

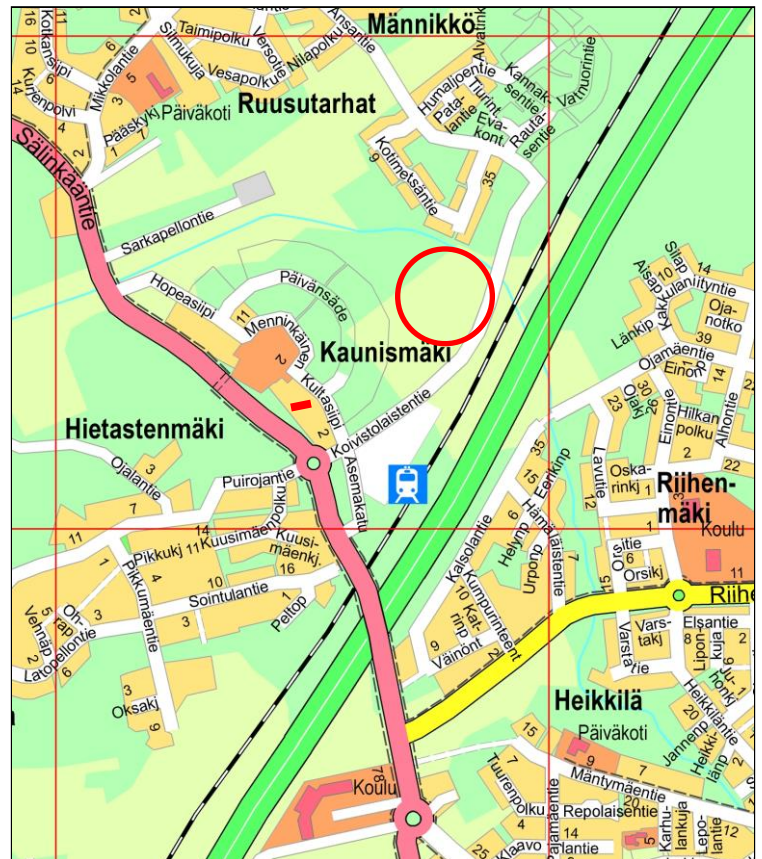


## KAUNISLAAKSO ASEMAKAAVAN MUUTOS

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA, OAS

PROJ. NRO 272

Sijainti on osoitettu oheisessa karttaliitteessä.




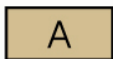
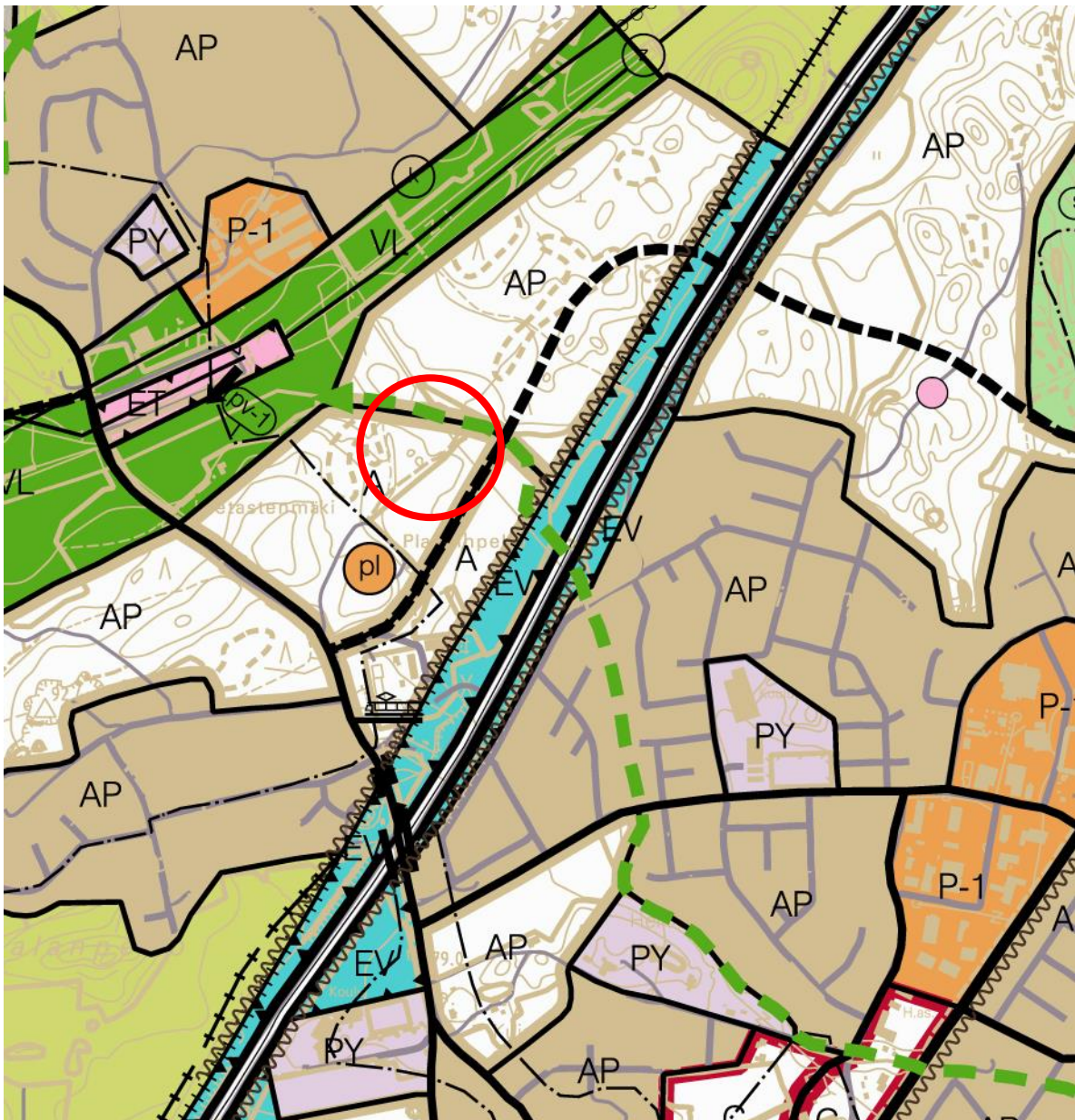
<b>ALOITE TAI HAKIJA</b>	Kuntakehityslautakunnan päätös asemakaavan muuttamiseksi 22.11.2017
<b>SUUNNITTELUN KOHDE</b> <b>Suunnittelualue</b>	<p>Kaavamuutos koskee Koivistolaistentien, Kaunismäen ja Hietastenojan välialueutta. Kaavamuutosalueen koko on n. 2,5437 ha. Kaunismäen asuntoalue tulee rakennetuksi valmiiksi lähivuosina. Alkuperäinen kokonaisrakenne ja muodonanto on toteutunut. Kaunismäen suojaksi radan ja moottoritien melua vastaan kaavoitettiin ns. Oppilasasunnot, 10 kpl kerrostaloja puisto-kaupungin hengessä. Kaunismäen pohjoisreunalla Koivistolaistentien varrella on edelleen rakentamatonta vyöhykettä sijoittuen 300 m:n etäisyydelle rautatiestä, nykyisessä asemakaavassa osoitettuna "Maa- ja metsätalousalueeksi jolla on ulkoilunohjaamistarvetta" (MU). Tämän pohjoispuolella on Hietastenoja ja siihen liittyvä kevyen liikenteen reitti Riihenmäeltä Anttilaan sekä "Lähivirkistysalue" (VL). Kyseessä oleva Kaunismäen pohjoisrinne "Kaunislaakso" on maaperältään savikkoa, kuitenkin rakennettavissa paaluttaen asuinkerrostaloin.</p> <p>Alue sijoittuu yhdyskuntarakenteeseen erittäin tehokkaasti, koska etäisyydet rautatieasemalle 300 m, kauppaan 300m, Riihenmäen koululle 500m ja keskustaan 1500 m ovat lyhyet kaikki ns. pyöräilyetäisyyksiä. Liikuntapalvelut ovat erinomaiset, Anttilan lähiliikunta-alue on lännessä n. 300 m:n päässä ja luontoyhteydet erinomaiset. Koska alue sijoittuu lähes kiinni rautatieasemaan on odotettavissa, että alueen asutus tukeutuu ja liittyy rautatieaseman tarjoamiin yhteyksiin Lahden ja pääkaupungin suuntiin. Mäntsälään muuttajista n. 60% pendelöi työssä ulkopaikkakunnilla ja ensisijainen sijoittuminen etsitään joukkoliikennedyhteyksien varrelta.</p> <p>Kaunislaakson kerrostalot suojaisivat laajalti radan länsipuolisia alueita melulta, onhan alue mäkien välissä oleva aukko länteen, josta melu ohjautuu laajalti asuinalueille. Miljööseen painanteen talot sopisivat, koska ne muotoavat Kaunismäen kokonaisuutta samalla rakenteella kuin aiemmat rakentamisvaiheet.</p>
<b>Suunnittelun tavoite</b>	Tavoitteena on muuttaa osa voimassa olevan asemakaavan mukaisesta "Maa- ja metsätalous-alueesta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta" (MU), puistomaiseksi asuinalueeksi pienkerrostaloin 2-6 kpl, rakennusoikeutena n. 4500 k-m <sup>2</sup> .



<b>LÄHTÖTIEDOT</b> <b>Nykytilanne</b>	<p>Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu Hietastenojan lähivirkistysalueeseen (VL), idässä Koivisto-laistentiehen, etelässä Kaunismäen puukerrostaloihin (AK-3) ja lännessä Kaunismäen ja Männikön väliseen lähivirkistysalueeseen (VL).</p> <p><i>Liikenne</i> Kaavamuutosalueen itäpuolella kulkeva Koivistolaistentie on asuntoalueita yhdistävä kokoojatie, jonka liikennemäärä kaavamuutosalueen kohdalla on n. 800 ajoneuvoa / vuorokaudessa ja sen itäpuolella n. 200 – 300 m:n etäisyydellä ovat Kerava-Mäntsälä-Lahti oikorata ja kulkee Lahden moottoritie (Vt4).</p> <p><i>Kunnallistekniikka</i> Alue kuuluu vesi- ja viemäriverkoston piiriin.</p> <p><i>Melu ja värinä</i> Rautatielle on 200 :n ja moottoritie 300 m:n etäisyydellä aiheuttavat melua, mutta Kaunismäkeä ja Männikön asuinalueita varten on toteutettu melusuojaus. Värinä voi olla merkittävä koska alue on savikko.</p> <p><i>Maaperä</i> Alue on savikko, kantava pohjamaa on maaperätutkimusten mukaan 6 – 12 m:n syvyydessä.</p> <p><i>Luonnonolot</i> Alueella ei ole todettu erityisiä luontoarvoja keskustan selvityksissä.</p>		
<b>Maanomistus</b>	<p>Kaava alue on kunnan omistuksessa.</p>		
<b>Seutukaava, maakuntakaava</b>	<p>Uudenmaan maakuntakaavassa määritelty taajamatoimintojen alueeksi. Uudenmaan 2 . vaihe- maakuntakaavassa merkintänä on "Tiivistettävä alue." Em. perusteella pyritään rautatieaseman lähialueilla lisäämään asukkaiden määrää.</p>		
<b>Yleiskaava</b>	<p>Kirkonkylän osayleiskaavassa 2025 alue on merkitty "Asuntoalue" (A). Kakkoispuolille Hietastenojan varteen on merkitty "Viheryhteystarve".</p>		
<b>Asemakaavat</b>	<p>Alueella on voimassa asemakaava 20.6.2005 jossa alue on merkitty "Maa- ja metsätalousalueeksi jolla on ulkoilunohjaamistarvetta" (MU).</p>		
<b>Muut suunnitelmat ja päätökset</b>	<p>- Mäntsälän liikennejärjestelmäsuunnitelma v.2003 (JP-Transplan Oy) - Luontoselvitys 2014 (Enviro Oy)</p>		
<b>ARVIOINTISUUNNITELMA</b>	<p>Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, virkistyskäyttöön, maisemaan, luonnonolosuhteisiin, yhdyskuntatekniseen huoltoon, yhdyskuntatalouteen 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> <table><tr><td><b>Osallisia ovat mm.:</b> Kuntalaiset ja alueen maanomistajat Mäntsälän Vesi Mäntsälän Sähkö <b>Kunnan asiantuntijaviranomaiset:</b> Keski-Uudenmaan ympäristökeskus</td><td><b>Valtion viranomaiset:</b> Uudenmaan liitto Uudenmaan ELY-keskus Maakuntamuseo</td></tr></table>	<b>Osallisia ovat mm.:</b> Kuntalaiset ja alueen maanomistajat Mäntsälän Vesi Mäntsälän Sähkö <b>Kunnan asiantuntijaviranomaiset:</b> Keski-Uudenmaan ympäristökeskus	<b>Valtion viranomaiset:</b> Uudenmaan liitto Uudenmaan ELY-keskus Maakuntamuseo
<b>Osallisia ovat mm.:</b> Kuntalaiset ja alueen maanomistajat Mäntsälän Vesi Mäntsälän Sähkö <b>Kunnan asiantuntijaviranomaiset:</b> Keski-Uudenmaan ympäristökeskus	<b>Valtion viranomaiset:</b> Uudenmaan liitto Uudenmaan ELY-keskus Maakuntamuseo		
<b>OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN</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>		
<b>Asemakaavan luonnos</b>	<p>Kaavaluonnos asetetaan nähtäville 2018. Kaavaluonnoksesta voi jättää mielipiteitä. Mielipiteisiin annetaan vastineet. Kyseinen pöytäkirjanote lähetetään niille mielipiteen esittäneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet sekä ilmoittaneet osoitteensa.</p>		



<b>Asemakaavaehdotus</b>	<p>Asemakaavaehdotus hyväksytään kuntakehityslautakunnassa. 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 jonka hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.</p>	
<b>KÄSITTELYAIKATAULU (tavoiteaikataulu)</b>	Asemakaavaluonnos esitellään kuntakehityslautakunnalle 2018. Asemakaavaehdotus tulee kunnanhallituksen hyväksyttäväksi 2018.	
<b>ASEMAKAAVAN VALMISTELIJA</b>	Tapio Sillfors, asemakaava-insinööri email <a href="mailto:tapio.sillfors@mantsala.fi">tapio.sillfors@mantsala.fi</a>	
<b>PÄIVÄYS 22.11.2017</b>	Lauri Pouru kaavoitusjohtaja 	Liitteet: 1. Ote Kirkonkylän osayleiskaavasta 2. Ote voimassa olevasta asemakaavasta



Asuntoalue.

Alue varataan asuntorakentamiseen. Alue sisältää myös alueen käyttöön liittyvät virkistys-, pysäköinti- ja yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä liikenneväylät. Alueen talotyyppijakauma määritellään tarkemmin asemakaavassa. Alueelle ei tule suunnitella kirkonkylän ja alueen mittakaava huomioonottaen liian laajaa ja suurimittakaavaista kerrostaloaluetta.



Viheryhteystarve.

Viheryhteys toimii virkistysyhteytenä. Viheryhteys on otettava huomioon alueen suunnittelussa ja alueella suoritettavissa toimenpiteissä. Yhteyden sijainti ja laajuus tarkentuu yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.



Liite 2  
Ote voimassa olevasta asemakaavasta