

Sälinkäntien teollisuusalueen asemakaava / asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kuntakehityslautakunta 28.04.2021 § 39

Sälinkäntien itäpuolelle ja Sälinkäntien teollisuusalueen korttelin 5 tontin 1 ja korttelin 7 tontin 3 alueille käynnistetään asemakaavamuutos. Alueella on voimassa Sälinkäntien teollisuusalueen asemakaava. Asemakaava on hyväksytty vuonna 2007 ja alue on pääosin toteutunut asemakaavan mukaisena.

Kaavamuutokselle on perusteet 1 ja 2, jotka kuvataan seuraavassa.

1. Sälinkäntien jalankulku- ja pyörätien jatkamista varten tulee osoittaa riittävät aluevaraukset. Aluevaraus osoitetaan asemakaavamuutoksella Pullinpolun pohjoispuolelle asemakaava-alueen rajaukseen asti. Voimassa olevassa asemakaavassa kevyen liikenteen väylälle tarpeelliset alueet ovat lähivirkistysaluetta VL, tontin osia ja katualuetta.

2. Mäntsälän kunta on myynyt 17.5.2019 Isoportti Oy:lle määräala n kiinteistöstä Anttila 505-407-16-232. Määräalan luovutuksen yhteydessä on sovittu 916 m² suuruisen määräalan osalta tehtävästä asemakaavan muutoksesta.

Määräalasta on muodostunut kiinteistö 505-407-16-278 Sementtipolku. Kiinteistö on kokonaisuudessaan asemakaavan mukaista Sementtipolun katualuetta. Sementtipolun käytettävyys yleiseen kulkuun on estynyt aiemmin myönnettyjen rakennuslupien ja rakentamisen johdosta, joten katualue ei ole tarpeellinen. Korttelin 5 tonttien 1 ja 3 osalta kulkuoikeuksista on tehty osallisten välinen sopimus, jonka mukaisesti kulku tontille 3 perustetaan tontin 1 alueelle pysyvänä rasitteena kiinteistönmuodostamistoimituksessa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa Sementtipolun katualue osaksi korttelia 5, jonka kaavamerkintä on TY-3/TY-1 Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Kuntakehityspalveluiden toimintasäännön mukaan kuntakehityslautakunta päättää vaikutuksiltaan vähäisen asemakaavan laatimisesta ja asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta. Hallintosäännön mukaan kunnanhallitus päättää asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksymistä muiden kuin vaikutukseltaan merkittävien kaavojen osalta. Asemakaavamuutoksen käynnistyttyä laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Valmistelija kaavasuunnittelija Mari Niinistö, p. 040 3145968

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys:

Kuntakehityslautakunta päättää, että Sälinkäntien teollisuusalueen asemakaavamuutos käynnistetään. Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Sijaintikartta

Kuntakehityslautakunta 13.04.2022 § 53

Sälinkäntien teollisuusalueen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu ja se asetetaan nähtäville mielipiteiden ja lausuntojen saamiseksi.

Kaavan käynnistyksen yhteydessä on kuvattu kaavan tavoitteet. Jalankulku- ja pyörätien toteuttamisen osalta tavoite on tarkentunut. Jalankulku- ja pyörätien toteuttamista tutkitaan Härkäsaarentieltä kaakkoon.

Valmistelija: kaavasuunnittelija Mari Niinistö, p. 040 314 5968

Vs. kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää, että Sälinkäntien teollisuusalueen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Päätös: Hyväksyttiin lisäyksellä, että kuntakehityslautakunta edellyttää frisbeegolfin pysäköintialueen selvittämistä ja järjestelyä.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kuntakehityslautakunta 14.09.2022 § 101

Sälinkäntien teollisuusalueen asemakaavamuutoksen ehdotus on valmistunut. Kaavaehdotus (päiväty 1.9.2022) asetetaan nähtäville.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 21.4.-23.5.2022 välisen ajan. Pyydetty lausunto saatiin Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta. Lausunto on otettu huomioon kaavaratkaisussa.

Lausunto on kuvattu selostuksen luvussa 3.4.

Kaavaratkaisu:

Teollisuusrakennusten korttelialueen TY-1 korttelissa 5 tontit 1 ja 2 yhdistetään. Tonttien välinen Sementtipolku, jota ei ole toteutettu, lakkaa olemasta. Ajoyhteys tontille 3 osoitetaan kaavassa. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta tonttien rakennusoikeuden määrään tai sijoittumiseen.

Teollisuusrakennusten korttelialueen TY-1 korttelissa 7 ollut tontti 3 muuttuu yleiseksi pysäköintialueeksi. Tontilla on aiemmin ollut liiketoimintaa, joka on aiheuttanut maaperän pilaantumista. Maaperä on sittemmin puhdistettu. Pysäköintialue tulee palvelemaan erityisesti Sälinkäntien varrella olevan frisbeegolfpuiston käyttäjiä. Pysäköintialueen ja frisbeegolfpuiston väliin rakennetaan kevyen liikenteen väylä.

Sälinkäntien koillispuolelle osoitetaan lähivirkistysalue. Tien reunaan varataan alue jalankululle ja polkupyöräilylle ja väylä yhdistyy aiemmin rakennettuun kevyen liikenteen väylään. Tonteille

ajo sallitaan väylällä.

Lähivirkistysalue rakentuu ja ylläpidetään taajamametsänä, johon muodostuu monimuotoinen ja jatkuvapuustoinen metsä ja sitä voidaan käyttää ekologisena yhteytenä ja virkistykseen. Lähivirkistysalueen rajaus muuttuu ainoastaan siten, että pysäköintialueen LP kaakkoispuolelle osoitetaan aiempaa leveämpi ”viherkaista” asuintontteihin nähden.

Kaava-alue on kokonaisuudessaan pohjavesialuetta. Kaava-alueella tulee noudattaa Mäntsälän pohjavesialueiden suojelusuunnitelman mukaisia määräyksiä.

Kaavan vaikutusten arviointi:

Kaavan vaikutukset on arvioitu ja kuvattu selostuksen luvussa 5.

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

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia.

Kaavaehdotus täyttää kaavalle asetetut tavoitteet. Kaavaratkaisun tarkempi kuvaus ja kaavan vaikutusten arviointi kaavaselostuksessa. Voimassa olevan hallintosäännön mukaisesti kunnanhallitus päättää asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Valmistelija kaavainsinööri Mari Niinistö, p. 040 3145 968

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy 1.9.2022 päivätyn kaavaehdotuksen nähtäville muistutuksien jättämistä varten sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Asemakaavaehdotus, päivätty 1.9.2022
Liite 2. Kaavaselostus

Kunnanhallitus 26.09.2022 § 188

Kunnanjohtajan päätösesitys

Kunnanhallitus päättää hyväksyä 1.9.2022 päivätyn kaavaehdotuksen nähtäville muistutusten jättämistä varten sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Käsittely: Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Asemakaavaehdotus, päivätty 1.9.2022
Liite 2. Kaavaselostus

Sälinkääntien teollisuusalueen asemakaavamuutosehdotus oli nähtävillä 5.10.-4.11.2022. Pyydetty lausunnot saatiin Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta. Tekninen ja elinvoimalautakunta totesi, että sillä ei ole huomautettavaa asemakaavamuutosehdotukseen.

ELY-keskus lausui, että Sälinkääntie (mt 1471) tulisi ottaa mukaan kaava-alueeseen ja osoittaa kaavassa katuna ja myös muita teollisuusalueen kortteleita tulisi käsitellä kaavassa.

Molemmat viranomaiset lausuivat, että hulevesien käsittelyä ja pohjavesialuetta koskevia määräyksiä tulee tarkentaa. Kaavakarttaan tulee merkitä pima-alue (puhdistettava/kunnostettava maa-alue) ja pohjavesialueen rajaus. ELY-keskus huomautti, että kaavan liikenteellisiä vaikutuksia ei ole arvioitu riittävästi.

Yhdeltä osalliselta saatiin mielipide. Osallisella on huoli tulevan kevyen liikenteen väylän ja pysäköintipaikan käyttäjien aiheuttavan kiinteistönsä alueelle häiriötä. Lisäksi osallinen lausuu kevyen liikenteen väylän linjaukseen liittyvän mielipiteensä.

Lausuntoihin ja mielipiteeseen on laadittu vastineet. Vastineet annetaan tiedoksi lausuntojen lähettäjiille asemakaavan hyväksymispäätöksestä ilmoittamisen yhteydessä. Lausunnot ja vastineet on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksessa.

Lausuntojen perusteella asemakaavaehdotusta muutetaan seuraavasti;

- Pohjavesialueen rajausmerkinä lisätään kaavakartalle.
- Pilaantuneista maista muistuttava saa-kaavamerkinä lisätään aiemman rajauksen mukaisena.
- TY-1 korttelin määräystä on täydennetty. Kaavamääräyksestä poistetaan betoniaseman ja betonituotetehtaan toiminnan nykytilanteeseen viittaava tarkennus.
- Härkäsaarentien kadun ja korttelin 8 liittymät Sälinkääntieltä osoitetaan liittymänuolella.

Kaavaselostusta täydennetään mm. hulevesien käsittelyn ja pohjavesialueen määräysten osalta. Kaavan vaikutusten arviointia täydennetään.

Edellä esitetyt muutokset ja korjaukset ovat teknisiä, eivätkä olennaisesti muuta asemakaavan sisältöä ja tarkoitusta, joten kaavaehdotusta ei muutosten johdosta takia tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Valmistelija	kaavainsinööri Mari Niinistö, p. 040 3145 968
Esittelijä	Kuntakehitysjohdaja Gummerus Vesa
Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta hyväksyy lausuntoihin laaditut vastineet ja kaavaan tehdyt muutokset. Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy Sälinkääntien teollisuusalueen asemakaavan (päiväty 7.12.2022).
Päätös	Hyväksyttiin ehdotuksen mukaan.

Liite 1. Asemakaavakartta ja -määräykset (päiväty 7.12.2022)
Liite 2. Asemakaavaselostus (päiväty 7.12.2022)