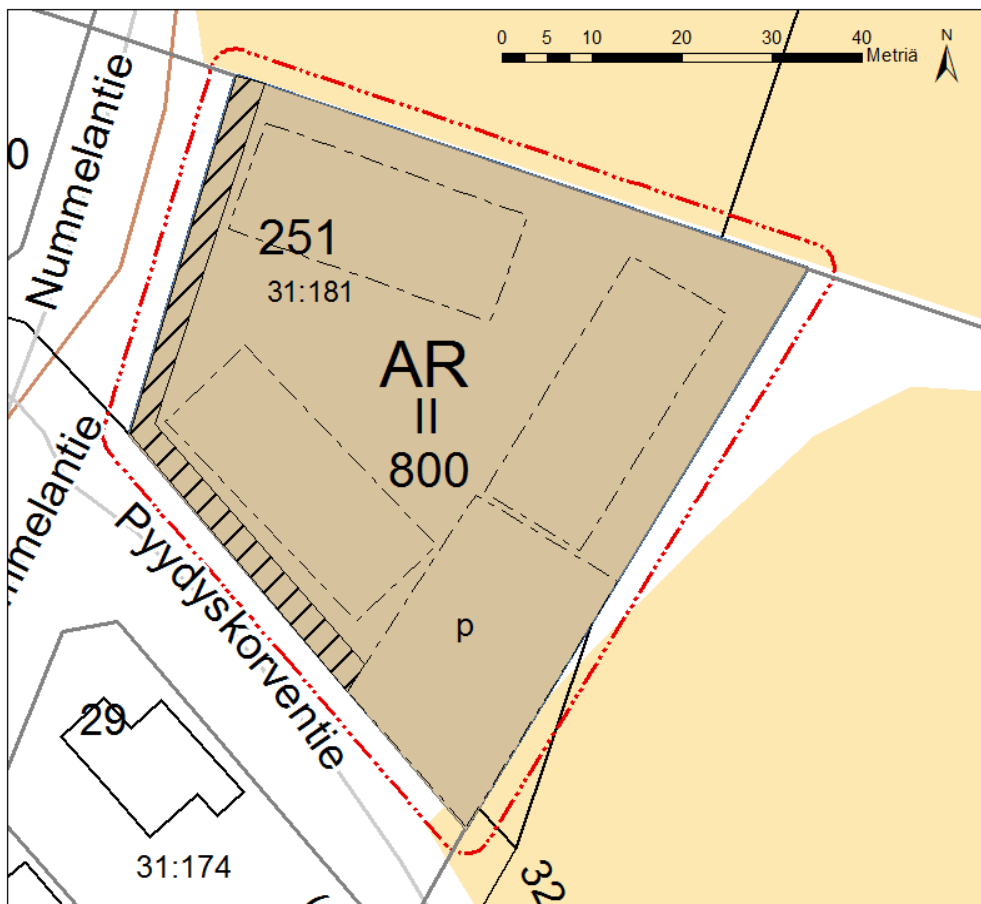


AK253

Nummelantien
asemakaavan muutos/
Kortteli 251

Kaavaselostus 14.11.2018



1 PERUS-JA TUNNISTETIEDOT.....	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Asemakaavamuutoksen tarkoitus	4
1.4 Kaavatyön vaiheet	4
1.5 Kaavan toteuttaminen.....	4
2 LÄHTÖKOHDAT	4
Edellä mainitut koskevat myös kaavanmuutosta.....	5
2.1 Suunnittelutilanne	5
2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT	5
2.1.2 Maakuntakaava	5
2.1.3 Mäntsälän alueiden käytön tavoitteet MAT.....	6
2.1.4 Yleiskaava	6
2.1.5 Asemakaava.....	7
2.1.6 Rakennusjärjestys.....	7
2.2 Selvitys suunnittelualueesta, lähiympäristöstä ja olosuhteista	7
3 KAAVAN LAATIMISEN VAIHEET.....	8
3.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	8
3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus	8
3.3 Kaavamuutoksen tavoitteet	8
3.4 Huomautusten ja lausuntojen huomioon ottaminen kaavassa	8
4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SISÄLTÖ	9
4.1 Kaavamääräykset.....	9
4.2 Kaavan vaikutukset, vaikutusten arvioinnin lähtökohdat ja arviointiprosessi	9
4.3 Kaavan toteutuminen	9
5 KAAVAN HYVÄKSYMINEEN	9

1 PERUS-JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutoksella muutetaan asemakaavaa nro 189 korttelin 251 osalta, kiinteistötunnus 505-410-31-181. Suunnittelualue sijaitsee 17 kilometrin päässä Mäntsälän kirkonkylästä Hyökännummen taajamassa. Alue on yksityisomistuksessa. Kiinteistön pinta-ala on 3360 m².

Asemakaavan muutos/Kortteli 251 koostuu asemakaavakartasta ja siihen liittyvistä kaavamerkinnöistä ja määräyksistä. Asemakaavakartta esitetään mittakaavassa 1:500. Kaavan tunnistenumero on 253.

Asemakaavaan liittyy myös tämä kaavaselustus. Selustus ei ole varsinaisesti kaavan osa, vaan asiakirja, jossa kuvataan mm. asemakaavan tärkeimmät lähtökohdat ja tavoitteet, kaavaratkaisun periaatteet ja kaavan vaikutukset.

Asemakaavan muutos on laadittu Mäntsälän kunnan omana asiantuntijatyönä. Asemakaavamuutoksen hyväksyy kunnanhallitus.

Kaavan pohjakarttana on käytetty kunnan kaavan pohjakarttaa. Jäljempänä tässä selostuksessa asemakaavan muutoksesta käytetään nimeä kaava.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee 17 kilometrin päässä Mäntsälän kirkonkylästä Hyökännummen taajamassa. Suunnittelualue rajautuu Nummelantiehen ja Pyydyskorventiehen.



1.3 Asemakaavamuutoksen tarkoitus

Asemakaava on yksi kunnan strategisen suunnittelun väline. Se toteuttaa osaltaan kunnanvaltuuston hyväksymää Mäntsälän kunnan strategiaa¹. Ensisijaisesti asemakaava on kunnanvaltuuston näkemys siitä, kuinka alueen maankäyttöä kehitetään tulevaisuudessa. Kaava myös välittää ja tulkitsee Uudenmaan maakuntakaavaa², valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita³ (VAT) ja yleiskaavaa⁴.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ohjata alueen maankäyttöä siten, että alue toteutuu asuinalueena. Kaavoituksessa otetaan huomioon ympäröivän alueen rakenne ja kaupunkikuva.

Voimassa oleva asemakaava on hyväksytty kunnanhallituksessa 21.4.2008.

1.4 Kaavatyön vaiheet

Kuntakehityslautakunta on kokouksessaan 16.5.2018/54§ esittänyt, että kunnanhallitus hyväksyy Mäntsälän kunnan ja Kai-Tuote Oy:n välisen sopimuksen asemakaavamuutoksen tekemiseksi.

Kunnanhallitus hyväksyi 28.5.2018/136§ kuntakehityslautakunnan esityksen sopimuksen hyväksymisestä.

Kuntakehityslautakunta päätti 13.6.2018/73§ asettaa Nummelantien asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sekä kaksi vaihtoehtoista luonnosversiota nähtäville lausuntojen ja mielipiteiden saamiseksi. Kuntakehityslautakunta päätti myös, että kunnanhallitus hyväksyy kaavanmuutoksen, koska kaavamuutos on vähäinen.

1.5 Kaavan toteuttaminen

Asemakaavaa tullaan toteuttamaan heti, kun kaava on saanut lainvoiman. Kaavan toteutuksesta vastaa alueen omistaja.

2 LÄHTÖKOHDAT

Maankäyttö- ja rakennuslaki 54 § määrittelee asemakaavan sisältövaatimukset;

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa

¹ Mäntsälän kunnan strategia, Kvalt. 11.11.2013/145 §

² Uudenmaan maakuntakaava

³ Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

⁴ Hyökännummen osayleiskaava 2020

maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Edellä mainitut koskevat myös kaavanmuutosta.

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

Valtioneuvosto on 14.12.2017 päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

2.1.2 Maakuntakaava

Mäntsälä kuuluu Uudenmaan liittoon. Voimassa oleva maakuntakaava on vahvistettu vaiheittain. Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualuetta koskee taajamatoimintojen alue.



2.1.3 Mäntsälän alueiden käytön tavoitteet MAT⁵

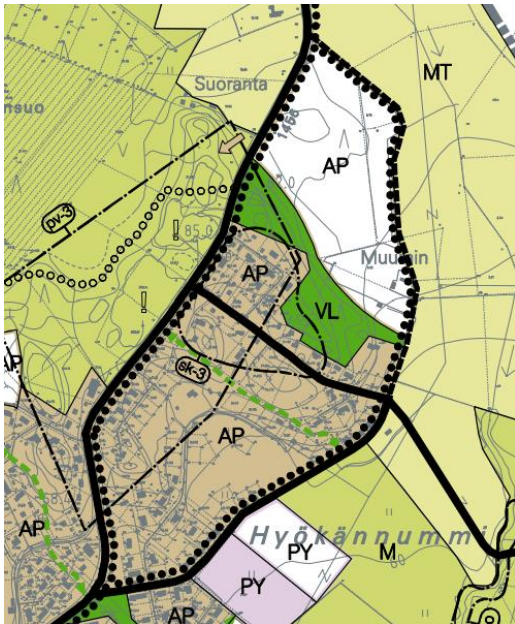
Mäntsälän kunnanvaltuusto on 20.6.2011 hyväksynyt Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteet osaksi kunnan strategiaa, ja se ohjaa maapolitiikkaa, kaavoitusta ja rakentamisen ohjausta. MAT:n suositukset ulottuvat vuoteen 2035.



MAT:n karttakuvauus ja merkinnät kaava-alueelta

2.1.4 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 14.11.2005 hyväksytty Hyökännummen osayleiskaava.

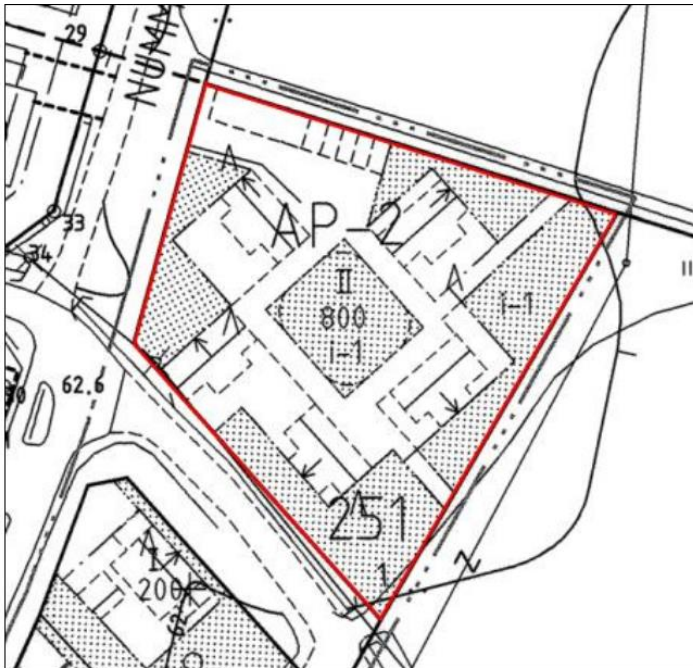


Suunnittelualueetta koskee kaavamerkintä MT Maatalousalue.

⁵ Mäntsälän alueiden käytön tavoitteet MAT

2.1.5 Asemakaava

Alueella on voimassa Nummelantien alueen asemakaava, kaavanro 189. Kaava on hyväksytty vuonna 2008. Suunnittelualue rajattu punaisella.



AP-2

Asuinpienalojen korttelialue.
Alueelle voidaan rakentaa yksiasuntoisia erillisiä pienaloja.
Korttelialueella kaavan mukainen rakennusoikeus sisältää vss-tilat.

2.1.6 Rakennusjärjestys

Mäntsälän kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen⁶ 1.12.2008 ja se on tullut voimaan 1.1.2009. Rakennusjärjestyksen tarkistaminen on meneillään.

2.2 Selvitys suunnittelualueesta, lähiympäristöstä ja olosuhteista

Suunnittelualue on rakentamaton asuinpienalojen korttelialue Hyökännummen asemakaavoitetun taajaman ja maatalousvaltaisen alueen reunalla. Taajama suunnittelualueen länsi- ja eteläpuolella on rakentunut asemakaavoituksen mukaisesti pienaloalueena.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisomistuksessa.

Suunnittelualue on alle puoli kilometriä Hyökännummen koululta pohjoiseen. Koulussa opetusta annetaan esiopetuksessa ja luokille 1-6.

Hyökännummessa toimii useita yrityksiä ja yhdistyksiä. Alueella on valmiina kuntatekniset palvelut ja vesihuoltoverkostot. Kaava-alueella eikä lähiympäristössä ole todettuja ympäristön häiriötekijöitä.

⁶ Rakennusjärjestys

3 KAAVAN LAATIMISEN VAIHEET

3.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

- Kuntakehityslautakunta esittää 16.5.2018/54§ kunnanhallitukselle Mäntsälän kunnan ja Kai-Tuote Oy:n välisen asemakaavamuutoksen käynnistämissopimuksen hyväksymistä.
- Kunnanhallitus hyväksyy 28.5.2018/136§ asemakaavamuutoksen käynnistämissopimuksen.
- Kuntakehityslautakunta päätti 13.6.2018/73§ päätti asettaa asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman OAS nähtäville sekä asemakaavamuutosluonnokset 1 ja 2 nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen saamiseksi.
- Kuntakehityslautakunta päätti 22.8.2018/96§ asettaa asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville.

3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

- Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin kunnan virallisessa ilmoituslehdessä Mäntsälän Uutisissa, virallisilla ilmoitustauluilla ja kunnan kotisivuilla.
- Osallisilla on koko kaavatyön ajan ollut mahdollisuus antaa kaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle.
- Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.
- Kaavaluonnokset 1 ja 2 olivat nähtävillä 29.6.-31.7.2018. Naapureilta pyydettiin mielipidettä luonnoksista.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä 29.8.-27.9.2018. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot kaavaehdotuksesta.

Osallisia ovat kaava-alueen ja siihen rajautuvan alueen maanomistajat, asukkaat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osalliset on lueteltu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

3.3 Kaavamuutoksen tavoitteet

Kaavaratkaisun lähtökohdat on määritelty kiinteistön omistajan tarpeista. Nyt muutettavan asemakaavan yleisenä tavoitteena on ollut pientalovaltaisen alueen rakentuminen. Tämä tavoite on muiden kortteleiden osalta toteutunut. Yleiset tavoitteet eivät ole muuttuneet, eikä rakennusoikeuden määrää korttelissa ole tarkoitus nostaa.

3.4 Huomautusten ja lausuntojen huomioon ottaminen kaavassa

Kaavaluonnoksista pyydettiin suunnittelualueen naapurikiinteistöjen omistajien mielipiteet. Yksi naapureista antoi lausunnon, mutta lausunto ei koskenut kaavaluonnosten sisältöä, vaan korttelin rakentumista ja yleistä infran rakentamista.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta. Uudenmaan ELY-keskus toivoi, että kaava-aineistoon lisättäisiin korttelialueen havainnekuva. Korttelialueen pihajärjestelyt tarkentuvat

rakennuslupavaiheessa, jolloin asemapiirroksessa osoitetaan pihajärjestelyt. Lausunnot eivät johtaneet muutoksiin kaavassa.

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SISÄLTÖ

4.1 Kaavamääräykset

Kaavassa osoitetaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten kortteli AR. Rakennukset voidaan toteuttaa 1-2-kerroksisina. Rakennusoikeus on 800 kerrosalaneliometriä. Rakennusalat, pysäköimispaikka ja istutettava alueen osa osoitetaan.

Autopaikkoja tulee varata 1 ap/asunto + 1 vierasap/2 asuntoa. Ulkoiluväline- ja irtaimistovarastoja on rakennettava vähintään 7 m²/asunto.

Rakentamattomat korttelinosat tulee toteuttaa ja pitää puistomaisessa kunnossa.

4.2 Kaavan vaikutukset, vaikutusten arvioinnin lähtökohdat ja arviointiprosessi

Kaavan vaikutusten arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL 9 §). Sen mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä sen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

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

Kaavan vaikutuksia arvioidaan suhteessa nykytilanteeseen. Koska aluetta edelleen käytetään samaan pääkäyttötarkoitukseen eikä asemakaavanmuutoksella muuteta rakennusoikeuden määrää, on kaavan vaikutukset vähäiset.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, luonnon ympäristöön, pohjaveteen ja vesistöihin, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön, sosiaaliseen ympäristöön, elinkeinotoimintaan, ajoneuvoliikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen eikä kevyeen liikenteeseen ja virkistykseen.

4.3 Kaavan toteutuminen

Asemakaavaa tullaan toteuttamaan heti, kun kaava on saanut lainvoiman.

5 KAAVAN HYVÄKSYMINEN

- Kuntakehityslautakunta 14.11.2018