

SÄLINKÄÄN JA SOUKKION OSAYLEISKAAVAN RATKAISUT / EHDOTUS

Kaavaprosessista:

Mäntsälän kunta laatii osayleiskaavaa (jäljempänä kaava) Sälinkään ja Soukkion maarekisterikylien alueelle. Kaavoitus kuuluu maankäyttölautakunnan toimialueeseen. Kaavatyö on nyt ehdotusvaiheessa. Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Kaavan hyväksyy lopulta kunnanvaltuusto.

MRA 19§: Yleiskaavaehdotus on pidettävä kunnassa julkisesti nähtävänä vähintään 30 päivän ajan. Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kunnalle ennen nähtävänäoloajan päättymistä.

Kunnanhallitus on päättänyt asettaa ehdotuksen nähtäville. Ehdotus on nähtävillä kunnantalolla, kirjastossa ja ilmoitustaululla Sälinkäällä. Ehdotus on luettavissa kunnan kotisivuilla osoitteessa Asuminen ja rakentaminen/maankäyttöpalvelut/kaavoitus/yleiskaavoitus.

Ehdotus on nähtävillä 30.9.2015 asti.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa (muistutus). Ne muistutuksen tekijät, jotka ilmoittavat osoitteensa, saavat kunnan perustellun kannanoton esitettyyn mielipiteeseen.

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Nähtävillä olon jälkeen kaavaehdotus etenee maankäyttölautakunnan ja kunnanhallituksen jälkeen kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaavan tavoitteista:

Kaava on laadittu ohjaamaan rakentamisen, asumisen, palveluiden ja elinkeinojen sijoittumista rekisterikylien alueella. Kaava on voimassa vuoteen 2030.

Kaavan tavoitteet on määritelty kunnanvaltuustossa ja maankäyttölautakunnassa. Lisäksi huomioon on otettava yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39§, liitteenä).

Kaavan tavoitteet > keinot lyhyesti:

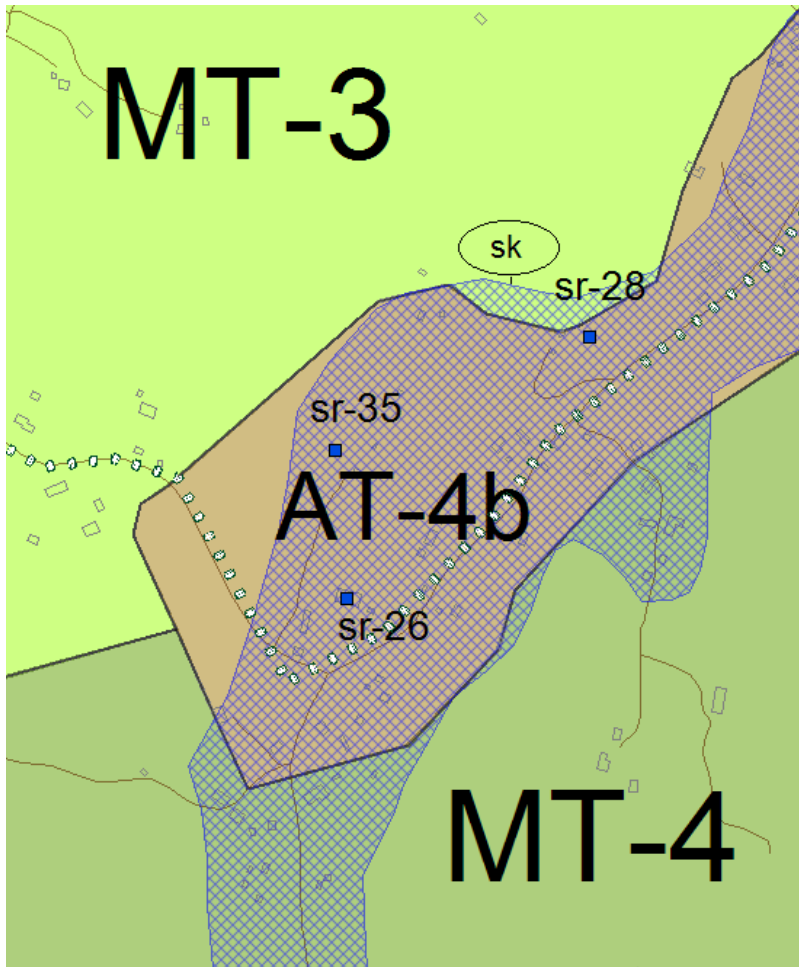
- asukasmäärän maltillinen kasvattaminen > tonttivalikoiman monipuolistaminen ja lisääminen
- kylien kehittäminen > uusia asukkaita, 100 uutta asuinrakennusta 2030 mennessä
- olemassa olevien palveluiden turvaaminen, uusien palveluiden mahdollistaminen > sallivat kaavamerkinnot liiketoimintaan
- maiseman ominaispiirteiden säilyttäminen > rakentamisen ohjaus, suojelumääräykset
- liikenneturvallisuuden parantaminen > rakentamisen sijoittaminen olemassa olevien liittymien yhteyteen
- "lähiliikkumisen" mahdollistaminen > palveluiden sijoittaminen, kevyen liikenteen ja ulkoilureittien parantaminen
- ulkoilu- ja virkistystoimintojen parantaminen > virkistys- ja ulkoilualueiden osoittaminen
- Kilpijärven ja valuma-alueen vesiensuojelu sekä Lukon pohjavesialueen suojelu

Kaavakartasta ja merkinnöistä:

Kaavaehdotus sisältää kaavakartan, kaavamerkinnät ja -määräykset. Nähtävillä asetetaan myös kaavaselostus, joka ei ole kuitenkaan virallinen kaava-asiakirja.

Kaavaehdotus on nähtävillä mittakaavassa 1:10 000 (1 cm = 100 metriä). Mittakaavassa ehdotukseen tulostuu kiinteistörajat harmaalla viivalla. Osayleiskaava hyväksytään mittakaavassa 1:20 000. Raja-aineisto on päivältä 7.2.2013.

Kaavassa esitetään aluevarausmerkinnät (AT, MT, PY, TP, VL ym.) koko alueelle. Lisäksi osalle alueista esitetään erityisominaisuuksia ilmaisevia kohde- ja aluemarkintöjä (symbolit, rasteri- ja viivamerkinnät).



Esimerkki 1.

MT-3, MT-4 ja AT-4 b ovat aluevarausmerkintöjä, jotka osoittavat alueen pääkäyttötarkoituksen.

sr-28, sr-35 ja sr-26 osoittavat suojeltavan rakennuksen/pihapiirin. Kohteiden tarkempi kuvaus kaavaselostuksessa.

sk osoittaa kylällisesti arvokkaan alueen.

Lisäksi osoitetaan ohjeellinen ulkoilureitti.

Rakentamisesta yleisesti:

Rakentamista ohjaa maankäyttö- ja rakennuslain, -asetuksen ja muiden maankäyttöä ja rakentamista koskevien säännösten ja määräysten lisäksi Mäntsälän kunnan rakennusjärjestys ja ympäristönsuojelumääräykset. Rakentamista ohjaavat ja rajoittavat määräykset ovat koko kunnassa samanlaiset.

Koko kaava-alue on suunnittelutarvealuetta. Suunnittelutarvealueella uudisrakentaminen vaatii myönteisen suunnittelutarvepäätöksen. Jossain tapauksissa rakentaminen vaatii poikkeamisluvan. Osayleiskaavojen alueilla str-hakemuksiin myönteisen päätöksen tekee kaavoitusjohtaja ja kielteinen päätöksen tekee maankäyttölautakunta.

Kaavalla pyritään ohjaamaan rakentamista kyläkeskuksiin ja -alueille, sekä hyvien yhteyksien läheisyyteen.

Rakentaminen haja-asutusalueella: MT alueet

Haja-asutusalueilla tarkoitetaan alueita, jotka ovat kyläalueiden ulkopuolella. Kaavalla ei muuteta rakennusoikeuden määräytymisen perusteita haja-asutusalueella. Rakennusoikeus määräytyy haja-asutusalueilla koko kunnassa samoilla perusteilla (kunnanvaltuuston päätös 5.6.2006/58§). Rakentaminen haja-asutusalueella edellyttää suunnittelutarveratkaisua.

Haja-asutusalueella tontit ovat vähintään 3000-5000 m². Tontit tulee sijoittaa peltoaukeiden sijasta metsiköihin, mäkien rinteille, kumpareille ja olemassa olevien teiden ja verkostojen piiriin.

Maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen:

Maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentaminen on sallittua rakennusjärjestyksen kohdan 4.2 momenttien 4-6 mukaisesti. Kaavassa osoitetaan alueita, joilla on sallittua vain maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen.

Kaavalla ei ole vaikutusta maa- ja metsätalouden ja sen liitännäiselinkeinojen toimintaedellytyksiin.

Rakentaminen kyläalueilla: AT- alueet

Kaava osoittaa lisää rakennuspaikkoja asumiseen Sälinkään keskustassa ja muilla keskeisillä alueilla. Alueiden ominaispiirteet ja maisemalliset arvot tulee säilyttää. AT-alueet on tarkoitettu säilyttää kuitenkin niin väljinä, ettei tule tarvetta laatia asemakaavaa.

Toimitila- ja palvelurakentaminen sijoitetaan alueille AT-1.

AT-1 ja AT-3 alueilla rakennuspaikkojen muodostuminen ei edellytä emätilatarkastelun mukaista laskennallista rakentamismahdollisuutta. Rakennuspaikka voidaan muodostaa, kun pinta-alan minimivaatimus ja muut rakennuspaikan edellytykset täyttyvät. Rakentaminen edellyttää aina kuitenkin suunnittelutarveratkaisua.

Rakentaminen ranta-alueilla:

Kaavassa ei ratkaista rantarakentamista. Rakentaminen ranta-alueelle vaatii pääsääntöisesti poikkeamisluvan.

Loma-asunnot:

Kaavassa ei ratkaista lomarakentamista.

Kaavan perusteella on loma-asuntojen käyttötarkoituksenmuutos asuinrakennuksiksi AT-1 ja AT-3 alueilla sallittua, mikäli muut asuinrakennukselle asetetut ehdot täyttyvät. Muilla alueilla käyttötarkoituksenmuutoshakemus arvioidaan myös yhdyskuntarakenteen kannalta.

Palveluiden ja liiketoimintojen sijoittuminen:

Julkiset palvelut sijoittuvat PY alueelle. Tulevat liiketoiminnot pyritään sijoittamaan olemassa olevien liiketoimintojen yhteyteen tai läheisyyteen. Työpaikka-alueet TP varataan olemassa oleville pienteollisuuden toimijoille. Työ- ja liiketilat tulee sijoittaa pääsääntöisesti AT-1 alueille.

Maankäytön/alueiden käyttörajoitukset ja suojele:

Kaavassa esitetään alueellisia maankäytön rajoituksia. Rajoitukset perustuvat selvityksiin luonnonoloista, kulttuuri- ja rakennushistoriallisista arvoista tai arkeologiseen inventointiin.

Rajoituksista poikkeaminen vaatii yleisimmin maisematyöluvan.

Kiinteistön omistajaa ei veloiteta toimenpiteisiin kohteen säilyttämiseksi. Jos kiinteistön omistaja ei voi kaavamääräyksen takia käyttää kiinteistöään tavanomaisella tavalla kaavan vuoksi, on kunta korvausvelvollinen.

Suojeltavat rakennukset:

Kaavassa osoitetaan rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja/tai maisemallisesti arvokkaita rakennetun ympäristön kohteita suojeltavaksi. Suojelumääräyksillä turvataan kohteen arvojen säilyminen. Käytännössä suojele tarkoittaa, että rakennus/rakennettu kokonaisuus on säilytettävä. Päätöksen purkuluvasta tekee maankäyttölautakunta.

Muutoksia tai suurempia korjauksia tehtäessä pyydetään lausunto museoviranomaiselta (maakuntamuseo tai Museovirasto) rakennusvalvonnan lupapäätöksen pohjaksi. Esimerkiksi ikkunoiden vaihto voi olla tällainen toimenpide.

Avustuksia suojelukohteisiin on mahdollista hakea. Jos omistaja/haltija ei voi käyttää rakennusta tavanomaisella tavalla, on omistaja oikeutettu korvauksiin. Jos suojelukohteena on esimerkiksi asuinrakennus, jota edelleen voidaan käyttää asumiseen, ei korvausvelvollisuutta ole. Omistaja on kuitenkin oikeutettu korvauksiin, mikäli suojelupäätöksessä on rakennuksen omistajalle asetettu rakennuksen arvon säilyttämiseksi toimintavelvoitteita, joiden rasitukset ylittävät rakennuksen normaalin kunnossapidon rasitukset. Korvausvelvollisuus ei luonnollisestikaan koske rakennuslain mukaista kunnossapitovelvollisuuden suorittamista eikä rakennusten tavanomaisesta kunnossapidosta aiheutuvia kustannuksia. Kaavassa ei osoiteta kiinteistönomistajalle toimintavelvoitteita rakennusten arvon säilyttämiseksi.

Korvausvelvollinen muun kuin valtakunnallisesti merkittävän kohteen suojele osalta on kunta.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät alueet: luo-1, luo-2 ja luo-3

Luonnon oloja muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128 §:n mukaista maisematyölupaa.

Maisematyöluva haetaan kaavoitusjohtajalta. Maisematyöluvan saaminen edellyttää luonnonarvojen huomioimista toimenpiteissä. Esim. metsänhoitotoimenpiteet tulee suunnitella tehtäväksi siten, että lupa voidaan myöntää.

Muinaismuistoalueet: sm

Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Peltoviljely, laiduntaminen ja metsätalous on sallittua. Metsän äestys on kuitenkin kielletty.

Kaikista muista aluetta koskevista toimenpiteistä, kuten mm. rakentamisesta on neuvoteltava Museoviraston ja/tai Päijät-Hämeen maakuntamuseon kanssa.

Pohjavesialue: pv-1

Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeleluun. Pohjavettä ei saa pilata. Toimenpiteestä riippuen lupaviranomainen voi olla rakennusvalvonta, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan ELY-keskus tai Etelä-Suomen aluehallintovirasto.

Osallisuus:

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

- maanomistajat, asukkaat, alueella työtätekevät, ohikulkijat
- paikalliset yritykset, toimijat ja palveluiden tarjoajat
- paikalliset yhdistykset, kansalaisjärjestöt
- kunta, hallintokunnat, toimialat
- viranomaistahot (Museovirasto, Ympäristökeskus, Ely-keskus, Uudenmaan liitto, Liikennevirasto)

39 § Yleiskaavan sisältövaatimukset

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.