

MÄNTSÄLÄ

ASPELUND ASEMAKAAVAN MUUTOS



VIREILLE KUNNANHALLITUS 15.02.2016

EHDOTUS NÄHTÄVILLÄ 00.00.- 00.00.2016

KUNNANHALLITUS 00.00.2016



MÄNTSÄLÄN KUNTA -Maankäyttöpalvelut

MÄNTSÄLÄ

ASPELUND ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELI 502 OSA

TYÖ 257

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 9. päivänä maaliskuuta 2016 päivättyä asemakaavakarttaa.

Alueen määrittely:

Asemakaavan muutos koskee Mäntsälän kunnan kirkonkylän kortteliä 502 osa.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Mäntsälän kunnan kirkonkylän kortteli 502 osa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Mäntsälän kirkonkylän keskustassa Kirkon eteläpuolella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Nimi

Aspelund asemakaavan muutos.

Kaavatunnus 505-212

Tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muokata asemakaavaa vastaamaan tonttikysyntää ja asuinrakentamista Mäntsälän keskustassa.



MÄNTSÄLÄ

ASPELUND ASEMAKAAVAN MUUTOS

TYÖ 257

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	4
2. TIIVISTELMÄ	8
2.1 Käsittelyvaiheet	8
2.2 Asemakaava	8
2.3 Asemakaavan aluevaraukset	8
2.4 Toteutus	8
3. LÄHTÖKOHDAT	9
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	9
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	9
3.1.2 Kaupunkirakenteellinen sijainti	9
3.1.3 Luonnonympäristö ja maisema	9
3.1.5 Liikenne	13
3.2 Suunnittelutilanne	14
3.2.1 Maakuntakaava	14
3.2.2 Yleiskaava	16
3.2.3 Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot	18
3.2.4 Kirkonkylän rakennushistoriallinen selvitys 2013	19
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	27
4.1 Kunnan tavoitteet	27
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	27
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	27

5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	28
5.1	Yleiskuvaus	28
5.2	Mitoitus	30
	Asemakaavalla muodostuu korttelialueita seuraavasti:	30
5.3	Palvelut	30
5.4	Liikenne	31
5.5	Tavoitteiden toteutuminen	31
5.5.1	Osallisten tavoitteet	31
6	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	32
6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	32
6.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	32
6.3	Yhdyskuntarakenne ja taloudelliset näkökohdat	32
6.4	Ympäristön häiriötekijät	32
7	TOTEUTUMINEN	32

Liitteet:

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

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Käsittelyvaiheet

Maankäyttölautakunta	20.01.2016	4§ vireille
Kunnanhallitus	15.02.2016	30§ vireille
	OAS ja ehdotus nähtävillä 00.00.– 00.00. 2016	
Maankäyttölautakunta	00.00.2016 /	00 §
Kunnanhallitus	00.00.2016 /	00 §
Kunnanvaltuusto	00.00.2016 /	00 §

2.2 Asemakaava

Aspelund sijaitsee Mäntsälän keskustassa kirkon eteläpuolella n. 0,5 km:n etäisyydellä Keskuskadun kaupoista. Lännessä välittömässä läheisyydessä ovat Mattilan ja Ehnroosin koulut. Ympäröivän alueen takia rakentaminen on pienistä rakennusmassoista muodostettu, julkisivujen materiaalina on puu ja kattomuotona keskijyrkkä harjakatto joka on käännetty L-muotoon, rakennusten päätyjä ei nimenomaan tule suunnata Vanha-Porvoontielle päin. Rakennukset suuntautuvat ympäröivien rakennusten mukaisesti ja niiden runkosyvyys on enintään 8 m. Ovet, ikkunat ja nurkat tulee korostaa vuorilaudoin ja julkisivujen väriytyksenä käyttää perinteistä keltaista tai vaaleankeltaista sävyä. Alueelle vieraita keinotekoisia muotoaiheita ja elementtejä tulee välttää.

Liittymät Vanha Porvoontielle säilyvät aiemmassa kaavassa määritellyissä paikoissa. Autokatokset eivät näy tielle vaan kulku tapahtuu takaa tonttien pohjoispuolelle ja eteläisimmällä tontilla tontin itäreunaa pitkin takapihalle. Vanha Porvoontien puoli varataan pääosin istutettavaksi korttelin osaksi.

Alue on ympäröiviä tontteja matalammalla tasolla joten kerroslukuna on sallittu II-kerrosta. Rakentamistapana sallitaan pientalot eli omakoti-, pari- ja rivitalot. Alueelle muodostuu yhteensä 4 tonttia joilla kullakin on rakennusoikeutta 200 k-m², yhteensä rakennusoikeutta on 800 k-m². Aluetehokkuudeksi muodostuu $ea=0,20$ joka kasvaa voimassa olevaan kaavaan nähden 8 k-m² $ea=0,20$ / 792 k-m².

2.3 Asemakaavan aluevaraukset

Asemakaavalla muodostuu korttelialueita seuraavasti:

- Asuintalojen korttelialue, joiden pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Alueelle saa rakentaa erillispien- ja rivitaloja (AP).
- Tonttien yhteenlaskettu pinta-ala (AP) on 3960 m² ja rakennusoikeus 800 k-m² ja rakennustehokkuus $e=0,20$.
- Autopaikkoja rakennetaan vähintään AP alueet 1 ap / asunto yhteensä 8–16 kpl.

2.4 Toteutus

Alue toteutuu noin 5 vuoden kuluessa.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Kuva 1. Näkymä alueelle Vanha Porvoo tieltä länteen, alue on nyt peltoa.

Alue sijaitsee kävelyetäisyydellä n. 0,5 km keskustan palveluista. Ehnroosin ja Mattilan koulut ovat Vanha Porvoontien vastapuolella. Korttelit ovat yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä.

3.1.2 Kaupunkirakenteellinen sijainti

Asemakaavan muutosalue on voimassa olevassa asemakaavassa erillispientalojen aluetta (AO-2) jolle saa rakentaa kahden perheen taloja. Kerroslukuna on II ja rakennusoikeutta $e=0,20$ yhteensä 792 k-m².

Kortteli kuuluu keskustan pientalovyöhykkeeseen, lähialueiden rakennukset ovat pohjois- ja eteläpuolella 1½ kerroksisia ja julkisivut ovat puuta. Miljöötä tulee ensisijassa tarkastella sen julkisimmalta puolelta joka on Vanha Porvoontien suunta.

3.1.3 Luonnonympäristö ja maisema

Alue on rakentamatonta viljelykäytöstä poistunutta peltoa.

Yleisnäkymiä kaavamuutosalueen ympäristöstä:



Kuva 2. Näkymä Vanha Porvoontien vastapuolelle kaava-alueen kohdalla.



Kuva 3. Näkymä Kirkon suuntaa, tien päässä Vanha Pitäjätupa.



Kuva 4. Näkymä Vanha Porvoontietä kaakkoon.



Kuva 5. Kaava-alueen Pohjoispuolinen 1½ -kerroksinen asuinrakennus.

3.1.5 Liikenne

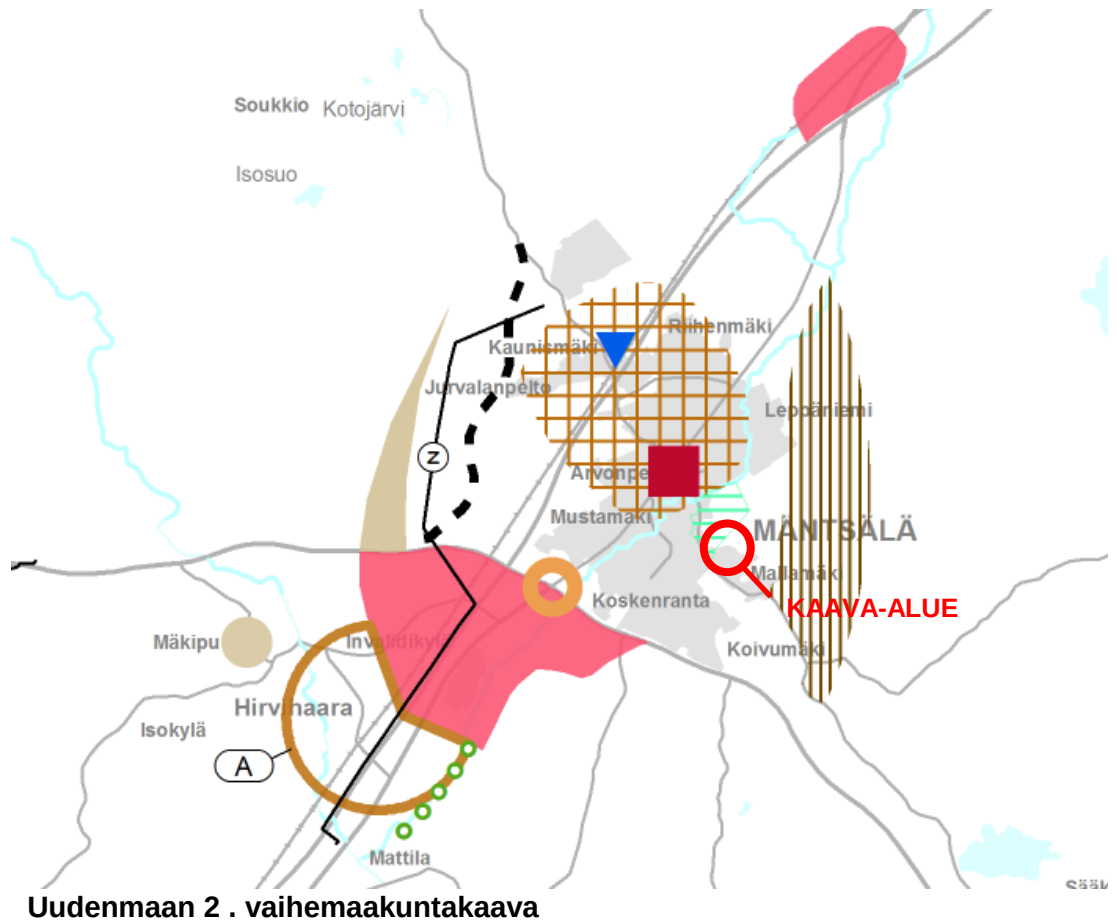
Vanha Porvoontie on kunnan kokoojakatu ja liikennemäärää on vähentynyt Veteraanitien valmistuttua. Ollen nykyisin 1970 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ennustetilanteessa 2030 liikennemäärä on edelleen alle 2000 aj/vrk koska liikennettä ohjataan enenevässä määrin Veteraanitien kautta. Nopeusrajoituksena on 40 km/t joten meluntorjuntaa tai meluaitoja ei tarvita.

3.1.6 Maanomistus

Seurakunta omistaa kaavamuutosalueen.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava



Uudenmaan 2 . vaihemaakuntakaava

Maakuntakaavassa aluetta koskevat seuraavat merkinnät:

1) Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde Valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009)

Kirkonmäki on Museoviraston valtakunnallinen määrittelemä aluesuojelukohde:
Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY inventointi 2009
Kohde: "Mäntsälän kirkonmäki muodostaa pitäjän kunnalliselämän historiaa edustavan monipuolisen kokonaisuuden, johon kuuluvat kirkko hautausmaineen, lainamakasiinit, entinen pitäjäntupa ja kunnantalo, entinen vanha toriaukio sekä Mäntsälänjoen varrella sijaitseva Mäntsälän kartano."

2) Taajamatoimintojen alue



Merkinnän kuvaus

Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Merkintä sisältää taajamien sisäiset liikenneväylät sekä liikenteen tarvitsemat satama-, huolto-, varikko-, terminaali-, ratapiha- ja muut

vastaavat alueet, ulkoilureitit, pyöräily- ja jalankulkureitit, paikalliskeskukset, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet, paikalliset suojelualueet sekä virkistys- ja puistoalueet.

Taajamatoimintojen alue –merkintä ei estä maa- ja metsätalouskäytössä olevien alueiden säilyttämistä tarvittaessa nykyisessä käytössään.

Suunnittelumääräys

Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen. Uusi rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettava suunnittelulla ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja luontoarvot sekä ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset ominaispiirteet.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

Alueen käyttöä suunniteltaessa on huolehdittava siitä, että rakentaminen tai muu käyttö ei yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa aiheuta aluevaraukseen rajoittuvalla tai alueen läheisyydessä sijaitsevalla Natura 2000-verkoston kuuluvalla tai valtioneuvoston verkostoon ehdottamalla alueella sellaisia haitallisia vaikutuksia veden laatuun, määrään, vesitasapainoon tai vesialueen pohjaolosuhteisiin eikä sellaisia melu- tai muita häiriöitä, jotka merkittävästi heikentävät alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkostoon.

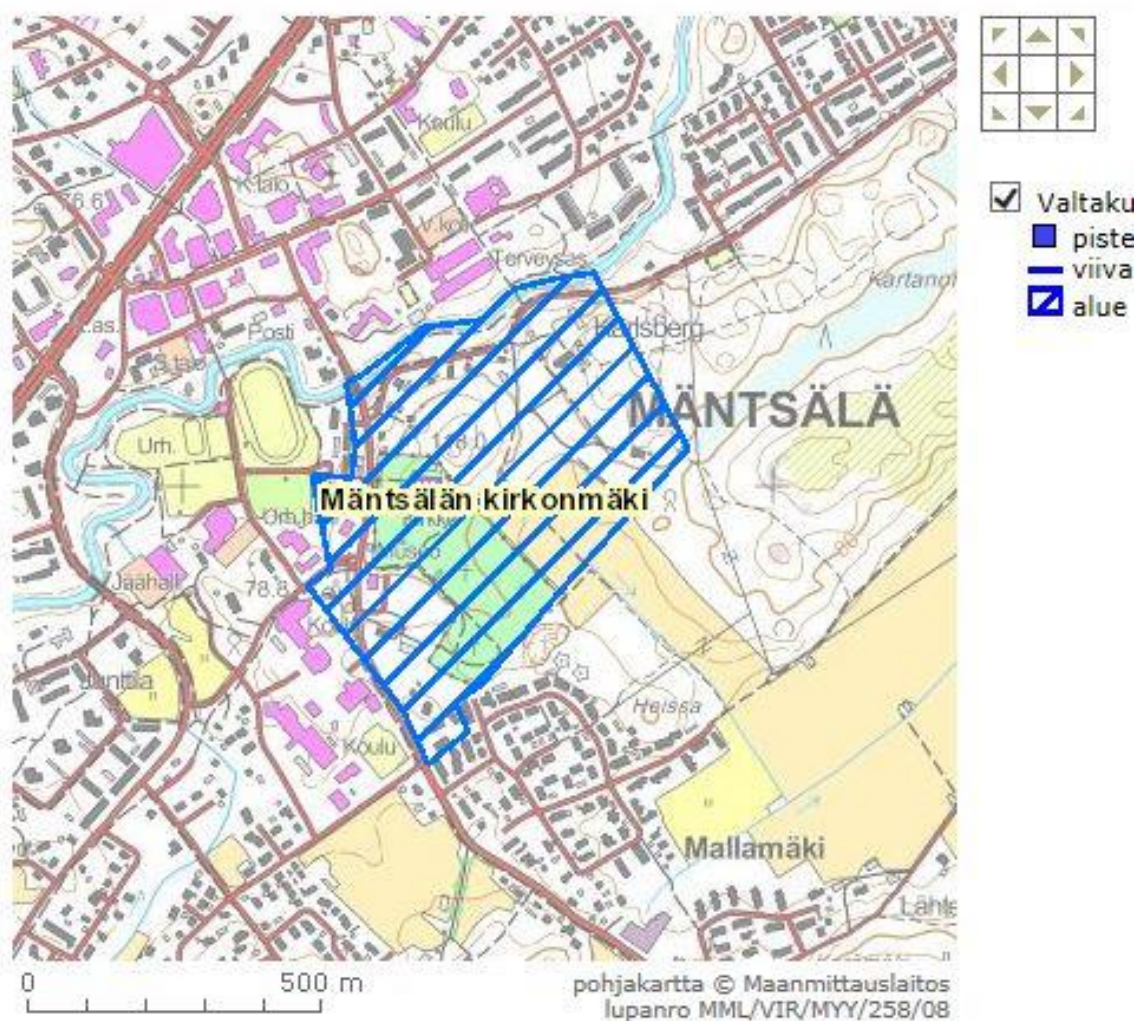
Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on toimintojen sijoittelulla ja alueiden käytön riittävällä tehokkuudella edistettävä pyöräilyä, jalankulkua ja joukkoliikennettä tukevaa yhdyskuntarakennetta.

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava päivittäisten palveluiden saatavuus, riittävät ulkoilu- ja virkistysmahdollisuudet sekä pyöräily- ja jalankulkuyhteydet seudullisille virkistysalueille. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on myös turvattava paikallis-keskusten toimintaedellytykset sekä kiinnitettävä huomiota siihen, että päivittäistavarakaupan lähipalvelupisteitä varten on toteuttamismahdollisuuksia. Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksikköjen koon alarajat ovat seuraavat:

- Sellaisen vähittäiskaupan, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa, koon alaraja on Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa 30 000 k-m², Hyvinkäällä, Järvenpäässä, Keravalla, Kirkkonummella, Lohjalla, Mäntsälässä, Nurmijärvellä, Porvoossa, Raaseporissa, Sipoossa, Tuusulassa ja Vihdissä 10 000 k-m², Askolassa, Hangossa, Inkoossa, Karkkilassa, Loviisassa, Pornaisissa ja Siuntiossa 5 000 k-m² ja Lapinjärvellä, Myrskylässä ja Pukkilassa 2000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.
- Muun erikoistavaran kaupan osalta koon alaraja on Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa 10 000 k-m², Askolassa, Hangossa, Hyvinkäällä, Inkoossa, Järvenpäässä, Karkkilassa, Keravalla, Kirkkonummella, Lohjalla, Loviisassa, Mäntsälässä, Nurmijärvellä, Pornaisissa, Porvoossa, Raaseporissa, Sipoossa, Siuntiossa, Tuusulassa ja Vihdissä 5000 k-m² ja Lapinjärvellä, Myrskylässä ja Pukkilassa 2000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.
- Päivittäistavarakaupan osalta koon alaraja on Helsingissä, Espoossa, Vantaalla ja Kauniaisissa 5000 k-m² ja Uudenmaan muissa kunnissa 2000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.

Merkitykseltään seudullisella vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös useasta myymälästä koostuvaa vähittäiskaupan aluetta, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut

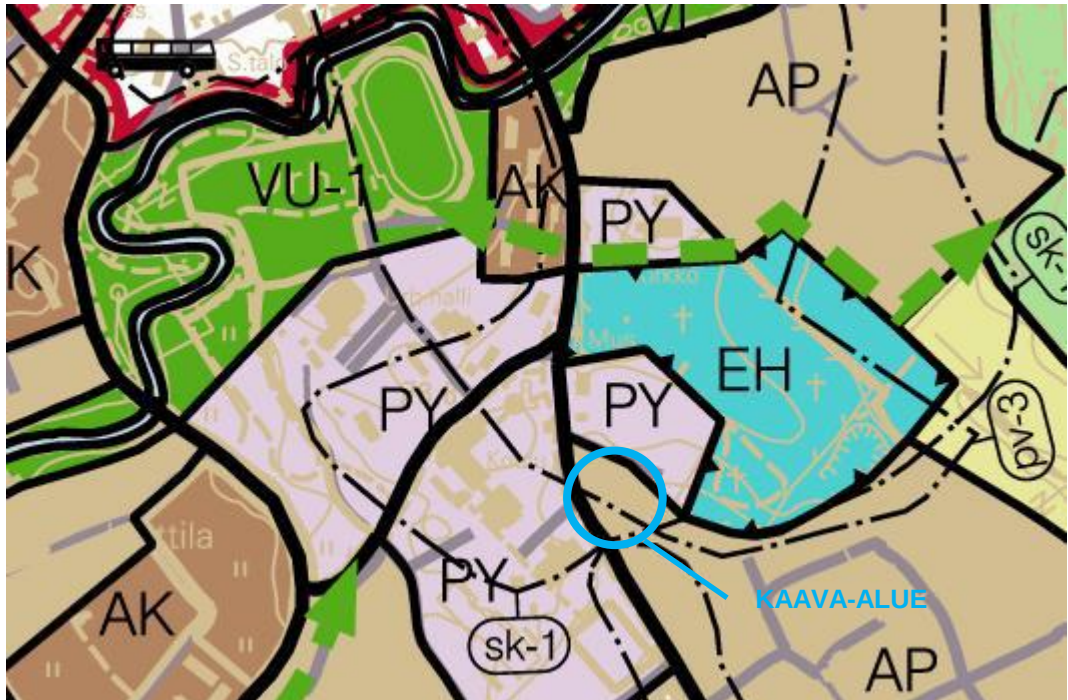


Kunta: Mäntsälä
Nimi: Mäntsälän kirkonmäki

keskitä kartta kohteeseen
paluu kohteen perustietoihin

Ote: rky-rajaus museoviraston sivuilta.

3.2.2 Yleiskaava

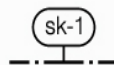


Kirkonkylän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa 2020 (kunnanvaltuusto hyväksynyt 14.6.2004 ja lainvoimainen) alue on "Asuinpientalojen alueeksi" (AP), mikä tarkoittaa alueen pääasiallista käyttömuotoa. Muita merkintöjä ovat:



Muu pohjavesialue.

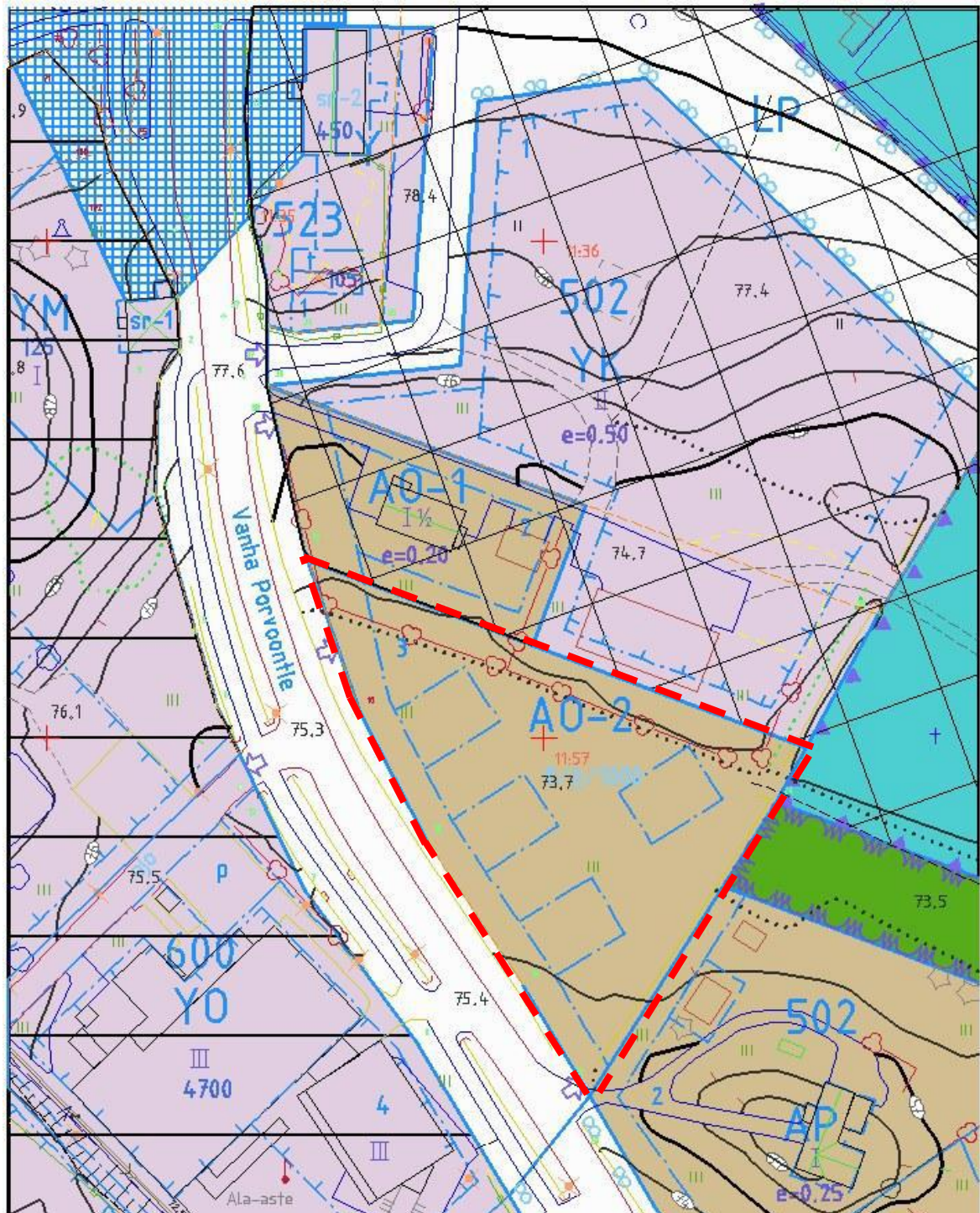
Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Alueen rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18§ (pohjaveden muuttamiskielto) sekä ympäristösuojelulain 1 luvun 7§ (maaperän pilaamiskielto) ja 8§ (pohjaveden pilaamiskielto). Suositus: Pohjavesialueen mahdollinen soveltuvuus vedenhankintakäyttöön on tutkittava, kun alueen yksityiskohtaista käyttöä suunnitellaan, koska alueella saattaa olla suuri paikallinen merkitys talousveden hankinnassa.



Taajamakuvasallisesti arvokas alue.

Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on turvattava alueen kulttuurihistoriallisen ympäristön ja arvokkaan rakennuskannan säilyminen. Alueen rakennuskannan suojelukysymykset ratkaistaan asemakaavassa. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

3.2.3 Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot



Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava, joka on vahvistettu 26.05.2003.

AO-2

Erillispientalojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa kahden perheen paritaloja.

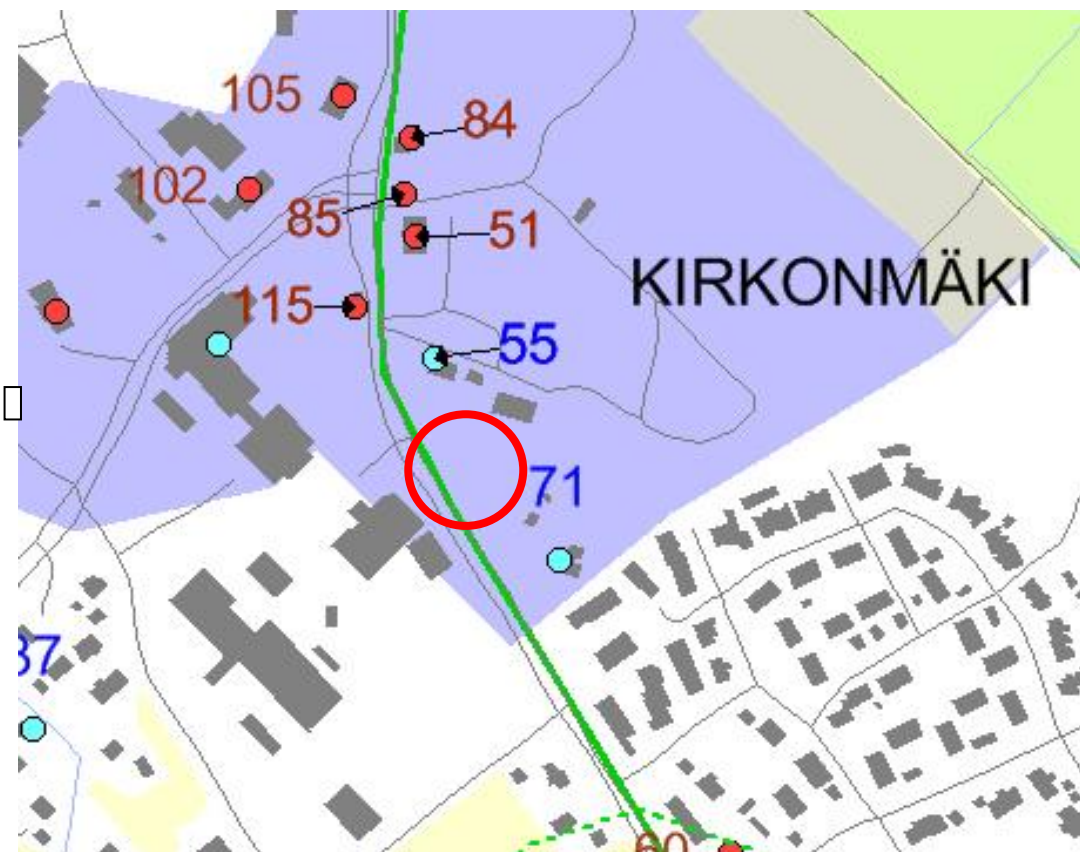
Rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 1.12.2008.

Rakennuskiellot ei ole voimassa alueella.

3.2.4 Kirkonkylän rakennushistoriallinen selvitys 2013

Kirkonkylän rakennushistoriallisessa selvityksessä 2013 / Teija Ahola ei alueella todettu rakennus- tai kulttuurihistoriallisia, maisemallisia tai muita arvoja. Kirkonkylän rakennushistoriallisessa selvityksessä inventoitiin rakennukset ja myös ympäristön arvoja joista seuraavassa otteet:

Ote Mäntsälän kirkonkylän rakennushistoriallinen selvitys Teija Ahola 2013



KARTTASELITE

INVENTOIDUT KOHTEET

- luokka A, A-
- luokka B, B-
- luokka C, C +
- luokka C, sisältyy aluekohteeseen

INVENTOIDUT ALUEKOKONAISUUDET

- Tiekohde
- Kulttuurimaisema
- Rakennettu kulttuuriympäristö

INVENTOINTILOMAKE 2013

Selvitystyö Ahola 2011

Inventointi tehty Mäntsälän kunnan tilauksesta osayleiskaavatyön lähtöaineistoksi.

KOHDETIEDOT

Yksikkö_id:	55	Tunnus:	50540700110057	Rno:	407-11-57	B
Kunta:	MÄNTSÄLÄ	Kunta nro:	505	Kylä:	MÄNTSÄLÄ	Kylä nro: 407
Peruskartta:	2044 11	Koordinaatit:	6725150, 572670 (rhr:stä)			
NIMI:	HEISSA					
Tyyppi:	Asuminen	Tarkenne:	Työväenasunto			

Historia: Heissan päärakennus on pystytetty vuonna 1949 vanhalle rakennuspaikalle kirkon läheisyyteen. Rakennus on ollut mm. seurakunnan ja kunnan työntekijöiden asuntona.

Kuvaus: Heissan kiinteistö on saanut nimensä Heissanmäestä talon koillispuolella; Heissanmäki on kuulunut kartanoon ja liitetty myöhemmin hautausmaahan. Heissan talo on jäänyt tien perusparannusten myötä notkelmaan.

KARTTA

punainen viiva = kiinteistöraja

RAKENNUKSET**Asuinrakennus 2 krs**

ID	I	II	III
Nyk. käyttö:	asuinrakennus		
Alkup.käyttö:	työväen asuinrakennus		
Rak.aika:	1949		
Suunnittelija:	rkm Väinö Siikonen		
Laajennukset:	0		
Korjausvuodet:	2001, 2010		
Perusta:	betoni		
Runko:	lauta?		
Julkisivut:	vaakalaudoitus		
Pohjamuoto:	suorakaide		
Kattomuoto:	harjakatto		
Kate:	profiilipelti		

Väritys:	kelt (s), ruskea (L), valk (i), pun (k), rusk (sokkeli)		
-----------------	--	--	--

(seinä / listat / kate)

Erityispiirteet: I: suhteellisen pitkä ja kapea kokonaishahmo, harjakatto pitkin räystäsin, yhtenäinen vaakalautavuoraus jiirinurkin, katon lapetta jatkava sisäänkäynnin katos vitaposkin, julkisivujen omintakainen symmetrisyys, sivujaolliset standardi-ikkunat, neliöikkunat, haukkaikkunat, väritys

Muutoshistoria: I: 2001 uusittu katto, 2010 ulkomaalaus

LÄHTEET

Raportit:	Mäntsälän kirkonkylän inventointi, 2002 (inventointikortti nro 65)		
Kirjalliset:	Rakennusluvat 1949 (seurakunta), Mäntsälän kunnan rakennuslupa-arkisto		
Suulliset:	Maria Sairanen		
Inventoija:	Anneli Björkqvist	Pvm:	1.10.2002
Päivitys:	Teija Ahola	Pvm:	6.6.2013
Tallentaja:	Teija Ahola	Pvm:	21.8.2013
Muu aineisto:	2002 Inventointikortti (pahvikortti, PDF), mustavalkokuvia. 2013 Päivitysinventoinnin valokuvat (JPG)		

LUETTELOINTIPERUSTE

2002 *Rakennuksella on maisemallista merkitystä Vanhan Porvoontien näkymässä. (aikansa rakennustavan edustaja)*

2013 ARVOPERUSTEET

Historialliset: (RH)	Hyvin säilynyt 1940-luvun puutalo; talon suunnitellut rkm Väinö Siikonen oli veljensä Heikki Siikosen kanssa suosittu suunnittelija Mäntsälässä, ja hänen kädenjälkensä näkyy monissa kirkonmäen rakennuksissa (vanha seurakuntakoti, vanhan kunnantalo, Kotivaaran eli ent. suntion talon uudistus)
Ympäristölliset: (M)	Tontti rakennuksineen sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän Mäntsälän kirkonmäen aluerajauksen sisäpuolella. - Arkkitehtuuriltaan selkeäpiirteinen ja hyvin rakennusajankohdan tyyliä edustava puutalo sulautuu luontevasti osaksi kirkonmäen ajallisesti kerroksellista aluekokonaisuutta.

Kohteen arvotekijöihin vaikuttavia tekijöitä

VALOKUVAT



Kuva: Heissan pihanpuoleinen julkisivu 2013.



Google Street View 2009

INVENTOINTILOMAKE 2013

Selvitystyö Ahola 2011

Inventointi tehty Mäntsälän kunnan tilauksesta osayleiskaavatyön lähtöaineistoksi.

KOHDETIEDOT

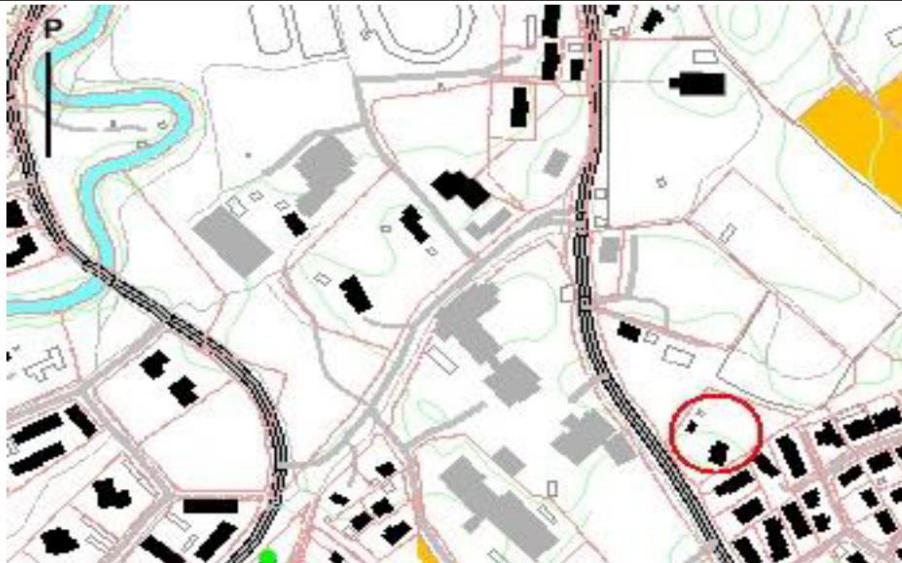
Yksikkö_id:	71	Tunnus:	50540700110283	Rno:	407-11-283	B
Kunta:	MÄNTSÄLÄ	Kunta nro:	505	Kylä:	MÄNTSÄLÄ	Kylä nro: 407
Peruskartta:	2044 11	Koordinaatit:	6725020, 572750 (rhr:stä)			
NIMI:	MURTOMAA (Helteenmäki)					
Tyyppi:	Maa- ja metsätalous	Tarkenne:	ent. maatalo			

Historia: Murtomaan kiinteistö tunnetaan paremmin Helteenmäkenä pitkäaikaisen omistajasuvun mukaan. Maat ovat kuuluneet alun perin Mäntsälän kartanoon. Pukkilasta Mäntsälään 1860-luvulla muuttanut Erik Henriksson perusti talon nykyiselle paikalle. Erikin pojanpoika Ilmari Helle toimi seurakunnan palveluksessa kellonsoittajana. Ilmari harrasti valokuvausta ja hänen kuviaan on nyt ladattu Vanhaa Mäntsälää -nimiseen nettisivustoon.

Kuvaus: Murtomaa sijaitsee kumpareella Vanhan Porvoontien varrella. Pihapiirissä on vanhan päärakennuksen lisäksi pieni, 1900-luvun alkupuolella rakennettu, asuinrakennus eli Alatalo sekä pihasauna.

2013 Vaihettain nykyiseen kokoonsa rakennettu asuinrakennus on puoliavoimen puutarhan ympäröimä. Etelässä tilan rajanaapurina on rivi- ja pientaloalue, pohjoisessa seurakunnan mailla ollut pieni peltotilkku on luonnonniittypohjaisena viheralueena.

KARTTA



punainen viiva = kiinteistöraja

RAKENNUKSET

Asuinrakennus

ID	I	II	III
Nyk. käyttö:	asuinrakennus		
Alkup.käyttö:	maatilan päärakennus	"Alatalo"	
Rak.aika:	1875/1933	1900-luvun ap	
Suunnittelija:	0	0	
Laajennukset:	1900-l ap, 1933	0	
Korjausvuodet:	0	0	
Perusta:	luonnonkivi (betoni?)		
Runko:	hirsi pn (lamosalvos)	hirsi?	
Julkisivut:	pystylauditus peiterimoin	vaakalauditus	

Pohjamuoto:	vinkkeli	suorakaide	
Kattomuoto:	harjakatto	harjakatto	
Kate:	huopa?	huopa?	
Väritys:	kelt (s), valk (L,i), musta (k)		

(seinä / listat / kate)

Erityispiirteet: I: kapea pitkänomainen harjakattoinen kokonaishahmo vinkkelillä, peiterimalautavuoraus nurkkakoteloin, julkisivujen aukotus (ikkuna-aukkojen koko ja sijoittelu)

II: loiva harjakatto harjakattoisella poikkipäädyllä, ikkunat jugendruuduin, ikkunoiden reunustama sisäänkäynti - rungon sisäpuolinen veranta?

Muutoshistoria:

- 2002 I: Rakennusta on 1900-luvun alkupuolella jatkettu sekä leveys- että pituussuunnassa; ikkunaremontin yhteydessä on vanhoihin aukkoihin vaihdettu nykyiset keskijakoiset ikkunat (n. 1900-l keskivaihe);
- 2013 I: vuoden 1933 vaiheilla verantaa siirrettiin vasemmalle, ja sisäänkäynti muutettiin edestä sivulle; talon takaseinän kylkiäisenä on matala pulpettikattoinen autotalli.

LÄHTEET

Raportit:	Mäntsälän kirkonkylän inventointi, 2002 (inventointikortti nro 83)		
Kirjalliset:	Senaatinkartasto XI 32, 1:21 000, 1873; Ilmari Helteen valokuvakokoelma Vanhaa Mäntsälää -www-sivusto (2.5.2013)		
Suulliset:	0		
Inventoija:	Anneli Björkqvist	Pvm:	15.9.2002
Päivitys:	Teija Ahola	Pvm:	7.5.2013
Tallentaja:	Teija Ahola	Pvm:	15.5.2013
Muu aineisto:	2002 Inventointikortti (pahvikortti, PDF), mustavalkokuvia. 2013 Päivitysinventoinnin valokuvat (JPG)		

LUETTELOINTIPERUSTE

2002 *Rakennusryhmä muodostaa yhtenäisen kokonaisuuden maisemallisesti merkittävässä paikassa Vanhan Porvoontien raittimiljöössä lähellä Kirkonmäkeä.*

2013 ARVOPERUSTEET

Historialliset: (RH)	Murtomaan rakennukset edustavat, niihin tehdyistä muutoksista huolimatta, käsityövaltaista puurakentamista ja maaseudun kansanomaisia rakennustyypppejä.
Ympäristölliset: (M)	Tontti rakennuksineen sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän Mäntsälän kirkonmäen aluerajauksen sisäpuolella. Kirkonmäkeä ympäröineen viljelymaiseman vanhaa asutusta, joka alueelle tyypilliseen tapaan on perustettu pienelle kumpareelle. Alueen maankäytön vaiheista kertova kohde, joka osaltaan vahvistaa kirkonmäen ja Vanhan Porvoontien maisemien historiallista monipuolisuutta.

Kohteen arvotekijöihin vaikuttavia tekijöitä

Rakennushistorialliset arvot ovat heikentyneet julkisivukorjausten myötä.

VALOKUVIA



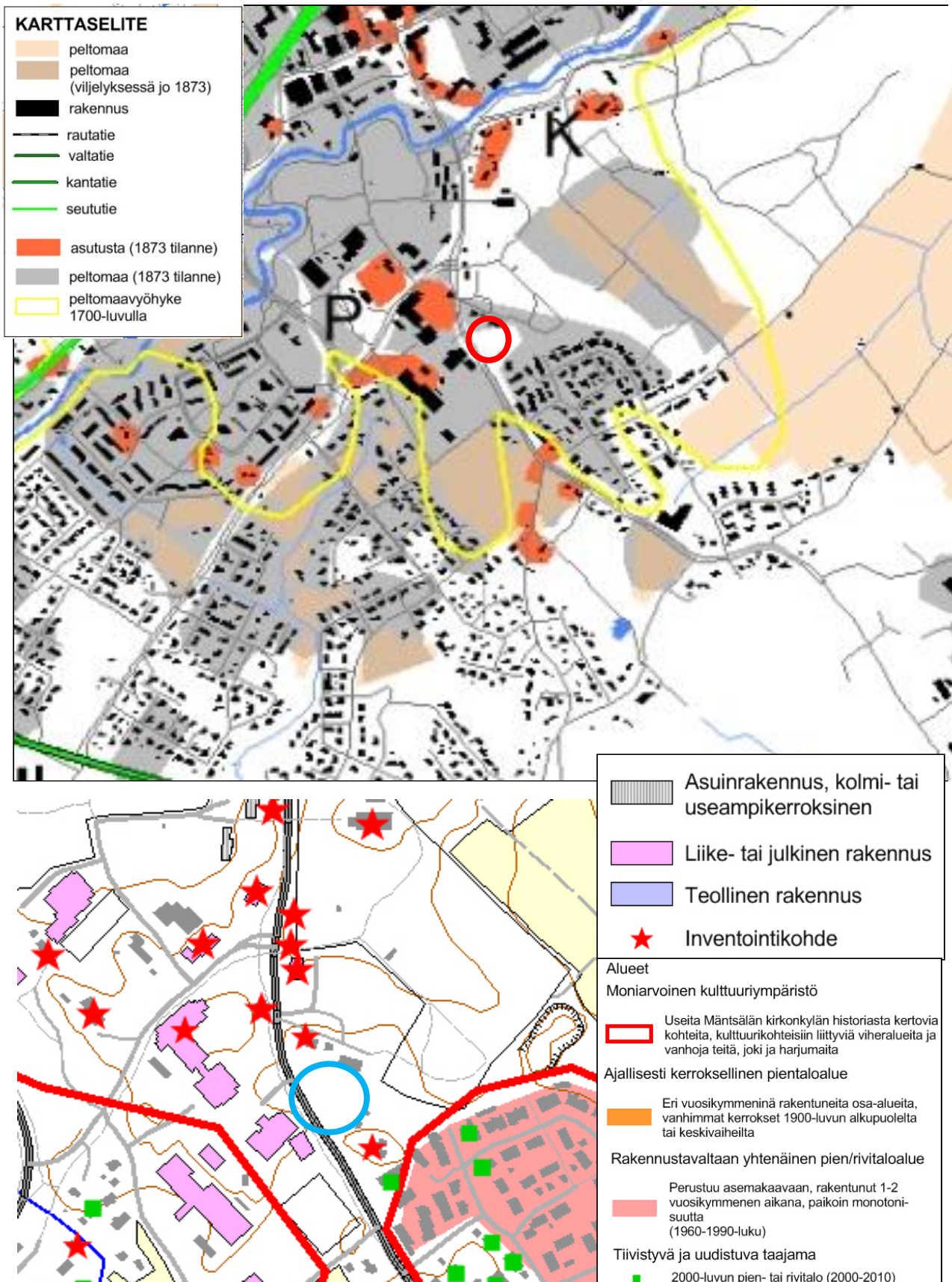
Päärakennus oli 1920-luvulle tultaessa laajennettu nykyisiin mittoihin, mutta kuisti on vielä alkuperäisellä paikallaan. Vanhat ikkunat olivat kuusiruutuiset, päätykolmioissa ja kuistissa ikkunoissa oli teräväkärkinen yläpuite. / Valokuva Ilmari Helle n. 1920-luvulla. <http://wanhaamantsalaa.files.wordpress.com/2010/10/helteenmaella4a.jpg>



Murtomäen talo sijaitsee loivalla kummalla Vanhan Porvoontien varrella. Rakennukset jäävät puuston taakse piiloon. / Google Street View 2009



Kuva vuodelta 2002.



4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Kunnan tavoitteet

- Rakentaa asumista keskustaan.
- Saada II-kerroksisille asuinrakennuksille kysynnän mukaisia tontteja.
- Toteuttaa ensisijassa rakennuspaikkoja joilla kunnallistekniikka on valmiina ja palvelut lähellä.

Seurakunnan tavoitteet

- Kortteli on yhtenä tonttina ja rakennusalat tiukasti sidottuja, kaava tulisi muuttaa siten että tonttijako on mahdollinen, jolloin kortteli voidaan myydä paloissa.
- Muuttaa käyttötarkoitus sallimaan myös useamman perheen taloja so. rivitalojen rakentamisen, jolloin myös rakennusliikkeet ovat mahdollisia ostajina.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maankäyttölautakunta	20.01.2016	4§ vireille
Kunnanhallitus	15.02.2016	30§ vireille
	OAS ja ehdotus nähtävillä 00.00.– 00.00. 2016	
Maankäyttölautakunta	00.00.2016 /	00 §
Kunnanhallitus	00.00.2016 /	00 §
Kunnanvaltuusto	00.00.2016 /	00 §

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Yleiskuvaus

Aspelundin asemakaavan muutosalue sijoittuu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Alue on ympäröiviä tontteja matalammalla tasolla, joten kerroslukuna on sallittu II-kerrosta. Rakentamistapana sallitaan pientalot eli omakoti-, pari- ja rivitalot.

Ympäröivän alueen takia rakentaminen on pienistä rakennusmassoista muodostettu, julkisivujen materiaalina on puu ja kattomuotona keskijyrkkä harjakatto joka on käännetty L-muotoon, rakennusten päätyjä ei nimenomaan tule suunnata Vanha-Porvoontielle päin. Rakennukset suuntautuvat ympäröivien rakennusten mukaisesti ja niiden runkosyvyys on enintään 8m. Ovet, ikkunat ja nurkat tulee korostaa vuorilaudoin ja julkisivujen värityksenä käyttää perinteistä keltaista tai vaaleankeltaista sävyä. Alueelle vieraita keinotekoisia muotoaiheita ja elementtejä tulee välttää.

Alue on ympäröiviä tontteja matalammalla tasolla joten kerroslukuna on sallittu II-kerrosta. Rakentamistapana sallitaan pientalot eli omakoti-, pari- ja rivitalot. Alueelle muodostuu yhteensä 4 tonttia joilla kullakin on rakennusoikeutta 200 k-m², yhteensä rakennusoikeutta on 800 k-m². Aluetehokkuudeksi muodostuu $ea=0,20$ joka kasvaa voimassa olevaan kaavaan nähden $8 \text{ k-m}^2 \text{ } ea=0,20 / 792 \text{ k-m}^2$.

Kaavamerinnät ja määräykset

AP Pientalojen korttelialue.

Korttelin 502 tontteja 11-14 koskevat rakentamisohjeet:

Päärakennukset:

- Rakennusten julkisivumateriaalina tulee olla puu siten, että laudan suunta on koko rakennuksen osalla pystysuuntainen.
- Rakennuksen tulee olla kapearunkoinen ja leveydeltään enintään 8m.
- Rakennuksien ovien, ikkunoiden, nurkkien ja räystäiden korostuksena tulee käyttää vuorilautoja, jotka eroavat värisävyltään julkisivujen pääväristä.
- Kattomuotona jyrkkä harjakatto (35 - 40 astetta) ja katemateriaalina käsin- tai konesaumattu pelti.
- Alueelle sopimattomia keinotekoisia muotoaiheita tulee välttää; esimerkiksi alueelle vieraat rakentamistavat eivät sovi alueelle: "Taajamakuvallisesti arvokas alue." (sk-3) /Kirkonkylän osayleiskaava 2020.
- Ikkunoiden tulee olla erillisiä ja leveyttään korkeampia. Ikkunoiden osuus julkisivupinnasta ei saa olla suurempi kuin 30%.
- Asuinrakennuksen värinä tulee käyttää perinteistä keltaista tai vaaleankeltaista maaväriä, esim. okraa tai siennaa ja niitä taitettuina maaväreillä ja valkoisella. Naapurirakennusten värin on hyvä erolta toisistaan elävyyden aikaansaamiseksi.
- Yhtenäistä julkisivupintaa ei saa jakaa listoilla erivärisiin osiin.

Autosuoja ja talousrakennukset:

- Autosuoja ja talousrakennukset tulee sijoittaa sisäpihaa reunustamaan.
- Talousrakennus ei saa sijaita 2 m lähempänä rajaa ilman naapurin suostumusta.
- Jättesäiliöt tulee sijoittaa rakennusten yhteyteen katseilta suojattuina.
- Autosuojan tulee olla erillinen rakennus.
- Julkisivun-, katteen, kattokulman ja värin tulee sointua päärakennukseen.
- Autosuojan leveydeksi suositellaan enintään 4,5 m.

Pihat:

- Sisäänkäynti tulee suunnitella sisäpihan puolelle.
- Sisäpihan pinnoitteina tulee suosia perinteisiä katteita, soraa ja pieniä kiviä.
- Vanhan Porvoontien puoli tulee jättää puutarhaksi ei käyttöpihaksi.

Aidat:

- Puuaita sijoitetaan istutusalueen rakennuksen puoleiselle rajalle Vanha Porvoontie varrella, aita ei tule sijoittaa Vanhan Porvoontien reunaan kiinni.
- Puuaidan värin tulee olla päärakennukseen sointuva.
- Puuaidan ja Vanha Porvoontien väliin voidaan sijoittaa puu- ja pensasistutuksia.
- Ajoyhteyden puoleiselle ja välirajoille tulee sijoittaa puuaita ja/tai pensaita.



Kuva 8. Rakennusten sijoittelu.

Kaavalla määrätään *maanpinnan nostaminen n. metrillä tasoon +75,0* koska alue on ”kuopassa” ja liittäminen kunnallistekniikkaan edellyttää nostoa.

Kaavassa määrätään *rakennusten harjan suunta*.

Rakennuslupavaiheessa pyritään ohjaamaan tarkemmin ympäristön muotoutumista joten asemakaavassa vaaditaan:

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää miljö- ja vihersuunnitelma sisältäen:

- *Jalankulkureitit, autopaikotus 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.*

Kaavamääräyksellä veloitetaan liittymään kaukolämpöön:

Asuin- ja liikerakennukset tulee liittää alueelliseen kaukolämpöverkkoon. Määräys koskee uudisrakennuksia. Määräystä sovelletaan rakennukseen, jonka rakennuslupaa haettaessa kaukolämpöverkko on toteutettu siten, että siihen liittyminen on mahdollista rakennuspaikan välittömässä läheisyydessä.

Liittymisvelvollisuus ei koske rakennuksia, joiden pääasiallinen lämmitysjärjestelmä on uusiutuviin energialähteisiin (aurinkoenergia, maalämpö, biopolttoaineet) perustuva vähäpäästöinen lämmitysjärjestelmä.

Liittymisvelvollisuudesta voidaan poiketa myös, mikäli rakennuksen laskennallinen lämpöhäviö on enintään 60 % rakennukselle määritetystä vertailulämpöhäviöstä.

5.2 Mitoitus

Asemakaavalla muodostuu korttelialueita seuraavasti:

- Asuintalojen korttelialue, joiden pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Alueelle saa rakentaa erillispien- ja riviraloja (AP).
- Tonttien yhteenlaskettu pinta-ala (AP) on 3960 m² ja rakennusoikeus 800 k-m² ja rakennustehokkuus e=0,20.
- Autopaikkoja rakennetaan vähintään AP alueet 1 ap/asunto yhteensä 8–16 kpl.

5.3 Palvelut

Peruspalvelut ovat lähellä keskustassa 0,5 - 0,8 km etäisyydellä:

- Koulut: lukio ja Riihenmäen ala-aste n 1km pohjoiseen.
- Kaupalliset palvelut: päivittäistavarakaupat, erikoisliikkeet, korjaamot, huoltoasemat, baarit ja ravintolat
- Kunnalliset palvelut: terveyskeskus, kirjasto, kunnanvirasto, päiväkotit ja nuorisotalo
- Liikuntapalvelut: urheilukenttä, kuntosali, valaistut pururadat ja hiihtoladut
- Liikennepalvelut: rautatie- ja linja-autoasema sekä posti
- Harrastukset: kerhot, toimintapiirit ja järjestöjen yhteistilat

Alueella ovat valmiina kunnalliset verkostot.

5.4 Liikenne

Liittymät Vanha Porvoontielle säilyvät aiemmassa kaavassa määritellyissä paikoissa. Autokatokset eivät näy tielle vaan kulku tapahtuu takaa tonttien pohjoispuolelle ja eteläisimmällä tontilla tontin itäreunaa pitkin takapihalle. Vanha Porvoontien puoli varataan pääosin istutettavaksi korttelin osaksi.

5.5 Hulevedet

Alue liitetään kunnan sadevesiviemäriin joka on Vanha Porvoottiellä.

5.5 Tavoitteiden toteutuminen

5.5.1 Osallisten tavoitteet

Mäntsälän kunnan ja sen seurakunnan tavoitteet toteutuivat.

6 Asemakaavan vaikutukset

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alue liittyy osaksi rakennettuja ympäröiviä asuinpientaloalueita.

6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue on nyt viljelykäytöstä pois jäänyttä peltoa joka poistuu.

Hulevedet johdetaan piha-alueilta kunnan sadevesiviemäriin jotka ovat vieressä valmiina.

6.3 Yhdyskuntarakenne ja taloudelliset näkökohdat

Asumisen lisäalueet keskustassa parantavat taajaman tehokkuutta ja asukkaille se merkitsee helppoa palvelujen saavutettavuutta. Kunnallistekniikka on valmiina, joten yhdyskuntakustannukset ovat merkittävästi pienemmät kuin taajaman reuna-alueille rakennettaessa.

6.4 Ympäristön häiriötekijät

Ei aiheuta.

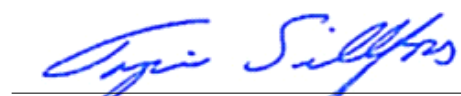
7 Toteutuminen

Asemakaavamuutos toteutuu 5 vuoden kuluessa.

Mäntsälässä 9. päivänä maaliskuuta 2016

Kaavoittaja

Viran psta




Tapio Sillfors, dipl. ins, arkkitehti, SNIL

Lauri Pouru, kaavoitusjohtaja

- Liitteet:
- 1 Asemakaavan seurantalomake
 - 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma