





# MÄNTSÄLÄ

## Arolan-Jokelanseudun osayleiskaava, ehdotus

Kaavamerkinnot ja -määräykset:

- A** ASUNTOALUE  
Alue varataan maaseutumaiseen asumiseen ja asumiseen liittyvälle toiminnalle.  
Uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 0,5 hehtaaria.  
Mikäli uusi rakennuspaikka liitetään vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon, rakennuspaikan vähimmäiskoko on 0,3 hehtaaria.  
Uudet rakennuspaikat tulee ensisijaisesti sijoittaa tilan A-alueeksi merkitylle osalle, mikäli tilalle on osoitettu A-aluetta.
- AM** MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE  
Alue varataan maatilain talouskeskuksille.  
Alueelle saa rakentaa kaksi yksiasuntoista asuinrakennusta.  
Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen tarvittavia, ympäristön maankäyttöön soveltuvia rakennuksia.
- P** PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE  
Alue varataan julkisille ja yksityisille palveluille ja niitä tukeville toiminnoille.
- pl** LÄHIPALVELUJEN KOHDE  
Kohde varataan kaupallisia palveluja varten.
- TP** TYÖPAIKKA-ALUE  
Alue varataan työpaikkatoiminnoille kuten ympäristöön soveltuvalla pienteollisuudelle, siihen liittyville toimisto- ja myymälätiloille ja varastointiin.  
Alueen myymälätilojen pinta-ala saa olla enintään 30 % toteutetusta kokonaiskerrosalasta.
- VU** URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE  
Alue varataan urheilu- ja virkistystoimintaa varten.  
Alueelle saa rakentaa urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja kenttiä.
- ET** YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON KOHDE  
Kohde varataan yhdyskuntateknistä huoltoa tai tietoliikennettä varten (esimerkiksi sähköasema tai masto).
- SL** LUONNONSUOJELUALUE  
Alue on suojeltu tai tarkoitettu suojeltavaksi luonnonsuojelulain nojalla.  
Tarkempia määräyksiä alueen käytöstä esitetään suojelupäätöksessä.
- M-1** MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE  
Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön. Aluetta saa käyttää maa- ja metsätalouteen liittyvään rakentamiseen sekä haja-asutusluonteiseen rakentamiseen.  
Uudet rakennuspaikat tulee sijoittaa tilan A-alueeksi merkitylle osalle, mikäli tilalle on osoitettu A-aluetta. Jos tilalla ei ole A-aluetta, uudet rakennuspaikat on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava olemassa olevan rakentamisen tai tiestön yhteyteen niin, että hyödynnetään olemassa olevaa infrastruktuuria.  
Uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 0,5 hehtaaria.  
Mikäli uusi rakennuspaikka liitetään vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon, rakennuspaikan vähimmäiskoko on 0,3 hehtaaria.

- M-2** MAA- JA METSÄTALOUSHALTAINEN ALUE  
 Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätaloukseen.  
 Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouteen liittyviä rakennuksia.  
 Tilojen muu rakennusoikeus tulee käyttää saman maanomistajan muilla alueilla (MRL 43.2 §).
- MT** MAATALOUSALUE  
 Alue varataan pääasiassa maataloukseen. Aluetta saa käyttää maatalouteen liittyvään rakentamiseen sekä haja-asutusluonteiseen rakentamiseen.  
 Uusien rakennuspaikkojen sijoittamista peltoalueelle tulee välttää ja uudet rakennuspaikat tulee sijoittaa tilan A tai M-1 -alueiksi merkityille osille. Mikäli tämä ei ole mahdollista, uudet rakennuspaikat on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava olevan rakentamisen yhteyteen, metsäsaarekkeisiin tai metsän reunaan.  
 Uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 0,5 hehtaaria.  
 Alueen suunnittelussa ja alueella suoritettavissa toimenpiteissä on otettava huomioon, ettei vaikeuteta maatalouden harjoittamista.
- MU** MAA- JA METSÄTALOUSHALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA  
 Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätaloukseen sekä ulkoiluun.  
 Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouteen liittyviä rakennuksia sekä ulkoiluun liittyviä rakennelmia. Tilojen muu rakennusoikeus tulee käyttää saman maanomistajan muilla alueilla (MRL 43.2 §).  
 Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä tai muuta näihin verratta toimenpidettä lukuun ottamatta puiden kaatamista ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa (MRL 43.2 §).
- ==** MOOTTORITIE
- SEUTUTIE
- YHDYSTIE/YKSITYISTIE
- ← - →** TIELIIKENTEN YHTEYSTARVE
- ┌** LIITTYMÄ
- ┌** ERITASORISTEYS ILMAN LIITTYMÄÄ
- KEVYEN LIIKENTEN REITTI
- ◀••••▶** KEVYEN LIIKENTEN YHTEYSTARVE
- OHJEELLINEN ULKOILUREITTI
- ++** PÄÄRATA
- (z)-** 400 KV:N VOIMAJOHTO
- (z)-** 110 KV:N VOIMAJOHTO
- (k)-** MAAKAASUN RUNKOPUTKI


**MAISEMALLISESTI ARVOKAS ALUE**

Merkinnällä on osoitettu seudullisesti merkittävä maisema-alue.

Alueen suunnittelussa ja alueella suoritettavissa toimenpiteissä on kiinnitettävä huomiota alueen maisema-arvojen säilymiseen.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verratta toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa (MRL 43.2 §).


**KYLÄKUVALLISESTI ARVOKAS ALUE**

Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä huomiota alueen kulttuuriympäristön arvojen säilymiseen. Rakentamisen tulee rakennustavaltaan ja sijainniltaan sopeutua alueen kyläkuvallisiin ja kulttuurihistoriallisiin ominaispiirteisiin.

Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää Päijät-Hämeen maakuntamuseon lausunto. Jokelan päärakennusta ja Arolan vanhaa koulua ei saa purkaa ilman lupaa (MRL 127.1 §).


**MUU POHJAVESIALUE**

Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Alueen rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) sekä ympäristönsuojelulain 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.


**NATURA 2000 –VERKOSTOON KUULUVA TAI SIIHEN EHDOTETTU ALUE**

**LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE**

Merkinnällä on osoitettu liito-oravan elinympäristö.

Alueen suunnittelussa ja alueella suoritettavissa toimenpiteissä on huolehdittava luonnonsuojelulain 49.1 §:n mukaisesti siitä, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei hävitetä tai heikennetä.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verratta toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa (MRL 43.2 §).


**LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE**

Merkinnällä on osoitettu paikallisesti arvokas luontoalue.

Alueen suunnittelussa ja alueella suoritettavissa toimenpiteissä on kiinnitettävä huomiota alueen luontoarvojen säilymiseen.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verratta toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa (MRL 43.2 §).


**MELUALUE**

Merkinnällä on osoitettu alue, jolla liikenteen melutaso päivällä klo 7 - 22 vuonna 2020 ylittää 55 dB(A):ä.


**MELUALUE**

Merkinnällä on osoitettu alue, jolla liikenteen melutaso yöllä klo 22 - 7 vuonna 2020 ylittää 45 dB(A):ä.


**EDULLISUUSVYÖHYKKEEN I RAJA**

**YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA**

**ALUEEN RAJA**

**OSA-ALUEEN RAJA**



**OSAYLEISKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT YLEISET MÄÄRÄYKSET:****Rakentamismahdollisuuksien määrä**

Osayleiskaava-alue on jaettu kahteen edullisuusvyöhykkeeseen. Kaavakartalla on esitetty edullisuusvyöhykkeen I raja, jonka ulkopuolella oleva alue kuuluu edullisuusvyöhykkeeseen II. Emätilalla tarkoitetaan 1.1.1958 ajankohdan mukaista tilaa. Emätilan rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärä lasketaan seuraavasti:

Edullisuusvyöhyke I		Edullisuusvyöhyke II	
Emätilan pinta-ala	Rakentamismahdollisuuksien määrä	Emätilan pinta-ala	Rakentamismahdollisuuksien määrä
0,2 - 0,99 ha	1	0,5 - 9,99 ha	1
1,0 - 4,99 ha	2	10,0 - 14,99 ha	2 + 1 / täysi 5 ha
5,0 - 9,99 ha	3		
10,0 - 14,99 ha	4 + 1 / täysi 5 ha		

Emätilan pinta-alalla tarkoitetaan pinta-alaa, jossa on otettu huomioon emätilan peltojen pinta-alasta puolet. Lisäksi emätilan alueella olevat rakentamiseen soveltumattomat alueet (suot, avokalliot, vesialueet, Natura-alueet, maantie- ja rata-alueet) eivät sisälly emätilan pinta-alaan.

Nykyisten tilojen (02/2006 tilanteen mukainen tilajaotus) jäljellä olevat rakentamismahdollisuudet määritetään seuraavasti: Emätilan mitoituksen mukaisesta rakentamismahdollisuuksien määrästä vähennetään emätilan toteutuneet rakennuspaikat. Emätilan jäljellä oleva rakentamismahdollisuuksien määrä jaetaan siitä muodostetuille tiloille ottaen huomioon tilojen pinta-ala, toteutuneet rakennuspaikat ja tilan soveltuvuus rakentamiseen. Rakentamismahdollisuuksien määrää on mahdollisuus lisätä, mikäli se olosuhteet huomioon ottaen on kohtuullisuuden kannalta tarkoituksenmukaista.

Emätilan toteutuneiksi rakennuspaikoiksi on katsottu emätilalla olevat rakennetut rakennuspaikat sekä myönnettyt, voimassa olevat rakennusluvut ja suunnittelutarveratkaisut.

Mitoituksen mukaisten jäljellä olevien rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärät emätiloittain ja tiloittain (02/2006 tilanteen mukainen tilajaotus) on esitetty kaavaselostuksessa. Mahdolliset mitoituksen mukaisten rakennusmahdollisuuksien siirrot on esitetty kaavamääräysten yhteydessä ja kaavaselostuksessa.

Rakentamismahdollisuuksien toteutuva lukumäärä voi jäädä enimmäismäärää pienemmäksi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n (rakennusluvan erityiset edellytykset suunnittelutarvealueella) tai 136 §:n (rakennusluvan edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella) perusteella tai tämän osayleiskaavan aiheuttaman rajoituksen vuoksi. Rakentamista saattaa rajoittaa esimerkiksi rakennuspaikan sijainti melualueella sekä rakennuspaikan yhdyskuntarakenteellinen tai maisemallinen sijainti.

**Rakentamisen määrä ja sijoittuminen**

Asumiseen käytettävälle rakennuspaikalle saa rakentaa Mäntsälän kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti yksiasuntoisen asuinrakennuksen talousrakennuksineen. Asuinrakennuspaikalle saa sijoittaa myös pienimuotoisia yritystiloja, joista ei aiheudu ympäristöhäiriöitä.

Rakentaminen tulee sovitaa olemassa olevaan rakennuskantaan, maisemaan sekä muuhun ympäristöön.

Mäntsälän kunnan rakennusjärjestyksessä on tarkempia rakennusoikeuden määrää ja rakennusten sijoittumista koskevia määräyksiä.

**Suhde rakennusjärjestykseen**

Osayleiskaava-alueella noudatetaan Mäntsälän kunnan rakennusjärjestystä, ellei osayleiskaavan merkinnöillä tai määräyksillä ole toisin osoitettu.

**Meluntorjunta**

Liikenneväylien tuntumassa uudisrakentaminen on sallittua vain, mikäli valtioneuvoston päätöksen (VN:n päätös 993/1992) mukaiset melutason ohjearvot eivät ylity. Rakennettaessa me-1 tai me-2 -merkinnällä osoitetuille alueille suunnittelutarveratkaisujen, poikkeamispäätösten ja rakennuslupien käsittelyn yhteydessä on tarvittaessa selvítettävä rakennuspaikan melutaso. Mahdollisissa luvissa on edellytettävä sellaisia meluntorjuntatoimenpiteitä, että em. ohjearvot eivät ylity.

**Vesihuollon järjestäminen**

Jätevedet tulee johtaa vesihuoltolaitoksen viemäriverkkoon, jos tila on laitoksen toiminta-alueella.

Viemäriverkoston ulkopuolella jätevedet on käsiteltävä talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla annetun valtioneuvoston asetuksen (542/2003) mukaisesti. Lisäksi on otettava huomioon kunnan ympäristönsuojelumääräykset.

## Luettelo osayleiskaavan mitoituksen mukaisten rakentamismahdollisuuksien siirroista

Kiinteistöltä	Kiinteistölle	Siirrettävien rakentamismahdollisuuksien määrä (kpl)
<b>Nummisten kylä:</b>		
Heinola 5:55	Sahari 5:1458	1
<b>Ohkolan kylä:</b>		
Saloniemi II 3:58	Saloniemi 26:21	4
Antila 16:39	Malmi 4:84	2
Pelto-Kinturila 16:79	Vuorela 22:4	2
Toivola 16:80	Peltoarola 21:455	2
Ahokallio 21:34	Puoliväli 21:383	2
Koivusaari 21:35	Oripelto 16:83	2
Lehmusto 22:8	Metsola 22:34	1
Siintola 22:18	Kalliosyrjä 22:360	1
Siintola 22:18	Niittymäki 22:133	1
Siimestö 22:20	Päivärinne 22:26	2
Kaitala 22:25	Lehmusto 22:8	1
Rautakallio 22:47	Kotiniitty 22:300	1
Peräjoki 22:95	Kielokallio 22:363	1
Saarela 22:105	Päivärinne 22:26	1
Perttilä 22:218	Toivola 22:297	1
Jussilanmaa 22:265	Jokela 22:175	1
Hovimaa 22:308	Jokela 22:175	2
Ilomäki 46:0	Oripelto 16:83	1

--

Tähän osayleiskaavakarttaan liittyy selostus, jossa on esitetty mm. kaavan tärkeimmät lähtökohdat ja tavoitteet, kaavaratkaisun periaatteet ja kaavan vaikutukset. Kaavaselostus on saataville Mäntsälän kunnan ympäristöpalveluista (Heikinkuja 4).

MÄNTSÄLÄN KUNTA  
 Ympäristöpalvelut

Arolan-Jokelanseudun osayleiskaava

Ehdotus

Mäntsälässä 8.5.2008

Merja Vikman-Kanerva  
 kaavoitusjohtaja

Anita Paavola  
 yleiskaavainsinööri

Luonnos nähtävillä  
 Ehdotus nähtävillä

4.12.2006-12.1.2007  
 21.1.-19.2.2008

Kunnanvaltuusto