

## Tasalan alueen asemakaava ja asemakaavamuutos / Kaavaehdotuksen nähtäville asettaminen

Kuntakehityslautakunta 17.08.2022 § 91

Hyökännummen taajaman kehittäminen etenee. Nyt käynnistettävä asemakaavahanke on osa laajempaa kokonaisuutta, jolla Hyökännummen koulun ja Linjatien väliset alueet taajaman itäosassa rakentuvat. Kokonaisuus on vaiheistettu osahankkeiksi 1,2 ja 3, joista Roinilantien asemakaava on osahanke 1, ja sen rakentuminen on alkanut. Kokonaisuus ja osahankkeet on kuvattu kaavoituskatsauksissa vuodesta 2019 lähtien. Tämä nyt käynnistettävä osahanke 2 nimetään Tasalan asemakaavaksi.

Kaava-alue sijaitsee 17 kilometrin päässä Mäntsälän kirkonkylästä Hyökännummen taajamassa Ohkolan maarekisterikylässä. Kaava-alue on kiinteistöt 505-410-21-517 Hannunpelto, 505-410-21-429 Tasala ja 505-410-21-428 Takala. Mäntsälän kunta omistaa kiinteistöt. Kaava-alueen pinta-ala on noin 9,9 hehtaaria. Kaava-alueen rajaus voi tarkentua kaavatyön edetessä.

Kaava-alue sijoittuu Hyökännummen taajaman keskiosan itäiselle laidalle. Linjatielle ja Ohkolantielle on matkaa alle puoli kilometriä. Ympäröivät kaava-alueet etelän, lännen ja pohjoisen suunnilla ovat toteutuneet tai toteutumassa kaavan mukaisina. Hyökännummen koulu on viereisellä tontilla. Idän puoleiset alueet ovat asemakaavoittamatonta maatalousmaata. Nykytilassaan kaava-alue on viljeltyä peltoa. Kaava-alue on asemakaavoittamaton.

Tasalan asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle asumista sekä tarpeelliset ja riittävät liikenneyhteydet ja virkistysalueet. Alueen rakennustehokkuus päätetään kaavoituksen edetessä.

Kuntakehityslautakunnan toimintasäännön mukaan kuntakehityslautakunta päättää asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta. Hallintosäännön mukaan kunnanhallitus päättää asemakaavojen ja niiden muutosten käynnistämistä sekä asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Valmistelija/Lisätietoja: kaavainsinööri Mari Niinistö, p. 040 314 5968

Kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että Tasalan asemakaavatyö käynnistetään ja asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Tasalan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kunnanjohtajan päätösesitys

- Kunnanhallitus päättää, että Tasalan asemakaavatyö käynnistetään ja asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot.
- Käsittely: Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.
- Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan. Lisäksi päätökseen lisättiin: Vireillä olevia asemakaavahankkeita tulee esitellä järjestettävissä kuntalaisilloissa tänä syksynä sekä ottaa esittelyt pysyväminkin käytäntöön kuntalaistapaamisissa.

Kuntakehityslautakunta 19.04.2023 § 34

Tasalan asemakaavaluonnos (päivätty 12.4.2023) on valmistunut ja se asetetaan nähtäville.

Tasalan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 21.9 – 17.10.2022 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin lausunto Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta ja kaksi yksityistä mielipidettä. Lausunto ja mielipiteet on otettu huomioon kaavaluonnoksen ratkaisussa. Lausunnot ja niihin vastineet on esitelty kaavaselostuksessa.

Kaavaratkaisu on Hyökännummen osayleiskaavan mukainen ja se osoittaa alueelle asumisen korttelialueet, sisäiset kadut ja muut kulkuyhteydet sekä laajan lähivirkistysalueen. Korttelialueita ei ole vielä luonnosvaiheessa tarpeen esittää tonttikohtaisesti.

Kaavaluonnos mahdollistaa noin 20 pientalotonttia ja 7 rivitalotonttia. Yksi tonteista voidaan toteuttaa ryhmärakentamisen periaattein. Rakennusoikeuden enimmäismäärä osoitetaan korttelikohtaisella tehokkuusluvulla. Tehokkuusluku tulee tarkentumaan kaavaehdotukseen ja se vaihtelee välillä 0,2 – 0,3. Kortteleiden rakentamista ja toimintojen sijoittamista ohjataan luonnosvaiheessa yleismääräyksillä. Asemakaavaluonnoksella alueelle muodostuu rakennusoikeutta yhteensä noin 13 000 k-m<sup>2</sup> ja aluetehtokkuus on 0,16.

Lähivirkistysalue on laaja, noin neljäsosa kaava-alueesta. Lähivirkistysalueella toteutetaan Hyökännummen koulun ja Linjatien välinen kevyenliikenteen väylä, hulevesien käsittelyn ja viivytyksen altaat sekä puiston toimintoja. Alueen käyttö tarkentuu ehdotusvaiheessa.

Alueelle osoitetaan viisi katua, jotka nimetään ehdotusvaiheessa. Nähtävillä olon yhteydessä osallisilta pyydetään nimiehdotuksia.

Kuntakehityslautakunnan toimintasäännön mukaan kuntakehityslautakunta päättää asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta. Luonnos

(päivätty 12.4.2023) asetetaan nähtäville mielipiteiden saamiseksi.  
Luonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot.

Valmistelija	kaavainsinööri Mari Niinistö, mari.niinisto(at)mantsala.fi
Esittelijä	Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa
Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta päättää Tasalan asemakaavaluonnoksen (päivätty 12.4.2023) nähtäville asettamisesta mielipiteiden saamiseksi ja pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.
Käsittely	Asko Eerola esitti asian palauttamista valmisteluun. Merja Vikman-Kanerva kannatti esitystä.
Päätös	Lautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteluun.

Liite 1. Asemakaavaluonnos (päivätty 12.4.2023)  
Liite 2. Kaavaselostus

Kuntakehityslautakunta 20.09.2023 § 76

Tasalan asemakaavaluonnos (päivätty 12.9.2023) on valmistunut ja se asetetaan nähtäville.

Kaavaratkaisu on Hyökännummen osayleiskaavan mukainen ja se osoittaa alueelle asumisen korttelialueet, sisäiset kadut ja muut kulkuyhteydet sekä laajan lähivirkistysalueen.

Kaavaluonnos osoittaa 18 pientalotonttia ja 9 rivitalotonttia. Yksi tonteista on varattu ryhmärakentamiseen.

Rakennusoikeuden enimmäismäärä osoitetaan korttelikohtaisella tehokkuusluvulla e. Tehokkuusluku e on joko 0,25 tai 0,3.

Asemakaavaluonnoksella alueelle muodostuu rakennusoikeutta yhteensä noin 10 300 k-m<sup>2</sup> ja aluetehokkuus on 0,13.

Kortteleiden rakentamista ja toimintojen sijoittamista ohjataan yleismääräyksillä.

Lähivirkistysalue kaavan keskiosassa on laaja, noin neljäsosa kaava-alueesta. Lähivirkistysalueelle toteutetaan osa Hyökännummen koulun ja Linjatien välisestä kevyenliikenteen yhteydestä, hulevesien käsittelyn ja viivytyksen altaat sekä puiston toimintoja. Alueen käyttö tarkentuu ehdotusvaiheessa.

Kaava-alueelle osoitetaan viisi uutta katua, jotka nimetään ehdotusvaiheessa. Tasalantielle ja kaduille 1 ja 4 varataan tila välikaistallisen kevyenliikenteen väylän toteuttamiseen. Nähtävillä olon yhteydessä osallisilta pyydetään ehdotuksia uusien katujen nimeämiseksi.

Kuntakehityslautakunnan toimintasäännön mukaan kuntakehityslautakunta päättää asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta. Luonnos (päivätty 12.9.2023) asetetaan nähtäville mielipiteiden saamiseksi. Luonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot.

Valmistelija kaavainsinööri Mari Niinistö, mari.niinisto(at)mantsala.fi

Esittelijä	Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa
Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta päättää Tasalan asemakaavaluonnoksen (päivätty 12.9.2023) nähtäville asettamisesta mielipiteiden saamiseksi ja pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.
Päätös	Hyväksyttiin ehdotuksen mukaan  Liite 1. Asemakaavaluonnos (päivätty 12.9.2023) Liite 2. Kaavaselostus

Kuntakehityslautakunta 14.02.2024 § 14

Tasalan alueen asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus nro 262 (päivätty 14.2.2024) on valmistunut ja se asetetaan nähtäville.

Asemakaava- ja asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä 4.10.-6.11.2023. Kaavaluonnoksesta saatiin viisi lausuntoa. Lausunnot kuvataan kaavaselostuksessa. Lausuntojen perusteella kaavaratkaisua ei ole muutettu.

Kaavaratkaisuun on tehty luonnoksen nähtävillä olon jälkeen seuraavat muutokset:  
Korttelin 810 rivitalotontit 1 ja 2 muutetaan asuinpientaloille ja kortteliin tulee 5 ohjeellista tonttia.

Korttelin 49 kytkettyjen asuintalojen ja palveluasumisen korttelialueen (AR-2) kaavamerkintää on rakennusoikeuden osalta selkiytetty. Rakennusoikeuden määrään ei ole tehty muutosta. Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuintalojen korttelialueille (AR) osoitetaan yhteneväinen tehokkuusluku  $e=0,3$ .

Asuinpientalojen korttelialueilla (AP) rakennusoikeus osoitetaan kaksiosaisena lukusarjana, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuinkeuhosalan neliömetrimäärän ja toinen luku sallitun autosuojien ja talousrakennusten keuhosalan neliömetrimäärän. Tehtyjen muutosten jälkeen erillispientalojen tontteja muodostuu 23 kpl ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuintalojen tontteja muodostuu 7 kpl. Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä noin 11 800 k-m<sup>2</sup>. Aluetehokkuudeksi muodostuu 0,15.

Katujen, yleisten alueiden ja vesihuollon suunnitelmat ovat tarkentuneet kaavaehdotuksen mukaisena. Pieni alueellinen tarkennus on tehty koskien yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa aluetta (ET) ja lähivirkistysalue (VL) on hiukan suurentunut kaavarajauksen siirron myötä.

Kaava-alueen uudet kadut nimetään saatujen ehdotusten perusteella.

Valmistelija	Kaavainsinööri Mari Niinistö
Esittelijä	Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy 14.2.2024 päivätyin asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksen asettamisen nähtäville muistutuksien jättämistä varten sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.
Kokouskäsitely	Kokoukseen on toimitettu korjattu liite 2. Kaavaselostus. Valmistelija on korjannut liitteen teknisen virheen. Asia etenee kunnanhallitukseen korjattuna, mutta selostusta ei päivitetä uusiksi.
Päätös	Asko Eerola ehdotti, että lautakunta palauttaa asian valmisteluun, jotta selvitetään päättyvien katujen kääntöpaikat ja alueen kadunvarsipysäköinti. Lautakunta hyväksyi ehdotuksen yksimielisesti.

Liite 1. Kaavakartta- ja määräykset  
Liite 2. Kaavaselostus korjattu 14.2.2024

Kuntakehityslautakunta 13.03.2024 § 30  
1/10.02.03/2022

Tasalan alueen asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotus (päivätty 14.2.2024) on valmistunut ja se asetetaan nähtäville.

Lautakunta on edellyttänyt selvitystä päättyvien katujen kääntöpaikoista ja alueen kadunvarsipysäköinnistä.

### **Selvitys**

Asemakaavalla osoitetaan katualue. Katualueella tarkoitetaan tässä ajorataa, kadun reuna-alueita (pientareet, luiskat, ojat tai painanteet), mahdollista välikaistaa ja jalankulun ja pyöräilyn (jkkp) väylää. Myös kääntöpaikat ja pysäköintitaskut ovat katualuetta. Katualueiden suunnittelusta, toteutuksesta ja ylläpidosta vastaa kuntatekniikka.

Asemakaavoitus ohjaa katusuunnittelua:

Asemakaavoituksella luodaan miljöötä ja alueita eri tarpeisiin (Maankäyttö- ja rakennuslaki 54 §). Asemakaavoitus on tavoitteiden yhteensovittamista esim. mitoittamalla katualueita asuinalueille. Huomioon on otettava mm. katuluokitus (tontti- ja kokoojakadut), liikennemuodot ja -määrä, maasto ja rakennettavuus.

Katusuunnittelu ohjaa asemakaavoitusta:

Mäntsälän kunnalla ei ole mitoituslaulukkoa tai -ohjetta katusuunnitteluun eikä omaa suunnitteluresurssia. Tästä syystä asemakaavoituksen varhaisessa luonnosvaiheessa kaavaratkaisun katu- ja muiden yleisten alueiden riittävyys ja toteutettavuus arvioidaan yleissuunnitelmatasoisesti (katu- ja vesihuollon yleissuunnitelma). Tarvittaessa kaavaratkaisua muutetaan yleissuunnitelman perusteella.

Kaavalle etsitään aina kaikkia osapuolia tyydyttävä ratkaisu. Ratkaisun toteutettavuus varmennetaan kaavaprosessissa yleissuunnitelmalla.

### **Selvitys Tasalan alueen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ratkaisun perusteista:**

Suunnittelun perustana on ollut kunnassa aiemmin toteutetut katualueet, hyvät käytännöt ja kokemukset niistä. Sovellettavia, kirjaamattomia periaatteita ja tavoitteita on lukuisia.

Koko kaava-alue muodostuu asuinalueeksi pien- ja rivitaloilla.

Asukaspysäköinti osoitetaan tonteille.

Pysäköintitaskujen toteuttamiseksi asuinalueille ei ole kirjattua tavoitetta. Kadunvarsipysäköintiä pyritään toteuttamaan, vaikkei pakottavaa normistoa ole. Pysäköintitaskujen määrä ja sijainti tarkentuu myöhemmässä katusuunnittelussa, kun tonttiliittymät ja muut liikennejärjestelyt tarkentuvat.

Katualueet on mitoitettu siten, että osalle kaduista (kokoojakadut) varataan ajorata, välikaista ja jkpp. Välikaistoille on tarkoitus istuttaa puita ja muuta kasvillisuutta, mutta istutussuunnitelma tehdään vasta katusuunnitelmassa.

Tonttikadut (päätyviä katuja) mitoitetaan kadun pituus ja ympäröivä asutus huomioiden. Päätyviä katuja on toteutettu Hyökännummella sekä kääntöpaikallisina että ilman kääntöpaikkaa. Tasalan alueen asemakaavassa toteutetaan molempia tapoja. Periaatteena on ollut, että lyhyet tonttikadut voidaan toteuttaa ilman kääntöpaikkaa. Perusteena tälle on, että iso kääntöpaikka ei edesauta viihtyisyyttä.

Tasalan alueen osalta on päädytty ratkaisuun, jossa katualueet varataan leveinä (kääntöpaikallinen Toivonpelto 9 m, muut katualueet 13-18 m). Ajoradat toteutetaan 5-6 metrisinä, joten välikaistoille ja viheralueille jää riittävät aluevaraukset, eikä erillisille kääntymispaikoille tai lumitiloille ole tarvetta.

Tasalan alueen yleissuunnitelma (katu- ja vesihuollon yleissuunnitelma, Destia) on tehty kaavaluonnosvaiheessa. Yleissuunnitelma osoittaa, että katualueet ovat riittävät liikenneverkon (ja vesihuollon), asukasliikenteen, huollon ja ylläpidon tarpeisiin. Lisäksi katualueet ovat riittävät, jotta katualueella voidaan toteuttaa viihtyisyyttä parantavaa viherrakentamista ja maisemointia. Täten kaavaratkaisu toteuttaa kaavalle asetetut tavoitteet myös päätyvien katujen liikennöinnin ja kadunvarsipysäköinnin osalta.

Kaavaratkaisua ei ole muutettu edellisen käsittelyvaiheen jälkeen. Kaavakarttaan on lisätty mittakaavajana tulkinnan helpottamiseksi.

Valmistelija	Kaavainsinööri Mari Niinistö, <a href="mailto:mari.niinisto(at)mantsala.fi">mari.niinisto(at)mantsala.fi</a>
Esittelijä	Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa
Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy 14.2.2024 päivätyn Tasalan asemakaava- ja asemakaavamuutosehdotuksen asettamisen nähtäville muistutuksien jättämistä varten sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.
Kokouskäsittely	Kuintakehityslautakunta keskusteli asiasta ja Asko Eerola esitti, että asia palautetaan valmisteluun kääntöpaikan varmistamiseksi, Annika Warras-Stjernvall kannatti ehdotusta.
Päätös	Kuntakehityslautakunta päättää yksimielisesti palauttaa kaavan valmisteluun, jotta Pitkälän kadun päähän varataan 20m katualue, josta 16m toimii kääntöpaikkana, loppu alue varataan viherkaistaleelle.  Samalla kuntakehityslautakunta toivoo ajantasaista katutilamitoituksen ohjeistusta.

Liite 1. Kaavakartta- ja määräykset  
Liite 2. Kaavaselostus