



MÄNTSÄLÄ

Sälinkäntien teollisuusalueen asemakaava

Selostus

7.12.2022



Sisällys

1 PERUS-JA TUNNISTETIEDOT.....	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Asemakaavan tarkoitus	3
1.4 Kaavatyön vaiheet	4
2 LÄHTÖKOHDAT	4
2.1 Suunnittelutilanne	4
2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT	4
2.1.2 Maakuntakaava	5
2.1.3 Mäntsälän alueiden käytön tavoitteet MAT.....	5
2.1.4 Yleiskaava	6
2.1.5 Muutettava asemakaava	7
2.1.6 Rakennusjärjestys.....	8
2.1.7 Rakennuskielto	8
2.2 Selvitys suunnittelualueesta, lähiympäristöstä ja olosuhteista	8
3 KAAVAN LAATIMISEN VAIHEET.....	9
3.1 Suunnittelua koskevat päätökset	9
3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus	10
3.3 Kaavamutoksen tavoitteet	10
3.4 Huomautusten ja lausuntojen huomioon ottaminen kaavassa	10
3.4.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu lausunto.....	10
3.4.2 Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot.....	10
4 ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET	14
5 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN LÄHTÖKOHDAT ja KAAVAN VAIKUTUKSET.....	15
6 KAAVAN HYVÄKSYMINEEN ja TOTEUTTAMINEN.....	15

1 PERUS-JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Suunnittelualue sijaitsee Mäntsälän kirkonkylässä. Sälinkääntien asemakaavalla muutetaan aiempaa teollisuusalueen asemakaavaa korttelin 5 tontin 1, korttelin 7 tontin 3 osalta ja Sälinkääntien viereisen lähivirkistysalueen osalta. Muutoksenalainen kaava on hyväksytty vuonna 2007. Kaavamuutos koskee kiinteistöjä 505-407-16-102 Isoportti ja 505-407-16-11 Mäntylä sekä Mäntsälän kunnan omistamia kiinteistöjä 505-407-16-232 Anttila, 505-407-16-19 Mäntylä ja 505-307-9903-4 Yleinen alue. Kaavamuutosalueen pinta-ala on 27 963 m² eli noin 2,8 hehtaaria.

Asemakaavalla muodostuvat Mäntsälän kunnan Sälinkääntien teollisuusalueen korttelin 5 tontti 2 sekä yleinen pysäköinti-, katu- ja lähivirkistysalueet. Korttelin 5 tonttinumero 1 poistuu, kun tontit 1 ja 2 yhdistetään ja tonttien välinen Sementtipolku muuttuu tonttialueeksi. Korttelin 7 tontti 3 muuttuu pysäköintialueeksi.

Sälinkääntien teollisuusalueen asemakaava koostuu asemakaavakartasta ja siihen liittyvistä kaavamerkinnoistä ja -määräyksistä. Asemakaavakartta esitetään mittakaavassa 1:2000. Kaavan tunnistenumero on 203.

Asemakaavaan liittyy myös tämä kaavaselostus. Selostus 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 Sälinkääntien teollisuusalueen asemakaava.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Mäntsälän kirkonkylän pohjoisosassa Sälinkääntien itäpuolella. Matkaa rautatieasemalle on alle puolitoista kilometriä.

Kaava-alue käsittää korttelin 5 tontin 1, korttelin 7 tontin 3 ja niiden välisen katuosuuden Härkäsaarentiestä, pohjavesialueen rajauksen mukainen osa lähivirkistysalueesta Sälinkääntien koillispuolella ja ajoyhteydelle varattu tontin osa korttelista 8.

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaava on yksi kunnan strategisen suunnittelun väline. Asemakaava toteuttaa osaltaan kunnanvaltuuston hyväksymää Mäntsälän kunnan strategiaa¹. Ensisijaisesti asemakaava on kunnanvaltuuston näkemys siitä, kuinka alueen maankäyttöä kehitetään tulevaisuudessa. Kaava myös välittää ja tulkitsee Uudenmaan maakuntakaavoja², valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita³ (VAT) ja yleiskaavaa⁴.

¹ Mäntsälän kunnan strategia, Kvalt. 13.12.2021/159 §

² Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuus

³ Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

⁴ Kirkonkylän osayleiskaava 2020

Asemakaavan muutoksen alustavina tavoitteina on ollut osoittaa alueelle riittävät aluevaraukset jalankulkua ja pyöräilyä varten sekä järjestellä korttelin 5 tonttien 1 ja 3 kulkuyhteydet. Asemakaavassa käsitellään siten mm. seuraavia maankäyttökysymyksiä:

- Alueen sisäinen liikenne
- Suojauksen tarve melulta ja pölyltä
- Hulevesien käsittely
- Ympäröivän alueen rakenteen ja kaupunkikuvan huomioon ottaminen

1.4 Kaavatyön vaiheet

Kaavamuuostyö käynnistyi kuntakehityslautakunnan päätöksellä 28.4.2021/39 §. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 21.4.-23.5.2022.

Kaavatyövaiheet kuvattu tarkemmin luvussa 3.

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 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 soveltuvien osien 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.

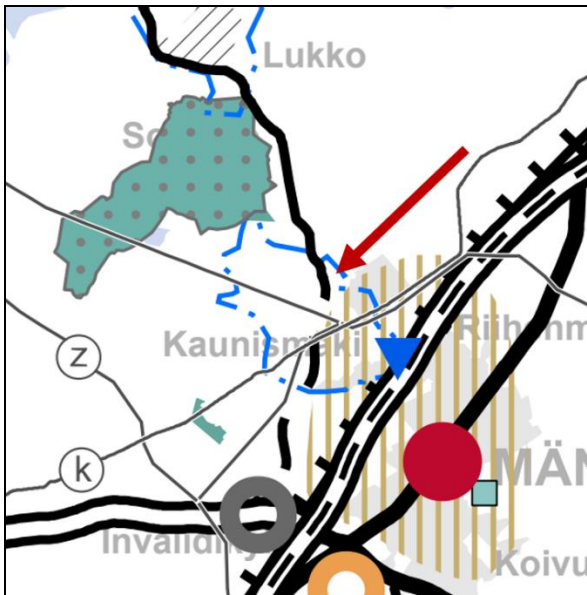
Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

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

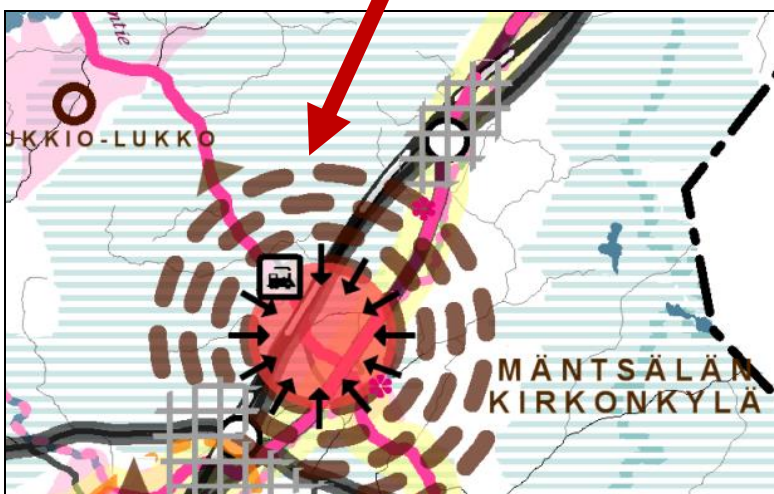
Mäntsälä kuuluu Uudenmaan liittoon. Voimassa oleva Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuus on vahvistettu vaiheittain. Maakuntakaava on kartalla esitetty pitkän aikavälin suunnitelma maakunnan yhdyskuntarakenteesta ja alueidenkäytöstä. Siinä sovitetaan yhteen valtakunnalliset ja maakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Yleispiirteisenä kaavana se on ohje kuntien kaavoitukselle ja muulle alueidenkäytön suunnittelulle. Uusimaa-kaava 2050 on tullut voimaan 24.9.2021 niiltä osin, kuin siihen kohdistuneet valitukset on hylätty.

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualuetta on keskustatoimintojen reuna-alueella. Ojalan pohjavesialue on rajattu sinisellä. Suunnittelualue osoitettu likimääräisesti nuolella.



2.1.3 Mäntsälän alueiden käytön tavoitteet MAT⁵

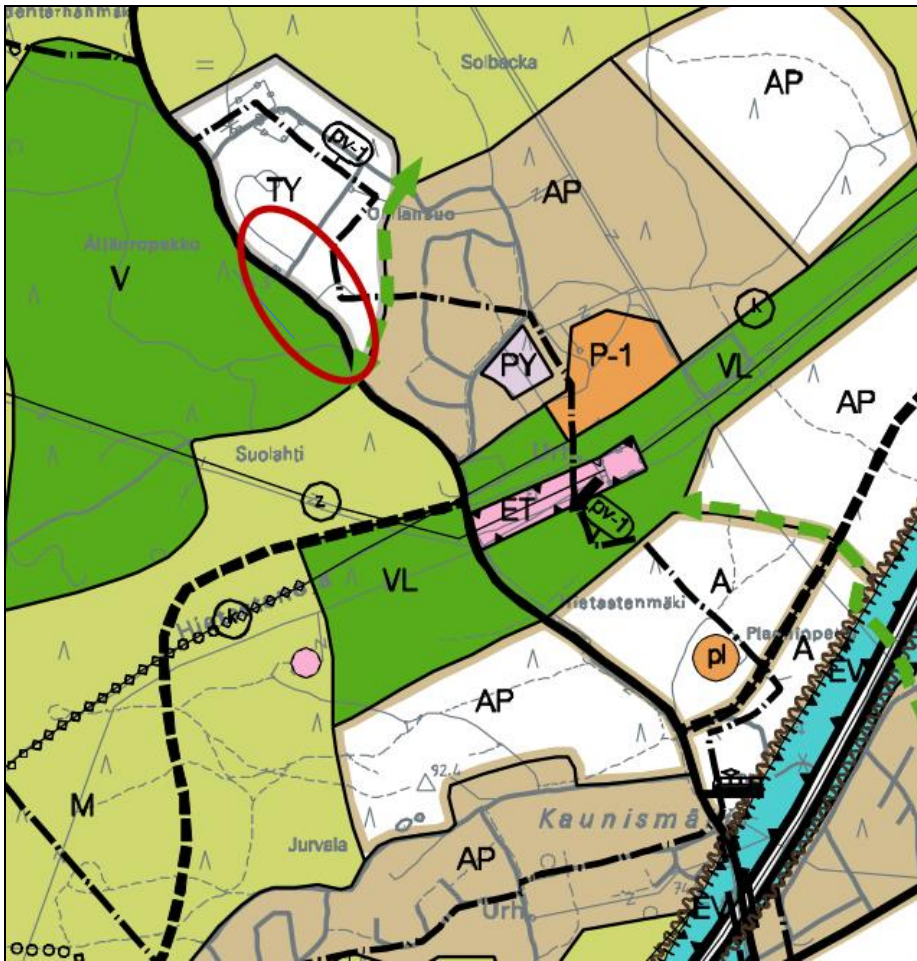
Mäntsälän kunnanvaltuusto on 20.6.2011 hyväksynyt Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteet osaksi kunnan strategiaa, ja se ohjaa maapolitiikkaa, kaavoitusta ja rakentamisen ohjausta. MAT:n suositukset ulottuvat vuoteen 2035.



⁵ Mäntsälän alueiden käytön tavoitteet MAT

2.1.4 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 14.6.2004 hyväksytty Kirkonkylän osayleiskaava.



TY

Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

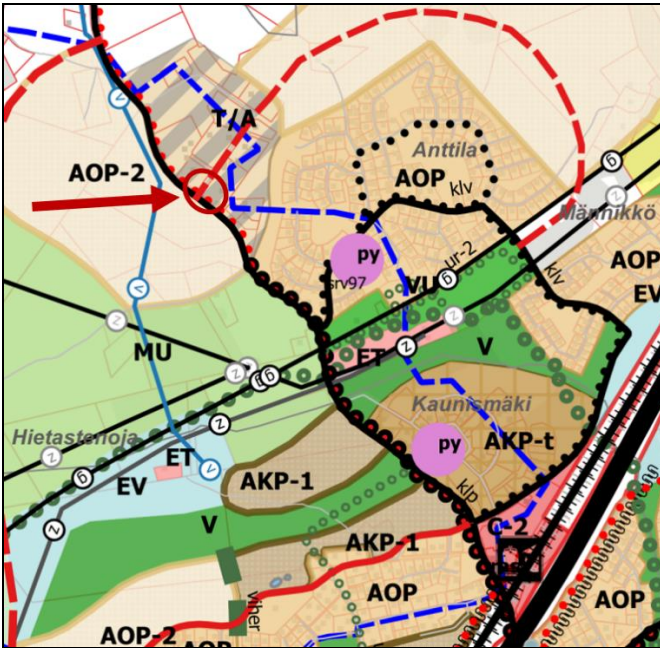
Alue varataan pääasiassa tuotanto- ja varastotoimintaan. Alue sisältää myös sen käyttöön liittyvät virkistys-, pysäköinti- ja teknisen huollon alueet sekä liikenneväylät. Liljendalin ja Sälinkääntien alueella oleva toiminta ei saa aiheuttaa vaaraa pohjavesille. Moottoritien ja radan välissä olevan alueen toteuttamisessa erityistä huomiota tulee kiinnittää alueen näkyvään sijaintiin moottoritien varressa.



Uusi tai olennaisesti muuttuva alue.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi tai alueen asemakaavaa on tarkoitus muuttaa. Alueen väri ja kirjainmerkintä osoittavat alueen maankäyttömuodon.

Mäntsälän yleiskaava 2050 on tekeillä. Nähtävillä olleessa luonnoksessa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi, joka muuttuu asuinalueeksi T/A. Suunnittelualue osoitettu likimääräisesti nuolella.



Teollisuus- ja varastoalue, joka muuttuu asuinalueeksi

Olennessa muuttuva alue. Merkinnällä on osoitettu 1. luokan pohjavesialueella sijaitseva Sälinkäntien teollisuusalue, jolla pohjaveden suojeleminen vaatii alueen pääasiallisen toiminnan muuttamista ja ympäristöriskien poistamista.



2.1.5 Muutettava asemakaava

Aluetta koskee Sälinkäntien teollisuusalueen asemakaava (kaavatunnus 159). Kaava on hyväksytty kv 17.9.2007.



2.1.6 Rakennusjärjestys

Mäntsälän kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen⁶ 4.2.2019 ja se on tullut voimaan 12.3.2019.

2.1.7 Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennus- tai toimenpidekieltoja.

2.2 Selvitys suunnittelualueesta, lähiympäristöstä ja olosuhteista

Sälinkäntien teollisuusalue on Mäntsälän kirkonkylän asemakaavoitetun taajaman luoteiskulmassa. Teollisuusalue rajautuu Sälinkäntiehen (mt 1471) ja sitä ympäröi asemakaavan lähivirkistysalueet ja kaavoittamattomat metsäalueet. Maantien lounaispuolella on frisbeegolfpuisto. Läheinen Anttilan asuinalue on toteutunut asemakaavan mukaisena pientaloin.

Pohjavesi

Kaava-alue on Ojalan pohjavesialueella. Alue on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Kaava-alueella on noudatettava Mäntsälän pohjavesialueiden suojelusuunnitelmaa⁷ kaikessa rakentamisessa ja alueiden käytössä. Määräykset koskevat mm. teollisuus- ja yritystoimintaa, liikennettä ja tienpitoa, öljy- ja polttoainesäiliöitä, jätevesiä, maalämpöjärjestelmiä, maa-ainestottoa, maa- ja metsätaloutta sekä vedenottoja.



Ojalan pohjavesialueen rajaus.

Luonnonympäristö

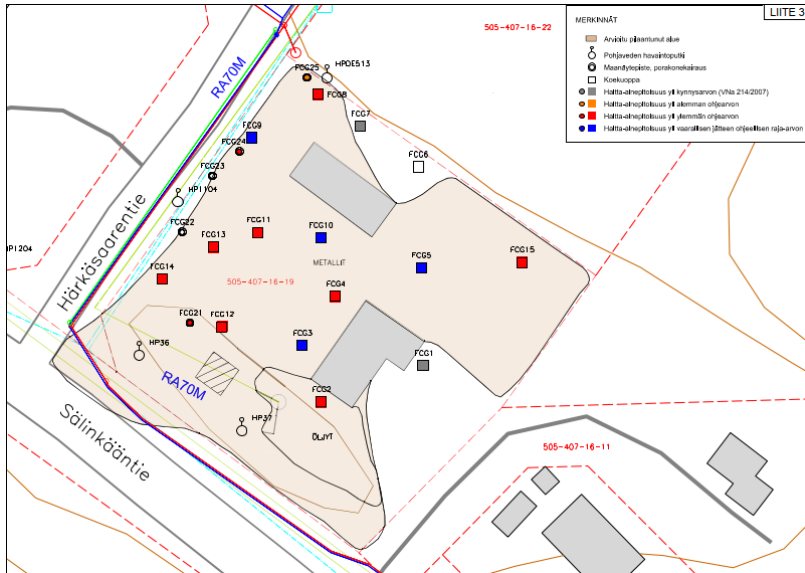
Mäntsälä 2050-osayleiskaavatyön yhteydessä tehdyissä luontoselvityksissä lähiympäristöstä ei ole havaittu arvokkaita luontokohteita.

⁶ Rakennusjärjestys

⁷ Mäntsälän pohjavesialueiden suojelusuunnitelma

Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella, korttelin 7 tontilla 3 on suoritettu ympäristönsuojelulain (527/2014) mukainen pilaantuneen maaperän puhdistaminen⁸. Maaperä on kunnostettu massanvaihdolla. Pohjaveden puhdistaminen ja suojaumpaus jatkuu vuoden 2022 loppuun saakka. Pohjavesitarkkailua suoritetaan kaava-alueen ulkopuolisista tarkkailupisteistä.



Kaava-alueen lähiympäristössä ei ole muita todettuja ympäristön häiriötekijöitä.

Maanomistus

Mäntsälän kunta omistaa suunnittelualueen korttelin 5 tonttia 1 ja korttelin 8 tontin 1 ajoyhteydelle varattu tontin osaa lukuun ottamatta, jotka ovat yksityisessä omistuksessa.

Rakennettu ympäristö

Sälinkääntien teollisuusalue on rakentunut pääosin kaavan mukaisena.

Kunnallistekniikka

Suunnittelualue on kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piirissä.

Hulevedet käsitellään tonteilla. Mäntsälän hulevesiohjelma 2015:n mukaisesti hulevesijärjestelmät toteutetaan menetelmien priorisointijärjestyksen mukaan: hulevesien synnyn ehkäiseminen, käsittely ja hyödyntäminen syntypaikalla sekä poisjohtaminen ja käsittely ensisijaisesti pinnalta avoimilla ratkaisuilla.

3 KAAVAN LAATIMISEN VAIHEET

3.1 Suunnittelua koskevat päätökset

- Kuntakehityslautakunta päätti 28.4.2021/39§ käynnistää asemakaavamuutoksen.
- Kuntakehityslautakunta päätti 13.4.2022/53§ asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.
- Kunnanhallitus päätti 26.9.2022/188§ asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.

⁸ Päätös ympäristönsuojelulain (527/2014) 136 §:n mukaisen pilaantuneen maaperän puhdistamista koskevan ilmoituksen hyväksynnästä, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 6874/2016

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. OAS oli nähtävillä 21.4.-23.5.2022.

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

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle riittävät aluevaraukset jalankulkua, pyöräilyä ja pysäköintiä varten sekä järjestellä korttelin 5 tonttien 1 ja 3 kulkuyhteydet.

Tavoitteet ovat olemassa olevan osayleiskaavan mukaiset.

3.4 Huomautusten ja lausuntojen huomioon ottaminen kaavassa

3.4.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu lausunto

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Alueen kaavamuutoksessa tulee ottaa huomioon hulevesien johtaminen ja kaavoitettavan toiminnan mahdollinen haitta pohjavesille. Teollista toimintaa harjoittavalla tontilla voidaan lähinnä kattovedet imeyttää tärkeällä pohjavesialueella, muut hulevedet tulee kerätä ja johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle.

3.4.2 Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus (liite)

Kaavakartalla ei näy ollenkaan pohjavesimerkintää. Pohjavesimerkintä on syytä merkitä kartalle esim. /pv-merkinnällä (esim. TY-1/pv) ja merkitsemällä kaavakartalle pohjavesialueen raja.

Kaavamääräyksissä ei ole annettu lainkaan tarkempia pohjavesialuetta koskevia määräyksiä.

Kaavaselostuksesta ei käy ilmi pysäköintialueen rakenne eikä sen hulevesien käsittely. Pysäköintialueet pohjavesialueella tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojausten sisältävällä rakenteella. Valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle.

PIMA-kohteen osalta tulee ottaa huomioon maaperän ja pohjaveden pilaantuminen, mahdollinen kunnostustoimenpiteiden jatko sekä suojapumppauskaivojen ja pohjaveden tarkkailuputkien sijainti.

Kiinteistön Härkäsaarentie 1 ja Härkäsaarentien katualueen osalta asemakaavaan tulisi lisätä pilaantuneista maista muistuttava saa -kaavamerkintä.

Kaavaselostus on hyvin yleistasoinen. Esim. hulevesistä ja niiden käsittelystä ei mainita kaavamerkinnöissä tai -määräyksissä eikä kaavaselostuksessa mitään.

Epäselväksi jää, miten ehdotettu asemakaava edesauttaisi valmisteilla olevan yleiskaavan toteutumista.

- Vastine lausuntoon ja muutokset kaavaan:

Pohjavesialueen rajausmerkintä lisätään kaavakartalle. Kaavamääräyksissä on mainittu, että kaava-alue on pohjavesialuetta. Koko kaava-alueella koskee Mäntsälän pohjavesialueiden suojelusuunnitelma ja sen yksityiskohtaiset määräykset mm. pysäköintialueen rakentamisesta. Kaavassa osoitetut toiminnot eivät edellytä erityisiä lisämääräyksiä.

Pysäköintialueen rakenne ja hulevesien käsittely ratkaistaan myöhemmässä suunnittelussa, jossa pohjavesialuetta ja hulevesien käsittelyä koskevat määräykset otetaan huomioon.

PIMA-kohteen puhdistus ja pohjaveden suojapumppaus on päättymässä vuonna 2022. Tarkkailupisteet sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella. Mahdolliset tarvittavat kunnostustoimenpiteet otetaan huomioon pysäköintialueen tulevassa toteutussuunnitelmassa. Pilaantuneista maista muistuttava saa-kaavamerkintä lisätään aiemman rajauksen mukaisena.

Koko kaava-alueella tulee noudattaa Mäntsälän kunnan hulevesiohjelma 2015:a. Hulevesiohjelman kuvaus lisätään selvityksiin. Hulevesien käsittely ratkaistaan myöhemmässä suunnittelussa ja rakennusluvassa. Kevyen liikenteen väylän ja pysäköintialueen osoittamista lukuun ottamatta asemakaavamuutoksen vaikutukset jäävät tonttikohtaisiksi.

Kaavamuutos ei ole yleiskaavaluonnoksen vastainen, koska kaavamuutoksella ei osoiteta alueelle mahdollisuuksia teollisuustoimintaan. Kaavamuutoksen ratkaisu (pysäköintialueen ja lähivirkistysalueen osoittaminen) toteuttaa yleiskaavaluonnoksen tavoitteita.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY

Kaava-alue on rajattu siten, että kaavamuutoksen myötä vanhasta asemakaavasta jäisi voimaan epätarkoituksenmukaisilta vaikuttavia osia korttelialueista ja katu- ja ajoyhteyksistä. Asemakaavan muutosalueeseen tulee ottaa kokonaisuudessaan kaikki ne voimassa olevan asemakaavan korttelit ja katualueet, joille muutosta kohdistuu. ELY-keskus katsoo, että tällä kohtaa asemakaavan tulisi kattaa koko Sälinkääntien, Pullinpolun, Suursuontien ja Härkäsaarentien rajaama suurkortteli.

Kaavamääräyksessä ei voi viitata suoraan nykyisen toiminnan sallimiseen vaan kaavamääräys tulee laatia siten, että sillä mahdollistetaan ja annetaan reunaehdoja mille tahansa kaavamerkinnän mukaiselle toiminnalle.

Nykyisen asemakaavan (asemakaava 159) mukaista ajoyhteyttä kortteliin 8 (A0-1) Sälinkääntieltä ei ole esitetty kaavassa. Ehdotuksessa viheralue VL -1 katkaisee kulun kortteliin 8. Viheralueelle on esitetty jalankululle ja pyöräilylle varattu tie, jolla ajo tontille / rakennuspaikalle on sallittu. Jää epäselväksi onko korttelin 8 kulku tarkoitus jatkossa järjestää Härkäsaarentien kautta vai nykyiseltä kohdalta. Kaavaratkaisu ei ole tältä osin tarkoituksenmukainen, etenkin kun huomioidaan korttelin kiinteistörajat. Asuinkortteliin 8 tulee osoittaa liittymä Sälinkääntieltä.

Sälinkääntie (mt 1471) tulee ottaa mukaan kaava-alueeseen ja osoittaa kaavassa katuna.

Jos pysäköintialueen on tarkoitus palvella Mäntsälän frisbeegolfpuiston käyttäjiä, turvallinen jalankulkuyhteys ko. kohteeseen tulee varmistaa. Nykyisellä sijainnillaan pysäköintialue ei palvele frisbeegolfpuistoa ottaen huomioon etäisyys ja Sälinkääntien estevaikutus.

Kaavan liikenteellisiä vaikutuksia ei ole arvioitu. Liikenteelliset vaikutukset tulee arvioida.

Kaava-alueen sijainnista johtuen pohjaveden suojelua sekä hulevesien johtamista ja käsittelyä koskevia kaavamääräyksiä tulee tarkentaa. Katu- /liikennealueet tulee suunnitella siten, että liikenteen mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan minimoida. Pysäköintialue tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojausten sisältävällä rakenteella. Pysäköinti- ja ajoalueilta sekä TY-1-alueen varasto- ja piha-alueilta kertyvät hulevedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen tai biosuodattimien kautta hulevesiviemäroidyllä alueella hulevesiverkostoon ja edelleen pois pohjavesialueelta. Pohjavesialueella maaperään saa imeyttää vain puhtaita hulevesiä kuten kattovesiä. Niiltä osin, kuin hulevesiä ei voida imeyttää maaperään, tulee niitä viivyttaa ennen johtamista alapuoliseen vesistöön tai hulevesiviemäriin.

kaavoitusmittausasetus 1284/1999 on kumottu jo vuonna 2014. Tyypillinen pohjakartan hyväksymisteksti on: "Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset."

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaava ei täytä MRL 54 §:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia. Kaavan vaikutuksia ei myöskään ole arvioitu riittävällä tavalla ja riittävällä laajuudella. Kaavaa ei voi viedä hyväksyttäväksi tässä muodossa. Uudenmaan ELY-keskus ehdottaa viranomaisneuvottelua kaavasta.

- Vastine lausuntoon ja muutokset kaavaan:

Kaavarajaus on todettu tarkoituksenmukaiseksi. Kaavamuutokset ei kohdistu ulkopuolisiin alueisiin, eikä haitallisia vaikutuksia ole ympäröivien kiinteistöjen käyttöön.

Nykyisen toiminnan salliva kaavamääräys on voimassa oleva kaavamääräys. Koska kaavamuutoksella ei ole tontin käyttötarkoitusta muuttavaa määräystä, on kaavamääräys toistettu aiemman mukaisena. Kaavamääräyksestä poistetaan nykytilanteeseen viittaava tarkennus (poistetaan: Alueella sallitaan nykyisen betoniaseman ja betonituotetehtaan toiminta toimivana kokonaisuutena).

Korttelin 8 liittymä Sälinkääntieltä osoitetaan liittymänuolella. Liittymä on olemassa oleva yhteys.

Korttelin 8 asuintonttien kulkuyhteydet osoitetaan jalankululle ja pyöräilylle varatulle lähivirkistysalueen osalle (VL-1, pp/t).

Kaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset Sälinkääntien (mt 1471) liikennemäärään tai -tapaan ovat vähäiset, eikä Sälinkääntietä ole tarkoituksenmukaista osoittaa katuna kaavamuutoksen vuoksi.

Yleinen pysäköintialue ja jalankulun ja pyöräilyn väylä palvelee nykyisiä ja tulevia pysäköinti- ja liikkumistarpeita. Turvallinen jalankulkuyhteys pysäköintialueen ja frisbeegolfpuiston välillä osoitetaan kaavan jalankululle- ja pyöräilylle varatulle lähivirkistysalueen osalle (VL-1, pp/t). Sälinkääntien ylittävä suojatie on frisbeegolfpuiston läheisyydessä. Koska pysäköintialue palvelee myös muita tarpeita, ei yleisen pysäköintialueen toteuttaminen lähemmäksi frisbeegolfpuistoa ole tarkoituksenmukaista.

Kaavan liikenteelliset vaikutukset ovat vähäiset. Kaava mahdollistaa turvallisen jalankulun ja pyöräilyn Härkäsaarentien ja keskustajaman välillä. Sälinkääntien teollisuusalueen liikenteeseen kaavalla ei ole vaikutusta, koska kaava ei lisää rakentamismahdollisuutta. Pysäköintialueen käyttöönotto ei tule lisäämään liikennemäärää Sälinkääntiellä, vaan vähentää pysäköinnin aiheuttamia haittoja frisbeegolfpuiston välittömässä läheisyydessä.

Koko kaava-alueita koskee Mäntsälän pohjavesialueita koskevat määräykset. Kaavassa osoitetut toiminnot eivät edellytä erityisiä lisämääräyksiä. Kaavan osoittamat katu- ja liikennealueet toteutetaan myöhemmän suunnittelun perusteella ja määräykset pohjavesialueelle otetaan huomioon.

Koko kaava-alueita koskee Mäntsälän kunnan hulevesiohjelma 2015 ja sen määräykset. Kaavassa osoitetut toiminnot eivät edellytä erityisiä lisämääräyksiä. Kaavan osoittamat katu- ja liikennealueet toteutetaan myöhemmän suunnittelun perusteella ja hulevesimääräykset otetaan huomioon.

Pohjakarttamerkintä korjataan esityksen mukaiseksi.

Kaavan vaikutusten arviointia on tarkennettu kaavaselostukseen.

Tekninen ja elinvoimalautakunta toteaa lausuntoaan, että sillä ei ole huomautettavaa Sälinkääntien teollisuusalueen asemakaavamuutosehdotukseen.

Muita pyydettyjä lausuntoja ei saatu.

Asianosainen

Vaikka kaavaehdotus koskee kiinteistöämme, on se laadittu meitä kuulematta ja käymättä paikan päällä. Kaavamuutoksesta ei ole missään vaiheessa meitä edes informoitu. Jotta kaavaselosteessakin mainittu tavoite, että asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen, on tärkeää, että tämä muistutus huomioidaan ja otetaan vakavasti.

Meitä koskevat asiat lähtivät etenemään, kun otimme oma-aloitteisesti yhteyttä Mäntsälän kunnan kaavoituksesta vastaaviin virkamiehiin. Suunnitellun kevyen liikenteen väylän linjaus kulkee siis omistamamme

kiinteistön läpi vieden siitä osan. Kunnan kanssa saimme 2.11.2022 sovittua maastokatselmuksesta, jossa lasketaan tarkka neliömäärä, jonka kunta ostaa kevyen liikenteen väylän tarpeisiin käypään hintaan. Arvokas puusto on säilytettävä kevyen liikenteen väylän linjauksessa. Kevyen liikenteen väylän linjaus on mielestämme tarkastettava maastossa uudelleen, sillä epätarkan kartan perusteella se näyttäisi tuhoavan arvokkaan puuston Sälinkääntien puolella virkistysalueen kohdalla. Tällä hetkellä maastossa kulkee tulevan pyörätien suuntaisesti orgaanisesti muodostunut polku, jota kaikki halukkaat voivat käyttää. Mielestämme pyörätie olisi paras noudattaessaan tätä linjausta.

Vaadimme jämerän aidan parkkialueen ja tonttimme väliin. Olemme sitä mieltä, että parkkipaikan sijoittaminen naapuritonttillemme aiheuttaa haittaa. Kuljemme päivittäin frisbeegolfpuiston alueella, ja tiedämme kuinka paljon roskaa ja melua lajin harrastajat aiheuttavat. Alueella ei ole saniteettitiloja, eli myös frisbeegolfareiden ulostehaitat ovat meille arkea. Kesäaikana (toukokuu-syyskuu) ryyppyorukat valtaavat alueen, ja vuosia menoa seuranneena tiedämme sen aiheuttamat ongelmat.

Suunniteltu parkkipaikka kotimme vieressä siirtää nämä häiriöt aivan oman ja naapurimme kotien viereen ja tonteillemme heikentäen voimakkaasti asuinmukavuutta ja hyvinvointia. Huolenamme on myös se, että frisbeegolfajat alkavat oikaista pihojemme ja pihatiemme kautta kohti frisbeegolfpuistoa. Siksi, jos parkkipaikka toteutuu, on sen laitaan ehdottomasti saatava (ja sitä vaadimme) kulkemisen estävä riittävän korkea, pitkä ja jämerä aita.

Liikenneopasteiden on oltava ehdottoman selkeät. Myös liikenneopasteiden on oltava kunnossa, muuten osa autoista kääntyy vahingossa meidän pihoihimme. Meillä asuu lapsia. Jalankulun linjauksen parkkipaikalta kevyen liikenteen väylälle ja kohti frisbeegolfpuistoa on tehtävä yksiselitteiseksi ja helpoksi, muuten kulkijat kyllä keksivät oikopolut.

- Vastine muistutukseen:

Kaavatyön käynnistämisestä ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta on julkaistu viralliset kuulutukset ja muistutuksen antajalle on lähetetty asiasta myös kirjepostia.

Osallisen kanssa on käyty neuvotteluja kiinteistön alueen osan asemakaavan käyttötarkoituksen muuttamisesta. Kaavaratkaisu ei ota kantaa kiinteistöjen omistussuhteisiin.

Jalankululle ja pyöräilylle osoitettu lähivirkistysalueen osa on osoitettu ohjeellisena. Väylä tullaan toteuttamaan myöhemmän, tarkemman suunnitelman perusteella. Väylän suunnittelussa pääpaino on väylän turvallisuudessa, rakennettavuudessa ja käytettävyydessä. Suunnittelussa otetaan huomioon myös ympäristöarvot ja viihtyvyys. Asemakaavassa ei ole tarkoituksenmukaista määrittää väylän sijaintia. Myös tulevat puisto- ja katusuunnitelmat tulevat nähtäville ja niistä on mahdollista antaa palautetta.

Pysäköintipaikan rakenteelliset ratkaisut toteutetaan myöhemmän, tarkemman suunnitelman perusteella. Asemakaavassa ei ole tarkoituksenmukaista määrittää pysäköintialueen rakenteita, kuten mahdollista ympäröivää aitaa.

Pysäköintipaikan sijoittamisen ei ole katsottu aiheuttavan haittaa naapurustolle. Ei ole ennakoitavissa, että frisbeegolfpuiston ja/tai pysäköintipaikan käyttäjät ryhtyisivät asemakaavamuutoksen myötä aiheuttamaan lisää haittoja (roskaa, melua tai ulostehaittaa) tai että haitat siirtyisivät lähemmäs asuin kiinteistöjä. Jalankulun ja pyöräilyn väylä rakennetaan myös kuvattujen haittojen (pihojen ja pihateiden käyttö oikopolkuina) vähentämiseksi.

Liikenneopasteet toteutetaan myöhemmän suunnittelun perusteella.

3.4.3 Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset on kuvattu edellä. Tehdyt muutokset ovat vähäisiä. Kaavaehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville muutosten vuoksi.

4 ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

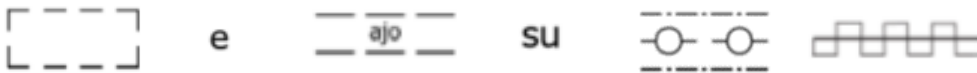
Teollisuusalueen korttelimerkinnyt:

TY-1

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Toiminta ei saa aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Korttelin 5 tontti 1 yhdistetään tonttiin 2 ja tonttien välinen rakentamaton Sementtipolku-niminen katu poistuu.



Tontille osoitetaan ohjeellinen rakennusala, rakennusoikeus tehokkuusluvulla, ohjeellinen ajoyhteys, yleisen tien suoja-alue, maanalaista johtoa varten varattu alueen osa ja liittymäkielto.

Lähivirkistysalueen kaavamerkinnyt:



Lähivirkistysalue toteutetaan taajamametsänä. Alue toimii myös ekologisena yhteytenä.

Jalankululle ja pyöräilylle varataan alue. Tonteille ajo on sallittu. Liittymän ohjeellinen sijainti Sälinkääntiellä osoitetaan nuolella.

Lähivirkistysalue on noin 60 prosenttia kaava-alueesta.

Muut alueet ja merkinnyt:



Yleinen pysäköintialue.

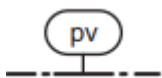


Katu.



Puhdistettava/kunnostettava alue.

Yleiset määräykset:



Kaava-alue sijaitsee Ojalan pohjavesialueella. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.

5 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN LÄHTÖKOHDAT ja KAAVAN VAIKUTUKSET

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.

Kaavan vaikutusten arvioinnin tavoitteena on palvella valmistelua ja päätöksentekoa, tukea vuorovaikutusta ja auttaa kokonais kuvan muodostamisessa. Arviointi tukee myös kaavan toteuttamista, seuranta 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. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä sen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, taajamakuvaan ja liikenteeseen

Kaavamuutos täydentää kirkonkylän taajaman yhdyskuntarakennetta. Asemakaava noudattaa osayleiskaavaa, jonka laatimisen yhteydessä seudulliset vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, taajamakuvaan ja liikenteeseen on tutkittu.

Pysäköintialueen rakentaminen ja kevyen liikenteen yhteyden jatkaminen parantavat liikenneturvallisuutta ja lähivirkistysalueiden käyttöä.

Vaikutukset väestöön, palveluihin ja virkistykseen

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia väestöön ja palveluihin. Kaava parantaa lähivirkistysalueen ja frisbeegolfpuiston käyttöä ja liikenneturvallisuutta.

Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan ja pohjaveteen

Alueella pohjaveden laatua tai määrää vaarantava toiminta on kielletty. Kaavalla ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön tai maisemaan.

Yhteenvedona edellisistä: Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia.

6 KAAVAN HYVÄKSYMINEN ja TOTEUTTAMINEN

- Täydentyy

Asemakaavaa tullaan toteuttamaan erillisen toteuttamissuunnitelman mukaisesti vaiheittain. Kaavan toteutuksesta vastaa alueen omistajat.

Ehdotus nähtävillä	12.10.-11.11.2022
Hyväksyminen	kunnanhallitus 16.1.2023/4§
Voimaantulo	8.3.2023