

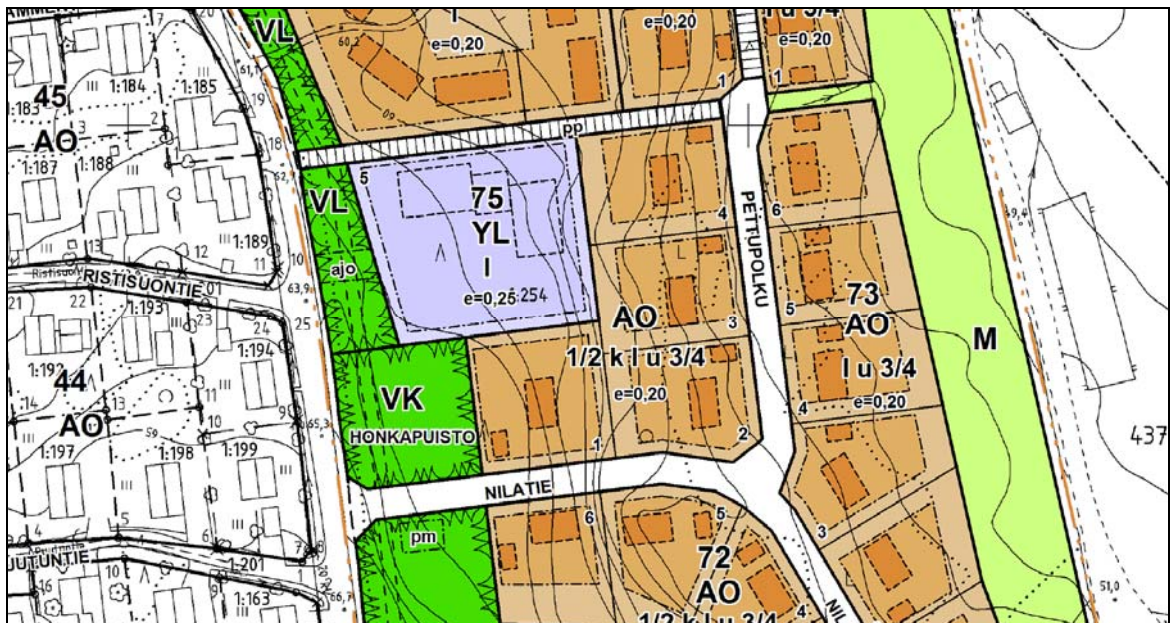
NUMMI-PUSULA

SAUKKOLA

MÄNTSÄLÄNMETSÄ

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS



Helsinki 2.10.2012



Pertti Hartikainen

Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki

p. 09-1481943, 0400-425390

email: phartikainen@kolumbus.fi

Vireille tulosta ilmoitettu: KH teki kaavan vireille tuloa koskevan päätöksen 5.5.2008

Luonnos nähtävänä (MRA 30 §) 17.8-17.9.2012

Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) ...

Hyväksytty kunnanvaltuustossa ...

Saanut lain voiman ...

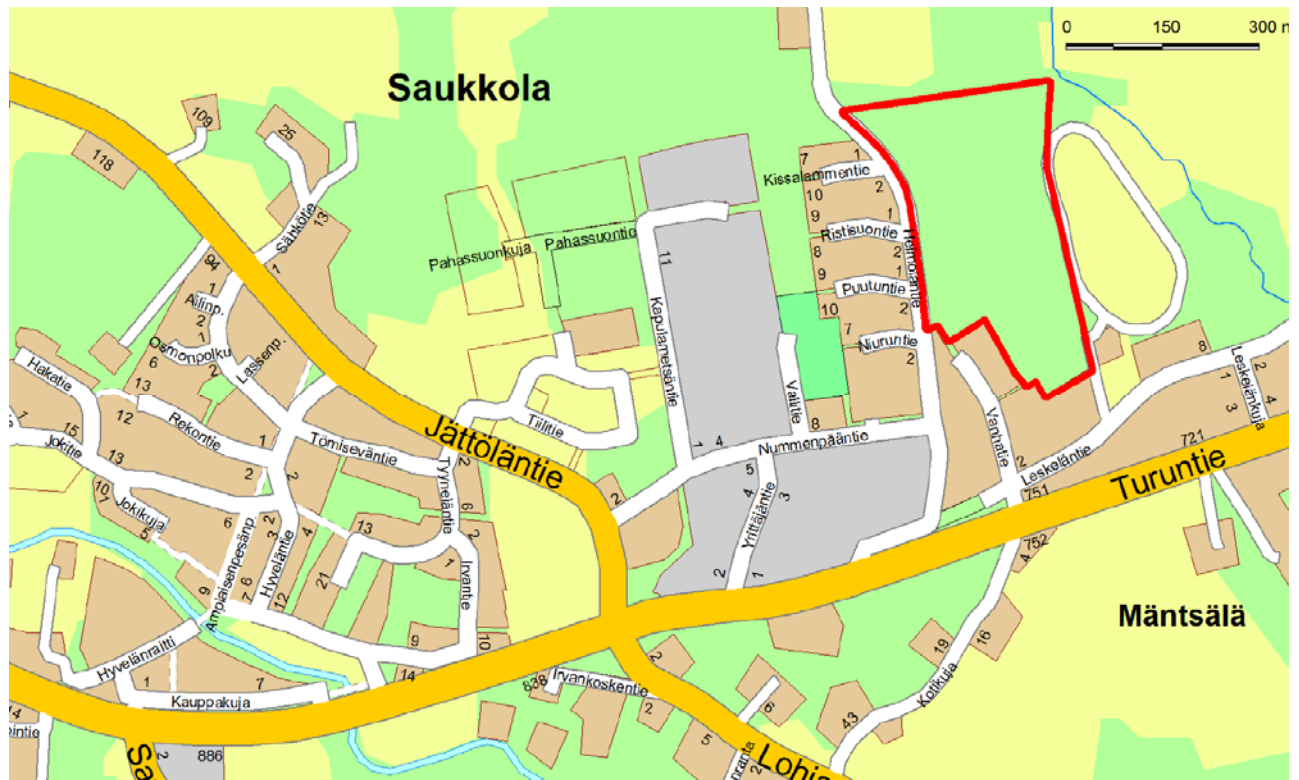
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muuttamista ja laajentamista koskeva hanke koskee Saukkolan itäosassa Heimolantien rajoittuvaa metsäaluetta, joka on kunnan omistuksessa.

Etelässä alue rajautuu Leskeläntien ympäristön rakennettuun alueeseen.

Kaavoitettava alue on rajattu oheiseen karttaan.



1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Mäntsälän metsän alue.

Kaavan tarkoitus

Kaavoituksen käynnistysvaiheessa kaavoitukselle asetettiin seuraavia tavoitteita:

Alue suunnitellaan välttämään omakotitalo- ja rivi-taloasumista varten. Suunnittelussa kiinnitetään huomiota komeiden männiköiden vaalimiseen.

Alueen liikenne on tarkoitettu hoitaa Heimolantien kautta. Heimolantien viereen on tarpeen varata tilaa kevyen liikenteen väylää varten.

Kaavoituksen yhteydessä varaudutaan siihen, että asuntoalue laajenee myöhemmin pohjoiseen ja mahdollisesti myös itään.

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava.....	4
2.21	Korttelialueet.....	4
2.22	Liikennetarkaisu.....	4
2.23	Viherialueet	5
2.3	Toteuttaminen.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.11	Alueen yleiskuvaus	5
3.12	Luonnonympäristö ja maisema	6
3.13	Rakennettu ympäristö	8
3.131	Väestö ja palvelut	8
3.132	Rakennuskanta.....	8
3.133	Muinaisjäännökset.....	8
3.134	Tekninen huolto.....	8
3.135	Ympäristön häiriötekijät.....	8
3.14	Maanomistus	8
3.2	Suunnittelutilanne.....	9
3.21	Maakuntakaava	9
3.22	Yleiskaava.....	9
3.23	Asemakaava	9
3.24	Rakennusjärjestys.....	10
3.25	Pohjakartta	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.31	Osalliset.....	10
4.32	Vireilletulo	10
4.33	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	10
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	10
4.41	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet	10
4.42	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet.....	11
4.5	Tutkitut vaihtoehdot	11
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	12
5.1	Kaavan rakenne	12
5.11	Mitoitus	12
5.12	Palvelut.....	13
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	13
5.3	Aluevaraukset.....	13
5.31	Korttelialueet.....	13
5.311	Asuminen.....	13
5.312	Yleisten rakennusten alue.....	13

5.32	Muut alueet	14
5.321	Virkistysalueet.....	14
5.322	Katualueet ja kulkuyhteydet.....	14
5.323	Maa- ja metsätalousalueet	14
5.4	Kaavan vaikutukset	14
5.41	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaluonnokseen.....	14
5.42	Vaikutus rakennettuun ympäristöön	14
5.421	Yhdyskuntarakenne	14
5.422	Palvelut ja sosiaaliset vaikutukset	15
5.423	Vesihuolto	15
5.43	Taloudelliset vaikutukset	15
5.44	Vaikutus luonnonoloihin ja maisemaan.....	15
5.45	Pohjaveden suojelu	15
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	16
6.1	Havainnekuva.....	16
6.6	Toteuttamisen aikataulu	16

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty kunnan aloitteesta.

Vireille tulo: Kunnanhallitus teki kaavan vireille tuloa koskevan päätöksen 5.5.2008.

Kaavan laatiminen sisältyy myös kunnan kaavoituskatsaukseen.

Kaavaluonnos pidettiin nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 17.8-17.9.2012

Kaavaehdotus pidetään nähtävänä MRA 27 §:n mukaisesti ...

Kunnanvaltuusto ...

2.2 Asemakaava

2.21 Korttelialueet

Alue on suunniteltu väljää pientaloasutusta varten (AO, AR). Lisäksi alueelle on varattu alue julkisia lähipalveluille (YL) esim. päiväkotia tai koulua varten.

Kaavassa on osoitettu 28 erillispientalon (AO) rakennuspaikkaa, joista 27 sijaitsee kunnan omistamalla alueella. Lisäksi kunnan maalle on osoitettu kaksi rivitalon rakennuspaikkaa, joihin sijoittuu ohjeellisesti 6 keskimäärin n. 25 m:n mittaista rivitaloa.

Keskimääräinen erillispientalon (omakotitalon) rakennuspaikan koko on 1573 m². Pienin rakennuspaikka on 1096 m² ja suurin 1961 m². Rakennusoikeus on 20 % rakennuspaikan pinta-alasta (e=0,20). Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on siten keskimäärin 314 kerrosala-m². Kaava sallii yleensä kaksikerrosratkaisun (I u 3/4). Lisäksi kaava sallii rinnetonteilla alarinteen puolella kaksitasoratkaisun (1/2 k I).

Kunnan maalle on osoitettu kaksi rivitalon rakennuspaikkaa, joihin sijoittuu ohjeellisesti 6 keskimäärin n. 25 m:n mittaista rivitaloa (n. 20-25 asuntoa ja 30-40 asukasta). Kerrosluku on yksi ja rakennusoikeus on 20 % rakennuspaikan pinta-alasta (e=0,20). Keskimääräinen rakennuspaikan koko on 3631 m².

Julkisten lähipalveluiden rakennuspaikan koko on 4213 m² ja rakennusoikeus 25 % rakennuspaikan pinta-alasta (e=0,25). Rakennusoikeus on siten 1053 m². Alue sijaitsee kunnan maalla.

Asukkaita alueelle sijoittuu noin 130-140.

2.22 Liikenne- ja liikenne- ja liikenne-

Liikenne alueelle johdetaan Heimolantien-Nummenpääntien kautta pääosin kahden uuden kadun (Kilpikaarnantie ja Petäjätie) välityksellä. Julkisten lähipalveluiden kortteliin on suora ajoyhteys Heimolantieltä virkistysalueen kautta (ajo). Kahdelle rakennuspaikalle on ajoyhteys Leskelän alueen läpi Ravitien kautta. Yksityisen omistamalle korttelin 32 rakennuspaikalle 14 on rasiitteenä ajoyhteys (ajo) Ravitien päästä VL-alueen kautta. Yhteys on mahdollista järjestää myös korttelin 32 rakennuspaikan 7 kautta, jonka omistaja on sama kuin rakennuspaikalla 14.

Kilpikaarnantien päästä on osoitettu rasiitteenä ajoyhteys (ajo) M-alueen kautta voimalinjan pohjoispuoliselle alueelle. Tämä yhteys korvaa olemassa olevan yksityistieyhteyden, joka johtaa kortteleiden 76 ja 77 läpi. Kulkuoikeuden siirto edellyttää maanmittaustoimituksessa suoritettavaa tierasitteen siirtoa. Kunta joutuu rakentamaan tämän korvaavan tieyhteyden, mutta kunnan kadunpitovelvollisuus päättyy Kilpikaarnantien päähän.

Kadut ja niitä yhdistävät jalankululle ja polkupyöräilylle varatut kevyen liikenteen kadut muodostavat yhtenäisen kevyen liikenteen verkoston. Heimolantien viereiselle viherkaistalle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen jalankulku- ja polkupyörätie.

Kaavan tieverkkoratkaisu mahdollistaa asutuksen laajentaminen itään sekä pohjoiseen voimalinjan toiselle puolelle, jossa kunta omistaa maata.

2.23 Viheralueet

Alueelle on osoitettu yhtenäinen viheralueverkosto (VL), joka samalla erottaa vanhan ja uuden asutuksen. Pohjoisosan alue toimii samalla voimalinjan suoja-alueena. Asutuksen painopisteeseen on osoitettu leikkipuisto (VK).

2.3 Toteuttaminen

Saukkolan rakennuspaikat ovat loppumassa. Alueen toteuttamiseen on siten tarvetta lähivuosina.

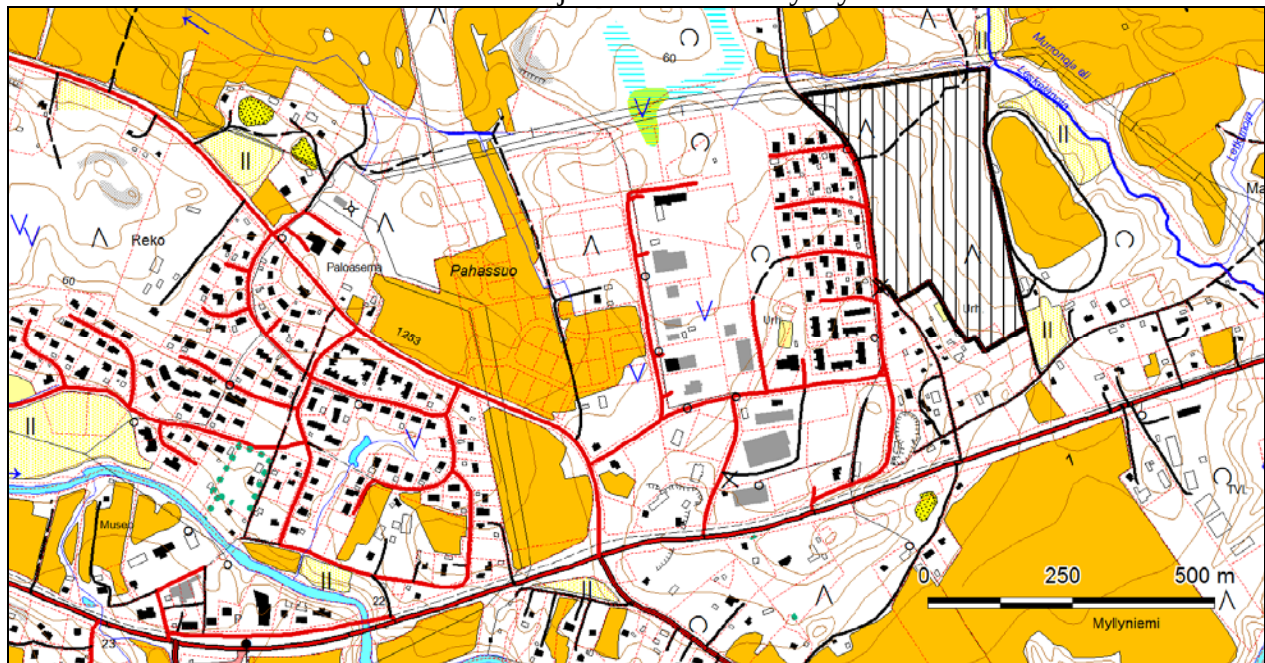
3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.11 Alueen yleiskuvaus

Alue on rakentamaton metsää. Etelässä ja lännessä se rajoittuu pientaloasutukseen. Itäpuolella on yksityinen raviharjoitusrata. Pohjoisessa alue rajoittuu leveään voimalinja-alueeseen. Heimolantie on luonteeltaan kokoojatie, jonka vierestä puuttuu kevyen liikenteen väylä. Saukkolan kaupalliset palvelut sijaitsevat noin 1,5 km:n etäisyydelle. Kouluun on noin 4,5 km.

Seuraava maastokartta hahmottaa alueen sijaintia Saukkolan yhdyskuntarakenteessa



Oheinen ilmakeku hahmottaa alueen olosuhteita (Suomen ilmakeku Oy 2006).



3.12 Luonnonympäristö ja maisema

Alueelle laadittiin asemakaavoitusta varten luonto- ja maisemaselvitys, joka on raportoitu erikseen (Leskeläntien ympäristö ja Mäntsälänmetsä, Luonto- ja maisemaselvitys, Karttaako Oy/ Mikko Siitonen, 2007 ja 2009).

Alueelta ei tavattu sellaisia luontokohteita ja lajistoa, jotka rajoittaisivat rakentamismahdollisuuksia. Seuraavassa on esitetty otteita luontoselvityksestä.



Ote luontoselvityksen kuviokartasta

Kuvio 1. Heimolantiehen rajoittuvan metsäalueen länsiosa on kasvillisuudeltaan tuoretta ja lehtomaista kangasta. Kuviolla kasvaa enimmäkseen nuorta mäntymetsää. Alueen eteläpäässä puusto vaihtuu koivuvaltaiseksi ja kuusta esiintyy laikuittain. Aivan eteläpäässä mäntyä on taas enemmän. Harvennetussa metsässä on tiheä pihlajavesakko.



Kuvio 2. Metsäalueen itäosassa alarinteellä puusto muuttuu kuusivaltaiseksi. Koivua kasvaa sekapuuna runsaasti, mäntyä ja haapaa vain vähän. Kasvillisuus edustaa tuoretta ja lehtomaista kangasta joka rinteiden juurella on soistunut. Näillä kohdilla kasvaa mm. tuomea ja mustaherukkaa. Kehitysluokaltaan kuvio on nuorta, äskettäin harvennettua kasvatusmetsää.

Kuvio 3. Metsäalueen keskiosassa on epämääräisen muotoinen taimikkokuvio, kasvillisuudeltaan lehtomaista, paikoin soistunutta kangasta. Kuviolla kasvaa nuorta taimikkoa, jossa valtaosana esiintyy koivua, sekapuuna kuusta, mäntyä ja paikoin haapaa sekä joitain vaahteran ja tammen taimia. Alueella esiintyy myös runsaasti isotuomipihlajaa ja herukoita viljelykarkulaisina.



Kuvio 12. Lehtomainen kangas. Kuviolla kasvaa tiheää kuusivaltaista nuorta metsää, sekapuuna koivua.

Kuvio 13. Tuoretta ja kosteaa lehtoa sivuraviinin rinteillä. Kuviolla esiintyy kuusi- ja koivuvaltaista nuorta metsää, seassa harmaaleppää ja mäntyä. Sähkölinja kulkee kuvion läpi.

Kuvio 16. Savikkoon syntynyt lehtomainen puronotko. Kuvion kasvillisuus on kosteaa mesiangervotyyppin lehtoa. Pääosa kuviosta jää sähkölinjojen alle ja maasto on pensaikkoista. Tien lähellä kasvaa harmaaleppävaltaista tiheää metsää, seassa koivua ja raitaa.

Alue on vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta.

3.13 Rakennettu ympäristö

3.131 Väestö ja palvelut

Alue on rakentamaton. Saukkolan kaupalliset palvelut sijaitsevat noin 1,5 km:n etäisyydellä. Kouluun on noin 4,5 km. Palveluihin on turvallinen kevyen liikenteen yhteys Turuntien vieressä sijaitsevaa kevyen liikenteen väylää myöten. Väylä alkaa Vanhatien kohdalta.

3.132 Rakennuskanta

Alue on rakentamaton, mutta se liittyy rakennettuun ympäristöön.

3.133 Muinaisjäännökset

Alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

3.134 Tekninen huolto

Alue sijaitsee olemassa olevan verkoston vieressä (kohta 5.423).

Pohjoisessa aluetta sivuaa 110 kV:n suurjännitelinja. Alueen kautta johtaa 20 kV:n sähkölinja.

3.135 Ympäristön häiriötekijät

Pohjoisessa aluetta sivuava 110 kV:n voimalinja on maisemahaitta. Alueeseen ei liity muita ympäristöhäiriöitä.

3.14 Maanomistus

Yhtä rakennuspaikkaa lukuun ottamatta alue on kunnan (vihreä alue) omistuksessa.



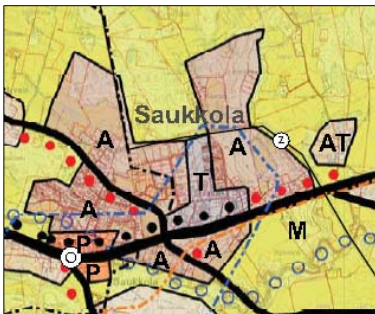
3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu 8.11.2006) alue on varattu taajamatoimintojen alueeksi (viereinen kuva). Alue on pohjavesialuetta (pv).

3.22 Yleiskaava

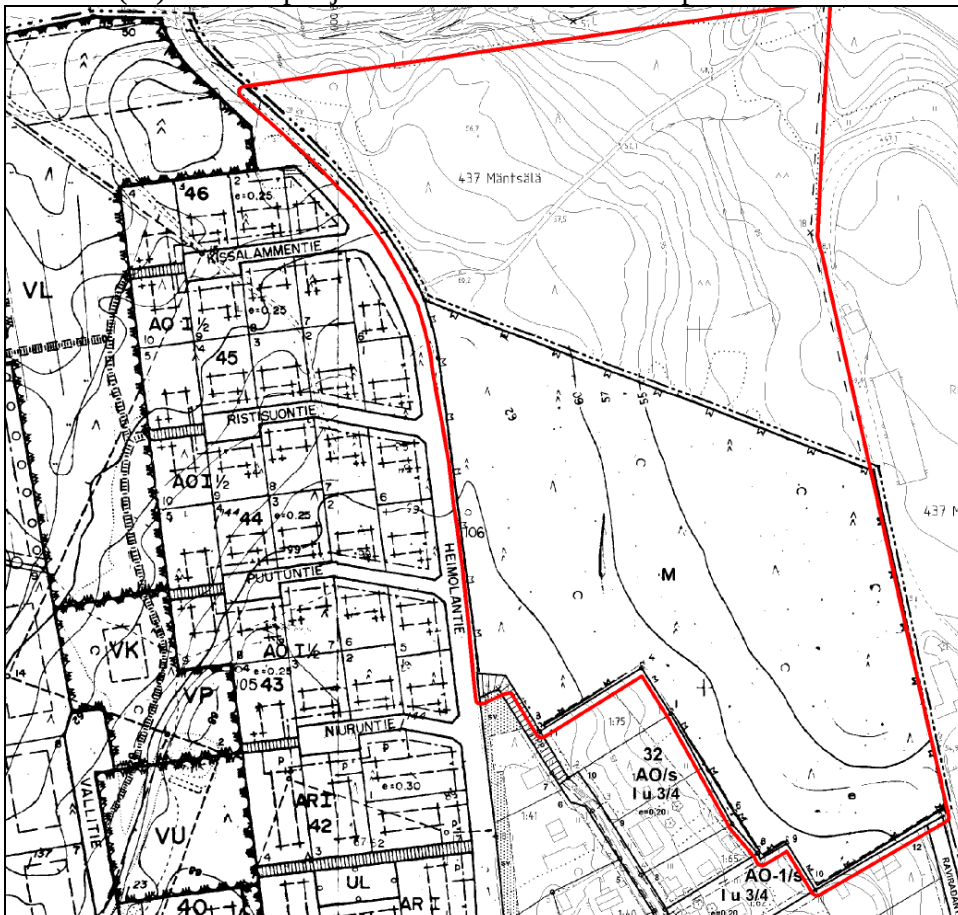


Saukkolassa ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Koko kunnan yleiskaavan laatiminen on työn alla.

Koko kunnan yleiskaavaaluonnoksessa (viereinen kuva) alue on varattu asuntoalueeksi (A).

3.23 Asemakaava

Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaava-alueen eteläosa on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M). Alueen pohjoisosassa Heimolantien itäpuolella ei ole asemakaavaa.



3.24 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 2.4.2007.

3.25 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu v. 2001 ja hyväksytty 10.1.2002.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kunnan omistamat pientalotontit Saukkolassa ovat loppumassa, minkä vuoksi uusien alueiden kaavoittaminen on tarpeen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitus on käynnistetty kunnan aloitteesta.

Kunnanhallitus teki kaavan vireille tuloa koskevan päätöksen 5.5.2008.

Kaavan laatiminen sisältyy myös kunnan kaavoituskatsaukseen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.31 Osalliset

Osallisia ovat (erillinen liite) alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

4.32 Vireilletulo

Kunnanhallitus teki kaavan vireille tuloa koskevan päätöksen 5.5.2008.

Kaavan laatiminen sisältyy myös kunnan kaavoituskatsaukseen.

Vireille tulosta on ilmoitettu kuulutuksella

4.33 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnos pidettiin nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 17.8-17.9.2012 ja siitä pyydettiin lausunnot. Pohjoisosaan suunniteltu koirapuisto aiheutti runsaasti vastustusta siitä aiheutuvan haitan perusteella. Koirapuistovarauksesta luovuttiin rajaamalla kyseinen alue pois kaavamuu-tosalueesta. Kaavan laatija on antanut 19.9.2012 päivätyn vastineen esitettyihin lausuntoihin ja mielipiteisiin.

Kaavaehdotus pidetään nähtävänä MRA 27 §:n mukaisesti ...

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.41 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteiden toteutumista tulee edistää mm. kuntien kaavoituksessa.

Valtioneuvoston päätöksessä tavoitteet on jaettu alueidenkäyttöä ja alueidenkäytön suunnittelua ohjaavien vaikutusten perusteella yleis- ja erityistavoitteisiin. Erityistavoitteet ovat alueidenkäyttöä ja sen suunnittelua koskevia sitovia velvoitteita. Ne koskevat kaikkea kaavoitusta, mikäli tavoitetta ei ole erityisesti kohdennettu koskemaan vain jotakin tiettyä kaavatasoa.

Seuraavassa on esitetty ne erityistavoitteet, jotka koskevat konkreettisesti käsillä olevaa kaavaa.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

- Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuurin hyväksikäyttöä.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia.
- Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta.
- Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon jätevesihaittojen ehkäisy.

4.42 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaavoituksen käynnistysvaiheessa kaavoitukselle asetettiin seuraavia tavoitteita:

- Alue suunnitellaan välttää omakotitalo- ja rivi-taloasumista varten. Suunnittelussa kiinnitetään huomiota komeiden männiköiden vaalimiseen.
- Alueen liikenne on tarkoitus hoitaa Heimolantien kautta. Heimolantien viereen on tarpeen varata tilaa kevyen liikenteen väylää varten.
- Kaavoituksen yhteydessä varaudutaan siihen, että asuntoalue laajenee myöhemmin pohjoiseen ja mahdollisesti myös itään.

Kaavoitustyön aikana todettiin tarve varata alue koirapuistolle, mutta tavoitteesta luovuttiin sen saaman kritiikin seurauksena.

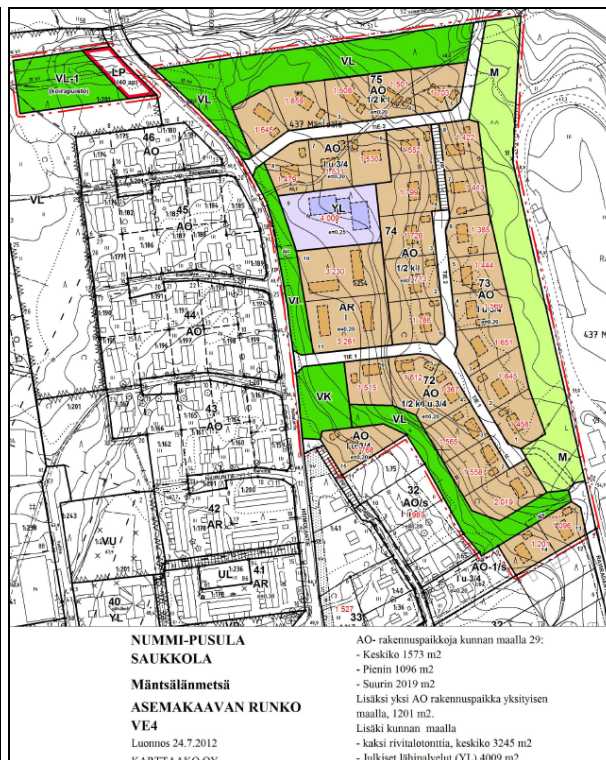
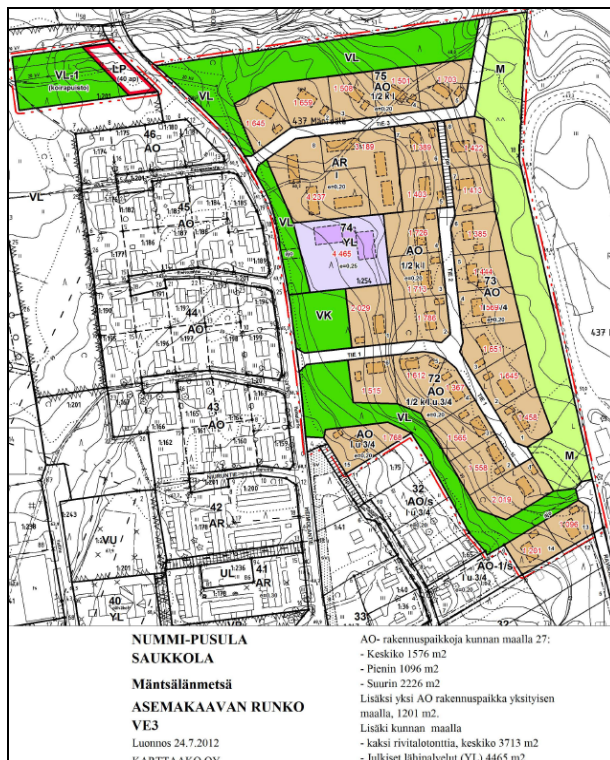
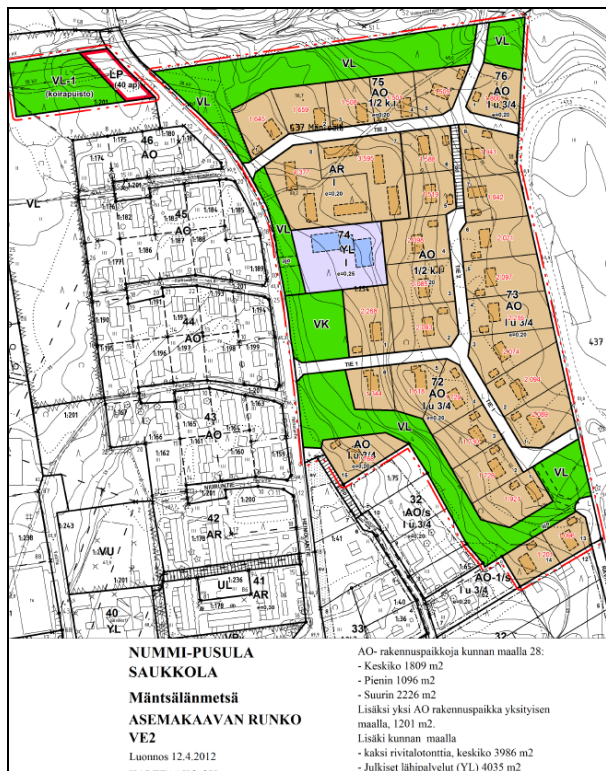
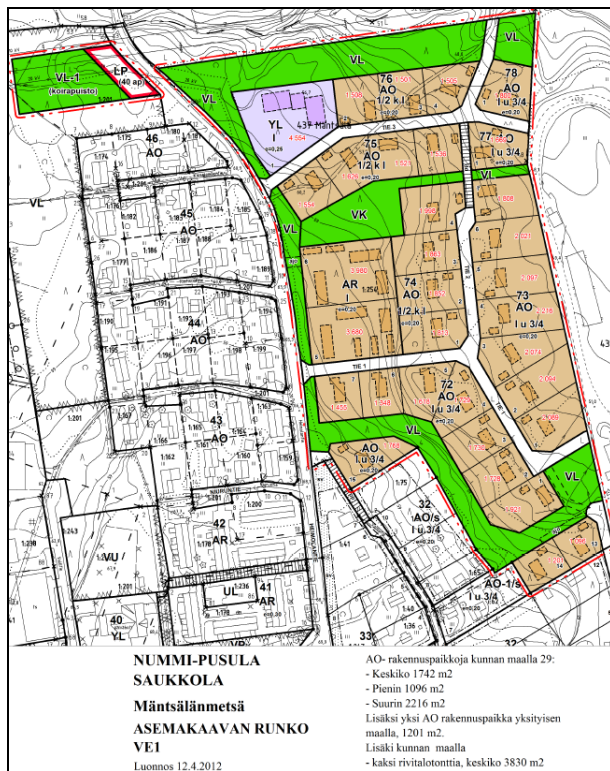
Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat lähtökohdat

Ote maakuntakaavasta on esitetty kohdassa 3.21. Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajama-toimintojen alueeksi (A).

Ote yleiskaavaluonnoksesta on esitetty kohdassa 3.22. Yleiskaavaluonnoksessa alue on osoitettu asuntoalueeksi (A).

4.5 Tutkitut vaihtoehdot

Ennen asemakaavaluonnosta alueelle laadittiin kaavarunkotyyppejä vaihtoehtoja, joita on käsitelty kaavatoimikunnassa. Tutkitut vaihtoehdot on esitetty seuraavissa kuvissa. Nähtävänä ollut kaavaluonnos on laadittu vaihtoehdon VE3 pohjalta.



5 ASEMAKAAVAN KUVAAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaavassa on osoitettu 28 erillispientalon (AO) rakennuspaikkaa, joista 27 sijaitsee kunnan maalla. Keskimääräinen rakennuspaikan koko on 1573 m². Lisäksi kunnan maalle on osoitettu kaksi rivitalon rakennuspaikkaa, joihin sijoittuu ohjeellisesti 6 keskimäärin n. 25 m:n mittaista rivitaloa. Keskimääräinen rakennuspaikan koko on 3631 m².

Julkisten lähipalveluiden rakennuspaikan koko on 4213 m² ja rakennusoikeus 25 % rakennuspaikan pinta-alasta (e=0,25). Rakennusoikeus on siten 1053 m². Alue sijaitsee kunnan maalla.

Asukkaita alueelle sijoittuu noin 130-140.

5.12 Palvelut

Saukkolan päivittäistavarapalvelut ja päiväkotit sijaitsevat kaava-alueen tuntumassa. Kirkonkylän ja Saukkolan yhteinen koulukeskus sijaitsee Saukkolan ja Kirkonkylän välillä noin 4-4,5 km:n etäisyydellä. Koululle on turvallinen kevyen liikenteen yhteys valtatie vieressä (pohjoispuolella) sijaitsevaa kevyen liikenteen väylää myöten. Väylä alkaa Vanhatien kohdalta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alue on suunniteltu väljää pientaloasutusta varten. Väljän rakentamistavan seurauksena alueen metsäinen luonne säilyy. Heimolantien varren näyttävä männikkö säilyy pääosin.

5.3 Aluevaraukset

5.31 Korttelialueet

5.311 Asuminen

Kaavassa on osoitettu 28 erillispientalon (AO) rakennuspaikkaa, joista 27 sijaitsee kunnan omistamalla alueella. Lisäksi kunnan maalle on osoitettu kaksi rivitalon rakennuspaikkaa, joihin sijoittuu ohjeellisesti 6 keskimäärin n. 25 m:n mittaista rivitaloa.

Keskimääräinen erillispientalon (omakotitalon) rakennuspaikan koko on 1573 m². Pienin rakennuspaikka on 1096 m² ja suurin 1961 m². Rakennusoikeus on 20 % rakennuspaikan pinta-alasta (e=0,20). Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on siten keskimäärin 314 kerrosala-m². Kaava sallii yleensä kaksikerrosratkaisun (I u 3/4). Lisäksi kaava sallii rinnetonteilla alarinteen puolella kaksitasoratkaisun (1/2 k I).

Kunnan maalle on osoitettu kaksi rivitalon rakennuspaikkaa, joihin sijoittuu ohjeellisesti 6 keskimäärin n. 25 m:n mittaista rivitaloa (n. 20-25 asuntoa ja 30-40 asukasta). Kerrosluku on yksi ja rakennusoikeus on 20 % rakennuspaikan pinta-alasta (e=0,20). Keskimääräinen rakennuspaikan koko on 3631 m².

Rakennusten tulee suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa olemassa olevan ympäristön rakennuskannan kanssa tasapainoinen kokonaisuus.

Alueella on sopivina ryhminä noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja väriyksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa.

Asuinrakennuksen kattokaltevuus on 1:2 -1:1,5.

Korttelissa 32 rakennuksen pääasiallinen julkisivun materiaali on peittoväreillä maalattu lauta.

5.312 Yleisten rakennusten alue

Alueelle on varattu alue julkisia lähipalveluille (YL) esim. päiväkotia tai koulua varten.

Rakennuspaikan koko on 4213 m² ja rakennusoikeus 25 % rakennuspaikan pinta-alasta (e=0,25). Rakennusoikeus on siten 1053 m². Kerrosluku on yksi.

5.32 Muut alueet

5.321 Virkistysalueet

Alueelle on osoitettu yhtenäinen viheralueverkosto (VL), joka samalla erottaa vanhan ja uuden asutuksen. Pohjoisosan alue toimii samalla voimalinjan suoja-alueena. Asutuksen painopisteeseen on osoitettu leikkipuisto (VK).

5.322 Katualueet ja kulkuyhteydet

Liikenne alueelle johdetaan Heimolantien-Nummenpääntien kautta pääosin kahden uuden kadun (Kilpikaarnantie ja Petäjätie) välityksellä. Julkisten lähipalveluiden kortteliin on suora ajoyhteys Heimolantieltä virkistysalueen kautta (ajo). Kahdelle rakennuspaikalle on ajoyhteys Leskelän alueen läpi Ravitien kautta. Yksityisen omistamalle korttelin 32 rakennuspaikalle 14 on rasitteena ajoyhteys (ajo) Ravitien päästä VL-alueen kautta. Yhteys on mahdollista järjestää myös korttelin 32 rakennuspaikan 7 kautta, jonka omistaja on sama kuin rakennuspaikalla 14.

Kilpikaarnantien päästä on osoitettu rasitteena ajoyhteys (ajo) M-alueen kautta voimalinjan pohjoispuoliselle alueelle. Tämä yhteys korvaa olemassa olevan yksityistieyhteyden, joka johtaa kortteleiden 76 ja 77 läpi. Kulkuoikeuden siirto edellyttää maanmittaustoimituksessa suoritettavaa tierasitteen siirtoa. Kunta joutuu rakentamaan tämän korvaavan tieyhteyden, mutta kunnan kadunpitovelvollisuus päättyy Kilpikaarnantien päähän.

Kadut ja niitä yhdistävät jalankululle ja polkupyöräilylle varatut kevyen liikenteen kadut muodostavat yhtenäisen kevyen liikenteen verkoston. Heimolantien viereiselle viherkaistalle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen jalankulku- ja polkupyörätie.

Kaavan tieverkkoratkaisu mahdollistaa asutuksen laajentaminen itään sekä pohjoiseen voimalinjan toiselle puolelle, jossa kunta omistaa maata.

5.323 Maa- ja metsätalousalueet

Alueen itäreunaan on osoitettu raviharjoittelun alueen viereen suoja-alueeksi maa- ja metsätalousalue (M).

5.4 Kaavan vaikutukset

5.41 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaluonnokseen

Kaava on sopusoinnussa maakuntakaavan kanssa (kohta 3.21).

Kaava on sopusoinnussa yleiskaavaluonnoksen kanssa (kohta 3.22).

5.42 Vaikutus rakennettuun ympäristöön

5.421 Yhdyskuntarakenne

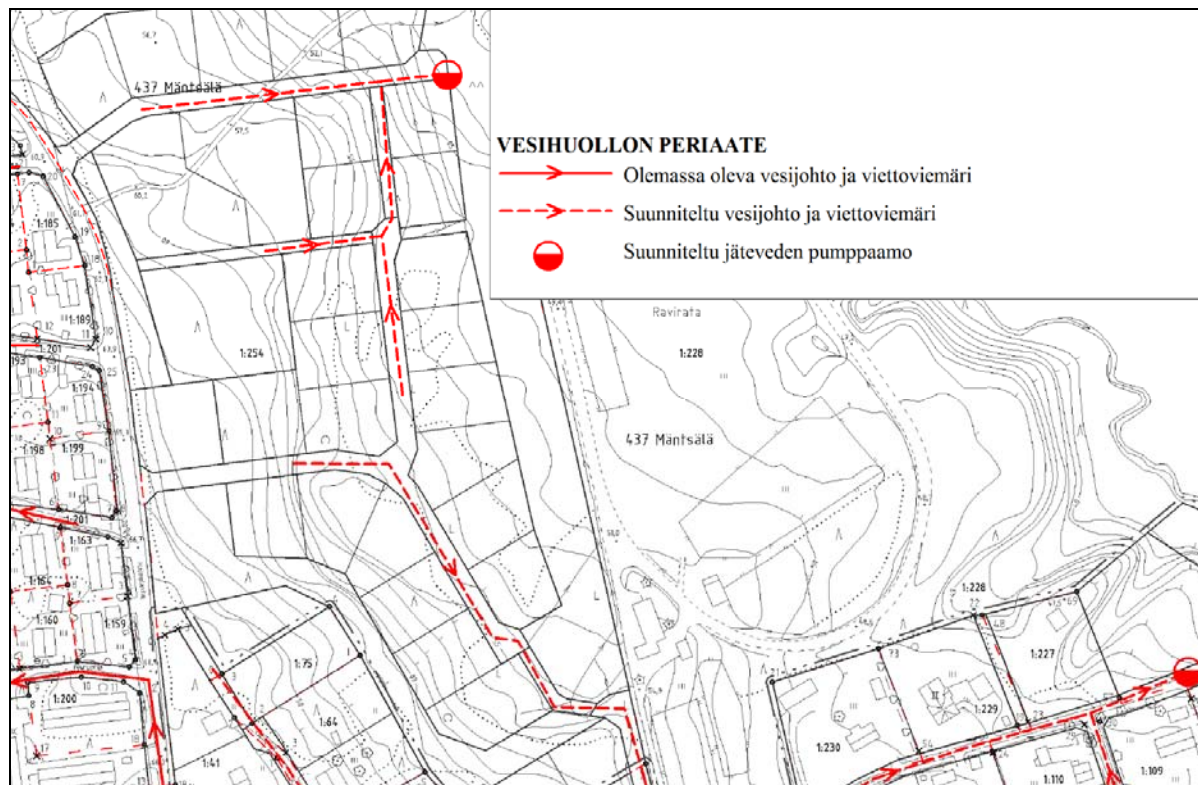
Kaavaratkaisulla täydennetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaava nojautuu olemassa olevaan tiestöön ja rakennettuun kunnallistekniikkaan.

5.422 Palvelut ja sosiaaliset vaikutukset

Saukkolan päivittäistavarapalvelut ja päiväkotit sijaitsevat kaava-alueen tuntumassa. Kirkonkylän ja Saukkolan yhteinen koulukeskus sijaitsee Saukkolan ja Kirkonkylän välillä noin 4-4,5 km:n etäisyydellä. Koululle on turvallinen kevyen liikenteen yhteys valtatie vieressä (pohjoispuolella) sijaitsevaa kevyen liikenteen väylää myöten. Kaavamuutoksella ei ole nähtävissä erityisiä sosiaalisia vaikutuksia.

5.423 Vesihuolto

Alue ei ole viemäröinnin piirissä, mutta se sijaitsee olemassa olevan verkoston vieressä. Viemäröinnin alustava periaateratkaisu on esitetty seuraavassa kuvassa. Kaavaratkaisu on suunniteltu siten, että alueen sisäinen verkosto jää mahdollisimman lyhyeksi.



5.43 Taloudelliset vaikutukset

Kaava-alueen kunnallistekniikka on suhteellisen edullinen, sillä alue liittyy olemassa olevaan tieverkkoon sekä olemassa olevaan vedenjakelu- ja viemäriverkkoon. Kustannuksia nostaa alueelle tarvittava jäteveden pumppaamo.

5.44 Vaikutus luonnonoloihin ja maisemaan

Alueeseen ei liity erityisiä luonnonarvoja.

Alue on suunniteltu väljää pientaloasutusta varten. Väljän rakentamistavan seurauksena alueen metsäinen luonne säilyy. Heimolantien varren näyttävä männikkö säilyy pääosin.

Heimolantien varren näyttävä männikkö säilyy maiseman kannalta oleellisin osin VL- varauksen VK-varauksen seurauksena.

5.45 Pohjaveden suojele

Alue on vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta (pv-1). Kaava-alue liitetään keskitettyyn viemäriverkkoon. Kaava sisältää seuraavat pohjaveden suojelua koskevat määräykset:

- Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjaveden suojelemiseen. Alueella on voimassa vesilain 3. luvun 2 §:n pohjaveden muuttamiskielto sekä ympäristönsuojelulain 8 §:n mukainen pohjaveden pilaamiskielto.
- Korttelialueilla saa varastoida ainoastaan pieniä määriä pohjavedelle haitallisia kemikaaleja tai polttonesteitä. Pohjavedelle haitalliset kemikaalit ja polttonesteet tulee ensisijaisesti säilyttää sisätiloissa.
- Pohjavedelle haitallisten kemikaalien ja polttonesteiden säiliöitä tai niiden putkistoja ei saa sijoittaa maan alle. Kemikaalien haitallisuutta arvioitaessa tulee huomioida myös mahdolliset tulipalotilanteet. Kemikaalien ja polttonesteiden varastoinnissa tulee noudattaa Nummi-Pusulan ympäristönsuojelumääräyksiä. Puhtaat sade- ja sulamisvedet tulisi pyrkiä imeyttämään maahan alueella.
- Rakennukset on perustettava niin, ettei rakentaminen vaikuta pohjaveden korkeuteen. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä niin, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnan korkeuteen.
- Jätevesien imeyttäminen maahan on kielletty.
- Alueella maalämpöön perustuvia lämmitysjärjestelmiä tulee välttää sekä maalämpöjärjestelmässä käytettävä lämpöneriste ei saa olla haitallista pohjavesille.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Havainnekuva

Kaavan havainnekuva on esitetty liitteessä 1.

6.6 Toteuttamisen aikataulu

Kaavan toteuttamisesta ei ole päätöksiä. Saukkolan rakennuspaikat ovat loppumassa. Alueen toteuttamiseen on siten tarvetta lähivuosina.

Helsinki 2.10.2012

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen
dipl. ins.

Liitteet

1. Havainnekuva
2. Seurantalomake

Erilliset liitteet

- Luontoselvitys
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavan laatijan vastine luonnoksesta esitettyihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
-



**NUMMI-PUSULA
SAUKKOLA**

Mäntsälänmetsä

HAVAINNEKUVA

2.10.2012

Liite 1

KARTTAAGO OY
Pertti Hartikainen
dipl. ins.

0 100 m

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	540 Nummi-Pusula	Täyttämispvm	25.09.2012
Kaavan nimi	Mäntsälänmetsä	Ehdotuspvm	
Hyväksymispvm		Vireilletulosta ilm. pvm	05.05.2008
Hyväksyjä		Kunnan kaavatunnus	
Hyväksymispykälä			
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,7296	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	4,6680
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,7296	100,0	11314	0,12	4,6680	11314
A yhteensä	5,1306	52,7	10261	0,20	5,1306	10261
Y yhteensä	0,4213	4,3	1053	0,25	0,4213	1053
V yhteensä	1,9211	19,7			1,9211	
L yhteensä	0,8598	8,8			0,8425	
M yhteensä	1,3968	14,4			-3,6475	

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,7296	100,0	11314	0,12	4,6680	11314
A yhteensä	5,1306	52,7	10261	0,20	5,1306	10261
AR	0,7261	14,2	1452	0,20	0,7261	1452
AO	4,4045	85,8	8809	0,20	4,4045	8809
Y yhteensä	0,4213	4,3	1053	0,25	0,4213	1053
YL	0,4213	100,0	1053	0,25	0,4213	1053
V yhteensä	1,9211	19,7			1,9211	
VL	1,7296	90,0			1,7296	
VK	0,1915	10,0			0,1915	
L yhteensä	0,8598	8,8			0,8425	
Kadut	0,6935	80,7			0,6935	
Kev.liik.kadut	0,1663	19,3			0,1490	
M yhteensä	1,3968	14,4			-3,6475	
M	1,3968	100,0			-3,6475	