

Meijerinraitin katusuunnitelmaehdotuksen hyväksyminen

Tekninen ja elinvoimalautakunta 10.12.2024 § 100
764/10.03.01.00.03.00/2024

Mäntsälän kunnan tekninen ja elinvoimapalvelualueella on valmistunut Meijerinraitin katusuunnitelmat, joita on pidetty kuntatekniikan päällikön viranhaltijapäätöksellä yleisesti nähtävillä kunnantalon aulassa sekä kunnan internetsivuilla ajalla 6.- 20.11.2024. Nähtävillä olleet suunnitelmapiirustukset oli päivätty 29.10.2024. Meijerinraitti muodostaa jalankulku- ja pyöräily-yhteyden Peltolantien ja Osuustien välillä.

Määräaikaan 20.11.2024 mennessä saapui kaksi muistutusta.

Muistutus 1:

" Muistutus katusuunnitelmaehdotukseen koskien Meijerinraitti, Mäntsälä Maankäyttö ja rakennusasetuksen 43 §:n mukaan on asetettu julkisesti nähtäville suunnitelmaehdotus Meijerinraitti kirkonkylällä. Mahdolliset muistutukset on tehtävä 20.11.2024 mennessä kirjallisesti osoitteeseen Mäntsälän kunta, kirjaamo, Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä tai sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@mantsala.fi.

Kaava ja sitä koskeva asiakirja, jota muistutus koskee:

- 1. Mäntsälä Meijerinraitti Katusuunnitelma TKA, Työnro 1510086845*
- 2. Kiinteistötunnus 505-407-x-xxx, Mäntsälä*

Hyväksyminen:

Meijerinraitti – Osuustie kevyen liikenteen väylä on merkitty asemakaavaan ja on siltä osin hyväksyttävää, samoin Meijerinraitin katualueen ja yleisen alueen siistiytyminen.

Vaatimukset ja perustelut muistutuksessa:

Kiinteistön, kiinteistötunnus 505-407-x-xxx, osalta pyydämme huomioimaan seuraavat vaatimukset perusteluineen:

1. Kiinteistön 505-407-x-xxx rajat ulottuvat Peltolantielle asti ja yleisen tien alle jää/on jäämässä kiinteistön määräala, rajapyykki 39 – 60 – 168 välinen alue, leveydeltään n.3,73m. Osa rajapyykeistä on tien alla ja näkymättömissä, nämä tulee paikantaa rajankäynnillä. Kiinteistön tien alle jäävän määräalan mahdollinen lunastaminen kunnalle tulee selvittää ennen rakennuttamisen aloitusta ja sopia rajankäynnistä, lohkomisesta, lainhuudosta ym. sekä näistä aiheutuvista kuluista.

Lunastusta ei kuitenkaan saa tehdä, jos lunastuksen tarkoitus voidaan yhtä hyvin saavuttaa jollain muulla tavalla tai jos lunastuksesta yksityiselle edulle koitua haitta on suurempi kuin siitä yleiselle edulle tuleva hyöty. Muistutamme, että tien alle jäävä määräala on kiinnitetty osana kiinteistön kiinnityksiä. Määräalan menettäminen ja lohkominen pienentää myös kiinteistön rakennusoikeutta. Esitämme, että Meijerinraittia siirretään katualueena kerrostaloalueelle päin oikeampaan paikkaan siten, että kiinteistön määräalaa jää muodostuvan tien alle mahdollisimman vähän.

2. Kiinteistöllä sijaitsee talousrakennus/autotalli sijoittuu lähes muodostuvaan katualueeseen kiinni. Talousrakennuksen katolta katualueen puoleiselta sivustalta putoavat lumet katualueelle. Tämä aiheuttaa vastuun katualueen kunnossapidosta, lumien aurauksesta ja liukkauden torjunnasta myös kiinteistön omistajalle. Lumiesteitä ei ole kadun puoleisella sivulla. Näiden vastuiden selvittäminen ja läpikäyminen tulee huomioida, sekä sopia aiheutuvista kustannuksista esim. lumiesteet.

Kiinteistön rajalla kasvavat tammet on istutettu kasvamaan näkemäesteeksi kerrostalolle päin, nyt ne menetettäneen.

3. Kiinteistön talousrakennuksen vesieristeiden ja salaojien mahdollinen vaurioituminen tulee selvittää ja huomioida urakassa, sekä sopia aiheutuvista kustannuksista. Tien vieressä ja alla kulkee myös kiinteistöjen sähkö- ja valokuituliittymät, jotka tulee huomioida suunnittelussa.

4. Kiinteistölle rakennetut aidat eivät noudata kiinteistön rajoja. Aidat on rakennettu kiinteistön rajojen sisäpuolelle n. 1 – 1,2 m. Aitojen uudelleen rakentamiseen liittyvä luvittaminen vastaamaan tämän päivän vaatimuksia mm. sijainnin, korkeuden ja muiden määritysten osalta ja mahdollisesti siitä aiheutuvat kulut tulee selvittää ennen rakennuttamisen aloitusta.

5. Kevyen liikenteen väylälle suunniteltujen liikennemerkkien lisäksi tulee lisätä aluepysäköintikielto ja näin ollen estää kevyen liikenteen väylälle/katualueelle pysäköinti. Naapurikiinteistöjen kulkuvälineitä on ollut kuluneina vuosina ajoittain lyhyt- ja pitkäkestoisesti pysäköitynä Meijerinraitin puolelle katualueelle. Pysäköidyt kulkuvälineet ovat aiheuttaneet haittaa kiinteistölle kululle.

6. Kevyen liikenteen väylälle suunniteltu valaistus ja portti tulee sijoittaa ja alue suunnitella siten, että kiinteistölle jäävä kulkuväylä mahdollistaa myös raskaan liikenteen kääntymisen ja pääsyn esteettömästi kiinteistölle (jäteautot, öljyautot sekä omistajan käyttämä oma raskas kalusto ja kulkuvälineet peräkärryineen).

7. Meijerinraitti on ollut käytännössä ns. päätyvä tie. Kiinteistölle johtava kulkuväylä ja kiinteistön piha-alueen käyttäminen ulkopuolisten kääntöpaikkana tulee huomioida suunnittelussa ja se tulee estää liikennemäärän kasvaessa.

8. Mopojen, mönkijöiden ja traktorimönkijöiden liikennemäärä, tahallinen ja kovaääninen kiihdytys ja nopeuksien ylittäminen Peltolantiellä ja siitä aiheutuva meteli on jo tähän asti ollut sietämätöntä. Tästä on tehty toistuvasti ja jatkuvasti liikennevalvontapyyntöjä poliisille. Mahdollisuus siihen, että jatkossa mopojen ja muiden moottorikäyttöisten liikennevälineiden siirtyminen käyttämään Meijerinraittia siirtymisissä Osuustielle, tulee estää tehokkaammin ja huomioida estein. Samalla esitämme myös Peltolantielle rakennettavia hidasteita ja nopeusvalvontaa, jotka alentavat nopeuksia tien käytön sallimiin rajoihin.

9. Talviaikaisessa kevyen liikenteen väylän käytössä ja kunnossapidossa on huomioitava seuraavaa:

- Kunta vastaa Meijerinraitin aurauksesta, liukkauden torjunnasta ja kunnossapidosta talousrakennukseen asti. Tähän asti kunta on aurannut Meijerinraitilta kertyvät lumikuormat kiinteistön talousrakennuksen viereen. Talviauraus ja – kunnossapito, sekä lumen sijoituspaikat tulee huomioida suunnittelussa ja määritellä selkeät paikat sekä täsmentää aurattava matka.
- Peltolantien ylittävä suojatiekäytävä Meijerinraitin ja kerrostalon piha-alueen välissä on erittäin vaarallinen. Meijerinraitti 2 kiinteistön kuusiaita aiheuttaa näkemästeen Meijerinraitilta lähtiessä ja vastaavasti Meijerinraitilta lähtiessä yleisellä alueella sijaitsevat puut ja savinen maaperä muodostavat turvattoman ja huonon kulun suojatielle. Peltolantiellä nopeudet ovat usein jo liian kovia suojatien kohdassa. Suojatien eteen ei ole jätetty kulkuväylää, käytännössä jalankulku ja kevyt liikenne kulkee talvisin suojatien vierestä ylittäen Peltolantien. Talvisin suojatien liittymän kohtaan kasataan myös

ajoväylältä lumet, joten jalankulkijoilla ja kevyen liikenteen väylän käyttäjillä ei ole mitään mahdollisuutta ylittää Peltolantietä turvallisesti talviaikana. Lumivalli kerrostalon puoleiselle Peltolantielle aiheuttaa myös jatkuvan näkemäesteen, joten Peltolantielle kääntyminen on erittäin vaarallista. Suojatien alkuun ja suojatielle siirtymiseen tulee rakentaa kulkuväylä kevyelle liikenteelle ja sen kunnossapidosta tulee huolehtia riittävällä tavalla myös talvella. Myös Peltolantie ylittävä suojatien kohta tulee aurata sekä välttää suojatien viereen ajoradalle kertyvän lumi-esteen muodostumista.

- Peltolantien aurauksessa kertyvä lumi muodostaa vallin Meijerinraitille ja estää Meijerinraitille pääsyn. Töihin päästäksemme olemme talviaamuisin ja -iltoisin huolehtineet itse lumivallin siirtämisestä kulkuväylältä ja lumitöistä käsityökaluin. Meijerinraitin kevyen liikenteen väylän talvikunnossapito tulee huomioida jatkossa suunnitelmien mukaisesti, jotta kevyen liikenteen väylä on käytettävissä ja hyödynnettävissä. Näille lumille ei ole myöskään mitään sijoituspaikkaa Meijerinraitin alkupäässä.
- Esitämme myös, että vastakkaiselle puolelle ja Meijerinraitilta katsoen oikealle päin Peltolantietä tulee asentaa liikennepeilit turvallisemman ajoväylälle liittymisen mahdollistamiseksi.

10. Rakennuttamisen aikana aiheutuva haitta kiinteistölle pääsystä ja kulkemisesta pitää selvittää ja sopia hyvissä ajoin. Rakennuttaminen ei saa haitata kiinteistön käyttöä eikä kiinteistölle kulkua kohtuuttomasti. Kiinteistön omistajat tulee pitää ajan tasalla urakan etenemisestä.

11. Mäntsälän kunnan strategiana on yhdyskuntarakenteen pitäminen eheänä ja sen tiivistäminen (tutkimus Lauri Levomäki Rakentamattomat rakennuspaikat Mäntsälän kunnassa). Mäntsälän kunta on päättänyt käynnistää rakennuskannan selvitystyön, jonka toteuttaa kuntakehityspalvelut. Ko. kiinteistö, sijaitsee rakennuspaikkana rakennuskaavassa AR -alueella, joka tarkoittaa rivitalojen tai kytkettyjen asuintalojen korttelialuetta. Rakennusoikeutta kiinteistöllä on arvioitu olevan noin 130 k-m². Kiinteistön Osuustien puoleisen kiinteistön pääty on puutarhana tullut käyttöikänsä päähän ja omistajina on muutoinkin vähäisen käytön perusteella ollut kiinnostusta selvittää lohkomista ja myymistä rakennuspaikkana esim. hallinnonjakosopimuksella tai hakemalla poikkeamislupaa kaavasta.

Meijerinraitin kadun ja yleisen alueen alle kiinteistön menettämä alue pienentää rakennusoikeutta. Jos kiinteistö päädytään lohkomään ja myymään, tulisi katusuunnittelun tässä vaiheessa huomioida mahdollinen kulku muodostuvalle kiinteistön osalle, sekä selvittää rakennuspaikan muodostamisen ja rakennuttamisen edellytykset mm. poikkeamislupa kaavasta.

Mielipide Maankäyttö- ja rakennuslaki 5 §, alueiden käytön suunnittelun tavoitteisiin liittyen:

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää:

- 1) turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhuksen ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista;
- 2) yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta;
- 2 a) riittävän asuntotuotannon edellytyksiä, (29.12.2006/1441)
- 3) rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista;
- 4) luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä;
- 5) ympäristönsuojelua ja ympäristöhaittojen ehkäisemistä;
- 6) luonnonvarojen säästeliästä käyttöä;
- 7) yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista;

- 8) yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta;
- 9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä; (6.3.2015/204)
- 10) palvelujen saatavuutta;

Mielipiteenämme esitämme, että Meijerinraitin rakennuttaminen katusuunnitelmaehdotuksen mukaisesti ei edistä eri väestöryhmien elin- ja toimintaympäristön luomista, turvallisuutta, taloudellisuutta, toimivuutta tai palvelujen saatavuutta. Mäki on jyrkkä ja hankalasti kuljettava kevyen liikenteen väylänä ja erityisesti erityisryhmille, eikä se palvele kuin kesän ajan, jos talvikunnossapitoa ei järjestetä, tai se järjestetään vaivallisesti. Kevyen liikenteen väylä ei tarjoa sellaista merkittävää hyötyä tai etua käyttäjille, eikä määrällisesti isolle kohderyhmälle, että rakennuttaminen olisi kannatettavaa. Meijerin takaiselle piha-alueelle ja Osuustielle pääsee vaivattomasti Lahdentien kautta läpi vuoden, eikä läpikululla, meijerin piha-alueella tai Osuustiellä ole sellaista merkittävää kohdetta, palvelua tai käyttötarkoitusta, että kevyen liikenteen väylän rakentaminen hyödyttäisi kuntalaisia. Kevyen liikenteen väylä saattaisi lisätä häiriökäyttäytymistä ja metsäpalon riskiä kiinteistön takana olevalla metsäalueella, jossa on jo aiempina vuosina mm. sytytetty nuotioita, pidetty illan istujaisia ja aiheutettu häiriötä liittyen päihteiden ja huumeiden käyttöön ja myyntiin.

Muistutus 2:

” Uusi Meijerinraitti aiheuttaa taloyhtiöillemme seuraavat toiminnallisuuden ja turvallisuuden haitat:

Tulevan Meijerinraitin ja viereisen Meijerinpellon edustan asfaltoidulla kulkuväylällä on vain 4-5 m välimatka. Raitin rakentaminen, puiden ja kasvillisuuden poisto kunnan alueelta ja luiskien rakentaminen luo huomattavan mahdollisuuden kulkijoille käyttää Meijerinpellon piha-alueen edustan asfaltoitua kulkuväylää. Alueella kulkijoilla hämärtyy kunnan ja yksityisen alueen raja. Em. johtuen raitin kulkijoilla on erittäin suuri houkutus oikaista raitin ylämäen edessä suorempaa ja helpompaa reittiä Meijerinpellon talon pohjoispäädystä edelleen Meijerinrinteen talon takaa kohti Lahden tietä. Oikaisureitin kautta pääsee suoraan elokuvateatteri Cineen, Kulttuurimeijerille, Linja-autoasemalle sekä palveluihin keskustan suuntaan ja takaisin. Tulevan Meijerinraitin rinteeseen kunnan alueelle on jo nyt muodostunut pieni ja kapea polku pohjoisen suunnasta. Raitin rakentaminen helpottaa huomattavasti alueen saavutettavuutta useammasta suunnasta eli poikittaisen oikaisureitin käyttöä talojemme takaa ja pihojen kautta. Oikaisemalla pihojemme kautta, kulkijat pääsevät ohittamaan pidemmän reitin, joka kulkee liikennevalo-ohjatun Lahdentien ja Peltolantien risteyksen kautta Em. takia Meijerinraitin rakentaminen aiheuttaa taloyhtiöiden asukkaille kohtuutonta haittaa, turvattomuutta, piha-alueiden roskaamista ja yksityisyyden menetystä. Emme voi hyväksyä yleistä kulkua taloyhtiömme piha-alueiden läpi. Taloyhtiöillemme aiheutuvien kulkuhaittojen estämiseksi vaadimme, että Meijerinraitin ja tontin välille tulee asentaa n. 1,6 m korkea vihreä kolmilankaverkkoaita. Tonttiliittymän kohdalle on asennettava avattava portti ja kilpi ”yksityisalue, kulku kielletty”.

Pituuskaltevan raitin kaikki vedet johtavat suunnitelman mukaisesti hulevesilinjan alapään imeytyskaivoon. Imeytyskaivo purkaa Peltolantien ojaan molemmin puolin liittymää. Nykyinen Peltolantien oja on olematon / erittäin matala ja laskee Lahdentielle päin ja sen pituuskaltevuus on todella loiva. Ojan koroilta matalin ja tasaisin kohta on heti Meijerinpellon parkkipaikan liittymän takana. Eli uudet hulevesijärjestelyt aiheuttavat sateilla ison lätäköalueen tonttiliittymän kohdalle. Uusista hulevesijärjestelyistä johtuen tonttiliittymämme ei enää täytä toiminnallisuuden vaatimuksia. Hulevesihaittojen vähentämiseksi vaadimme suunnitelmaan muutosta. Hulevedet voisi johtaa esimerkiksi

kunnan hulevesiverkkoon. Tai taloudellisempänä ja ekologisempänä ratkaisuna imeyttää hulevesiä raitin varrelle kasvillisuuden ja esim. kivipesien kautta maastoon. Raitin yläpäässä on pohjamaa moreenia, missä imeytysratkaisut toimivat paremmin kuin raitin alapäässä, missä pohjamaa on savikkoa.

Peltolantien reunassa tulevalla katualueella sijaitsee tontin rajapyykki. Missä kulkee katu- tiealueen raja?

Pyydämme kunnalta pikaista maastokatselmusta esittämiemme asioiden osalta. Maastossa reitit ja piha-alueet ovat selkeämmin nähtävissä ja samalla voimme keskustella myös ratkaisuvaihtoehdoista. Meijerinraitin tulevaisuuden rakentamisen järjestelyistä ja rakentamisajankohdasta pyydämme ilmoittamaan etukäteen.

LIITTEET Liite 1, Meijerinraitin suunnitelman kuvakaappaukseen kirjattuna huomioita ja oikoreitit.”

Tekninen ja elinvoimapaalvelut kiittää saaduista palautteista ja kehittämis ehdotuksista ja antaa vastineensa muistutuksiin yleisesti seuraavasti:

Katusuunnitelmaehdotus on asetettu nähtäville siten, kuin maankäyttö- ja rakennuslaki sekä -asetus yleisten alueiden suunnittelulta, suunnitelmien hyväksymiseltä sekä rakentamiselta hankkeen merkittävyys ja vaikuttavuus huomioiden edellyttää. Asianosaille on annettu mahdollisuus tulla kuulluksi ja siten vaikuttaa katusuunnitelman osalta ratkaisuun jättämällä kirjallinen muistutus.

Muistutusten lunastusmenettelyä, lohkomisia sekä alueiden käyttöä koskevia muistutusten osia ei katusuunnitelmaehdotuksen hyväksymisen yhteydessä käsitellä.

Meijerinraitti sijoittuu kolmelle, eri aikaan hyväksytyille, lainvoimaisille asemakaava-alueille:

1. Asemakaavan nro 109 (KV 9.12.1991) mukaiselle katualueelle, jossa osin merkintä pp/t eli jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla rakennuspaikalle ajo sallittu
- ja
2. asemakaavan nro 194 (KV 12.11.2018) mukaiselle katualueelle, jossa pp/t-merkintä eli yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle alueen osa, jolla tontille ajo sallittu
- ja
3. vähäisessä määrin asemakaavan nro 15 (15.1.1973) mukaiselle P eli puistoalueelle.

Edellä mainituin perustein voidaan todeta, että katusuunnitelma on lainvoimaisen asemakaavan mukainen.

Suunnitelmia on muutettu vähäisessä määrin muistutuksissa esitettyihin ratkaisuehdotuksiin perustuen seuraavasti:

- Lisätty aluepysäköintikieltomerkki
- Lisätty kivipesät hulevesien viivyttämiseksi
- Piirustukset on päivätty 27.11.2024.

Katualueen lunastusmenettelyssä suoritetaan rajankäynti ja uudet kiinteistörajat merkitään maastoon rajapyykein.

Kiinteistönomistaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että katolta putoava lumi ei aiheuta vaaraa. Talousrakennuksen rakennuttaja on rakentanut rakennuksensa tietoisesti lähelle asemakaavan mukaisen tonttinsa Meijerinraitin vastaista katualueen rajaa ja siten ollut tietoinen, että Meijerinraitti voidaan toteuttaa talousrakennuksen rakentamista myöhemmin asemakaavan mukaisena. Rakennuslupapäätöksessä 11.6.2015 § 111 on mainittu, että rakentaminen suoritetaan maankäyttö- ja rakennuslain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Lumiesteiden toteuttaminen tarvittaessa kuuluu siten kiinteistönomistajan vastuulle.

Katualueelle istutetut tammet joudutaan poistamaan rakentamisen mahdollistamiseksi.

Katualueella olevat kiinteistöjä palvelevat rakenteet, kuten salaojat, routasuojaukset, putket, johdot ja kaapeloinnit huomioidaan rakennussuunnitelmassa ja rakentamisvaiheessa.

Mikäli aitoja joudutaan siirtämään, selvitetään asia kiinteistönomistajan kanssa ennen rakentamisen aloittamista. Samalla selvitetään aitojen siirtokelpoisuus.

Meijerinraitin Peltolantien puoleisessa päässä toteutetaan kulkuyhteys olemassa olevalle Pelotolantien ylittävälle keskisaarekkeelliselle suojatielle.

Meijerinraitin moottoriajoneuvoliikenteen ei oleteta lisääntyvän, koska raitin varren tontit ovat jo pääosin täysin rakentuneet. Meijerinraitin jalankululle ja pyöräilylle tarkoitetulla osuudella ei ole sallittu moottoriajoneuvolla ajoa. Meijerinraitille on suunniteltu kaksi kääntyvää ajoestepuomia estämään luvatonta läpiajoa. Puomin sijainti optimoidaan siten, että se tehokkaasti estää luvatonta läpiajoa sekä mahdollistaa sujuvan liikennöinnin kiinteistöille tarkoituksenmukaisella ajoneuvokalustolla. Peltolantie on valtion hallinnoima yhdystie. Peltolantien hidasteiden, nopeusvalvonnan ja kunnossapidon järjestämisestä vastaa Uudenmaan ELY-keskus.

Meijerinraitin kadun ylläpidossa Mäntsälän kunta noudattaa maankäyttö- ja rakennuslakia ja -asetusta.

Rakentamisen aikainen kiinteistöille liikennöintimahdollisuus edellytetään rakentamisen urakka-asiakirjoihin.

Meijerinraitin läheisyydessä ei ole hulevesiviemäriverkostoa, johon Meijerinraitin hulevedet voitaisiin johtaa.

Kiinteistöjen aitaaminen mahdollisen luvattoman läpikulun estämiseksi on mahdollista rakennusjärjestyksen mukaisesti kiinteistönomistajan toimesta omalla kustannuksellaan.

Valmistelija	Rakennttamispäällikkö Pertti Palmroos, pertti.palmroos@mantsala.fi
Esittelijä	Tekninen johtaja Pynttari Mika
Päätösehdotus	Tekninen ja elinvoimalautakunta päättää hyväksyä Meijerinraitin katusuunnitelmaehdotuksen. Tämän pykälän osalta pöytäkirja tarkistetaan kokouksessa.

Päätös

Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Tämän pykälän osalta pöytäkirja tarkistettiin kokouksessa.

Liite 1. 101 Asemapiirros 27.11.2024

Liite 2. 201 Pituus- ja tyyppipoikkileikkaus 27.11.2024