



**KOTOKARTANO
ASEMAKAAVAN MUUTOS**

**OSALLISTUMIS- JA
ARVIINTISUUNNITELMA, OAS**

PROJ. NRO 232

Sijainti on osoitettu oheisessa
karttaliitteessä.



ALOITE TAI HAKIJA	Maankäyttölautakunta
SUUNNITTELUN KOHDE Suunnittelualue Suunnittelun tavoite	<p>Alue sijaitsee Mäntsälän ydinkeskustassa ja terveyskeskuksen vieressä Mäntsäläjoen rantapuistoon ja Kartanonraitin kevyen liikenteen väylään rajautuen. Alueen koko on n. 1,46 ha.</p> <p>Alue soveltuu hoitoa vaativien iäkkäiden asumiseen. Kotokartanon laajennusta tutkitaan tavoitteena olevien hoitopalvelujen hyödyntäminen, sekä kunnallisten, että yksityisten palvelujen esim. lasten päiväkotitoiminnan yhdistäminen senioriasumiseen. Alueella on lastentarha, jonka tontti soveltuisi osaksi ikäihmisten asumisaluetta. Kaavamuutoksella varaudutaan pysäköinnin järjestämiseen keskitettynä kaavaveloittepaikoin.</p>
LÄHTÖTIEDOT Nykytilanne	<p>Alueella sijaitsee vanha omakotitalo joka on laajennettu päiväkodiksi ja nyt rakennus tarvitsisi peruskorjauksen. Rakennusta ei ole todettu arvokkaaksi Kirkonkylän rakennuskulttuurin ja kulttuurimaisemien inventoinnissa vuonna 2002.</p> <p>Kaavamuutosalueella on lisäksi rakentamatonta yleisten palvelujen aluetta (Y).</p> <p>Kaavamuutosalueen itäpuolelle Mäntsäläjoen rantaan sijoittuu arvokas vanha puisto jonka kasvillisuus, erityisesti puusto on ainutlaatuinen Mäntsälässä.</p>
Maanomistus	Kaavamuutosalueen omistaa Mäntsälän kunta.
Seutukaava, maakuntakaava	<p>Alue on Uudenmaan maakuntavaltuuston hyväksymässä maakuntakaavassa määritelty keskustatoimintojen alueeksi.</p> <p>Alue on Mäntsälä – Pornainen seutukaavassa keskustatoimintojen aluetta.</p>
Yleiskaava	Kunnanvaltuuston on hyväksynyt 14.6.2004 aluetta koskevan oikeusvaikutteisen Kirkonkylän osayleiskaavan 2020. Kirkonkylän osayleiskaavassa alue kuuluu keskustatoimintojen alueeseen. Osayleiskaava on lainvoimainen.
Asemakaavat	Alueella on voimassa asemakaavat, jotka on vahvistettu 21.3.1984 (kortteli 210) ja 29.7.1992 (kortt. 244).



Muut suunnitelmat ja päätökset	<p><u>Alueen perustettavuus</u> Kohde sijaitsee maaperältään ongelmallisella alueella, osa on hiekka- ja hietamaata ja osa joen tuomaa savikkoa.. Alueelle ei ole tehty maaperäselvitystä.</p> <p><u>Tulvariskit</u> Kokemuksien mukaan alueella ei ole ollut tulvia Mäntäläjoen perkaamisen jälkeen 1940-luvulla.</p> <p>Kohde sijaitsee III-luokan pohjavesialueella.</p> <p><u>Liittyminen kunnallisteknisiin verkostoihin</u> Täydennysrakentaminen voidaan liittää kaukolämpöverkoston. Kaikki tontit ovat liikennöitävissä ja liitettävissä vesihuoltoon.</p>
ARVIOINTISUUNNITELMA	Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset yhdyskuntarakentamiseen, virkistyskäyttöön, maisemaan, luonnonolosuhteisiin, yhdyskuntatekniseen huoltoon, yhdyskuntatalouteen ja liikenteen toimivuuteen sekä ilmeneviin tarpeellisiin muihin tekijöihin.
OSALLISET	<p>Osallisia ovat kuntalaiset, alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.</p> <p>Osallisia ovat mm.: Kuntalaiset ja alueen maanomistajat Mäntsälän Vesi Mäntsälän Sähkö Kunnan asiantuntijaviranomaiset: Tekninen palvelukeskus</p> <p>Valtion viranomaiset: Uudenmaan liitto Uudenmaan ELY-keskus</p>
OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN Asemakaavan luonnos Asemakaavaehdotus	<p>Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet ovat tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä maankäyttöpalveluiden ilmoitustaululla (kunnantalo, Heikinkuja 4, 2 krs), sekä maankäyttöpalveluiden verkkosivuille (www.mantsala.fi). OAS:sta voi antaa palautetta asemakaavan valmistelijalle.</p> <p>Kaavaluonnos asetetaan nähtäville keväällä 2013. Kaavaluonnoksesta voi jättää mielipiteitä. Mielipiteet otetaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Mielipiteisiin annetaan vastineet. Kyseinen pöytäkirjanote lähetetään niille mielipiteen esittäneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet sekä ilmoittaneet osoitteensa.</p> <p>Asemakaavaehdotus hyväksytään maankäyttölautakunnassa ja kunnanhallituksessa. Kaavaehdotus asetetaan MRA 27§ mukaisesti virallisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Asemakaavaehdotuksesta on mahdollista jättää muistutuksia. Vastineet jätettyihin muistutuksiin postitetaan niille muistutuksen jättäneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet sekä jättäneet osoitteensa.</p> <p>Luonnoksen ja ehdotuksen nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kuten kunnalliset ilmoitukset julkaistaan.</p> <p>Vastineet jätettyihin muistutuksiin postitetaan niille muistutuksen jättäneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet sekä jättäneet osoitteensa.</p> <p>Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.</p>
KÄSITTELYAIKATAULU (tavoiteaikataulu)	Asemakaavaluonnos esitellään maankäyttölautakunnalle sekä kunnanhallitukselle 2013 syksyllä. Asemakaavaehdotus tulee kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi 2013.
ASEMAKAAVAN VALMISTELIJA	Tapio Sillfors, asemakaava-insinööri email tapio.sillfors@mantsala.fi
PÄIVÄYS 30.10.2013	Lauri Pouri kaavoitusjohtaja  Liitteet: 1. Ote Kirkonkylän osayleiskaavasta. 2. Ote ajantasakaavasta. 3. Kaava-alue ilmakuvalla



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.



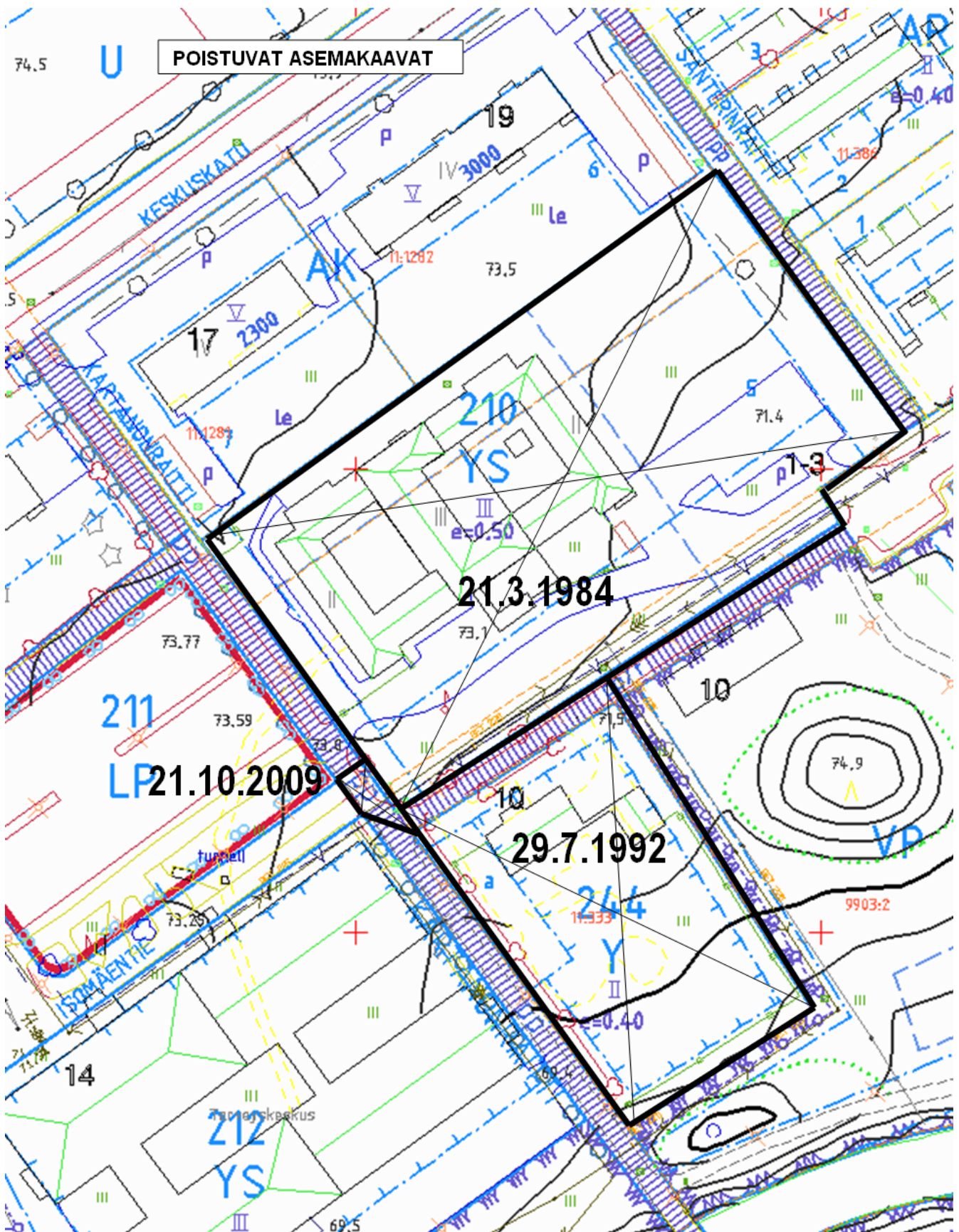
Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.

Alue varataan pääasiassa julkisille palveluille, esimerkiksi kouluille, päiväkodeille ja kirkolle, ja niitä tukeville toiminnolle.



Tärkeä pohjavesialue.

Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Alueen rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18§ (pohjaveden muuttamiskielto) sekä ympäristösuojelulain 1 luvun 7§ (maaperän pilaamiskielto) ja 8§ (pohjaveden pilaamiskielto). Alueelle ei saa rakentaa tai sijoittaa laitosta, joka vaarantaa pohjaveden laadun. Alueella on pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden ja kemikaalien varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle varastoitavan nesteen suhteen läpäisemättömään suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. Jäteveden tai sellaiseen verrattavan imeyttäminen maaperään on kielletty.



Liite 2.
Ote voimassa olevasta asemakaavasta



Liite 3.
Asemakaava-alue ilmakuvalla