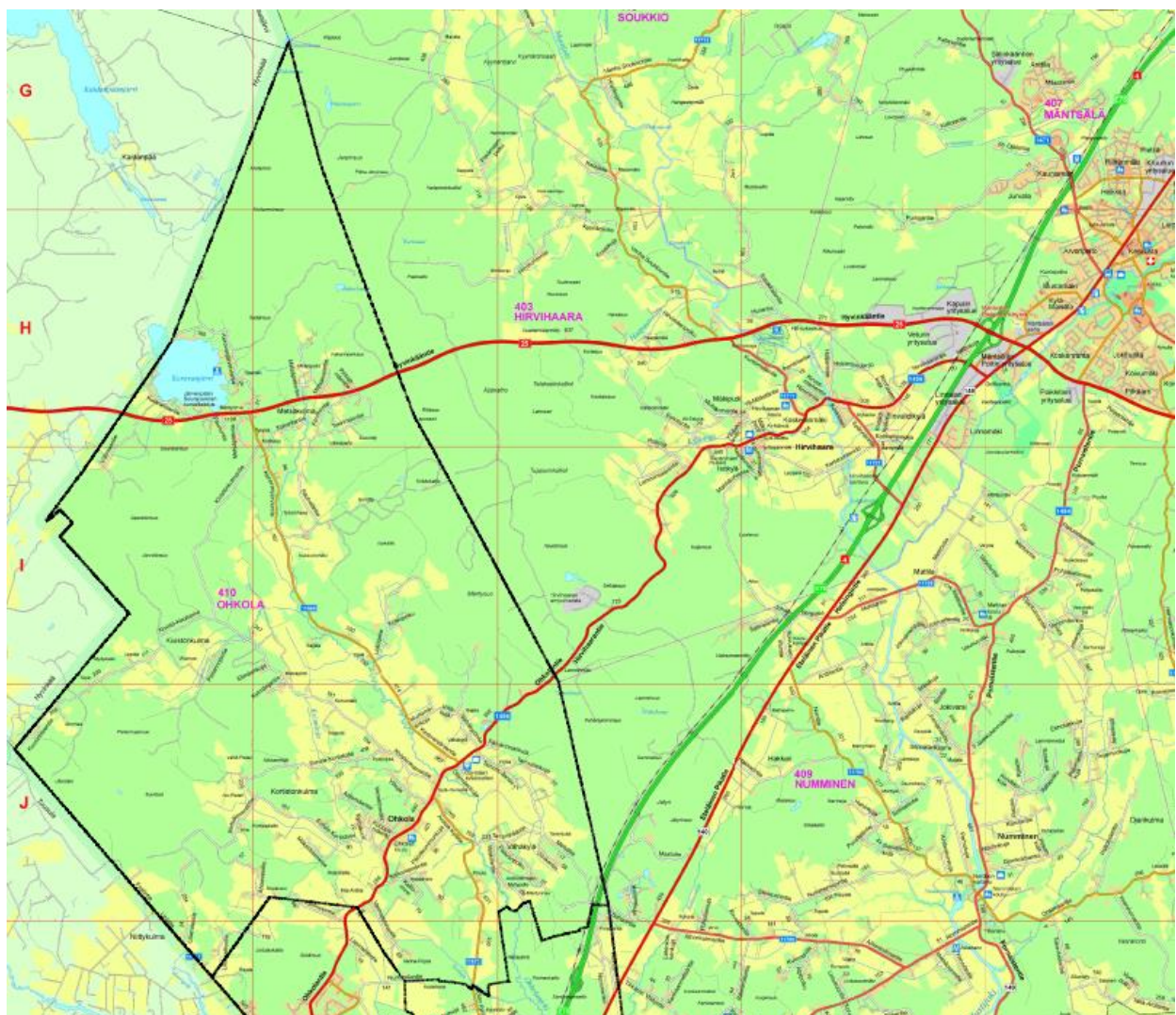


# OHKOLAN OSAYLEISKAAVA

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

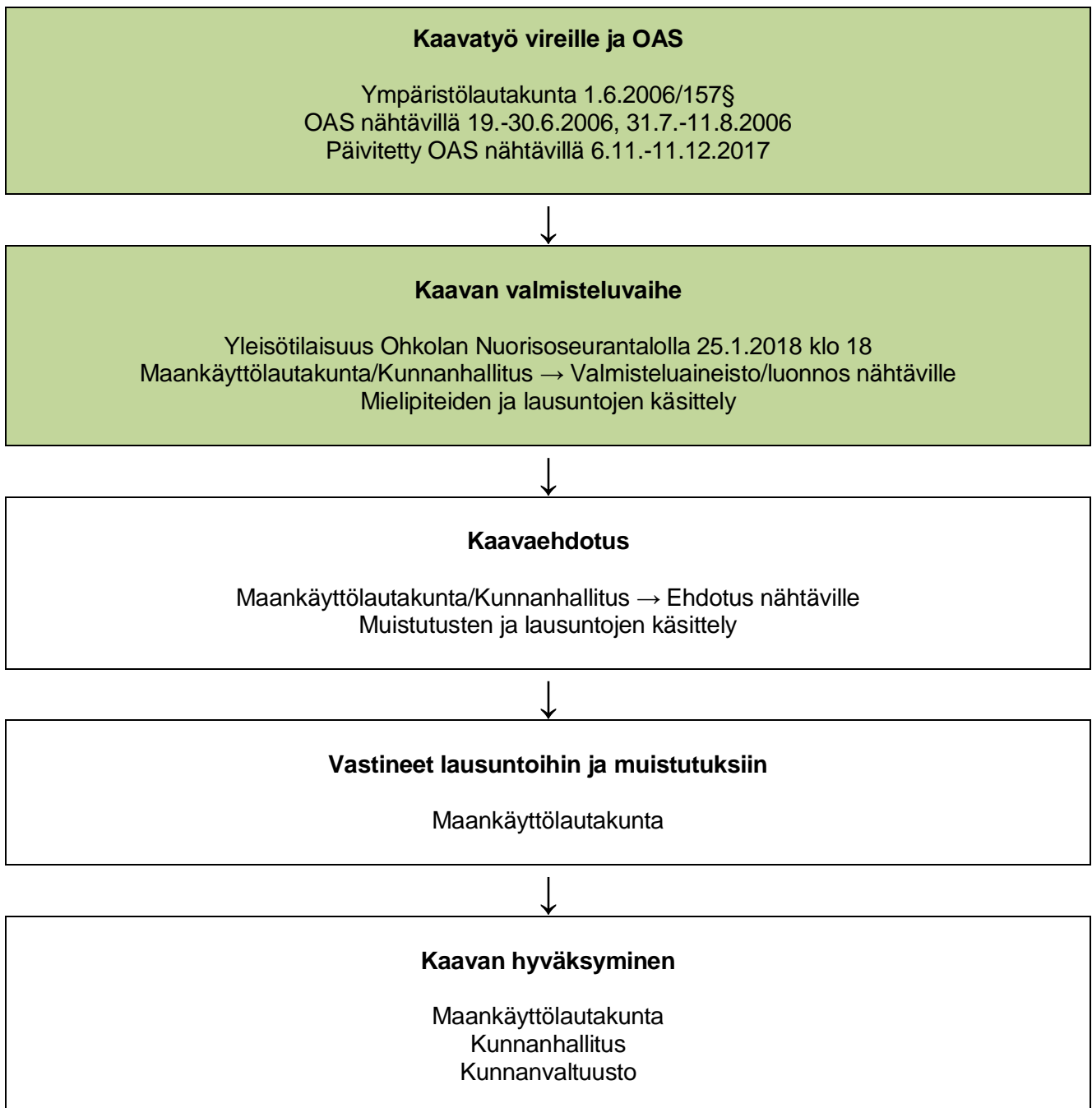
Päivitetty 27.10.2017



## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa osayleiskaavan laadintaan sekä miten osayleiskaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavatyön ajan yleiskaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa [www.mantsala.fi](http://www.mantsala.fi) ja kunnantalossa maankäyttöpalveluiden osastolla. OAS:sta voi antaa palautetta osayleiskaavan valmistelijalle.



## SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue käsittää Ohkolan maarekisterikylän aiemmin yleiskaavoittamattomat alueet. Ohkolan kylä on reilun kymmenen kilometrin päässä Mäntsälän kirkonkylästä. Suunnittelualue rajoittuu lännessä Hyvinkään kaupunkiin ja Tuusulan kuntaan, etelässä Hyökännummen ja Arolan-Jokelanseudun osayleiskaava-alueisiin sekä Nummisten ja Hirvihaaran maarekisterikyliin.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 52 km<sup>2</sup>. Alueella asuu lähes tuhat henkeä.

## KAAVATYÖN MÄÄRITTELY

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä määritellään yleiskaavan sisältövaatimukset. Yleiskaavan tavoitteena on ohjata yleispiirteisesti maankäyttöä ja yhdyskuntarakenteen kehitystä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
- asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus
- mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön
- kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
- ympäristöhaittojen vähentäminen
- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

Ohkolan osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena yleiskaavana.

## SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Osayleiskaavan tavoitteena on kehittää kyläaluetta ja ohjata alueen maankäyttöä. Kaavoituksessa otetaan huomioon alueen erityispiirteet ja suojelukohteet.

Osayleiskaavassa on tarkoitus käsitellä mm. seuraavia maankäyttökysymyksiä:

- Selvittää yhdyskuntarakenteen tiivistämis- ja laajentamistarpeita ja mahdollisuuksia
- Tarkastella rakentamisen mitoitus- ja sijoitusperiaatteita
- Tarkastella elinkeinojen toiminta- ja kehittämisedellytyksiä
- Määritellä palvelujen ja liikenneverkon kehittämistarpeita
- Ottaa huomioon alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriarvot

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHTANA OLEVAT AIEMMAT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT

### Maakuntakaava

Mäntsälä kuuluu Uudenmaan liittoon. Voimassa oleva maakuntakaava on vahvistettu vaiheittain.

Maakuntakaavassa (ote takasivulla) osayleiskaava-alueelle on merkitty kylää symbolisoiva kohdemerkintä, pohjavesialue, luonnonsuojelualue (Natura 2000), yhtenäiset laajat metsät, ulkoilureitti, viheryhteystarve, arvokas harjualue ja alue, jolla sijaitsee merkittäviä kiviainesvarantoja.

Hyväksytyssä 4. vaihemaakuntakaavassa Ohkolan kyläaluetta koskee maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö-merkintä.

Maakuntakaava on ohjeena yleiskaavaa laadittaessa.

## **Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteet MAT**

Mäntsälän kunnanvaltuusto on 20.6.2011 hyväksynyt Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteet osaksi kunnan strategiaa. MAT ohjaa maapolitiikkaa, kaavoitusta ja rakentamista. MAT:n suositukset ulottuvat vuoteen 2035. Ote MAT:n karttaesityksestä takasivulla.

MAT:n tavoitteet lyhyesti ja erityisesti kaava-alueita koskien:

- Painotetaan uusien asukkaiden, palvelujen ja työpaikkojen sijoittamista nykyisen yhdyskuntarakenteen (Kirkonkylän ja kylien) sisälle
- Määritellään alueet, jotka varataan pääasiallisesti maa- ja metsätalouskäyttöön
- Määritellään luonnon- ja maisema-arvojen kannalta erityisen merkittävät alueet
- Vaalitaan kulttuuriympäristöjen arvoja
- Vältetään uuden rakentamisen hajautumista laajalle alueelle
- Edistetään kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä
- Hyödynnetään mahdollisimman pitkälle olemassa olevaa kunnallistekniikan infrastruktuuria sen kapasiteetti huomioiden
- Pyritään palvelukuljetusten vähentämiseen joko kehittämällä kylien paikallisia palveluja tai keskittämällä uudisrakentaminen säilyvien palvelujen läheisyyteen ja joukkoliikenneyhteyksien varsille
- Ohjataan hajarakentamisen määrää ja sijoittumista

## **Yleis- ja asemakaavat**

Kaava-alueella ei ole voimassa osayleiskaavoja tai asemakaavoja. Kaava-alue rajautuu etelässä Hyökännummen ja Arola-Jokelanseudun osayleiskaavoihin.

## **Rakennusjärjestys**

Mäntsälän kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 1.12.2008 ja se on tullut voimaan 1.1.2009. Rakennusjärjestyksen tarkistaminen on meneillään.

## **Rakennuskiellot**

Kaava-alue ei ole rakennuskiellossa kaavatyön johdosta.

## **Maanomistus**

Kaava-alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Mäntsälän kunta omistaa Ohkolan koulun ja Keravanjärven uimarannan tontit.

## **Muut suunnitelmat ja selvitykset**

- Mäntsälän kunnanvaltuusto on syyskuussa 2015 hyväksynyt Mäntsälän pohjavesialueiden suojelusuunnitelman.
- Mäntsälän järvien kunnostuksen yleissuunnitelma on laadittu 2007-2008.
- Mäntsälän liikenneturvallisuussuunnitelma on valmistunut 2014.
- Mäntsälän jalankulku-, pyöräily- ja ulkoilureittien verkoston kehittämissuunnitelma on hyväksytty 2015.
- Arkeologinen inventointi Marjalan, Ohkolan ja Arola-Jokelanseudun osayleiskaava-alueilla syyskuussa 2007, Päijät-Hämeen maakuntamuseo
- Ohkolan osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi 2016, Mikroliitti Oy
- Ohkolan osayleiskaava-alueen luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy
- Hirvihaaran kulttuuriympäristöselvitys 2012, Selvitystyö Ahola
- Ohkolan osayleiskaava/Rakennusinventointi ja kulttuuriympäristöselvitys, Selvitystyö Ahola

## VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Osayleiskaavan laadinnan yhteydessä selvitetään osayleiskaavan toteutuksen keskeiset vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 9 §) mukaan: "Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä eri vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia." Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja yleiskaavan ohjausvaikutukset.

Vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin. Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat.

Vaikutukset arvioidaan koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Vaikutusten arviointi tehdään osana kaavoitusprosessia.

## OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §). Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa osayleiskaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle.

Ohkolan osayleiskaavassa osallisia ovat:

- alueen asukkaat
- alueen maanomistajat
- alueella työskentelevät ja alueella toimivat yritykset
- alueella toimivat yhdistykset, seurat ja järjestöt
- kunnan hallintokunnat
- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Tiehallinto
- Päijät-Hämeen maakuntamuseo
- Hyvinkään kaupunki
- Tuusulan kunta
- Gasum Oy
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot

## YHTEYSTIEDOT

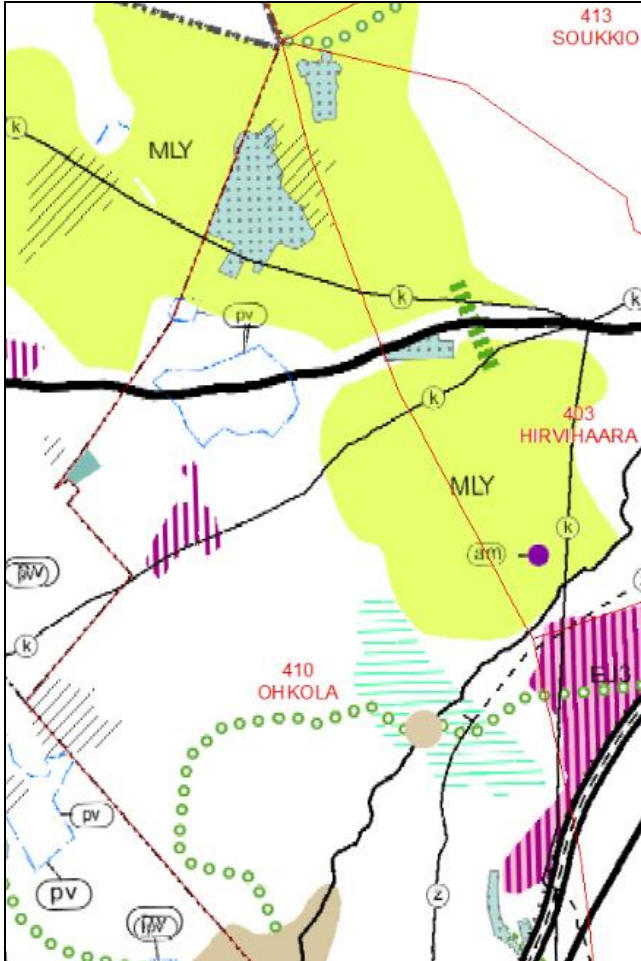
Osayleiskaavan laatii Mäntsälän kunnan maankäyttöpalvelut. Kaavan valmistelusta vastaa ja lisätietoja antaa kaavasuunnittelija Mari Niinistö.

p. 040 3145 968, [mari.niinisto@mantsala.fi](mailto:mari.niinisto@mantsala.fi)

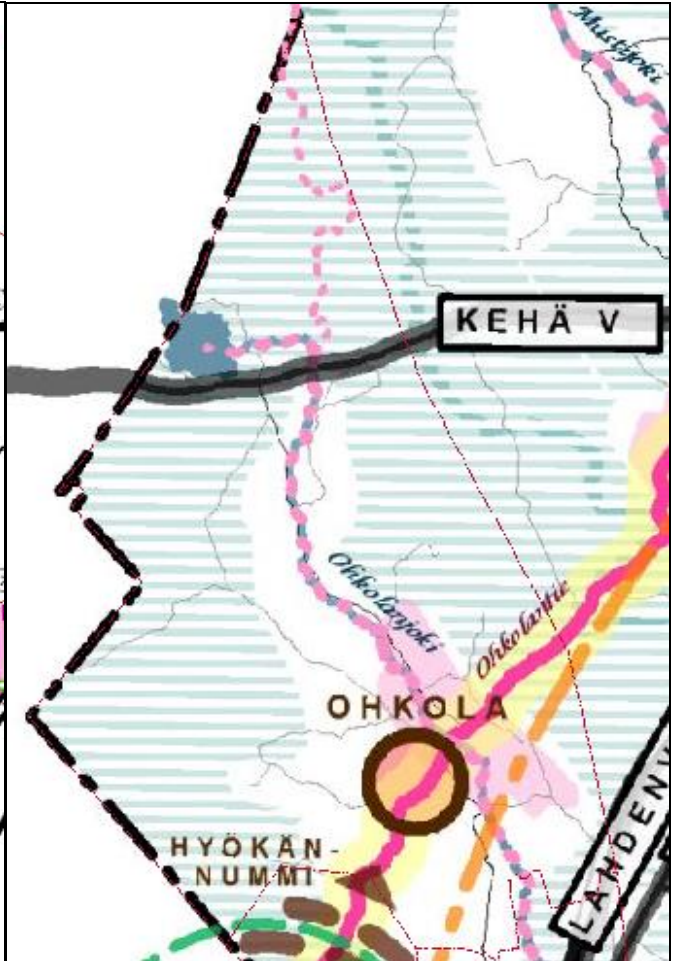
Maankäyttöpalvelut, Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä









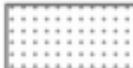
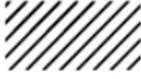


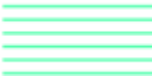


Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä



Ote MAT:n karttamerkinnoistä



- |   |  |   |                                   |
|---|--|---|-----------------------------------|
|  | Kylä   |  | palvelukyläsymboli                |
|  | Viheryhteystarve   |  | arvokas kulttuuriympäristö        |
|  | Ulkoilureitti  |  | tärkeä metsä/luontoympäristö      |
|  | Pohjavesialue  |  | kehitettävä joukkoliikennekäytävä |
|  | Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue   |   |                                   |
|  | Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma  |   |                                   |
|  | Metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä |   |                                   |
|  | Alue, jolla sijaitsee merkittäviä kiviainesvarantoja   |   |                                   |
|  | Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö   |   |                                   |