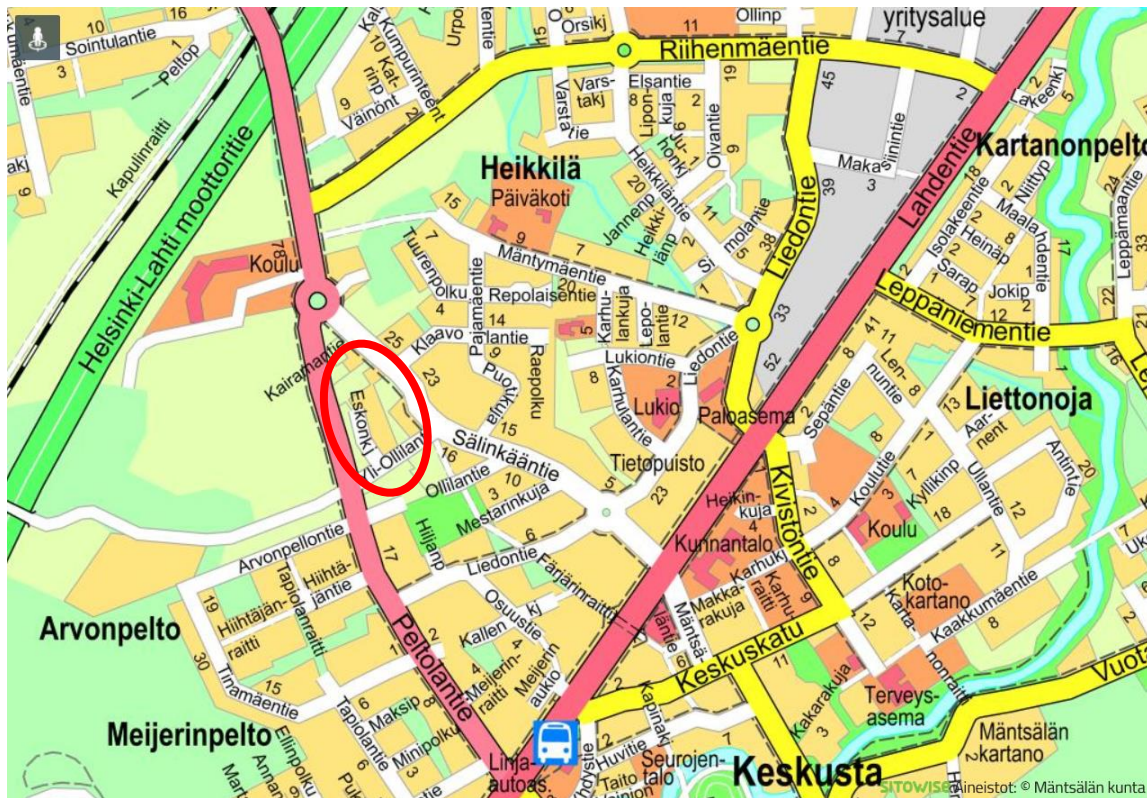


M MÄNTSÄLÄ

Eskonkujan asemakaavan muutos Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

6.6.2023



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa kaavan laadintaan sekä miten kaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavatyön ajan kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa www.mantsala.fi ja kunnantalossa kuntakehityspalveluiden osastolla. OAS:sta voi antaa palautetta kaavan valmistelijalle.

Kaavojen käynnistäminen ja OAS nähtäville

Kuntakehityslautakunta 14.6.2023

Kunnanhallitus

Mielipiteiden ja lausuntojen käsittely



Kaavaluonnos nähtäville

Kuntakehityslautakunta

Mielipiteiden ja lausuntojen käsittely



Kaavaehdotus nähtäville

Kuntakehityslautakunta

Kunnanhallitus

Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin



Kaavan hyväksyminen

Kuntakehityslautakunta

Kunnanhallitus

KAAVA-ALUE

Kaavamuuos koskee Sälinkääntien, Peltolantien ja Yli-Ollilantien rajaamaa aluetta, voimassa olevan asemakaavan kortteleita osa 115 ja 116 sekä puistoalueita (VP), tarkemmin kiinteistöjä Koto-Jurvala 505-407-10-184 (1/3), Jurvala 505-407-10-209 (1/3) ja Kotola 505-407-10-209 (1/3).

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa. Kaavamuuosalueen koko on n. 2,6 ha, sijoittuen Kirkonkylän keskiosaan rautatieaseman ja keskustan välille. Mäntsälän keskustaan ja rautatieasemalle on matkaa n. 700 m ja Hepolan koululle n 200 m. Rakennettuina ovat 5 omakotitaloa sekä maataloustoimintaan liittyviä talousrakennuksia. Nykyinen rakennuskanta on hyvin eri-ikäistä korttelin 155 tilakeskuksen vanhimmat rakennukset ovat 1800-luvulta ja Eskonkujalle kortteliin 155 on rakennettu omakotitaloja 2000 jälkeen.

Suunnittelualan sijainti on kuvattu likimääräisesti kansilehdellä.

KAAVATYÖN MÄÄRITTELY

Kaavamuuos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Kunnanhallitus tekee käynnistämispäätöksen.

Alueen käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

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.

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.

Edellä mainitut koskevat myös kaavan muutosta.

SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena rakentaa puutalokorttelit pienen puiston ympärille, jotka mittakaavallisesti sulautuvat rakennettuun ympäristöön ja ovat asukkaiden kannalta pienimuotoisi, viihtyisiä, ja jalankulkupainotteisia. Rakennusoikeus nostetaan rivitaloalueen tasoon.

Asemakaavassa on tarkoitus käsitellä mm. seuraavia maankäyttökysymyksiä:

- Vanhimpien rakennusten suojelu osana Sälinkääntien taajamakuvallisesti arvokasta aluetta.
- Kortteleita 115 ja 116 tiivistetään poistamalla puistokaistale kortteleiden 116 ja 117 välistä ja lisäämällä alueelle uutta kaupunkimaista tiivistä rakentamista.
- Puistojen perustaminen kortteleiden keskelle ja Eskonkujan, Yli-Olliantien ja Peltolanteiden risteykseen.
- Ympäröivän Sälinkääntien taajamakuvallisesti arvokkaan alueen huomioon ottaminen.

KAAVATYÖN AIKATAULU

- Oas ja vireilletulon ilmoitus 06/2023
- Kaavaluonnos nähtäville syksyllä 2023.
- Ehdotus nähtäville syksyllä 2023
- Hyväksymiskäsittely talvella 2024.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHTANA OLEVAT AIEMMAT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. VAT ei osoita määräyksiä suunnittelualueelle.

Maakuntakaava

Maakuntakaava ohjaa yleiskaavoitusta. 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-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.



Ote: Voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä. www.uudenmaanliitto.fi

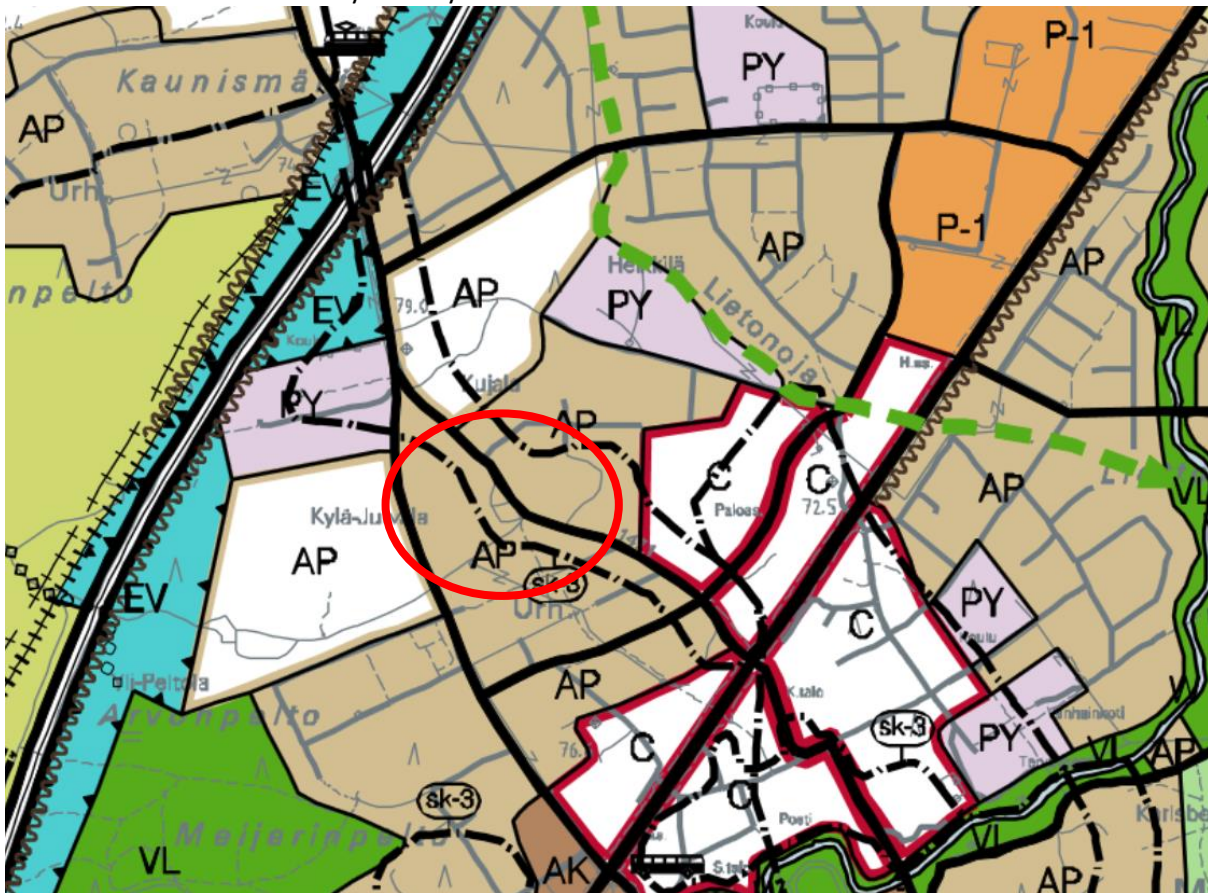
Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteet MAT

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



Yleiskaava

Alueella on voimassa Kirkonkylän osayleiskaava 2020.



AP

Pientalovaltainen asuntoalue.

Alue varataan pääasiassa omakoti-, paritalo- ja rivitalorakentamiseen. Alue sisältää myös asumiselle tarpeelliset palvelut ja alueen käyttöön liittyvät virkistys-, pysäköinti- ja yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä liikenneväylät. Alueelle saa sijoittaa myös asuinympäristöön soveltuvia työpaikkoja asemakaavassa tarkemmin määritellyin edellytyksin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota omaleimaisen ja viihtyisän ympäristökuvan muodostumiseen. Alueella tulee järjestää turvalliset ja sujuvat kevyen liikenteen yhteydet lähipalveluihin ja joukkoliikennepysäkeille.

sk-3

Taajamakuullisesti arvokas alue.

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

Mäntsälä yleiskaava 2050

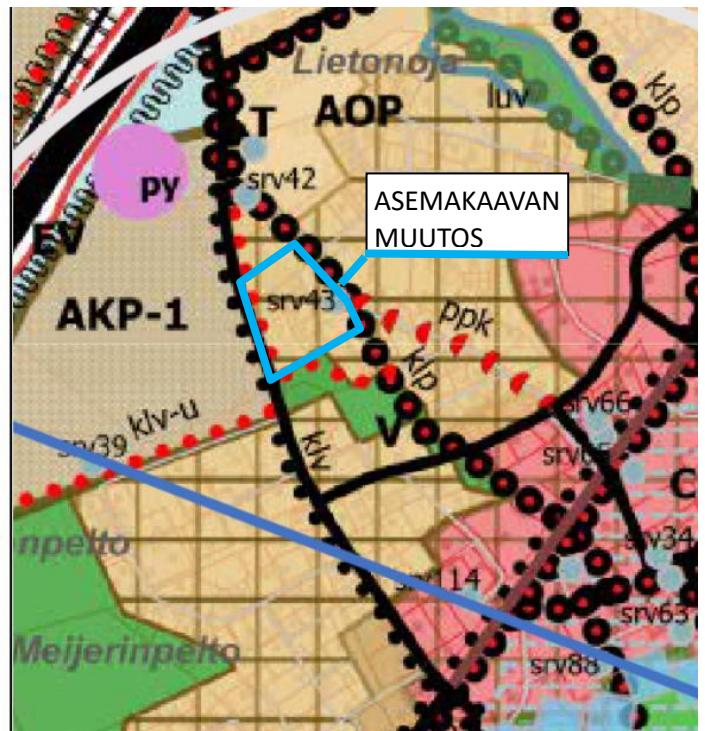
Mäntsälän yleiskaava 2050 on tekeillä. Luonnos oli nähtävillä 7.7.–15.12.2021 välisen ajan.



AOP

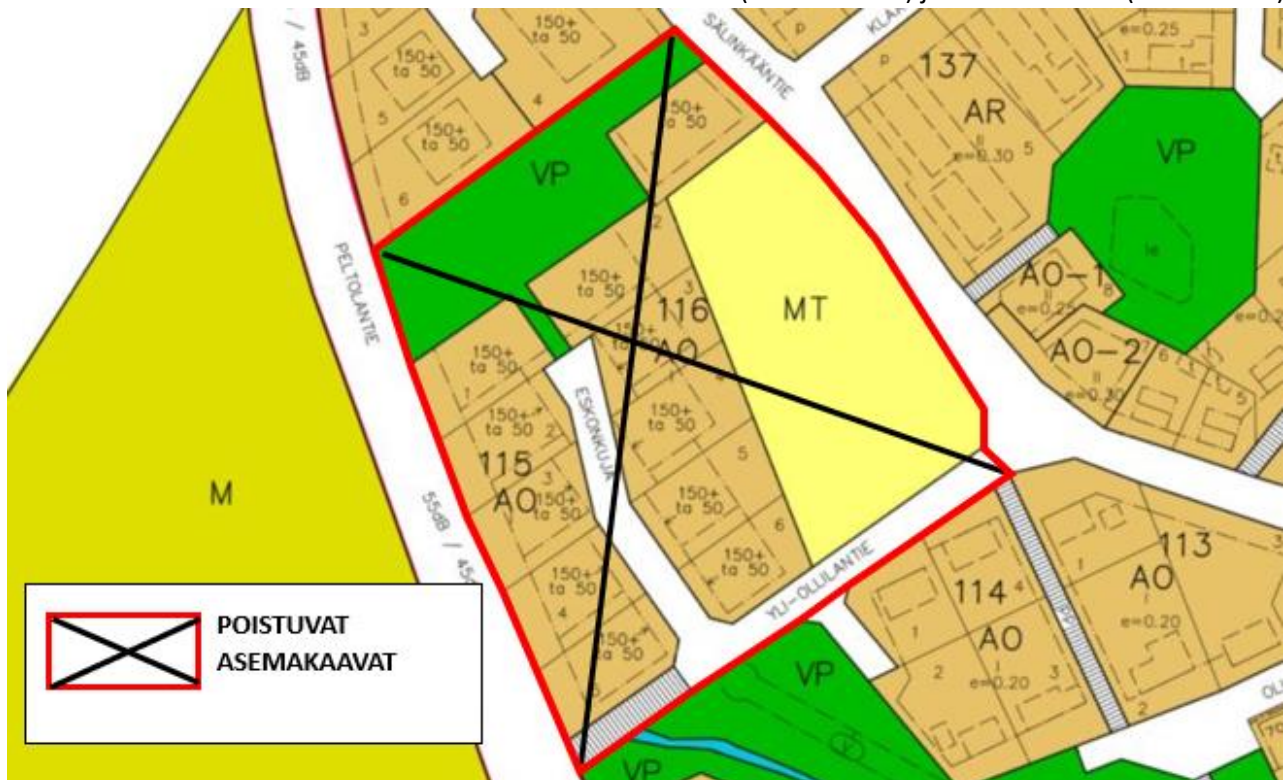
Omakoti- ja pientalovaltainen asuinalue

Merkinnällä osoitetaan asumisen käyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu erillisiin pientaloihin, yhtiömuotoisiin ja kytkettyihin pientaloihin ja rivitaloihin. Alueille saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai näihin verrattavia ympäristöhaittoja. Suositeltava tonttitehokkuus on 0,25 – 0,4.



Muutoksen alaiset asemakaavat

Suunnittelualueetta koskevat asemakaavat ovat vuodelta 1999 (kaava no.125) ja vuodelta 1981 (kaava no 58).



Rakennusinventointi

Kirkonkylän päivitysinventointi (Selvitystyö Ahola) on tehty osayleiskaavatyön lähtöaineistoksi vuonna 2013.

Luontoinventointi

Alue on inventoitu Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaavatyötä varten vuonna 2018 (Lumotron 2019).

Rakennusjärjestys

Mäntsälän voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 4.2.2019 ja se on tullut voimaan 13.2.2019.

Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole rakennuskiellossa kaavatyön johdosta.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavamuutoksen laadinnan yhteydessä selvitetään asemakaavan toteutuksen keskeiset vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 9 §) mukaan: ”Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä eri vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.” Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja yleiskaavan ohjausvaikutukset.

Vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin. Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat.

Vaikutukset arvioidaan koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Vaikutusten arviointi tehdään osana kaavoitusprosessia.

OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §). Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa kaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle.

Asemakaavamuutoksen osallisia ovat:

- alueen ja lähiympäristön asukkaat ja maanomistajat
- kunnan hallintokunnat
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot

YHTEYSTIEDOT

Kaavaprosessia johtaa kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerus, p. 040 314 5467, vesa.gummerus@matsala.fi.

Lisätietoja antaa kaavainsinööri Mari Niinistö, p. 040 3145 968, mari.niinisto@mantsala.fi

Kuntakehityspalvelut, Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä.

Kaavasunnittelusta vastaa konsultti/kaavanlaatija Tapio Sillfors/Yhdyskuntasuunnittelu Tapio Sillfors Oy, yhdyskuntasuunnittelu.ts@gmail.com