan huomioon maa- ja metsätalouden toimintaedellytykset ja maankäytöllisesti turvaamaan näiden elinkeinojen jatkamismahdollisuudet kaava-alueella. Lisääntyvä asutus kuitenkin pienentää ja pirstoo edelleen kaava-alueen metsiä ja samalla metsätalouteen soveltuvia alueita.

Ohkolanjoen Natura-alue on merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL) ja lisäksi Natura-merkinnällä (nat). Kaavan vaikutuksista Natura-alueeseen on tehty erillinen selvitys. Selvityksen mukaan osayleiskaavan mukainen maankäyttö ei todennäköisesti merkittävästi heikennä Natura-alueella suojeltavia luontotyyppisiä tai lajeja.

Tiedossa olevat liito-oravan elinympäristöt on otettu huomioon kaavassa (luo-1) ja edistetty niiden säilymistä. Paikallisesti arvokas luontoalue on osoitettu luo-2 –merkinnällä.

Suojelualueiden lisäksi luonnon monimuotoisuuden säilymistä kannalta on myönteistä, että Ohkolanjoen rantaan sijoittuu vain vähän uutta asuntorakentamista ja kaavassa on osoitettu rakentamisen ulkopuolelle jätettäviä luonnonympäristöjä (MU, M-2 -alueet).

Luonnon virkistyskäyttö alueella perustuu pääosin jokamiehen oikeuteen. Kaavassa ei ole esitetty erillisiä virkistysalueita urheilukenttää lukuun ottamatta. Pirkkalankallion merkitys ulkoilualueena on otettu huomioon alueen kaavamerkinnässä (MU). Ohjeelliset ulkoilureitit ja kevyen liikenteen väylät edistävät osaltaan kaava-alueen ulkoilumahdollisuuksia.

VAIKUTUKSET MAISEMAAN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Ohkolanjoki on maisemaselvityksen mukaan seudullisesti arvokas maisema-alue, joka on kaavassa osoitettu maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma). Kaavamääräyksiin on edistetty maisemallisten arvojen huomioon ottamista.

Arolan-Jokelanseudun laajat pellot ovat monilta osin olleet jo kauan viljelyä ja ne ovat välttämätön edellytys alueen maatalouden jatkumiselle. Viljelyaukeat ovat olennainen elementti kaava-alueen maisemassa ja herkkiä muutoksille. Niiden säilymistä viljelykäytössä ja avoimina maisematiloina on tuettu osoittamalla tärkeimmät pellot kaavassa maatalousalueiksi (MT). Merkintä ei täysin poissulje uudisrakentamista, mutta rakenta-

minen pyritään ohjaamaan niin, että sen aiheuttama maiseman muutos minimoitaisiin. MT-merkintä ei velvoita viljelyn jatkamiseen peltoalueilla.

Uuden rakentamisen sijoittumisen ohjauksessa on kiinnitetty huomiota maisemallisiin näkökohtiin. A-alueet on osoitettu pääosin niin, etteivät ne sijoitu maisemallisesti muutoksille herkille alueille.

Viljelyaukeiden ohella kaava-alueen kannalta maisemallisesti merkittäviä, muutoksille herkkiä maisemakohteita ovat kallioiset, metsäiset mäet (esim. Pirkkalankallio, Pukinkallio, Paimenkallio). Tällaisten alueiden säilymistä on kaavamerkinnöin (M-2, MU) ja -määräyksiin pyritty edistämään. Alueilla on sallittu vain maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen.

Rakennusinventoinnin ja kulttuuriympäristöselvityksen perusteella kaavassa on osoitettu kaksi kyläkuvallisesti arvokkaita aluetta (sk). Merkinnällä ja siihen liittyvällä kaavamääräyksellä on luotu edellytyksiä alueen ja kohteen kyläkuvallisten arvojen huomioon ottamiselle.

Alueen lisärakentamisen sijoittumiseen ja ympäristöön sopeutumiseen tulee suunnittelutarveratkaisuja ja rakennuslupia käsiteltäessä kiinnittää riittävää huomiota niin, ettei alueen maaseutumainen maisema ja luonnonympäristö tarpeettomasti rikkoudu. Muutoin vaarana on, että syntyy sattumanvaraista ja suunnittelematonta ympäristöä.

VAIKUTUKSET IHMISIIN JA YHTEISÖIHIN

(terveys, elinympäristön viihtyisyys ja turvallisuus, palvelut ja niiden saatavuus, yhteisöllisyys ja kulttuurivaikutukset)

Radan ja moottoritien aiheuttama melu alentaa laajan alueen asumisviihtyisyyttä.

Kaavassa on osoitettu pääliikenneväylien ympäriltä melualueet, joilla valtioneuvoston päätöksen mukaiset päivä- ja yömelun ohjevot ylittyvät (me-1 ja me-2). Kaavamääräyksiin on pyritty estämään melulle altistuvan asutuksen lisääntyminen. Uutta asutusta käsittäviä asuntoalueita (A) ei ole osoitettu yli 55 dB:n päivämelualueelle. Melualueella on kuitenkin olemassa olevaa asutusta. Myös Arolan koulu sijaitsee alueella, jossa päivämelun ohjevot ylittyvät.

Melu voi osittain rajoittaa kaavan mitoituksen mukaisten rakentamismahdollisuuksien toteuttamista. Melualueilla tulee rakenteellisin ratkaisuin varmistaa myös rakennusten sisämelutason pysyminen sallituissa rajoissa.

Alue säilyy yleisilmeeltään osin kohtuullisen maaseutumaisena. Kaavan aiheuttaa muutoksia asukkaiden elinoloihin. Rakentamista on pyritty ohjaamaan niin, että avoin peltomaisema on mahdollista säilyttää ja metsät voivat suurelta osin säilyä metsätalouksikäytössä ja jokamiehen oikeuden rajoissa ulkoilualueina.

Kaavassa on luotu edellytykset säilyttää urheilukenttä ja koulun kenttä nykykäytössä. Pirkkalankallion ulkoilumahdollisuuksien säilyttämiseen on myös kiinnitetty huomiota kaavamerkinnöin ja -määräyksiin

Kevyen liikenteen väylät ja ulkoilureitit toteutuessaan edistävät alueen liikenneturvallisuutta ja ulkoilumahdollisuuksia.

Elinympäristön viihtyisyyteen vaikuttaa ajoittain lannanlevityksestä pelloille aiheutuva hajuhaitta.

Asukasmäärän kasvu luo edellytyksiä alueen nykyisten palvelujen säilymiselle ja edesauttaa mahdollisesti joidenkin uusien palvelujen sijoittumista alueelle.

Kaupallisten palvelujen ja harrastusmahdollisuuksien suhteen alue tukeutuu suurelta osin Järvenpään, Tuusulaan ja Mäntsälän kirkonkylään. Väestökasvu ei teoreettisesti tarkastellen luo edellytyksiä merkittävälle kaupallisten palvelujen lisäykselle alueella.

Palvelujen saavutettavuus edellyttää etäisyydet huomioon ottaen usein oman auton käyttöä. Autottomien talouksien kannalta alueen joukkoliikenneyhteydet huomioon ottaen tilanne voi olla hankala.

Lisääntyvä asukasmäärä saattaa edellyttää julkisten palvelujen laajentamista (esim. koulu, päivähoito). Koulun laajentamisen tarvittaessa on mahdollista nykyisellä P-alueella, mutta koulun sijainti melualueella on ongelmallinen.

Julkisten palvelujen toteuttamisessa voi olla tarkoituksenmukaista kehittää yhteistyötä Järvenpään, Pornaisten ja Tuusulan kanssa.

Alueen aktiivinen ja monipuolinen kylätoiminta (kylän sosiaalinen pääoma) edistää uusien asukkaiden sopeutumista ja juurtumista alueelle.

Kylätoiminta luo edellytyksiä yhteishengen/yhteisöllisyyden ja turvallisuuden tunteen muodostumiselle. Toisaalta sosiaalinen kontrolli voidaan kokea ahdistavana. Uudet asukkaat tuovat mahdollisesti muutoksia alueen toimintakulttuuriin ja elämäntapoihin. Mikäli asukasmäärä kasvaa nopeasti, se saattaa vähentää alueen yhteisöllisyyttä.

Arolan-Jokelanseudun asukkaat eivät välttämättä koe itseään mäntsäläläisiksi, koska kuntakeskus sijaitsee melko kaukana ja esimerkiksi monet palvelut haetaan muualta kuin kuntakeskuksesta. Myös työssäkäynti alueelta suuntautuu pitkälti muualle kuin Mäntsälään.

Kaava antaa asukkaille ja maanomistajille tietoa alueen tulevasta maankäytön kehityksestä, mikä vähentää epävarmuutta esimerkiksi rakentamismahdollisuuksien suhteen. Kaavan mukainen rakentamismahdollisuuksien tarkastelu luo perustan johdonmukaiselle lupaharkinnalle ja maanomistajan tasapuoliselle kohtelulle.

VAIKUTUKSET LIIKENTEeseen JA YHDYSKUNTAHUOLTOON

(liikennejärjestelmä, liikenneverkko, liikenneturvallisuus, joukkoliikenne, vesihuolto)

Kaavassa ei ole osoitettu merkittävien liikenneväylien läheisyyteen sellaista uutta maankäyttöä, joka olisi esteenä pääväylien kehittämiseksi.

Kaava-alueen väestölisäyksen vaikutukset liikennemäärien kasvuun päätiestöllä jäävät suhteellisen vähäisiksi eikä kasvulla ole olennaista vaikutusta alueen pääliikenneverkon toimivuuteen. Pienempien maanteiden ja yksityisteiden liikennemäärät voivat kuitenkin paikoin lisääntyä huomattavasti. Tästä saattaa aiheutua esimerkiksi tiestön parantamistarvetta. Lisääntyvä autoliikenne saattaa heikentää myös liikenneturvallisuutta heikoimmin liikenteessä selviävien käyttäjäryhmien kuten koululaisten osalta.

Tavoitteena on ollut, että uusi asutus tukeutuu mahdollisimman paljon olevaan tieverkostoon. Kaavassa ei ole tarvetta esittää uusia tiealuevarauksia lukuun ottamatta lyhyttä tieliikenteen yhteystarvemerkinnällä osoitettua varausta Sipoon suunnalta Halkiantielle. Kaavan mukainen maankäyttö edellyttää uusien lyhyehköjen yksityistieyhteyksien rakentamista.

Vaikka alueen asukasmäärän kasvu voisi tukea jossain määrin joukkoliikenteen kehittämisedellytyksiä, asutuksen sijoittuminen melko hajanaisesti eri puolille kaava-alueita, vähentää joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksia.

Liikenneturvallisuuden kannalta vaarallisten Linjatien ja Halkiantien varteen on esitetty tarve kevyen liikenteen reiteille. Nämä yhdessä muiden kaavassa osoitettujen kevyen liikenteen yhteystarpeiden kanssa toteutuessaan parantavat alueen liikenneturvallisuutta sekä liikkumismahdollisuuksia pyörällä ja jalan.

Merkittävä osa kaava-alueesta on vesiosuuskunta Suonen vesihuoltoverkoston piirissä. Koska alueella ei ole merkittäviä pohjavesivaroja, veden saanti perustuu muualta hankittavaan veteen. Kaava-alueen vesihuolto liittyy laajemman kokonaisuuden eli Etelä-Mäntsälän vesihuoltoratkaisuihin. Vesiosuuskuntien toiminta sekä vedenhankinnan että jätevesien käsittelyn osalta tukeutuu Mäntsälän kunnan ja Mäntsälän Veden olemassa oleviin sopimuksiin.

VAIKUTUKSET TALOUTEEN JA ELINKEINOIHIN

Kaavan tavoitteena on ollut, että uusi asuinrakentaminen tukeutuu pääosin olemassa olevaan yhdys- tai yksityistiestöön ja vesihuoltoverkostoon. Tällöin liitynnät nykyisiin tie- ja johtoverkkoihin jäävät lyhyiksi ja ovat rakennus- ja ylläpitokustannuksiltaan edullisia asukkaille.

Väestökasvun ja hajautuvan yhdyskuntarakenteen myötä lisääntyvä palvelujen tarve (esim. koulu, päivähoido, kotihoito) ja kuljetukset aiheuttavat kunnalle kasvavia kustannuksia.

Alueen vesihuollon toteuttamisesta vastaavat vesiosuuskunnat tai asukkaat kiinteistökohtaisesti. Kunnalle aiheutuu kustannuksia avustuksina sekä veden hankinnan että viemäröinnin järjestämisestä. Etelä-Mäntsälän vesihuollon järjestäminen vaatii kunnalta merkittäviä panostuksia vielä tulevinakin vuosina.

Alueen yhdyskuntarakenteen sekä palvelujen ja työpaikkojen sijainnin vuoksi asukkaiden liikkumiskustannukset saattavat muodostua suuriksi.

Asukasmäärän kasvu ja rakentaminen lisäävät kunnan tulo- ja kiinteistöveroja.

Kaavalla pyritään turvaamaan alueen maa- ja metsätalouden toimintaedellytyksien säilyminen. Laajojen pelto- ja metsäalueiden pirstomista muulla maankäytöllä on yritetty tarpeettomasti välttää. Yhtenäiset peltoalueet on osoitettu maatalousalueiksi ja maa- ja metsätalouteen liittyvät rakentamistarpeet on huomioitu.

Asutuksen laajentuminen voi vaikeuttaa maatalouselinkeinojen harjoittamista. Vaikutukset kohdistuvat erityisesti eläinten pitoon ja lannan levitykseen.

Alueen liikenteelliseen solmukohtaan on kaavassa osoitettu työpaikka-alueita ja lähipalvelujen alue, mikä mahdollistaa palvelujen ja toimintojen kehittämisen. Lisäksi asuinrakennusten yhteyteen voi sijoittaa pienimuotoisia työtiloja.

6 SUUNNITTELUVAIHEET JA OSALLISTUMINEN

ALOITUSVAIHE

Arolan-Jokelanseudun osayleiskaavan tarkistaminen käynnistyi alkuvuodesta 2005. Kaavoituksen aluksi tehtiin työn ohjelmointi sekä laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan kaavoituksen lähtökohdista ja kaavoitusprosessin kulusta sekä siitä, kuinka kaavoitukseen voi sen eri vaiheissa osallistua ja vaikuttaa. Osallistussimahdollisuuksia osayleiskaavan eri vaiheissa on kuvattu liitteessä 17.

Ympäristölautakunta hyväksyi kokouksessaan 9.2.2005 kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä päätti sen asettamisesta nähtäville. Suunnitelma lähetettiin tiedoksi kunnanhallitukselle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 28.2. – 29.3.2005 Mäntsälän kunnantalolla ympäristöpalvelujen tiloissa. Suunnitelmaan saattoi tutustua myös kunnan kotisivuilla internetissä. Nähtävillä olosta tiedotettiin kuulutuksella kunnan ilmoituslehdissä ja kunnan ilmoitustaululla.

Kaavoituksen käynnistymisestä informoitiin alueen asukkaita ja alueen ulkopuolella asuvia maanomistajia kirjeitse. Samalla näille osallisille lähetettiin kysely, jonka avulla pyrittiin kokoamaan tietoja ja näkemyksiä kaavoituksen pohjaksi. Myös kaavan muille osallisille – mm. naapurikunnat, yhdistykset ja yhteisöt – lähetettiin kirje kaavoituksen käynnistymisestä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä oloaikana reilu kymmenen alueen asukasta tai maanomistajaa sekä muutama muu osallinen esitti suunnitelmaan tai muuten kaavoitukseen liittyviä kommentteja. Suunnitelmasta on mahdollista antaa palautetta koko kaavoproessin ajan.

Kaavoituksen lähtökohdista järjestettiin keskustelutilaisuus 8.3.2005 Arolan koululla. Tilaisuus kokosi runsaan osanottajajoukon ja paikalla oli lähes sata henkilöä. Osayleiskaavan maisemaselvitystä sekä muita selvityksiä on esitelty kahdessa Arolan-Jokelanseudun kyläyhdistyksen hallituksen kokouksessa.

Osayleiskaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 8.3.2005 Uudenmaan ympäristökeskuksessa. Neuvotteluun osallistui ympäristökeskuksen ja kunnan lisäksi Uudenmaan liitto ja Uudenmaan tiepiiri.

Kunnan sisäinen asiantuntemuksen saamiseksi mukaan osayleiskaavoitukseen ja tiedonkulun edistämiseksi kunnan yleiskaavatyöryhmässä on keskusteltu osayleiskaavan lähtökohdista ja laadittu alueen SWOT- analyysi kaavoituksen tueksi. Työryhmässä on edustettuna tekninen, perusturva- ja sivistyspalvelukeskus sekä Mäntsälän Yrityskehitys Oy kaavoitustoimen ohella. Kaavan laatimisen aikana ryhmää on täydennetty Mäntsälän Veden ja Sähkön edustajilla. Ryhmälle on esitelty myös osayleiskaavaluonnosta.

Myös ympäristöpalvelujen valmistelijaryhmä, jossa on kaavoituksen ohella edustettuna rakennusvalvonta, ympäristönsuojelu sekä kiinteistö ja mittaus, on käsitellyt osayleiskaavaa eri vaiheissa.

LUONNOSVAIHE

Osayleiskaavan suunnitteluperiaatteista keskusteltiin ympäristölautakunnassa 2.3.2006. Lautakunta käsitteli osayleiskaavaluonnosta kokouksessaan 20.4.2006 ja päätti palauttaa luonnoksen uudelleen käsiteltäväksi sen jälkeen, kun kunnanvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan ulkopuolisen rakentamisen pelisäännöt. Kunnanvaltuusto hyväksyi nämä pelisäännöt 5.6.2006.

Seuraavan kerran osayleiskaavaluonnosta käsiteltiin ympäristölautakunnassa 28.9.2006 ja kunnanhallituksessa 9.10.2006. Kunnanhallitus palautti kaavaluonnoksen takaisin ympäristölautakunnan käsittelyyn. Kaavaluonnoksen rakennuspaikkakokoa tarkistettiin M-1 -alueilla, AT-alueita lisättiin ja kaavaan tehtiin pieniä tarkennuksia. Kunnanhallitus päätti 27.11.2006 ympäristölautakunnan esityksestä asettaa osayleiskaavaluonnoksen valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä ja pyytää luonnoksesta tarvittavat lausunnot.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 4.12.2006 – 12.1.2007 kunnantalolla. Luonnokseen oli mahdollista tutustua myös kunnan verkkosivuilla. Kuulutus kaavaluonnoksen nähtävillä olosta julkaistiin kunnan ilmoituslehdissä ja kunnan ilmoitustaululla. Nähtävillä olosta informoitiin alueen asukkaita postilaatikkoon jaetulla tiedotteella. Kaava-alueen maanomistajille, jotka eivät asuneet alueella, lähetettiin tieto kirjeitse. Myös tiedotusvälineille kerrottiin kaavan nähtävillä olosta. Arolan koululla pidettiin 12.12.2006 kaavaluonnoksen esittelytilaisuus, johon osallistui noin 80 asiasta kiinnostunutta.

Luonnoksesta pyydettiin lausunto 26 viranomaiselta ja muulta keskeiseltä osallistajalta. Kahta lukuun ottamatta muut tahot antoivat lausuntonsa luonnoksesta. Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota mm. yhdyskuntarakenteellisiin, kevyen liikenteen yhteyksiin ja meluun liittyviin näkökohtiin.

Osallisilla ja muilla kunnan jäsenillä oli mahdollisuus esittää mielipiteensä osayleiskaavaluonnoksesta sen nähtävillä ollessa. Luonnoksesta jätettiin 40 mielipidettä sen nähtävilläoloaikana ja kuusi mielipidettä myöhemmin. Mielipiteissä esitettiin erityisesti rakennuspaikkojen määrän lisäämistä ja sijoittamista koskevia näkemyksiä. Tähän liittyviä kommentteja kertyi kolmisenkymmentä. Rakennusoikeuden siirtoa tilalta toiselle toivottiin useissa mielipiteissä. Mielipiteissä kiinnitettiin huomiota myös mm. kevyen liikenteen reitteihin, meluun, kaavamerkintöihin, rakennuspaikan kokoon ja uuden rakentamisen sijoittamiseen.

Osayleiskaavaluonnoksesta satuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laadittiin vastineehdotukset. Kunnanhallituksen hyväksytyä vastineet ne lähetettiin tiedoksi mielipiteen esittäneille ja lausunnonantajille.

EHDOTUSVAIHE

Saadun palautteen ja lisäselvitysten pohjalta laadittiin osayleiskaavaehdotus. Ympäristölautakunta käsitteli kaavaehdotusta 13.12.2007. Kunnanhallitus hyväksyi 14.1.2008 kaavaluonnoksen lausuntojen ja mielipiteiden vastineehdotukset sekä kaavaehdotuksen ja päätti ehdotuksen asettamisesta nähtävillä ja lähettämistä lausunnoille.

Osayleiskaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 21.1. – 19.2.2008 kunnantalolla. Ehdotukseen saattoi tutustua myös kunnan verkkosivuilla. Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kuulutettiin kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan ilmoituslehdissä. Kaava-alueella asuville jaettiin postilaatikoihin tiedote kaavaehdotuksen nähtävilläolosta. Kaava-alueen

maanomistajia, jotka eivät asuneet alueelle, kerrottiin asiasta kirjeitse. Lisäksi tiedotusvälineitä informoitiin kaavoituksen etenemisestä.

Kaavaehdotusta esiteltiin Arolan koululla 23.1.2008 järjestetyssä tilaisuudessa, joka keräsi 76 asiasta kiinnostunutta kuuntelemaan ja keskustelemaan.

Osayleiskaavaehdotuksesta saatiin 23 lausuntoa. Lausunnon antajat kiinnittivät huomiota mm. raideliikenteen esitettyä parempaan hyödyntämiseen, yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja vesihuoltokysymyksiin.

Osallisilla ja kunnan jäsenillä oli oikeus tehdä kirjallinen muistutus osayleiskaavaehdotuksesta sen nähtävilläoloaikana. Ehdotuksesta jätettiin yhteensä 19 muistutusta. Muistutuksissa esitettiin muutoksia mm. osayleiskaavan rajaukseen, rakentamismahdollisuuksien laskentatapaan ja asuinaluevarauksiin. Rakennusmahdollisuuksien lisäämistä ja siirtoja tilalta toiselle toivottiin muutamassa muistutuksessa. Lisäksi muistutuksissa kiinnitettiin huomiota mm. melukysymyksiin, ohjeellisen ulkoilureitin haittoihin ja suojelumerkintöihin.

Viranomaisneuvottelu osayleiskaavaehdotuksesta järjestettiin 5.5.2008 Uudenmaan ympäristökeskuksessa.

Osayleiskaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja saatuihin muistutuksiin laadittiin vastine-ehdotukset.

HYVÄKSYMISVAIHE

(täydennetään myöhemmin)

7 OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Arolan-Jokelanseudun osayleiskaava on kunnanvaltuuston näkemys siitä, kuinka Mäntsälän eteläisimmän kylän maankäyttöä on tarkoitus kehittää tulevaisuudessa. Kaavassa esitetty maankäyttö perustuu alueen tavoiteltavaan kehitykseen maaseutumaisena kyläalueena. Kaavan tarkoituksenmukaisilla aluevarauksilla on mahdollista varautua osin erilaisiin tuleviin kehityssuuntiin.

Osayleiskaava konkretisoi ja toteuttaa osaltaan kunnanvaltuuston hyväksymää Mäntsälän kunnan strategiaa vuosille 2006 - 2008. Kunnan strategia tarkistetaan valtuustokausittain. Kunnan strategisia päämääriä toteuttavat myös monet sektorikohtaiset ohjelmat, joista esimerkiksi kouluverkkoselvityksellä on liittymäkohtia osayleiskaavan toteuttamiseen.

Arolan-Jokelanseudun osayleiskaava ei ole luonteeltaan toteuttamissuunnitelma, vaan siinä osoitettu maankäyttö täsmentyy ja toteutuu pääosin yksityiskohtaisempien suunnitelmien ja toteuttamistoimenpiteiden kautta.

Osayleiskaavan mukaisen maankäytön toteuttaminen ei edellytä asemakaavan laatimista kaava-alueelle. Kaava-alue on kunnan rakennusjärjestyksessä määritelty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti suunnittelutarvealueeksi. Rakentaminen alueelle edellyttää joko suunnittelutarveratkaisun tai vesistön ranta-alueelle rakennettaessa poikkeamisluvan saamista ennen rakentamisluvan hakemista. Osayleiskaava ja siten mm. kaavan mukainen rakentamismahdollisuuksien mitoitus toimivat lupakäsittelyn pohjana. Rakentamisen lupien yhteydessä tarkastellaan mm. rakennuspaikkaan, rakennusten sijoitteluun ja ympäristöön soveltuvuuteen sekä rakennustapaan liittyviä kysymyksiä.

Asuin- ja työpaikkarakentamisen toteuttavat pääsääntöisesti yksityishenkilöt. Kunnan omistuksessa ei ole kaavassa osoitettuja asunto- tai työpaikka-alueita. Asuinrakentamisen aikataulu ja määrä riippuvat siitä, kuinka yksityiset maanomistajat myyvät rakennuspaikkoja. Sen arvioiminen, kuinka paljon vuosittain rakennetaan tai minne rakentaminen sijoittuu, on näin ollen vaikea ennakoida. Viimeisen kymmenen vuoden aikana kaava-alueelle on rakennettu keskimäärin kuusi omakotitaloa vuosittain. Lienee oletettavissa, että rakentamisvauhti hyvän kysynnän vuoksi kasvaa jonkin verran lähivuosina. Kaavan rakentamismahdollisuudet riittävät noin 20 vuodeksi, jos rakennusmahdollisuuksista oletetaan toteutuvan 80 %:sti.

Palvelujen ja hallinnon alueiden toteuttamisesta vastaa se, kenen tarpeisiin alue on osoitettu – koulun osalta kunta ja kerhotalon/latoteatterin alueen osalta yhdistys.

Kaavan luonnonsuojelualueiden toteuttamisvastuu kuuluu valtiolle, joka hankkii alueet omistukseensa ja muodostaa niistä suojelualueita.

Maa- ja metsätalousalueet eivät yleensä vaadi mitään erityisiä toteuttamistoimenpiteitä, sillä alueet ovat kaavan mukaisessa käytössä.

Valtio vastaa maanteiden ja niiden yhteyteen suunniteltujen kevyen liikenteen väylien sekä ratayhteyksien toteuttamisesta ja ylläpidosta. Uusien väylien toteuttaminen edellyttää yksityiskohtaisempia suunnitelmia (esim. tiesuunnitelma, rakennussuunnitelma). Yksityisteiden kohdalla osakkaat vastaavat teiden rakentamisesta ja kunnossa-

pidosta. Teknisen huollon verkostojen toteuttajataho vaihtelee verkostotyyppin mukaan.

Alueen erityisominaisuutta kuvaavat merkinnät, jotka on osoitettu kaavassa yleensä pistekatkoviivalla, asettavat joitakin reunaehtoja alueiden yksityiskohtaisemmalle suunnittelulle ja toteutukselle. Tällaisia merkintöjä ovat esimerkiksi maisemallisesti arvokas alue, kyläkuvallisesti arvokas alue, pohjavesialue. Merkintöihin liittyvissä kaavamääräyksissä on ilmaistu, mitä alueiden ominaispiirteisiin liittyviä rajoituksia maankäytössä on otettava huomioon.

8 YHTEENVETO

Arola ja Jokelanseutu on Mäntsälän eteläisin kylä. Osayleiskaava-alue sijaitsee noin 20 kilometriä kirkonkylästä lounaaseen. Pinta-alaltaan alue on noin 17 km². Kaava-alueen läpi kulkevat valtatie 4 ja Kerava-Mäntsälä –oikorata. Lähin oikoradan asema ja moottoritien liittymä ovat Haarajoella pari kilometriä kaava-alueen eteläpuolella. Pääkaupunkiseudun läheisyys ja hyvät kulkuyhteydet ovat vaikuttaneet siihen, että kaava-alueella on kasvavia rakentamispaineita.

Osayleiskaavan tarkoituksena on Arolan ja Jokelanseudun alueen yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Tavoitteena on kehittää kaava-alueita nykyisen kaltaisena maaseutumaisena kyläalueena. Osayleiskaava ohjaa alueen rakentamista ja muuta maankäyttöä. Se on perustana alueen suunnittelutarveratkaisuille ja rakennusluville.

Yhdyskuntarakenteen tarkoituksenmukainen täydentäminen, luonnon- ja kulttuuriympäristön kannalta arvokkaiden alueiden huomioonottaminen, huomion kiinnittäminen ympäristöhäiriöihin ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus ovat olleet tärkeitä kaavoitusta ohjaavia näkökohtia. Uusien rakentamismahdollisuuksien mitoitus perustuu edullisuusvyöhykemenetelmään. Mitoituksen mukaan kaava-alueella on noin 200 uutta potentiaalista rakennuspaikkaa, mikä tarkoittaa 58 %:n lisäystä nykytilanteeseen.

Arolan-Jokelanseudulla asutus on nykyisin sijoittunut melko hajautuneesti teiden varsille ja metsän reunoille eikä kaava-alueella ole selvää kyläkeskusta. Asuntoalueiksi on osayleiskaavassa osoitettu alueita, jotka mahdollisimman hyvin soveltuvat yhdyskuntarakenteen, maiseman, luontoarvojen ja nykyisen maankäytön kannalta maaseutumaiseen asumiseen. Alueet tukeutuvat pääosin olemassa olevaan tieverkostoon ja ovat suunnitellun viemäriverkoston vaikutuspiirissä. Uusi asuntorakentaminen tulee ensisijaisesti sijoittaa näille alueille. Asutuksen laajentamista yhtenäisille, laajoille pelto- ja metsäalueille on pyritty mahdollisuuksien mukaan välttämään.

Osayleiskaavassa on osoitettu aluevaraukset olemassa oleville palveluille ja varauduttu osin niiden mahdolliseen laajentamiseen. Työpaikka-alueita on esitetty nykytilanteen pohjalta Vanhan Lahdentien ja Halkiantien risteyksen läheisyyteen. Ulkoilumahdollisuuksien edistämiseksi kaavassa on osoitettu urheilukenttä virkistysalueeksi ja ohjeellisia ulkoilureittejä. Kaava-alue tukeutuu monien palvelujen osalta Mäntsälän kirkonkylään ja naapurikuntiin.

Kaava-alueen tieverkosto on sangen kattava. Kaavassa ei ole osoitettu uusia liikenneväyliä lukuun ottamatta lyhyttä tieyhteyttä Sipoon suunnasta Halkantielle osana Järvenpään pohjoista poikittaisväylää. Alueen liikenneturvallisuuden sekä pyöräily- ja kävely-mahdollisuuksien edistämiseksi kaavassa on varauduttu uusiin kevyen liikenteen yhteystarpeisiin. Teknisen huollon aluetarpeet on huomioitu kaavassa.

Arola-Jokelaseudun arvokkaat luontokohteet, maisema-alueet ja kulttuuriympäristöt on otettu kaavassa huomioon. Kaavamerkinnoin ja –määräyksin on pyritty edistämään näihin alueisiin liittyvien arvojen ja ominaispiirteiden säilymistä.

Suurin osa kaava-alueesta on osoitettu sen nykyisen käytön mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi. Laajat viljelyaukeat on varattu maatalousalueiksi. Maisemallisesti herkeitä metsäalueita on pyritty säilyttämään rakentamattomina. Pirkkalankallion merkitykseen ulkoilualueena on kaavassa kiinnitetty huomiota.

LÄHTEET

Arolan-Jokelanseudun osayleiskaavassa käytetyt tärkeimmät lähteet::

- Helsingin vesi- ja ympäristöpiiri 1994. Mäntsälän pohjavesialueiden kuntakansio
- Jaakonaho, Ulla 2003. Järvenpään Haarajoen asemanseutu. Diplomityö / TKK / Arkkitehtiosasto
- KUUMA-kunnat, Suunnittelukeskus Oy 2007. KUUMA Kehitys- ja ympäristökuva
- Kyläsuunnitelma 1999. Arola ja Jokelanseutu
- Lahden kaupungin museo, Päijät-Hämeen maakuntamuseo, Akuliina Aartolahti 2007. Arkeologinen inventointi Marjalan, Ohkolan ja Arola-Jokelanseudun osayleiskaava-alueilla syyskuussa 2007
- Mäntsälän kunta 1994. Arola-Jokelanseutu osayleiskaava 2010
- Mäntsälän kunta 2002. Mäntsälän rakennusjärjestys
- Mäntsälän kunta, Ramboll 2005. Arolan-Jokelanseudun osayleiskaava, meluselvitys
- Mäntsälän kunta 2004. Arolan-Jokelanseudun osayleiskaava-alueen emätilaselvityksen aineisto
- Mäntsälän kunta 2005. Mäntsälän kunnan strategia v. 2006-2008
- Mäntsälän kunta, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2005. Arola-Jokelanseudun osayleiskaavan luontoselvitys
- Mäntsälän kunta, Ympäristösuunnittelu OK 2005. Arolan-Jokelanseudun osayleiskaava, maisemaselvitys
- Mäntsälän kunta, Selvitystyö Ahola 2007. Arolan-Jokelanseudun osayleiskaava, rakennusinventointi ja kulttuuriympäristöselvitys
- Mäntsälän kunta, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy 2008. Arolan-Jokelanseudun osayleiskaavaehdotuksen vaikutukset Ohkolanjokilaakson Natura 2000 -alueeseen
- Tiehallinto, Uudenmaan tiepiiri ja Mäntsälän kunta 2003. Mäntsälän liikennejärjestelmäsuunnitelma
- Uudenmaan liitto 2007. Uudenmaan maakuntakaava. Uudenmaan liiton julkaisu A 17 – 2007
- Uudenmaan tiepiiri 1996. Paikallistie 11671 Linjatien kevyen liikenteen tie, Tarveselvitys
- Vesiosuuskunta Suoni, Suunnittelukeskus Oy 2005. Viemäroinnin yleissuunnitelma
- Ympäristöministeriö 2003. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden soveltaminen kaavoituksessa. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 –julkaisusarja 9

- Ympäristöministeriö 2003. Yleiskaavamerkinnot ja -määräykset. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 –julkaisusarja 11
- Ympäristöministeriö 2006. Yleiskaavan sisältö ja esitystavat. Maankäyttö- ja rakennuslaki 2000 –julkaisusarja 13