

# MÄNTSÄLÄ

MEIJERIN ASEMAKAAVA  
KORTTELIT 100 OSA, 102 ja 180



VIREILLE KUNNANHALLITUS 03.12.2007  
EHDOTUS NÄHTÄVILLÄ 03.09 - 04.10.2013  
EHDOTUS NÄHTÄVILLÄ 30.10.- 28.11.2017  
KUNNANVALTUUSTO 05.02.2018  
EHDOTUS NÄHTÄVILLÄ 05.06 - 04.07.2018  
KUNNANVALTUUSTO 00.00.2018





## MEIJERIN ASEMAKAAVA KORTTELIT 100 OSA, 102 JA 180 ASEMAKAAVASELOSTUS

### 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

#### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 14. päivänä elokuuta 2018 päivättyä ja 8. lokakuuta 2018 täydennettyä asemakaavakarttaa.

#### Alueen määrittely:

Asemakaavan muutos koskee Mäntsälän kunnan kirkonkylän kortteleita 100 osa, 102 ja 180 ja tiealuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Mäntsälän kunnan kirkonkylän korttelit 100 osa, 102 ja 180, sekä niihin liittyvät puisto- ja tiealueet.

#### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Mäntsälän keskustassa Lahdentien ja Osuustien risteyksessä.

#### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

##### Nimi

Meijerin asemakaava korttelit 100 osa, 102 ja 180.

##### Tarkoitus

Asemakaavamuutoksella uudistetaan Meijerin alue.



**SISÄLLYSLUETTELO**

<b>1. 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. TIIVISTELMÄ</b>	<b>6</b>
2.1 Käsittelyvaiheet	6
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan mitoitus	6
2.4 Toteutus	6
<b>3. LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>7</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.2 Suunnittelutilanne	10
3.2.1 Maakuntakaava	10
3.2.2 Yleiskaava	10
3.2.3 Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot	12
3.2.4 Muut suunnitelmat ja selvitykset	13
<b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>14</b>
4.1 Osallisten tavoitteet	14
4.2 Luonnosvaihe	14
4.3.3 Ehdotusvaihe	15

<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>37</b>
5.1	Yleiskuvaus	37
5.2	Mitoitus	39
<b>6</b>	<b>KAAVAN VAIKUTUKSET</b>	<b>40</b>
6.1	Rakennettu ympäristö	40
6.2	Luonto ja luonnonympäristö	40
6.3	Yhdyskuntarakenne	40
6.4	Yhdyskunta- ja energiatalous	41
6.5	Liikenne	41
6.7	Melu	41
6.8	Taajamakuva ja maisema	44
6.9	Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristöx	44
<b>7</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>44</b>
<b>Liitteet:</b>	1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
	2. Voimassa oleva asemakaava	
	3. Linja-autoaseman ja liikekeskustan kulttuuriympäristöselvitys / FM Teija Ahola, Mikkeli 2013	
	4. Meluselvitys / Helimäki akustikot 7.8.2017	

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Käsittelyvaiheet

Ympäristölautakunta	15.11.2007 § 313
Kunnanhallitus	03.12.2007 § 436 vireille
Ympäristölautakunta	28.02.2008 § 59
	17.3. - 15.4.2008 OAS nähtävillä
	17.3. - 15.4.2008 luonnos nähtävillä
Maankäyttölautakunta	29.4.2009 § 42
	25.5.- 26.6.2009 ehdotus nähtävillä
Maankäyttölautakunta	21.8.2013 § 00
	03.09.- 04.10.2013 ehdotus nähtävillä
	30.10.- 28.11.2017 ehdotus nähtävillä
Kuntakehityslautakunta	13.12.2017 § 86
Kunnanhallitus	15.01.2018 § 3
Kunnanvaltuusto	05.02.2018 § 5
Kuntakehityslautakunta	16.05.2018 § 58
Kunnanhallitus	28.05.2018 § 135
	05.06.- 04.07.2018 ehdotus nähtävillä
Kuntakehityslautakunta	00.00.2018 § 00
Kunnanhallitus	00.00.2018 § 00
Kunnanvaltuusto	00.00.2018 § 00

### 2.2 Asemakaava

Meijeri (rakennus) on näyttävällä paikalla keskustassa ja on alkujaan tilan päärakennus, joka sisältää poikkeuksellisen suuren aulan / juhlatilan. Meijeriä suojellaan ja säilytetään korttelin hallitsevana rakennuksena. Lahdentien puoleista miljöötä täydennetään Meijerin sivurakennuksella. Uudisrakennukset Meijerin tontilla noudattavat muodoiltaan Meijeriä, kerroslukuna on 1½. Meijeriä ja sen viereistä uudisrakennusta varten on osoitettu yksi ohjeellinen tontti.

#### *Säilytettävät / purettavat rakennukset*

Korttelin keskellä oleva kerrostalo puretaan ja sen rakennusoikeus siirretään Osuustien varren kerrostaloihin mahdollistamaan niiden uudistamisen. Korttelin keskeltä puretaan sikala ja alue muutetaan sekä Meijeriin että ympäröiviin rakennuksiin liittyväksi korttelin keskipuistoksi. Tämä puisto muodostaa osan virkistysyhteyttä Mäntsälänjoelta raivaajapatsaan kautta Meijerinmäkeen ja edelleen Meijerinpellon ja keskustan läntisten asuntoalueiden suuntaan.

#### *Kaavamääräykset ja rakentamistapaohjeet*

Meijeri suojellaan ja sitä täydennetään saman tyyppisellä harjakattoisella rapatulla rakennuksella. Korttelin keskeltä kerrostalo puretaan ja alue muutetaan puistoksi. Osuustien varren kerrostalojen uudistaminen mahdollistetaan siirtämällä rakennusoikeutta niihin. Kerrosluku nousee IV-VI. Uudisrakennusten julkisivujen pääasiallisena pintakäsittelynä on vaalea rappaus. Autopaikat sijoittuvat tonteille kahteen kerrokseen ja osittain maan/uudisrakentamisen alle. Osuustien turvallisuutta parannetaan ja häiriöitä vähennetään jakamalla liikenne Lahdentien suunnasta kauppojen ja Liedontien suunnasta asuntokadun liikenteeseen.

### 2.3 Asemakaavan mitoitus

Aluevarausmerkintä	pinta-ala m <sup>2</sup>	tehokkuus	rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>
<b>PL</b>	2799 m <sup>2</sup>	e <sub>t</sub> = 0,68	1250 k-m <sup>2</sup>
<b>AK</b>	3258 m <sup>2</sup>	e <sub>t</sub> =1,29	4200 k-m <sup>2</sup>
<b>AL</b>	2599 m <sup>2</sup>	e <sub>t</sub> =0,98	2540 k-m <sup>2</sup>
<b>LPA-8</b>	727 m <sup>2</sup>		
<b>VP</b>	3175 m <sup>2</sup>		
<b>Kadut (pp/t)</b>	1460 m <sup>2</sup>		
<b>Yhteensä</b>	14014 m <sup>2</sup>	e <sub>a</sub> =0,57	7990 k-m <sup>2</sup>

### 2.4 Toteutus

Korttelit on liitetty kunnallistekniikkaan. Alue toteutuu 10 vuoden kuluessa.

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 *Selvitys suunnittelualan oloista*

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Kuva 1. Meijeri Lahdentieltä.

#### **Rakennettu ympäristö**

Suunnitteluala sijaitsee Lahdentien ja Osuustien kulmauksessa. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on mahdollistaa meijerirakennukselle uusi käyttö. Sekä muodostaa alueen uudisrakentamisesta edustava kokonaisuus, joka sopeutuu vanhan meijerirakennuksen pihapiiriin. Täydennysrakentamisen ja meijerin perusparannuksen yhteydessä toteutetaan Meijerinraittien rajautuvien asuinkerrostalojen korjaus.

Meijerillä on paikallista rakennushistoriallista ja teollisuushistoriallista arvoa. Se on luokiteltu A-luokkaan kirkonkylän rakennuskulttuurin ja kulttuurimaisemien inventoinnissa v. 2013. Meijeri on II½ kerroksinen ja sisältäen osia eri aikakausilta.

OTE: Linja-autoaseman ja liikekeskustan kulttuuriympäristöselvitys  
/ FM Teija Ahola, Mikkeli 2013

s. 23

*”Kirkonkylästä otetuissa kuvissa erottuvat hyvin Meijeri ja seurojentalo, molemmat olivat 1900-luvun alkupuolella yksittäisiä, viljelysten ympäröimiä ja muuta rakentamista kookkaampia rakennuksia. Meijeri on pitänyt taajamakuvalliset arvonsa ja on tiilipiippuineen ydinkeskustan eteläisen liittymän jyrkävä tunnusrakennus.”*

s. 34

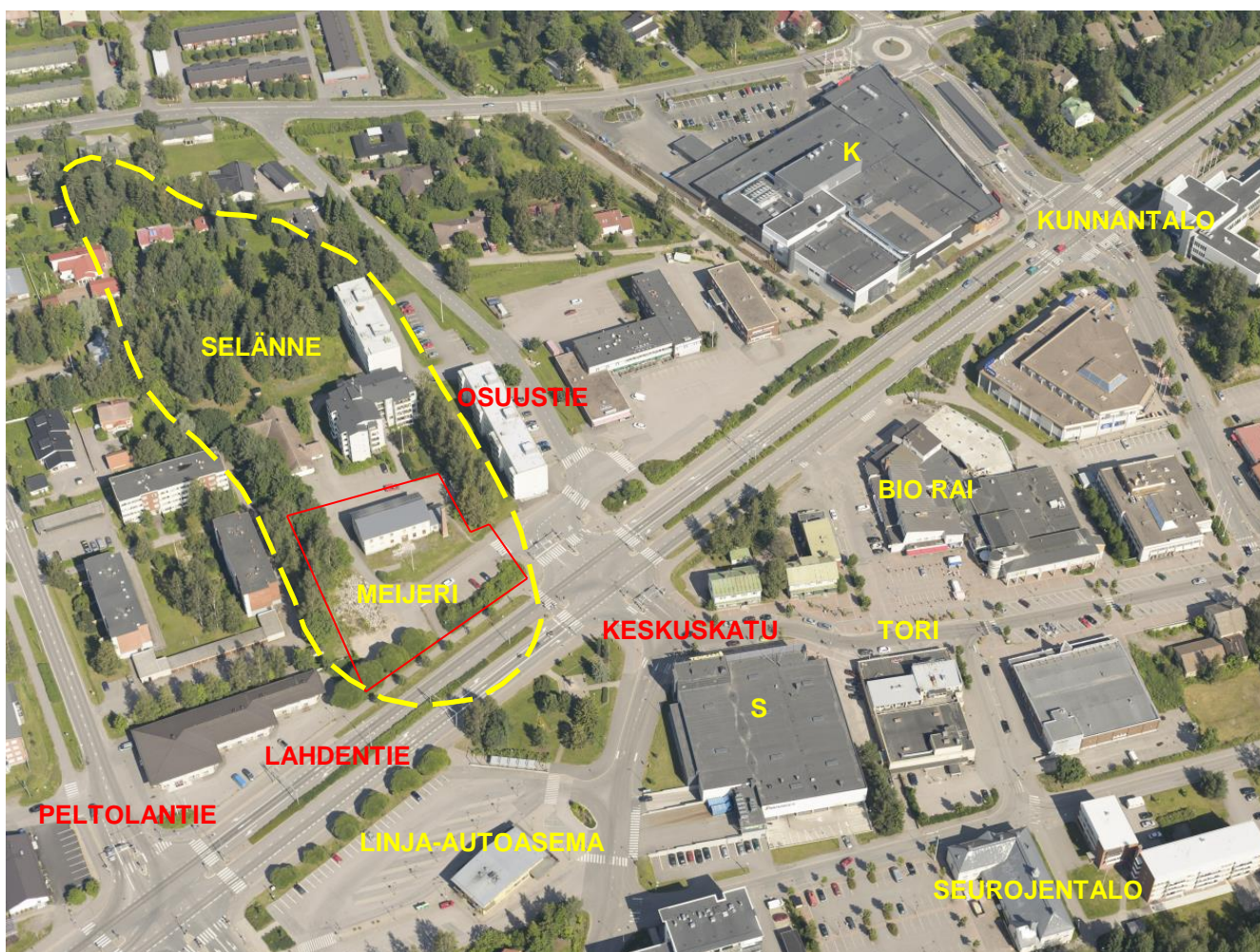
*”Liikenneväylille muodostettavien porttikohtien tarkoituksena on kiinnittää kulkijan huomio muuttuvaan liikenneympäristöön ja taajamatilaan. Lahdentiellä on kaksi porttimaista kohtaa. Molemmat ovat risteyksiä, joista pääsee kääntymään ydinkeskustaan. Eteläinen porttikohta on Meijerin ja linja-autoaseman välillä. Hieman ympäristöään korkeammalla sijaitseva meijerirakennus on yksi kirkonkylän pitkäaikaisimmista maisemarakennuksista. Risteysalueeseen liittyy myös pieni muis-*

toimerkin käsittävä puistikko. Lahden suunnalta saavuttaessa porttikohtamainen risteysalue on paloaseman luona, jossa Lahdentien nykyinen ja vanha linjaus risteävät. Edellisten väliin jäävä vanhan Hämeenlinnan tien risteys on enemmänkin jo taajaman sisäinen solmukohta, osa liikealuetta.

s.48

”Meijeri Alk (ja sikala 3 lk) 1907 tyhjiällä oleva osuusmeijeri, kaksikerroksisen rakennuksen tiilirunko tehty jo 1800-luvun loppupuolella Kivi-Peltosen tilan pää-rakennukseksi?, mutta jäi keskeneräiseksi, meijeriksi Osuuskunta Hankkijan asiantuntija-avulla, rapatuissa julkisivuissa klassismille ominaista symmetrisyyttä, eteläisen porttikohdan tunnusrakennus.”

Kirkonkylän rakennushistoriallinen selvitys 2013 / FM Teija Ahola on liitteenä 3.



Kuva 2. Meijeri ympäristöineen etelästä katsoen.

#### Luonnonympäristö

Meijerin takana (ilmakuvassa kohdassa ”selänne”) on keskustaa korkeampi kallioinen metsä. Tämä on yhdessä Mustamäen kanssa rajannut keskustan kaakkoisreunalla ydinkeskustan. Meijeri sijoittuu em. selänteen keskustan puoleiseen kärkeen maisemallisesti ylevälle paikalle.

Maaperä on moreenia ja pohjavesi n. 6 m syvyydessä kalliorajassa.

#### Yhdyskuntarakenne

Tärkeimmät palvelut ovat vieressä tai alle 300m päässä. Linja-autoasema, koulu, päiväkoti, terveyskeskus, kunnantalo ja kirkko sijoittuvat alle kilometrin etäisyydelle.



### Ajoneuvoliikenne

Aluetta rajaava Lahdentie on tärkeä kokoojaku ja kirkonkylän läpi kulkeva väylä. Lahdentien liikennemäärät ovat n. 11000 ajoneuvoa/vrk. Osuustie on pääosiltaan asuntokatu, mutta Lahdentien varressa kummallakin puolella on kauppoja ja toimistoja. Marketin Liedontieltä tuleva liikenne "oikaisee" hallitsemattomasti Osuustien kautta Lahdentielle ja tämä liikenne häiritsee turhaan asumista.

### Kevyt liikenne ja virkistysyhteydet

Kaavamuutosalueen läpi on epävirallinen kulkuyhteys korttelin läpi Lahdentieltä korttelin keskiosien kerrostaloille ja Sikalan kirpparille.

### Joukkoliikenne

Linja-autoasemalle on matkaa n. 100 m ja rautatieasemalle n. 1,2 km.

### Kunnallistekniikka

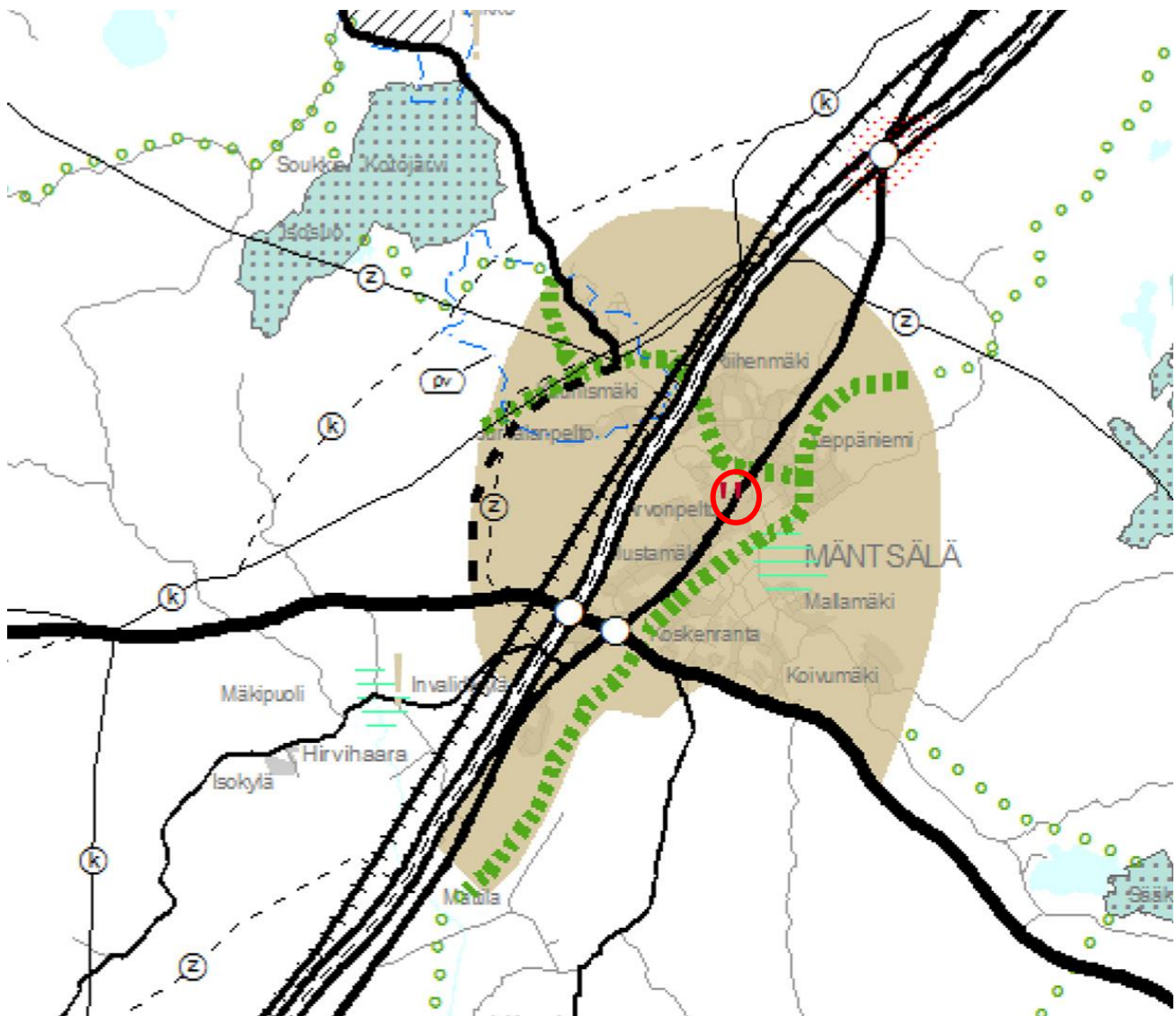
Alue kuuluu kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piiriin. Kaavamuutosalueen eteläreunassa ovat vesi- ja viemäriinjat. Kaukolämpöverkko on valmiina tontin vieressä.


### Maanomistus

Mäntsälän kunta omistaa koko asemakaavan muutosalueen.

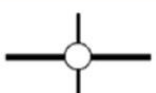
## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Maakuntakaava



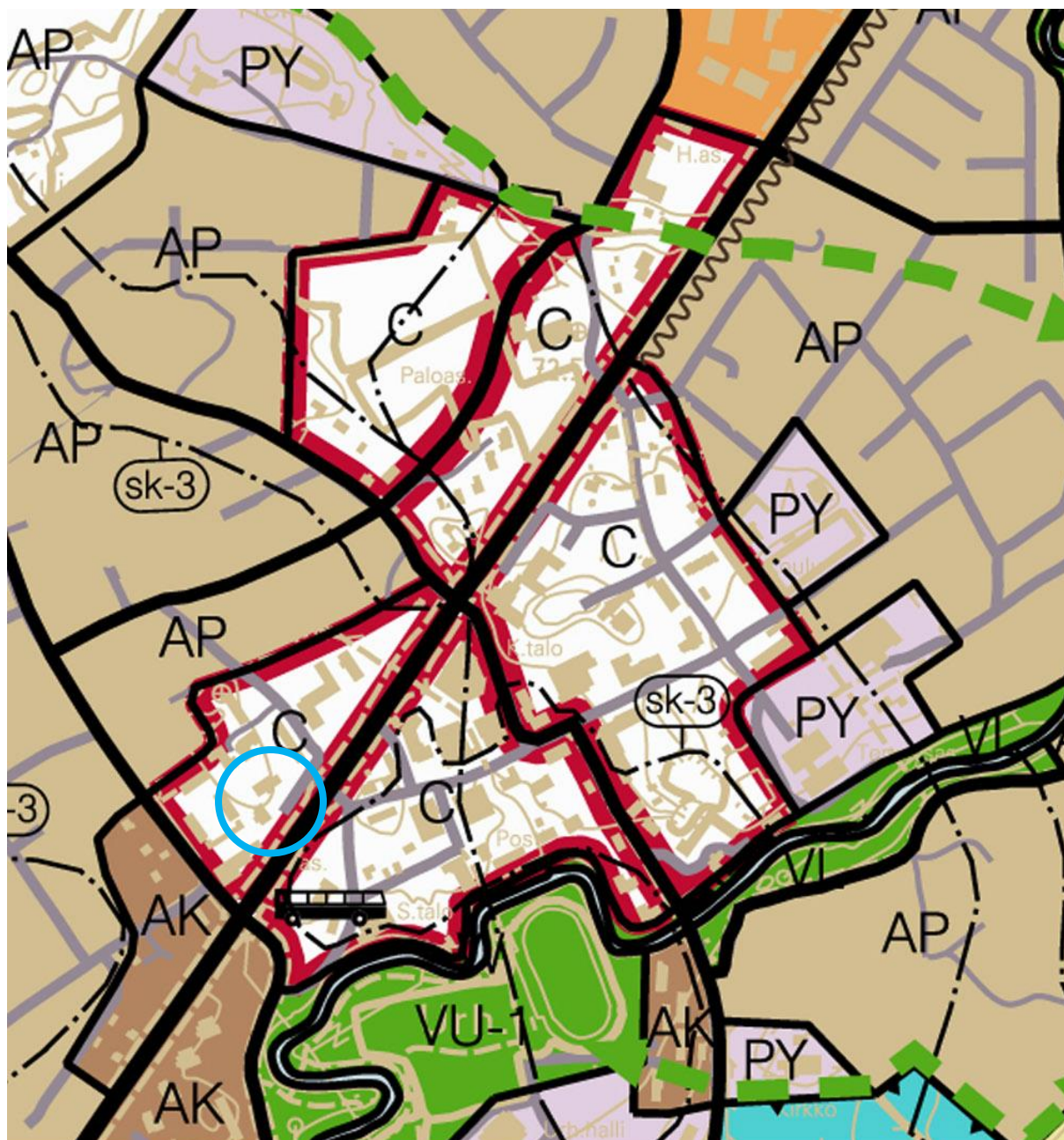
 Taajamatoimintojen  
alue

 Viheryhteystarve

 Eritasoliittymä

Liite 1  
Ote maakuntakaavasta

## 3.2.2 Yleiskaava

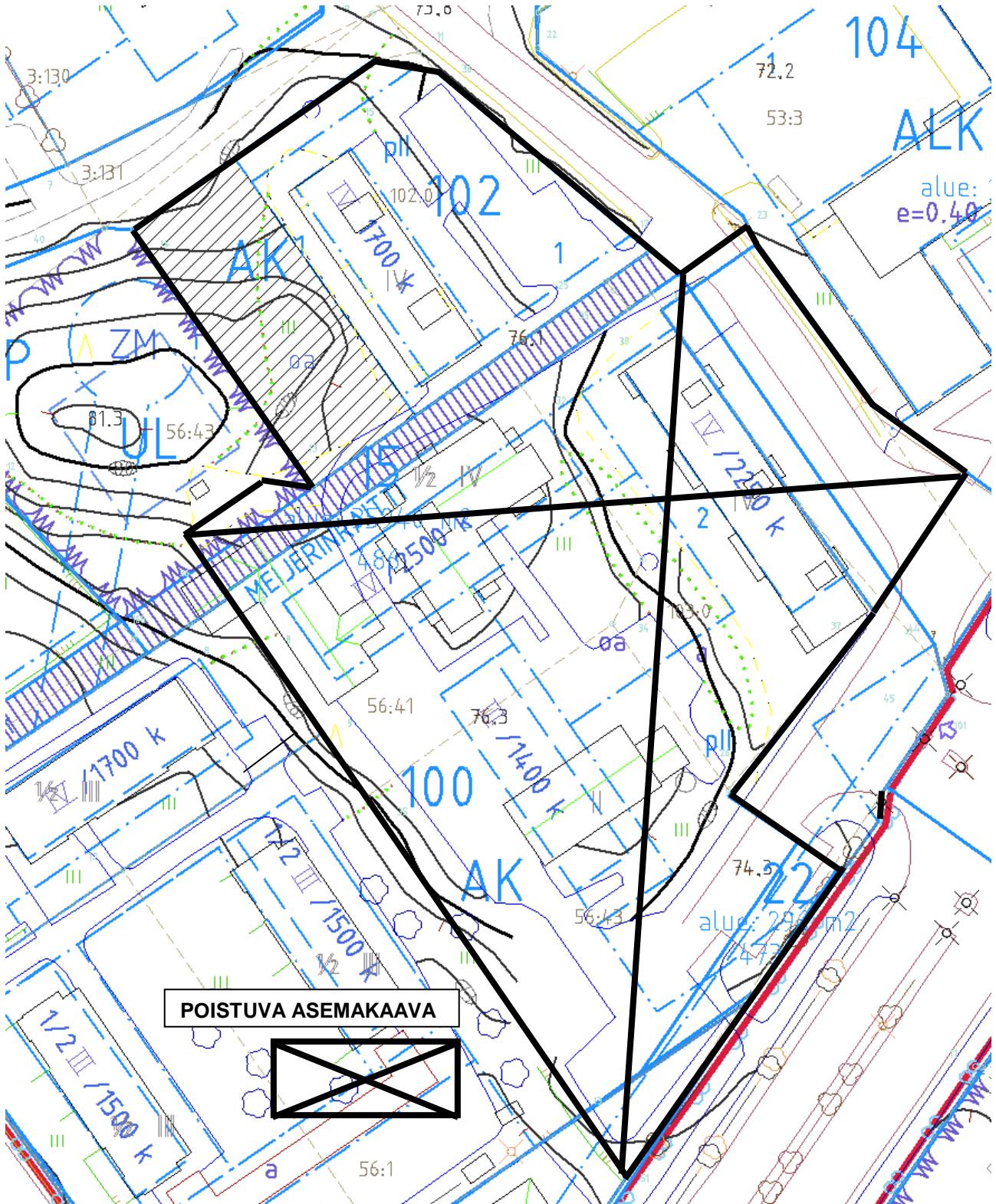


Keskustatoimintojen alue.

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 MRL114§:n mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueen suunnittelussa erityistä huomiota tulee kiinnittää alueen taajamakuvaan, viihtyisyyteen ja omaleimaisuuteen sekä eri liikennemuotojen tarkoituksenmukaisuuteen ja esteettömyyteen.

Kirkonkylän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa 2020 alue on merkitty Keskustatoimintojen alueeksi (C) kv. hyv. 14.6.2004, lainvoimainen.

### 3.2.3 Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot



Asemakaavat ovat vuosilta 1972 (meijerin tontin pääosa), 1985 (meijerin tontin eteläkulma), 22.11.2978 (Osuustie).

#### Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 1.12.2008.

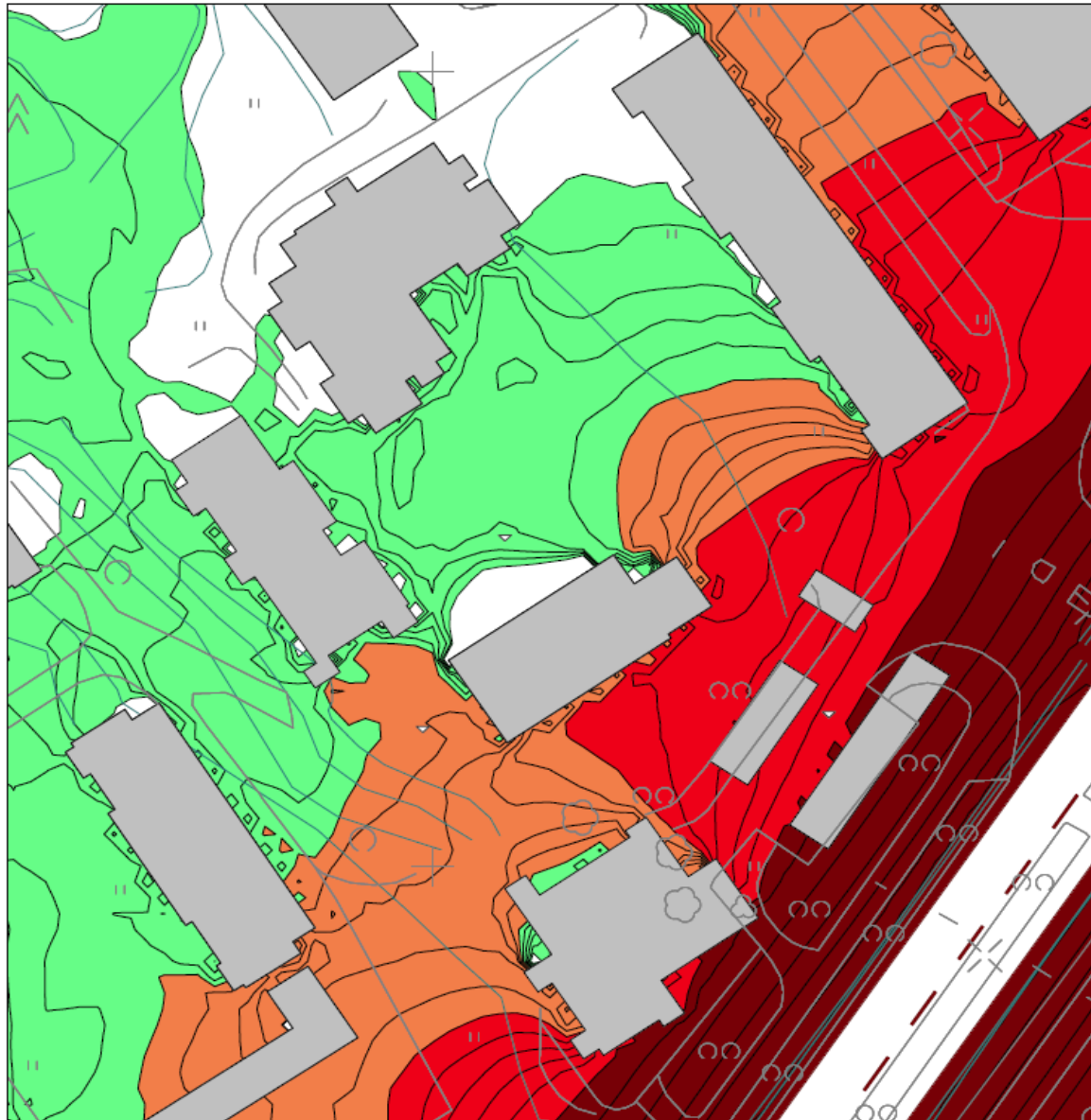
#### Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.





### 3.2.4 Muut suunnitelmat ja selvitykset

#### Keskustan meluselvitys 25.4.2006 / Insinööritoimisto Heikki Helimäki Oy

Melukartan mukaan Meijerin takana oleskelupihalla keskimelutaso ei ylitä 55dB päivällä ilman melusuojaustakaan. Ramboll Oy arvioi liikennemäärät uudelleen 2011 jolloin arvio vuoden 2035 liikennemäärä Lahdentiellä arvioitiin oleellisesti vuoden 2006 meluselvitystä pienemmäksi eli enintään 6900 KAVL. Melutasot ovat pienempiä kuin v. 2006 arvioitiin.



#### Meluvyöhykkeet

	<math>v</math> 50.0 dB
	<math>v</math> 55.0 dB
	<math>v</math> 60.0 dB
	<math>v</math> 65.0 dB

**Työ:** 3343 Mäntsälän meijerikortteli  
**Liikenne:** Vuoden 2020 ennustettu liikennemäärä  
**Korkeus:** Toisen kerroksen korkeudella  
 Täydennetty rakennuskanta, vaihtoehto 2  
**Tekijä:** Mikko Kylliäinen  
**Pvm:** 13.9.2006

3343 Melutasoin kerronksen korkeudella, ennuste, vaihtoehto 2.000



**INSINÖÖRITOIMISTO HEIKKI HELIMÄKI OY**

[www.helimaki.fi](http://www.helimaki.fi)

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Ympäristölautakunta	15.11.2007 § 313
Kunnanhallitus	03.12.2007 § 436 vireille
Ympäristölautakunta	28.02.2008 § 59
	17.3. - 15.4.2008 OAS nähtävillä
	17.3. - 15.4.2008 luonnos nähtävillä
Maankäyttölautakunta	29.4.2009 § 42
	25.5.- 26.6.2009 ehdotus nähtävillä
Maankäyttölautakunta	21.8.2013 § 00
	03.09.- 04.10.2013 ehdotus nähtävillä
	30.10.- 28.11.2017 ehdotus nähtävillä
Kuntakehityslautakunta	13.12.2017 § 86
Kunnanhallitus	15.01.2018 § 3
Kunnanvaltuusto	05.02.2018 § 5
Kuntakehityslautakunta	16.05.2018 § 58
Kunnanhallitus	28.05.2018 § 135
	05.06.- 04.07.2018 ehdotus nähtävillä
Kuntakehityslautakunta	00.00.2018 § 00
Kunnanhallitus	00.00.2018 § 00
Kunnanvaltuusto	00.00.2018 § 00

### 4.1 Osallisten tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on löytää Meijerille uusi käyttötarkoitus, sekä sopeuttaa uudisrakentaminen Meijerin pihapiiriin. Täydennysrakentamisen ja Meijerin perusparannuksen yhteydessä muutetaan autopaikoitusta.

### 4.2 Luonnosvaihe



Asemakaavaluonnos 14.3.2008 Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

Kaavaluonnos oli nähtävillä 25.5. - 26.6.2009.

Kuulemisen perusteella todettiin tarpeelliseksi tutkia pysäköinnin järjestämistä ja korttelin kerrostalojen kunnostamista ja Meijerin piha-järjestelyä. Asemakaava-aluetta päätettiin laajentaa koskemaan myös osaa korttelista 102, jossa on Mäntsälän kunnan vuokrakerrostalo.

### 4.3.3 Ehdotusvaihe

#### Nähtävillä ollut asemakaavaehdotus 29.4.2009



Asemakaavaehdotus 29.4.2009  
Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy

Havainnekuvat 22.4.2009



MÄNTSÄLÄ, MEIJERIN KORTTELI

KATUNÄKYMÄ KOILLISESTA 29.4.2009

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTAIENEN OY

### Ehdotusvaiheen 29.4.2009 tavoitteina olivat:

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on täydentää Osuustien ja Lahdentien kulmaukseen sijoitettavaa korttelia uudisrakentamisella. Asemakaavan muutos koskee korttelin 100 tonttia 2, jossa sijaitsee nykyisin vanha meijerirakennus, kaksi asuinkerrostaloa, käytöstä poistunut asuin- ja liikerakennus sekä vanha sikala. Alue on kokonaan kunnan omistuksessa.

Asemakaavamuutoksen lähtökohtana on osoittaa vanhalle meijerirakennukselle uusi käyttötarkoitus (asuntoja) sekä muodostaa uudisrakennuksista edustava ja vanhaa meijerirakennusta täydentävä kokonaisuus. Uudisrakennusten sijoittaminen korttelialueelle edellyttää vanhan liikerakennuksen ja sikalan purkamista. Korttelin täydennysrakentamisen ja Meijerin perusparannuksen yhteydessä voidaan toteuttaa myös mahdolliset korjaustoimenpiteet Meijerinraittiin rajautuvan asuinkerrostalon (vanhustentalon) osalta.

NCC-Rakennus Oy on esittänyt kiinnostuksensa vanhan meijerirakennuksen perusparantamisesta, korttelin täydennysrakentamisesta sekä mahdollisista korjauksista. Alueelle on laadittu alustava täydennysrakentamissuunnitelma, joka osoittaa, että nykyisen ja tulevan asuntorakentamisen vaatimien autopaikkojen järjestäminen on alueella haasteellista, mutta voimassa olevan asemakaavan mukaista rakennustehokkuutta voidaan jonkin verran nykyisestä nostaa.

#### Alueet

Aluevarausmerkintä	pinta-ala	rakennusoikeus
AK	11559 m <sup>2</sup>	9150 k-m <sup>2</sup>
LPA-7	1364 m <sup>2</sup>	
VL	209 m <sup>2</sup>	
yht.	13132 m <sup>2</sup>	9150 k-m <sup>2</sup>

AK: Asuinkerrostalojen korttelialueella rakennuksiin saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa porrashuoneita ja siihen liittyviä sivukäytäviä. Rakennuksiin saa lisäksi sijoittaa asukkaiden käyttöön tarkoitettuja palvelu-, virkistys- yms. tiloja, kuitenkin enintään 10 % rakennuspaikan kerrosalasta.

Uudisrakennusten julkisivujen pääasiallisena pintakäsittelynä tulee olla vaalea rappaus. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita.

Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon liittyvä ulko-oleskelutila, jonka lyhimmän sivun on oltava vähintään 2,5 m.

Pihojen oleskelualueet on sijoitettava alueelle, jossa päiväajan melutaso on alle 55 dB. Muutoin ne on suojattava meluestein.

Korttelialueen sisälle ei saa rakentaa aitoja.

LPA-7: Autopaikkojen korttelialue. Pysäköintipaikkoja on varattava korttelin 100 tonttien 1, 2, 4 ja 5 käyttöön seuraavasti:

K101 T1: 5 ap, K100 T2: 14 ap, K100 T4: 7 ap

K100 T5: 5 ap.

Yhteensä 31 autopaikkaa.

LPA-8: Autopaikkojen korttelialue. Pysäköintipaikkoja voidaan rakentaa korttelin 100 tonttien käyttöön kahteen tasoon.

VL: Lähivirkistysalue.

#### Rakennusoikeus

Rakennusoikeus on merkitty korttelin 100 tonteilla rakennusalakohtaisina rakennusoikeusluokina, jotka ilmoittavat käytettävissä olevan kerrosalaneliömetrimäärän. Tonttikohtainen rakennusoikeus saadaan laskemalla nämä alat yhteen. Rakennusoikeus korttelissa 100 on yhteensä 9150 k-m<sup>2</sup>.

#### Kerrosluku

Korttelissa 100 kerrosluvuksi on merkitty II, IV ja V.

#### Pysäköinti

Uudisrakennukset sijoittuvat korttelialueen reunoille ja rakennusoikeuden vaatimat autopaikat voidaan sijoittaa tontille. Ajoyhteys pysäköintiin tapahtuu Osuustieltä. Osa olevien asuinrakennusten autopaikoista on osoitettu autopaikkojen korttelialueelle LPA-7.



Autopaikkoja on varattava alueelta seuraavasti:

Asunnot: 1 ap / asunto tai 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup>.

Suositus: Vanhusten ja/tai erityisryhmille tarkoitetuissa palvelu-/osaketaloissa, voidaan autopaikat toteuttaa vaihteittain.

#### Istutukset

Istutuksin ohjataan tilamuodostusta eristäen korttelia kaduista ja tuomalla pensasrajauksia autopaikoituksen suuntaan. Puurivit jäsentävät julkista ja yksityistä tilaa.

#### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutos täydentää yhdyskuntarakennetta lisäten asuinrakentamista keskusta-alueella.

#### Vaikutukset liikenteeseen

Aluetta rajaava Lahdentie on tärkeä kokoojakatu ja Mäntsälän läpi kulkeva väylä. Kaavamuutosalueen kohdalla Lahdentien liikennemäärät ovat n. 11000 ajoneuvoa / vrk. Osuustiellä, jolta ajo suunnittelualueelle tapahtuu, liikennemäärät ovat tällä hetkellä huomattavasti pienempiä kuin aluetta rajaavilla pääkaduilla. Pysäköinti- ja huolto liikenne kortteliin 100 tapahtuu alueen itäosasta sekä LPA-8-alueen kautta nykytilanteen mukaisesti. Ajoneuvoliikenne tulee muodostumaan pääasiassa kortteliin sijoittuvien kerrostalojen asukasliikenteestä, painottuen aamun ja illan huipputunneille, eikä sillä ole olennaista vaikutusta alueen liikenteen kokonais-määrään.

#### Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaavamuutos mahdollistaa uusien neljä- ja kaksikerroksisten asuinkerrostalojen rakentamisen sekä vanhan Meijerin muuttamisen asuinkäyttöön Lahdentien ja Osuustien kulmassa. Alue, jota kaavamuutos koskee, on tällä hetkellä vajaakäytössä. Uudisrakennukset tulevat muuttamaan olennaisesti korttelin nykyistä ilmettä ja mittakaavaa.

#### Vaikutukset väestöön ja alueen palveluihin

Kortteliin 100 voidaan sijoittaa uutta asuinkerrosalaa 2400 k-m<sup>2</sup> olevan 6750 k-m<sup>2</sup> lisäksi. Rakentamisen kokonaismitoitus on 9150 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on arviolta 50 uutta asukasta. Uusien asukkaiden myötä keskustaan sijoittuvien lähipalveluiden kysyntä tulee lisääntymään vähäisesti. Kaavamuutos lisää keskustan elinvoimaisuutta ja viihtyisyyttä.

#### Toteutus

Kaavamuutosalue sijoittuu valmiin kunnallistekniikan piiriin. Alueen rakentaminen voidaan aloittaa heti kaavamuutoksen saatua lainvoiman. Alueelle kaavailut asunnot tullaan rakentamaan todennäköisesti vaihteittain vallitsevan kysynnän mukaan.

### **Lausunnot ja mielipide ehdotusvaiheesta 29.4.2009**

#### Lahden kaupunginmuseo

Mäntsälän Osuusmeijerin perustaminen vuonna 1906 liittyy varhaiseen suomalaiseen meijerirakennusaaltoon, jolla pyrittiin maitotalouden alueelliseen rationalisointiin. Mäntsälän Osuusmeijeri on poikkeuksellisen komea, mikä selittyy ehkä sillä, että rakennuksessa toimi myös julkinen juhlahuoneisto.

Klassistissävyyinen Meijeri sisältyy Mäntsälän kulttuurihistoriallisesti arvokkaihin kohteisiin. Sillä on katsottu olevan erityisesti teollisuushistoriallista ja maisemallista merkitystä. Museo ei ota kantaa asemakaavaehdotukseen ennen kuin on selvitetty, millä tavoin meijerirakennus on muutettavissa asuinkäyttöön. Kaavaehdotuksen Meijeriä koskevan suojelumääräyksen ja asumiskäytön välillä saattaa olla ristiriita, jota on vaikea ratkaista ilman suuria kompromisseja.

Meijeri jää kaavaehdotuksessa Landentieltä katsoen nelikerroksen talon ja autokatoksen taakse. Tämä on ristiriidassa rakennuksen maisemallisen arvon kanssa,

Vastine

Tutkitaan Meijerin asumiskäyttöön muuttamisen vaikutus.

Tutkitaan muita vaihtoehtoisia rakennustyyliä Meijerin miljööseen.

Uudenmaan ympäristökeskus

Alueen osoittaminen pelkästään keskusta-asumiselle nyt esitetyillä rakennusoikeuksilla ei välttämättä mahdollista pysäköinnin järjestämistä. Kirkonkylän osayleiskaava mahdollistaa alueelle myös muita toimintoja kuin asumista. LPA-8 korttelialueen kapasiteetista riippuen uudisrakentamisen määrää jouduttaneen tarkistamaan. Osayleiskaavan sallimia muita toimintoja kannattaa myös tutkia.

Vastine

Paikoitus on ongelmallinen koska vuokratalojen alueella ei ole toteutettu nykyisen rakentamisen mukaisia autopaikkoja. Lisärakentaminen merkitsee puistoalueen muuttamista paikoituskäyttöön.

Uudenmaan tiepiiri

Eteläisimmän korttelin kevytliikenneyhteyksiä maantien 140 varren suunnasta tulee selkeyttää siten, ettei kaikki kevytliikenne alueelle joudu kulkemaan pysäköintipaikan kautta. Uuden kevytliikenneyhteyden liittämiseksi alueen eteläpään uudisrakennuksesta maantien 140 varren kevyen liikenteen väylään tulee hakea ohjeet Uudenmaan tiepiiriltä. Liittymä tulee suunnitella Tiehallinnon suunnitteluohjeiden mukaisesti.

Vastine

Korttelin eteläisimmän tontin / tonttien läpi ei ole tarpeen ohjata kevyttä liikennettä. Kevyt liikenne ohjataan suoraan Osuustien ja maantie 140 risteykseen.

Tekninen lautakunta

Ei huomautettavaa.

Mäntsälän sähkö Oy

Mäntsälän Sähköllä on autopaikkojen korttelialueelle sijoitettu puistomuuntamo. Puistomuuntamon ympärille tulee turvallisuussyistä varata n. 2m vapaata tilaa kaapelivaroja varten. Tila on hyvä rajata nurmella ja reunakivillä pysäköintitilasta. Mäntsälän Sähkö Oy:n omistama kaukolämpölinja on sijoitettu Meijerinraitille (tuleva LPA-7 alue) Osuustieltä Peltolantien kerrostaloille. Toinen kaukolämpölinja on sijoitettu osittain suunnitellun rakennuspaikan IV 1200 alle lähellä Landentien reunaa. Tämä putkilinja syöttää Mäntsälän Väri Oy:n kiinteistöä.

Mikäli muuntamo, kaapelointeja tai kaukolämpölinjoja joudutaan siirtämään, veloitetaan kaikki siirrosta aiheutuneet kustannukset.

Vastine

Huomioidaan putkilinjat.

Mäntsälän vesi Oy

Ei huomautettavaa.

Mäntsälän vuokra-asunnot Oy

- 1) Osuustie 2 G:n tontilla ovat voimassa ARA:n rajoitukset. Tontti pienenesi huomattavasti ja kiinteistön autopaikkojen määrän säilyminen on varmistettava.
- 2) Osuustie 2:n tontilla ovat voimassa ARA:n rajoitukset. Tontti pienenesi huomattavasti ja kaavassa on jo nyt vahvistettu rasitus 13 autopaikan lisäykselle tälle ko. Meijerin tontille. Tonttien pienentäminen vaatii panttikirjojen/kiinteistökiinnitysten haltijoiden mm. ARA:n suostumisen sekä Mäntsälän vuokra-asunnot Oy:n hallituksen hyväksymisen sekä vähintään rasitus autopaikat on varmistettava.

Vastine

Tutkitaan tonttijako ja pysäköinnin järjestäminen uudelleen.

Mielipide A

Huomioita asemakaavaehdotuksesta:

- Asunnon yhteyteen vaadittavan ulko-oleskelutilan yhteyteen tulisi lisätä maininta, ettei se koske Meijeriä. Nykyinen määräys on ristiriidassa rakennuksen julkisivun suojelun kanssa. Sen sijaan voisi pihan järjestelyltä vaatia esimerkiksi yhteisiä, käyttötarkoitukseltaan poikkeavia tiloja: oleskelua, hyötypuutarhaa.
- Paitsi uudisrakennuksissa, myös pihan järjestelyssä tulisi ottaa Meijeri huomioon.
- Pysäköintialueita voisi olla mahdollista rajata pensasaidoin.

Vastine

Mielipiteen näkökohdat pyritään huomioimaan jatkotyössä.

Yhteenveto

Meijerin asemakaavan muutos Mäntsälässä oli ehdotuksena nähtävillä 25.5. - 26.6.2009. Lausunтовaihe toi esiin naapuritonttien Ara-rajoitukset, jotka vaikuttavat pysäköintiin ja tonttijakoon, samoin Maakuntamuseon kannanotto muuttaa kaavaluonnosta. Meijerin uudistamisesta valmistui lisäksi 2009 oppilastyö, joka osoitti vaikeudet muuttamisessa asumiskäyttöön. Paikka sopii parhaiten liike- ja palvelurakentamiseen. Mäntsälän kaupallisen keskustan uudistuminen keskittyy Peltolan- ja Sälinkääntien risteysten ympärille.

Uudet asemakaavaa ohjaavat kiteytyneet näkökohdat:

- Maanalainen pysäköinti mahdollistaa liikerakentamisen ja Meijerin muuttamisen osaksi keskustatoimintoja alueella Meijeri - Linja-autoasema – S-market - Keskuskatu – Citymarket – Sälinkääntien risteys - Eka-market).
- Asumiseen muutettavaksi Meijeri soveltuu huonosti.
- Huomioiden Meijerin rakennuksen suojelu tulee miljöön rakentua kokonaisuudeksi, joka edelleen koetaan paikan hengen kehittymisenä.

Liitteenä edellä olevat seikat huomioiva ja laatimamme asemakaavan muutosehdotus 05.04.2013:

- C-merkintä sallii yksinomaisen liike- ja/tai palvelurakentamisen aiemman asumiskäytön lisäksi.
- C-merkintä alueella on sallittu maanalainen kerros.
- C-merkintä alueella vaaditaan II-kerrospysäköinti osittain maan alla.
- Meijerin suojelu edellyttää kaupunkikuvallisen aseman huomioimista, Meijeri on hallitseva.
- Uudisrakennusten muotokielen tulee noudattaa Meijerin rakennusta, harjakattoiset kiviset, pitkärunkoiset II½-kerroksiset rakennukset.
- Meijerin kortteli on rakennettu jo nyt korkealla tehokkuudelle n. e=0,5, autopaikoitus tulee vaatimaan lisätilaa ja keskiosa korttelista tulisi rauhoittaa viihtyisäksi autoista vapaaksi pihaksi.
- Koska vuokratalojen alueen täydennysrakentaminen merkitsisi Meijerinraitin pohjoispuolisen puiston osittaista muuttamista paikoitusalueeksi ei lisärakentaminen paranna alueen asuttavuutta. Näiden syiden takia asuinkerrostalojen korttelialuetta ei tule tiivistää.

**Selvitys meijerin muuttamisesta asunnoiksi Maija Viljanen 25.5.2009****/ Oulun yliopiston arkkitehtuurin osasto.**

Meijerin muuttaminen asuinkäyttöön aiheuttaa ongelmia:

Nykyinen porras sijoittuu rakennuksen takaa tulevan portaan kohdalle toiseen päätyyn johtaen suhteellisen suureen sisäiseen "käytävien" määrään mikäli asunnot pidetään 1-kerroksisina. Pääsisäänkäyntiä ei käytetä.

Juhlatila pääsisäänkäynnin kohdalla menetetään.

WC- ja märkätilojen järjestely on tehtävä erillisinä yksiköinä mikä on kallista.

Parvekkeita ei voi tehdä mikä vähentää asumismukavuutta.

1½-kerroksiset II-kerroksen asunnot sisäisin portain ovat hankalia toteuttaa.

Yhteenveto:

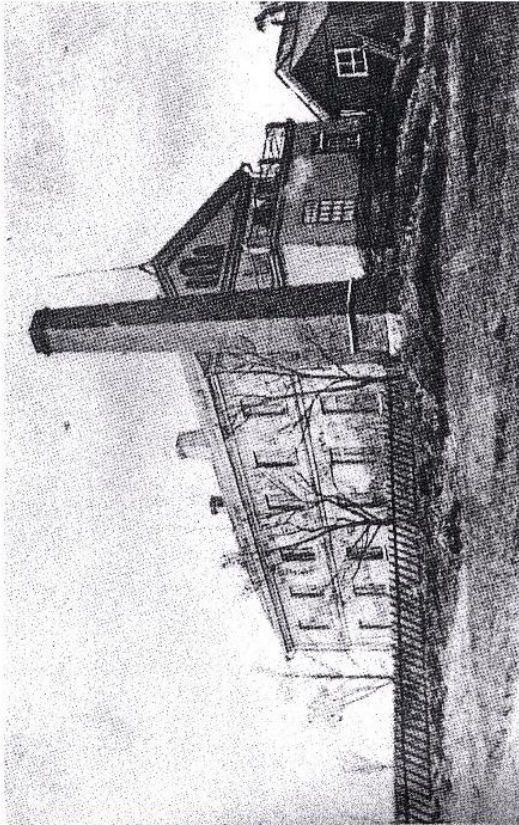
Meijeri soveltuisi paremmin esim. kulttuuritiloiksi, jolloin alakerran korkea sali säilyisi. Meijeri voi olla viereistä uudisrakennusta täydentävä, jolloin nykyaikaisen ilmanvaihdon, kosteuden säädön ym. vaativat tilat voidaan rakentaa uudisosaan. Kokonaisuus soveltuisi esim. erityiskauppojen tai toimistopalvelujen keskuksiksi.

Mäntsälän asukkaiden kannalta paras ratkaisu olisi sellainen käyttö, jossa Meijeri olisi edelleen käytettävissä kunnallisina tai yksityisinä "julkisina" tiloina.

Seuraavilla sivuilla otteet Maija Viljasen selvityksestä 25.5.2009:

## MEIJERISTÄ ASUNNOIKSI

SYVENTÄVÄT OPINNOT 2008-09  
OULUN YLIOPISTON ARKKITEHTUURIN OSASTO  
MAILJA VILJANEN K-04 25.5.2009

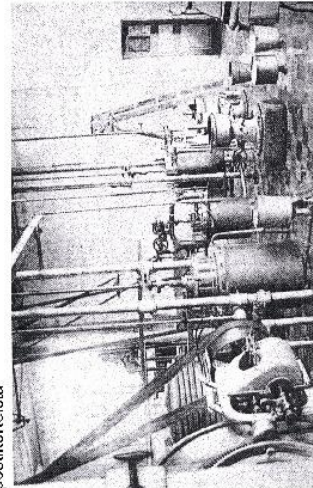


Yli- ja alapuolen kuvat ovat 1900-luvun alussa julkaistuja postikortteista

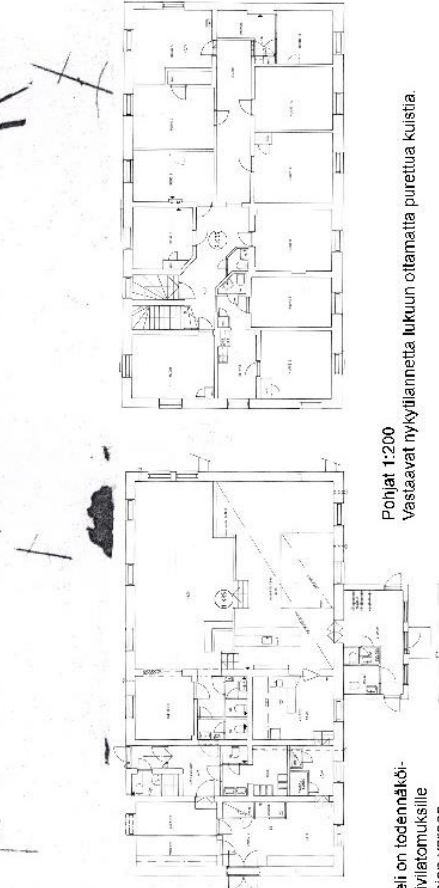
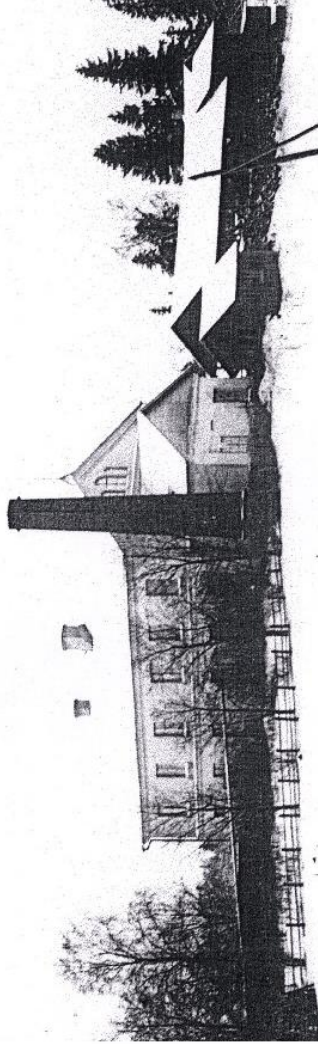
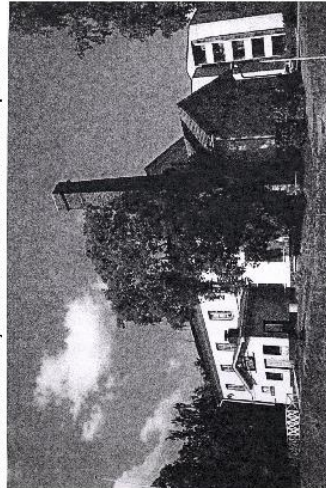
Meijeri rakennettiin vuosina 1906-07 käyttäen hyväksi kivialoitteja J.H. Peitosen 1800-luvulla rakennuttamaa keskeneräiseksi jäänyttä tiilirakennusta, Kivi-Peltosia. Meijerin vaatima lisärakentaminen toteutettiin käyttämällä Mäntsälän kirkon korjauksesta ylijääneitä tiiliä.

Savipiipun puoleisessa päädyssä oli varsinainen meijeri ja toisessa päädyssä liusto- ja voikellari. Toisessa kerroksessa oli meijeristön asunto ja juhuhuone, jota käytettiin kokouksiin ja juhliin. Rakennus on arvokas paitsi rakennushistoriallisesti, myös teollisuushistoriallisesti ja mallineellisesti. Lisäksi sen paikallishistoriallinen arvo on merkittävä.

Mäntsälän kunta osti kiinteistön vuonna 1969, jonka jälkeen rakennukseen sijoitettiin toimistoja, keittiö ja sosiaalitiloja ja sittemmin myös ravintolatorimintaa. Vuodesta 1992 eteenpäin rakennus toimi nuorisotalona, kunnes vuonna 2001 se määrätettiin käyttökettoon homeongelman vuoksi.



Kuva vuonna 2002 julkaistusta asbestikartoitusraportista



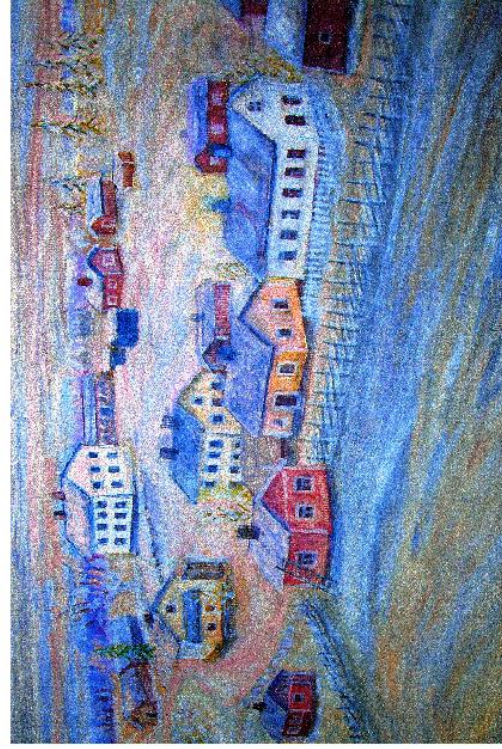
Pohjat 1:200

Vastaaavat nykytilannetta lukuun ottamatta purettua kuistia.

Kivi-Peltonen Mäntsälän keskusratin päättäneä vuonna 1901. Maalattu vanhan valokuvan pohjalta. Osmo Viljanen 1988. Kaikki muut rakennukset ovat tuloutuneet ajan myötä.

Luonnonkivisekkei on todennäköisesti perustettu kivihiilimonokselille kantavan maapohjan varaan. Kantavat rakenteet ovat pääosin tiiliä mutta lisäksi on käytetty myös puuta, terästä sekä väli- ja alapohjissa betonia. Seinäpinnat on rapattu sileäksi ja maalattu kestäviksi ja niitä läpäenävät vaakalis-toitukset. Vesikatteena on saumapelti. Päättykolmiossa on kolme ullakkoa valaisevaa kaariikkunaa, muut ikkunat ovat pääosin 6-ruutuisia.

Hanjakattoinen rakennus on kaksi-kerroksinen ja siinä on kylmä ullakko. Kerrosala on 657 m<sup>2</sup>. Ensimmäisessä kerroksessa on ravintolasali, kolme wc:tä keittiö sekä taidepaja. Vanhassa keuhoneudessa on rakennuksen säilytyskokoisuus ja pyykkitupa. Toisessa kerroksessa sijaitsee toimistohuoneita, kaksi wc:tä ja pieni keittiö. Ullakko on toimintu varastona ja siellä on pölynsäätälaitteita.





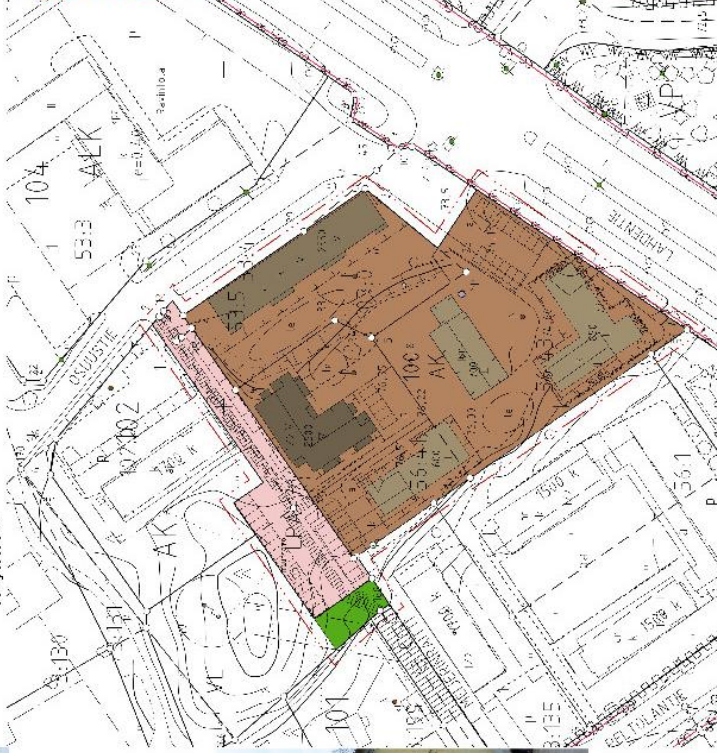
# MEIJERISTÄ ASUNNOIKSI

SYVENTÄVÄT OPINNOT 2008-09  
OULUN YLIOPISTON ARKKITEHTUURIN OSASTO  
MAIJA VILJANEN K-04 25.5.2009



Aueelle on vireillä asemakaavamuutos, jossa meijerirakennus säilytetään ja suojellaan sr-1 merkimmän mukaisesti.

Lisäksi kaava mahdollistaa asuintien rakentamisen meijeritin sekä vanhan sikalan ja liikerakennuksen purkamisen ja kahden uuden asuinkerrostalon rakentamisen. 5-kerroksinen varhustierata ja 4-kerroksinen asuinkerrostalo säilytetään.



Sisätiloissa on tehty tilanmuutoksia ja rakennuksen kaakkoispuolelle on vuonna 1983 rakennettu puollämmän lisäosa, joka tosin purettiin vuonna 2002 tehtyjen peruskorjausten yhteydessä. Samalla tehtiin ainakin seuraavat toimenpiteet: vesikatko uusittiin, lastauslaiturit purettiin, uuden kuistin perustukset rakennettiin, räystäät korjattiin, savupiippu purettiin, sadevesirännit ja syökysvorvet uusittiin.

Suurimmat syyt nykyiseen homongelmaan ovat katon vuotaminen sekä kostauden nouseminen alapohjan maanvastaiseen betonilaattaan. Katto on kastellut välipohjan sekä seinien rakenteita. Maaperästä kapilaarisesti noussut vesi on aiheuttanut homeita alapohjan korokelattiaan sekä ensimmäisen kerroksen seinini.

Estiän maanvaraisia betonilaattaa sekä muita vaurioituneita rakenteita purettavaksi ja korvattavaksi uusilla. Pelastettavissa olevat rakenteet puhdistetaan mekaanisesti sekä käsitellään kemiallisesti.



Meijerissä on lähes koko sen käyttöhistorian aikana yhdistynyt asuminen, työskentely ja edustaminen.



Ehdotan meijerinin rakennettavaksi 8 loft-henkistä 1-4 huoneen asuntoa, joiden suunnittelu mahdollistaa etätyöskentelyn tai vaikka pienen yrityksen pyörittämisen asuintoimintoihin lisäksi. Esimerkiksi toisesta kerroksesta ulatkolle jatkuvat asunot sekä vanha konehuone ovat oimiaan toimimaan asuminen ohessa esimerkiksi pieniä toimistoina, taidegallerioina tai liiketiloina, asukkaakaan elinkel-nosta riippuen.



Kotona työskentely paitsi vähentää työmatkustamisen tarvetta ja elävöittää asuinympäristöä, myös luo työpaikkoja yksityisyritysten muodossa.

koneliuhte



1. keuhos



2. korokkeen ikkuna



2. kerroksen ovi

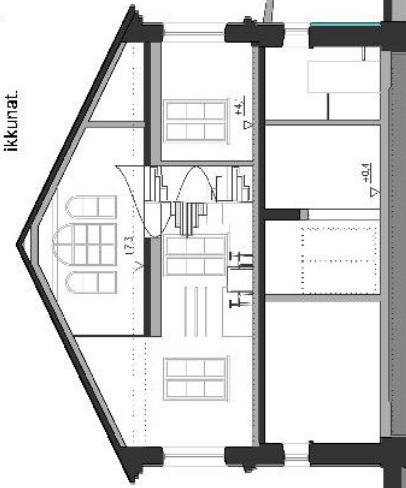


ulakko

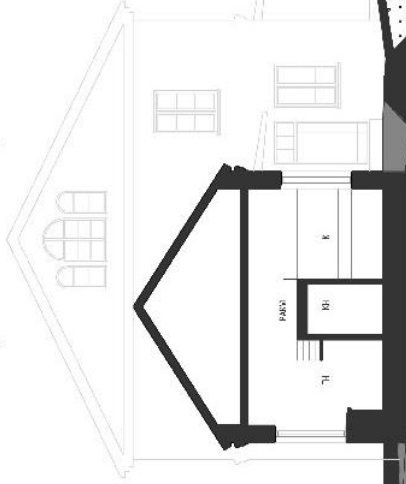




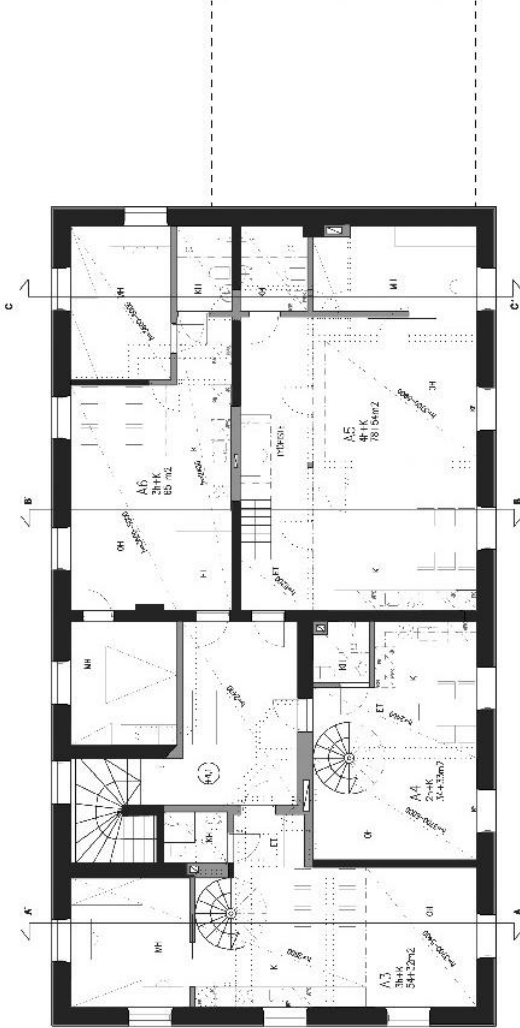
**MEIJERISTÄ  
ASUNNOIKSI**  
SYVENTÄVÄT OPINNOT  
OULUN YLIOPISTON  
ARKKITEHTUURIN OSASTO  
MALJA VILJANEN K-04 25.5.2009



LEIKKAUS A-A' 1:100



LEIKKAUS D-D' 1:100



2. KERROS 1:100

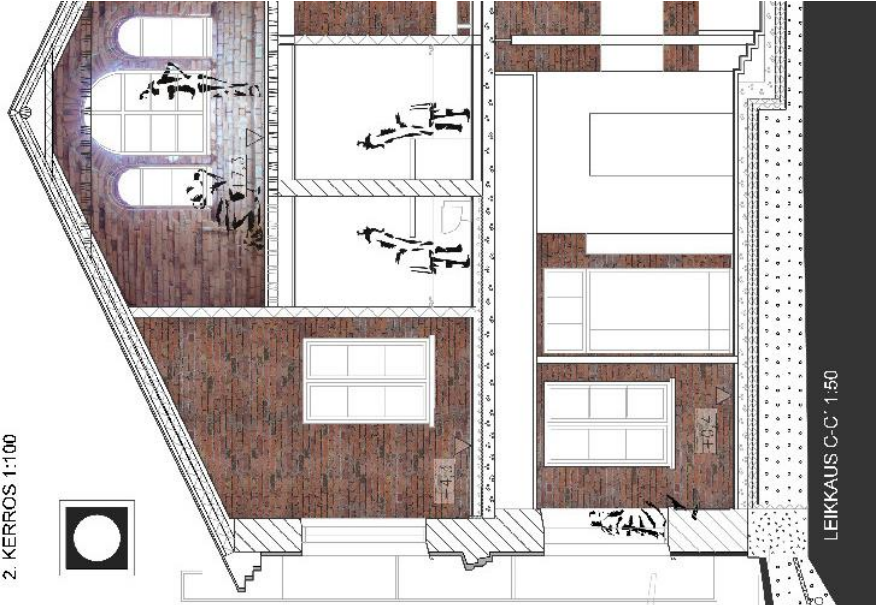
A3 54+32 m<sup>2</sup> Tämän pitkän mallisen kolmion alakerran keskikohtadassa sijaitsevat asunnon aktiiviset toiminnot: keittiö, ruokailu- ja kulkuväylät. Sivuille jäävät makuuhuone sekä olohuone ja yläkerrassa on tilava työ/ makuuhuone ja toinen wc.

A4 34+33 m<sup>2</sup> Kaksikerroksinen kaksio, jossa on yläkerrassa kattoikkunoilla valaistu työ/makuuhuone.

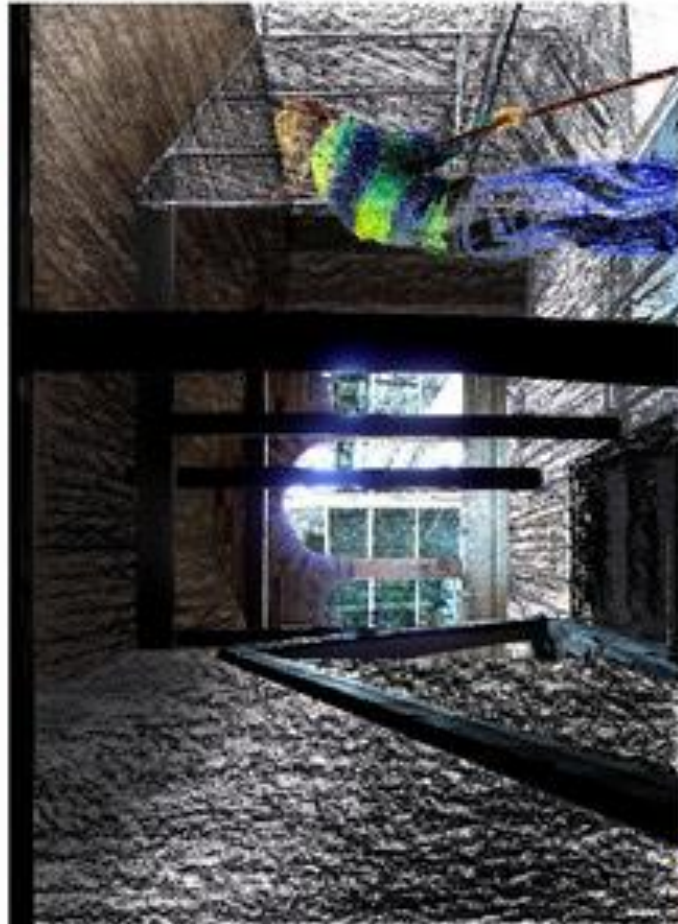
A5 78+54 m<sup>2</sup> Rakennuksen ainoassa neliossa on avarat yhteisillat ja kompaktit makuuhuoneet. Ylemmän kerroksen puiset rakenteet jätetään osittain esille.

A6 65 m<sup>2</sup> Suurempi kolmion kahdesta makuuhuoneesta avataan viistoon yläpohjaan asti auki olevaksi, mikä mahdollistaa kevyen parven rakentamisen.

Ylimmän kerroksen huoneistot A3, A4 ja A5 voisivat asuminen lisäksi soveltua esimerkiksi pienimuotoiseen yritystoimintaan. Portaat sijaitsevat sisääntuloon yhteydessä ja yläkerroksen tilat ovat valoisia ja eukstavia. Päätvasuntojen ulakokerroksessa sijaitsevat rakennuksen näytävimmät valonlähteet: puiset kaarti-ikkunat.



LEIKKAUS C-C' 1:50



**MEIJERISTA ASUNNOIKSI**

SYVENTÄVÄT OPINNOT 2008-09

OULLIN YLIOPISTON ARKITEHTUURIN OSASTO

MALLIA VILJAINEN K-04

25.5.2009



3. KERTTILÖS 1:100



## Lausunnot ja mielipide ehdotusvaiheesta 8.8.2013

Meijerin asemakaavaehdotus oli nähtävillä 03.09.- 04.10.2013 välisen ajan ja siitä jätettiin viisi lausuntoa.

### Lahden kaupunginmuseo / Päijät-Hämeen maakuntamuseo

... Kaavaselostuksessa todetaan, että meijeri on tarkoitus säilyttää korttelin hallitsevana rakennuksena. Uudisrakentaminen on kuitenkin sijoitettu erittäin lähelle vanhaa rakennusta, ja se on korkeudeltaan ja runkosyvyydeltään samaa luokkaa kuin meijeri ja sitä pitempi. Uudisrakentamisen sijoitus ja mitoitus eivät voi täyttää kaavan tavoitetta. Kaavaselostuksessa ja havainnekuivissa uudisrakentaminen on hahmoteltu arkkitehtuuriltaan meijerirakennusta muistuttavaksi. Museo ei pidä vanhaa rakennusta imitoivaa uudisrakentamista suotavana. Uusien rakennusten tulee edustaa oman aikamme arkkitehtuuria siten, että ne täydentävät ja eheyttävät olemassa olevaa miljööä.

Museolle toimitettu asemakaavakartta on siinä määrin heikkolaatuinen, ettei siitä voi päätellä autopaikoituksen täsmällistä järjestelyä, esimerkiksi sitä, millä tavalla maanalaisen paikoitustilan sisäänkäynnit on sijoitettu ja miten kaavalla ohjataan ympäristön laatua tältä osin. Paikoitustilaa on osoitettu myös maan päälle, meijerirakennuksen eteen. Ympäristön kohokohdan peittäminen pääasialliselta katselusuunnalta autopaikkarakennuksin ei ole hyvää suunnittelua.

Kaavakartassa määrätään, että rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää miljöö- ja vihersuunnitelma, kuten tarkennetut paikoitusjärjestelyt, jalankulkureitit, jäterakennelmat, pihan pintamateriaalit ja kasvillisuus. Koska Mäntsälän kunta ei toimita rakennuslupasuunnitelmia museoon lausuntoa varten, museo edellyttää näiden kulttuuriympäristöön suuresti vaikuttavien tekijöiden ratkaisemista asemakaavassa.

Vastine:

Meijeriin liittyvää uudisrakennusta lyhennetään ja sen kerrosala lasketaan maanpäälliseltä osaltaan selvästi pienemmäksi eli alisteiseksi Meijeriin nähden eli meijeri 650 k-m<sup>2</sup> ja kerroslukuna II u<sup>1</sup>/<sub>2</sub> ja uusi "sivurakennus" maanpäälliseltä osaltaan 400 k-m<sup>2</sup> ja kellari 300k-m<sup>3</sup> sekä kerroslukuna 3/4k I u<sup>1</sup>/<sub>2</sub>. Meijeri on massaltaan ja sijainniltaan paikkaa hallitseva. Täydennysrakentamisella mahdollistetaan Meijerin soveltumisen useampaan uuteen käyttöön.

Asemakaavassa ei edellytetä julkisivujen muotoilua Meijerin mukaiseksi.

Meijerin autopaikoitus tarkennetaan määräämällä maanpinnan korkeusasemaksi autopaikoitustilojen kohdalla nykyinen maanpinta +74,5 m. Autopaikoitus toteutetaan siten, että pihan korkeusasema säilyy ja autopaikoitus piilotetaan maan alle. Autopaikoitusta on nyt samassa paikassa ja korkeusasemassa. Muutetaan lisäksi autopaikkojen ap-kaavamääräystä seuraavasti:

*"Korttelissa 100 osa on sallittu rakentaa autopaikat, väestönsuojatilat ja liiketiloja maan alle. Autopaikkarakennukset ovat osittain maanalaisia yläkansi ei saa ylittää +74,5 korkeustasoa. Autopaikkarakennusten rakennusoikeus ei sisälly korttelin kokonais- tai tonttikohtaiseen rakennusoikeuteen. Väestönsuojatilat sisältyvät rakennusalaakohtaisesti merkittyihin rakennusoikeuksiin.."*

Pihasuunnittelu ratkaistaan vasta rakennuslupavaiheessa – asemakaava ohjaa tarkempaa toteutussuunnittelua. Asemakaavaan lisätään määräys:  
*"Rakennuslupa tulee pyytää museon lausunto."*

Tekninen lautakunta

Meijerirakennus pitää kaupunkikuvallisesti olla korttelia hallitseva julkinen rakennus. Kaavamääräykset täydennysrakentamisen ja autopaikoituksen suhteen eivät näkemystä tue. Uudisrakennukset eivät saa olla kopioita meijerin arkkitehtuurista. Meijerirakennus sijaitsee juhlavasti mäen päällä, pysäköintijärjestelyillä ei saa kaupunkimaisemaa vaarantaa.

Vastine:

Ks. vastineet Landen kaupunginmuseo / Päijät-Hämeen maakuntamuseon ja ELY-keskuksen lausuntoihin.

Mäntsälän sähkö Oy

Ehdotuksessa korttelin 100, tontin 1 alueella on tällä hetkellä kaukolämpöputkisto. Putkisto kulkee Osuustieltä Mäntsälän Väri Oy:n kiinteistölle ja osuu pysäköintipaikan ma-alueelle. Alue on varattu maanalaiseen pysäköintipaikkojen rakentamiseen sekä enintään yhden kerroksen maanpäälliseen rakentamiseen. Putkiston nykyinen sijainti estää ma-alueen rakentamisen, joten pysäköintipaikkoja/rakennusta rakennettaessa täytyy kaukolämpölinja siirtää ja sille on varattava putkilinjan omistajan hyväksymä vastaava johtoalue korttelin alueelta. Putkilinjan siirtokustannukset veloitetaan siirron tilaajalta.

Korttelin 100 alueelle rakennettavat rakennukset ovat mahdollista liittää kaukolämpöverkkoon.

Vastine:

Putkilinjat huomioidaan siirtämällä pysäköinnin toteuttamispaikkaa linjan viereen ja merkitsemälle putkilinjalle johtorasite.

Mäntsälän vesi Oy

Mäntsälän Vedellä on olemassa oleva vesi- ja viemäriverkosto meijerialueen vieressä, joka on liittyneenä Peltolantien runkolinjoihin. Viemäriin alkuosa on johtotietojärjestelmän tietojen mukaan 150 mm betoni, joka suurenee 225 mm betoniksi jatkuessaan piha-alueen läpi Peltolantielle. Vesijohto on puolestaan alkuosan 40 mm peh ja jatkuessaan kohti Peltolantietä 100 mm valurautainen vesijohto. Mikäli alueelle sijoittuu paljon lisäasutusta, on olemassa olevien verkostojen kunto ja kapasiteetti tarkastettava ja tarvittaessa verkostot on uusittava. Olisi myös tarkoituksenmukaisista löytää verkostoille toinen reitti siten, että runkolinjat eivät olisi sijoittuneena yksityiselle kiinteistölle vaan ensisijaisesti katualueelle.

Alueella ei ole rakennettuna hulevesiverkostoa eikä alueella ole näin ollen määritettyä huleveden toiminta-aluetta. Mäntsälän Vesi ei näin ollen voi tarjota palveluita hulevesien hoitamiseksi.

Vastine:

Lausunnossa esitetyt putkilinjat ja seikat kohdistuvat kaava-alueen ulkopuolelle, ei aiheuta muutoksia asemakaavaehdotukseen.

Yhteenveto lausuntojen perusteella tehtävistä muutoksista asemakaavaehdotukseen

- Meijeriin liittyvää uudisrakennusta Keskustatoimintojen korttelialueella (C) lyhennetään ja sen kerrosala lasketaan maanpäälliseltä osaltaan selvästi pienemmäksi eli alisteiseksi Meijeriin nähden eli meijeri 650 k-m2 ja

kerroslukuna 11u½ ja uusi "sivurakennus" maanpäälliseltä osaltaan 400 k-m2 ja kellari 300k-m3 sekä kerrosluku 2/3klu½.

- Meijerin autopaikoitus toteutetaan siten, että pihan korkeusasema säilyy +74,5 ja autopaikoitus piilotetaan maan alle.

- Muutetaan lisäksi ap-kaavamääräystä seuraavasti:

*"Korttelissa 100 osa on sallittu rakentaa autopaikat, väestönsuojatilat ja liiketiloja maan alle. Autopaikkarakennukset ovat osittain maanalaisia yläkansi ei saa ylittää +74,5 korkeustasoa. Autopaikkarakennusten rakennusoikeus ei sisälly korttelin kokonais- tai tonttikohtaiseen rakennusoikeuteen. Väestönsuojatilat sisältyvät rakennusaloitukseksi merkittyihin rakennusoikeuksiin."*

- Lisätään liittymäkielto Lahdentien varteen mahdollistaen kuitenkin nykyisen liikennejärjestelyn jossa Osuustien ja Keskuskadun risteys säilyy.

- Osuustie katkaistaan läpiajolta merkiten korttelin 180 ja 104 välissä oleva osuus "Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu."

- Lahdentien varrella leikki- ja oleskelualue suojataan 3m korkealla meluaidalla.

- Putkilinjat huomioidaan siirtämällä pysäköinnin toteuttamispaikkaa linjan viereen ja merkitsemälle putkilinjalle johtorasite.

#### Asemakaavaehdotus muita muutoksia:

- Korttelin keskeltä puretaan kerrostalo ja alue muutetaan sekä Meijeriin, että ympäröiviin rakennuksiin liittyväksi puistoksi. Tämä puisto muodostaa osan virkistysyhteyttä Mäntsälä joelta raivaajapatsaan kautta Meijerinmäkeen ja edelleen Meijerinpellon ja läntisten keskustan asuntoalueiden suuntaan.

- Purettavan kerrostalon rakennusoikeus sijoitetaan Osuustien varren kerrostalojen laajennuksiin. Lisärakentaminen mahdollistaa talojen tekniikka saadaan uudistamisen, jolloin talojen käytettävyys paranee.

- Kortteleiden keskellä oleva entinen sikala jätetään osaksi puistoa (VP) eikä sen kohdalle merkitä uudisrakennusoikeutta. Rakennusta voidaan korjata ja käyttää osana puiston toimintoja. Sen sijaan ei ole ympäristön viihtyisyyttä tai virkistyskäyttöä parantavaa rakentaa kortteleiden keskellä olevalle korkealle kohdalle uudisrakennuksia, jotka myös edellyttäisivät autopaikoituksen ja liikenteen järjestelyjä. Kortteleiden keskustan puisto pyritään palauttamaan lähelle luonnontilaa.

- Autopaikoitus hoidetaan kortteleiden 102 ja 180 osalta yhteisellä maanalaisella pysäköintihallilla noudattaen yleistä käytössä olevaa pysäköintinormistoa 1 ap / 90 k-m2.



# Mäntsälä

05.12.2017

## Kortteli 100 osa, 102 ja 180 asemakaavan muutos



Meijerin asemakaavaehdotus oli nähtävillä 30.10.- 28.11.2017 välisen ajan ja siitä jätettiin kaksi lausuntoa, muistutuksia ei jätetty.

#### Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)

Elinympäristön terveellisyyden ja viihtyisyyden turvaamiseksi Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että asuntojen julkisivun melutason ylittäessä valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset ulkomelun ohjearvot (55 dB päivällä ja 50 dB yöllä), asuntojen on avauduttava myös sellaisen julkisivun puolelle, jossa päätöksen mukaiset ohjearvot toteutuvat. Makuuhuoneet on tällöin sijoitettava rakennuksen hiljaisemmalle puolelle. Näistä on kaavassa annettava määräys.

Uudenmaan ELY-keskus huomauttaa, että julkisivun ääneneristysvaatimus ja koneellinen ilmanvaihto eivät korvaa mahdollisuutta tuulettaa huoneistoa ikkunan kautta, vaan tuuletusikkunan kohdalla on saavutettava vähintään em. ohjearvot. Kaavakartassa ei ole määräystä parvekkeilla eikä pihan oleskelualueilla aavutettavasta melutasosta. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaikissa asuinhuoneistoissa parvekkeilla sekä asuinrakennusten leikkija oleskelualueilla on saavutettava vähintään valtioneuvoston päätöksen mukaiset ulkoalueiden ohjearvot. Tästä on annettava kaavakartassa määräys.

Meijerin suojelumääräys on sinänsä asianmukainen ja sen lähiympäristö on huomioitu PK-korttelissa ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunnossaan edellyttämällä tavalla sinänsä asianmukaisesti. Kerroskorkeuden osalta PK-korttelin uudisrakennuksen kerroskorkeus on esitetty ristiriitaisesti kaavaselostuksessa ja kaavakartalla. Ensin mainitussa se on joko 2/3k l u1/2 tai l k l tai l k l u1/2. Vastineessa kerrosluvaksi on esitetty 3/4k l u1/2. Kaavakartalla kerrosluku on ilmeisesti 3/4k l u1/2. Kartta on tällä kohdin hieman epäselvä, paksun korkeuskäyräviivan kulkiessa murtoluvun yli. Asia on syytä korjata asiakirjoissa vastaamaan vastineessa esitettyä kerroskorkeutta 3/4k l u1/2.

Mainittu uudisrakennus voidaan kaavaselostuksen mukaan kytkeä suojeltavaan meijerirakennukseen yhdyskäytävällä, joka on merkitty kaavakarttaan rakennusoikeusmerkinnällä. Esitetyllä tavalla sitä vaikuttaa koskevan sama kerroskorkeus kuin uudisrakennuksella. Meijerin suojelutavoitteiden näkökulmasta ratkaisu ei ole kestävä. Esitystapana tulisikin käyttää erillistä meijerin suojelutavoitteet huomioivaa yhdyskäytävän ilmaisevaa merkintää.

Vastine:

Osuustiehen rajautuvien asuinrakennusten huoneistoissa on makuuhuoneita kadun puolella, koska rakennukset korjataan ja täydennysrakennetaan tulee tarkastella onko yleensäkin Mäntsälässä mahdollista rakentaa kerrostaloja kadun varteen niin että makuuhuoneita on kadun puolella. Tämä sulki käytännössä useampiportaisten keskikäytävätalojen rakentamismahdollisuuden pois. Tällaista menettelyä ei ole noudatettu kunnissa, esim. Lahdessa Tapparakadun eteläpuolen asemakaava vahvistettu 2013 jota rakennetaan. Liikennemäärä 14000 ajon/vrk jota koskien katuun rajautuvat kerrostalot sisältävät makuuhuoneita kadun puolella ja rakennuksia koskeva kaavamääräys on:

- *"Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dba."*

Lahdessa ko. asemakaavan taloissa on koneellinen ilmanvaihto ja nykyisin se ei pääsääntöisesti salli avattavia tuuletusikkunoita, eikä niistä myöskään ole määräystä asemakaavassa. Meijerin asemakaavassa on käytetty melukonsultin Helimäki akustikot Oy määrittämiä asemakaavamerkintöjä ja määräyksiä.

Asemakaavamerkintöjä täydennetään pihan oleskelualue-alueita koskevalla määräyksellä:

- *"Pihan oleskelualueella (ol) meluarvo ei saa ylittää päivällä arvoa 55 dba ja yöllä arvoa 45 dba. Pihaa suojaava meluste (+3m) tulee rakentaa riittävän tiiviiksi ja korkeaksi tai moni-kerroksiseksi niin, että sen kohdalla piha-alueen meluarvo ei ylitä päivällä arvoa 55 dba ja yöllä arvoa 45 dba. Pihan meluntorjunta suunnitellaan tarkemmin kohteen rakennuslupaa haettaessa.*

Kerros-luku on asemakaavassa 3/4k l u1/2.

Yhdyskäytävää koskien lisätään asemakaavaan rajausta ja sitä koskeva määräys:

- *"Yhdyskäytävän rakennusalue, jossa tulee huomioida Meijerin suojelunäkökohtat, esim. korkeustasot tulee sovittaa käytävän rakenteissa."*

#### Lahden kaupunginmuseo / Päijät-Hämeen maakuntamuseo

Mäntsälän Osuusmeijerin perustaminen vuonna 1906 liittyy varhaiseen suomalaiseen meijerirakennusaaltoon, jolla pyrittiin maitotalouden alueelliseen rationalisointiin. Osuuskunta Hankkijan asiantuntija-avulla toteutettu meijerirakennus valmistui 1907. Sen pohjana on 1800-luvun lopulla rakennettu asuintalo. Meijerirakennukseen sijoitettiin maidonkäsittelyn ohella myös julkinen juhlahuoneisto, mikä selittää sen edustavan ulkomuodon. Rakennuksen nykyasussa on havaittavissa lähinnä klassistisia piirteitä.

Meijeri sisältyy Mäntsälän kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin kohteisiin. Sillä on katsottu olevan erityisesti teollisuushistoriallista ja maisemallista merkitystä. Vuoden 2013 kaavaehdotuksesta nyt tarkasteltavana oleva ehdotus eroaa muun muassa siinä, että meijerin maisemallinen merkitys on otettu aikaisempaa paremmin huomioon. Meijeri vaikuttaa olevan etualalla, sinänsä maltillisen kokoisen paikoitusalueen takana. Paikoitusalueen alla on maanalainen paikoitus. Millaiset maisemalliset ja piha-alueen korkoihin kytkeytyvät vaikutukset sen ajoyhteyksillä olisi, ei selviä kaava-aineistosta.

Museo esittää meijerirakennusta koskevaa sr-l-merkintää muutettavaksi siten, että rakennuksen entistämistoimia ei edellytetä kaavassa. Rakennuksen korjaustyöt tehdään aikanaan museon valvonnassa, mistä tulee mainita kaavamerkinnän yhteydessä: "Museolta tulee pyytää lausunto kaikista rakennuksen korjaus- ja muutostöistä". Myös uusien aukkojen avaaminen harkitaan erikseen, kun käyttötarkoitus selviää.

Kaavaehdotuslausekkeen sivulla 28 todetaan, että entinen sikalarakennus jätetään osaksi puistoa, VP-aluetta, eikä sille merkitä uudisrakennusoikeutta. Selvitystyö Aholan vuonna 2013 laatimassa Linja-autoaseman ja liikekeskustan kulttuuriympäristöselvityksessä sikala mainitaan arvokohteena. Valmisteilla olevaan asemakaavaan se tulee varustaa asianmukaisella sr-merkinnällä ja määräyksillä tai ainakin merkitä sille nykyisten rajojen mukainen rakennusala.

Meijerirakennuksen lounaispuolelle esitetty rakennus on aivan liian lähellä meijeriä. Klassististen rakennusten ominaispiirre on selvä irrallisuus, autonomisuus, joka tulee huomioida tässäkin.

Vastine:

Meijerin länsipuolisen uudisrakennuksen korkeus on kaavassa tarkoitettu Meijerille alisteiseksi. Kun käyttötarkoitus voi olla monenlainen lisätään ko. rakennusta koskemaan korkeusrajoitus joka on ½ meijerin kattolappeeseen nähden. Meijerin harjakorkeus on 87,4m ja räystäskorkeus 83,4m:

- *"86m Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema."*

Pysäköintialueen yläpinta noudattaa nykyistä maanpintaa ja maanalainen paikoitus rakennetaan vain tarvittaessa esim. uudisrakennuksen käyöstä riippuen. Paikoitustarve ratkaistaan rakennuslupavaiheessa. Maanalainen

paikoitushalli sijoittuisi n. 3m etäisyydelle kevyen liikenteen reitistä Mt140 varressa joten välitilaan saadaan istutuksia ja näkösuojaa.

Rakennussuojelun merkinnästä poistetaan entistämiskaava ja lisätään selventävä lausuntovaatimus, määräys muutetaan muotoon:

- *"sr-1 Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Historiallisesti ja kulttuurihistoriallisesti sekä kaupunki- tai kyläkuvan kannalta arvokas rakennus, jonka julkisivujen ominaispiirteet (ml. savu-piippu) tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivuissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja esim. paikalla rappausta. Parvekkeita ei saa rakentaa. Rakennuksen runkorakenteet tulee säilyttää, kulkuaukkojen ja porrashuoneiden avaaminen on sallittu. Museolta tulee pyytää lausunto kaikista rakennuksen korjaus- ja muutostöistä".*

Sikalarakennus on todettu viimeisissä tarkasteluissa homeaurioituneeksi eikä Tekninen osasto näe mahdolliseksi sen peruskorjausta. Rakennuksen liikennöinti häiritsee korttelin keskustaa ja kun Puisto (VP) toteutetaan tulisi alue siinä yhteydessä toteuttaa kerralla puistoksi. Asemakaavaan ei merkitä rakennusalaan sikalarakennukselle.

#### Tekninen lautakunta

Tekninen lautakunta toteaa lausuntonaan Meijerin asemakaavan muutokseen, että rakennusten piholla on huomioitava pelastustien mahtuminen niin, että puistosta tulee selkeästi julkinen viheralue eikä osa talojen pihvoja.

Alueelle osoitettu kaavamerkintä kevyen liikenteen reitti ei ole toimiva. Ihmiset eivät luonnostaan liiku 90 asteen kulmien mukaan, vaan puistoon muodostuu oikopolkuja. VP merkintä itsessään sallii käytävien rakentamisen ja yhteyden sijainti voidaan osoittaa tarkemmassa aluesuunnittelussa.

Puistoalueilla on viheralueuokitus, jota pitäisi noudattaa yhdessä muun ympäristön suunnittelun kanssa. Puisto on keskustan puistoalueella, jolle osoitetaan kulttuuri-, kauppa-, majoitus- ja toimistokäyttöä. Tämänlaatuinen alue keskustassa vaatii korkeampitasoista vihersuunnittelua ja rakentamista kuin kaavaselostuksessa mainittu "palauttaminen lähelle luonnontilaa". Viheralueuokituksen tulisi olla A2 -tasoinen.

Korttelialueen eteläreunassa sijaitsevalle LPA-alueelle on merkitty ajo VP-alueen läpi. VP-alue ei ole varsinaista katualueita ja epäselvä merkintä johtaa rakennussuunnitteluvaiheessa katu- ja puistorakentamisen ristiriitaan. VP-alueen läpi merkitty ajo-merkintä on lisäksi liian kapea eikä siihen mahdu puistoon kulkeva puistoraittisyhteys. Kaavassa osoitettu puistoraitti loppuu ajo-merkinnän reunaan. Puistoalueella oleva pp/t -merkintä tulisi kaava määräyksissä merkitä ohjeellisena, jotta se voidaan suunnitella ja toteuttaa tarvittaessa paremmin soveltuvaan paikkaan.

Meijerin vanhalle rakennukselle on merkitty ajo kiinteistön taakse, johon ei ole tieyhteyttä muualta kuin puistokäytävän läpi. Puistoraitti ei ole soveltuva tontin ajoväyläksi.

Lisäksi asemakaavamutoksen tueksi tulisi olla katujen, kunnallistekniikan ja liikenteen yleissuunnitelmat. Tämän vuoksi Osuustien katkaisusta ei voida tässä vaiheessa antaa lausuntoa.

Vastine:

Pelastustiet siirtyvät tonteille, puistoon merkitty huoltoajo poistuu. Puistokäytävä on ohjeellinen ja ajoreitti siirretään korttelin osaksi. Korttelin keskiosa muuttuu Puistoksi (VP) jonka suunnittelusta päätetään tarkemmassa suunnittelussa toteuttamisvaiheessa. Kortteliin 100 johtava alue merkitään kaduksi.

## Valitukset kunnanvaltuuston vahvistuspäätöksestä 5.2.2018

### Asunto Oy Meijerinrinne

1. Korttelialue 100:lle tuleva uudisrakennus.
  - Rakennus tulee estämään täysin Asunto Oy Meijerinrinteestä näkymän itään. Uudisrakennus on maastollisesti korkeampi kuin As OY Meijerinrinteen kerrostalo ja etäisyys ikkunoista uudisrakennuksen vähimmillään on n. 18 metriä, joten tuleva näkymä keskuskadusta vaihtuu näkymään liikerakennuksen takaseinään.
  - Lahden kazupungin museon/Päijät-Hämeen maakuntamuseon lausuman mukaan uudisrakennus tulisi olla selvästi erillinen rakennus joka ei saa hallita meijerirakennusta eikä heikentää sen rakenteellista kulttuurihistoriallista arvoa. Kuitenkin kaavassa uudisrakennus on kytketty yhdyskäytävä-rakenteella vanhaan meijerirakennukseen kiinni.
  - Uudisrakennuksen etäisyys viereisen Asuntoyhtiön tontin rajaon on vain alle 2 metriä koko rakennelman pituudelta.
  - Kaavan vaikutuksista todetaan ettei se vaikuta maa - eikä kallioperään eikä myöskään luontoon eikä luontoympäristöön. Mikään näistä välttämistä ei pidä paikkansa. Rakennusalan maaperä on kalliota jota joudutaan louhimaan ja tonttien rajalta joudutaan kaatamaan kymmenkunta isoa täyskasvuista puuta joten kaavalla on vaikutusta luontoon ja luontoympäristöön.
  - Maanomistuksesta todetaan pöytäkirjassa kunnan omistavan kaavamuutosalueen kokonaisuudessaan, muttei huomioida nykyisen "sikala" rakennuksen sijaitsevan osaksi naapurin tontilla.
  - Uudisrakennuksen luomaa auringon peittävää vaikutusta ei ole huomioitu lainkaan. Meijeri, joka on ollut hyvin näyttävä auringonvalossa, menettää arviolta n.30% suorasta auringonvalosta. Joten etupihasta tulee varjoinen alue.
  - Lopuksi toteamme ettei kaavoituksen aikana ole kysytty rajanaapureiden mielipidettä kaavasta, jolla on vaikutusta naapurikiinteistöjen arvoon, vaan siinä vaiheessa kun asemakaava tuli nähtäväksi ja tiedusteltuamme kaavamuutoksesta ja mahdollisuudesta vaikuttaa uudisrakennuksen sijaintiin, kaava-valmistelijan kanta oli, että rakennus tulee siirtymään vain oikeuden päätöksellä. Joten olemme pakotettu tekemään valituksen kaavasta koska kunta ei halua neuvotella uudisrakennuksen paikasta, vaikka olisimme valmiit joustamaan rakennuksen etäisyydestä rajaon. Esimerkiksi yksi mahdollisuus olisi uudisrakennuksen siirtäminen n. 30 metriä 140-tien suuntaan, samalla rakennuksen korkeus madaltuisi n. kolmella metrillä johtuen maastosta.

### Vastine

Valituksen johdosta asemakaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

- Uudisrakennus siirretään n. 25,5 m Lahdentien suuntaan pois kerrostalon edestä ja 4 m:n etäisyydelle naapurin rajasta.
- Uudisrakennus on nyt kokonaan erillinen ilman yhdyskäytävää Meijerirakennukseen.
- Uudisrakennus pienei 100 k-m<sup>2</sup> ja on nyt kellari- 300 k-m<sup>2</sup> ja 1-kerros samoin 300 k-m<sup>2</sup>.
- Uudisrakennusta madallettiin 3 m jolloin sen harjan maksimikorkeus on Meijerin kattolapteen puolivälissä, uudisrakennus on nyt selkeästi alisteinen Meijeriin nähden.
- Autopaikkojen korttelialue pienei, mutta korvautui Meijerin päätyyn nykyiselle pysäköintiin käytettävällä alueella.
- Meijerin kortteliin perustettiin janalkukurasite em. asunto-osakeyhtiön jalankulkua varten.



### Kiinteistö oy Huikkola

Asemakaavamuutoksessa Osuustie on korttelien 180 ja 104 väliseltä alueelta varattu yleiseksi pyöräily- ja jalankulkutiekseksi!

Osuustiellä on vakiintunut liikenne keskustasta länteen, jossa sijaitsee yhä kasvava asuinalue sekä rautatieasema, jolloin myös ajoneuvojen määrä tulee vuosien saatossa edelleen kasvamaan. Osuustietä käytetään senkin vuoksi, että sitä kautta päästään helposti itäpuolelta ja keskustakadulta Landentien yli "yksillä valoilla"

Mikäli Osuustie katkaistaisiin kyseisten korttelien väliseltä alueelta, tulisi läpiajo korttelissa 104 olevien piha-/paikoitusalueiden kautta takaisin Osuustielle huomattavasti lisääntymään! Liite 1. Toisessa liikerakennuksessa toimii tällä hetkellä mm päiväkotia ja lapset hoitajineen käyttävät piha-alueita päivittäin!

Esitämme, että muutosehdotus otetaan uudelleen käsittelyyn ja Osuustien läpiajon katkaisu poistetaan.

Jalankulku- ja pyöräilytie sijaitsee korttelin 104 pohjoispuolella Färjärinraittia pitkin keskustasta Arvonpellon alueelle ja päättyen rautatieasemalle-erittäin käyttökelpoinen ja turvallinen reitti, jota myös paljon käytetään.

### Vastine

Osuustie on Lahdentieltä liikekiinteistöille kuten Kiinteistö oy Huikkola (tämä katuosuus säilyy) lukuunottamatta mitoitukseltaan ja ympäristöltään puhdas asuntokatu, jota käytetään "oikaisuun" liikennevalojen ja kahden pääkokoojatie risteyksen välttämiseksi. Yleinen läpiajoliikenne aiheuttaa häiriötä asumiselle ja heikentää asuntokadun turvallisuutta.

Valituksen mukaan liikenne siirtyisi korttelin 104 ympäri sen kiertäväksi tonttien sisälle. Tämä ei kuitenkaan ole mahdollista koska katuna ei toisen kiinteistöä saa käyttää. Kiinteistö Oy Huikkola voi myös asettaa riittävät esteet talojen piha-alueille.

Liikenneverkon kehittämisen tutki Ramboll Oy ja ratkaisuna päädyttiin:

- Yleinen läpiajava autoliikenne kielletään Osuustieltä, tämä liikenne siirtyy alun perin sille tarkoiteuille pääkokoojateille eli Lahden-, Peltolan-, Liedon- ja Mäntsälänteille.
- Tonteille ajo, pyöräily ja jalankulku sallitaan edelleen.

Valituksen johdosta asemakaavaehdotukseen ei tehdä muutoksia.

### Kuntakehityslautakunta 16.5.2018

Asemakaava on ollut useita kertoja nähtävillä ja naapureita on siten kuultu. Valittajat ottivat ensi kertaa yhteyttä vasta valtuuston hyväksymispäätöksen jälkeen jolloin mitään ei ollut enää tehtävissä. Tämän takia Meijerin asemakaava otetaan uudelleen valmisteltavaksi ja ehdotuksena nähtäville asetettavaksi, sekä pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

Lausunnot ehdotusvaiheesta 15.03.2018



Mäntsälä

15.03.2018

Kortteli 100 osa, 102 ja 180 asemakaavan muutos



Meijerin asemakaavaehdotus oli nähtävillä 5.6. - 4.7.2018 välisen ajan ja siitä jätettiin kaksi lausuntoa, muistutuksia ei jätetty.

#### Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)

Mäntsälän kunnanvaltuusto on hyväksynyt Meijerin korttelin asemakaavan muutoksen 5.2.2018 (§ 5). Päätöksestä on tehty kaksi valitusta Helsingin hallinto-oikeuteen. Helsingin hallinto-oikeudelta 29.6.2018 saadun tiedon mukaan valitusprosessi on edelleen kesken ja asiaan odotetaan tällä hetkellä Mäntsälän kunnanhallituksen lausuntoja.

Kuntakehityslautakunnan 16.5.2018 kokouksessa on ollut käsiteltävänä kaavasta tehdyt valitukset.

Kaava-aineiston liitteenä olevan pöytäkirjaotteen mukaan kuntakehityslautakunta on 16.5.2018 kokouksessaan esittänyt kunnanhallitukselle, että asemakaavan muutos käynnistetään uudelleen, ja että muutetusta asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot. Kunnanhallitus on 28.5.2018 myös näin päättänyt.

Lausuntoaineiston mukaan lausunnolla oleva asemakaavan muutosehdotus on suora jatkumo valituksenalaiselle kaavalle ja asemakaavaselostuksessa on siteerattu valitusten sisältöä. Kaavaaineistossa kaavalla on valituksenalaisen kaavan tunnus (194). Lausunnolla olevaa muutosta ei ole erikseen kuulutettu vireille. Tästä saa sen vaikutelman, että hallinto-oikeuteen lausunnon antamisen sijasta valituksenalaista kaavaa muutetaan kesken hallinto-oikeuden käsittelyn.

Vastine:

Hallinto-oikeudessa ei ole Meijerin asemakaavasta valituksia, valittajat ovat peruneet ne, koska nähtävillä ollut kaavaehdotus tyydyttää heitä. Siten tätä asemakaavaa koskien ei ole rinnakkaisia vahvistamisprosesseja vireillä, eikä myöskään niistä aiheutuvaa estettä kaavan hyväksymiselle kunnanhallituksessa tai sen vahvistamiselle kunnanvaltuuston päätöksellä.

Kaavan korjaus on suoritettu noudattaen MRL kaavaehdotusta koskevia säädöksiä. Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä MRL §65 mukaisesti sisältäen naapureiden kirjallisen kuulemisen ja viranomaisille osoitetut lausuntopyynnöt.

Valtuustolla on siten edellytykset MRL:n edellyttämä menettelyn mukaiseen kaavan vahvistamiseen sekä MRL:ssä sille annettu legimiteetti korjata aiempi edeltävä vahvistuspäätöksensä, koska tämän asemakaavan vahvistuspäätös kuuluu valtuuston toimivaltaan.

#### Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Lausuntona Meijerin asemakaavaehdotuksesta Keski-Uudenmaan ympäristökeskus esittää, että asemakaavamääräystä tulee täydentää siten, että hulevesien käsittelystä, pidättämisestä ja johtamisesta tulee esittää rakennusluvan yhteydessä tarkempi suunnitelma. Hulevesiä tulee viivyttää tai imeyttää maaperään ennen johtamista eteenpäin. Kyseessä on tiivis keskusta alue, jonka hulevesien johtamiseen tulee varsinkin mahdollisten rankkasateiden yhteydessä kiinnittää erityistä huomiota.

Vastine:

Lisätään hulevesiä koskien määräys: *"Hulevesien käsittelystä, pidättämisestä ja johtamisesta tulee esittää rakennusluvan yhteydessä tarkempi suunnitelma. Hulevesiä tulee viivyttää tai imeyttää maaperään ennen johtamista eteenpäin."*

**Ehdotusvaihe 08.10.2018**

Mäntsälän Vuokra-asunnot Oy päätti myydä kiinteistön Osuustie 2 kortteli 180 uuden vahvistuvan asemakaavan osoittamaan tarkoitukseen "Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue." (AL) nykyisen toteutetun rakennusoikeuden mukaisena ja puiston (VP) puolelta pienennettynä nykyisen tontin rajoin. Rakennusoikeus laski 5200 k-m<sup>2</sup>:sta => 2540 k-m<sup>2</sup>:een ja kortteli 3002 m<sup>2</sup>:sta => 2598 m<sup>2</sup>:een. Kaavakartta ja kaavaselostus ovat täydennetyt vastaamaan ko. muutoksia.

Koska muutos ei vaikuta naapurikiinteistöjen oikeuksiin tai olosuhteisiin heikentävästi, pikemminkin päinvastoin ja kun muutokset kohdistuvat pelkästään kunnan omistamiin alueisiin on muutos vähäinen eikä ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville. Muutos saatetaan virallisesti tiedoksi kirjeitse naapurikiinteistöille kuntakehityslautakunnan käsittelyn 17.10.2018 mukaisena.

## 5. Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Yleiskuvaus

Meijerin korttelissa on palautettu puistomaisuutta keskustaan. Korttelin keskeltä puretaan kerrostalo ja rakennusoikeus sijoitetaan Osuustien varren vanhojen kerrostalojen kohdalle niitä laajentaen ja korottaen. Keski-alue muutetaan sekä Meijeriin että ympäröiviin rakennuksiin liittyväksi puistoksi. Tämä puisto muodostaa osan virkistysyhteyttä Mäntsälä joelta Raivaajapuiston kautta Meijerinmäkeen ja edelleen Meijerinpellon ja läntisten keskustan asuntoalueiden suuntaan.

Kaavamuutoksessa rakennusten suurin sallittu kerrosluku on Osuustien varrella VI ja puiston puolella VII. Lahdentien varressa Säilytettävän Meijerin kerrosluku on II½ ja uudisrakennuksen 3/4ulk½ (kellarikerros ja I½-kerroksinen harjakattoinen pääkäyttötarkoituksen mukainen kerros). Meijeri on merkitty:

#### Palvelu- ja liikerakennusten korttelialue. (PK) eli Meijerin tontti

Meijerin tontti varataan palveluille, majoitukseen, kaupoille, muille liiketoimille ja toimistoille. Rakennuksen luonne säilytetään ja pyritään palauttamaan alkuperäiseen tai sitä lähellä olevaan asuun. Suojelevaa kaavamääräystä (sr) tarkennettiin. Sisältä rakennusta voidaan täydentää runkorakenteet huomioiden vapaasti. Julkisivuja täydennetään lähelle alkuperäistä, esim. pohjakerrokseen palautetaan ikkuna-aukotusta ja sisäänkäynnin rakenteita.

Täydentävä uudisrakentaminen on määrätty harjakattoiseksi ja kattokulma samaksi kuin Meijerissä. Kerrosluku on pienempi kuin Meijerissä Ikl½ ja julkisivumateriaalina on rappaus. Uudisrakentamisen tarkoituksena on mahdollistaa monipuolinen käyttö, koska Meijeri on nykytilaan mukaan pieni rakennus.

Uudisrakennus on erillinen lähellä Lahdentietä kooltaan kellarin 300 k-m<sup>2</sup> ja 1-kerros samoin 300 k-m<sup>2</sup>. Sen harjan maksimikorkeus on Meijerin kattolapteen puolivälissä max korkeustasolta +83m. Uudisrakennus on nyt selkeästi alisteinen Meijeriin nähden.

Autopaikoitus voidaan toteuttaa kaksipuolisena ”kampana” ja tarvittaessa maanpinnan alle siten, että ylin kansi jää Meijerin nykyisen etupihan tasolle ja pohjakerros n. 2,5 m Lahdentien tason alapuolelle. Autopaikoituskannen ja Lahdentien väliin istutetaan pensaita ja puurivi, jolloin autopaikoitus jää Lahdentien suunnasta katsottaessa niiden taakse. Meijerin päätyyn nykyiselle pysäköintiin käytettävä alue varattiin edelleen myös paikoitukseen.

Meijerin kortteliin perustettiin jalankulkurasite em. asunto-osakeyhtiön jalankulkua varten.

*sr-1 Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Historiallisesti a kulttuurihistoriallisesti sekä kaupunki- tai kyläkuvan kannalta arvokas rakennus, jonka julkisivujen ominaispiirteet (ml. savupiippu) tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivuissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja esim. paikalla rappausta. Parvekkeita ei saa rakentaa. Rakennuksen runkorakenteet tulee säilyttää, kulkuaukkojen ja porrashuoneiden avaaminen on sallittu. Museolta tulee pyytää lausunto kaikista rakennuksen korjaus- ja muutostöistä.*

α=35° Kattokaltevuus.

Rakennusoikeus on merkitty rakennuksissa erikseen. Meijerin rakennus suojellaan ja rakennusoikeus on ulkokuoren ja toteutetun II-kerroksisen osan mukainen 650 k-m<sup>2</sup>. Täydentävä rakentaminen korttelissa sallitaan rakennusoikeuden puolesta osittain maan-alle esim. liiketiloina ja on merkitty erillisellä kaavamerkinnällä:

*350k Luku rakennusoikeusmerkinnän edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.*

Meijerin viereisen uudisrakennuksen korkeudeksi määrättiin:

*+86m Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.*

*(yk) Yhdyskäytävän rakennusalue, jossa tulee huomioida Meijerin suojelunäkökohdat, esim. korkeustasot tulee sovittaa käytävän rakenteissa.*

#### Asuinkerrostalojen ja liiketilojen korttelialueet (AK ja AL)

Korttelin keskeltä puretaan huonokuntoinen kerrostalo. Osuustien varren olemassa oleviin kerrostaloihin mahdollistetaan saneeraukset, hissien uusiminen ja tilojen käytettävyyden parantaminen. Julkisivujen pääasiallisena pintakäsittelynä on vaalea rappaus. Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu asuntoon liittyvä ulko-oleskelutila. Uudisrakentamisen vaatimat autopaikat sijoittuvat tonteille lukuun ottamatta korttelia 180, jonka autopaikoista osa sijoittuu myös Meijerin edustan "Autopaikkojen korttelialueelle (LP-8)".

Autopaikoitus hoidetaan kortteleiden 180 osalta maanalaisella pysäköintihallilla noudattaen yleistä käytössä olevaa pysäköintinormistoa 1 ap / 90 k-m<sup>2</sup>. Meijerinraitin puiston muuttaminen autopaikoitukseen ei ole perusteltua, koska pihat ovat pienet ja korttelin keskusta pitää ennemmin varata puistomaiseksi kuin paikoitukseen. Autoliikenne Meijerinraittia pitkin kortteleiden keskelle aiheuttaisi melua ja viihtyisyyden alenemista. Kauppojen ja liikkeiden pysäköintiin varataan Pysäköintikortteli (LPA-8).

Osuustie on pääosiltaan asuntokatu, mutta Lahdentien varressa kummallakin puolella on kauppoja ja toimistoja. Marketin Liedontieltä tuleva liikenne "oikaisee" hallitsemattomasti Osuustien kautta Lahdentielle ja tämä liikenne häiritsee turhaan asumista. Autopaikat sijoittuvat tonteille kahteen kerrokseen ja osittain maan/uudisrakentamisen alle. Osuustien turvallisuutta parannetaan ja häiriöitä vähennetään jakamalla liikenne Lahdentien suunnasta kauppojen ja Liedontien suunnasta asuntokadun liikenteeseen.

Melu huomioidaan:

*35dBA Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkovaipparakenteiden kokonaisuuden on toteutettava äänitasoero ?LA,vaad = 30 dB. Merkinnällä osoitetuille rakennusalan sivuille sijoitettavat parvekkeet on varustettava meluvaikutuksia vähentävällä avattavalla parvekelasituksella. Lasielementtien väliin jäävien rakojen leveys on minimoitava asennusvaiheessa. avattavan lasiosuuden ja ympäröivien rakenteiden väliset saumat tehtävä mahdollisimman tiiviisti, esim. lisätiivisteillä. Kaiteen on oltava mahdollisimman ilmatiivis (kaikki raot kaiteessa ja kaiteen reunoilla sekä alareunassa tiivistetään huolellisesti). Merkinnän kohdalla olevien parvekkeiden meluntorjunta suunnitellaan tarkemmin kohteen rakennuslupaa haettaessa.*

*(3m) Alueelle on rakennettava 3m korkea melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin.*

Pihaa suojaa 3m melueste ja piha sijoittuu puiston (VP) rinteeseen suojaan, lisäksi on määrätty:

*Pihaa suojaava melueste tulee rakentaa riittävän tiiviiksi ja korkeaksi tai moni-kerroksiseksi niin, että sen kohdalla piha-alueen meluarvo ei ylitä päivällä arvoa 55 dBA ja yöllä arvoa 45 dBA. Pihan meluntorjunta suunnitellaan tarkemmin kohteen rakennuslupaa haettaessa.*

#### Puisto (VP)

Muutokset voimassa olevan asemakaavan asuinkerrostalojen (AK) osalta kohdistuvat rakennusoikeuden lisäämiseen, jolloin keskeltä korttelia voidaan purkaa huonokuntoisiin kerrostalo. Alue muutetaan sekä Meijeriin että ympäröiviin rakennuksiin liittyväksi korttelin keskipuistoksi. Tämä puisto muodostaa osan virkistysyhteyttä Mäntsälä joelta raivaajapuiston kautta Meijerinmäkeen ja edelleen Meijerinpellon ja keskustan läntisten asuntoalueiden suuntaan. Tämnä kevyen liikenteen reitti läpäisee Mäntsälän kirkon koillispuolisista metsistä liikuntakeskuksen kautta joen yli keskustaan Raivaajapuistoon, josta edelleen Suomisen sillan kautta Puirojan ja Anttilan alueille.

## Hulevedet

Hulevesiä koskee seuraava määräys:

"Hulevesien käsittelystä, pidättämisestä ja johtamisesta tulee esittää rakennusluvan yhteydessä tarkempi suunnitelma. Hulevesiä tulee viivyttaa tai imeyttää maaperään ennen johtamista eteenpäin."

## Yleisiä kaavamääräyksiä

Rakennuksiin saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa porrashuoneita ja siihen liittyviä sivukäytäviä. Rakennuksiin saa em. lisäksi sijoittaa yleiseen käyttöön tarkoitettuja palvelu-, virkistys- yms. tiloja, kuitenkin enintään 10 % kerrosalasta.

Väestösuojatilat sisältyvät rakennuslakohtaisesti merkittyihin rakennusoikeuksiin.

Uudisrakennusten julkisivujen pääasiallisena pintakäsittelynä tulee olla vaalea rappaus. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita.

Uudisrakennusten julkisivujen pääasiallisena pintakäsittelynä tulee olla vaalea rappaus. Näkyviä elementtisaumoja ei sallita.

Korttelissa 100 osa on sallittu rakentaa autopaikat, väestösuojatilat ja liiketiloja maan alle. Autopaikkarakennukset ovat osittain maanalaisia yläkansi ei saa ylittää +74,5 korkeustasoa. Autopaikkarakennusten rakennusoikeus ei sisälly korttelin kokonais- tai tonttikohtaiseen rakennusoikeuteen. Väestösuojatilat sisältyvät rakennuslakohtaisesti merkittyihin rakennusoikeuksiin. Rakennuslupaan tulee pyytää museon lausunto.

Autopaikkoja on varattava alueelta seuraavasti:

Asunnot: 1 ap/asunto tai 1 ap/90 k-m<sup>2</sup>.

Liiketilat: 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>.

Yleiset rak: 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>.

Autopaikoille on sallittua laskea 10 % rinnakkaiskäyttö.

Keskustatoimintojen alueelle (C) tulee sijoittaa 13 ap viereisen asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) autopaikkoja.

Autokatoksien ja autotallien rakentaminen on kielletty.

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää miljö- ja vihersuunnitelma:

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

## 5.2

### **Mitoitus**

Aluevarausmerkintä	pinta-ala m <sup>2</sup>	tehokkuus	rakennusoikeus k-m <sup>2</sup>
<b>PL</b>	2799 m <sup>2</sup>	e <sub>t</sub> = 0,68	1250 k-m <sup>2</sup>
<b>AK</b>	3258 m <sup>2</sup>	e <sub>t</sub> =1,29	4200 k-m <sup>2</sup>
<b>AL</b>	2599 m <sup>2</sup>	e <sub>t</sub> =0,98	2540 k-m <sup>2</sup>
<b>LPA-8</b>	727 m <sup>2</sup>		
<b>VP</b>	3175 m <sup>2</sup>		
<b>Kadut (pp/t)</b>	1460 m <sup>2</sup>		
<b>Yhteensä</b>	14014 m <sup>2</sup>	e <sub>a</sub> =0,57	7990 k-m <sup>2</sup>

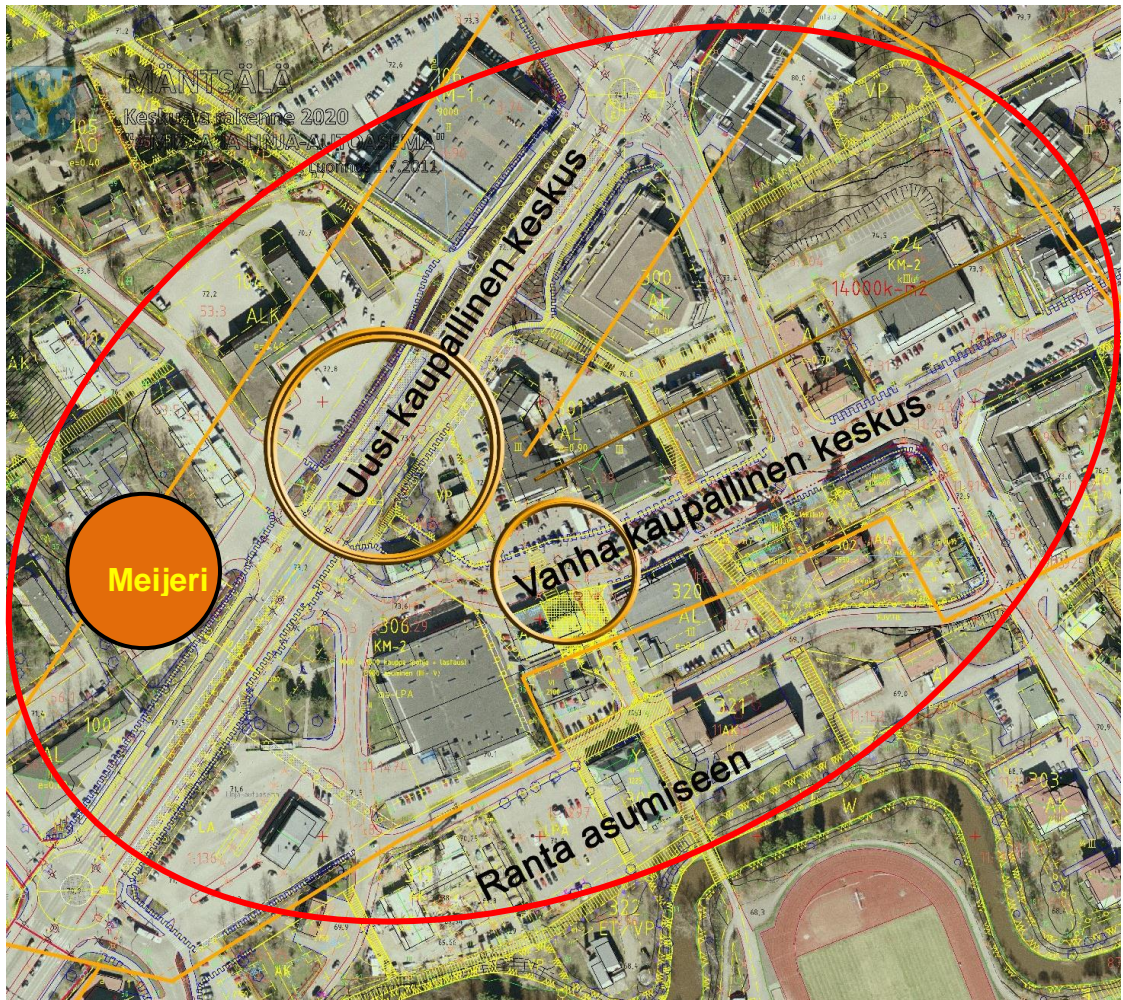
Asukkaita yhteensä n. 270, asuntoja n.140.

Autopaikkoja asuminen n. 76, palvelut n. 27, yht. 103 ap.

## 6 Kaavan vaikutukset

### 6.1 Rakennettu ympäristö

Kirkonkylän keskusta on nyt Keskuskadun alkuosassa ja tulevaisuudessa painottuu Lahdentien varrelle. Meijeri rajaa tätä keskustan ydintä. Meijeri soveltuisi ensisijaisesti julkisille tai yksityisille palveluille (kulttuuri, kaupat, toimistot ja majoitus). Meijeri sijoittuu kauppakeskittymien viereen, jonne Lahdentietä pitkin saapuu suurin liikennevirta. Mäntsälän kaupallisen keskustan koko on n. 200 x 350 metriä.



Mäntsälän keskustan osat.

### 6.2 Luonto, luonnonympäristö ja hulevedet

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön eikä maa- ja kallioperään. Asemakaavalla ei ole vaikutusta veteen, ilmaan tai ilmastoon.

Hulevedet johdetaan nykyisin pääosin katualueiden sadevesiviemäriin. Kortteleiden keskellä olevilta puistoalueilta ja oleskelualueilta imeytetään vedet maaperään.

### 6.3 Yhdyskuntarakenne

Meijerin korttelin täydennysrakentaminen on yhdyskuntarakennetta tiivistävää. Ydinkeskuksen lisärakentuminen edistää kauppojen ja taloudellisen toiminnan mahdollisuuksia. Monipuolinen tiivis keskusta tukee vetovoimaisen palvelukeskittymän kehittymistä. Asemakaavan muutoksella myös taajamakuva säilyy elävänä ja viihtyisänä.



## 6.4 Yhdyskunta- ja energiatalous

Meijerin asemakaavan muutos on yhdyskuntatalouden kannalta edullinen, koska alue kuuluu kunnallistekniikan piiriin ja kaikki verkostot ovat valmiit. Rakennukset voidaan liittää edullisesti kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkkoihin.

Keskustarakentaminen on energian käytön kannalta edullista. Tiivis keskusta lyhentää asiointimatkojen keskimääräistä pituutta ja tuo tehokkuutta. Rakentamisen sijoittuminen keskusta merkitsee liikkumiseen käytettävien resurssien säästöä sekä verkostojen hyödyntämistä.

## 6.5 Liikenne

Pääkatu eli Lahdentie on kapasiteetiltaan riittävä. Rakentaminen aiheuttaa muutoksia nykyisiin katuihin:

- Meijerinraitti muuttuu itäpäästä jyrkemmäksi eikä sovellu enää autoliikenteelle.
- Osuustie katkaistaan siten että asumisen liikenne ja kauppojen liikenne ohjautuu eri suunnista kuten nykyisinkin, mutta läpiajo estyy ja korvautuu jalankulkuun ja pyöräilyyn varatulla reitillä jolla tonteille ajo on sallittu.
- Osuustien läpiajon katkaisu estää Osuustien asuntokatuosuudella hallitsemattoman ja häiriöitä aiheuttavan läpiajon Liedontien ja Lahdentien Mt140 Keskuskadun risteyksen välillä.

## 6.7 Melu

Melu ei aiheuta estettä palveluille tai kauppoille. Asumisen tapauksessa oleskelun piha-alueet sijoitetaan Meijerin luoteispuoliselle pihalle, jossa melu on ohjearvoja pienempi. Meijerin rakenne on järeä ja estää melun kantautumisen sisätiloihin, uudisrakennuksissa vaaditaan rakennusten julkisivujen äänieristävyudeksi 35 dBA.

Helimäki akustikot laati meluselvityksen päivityksen 7.8.2017 asemakaavaehdotuksen mukaiselle rakenteelle ja antoi ohjeita suojaukselle (ko. meluselvitys on liitteenä):

*”Merkittävinä tieliikenteen äänilähteinä alueella ovat Lahdentie ja Peltolantie. Koska ennustetut liikennemäärät ovat suuremmat kuin nykyiset, ennustetilanne on mitoittava. Laskennassa käytetyt liikennemäärät on esitetty taulukossa 1. Liikenteen jakautumisesta päivälle ja yölle sekä kevyeen ja raskaaseen liikenteeseen ei ollut saatavilla tietoa. Tämän vuoksi käytettiin yleisesti käytettyä 10 % osuutta sekä yöliikenteelle että raskaalle liikenteelle.”*

**Taulukko 1.** Melumallinnuksessa käytetyt tieliikennemäärätiedot. Mallinnuksessa käytettiin ennusteen tietoja.

Väylä	KAVL nykyhetki [ajon./vrk]	KAVL 2040 [ajon./vrk]	Raskaan liikenteen osuus [%]	Yöliiken- teen osuus [%]	Nopeusra- joitus [km/h]
Lahdentie (Mäntsäläntie - Peltolantie) <sup>1)</sup>	8948	13154	10	10	50
Lahdentie (Peltolantie - Mustamäentie) <sup>2)</sup>	10812	15893	10	10	50
Peltolantie <sup>2)</sup>	5075	7460	10	10	40

1) Liikennelaskenta vuodelta 2012 ja ennustekerroin 1,47 Tiehallinnon julkaisusta *Tulevaisuuden näkymiä 3/2007, Tieliikenne-ennuste 2007-2040*

2) Nykyluokennetieto Liikenneviraston avoimesta datasta ja ennuste kuten yllä

### Äänitasot pihan oleskelualueilla

*Asemakaava-alueen pihojen keskiäänitasot on esitetty liitteen 1 melukartoissa ennustetilanteessa päivä- ja yöaikaan 2 m korkeudella maanpinnasta. Liikenteestä johtuva keskiäänitaso on päiväaikaan 7 dB korkeampi kuin yöllä. Oleskelualueiden yöajan äänitaso-vaatimus on 5 dB päiväajan vaatimusta*

pienempi, joten päiväajan melutasot tulevat tässä tapauksessa mitoittaviksi. Suunnitelmien mukaisilla asuinrakennusten pihojen oleskelualueilla melutasot ovat päivällä suurimmillaan 54 dB.

### Äänitasot rakennuksen julkisivuilla

Suurimmat asuinrakennuksien julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat päivällä 62 dB ja yöllä 55 dB (liite 2 s. 1). Asemakaavassa rakennuksen ulkovaippaa koskeva ääneneristysvaatimus  $\Delta L_{A,vaad}$  annetaan rakennuksen julkisivuun kohdistuvan ja sisällä sallittavan äänitason erotuksena [3]. Julkisivuun kohdistuvassa äänessä ei oteta huomioon julkisivusta poispäin heijastuvaa ääntä.

### Pihan oleskelualueen suojaus melulta

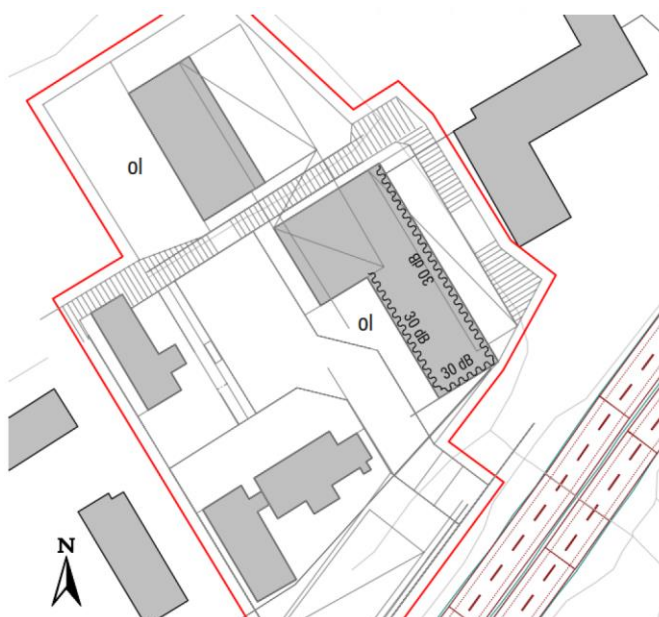
Luvussa 2 esitetyt melun ohjearvot täyttyvät suunnitelluilla pihan oleskelualueilla. Jos pihojen paikat muuttuvat, oleskelualueet voidaan vapaasti sijoittaa alueelle, joka näkyy liitteen 1 sivulla 1 valkoisena sekä vaalean ja tumman vihreänä. Jos pihojen oleskelualueet sijoitetaan alueelle, jonka melu ylittää päivällä 55 dB, ne on suojattava meluestein. Jos rakennusmassoittelu, meluesteiden sijoittelu tms. muuttuu, tilanne täytyy tarkastaa.

Mahdollinen melueste voi olla rakenteeltaan betonielementti, tiilimuuraus tai tiivis säänkestävä rakennuslevy, joka on päällystetty molemmin puolin puuverhouksella. Pelkkä puusäleikkö ei toimi meluesteenä. Esteen tulee olla rakenteeltaan tiivis ja sen tulee ulottua maahan saakka. Esteessä voi olla lasi- tai pleksiosia, mutta niiden tulee liittyä tiiviisti esteen muuhun rakenteeseen.

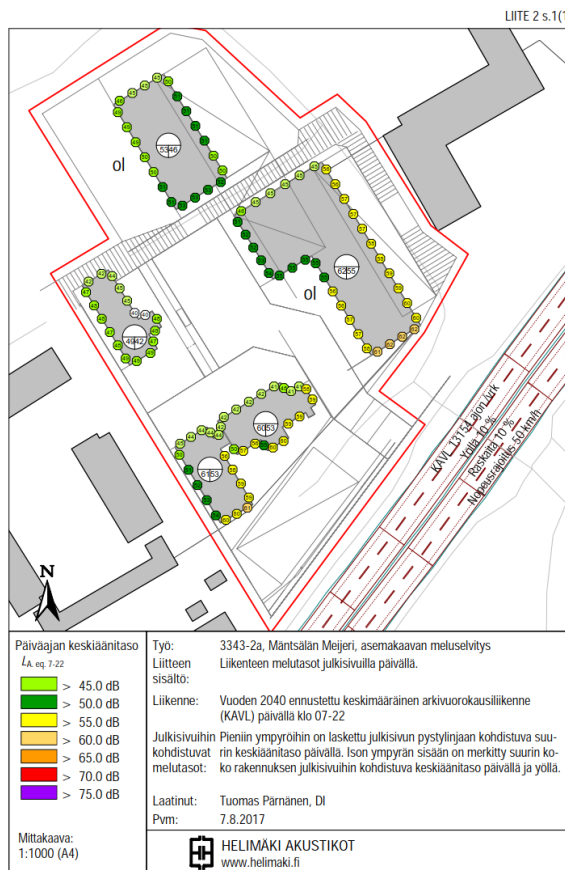
### Rakennuksen ulkovaipan ääneneristys

Sisätiloissa sallittava melutaso on 35 dB päivällä. Päivän melutasot ovat sisätilojen melun torjunnan kannalta mitoittavat. Lahdentietä lähimpään julkisivuun kohdistuu 62 dB melutaso. Mallinnuksessa ei ole huomioitu Lahdentien ja Keskuskadun risteysmelua. Risteysmelu huomioiden Lahdentietä lähimmän asuinrakennuksen ulkovaipan äänitasoerovaatimus on  $\Delta L_{A,vaad} = 30$  dB. Rakennuksen ulkovaipan ääneneristystä koskeva asemakaava-määräyksen teksti on esimerkiksi:

**Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkovaipparakenteiden kokonaisuuden on toteutettava äänitasoero  $\Delta L_{A,vaad} = 30$  dB.**



Kuva 1. Ulkovaipan äänitasoerovaatimukset



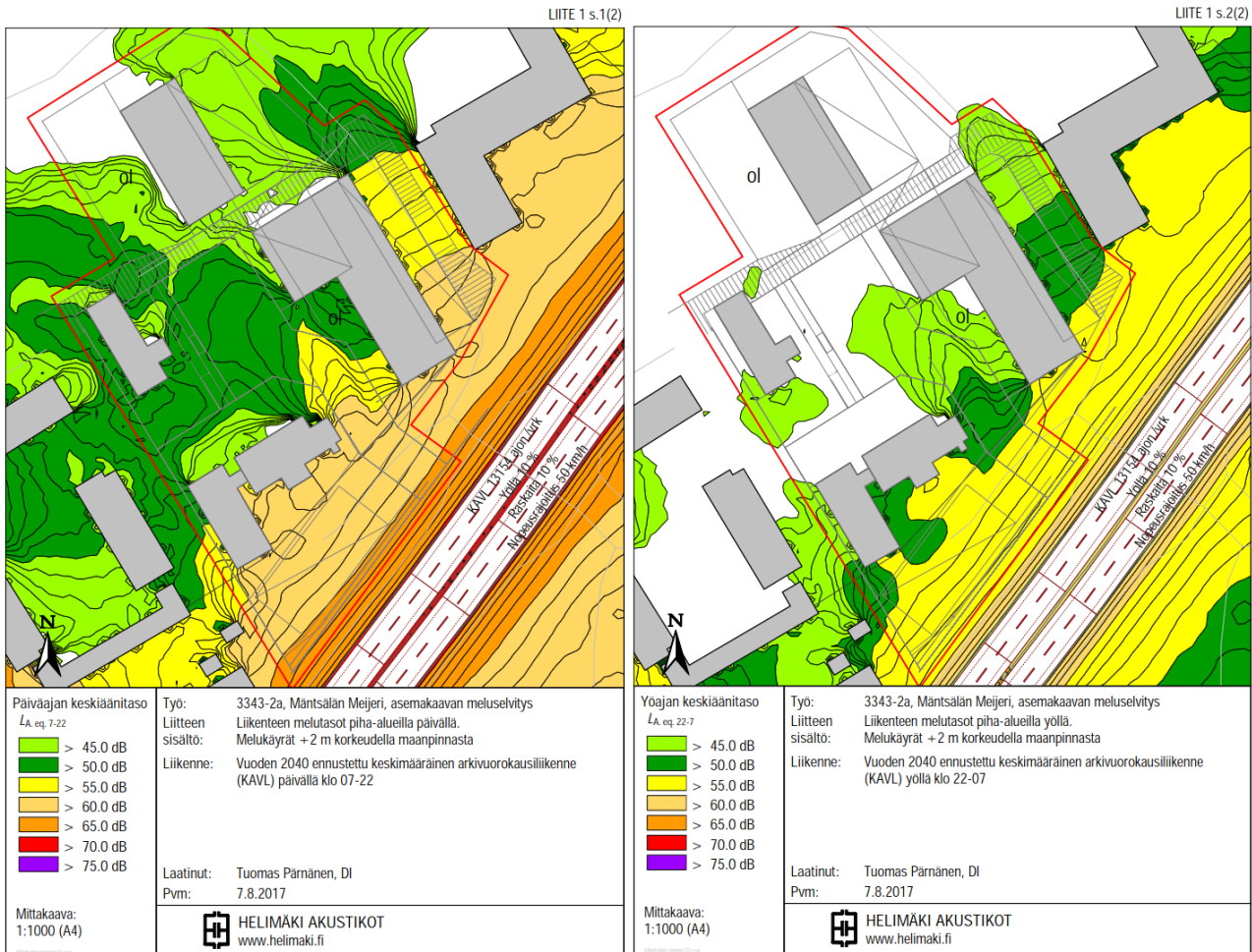
## Parvekkeiden ja terassien suojaus melulta

Parvekkeiden sijainteja ei ole vielä tässä suunnitteluvaiheessa määritelty. Parvekkeiden melunsuojaus määräytyy päiväajan melukarttojen mukaan (päiväohjearvo 55 dB), jotka on esitetty liitteessä 2. Parvekkeiden sijoittamiselle ei ole suoria rajoitteita, mutta meluntorjunnassa tulee huomioida seuraavat seikat (LISÄTÄÄN KAAVAMÄÄRÄYS):

- PARVEKKEIDEN MELUNTORJUNTA SUUNNITELLAAN TARKEMMIN KOHTEEN RAKENNUSLUPAA HAETTAESSA.
- JOS JULKISIVUUN PARVEKKEEN KOHDALLA KOHDISTUU YLI 52 DB MELUTASO (LIITE 2), PARVEKE SUOJATAAN MELULTA AVATTAVIN PARVEKELASITUKSIN.

Käytännössä parveke on lasitettava, jos siltä on näköyhteys Lahdentielle. Lisäksi, kun parvekkeille kohdistuva melutaso on suurempi kuin 60 dB, tulee parvekkeiden suunnittelussa ja toteutuksessa huomioida (LISÄTÄÄN KAAVAMÄÄRÄYS):

- LASIELEMENTTIEN VÄLIIN JÄÄVIEN RAKOJEN LEVEYS ON MINIMOITAVA ASENNUSVAIHEESSA. AVATTAVAN LASIOSUUDEN JA YMPÄRÖIVIEN RAKENTEIDEN VÄLISET SAUMAT TEHTÄVÄ MAHDOLLISIMMAN TIIVIISTI, ESIM. LISÄTIIVISTEILLÄ.
- KAITEEN ON OLTAVA MAHDOLLISIMMAN ILMATIIVIS (KAIKKI RAOT KAITEESSA JA KAITEEN REUNOILLA SEKÄ ALAREUNASSA TIIVISTETÄÄN HUOLELLISESTI).



## 6.8 **Taajamakuva ja maisema**

Meijerin asemakaava säilyttää ja ylläpitää perinteitä Mäntsälän keskustassa. Kaavamääräyksillä varmistetaan korjausten ja uudisrakennuksen laadullinen yhteensopivuus vanhaan rakenteeseen. Meijerin säilyminen vahvistaa keskustan vanhimpien rakennusten vaikutusta miljöössä, koska Meijeri rajaa keskustan pääaukioita ja puistoa.

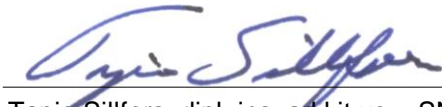
## 6.9 **Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö**

Meijeri on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja korostuu asemakaavan muutoksella. Asemakaava jättää Meijerin miljöön keskustan yhdeksi kohokohdaksi.

## 7 **Asemakaavan toteutus**

Asemakaava toteutetaan noin 10 vuoden kuluessa kaavan vahvistumisesta.

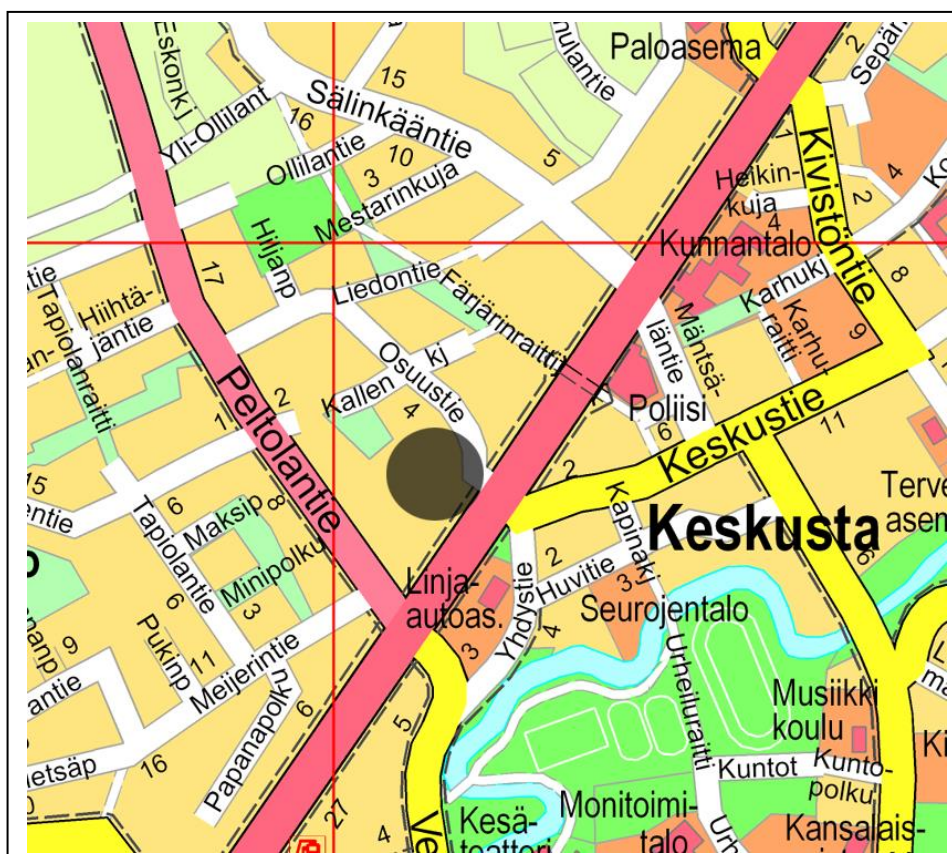
Mäntsälässä 08. päivänä lokakuuta 2018



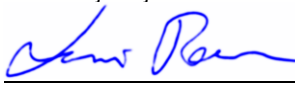
Tapio Sillfors, dipl. ins, arkkitehti, SNIL

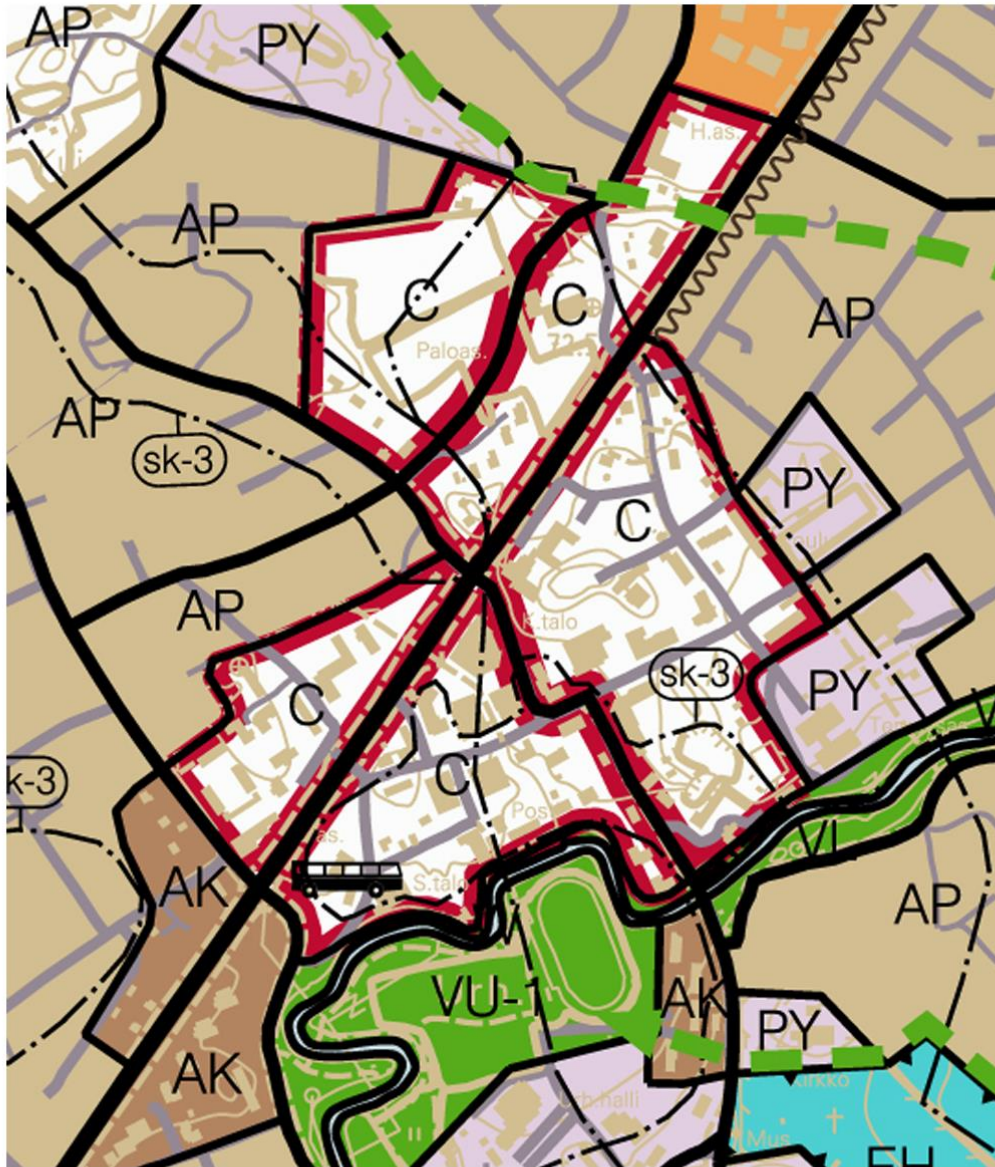
### **Liitteet:**

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Voimassa oleva asemakaava
3. Ote Kirkonkylän rakennuskulttuurin ja kulttuurimaisemien inventoinnista

**MEIJERIN ASEMAKAAVAN MUUTOS  
OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA (OAS)**


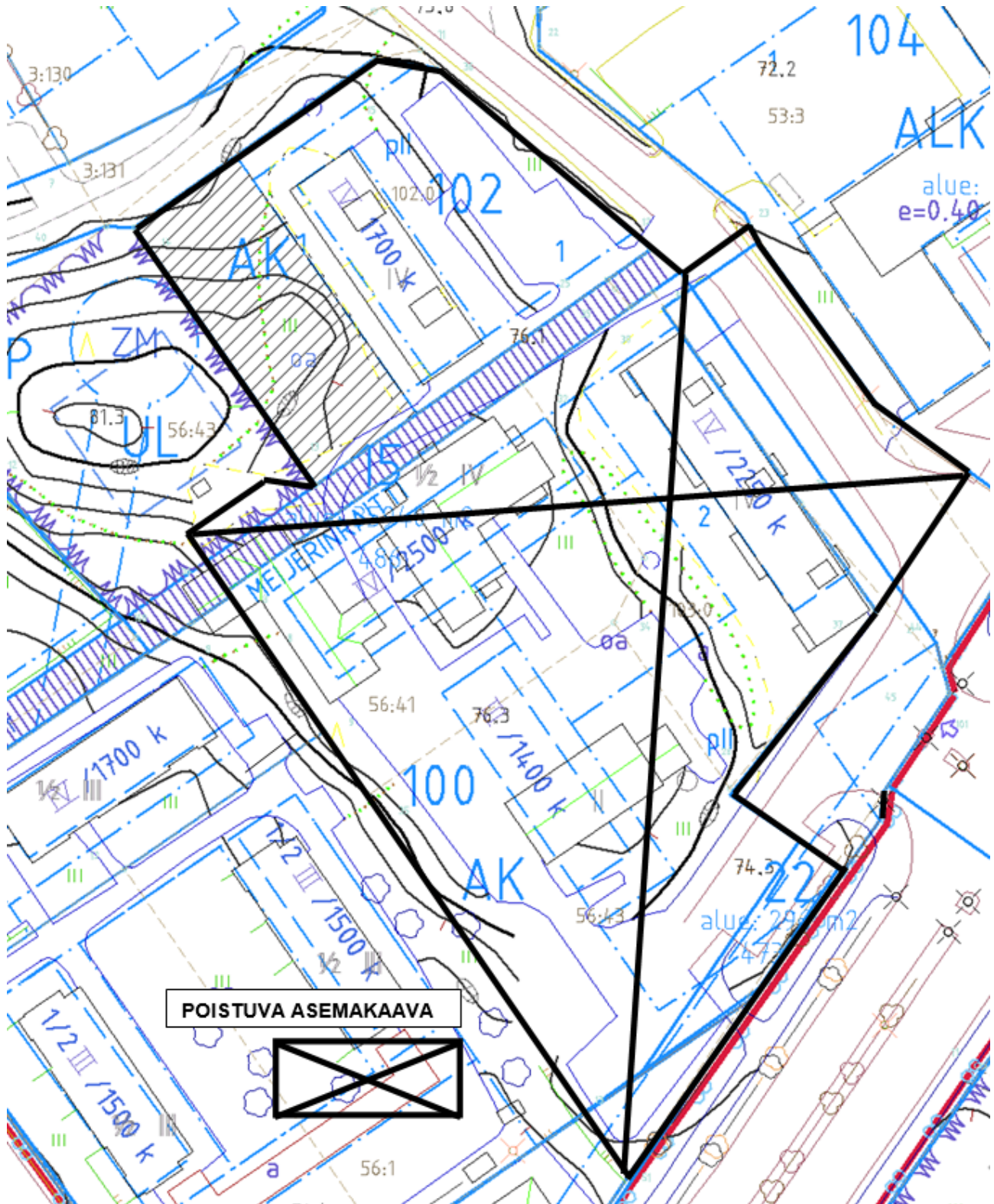
TEHTÄVÄ TYÖ NRO 194	Meijerin asemakaavan muutos	OSOITE TAI MUU PAIKANNUS Alueen sijainti on merkitty yllä olevaan opaskarttaotteeseen.
ALOITE TAI HAKIJA	Hanke on tullut vireille ympäristölautakunnan aloitteesta. Kaavoitus on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä 03.12.2007 § 436.	
SUUNNITTELUN KOHDE Suunnittelualue  Suunnittelun tavoite	Suunnittelualue sijaitsee Lahdentien ja Osuustien kulmauksessa. Asemakaavan muutos koskee kortteleita 100 osa, 102 ja 180. Suunnittelualueen koko on 1,4 ha.  Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on osoittaa vanhalle meijerirakennukselle uusi käyttötarkoitus muodostaen alueen uudisrakentamisesta edustavan kokonaisuuden, joka sopeutuu vanhan meijerirakennuksen pihapiiriin. Täydennysrakentamisen ja Meijerin perusparannuksen yhteydessä voidaan parantaa korttelin pihajärjestelyjä, autopaikoitusta ja liikenneyhteyksiä.	
LÄHTÖTIEDOT Nykytila  Maanomistus  Maakuntakaava  Yleiskaava  Asemakaava	Alueella sijaitsee nykyisin vanha meijerirakennus, kaksi asuinkerrostaloa, käytöstä poistunut asuin- ja liikerakennus sekä vanha sikala. Meijerirakennus on vuodelta 1907 ja sillä on rakennushistoriallista ja maisemallista merkitystä Mäntsälän keskustassa.  Suunnittelualue on kokonaan kunnan omistuksessa.  Alue on ympäristöministeriön 08.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa määritelty taajamatoimintojen alueeksi.  Kunnanvaltuuston 14.06.2004 hyväksymässä, oikeusvaikutteisessa Kirkonkylän osayleiskaava 2020:ssa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C).  Aluetta koskevat asemakaavat ovat vuosilta 1972 (Meijerin tontin osalta) ja 1990 (Lahdentien ja Osuustien liittymän osalta).  <u>Alueen perustettavuus</u> Kohde sijaitsee maaperältään ongelmallisella alueella, osa on hiekka- ja hietamaata ja osa joen tuomaa savikkoa.. Alueelle ei ole tehty maaperäselvitystä.	

<b>Muut suunnitelmat ja päätökset</b>	<p><u>Liittyminen kunnallisteknisiin verkostoihin</u> Kunnallistekniset verkostot ovat valmiina, samoin kaukoliämpöverkko.</p> <p><u>Mäntsälän kunnan liikennejärjestelmäsuunnitelma</u> Liikennejärjestelmäsuunnitelman laati JP-Transplan Oy v.2003. Liikennejärjestelmäsuunnitelmassa on annettu kaikkia liikennemuotoja koskevia toimenpidesityksiä koko kunnan liikenneverkon parantamiseksi.</p> <p><u>Mäntsälän kaupan palveluverkkoselvitys</u> Palveluverkkoselvityksen laati Entrecon Oy v.2006. Palveluverkkoselvityksen tarkoituksena oli jäsentää Mäntsälän vähittäiskaupan myymälärakennetta ja luoda näkemys kaupan palveluverkostosta v.2020.</p>	
<b>ARVIOINTISUUNNITELMA</b>	Asemakaavan laatimisen yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, virkistyskäyttöön, maisemaan, luonnonolosuhteisiin, yhdyskuntatekniseen huoltoon, yhdyskuntatalouteen ja liikenteen toimivuuteen sekä ilmeneviin tarpeellisiin muihin tekijöihin.	
<b>OSALLISET</b>	<p>Osallisia ovat kuntalaiset, alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.</p> <p><b>Osallisia ovat mm.:</b> Kuntalaiset ja alueen maanomistajat Nivos <b>Kunnan asiantuntijaviranomaiset:</b> Tekninen palvelukeskus</p> <p><b>Valtion viranomaiset:</b> Uudenmaan liitto Uudenmaan ELY-keskus</p>	
<b>OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN</b>  <b>Asemakaavan luonnos</b>  <b>Asemakaavaehdotus</b>	<p>Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet ovat tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä maankäyttöpalveluiden ilmoitustaululla (kunnantalo, Heikinkuja 4, 1 krs), sekä maankäyttöpalveluiden verkkosivuille ( ). OAS:sta voi antaa palautetta asemakaavan valmistelijalle.</p> <p>Kaavaluonnos asetetaan nähtäville keväällä 2013. Kaavaluonnoksesta voi jättää mielipiteitä. Mielipiteet otetaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Mielipiteisiin annetaan vastineet. Kyseinen pöytäkirjanote lähetetään niille mielipiteen esittäneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet sekä ilmoittaneet osoitteensa.</p> <p>Asemakaavaehdotus hyväksytään kuntakehityslautakunnassa ja kunnanhallituksessa. Kaavaehdotus asetetaan MRA 27§ mukaisesti virallisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Asemakaavaehdotuksesta on mahdollista jättää muistutuksia. Vastineet jätettyihin muistutuksiin postitetaan niille muistutuksen jättäneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet sekä jättäneet osoitteensa.</p> <p>Luonnoksen ja ehdotuksen nähtäville asettamisesta ilmoitetaan, kuten kunnalliset ilmoitukset julkaistaan.</p> <p>Vastineet jätettyihin muistutuksiin postitetaan niille muistutuksen jättäneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet sekä jättäneet osoitteensa.</p> <p>Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.</p>	
<b>KÄSITTELYAIKATAULU (tavoiteaikataulu)</b>	Asemakaavaehdotus esitellään kuntakehityslautakunnalle sekä kunnanhallitukselle 2017. Asemakaavaehdotus tulee kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi 2018.	
<b>ASEMAKAAVAN VALMISTELIJA</b>	Tapio Sillfors, asemakaava-insinööri email <a href="mailto:tapio.sillfors@mantsala.fi">tapio.sillfors@mantsala.fi</a>	
<b>PÄIVÄYS</b> <b>06.06.2013</b> <b>täydennys 24.4.2017</b>	Lauri Pouru kaavoitusjohtaja 	Liitteet: 1. Ote Kirkonkylän osayleiskaavasta. 2. Ote ajantasakaavasta. 3. Ote Kirkonkylän rakennuskulttuurin ja kulttuurimaisemien inventoinnista.



Keskustatoimintojen alue.

Alue varataan pääasiassa hallinto-, palvelu- ja toimistotiloille, keskustaan sopiville työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Alue sisältää myös sen käyttöön liittyvät virkistys-, pysäköinti- ja teknisen huollon alueet sekä liikenneväylät. Alueelle saa sijoittaa MRL114§:n mukaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueen suunnittelussa erityistä huomiota tulee kiinnittää alueen taajamakuvaan, viihtyisyyteen ja omaleimaisuuteen sekä eri liikennemuotojen tarkoituksenmukaisuuteen ja esteettömyyteen.





**INVENTOINTILOMAKE 2013**

Selvitystyö Ahola 2011

Inventointi tehty Mäntsälän kunnan tilauksesta osayleiskaavatyön lähtöaineistoksi.

**KOHDETIEDOT**

<b>Yksikkö_id:</b>	114	<b>Tunnus:</b>	50540700560042	<b>Rno:</b>	407-56-42	<b>A</b>	
<b>Kunta:</b>	MÄNTSÄLÄ	<b>Kunta nro:</b>	505	<b>Kylä:</b>	MÄNTSÄLÄ	<b>Kylä nro:</b>	407
<b>Peruskartta:</b>	2044 11	<b>Koordinaatit:</b>	6725728, 572121 (rhr:stä)				
<b>NIMI:</b>	<b>MEIJERI</b>						
<b>Tyyppi:</b>	Teollisuus	<b>Tarkenne:</b>	ent. meijeri				

**Historia:** Suomessa meijeritoiminta alkoi yleistyä säätyläistiloilla 1860-luvulla. Mäntsälän ensimmäinen meijeri toimi Nummisten Ylikartanossa 1870-luvulla, toinen perustettiin Sälinkään kartanoon vuonna 1881 ja kolmas 1882 Mariefredin tilalle (Marjala). Osuusmeijeriä ryhdyttiin perustamaan vuonna 1901 säädetyn osuustoimintalain myötä. Suunnitelmat alkoivat vauhdittua 1906, kun osuuskunnan jäsenmäärät näyttivät takaavan raaka-aineen riittävyden. Osuusmeijerin tuotantorakennus rakennettiin kirkonkylään käyttäen hyväksi valtiopäivämies, herastuomari J. H. Peltosen (Junttila) rakennuttamaa Ali-Peltosen eli Kivi-Peltosen päärakennusta, johon oli käytetty vuonna 1866 valmistuneen Mäntsälän kirkon ylijäämätiliä. Mäntsälän historiassa mainitaan rakennuksen jääneen Peltosen jäljiltä keskeneräiseksi, mutta ainakin toukokuussa 1906 lähetetyssä postikortissa talo on nykyisissä mitoissa. Postikorttikuvassa näkyvät myös Ali-Peltosen pihapiirin ulkorakennuksia. Nähtävästi talon keskeneräisyys on tarkoittanut ehkä toisen kerroksen sisätiloja tmv. Höyrykäyttöisen meijerin suunnittelutyössä käytettiin Osuuskunta Hankkijan asiantuntija-apua. Koillispäädyn jatkoksi rakennettiin konehuone ja tiilipiippu. Rakennuksen koillispäädyn tiloihin tuli meijeri ja lounaispäätyyn juusto- ja voikellari. Toiseen kerrokseen tehtiin asunto meijeristille ja juhlahuone. Ainakin meijerisalin kohdalla ikkunoita on käyttötarkoituksen muutosta varten suurennettu. Meijerin pihapiirissä oli mm. sikala ja paja. Vuonna 1969 meijerin tiloihin muutti teollisuusompelimo. Myöhemmin tilat olivat käytössä nuorisotiloina, mutta viime vuodet rakennus on ollut tyhjiällä.

2013 Herastuomari Johan Henrik Peltonen oli Mäntsälän ensimmäisen talonpoikainen kunnallismies. Hän omisti aikoinaan maita sekä Junttilan, Peltolan että Jaakkolan kantatiloista. Hän kuoli vuonna 1884. Herastuomarin kotitilan Ali-Peltosen eli Kivi-Peltosen talouskeskus on merkitty jo 1873 kartassa kyläkeskustan luoteispuolelle, pienelle kummulle, nykyisen meijerirakennuksen taakse.

**Kuvaus:** Entinen osuusmeijerin kivirakennus on Mäntsälän kuntakeskuksessa. Tontti rajautuu Lahdentiehen (140) ja kerrostalotontteihin. Pohjoisessa entisen sikalan takana on pieni rakentamaton metsikkö, joka on 1870-luvulla kuulunut Ali-Peltosen talouskeskukseen. Meijeriä vastapäätä, Lahdentien takana on linja-autoasema. Meijeriä ympäröineet pellot palstoitettiin pientalotonteiksi viime sotien jälkeen (Meijerinpelto), kerrostalot on rakennettu 1970- ja 80-luvuilla.

2013 Meijerin etupihan eteläreunalta on äskettäin purettu 1940-luvun asuin- ja liikerakennus (ent. inventointikohde nro 131). Entisessä sikalarakennuksessa toimii kirpputori.

## LÄHTEET

<b>Raportit:</b>	Mäntsälän kirkonkylän inventointi, 2002 (inventointikortti nro 130); Ahola, Teija. Linja-autoaseman ja liikekeskustan kulttuuriympäristöselvitys. Raportti 28.4.2010. Mäntsälän kunta.	
<b>Kirjalliset:</b>	Mäntsälän historia II, 1993; Senaatin kartasto, 1873, lehti XI 31; Mäntsälän kunnan valokuvakokoelman kuvat: kirkonkylä; Jalava, Ilari, 2005. Junttilan sukukertomus. Historian pyörteissä 1684-2005.	
<b>Suulliset:</b>	0	
<b>Inventoija:</b>	Anneli Björkqvist	<b>Pvm:</b> 10.10.2002
<b>Päivitys:</b>	Teija Ahola	<b>Pvm:</b> 8.5.2013
<b>Tallentaja:</b>	Teija Ahola	<b>Pvm:</b> 15.5.2013
<b>Muu aineisto:</b>	2002 Inventointikortti (pahvikortti, PDF), mustavalkokuvia. 2013 Päivitysinventoinnin valokuvat (JPG)	

## LUETTELOINTIPERUSTE

**2002** *Rakennus on teollisuushistoriallisesti ja varsinkin paikallishistoriallisesti merkittävä.*

## 2013 ARVOPERUSTEET

<b>Historialliset:</b> (H, RH)	Mäntsälän ensimmäisenä osuusmeijerinä toiminut kivirakennus nivoutuu jo 1907 toiminnan aloittaneena osuusmeijerinä maamme osuustoiminnan varhaishistoriaan. Osuusmeijeri oli myös Mäntsälän ensimmäinen osuustoiminnallinen yritys. Kookkana kivirakennuksena se oli pitkään kylän maamerkkejä. Kivitalon rakennutti Mäntsälän ensimmäinen talonpoikainen valtiopäivämies ja merkittävä kunnallismies.
<b>Ympäristölliset:</b> (M)	Kookas klassistinen kivitalo piippuineen nousee taajaman läpikulkuväylän ja liikekeskustan eteläisen porttikohdan yhdeksi maamerkkimäisen kohteeksi. Kunnostettuna ja käyttöön otettuna rakennus itsessään, sen arkkitehtuuri ja keskeinen sijainti, lsynnyttäisi taajamakuvallisia arvoja. - Kivi-Peltosen jyhkeä kivitalo esiintyy monissa 1900-luvun alkupuolen Mäntsälä-aiheisissa postikorteissa.

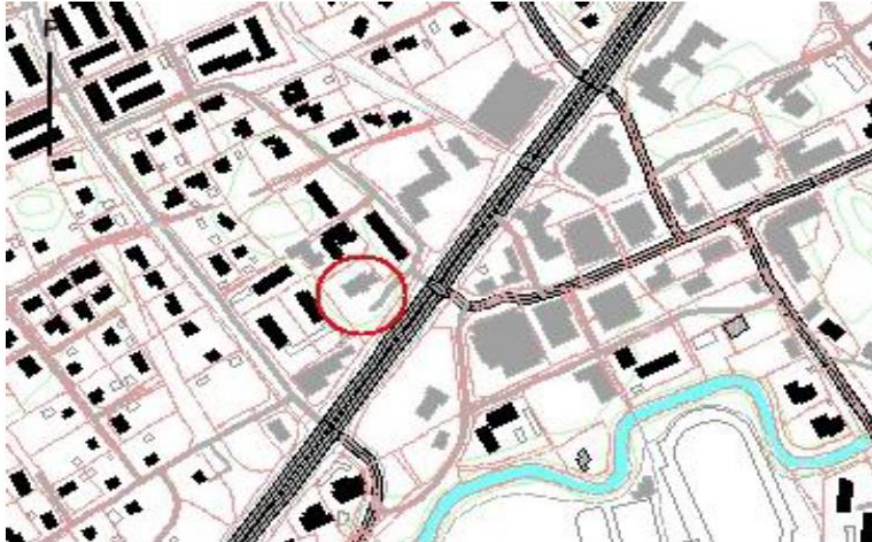
### Kohteen arvotekijöihin vaikuttavia tekijöitä

Ylläpidon puute ja käyttämättömyys; mutta hoitamattomuudesta aiheuva ravistuminen ei vielä ole hävittänyt talon rakennushistoriallisia piirteitä.

### VALOKUVIA



## KARTTA



punainen viiva = kiinteistöraja, musta = asuinrakennus

## RAKENNUKSET

ID	I	II	III
Nyk. käyttö:	tyhjillään		
Alkup.käyttö:	asuinrakennus, osuusmeijeri		
Rak.aika:	n. 1860-1870-luku		
Suunnittelija:	0		
Laajennukset:	[1906-07]		
Korjausvuodet:	1906-07		
Perusta:	lokokivi		
Runko:	tiili		
Julkisivut:	rappaus		
Pohjamuoto:	suorakaide 24 m x 14 m		
Kattomuoto:	harjakatto		
Kate:	saumapelti		
Väritys:	kelt (s)		

(seinä / listat / kate)

**Erityispiirteet:** I: klassistinen tyyli, harjakatto, lyhyet profiloidut räystäät, kiviseiniin upotetut 6-ruutuiset ikkunat, alakerroksen meijerisalin korkeat pieniruutuiset ikkunat, korokemuurauksin rajatut päätykolmiot, joissa kolmen pyörökaari-ikkunan ryhmä, nelikulmainen tiilipiippu, konehuonesiipi, jossa ollut isot moniruutuiset ikkunat

**Muutoshistoria:**

2002

I: 1906-07 maatalan tiilisestä päärakennuksesta muokattiin Hankkijan asiantuntija-avulla meijerin tuotantorakennus (lähinnä sisätilamuutoksia, konehuonesiipi, alakerran ikkunoissa kokomuutoksia)

I: koillispuolelleen konehuoneen katto oli alun perin kaiteellisena terassina, harjakatto on kuitenkin tehty jo ennen sotia; jossakin vaiheessa muutamaa alakerroksen ikkunaa on pienennetty, yksittäisiä on muurattu umpeen,



Mäntsälän kunnan kuvakokoelma, Vihtori Paloniemen valokuvia, nro 8804:15