

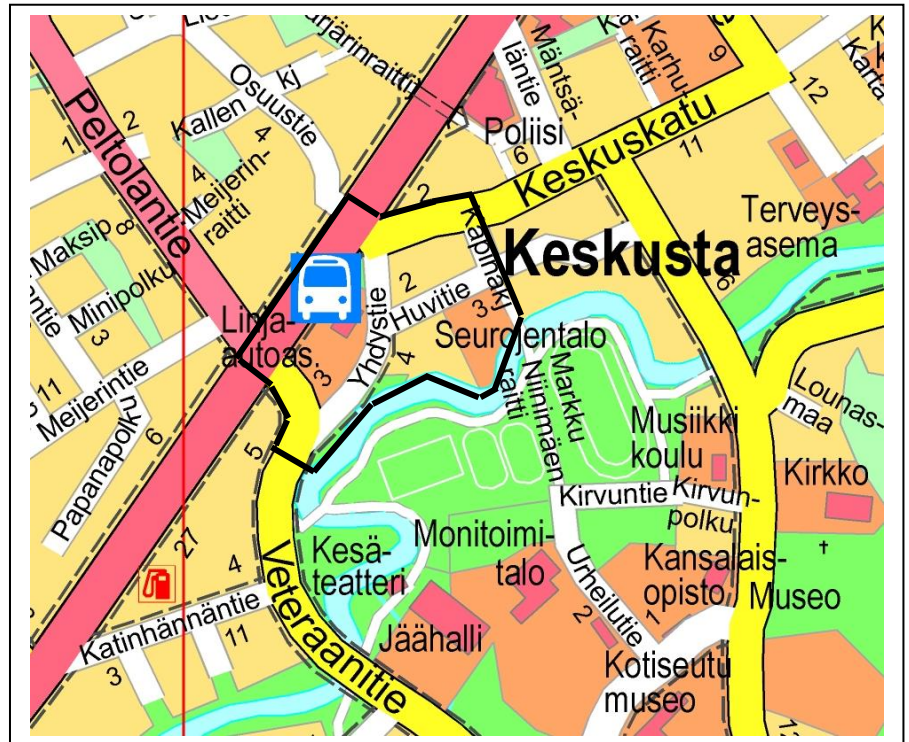


**HUVITIE  
ASEMAKAAVAN MUUTOS**

**OSALLISTUMIS- JA  
ARVIOINTISUUNNITELMA, OAS**


PROJ. NRO 274

Sijainti on osoitettu oheisessa  
karttaliitteessä.



<b>ALOITE TAI HAKIJA</b>	Kuntakehityslautakunta
<b>SUUNNITTELUN KOHDE</b> <b>Suunnittelualue</b> <b>Suunnittelun tavoite</b>	<p>Asemakaavaa varten tarkastellaan rakennemallina ja miljöökuvana alue Mantsälän ydinkeskustassa Peltolantien risteyksestä Keskuskadun risteykseen ja edelleen sisältäen Kapinakujan, Seurojentalon ja Mantsäläjoen pohjoisrannan Veteraanitielle. Kaavatarkastelu koskee voimassa olevan asemakaavan kortteleita 304, 306, 305 ja 319, alueen koko on n. 5,5 ha.</p> <p>Asemakaavat laaditaan runkotarkastelun perusteella jakautuen (arvio 1) Tori, Seurojentalo ja lämpökeskuksen niemi, 2) Huvitien itäosa sekä Linja-autoaseman alue. Kaavamuutoksien tarkoituksena on mahdollistaa uusi tori, uimahalli, liiketoiminnat ja asuinkerrostalojen toteuttaminen Mantsälän keskustassa. Pysäköintijärjestelyihin varaudutaan sijoittamalla pääosa rakennusoikeuden vaatimista autopaikoista kansirakenteisina.</p>
<b>LÄHTÖTIEDOT</b> <b>Nykytilanne</b>	<p>Alueella sijaitsee Seurojentalo joka on todettu arvokkaaksi Kirkonkylän rakennuskulttuurin ja kulttuurimaisemien inventoinnissa 2013. Alueelta on purettu vanha liikekiinteistö ja on avautunut mahdollisuus toteuttaa uusi tori Seurojentalon ja Keskuskadun väliin puretun korttelin tilalle, siirtämällä ja järjestämällä rakennusoikeudet ja toiminnot uudelleen.</p> <p>Uimahallin sijoittamista on tutkittu useaan paikkaan ja tässä työssä varmistetaan kokonaisrakenteen kannalta paras ratkaisu. Kaavamuutosalueen eteläpuolelle Mantsäläjoen rannalle sijoittuu puisto, jonka toiminnot nivotaan yhteen keskustan kanssa.</p>
<b>Maanomistus</b>	<p>Kaavamuutosalueen omistaa pääosin Mantsälän kunta n. 4,5 ha, asunto-osakeyhtiö ja kiinteistöyhtiö omistavat n. 1 ha.</p>
<b>Seutukaava, maakuntakaava</b>	<p>Alue on Uudenmaan maakuntavaltuuston hyväksymässä maakuntakaavassa määritelty keskustatoimintojen alueeksi.</p> <p>Alue on Mantsälä – Pornainen seutukaavassa keskustatoimintojen aluetta.</p>
<b>Yleiskaava</b>	<p>Kunnanvaltuusto on hyväksynyt 14.6.2004 aluetta koskevan oikeusvaikutteisen Kirkonkylän osayleiskaavan 2020. Kirkonkylän osayleiskaavassa alue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen. Osayleiskaava on lainvoimainen.</p>



<b>Asemakaavat</b>  <b>Muut suunnitelmat ja päätökset</b>	<p>Alueella on voimassa 7 asemakaavaa jotka on vahvistettu vuosina 1989 – 2015.</p> <p><u>Alueen perustettavuus</u> Kohde sijaitsee maaperältään ongelmallisella alueella, osa on hiekka- ja hietamaata ja osa joen tuomaa savikkoa. Alueelle on tehty maaperäselvitys.</p> <p><u>Tulvariskit</u> Alueella ei ole ollut tulvia Mäntsäläjoen perkaamisen jälkeen 1940-luvulla.</p> <p><u>Liittyminen kunnallisteknisiin verkostoihin</u> Täydennysrakentaminen voidaan liittää kaukolämpöverkoston. Kaikki tontit ovat liikennöitävissä ja liitettävissä vesihuoltoon.</p>
<b>ARVIOINTISUUNNITELMA</b>	<p>Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset yhdyskuntarakentamiseen, virkistyskäyttöön, maisemaan, luonnonolosuhteisiin, yhdyskuntatekniseen huoltoon, yhdyskuntalouteen ja liikenteen toimivuuteen sekä ilmeneviin tarpeellisiin muihin tekijöihin.</p>
<b>OSALLISET</b>	<p>Osallisia ovat kuntalaiset, alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.</p> <p><b>Osallisia ovat mm.:</b> Kuntalaiset ja alueen maanomistajat Keski-Uudenmaan ympäristökeskus Mäntsälän Vesi Mäntsälän Sähkö <b>Valtion viranomaiset:</b> Uudenmaan ELY-keskus Uudenmaan liitto</p> <p><b>Kunnan asiantuntijaviranomaiset:</b> Tekninen palvelukeskus</p>
<b>OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN</b>  <b>Asemakaavan luonnos</b>  <b>Asemakaavaehdotus</b>	<p>Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet ovat tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä maankäyttöpalveluiden ilmoitustaululla (kunnantalo, Heikinkuja 4, 2 krs), sekä maankäyttöpalveluiden verkkosivuille. (<a href="http://www.mantsala.fi">www.mantsala.fi</a>). OAS:sta voi antaa palautetta asemakaavan valmistelijalle.</p> <p>Kaavarunko ja asemakaavaaluonnos alue 1) asetetaan nähtäville syksyllä 2018. Kaava- luonnoksesta voi jättää mielipiteitä. Mielipiteet otetaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Mielipiteisiin annetaan vastineet. Kyseinen pöytäkirjanote lähetetään niille mielipiteen esittäneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet sekä ilmoittaneet osoitteensa.</p> <p>Asemakaavaehdotus hyväksytään kuntakehityslautakunnassa ja kunnanhallituksessa. Kaavaehdotus asetetaan MRA 27§ mukaisesti virallisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Asemakaavaehdotuksesta on mahdollista jättää muistutuksia. Vastineet jätettyihin muistutuksiin postitetaan niille muistutuksen jättäneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet sekä jättäneet osoitteensa.</p> <p>Luonnoksen ja ehdotuksen nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kuten kunnalliset ilmoitukset julkaistaan.</p> <p>Vastineet jätettyihin muistutuksiin postitetaan niille muistutuksen jättäneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet sekä jättäneet osoitteensa.</p> <p>Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.</p>
<b>KÄSITTELYAIKATAULU (tavoiteaikataulu)</b>	<p>Asemakaavaaluonnos esitellään maankäyttölautakunnalle sekä kunnanhallitukselle 2018. Asemakaavaehdotus tulee kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi 2019.</p>
<b>ASEMAKAAVAN VALMISTELIJA</b>	<p>Tapio Sillfors, asemakaava-insinööri email <a href="mailto:tapio.sillfors@mantsala.fi">tapio.sillfors@mantsala.fi</a></p>
<b>PÄIVÄYS</b> 29.05.2018	<p>Lauri Pouru kaavoitusjohtaja</p>  <p>Liitteet: 1. Ote Kirkonkylän osayleiskaavasta. 2. Ote ajantasakaavasta.</p>



Keskustatoimintojen alue.

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



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

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

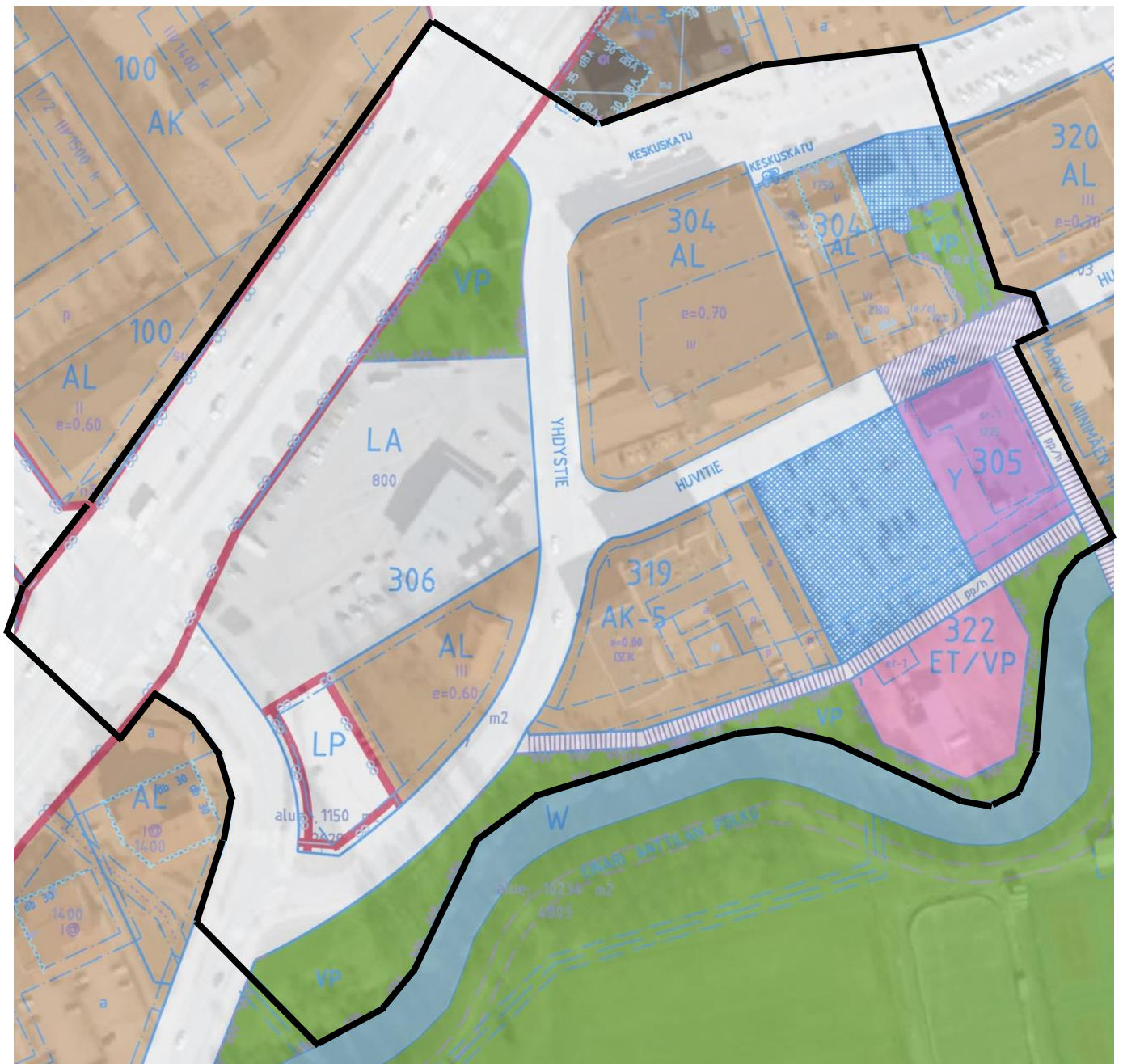


Linja-autoasema.



Taajamakuvallisesti arvokas alue.

Merkinällä on osoitettu paikallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä huomiota alueen taajamakuvallisten arvojen ja vanhan rakennuskannan säilymiseen. Alueen rakennuskannan suojelukysymykset ratkaistaan asemakaavassa. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



Asuinkerrostalojen korttelialue.



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



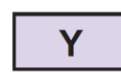
Yleinen pysäköintialue.



Henkilöliikenneterminaalin korttelialue.



Puisto.



Yleisten rakennusten korttelialue.



Jalankululle varattu katu/tie.