



KARHULANMÄEN ASEMAKAAVAN
MUUTOS
KORTTELIT 222 OSA JA 224 OS

OSALLISTUMIS- JA
ARVIINTISUUNNITELMA, OAS


PROJ. NRO 227

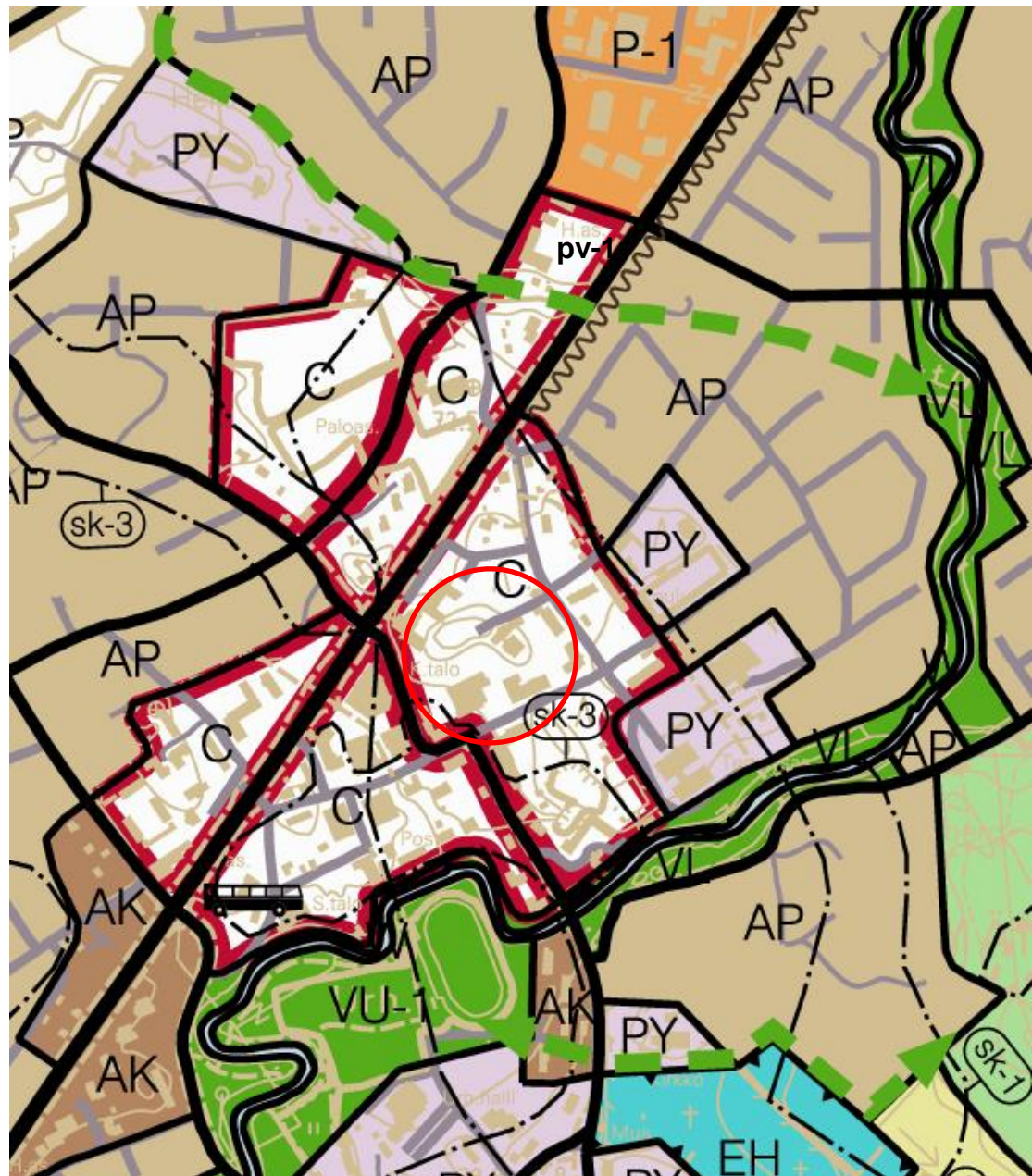
Sijainti on osoitettu oheisessa
karttaliitteessä.



ALOITE TAI HAKIJA	HOK-Elanto ja Mäntsälän kunta
SUUNNITTELUN KOHDE Suunnittelualue	Asemakaavan muutos korttelit 222 osa ja 224 osa, sekä niihin liittyvät puisto- ja tiealueet. Alueen koko on n. 1,76 ha.
Suunnittelun tavoite	Asemakaavamuutoksella mahdollistettaisiin liiketilojen ja asumisen rakentaminen Mäntsälän keskusta. Kaavatyössä tutkitaan Karhulanmäen puistoon ja kunnantalon miljööseen sopivaa rakentamistapaa sekä kirkonkylän kokonaisuuden huomioon ottavaa ratkaisua.
LÄHTÖTIEDOT Nykytilanne	Korttelissa 224 on HOK-Elannon tyhjillään oleva marketrakennus ja korttelissa 222 huonokuntoinen Teletalo ja kunnan varikko. Alueella ei ole todettu rakennus- tai kulttuurihistoriallisia arvoja.
Maanomistus	Alueen omistavat HOK-Elanto ja Mäntsälän kunta.
Seutukaava, maakuntakaava	Alue on Uudenmaan maakuntavaltuuston hyväksymässä maakuntakaavassa määritelty taajamatoimintojen alueeksi.
Yleiskaava	Kunnanvaltuuston on hyväksynyt 14.6.2004 aluetta koskevan oikeusvaikutteisen Kirkonkylän osayleiskaavan 2020. Kirkonkylän osayleiskaavassa alue on merkitty Keskustatoimintojen alueeksi (C). Osayleiskaava on lainvoimainen.
Asemakaavat	Alueella on voimassa asemakaava, joka on vahvistettu 6.10.1989.



Muut suunnitelmat ja päätökset	<p><u>Alueen perustettavuus</u> Kohde sijaitsee maaperältään erinomaisella alueella, kahden harjumuodostuman (isomäki ja Karhulanmäki) välissä. Pohjavesi on n. 6 m syvyydessä mahdollistaen myös maanalaisen pysäköinnin.</p> <p>Alue kuuluu</p> <p><u>Liittyminen kunnallisteknisiin verkostoihin</u> Alueella ovat valmiina kunnalliset verkostot.</p>
ARVIOINTISUUNNITELMA	Työn yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, 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 Nivos Oy (Mäntsälän konserniyhtiö) Kunnan asiantuntijaviranomaiset: Tekninen palvelukeskus</p> <p>Valtion viranomaiset: Uudenmaan liitto Uudenmaan ELY-keskus</p>
OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN	<p>Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet ovat tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä maankäyttöpalveluiden ilmoitus- taululla (kunnantalo, Heikinkuja 4, 2 krs), sekä maankäyttöpalveluiden verkkosivuilla. (www.mantsala.fi). OAS:sta voi antaa palautetta asemakaavan valmistelijalle.</p> <p>Asemakaavan luonnos Kaavaluonnoksen hyväksyy Kuntakehityslautakunta ja se asetetaan nähtäville mielipiteiden kuulemista varten.</p> <p>Asemakaavaehdotus Asemakaavaehdotus hyväksytään Kuntakehityslautakunnassa 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>Ehdotuksen nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kuten kunnalliset ilmoitukset julkaistaan. Vastineet jätettyihin muistutuksiin postitetaan niille muistutuksen jättäneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet sekä jättäneet osoitteensa.</p> <p>Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto, hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.</p>
KÄSITTELYAIKATAULU (tavoiteaikataulu)	Asemakaavaehdotus esitellään maankäyttölautakunnalle sekä kunnanhallitukselle 2017. Asemakaavaehdotus tulee kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi 2018.
ASEMAKAAVAN VALMISTELIJA	Tapio Sillfors, asemakaava-insinööri email tapio.sillfors@mantsala.fi
PÄIVÄYS 2.6.2017	<p>Lauri Pouru kaavoitusjohtaja</p> <p></p> <p>Liitteet: 1. Ote Kirkonkylän osayleiskaavasta. 2. Ote ajantasakaavasta. 3. Kaava-alue ilmakuvalla</p>



Keskustatoimintojen alue.

Alue varataan pääasiassa hallinto-, palvelu- ja toimistotiloille, keskustaan sopiville työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Alue sisältää myös sen käyttöön liittyvät virkistys-, pysäköinti- ja teknisen huollon alueet sekä liikenneväylät. Alueelle saa sijoittaa MRL1145:n mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueen suunnittelussa erityistä huomiota tulee kiinnittää alueen taajamakuvaan, viihtyisyyteen ja omaleimaisuuteen sekä eri liikennemuotojen tarkoituksenmukaisuuteen ja esteettömyyteen.



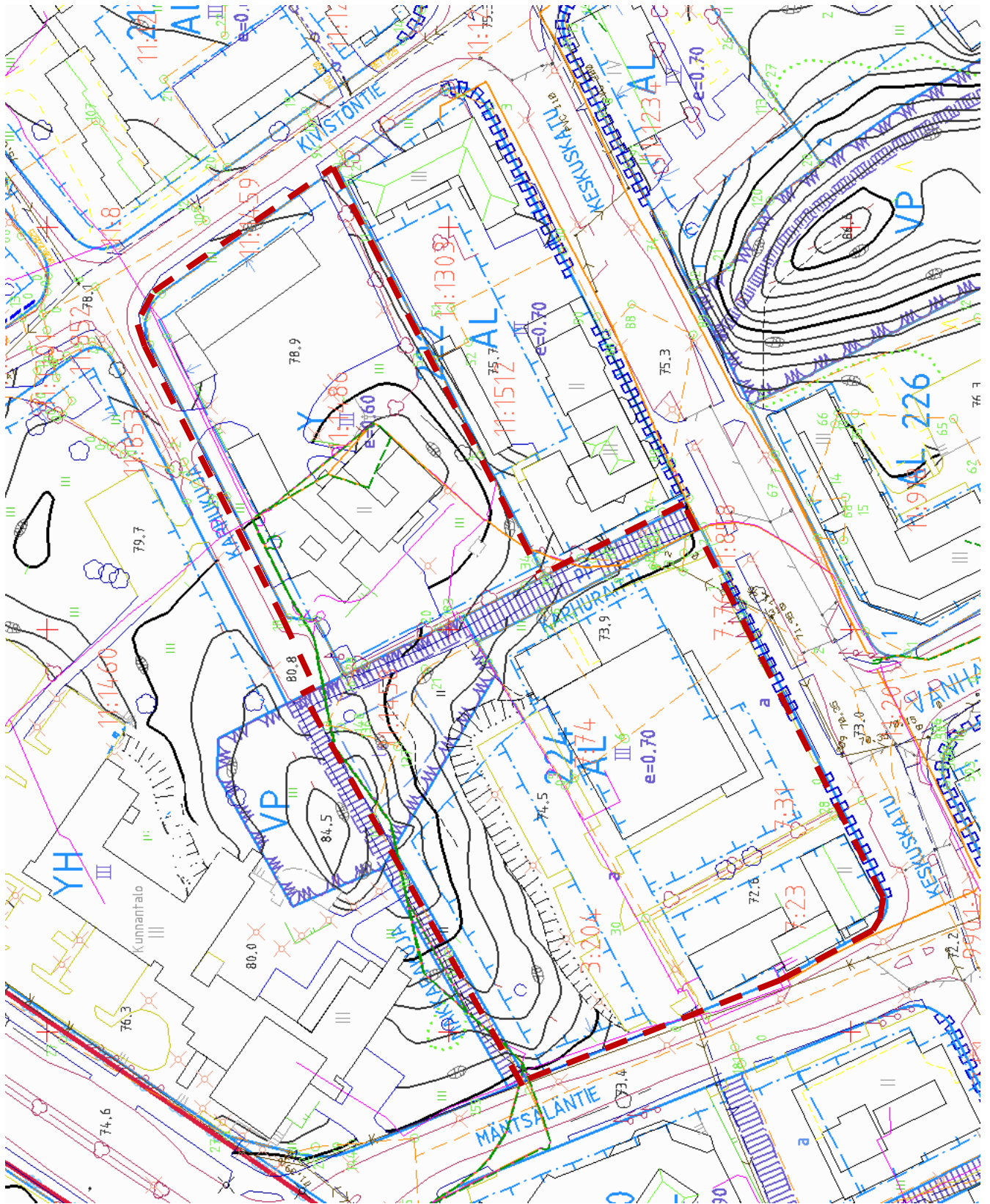
Muu pohjavesialue.

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). Suositus: Pohjavesialueen mahdollinen soveltuvuus vedenhankintakäyttöön on tutkittava, kun alueen yksityiskohtaista käyttöä suunnitellaan, koska alueella saattaa olla suuri paikallinen merkitys talousveden hankinnassa.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

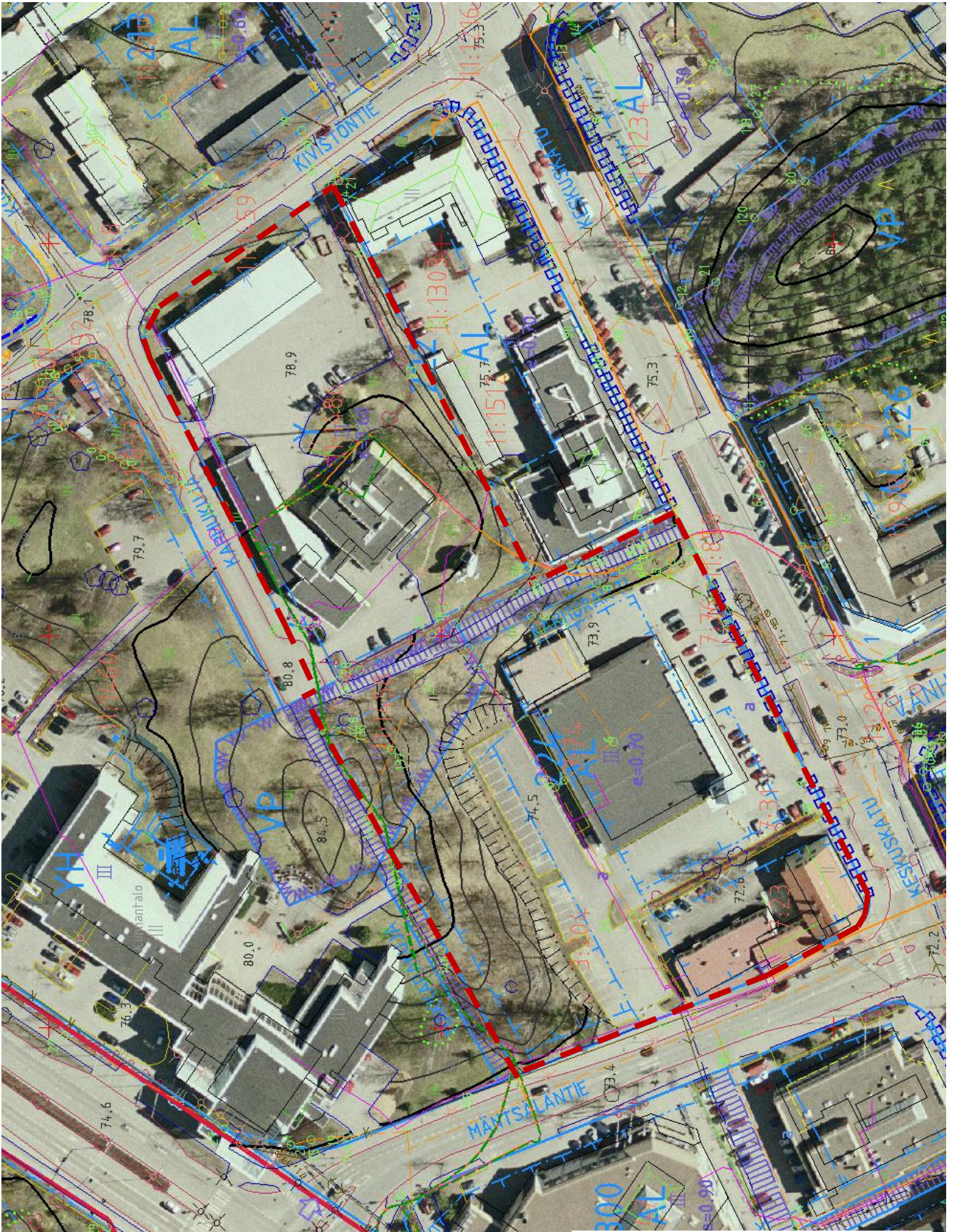
Liite 2.





Ilmakuva kaavamuuosalueelta

Liite 3.



Liite 3.
Asemakaava-alue ilmakuvalla