

MÄNTSÄLÄ

KARHULANMÄKI ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELI 222 OSA



VIREILLE KUNNANHALLITUS 14.06.2017

LUONNOS NÄHTÄVILLÄ 22.05.-20.06.2018

EHDOTUS NÄHTÄVILLÄ 26.09.-25.10.2018

KUNNANHALLITUS 00.00.2018



**KARHULANMÄKI ASEMAKAAVAN MUUTOS
KORTTELI 222 OSA****1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT****1.1 Tunnistetiedot**

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 23. päivänä elokuuta 2018 päivätyä ja 5. marraskuuta 2018 korjattua asemakaavakarttaa.

Alueen määrittely:

Asemakaavan muutos koskee Mäntsälän kunnan kirkonkylän kortteliä 222 osa, sekä niihin liittyviä puisto- ja tiealueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Mäntsälän kunnan kirkonkylän kortteli 222 osa, sekä siihen liittyvät puisto- ja tiealueet.

1.2 Kaava-alueen sijainti

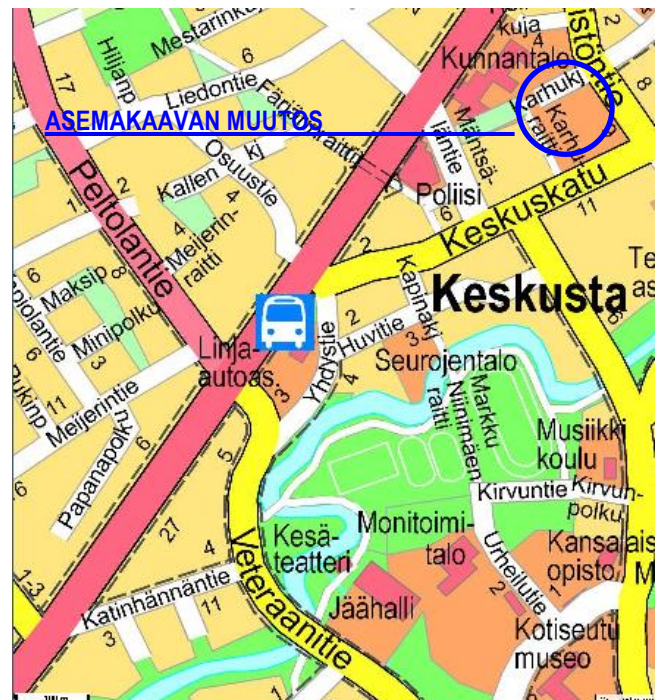
Kaavamuutosalue sijaitsee Mäntsälän keskustassa Karhukujankadun varrella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitusNimi

Karhulanmäki asemakaavan muutos kortteli 222 osa.

Tarkoitus

Asemakaavalla uudistetaan Karhukujan kaakkoispuoli.



**KARHULANMÄKI ASEMAKAAVAN MUUTOS
KORTTELIT 222 OSA****Sisällysluettelo**

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Käsittelyvaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan aluevaraukset	5
2.4	Toteutus	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Rakennettu ympäristö	7
3.1.3	Historia - rakennukset ja pihat	8
3.1.4	Liikenne	10
3.1.5	Melu	11
3.1.6	Maanomistus	11
3.2	Suunnittelutilanne	12
3.2.1	Maakuntakaava	12
3.2.2	Yleiskaava	13
3.2.3	Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot	14

4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	Osallisten tavoitteet	15
	Maanomistajan tavoitteet	15
	Kunnan tavoitteet	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja päätökset	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.3.1	Luonnosvaihe 2017-18	16
4.3.2	Ehdotusvaihe 2018	19
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
5.1	Yleiskuvaus	21
5.2	Mitoitus	22
5.3	Palvelut	22
5.4	Ympäristöhäiriöt / Melu	23
6	KAAVAN VAIKUTUKSET	29
6.1.1	Rakennettu ympäristö	29
6.1.2	Luonto ja luonnonympäristö	30
6.1.3	Yhdyskuntarakenne	30
6.1.4	Yhdyskunta- ja energiatalous	30
6.1.5	Liikenne	30
6.1.6	Melu ja ympäristöhäiriöt	31
6.1.7	Hulevedet	31
6.1.8	Ympäristön suojelu	31
6.1.9	Taajamakuva ja maisema	31
6.1.10	Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	32
6.1.11	Miljö- ja vihersuunnitelma	32
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	32
Liitteet:		
1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	
2	Asemakaavan seurantalomake	

2 TIIVISTELMÄ

2.1 *Käsittelyvaiheet*

Kuntakehityslautakunta Kunnanhallitus	14.06.2017 vireille 26.06.2017 vireille
OAS nähtävillä	30.06. - 04.08.2017
Kuntakehityslautakunta Luonnos nähtävillä	16.05.2018 22.05. – 20.06.2018
Kuntakehityslautakunta Ehdotus nähtävillä	19.09.2018 26.09. - 25.10.2018

2.2 *Asemakaava*

Asemakaavalla suunnitellaan Karhulanmäen kortteliin asumista, pohjois- ja koillisosan vaaleisiin kunnantalon ja Etevan rakennuksen modernia miljöötä täydentävänä. Korttelin Y-alueen luoteisosa varataan edelleen yleisille palveluille (Y) ja autopaikoitukseen.

2.3 *Asemakaavan aluevaraukset*

Asuinkerrostalojen korttelialue 222 osa (AK-3) 2700 k-m², e=1,16, pa 2333 m².

Yleisten palvelujen ja pysäköinnin korttelialue 222 osa 2600 k- m², e=0,75, pa 3473 m².

Puisto VP 357 m² ja katu pa 1455 m².

Yhteensä asemakaavan muutoksen alue pa 7618 m², rakennusoikeus 4933 k- m² ja aluetehokkuus e=0,65.

2.4 *Toteutus*

Alue toteutuu vaiheittain noin 5 vuoden kuluessa kaavan vahvistumisesta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Mäntsälän keskustana koetaan Keskuskatu Lahdentien risteyksestä koillisen suuntaan alue joka ulottuu Kivistöntien risteykseen. Keskuskatua on kehitetty jalankulkualueeksi ja kadun varrella tavataan tuttuja, se on keskustan ”olohuone”. Mäntsälän kaupallinen keskusta on Keskuskadulla ja katu on säilynyt mittakaavaltaan jalankulkualueeksi sopivana (pituus 350 m). Rakentaminen on tapahtunut vuosikymmenien 1930–2020 välillä. Tyyli ja materiaalit vaihtelevat. Keskuskadun talojen väleihin avautuu aukioita, joissa on pieniä putiikkeja. Keskuskadulle onkin ominaista avoimet vaihtelevat näkymät talojen väleistä, valoisuus ja vapauden tuntu.

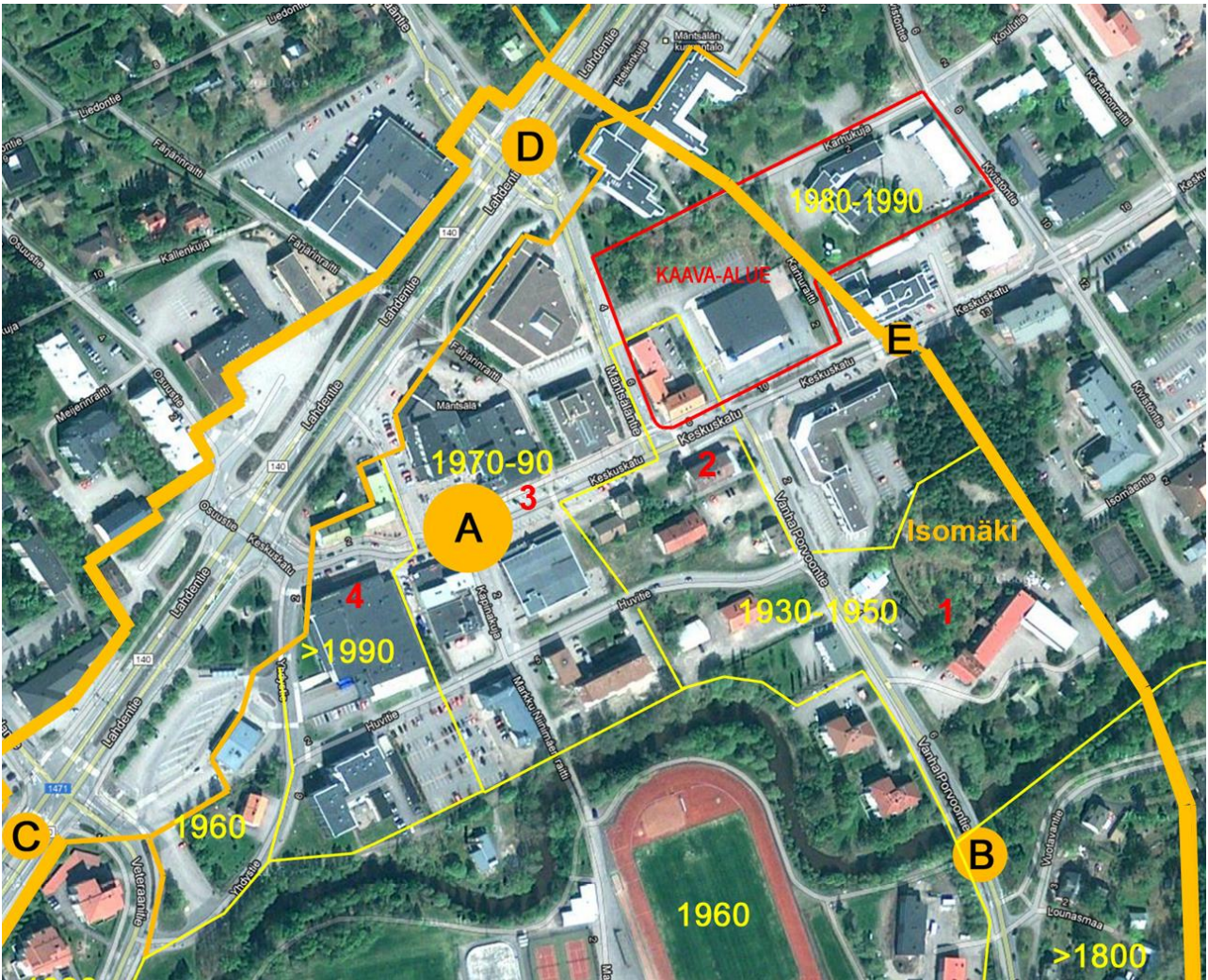


Kuva 1. Keskuskatu lounaaseen, kaava-alue on oikealla.



Kuva 2. Keskuskatu koilliseen, kaava-alue on vasemmalla.

3.1.2 Rakennettu ympäristö



Kuva 3. Mäntsälän keskustan osa-alueet

Mäntsälän keskusta on maisematila, jota rajaavat (oranssi viiva) kaakossa Isomäki ja Kirkonmäki, lännessä jokirannan kerrostalovyöhyke ja koillisessa jyrkästi taajaman katkaiseva vanha valtatie 4, nykyisin Lahdentie.

Mäntsälän keskustan miljööön kokoavat paikat

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

Mäntsälän keskustan rakentamisen vaiheet

- Kirkonmäki rinteineen on rakennettu 1800-luvun puolella. Tunnuspiirteinä ovat harjakattoiset pienet puutalot, runsas puusto ja monimuotoisuus.
- Apposen kenkätehtaan (1) ja Tiimarin (2) vyöhyke on 1900-luvun alkupuolelta. Tunnuspiirteinä ovat rapatut tai tiiliset harjakattoiset 2-3 kerroksiset talot, vähäinen kasvillisuus ja hiekkapihat.
- Pankkien ja Keskuskadun torin (3) vyöhyke 1970-1990-luvuilta. Tunnuspiirteisesti rakennusmateriaalit ovat kiveä, klinkkeriä tai rappausta. Rakennukset ovat tasakattoisia, 2–3 kerroksisia ja niissä on suuri runkosyvyys. Pihat ovat pinnoitetut eikä puustoa tai kasvillisuutta ole.
- Keskuskadun lounaispäättä (4) hallitsevat uudet 2000-luvulla rakennetut vaaleat rakennukset. Autopaikoitusta ja pinnoitettuja alueita. Tonteilla ei ole puita.

Rakennustyyli ja –ajankohdan tunnistaa Keskuskadulla. Katu on rakentunut 1930-luvulta lähtien kohti lounasta. Samalla rakennusten koko on eri aikakausille tyypillinen vaihdellen pienistä 1930-luvun taloista (esim. Päivölä, 120k-m²) 2000-luvulla rakennettuun kauppaan (market 3300k-m²).

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

Keskuskadusta oli tarkoitus tehdä kävelykatu ja se muutettiin hidaskaduksi suunnitelman perusteella 2000-luvun alussa. Autot ja laajat pysäköintitaskualueet kuitenkin hallitsevat näkymiä. Aiempi Mäntsälän julkinen olohuone kävelyaukio Rai-torin edessä Mutterin kohdalla on muuttunut ja lähes hävinnyt.

3.1.3 Historia - rakennukset ja pihat

Keskuskatu on päätteetön pitkästä näkömiltään. Taajamakuva kokoavia korkeampia rakennettuja tunnusmerkkejä ei ole. Keskusta on rakentunut vaiheittain ja kaava-alue kahdessa osassa 1930 – 1960 Keskuskadun ja Mäntsäläntien kulmauksen ”Säästölä” entinen pankkirakennus, ja nyt tyhjillään oleva market ja Telemäen ”Teletalo” ja kunnan varikko 1960 – 1990.

Kaava-alueen rakennukset rakennushistoriallisessa inventoinnissa
/ ote FM Teija Ahola 2014:



Kuvat 4. Säästölä

Mäntsälään perustettiin säästöpankki ja varsin varhain, vuonna 1872. Perustajina oli paikkakunnan merkkihenkilöitä. Pankki aloitti toimintansa 4.11.1872 kirkonmäellä sijaitsevassa vanhassa pitäjätuvassa. Vuonna 1927 pankki muutti nykyisiin musiikkiopistontiloihin, jossa se toimi vuoteen 1954, jolloin valmistui pankin toimitalo, Säästölä, Keskuskadun varrelle. Keskuskadun puoleisessa osassa alakerta on liiketilaa (3 myymälää) ja yläkerrassa on asuintiloja, Mäntsäläntien yksikerroksisessa osassa on toimistotiloja (ent. pankkisali, kokoushuone). Rakennuksen jatkoksi valmistui 1970-luvulla matala tasakattoinen liikerakennus, joka ei ole kokonaisuuden kannalta merkittävä. Rakennus edustaa arkkitehtuuriltaan hyvin 1950-luvun alun arkkitehtonisia ihanteita:

roiskerapattu tiilitalo, melko loiva harjakatto, julkisivujäsentely heijastelee sisätilojen käyttötarkoitusta, julkisivuissa on sekä muotoon että materiaaleihin perustuvia yksityiskohtia: savitiiliputkista putkista sommiteltu tuuletusaukotus, räystäään alle tiilistä sommiteltu friisi, sokkelin liuskekivipinnoite, pääsisäänkäynnin korostus vaihtuvalla materiaalivalinnalla sekä torniaiheella, johon säästöpankin merkki oli sijoitettu. Rakennuksessa on käytetty upotettuja sivujaollisia ja jaottomia ikkunoita, joiden puuosat ovat seinäpintaa tummemmat.

Historialliset arvot (RH)

Pankkirakennus on arkkitehtonisesti varsin puhdaspiirteinen aikansa rakentamistavan edustaja. Mittakaavaltaan se soveltuu hyvin ympäristöönsä. Rakennuksella on huomattavaa rakennushistoriallista, paikallisesti taloushistoriallista ja maisemallista merkitystä. Entisen pankkitalon (1954 valmistuneen) rakennushistoriallisissa arvopiirteissä ei ole tapahtunut muutoksia sitten edellisen 2002 laaditun inventoinnin. Pankkitalon arkkitehtuuri on laadukasta, hienopiirteistä ja ajatonta.

Ympäristölliset arvot (M)

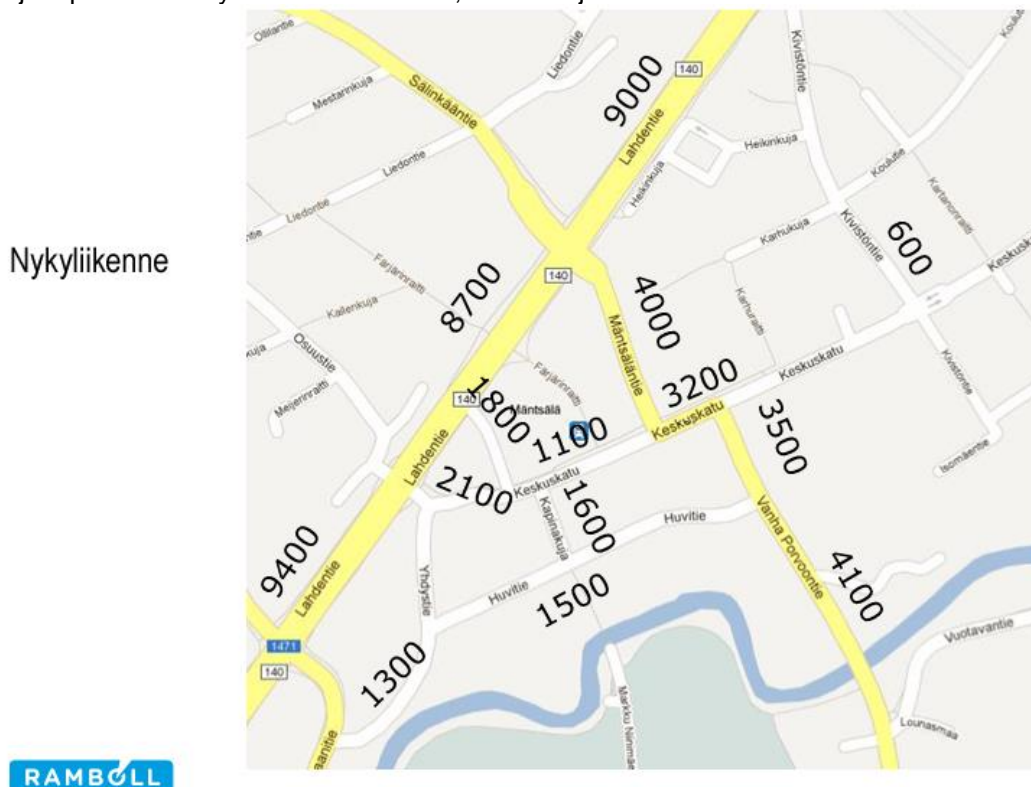
Kohteen ympäristössä ei ole tapahtunut sen maisemallista asemaa heikentäneitä muutoksia sitten edellisen 2002 laaditun inventoinnin (naapuritonteilla oli jo nykyiset kookkaat liiketalo). Kulmatalo on kaupunkikuvallisessa mielessä keskeisellä paikalla. Säästölä sekä toisella puolen katua olevat entinen KOP:n talo ja Päivölän liiketalo muodostavat ydinkeskustaan, vuosisatoja samalla paikalla sijainneeseen tienristeykseen, mittakaavallisesti ja tyylillisesti yhtenäisen rakennusryhmän, joka kertoo ajasta, jolloin kirkonkylästä kehittyi monipuolisia palveluja tarjoava kauppakeskus.

3.1.4 Liikenne

Liikennemäärä arvioitiin täydentämällä aiempia liikennelaskentoja tarkkailupisteissä viikon aikana.

Liikenne keskittyy linja-autoasemalle, Peltolantielle, Lahdentielle, Mäntsälän tielle ja Vanha Porvoontielle. Keskuskadun liikenne on melko vähäistä ja erityisesti läpikululiikenne on vähentynyt hidaskaduksi toteuttamisen myötä. Marketin pysäköintiliikenne kulkee Kapinakujaa pitkin Huvitielle. Kapinakujaa käytetään jonkin verran myös vältettäessä Lahdentien liikennevaloja. Nopeudet Kapinakujalla ovat yllättävän suuria. Kapinakujalla ajonopeudet ovat yleisesti 40–65 km/t, vaikka rajoitus on 40 km/t.

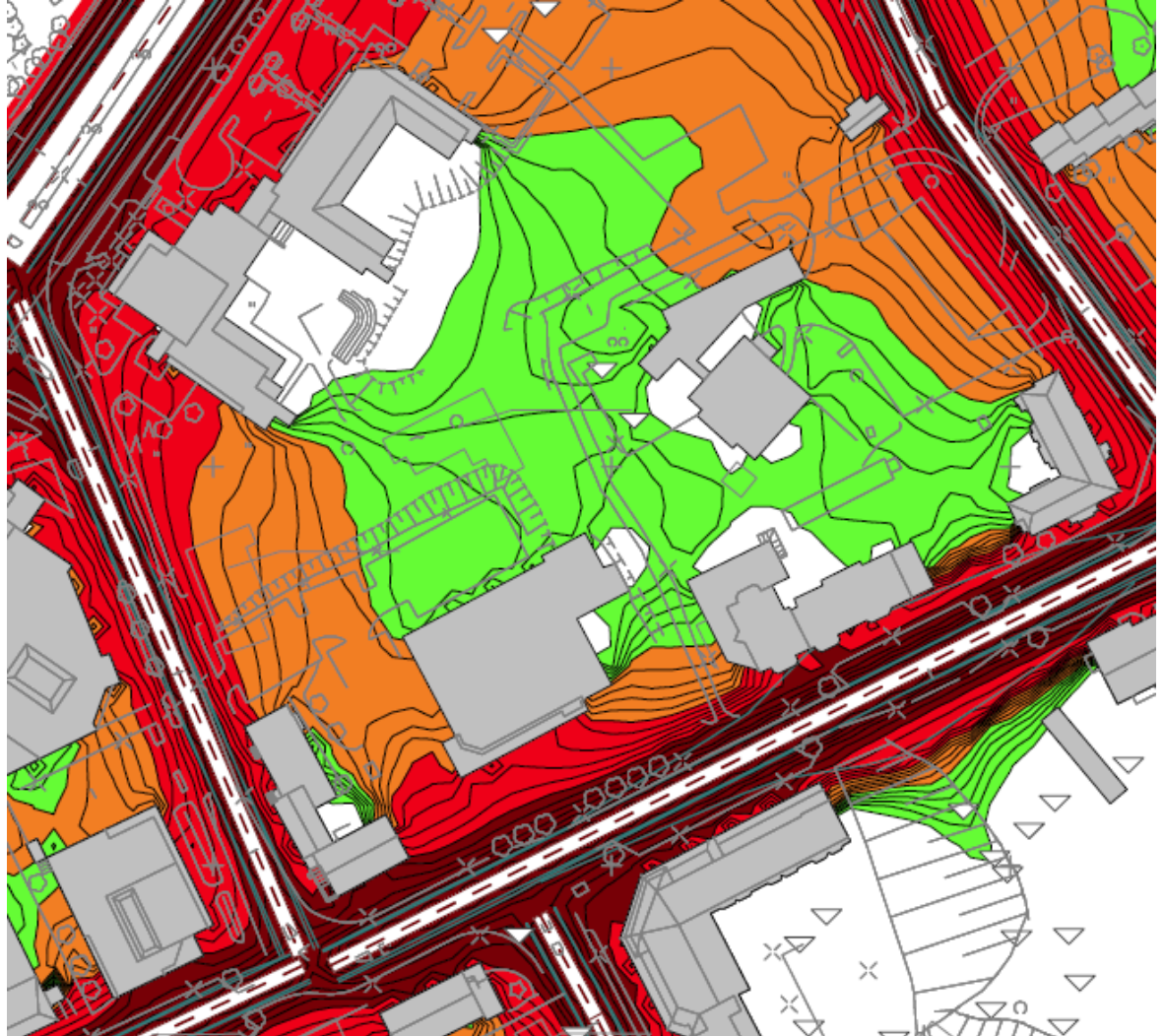
Nykyliikenne



Kuva 5. Keskustan liikenneverkko nyt/Ramboll 2011.

3.1.5 Melu

Keskusta-alueella tehdyssä meluselvityksessä tutkittiin tieliikennemelun leviämistä asumiseen varattavilla alueilla nykytilanteessa sekä ennustetilanteessa vuonna 2035. Ennusteet on esitetty tämän selostuksen kohdassa 5.9 Melu.



Kuva 6. Keskustan melutasot +2m maanpinnasta nyt / Ins.tsto Heikki Heilimäki 2006.

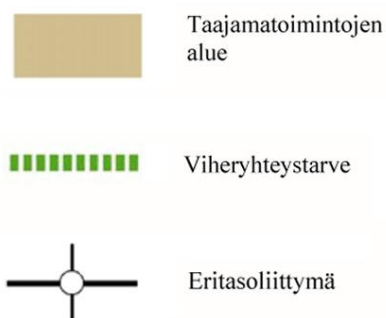
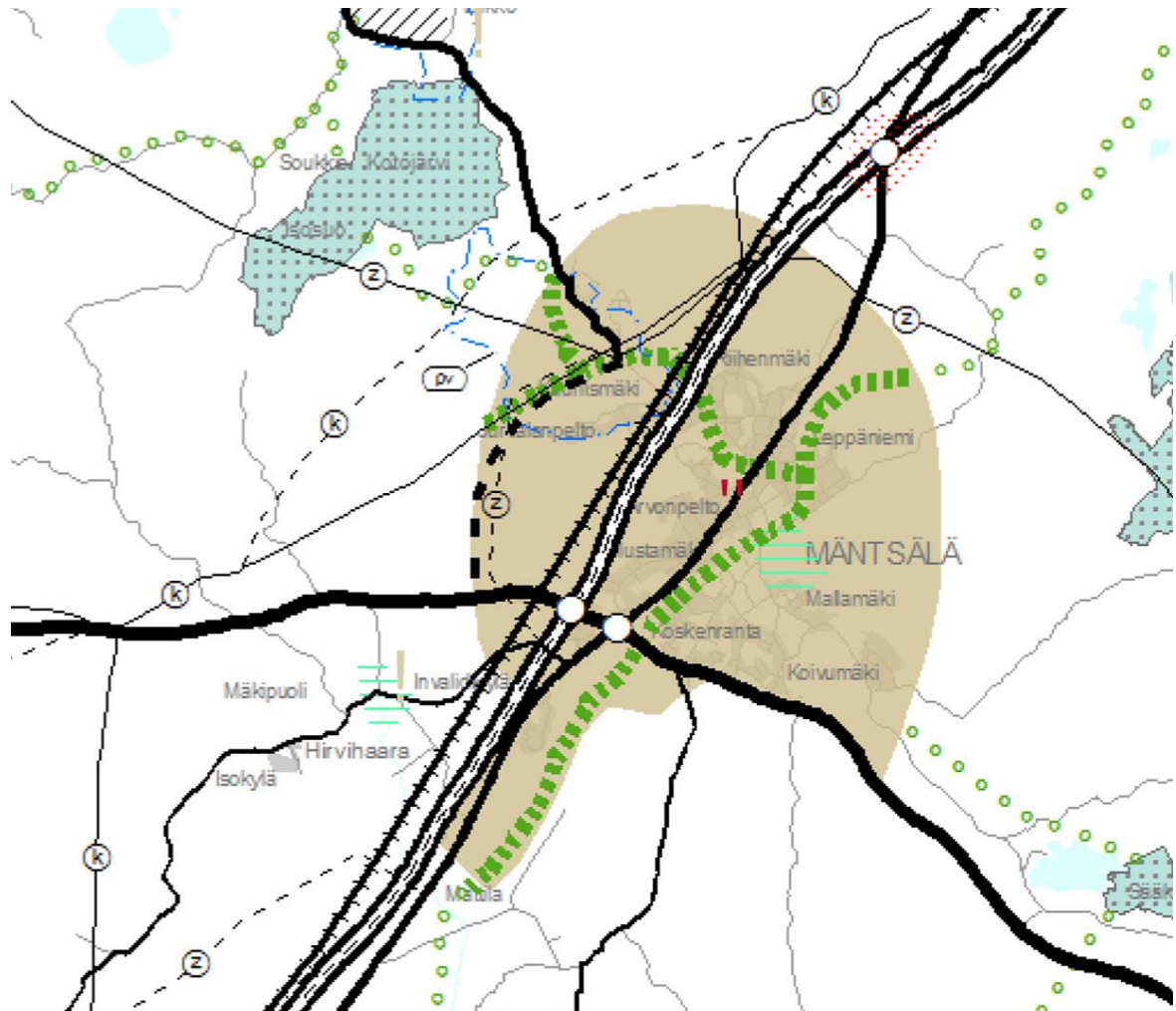
3.1.6 Maanomistus

Korttelialue on yksityisessä ja kunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

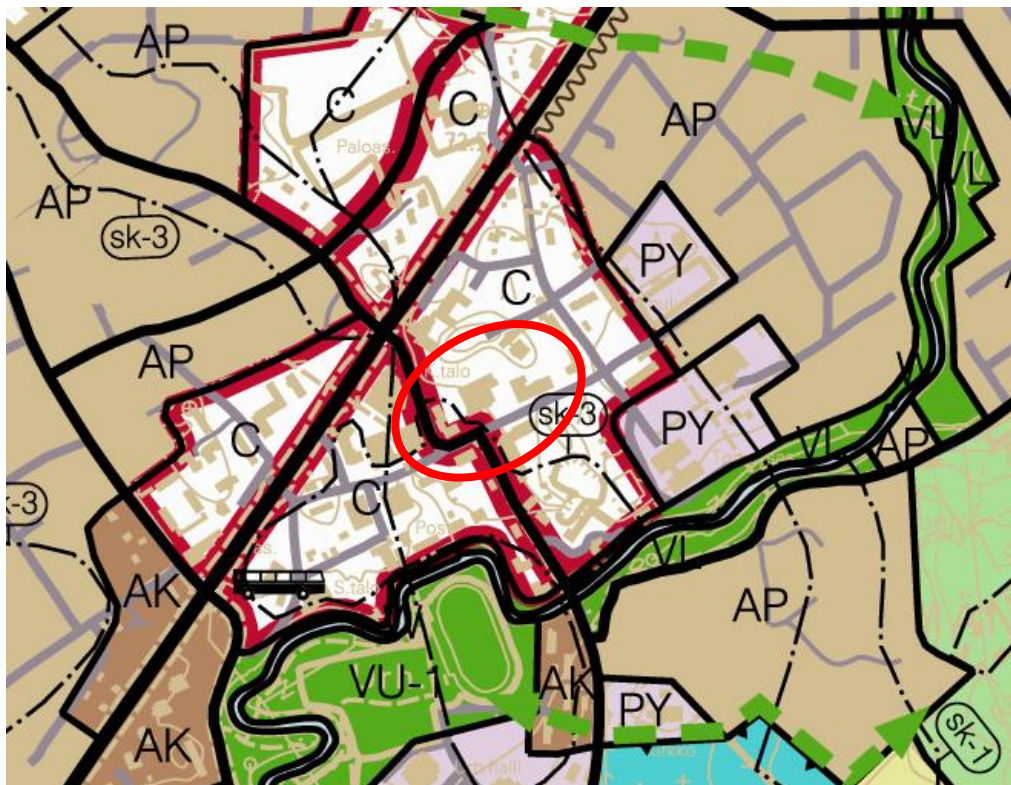
Uudenmaan maakuntakaavassa alue on varattu keskustatoiminnoille.



Liite 1
Ote maakuntakaavasta

3.2.2 Yleiskaava

Kirkonkylän oikeusvaikutteinen osayleiskaavassa 2020.



Keskustatoimintojen alue.

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

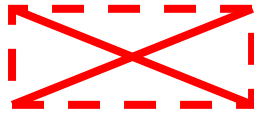


Taajamakuvallisesti arvokas alue.

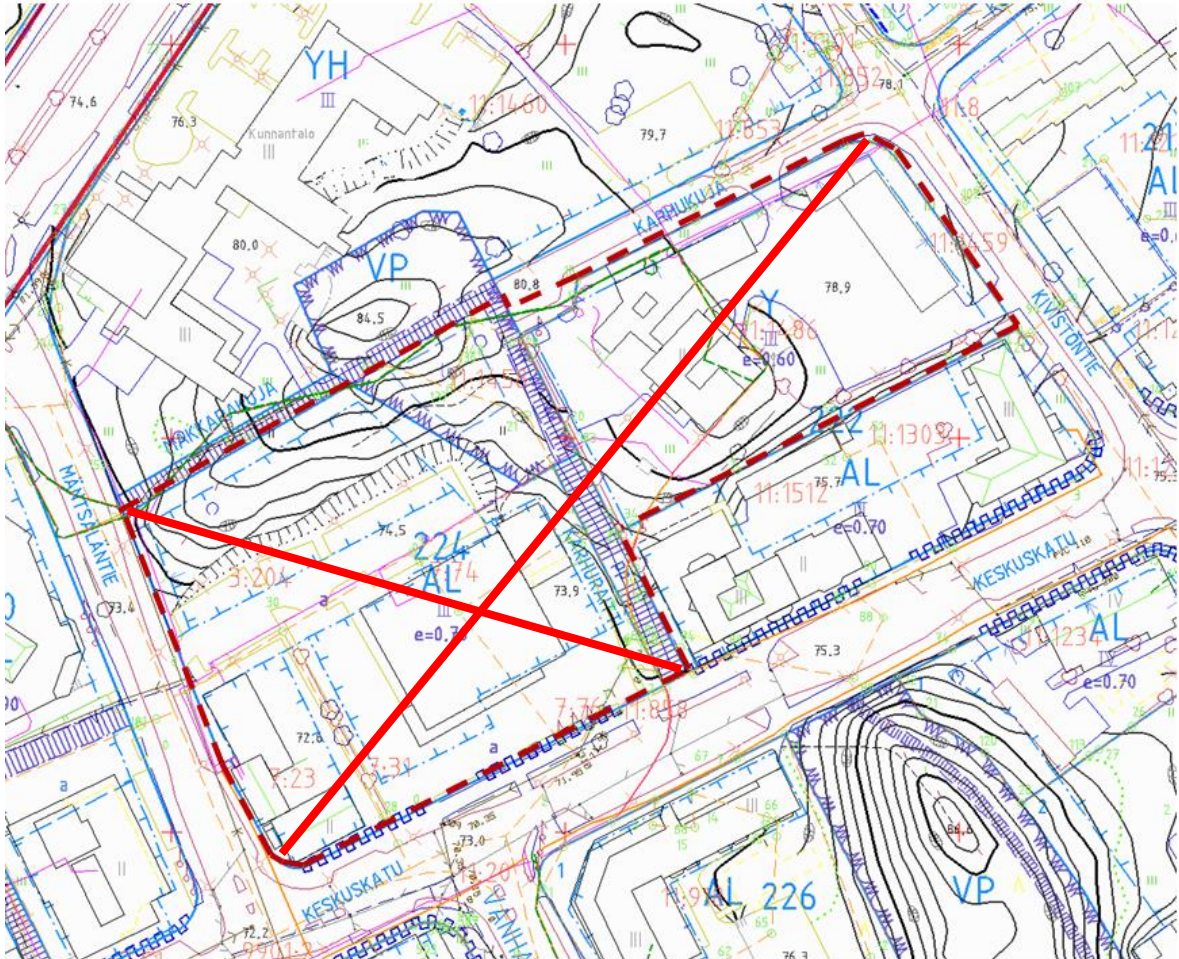
Merkinnällä on osoitettu paikallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä huomiota alueen taajamakuvallisten arvojen ja vanhan rakennuskannan säilymiseen. Alueen rakennuskannan suojelukysymykset ratkaistaan asemakaavassa. Aluetta koskevista suunnitelmista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

Liite 2. Ote Kirkonkylän osayleiskaavasta 2020

3.2.3 Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot



POISTUVA ASEMAKAAVA



Alueella on voimassa asemakaava, joka on vahvistunut 6.10.1989.

Rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 1.12.2008.

Rakennuskieltoja ei ole voimassa alueella.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Osallisten tavoitteet

Maanomistajan tavoitteet

- Tiivistä kerrostaloasumista keskustaan.
- Kivijalkakaupoille liiketilaa Keskuskadulle.

Kunnan tavoitteet

Mäntsälän kunnan tavoitteena on keskustan täydennysrakentaminen, jotta elinvoimainen palvelujen painopiste säilyisi keskustassa.

Tiivis ja toiminnallisesti tehokas keskusta:

- Tiivistä kerrostaloasumista (V-IX kerrosta) keskustaan.
- Vahvistaa Keskuskatua palvelujen keskuksena.
- Muodostaa toimiva autoton palvelukeskus.

Kirkonkylän henki

- Parantaa edellytyksiä saavuttaa palvelut jalan.
- Laajentaa nykyinen näköyhteys Keskuskadulta Mäntsälänjoelle ja kirkon suuntaan avaamalla aukio Bio-Rain ja Seurojentalon julkisivujen välille.
- Karhulanmäen puiston säilyttäminen.
- Uusien rakennusten tulee tyyliltään sopia Keskuskadun kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen suojeltuun Vanha Porvoontien risteyksen miljööseen ja moderniin kunnantalon miljööseen.

Liikenneturvallisuus ja melu

- Koota asumisen autopaikoitus pois kaduilta ja näkyvästä miljööstä.
- Ohjata asumisen liikenne ja pysäköinti siten, ettei autoilla ole pakko ajaa Keskuskadulle.
- Tehdä melulta suojatut asumisen pihat.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja päätökset

Kuntakehityslautakunta	14.06.2017 vireille
Kunnanhallitus	26.06.2017 vireille
OAS nähtävillä	30.06. - 04.08.2017
Kuntakehityslautakunta	16.05.2018
Luonnos nähtävillä	22.05. – 20.06.2018
Kuntakehityslautakunta	19.09.2018
Ehdotus nähtävillä	26.09. - 25.10.2018

4.3 **Osallistuminen ja yhteistyö**

4.3.1 **Luonnosvaihe 2017-18**

Kunnanhallitus päätti käynnistää Karhulanmäen asemakaavamuutoksen 26.06.2017.

Alueen pääosan eli korttelin 224 omistavat yksityiset joiden kanssa on tehty kaavoitus sopimukset. Sopimukset jättivät varsin vapaat kädet kaavallisen ratkaisun osalta, ainoana tavoitteena oli rakennusoikeuden nostaminen tasolle $e=1,0 - 1,5$. Sopijaosapuolina olivat HOK ja Kiinteistöyhtiö Säästölä Oy sekä kunta.

Paikoitus (n. 150 ap) on tarkoitus toteuttaa korttelin 224 takaosassa Karhulanmäen rinteellä kunnantalon Karhulanmäen puiston ja asumisen välissä. Monikerroksisella rakenteella säästetään maata rakentamiseen ja saadaan pysäköinnin kustannukset säilymään kohtuullisina. Autopaikoituksen osalta keskustan rakentamisen pääperiaatteeksi on Mäntsälässä linjattu maanalainen- tai kattopaikoitus. Kortteliratkaisussa 12.02.2018 periaatteita ovat katutilojen muodostaminen / suojattu asumisen korttelipiha.

Rakentamistyylien periaatteita:

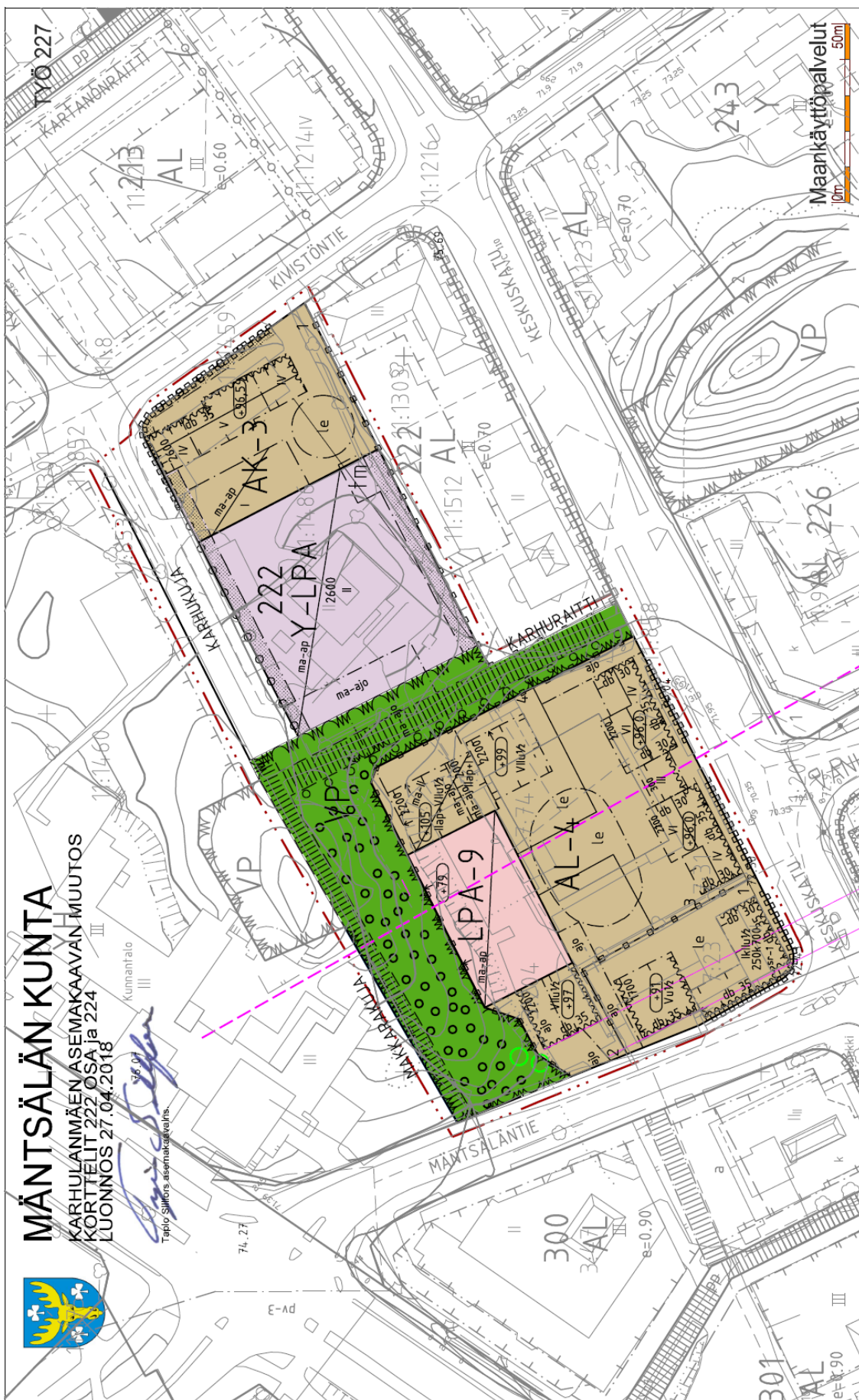
- Keskuskatu (harjakattoinen rapattu ja perinteisempi) esim. Muskotti kaakkoispuolella.
- Muu osa kortteleista vaaleita rakennuksia sopien kunnantalon ja Etevan tyyleihin.
- Puisto siirrettiin korttelin koilliskulmasta Makkarakujan reunaan nykyisen puuston paikalle.
- Karhulanmäen korkea keskuspuisto ja näkymät siltä ohjasivat osaltaan tilamuodostamista siten, että mm. kunnantalon alusta kävelytien päähän sijoittuva näkymä kirkkoon säilyy nykyisenä.
- Autopaikoitus on piilotettu rinteeseen, jolloin pihojen käytettävyys ja viihtyvyys paranevat ja autot ovat samalla piilossa sekä asukkailta että keskustan kaduilta.

Mitoituksen määräsi autopaikoitus mikä on koottu Karhulanmäen maaleikkaukseen. Rakentaminen pistetaloparein korttelin reunoilla antaa yhtenäisyyttä ja rajaa työmaa-alueet. Yksittäinen rakennus on 2500– 3000 k-m² mikä saadaan myytyä yhden vuoden aikana. Kortteli 224 muodostaa Mäntsälän 3 v:n kerrostalorakentamisen.

Mäntsälän kunta omistaa kokonaan toisen asemakaavamuutoksen alaisen korttelin 222 osan.

Korttelin osassa on nyt kunnan varikkokatokset ja Teletalo. Varikko voidaan siirtää hieman syrjemmäs keskustasta ja näin saadaan täydennettyä jo rakennettua Kivistöntien miljöötä.

Asemakaavaluonnos päivätty 27.4.2018 oli nähtävillä 22.05. – 20.06.2018



Nähtävillä olleesta luonnoksesta ei jätetty lausuntoja tai mielipiteitä.
Luonnoksen arviointien jälkeen siihen päätettiin tehdä seuraavat muutokset:

- Korttelissa 222 osa Karhukujan ja Kivistöntien risteyksen asuinkerrostalon rakennusoikeus sovitettiin tontin kokoon siten, ettei kansipaikoitusta tarvitse toteuttaa. Tämä johti rakennuksen muotoiluun syvärunkoisemmaksi, jolloin autopaikkoja saatiin Karhukujan varteen. Rakennusoikeutta nostettiin 100 k-m² (4%) eli 2600->2700 k-m². Maanalaisen paikoitusmahdollisuuden poistuessa jäi Kivistöntieltä liittymä tontin eteläosasta liittymä naapurin rajalta tarpeettomaksi ja se poistettiin. Koko autoliikenne tapahtuu Karhukujan kautta. Kerroskorkeus nousi yhdellä, joten enimmäiskorkeus poistettiin. Naapuritalon Etevan ja uudisrakennuksen räystääslinjat ovat nyt melko tarkkaan samat.
- Karhukujalta kortteliin 224 poistettiin autoliittymät. Korttelin 224 ajoneuvoliikenne tapahtuu kokonaisuudessaan Mäntsäläntieltä ja Keskuskadulta. Kulku Karhuraitin kautta todettiin ongelmalliseksi toteuttaa maanalaisena puistossa ja/tai maan tasossa puistokäytävän yli. Pistetaloja koskeva parvekkeiden sisäänveto ja täsmällinen suorakaide vaatimus runkomuotona poistettiin.
- Keskuskadun varteen lisättiin katurajaan:

ar Arkadi, katettu käytävä rakennuksen edessä sadesuojana.

- Melua ja ympäristöhäiriöitä koskien lisättiin kaavamääräykset:

Asuinrakennuksiin kuuluvat asukkaiden yhteiskäyttöiset piha-alueet sekä kattokerroksen oleskeluterassit tulee leikkiin ja oleskeluun tarkoitettuihin osiin suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot ulkona (vanha alue).

Rakennusten ulkovaipan äänieristävyyden riittävyys liikennemelua vastaan tulee osoittaa rakennusluvassa.

Parvekkeet tulee lasittaa.

Korvausilma-aukot tulee suunnata rakennuksen suojaiselle sivulle ei kadun puolelle.

Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon liittyvä lasitettu ulko-oleskelutila.

Kivistöntien varteen ja tontin reunoille lisättiin 3 m korkea muuri tai umpinainen meluaita.

- Hulevesien käsittelyä koskien lisättiin kaavamääräykset:

Hulevedet tulee pääosin ohjata leikki- ja oleskelualueille ja imeyttää maaperään korttelialueella.

- Ympäristön suojelua koskien lisättiin määräys:



Suojeltu puu

4.3.2 Ehdotusvaihe 2018



Nähtävillä olleesta ehdotuksesta jätettiin 2 lausuntoa ja jälkikäteen 2 epävirallista kannanottoa.

UUDENMAAN ELINKEINO- JA YMPÄRISTÖKESKUS (ELY)

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että oleskelualueiden melumääräyksiä tulee täydentää ohjearvojen tarkoittavan valtioneuvoston päätöksen 993/1992 tasoja. Tämä koskee myös parvekkeita ja tästä on syytä määrätä kaavakartassa. Huoneistoissa, joissa julkisivulle on annettu ääneneristävyysvaatimus, tulee huoneistojen aueta myös sellaisen julkisivun puolelle, jossa mainitut melun ohjearvot saavutetaan. Makuuhuoneet on tuolloin sijoitettava huoneiston hiljaisemmalle puolelle.

Vastine

Kivistöntiellä ja Keskuskadulla on keväällä 2018 tehty liikenteen automaattilaskentoja. Nämä laskennat ja niiden perusteella tehdyt skenaariot olivat melulaskennan arvioinnin pohjana. Tarkennetun meluselvityksen laati Promethor Oy 2.11.2018 mikä osoittaa että melu jää ohjeellisten enimmäisarvojen alle (valtioneuvoston päätös 993/1992 melun ohjeellisista tasoista). Melulaskenta on selostuksen kohdassa 5.4 Ympäristöhäiriöt / Melu.

Asemakaavamääräyksiä täydennettiin melua koskien:

Melu ja ympäristöhäiriöt:

- *Asuinrakennuksiin kuuluvat asukkaiden yhteiskäyttöiset piha-alueet sekä kattokerroksen oleskeluterassit tulee leikkiin ja oleskeluun tarkoitettuina osin suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot ulkona valtioneuvoston päätöksen 993/1992 tasoja (vanha alue).*

TEKNINEN LAUTAKUNTA 23.10.2018 § 133

Ei huomautettavaa.

EPÄVIRALLISET KANNANOTOT

Korttelin 224 maanomistajien kassa keskusteltiin mm. 31.10. jolloin todettiin asemakaavaehdotuksen pohjalta tutkittavan toteutusratkaisuja ja rahoitusta. Myös rakentamisen ajoittuminen vuosille 2020-2025 voi vaikuttaa ratkaisuun. Em. syistä päätettiin jatkaa valmistelua korttelin 224 osalta erillisenä vahvistusmenettelynä. Kaavan vahvistaminen kahtena osana eli 1 vaiheessa kortteli 222 osa ja siihen suoraan liittyvät katu ja puistoalueet ja 2 vaiheessa kortteli 224 sekä siihen liittyvät alueet. Vaiheet ovat toisistaan riippumattomia koska korttelit 222 osa ja 224 sijoittuvat eri miljööseen eivätkä ole pääsyliikenteen osalta sidoksissa toisiinsa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Yleiskuvaus

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

- Kirkko hallitsee taajamakuva. Keskuskadulta avautuu talojen välisiä näkymiä kirkon suuntaan, Mäntsälän joelle, urheilupuistoon ja taustan mäille esim. Isomäelle.
- Keskustan mittakaavassa on pieni- ja monimuotoisuutta, vapauden tuntua näkymien yllättävyyttä.
- Hyvä tavoitettavuus, koska kaikki palvelut ovat jalankulkuetäisyydellä, kaupat ja palvelut keskittyvät n. 350 m:n alueelle.

Mäntsälän keskustassa ovat tallella miljöön, toimivuuden ja mittakaavan osalta tarvittava vaihtelevuus ja monimuotoisuus pikkukaupunkimaiselle kirkonkylälle, jossa ikääntyvä asukas viihtyy. Taajaman laatu ei synny pelkästään kaupoista, palveluista, asuinkerrostaloista, kaduista ja autopaikoista. Tarvitaan myös:

- Sydän Keskuskatu ja Tori.
- Henkireikiä (puistoja ja jalankulkualueita)
- Julkisia tunnuspaikkoja (Seurojentalo, torin patsas ja Bio-Rai)
- Korttelikokonaisuuksien tunnistettavuutta (rakentamisen vaiheet ja tyyli)
- Esteettömyyttä ja oleskelupaikkoja

Karhulanmäen kortteliin tulee asumista, Keskuskadun rajaava kivijalkakauppojen asuinkerrostaloryhmä keskuspiha ja Karhulanmäen puisto. Uudisrakennuksien tulee välittää ja rajata eri aikakausien tyyliä keskustan osien välillä ja toisaalta tornitalojen tulee olla uusi maamerkki yhdessä kunnantalon ja Etevan kanssa. Korttelin rakennukset jaetaan kahteen kokonaisuuteen Keskuskadun varren harjakattoisiin lähimiljöön mukaisiin rapattuihin ja värikkäisiin rakennuksiin sekä korttelin keski-, pohjois- ja koillisosan vaaleisiin kunnantalon ja Etevan rakennuksen modernia miljöötä täydentäviin. Miljöönä kaava-alue jakautuu neljään osaan.

Kivistöntien varsi osana asuinkerrostalojen miljöötä kortteli 222 osa

- Rakennus Etevan ja Kivistöntien kulman sekä Koulutien länsipuolisen senioritalon tyyliä.
- Sijainti Kivistöntiehen nähden kuten naapuritaloissa eli katuun liitytään pienen istutettavan etupihan kautta.
- Autopaikoitus suojataan katoksella katumiljöön näkymistä.

Karhukujan länsipää yleisten palvelujen ja pysäköinnin alueena (Y-LPA):

- Tontti soveltuu kunnan tai valtion palvelujen täydennykseen.
- Tontille voidaan maen sisälle Keskuskadun tasosta lukien toteuttaa 2- kerrosta pysäköintitilaa lähikortteleiden kaavavelvoitepaikkoina tai yleiseen pysäköintiin.
- Autopaikoitus etäisyys Keskuskadulta Karhuraattia pitkin on n. 100m.
- Keskuskadun autopaikkoja voidaan ohjata pysäköintiä ajoittamalla tänne, jolloin Keskuskadun liikennemäärää voidaan hallita.
- Maanalaiseen pysäköintiin voidaan tarvittaessa ohjata lähikortteleiden kaavavelvoitepaikkoja.
- Maanpinta tontilla varataan puistomaiseksi ja Y-rakentamiseen, autopaikkoja ei saa sijoittaa maanpinnalle.
- Rakennus sijoittuu puistoon tontin keskiosaan ja on korkeudeltaan enintään II-kerrosta.

Karhulanmäen puisto

Karhulanmäki rajaa keskustaa pohjoisessa yhdessä Isomäen kanssa luoden kirkonkylän keskustalle tilallisen paikan. Mäen laen tulee säilyä näkymiltään avarana, puustoa kasvavana ja sen käytettävyyttä puistona tulee parantaa:

- Nykyistä puustoa ei vähennetä vaan voimassa olevan kaavan puistomainen Makkarakujaan rajautuva korkein osa mäestä liitetään osaksi puistoa.
- Puiston määrää lisätään nykykaavaan nähden ja vaihdetaan sijainti siten, että Makkarakujaan rajautuva nykyinen puustoa-alue muuttuu asuinkorttelista puistoksi.
- Puiston keskiosaa ei suljeta rakennuksin vaan jätetään avarat näkymät erityisesti kirkon ja keskustan suuntiin.

5.2 Mitoitus

Rakennuksiin asettuu ikääntyviä asukkaita ja yksinäistalouksia. Keskustassa on 500 m:n säteellä asukkaita v. 2025 yli 2000 ja heistä yli 50% yli 65 vuotiaita. Autoistumisaste tällä vyöhykkeellä on nyt 1 auto / 2 ruokakuntaa ja laskee edelleen. Tästä syystä autopaikoitusnormi on pienempi kuin keskustan ulkopuolisilla alueilla. Normina on nyt 1 ap / 100 k-m².

Asuinkerrostalojen korttelialue 222 osa (AK-3) 2700 k-m², e=1,16, pa 2333 m².

Yleisten palvelujen ja pysäköinnin korttelialue 222 osa 2600 k- m², e=0,75, pa 3473 m².

Puisto VP 357 m² ja katu pa 1455 m².

Yhteensä asemakaavan muutoksen alue pa 7618 m², rakennusoikeus 4933 k- m² ja aluetehtävyys e=0,65.

5.3 Palvelut

Keskustassa on kaikki palvelut kävelyetäisyydellä:

- kaupat ja palvelut; päivittäistavara-kaupat, erikoisliikkeet, korjaamot, huoltoasemat, baarit ja ravintolat
- kunnalliset palvelut; terveyskeskus, kirjasto, kunnanvirasto, päiväkotit
- koulut; ala-, yläkoulu ja lukio
- liikuntapalvelut; urheilukenttä, kuntosalit, valaistut pururadat ja hiihtoladut
- linja-autoasema ja posti
- järjestöjen yhteistilat, monitoimitalo

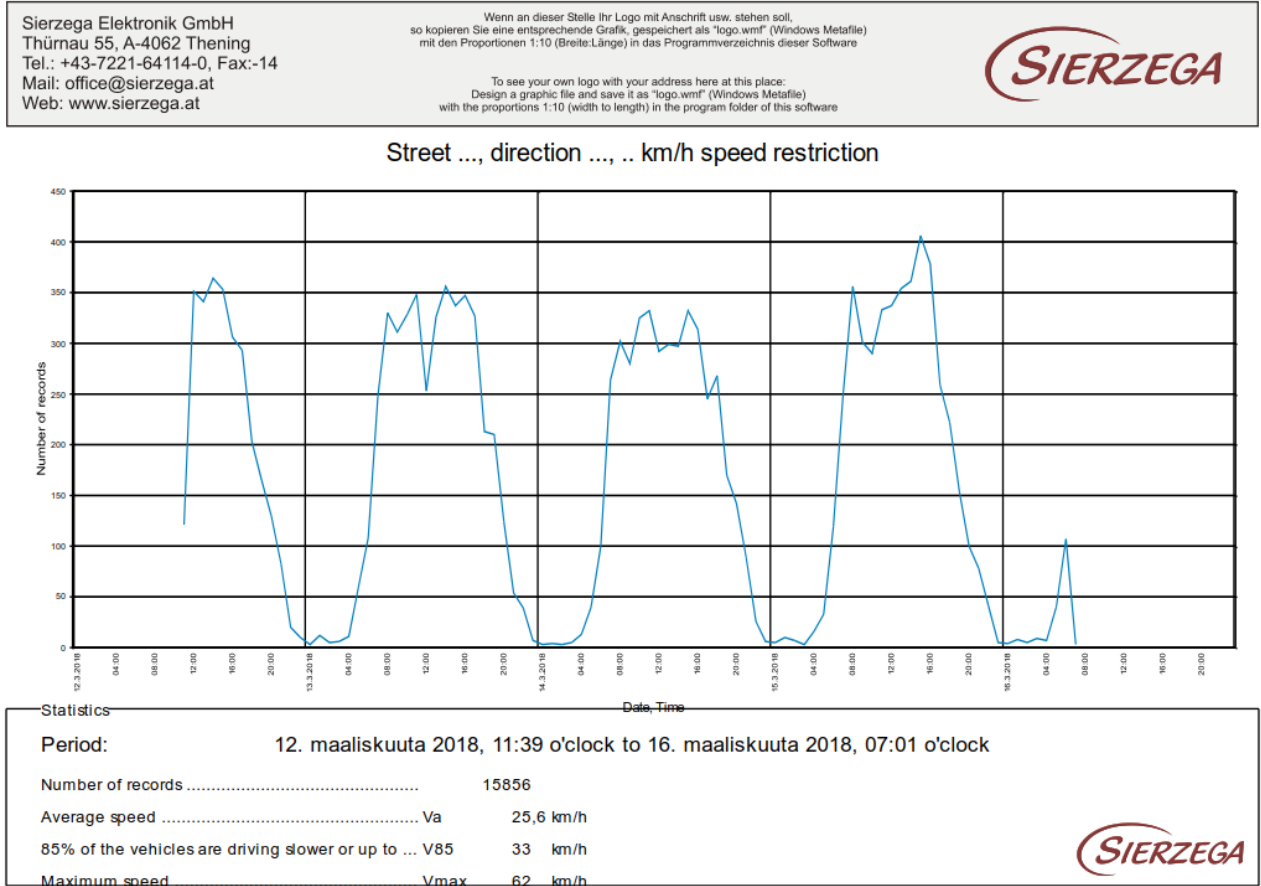
Noin 1 km:n etäisyydellä on lisäksi:

- rautatieasema

Alueella ovat valmiina kunnalliset verkostot.

5.4 Ympäristöhäiriöt / Melu

Kivistöntiellä ja Keskuskadulla on keväällä 2018 tehty liikenteen automaattilaskentoja.



Kuva 7. Automaattinen liikennelaskenta 12.3. – 16.3.2018 Kivistöntiellä.

Tarkennetun meluselvityksen laati Promethor Oy 2.11.2018. Meluselvitys osoittaa että melu jää ohjeellisten enimmäisarvojen alle (valtioneuvoston päätös 993/1992 melun ohjeellisista tasoista). Ko. selvitys on tässä liitteenä seuraavilla sivuilla.

MELULASKENNAT KOHTEESEEN AS OY MÄNTSÄLÄN KARHUKUJA 2

Osoitteeseen Karhukuja 2 Mäntsälä suunnitellaan rakennettavan yksi 6-kerroksinen kerrostalo. Kohteen asemakaavan muutosehdotuksen kaavamääräyksissä on esitetty melun osalta seuraavaa:

- Asuinrakennuksiin kuuluvat asukkaiden yhteiskäyttöiset piha-alueet sekä kattokerroksen oleskeluterassit tulee leikkiin ja oleskeluun tarkoitettuina osin suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot ulkona (vanha alue).
- Rakennusten ulkovaipan äänieristävyyden riittävyys liikennemelua vastaan tulee osoittaa rakennusluvassa.
- Parvekkeet tulee lasittaa.
- Parvekkeiden meluntorjunta vaatii akustiikan erikoissuunnittelua, mikäli parvekkeita sijoitetaan julkisivulle, jolle on asetettu äänitasoerovaatimus.
- Korvausilma-aukot tulee suunnata rakennuksen suojaiselle sivulle ei kadun puolelle.
- Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon liittyvä lasitettu ulko-oleskelutila.

Kohteeseen laadittiin melulaskennat nykyisellä liikenteellä ja suunnitellulla maankäytöllä. Melulaskennoissa käytetyt laskenta-asetukset ja liikennetiedot on esitetty melukarttaliitteissä 1 ja 2.

Melulaskentojen mukaan suunnitellulla oleskelu- ja leikkialueella saavutetaan valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset asuinalueiden ohjearvot päiväaikaan 55 dB(A) ja yöaikaan 50 dB(A) (liitteet 1A ja 1B). Julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan rakennuksen Kivistöntien puoleisella julkisivulla 60 dB(A). Päiväajan keskiäänitaso on liikenteen vuorokausijakauman vuoksi julkisivun ääneneristävyyttävaatimuksen kannalta määräävä. Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisen sisääänitason päiväajan ohjearvon 35 dB(A) saavuttamiseksi tulee julkisivun kokonaisääneneristävyyden (äänitasoeron) tieliikenteen melua vastaan näin ollen olla vähintään 28 dB(A), sisältäen varmuusvarana 3 dB. Laskentojen mukaan parvekkeet tulee lasittaa rakennuksen kaikilla muilla julkisivuilla paitsi länsipuolella (sisäpihan puolella). Parvekkeiden äänitasoerovaatimus on suurimmillaan Kivistöntien puoleisella julkisivulla 5 dB, joka saavutetaan normaalisti tavanomaisella avattavalla 6 mm lasituksella.

ELY-keskuksen oppaassa 02/2013 (Airola Hannu, Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa, Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus) on esitetty ohjeita asuinhuoneiden aukeamisesta ja parvekkeiden sijoittumisesta. Oppaan mukaan, mikäli julkisivuilla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB(A), tulee asuntojen aueta myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät (ns. läpitalon huoneisto). Lisäksi julkisivulle, jolla ylittyy päiväaikaan keskiäänitaso 65 dB(A), ei tulisi rakentaa parvekkeita. Julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso jää kohteessa alle 65 dB(A), joten asuinhuoneiden aukeaminen tai parvekkeiden sijoittuminen voidaan toteuttaa melun näkökulmasta vapaasti.

Lisätietoja:

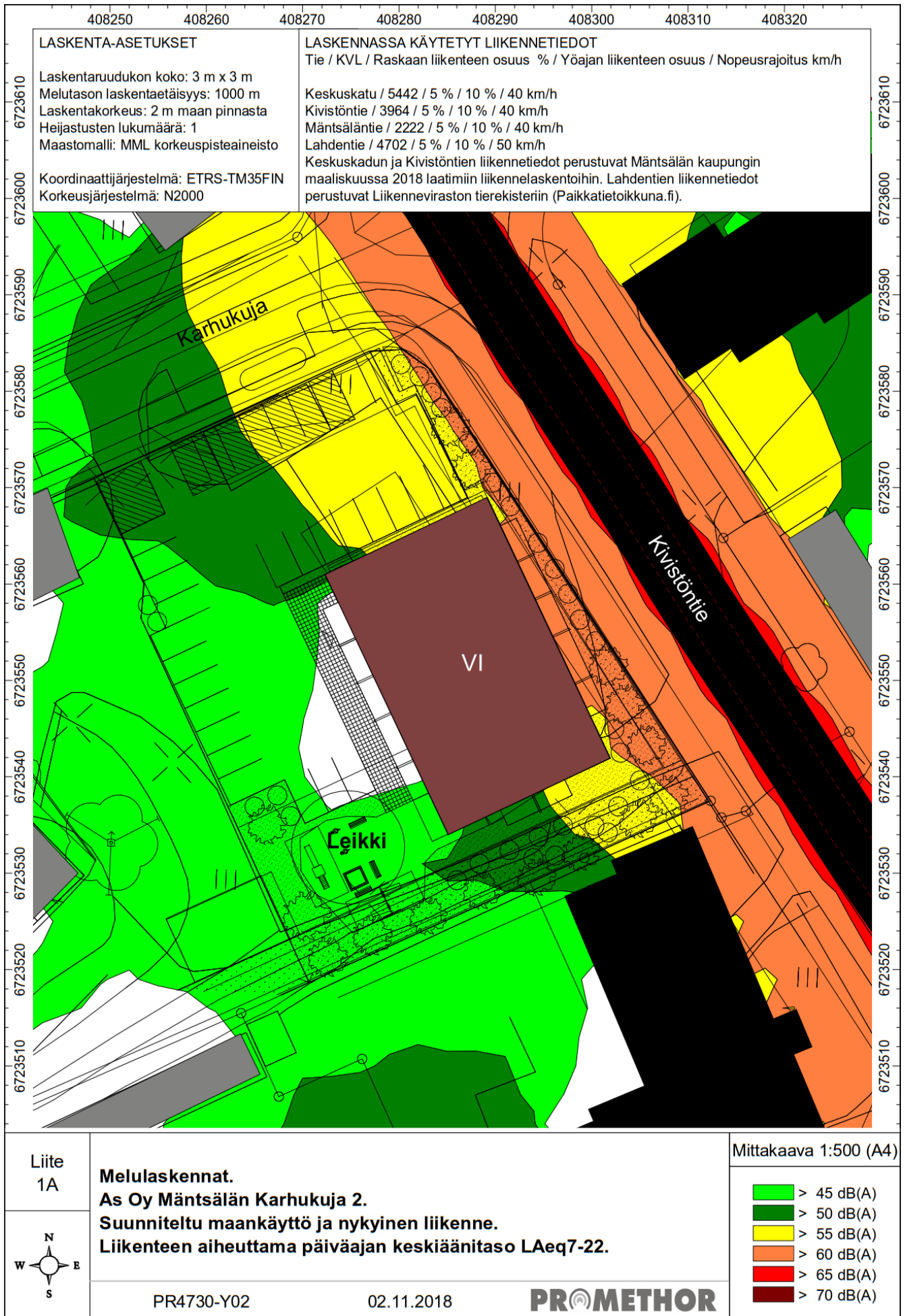
Jani Kankare
 Promethor Oy
 puh. 040 574 0028
 jani.kankare@promethor.fi

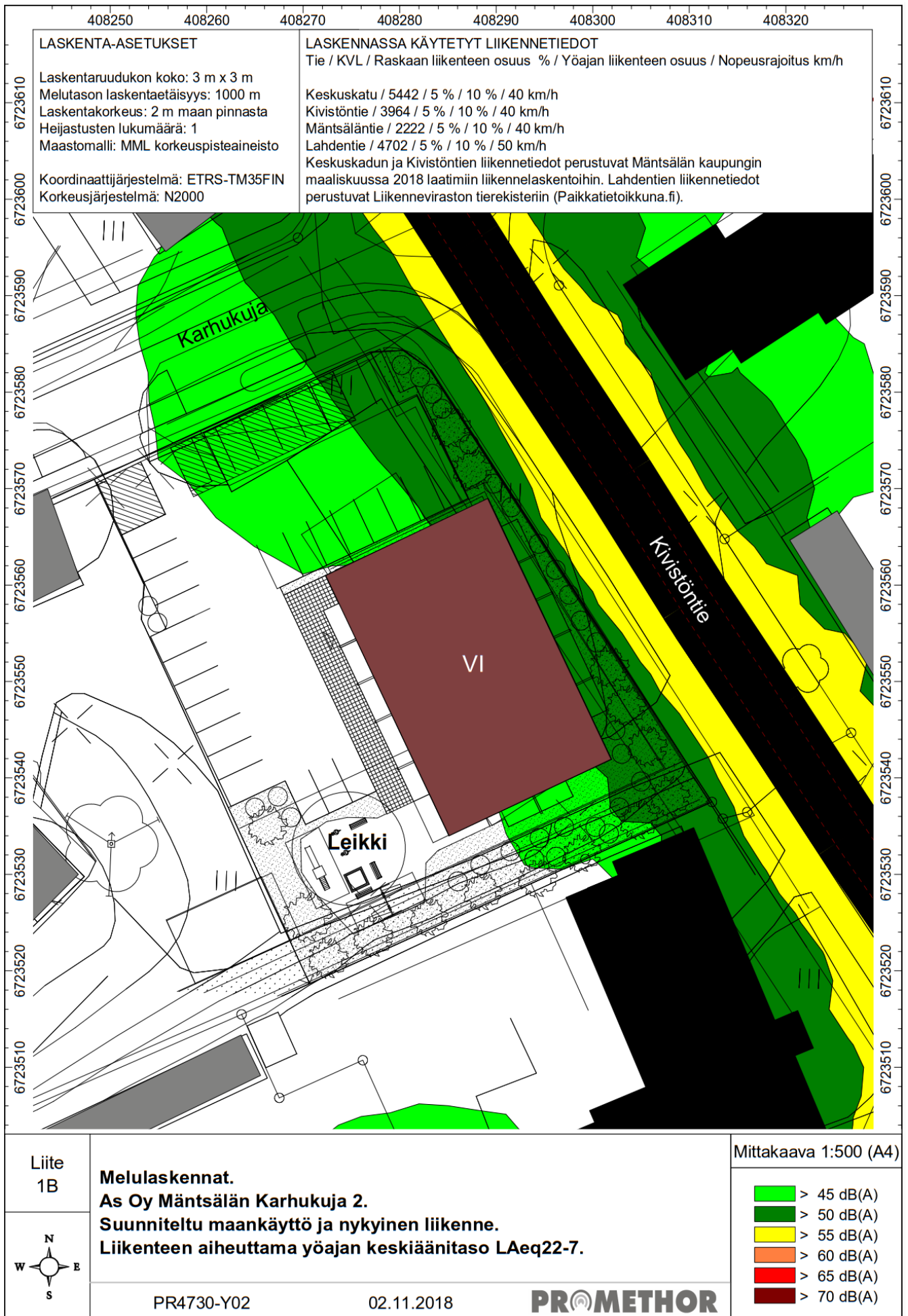
TURKU
 Rautakatu 5 A
 20520 Turku
 puh. 050 570 3476

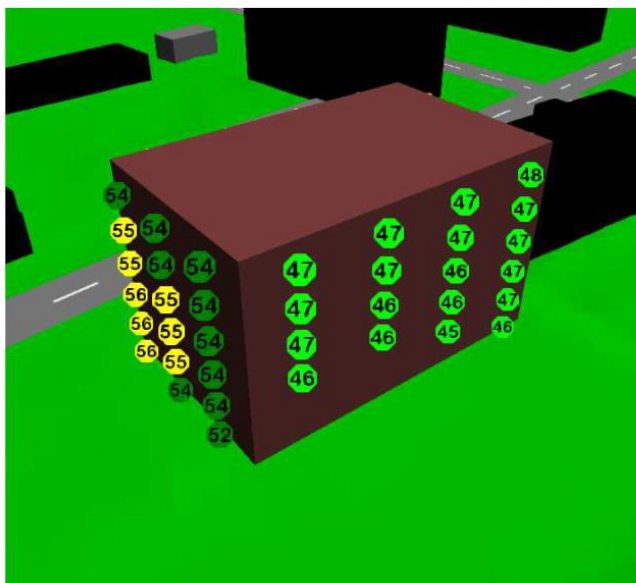
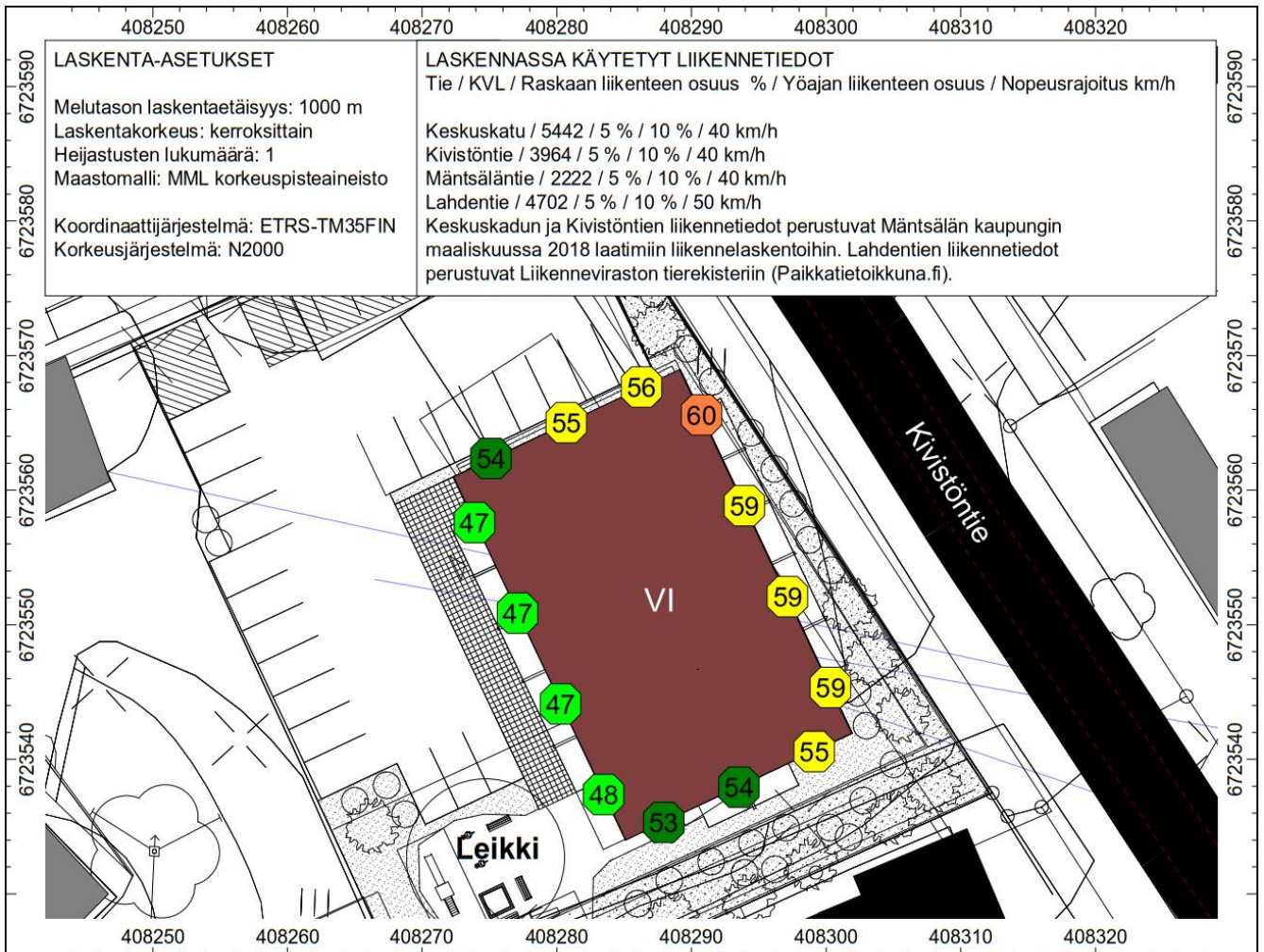
HELSINKI
 Viikinporthi 4 B 18
 00790 Helsinki
 puh. 050 377 6565

TAMPERE
 Hatanpään valtatie 34 D
 33900 Tampere
 puh. 040 866 8615

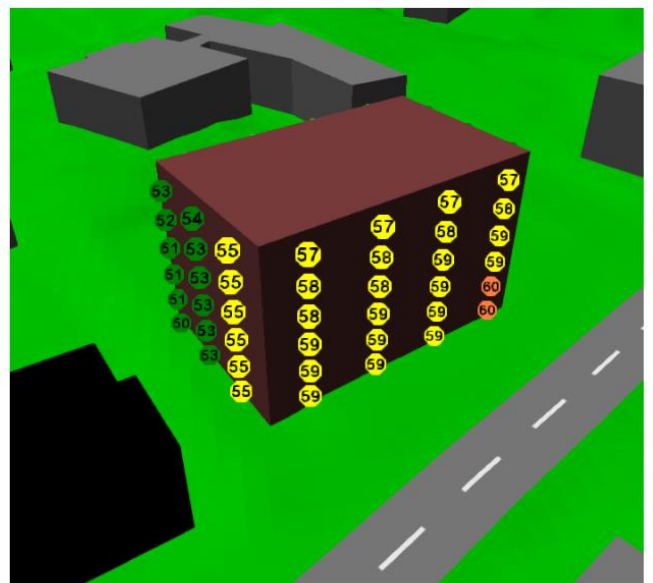
Y-tunnus: 0996539-4
 Kotipaikka: Turku







Kuva luoteesta päin katsottuna.



Kuva kaakosta päin katsottuna.

Liite
2A

Melulaskennat.
As Oy Mäntsälän Karhukuja 2.
Suunniteltu maankäyttö ja nykyinen liikenne.
Julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.



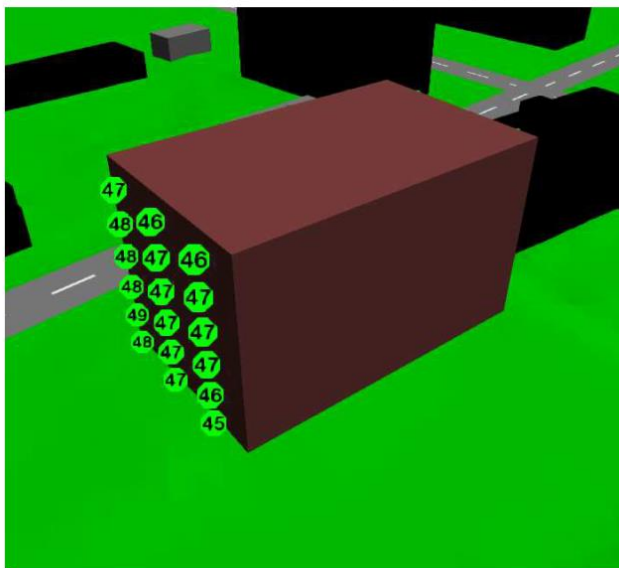
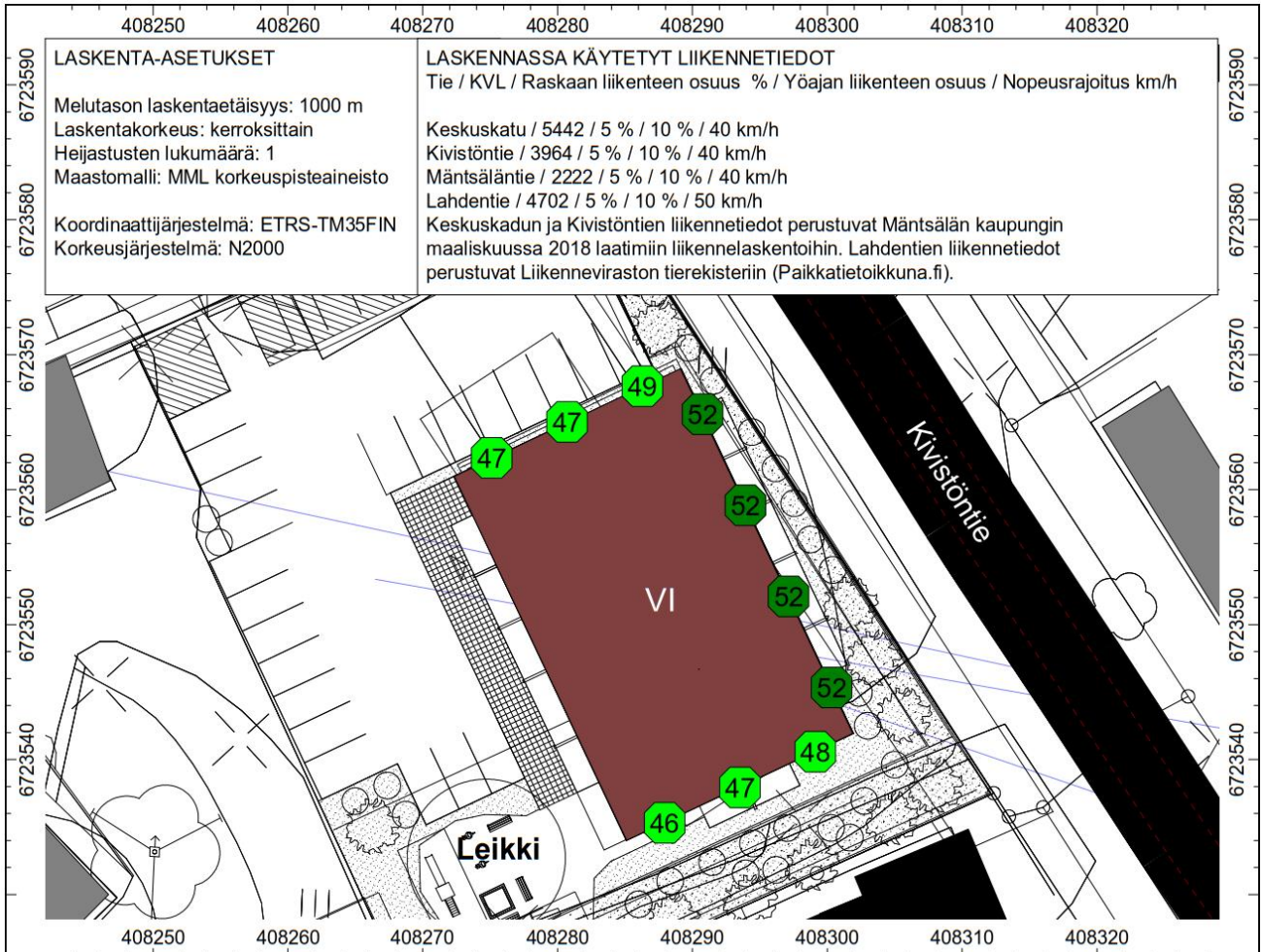
PR4730-Y02

02.11.2018

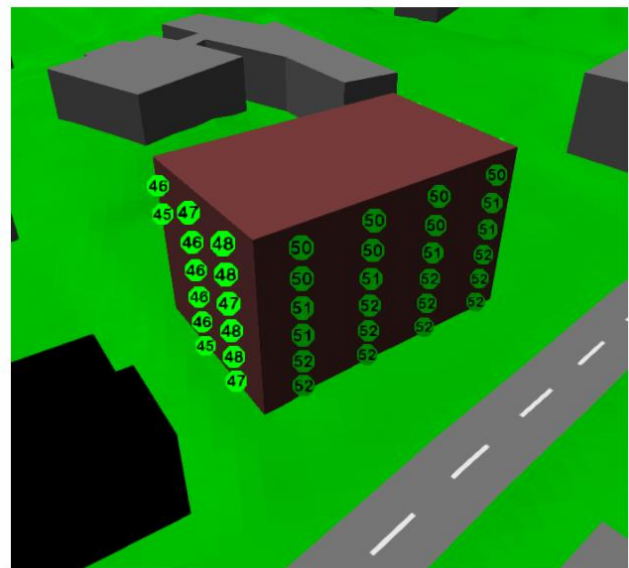
PR[®]METHOR

Mittakaava 1:500 (A4)

	> 45 dB(A)
	> 50 dB(A)
	> 55 dB(A)
	> 60 dB(A)
	> 65 dB(A)
	> 70 dB(A)



Kuva luoteesta päin katsottuna.



Kuva kaakosta päin katsottuna.

Liite
2B

Melulaskennat.
As Oy Mäntsälän Karhukuja 2.
Suunniteltu maankäyttö ja nykyinen liikenne.
Julkisivuun kohdistuva yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.



PR4730-Y02

02.11.2018

PROMETHOR

Mittakaava 1:500 (A4)

- > 45 dB(A)
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)

6 Kaavan vaikutukset

6.1.1 Rakennettu ympäristö

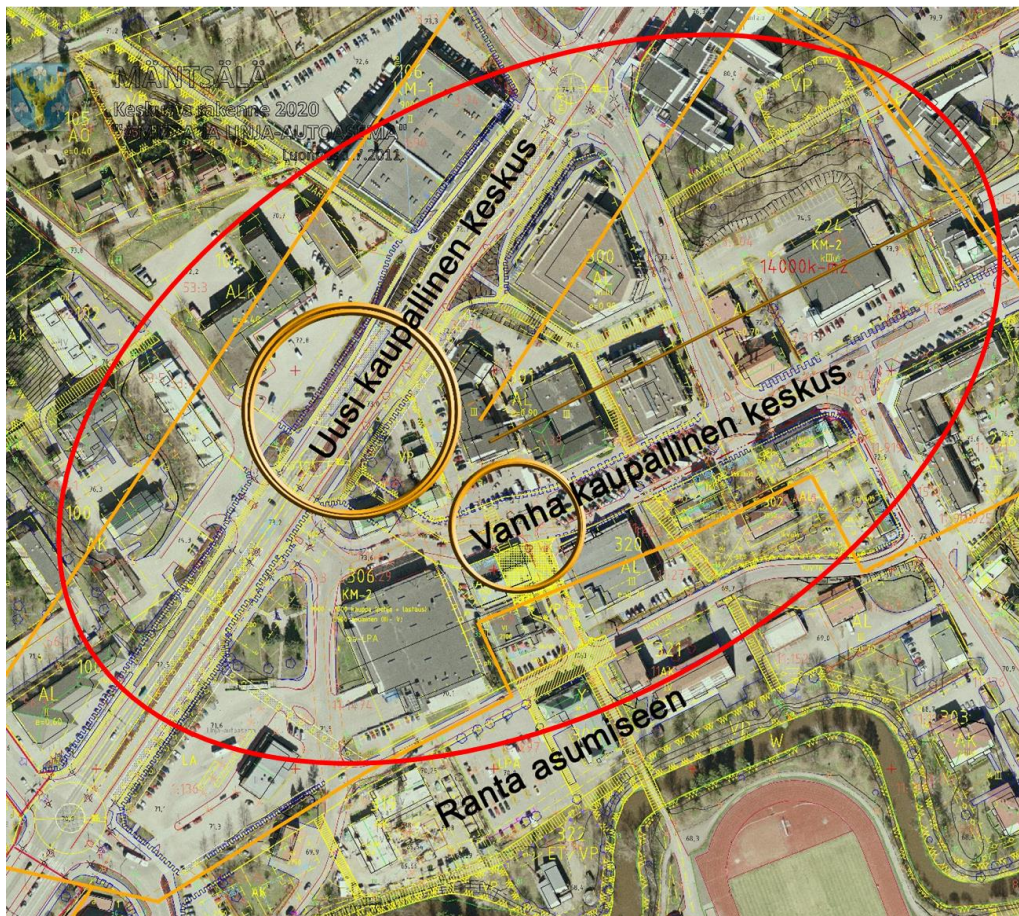
Keskuskatu palautuu katutilaan eli nyt katurajasta korttelin keskelle vedetyn kaupparakennuksen tilalle rakennetaan uudisrakennukset kiinni jalkakäytävään samaan linjaan apteekintalon ja Säästölän kanssa. Kivijalkakaupat vahvistavat Keskuskatua Mäntsälän palvelujen keskuksena.

Virkistyspalveluita parannetaan lisäämällä Karhulanpuiston pinta-alaa ja sisällyttämällä siihen nykyisin puustoa kasvavaa aluetta. Autopaikoitukseen ohjaaminen eri suunnista ennen Keskuskadulle tuloa vähentää ajoneuvoliikennettä keskustassa. Keskuskadulla ja Mäntsäläntiellä tulisi muuttaa nopeusrajoitus 40 km/t => 30 km/t.

Puiston eli ”julkisen ulkotilan” lisääntyminen keskustassa parantaa viihtyisyyttä, helpottaa sosiaalista kanssakäymistä ja sekä monimuotoisemman toiminnan mahdollisuuksia.

Asuinkerrostalojen rakentaminen ydinkeskustaan helpottaa ikääntyville palvelujen saavutettavuutta (asukkaista suurimman osan arvioidaan olevan senioreita). Tämä lisää samalla kaikkien asukkaiden sosiaalisia kontakteja ja yhteisöllisyyttä.

Mäntsälän edelleen kasvaessa on mahdollista täydentää keskustaa Lahdentien varren kortteleissa Mäntsäläntiestä lounaaseen ohjaten pysäköintiä korttelin 222 yleiseen kerospysäköintiin kaavavelvoitepaikkoina. Mäntsälän keskusta ja sen toimivuus säilyy tehokkaana kävellen saavutettavana kokonaisuutena. Keskuskatu mahdollistaa monipuolisen erikoisliikkeiden jalankulkualueen, jonka halkaisija on noin 350 metriä.



Kuva 10. Mäntsälän keskustan kehittymisen tavoite.

6.1.2 *Luonto ja luonnonympäristö*

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön eikä maa- ja kallioperään. Asemakaavalla ei ole vaikutusta veteen, ilmaan tai ilmastoon. Karhulanmäen puisto kasvaa, mutta kokonaisuutena sen vaikutus on enemmänkin puistomiljöön parantumisessa.

6.1.3 *Yhdyskuntarakenne*

Kaavassa on tukeuduttu olemassa olevien kunnallisteknisten ja palvelujen verkostojen tehokkaampaan hyödyntämiseen, keskustassa on edelleen mahdollisuus käyttää tehokkaammin resursseja.

6.1.4 *Yhdyskunta- ja energiatalous*

Karhulanmäen asemakaava on yhdyskuntatalouden kannalta edullinen, koska alue kuuluu kunnallistekniikan piiriin ja kaikki verkostot ovat valmiit.

Ydinkeskustan lisärakentuminen edistää kauppojen ja taloudellisen toiminnan mahdollisuuksia. Karhulanmäen kerrostalojen asukkaat ovat palvelujen lähellä ja asiointi on mahdollista ilman autoja. Elävä keskusta tukee monipuolisen ja vetovoimaisen palvelukeskittymän kehittymistä. Karhulanmäen asemakaava tukee myös vanhan keskustan miljöötä ja samalla täydentää kunnantalon ympäristön modernia miljöötä, taajamakuva on elävä ja viihtyisä.

Keskustaan rakentaminen on energian kokonaiskäytön kannalta edullista. Tiivis asuminen ydinkeskustassa lyhentää asiointimatkojen keskimääräistä pituutta ja tuo tehokkuutta. Asumisen sijoittuminen keskustaan merkitsee liikkumiseen käytettävien resurssien säästöä sekä verkostojen hyödyntämistä ja infran rakentamisen minimointia. Karhulanmäen kerrostalot voidaan liittää edullisesti kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkkoihin, eikä erillisiä perusinvestointeja tarvita.

6.1.5 *Liikenne*

Ajoneuvoliikenne vähenee keskustassa ja päästöjen vaikutukset pienenevät, koska sama rakentamisvolyymi toteutetaan nyt kävelyetäisyydellä palveluista. Verrattaessa muihin Mäntsälän keskustaajaman täydennysrakentamisen rakentamistapoihin on tämä liikenteellisesti vähäpäästöisin ratkaisu.

Keskustan autopaikoituksen ohjaaminen saapumissuunnista pysäköintiin ennen Keskuskatua vähentää liikennettä keskustassa. Sekä Mäntsäläntien LPA-9 autopaikoitus että Karhukujan Y-alueen autopaikoitus ovat aivan Keskuskadussa kiinni ja mahdollistavat asiointien jalkaisin. Yleisen paikoituksen tavoitteellisesti toteutettavat kohdat ovat:

- Linja-autoaseman kortteli Peltolantien risteyksen vieressä n. 300 ap
- Meijerin edusta n. 25 ap
- S-Marketin alakerta n. 100 ap
- Lahdentien varsi Keskuskadun ja Färjärinraitin alikulun välillä n. 50 ap
- K-Citymarketin alakerta n. 200 ap
- Mäntsäläntien LPA-9 n. 40 ap
- Karhukujan Y-alueen rakenteellinen autopaikoitus n. 100 ap
- Keskustan muut korttelit n. 200 ap
- Seurojentalon tori n. 80 ap
- **Yhteensä n. 900 ap**

6.1.6 **Melu ja ympäristöhäiriöt**

Meluselvityksen ja ennusteen vuodelle 2035 laati Bromethor Oy.

Meluselvitys tilattu ja alustava tieto on ettei melu muodostu haitalliseksi vaan esim. julkisivuille kohdistuu melua alle 55 dBA.

Arvioiden mukaan melu on myös piha-alueilla ohjearvoja pienempi.

Asemakaavaehdotukseen lisättiin kaavamääräykset:

Asuinrakennuksiin kuuluvat asukkaiden yhteiskäyttöiset piha-alueet sekä kattokerroksen oleskeluterassit tulee leikkiin ja oleskeluun tarkoitettuina osin suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot ulkona valtioneuvoston päätöksen 993/1992 tasoja (vanha alue).

Asuinrakennuksiin kuuluvat asukkaiden yhteiskäyttöiset piha-alueet sekä kattokerroksen oleskeluterassit tulee leikkiin ja oleskeluun tarkoitettuina osin suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot ulkona (vanha alue).

Rakennusten ulkovaipan äänieristävyyden riittävyys liikennemelua vastaan tulee osoittaa rakennusluvassa.

Parvekkeet tulee lasittaa.

Korvausilma-aukot tulee suunnata rakennuksen suojaiselle sivulle ei kadun puolelle.

Jokaisella asunnolla on oltava tarkoituksenmukaisesti näkösuojattu, asuntoon liittyvä lasitettu ulko-oleskelutila.

6.1.7 **Hulevedet**

Hulevedet tulee pääosin ohjata leikki- ja oleskelualueille ja imeyttää maaperään korttelialueella.

6.1.8 **Ympäristön suojele**

Makkarakujan varren miljöön tilallisesti rajaava ja jakava puusto säilytettiin laajentamalla sen alue puistoksi (VP). Makkarakuja on luonteeltaan osa Karhulanmäen puistomaista lakialuetta joten se liitettiin osaksi puistoa. Puusto merkittiin säilytettäväksi vaikkei se ole laadultaan arvopuustoa. Kuitenkin tämän monilajisen puuvyöhykkeen taajamakuvallinen vehreyttävä vaikutus on merkittävä osana taajaman tilallista hahmottamista. Puistoa uudistettaessa tuleekin erityistä huomiota kiinnittää vaiheittaiseen toteuttamiseen, jolloin vehreyttävä vaikutus keskustassa säilyy katkeamatta.

Karhuraitti ja sen reunat ovat osa samaa puistomaista ympäristöä. Raitin reunoille varattiin tilaa istutuksille ja puuriville. Karhuraitti liitettiin samoin em. puistoon (VP).

6.1.9 **Taajamakuva ja maisema**

Karhulanmäen asemakaava tukee olemassa olevan rakennetun alueen hyödyntämistä. Kaavamääräyksillä varmistetaan myös laadullinen yhteensopivuus vanhaan rakenteeseen. Keskuskatua täydennetään kirkonkylän henkeen sopivalla tyylillä ja mittakaavaisella rakentamisella. Karhulanmäkeä täydennetään kunnantalon ja Etevan moderniin rakentamiseen sopeutuvilla rakentamistavoilla.

Karhulanmäen puistomaisuus säilyy ja sitä täydentävän reilunkokoinen korttelin 224 vihreä piha ja istutusten lisääminen Kivistöntien varressa ydinkeskustassa parantavat viihtyisyyttä.

6.1.10 **Kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö**

Karhulanmäkeä ja sen lähellä olevaa Arto Sipisen suunnittelemaa kulttuurihistoriallisesti arvokasta kunnantaloa ja Karhulanmäen maisematiloja rajaavaa puustoa kasvavaa puistoa korostetaan. Karhulanmäki ja näkymät kirkolle ja Isomäkeen sitovat rakentamisen Mäntsälän maisemaan. Myöskään yhtään aiemmissa inventoinneissa rakennushistoriallisesti arvokkaaksi ja säilytettäväksi esitettyä rakennusta ei pureta.

6.1.11 **Miljöö- ja vihersuunnitelma**

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää miljöö- ja vihersuunnitelma sisältäen:

- Jalankulkureitit, autopaikoitus ja ajotiet tontilla sekä liittymä- ja näkemäalueet.
- Pihan osa-alueiden käyttötarkoitus ja tilallinen jäsentely (kulkureitit, oleskelu, jätehuolto, laajalle näkyvä, rajattu, yleinen, yksityinen).
- Maan pintamateriaali, kasvillisuus (kiveys, laatoitus, asfaltti, sora, nurmi) sekä istutukset ja hoitotapa (puut, pensaat, niitty, metsä).
- Aidat ja rajaavat rakenteet (korkeus, materiaalit ja tyyppikuva).
- Valaistus sisältäen kokonaissuunnitelman, turvallisuuden huomioimisen ja kohdevalaistuksen.

7 **Asemakaavan toteutus**

Asemakaava toteutetaan noin 15 vuoden kuluessa kaavan vahvistumisesta.

Mäntsälässä 05. päivänä marraskuuta 2018

Kaavoittaja

Viran puolesta

Tapio Sillfors, dipl. ins, arkkitehti, SNIL

Lauri Pouru, kaavoitusjohtaja

Liitteet:

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