

Kuntakehityslautakunta	§ 69	29.05.2018
Kunnanhallitus	§ 151	11.06.2018
Kuntakehityslautakunta	§ 4	23.01.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 48	17.04.2019
Kuntakehityslautakunta	§ 126	11.12.2019
Tekninen lautakunta	§ 7	28.01.2020

Asemakaavan muutos kortteleissa 304, 305 ja niihin rajautuvilla LP- ja VP-alueilla / Laajennetun Torin kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen

270/10.02.03/2018

Kuntakehityslautakunta 29.05.2018 § 69

Kunnanvaltuusto on päättänyt 21.5.2018, että - uimahallihanke suunnitellaan alueelle 2 (linja-autoaseman ja joen väli) kuntakehityslautakunnan lausunnon mukaisesti.

Lisäksi kunnanvaltuusto päätti lähettää asian jatkovalmisteluun tekniselle lautakunnalle tarkemman hankesuunnitelman laatimiseksi ja kuntakehityslautakunnalle kaavoituksen käynnistämiseksi.

Asiaan on perehdytty ja liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma, mihin on rajattu suunniteltava alue.

Suunnittelualue rajoittuu suunnilleen Lahdentiehen, Keskuskatuun, Kapinakujaan, Mäntsälänjokeen ja Veteraanitiehen.

Asemakaavaa varten aluetta tarkastellaan ensin rakennemallina ja miljöökuvana.

Alueelle laadittaneen runkotarkastelun perusteella kaksi asemakaavaa jakautuen (arvio) 1) Tori, Seurojentalo ja lämpökeskuksen niemi, 2) Huvitien länsiosa sekä Linja-autoaseman alue. Kaavamuutoksien tarkoituksena on mahdollistaa uusi tori, uimahalli, liiketoiminnot ja asuinkerrostalojen toteuttaminen Mäntsälän keskustassa. Pysäköintijärjestelyihin varaudutaan sijoittamalla pääosa rakennusoikeuden vaatimista autopaikoista kansirakenteisina.

Kaavamuutosalueen eteläosaan Mäntsälänjoen rannalle sijoittuu puisto, jonka toiminnot nivotaan yhteen keskustan kanssa.
(Valmistelija: asemakaavainsinööri ja kaavoitusjohtaja)

Kaavoitusjohtajan päätösesitys:

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisen aluerajauskartan mukaiselle alueelle käynnistetään asemakaavan muutos.

Päätös:

Kuntakehityslautakunta päätti hyväksyä esityksen.

Liite: Osallistumis - ja arviointisuunnitelma 29.05.2018

Kunnanhallitus 11.06.2018 § 151

Kunnanjohtajan päätösesitys:

Kunnanhallitus päättää, että osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisen (liite) aluerajauskartan mukaiselle alueelle käynnistetään asemakaavan muutos.

Kunnanhallitus saattaa asian kunnanvaltuustolle tiedoksi.

Käsittely:

Kaavoitusjohtaja Lauri Pourua kuultiin asiantuntija pykälässä.

Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

- Merkittiin, että Heta Ravolainen-Rinne saapui kokoukseen tämän pykälän aikana 13.47.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.5.2018

Kuntakehityslautakunta 23.01.2019 § 4

Keskuskadun, Huvitien ja Kapinakujan rajaamalta suunnitellun torin alueelta on purettu liikekiinteistö. Kunta hankki alueen omistukseensa ja sille on laadittu torisuunnitelma. Tavoitteena on avata Bio-Rain ja Seurojentalon väliin tori ja puisto siten, että tori sijoittuu kiinni Keskuskatuun laskien loivasti Seurojentalon suuntaan ja jättäen Seurojentalon kokonaisuudessaan näkyviin. Seurojentalon eteen osoitetaan kaavaluonnoksessa puisto.

Tori on tarkoitus toteuttaa kansiratkaisuna jonka alle voidaan toteuttaa autopaikoitus 2-tasoon yhteensä n.m 140ap. Näitä autopaikkoja voidaan käyttää keskustan asiakaspysäköintiin ja tulevien asuinkerrostalojen kaavavelvoitepaikkoina kortteleissa, jotka sijoittuvat Veteraanitien, Lahdentien Mt140 Keskuskadun puolelle - Mäntsäläntien ja Vanha Porvoontien molemmin puolin sekä Mäntsäläjoen rajaamalle alueelle. Toriparkki mahdollistaa n 14 000 k-m2 lisärakentamisen keskustaan.

Toriluonnos mahdollistaa toteuttamisen alkuvaiheessa myös maanpinnan tasolla ilman pysäköintiä. Asemakaavaluonnoksessa on määrätty, ettei torin pinnalla sallita yleistä pysäköintiä vaan se on tarkoitettu jalankulkualueeksi. Keskuskatu on merkitty torin kohdalta "pihakatu" tarkoittaen että se uudistetaan jalankulun ehdoilla nopeusrajoituksena 20 km/t, läpiajoa ei ole tarkoitus kieltää.

Keskustan liikennejärjestelyistä on laadittu runkosuunnitelma / WSP 2018 ja Ramboll 2019 joiden mukaisesti Kapinkuja on tarkoitus muuttaa pääkevyenliikenteen reitin osaksi Bio-Rain aukiolta Seurojentalolle ja edelleen Monitoimitalolle sekä urheilupalveluihin. Keskustan autoliikenteen liikenteen kokoojakatuina ovat Vanha Porvoontie - Veteraanitie lenkki, Lahdentie Mt140, Mäntsäläntie ja Keskuskatu. Autopaikoitus ohjataan

Torin alle ja sen ympärille mm. Seurojentalon parkkialue, Linja-autoasema, ja Lahdentien Mt140 reuna. Yhteensä autopaikkoja lisätään Torin toteuttamistavasta riippuen 60 - 140 kpl.

Torin alueesta on laadittu vaiheen 1 toteutusluonnos, jossa torin alue täytetään ja siistitään. Toriparkki pyritään toteuttamaan erikseen mahdollisimman nopeasti.

(Valmistelija: asemakaavains. Tapio Sillfors)

Kaavoitusjohtajan päätösesitys:

Kuntakehityslautakunta päättää asettaa Torin asemakaavaluonnoksen 17.1.2019 nähtäville nähtäville mielipiteiden kuulemista varten ja pyytää siitä kunnan sisäiset lausunnot.

Käsittely:

Rakennuttamispäällikkö Pertti Palmroos esitteli keskusaukion kehittämissuunnitelmaa ja asemakaavainsinööri Tapio Sillfors esitteli kaavasuunnitelman muutosta.

Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Tori asemakaavan muutos kortteli 304 osa 17.1.2019

Liite 2. Torin havainnekuva

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.5.2018

Kuntakehityslautakunta 17.04.2019 § 48

Torin asemakaavaluonnos asemakaavan muuttamiseksi oli nähtävillä 28.01. – 26.02.2019. Torin asemakaavaluonnoksesta jätettiin 3 lausuntoa:

Tekninen lautakunta lausunto

Esitettyä ratkaisua Kapinakujan muuttamisesta kevytliikennettä palvelevaksi väyläksi pidetään hyvänä ratkaisuna ja se tukee kevytliikenteen kehittämistä keskustassa. Maanalaisen pysäköintilaitoksen ja torikannen teknisiä rakentamismahdollisuuksia ei tässä yhteydessä ole selvitetty. Viherrakentamisen mahdollisuudet kansirakentamisessa rajoittuvat oleellisesti.

Kansipysäköinnin korkeusasema suhteessa muuhun ympäristöön tulee tarkastella viimeistään rakennussuunnitteluvaiheessa, jotta kannesta ei muodostuisi epäesteettistä eri suunnista tarkasteltaessa. Lisäksi infoalueen sijaintia määritettäessä tulee huomioida esteetön kevytliikenne Keskuskadun varressa sekä kulkuyhteystarve pysäköintitasolta maanpinnalle. Viheralueille ei myöskään tule esittää ajoneuvo-liikennettä.

Pihakadun suunnittelussa pitää taata ajoneuvoliikenteen sujuvuus. Lisäksi tekninen lautakunta toteaa lausunnossaan, että pysäköinnin tarve keskustassa tulee selvittää laajemmin. Keskusta-alueen julkinen pysäköinti tulee ensisijaisesti esittää maanpäällisinä teknisesti ja taloudellisesti tehokkaina pysäköintialueina. Lisäksi kiinteistöille tarkoitetut pysäköinnit tulee ensisijaisesti toteuttaa kiinteistöjen omilla alueilla.

Vastine

Torikansi mahdollistaa 70 tai 140 autopaikan rakentamisen mikä tarkoittaa rakennusoikeutena 7000 – 14000k-m² kaavavelvoitepaikkoina. Kun tiedetään rinnakkaispysäköinnin mahdollistavan 130% käyttöasteen ja asumisen paikoitustarve ei osu samaan aikaan kuin torin käyttö merkitsee toriparkin toteuttaminen mahdollisuutta 4-6 asuinkerrostalon toteuttamisen torin lähikortteleihin. Näissä kortteleissa ovat kunnallistekniset verkostot valmiina, palveluiden saavutettavuus jalan on hyvä ja ne lisäävät keskustan toimivuutta

Kansipysäköinnin korkeusasemaan vaikuttavat seuraavat seikat:

- 1) Seurojentalon tulee näkyä kokonaisuudessaan Huvitien Keskuskadulla kulkevalle. Asemakaavassa torin korkeusasemaa tutkittiin 160cm korkeudelta tarkasteltuna Keskuskadun eteläiseltä jalkakäytävältä leikkauksin. Keskuskatu laskee lännestä itään torin matkalla n. 70cm ja Keskuskadulta Huvitielle n. 2m. Kriittisin leikkaus on torin koilliskulmalta Seurojentaloa katsottaessa, mikä näkösäde määrittää torin Seurojentaloa korostavan korkeusaseman ks. Liite Torin rakenne.
- 2) Toriparkin tulee olla yhdistettävissä tarvittaessa viereisen marketin pysäköintitilaan.
- 3) Infoalueen sijainti on korjattu huomioiden jalankulkureitit ja toriparkin poistumisjalankulku.
- 4) Toriparkkiin osoitetaan kulkuyhteys mikäli yhdistäminen viereisen marketin pysäköintihalliin ei ole mahdollista rasiitteena "ajo".* Lisäksi itäpuolen liikerakennuksen huolto-/lastausalueelle tule säilyttää ajoneuvoyhteys, merkitty rasiitteena "ajo". Em. rasiitteet osuvat puistoalueelle (VP).

Pihakadun suunnittelusta vastaa Tekniset palvelut.

Kaavavelvoitepaikat mahdollistavat tuottona toriparkin rakentamisen, jolloin vältetään vastaavien uusien asuinalueiden avaaminen kauempana keskustasta jalankulkuvyöhykkeen ja verkostojen ulkopuolelta. Ydinkeskustassa pitää ensisijaisesti pyrkiä rakenteelliseen tehokkaaseen pysäköintiin.

Mäntsälän Vesi Oy

Kapinakujalla kulkee runkovesijohto, joka tulee työn yhteydessä siirtää kävelytien alle.

Linjan siirrosta aiheutuneet kustannukset veloitetaan hyötyjältä, eli tässä tapauksessa Mäntsälän kunnalta.

Samassa yhteydessä tulee myös tulpata Keskuskatu 3 kiinteistön tonttivesijohto sekä viemäri.

Vastine

Huomioidaan vaiheittaisessa toteutuksessa.

(Valmistelija asemakaavains. Tapio Sillfors 040-3145454)

Kuntakehityslautakunta päättää asettaa Torin asemakaavaehdotuksen 5.4.2019 nähtäville muistutusten jättämistä varten ja pyytää siitä viranomaisten lausunnot.

Käsittely: Asemakaavainsinööri Tapio Sillforsia kuultiin asiantuntijana.

Keskustelun kuluessa kaavoitusjohtaja lisäsi päätösehdotukseen, että "Kaavaehdotuksen oleskeluportaiden ja infopisteen merkintä muutetaan ohjeelliseksi ja tehdään tarvittavat muutokset kaavakartalle ja merkintöjen selityksiin"

Päätös: Kuntakehityslautakunta päätti asettaa 'Torin asemakaavaehdotuksen 17.4.2019' version nähtäville muistutusten jättämistä varten ja pyytää siitä viranomaisten lausunnot

Liite 1. Torin asemakaavan muutoksen ehdotus (17.4.2019)

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.5.2018

Liite 3. Torin asemakaavan muutoksen selostus

Kuntakehityslautakunta 11.12.2019 § 126

Torin asemakaava ehdotus oli nähtävillä: 30.04. - 29.05.2019 välisen ajan ja siitä jätettiin 2 lausuntoa, muistutuksia ei jätetty. Seuraavassa suorina otteina viranomaisten lausunnot:

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY lausunto

Mäntsälänjoki ja sen tulviminen tulee ottaa huomioon maanalaisen pysäköintialueen korkeustasojen ja kuivatusjärjestelmän suunnittelussa.

Vastine:
Tiedoksi Teknisille palveluille.

Nivos Oy

Nivos Energia Oy:n kaukolämpö- ja maakaasuputkistot sijoittuvat nykyisen tontin ulkopuolelle Kapinakujan ja Keskuskadun varteen. Uudessa kaavassa Tori tulee laajenemaan nykyisille tiealueille, jolloin putkilinjat tulisi siirtää viimeistään siinä vaiheessa kun maanalaisten autopaiikkojen rakentaminen alkaa. Tulevan rakentajan tulee neuvotella Nivos Energia Oy:n kanssa riittävän aikaisin putkilinjojen mahdollisista siirroista, aikataulusta ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Vastine:
Tiedoksi Teknisille palveluille.

Asemakaavoitettavaa aluetta ehdotetaan laajennettavaksi Toriin liittyen Seurojentalon torin ja lämpövoimalan joenrantaan sijoittuvan niemen osalta. Torin ja keskustaan voidaan saada suora yhteys Mäntsäläjoen rantaa Seurojentalon puiston muodossa. Mäntsäläjoen rantapuisto osana ydinkeskustaa on viihtyisyyttä lisäävä erityisesti huomioiden väestön

ikärakenteen muutoksen. Rantapuisto keskustassa torin vieressä on myös vetovoimatekijä kun uudet asukkaat harkitsevat Mäntsälää asuinpaikakseen. Tori, sen yhdistämät Bio-Rain aukio ja Seurojentalo, puistot ja jokiranta avaavat keskustaan uuden "toiminnallisen olohuoneen" jolloin Mäntsälän keskusta uudistuu toimivammaksi ja viihtyisämmäksi.

Laajennetun asemakaavaluonnoksen tavoite on yhdistää tori Mäntsäläjoen kunnostettuun rantaan ja Seurojentaloon uudistamalla lämpökeskuksen alue sekä osa pysäköintialueesta puistoksi.

(valmistelija: asemakaavains. Tapio Sillfors puh. 040 314 5454)

Kaavoitusjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää asettaa laajennetun Torin asemakaavaluonnoksen 22.11.2019 nähtäville mielipiteiden jättämistä varten ja pyytää siitä viranomaisten lausunnot.

Käsittely: Asemakaavainsinööri Tapio Sillforsia kuultiin asiantuntijana asiassa.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Torin asemakaavan muutoksen luonnos (22.11.2019)

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.11.2019

Liite 3. Torin asemakaavan muutoksen selostus

Kuntakehityslautakunta 11.12.2019 § 126

Torin asemakaava ehdotus oli nähtävillä: 30.04. - 29.05.2019 välisen ajan ja siitä jätettiin 2 lausuntoa, muistutuksia ei jätetty. Seuraavassa suorina otteina viranomaisten lausunnot:

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY lausunto

Mäntsälänjoki ja sen tulviminen tulee ottaa huomioon maanalaisen pysäköintialueen korkeustasojen ja kuivatusjärjestelmän suunnittelussa.

Vastine:

Tiedoksi Teknisille palveluille.

Nivos Oy

Nivos Energia Oy:n kaukolämpö- ja maakaasuputkistot sijoittuvat nykyisen tontin ulkopuolelle Kapinakujan ja Keskuskadun varteen. Uudessa kaavassa Tori tulee laajenemaan nykyisille tiealueille, jolloin putkilinjat tulisi siirtää viimeistään siinä vaiheessa kun maanalaisten autopaiikkojen rakentaminen alkaa. Tulevan rakentajan tulee neuvotella Nivos Energia Oy:n kanssa riittävän aikaisin putkilinjojen mahdollisista siirroista, aikataulusta ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Vastine:

Tiedoksi Teknisille palveluille.

Asemakaavoitettavaa aluetta ehdotetaan laajennettavaksi Toriin liittyen Seurojentalon torin ja lämpövoimalan joenrantaan sijoittuvan niemen osalta. Torin ja keskustaan voidaan saada suora yhteys Mäntsäläjoen rantaa Seurojentalon puiston muodossa. Mäntsäläjoen rantapuisto osana ydinkeskustaa on viihtyisyyttä lisäävä erityisesti huomioiden väestön ikärakenteen muutoksen. Rantapuisto keskustassa torin vieressä on myös vetovoimatekijä kun uudet asukkaat harkitsevat Mäntsälää asuinpaikakseen. Tori, sen yhdistämät Bio-Rain aukio ja Seurojentalo, puistot ja jokiranta avaavat keskustaan uuden ”toiminnallisen olohuoneen” jolloin Mäntsälän keskusta uudistuu toimivammaksi ja viihtyisämmäksi.

Laajennetun asemakaavaluonnoksen tavoite on yhdistää tori Mäntsäläjoen kunnostettuun rantaan ja Seurojentaloon uudistamalla lämpökeskuksen alue sekä osa pysäköintialueesta puistoksi.

(valmistelija: asemakaavains. Tapio Sillfors puh. 040 314 5454)

Kaavoitusjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää asettaa laajennetun Torin asemakaavaluonnoksen 22.11.2019 nähtäville mielipiteiden jättämistä varten ja pyytää siitä viranomaisten lausunnot.

Käsittely: Asemakaavainsinööri Tapio Sillforsia kuultiin asiantuntijana asiassa.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Torin asemakaavan muutoksen luonnos (22.11.2019)

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.11.2019

Liite 3. Torin asemakaavan muutoksen selostus

Tekninen lautakunta 28.01.2020 § 7

Kuntakehityslautakunta on 11.12.2019/ § 126 päättänyt asettaa laajennetun Torin asemakaavaluonnoksen nähtäville mielipiteiden jättämistä varten ja pyytää siitä lausuntoa 16.1.2020 mennessä. Laajennetun asemakaavaluonnoksen tavoite on yhdistää tori Mäntsälänjoen kunnostettuun rantaan ja Seurojentaloon uudistamalla lämpökeskuksen alue sekä osa pysäköintialueesta puistoksi.

(Valmistelija / lisätietoja:
rakennuttamispäällikkö Pertti Palmroos, puh. 040 314 5431,
toimistoinsinööri Matti Sulonen, puh. 040 314 6756,
vihersuunnittelija Arja Aalto, puh. 040 314 5445)

Teknisen johtajan päätösesitys

Tekninen lautakunta toteaa lausuntonaan torin asemakaavaluonnokseen seuraavaa:

- VP1 suunnitellaan puistosuunnitelman yhteydessä; tässä

kaavaluonnoksessa ei tule määritellä tulevia toimintoja, puita ja kulkureittejä
- VP-alueelle on merkitty ajoliittymät; puistoalueelle ei tule osoittaa ajoväyliä
- torin maanalaiseen pysäköintiin sekä siihen liittyviin teknisiin ratkaisuihin ja ajojärjestelyihin ei ole kaavaluonnoksessa laadittu riittäviä selvityksiä ja yleissuunnitelmia, joten lausuntoa ei voida niiden osalta antaa näillä lähtötiedoilla.

Käsittely

Rakennuttamispäällikkö Pertti Palmroos esitteli asiaa asiantuntijana.

Päätös

Tekninen lautakunta päätti hyväksyä esityksen lisäyksellä, että parkkipaikkojen vähentämistä alueella ei pidetä järkevänä.