

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
Kuntakehityslautakunta	§ 14	19.02.2020
Kuntakehityslautakunta	§ 73	16.06.2021

Torin asemakaava, asemakaavan muutos kortteleissa 304, 305 ja niihin rajautuvilla LP- ja VP-alueilla / Laajennetun Torin asemakaavaehdotuksen hyväksyminen

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, liiketoiminnat 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 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.

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

Torin laajennettu asemakaavaluonnos asemakaavan muuttamiseksi oli nähtävillä 18.12.2019 – 16.01.2020. Luonnoksesta jätettiin kaksi lausuntoa, mielipiteitä ei jätetty.

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

1) Lisätään asemakaavaan 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 liiaksi Seurojentalosta. Uuden rakentamisen tulee olla alisteinen tai yhteensopiva Seurojentaloon nähden, ei miljöötä hallitseva.”

Kaupunginmuseo / Helsingin kaupunki

Esillä olevassa kaavassa pyritään eheyttämään Mäntsälän kirkonkylän taajamatilaa 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 kirkonkylä 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 kirkonkylissä perinteisesti laajempia kuin kaupungeissa”.

Mäntsälän keskustan kehittämisessä tällainen tarkemmin määrittelemätön kirkonkylämäisyys, jossa on pyritty rakentamaan jonkinlaista ei kaupunkia ja ei lähiötä, on toiminut keskeisenä lähtökohtana, mutta jonka tosiasiallinen luonne on muuttunut viime vuosina suurimittakaavaisten kauppakennusten 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-m². 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 yleensäkään toimi 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 muinaisjäänöksiä eikä kohteita statuksella muu kulttuuriperintökohteeksi. 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" talokeskittymiä joissa paikan henkeä rajaavat laajemmat kokonaisuudet, harjut, metsät ja pellot, kirkko ja pääkatu. "Kirkonkylälle" ominaisempi määrittely onkin enemmän "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-m² mikä määrä luonnoksessa ylitettiin 2x = 400 k-m², 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 sijaitsevat aiem-

min Seurojentalon laajennusosa n. 300 k-m² 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:

- 2) Muutetaan Yleisten rakennusten korttelialue (Y). => Yleisten rakennusten korttelialue, jossa pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta (Y-1).
- 3) Pienennetään Seurojentalon täydennysrakentamisen kerrosala: 400 k-m² => 300 k-m².
- 4) 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-m² materiaalien ja tyylin tulee olla Seurojentalolle alisteinen. Kirkkaat värit sekä valkoinen ja musta poikkeavat liiaksi Seurojentalosta. Rakennuksen mittasuhteiden, aukotuksen, kattomuodon ja yksityiskohtien tulee noudattaa Seurojentalon muotokieltä.

Ennen muutos- tai korjaustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

- 5) 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 liiaksi 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) Maanalaiseen pysäköintiin tulee päästä vaihtoehtoisia reittejä eli korttelin 304 vierestä ja/tai korttelin 320 puolelta nykyisen Kapinakujan kohdalta. Toistaiseksi varautuminen näihin yhteyksiin tulee huomioida puistosuunnittelussa.
 - 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".

(Valmistelija Tapio Sillfors asemakaavains. 040 3145454)

Kaavoitusjohtajan päätösesitys:

Kuntakehityslautakunta muuttaa Torin asemakaavaluonnosta seuraavasti:

- 1) Lisätään asemakaavaan 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 liiksi Seurojentalosta. Uuden rakentamisen tulee olla alisteinen tai yhteensopiva Seurojentaloon nähden, ei miljöötä hallitseva."
- 2) Muutetaan Yleisten rakennusten korttelialue (Y). => Yleisten rakennusten korttelialue, jossa pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta (Y-1).
- 3) Pienennetään Seurojentalon täydennysrakentamisen kerrosala: 400 k-m² => 300 k-m².

4) 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 muutostoissa alkuperäisyyttä palauttaen säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä työtapoja, materiaaleja ja yksityiskohtia."

"Uudisosan 300 k-m² materiaalien ja tyylin tulee olla Seurojentalolle alisteinen. Kirkkaat värit sekä valkoinen ja musta poikkeavat liiaksi Seurojentalosta. Rakennuksen mittasuhteiden, aukotuksen, kattomuodon ja yksityiskohtien tulee noudattaa Seurojentalon muotokieltä."

"Ennen muutos- tai korjaustoimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen."

5) 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 liiaksi Seurojentalosta. Uuden rakentamisen tulee olla alisteinen tai yhteensopiva Seurojentaloon nähden, ei miljöötä hallitseva. "

6) Muutetaan asemakaavaehdotukseen Seurojentalon jalankululle, polkupyöräilylle ja huoltoajolle (pp/h) varattu katu merkinnäksi "Jalankululle polkupyöräilylle ja huoltoajolle varattu alueen ohjeellinen osa".

Kuntakehityslautakunta päättää asettaa laajennetun Torin asemakaavaehdotuksen 11.02.2020 nähtäville muistutusten jättämistä varten ja pyytää siitä viranomaisten lausunnot.

Käsittely: Asemakaavainsinööri Tapio Sillforsia kuultiin asiantuntijana asiassa.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Torin asemakaavan muutoksen ehdotus (11.02.2020)

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Torin asemakaavan muutoksen selostus

Kuntakehityslautakunta

Torin laajennettu asemakaavaehdotus asemakaavan muuttamiseksi oli nähtävillä 26.2. - 27.3.2020. Asemakaavaehdotuksesta jätettiin 3 lausuntoa, muistutuksia ei jätetty.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY lausunto

Ei huomautettavaa.

Kaupunginmuseo / Helsingin kaupunki

...

Museon luonnoslausuntoon on annettu asianmukainen vastine, jossa perustellaan tehtyjä ratkaisuja. Lisäksi kaavaehdotusta on muutettu kulttuuriympäristölle myönteiseen suuntaan.

Esillä olevassa kaavaehdotuksessa muutetaan Yleisten rakennusten korttelialue (Y) Yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-1), jossa pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Lisäksi Seurojentalon täydennysrakentamisen kerrosalaa on pienennetty 400:sta kerrosneliömetristä 300:aan. Seurojentalon puiston (VP-1) rakentamista koskeva määräykseen on lisätty, että ”puiston 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”. Tämän lisäksi seurojentaloa koskevaa suojelumääräystä on täydennetty ja yksityiskohtaistettu.

Jotta voidaan varmistua jatkosuunnittelun ja laajennusosan yksityiskohtaisemman sijoittamisen neliömäärästä ja täydennysrakentamisen laadusta, esittää museo, että Seurojentalon kaavamääräykseen tulisi lisätä kohta; ”Rakennuksesta laadittu rakennushistoriaselvitys tulee liittää lupahakemukseen”.

Vastine

Lisätään Seurojentalon kaavamääräykseen: *Rakennuksesta laadittu rakennushistoriaselvitys tulee liittää lupahakemukseen.*

Tekninen lautakunta

- VP1 alue suunnitellaan puistosuunnitelman yhteydessä; tässä kaavaehdotuksessa 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 asemakaavaehdotuksessa laadittu riittäviä selvityksiä ja yleissuunnitelmia, joten lausuntoa ei voida niiden osalta antaa näillä lähtötiedoilla.
- Parkkipaikkojen vähentämistä seurojentalon viereisellä LPA-alueella ei pidetä järkevänä.

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 väliväyhykkeeksi. 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) Maanalaiseen pysäköintiin tulee päästä vaihtoehtoisia reittejä eli korttelin 304 vierestä ja/tai korttelin 320 puolelta nykyisen Kapinakujan kohdalta. Asemakaava mahdollistaa tarvittaessa maanalaisen pysäköinnin vaihtoehtoiset toteuttamiset.

Seurojentalon viereisen pysäköintialueen osittainen varaaminen *Seurojentalon puisto. Puistoon saa rakentaa ravintolan, paviljonkeja, näyttelytiloja, taidarakennuksia ja rakennelmia. (VP-1):*

Torin ja Seurojentalon väliin jäävä puisto jatkuu kaavassa yhtenäisenä Seurojentalon länsipuolitse jokirannan niemeen muodostaen vihernäkymän aina Keskuskadulta lähtien jokirantaan, sekä samalla yhtenäisen jalankulkijoiden vyöhykkeen ja tapahtuma-alueen Kapinatorilta Seurojentalolle ja jokiniemeen. Asemakaavassa nimenomaisesti on päädytty korostamaan ja vahvistamaan keskustaa jalankulkijoiden näkökulmasta.

Autopaikoitusta voidaan tarvittaessa rakentaa Kapinatorin alle mikä on rahoitettavissa kaavoittamalla Kapinatoriin rajautuville kiinteistöille lisää asumista kerrostaloin ja sijoittamalla niiden kaavavelvoitepaikat torin alle. Vieressä ovat Linja-autoaseman kenttä, Marketin ja kauppatalon kellaripysäköinnit, sekä Bio-Rain ja Keskuskadun pysäköintialueet, lisäksi Seurojentalon pysäköintialue on aina osittain vapaana. Pysäköinnin uudelleen järjestäminen on kaavassa turvattu.

Ei muutosta.

(Valmistelija Tapio Sillfors asemakaavains. 040 3145454)

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy Torin asemakaavamuutoksen (päivätty 8.6.2021)..

Käsittely: Asemakaavainsinööri Tapio Sillforsia kuultiin asiantuntijana asiassa.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Torin asemakaavan muutos (08.06.2021)

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Torin asemakaavan muutoksen selostus