

MÄNTSÄLÄ

KOTOKARTANO

KORTTELIT 210 OSA JA 244

ASEMAKAAVAN MUUTOS



VIREILLE KUNNANHALLITUS 13.05.2013

LUONNOS NÄHTÄVILLÄ 21.5. -24.6.2013

EHDOTUS NÄHTÄVILLÄ . . - . .2013

KUNNANVALTUUSTO . .2013

MÄNTSÄLÄ

KOTOKARTANO ASEMAKAAVAN MUUTOS

KIRKONKYLÄN KORTTELIT 210 OSA JA 244

TYÖ 232

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 18. päivänä lokakuuta 2013 päivättyä asemakaavakarttaa.

Alueen määrittely:

Asemakaavan muutos koskee Mäntsälän kunnan kirkonkylän kortteleita 210 osa ja 224, sekä niiden välistä katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Mäntsälän kunnan kirkonkylän korttelit 210 osa ja 224, sekä niiden välinen katualue.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Mäntsälän keskustassa
Kaakkumäentiellä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Nimi

Kotokartanon asemakaavan muutos

Tarkoitus

Kotokartanon ja terveyskeskuksen olevien hoitopalvelujen hyödyntäminen rakentamalla lähikortteleihin nykyistä suuremmalla määrällä senioriasumista sekä kunnallisia ja yksityisiä palveluita.



MÄNTSÄLÄ

KOTOKARTANO ASEMAKAAVAN MUUTOS

KIRKONKYLÄN KORTTELIT 210 OSA JA 244

TYÖ 232

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	5
2.1 Käsittelyvaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan mitoitus	5
2.4 Toteutus	5
3. LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.2 Suunnittelutilanne	10
3.2.1 Maakuntakaava	10
3.2.2 Yleiskaava	11
3.2.3 Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot	12
3.2.4 Muut suunnitelmat ja selvitykset	13
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Osallisten tavoitteet	13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3.1 Luonnosvaihe	14
4.3.3 Ehdotusvaihe	14
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
5.1 Yleiskuvaus	15
5.2 Mitoitus	18
5.3 Kaavan vaikutukset	18
5.4 Toteutus	19

LIITTEET

- 1 Asemakaavan seurantalomakkeet

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Käsittelyvaiheet

Maankäyttölautakunta	17.04.2013	\$45	
Kunnanhallitus	13.05.2013	\$159	
	21.05.-24.06.2013	OAS nähtävillä	
	21.05.-24.06.2013	luonnos nähtävillä	
Maankäyttölautakunta	13.11.2013	\$XX	
Kunnanhallitus	00.00.2013	\$XX	
	00.00.-00.00.2013	ehdotus nähtävillä	
Maankäyttölautakunta	00.00.2013	\$XX	hyväksyminen
Kunnanhallitus	00.00.2013	\$XX	

2.2 Asemakaava

Kaavamuutoksella varataan Kotokartanon olemassa olevan palvelutalon läheisyyteen lisää rakentamista vanhuksien asumiseen sekä kunnallisiin ja yksityisiin palveluihin esim. senioriasumiseen. Asemakaavamerkintöinä Kotokartanon palvelutalon laajennukselle on ”*Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.*” (YS), ja viereisen korttelin senioriasumiselle ”*Senioriasuintalojen korttelialue.*” (ASE).

2.3 Asemakaavan mitoitus

Kaava-alueen pinta-alatiedot ja rakennusoikeudet

Aluevarausmerkintä	pinta-ala m2	tehokkuus	rakennusoikeus k-m2
YS	10025	e=0,74	7400
ASE	3926	e=0,87	3400
katualueita	667		
yht.	14718	e _a =0,75	10800 k-m2

Korttelit on liitetty kunnallistekniikkaan, eikä asemakaava edellytä merkittävien uusien katualueiden rakentamista.

2.4 Toteutus

Alue toteutuu 5 vuoden kuluessa.



Kuva 1. Ilmakuva Kotokartanon asemakaava-alueesta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 *Selvitys suunnittelualueen oloista*

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Kuva 2. Näkymä Terveyskeskukselta Kotokartanolle.

Rakennettu ympäristö

Rakennuskulttuurin historiallisissa selvityksissä ei ole todettu arvokohteita alueella.

Korttelissa 210 sijaitseva Kotokartanon Palveluasunnot antaa tehostettua palveluasumista mäntsäläläisille vanhuksille. Palveluasunnot käsittävät kaksi erillistä yksikköä Iso- ja Pikkukoto. Kummassakin on oma henkilökunta, vain osastonhoitaja on yhteinen. Kotokartanon palvelutalot on rakennettu 1980-luvulla ja rakennukset ovat hyväkuntoisia.

Isokodossa on 20 -24 paikkaa. Siellä asuvat henkilöt tarvitsevat apua ja turvaa ympäri vuorokauden. Pikkukodossa on 11 paikkaa. Se on suljettu yksikkö, jossa asuu dementoituneita, liikkuvia, paljon turvaa ja huolenpitoa tarvitsevia vanhuksia. Apua on tarjolla ympäri vuorokauden. Aukkaiden yhteisessä käytössä on päiväsal, ulkoilualueet ja sauna aputiloineen. Ruoka tulee terveyskeskuksen keittiöstä ja se annostellaan paikanpäällä. Palveluasuminen on avohoitoa.



Kuva 3. Kaavamuutosalueen Anderstorpin päiväkotiterveyskeskuksen suunnasta.

Korttelissa 244 on Anderstorpin päiväkoti joka on rakennettu 1950-luvulla. Rakennus on peruskorjauksen tarpeessa ja vaihtoehtona on rakentaa tontti uudelleen.

Luonnonympäristö

Maisema rajautuu Isomäkeen lännessä, Kartanonmäkeen etelässä ja Kaakkumäkeen idässä, pohjoisessa maisema on avoin jota rajaavat kerrostalot. Mäntsäläjoki ja sen varren puistot ja puusto osaltaan rajaavat muutoin avointa rakennettua ympäristöä. Mäntsälänjoki ja on osa keskustan laajaa viheraluetta. Kaakkumäki alueen itäreunassa on harvoja havupuita kasvavia keskustan vanhapuustoisia puistoja.

Yhdyskuntarakenne

Alue on kirkonkylän ydinkeskustaa. Tärkeimmät palvelut ovat kävelymatkan päässä.

Liikenne

Pääsyteinä keskustaan ovat Terveyskeskukselle johtava Kivistöntie ja idässä Kaakkumäentie. Jalankulkuyhteyksinä ovat Kartanon- ja Santerinraitti etelä-pohjoissuunnassa ja Mäntsäläjoen rannassa kulkeva itä- länsi-suuntainen reitti.

Koko alueen pysäköinti on koottu Terveyskeskuksen edustan ”Pysäköintialueelle.” (LP) asemakaavalla 2009 jolloin sitä laajennettiin. Kotokartanon palvelutalojen itäpuolella on lisäksi paikoitusta n. 20 ap. Pysäköintialue on nykyisin riittävä.



Kuva 4. LP-alue Kotokartanon ja terveyskeskuksen välissä.

Joukkoliikenne

Linja-autoasemalle on matkaa noin 0,5 km ja rautatieasemalle n. 1,6 km.

Kunnallistekniikka

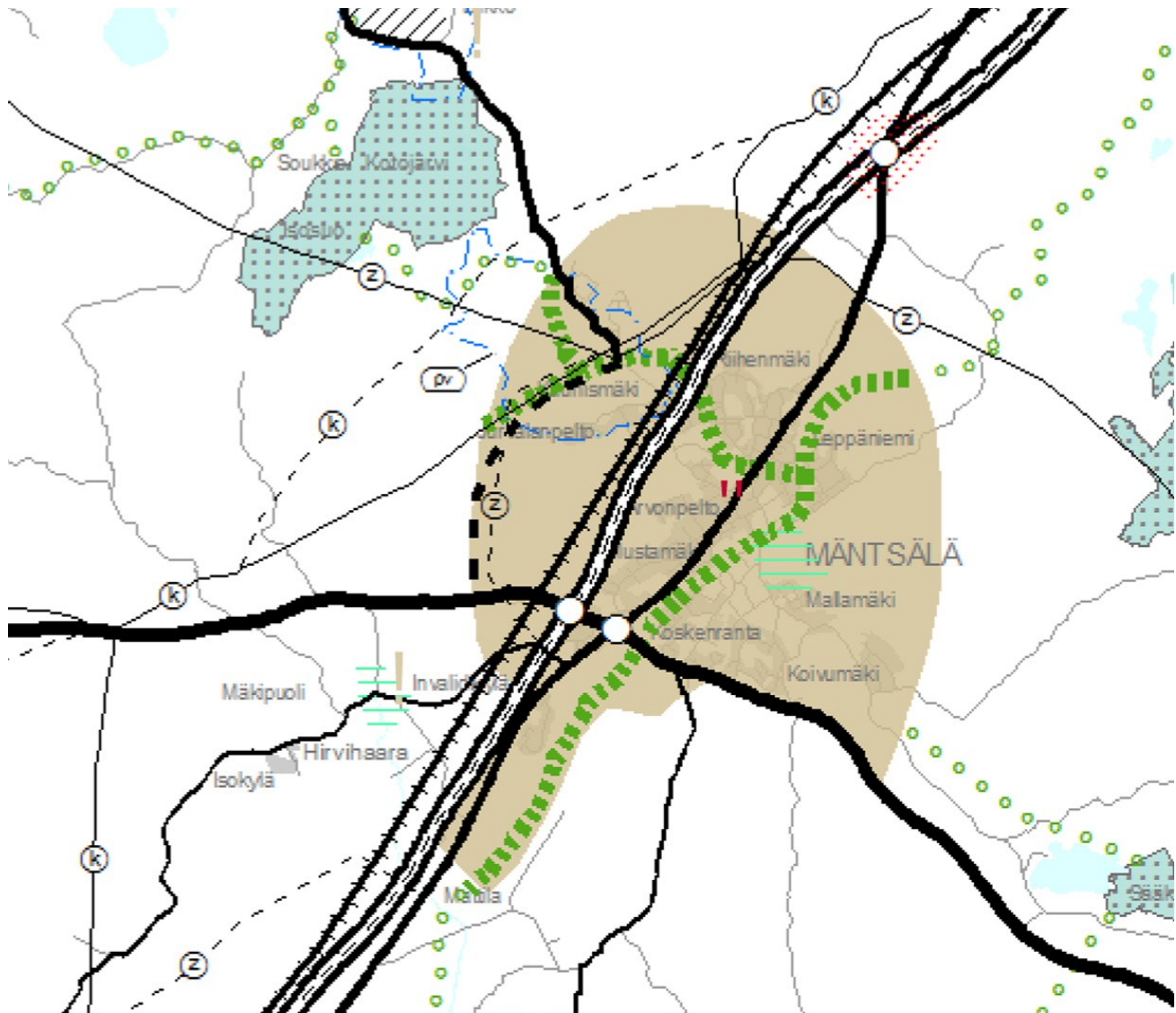
Alue kuuluu kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piiriin. Kaavamuutosalueen eteläreunassa ovat vesi- ja viemäriinjat. Osa rakennuksista on liitetty kaukolämpöverkkoon.

Maanomistus

Mäntsälän kunta omistaa koko asemakaavan muutosalueen.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava



Taajamatoimintojen
alue



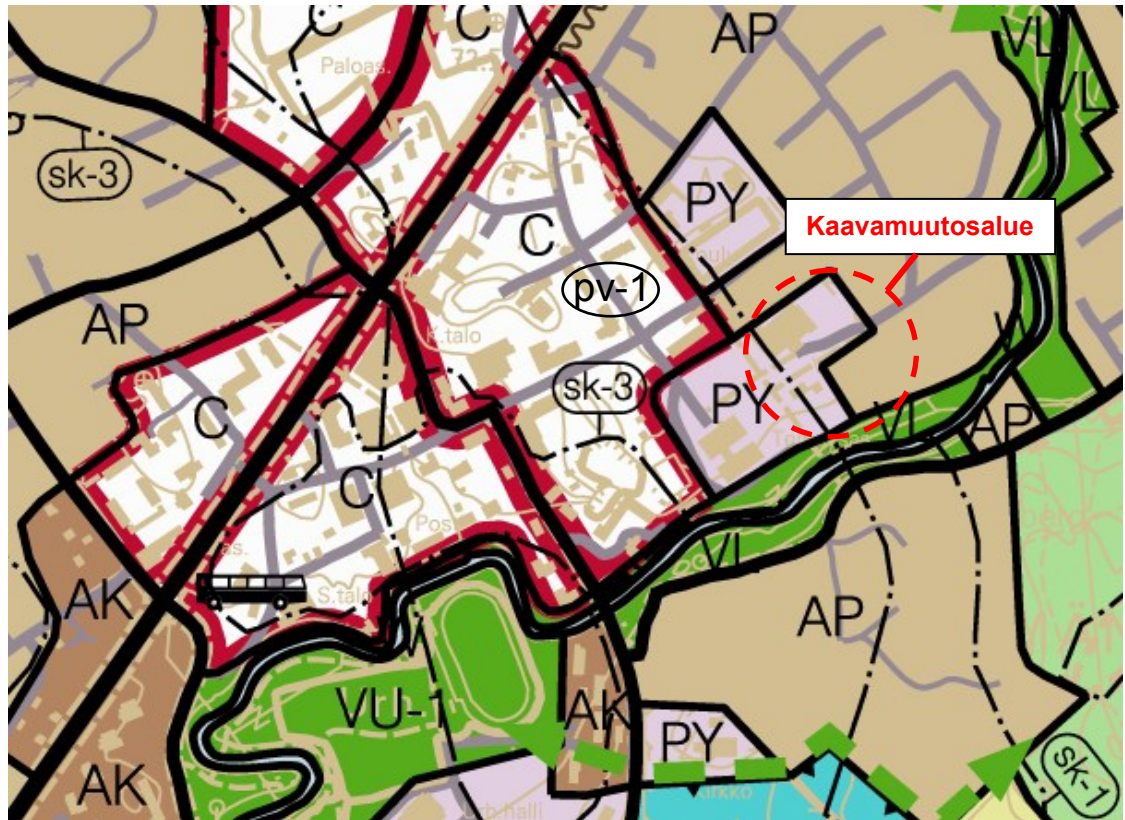
Viheryhteystarve



Eritasoliittymä

Liite 1
Ote maakuntakaavasta

3.2.2 Yleiskaava



Pientalovaltainen asuinalue.

Alue varataan pääasiassa omakoti-, paritalo- ja rivitalorakentamiseen. Alue sisältää myös asumiselle tarpeelliset palvelut ja alueen käyttöön liittyvät virkistys-, pysäköinti- ja yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä liikenneväylät. Alueelle saa sijoittaa myös asuinympäristöön soveltuvia työpaikkoja asemakaavassa tarkemmin määritellyin edellytyksin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota omaleimaisen ja viihtyisän ympäristökuvan muodostumiseen. Alueella tulee järjestää turvalliset ja sujuvat kevyen liikenteen yhteydet lähipalveluihin ja joukkoliikennepysäkeille.



Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.

Alue varataan pääasiassa julkisille palveluille, esimerkiksi kouluille, päiväkodeille ja kirkolle, ja niitä tukeville toiminnoille.

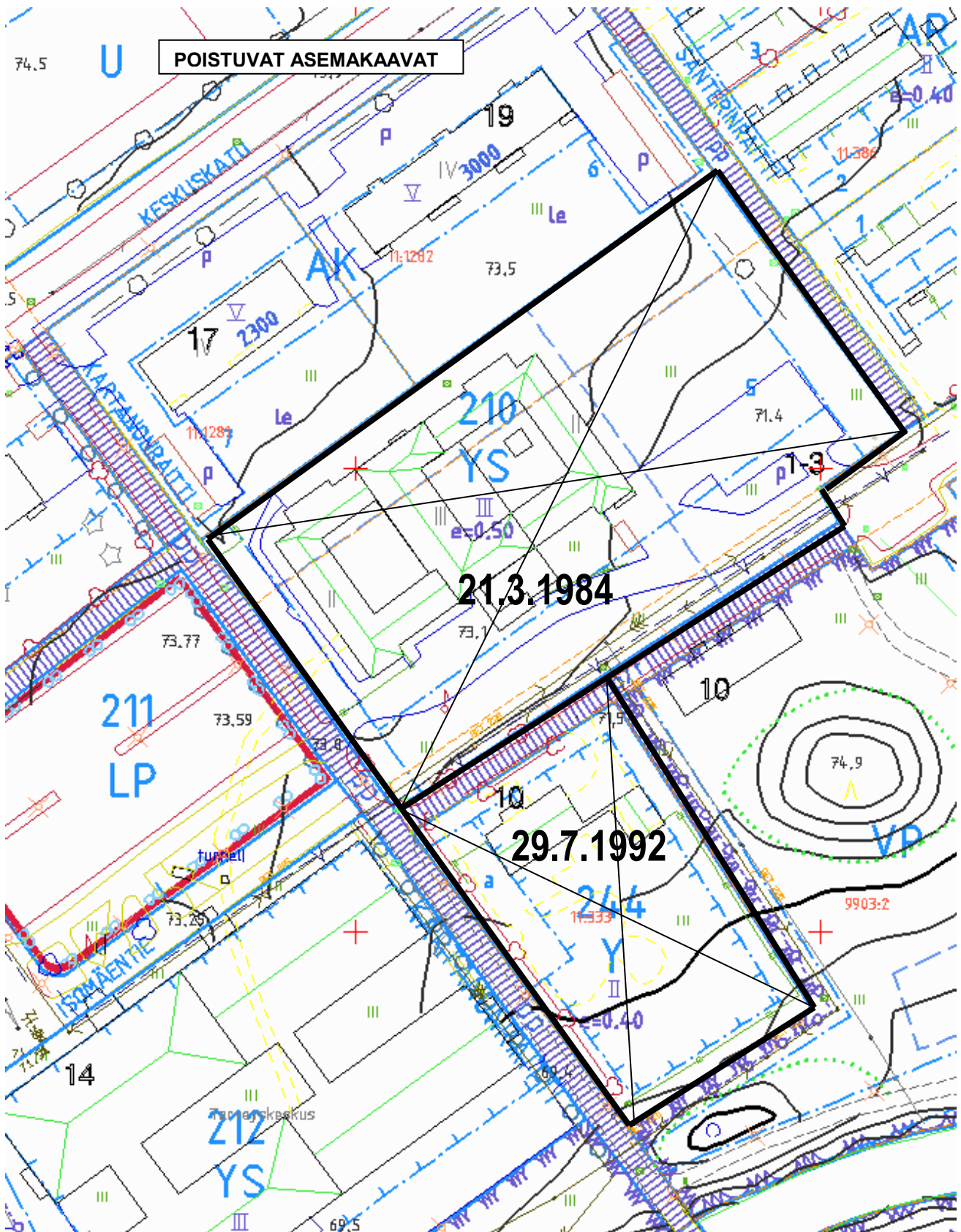


Tärkeä pohjavesialue.

Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Alueen rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18§ (pohjaveden muuttamiskielto) sekä ympäristösuojelulain 1 luvun 7§ (maaperän pilaamiskielto) ja 8§ (pohjaveden pilaamiskielto). Alueelle ei saa rakentaa tai sijoittaa laitosta, joka vaarantaa pohjaveden laadun. Alueella on pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden ja kemikaalien varastointi kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle varastoitavan nesteen suhteen läpäisemättömään suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä. Jäteveden tällaiseen verrattavan imeyttäminen maaperään on kielletty.

Kirkonkylän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa 2020 alue on merkitty Julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) kv. hyv. 14.6.2004, lainvoimainen.

3.2.3 Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot



Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 1.12.2008.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

3.2.4 Muut suunnitelmat ja selvitykset

Alueen perustettavuus

Kohde sijaitsee maaperältään ongelmallisella alueella, koska osa on hiekka- ja hietamaata ja osa joen tuomaa savikkoa. Alueelle ei ole tehty maaperäselvitystä.

Tulvariskit

Kokemuksen mukaan alueella ei ole ollut tulvia Mäntsäläjoen perkaamisen (1940-luvulla) jälkeen.

Pohjavedet

Kohde sijaitsee III-luokan pohjavesialueella.

Kunnallistekniikka

Liittyminen kunnallisteknisiin verkostoihin

Täydennysrakentaminen voidaan liittää kaukolämpöverkostoon. Kaikki tontit ovat liikennöitävissä ja liitettävissä vesihuoltoon.

Meluselvitys

Alueelle ei kohdistu melua.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Osallisten tavoitteet

Kunnan tavoitteet (MKL 00.00.2013)

- Muutosalueena on kaksi seniorien asumiseen soveltuvaa tonttia Terveyskeskuksen ja Kotokartanon palvelujen välittömässä vaikutuspiirissä.
- Muutos tehdään rakennetulle alueelle, ellei myöhemmin tule tarpeelliseksi laajentaa aluetta avoimille puuttomille lähialueille.
- Alueelle pyritään sijoittamaan iäkkäiden asuntoja sekä liikuntarajoitteisille aktiivisia hoitopalveluja vaativille, että hyväkuntoisemmille.
- Rakennusoikeutta pyritään nostamaan mahdollisimman paljon huomioiden miljöö ja autopaikoitus.
- Naapurihäiriöt pyritään minimoimaan.
-

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maankäyttölautakunta	17.04.2013	§45
Kunnanhallitus	13.05.2013	§159
	21.05.-24.06.2013	OAS nähtävillä
	21.05.-24.06.2013	luonnos nähtävillä
Maankäyttölautakunta	13.11.2013	§XX
Kunnanhallitus	00.00.2013	§XX
	00.00.-00.00.2013	ehdotus nähtävillä
Maankäyttölautakunta	00.00.2013	§XX hyväksyminen
Kunnanhallitus	00.00.2013	§XX

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Luonnosvaihe

Kotokartanon asemakaavamuutosluonnos oli nähtävillä 21.5.-24.6.2013 välisen ajan ja siitä saatiin 6 lausuntoa, mielipiteitä ei jätetty.

Muutokset kaavakarttaan:

- Korjattiin pp/t määräys muotoon: ”Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.
- Levennettiin yllämainittua reittiä länsipäästä 97 m2 jotta huoltoajo pääsee vaivattomammin tälle Kaakkumäentielle.
- Poistettiin päiväkodin rakentamisohje kaavasta muotoilemalla käyttötarkoitus korttelissa 244 muotoon:
ASE ”Senioriasuintalojen korttelialue, joka on tarkoitettu senioreiden asumista ylläpitäville yhdistyksille, säätiöille, yrityksille tai kunnalle. Asumistilojen lisäksi saa tiloja varata ja muuttaa senioriasumista palveleville yrityksille ja toiminnoille enintään 1/3 kokonaiskerrosalasta. I-kerrokseen voidaan sijoittaa kunnallisia palveluja. Maanpäällisen kellarikerroksen rakentaminen on kielletty.”
- Vesihuoltoverkostolle varattiin 6 m rasitealueet.

4.3.3 Ehdotusvaihe

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Yleiskuvaus



Kuva 5. Kortteli 210 idästä tässä kaavassa suunnitellun laajennuksen suunnasta.

Korttelissa 210 osa laajennetaan Kotokartanon palveluasuntoja kahdella IV-kerroksisella itä- länsisuuntaisella siivellä ja niitä yhdistävällä II-kerroksisella väliosalla. Alkuperäiset Kotokartanon palvelutalot ovat II-III kerroksiset. IV-kerroksiset siivet kääntävät päätynsä läntisen rivitaloalueen suuntaan, jolloin suorat näkymät rivitalojen pihuille estyvät. II-kerroksinen väliosa jää matalaksi ja rivitalojen suuntaan on etäisyyttä sekä korkeita suojaavia pensaita. Naapurihäiriöt jäävät vähäisiksi.

Kaavamääräyksenä käytetään:

”Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.” (YS).

”Korttelin 210 osa YS-aluetta koskevat määräykset:

- Korttelialueella kaavan mukainen rakennusoikeus sisältää vss-tilat.
- Autojen säilytystä, jätehuoltoa ja kierrätystä palvelevat tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Autopaikoitus voidaan rakentaa ja koota yhtenäisenä paikoitusrakenteena korttelin länsipuoleiselle LP-alueelle ns. kaavavelvoitepaikkoina.
- Rakennusten julkisivumateriaalina tulee olla punatiili.



Kuva 6. Korttelin 210 itäpuolen kävelyreitti Santerinraitti.



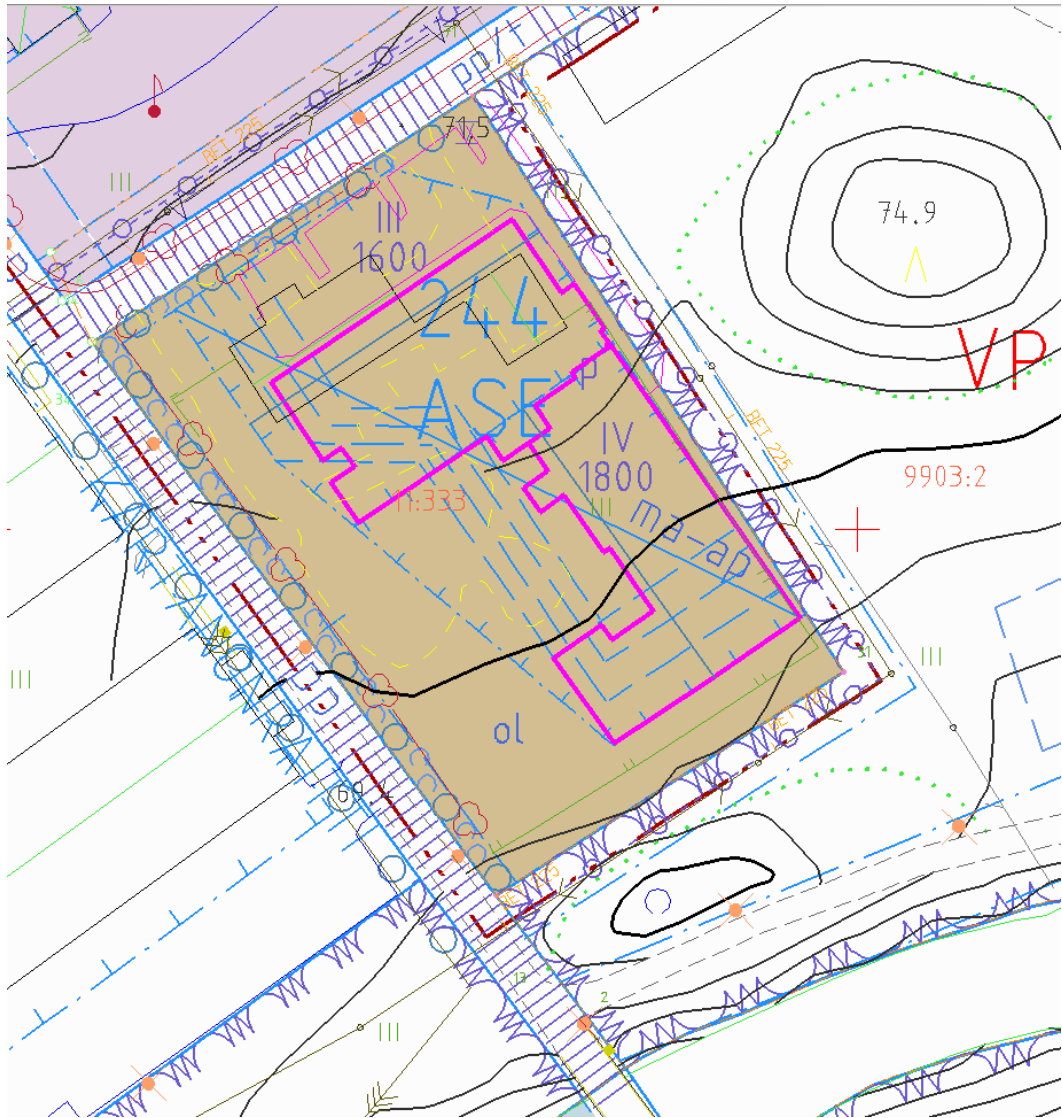
Kuva 7. Kortteli 210 Kotokartanon laajennus tontti n:o 5 etelästä kuvattuna.



Kuva 8. Kortteli 244 Mäntsäläjoen ylittävältä Kartanonraitilta kuvattuna.

Kortteli 244 laskee n. 3 m Mäntsäläjoen rantaa lähestyttäessä. Terveyskeskus on I-II kerroksinen ja Kotokartanon viereiset palvelutalot II-III kerroksisia. Alueen miljöö kestää yhden lisäkerroksen. Päiväkodin em. rakennusten puoleiset osat kaavoitetaan kerrosluvulla III ja Mäntsäläjoen rannan puoleinen osa IV-kerroksisena. Rakentaminen muotoutuu maaston mukaisesti, jolloin joen puolelle tulee yksi kerros alemmalle tasolle alenevaa maanpintaa mukaillen. Rakennus merkittiin ohjeellisena terassitaloksi, jolloin se aukenee terassiparvekkeilta Mäntsäläjoelle ja etelän – lännen suuntiin.

Kevyt liikenne ja pihan oleskelualueet sijoitetaan Kartanonraitin varteen rajaten ne puurivein ja pensasistutuksin. Paikoituksen tarve on suurempi kuin Kotokartanon palvelutaloissa ja autopaikat sijoitettiin pihan varjon puolelle oleskelualueeseen nähdessä talon taakse.



Kuva 9. Havainnekuvapäiväkodin mitoituksista rakennuksen I-kerrokseen. korttelissa 244.

Kaavamääräyksiä käytetään:

"Senioriasuintalojen korttelialue, joka on tarkoitettu senioreiden asumista ylläpitäville yhdistyksille, säätiöille, yrityksille tai kunnalle. Asumistilojen lisäksi saa tiloja varata ja muuttaa senioriasumista palveleville yrityksille ja toiminnoille enintään 1/3 kokonaiskerrosalasta. I-kerrokseen voidaan sijoittaa kunnallisia palveluja. Maanpäällisen kellarikerroksen rakentaminen on kielletty." (ASE).

Kunnalliset palvelut I-kerroksessa mahdollistavat korttelin monipuolisen käytön.

"Kortteleita 210 ja 244 koskevat yhteiset kaavamääräykset:

Korttelien 244 ASE-alueita koskevat määräykset:

- Yhteisportaiden ja porrashuoneiden muodostamista tiloista lasketaan kerroksittain kerrosalaan kuuluvaksi vain 15 m².
- Kullakin asunnolla tulee olla tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu asuntoon liittyvä ulko-oleskelutila kerroksissa esim. parvekkeiden tai terassien muodossa.
- Korttelialueella kaavan mukainen rakennusoikeus sisältää vss-tilat.
- Autojen säilytystä, jätahuoltoa ja kierrätystä palvelevat tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.
- Rakennusten julkisivumateriaalina tulee olla punatiili.
- Aukkaiden käyttöön tarkoitettuja palvelu-, virkistys- yms. tiloja saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 1/3 rakennuspaikan kerrosalasta. Näitä tiloja ei lisätä kerrosalaan autopaikkojen määrää laskettaessa.

- *Ulkoseinän eteen saa kerrosalan lisäksi rakentaa viherhuoneita ja luhtikäytäviä, joita varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.*
- *Rakennuksen julkisivusta ulkonevat viherhuoneet ja parvekkeet saa ulottaa rakennusalan rajan yli tontille, ei kuitenkaan erikseen muuhun käyttötarkoitukseen osoitetulle korttelialueelle.”*

Pihojen osalta määrätään:

”Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää miljö- ja vihersuunnitelma:

- *Jalankulkureitit, autopaikointi ja ajotiet tontilla sekä liittymä- ja näkemäalueet.*
- *Pihan osa-alueiden käyttötarkoitus ja tilallinen jäsentely (kulkureitit, oleskelu, jätehuolto sekä laajalle näkyvä, rajattu, yleinen, yksityinen pihan osa).*
- *Maan pintamateriaali, kasvillisuus (kiveys, laatoitus, asfaltti, sora, nurmi, sekä istutukset ja hoitotapa (puut, pensaat, rakenteet).*
- *Aidat ja rajaavat rakenteet (korkeus, materiaalit ja tyyppikuvat).*
- *Rakennusten ja pihojen yleis- ja kohdevalaistus sekä turvallisuuden huomiointi.”*

Autopaikointia koskevat määräykset

”Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- *Asunnot: 1 ap/120 k-m².*
- *Toimistot: 1ap/100 k-m².*
- *Liiketilat: 1ap/70 k-m².*
- *Palvelut: 1ap/100 k-m².”*

5.2

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-alatiedot ja rakennusoikeudet

Aluevarausmerkintä	pinta-ala m ²	tehokkuus	rakennusoikeus k-m ²
YS	10025	e=0,74	7400
ASE	3926	e=0,87	3400
katualueita	667		
yht.	14718	e _a =0,75	10800 k-m ²

Korttelialueella rakennusoikeus on merkitty rakennusaloittain kiinteänä lukuna. Rakennukset tulee sijoittaa kaavaan merkityn rakennusalan rajan sisäpuolelle. Ohjeellinen raja (katkoviivaa) osoittaa rakennuksen osien tarkemman sijainnin rakennusalan sisällä esim. terassitalossa kerrosten porrastuksen. Maanpäällistä kellarikerrosta ei sallita uudisrakennuksissa.

Autopaikat sijoittuvat pysäköimispaikkoihin (p) tai kunnan omistamalle ”Pysäköintialue.” (LP.) Mikäli osoittautuu, että yhä vanhemmat ikäryhmät käyttävät yksityisautoja voidaan LP-alue voidaan toteuttaa myöhemmin kaksikerroksisena osittain maan alla.

5.3

Kaavan vaikutukset

Asukkaat

Asemakaavassa alueelle on osoitettu uutta asuinkerrosalaa yhteensä n. 6500 k-m². Rakentamisen myötä alueelle sijoittuu n. 100-150 uutta asukasta ja yhteensä 200-250.

Liikenne

Kaavamuuotos lisää ajoneuvoliikennettä pääasiassa Kaakkumäentiellä, joka on lyhyt ja nykyinen liikenne on vähäistä. Kaakkumäentieltä asukasliikenne suuntautuu Keskuskadun kautta keskustaan.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutos täydentää nykyistä yhdyskuntarakennetta. Asuntorakentaminen sijoittuu lähelle olemassa olevia palveluja hyvien liikenneyhteyksien varrelle.

Keskustakuva ja rakennettu ympäristö

Uudisrakentaminen sijoittuu suojaisalle alueelle Mäntsäläjoen ja Keskuskadun kerrostalojen väliselle alueelle. Mäntsäläjoen reunassa kasvava puusto suojaa ja pehmentää näkymä. Rakentaminen ei muuta merkittävästi ympäristöä.

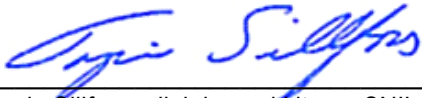
Luonnonolot

Asemakaavassa osoitettu uudisrakentaminen ei edellytä alueella muutoksia kasvillisuuteen tai maastomuotoihin. Puita joudutaan tontin keskiosasta kaatamaan, pääosin rakentaminen sijoittuu puuttomalle alueelle.

5.4**Toteutus**

Alueen toteutuminen ei edellytä merkittävien katu-yhteyksien tai kunnallistekniikan rakentamista. Alueen rakentaminen voidaan aloittaa, kun asemakaavamuutos on saanut lainvoiman.

Mäntsälässä 18. päivänä lokakuuta 2013



Tapio Sillfors, dipl. ins, arkkitehti, SNIL, n:o 259

LIITTEET**1 Asemakaavan seurantalomakkeet**