

# MÄNTSÄLÄ

## TORIN ASEMAKAAVA ASEMAKAAVAN MUUTOS



VIREILLE KUNNANHALLITUS 11.06.2018

LUONNOS NÄHTÄVILLÄ 18.12. – 16.01.2020

EHDOTUS NÄHTÄVILLÄ 00.00. – 00.00.2020

HYVÄKSYMINEN KUNNANHALLITUS 00.00.2020



MÄNTSÄLÄ - KUNTAKEHITYSPALVELUT



# MÄNTSÄLÄ

## TORIN ASEMAKAAVAN MUUTOS KAAVATUNNUS 277

### 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

#### 1.1 *Tunnistetiedot*

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 11. päivänä helmikuuta 2020 päivättyä asemakaavakarttaa.

##### Alueen määrittely:

Asemakaavan muutos koskee Mäntsälän kunnan kirkonkylän toria ja kortteita 304 ja 305 sekä niihin liittyviä tie-, tori ja puistoalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Mäntsälän kunnan kirkonkylän tori ja kortteli 305 sekä niihin liittyvät tie-, pysäköinti- ja puistoalueet.

#### 1.2 *Kaava-alueen sijainti*

Kaavamuutosalue sijaitsee Mäntsälän keskustassa Keskuskadun ja Mäntsäläjoen välissä.

#### 1.3 *Kaavan nimi ja tarkoitus*

##### Nimi

Tori asemakaavan muutos

##### Tarkoitus

Asemakaavalla uudistetaan Keskuskadun ja Seurojentalon välinen alue, Seurojentalon tori sekä Mäntsäläjoen rantaa.



**ASEMAKAAVAN MUUTOS**

# MÄNTSÄLÄ

## TORIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

### KAAVATUNNUS 277

<b>1.</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>3</b>
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>7</b>
2.1	Käsittelyvaiheet	7
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan aluevaraukset	7
2.4	Toteutus	7
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>8</b>
3.1	<b>Selvitys suunnittelualueen oloista</b>	<b>8</b>
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Rakennettu ympäristö	10
3.1.3	Historia – keskustan rakentamisen vaiheet	12
3.1.4	Historia - rakennukset ja pihat	16
3.1.5	Luonnonympäristö	19
3.1.6	Liikenne	20
3.1.7	Melu	21
3.1.8	Maanomistus	21
3.2	<b>Suunnittelutilanne</b>	<b>22</b>
3.2.1	Maakuntakaava	22
3.2.2	Yleiskaava	23
3.2.3	Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot	24
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>25</b>
4.1	Osallisten tavoitteet	25
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	25
4.3	<b>Osallistuminen ja yhteistyö</b>	<b>26</b>
4.3.1	Luonnosvaihe 2018	26
4.3.2	Ehdotusvaihe 2019	28
4.3.3	Laajennettu luonnosvaihe 2019	29



<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>33</b>
5.1	Yleiskuvaus	33
5.2	Mitoitus	34
5.3	Palvelut	34
5.4	<b>Kaavan vaikutukset</b>	<b>34</b>
5.4.1	Rakennettu ympäristö	34
5.4.2	Luonto ja luonnonympäristö	37
5.4.3	Yhdyskuntarakenne	37
5.4.4	Yhdyskunta- ja energiatalous	37
5.4.5	Liikenne	38
5.4.6	Melu	42
5.4.7	Taajamakuva ja maisema	43
5.4.8	Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	43
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>43</b>
<b>Liitteet:</b>		
1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
2	Asemakaavan seurantalomake	
3	Torin poikkileikkaukset	



*Tori ja Seurojentalo 5.11.2019*



## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 *Käsittelyvaiheet*

Kuntakehityslautakunta	29.05.2018 vireille
Kunnanhallitus	11.06.2018 vireille
OAS nähtävillä	18.06. - 31.07.2018
Luonnos nähtävillä	28.01. – 26.02.2019
Kuntakehityslautakunta	17.04.2019
Ehdotus nähtävillä	30.04. - 29.05.2019
Kuntakehityslautakunta	11.12.2019
Laajennettu luonnos nähtävillä	00.12.2019 - 00.01.2020
Kuntakehityslautakunta	00.00.2020 hyväksyminen
Kunnanhallitus	00.00.2020 vahvistaminen

### 2.2 *Asemakaava*

Asemakaavalla suunnitellaan pihakatu, tori ja puisto Seurojentalon ja Bio-Rain välille sekä uudistetaan Seurojentalo ja sen ympäristö.

### 2.3 *Asemakaavan aluevaraukset*

Tori	2316 m <sup>2</sup> , maanalainen autopaikoitus 70 tai 140 ap.
Y-alue	1584 m <sup>2</sup>
Puisto VP	1117 m <sup>2</sup>
Puisto VP-1	5145 m <sup>2</sup>
Pihakatu	1278 m <sup>2</sup>
LP	1463 m <sup>2</sup>
pp/h katu	701 m <sup>2</sup> .

Yhteensä 13604 m<sup>2</sup> / 2125 k-m<sup>2</sup>

### 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. Keskuskatua on kehitetty jalankulkualueeksi ja torilla tavataan tuttuja, jolloin siitä muodostuu 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 kauppoja. Keskuskadulle onkin ominaista avoimet vaihtelevat näkymät talojen väleistä, valoisuus ja vapauden tuntu.



Kuva 1. Keskuskatu lounaaseen näkymä torin kohdalle.



Kuva 2. Keskuskatu koilliseen. Vasemmalla Bio-Rain torialue ja oikealla Amizza



Seurojentalon vieressä Huvitien eteläpuolella on asemakaavassa laaja pysäköintialue mikä tarkoitettiin palvelemaan torina. Se sijaitsee hieman syrjässä kauppoihin ja keskustatuun nähden. Seurojentalon lounaispuolella on joenrannassa lämpökeskuksen yleisöltä aidattu niemi. Lämpökeskus toimii varavoimalana ja se lakkautetaan ennen pitkää. Alueen uudistuminen keskustan puistoksi on yhteydessä 2018 – 2020 toteutettavaan Mäntsäläjoen kunnostukseen. Joen ranta uudistuu kokonaisuudessaan.



*Kuva 3. Seurojentalon ranta talvella 2018.*



*Kuvat 4. Seurojentalon rantapolku talvella 2018.*



*Kuvat 5. Markku Niinimäen raitti.*



### 3.1.2 **Rakennettu ympäristö**

Keskuskadun rakennukset eivät muodosta tyyllistä kokonaisuutta. Torin lounaislaidalla on vaalea kasettipintainen suuri-ikkunainen marketti. Keskuskadulla toria vastapäätä on funkkistyylinen rapattu vaaleanharmaa 1½-kerroksinen Bio-Rai. Keskuskadun alkupäässä on VII½ ja V-kerroksiset asuinliiketalot. Bio-Rain pohjoispuolella on klinkeripintainen vaalea liike- ja toimistorakennus. Torin koillispuolella on punatiilinen I-kerroksinen liikerakennus. Huvitiellä on punatiilinen III-kerroksinen asuintalo, puinen II-kerroksinen Seurojentalo ja IV-kerroksinen rapattu asuintalo. Puita ja pintoja pehmentäviä katutilaa jäsentäviä rakenteita on vähän. Autot, parkoitusalueet ja kivipinnoitteet hallitsevat näkymiä.

Torin eteläosassa on kivimuureilla suojattuna melko kookkaita lehtipuita.



Kuva 3. Huvitie lounaaseen. Vasemmalla Seurojentalon parkkipaikka ja asuin kerrostalo. Oikealla marketin autopaikoitus ja kadun päässä oikealla BioRai.



Kuva 4. Huvitie koilliseen. Vasemmalla tori ja oikealla Seurojentalo.





Kuva 5. Torin ympäristön tilarakenne

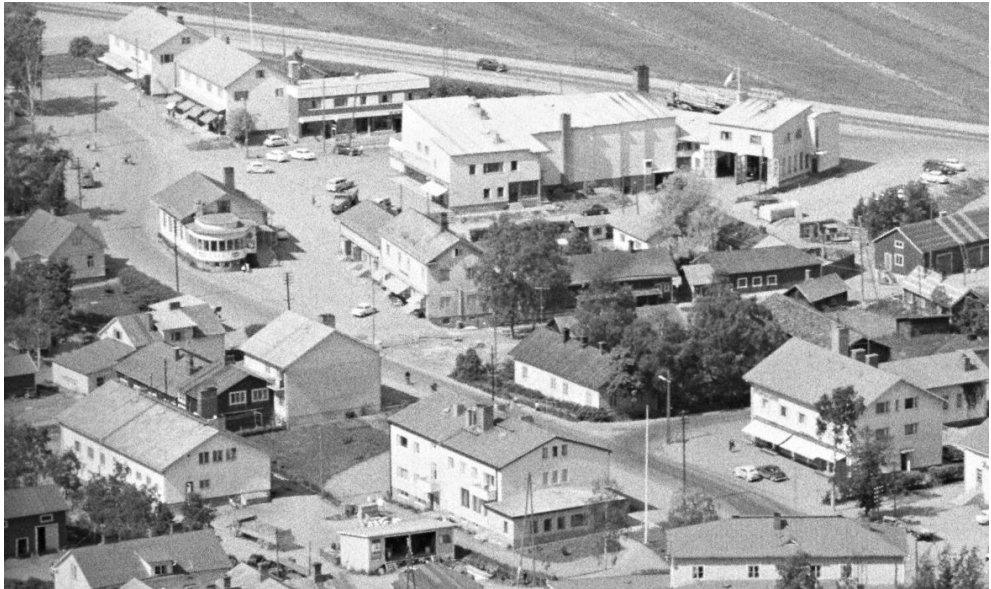
Mäntsälän keskikohdaksi tunnustetaan Bio-Rain ”toriaukio” Keskuskadulla. Aiemmin alueella toimi linja-autoasema, kylän markkinapaikka, huoltoasema ja kioski. Kapinakuja avaa näkymän torilta urheilupuiston suuntaan ja kirkolle. Markku Niinimäen raitti, Kapinakujan jatkeena on osa kevyen liikenteen pääreittiä rautatieasemalta torin ja urheilupuiston kautta kirkolle.

Keskuskatu on päätteetön pitkittäisnäkymliltään. Taajamakuva kokoavia korkeampia rakennettuja tunnusmerkkejä ei ole. Torin lounaispuolella on marketti, joka on suurin Keskuskadun rakennuksista. Marketin korkea peltiseinä näkyy koko Keskuskadulle. Marketti sijaitsee samalla Lahdentien (mt 140) varrella, joka edelleen on tunnuspiirteiltään ”Valtatie 4”. Lahdentien miljöö on moderni, valkoisten suoraviivaisten rakennusten hallitsema. Huvitie on rakennettu vasta 1990-luvulla joen rantavyöhykkeelle. Huvitie ei muodosta vielä rajattua katutilaa, vaan on erilaisten tilojen ketju. Huvitie on luonteeltaan asutokatu ja täydennysrakentaminen on asuinkerrostalojen rakentamista.

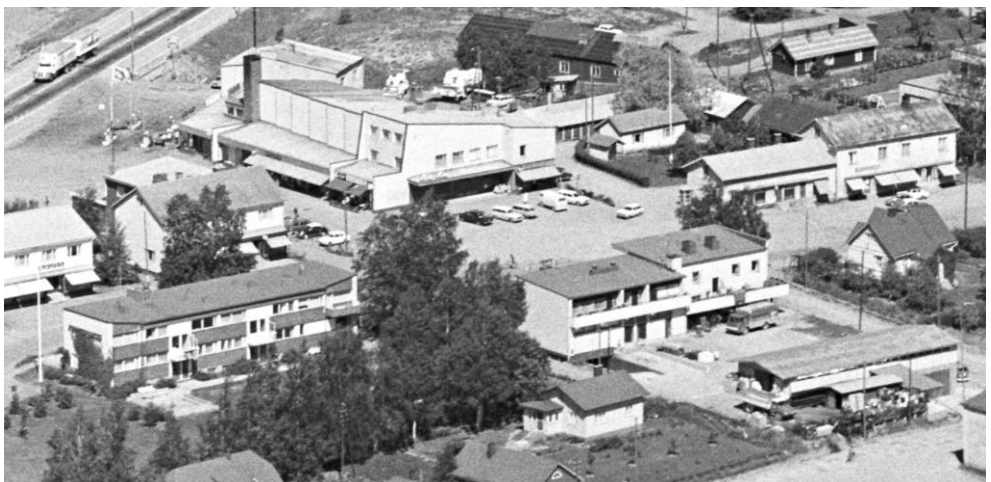
### 3.1.3 *Historia – keskustan rakentamisen vaiheet*



*Kuva 6. Mäntsälän keskusta 1930-luvulla, keskipiste torin edessä.*



*Kuva 7. Mäntsälää vuonna 1964. Keskuskadulla pyöreä linja-autoasema "Mutteri".*



*Kuva 8. Mäntsälän keskusta 1968, kortteli on rakennettu ja "Mutteri" purettu. Laajennuksena Perhelän rinnakkaisrakennus, tori on edelleen laaja.*





*Kuva 9. Keskusta 1980-luvulla. Amizza on laajentunut mm. Keskuskadun suuntaan.*

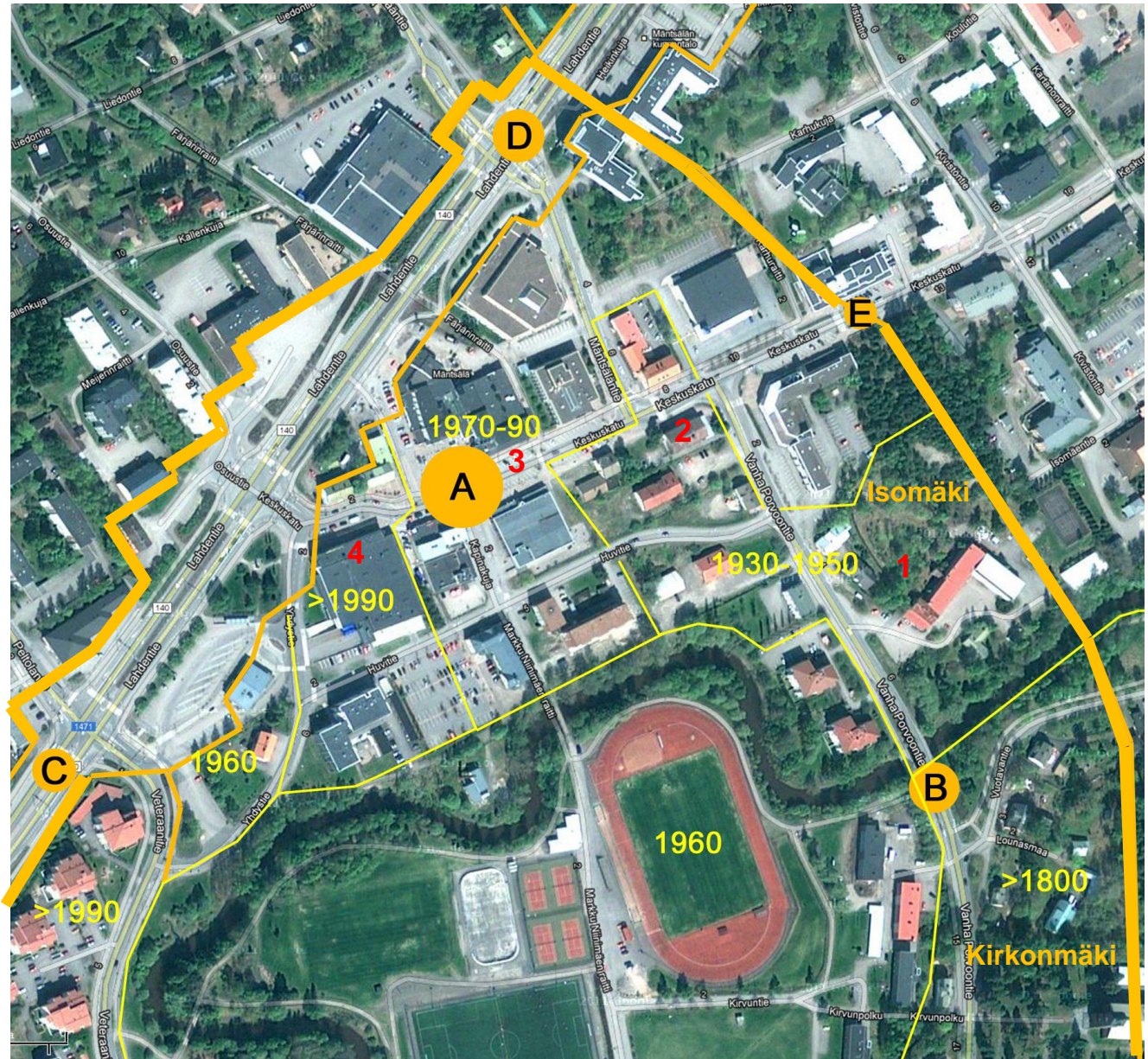
1960-luvun alkupuolelle asti Amizzan kohdalla Keskuskadulla sijaitsi kirkonkylän keskusaukio, jota ns. Mutteri (aiempi linja-autoasema) hallitsi. Kun uusi linja-autoasema valmistui vuonna 1964 ja linja-autojen pysäkit siirtyivät Keskuskadun länsipäähän.

Keskuskadusta oli tarkoitus tehdä kävelykatu ja se muutettiin hidaskaduksi 2000-luvun alussa. Autot ja pysäköinti kuitenkin hallitsevat näkymiä. Aukio Bio-Rain edessä on pienentynyt.



*Kuva 10. Mäntsälän keskusta vuonna 2007. Marketti on rakennettu.*





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, kuva 11

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

### **Mäntsälän keskustan rakentamisen vaiheet, kuva 11**

- 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 rappausta. 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-m<sup>2</sup>) 2000-luvulla rakennettuun kauppaan (market 3300k-m<sup>2</sup>).

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

Keskuskadun ja Lahdentien kulmaan rakennettiin 2017 VII½ ja V-kerroksiset asuinliikerakennukset, joiden katutasossa on kauppoja ja torin kulmalla kahvila.

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.

Kaava-alueen lähellä Lahdentien puolella Bio-Rain takana on 1970-luvulla valmistunut kauppojen rajaama aukio 2 liikerakennusta, joista toisessa on myös asuntoja. Keskustan laajennussuuntana on Lahdentien varsi, jonne n. 100m:n etäisyydelle on v. 2012 valmistunut suuri market (6000k-m<sup>2</sup>).



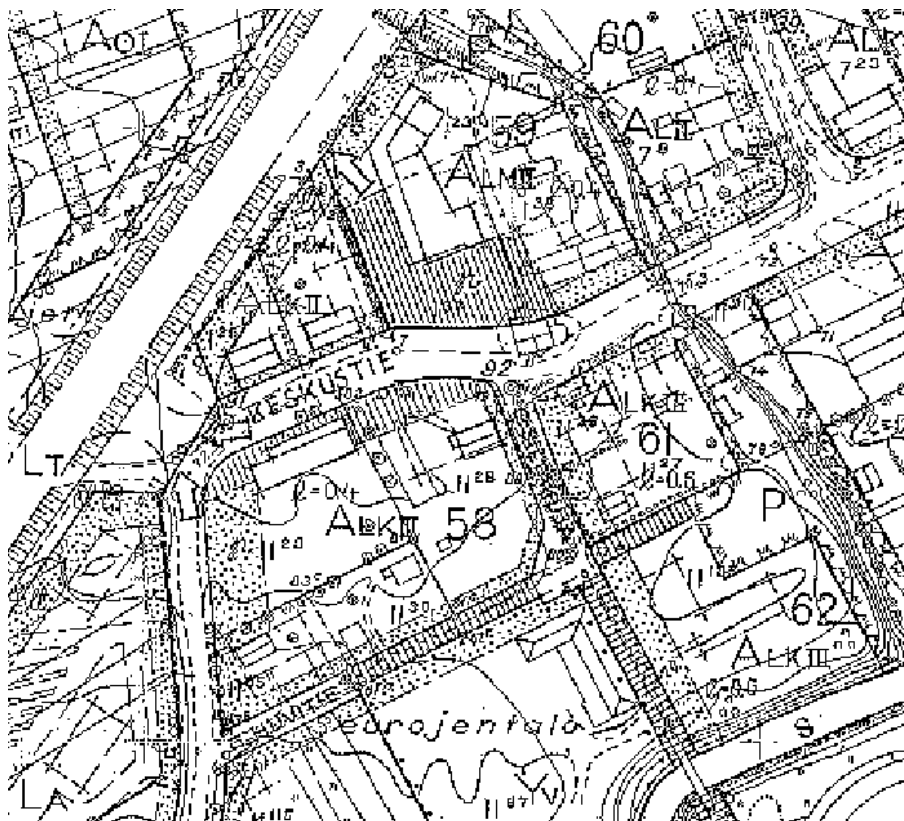
### 3.1.4 Historia - rakennukset ja pihat



Kuva 12. Bio-Rai ja torialue Kapinakujan ja Keskuskadun risteyksestä

#### Bio-Rai

Bio-Rai on 1950-luvulla rakennettu funkkipyyntinen elokuvateatteri Keskuskadun pohjoispuolella. Rakennuksessa on kivijalkakauppoja ja ravintoloita. Bio-Rain yhteyteen rakennettiin 1980-luvulla klinkkeripinnoitteinen, II-kerroksinen tasakattoinen liikerakennus. Bio-Rain edusta toimii edelleen markkinapaikkana.



Kuva 13. Mäntsälän ensimmäinen asemakaava vuodelta 1962/Mauri Kettunen.



*Kuva 14. Kapinakujan itäpuolella on liikerakennus, jossa toimii mm. posti.*

#### Punatiilinen liikerakennus

Punatiilinen I-kerroksinen liikerakennus valmistui 1980-luvulla. Postin lastauslaituri sijoittuu Kapinakujan ja Huvitien kulmaukseen.



*Kuva 15. Huvitien asuinkerrostalo. Kapinakuja päättyy Huvitien risteykseen. Markku Niinimäen raitti on kevyen liikenteen väylä urheilukentälle.*

#### Huvitie 5, asuinkerrostalo

Punatiilinen III-kerroksinen tasakattoinen asuinkerrostalo rakennettiin Mäntsäläjoen rantaan 1960-luvulla.



*Kuva 16. Seurojentalon pääsisäänkäynti on Huvitiellä.*

### Seurojentalo

Seurojentalo on rakennettu 1920-luvulla ja se on nykyisin asemakaavalla suojeltu. Seurojentalolla on suuri merkitys Mäntsälän lähihistoriassa. Toiminta talossa on edelleen aktiivista. Seurojentalo on suosittu juhlien ja tapahtumien pitopaikka.



*Kuva 17. Seurojentalon tori ja Huvitien lounaisin rakennus.*

### Tori ja Huvitie 1

Seurojentalon viereen kaavoitettiin tori vuonna 2007, kun Keskuskatu muutettiin hidaskaduksi. Seurojentalon viereinen tori on kuitenkin käytännössä pysäköintialuetta, koska toritoiminnot jäivät tosiasiaassa Bio-Rain torialueelle.

Huvitien V-kerroksinen rapattu vaalea asuinkerrostalo rakennettiin Mäntsälä-joen varteen 2000-luvulla. Seurojentalon pysäköintialueen suuntaan rajauksena ovat ruskeat puusäleikköseinäiset autokatokset.





*Kuva 18. Keskuskatu marketin kohdalla.*

#### Marketti, Keskuskatu 1

Marketti rakennettiin vuonna 2007 Keskuskadulle linja-autoaseman taakse. Marketti on 3400 k-m<sup>2</sup>:n hallimainen liikerakennus ja Keskuskatu kaartuu rakennuksen kohdalla. Rakennuksen kasetti- ja lasipinnat "hyppäävät katutilaan" ja katu rajautuu rakennuksen kohdalla noin 6 metriä ulos muusta katulinjasta poiketen.

### 3.1.5 **Luonnonympäristö**

Keskuskatu on harjuja ja kallioita yhdistävällä kantavalla selänteellä, josta maasto viettää Mäntsälän joelle. Katumiljöön rajautuminen on epämääräistä.

Torin eteläosassa on kivimuureilla suojattuna melko kookkaita lehtipuita, samoin torin koillisreunalla nykyisen Kapinakujan sivulla.



*Kuva 19. Näkymä Kapinakujalle luoteeseen ja torin suuntaan.*

### 3.1.6 Liikenne

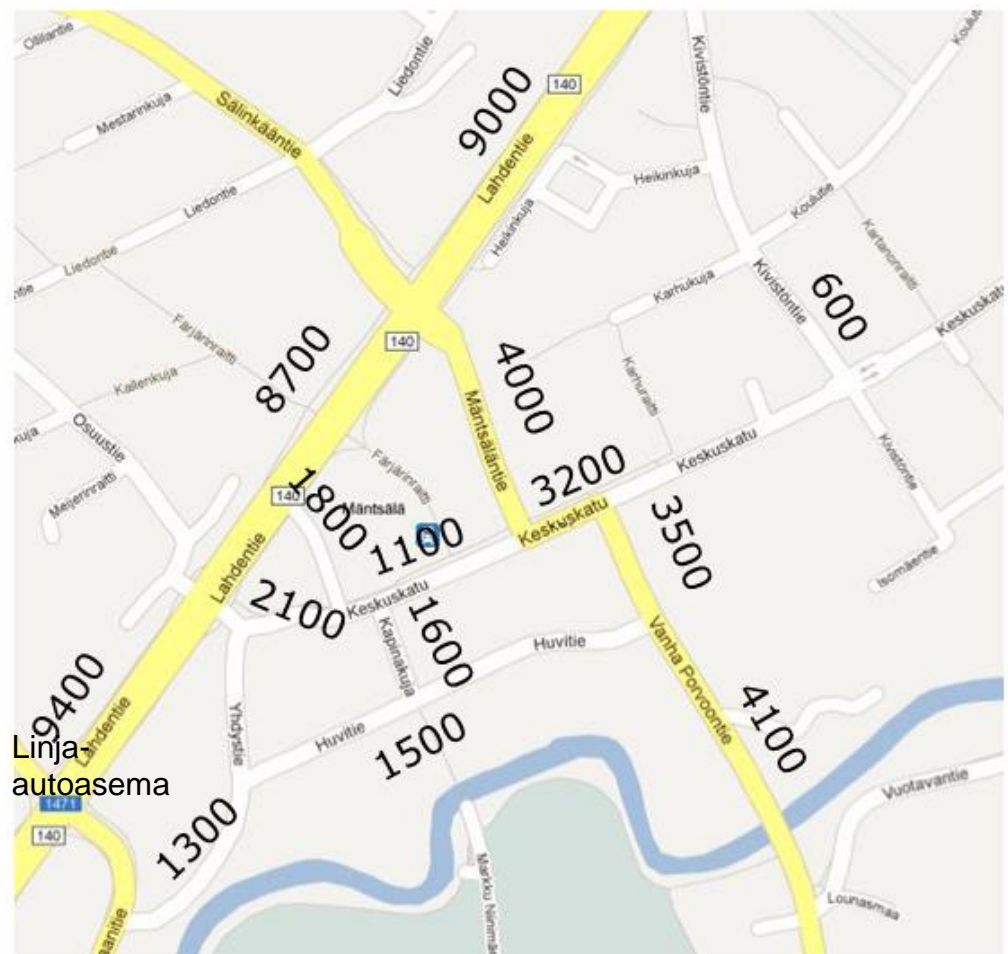
Liikennemäärä arvioitiin täydentämällä aiempia liikennelaskentoja tarkkailupisteissä viikon aikana.

Liikenne keskittyy linja-autoasemalle, Peltolantielle, Lahdentielle, Mäntsäläntielle 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

Peltolantie

Linja-  
autoasema

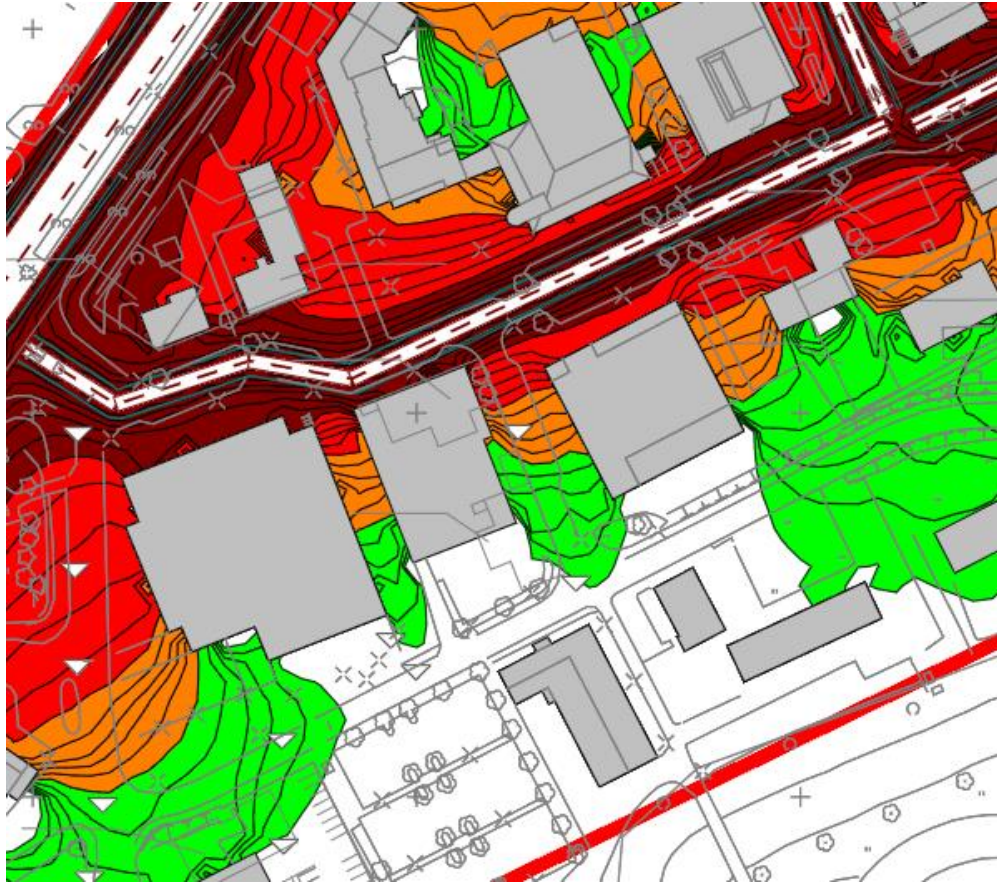


RAMBOLL

Kuva 22. Keskustan liikenneverkko nyt/Ramboll 2011.

### 3.1.7 **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.

### 3.1.8 **Maanomistus**

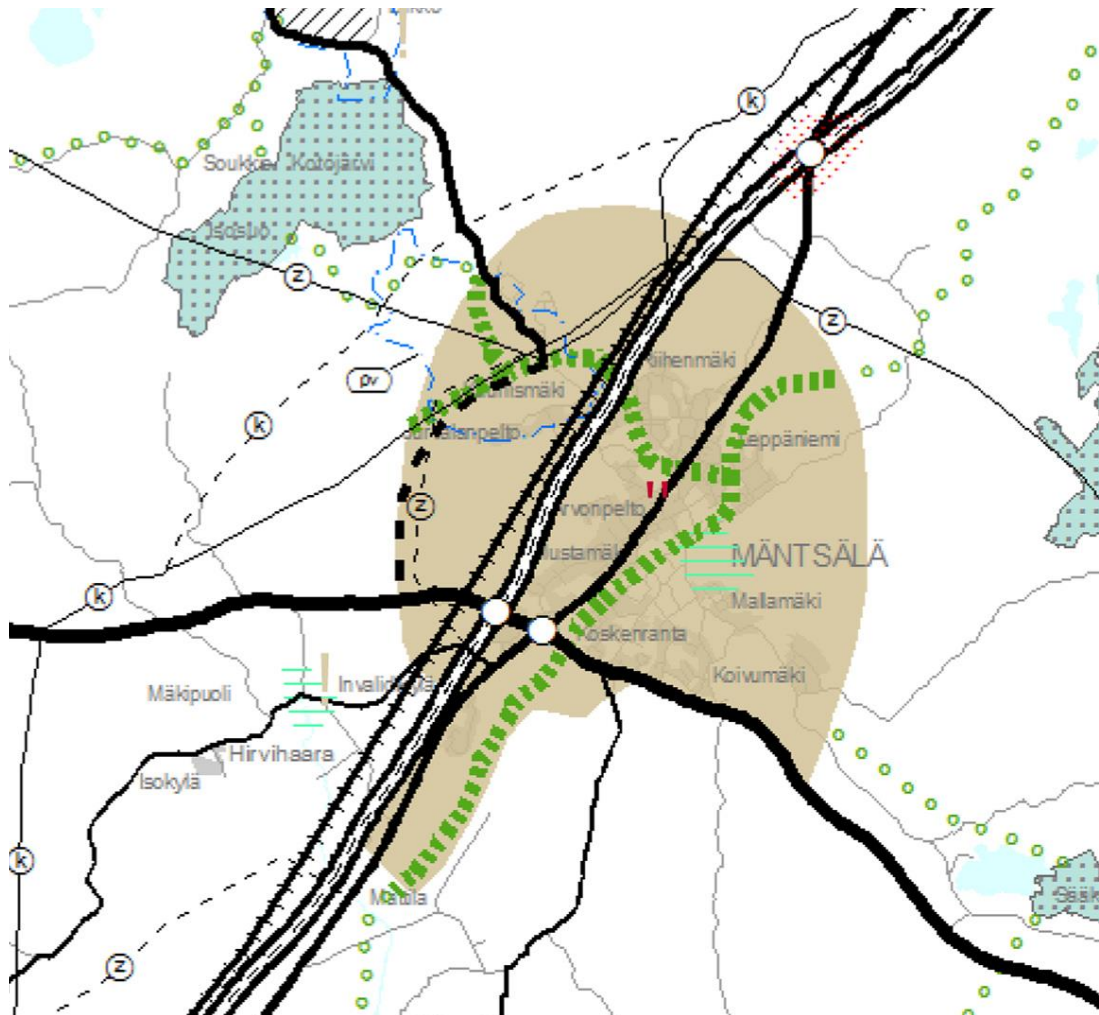
Korttelialue on Mäntsälän kunnan omistuksessa.




## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on varattu keskustatoiminnoille.



 Taajamatoimintojen alue

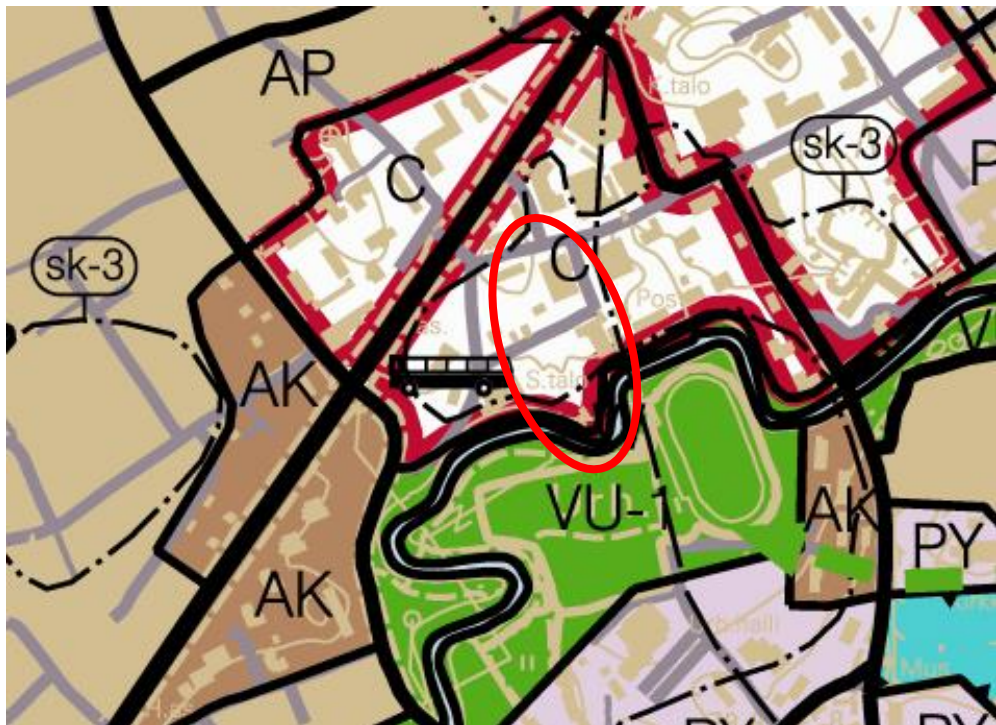
 Viheryhteistarve

 Eritasoliittymä

Liite 1  
Ote maakuntakaavasta

### 3.2.2 Yleiskaava

Kirkonkylän oikeusvaikutteinen osayleiskaavassa 2020.



Keskustatoimintojen alue.

Alue varataan pääasiassa hallinto-, palvelu- ja toimistotiloille, keskusta sopiville työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Alue sisältää myös sen käyttöön liittyvät virkistys-, pysäköinti- ja teknisen huollon alueet sekä liikenneväylät. Alueelle saa sijoittaa MRL1145:n mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueen suunnittelussa erityistä huomiota tulee kiinnittää alueen taajamakuvaan, viihtyisyyteen ja omaleimaisuuteen sekä eri liikennemuotojen tarkoituksenmukaisuuteen ja esteettömyyteen.



Taajamakuvallisesti arvokas alue.

Merkinnällä on osoitettu paikallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä huomiota alueen taajamakuvallisten arvojen ja vanhan rakennuskannan säilymiseen. Alueen rakennuskannan suojelukysymykset ratkaistaan asemakaavassa. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.





## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Osallisten tavoitteet:

#### ***Kunnan tavoitteet***

##### Tiivis ja toiminnallisesti tehokas keskusta:

- Palauttaa Mäntsälän keskipisteeseen aiemmin toiminut tori.
- Tiivistä kerrostaloasumista (V-VI kerrosta) keskustaan.
- Tuoda jokiranta osaksi liikekeskustaa.

##### Kirkonkylän henki

- Parantaa edellytyksiä kulkea jalan ja muuttaa torin ympäristö jalankulkualueeksi; Mäntsälän olohuoneeksi.
- Laajentaa nykyinen näköyhteys Keskuskadulta Mäntsälänjoelle ja kirkon suuntaan avaamalla aukio Bio-Rain ja Seurojentalon julkisivujen välille.
- Torin kytkeminen osaksi pääjalankulkureittiä rautatieasemalta urheilupuistoon ja edelleen kirkolle.
- Puistojen rakentaminen torin yhteyteen Seurojentalon eteen ja joenrantaan.

##### Liikenneturvallisuus ja melu

- Huomioida esteetön ja turvallinen jalankulkuympäristö keskustassa.
- Tehdä Huvitien ja Kapinakujan jalankulkureitin risteyskohdasta turvallinen.
- Vähentää liikennettä Keskuskadulla ja samalla mahdollistaa autopaikoitus Keskustassa toriparkin avulla.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kuntakehityslautakunta	29.05.2018 vireille
Kunnanhallitus	11.06.2018 vireille
OAS nähtävillä	18.06. - 31.07.2018
Luonnos nähtävillä	28.01. – 26.02.2019
Kuntakehityslautakunta	17.04.2019
Ehdotus nähtävillä	30.04. - 29.05.2019
Kuntakehityslautakunta	11.12.2019
Laajennettu luonnos nähtävillä	00.12.2019 - 00.01.2020
Kuntakehityslautakunta	00.00.2020
laajennettu ehdotus nähtävillä	00.00. - 00.00.2020
Kuntakehityslautakunta	00.00.2020 hyväksyminen
Kunnanhallitus	00.00.2020 vahvistaminen

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

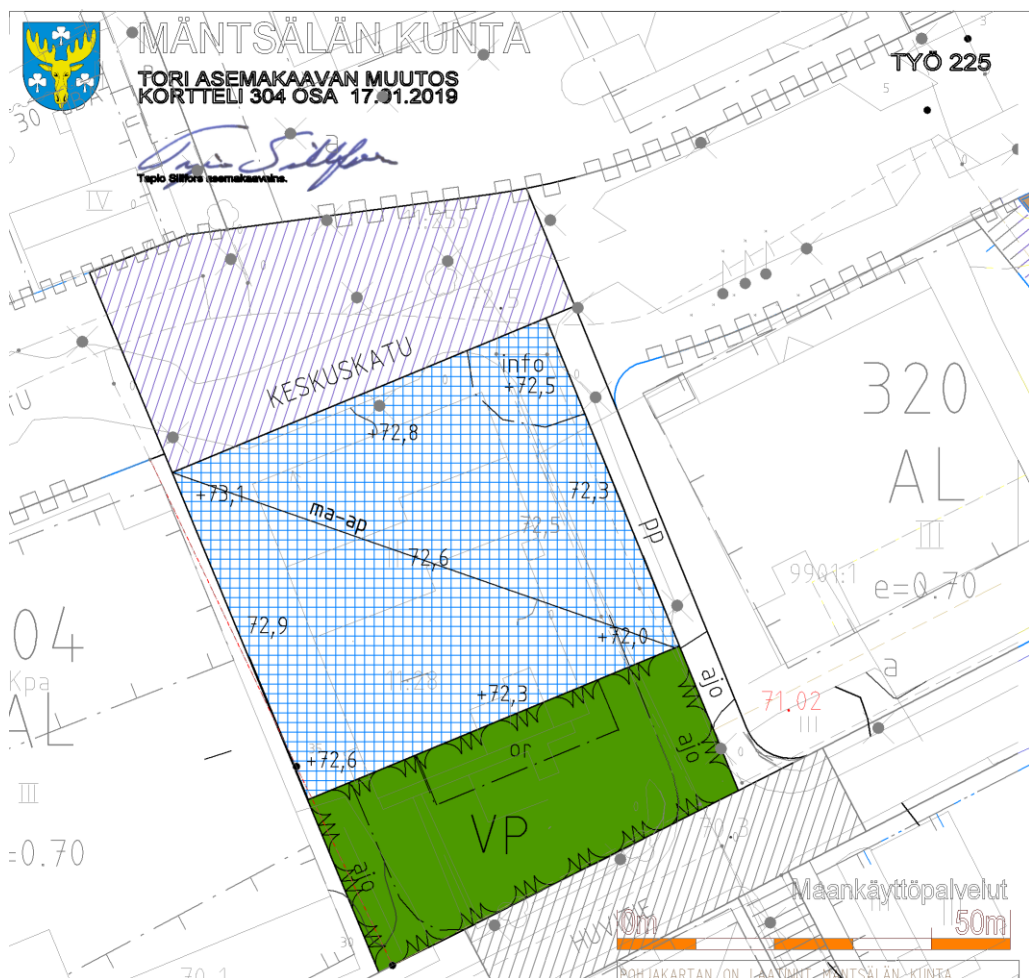
### 4.3.1 Luonnosvaihe 2018

Tavoite:

Kun torin kohdalle oltiin myöntämässä rakennuslupaa ja vanha rakennus Amizza oli siitä purettu, todettiin Seurojentalolle avautuva torin mahdollistama näkymä. Kuntakehityslautakunta käynnisti pikaisesti asemakaavan muutoksen torin saamiseksi ydinkeskustaan.

Alueen korttelin 304 omisti Osuuspankki, jolla oli sopimus alueen myynnistä rakennusliikkeelle. Kunta päätti ostaa alueen ja myydä rakennusliikkeelle toisen korvaavan tontin Karhukujalta.

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-m<sup>2</sup> 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 rasitteena "ajo".\* Lisäksi itäpuolen liikerakennuksen huolto-/lastausalueelle tule säilyttää ajoneuvoyhteys, merkitty rasitteena "ajo". Em. rasitteet 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 Keskukatu 3 kiinteistön tonttivesijohto sekä viemäri.

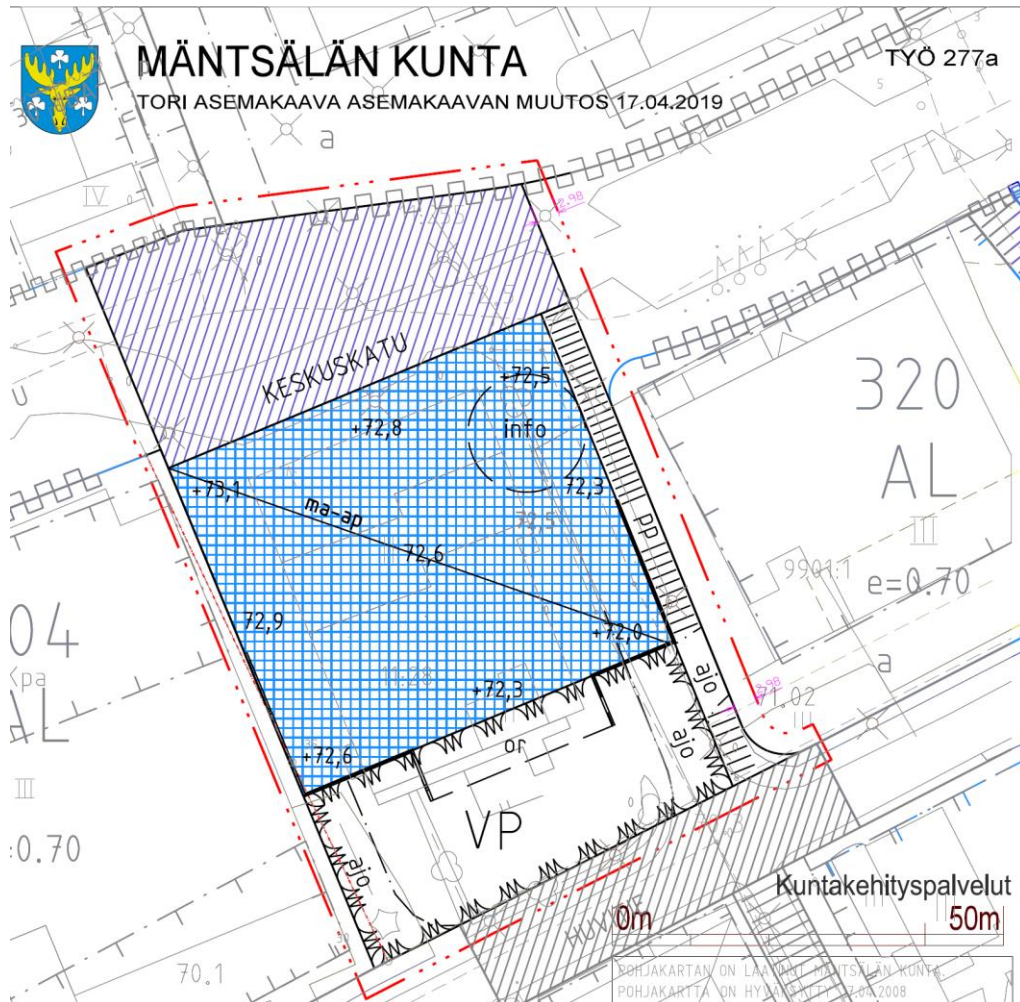
### Vastine

Huomioidaan vaiheittaisessa toteutuksessa.  
(Valmistelija asemakaavains. Tapio Sillfors 040-3145454)



### 4.3.2 Ehdotusvaihe 2019

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 autopaikkojen 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.



### 4.3.3 Laajennettu luonnosvaihe 2019

Tavoite:

Yhdistää tori Mäntsäläjoen kunnostettuun rantaan ja Seurojentalon uudistamalla lämpökeskuksen alue sekä osa pysäköintialueesta puistoksi.

Torin laajennettu asemakaavaluonnos asemakaavan muuttamiseksi oli nähtävillä 18.12. – 16.01.2020.



### **Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY lausunto**

Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas seurojentalo on huomioitu asianmukaisella suojelumääräyksellä. Seurojentalon puistoon esitetyn uudisrakentamisen korkeudesta ja rakennusmateriaaleista sekä ulkoasusta (esim. paviljonkimaisuus) on hyvä antaa määräyksiä. Tällä tavoin varmistetaan laadukkaan ja arkkitehtonisesti korkeatasoisen rakennetun ympäristön muotoutuminen arvokkaan Seurojentalon tuntumaan.

Vastine

Lisätään asemakaavaan määräys:

*"Seurojentalon puiston (VP-1) rakennusten ja rakennelmien pääasiallisena materiaalina tulee käyttää puuta ja luonnonmukaisia pintoja tai värejä, teolliset materiaalit ja kirkaat värit sekä valkoinen ja musta poikkeavat liiksi Seurojentalosta. Uuden rakentamisen tulee olla alisteinen tai yhteensopiva Seurojentaloon nähden ei miljöötä hallitseva."*

### **Kaupunginmuseo / Helsingin kaupunki**

...

Esillä olevassa kaavassa pyritään eheyttämään Mäntsälän kirkonkylätaajamatilaa palauttamalla Mäntsälän keskipisteeseen aiemmin toiminut tori, samalla tuomaan tiivistä kerrostaloasumista keskustaan, sekä linkitetään jokiranta osaksi liikekeskustaa. Vaikka kaava on mittakaavallisesti pieni, on sillä tärkeä merkitys sekä huomattavat seurausvaikutukset Mäntsälän keskustan muotoutumisessa. Kaavan merkittävyyteen suhteutettuna alueen historiallista muotoutumista on kaavaselostuksessa hyvin havainnollistettu historiallisin valokuvin.

Kaavaselostuksessa tuodaan esille Mäntsälän keskustaaajaman erityislaatuisuus toteamalla; "Mäntsälä on Uudenmaan viimeisiä toimivia kirkonkyläiä eikä se ole muuttunut pääkaupunkiseudun urbaaniksi lähiöksi. Juuri kirkonkylän erityispiirteet tekevät Mäntsälästä itsenäisen omanlaisensa taajaman". Samalla todetaan, että; "Kirkonkylän henkeä säilytetään rakentamalla siten, etteivät katutilat sulkeudu kaupunkimaisiksi. Talojen välit ja aukiot ovat kirkonkylässä perinteisesti laajempia kuin kaupungeissa".

Mäntsälän keskustan kehittämisessä tällainen tarkemmin määrittelemätön kirkonkylämaisuus, jossa on pyritty rakentamaan jonkinlaista ei kaupunkia ja ei lähiötä, on toiminut keskeisenä lähtökohtana, mutta jonka tosiallinen luonne on muuttunut viime vuosina suurimittakaavaisten kaupparakennusten ja korkeiden kerrostalojen myötä. Tämän myötä tulisi myös uudelleen arvioida, onko toteutunut ympäristö, jossa katutilaa katutilaa jäsentäviä rakenteita on harvassa ja paikoitusalueita on paljon, korkeatasoista "kirkonkylärakentamista".

Arkkitehti Einar Flinckenbergin vuonna 1925 suunnittelema ja seuraavana vuonna valmistunut klassisistinen Suojeluskuntatalo (nyk. Seurojentalo) on suojeltu jo aiemmassa asemakaavassa merkinnällä sr-1. Uudessa kaavassa varaudutaan rakennuksen mahdollisiin toiminnallisiin uudistuksiin varaamalla keittiö- ja saniteettitiloille uudisrakennusosalle rakennusoikeutta 400 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on sijoitettu rakennuksen länsipuolelle.

Suojellun rakennuksen laajentaminen sen kulttuurihistorialliset arvot säilyttäen ei ole ongelmaton toimenpide, ja kaavassa tämä tuleekin huomioida. Kaava-aineistossa ei perustella miksi rakennusoikeus on sijoitettu juuri rakennuksen eheänä säilyneeseen ja kaukaa hahmottuvaan länsijulkisivuun. Lisäksi rakennuksen kokoon suhteutettuna uusi rakennusoikeus vaikuttaa kohtuuttoman suurelta, joten näin sijoitettuna rakennusoikeus vaikuttaisi Seurojentalon sr-1 määräys (ominaispiirteiden säilyttämisestä) huomioiden paitsi toteuttamiskelvottomalta myös sisäisesti ristiriitaiselta.

Mekanistinen rakennusoikeuksien uudelleen järjestäminen ei yleensä toimii kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden osalta. Keski- Uudenmaan alueellinen

vastuumuseo esittää rakennusoikeuden koon ja sijoituksen uudelleentarkastelua ja huolellisempaa tutkimista Seurojentalon kohdalla.

Tämän lisäksi kaavaluonnoksen sr-1 merkinnän määräykseen tulee lisätä lause: "Ennen muutos- tai korjaustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen".

Lisäksi Seurojentalon puistoon sijoittuvalle uudisrakentamiselle tule kaavan määräyksissä asettaa sellaisia reunaehtoja, joilla voidaan varmistaa rakentamisen korkea laatu.

Alueella, johon asemakaavan muutos kohdistuu, ei sijaitse tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä kohteita statuksella muu kulttuuriperintökohde. Alueen viimeaikainen maankäyttö huomioiden alueelta ei todennäköisesti ole odotettavissa arkeologisia jäänteitä. Tarkasteltaessa Mäntsälää koskevia arkeologisia inventointeja, koekaivauksia sekä arkeologisten kohteiden tarkastuksia voi kuitenkin havaita, että historiallisten ajan kohteiden inventointi ei ole koko Mäntsälän kuntaa kattava, vaikka monissa 2000-luvun osa-alueiden inventoinneissa sekä esihistoria että historiallinen aika on huomioitu. Nykyään Museovirasto myös suosittaa, että kunnissa olisi hyvä päivittää arkeologinen inventointi, mikäli edellisestä inventoinnista on kulunut yli 10 vuotta. Koko Mäntsälän kunnan perusinventointi on vuodelta 1984 (Heikkurinen-Montell). Jos Mäntsälän kunnassa on tiedossa useita kaavahankkeita, niin suosittelemme koko kunnan kattavaa perusinventointia, jossa otetaan huomioon niin esihistoriallisen kuin historiallisen ajan kohteetkin.

#### Vastine

Kirkonkylä nykymuodossaan on miljöönä määrittelemätön, alkuperäisinä luonnonpiirteiden muovaamina puutalokylinä ne ovat tuhoutuneet. Kirkonkylät ovat kuitenkin luonnonmuotojen ohjaamia "maaseutumaisia" talokeskittyviä joissa paikan henkeä rajaavat laajemmat kokonaisuudet, harjut, metsät ja pellot, kirkko ja pääkatu. "Kirkonkylälle" ominaisempi määrittely onkin ennemmin "ei urbaani vapaa monimuotoinen ja -sisältöinen miljöö".

Mäntsälä on "pyöräilytaajama" jonka rakennettu alue sijoittuu 3 km ydinkeskustasta. Mäntsälä kilpailee muiden taajamien kanssa toimivuudessa, palvelujen tuottamisessa ja asumisen laadussa, etuina ovat hiljaisuus, puhdas ilma, laajat luontoalueet vieressä, palvelujen saavutettavuuden helppous ja sosiaaliset toimivat pienyhteisöt, "kaikki tuntevat toisensa" mm. yhdistyksiä n. 300 kpl. Mäntsälään on rakennettava tehokas kävelykeskusta, varsinkin kun väestö ikääntyy ja etsiytyy keskustapalvelujen äärelle. Tähän tarpeeseen Torin kaava vastaa.

Seurojentalo on keskustan historian keskeisin rakennus ja tulee korjata ja uudistaa alkuperäisemmäksi, restauroinnin periaatteita noudattaen. Seurojentalo on erittäin aktiivisessa käytössä. Rakennuksen käytettävyyden parantamiseksi tarvitaan saniteettitiloja, pukeutumishuoneet, teknistä varastotilaa, sekä ilmanvaihto ym. tiloja. Näitä tiloja ei saa sijoittaa Seurojentaloa rikkoen sen sisälle. Tilojen tarve on 200 k-m<sup>2</sup> mikä määrä luonnoksessa ylitettiin 2x = 400 k-m<sup>2</sup>, koska on vaikea arvioida kaikkia välttämättömiä seikkoja.

Lisärakentaminen voidaan sijoittaa vain esitetyllä tavalla. Markku Niinimäen raitin julkisivu on yhtenäinen ja rajaa em. pääjalankulkuyhteyden. Joen puolella on puisto eikä tarvittavia tiloja saada sinne mahtumaan. Seurojentalon julkisivu torille on sen arvokkain osa eikä kestä symmetrisenä muutoksia. Uudisosa sijoitettiin siksi mahdollisimman vähän haittaavaan kohtaan lähelle jokipuistoa. Mainittakoon että juuri tuolla alueella sijaisi aiemmin Seurojentalon laajennusosa n. 300 k-m<sup>2</sup> materiaaleinaan metalli ja suuret lasi-ikkunat. Ko. osa purettiin paikkaan sopimattomana.

Mäntsälään ollaan laatimassa "Mäntsälän yleiskaava 2050 –suunnittelualueen arkeologinen inventointi" / arkeologiset kenttäpalvelut, Museovirasto. Tehdään asemakaavaehdotukseen seuraavat korjaukset:



- Muutetaan Yleisten rakennusten korttelialue (Y). => Yleisten rakennusten korttelialue, jossa pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta (Y-1).
- Pienennetään Seurojentalon täydennysrakentamisen kerrosala: 400 k-m<sup>2</sup> => 300 k-m<sup>2</sup>.
- Täydennetään Seurojentaloa koskeva suojelumääräys:
  - Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Historiallisesti ja kulttuurihistoriallisesti sekä kaupunki- tai kyläkuvan kannalta arvokas rakennus, joka tulee korjata restauroinnin periaatteilla ja jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä alkuperäisyyttä palauttaen säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä työtapoja, materiaaleja ja yksityiskohtia.
  - Uudisosan 300 k-m<sup>2</sup> materiaalien ja tyylin tulee olla Seurojentalolle alisteinen. Kirkkaat värit sekä valkoinen ja musta poikkeavat liaksi Seurojentalosta. Rakennuksen mittasuhteiden, aukotuksen, kattomuodon ja yksityiskohtien tulee noudattaa Seurojentalon muotokieltä.
  - Ennen muutos- tai korjaustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.
- Lisätään Seurojentalon puiston (VP-1) rakentamista koskeva määräys: Seurojentalon puiston (VP-1) rakennusten ja rakennelmien pääasiallisena materiaalina tulee käyttää puuta ja luonnonmukaisia pintoja tai värejä, teolliset materiaalit ja kirkkaat värit sekä valkoinen ja musta poikkeavat liaksi Seurojentalosta. Uuden rakentamisen tulee olla alisteinen tai yhteensopiva Seurojentaloon nähden, ei miljöötä hallitseva.

## **TEKNINEN LAUTAKUNTA**

- 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.

### Vastine

Seurojentalon puiston asema joen rannan lähinnä keskustaa olevana keskeisenä puistona edellyttää asemakaavassa kannanottoa miljöön kokemiseen:

- Rakentaminen tulee sijoittaa erilleen Seurojen talon näkölinjoista torilta katsoen eli puiston länsiosaan, jättäen vihreää jokirannan kasvillisuutta välivyöhykkeeksi. Samalla "koskimaiseman" katselulle ja oleskelu- alueelle jää tilaa niemen koillisrannalla.
- Kun niemi vapautuu puistokäyttöön sen merkittävin ominaisuus on joen kokeminen, tämän takia merkittiin nykyinen kevyen liikenteen reitti siirrettäväksi joen rantoja kiertäväksi.
- Kevyen liikenteen reitti alkaa ja päättyy nykyisen kevyen liikenteen reitin liittymäkohtiin puiston koillis- ja lounaiskulmissa, niitä tuskin voidaan sulkea. Muita ajoliittymiä puistoon ei ole merkitty, toki niitä voi puistosuunnitteluun sisällyttää ja tehdä esim. Huvitieltä.
- Puistoon on merkitty ajoyhteydet:
  - a) Korttelin 320 kaupan lastauslaiturille tulee voida ajaa. Mahdollisessa tulevassa asemakaavamuutoksessa korttelin lastauspaikka voidaan kääntää ajettavaksi suoraan Huvitieltä.
  - b) Manalaiseen pysäköintiin tulee päästä vaihtoehtoisia reittejä eli korttelin 304 vierestä ja/tai korttelin 320 puolelta nykyisen Kapinakujan kohdalta. Toistaiseksi v- Asemakaava mahdollistaa tarvittaessa maanalaisen pysäköinnin toteuttamisen.
- 6) Muutetaan asemakaavaehdotukseen Seurojentalon jalankululle, polkupyöräilylle ja huoltoajolle (pp/h) varattu katu merkinnäksi "Jalankululle polkupyöräilylle ja huoltoajolle varattu alueen ohjeellinen osa".

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Yleiskuvaus

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

- Kirkko hallitsee taajamakuvaussa. Keskuskadulta avautuu talojen välisiä näkymiä kirkon suuntaan, Mäntsälänjoelle, urheilupuistoon ja taustan mäille esim. Isomäelle.
- Keskustan mittakaavassa pienimuotoisuutta, vapauden tuntua monimuotoisuudessa ja näkymien yllättävyydessä.
- 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 pikkukaupunkimaiselle kirkonkylälle, jossa ikääntyvä asukas viihtyy. Taajaman laatu ei synny pelkästään kaupoista, palveluista, asuinkerrostaloista, kaduista ja autopaikoista. Tarvitaan myös:

- Sydän (tori tai keskuspaikka)
- Henkireikiä (puistoja ja jalankulkualueita)
- Julkisia tunnuspaikkoja (Seurojentalo, tori ja Bio-Rai)
- Korttelikokonaisuuksien tunnistettavuutta (rakentamisen vaiheet ja tyylit)
- Esteettömyyttä ja oleskelupaikkoja

Purettuun korttelin 304 osaan tulee tori ja sitä täydentävä puistikko. Liikenteellisen toimivuustarkastelun (Ramboll Oy) mukaan Kapinakuja voidaan poistaa, samoin Keskuskadun läpiajo. Nämä mahdollistavat tulevaisuudessa torin laajentamisen Keskuskadulle.

Syntyvän uuden Torin eteläosa sijaitsee noin 3 metriä alemmalla tasolla ja se varataan puistikoksi. Seurojentalon kohdalla em. alueeseen liittyvä Huvitien osa muuttuu pihakaduksi ja rakennetaan oleskeluun sopivaksi. Tällä pienennetään Huvitien ajonopeuksia torilta urheilupuistoon johtavan pääjalankulkureitin kohdalla.

Uuden torin ja puiston saumakohtaan on sijoitettu oleskeluportaikko (or) tasaamaan korkeuseroja. Kapinakujan idän puoleinen jalkakäytävä jää esteettömäksi reitiksi Keskuskadun ja Huvitien välillä.

Torin alle varaudutaan rakentamaan autopaikoituskansi tai kansia, ns. toriparkki 70 / 140 autolle. Nämä voidaan toteuttaa ns. kaavavelvoitepaikkoina mikä mahdollistaa kansirakenteesta riippuen 7000 /14000 k-m<sup>2</sup> asumisen lisärakentamisen torin läheisiin kortteleihin. Tämä mahdollistaa n. 3 / 6 asuinkerrostalon rakentamisen.

Seurojentalon länsipuolen ”torin” siirryttyä syksyllä 2019 Keskuskadun ja Seurojentalon väliin jäi pysäköintialue tarpeisiin nähden suureksi. Saman aikaisesti avautui Keskuskadulta näkyvä pysäköintialueen läpi Mäntsäläjoen lämpökeskuksen niemeen jokirantaan. Koska lämpökeskus on toiminut jo pitkään varavoimalana eikä sitä tulla uudistamaan avautui mahdollisuus ennakoita alueen muuttuminen jokirantaan johtavaksi puistikoksi. Puistoon varataan mahdollisuus paviljonkiin tai kahvilaan esim. vanhan Seurojentalon miljööseen sopivan siirtorakennuksien muodossa yht. 600 k-m<sup>2</sup>.

Seurojentalo täyttää v. 2016 100v ja on nykyisin täysin varattuna järjetökäytössä. Rakennus tarvitsisi toiminnallisia uudistuksia mm. keittiö, pukeutumistilat, vessat jne. Näitä ei kuitenkaan pidä toteuttaa vanhaassa rakenteessa vaan pyrkiä toimimaan kunnioittaen alkuperäisiä rakenteita. Näiden teknisten uudistusten ja toiminnallisten parannusten mahdollistamiseksi varattiin Seurojentalon sivulle kauemmas katulinjasta keittiötilojen lähelle rakennusoikeutta uudisrakennusosalle 400 k-m<sup>2</sup>.

## 5.2 **Mitoitus**

Tori	2316 m <sup>2</sup> , maanalainen autopaikotus 70 tai 140 ap.
Y-alue	1584 m <sup>2</sup> / 1225 + 300 k-m <sup>2</sup>
Puisto VP	1117 m <sup>2</sup>
Puisto VP-1	5145 m <sup>2</sup> / 600 k-m <sup>2</sup>
Pihakatu	1278 m <sup>2</sup>
LP	1463 m <sup>2</sup>
pp/h katu	701 m <sup>2</sup>
Yhteensä	13604 m <sup>2</sup> / 2125 k-m <sup>2</sup>

## 5.3 **Palvelut**

Keskustassa on kaikki palvelut kävelyetäisyydellä:

- kaupat ja palvelut; päivittäistavara-kaupat, erikoisliikkeet, korjaamot, huoltoasemat, baarit ja ravintolat
- kunnalliset palvelut; terveyskeskus, kirjasto, kunnanvirasto, päiväkotit
- koulut; peruskoulu ala-aste ja yläaste, lukio
- liikuntapalvelut; urheilukenttä, kuntosali, valaistut pururadat ja hiihtoladut
- linja-autoasema ja posti
- järjestöjen yhteistilat, monitoimitalo
- ja 1,5 km:n etäisyydellä rautatieasema

Alueella ovat valmiina kunnalliset verkostot.

## 5.4 **Kaavan vaikutukset**

### 5.4.1 **Rakennettu ympäristö**

Kirkonkylän aiempi tori ja keskusaukio palautuvat ja sijoittuvat edelleen keskipisteeseen tunnistettavalle paikalle. Tämän paikan kautta kulkee keskustan pääkevyenliikenteen reitti rautatieasemalta urheilupuistoon, vapaa-ajan palvelujen monitoimitalolle ja kirkolle.

Virkistyspalveluita parannetaan lisäämällä pieni oleskelupuistikko ja siihen liittyvä portaikko. Bio-Rain edustalla Keskuskadun muuttuminen pihakaduksi alentaa ajonopeuksia ja lisää kevyen liikenteen turvallisuutta. Autoilla kuitenkin pääsee Keskuskadun kauppoihin vaikka jalankulun asemaa parannetaan.

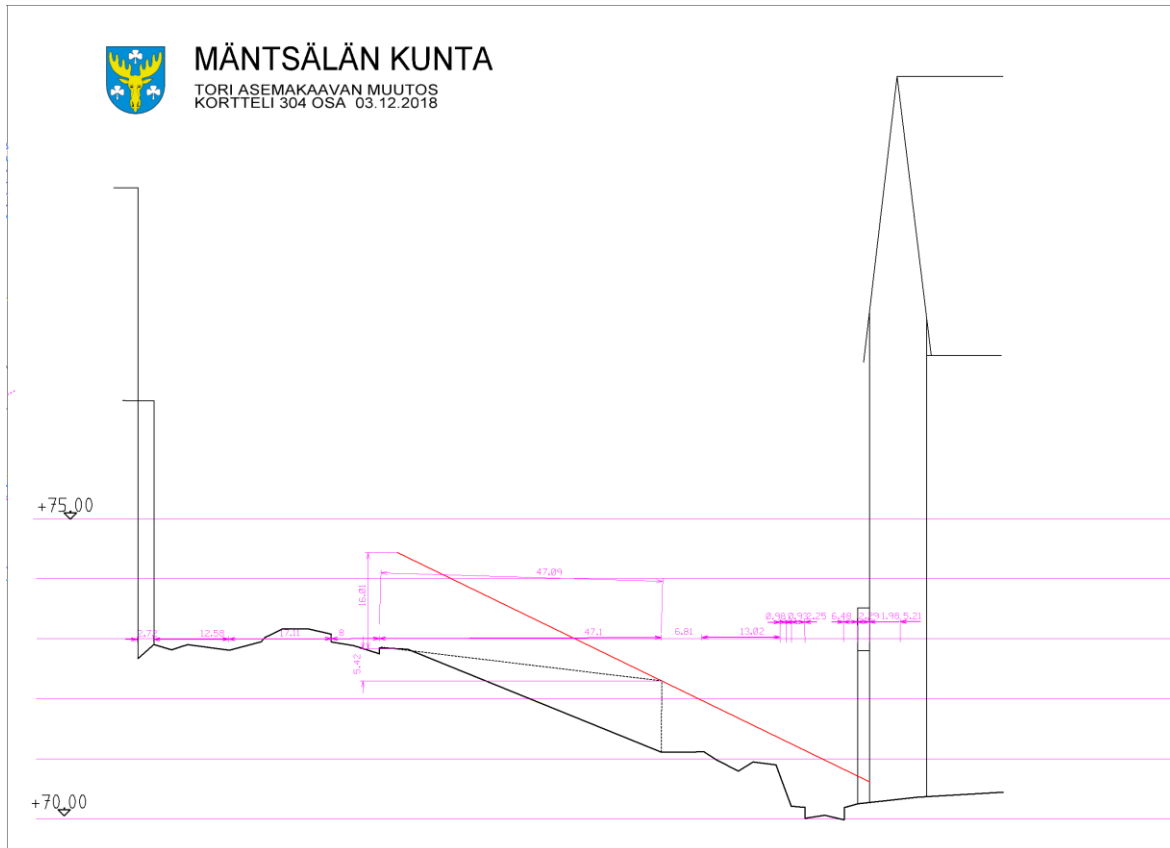
Torin on keskustan ”julkinen ulkotila” ja se parantaa turvallisuutta, helpottaa sosiaalista kanssakäymistä ja asioimista sekä monimuotoisemman kaupallisen toiminnan mahdollisuuksia. Lasten mahdollisuus viihtyä mukana oloon keskustassa liikuttaessa paranevat.

Mäntsälän edelleen tulevaisuudessa kasvaessa on mahdollista laajentaa torin ja Bio-Rain ympäristön jalankulkuyöhykettä Lahdentien yli suurien kaupparakennusten välillä. Tori sijoittuu silloin nykyisen kaupallisen keskipisteen ja tulevan suuremman kauppakesittymän saumakohtaan. Mäntsälän keskipiste ja toimivuus säilyvät ja mahdollistavat monipuolisen erikoisliikkeiden jalankulkualueen, jonka halkaisija on noin 350 metriä.

Torikansi mahdollistaa 70 tai 140 autopaikan rakentamisen mikä tarkoittaa rakennusoikeutena 7000 – 14000k-m<sup>2</sup> kaavavelvoitepaikkoina. Kun tiedetään rinnakkaispysäköinnin mahdollistavan 130% käyttöasteen ja asumisen paikoitustarve





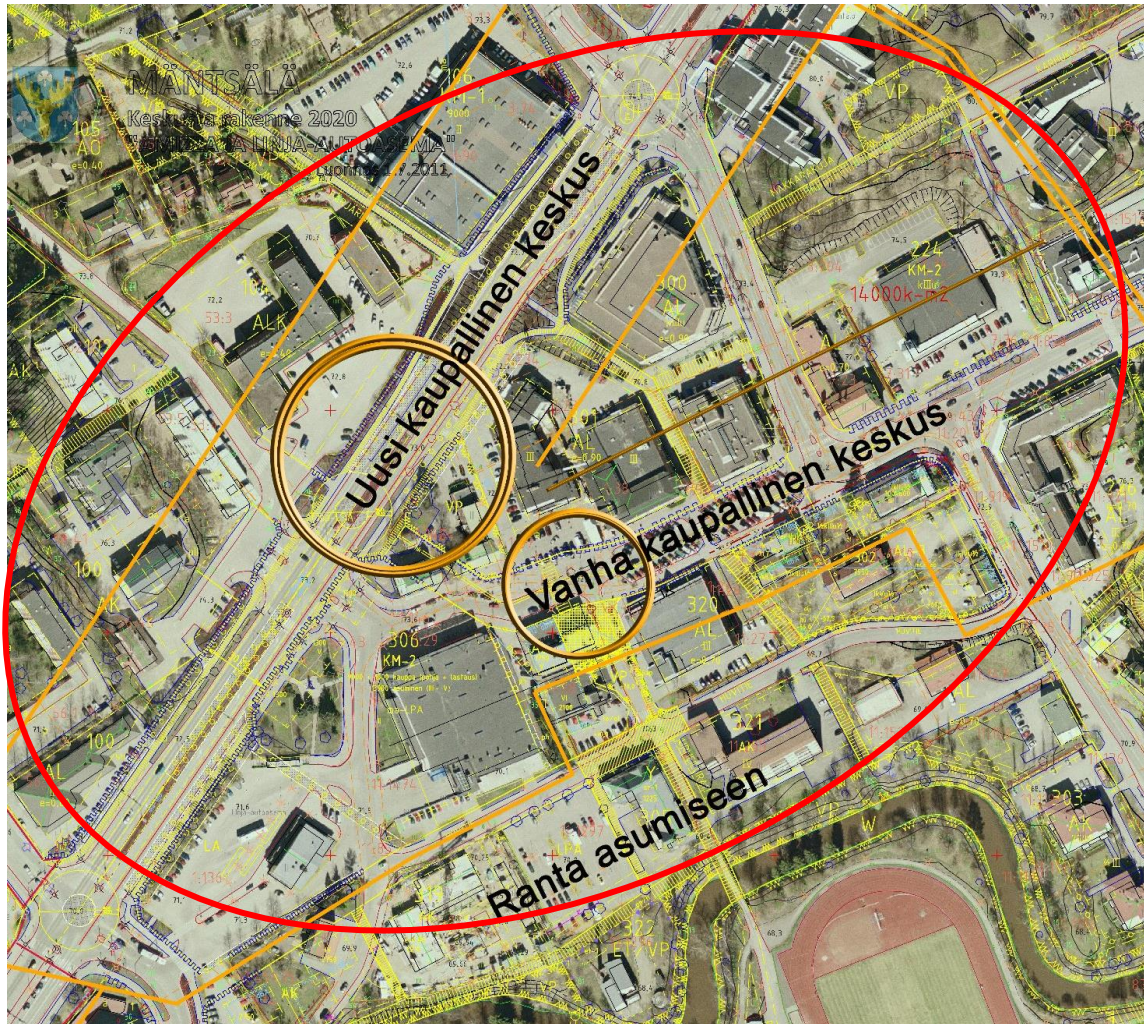


#### Kaavavelvoitepaikkojen eli toriparkin perustelu

Kaavavelvoitepaikat mahdollistavat tuottona toriparkin rakentamisen, jolloin vältetään vastaavien uusien asuinalueiden avaaminen kauempana keskustasta jalankulkuvyöhykkeen ja verkostojen ulkopuolelta. Suurin hyöty tulee kuitenkin siitä, että vältetään vastaavien uusien asuinalueiden avaaminen kauempana keskustasta jalankulkuvyöhykkeen ja rakennettujen verkostojen ulkopuolella. Tämän takia ydinkeskustassa pitää ensisijaisesti pyrkiä rakenteelliseen tehokkaaseen pysäköintiin.

Mäntsälä kilpailee toimivuudessa Uudenmaan muiden keskustojen kanssa, periaatteina Keskuskadun ja sen kauppojen kannalta ovat: Helppo pysäköintiin pääsy ja poistuminen ilman Keskuskadulla ajamista. Eri suunnista saavuttaessa ohjaus tehokkaasti pysäköintiin esim. linja-autoasema, marketin P-halli, Seurojentalon P-alue ja torikannen alla parkki, sekä Mt 140 keskustan kohdalla pysäköintivyöhyke.





Kuva 32. Mäntsälän keskustan kehittymisen arvio.

#### 5.4.2 **Luonto ja luonnonympäristö**

Asemakaava tuo Mäntsäläjoen rannan ja puiston osaksi liikekeskustaa. Asemakaavalla ei ole vaikutusta veteen, ilmaan tai ilmastoon. Toimintojen ja mahdollinen kaavavelvoitepaikkoihin perustuva asuminen lisää tarvetta hoitaa jokirantoja ja lisätä joen puistokäyttöä.

#### 5.4.3 **Yhdyskuntarakenne**

Kaavassa on tukeuduttu olemassa olevien kunnallisteknisten ja palvelujen verkostojen tehokkaampaan hyödyntämiseen, jolloin keskustassa on mahdollisuus käyttää tehokkaammin resursseja. Torin kaavavelvoitepaikkoihin perustuva lisärakentaminen mahdollistaa jopa 14000 k-m<sup>2</sup> ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä parantaen keskustan toimivuutta niin palvelujen saavutettavuuden kuin niiden monipuolistumisen muodossa.

#### 5.4.4 **Yhdyskunta- ja energiatalous**

Torin mahdollistama keskustan lisärakentaminen on yhdyskuntatalouden kannalta edullinen, koska alue kuuluu kunnallistekniikan piiriin ja kaikki verkostot ovat valmiit.

Ydinkeskustan lisärakentuminen edistää kauppojen ja taloudellisen toiminnan mahdollisuuksia. Torin lähikortteleiden asukkaat (jotka mahdollistuvat toriparkilla) ovat palvelujen lähellä ja asioiminen on mahdollista ilman autoja. Elävä keskusta tukee monipuolisen ja vetovoimaisen palvelukeskittymän kehittymistä.



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 ydistämät Bio-Rain aukio ja Seurojentalo, puistot ja jokiranta avaavat keskustaan uuden ”toiminnallisen olohuoneen” jolloin Mäntsälän keskusta uudistuu toimivammaksi ja viihtyisämmäksi.

Keskustaan rakentaminen on energian kokonaiskäytön kannalta edullista. Tiivis asuminen ydinkeskustassa lyhentää asiointimatkojen keskimääräistä pituutta ja tuo tehokkuutta. Asumisen sijoittuminen keskustaan toriparkin mahdollistamana merkitsee liikkumiseen käytettävien resurssien säästöä sekä verkostojen hyödyntämistä ja infran rakentamisen minimointia. Lähikortteleihin mahdollistuvat kerrostalot voidaan liittää edullisesti kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkkoihin. Erillisiä perusinvestointeja ei tarvita. Ajoneuvoliikenne vähenee ja päästöjen vaikutukset pienenevät.

#### 5.4.5 **Liikenne**

Keveän liikenteen turvallisuutta parannetaan Bio-Rain ja urheilupuiston välillä. Keskuskadun kohdalla ko. reitin risteys autoliikenteen kanssa muutetaan pihakaduksi. Reitin varrella on vetovoimatekijöitä, kuten rakennettu tori, istuskeluportaikko, puistikko sekä istutuksia.

Ajoneuvoliikenteen ennuste vuodelle 2035 (Ramboll) on laadittu siten, että ensivaiheessa toteutetaan vain Torin kaavamuutos ilman muun keskustan muutoksia. Toisessa vaiheessa on mahdollista muuttaa Keskuskatu kävelykaduksi ja toteuttaa Lahdentieltä Huvitielle asti ulottuva autoton keskusta-alue. Tämä edellyttää kauppojen asiakasliikenteen ohjaamista suoraan Lahdentieltä maanalaisille toriparkin autopaikoille. Samalla syntyvät edellytykset lisärakentamiselle keskustan kortteleissa jolloin palvelujen kysyntä ja kannattavuus paranevat.

Pysäköinti järjestetään Huvitien puolelta toriparkkiin kannen alle, jolloin tarve ajaa Keskuskadulle autopaikkoja etsimään vähenee. Toriparkin autopaikkojen valmistuttua voidaan Keskuskadun autopaikat muuttaa lyhytaikaisiksi, jolloin asiointin mahdollisuus säilyy kohtuullisena myös kauppojen edessä.

Ote liikenneselvityksestä:

Ramboll / Jukka Räsänen / 1.11.2011

Mäntsälän keskustan katuverkon vaihtoehtoja

Katuverkon jäsentelyä arvioitiin HSL:n EMME-verkolla iltahuipputunnin 2035 liikenneennusteella. Maankäytön oletettiin kehittyneen niin, että alueella on selvästi nykyistä enemmän eri tyyppisiä kaupallisia palveluja ja jonkin verran uutta asutusta (erityisesti jokivarressa).

Nykyisen maantien osalta todettiin, että tavoitetilanteessa olisi edullista jos pääosa nykyisistä liikennevaloliittymistä korvattaisiin 2-kaistaisilla kiertoliittymillä. Tämä tavoite pätee kaikkiin liikenneverkkovaihtoehtoihin. Myös linja-autoaseman säilyttäminen nykyisellään on mahdollista ja matkustajien kannalta todennäköisesti paras vaihtoehto.

Erilaisia liikenneverkkoja tarkasteltiin useita. Kaikissa vaihtoehdoissa oli nykyverkkoon verrattuna Yhdystie katkaistu läpikulkuliikenteeltä.

1. Perusennusteessa erityisesti Veteraanitien, Mäntsäläntien sekä Huvitie - Kapinakuja -reitin liikennemäärät kasvavat merkittävästi nykyisestä. Suunnitellun Outlet-myymälän liittyminen Mäntsäläntien suuntaan voi aiheuttaa jonoutumista, mutta ei kuitenkaan merkittävää ruuhkautumista. Huvitie - Yhdystie -reitin liittyminen Veteraanitiehen voi aiheuttaa jonoja, jos Veteraanitien liittymä Lahdentielle säilyy liikennevaloliittymänä.
2. Huvitien katkaisu läpikulkuliikenteeltä keventää myös Keskuskadun liikennettä, mutta kasvattaa Veteraanitietä käyttäviä virtoja.
3. Kapinakujan katkaisulla on samantyyppiset vaikutukset kuin Huvitien katkaisullakin.
4. Keskuskadun katkaiseminen jakaa liikenteen kasvua sekä Veteraanitielle että Mäntsäläntielle.
5. Jos sekä Keskuskatu että Huvitie katkaistaan, Veteraanitien liittymissä liikenne kasvaa huomattavasti.
6. Sen sijaan laaja kävelyalue toteutettuna Keskuskadun ja Kapinakujan katkaisulla jakaa siirtyvän liikenteen tasaisemmin eri reiteille, eikä kasvata Huvitien kuormitusta merkittävästi.
7. Sälinkääntien hidastaminen voi aiheuttaa ongelmia Liedontien - Peltolantien liittymässä.
8. Osuustien sujuvoittaminen ei välttämättä johda suuriin muutoksiin liikenteen käyttämissä reiteissä.

Näistä vaihtoehdoista kehitettiin seuraavaksi kolme tarkemmin tarkasteltavaa verkkoa, jotka analysoitiin myös simuloimalla. Tehtyjen tarkastelujen perusteella suositeltavia elementtejä ovat:

- Kapinakuja - Keskuskatu - Yhdystie -alueen kehittäminen jalankulkua ja pyöräilyä suosivana
- Huvitien sulkeminen läpikululta yöaikana
- Lahdentien liittymien muuttaminen kiertoliittymiksi
- Linja-autoaseman säilyttäminen nykytyyppisenä
- Lahdentien ja Yhdystien/Huvitien liittymien välin maksimointi Veteraanitiellä.

Verkkovaihtoehto	Mäntsäläntie	Keskuskatu	Huvitie-etelä	Huvitie-pohjoinen	Huom!
nykyverkko	3900	1100	1300	1700	(Keskuskatu Vanhan Porvoontien kohdalla 5100)
Yhdystie katkaistu	7400	2800	3200	2100	(Kapinakuujan liikenne kasvaa, Keskuskatu Vanhan Porvoontien kohdalla 4800)
lisäksi Huvitie	6100	1200	600	1000	(Huvitien keskellä 100)
-Kapinakuja	6500	1000	2700	2900	
-Keskuskatu	7900	0	3600	1000	(Keskuskatu Vanhan Porvoontien kohdalla 2700)
-Sälinkääntie	6800	1600	2400	1800	(Kapinakuujan liikenne kasvaa)
-Huvitie ja Keskuskatu	6700	0	500	300	(Keskuskatu Vanhan Porvoontien kohdalla 600)
-Kapinakuja ja Keskuskatu	7000	0	2800	2800	
-Kapinakuja katk. ja Huvitie hidas	5800	1500	1200	1300	
Jos Huvitie suljettu yöllä, liikennemäärä laskee n. 5 % ja yöliikenteen osuus on alle 1 %					

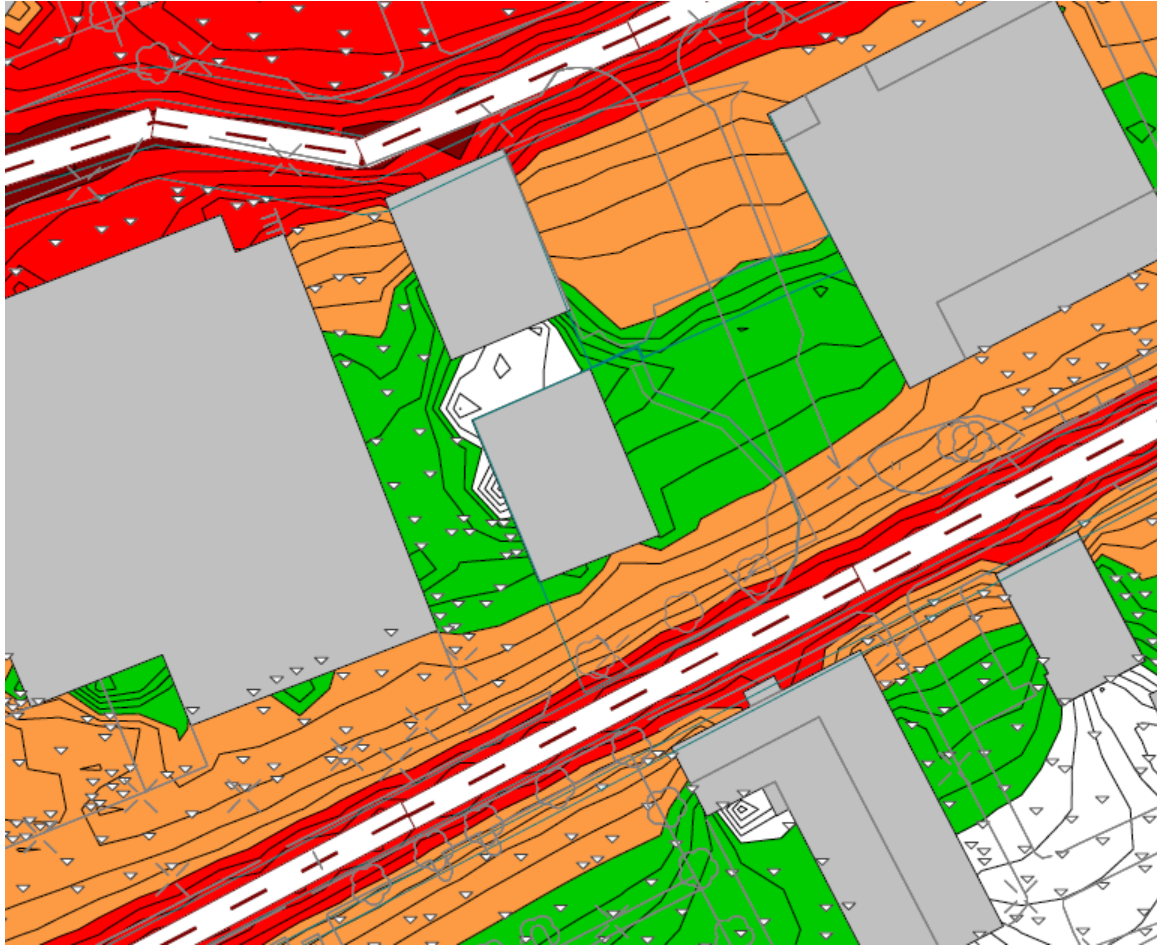
Taulukko. Liikennemääriä KAVL 2035





### 5.4.6 **Melu**

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



<b>Päiväajan keskiäänitaso</b> $L_{A,eq,7-22}$ 	<b>Työ:</b> 3216 Mäntsälän keskusta <b>Liikenne:</b> Vuoden 2035 ennustettu liikennemäärä, vaihtoehto 3 <b>Korkeus:</b> 2 m maanpinnan tasosta <b>Melusteet:</b> <b>Tekijä:</b> Joose Takala, tekn. kand. <b>Pvm:</b> 4.1.2012 <small>3216-2b yhdyys_kaprio_huoltohelimaki_2m.cmx</small>
	<b>INSINÖÖRITOIMISTO HEIKKI HELIMÄKI OY</b> <a href="http://www.helimaki.fi">www.helimaki.fi</a>

Kuva 33. Melu torin asemakaavamuutoksen kohdalla.

Melu on piha-alueilla ohjearvoja pienempi. Keskustien varaaminen vain jalankulkuun ja pyöräilyyn johtaisi vielä paremmin keskustan rauhoittumiseen ja viihtyisiin ulkotiloihin.

#### 5.4.7 **Taajamakuva ja maisema**

Torin asemakaava tukee olemassa olevan rakennetun alueen hyödyntämistä. Mäntsälän kirkonkylään palautuu toimivan kokoinen tori, Seurojentalo ja rantapuisto osaksi kaupallista keskustaa. Samalla keskustan vanhimpien rakennusten, kuten Seurojentalon ja Bio-Rain vaikutus keskustan miljöössä vahvistuu, koska ne rajaavat toria ja puistoa.

Keskusta liittyy nykyistä voimakkaammin Mäntsäläjoen rantaan, Urheilupuistoon ja kirkkolaakson maisemaan, koska Keskuskadulta avautuu näkymä niiden suuntaan. Samalla rakennetaan tähän näkymään pääjalankulkureitti Keskuskadun ja Urheilupuiston välille turvallisemmalla kevyen liikenteen yhteydellä.

Kirkonkylän henkeä säilytetään rakentamalla siten, etteivät katutilat sulkeudu kaupunkimaisiksi. Talojen välit ja aukiot ovat kirkonkylissä perinteisesti laajempia kuin kaupungeissa. Puistot ja niitä täydentävien ja istutusten lisääminen ydinkeskustassa parantaa viihtyisyyttä ja laajentunut tori antaa tilaa tapahtumille Keskuskadulla. Autopaikoitusta ei tämän kaavan mukaisella torilla sallita, koska näkyvä laaja maanpinnalle sijoittuva toriparkki muuttaisi miljöön marketin parkkipaikaksi.

#### 5.4.8 **Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö**

Torin lähellä sijaitsevia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita ja alueita korostetaan, sillä asemakaava avaa yhteyden Seurojentalon ja Bio-Rain rakennusten välille. Yhdistävänä tekijänä on tilallinen aukio jota ko. rakennukset päätteinä rajaavat.

## 6 **Asemakaavan toteutus**

Asemakaava toteutetaan noin 10 vuoden kuluessa kaavan vahvistumisesta.

Mäntsälässä 11. päivänä helmikuuta 2020

Kaavoittaja

Viran puolesta




Tapio Sillfors, dipl. ins, arkkitehti, SNIL

Lauri Pouru, kaavoitusjohtaja

#### Liitteet:

- 1 **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**
- 2 **Asemakaavan seurantalomake**