

MÄNTSÄLÄ

KARHULANMÄKI ASEMAKAAVAN MUUTOS



VIREILLE KUNNANHALLITUS 14.06.2017

LUONNOS NÄHTÄVILLÄ 00.00.2018

EHDOTUS NÄHTÄVILLÄ 00.00.-00.00.2018

KUNNANHALLITUS 00.00.2018



MÄNTSÄLÄN KUNTA -Maankäyttöpalvelut

KARHULANMÄKI ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELIT 222 OSA JA 224

Sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
2	TIIVISTELMÄ	7
2.1	Käsittelyvaiheet	7
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan aluevaraukset	7
2.4	Toteutus	7
3	LÄHTÖKOHDAT	9
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	9
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	9
3.1.2	Rakennettu ympäristö	10
3.1.3	Historia - rakennukset ja pihat	11
3.1.4	Liikenne	13
3.1.5	Melu	15
3.1.6	Maanomistus	15
3.2	Suunnittelutilanne	16
3.2.1	Maakuntakaava	16
3.2.2	Yleiskaava	17
3.2.3	Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot	18

4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1	Osallisten tavoitteet:	19
	Maanomistajan tavoitteet	19
	Kunnan tavoitteet	19
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja päätökset	19
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.3.1	Luonnosvaihe 2017-18	20
4.3.2	Ehdotusvaihe 2018	20
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
5.1	Yleiskuvaus	21
5.2	Mitoitus	25
5.3	Palvelut	25
6	KAAVAN VAIKUTUKSET	27
6.1.1	Rakennettu ympäristö	27
6.1.2	Luonto ja luonnonympäristö	28
6.1.3	Yhdyskuntarakenne	28
6.1.4	Yhdyskunta- ja energiatalous	28
6.1.5	Liikenne	28
6.1.6	Melu	29
6.1.7	Taajamakuva ja maisema	29
6.1.8	Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	29
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	29
Liitteet:		
1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
2	Asemakaavan seurantalomake	
3	Havainnekuva Mantsalantie luoteeseen_2018.jpg	
4	Havainnekuva Mantsalantie kaakkoon_2018.jpg	
5	Havainnekuva Keskuskatu_Karhulanmaki_1.jpg	
6	Havainnekuva Keskuskatu_Karhulanmaki_2.jpg	

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Käsittelyvaiheet

Kuntakehityslautakunta	14.06.2017 / 00 § vireille
Kunnanhallitus	26.06.2017 / 00 § vireille
OAS nähtävillä	30.06. - 04.08.2017
Kuntakehityslautakunta	00.03.2018 / 00 §
Luonnos nähtävillä	00.00. - 00.00.2018
Kuntakehityslautakunta	28.03.2018 / 00 §
Kuntakehityslautakunta	00.02.2018 / 00 §
Ehdotus nähtävillä	00.00. - 00.00.2018

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla suunnitellaan kaksi kerrostalokorttelia kunnantalon ja Keskuskadun välille. Mäntsälän keskustassa ovat tallella miljöö, toimivuuden ja mittakaavan osalta tarvittava vaihtelevuus ja monimuotoisuus pikkukaupunkimaiselle kirkonkylälle, jossa ikääntyvä asukas viihtyy.

Karhulanmäen kortteliin tulee asumista, Keskuskadun rajaava kivijalkakauppojen asuinkerrostaloryhmä, keskuspiha ja Karhulanmäen puisto. Uudisrakennuksien tulee välittää ja rajata eri aikakausien tyyli keskustan osien välillä ja toisaalta tornitalojen tulee olla uusi maamerkki yhdessä kunnantalon ja Etevan talon kanssa. Korttelin rakennukset jaetaan kahteen kokonaisuuteen Keskuskadun varren harjakattoisiin lähimiljööön mukaisiin rapattuihin ja värikkäisiin rakennuksiin sekä korttelin keski-, pohjois- ja koillisosan vaaleisiin kunnantalon ja Etevan rakennuksen modernia miljööä täydentäviin.

2.3 Asemakaavan aluevaraukset

Asuinliiketalojen kortteli 222 (AL-4 + LPA-9) 14150 k-m², e=1,66 pinta-ala 8507 m². josta liiketilaa on rakennettava vähintään 800 k-m². Autopaikkoja on rakennettava asumisen osalta 1 ap/100 k-m² yhteensä 138kpl.

Asuinkortteli 224 (AL-3) 2600 k-m², e=1,10 ja pinta-ala 2367 m².

Yleisten palvelujen ja pysäköinnin kortteli 224 2600 k- m², e=0,75 ja pinta-ala 3473 m².

Puisto VP 4260 m² ja katu 1363 m².

Yhteensä asemakaavan muutoksen alue 20886 m², rakennusoikeus 19350 k- m² ja aluetehokkuus e=0,93.

2.4 Toteutus

Alue toteutuu vaiheittain noin 10 vuoden kuluessa kaavan vahvistumisesta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Mäntsälän keskustana koetaan Keskuskatu Lahdentien risteyksestä koillisen suuntaan alue joka ulottuu Kivistöntien risteykseen. Keskuskatua on kehitetty jalankulkualueeksi ja kadun varrella tavataan tuttuja, se on keskustan ”olohuone”. Mäntsälän kaupallinen keskusta on Keskuskadulla ja katu on säilynyt mittakaavaltaan jalankulkualueeksi sopivana (pituus 350 m). Rakentaminen on tapahtunut vuosikymmenien 1930–2020 välillä. Tyyli ja materiaalit vaihtelevat. Keskuskadun talojen väleihin avautuu aukioita, joissa on pieniä putiikkeja. Keskuskadulle onkin ominaista avoimet vaihtelevat näkymät talojen väleistä, valoisuus ja vapauden tuntu.

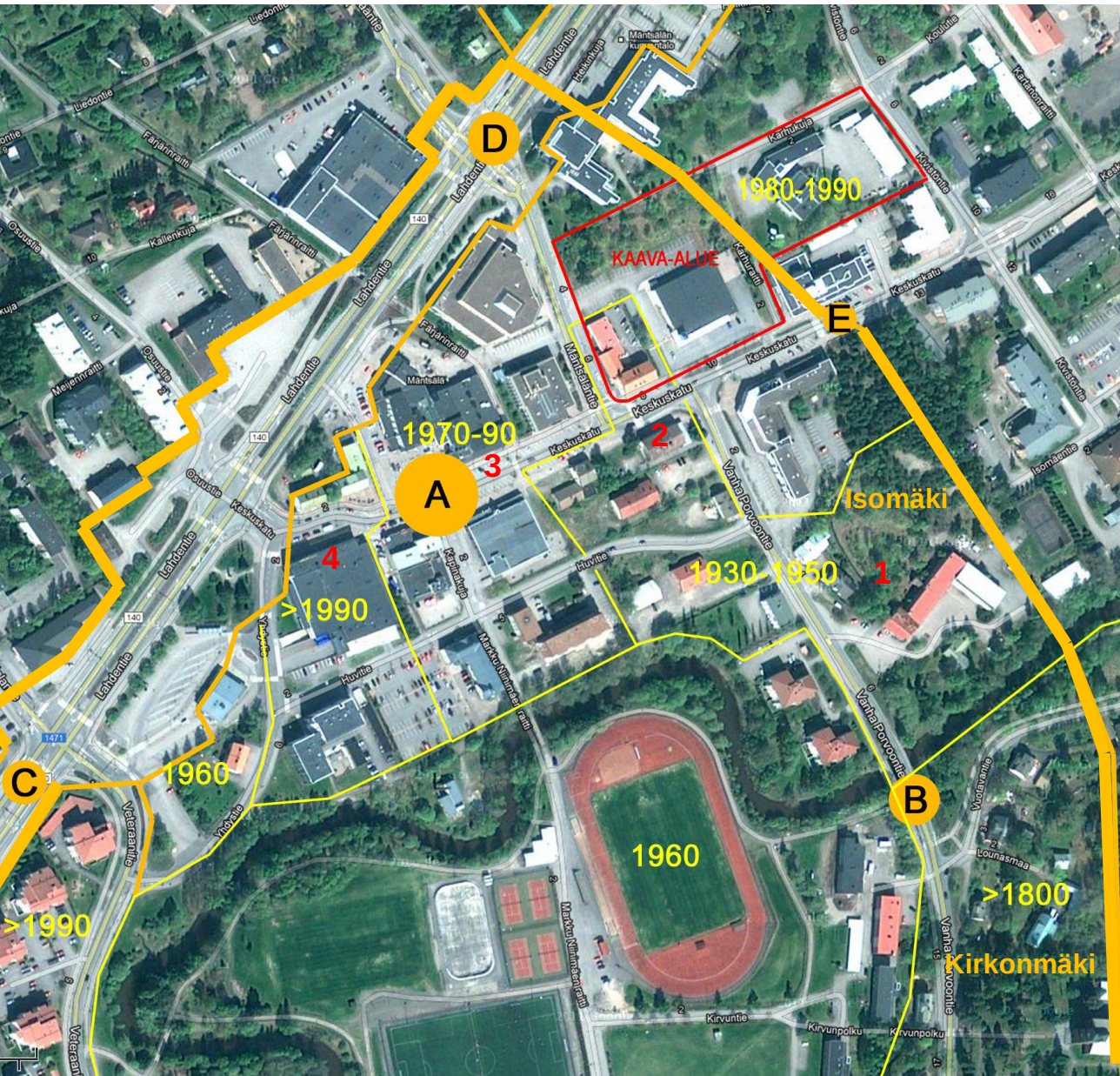


Kuva 1. Keskuskatu lounaaseen, kaava-alue on oikealla.



Kuva 2. Keskuskatu koilliseen, kaava-alue on vasemmalla.

3.1.2 Rakennettu ympäristö



Kuva 11. Mäntsälän keskustan osa-alueet

Mäntsälän keskusta on maisematila, jota rajaavat (oranssi viiva) kaakossa Isomäki ja Kirkonmäki, lännessä jokirannan kerrostalovyöhyke ja koillisessa jyrkästi taajaman katkaiseva vanha valtatie 4, nykyisin Lahdentie.

Mäntsälän keskustan miljöön kokoavat paikat

- A) Kylän tori on keskipisteenä. Keskuspaikka on ollut täällä 1920-luvulta lähtien. Torin merkitys vahvistui 1950-luvulla, kun Bio-Rai rakennettiin puutalon tilalle.
- B) Historiallisen vanhan keskustan ja nykyisen välinen ”portti”, täällä on Mäntsälän syntymisen syy, Porvoo - Häme tien kahluupaikka joen ylittämiseen oli täällä.
- C) Portti, josta keskusta alkaa etelästä pääliikenteen suunnasta saavuttaessa.
- D) Portti, josta keskusta alkaa pohjoisesta ja Sälinkääntien suunnasta saavuttaessa. Tämä on myös uuden modernin rakentamisen kokoava paikka. Rakennukset ovat vaaleita, kivipintaisia ja tyylitään modernistisia.
- E) Porttimainen kohta Isomäen ja Karhulanmäen välissä, johon kaupallinen keskusta päättyy idässä ja josta alkaa asuinkerrostalojen alue.

Mäntsälän keskustan rakentamisen vaiheet

- Kirkonmäki rinteineen on rakennettu 1800-luvun puolella. Tunnuspiirteinä ovat harjakattoiset pienet puutalot, runsas puusto ja monimuotoisuus.
- Apposen kenkätehtaan (1) ja Tiimarin (2) vyöhyke on 1900-luvun alkupuolelta. Tunnuspiirteinä ovat rapatut tai tiiliset harjakattoiset 2-3 kerroksiset talot, vähäinen kasvillisuus ja hiekkapihat.
- Pankkien ja Keskuskadun torin (3) vyöhyke 1970-1990-luvuilta. Tunnuspiirteisesti rakennusmateriaalit ovat kiveä, klinkkeriä tai rappautusta. Rakennukset ovat tasakattoisia, 2–3 kerroksisia ja niissä on suuri runkosyvyys. Pihat ovat pinnoitetut eikä puustoa tai kasvillisuutta ole.
- Keskuskadun lounaispäättä (4) hallitsevat uudet 2000-luvulla rakennetut vaaleat rakennukset. Autopaikoitusta ja pinnoitettuja alueita. Tonteilla ei ole puita.

Rakennustyyli ja –ajankohdan tunnistaa Keskuskadulla. Katu on rakentunut 1930-luvulta lähtien kohti lounasta. Samalla rakennusten koko on eri aikakausille tyypillinen vaihdellen pienistä 1930-luvun taloista (esim. Päivölä, 120k-m²) 2000-luvulla rakennettuun kauppaan (market 3300k-m²).

Massoittelu on monimuotoista. Monimuotoisuutta korostavat myös eri materiaaleista myöhemmin rakennetut laajennukset ja ”siivet”, esim. rapattujen 1930-luvulla rakennettujen II½-kerroksisten rakennusten tiiliset I-kerroksiset ”Pizzeriasiivet” 70-luvulta. Keskuskadun tunnusrakennuksina ovat Bio-Rai elokuvateatterin ja Mäntsäläntien risteyksen ympäristön keltarapatut 1930-luvun harjakattoiset ryhmän muodostavat rakennukset.

Keskuskadusta oli tarkoitus tehdä kävelykatu ja se muutettiin hidaskaduksi suunnitelman perusteella 2000-luvun alussa. Autot ja laajat pysäköintitaskualueet kuitenkin hallitsevat näkymiä. Aiempi Mäntsälän julkinen olohuone kävelyaukio Rai-torin edessä Mutterin kohdalla on muuttunut ja lähes hävinnyt.

3.1.3 Historia - rakennukset ja pihat

Keskuskatu on päätteetön pitkittäisnäkymltä. Taajamakuva kokoavia korkeampia rakennettuja tunnusmerkkejä ei ole. Keskusta on rakentunut vaihteittain ja kaava-alue kahdessa osassa 1930 – 1960 Keskuskadun ja Mäntsäläntien kulmauksen ”Säästölä” entinen pankkirakennus, ja nyt tyhjiillään oleva market ja Telemäen ”Teletalo” ja kunnan varikko 1960 – 1990.

Kaava-alueen rakennukset rakennushistoriallisessa inventoinnissa
/ ote FM Teija Ahola 2014:



Kuvat 12. Säästölä

Mäntsälään perustettiin säästöpankki ja varsin varhain, vuonna 1872. Perustajina oli paikkakunnan merkkihenkilöitä. Pankki aloitti toimintansa 4.11.1872 kirkonmäellä sijaitsevassa vanhassa pitäjäntuvassa. Vuonna 1927 pankki muutti nykyisiin musiikkiopistontiloihin, jossa se toimi vuoteen 1954, jolloin valmistui pankin toimitalo, Säästölä, Keskuskadun varrelle. Keskuskadun puoleisessa osassa alakerta on liiketilaa (3 myymälää) ja yläkerrassa on asuintiloja, Mäntsäläntien yksikerroksisessa osassa on toimitiloja (ent. pankkisali, kokoushuone). Rakennuksen jatkoksi valmistui 1970-luvulla matala tasakattoinen liikerakennus, joka ei ole kokonaisuuden kannalta merkittävä.

Rakennus edustaa arkkitehtuuriltaan hyvin 1950-luvun alun arkkitehtonisia ihanteita:

roiskerapattu tiilitalo, melko loiva harjakatto, julkisivujäsentely heijastelee sisätilojen käyttötarkoitusta, julkisivuissa on sekä muotoon että materiaaleihin perustuvia yksityiskohtia: savitiiliputkista putkista sommiteltu tuuletusaukotus, räystäään alle tiilistä sommiteltu friisi, sokkelin liuskekivipinnoite, pääsisäänkäynnin korostus vaihtuvalla materiaalivalinnalla sekä torniaiheella, johon säästöpankin merkki oli sijoitettu. Rakennuksessa on käytetty upotettuja sivujaollisia ja jaottomia ikkunoita, joiden puuosat ovat seinäpintaa tummemmat.

Historialliset arvot (RH)

Pankkirakennus on arkkitehtonisesti varsin puhtaspiirteinen aikansa rakentamistavan edustaja. Mittakaavaltaan se soveltuu hyvin ympäristöönsä. Rakennuksella on huomattavaa rakennushistoriallista, paikallisesti taloushistoriallista ja maisemallista merkitystä. Entisen pankkitalon (1954 valmistuneen) rakennushistoriallisissa arvopiirteissä ei ole tapahtunut muutoksia sitten edellisen 2002 laaditun inventoinnin. Pankkitalon arkkitehtuuri on laadukasta, hienopiirteistä ja ajatonta.

Ympäristölliset arvot (M)

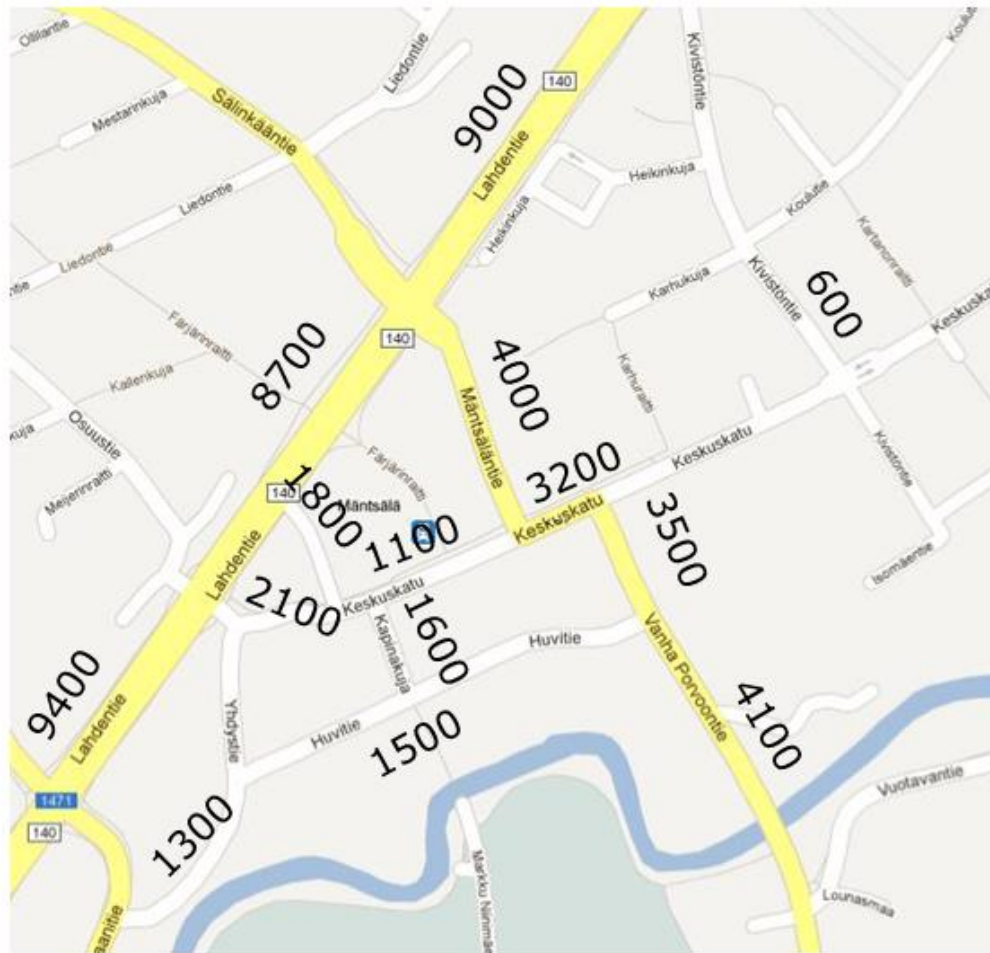
Kohteen ympäristössä ei ole tapahtunut sen maisemallista asemaa heikentäneitä muutoksia sitten edellisen 2002 laaditun inventoinnin (naapuritonteilla oli jo nykyiset kookkaat liikelätkät). Kulmatalo on kaupunkikuvallisessa mielessä keskeisellä paikalla. Säästölä sekä toisella puolen katuja olevat entinen KOP:n talo ja Päivölän liikelätkä muodostavat ydinkeskustaan, vuosisatoja samalla paikalla sijainneeseen tienristeykseen, mittakaavallisesti ja tyyllisesti yhtenäisen rakennusryhmän, joka kertoo ajasta, jolloin kirkonkylästä kehittyi monipuolisia palveluja tarjoava kauppakeskus.

3.1.4 Liikenne

Liikennemäärä arvioitiin täydentämällä aiempia liikennelaskentoja tarkkailupisteissä viikon aikana.

Liikenne keskittyy linja-autoasemalle, Peltolantielle, Lahdentielle, Mäntsälän tielle ja Vanhalle Porvoontielle. Keskuskadun liikenne on melko vähäistä ja erityisesti läpikulkuliikenne on vähentynyt hidaskaduksi toteuttamisen myötä. Marketin pysäköintiliikenne kulkee Kapinakujaa pitkin Huvitielle. Kapinakujaa käytetään jonkin verran myös vältettäessä Lahdentien liikennevaloja. Nopeudet Kapinakujalla ovat yllättävän suuria. Kapinakujalla ajonopeudet ovat yleisesti 40–65 km/h, vaikka rajoitus on 40 km/h.

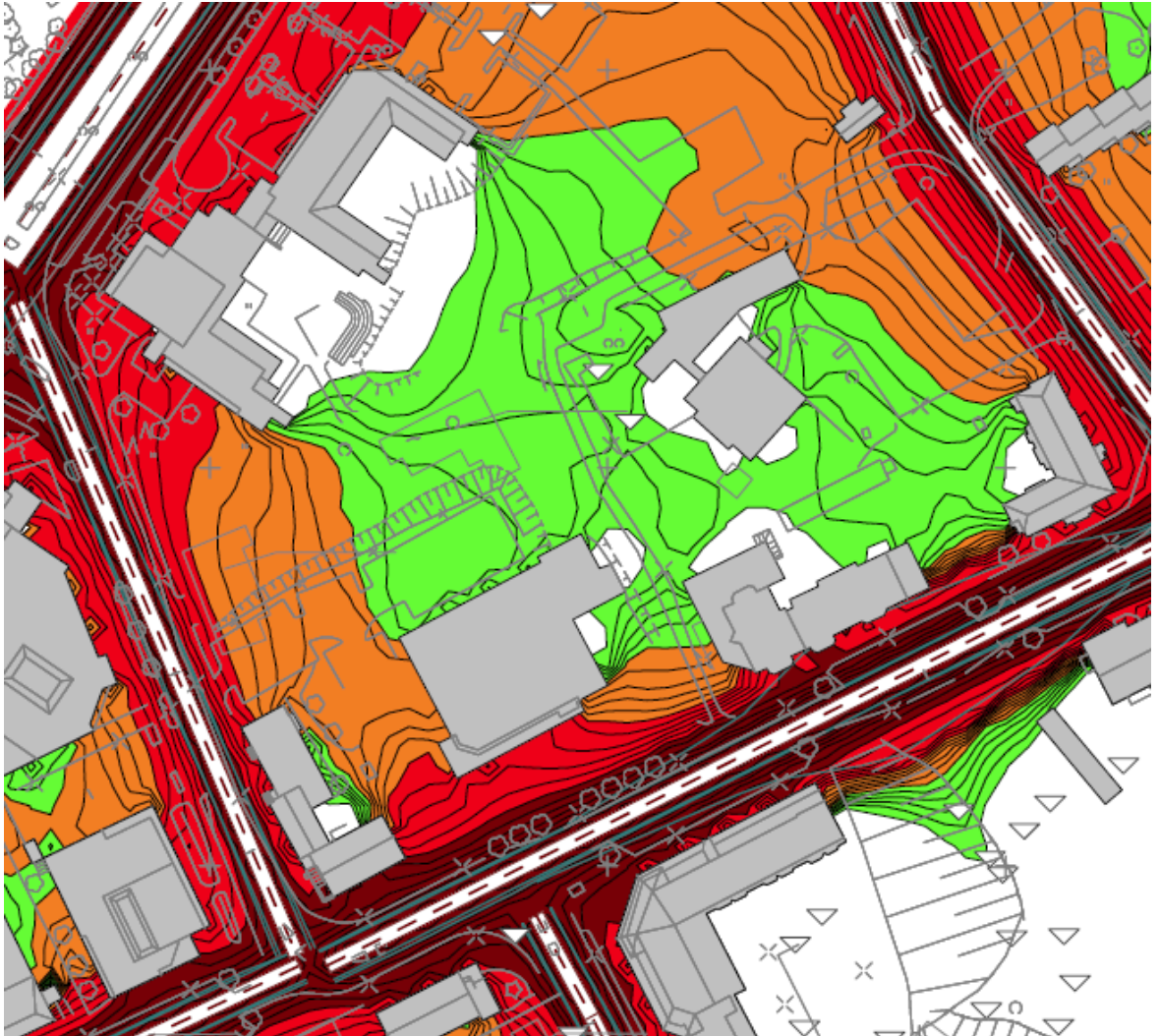
Nykyliikenne



Kuva 22. Keskustan liikenneverkko nyt/Ramboll 2011.

3.1.5 Melu

Keskusta-alueella tehdyssä meluselvityksessä tutkittiin tieliikennemelun leviämistä asumiseen varattavilla alueilla nykytilanteessa sekä ennustetilanteessa vuonna 035. Ennusteet on esitetty tämän selostuksen kohdassa 5.9 Melu.



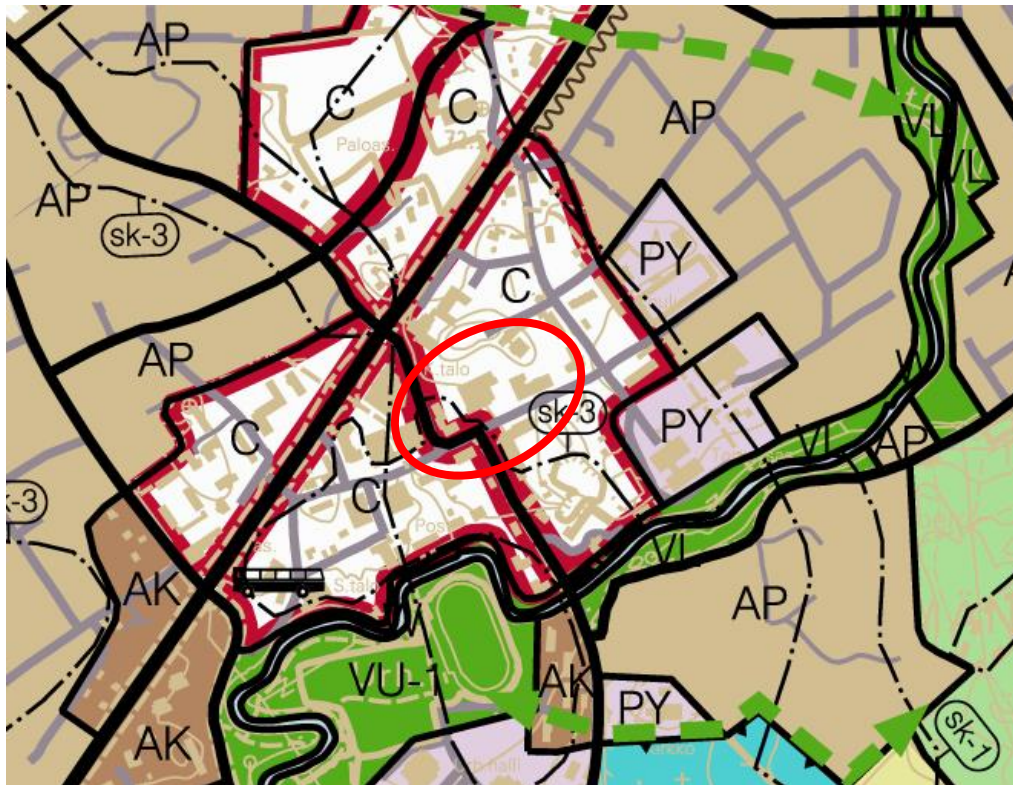
Kuva 23. Keskustan melutasot +2m maanpinnasta nyt
/ Ins.tsto Heikki Heilimäki 2006.

3.1.6 Maanomistus

Korttelialue on yksityisessä ja kunnan omistuksessa.

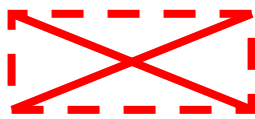
3.2.2 Yleiskaava

Kirkonkylän oikeusvaikutteinen osayleiskaavassa 2020.

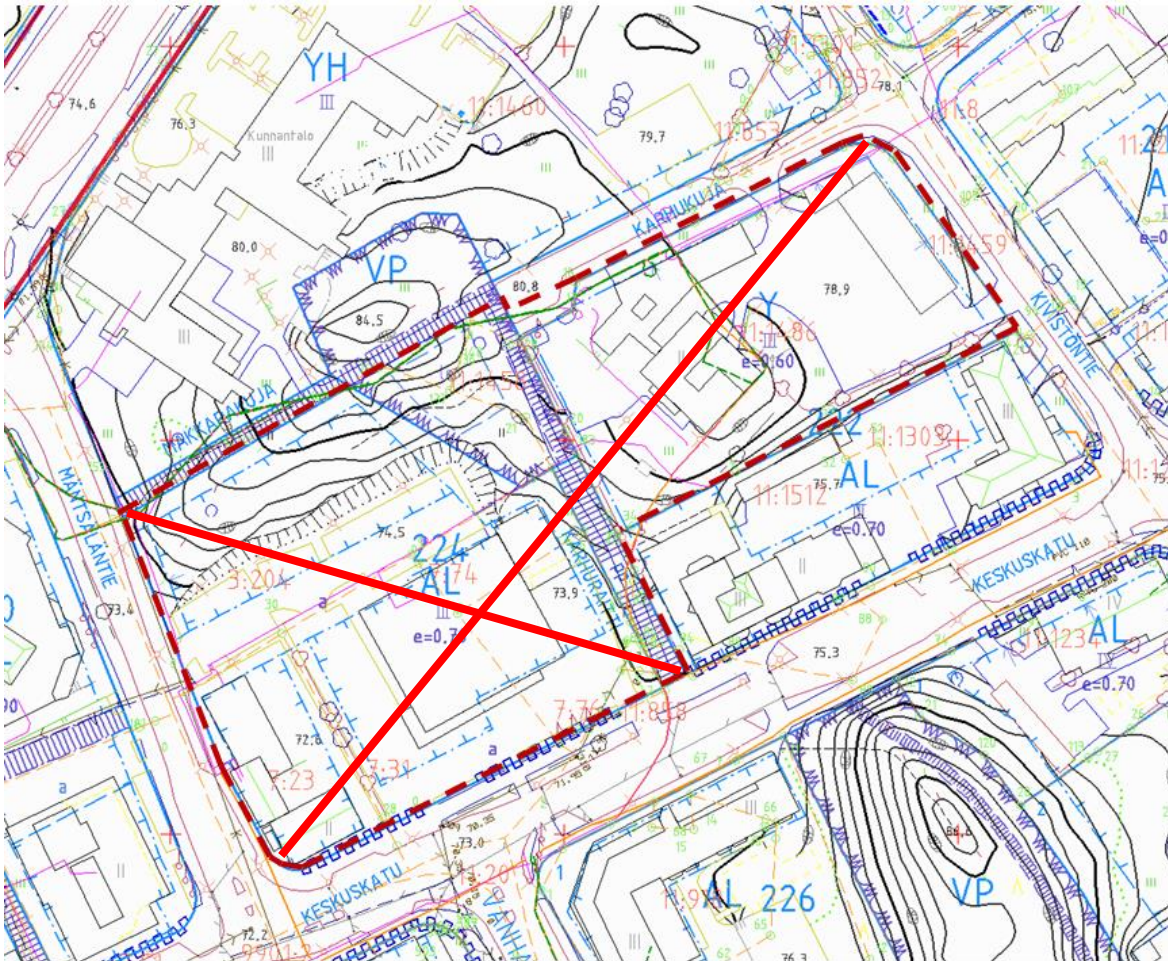


C	Keskustatoimintojen alue.
sk-3	Taajamakuvasuojellusalue. Merkinnällä on osoitettu paikallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä huomiota alueen taajamakuvasuojelluksen arvojen ja vanhan rakennuskannan säilymiseen. Alueen rakennuskannan suojelukysymykset ratkaistaan asemakaavassa. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

3.2.3 Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot



POISTUVA ASEMAKAAVA



Alueella on voimassa asemakaava, joka on vahvistunut 6.10.1989.

Rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 1.12.2008.

Rakennuskielloja ei ole voimassa alueella.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Osallisten tavoitteet:

Maanomistajan tavoitteet

- Tiivistä kerrostaloasumista keskustaan.
- Kivijalkakaupoille liiketilaa Keskuskadulle.

Kunnan tavoitteet

Tiivis ja toiminnallisesti tehokas keskusta:

- Tiivistä kerrostaloasumista (V-IX kerrosta) keskustaan.
- Vahvistaa Keskuskatua palvelujen keskuksena.
- Muodostaa toimiva autoton palvelukeskus.

Kirkonkylän henki

- Parantaa edellytyksiä saavuttaa palvelut jalan.
- Laajentaa nykyinen näköyhteys Keskuskadulta Mäntsälänjoelle ja kirkon suuntaan avaamalla aukio Bio-Rain ja Seurojentalon julkisivujen välille.
- Karhulanmäen puiston säilyttäminen.
- Uusien rakennusten tulee tyyliltään sopia Keskuskadun kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen suojeltuun Vanha Porvoontien risteyksen miljööseen ja moderniin kunnantalon miljööseen.

Liikenneturvallisuus ja melu

- Koota asumisen autopaikoitus pois kaduilta ja näkyvästä miljööstä.
- Ohjata asumisen liikenne ja pysäköinti siten, ettei autoilla ole pakko ajaa keskuskadulle.
- Tehdä melulta suojatut asumisen pihat.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja päätökset

Kuntakehityslautakunta	14.06.2017 / 00 § vireille
Kunnanhallitus	26.06.2017 / 00 § vireille
OAS nähtävillä	30.06. - 04.08.2017
Kuntakehityslautakunta	00.03.2018 / 00 §
Luonnos nähtävillä	00.00. - 00.00.2018
Kuntakehityslautakunta	28.03.2018 / 00 §
Kuntakehityslautakunta	00.02.2018 / 00 §
Ehdotus nähtävillä	00.00. - 00.00.2018

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Luonnosvaihe 2017-18

Kunnanhallitus päätti käynnistää Karhulanmäen asemakaavamuutoksen 26.06.2017.

Alueen pääosan eli korttelin 222 omistavat yksityiset joiden kanssa on tehty kaavoitus sopimukset. Sopimukset jättivät varsin vapaat kädet kaavallisen ratkaisun osalta, ainoana tavoitteena oli rakennusoikeuden nostaminen tasolle $e=1,0 - 1,5$. Sopijaosapuolina olivat HOK ja Kiinteistöyhtiö Säästölä Oy sekä kunta.

Mäntsälän kunnan tavoitteena on keskustan täydennysrakentaminen, jotta elinvoimainen palvelujen painopiste säilyisi keskustassa. Luonnosvaiheessa ajantasaistettiin melu- ja liikenneselvitykset. Vaihtoehtoina tarkasteltiin lamelli- ja pistetalovaihtoehtoja.

Paikoitus (n. 150 ap) on tarkoitus toteuttaa korttelin takaosassa Karhulanmäen rinteen alla Kunnantalon Karhulanmäen puiston ja asumisen välissä. Monikeroksisella rakenteella säästetään maata rakentamiseen ja saadaan pysäköinnin kustannukset säilymään kohtuullisina. Autopaikoituksen osalta keskustan rakentamisen periaatteeksi on Mäntsälässä linjattu maanalaisten- tai kattopaikoitus. Kortteliratkaisussa 12.02.2018 periaatteita ovat katutilojen muodostaminen / suojattu asumisen korttelipiha.

Rakentamistyylien periaatteita:

- Keskuskatu (harjakattoinen rapattu ja perinteisempi) esim. Muskotti kaakkoispuolella.
- Muu osa kortteleista vaaleita rakennuksia sopien Kunnantalon ja Etevan tyyleihin.
- Puisto siirrettiin korttelin koilliskulmasta Makkarakujan reunaan nykyisen puuston paikalle.
- Karhulanmäen korkea keskuspuisto ja näkymät siltä ohjasivat osaltaan tilamuodostamista siten, että mm. kunnantalon alusta kävelytien päähän sijoittuva näkymä kirkkoon säilyy nykyisenä.
- Autopaikoitus on piilotettu rinteeseen, jolloin pihojen käytettävyys ja viihtyvyys paranevat ja autot ovat samalla piilossa sekä asukailta että keskustan kaduilta.

Mitoituksen määräsi autopaikoitus mikä on koottu Karhulanmäen maaleikkaukseen. Rakentaminen pistetaloparein korttelin reunoilla antaa yhtenäisyyttä ja rajaa työmaa-alueet. Yksittäinen rakennus on 2500– 3000 k-m² mikä saadaan myytyä yhden vuoden aikana. Kortteli 222 muodostaa Mäntsälän 3 v:n kerrostalorakentamisen.

4.3.2 Ehdotusvaihe 2018

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Yleiskuvaus

Mäntsälä on Uudenmaan viimeisiä toimivia kirkonkyläiä eikä se ole muuttunut pääkaupunkiseudun urbaaniksi lähiöksi. Juuri kirkonkylän erityispiirteet tekevät Mäntsälästä itsenäisen omanlaisensa taajaman. Näitä Mäntsälän tunnuspiirteitä ovat:

- Kirkko hallitsee taajamakuvassa. Keskuskadulta avautuu talojen välisiä näkymiä kirkon suuntaan, Mäntsälän joelle, urheilupuistoon ja taustan mäille esim. Isomäelle.
- Keskustan mittakaavassa on pieni- ja monimuotoisuutta, vapauden tuntua näkymien yllättävyyttä.
- Hyvä tavoitettavuus, koska kaikki palvelut ovat jalankulkuetäisyydellä, kaupat ja palvelut keskittyvät n. 350 m:n alueelle.

Mäntsälän keskustassa ovat tallella miljöön, toimivuuden ja mittakaavan osalta tarvittava vaihtelevuus ja monimuotoisuus pikkukaupunkimaiselle kirkonkylälle, jossa ikääntyvä asukas viihtyy. Taajaman laatu ei synny pelkästään kaupoista, palveluista, asuinkerrostaloista, kaduista ja autopaikoista. Tarvitaan myös:

- Sydän Keskuskatu ja Tori.
- Henkireikiä (puistoja ja jalankulkualueita)
- Julkisia tunnuspaikkoja (Seurojentalo, torin patsas ja Bio-Rai)
- Korttelikokonaisuuksien tunnistettavuutta (rakentamisen vaiheet ja tyylit)
- Esteettömyyttä ja oleskelupaikkoja

Karhulanmäen kortteliin tulee asumista, Keskuskadun rajaava kivijalkakauppojen asuinkerrostaloryhmä keskuspiha ja Karhulanmäen puisto. Uudisrakennuksien tulee välittää ja rajata eri aikakausien tyylit keskustan osien välillä ja toisaalta tornitalojen tulee olla uusi maamerkki yhdessä kunnantalon ja Etevan kanssa. Korttelin rakennukset jaetaan kahteen kokonaisuuteen Keskuskadun varren harjakattoisiin lähimiljöön mukaisiin rapattuihin ja värikkäisiin rakennuksiin sekä korttelin keski-, pohjois- ja koillisosan vaaleisiin kunnantalon ja Etevan rakennuksen modernia miljöötä täydentäviin. Miljöönä kaava-alue jakautuu neljään osaan.



Keskuskatu kortteli 222

Rakennuksien massoittelu täydentää Keskuskadun ominaispiirteitä, hallitsevana ovat Mäntsäläntien risteyksen Säästölän ja vastapäisen Tiimarin rakennuksen sekä Vanha-Porvoontien "Mantelin" harjakattoiset rakennukset. Koillispuolella on Apteekin tasakattoinen tiilirakennus. Ratkaisuna on miljöön osat huomioiden pienimittakaavaiset rakennusmassat. Harjakatto ja rapattu julkisivu sekä pystyjaottelu julkisivuissa ovat vastakohtana vaakaviivoille. Keskuskatuun rajautuvissa rakennuksissa parvekkeet ovat kadun puolella upotettuja ja vain vähän julkisivupinnoista erottuvia "erkkerimäisiä" ryhmiä. Julkisivuissa pyritään yhdistämään perinteinen rappauspinta erillisine ikkunoineen (ei nauhaikkunoita) moderniin uudisrakentamiseen. Tavoitteena on perinteinen pienen kaupungin katumiljö.

Korkeustasot koillisesta lukien: Apteekin talo IV-kerrosta, uudisrakennukset IV – VI – VI – IV kerrosta ja Säästölä ½ k II u½ kerrosta. Yksittäiset rakennukset ovat 2200 k-m2 mikä on mahdollista joustavasti ja nopeasti myydä vuoden aikana. Keskuskadun ja Mäntsäläntien katutasossa on kauppoja ja liiketiloja, ylemmissä kerroksissa asumista.

Tiivistettynä Keskuskadun rajauksen ominaispiirteet:

- Keskuskadun varsi matalampana kirkonkylän kauppakatuna.
- Rakennukset rajautuvat jalkakäytävään.
- Rakennuksien alakerta on kauppoja ja ylemmät kerrokset asumista.
- Talot ovat perinteisen tyyliä ja harjakattoisia.
- Talojen runkosyvyys on pienempi 8 – 12 m.
- Ikkunat pystysuuntaisia selkeitä erillisiä ikkunoita kuten Vanha-Porvoontien uudisrakennuksessa Mantelissa.
- Julkisivumateriaalina maanväreihin rapatut pinnat hallitsevia.
- Parvekkeina ei sallita vaakasuuntaisia yhtenäisiä lamelleja vaan erillisiä erkkerimäisiä.



Mäntsäläntien ja Karhulanmäen puoli Korttelin 222

Miljööön raja on jyrkkä, uusi rakentaminen on modernismia, vaaleita pistetaloja jotka ovat pystylinjoja suhteessa kunnantalon valkoiseen vaakamassaan. Kunnantalo on miljööä hallitseva kulmarakennus joka kohoo Keskuskadulta lähdettäessä Lahdentien risteyksessä. Säästölää pilaa myöhemmin rakennettu tasakattoinen tiilisiipi jonka tilalle uudismassa tulee toteuttaa. Loppukortteliin jää tila vastaavalle toiselle rakennukselle. Karhukujan puolella Apteekin talon eteen ei tule rakentaa mitään vaan pohjoisemmaksi. Ratkaisuna on kaksi paria pistetaloja jotka muodostavat Karhulanmäeltä Keskuskatua kohden laskevat linjat ja rytmittävät korttelia samoin korttelin vastakkaisilla puolilla Karhulanmäen yleismuotoa mukaillen.

Rakennukset ovat symmetrisiä neliöitä pohjaltaan 20 m x 20 m ja korkeuksiltaan Mäntsäläntien varrella Keskuskadulta lukien Säästölä $\frac{1}{2}$ II $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ I $\frac{1}{2}$ ja uudisosa IV nousten linjassa Säästölästä, VI ja kunnantalo korkeustasolla (maanpinta I kr) – V. Karhukujan rakennukset samoin Keskuskadulta ylös Karhulanmäkeen noustessa ovat Keskuskadun uudisrakennus IV - VIII – IX nousten Karhulanmäkeä lähes sen keskeltä hallitsevaksi pystylinjaksi. Rakennusten ulkopinta on sileä jolloin lasitetut parvekkeet ja julkisivut muodostavat yhtenäiset tasopinnat jossa rakenneosat erottuvat pystynauhoina tehden massiivisista rakennuksista sirompia. Väreinä valkoinen kivi tai laatta ja tummanharmaa lasi.

Rakennusten keskelle jää melulta suojaan jäävä mäen ja rakennusten rajaama oleskelupiha johon yhtenäiseksi koottuna mahtuu monipuolisesti toimintoja. Autopaikot sijoittuu yksinkertaisena rakenteena korttelipihaa rajaamaan. Autopaikotukseen ohjataan kaikki korttelin asumisen autoliikenne sekä pääosa kauppohen asiakaspaikotuksesta. LPA-9 kortteliin voidaan rakentaa yli 150 ap alkaen tasolta +73 m kolmeen kerrokseen, jolloin ylin paikoitustaso on korkeudella +79 m. LPA-9 alueelta on läpikulku korttelin 222 Y-LPA maanalaiseen autopaikotukseen. Y-LPA kortteliin voidaan rakentaa maan alle Keskuskadun tasolta lukien kaksi paikoitustasoa korkeuksille +73 m ja +76 m yht. 2 x 2400 m² ja niille sijoittaa yli 150 ap. Tällä mahdollistetaan paikoituksen joustava jakaantuminen ja paikan löytäminen sekä tarvittaessa n. 350 autopaikan syntyminen AK-3 tontin autopaikat mukaan lukien. Paikoitus kokonaisuudessaan sijoittuu aivan Keskuskadun viereen ja kunnantalon sekä Etevan virastotalon väliseen saumakohtaan ja on merkittävä ”sulake” mikäli autoistuminen uhkaa tukahduttaa keskustan toimivuuden.



Tiivistettynä Mäntsäläntien ja Karhulanmäen puoli modernina kunnantalon henkisenä:

- Heti Keskuskatuun rakentuvien rakennusten takana rakennukset ovat hengeltään moderneja valkoisia pistetaloja.
- Symmetrisiä puhdaslinjaisia paritorneja jotka muodostavat kokonaisuuden kahtena ryhmänä.
- Rakennusten korkeudet on sovitettu ympäröiviin rakennuksiin katunäkymien mukaan. Lähellä matalia rakennuksia ovat kerroskorkeudet IV – VI ja Karhulanmäen noustessa kunnantaloa nousevat tasoille VII – IX Keskuskatuun nähden ja n. VII-kerrosta maanpintaan nähden.
- Rakentamisen korkeudet seuraavat korostaen maaston muotoja.
- Rakennukset puiston ympärillä ovat kaikki moderneja valkoisia kivirakennuksia.
- Uudet kerrostalot puhdaslinjaisina neliöpohjaisina ilman erikseen havaittavia parvekkeiden ulokkeita.
- Rakennuksista muotoutuisi sirompia niin että rakennusmassojen keskiosat ovat valkoisia seinäpintoja ja parvekkeet muodostavat kulmiin samoissa tasoissa seinien kanssa kevyet läpikuultavat pystylinjat.
- Autopaikoitus sijoittuu puiston ja asumisen saumakohtaan näkymättömiin ja tasaa korkeuseroja. Korkeustasoltaan paikoitus jää puiston maanpinnan alapuolelle huomaamattomaksi.

Kivistöntien varsi osana pitkärunkoisten kerrostalojen miljöötä kortteli 224 osa

- Rakennus noudattaa muodoltaan Etevan ja Kivistöntien kulman sekä Koulutien länsipuolisen senioritalon tyyliä.
- Korkeus sovitettiin naapuritalojen mukaisesti.
- Sijainti Kivistöntiehen nähden kuten naapuritaloissa eli katuun liitytään pienen istutettavan etupihan kautta.
- Autopaikoitus tontilla rakenteellisena kaksikerroksisena pysäköintikantena jonne kulku tapahtuu sekä Kivistöntieltä alakerrokseen ja Karhukujalta ylätasolle. Autot piilottuvat korttelin sisälle rinteeseen.

Karhukujan länsipää puistomaisena yleisten palvelujen alueena (Y):

- Tontti soveltuu kunnan tai valtion palvelujen täydennykseen.
- Tontille voidaan mäen sisälle Keskuskadun tasosta lukien toteuttaa 3- kerrosta pysäköintitilaa lähikortteleiden kaavavelvoitepaikkoina tai yleiseen pysäköintiin.
- Autopaikotus on käytännössä kiinni Keskuskadussa, etäisyys Karhuraittia pitkin 50 – 100m.
- Keskuskadun autopaikkoja voidaan ohjata pysäköintiä ajoittamalla tänne jolloin Keskuskadun liikennemäärää voidaan hallita.
- Maanalaiseen pysäköintiin voidaan tarvittaessa ohjata lähikortteleiden kaavavelvoitepaikkoja.
- Maanpinta tontilla varataan puistomaiseksi ja Y-rakentamiseen, autopaikkoja ei ohjata maan pinnalle.
- Rakennus sijoittuu puistoon tontin keskiosaan ja on korkeudeltaan enintään II-kerrosta.

Karhulanmäen puisto

Karhulanmäki rajaa keskustaa pohjoisessa yhdessä Isomäen kanssa luoden Kirkonkylän keskustalle tilallisen paikan. Mäen laen tulee säilyä näkymiltään avarana ja sen käytettävyyttä puistona tulee parantaa:

- Nykyistä puustoa ei vähennetä vaan voimassa olevan kaavan puistomainen Makkarakujaan rajautuva korkein osa mäestä liitetään osaksi puistoa.
- Puiston määrää lisätään nykyaavaan nähden ja vaihdetaan sijainti siten, että Makkarakujaan rajautuva nykyinen puustoalue muuttuu asuinkorttelista puistoksi.
- Puiston keskiosaa ei suljeta rakennuksin vaan jätetään avarat näkymät erityisesti kirkon ja keskustan suuntiin.
- Rakentaminen ohjataan linjoihin peräkkäisin rakennuksin pois puiston keskustasta tarkasteltaessa.
- Arkkitehti Arto Sipisen suunnitteleman kunnantalon aulasta avautuu kävelytien puiden ja amfiteatterin rajaama akseli jonka päätteenä on Mäntsälän kirkko. Tämä näkymä säilytettiin. Tätä näkymää rajaa Karhupuistossa myös Keskuskadun varren vastapuolella olevan kiinteistön katto – juuri kirkon portaiden tasolle. Keskuskadun uudisrakennuksen korkeus määräytyi näkymän säilymisen mukaan, samalla tämä matalampi osa jakaa pitkän rakennusmassa kahteen muihin Keskuskadun rakennuksiin sopivaan osaan.

5.2 Mitoitus

Rakennuksiin asettuu ikääntyviä asukkaita ja yksinäistalouksia. Keskustassa on 500 m:n säteellä asukkaita v. 2025 yli 2000 ja heistä yli 50% yli 65 vuotiaita. Autoistumisaste tällä vyöhykkeellä on nyt 1 auto / 2 ruokakuntaa ja laskee edelleen. Tästä syystä autopaikotusnormi on pienempi kuin keskustan ulkopuolisilla alueilla. Normina on nyt 1 ap / 100 k-m², kivijalkakaupoilta (alle 100k-m²) ei vaadita asiakaspaikkoja ja suojellut rakennukset (Säästölä) on vapautettu autopaikkanormista. Em. normeilla pyritään suosimaan pienmyymälöiden sijoittumista erillisinä keskustaan sekä antamaan etua rakennussuojelun näkökulmalle.

Asuminen sijoittuu kerroksiin II–IX. Kattotasolle sallitaan kerrosluvun estämättä yhteisten tilojen rakentamista (saunat, auringonotto, oleskelu ym.) 15 % kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Tällä pyritään nostamaan asumisen laatua asukkaan näkökulmasta.

Asuinliiketalojen kortteli 222 (AL-4 + LPA-9) 14150 k-m², e=1,66 pinta-ala 8507 m². josta liiketilaa on rakennettava vähintään 800 k-m². Autopaikkoja on rakennettava asumisen osalta 1 ap/100 k-m² yhteensä 138kpl.

Asuinkortteli 224 (AL-3) 2600 k-m², e=1,10 ja pinta-ala 2367 m².

Yleisten palvelujen ja pysäköinnin kortteli 224 2600 k- m², e=0,75 ja pinta-ala 3473 m².

Puisto VP 4260 m² ja katu 1363 m².

Yhteensä asemakaavan muutoksen alue 20886 m², rakennusoikeus 19350 k- m² ja aluetehokkuus e=0,93.

5.3 **Palvelut**

Keskustassa on kaikki palvelut kävelyetäisyydellä:

- kaupat ja palvelut; päivittäistavarakaupat, erikoisliikkeet, korjaamot, huoltoasemat, baarit ja ravintolat
- kunnalliset palvelut; terveyskeskus, kirjasto, kunnanvirasto, päiväkoti
- koulut; perus-, ala-, yläkoulu ja lukio
- liikuntapalvelut; urheilukenttä, kuntosali, valaistut pururadat ja hiihtoladut
- linja-autoasema ja posti
- järjestöjen yhteistilat, monitoimitalo

Noin 1 km:n etäisyydellä on lisäksi:

- rautatieasema

Alueella ovat valmiina kunnalliset verkostot.

6 Kaavan vaikutukset

6.1.1 Rakennettu ympäristö

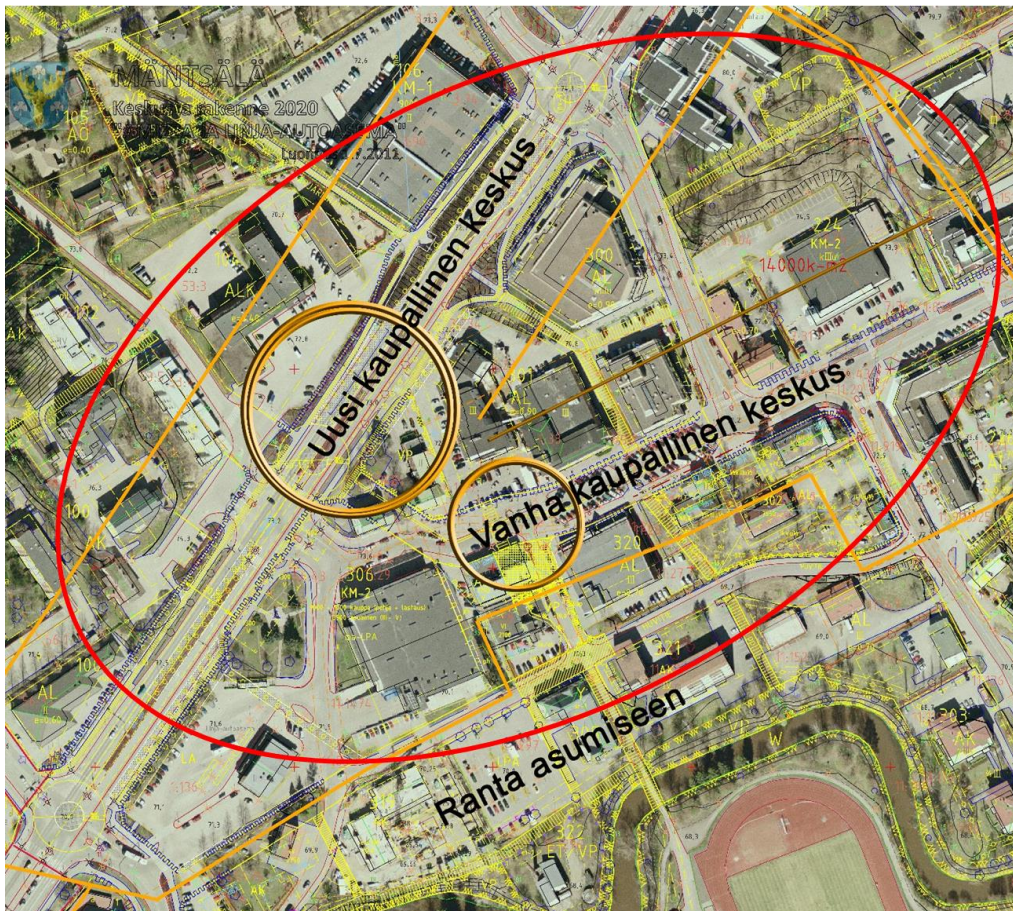
Keskuskatu palautuu katutilaan eli nyt katurajasta korttelin keskelle vedetyn kaupparakennuksen tilalle rakennetaan uudisrakennukset kiinni jalkakäytävään samaan linjaan apteekintalon ja Säästölän kanssa. Kivijalkakaupat vahvistavat Keskuskatua Mäntsälän palvelujen keskuksena.

Virkistyspalveluita parannetaan lisäämällä Karhulanpuiston pinta-alaa ja sisällyttämällä siihen nykyisin puustoa kasvavaa aluetta. Autopaikoitukseen ohjaaminen eri suunnista ennen Keskuskadulle tuloa vähentää ajoneuvoliikennettä keskustassa. Keskuskadulla ja Mäntsäläntiellä tulisi muuttaa nopeusrajoitus 40 km/t => 30 km/t.

Puiston eli ”julkisen ulkotilan” lisääntyminen keskustassa parantaa viihtyisyyttä, helpottaa sosiaalista kanssakäymistä ja sekä monimuotoisemman toiminnan mahdollisuuksia.

Asuinkerrostalojen rakentaminen ydinkeskustaan helpottaa ikääntyville palvelujen saavutettavuutta (asukkaista suurimman osan arvioidaan olevan senioreita). Tämä lisää samalla kaikkien asukkaiden sosiaalisia kontakteja ja yhteisöllisyyttä.

Mäntsälän edelleen kasvaessa on mahdollista täydentää keskustaa Lahdentien varren kortteleissa Mäntsäläntiestä lounaaseen ohjaten pysäköintiä korttelin 222 yleiseen kerrospysäköintiin kaavavaroitettuna. Mäntsälän keskusta ja sen toimivuus säilyy tehokkaana kävellen saavutettavana kokonaisuutena. Keskuskatu mahdollistaa monipuolisen erikoisliikkeiden jalankulkualueen, jonka halkaisija on noin 350 metriä.



Kuva 32. Mäntsälän keskustan kehittymisen arvio.

6.1.2 *Luonto ja luonnonympäristö*

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön eikä maa- ja kallioperään. Asemakaavalla ei ole vaikutusta veteen, ilmaan tai ilmastoon. Karhulanmäen puisto kasvaa, mutta kokonaisuutena sen vaikutus on enemmänkin puistomiljöön parantumisessa.

6.1.3 *Yhdyskuntarakenne*

Kaavassa on tukeuduttu olemassa olevien kunnallisteknisten ja palvelujen verkostojen tehokkaampaan hyödyntämiseen, keskustassa on edelleen mahdollisuus käyttää tehokkaammin resursseja.

6.1.4 *Yhdyskunta- ja energiatalous*

Karhulanmäen asemakaava on yhdyskuntatalouden kannalta edullinen, koska alue kuuluu kunnallistekniikan piiriin ja kaikki verkostot ovat valmiit.

Ydinkeskustan lisärakentuminen edistää kauppojen ja taloudellisen toiminnan mahdollisuuksia. Karhulanmäen kerrostalojen asukkaat ovat palvelujen lähellä ja asiointi on mahdollista ilman autoja. Elävä keskusta tukee monipuolisen ja vetovoimaisen palvelukeskittymän kehittymistä. Karhulanmäen asemakaava tukee myös vanhan keskustan miljöötä ja samalla täydentää kunnantalon ympäristön modernia miljöötä, taajamakuva on elävä ja viihtyisä.

Keskustaan rakentaminen on energian kokonaiskäytön kannalta edullista. Tiivis asuminen ydinkeskustassa lyhentää asiointimatkojen keskimääräistä pituutta ja tuo tehokkuutta. Asumisen sijoittuminen keskustaan merkitsee liikkumiseen käytettävien resurssien säästöä sekä verkostojen hyödyntämistä ja infran rakentamisen minimointia. Karhulanmäen kerrostalot voidaan liittää edullisesti kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkkoihin, eikä erillisiä perusinvestointeja tarvita.

6.1.5 *Liikenne*

Ajoneuvoliikenne vähenee keskustassa ja päästöjen vaikutukset pienenevät, koska sama rakentamisvolyymi toteutetaan nyt kävelyetäisyydellä palveluista. Verrattaessa muihin Mäntsälän keskustaajaman täydennysrakentamisen rakentamistapoihin on tämä liikenteellisesti vähäpäästöisin ratkaisu.

Keskustan autopaikoituksen ohjaaminen saapumissuunnista pysäköintiin ennen Keskuskatua vähentää liikennettä keskustassa. Sekä Mäntsäläntien LPA-9 autopaikoitus että Karhukujan Y-alueen autopaikoitus ovat aivan keskuskadussa kiinni ja mahdollistavat asiointien jalkaisin. Yleisen paikoituksen tavoitteellisesti toteutettavat kohdat ovat:

- Linja-autoaseman kortteli Peltolantien risteuksen vieressä n. 300 ap
- Meijerin edusta n. 25 ap
- S-Marketin alakerta n. 100 ap
- Lahdentien varsi Keskuskadun ja Färjärinraitin alikulun välillä n. 50 ap
- K-Citymarketin alakerta n. 200 ap
- Mäntsäläntien LPA-9 n. 40 ap
- Karhukujan Y-alueen rakenteellinen autopaikoitus n. 100 ap
- Keskustan muut korttelit n. 200 ap
- Seurojentalon tori n. 80 ap
- **Yhteensä n. 900 ap**

6.1.6 Melu

Meluselvityksen ja ennusteen vuodelle 2035 laati Ins.tsto Ramboll Oy.

Meluselvitys tilattu nyt luonnosvaiheessa, alustava tieto on ettei melu muodostu haitalliseksi vaan esim. julkisivuille kohdistuu melua alle 55 dBA.

Alustavien arvioiden mukaan melu on piha-alueilla ohjearvoja pienempi.

6.1.7 Taajamakuva ja maisema

Karhulanmäen asemakaava tukee olemassa olevan rakennetun alueen hyödyntämistä. Kaavamääräyksillä varmistetaan myös laadullinen yhteensopivuus vanhaan rakenteeseen. Keskuskatua täydennetään kirkonkylän henkeen sopivalla tyylillä ja mittakaavaisella rakentamisella. Karhulanmäkeä täydennetään kunnantalon ja Etevan moderniin rakentamiseen sopeutuvilla rakentamistavoilla.

Karhulanmäen puistomaisuus säilyy ja sitä täydentävän reilunkokoinen korttelin 224 vihreä piha ja istutusten lisääminen Kivistöntien varressa ydinkeskustassa parantavat viihtyisyyttä.

6.1.8 Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö

Karhulanmäkeä ja sen lähellä olevaa Arto Sipisen suunnittelemaa kulttuurihistoriallisesti arvokasta kunnantaloa ja puistoa alueita korostetaan. Karhulanmäki ja näkymät kirkolle ja Isomäkeen sitovat rakentamisen Mäntsälän maisemaan. Myöskään yhtään aiemmissa inventoinneissa rakennushistoriallisesti arvokkaaksi ja säilytettäväksi esitettyä rakennusta ei pureta.

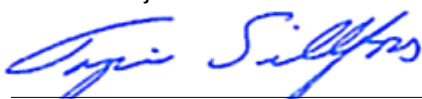
7 Asemakaavan toteutus

Asemakaava toteutetaan noin 10 vuoden kuluessa kaavan vahvistumisesta.

Mäntsälässä 27. päivänä huhtikuuta 2018

Kaavoittaja

Viran puolesta



Tapio Sillfors, dipl. ins, arkkitehti, SNIL



Lauri Pouru, kaavoitusjohtaja