

MÄNTSÄLÄ

RAUTATIEASEMA

ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:1000



VIREILLE KUNNANHALLITUS 24.11.2008

LUONNOS NÄHTÄVILLÄ 15.5.-15.6.2009

EHDOTUS NÄHTÄVILLÄ 11.2. - 12.3.2010

KUNNANVALTUUSTO 00.00.2010

MÄNTSÄLÄ

RAUTATIEASEMAN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:1000

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 *Tunnistetiedot*

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 11. päivänä marraskuuta 2009 päivättyä asemakaavakarttaa.

Alueen määrittely:

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat Mäntsälän kirkonkylän rautatiealue LR-2 sekä siihen liittyvät liikenne- ja erityisalueet.

1.2 *Kaava-alueen sijainti*

Oikoradan asemanseudun lähialue Sälinkään sillasta pohjoiseen.

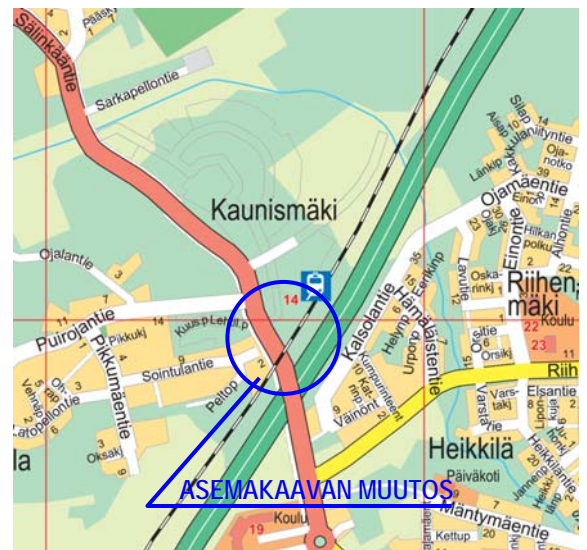
1.3 *Kaavan nimi ja tarkoitus*

Nimi

Rautatieasema asemakaavan muutos 1:1000

Tarkoitus

Liike- ja toimistotilojen sekä seisakkeen palvelujen toteuttaminen.



MÄNTSÄLÄ	2
RAUTATIEASEMAN ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:1000	2
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 toteuttaminen	5
2.4 Toteutus	5
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Yhdyskuntarakenne	7
3.1.3 Rakennukset	7
3.1.4 Liikenne	7
3.1.5 Kunnallistekniikka	7
3.1.6 Luonnonympäristö	7
3.2 Suunnittelutilanne	7
3.2.1 Maakuntakaava	7
3.2.2 Yleiskaava	8
3.2.3 Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot	8
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1 Osallisten tavoitteet	9
4.1 Kunnan tavoitteet	9
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	9
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
5.1 Yleiskuvaus	10
5.2 Mitoitus	10
5.3 Palvelut	11

		4
5.2	Tavoitteiden toteutuminen	11
6	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	11
6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	11
6.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	11
6.3	Yhdyskuntarakenne ja taloudelliset näkökohdat	11
6.4	Ympäristön häiriötekijät	11
6.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	11
6.6	Nimistö	11
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	
7.1	Toteuttaminen ja ajoitus	12
7.2	Toteutuksen seuranta	12

Liitteet:

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

2. TIIVISTELMÄ

2.1 *Käsittelyvaiheet*

Kunnanhallitus § 348	24.11.2008 käynnistäminen
Maankäyttölautakunta § 44	29.04.2009 luonnos nähtäville 15.5. – 15.6.2009
Maankäyttölautakunta § 181 Kunnanhallitus §	18.01.2010 ehdotus nähtäville 01.02.2010 ehdotus nähtäville
Kunnanhallitus §	00.00.0000 hyväksyminen
Kunnanvaltuusto §	00.00.0000 vahvistaminen

2.2 *Asemakaava*

Suunnittelualueen alueen laajuus on n. 2,06 ha, joka sijoittuu Sälinkäntien koillispuolelle oikoradan seisakkeen länsipuolelle. Asemakaavalla tutkitaan liike- ja toimistotilojen sekä seisakkeen palvelujen toteuttaminen. Seisake on samalla Mäntsälän sisääntulopaikka, jossa liikennemuodot kohtaavat, siksi erityistä huomiota kiinnitetään liikenneturvallisuuteen ja tilalliseen suunnitteluun.

2.3 *Asemakaavan toteuttaminen*

- Kaava-alue 2,067ha.
- Rakentamisen kerrosala: Kaupalliset palvelut 1800 k-m².
- Autopaikkoja 1,697 ha kahdessa kerroksessa yht. 1200 ap.

2.4 *Toteutus*

Asemarakennus toteutuu 5v. kuluessa kaavan vahvistumisesta. Pysäköintikansien rakentaminen tarpeen mukaan todennäköisimmin yli 10 – 15v:n kuluessa.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 *Selvitys suunnittelualueen oloista*

3.1.1 **Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualueen alueen laajuus on n. 2,067 ha, joka sijoittuu Sälinkääntien koillispuolelle oikoradan seisakkeen länsipuolelle. Kadut ja rautatien seisake, sekä pysäköintialueet ovat rakennetut. Alueen on tasainen odotuskenttä.

Mäntsälä on voimakkaammin kasvavia kuntia. Lapsiperheiden osuus on huomattava ja ikärakenne nuori (keski-ikä 37,7 v). Liike-elämä on vilkastunut 2000 –luvulla mm. 2008 Tokmanni- konsernin 7 ha logistiikkakeskus ja pääkonttori. Yrityksiä Mäntsälässä on n. 1300.

Moottoritie (E4/E75) Helsinkiin ja Lahteen, kehä V Hanko - Hyvinkään – Mäntsälä - Porvoo.

Oikorata valmistui Mäntsälään ja säännöllisen lähiliikenneyhteyden Z-junalla Helsinkiin ja Lahteen alkoi 3.9.2006. Vuoroväli on kerran tunnissa molempiin suuntiin. Junan käyttö 800-1200 matkaa/vrk.

- Palvelee Mäntsälän keskustan asumis- ja työmatkaliikennettä.
- Mäntsälän toimintojen painopisteen vieressä.
- Palvelee seudullista rautatien liityntäliikennettä.
- Seudullisesti palvelee myös KEHA 5 tien (Hanko – Porvoo) yhteyksiä.



Kuva 1. Suunnittelualue Sälinkääntieltä.

Alueella on voimassa asemakaava joka ei ole toteutunut, ensisijaisesti koska aseman palvelurakennuksen varaus on liian pieni. Paitsi matkustajapalveluja on rakennukseen mahdollista sijoittaa pieniä palveluyrityksiä ja toimistotiloja.

3.1.2 Yhdyskuntarakenne

Kortteli on Mäntsälän asemalla n. 1km keskustasta moottoritien länsipuolella. Lähialueella on Kaunismäen päiväkotiki, muut palvelut ovat keskustassa.

Asemanseudulla on asuntoalueilla n. 2000 asukasta, uusia alueita rakentuu lähivuosina saman verran. Anttilan asuatomessualue v. 1992, Jurvala samoin valmis, uusina Kaunismäki rivi- ja pienkerrostaloja palveluina mm. päiväkotiki (valmis) ja kaukolämpö, Männikkö omakotirakentajille, Hietastenmäki ryhmärakentamiselle. Alueilta VT 4 ja 5 länsipuolelta puuttuvat päivittäistavarapalvelut.

3.1.3 Rakennukset

Rakennuksia ei ole, rakenteet ovat metallipyloneita ja -verkkoa.

3.1.4 Liikenne

Sälinkääntie on seudullinen tie ja samalla keskustaan johtava pääkatu. Asemakatu liittää joukkoliikenneyhteydellä aseman Sälinkääntiehen, Kyläraitti toimii henkilöautoliikenteen kokoojakatuna.

3.1.5 Kunnallistekniikka

Kunnallistekniset verkostot ovat valmiina.

3.1.6 Luonnonympäristö

Alueella ei ole kasvillisuutta, lukuun ottamatta luiskien verhona käytettyjä pensaita.

3.1.7 Maanomistus

Mäntsälän kunta omistaa LR-alueet lukuun ottamatta rautatiesillan kulkuaukkoon rajautuvaa 72 m² kohtaa sekä koillisinta 0,70 ha osaa LPA pysäköinti alueesta ja ET yhdyskuntateknisen huollon alue kokonaisuudessaan.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu 8.11.2006) alue on määritelty taajama-toiminnoille. Aluetta sivuaa oikorata sekä ulkoilureitin ja viheryhteyden tarve.

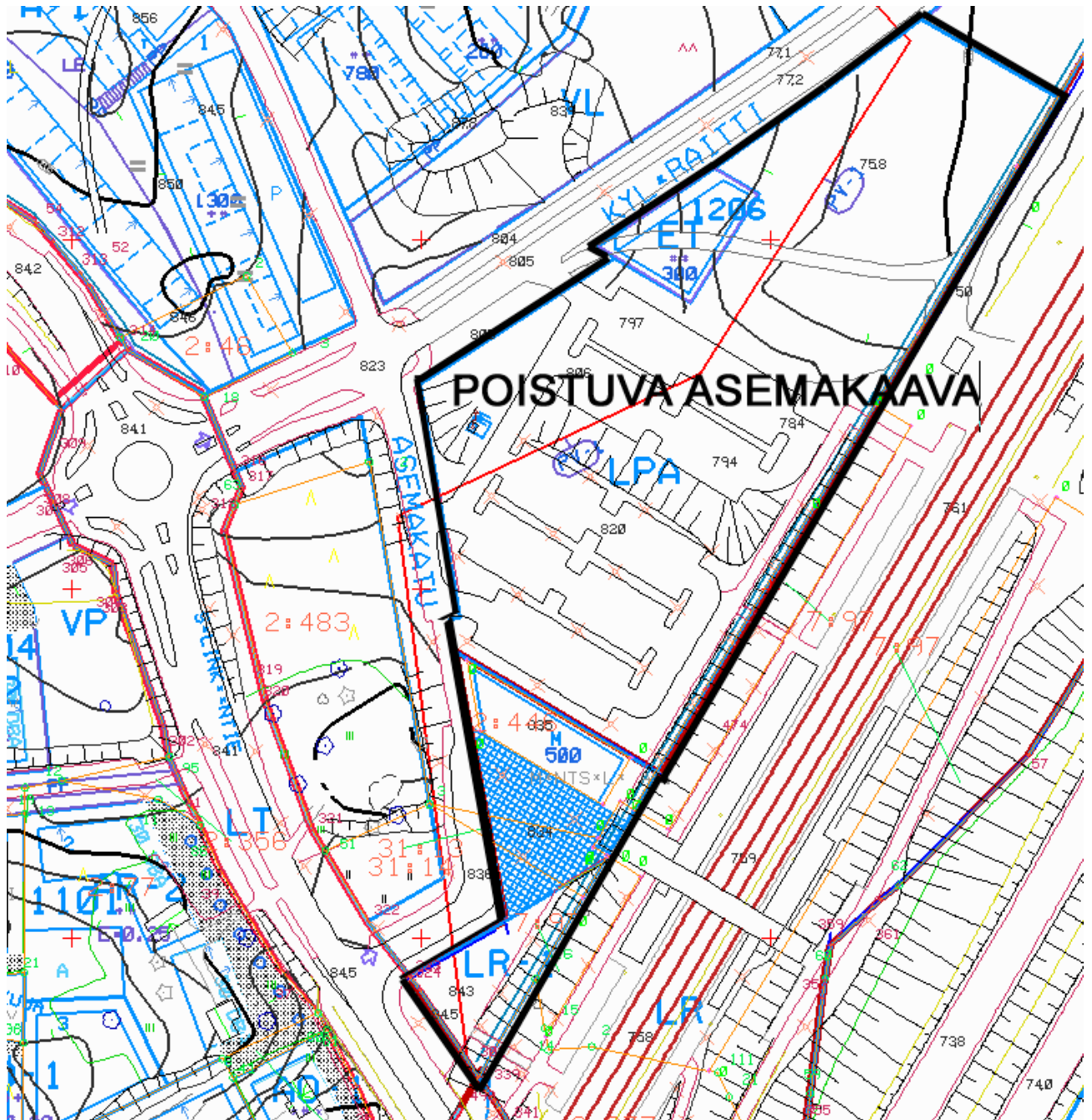
Osa alueesta kuuluu Ojalan pohjavesialueeseen. (luokka I). Ojalan pohjavesialueella sijaitsee Mäntsälän Veden pohjavedenottamo, joka on yksi merkittävimmistä kunnan käytössä olevista pohjavedenottamoista.

3.2.2 Yleiskaava

Kirkonkylän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa 2020 alue on osoitettu seisakkeen varaukselle lähipalveluiden alueeksi, kv. hyv. 14.6.2004, lainvoimainen.

3.2.3 Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot

Asemakaava on vahvistettu 20.6.2005.



Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 1.12.2008.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Osallisten tavoitteet

Asemakaavalla tutkitaan liike- ja toimistotilojen sekä seisakkeen palvelujen toteuttaminen. Seisake on samalla Mäntsälän sisääntulopaikka, jossa liikennemuodot kohtaavat, siksi erityistä huomiota kiinnitetään liikenneturvallisuuteen ja tilalliseen suunnitteluun.

4.1 Kunnan tavoitteet

Tarjota rautatien käyttäjille asialliset ja ajanmukaiset palvelut.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kunnanhallitus § 348	24.11.2008 käynnistäminen
Maankäyttölautakunta § 44	29.4.2009 luonnos nähtäville 15.5. – 15.6.2009
Maankäyttölautakunta § 181	18.11.2009 ehdotus nähtäville
Kunnanhallitus §	01.02.2010 ehdotus nähtäville
Kunnanhallitus §	00.00.0000 hyväksyminen
Kunnanvaltuusto §	00.00.0000 vahvistaminen

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Toteutuksesta on oltu yhteydessä osallisiin ja rakennusliikkeisiin. Nyt taloudellisen taantumana aikana hankkeen toteuttaminen ei ole todennäköistä, kaavalla varaudutaan alueen kehittämiseen asumisen ja liikenteen lisääntyessä aseman lähialueilla.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Yleiskuvaus

Asemakaava toteutettiin rakentuneen ympäristön ja aiemman asemakaavan mukaisena laajentaen palvelurakennuksen varausta monipuolisemman toteutuksen ja tilat sallivaksi.

Aseman edusta on Mäntsälän "eteinen" julkinen sisääntulo. Rakennuksella tarjotaan matkustamisen palvelut ja taajaman länsiosan kauppa. Lisäksi on tarvetta pienyritystilojen rakentamiselle II-kerrokseen. Mäntsälän kunta omistaa alueen.

I-kerros (kaupat ja yleiset palvelut) n. 600 – 900k-m2:

- "Aseman kauppa" kooltaan 400 – 600 k-m2.
- "Asemakahvio" n. 100 – 200k-m2.
- "Yleiset palvelut" (esim. taxisema, vessat ja jätekatos) 50 – 100k-m2.

II-kerros palveluyritykset n. 600 - 900k-m2

- "Aseman yritysikiinteistö" vuokrattavia palvelu- ja toimistotiloja 300 k-m2.
- Muu yritystila?
- "Signaalitorni" aseman tunnuksena.

Periaatteina ilkvallan kestävä materiaalit ja rakenteiden yksinkertaisuus, rakennuksen kiittää asemaan yhdistävä valokate.

Tavoitteena on varmistaa hankkeen toteutettavuus esim. alakerran kaupan ja kahvilan, sekä yläkerran tilojen pitkäaikaisin vuokrasopimuksin. Palvelee työmatkaliikennettä ja läheisiä uusia asuinalueita. Mahdollinen kahvio palvelee lämpimänä odotustilana, kahviona ja esim. pienleipomom myyntipisteinä, sijoitettuna rakennuksen radan puoleiseen päähän: Julkisivu radan puolella on puolipyöreä lasi-ikkuna suuntautuen siten, että tilasta on näkymä radalle Lahdesta saapuvien junien suuntaan. Etäisyys on riittävä, jotta kahviosta ehtii saapuvaan junaan.

Mäntsälän pienyrityksillä on käynnistynyt tilojen etsintä. Toivomme asemarakennuksen tarjoavan sekä tiloja pienyrityksille, että etätyömahdollisuuksia palvelun pääkaupungin yrityksille. Mäntsälässä on potentiaalisesti uusilla aseman lähialueilla nuorten perheiden jäseniä, joiden ammattitaito olisi hyödynnettävissä osapäiväisen etätyöpisteen kautta. Asemarakennus mahdollistaisi reaaliaikaisen työyhteisöön kuulumisen hyvien tietoliikenneyhteyksien piirissä ja on tarvittaessa nopeasti saavutettavissa.

Varaudutaan liitännäispalveluihin:

- taxin kuljettajien odotustilat
- tavarasäilytys
- ympärivuorokautinen WC
- jättepiste

5.2 Mitoitus

- Kaava-alue 2,067ha.
- Rakentamisen kerrosala: Kaupalliset palvelut 1800 k-m2.
- Autopaikkoja 1,697 ha kahdessa kerroksessa yht. 1200 ap.

5.3 *Palvelut*

Alueella ovat kaikki kunnalliset verkostot.

5.2 *Tavoitteiden toteutuminen*

Kaava laadittiin tavoitteiden mukaisena.

6 *Asemakaavan vaikutukset*

6.1 *Vaikutukset rakennettuun ympäristöön*

Ei aiheuta oleellisia muutoksia.

6.2 *Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön*

Ei aiheuta oleellisia muutoksia.

6.3 *Yhdyskuntarakenne ja taloudelliset näkökohdat*

Asemakaavan muutos parantaa Mäntsälän rautatieaseman toimivuutta ja lisää rakentamista ja uutta asuntotuotantoa aseman seudulle. Päiväkoti ja verkostot ovat valmiina, eikä kunnallisia investointeja tarvita lähialueidenkaan rakentamisessa.

6.4 *Ympäristön häiriötekijät*

Naapurieristys paranee istutuksien ja aitaamisen kautta.

6.5 *Kaavamerkinnät ja -määräykset*

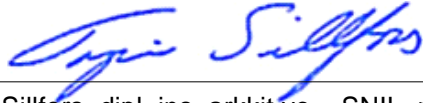
6.6 *Nimistö*

7.4 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue rakennetaan 5 vuoden kuluessa asemakaavan vahvistumisesta.

7.5 Toteutuksen seuranta

Mäntsälässä 11. päivänä marraskuuta 2009



Tapio Sillfors, dipl. ins, arkkitehti, SNIL, n:o 259