

Kaavaprosessista:

Mäntsälän kunta laatii osayleiskaavaa (jäljempänä kaava) Sälinkään ja Soukkion maarekisterikylien alueelle. Kaavoitus kuuluu maankäyttölautakunnan toimialueeseen. Kaavatyö on nyt luonnosvaiheessa. Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Kaavan hyväksyy lopulta kunnanvaltuusto.

Maankäyttölautakunta on päättänyt asettaa luonnoksen nähtäville. Luonnos on nähtävillä kunnantalolla, kirjastossa ja ilmoitustaululla Sälinkäällä. Luonnos on luettavissa kunnan kotisivuilla osoitteessa Asuminen ja rakentaminen/maankäyttöpalvelut/kaavoitus/yleiskaavoitus. **Yleisötilaisuus pidetään Sälinkään kartanolla ke 13.8.2014 klo 18. Luonnos on nähtävillä 31.9.2014 asti.**

Luonnoksesta toivotaan osallisten mielipiteitä. Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisen on hyvä ilmaista mielipiteensä jo luonnoksesta, jos haluaa muutosta kaavan sisältöön (MRA 30§). Mielipiteet otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon suunnittelussa. Kaavaluonnoksesta pyydetään myös viranomaislausunnot.

Kaavaluonnoksesta muokataan kaavaehdotus luonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen perusteella. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville (aikaisintaan loppusyksyllä 2014) ja osallisen tulee ilmaista mielipiteensä (*muistutus*) ehdotuksesta, mikäli haluaa ehdottaa muutosta kaavaan. Nähtävillä olon jälkeen kaavaehdotus etenee maankäyttölautakunnan ja kunnanhallituksen jälkeen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaavatyö edellyttää laajoja selvityksiä ja tutkimuksia (MRL 39§). Tätä kaavatyötä varten on tehty mm. luontoselvitys, arkeologinen ja rakennuskulttuuri-inventoinnit. Selvitysten tekijät ovat esittäneet suosituksia kaavoituksen pohjaksi. Selvitykset ovat kokonaisuudessaan luettavissa luonnoksen tavoin yleiskaavoituksen kotisivuilla ja nähtävillä myös kunnantalon ilmoitustaululla.

Kaavan tavoitteista:

Kaava on laadittu ohjaamaan rakentamisen, asumisen, palveluiden ja elinkeinojen sijoittumista rekisterikylien alueella. Kaavan ohjevuosi on 2030.

Kaavan tavoitteet on määritelty kunnanvaltuustossa ja maankäyttölautakunnassa. Lisäksi huomioon on otettava yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39§, liitteenä).

Kaavan tavoitteet > keinot lyhyesti:

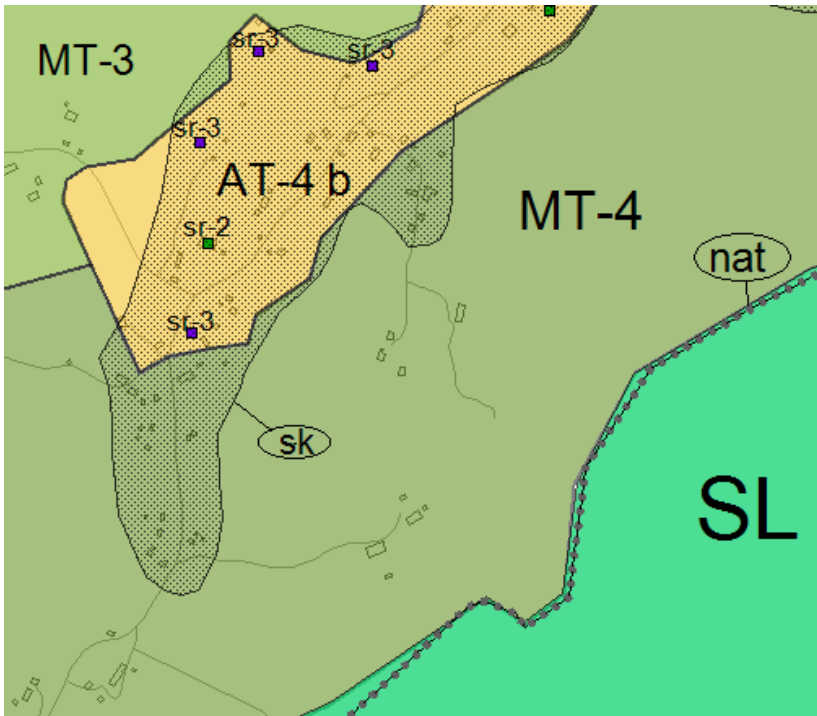
- asukasmäärän maltillinen kasvattaminen > tonttivalikoiman monipuolistaminen ja lisääminen
- kylien kehittäminen > uusia asukkaita, 100 uutta asuinrakennusta 2030 mennessä
- olemassa olevien palveluiden turvaaminen, uusien palveluiden mahdollistaminen > sallivat kaavamerkinnot liiketoimintaan
- maiseman ominaispiirteiden säilyttäminen > rakentamisen ohjaus, suojelumääräykset
- liikenneturvallisuuden parantaminen > rakentamisen sijoittaminen olemassa olevien liittymien yhteyteen
- "lähiliikkumisen" mahdollistaminen > palveluiden sijoittaminen, kevyen liikenteen ja ulkoilureittien parantaminen
- ulkoilu- ja virkistystoimintojen parantaminen > virkistys- ja ulkoilualueiden osoittaminen

Kaavakartasta ja merkinnöistä:

Kaavaluonnos sisältää kaavakartan, kaavamerkinntät ja -määräykset.

Kaavaluonnos esitetään mittakaavassa 1:10 000 (1 cm = 100 metriä). Mittakaavassa luonnokseen tulostuu kiinteistörajat harmaalla viivalla. Raja-aineisto on päivältä 7.2.2013.

Kaavassa esitetään aluevarausmerkinnät (AT, MT, PY, TP, VL ym.) koko alueelle. Lisäksi osalle alueista esitetään erityisominaisuuksia ilmaisevia kohde- ja aluemerkinntöjä (symbolit, rasteri- ja viivamerkinntät).



Esimerkki 1.

MT-3, MT-4, SL ja **AT-4 b** ovat aluevarausmerkinnöitä, jotka osoittavat alueen pääkäyttötarkoituksen.

sr-2 osoittaa suojeltavan rakennuksen/pihapiirin.

sr-3 osoittaa arvokkaan rakennuksen/pihapiirin sijainnin.

sk osoittaa kylällisesti arvokkaan alueen.

nat osoittaa Natura 2000-verkoston kuuluvan alueen rajauksen.

Kaavakarttaan tullaan lisäämään nykytilaa kuvaavia kohdemerkinnöitä (mm. lähipalvelut, yhdyskuntatekninen huolto) sekä verkostot ja tiet. Luonnoksen luettavuuden vuoksi merkit lisätään vasta myöhemmin.

Rakentamisesta yleisesti:

Rakentamista ohjaa maankäyttö- ja rakennuslain, -asetuksen ja muiden maankäyttöä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi Mäntsälän kunnan rakennusjärjestys ja ympäristönsuojelumääräykset. Rakentamista ohjaavat ja rajoittavat määräykset ovat koko kunnassa samanlaiset.

Koko kaava-alue on suunnittelutarvealuetta. Suunnittelutarvealueella uudisrakentaminen vaatii myönteisen suunnittelutarvepäätöksen. Jossain tapauksissa rakentaminen vaatii poikkeamisluvan. Osayleiskaavojen alueilla str-hakemuksiin myönteisen päätöksen tekee kaavoitusjohtaja ja kielteinen päätös menee maankäyttö-lautakunnan päätettäväksi.

Kaavalla pyritään ohjaamaan rakentamista kyläkeskuksiin ja -alueille, sekä hyvien yhteyksien läheisyyteen.

Rakentaminen haja-asutusalueella: Alueet MT-1, MT-2, MT-3 ja MT-4

Haja-asutusalueilla tarkoitetaan alueita, jotka ovat kyläalueiden ulkopuolella. Kaavalla ei muuteta rakennusoikeuden määräytymisen perusteita haja-asutusalueella. Rakennusoikeus määräytyy haja-asutusalueilla koko kunnassa samoilla perusteilla (kunnanvaltuuston päätös 5.6.2006/58§) eli emätilatarkasteluun perustuen.

Rakentaminen haja-asutusalueella edellyttää suunnittelutarveratkaisua.

Haja-asutusalueella tontit ovat vähintään 3000-5000 m². Tontit tulee sijoittaa peltoaukeiden sijasta metsiköihin, mäkien rinteille, kumpareille ja olemassa olevien teiden ja verkostojen piiriin.

Maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen:

Maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentaminen on sallittua rakennusjärjestyksen kohdan 4.2 momenttien 4-6 mukaisesti. Kaavassa osoitetaan alueita, joilla on sallittua vain maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen.

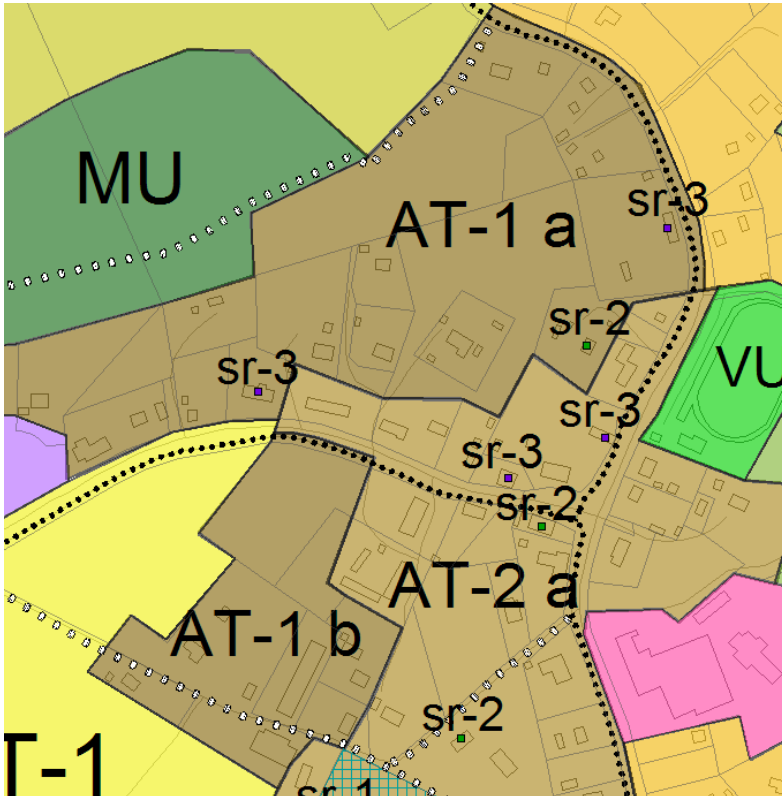
Kaavalla ei ole vaikutusta maa- ja metsätalouden ja sen liitännäiselinkeinojen toimintaedellytyksiin.

Rakentaminen kyläalueilla: AT- alueet

Kaavan tavoite on osoittaa lisää rakennuspaikkoja asumiseen Sälinkään keskustassa ja muilla keskeisillä alueilla. Lisäksi tavoitteena on säilyttää alueiden ominaispiirteet ja maisemalliset arvot. Asuinalueille AT-1, AT-2 ja AT-4 osoitetaan lisää rakentamismahdollisuuksia. AT-alueet on tarkoitettu säilyttämään kuitenkin niin väliä, ettei tule tarvetta laatia asemakaavaa.

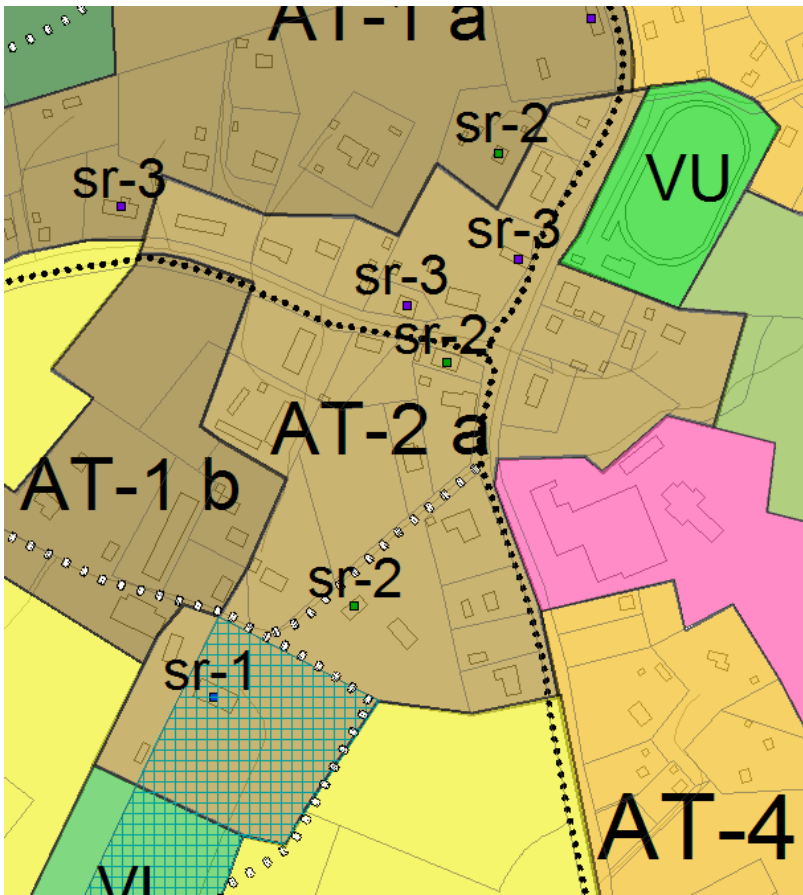
Toimitila- ja palvelurakentaminen sijoitetaan alueille AT-2.

AT-alueilla (poikkeus AT-3) rakennuspaikkojen muodostuminen ei edellytä emätilatarkastelun mukaista laskennallista rakentamismahdollisuutta. Rakennuspaikka voidaan muodostaa, kun pinta-alan minimivaatimus ja muut rakennuspaikan edellytykset täyttyvät. Rakentaminen edellyttää aina kuitenkin suunnittelutarveratkaisua.



Esimerkki 2.

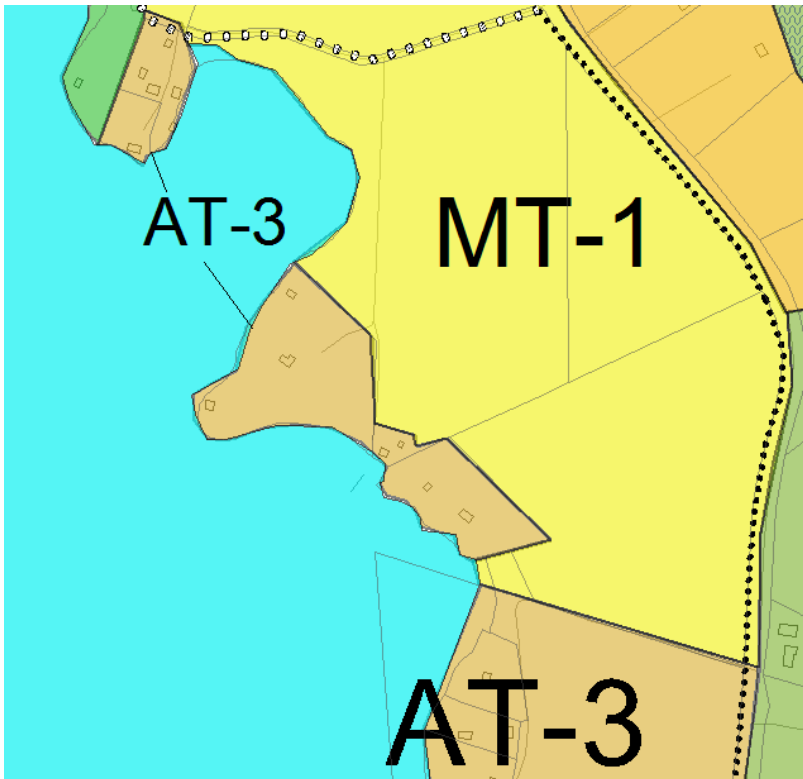
AT-1 a ja b alueet varataan asumiselle. Alueet ovat Sälinkään kylän keskeisimmät alueet. Alueille osoitetaan mahdollisuus tiiviiseen kyläasumiseen. Alueille saa rakentaa erillispientaloja ja b-alueelle myös kytkettyjä pientaloja.



Esimerkki 3.

AT-2 alueet varataan asumiselle, palveluille ja yritystoiminnalle. Alue a on Sälinkään keskustassa ja b on Soukkion tien risteyksessä. Alueille saa rakentaa erillispientaloja, työ- ja liiketiloja sekä a-alueelle myös matkailutoiminnan rakennuksia ja kytkettyjä pientaloja.

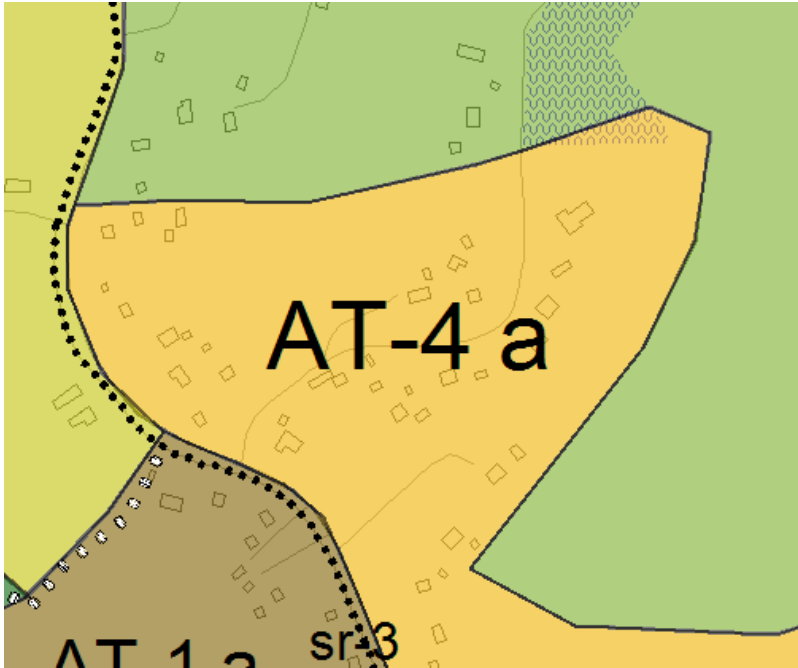
AT-3 alueet ovat asuin- ja loma-alueita Kilpijärven rannassa. Alueille ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja, vaan alueet pyritään säilyttämään nykytilassa.



Esimerkki 4.

Kilpijärven pohjoiskärjessä muutama loma-asumisen rakennuspaikka on merkitty muista ranta-alueen rakennuspaikosta poiketen AT-3 alueina kaavakarttaan, koska niitä ympäröi maankäyttöä rajoittava aluemerkinä MT-1.

Alueet AT-4 a ja b varataan asumiselle.



Esimerkki 5.

Alueet **AT-4 a** ovat Sälinkään keskustan tuntumassa ja rakennuspaikan minimi pinta-alavaatimus on 2000 m².

Alueet **AT-4 b** ovat hyvien yhteyksien varrella. AT-4 b alueilla rakennuspaikan minimi pinta-alavaatimus on 3000 m².

Alueille muodostuu uusia rakennusmahdollisuuksia olemassa olevia alueita tiivistäen ja kasvattaen.

Rakentaminen ranta-alueilla:

Kaavassa ei ratkaista rantarakentamista. Rakentaminen ranta-alueelle vaatii pääsääntöisesti poikkeamisluvan.

Loma-asunnot:

Kaavassa ei ratkaista lomarakentamista.

Kaavan perusteella on loma-asuntojen käyttötarkoituksenmuutos asuinrakennuksiksi AT-1, AT-2 ja AT-4 alueilla sallittua, mikäli muut asuinrakennukselle asetetut ehdot täyttyvät. Muilla alueilla käyttötarkoituksenmuutoshakemus arvioidaan myös yhdyskuntarakenteen kannalta.

Palveluiden ja liiketoimintojen sijoittuminen:

Julkiset palvelut sijoittuvat PY alueelle. Tulevat liiketoiminnot pyritään sijoittamaan olemassa olevien liiketoimintojen yhteyteen tai läheisyyteen. Työpaikka-alueet TP varataan olemassa oleville pienteollisuuden toimijoille. Työ- ja liiketilat tulee sijoittaa pääsääntöisesti AT-2 alueille.

Maankäytön/alueiden käyttörajoitukset ja suojele:

Kaavassa esitetään alueellisia maankäytön rajoituksia. Rajoitukset perustuvat selvityksiin luonnonoloista, kulttuuri- ja rakennushistoriallisista arvoista tai arkeologiseen inventointiin. Luonnoksessa esitetyt rajoitukset perustuvat inventointien tekijän suosituksiin. Saatujen lausuntojen perusteella tehdään lopullinen esitys mahdollisista rajoituksista kaavaehdotukseen.

Rajoituksista poikkeaminen vaatii yleisimmin maisematyöluvan.

Kiinteistön omistajaa ei veloiteta toimenpiteisiin kohteen säilyttämiseksi. Jos kiinteistön omistaja ei voi kaavamääräyksen takia käyttää kiinteistöään tavanomaisella tavalla kaavan vuoksi, on kunta korvausvelvollinen.

Suojeltavat rakennukset: sr-2 ja sr-3

Käytännössä suojelu tarkoittaa, että rakennus on säilytettävä suojelun vaarantamatta.

Päätöksen purkuluvasta tekee maankäyttölautakunta.

Muutoksia tai suurempia korjauksia tehtäessä on yleensä pyydettävä lausunto museoviranomaiselta (maakuntamuseo tai Museovirasto) rakennusvalvonnan lupapäätöksen pohjaksi. Esimerkiksi ikkunoiden vaihto voi olla tällainen toimenpide.

Avustuksia suojelukohteisiin on mahdollista hakea, mutta käytännössä avustuksen saaminen on vaikeaa. Jos omistaja/haltija ei voi käyttää rakennusta tavanomaisella tavalla, on omistaja oikeutettu korvauksiin. Jos suojelukohteena on esimerkiksi asuinrakennus, jota edelleen voidaan käyttää asumiseen, ei korvausvelvollisuutta ole. Omistaja on kuitenkin oikeutettu korvauksiin, mikäli suojelupäätöksessä on rakennuksen omistajalle asetettu rakennuksen arvon säilyttämiseksi toimintavelvoitteita, joiden raskaudet ylittävät rakennuksen normaalin kunnossapidon raskaudet. Korvausvelvollisuus ei luonnollisestikaan koske rakennuslain mukaista kunnossapitovelvollisuuden suorittamista eikä rakennusten tavanomaisesta kunnossapidosta aiheutuvia kustannuksia. Kaavassa ei tulla osoittamaan kiinteistönomistajalle toimintavelvoitteita rakennuksen arvon säilyttämiseksi.

Korvausvelvollinen muun kuin valtakunnallisesti merkittävän kohteen suojelun osalta on kunta.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet: luo-1, luo-2 ja luo-3

Luonnon oloja muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa.

Maisematyölupa haetaan kaavoitusjohtajalta. Maisematyöluvan saaminen edellyttää luonnonarvojen huomioimista toimenpiteissä. Esim. metsänhoitotoimenpiteet tulee suunnitella tehtäväksi siten, että lupa voidaan myöntää.

Muinaismuistoalueet: sm

Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Peltoviljely, laiduntaminen ja metsätalous on sallittua. Metsän äestys on kuitenkin kielletty. Kaikista muista aluetta koskevista toimenpiteistä, kuten mm. rakentamisesta on neuvoteltava Museoviraston ja/tai Päijät-Hämeen maakuntamuseon kanssa.

Osayleiskaava-alueen arkeologinen inventointi (Museovirasto 2013) on luokitellut alueelta kohteita rauhoitusluokkaan 2. Suojeluviranomaisen (Museovirasto) näkemys ratkaisee kohteiden lopullisen suojelustatuksen.

Pohjavesialue: pv-1

Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Pohjavettä ei saa pilata. Toimenpiteestä riippuen lupaviranomainen voi olla rakennusvalvonta, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan ELY-keskus tai Etelä-Suomen aluehallintovirasto.

Osallisuus:

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- maanomistajat, asukkaat, alueella työtätekevät, ohikulkijat
- paikalliset yritykset, toimijat ja palveluiden tarjoajat
- paikalliset yhdistykset, kansalaisjärjestöt
- kunta, hallintokunnat, toimialat
- viranomaistahot (Museovirasto, Ympäristökeskus, Ely-keskus, Uudenmaan liitto, Liikennevirasto)

39 § Yleiskaavan sisältövaatimukset

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

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

Edellä 2 momentissa tarkoitettut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

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