

MÄNTSÄLÄ

ISONNIITYNTIE B ASEMAKAAVAN MUUTOS



VIREILLE KUNNANHALLITUS 23.11.2016

EHDOTUS NÄHTÄVILLÄ 13.02.-14.03.2017

KUNNANHALLITUS 00.00.2017

MÄNTSÄLÄ

ISONNIITYNTIE B ASEMAKAAVAN MUUTOS KAAVASELOSTUS JA RAKENTAMISTAPAOHJE

Työ 264

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamutoksen selostus, joka koskee 14. päivänä marraskuuta 2016 päivättyä asemakaavakarttaa.

Alueen määrittely:

Asemakaavan muutos koskee Mäntsälän kunnan kirkonkylän korttelia 517 sekä siihen liittyviä lähivirkistys- liikenne- ja erityisalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Mäntsälän kunnan kirkonkylän korttelit 517 ja 521, sekä niihin liittyviä puisto-, liikenne- ja katualueita.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Mäntsälän kirkonkylän keskustassa kirkonkylän eteläosassa.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

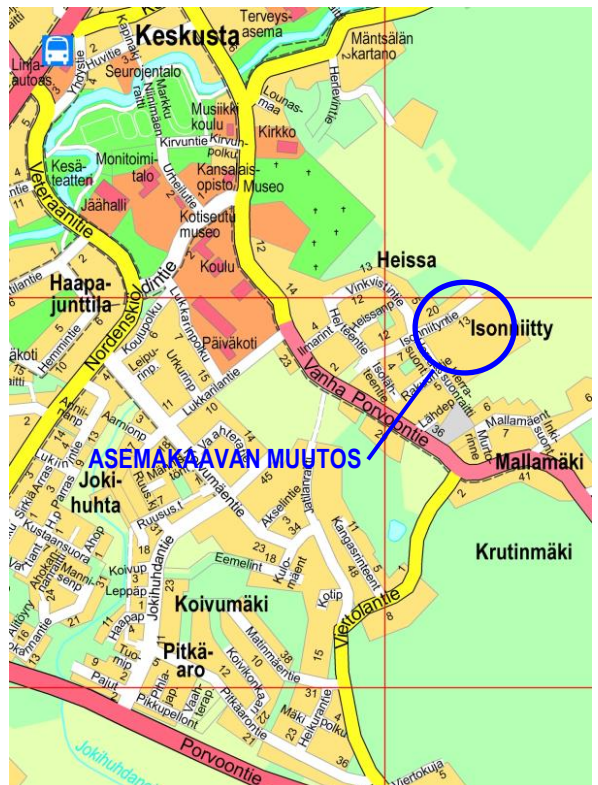
Nimi

Isonniityntie B asemakaavan muutos.

Kaavatunnus 505-212-

Tarkoitus

Kaavamutoksen tavoitteena on pienten valmisomakotitalojen mahdollistaminen asunto-osakeyhtiömuotoisena rakennusryhmänä.



1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
2	TIIVISTELMÄ.....	7
2.1	Asemakaava	7
2.2	Kaavaprosessin vaiheet.....	7
3	LÄHTÖKOHDAT	9
3.1	Alueen yleiskuvaus	9
3.2	Rakennettu ympäristö.....	9
3.3	Maanomistus	14
3.4	Suunnittelutilanne	14
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	15
4.2	Kaavaprosessin vaiheet.....	15
4.3	Luonnosvaihe	15
4.4	Ehdotusvaihe.....	15
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	16
5.1	Kaavan rakenne	16
5.2	Kaavan vaikutukset.....	16
5.3	Toteutus.....	17
6	RAKENTAMISTAPAOHJE.....	18
6.1	Rakentamistapaohjeen tarkoitus	18

LIITTEET	1	Ote Kirkonkylän osayleiskaavasta
	2a ja 3b	Kartta ja määräykset poistuva asemakaava
	3	Kaava ilmakuvalla
	4	Tilastolomakkeet

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Asemakaava

Kaavamuutoksessa muodostuvat korttelit 517 ja 521, joille sijoittuu 13 erillispientalojen tonttia (AO-8) pysäköinnin korttelialueet LPA-1 ja LPA sekä Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat alueet ET ja ET-1. Isonniityn alue sijaitsee noin 1 km etäisyydellä Mäntsälän kirkonkylän ydinkeskustasta.

Isonniityntien korttelin 517 rakennuksissa havaittiin vakavia kosteusvaurioita. Rakennukset oli perustettu maanvaraiselle laatalle ja liian matalalle tasolle. Laattaperustus kostui pilaten rakennukset. Alue soveltui myös päiväkodille, johon tarkoitukseen se kaavoitettiin 2014. Päiväkodin toteuttaminen peruttiin kuitenkin kosteusriskien takia.

Kaavamuutoksen tavoitteena on pienten valmisomakotitalojen mahdollistaminen asunto-osakeyhtiömuotoisina rakennusryhminä. Autopaikoitus ja huolto kootaan autopaikkojen korttelialueelle (LPA-1). Asuintalot voidaan sijoittaa lähelle tietä kantavimmalle alueelle kun autopaikoitus ei vie tilaa etupihoilta. Isonniityntien reunassa maan kantavuus on paras ja maaperä kuivempi. Valmistalot ovat myös alta tuulettuvia mikä estää kapillaarisen veden nousun rakenteisiin. Kun talon eteen ei tarvita autopaikkoja päästään istutusten ja puistomaisen käsittelyn avulla viihtyisään ulkonäköön. Tontit ovat kapeita 18m+ ja mahdollistavat pohjapinta-alalta 80k-m2 asuinrakennusten rakentamisen. Lisäksi jokaista asuinrakennusta kohti sallitaan 30k-m2 talousrakennus, joka voi olla puoliämmin tai kylmävarasto, vaja, pihasauna tai harrastelila.

Asuinkortteleiden energiahuolto toteutetaan yhdistettynä - ei siis talokohtaisena ”Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue joka varataan korttelikohtaiseen energiatuotantoon, esim. aurinkokennot ja -lämpökeräimet, maalämmön talteenotto, energian varastointi ym. Alueelle voidaan sijoittaa myös yhteiseen kunnallistekniikkaan ja huoltoon liittyviä rakenteita ja rakennuksia.” (ET-1).

Kaavamuutosalueen koko on n. 1,76 ha ja alue liittyy kiinteästi Isonniityn ja Heissan pientaloalueisiin. Kaavamuutos mahdollistaa 1430 k-m2 asuinrakentamisen ja puistoon voidaan rakentaa 200 k-m2. Kerrosala on yhteensä 1830k-m2 ja vähenee 1330 k-m2. Kaavamuutosalueen raja-alue on esitetty kaavaselostuksen kannessa.

Alueen rakentajaa/tontin haltijaa sitoo rakentamistapaohje, jolla ohjataan pientalomainen ympäristön toteutumista. ks. sivu 17.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Maankäyttölautakunta § 00	23.11.2016	(käynnistäminen, OAS ja luonnos)
Kunnanhallitus § 00	XX.XX.2016	(käynnistäminen, OAS ja luonnos)
	XX.-XX.2016	OAS ja ehdotus nähtävillä
Maankäyttölautakunta § 00	XX.XX.2016	ehdotus hyväksyminen
Kunnanhallitus § 00	XX.XX.2016	- " -

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala tiedot ja rakennusoikeudet

Aluevarausmerkintä	pinta-ala	tehokkuus	rakennusoikeus
AO-8	10126 m2	e=0,21	1430 k-m2
ET	4481 m2		200 k-m2
LPA	3022 m2		200 k-m2
yht.	17629 m2	e=0,06	1830 k-m2

Alue toteutuu 1 vuoden kuluessa kaavan vahvistumisesta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on pääosin rakentamatonta peltoa joka rajautuu pohjoisessa Isonniityntiehen ja lännessä Herransuorantiehen. Etelässä rajana on peltojen välinen valtaoja, idässä avoin pelto. Isonniitty sijaitsee n. 1 km Mäntsälän ydinkeskustasta kaakkoon.



3.2

Yhdyskuntarakenne

Lähiympäristö on toteutunut nykyisen asemakaavan mukaisesti ja rakennuskanta on pääosin 1980 - 90 luvuilta. Suunnittelualueelta on purettu kaikki rakennukset.

Palvelut

Mäntsälän kaupallinen keskusta palveluineen sijaitsee n.1 km etäisyydellä kaavoitettavasta alueesta. Alueen läheisyydessä, Vanhan Porvoontien varressa sijaitsee mm. koulu ja päiväkot.

Liikenne

Kaavoitettava alue täydentää nykyistä Heissan pientaloaluetta, joka liittyy liikenteellisesti Vanhalle Porvoontielle. Vanha Porvoontie on yhdystieluokkainen maantie, jossa liikennemäärät on 2400 ajoneuvoa/vrk (keskimääräinen vuorokausiliikenne). Heissan ja Isonniityn alueen asukasmäärä on tällä hetkellä n. 400 asukasta, joiden tuottama ajoneuvoliikenteen matkat ovat noin 800 matkaa/vrk.

Kevyt liikenne ja virkistysyhteydet

Katuverkko toimii tällä hetkellä ns. sekaliikenneväylänä, joilla kevyt liikenne käyttää ajorataa. Vanhan Porvoontien reunassa kulkee kevyenliikenteen väylä, jota pitkin on yhteys keskustan suuntaan. Isonniityntien pohjoisreunalle on rakennetaan lähivuosina erillinen kevyen liikenteen reitti.

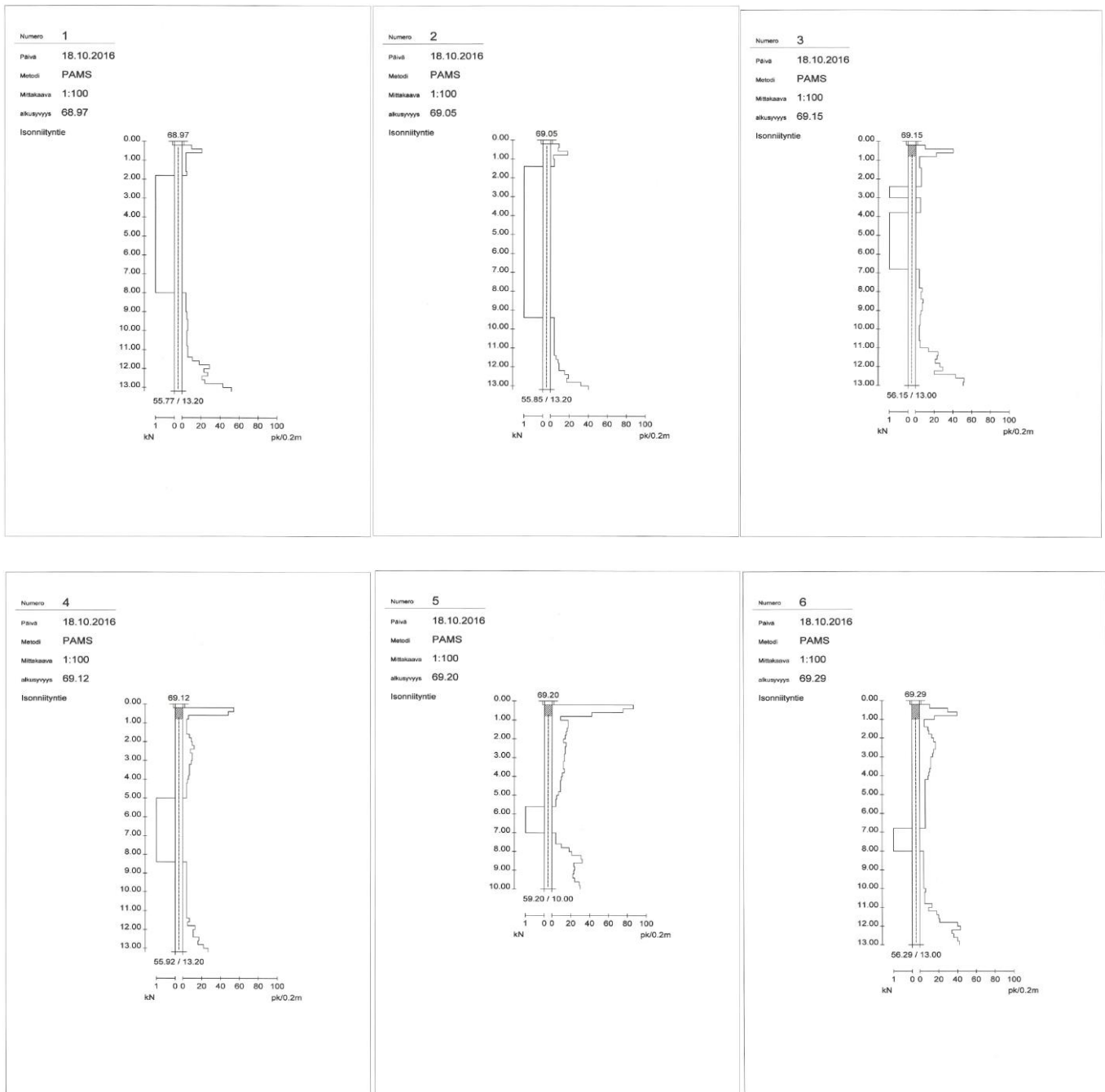
Kunnallistekniikka

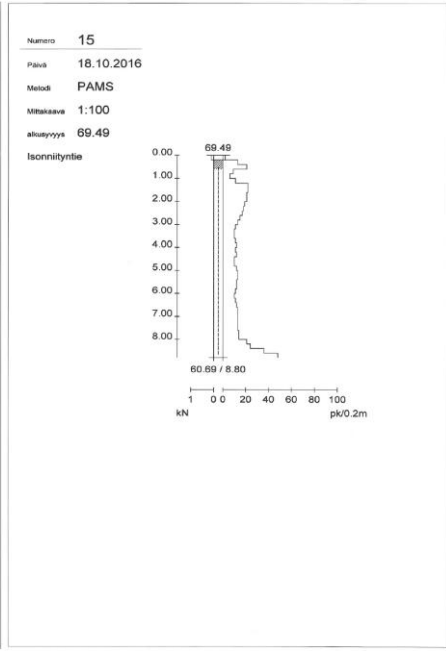
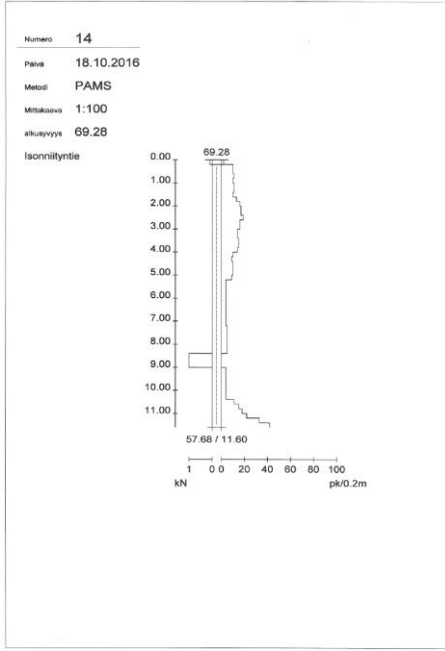
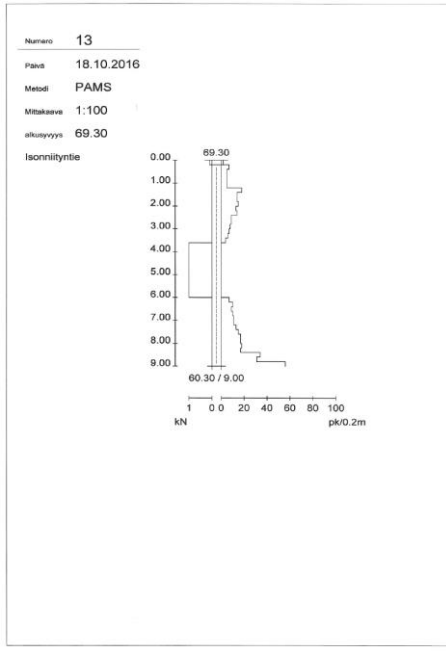
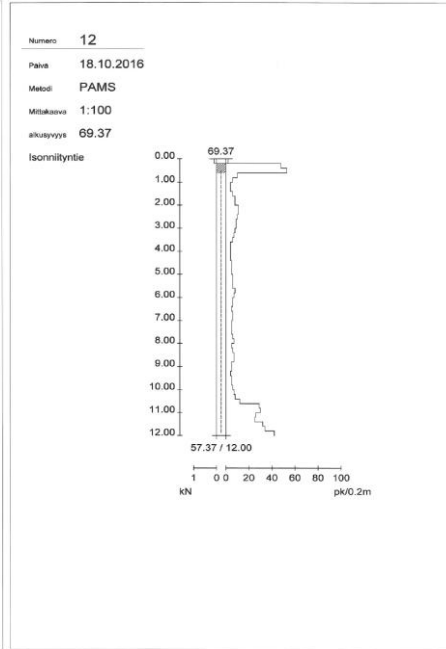
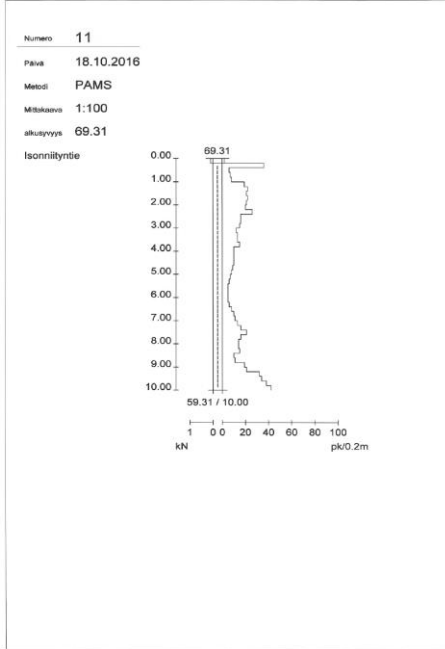
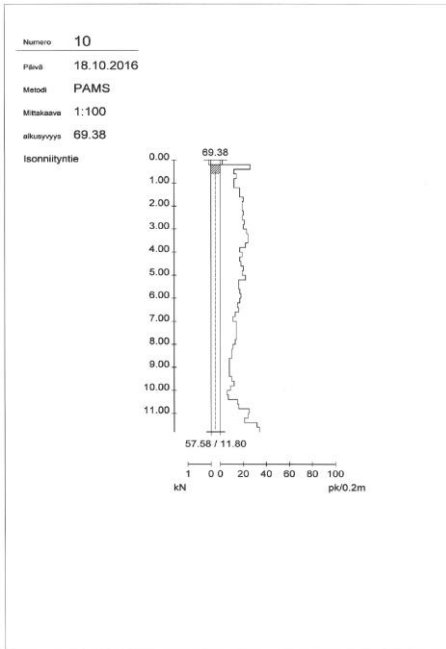
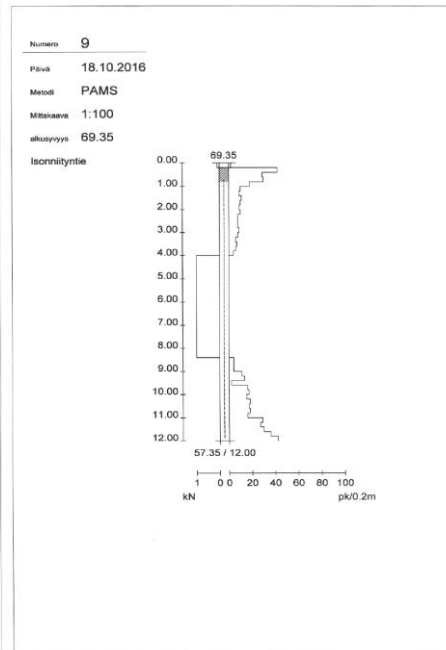
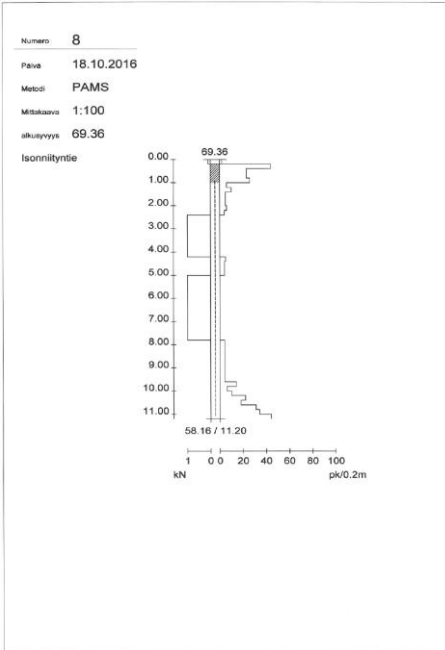
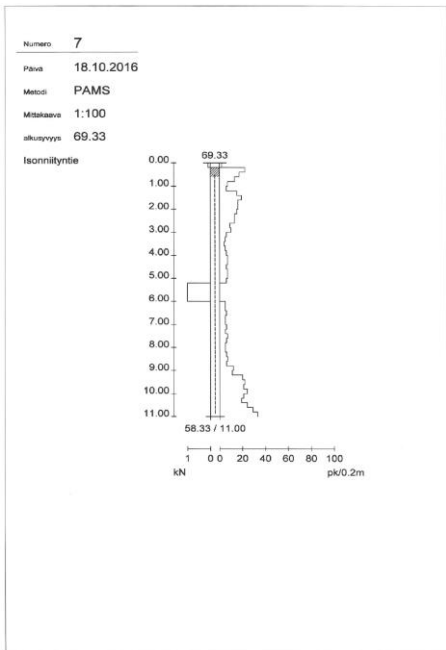
Alue kuuluu kunnallistekniikan piiriin, mm. vesi- ja viemäriin, johon tulevat tontit voidaan liittää. Alueen poikki kulkee 20 kv ilmajohto, joka tullaan kaapeloimaan katualueille.

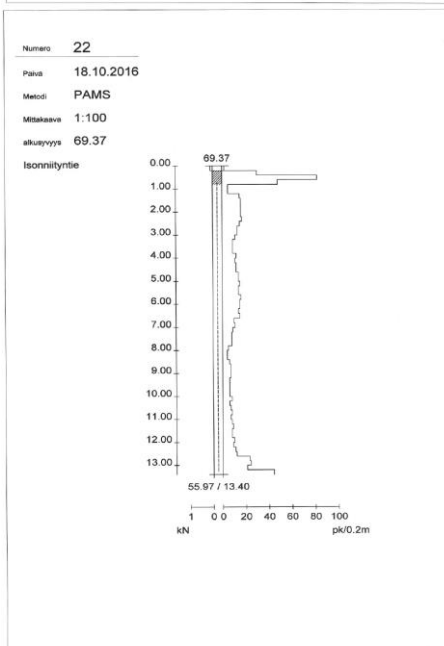
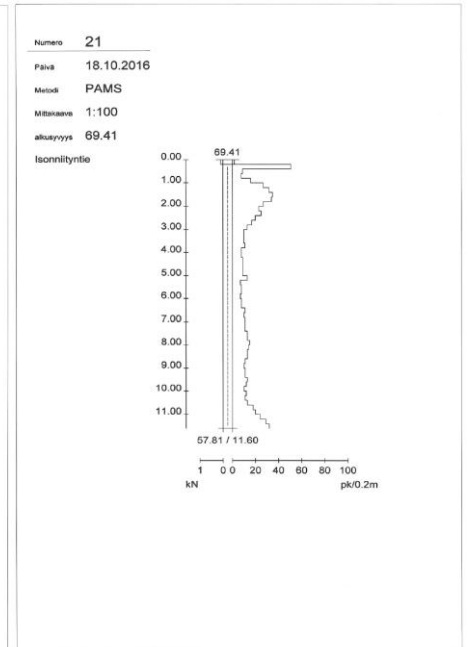
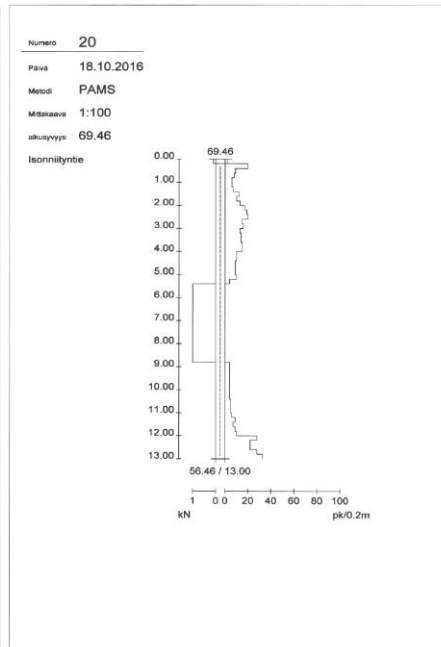
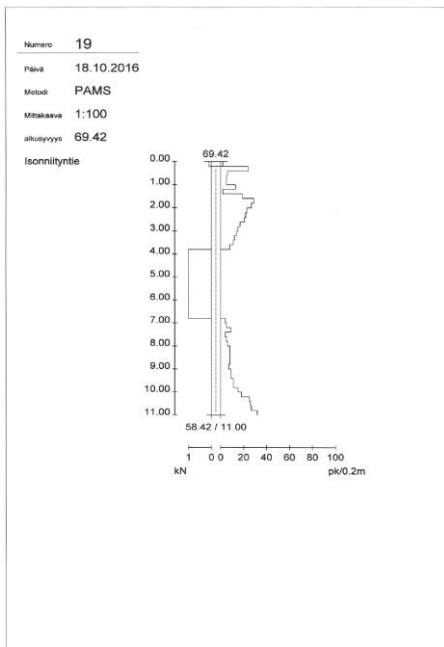
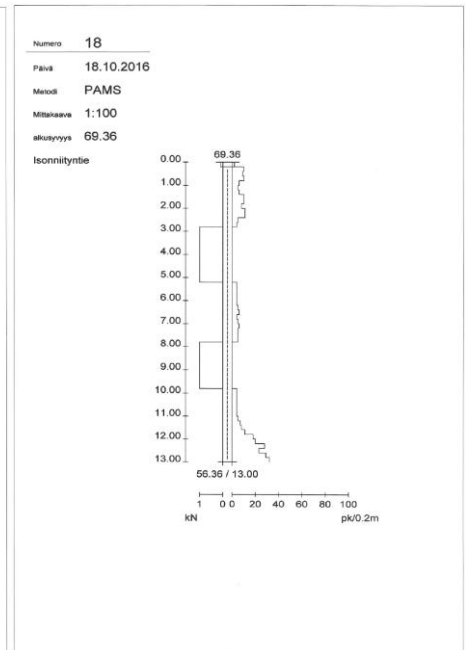
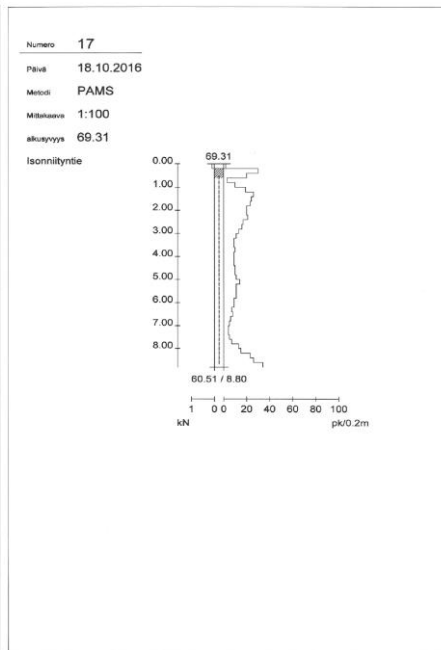
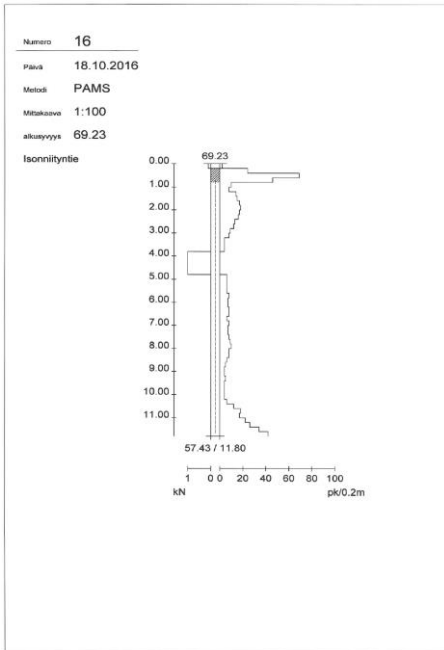
Perustamisolosuhteet

Alueelle on tehty alustava maaperätutkimus (Tuusulan maaperätutkimus Oy 4.10.2005). Kaavoitettavalla alueella on tehty paino / tärykairauksia. Kairaukset ovat päättyneet moreenikerroksen kiveen tai kallioon 17.0 – 25.8 metrin syvyyteen maanpinnasta lukien. Vain kevyitä rakennuksia voidaan perustaa kuivakuoren varaan.

Alueelle tehtiin uusi maaperätutkimus (Tuusulan maaperätutkimus Oy), kairaukset:







Johtopäätökset:

Rakennuskelpoinen alue / Pientalon kantavat pisteet (yli 30kN / 0,5m):

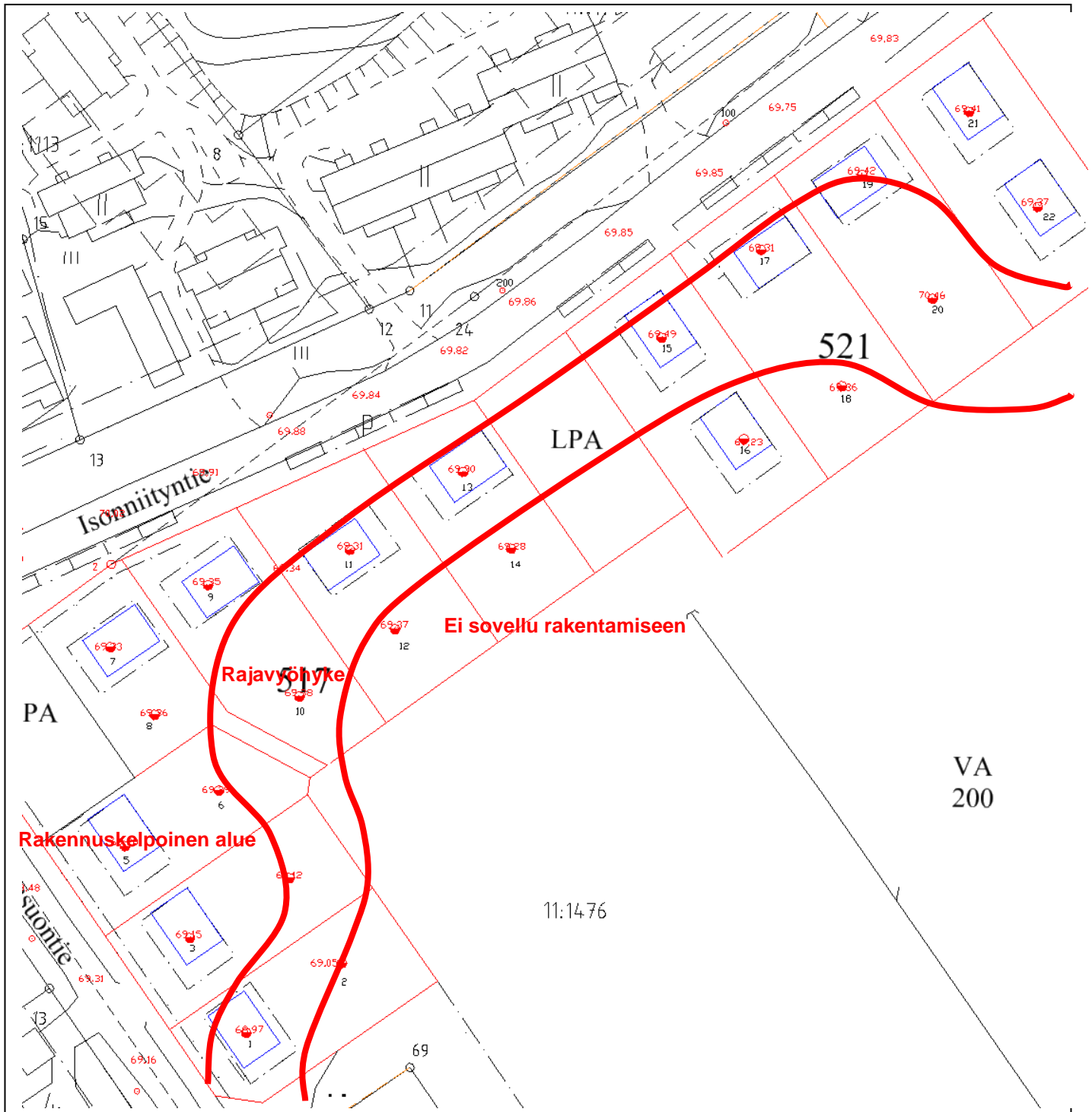
3, 4, 5, 6, 8, 9, 12, 16, 17, 21, 22

Rajavyöhyke / Kevyet 1-kerroksiset rakennukset (20 – 30kN / 0,3m):

1, 10, 11, 19, 20

Ei sovellu rakentamiseen / Ei kantavat pisteet:

2, 7, 13, 14, 15, 18



Kartta: Rakennuskelpoinen alue maaperäkairauksien 2016 perusteella.

Alueen kunnallistekniikan perustamisvaihtoehdoista on pyydetty selvitys Geo-Ykkösen Oy:ltä.(työnro 74806/1, päivätty 19.6.2006), sekä alustava kunnallistekniikan perustamissuunnitelma (työnro 79106/2, päivätty 27.4.2007).

(LISÄÄ XX)

3.3 Maanomistus

Täydennysrakentaminen sijoittuu kokonaan Mäntsälän kunnan omistamalle alueelle.

3.4 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Alue on ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa määritelty taajamatoimintojen alueeksi.

Yleiskaava

Kunnanvaltuuston hyväksymässä oikeusvaikutteisessa Kirkonkylän osayleiskaavassa 2020 alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi, jonne voidaan sijoittaa omakoti-, paritalo- ja rivitalorakentamista.

Asemakaava

Nykyisessä asemakaavassa kaavamuuotosalue on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinpienalojen- (AR-4) ja asuinpienaloaluetta (AP-1).

Liikenne

Alueelle on tehty liikenneselvitys, jonka tarkoituksena on ollut selvittää Isonniityn ja Heissan alueen liikennejärjestelyiden toimivuutta.

Muut suunnitelmat

Kunnallistekniikan perustamissuunnitelmassa on käsitelty kunnallistekniikan rakentamisen ohella tonteille tulevien rakennusten perustamistapaa ja annettu suosituksia mm. rakennusten perustamistasosta, salaojituksen ja tonttien korkeustasosta. Selvityksessä on esitetty myös tonttikohtaiset putket, kaivot, pumppaamot jne., (Geo-Ykkönen työnro 79106/2, päivätty 27.4.2007)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alueen kaavamuutos on tullut vireille maankäyttölautakunnan aloitteesta 23.11.2016.

Päiväkodin rakentamisesta luovuttiin heikon maaperän vuoksi. Alue soveltuu ilmeisen hyvin kevyiden mitalojen rakentamispaijaksi. Kaavalla mahdollistetaan kahden osakeyhtiömuotoisen omakotitaloryhmän rakentaminen.

4.2 Kaavaprosessin vaiheet

Maankäyttölautakunta § 00	23.11.2016	(käynnistäminen, OAS ja luonnos)
Kunnanhallitus § 00	06.02.2017 13.02.-14.03.2017	(käynnistäminen, OAS ja luonnos) OAS ja ehdotus nähtävillä
Maankäyttölautakunta § 00	XX.XX.2016	ehdotus hyväksyminen
Kunnanhallitus § 00	XX.XX.2016	- " -

4.3 Luonnosvaihe

Isonniityn asemakaavaa on suunniteltu v:sta 2014 sekä luonnoksina, että ehdotuksena nähtävillä ja lopulta v. 2015 vahvistunut. Koska suunnittelu on viime vuosina ollut lähes jatkuvaa päädyttiin päivittämään Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja siirtymään suoraan viralliseen nähtävillä asettamiseen ehdotuksen muodossa.

4.4 Ehdotusvaihe

Isonniitty B asemakaavaehdotus oli nähtävillä 13.02.-14.03.2017 välisen ajan ja siitä saatiin 3 lausuntoa, muistutuksia ei jätetty.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Ei huomautettavaa.

Mäntsälän sähkö Oy

Asemakaavamerkinnöissä on teksti "Pientalot tulee liittää alueelliseen kaukolämpöverkkoon". Kaukolämpöön viittaavat tekstit olisi hyvä poistaa, koska alueella ei ole kaukolämpöverkkoa johon kiinteistöt voisi liittää. Koska uudet talot ovat hyvin energiatehokkaita ja lähimpään kaukolämpöverkkoon on n. lkm, ei kaukolämpöverkoston rakentaminen ole taloudellisesti järkevää. Alueella on hyvä suosia maalämpöä, ilmalämmitys-pumppuja ja aurinkoenergiaa.

Vastine: Poistetaan viittaus kaukolämpöverkosta kaavamääräyksistä.

Tekniset palvelut

Ei huomautettavaa. Tekninen lautakunta kuitenkin kehottaa asemakaavan laatijaa teettämään kaavoituksen tueksi korttelista rakennettavuusselvityksen maaperä- ja pohjavesiolosuhteiden määrittämiseksi.

Vastine: Alueella on suoritettu useita pohjatutkimuksia ja pohjaveden tarkkailua. Perustamistapalausunnon mukaisesti alueelle voidaan rakentaa mm. anturaperustalle.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu korttelin 517 osa, autopaikkojen korttelialue ja aktiiviteettien puistoalue.

Aluevaraukset

Kaava-alueen pinta-ali tiedot ja rakennusoikeudet

Aluevarausmerkintä	pinta-ala	tehokkuus	rakennusoikeus
AO-8	10126 m ²	e=0,21	1430 k-m ²
ET	4481 m ²		200 k-m ²
LPA	3022 m ²		200 k-m ²
yht.	17629 m ²	e=0,06	1830 k-m ²

AO-8 *Erillispientalojen alue.*

Alueelle saa rakentaa enintään 80k-m² yksikerroksisia erillispientaloja. Asuintilojen lisäksi tonteille voidaan rakentaa talousrakennuksia enintään 30k-m² asuinrakennusta kohti, sekä korttelin yhteiskäyttöalueelle (Yk-alue) yhteisiä talousrakennuksia 200k-m². Autopaikotus ja jätehuolto tulee koota yhteen korttelia varten varatulle autopaikkojen korttelialueelle. Energiahuolto ja tarvittaessa kunnallistekniikka tulee koota yhteen korttelia varten varatulle yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueelle (ET-1). Talousrakennukset saa rakentaa rakennusrajan ulkopuolelle.

LPA *Autopaikkojen korttelialue.*

LPA-1 *Autopaikkojen korttelialue joka on tarkoitettu korttelien 517 ja 521 autopaikoille, -talleille ja -katoksille, sekä huoltotiloille -rakenteille ja -rakennuksille.*

ET *Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.*

ET-1 *Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue joka varataan korttelikohtaiseen energiatuotantoon, esim. aurinkokennot ja -lämpökeräimet, maalämmön talteenotto, energian varastointi ym. Alueelle voidaan sijoittaa myös yhteiseen kunnallistekniikkaan ja huoltoon liittyviä rakenteita ja rakennuksia.*

5.2 Kaavan vaikutukset

Asukkaat ja yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksen seurauksena alueen asukasmäärä kasvaa n. 30 asukkaalla.

Asemakaava ja asemakaavan muutos täydentää nykyistä yhdyskuntarakennetta sijoittuen olemassa olevan kunnallistekniikan ja katuverkon piiriin.

Ympäristökuva

Uudisrakentaminen ei muuta ympäristökuvaa. Uudisrakentamisen on puuta, I-kerroksista, korttelirakenne ja rakennusten suuntaus on sovitettu peltomaisemaan. Alueen rakentamista tullaan ohjaamaan erillisellä rakentamistapaohjeella.

Luonnonolot

Alueella ei ole merkittäviä luontokohteita. Alue on tasaista peltoa, jonka istuttaminen pensain ja virkistyskäyttö vaikuttaa pienilmastoa parantavasti eikä vaikuta nykyisten sadevesien virtaukseen tai pohjaveden tasoon.

Hulevedet

Tonttien piha-alueiden rakentamisessa tulee kiinnittää huomiota pintavesien johtamiseen. Hulevedet eivät savesta johtuen imeydy maaperään joten niistä voidaan muodostaa lisäarvoa alueelle antava luonnonelementti korttelialueille. Poistuvat hulevedet ohjataan kaava-alueen kaakkoisreunan valtaojaan.

Liikenne

Kaavoitettava alue liittyy kiinteästi nykyiseen Heissan alueeseen, johon on tehty liikenteellinen selvitys keväällä 2005. Selvityksessä on tutkittu mm. liikennemääriä Vanhan Porvoontien ja Ilmarintien liittymässä, jota kautta liikenne kulkee myös kaavamuutosalueelle. Selvitys perustui kaavaluonnoksessa esitettyyn asukasmäärään. Kaavaehdotuksen mukainen asukasmäärä (n. 40 as.) merkitsee alueella noin 80 –120 ha-matkaa/vrk. Aktiviteettipuistoon ohjautuu arviolta 100 – 200 ha-matkaa/vrk. Liikennemäärien kannalta Isonniityntien (kokoojatie) ja alueen liittymien toimivuudessa ei ole odotettavissa ongelmia. Puistorakentamisen myötä myös kevyen liikenteen käyttäjien määrän voidaan olettaa lisääntyvän. Alueen sisäisissä kevyen liikenteen järjestelyissä tulee varautua parannuksiin toteuttamalla Isonniityntielle ajoradasta erotettu kevyen liikenteen väylä.

Kevyen liikenteen runkoreitti keskustaan sisältyy vuodesta 2011 valmisteilla olleeseen "Virikitys- ja puistoverkko" suunnitelmaan 03.09.2013. Kevyen liikenteen pääreitti kulkee Vinkvistintien ja Herrasuontien kautta.

Kaavamuutoksella ei synny uusia katualueita. Ajoyhteys tonteille kulkee nykyisten katualueiden kautta. Isonniityntie on mitoitettu kokoojatienä, joten palvelujen liikenne ei aiheuta verkollisia ongelmia.

Autopaikoitus

Asuinkortteleiden autopaikoitus kootaan *Autopaikkojen korttelialueelle* (LPA-1). Koillispuolisen aktiviteettipuiston autopaikoitus sijoittuu *Autopaikkojen korttelialueelle* (LPA) jonka kautta kuljetaan korttelin 521 tontille 5 ajoradasta kautta jonka paikka on merkitty nykyisin toteutettuun kohtaan ohjeellisena.

Energiahuolto

Asuinkortteleiden energiahuolto toteutetaan yhdistettynä - ei siis talokohtaisena ”Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen alue joka varataan korttelikohtaiseen energiatuotantoon, esim. aurinkokennot ja -lämpökeräimet, maalämmön talteenotto, energian varastointi ym. Alueelle voidaan sijoittaa myös yhteiseen kunnallistekniikkaan ja huoltoon liittyviä rakenteita ja rakennuksia.” (ET-1).

Kaavamuutosalueen koko on n. 1,76 ha ja alue liittyy kiinteästi Isonniityntien ja Heissan pientalo-alueisiin. Kaavamuutos mahdollistaa 1430 k-m² asuinrakentamisen ja puistoon voidaan rakentaa 200 k-m². Kerrosala on yhteensä 1630k-m² ja vähenee 1630 k-m². Kaavamuutosalueen raja-alue on esitetty kaavaselostuksen kannassa.

5.3 Toteutus

Alueen kaavamuutos pyritään saamaan lainvoimaiseksi keväällä 2017, jonka jälkeen tonttien luovutus voisi toteutua nopeasti rakentajille. Alueen toteutuminen ei edellytä uutta kunnallistekniikan rakentamista.

Alueen rakentajaa/tontin haltijaa sitoo rakentamistapaohje, jolla ohjataan pientalomaisen ympäristön toteutumista. ks. sivu 17.

Alue toteutunee 1v kuluessa kaavan vahvistumisesta.

6 RAKENTAMISTAPAOHJE

6.1 Rakentamistapaohjeen tarkoitus

Isonniityn alueen kortteleita 517 ja 521 koskevalla rakentamistapaohjeella täydennetään alueen asemakaavaa ja siinä olevia merkintöjä ja määräyksiä.

Rakentamistapaohjeiden yleistavoitteena on varmistaa, että Isonniityn alueelle sijoittuva täydennysrakentaminen soveltuu nykyiseen rakennuskantaan ja muodostaa korkealaatuisia asuin ympäristöä. Uudisrakentaminen sijoittuu maisemallisesti herkän, avoimen peltomaiseman päätteeksi.

AO-8 Erillispientalojen alue

Rakennukset ovat I-kerroksisia puurakennuksia. Asuinrakentaminen sijoitetaan Isonniityntien varteen mahdollisimman lähelle katua kantavimmalle ja kuivimmalle maalle. Talousrakennukset tontille yhteensä enintään 30 k-m² saa sijoittaa vapaasti, ei kuitenkaan 1m lähemmäs naapurin rajaa. Talousrakennukset Yhteiskäyttöalueelle saa sijoittaa vapaasti, ei kuitenkaan 2m lähemmäs Yhteiskäyttöalueen rajaa.

Materiaalit, värit ja kattomuoto

Alueelle saa rakentaa pääasialliselta julkisivumateriaaliltaan puurakennuksia, joiden värit ovat vapaat. Kattomuoto on vapaa, suositellaan sadevesien talteenottoa katoilta ja käyttämistä osana talousvettä. Myös ns. viherkatot ovat sallittuja.

Aitaukset ja piharakennukset sekä pysäköinti

Piha rajataan puuaidalla, jotka tulee olla väritykseltään päärakennuksen mukainen. Pihoja suositellaan rajattavaksi lisäksi täydentävin pensas- ja puuistutuksin. Piharakennuksissa, autokatoksissa, aitauksissa ja päärakennuksen julkisivua täydentävissä osissa käytetään rakennusten pääväreihin sopivia värisävyjä. Pysäköinti sijoitetaan korttelien käyttöön varatuille *Autopaikkojen korttelialueelle (LPA-1)*, autopaikoitus tonteilla on kielletty.

Yhteiskäyttöalue (Yk-alue)

Alueelle tulee laatia pihasuunnitelma, jossa on määritelty istutusten, oleskeluryhmien, leikkivälineiden ym. sijainti. Suunnitelmasta tulee toteuttavan yhtiön hakea toimenpide- / rakennuslupa.

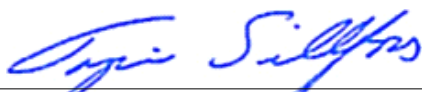
ET-1 Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue joka varataan korttelikohtaiseen energiatuotantoon, esim. aurinkokennot ja -lämpökeräimet, maalämmön talteenotto, energian varastointi ym. Alueelle voidaan sijoittaa myös yhteiseen kunnallistekniikkaan ja huoltoon liittyviä rakenteita ja rakennuksia.

Alueelle tulee laatia suunnitelma, jossa on määritelty rakenteiden, rakennusten ja toimintojen ym. sijainti. Suunnitelmasta tulee toteuttavan yhtiön hakea toimenpide- / rakennuslupa ja alue on toteutettava ennen talokohtaisia loppukatselmuksia.

Mäntsälässä 14.11.2016, täydennetty 15.05.2017

Kaavoittaja

Viran psta




Tapio Sillfors, dipl. ins, arkkitehti, SNIL

Lauri Pouru, kaavoitusjohtaja

LIITTEET

1	Ote Kirkonkylän osayleiskaavasta
2a ja 3b	Kartta ja määräykset poistuva asemakaava
3	Kaava ilmakuvalla
4	Tilastolomakkeet



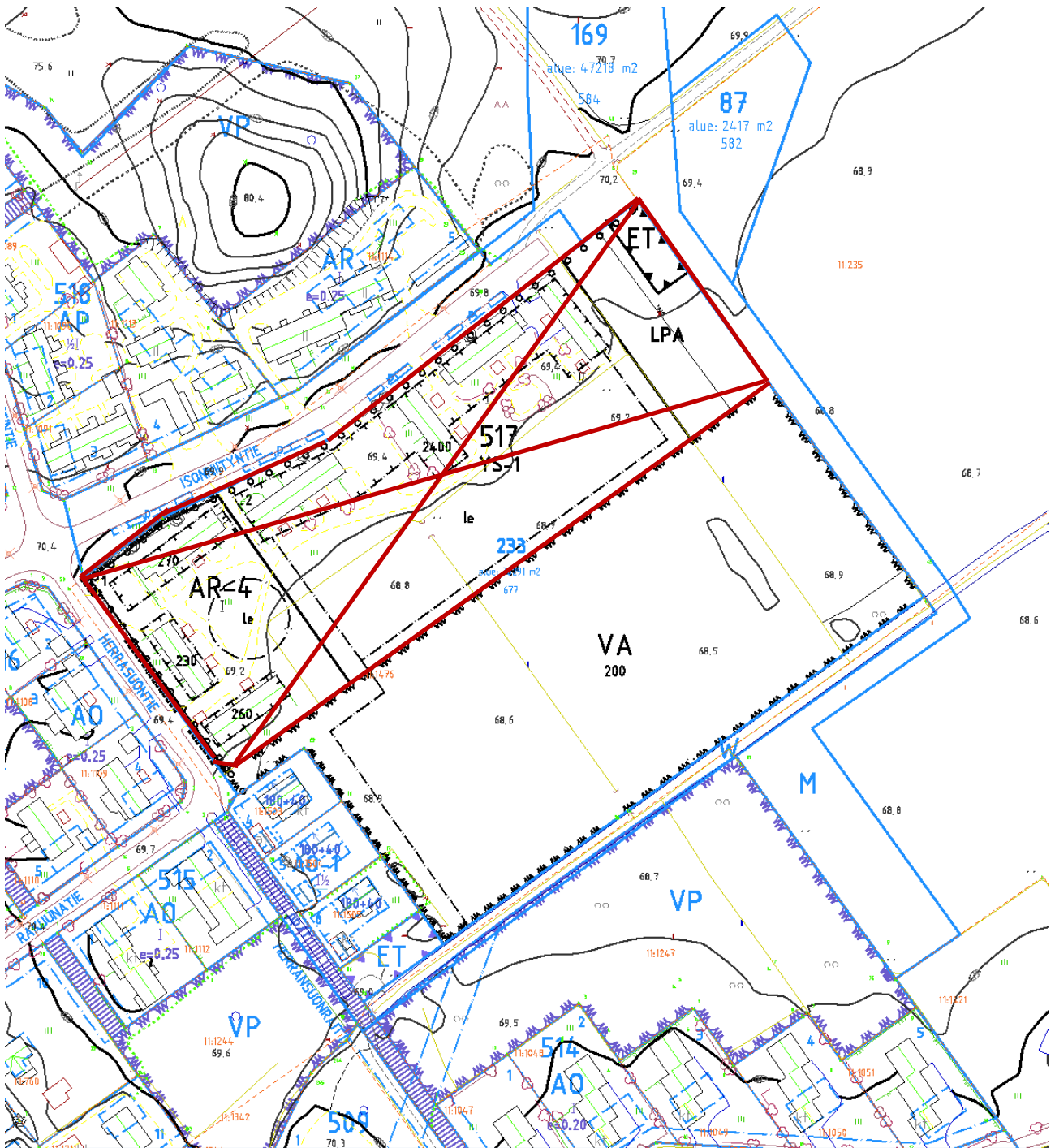
AP

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.

LIITE 1

Ote Kirkonkylän osayleiskaavasta



LIITE 2a
Kartta poistuva asemakaava

MÄNTSÄLÄ

ISONNIITY

Asemakaavan muutos koskee kortteliä 517, puistoaluetta, ET-aluetta, yleisen tien aluetta, katualuetta, vesialuetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 517, ET-alue, vesialue, maa- ja metsätalousaluetta sekä katualueita.

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

<p>AR-4</p> <p>Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.</p> <p>Kokonaisrakennusoikeudesta tulee käyttää vähintään 6 k-m²/asunto erillisten varastotilojen rakentamiseen.</p> <p>Autojen säilytystä-, jätehuolto- ja kierrätystä palvelevat tilat saadaan rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.</p> <p>Korttelialueella kaavan mukainen rakennusoikeus sisältää vss-tilat.</p>	<p>I</p> <p>Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen taisen osan suurimman sallitun kerrosluvun.</p>
<p>AO-1</p> <p>Erillispientalojen korttelialue.</p> <p>Alueelle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä talousrakennuksen tonttia kohden.</p>	<p><u>I</u></p> <p>Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.</p>
<p>AP-1</p> <p>Asuinpientalojen korttelialue.</p> <p>Alueelle voidaan rakentaa kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja.</p> <p>Korttelialueella kaavan mukainen rakennusoikeus sisältää vss-tilat.</p>	<p>[]</p> <p>Rakennusala.</p> <p>[]</p> <p>Ohjeellinen rakennusala.</p> <p>[af]</p> <p>Auton säilytyspaikan ja talousrakennuksen rakennusala.</p> <p>[]</p> <p>Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.</p> <p>[↓]</p> <p>Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.</p> <p>[yht130]</p> <p>Rakennusala johon voidaan sijoittaa asuntojen vss- ja yhteistiloja.</p>
<p>ET</p> <p>Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen alue.</p>	<p>[p]</p> <p>Pysäköintiä varten varattu alueen osa.</p>
<p>M</p> <p>Maa- ja metsätalousalue.</p>	<p>[-o--o--o]</p> <p>Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.</p>
<p>W</p> <p>Vesialue.</p>	<p>[le]</p> <p>Ohjeellinen leikkialueeksi varattu alueen osa.</p>
<p>517</p> <p>Korttelin numero.</p>	<p>RAKUUNATIE</p> <p>Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.</p>
<p>3</p> <p>Tontin numero.</p>	<p>o o o o</p> <p>Säilytettävä/istutettava puurivi.</p>
<p>3</p> <p>3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.</p>	<p>[pp/ri]</p> <p>Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla on tontille ajo sallittu.</p>
<p>—</p> <p>Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.</p>	<p>YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ</p> <p>Alueella tulee noudattaa erillistä rakentamistapaohjetta.</p> <p>Autopaikkoja tulee kaava-alueella varata seuraavasti: AR-4 korttelialueella 1 ap / asunto. AP-1 korttelialueella 1 ap / 85 k-m² AO-1 korttelialueella 2 ap / asunto.</p>
<p>—</p> <p>Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.</p>	
<p>- - - -</p> <p>Osa-alueen raja.</p>	
<p>- - - -</p> <p>Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.</p>	
<p>1200</p> <p>Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.</p>	
<p>180+40</p> <p>Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku sallitun autosuojien, työtilojen ja talousrakennusten kerrosalan neliömetrimäärän.</p>	

MÄNTSÄLÄN KUNTA

Ympäristöpalvelut

ISONNIITY

asemakaavan muutos

kaavaehdotus

1 / 1000

Mäntsälässä 21.05.2007

Merja Vikman-Kanerva
kaavoitusjohtajaPeti Tuomala
asemakaava-arkkitehtiLuonnos nähtävillä 1.12.05 - 23.12.2005 ja 2.1.06 - 9.1.2006
Ehdotus nähtävillä 19.5. - 19.9.2006 ja 31.05. - 29.06.2007

LIITE 2b

Määräykset poistuva asemakaava

MÄNTSÄLÄN KUNTA

ISONNIITYNTIE B ASEMAKAAVAN MUUTOS
KIRKKONKYLÄN KORTTELI 517 JA 521
EHDOTUS 14.11.2016



LIITE 3
Kaava ilmakuvalle