



MÄNTSÄLÄ

Eskonkujan asemakaavamuutos

KAAVASELOSTUS

luonnos

16.4.2025



Sisälllys

1 Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1 Tunnistetiedot	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Asemakaavan tarkoitus	4
2. Tiivistelmä	5
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2. asemakaavamuutos	5
2.3. Asemakaavan toteuttaminen	5
3. Lähtökohdat	6
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1. Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2. Luonnonympäristö	11
3.1.3. Rakennettu ympäristö	11
3.1.4. Maanomistus	12
3.2. Suunnittelutilanne	13
3.2.1. Kaava- aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
Maakuntakaava	13
Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteet MAT	13
Osayleiskaava	14
Muutoksen alaiset asema- tai rakennuskaavat	16
Rakennusjärjestys	16
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	19
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2. Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.2.1. Osalliset	19
4.2.2. Vireilletulo	19
4.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	20
4.3.1. Aloitustaihe	20
4.3.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 6.6.2023 asetettiin nähtäville kunnan verkkosivulle ..	20
4.3.3. Työneuvottelu viranomaiset	21
4.3.4. Viranomaisyhteistyö	21
5. Asemakaavan kuvaus	22
5.1. Asemakaavan rakenne	22

5.1.1.	Asemakaavakartta, -merkinnät ja –määräykset.....	31
5.1.2.	Mitoitus ja aluevaraukset	33
6.	Asemakaavan vaikutukset	34
6.1.	Vat:in, maakuntakaavan ja yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	34
6.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	34
6.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	35
6.3	Ympäristön häiriötekijät	35
6.4	Vaikutukset talouteen	38
6.5	Nimistö	38
7.	Asemakaavan toteutus.....	39
7.1.	Toteutusta ohjaavat suunnitelmat	39

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 16.4.2025)

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

1. Eskonkuja yleissuunnitelma, asemapiirustus, poikkileikkaukset ja vesihuolto SitoWise 2024
2. Eskonkuja yleissuunnitelma, ajouratarkastelu SitoWise 2024
3. Eskonkuja meluselvitys 2023 / Promethor Oy

1 PERUS-JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutos koskee Mäntsälän kirkonkylän asemakaavan kortteleita 115 osa ja 116 sekä niihin liittyviä katu ja virkistysalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat Mäntsälän kirkonkylän asemakaavan korttelit 115 osa ja 116 sekä niihin liittyvät ja virkistys- ja katualueet.

Mäntsälän kunta sopi 9.6.2021 (kh) asemakaavamuutoksen laatimisesta ja kustannusten jakamisesta koskien kiinteistöjä Kotola 505-407-10-69, Koto-Jurvala 505-407-10-184, Jurvala 505-407-10-209 ja Kylä-Jurvala 505-407-10-185. Sopimusta muutettiin 20.6.2022 (kh) koskemaan myös kiinteistön Kylä-Jurvala 505-407-10-185 määräälaa.

Kunnanhallitus solmi kaavatyösopimuksen kaavamuutoksen laadinnasta 20.6.2022 §146 koskien kiinteistöjä Kotola 505-407-10-69, Koto-Jurvala 505-407-10-184 ja Jurvala 505-407-10-209.

Kuntakehityslautakunta käynnisti kaavatyön 14.06.2023 § 50.

Kaavamuutoksen laatii konsulttityönä Yhdyskuntasuunnittelu Tapio Sillfors Oy Loviisasta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutos koskee Sälinkääntien, Peltolantien ja Yli-Ollilantien rajaamaa aluetta, voimassa olevan asemakaavan kortteleita osa 115 ja 116, sekä puistoalueita (VP), tarkemmin kiinteistöjä Koto-Jurvala 505-407-10-184 (1/3), Jurvala 505-407-10-209 (1/3) ja Kotola 505-407-10-209 (1/3).

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa, myös katualue Eskonkujan.

Kaavamuutosalueen sijoittuu Kirkonkylän rautatieaseman ja keskustan välille, joihin on matkaa n. 700 m. Rakennettuina ovat 5 omakotitaloa jotka ovat melko uusia, Eskonkujan omakotitalot 2000-l ja Sälinkääntien 1900-l lopulta. Kaava-alueen pinta-ala on 2,3 ha ja rakennusoikeus 400 k-m².

1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena rakentaa puutalokorttelit pienen puiston ympärille, jotka mittakaavallisesti sulautuvat rakennettuun ympäristöön ja ovat asukkaiden kannalta pienimuotoisia, viihtyisiä, ja jalankulkupainotteisia. Rakennusoikeus nostetaan rivitaloalueen tasoon.

Asemakaavassa on tarkoitus käsitellä mm. seuraavia maankäyttökysymyksiä:

- Rakentaminen sulautuen osaksi Sälinkääntien taajamakuullisesti arvokasta aluetta.
- Kortteleita 115 ja 116 tiivistetään poistamalla puistokaistale kortteleiden 116 ja 117 välistä ja lisäämällä alueelle uutta kaupunkimaista tiivistä rakentamista.
- Puistojen perustaminen kortteleiden keskelle ja Eskonkujan, Yli-Ollilantien ja Peltolanteiden risteykseen.
- Ympäröivän Sälinkääntien taajamakuullisesti arvokkaan alueen huomioon ottaminen.
- Vanhimpien rakennusten suojelu osana Sälinkääntien taajamakuullisesti arvokasta aluetta.
- Suojella olemassa oleva maatilan talouskeskus.

Kaava myös välittää ja tulkitsee Uudenmaan maakuntakaavoja¹, valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita² (VAT) ja osayleiskaavaa³.

¹ Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuus

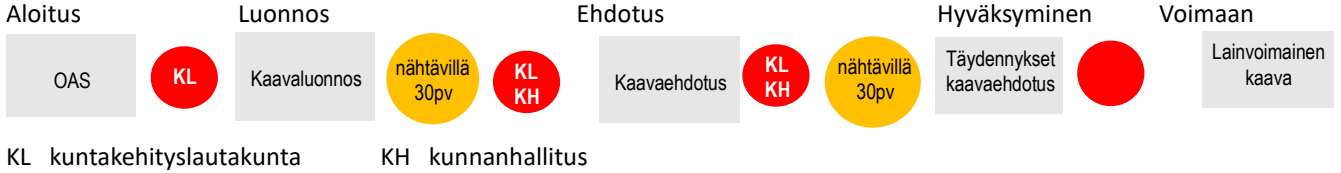
² Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

³ Kirkonkylän osayleiskaava 2020

2. TIIVISTELMÄ

2.1. KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Eskonkujan asemakaavan muutos on vaikutukseltaan paikallinen ja käsitellään seuraavasti:



Asemakaavamuutoksessa alueen käyttötarkoitus muuttuu ja rakennusoikeus nousee.

Aloitusvaihe

Asemakaavan muutosta hakivat: Kiinteistöt Kotola 505-407-10-69, Koto-Jurvala 505-407-10-184, Jurvala 505-407-10-209 ja Kylä-Jurvala 505-407-10-185.

Mäntsälän kunta sopi 9.6.2021 (kh) asemakaavamuutoksen laatimisesta ja kustannusten jakamisesta koskien kiinteistöjä Kotola 505-407-10-69, Koto-Jurvala 505-407-10-184, Jurvala 505-407-10-209 ja Kylä-Jurvala 505-407-10-185. Sopimusta muutettiin 20.6.2022 (kh) koskemaan myös kiinteistön Kylä-Jurvala 505-407-10-185 määrääalaa.

Kunnanhallitus päätti Eskonkujan asemakaavamuutoksen käynnistämisestä 19.06.2023/§ 147 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä asettamisesta. Kuulutus oli Mäntsälän uutisissa 28.6.2023 ja kunnan verkkosivuilla. OAS oli nähtävillä 28.6.-15.8.2023.

2.2. ASEMAKAAVAMUUTOS

Eskonkujan alue on Mäntsälän rautatieaseman ja torin puolivälissä ja nykyisin peltona. Voimassa on asemakaava: *Mäntsälän kylä rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos*, vahvistunut 16.12.1997.

Eskonkujan asemakaavamuutoksen alueella ko. asemakaavan mukaisesti toteutunutta ovat tilakeskus ja korttelin 116 kolme erillispientalon tonttia (AO), kyseessä on siten asumisen tiivistäminen kuten Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteissa (MAT), yleiskaavassa 2050 on ehdotettu.

Taloudellisesti rakentaminen on kannattava, koska kysyntää on keskusta-asumiselle erityisesti lähellä rautatieasemaa. Alueella asuva ei välttämättä tarvitse omaa autoa koska julkinen liikenne on toimiva.

Eskonkujan alueella asuvalle on maaseudun hyvät puolet:

Maisema, kirkonkylämiljö, hyvät palvelut, kaupat ja koulut, hyvät liikenneyhteydet Helsinkiin ja lämmin aurinkoinen asuinpaikka.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä huomioidaan miljööön kulttuurihistoriallinen arvo ja uusi rakentaminen pyritään kaavoittamaan ko. arvojen mukaisesti rakennettuun ympäristöön sopeutuen.

2.3. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavan mukainen rakentaminen mahdollistuu kaavan saatua lainvoiman. Rakentaminen edellyttää rakennuslupaa. Toteuttamista ohjaavat kaava-asiakirjat sekä Mäntsälän kunnan rakennusjärjestys.

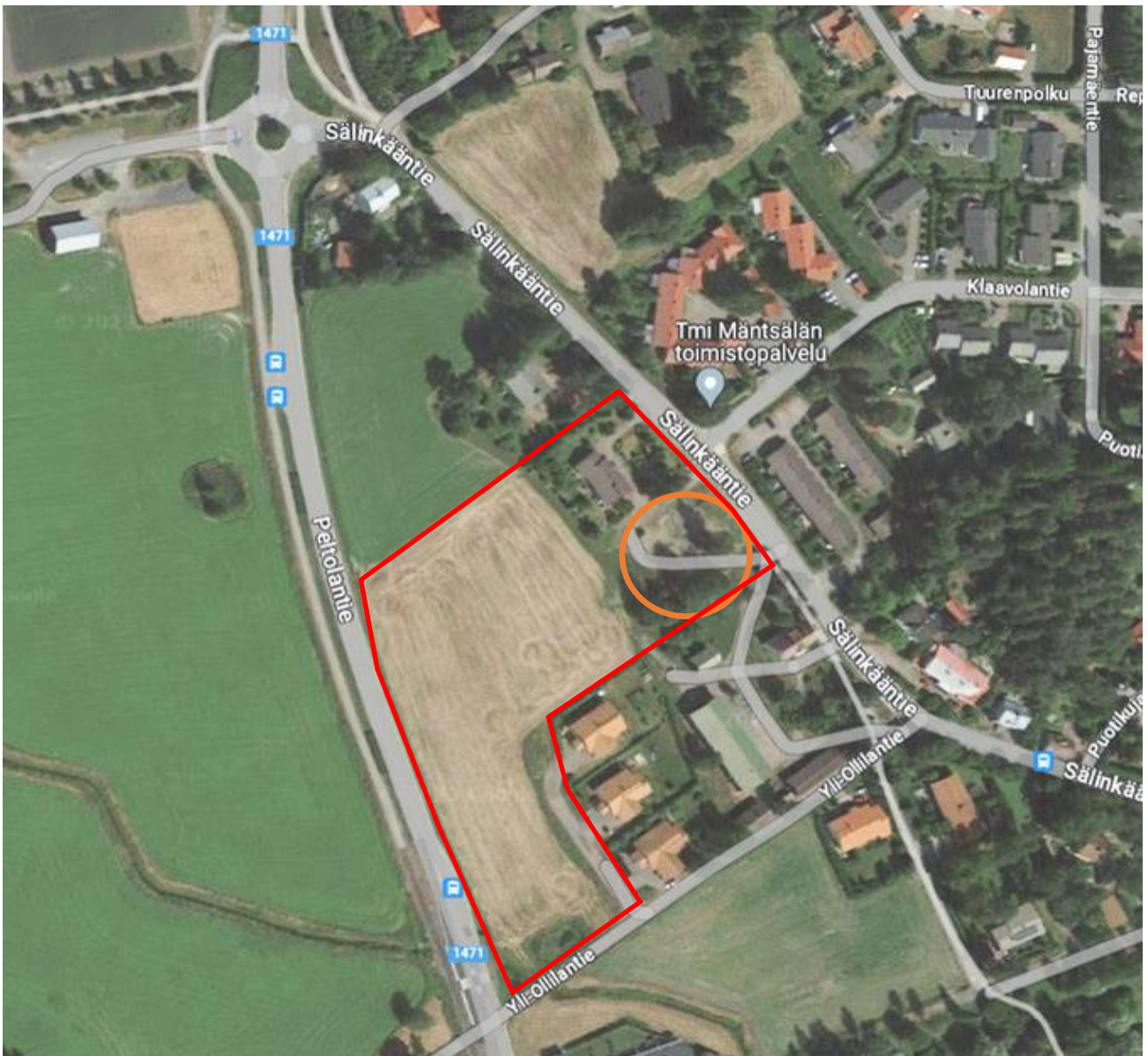
3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutoksen kohteena olevat tontit ovat länsipuolella peltoa ja Sälinkäntien varressa kalliota ja moreenimäkeä. Kaavamuutosalueen eteläpuolella on Färjärinojan varren puisto. Färjärinraitti johtaa keskustasta rautatieasemalle ja on Mäntsälän kevyen liikenteen pääreitti. Länsipuolella on Peltolantien pääkokoojatieteyhteys keskustasta rautatieasemalle ja se on samalla seudullinen maantie Sälinkäälle. Itäpuolella on vanha historiallinen sisääntulotie Sälinkäältä kirkolle.

Asemakaavamuutoksen rakentaminen kohdistuu suurimmaksi osaksi Peltolantien varren pellolle, kuvassa vaaleana. Pientalojen ryhmä on tarkoitus toteuttaa lisäksi myös Sälinkäntien varteen ilmakuvasa ympyrällä merkitylle kohdalle



Kuva 1. Asemakaavamuutosalue Peltolan- ja Sälinkäntien välissä.



Kuva 2. Näkymä asemakaavan muutosalueelle Peltolantien ja Yli-Olliantien risteyksestä.

Sälinkääntie on vanha Mäntsälää halkova maantie Porvoosta Hämeenlinnaan. Sen varrelle sijoittuvat vanhimmat kantatalot. Ympäristö on viihtyisää vuosikymmenten muotoilemaa yhtenäiseksi koettavaa pientalovyöhykettä. Sälinkääntien rakennettu ympäristö on määritetty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kokonaisuudeksi. Uudisrakentaminen on sovitettava osaksi rakennettua vanhaa miljöötä, esimerkkinä uudisrakentamisesta kuvat 3a ja 3b Sälinkääntieltä n. 100 m kaava-alueelta kaakkoon.



Kuvat 3a ja 3b. Sälinkääntien miljöötä "Lukiinin kaupan" kohdalta, kuvissa äärimmäisenä vasemmalla.

Ote Kirkonkylän rakennusinventointi /T. Ahola 2014

”Jurvala on Mäntsälän kylän kantataloja, joka toisin kun useimmat kylän taloista oli läänityskauden ja ison reduktion jälkeenkin maanluonnoltaan sukuoikeustila. Kantatalo jakaantui vuosisatojen aikana. Alunperin talon asuntotontti sijaitsi Mäntsäläjoen varrella, vanhassa kyläkeskustassa. Nykyiselle paikalleen talo on siirtynyt isonjaon jälkeen, 1800-luvun alkupuolella. Mäkiharjannetta ympäröivät pellot olivat jo 1700-luvun lopulle mennessä raivattu pelloiksi. Päärakennus on vanhimmilta osiltaan 1820-luvulta, mutta sai nykyisen taitekattoisen kokonaishahmonsaa 1920-luvulta.



Kuvat 4a ja 4b Kylä-Jurvalan päärakennus Sälinkääntieltä /kuvat Teija Ahola.

Kylä-Jurvala sijaitsee Mäntsälänjokilaaksossa, kallio- ja moreenimaapohjaisen mäen etelärinteessä. Mäkialue jää katkonaisen kaakon-luoteen -suuntaisen pitkittäisharjun reitille. Harjua seurailee myös Porvoontiestä haarautuva Sälinkääntie. Kylä-Jurvalan talouskeskus on rinteessä, puutarhan ympäröimä päärakennus on muita rakennuksia ylempänä. Vanhan tiilipilarilla vahvistetun hirsinavetan paikalla on n. 2004 valmistunut kookas hallirakennus, alueelle tyypillinen avoluhtiaitta jää pihan pohjoissivulle ja muut vanhat hirsirunkoiset ulkorakennukset pihan toiselle sivustalle. Niistä toisessa on ollut 3 asuinhuonetta, sauna, veistotupa ja kalustovaja. Kookkaan päärakennuksen pohjakaava perustuu paritupajärjestelmään. Vaaleankeltainen talo oli aiemmin alaosaltaan punainen ja harjan alka keltaiseksi maalattu. 1920-luvulla rakennettu iso lasiveranta oli nykyisestä poiketen pulpettikattoinen suorakaide ilman yläpuolista parveketta. Kuistin ikkunat olivat 1930-luvun alun valokuvasta päätellen T-jaolla. Taitekaton lappeella, ainakin pääfasadin puoleisen poikkipäädyn sivuilla, oli ennen pari pienempää pulpettikattoista lapeikkunaa.”



Kuva 5. Kylä-Jurvalan hirsiset sivurakennukset Yli-Olliantien varresta.



Kuva 6. Kaava-alueen pohjoinen raja oikealla, Kylä-Jurvalan päärakennus näkyy kuvassa vasemmalla.

Kaava-alue rajoittuu pohjoisessa 1970-luvun 1-kerroksiseen loivaharjakattoiseen omakotitaloon, joka on sijoitettu kauemmas Sälinkääntiestä, sisäänkäynti tien puolelta. Sälinkääntien vastapuolelle rakennetut I-kerroksiset rivitalot loivaharjakattoisina tiilirakennuksina ja parkkipaikat tienäkymää hallitsevina ovat perinteiselle milljöölle vieraita. Ne sijoittuvat Säinkääntien sisäkaarteeseen puolelle, joten kukijan huomio ei juurikaan kiinnity niihin.



Kuva 7. Kaava-alueen itäpuolen rivitalot, Kylä-Jurvalan päärakennus näkyy kuvassa oikealla.

Sälinkääntie on vanha maantie, jolle on tunnusomaista:

- Runsas tien varren lehtipuusto (vaahtera ja koivu), sekä yksittäiset havupuut ja suuret pensaat esim. sireeni. Tonteista suureta osaa rajaa tien varressa orapihlaja-aita.
- Puutalot, joista vanhimmissa katurajaan rakennetut julkisivut, pääty tielle päin.
- Rakennukset ovat 1 ja 1½ -kerroksisia harjakattoisia, julkisivujen jaottelussa ja aukotuksessa symmetrisiä, sekä erityisesti ikkunat ovat pystysuuntaisia ja pieniä muuhun julkisivuun nähden.
- Pihat ovat talojen takana ja taloihin mennään pihan puolelta ja pihaa rajaa autotalli / talousrakennus.
- Käytössä maavärit; päärakennus on vaalea tai keltainen okra ja talousrakennus punamulta.

Sälinkääntien varren rakentamisessa tulisi välttää:

- Uusissa 1960 jälkeen rakennetuissa on kadun puolella etupiha, sisäänkäynti ja autotalli. Näiden tonttien kohdalla julkisen tiemiljööön ja pihan sekoittaminen ei tue vanhaa kokonaisuutta.
- Kattomuodot pulpetti-, tasa-, aumakatto ovat muista voimakkaasti näkyvinä liikaa erottuvia.

- Väreinä kirkkaita teollisia pigmenttejä sisältäviä esim. hehkuvaa läpätunkevaa kadmiumia.
- "Osarakennuksia", monista erillisosista koostuva rakennus erottuisi liiaksi muusta rakentamisesta.

OTE Kirkonkylän rakennusinventointi /T. Ahola 2014 on kuvattu Sälinkäätietä ja sen arvoja seuraavasti:

"Sälinkäätien historia:

Mäntsälän kirkonkylän liikenneväylät perustuvat vuosisatoja käytössä olleeseen tieverkkoon. Jokirannasta Isonmäen sivuitse kulki jo keskiajalla maantie "Mertie" Porvoosta sisämaahan. Porvoo oli vuosisatojen ajan tärkeä kauppapaikka mäntsäläläisille. Kirkonkylältä vanha yleinen tie jatkui pohjoiseen yhtyen Hollolassa Yliseen Viipurintiehen, joka myöten pääsi sekä 1670-luvulta lähtien järjestetyille Hollolan Lahden kylän vapaamarkkinoille että Hämeenlinnaan. Tämä Porvoontie ja Helsingintie, joka saapui lounaasta Ohkolan ja Hirvihaaran kautta kirkonkylälle, kohtasivat Isonmäen juurella. Helsingintiestä oli tullut virallinen maantie 1600-luvun jälkipuolella. Samasta tienrististä haarautui varhain kylätie Sälinkään kylälle. Vuoteen 1739 mennessä Mäntsälän ja Kotojärven rannalla sijainneen Sälinkään kylän välille rakennettiin uusi tie pitkälti vanhan kylätien pohjalle; tie näkyy vuoden 1704 kartassa vaatimattomana kulku-urana. Vuonna 1783 tie jatkui jo yleisenä maantienä Hausjärven Oittiin ja edelleen Hämeenlinnaan.

Isonjaon jälkeen Krakaunmäelle siirtyneiden kantatalojen ja niiden osatalojen rinnalle tuli pikkuhiljaa myös tilattomien ja työväen asutusta. Ensimmäiset asumusryhmät perustettiin 1800-luvun jälkipuolella, seuraava merkittävä rakentamisvaihe ajoittuu 1930-luvulle ja viimeisin alkoi 1990-luvulla ja jatkuu edelleen, varsinkin kun oikoradan henkilöaseman perustamisen myötä Sälinkäätien ympäristö tuli yhdeksi kirkonkylätaajaman laajenemissuunnaksi. Täydennysrakentamista tapahtui myös viime sotien jälkeen. Suunnittelemattomasti rakentuneen alueen katuverkko ja tonttijako määriteltiin vuonna 1962 vahvistetussa Kirkonkylän 1. rakennuskaavassa. Tosin jo ennen sitä oli tien eteläpuolelle (pikatien tuntumaan) rakennettu säännönmukaiseen ryhmään puolitoistakerroksisia tyyppitaloja (Mestarinkuja-Liedontien I. ent. Räätälinkuja).

... maaseutumainen ympäristö onkin nopeassa tahdissa muuttumassa taaja-asutusalueeksi. Nyt 2010-luvulla myös Krakaunmäen länsipuolella sijaitsevalle peltoaukealle on tullut pientalorakentamista. Muutosta on pohjustanut peltoalueen poikki rakennettu Peltolantien jatke.

Sälinkäätien kuvaus:

...Liedontien ja Peltolantien kiertoliittymien väliin jäävä osa vanhasta Sälinkäätiestä on yleisilmeeltään tiivis, vehreä ja ajallisesti kerroksellinen. Tien iästä ja entisestä luonteesta antaa edelleen viitteitä sen vaaka- ja pystygeometria sekä rakennuskannan ikä ja aluerakenne. Perusparannuksissa tietä on levennetty ja korotettu alkuperäisestä. Tien varrelta löytyvän asuntorakennuskannan ikähaarukka on 1800-luvun jälkipuolelta 2010-luvulle. 1800-luvulla rakennettuja rakennuksia löytyy Kylä-Jurvalan ja Klaavolan (Kujala) maataloista sekä muutamilta pientalotonteilta. Sälinkäätien ja Puotikujan varrelta löytyy rakennushistoriallisilta piirteiltään hyvin säilyneitä 1920- ja 30-luvun asuintaloja, kuten Rinne, Päivärinne, Suomela, Lehtola ja Puna-Jurvala, kuin myös viime sotien jälkeiseltä ajalta mm. Pajumäki (Rno 11:181), Raitala (Rno 3:17), Piirtoharju (Rno 3:15+laaj.).

Sälinkäätien ympäristölliset arvoperusteet:

Sälinkäätien kulttuuriympäristöarvot perustuvat tänä päivänä sen puistomaiseen ja tilallisesti monimuotoiseen taajamakuvaan, jonka keskeisenä elementtinä on kohtuullisesti vaakageometrialtaan vanhakantaisena pysynyt tie, edelleen hyvin rakennusaikaansa edustavat eri vuosikymmenten puutalot ja muutamat maatalot sekä luonnonympäristölliset tekijät, kuten korkokuva ja Krakaunmäen männikkö. (Sälinkäätien koillispuolella)"

=====

3.1.2. Luonnonympäristö

Eskonkujan lähialue on ollut Jurvalan kantatilan maatalouskäytössä pelloiksi raivattuna ja Sälinkääntien varsi tilakeskuksen asumiskäytössä yli 200 vuotta, joten varsinaista luonnonympäristöä ei enää ole. Luonnonmukaista kasvillisuutta ovat tilakeskuksen pihakuuset, -männyt, -koivut ja -pensaat.

Maaperä ja rakennettavuus

Kylä-Jurvalan tilakeskus sijoittuu kalliopaljastuman viereen Sälinkääntien suuntaiselle moreeniselänteelle minkä rakennettavuus on hyvä. Kaavan länsipuolen pelto on savikkoa, jonka vaihtuminen moreenimäestä tapahtuu lyhyellä matkalla. On todennäköistä, että kaikki pellon asuinrakennukset joudutaan paaluttamaan. Rakennettavuusselvitys ja perustamissuunnitelma tehdään rakennussuunnittelun yhteydessä.

Vesistöt ja vesitalous

Kylä-Jurvalan talouskeskuksen alueella, siis Sälinkääntien varren rakennettavalla alueella hulevedet imeytyvät luonnostaan karkeaan kivennäismaaperään. Pellolla ei vesien imeytymistä tapahdu.

Luonnonsuojelu

Luonnonsuojelukohteita ei ole.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Tilastokeskuksen mukaan Mäntsälän asukasluku oli vuonna 2022 yhteensä 20912. Väestöennusteen 2015 mukaan asukasluku tulee nykytrendillä olemaan n. 22200 vuoteen 2040 mennessä. Mäntsälän strategisessa yleiskaavassa 2050 varaudutaan uusien asuinalueiden osalta 1 % vuosittaiseen väestökasvuun, joka tarkoittaa noin 5550 asukkaan lisäystä vuoteen 2050 mennessä. Ikäryhmistä yli 64-vuotiaiden kaupunkilaisten osuus kasvaa, muut ikäluokat vastaavasti pienenevät. Alueen väestörakenteen ikääntyessä vähenee ydinkeskustassa n. 500 m torilta yksityisautojen määrä lähivuosina alle 1 ajoneuvo / 2 ruokakuntaa, koska palvelut ovat vieressä ja työmatkaliikenteen tarve poistuu yli 65 v .

Yhdyskuntarakenne

Kirkonkylän keskusta tarjoaa palveluja ja on kaavan kannalta jalankulun vyöhykettä. Alueen kehittämisessä tulisi pyrkiä monipuoliseen asumistarjontaan esim. sijoittamalla uudisrakennuksiin myös suuria lapsiperheille sopivia asuntoja, jotta väestön ikärakenne ja sen myötä palvelut pysyisivät monipuolisina ja toiminta vilkkaana. Tätä kehitystä tukee esteettömän jalankulun kehittäminen.

Kaupunkikuva

Ks. kohta 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asuminen

Suunnittelualueen rakentamiseen ja sen miljööseen välittömästi vaikuttaen on 5 omakotitaloa, Eskonkujan varressa kolme ja Sälinkääntien puolella kaksi. Uudisrakentamisessa on säilytettävä Sälinkääntien perinteitä jatkava puurakentaminen. Miljööön vahvuutena tulee olla tiivistä rakenteesta huolimatta käsityön henki.

Palvelut

Koulut, päiväkoti ja lääkäripalvelut sijoittuvat alle 1 km:n etäisyydelle.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Keskustan liike- ja toimistotilat muodostavat alueen työpaikka tarjonnan.

Virkistys

Suunnittelualueelta n. 500m etäisyydellä lännessä on Mustamäen metsä, 300m etäisyydellä pohjoisessa Hepolan koulun kentät, 200m etäisyydellä idässä Krakaunmäen puisto ja etelässä keskustaan johtavan kevyen liikenteen reitin varressa jatkuva Färjärinojan puisto.

Jäähalli, pallokentät kuntosalit ym. hyvinvointipalvelut sijaitsevat alle 1 km:n etäisyydellä.

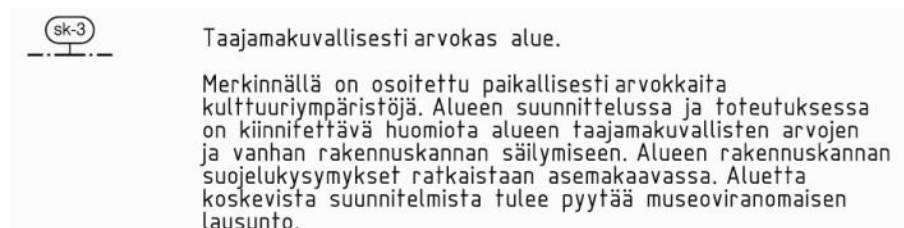
Liikenne

Peltolantien liikennemäärä (KVL) on nykytilanteessa noin 4600 ajon/vrk ja ennustetilanteessa (v. 2035) noin 4 800 ajon/vrk. Raskaan liikenteen osuus on noin 10 %. Nopeusrajoitus on 40 km/h.

Sälinkääntien liikennemäärä (KVL) on nykytilanteessa noin 4 700 ajon/vrk ja ennustetilanteessa (v. 2035) noin 3700 ajon/vrk. Raskaan liikenteen osuus on alle 5 %. Nopeusrajoitus on 40 km/h.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Sälinkääntie on voimassa olevassa Kirkonkylän osayleiskaavassa 2020 merkitty:



Muinaismuistot

Asemakaavamuutosalueella ei ole todettuja muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Kunnallistekniset verkostot ovat valmiina alueella.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Eskonkujan meluselvityksen 2023 mukaan /Promethor Oy perusteella ennusteliikenteellä melutaso on noin 1 desibelin suurempi kuin nykyliikenteellä. Nykyisellä maankäytöllä ja ennusteliikenteellä päiväajan keskiäänitaso ylittää päiväajan ohjearvon 55 dB(A) noin 70 metrin etäisyydellä Peltolantiestä ja 20-30 metrin etäisyydellä Sälinkääntiestä (keltaiset ja oranssit alueet). Meluselvitys on kaavaselostuksen liitteenä ja selvityksen tuloksia on kuvattu kohdassa 5.3.3. Muut vaikutukset (Melu).

Tärinä ja hiukkasselvitystä ei tehdä koska haittoja ei ole havaittu.

3.1.4. Maanomistus

Yksityiset omistavat alueen.

3.2. SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

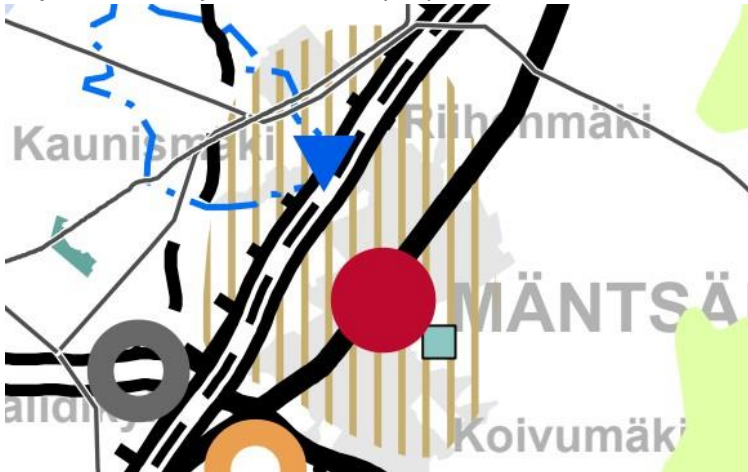
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisällön perusteella kokonaisuuksiin:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energianhuolto

Maakuntakaava

Maakuntakaava ohjaa yleiskaavoitusta. Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.



Ote: Voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä. www.uudenmaanliitto.fi

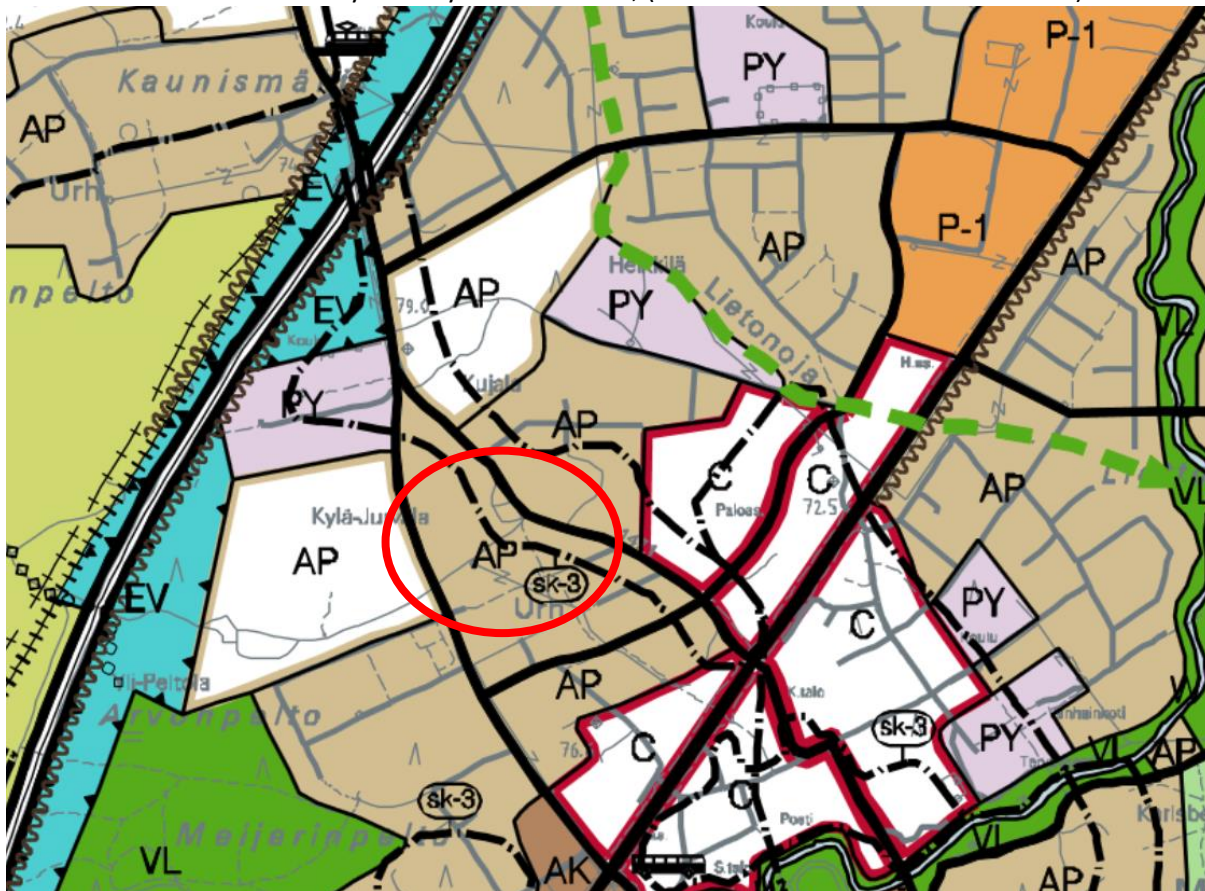
Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteet MAT

Mäntsälän kunnanvaltuusto on 20.6.2011 hyväksynyt Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteet osaksi kunnan strategiaa. MAT ohjaa maapolitiikkaa, kaavoitusta ja rakentamista. MAT:n suositukset ulottuvat vuoteen 2035.



Osayleiskaava

Alueella on voimassa Kirkonkylän osayleiskaava 2020, (kunnanvaltuusto vahvisti 14.6.2004).



AP

Pientalovaltainen asuntoalue.

Alue varataan pääasiassa omakoti-, paritalo- ja rivitalorakentamiseen. Alue sisältää myös asumiselle tarpeelliset palvelut ja alueen käyttöön liittyvät virkistys-, pysäköinti- ja yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä liikenneväylät. Alueelle saa sijoittaa myös asuinympäristöön soveltuvia työpaikkoja asemakaavassa tarkemmin määritellyin edellytyksin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota omaleimaisen ja viihtyisän ympäristökuvan muodostumiseen. Alueella tulee järjestää turvalliset ja sujuvat kevyen liikenteen yhteydet lähipalveluihin ja joukkoliikennepäyskeille.

sk-3

Taajamakuvallisesti arvokas alue.

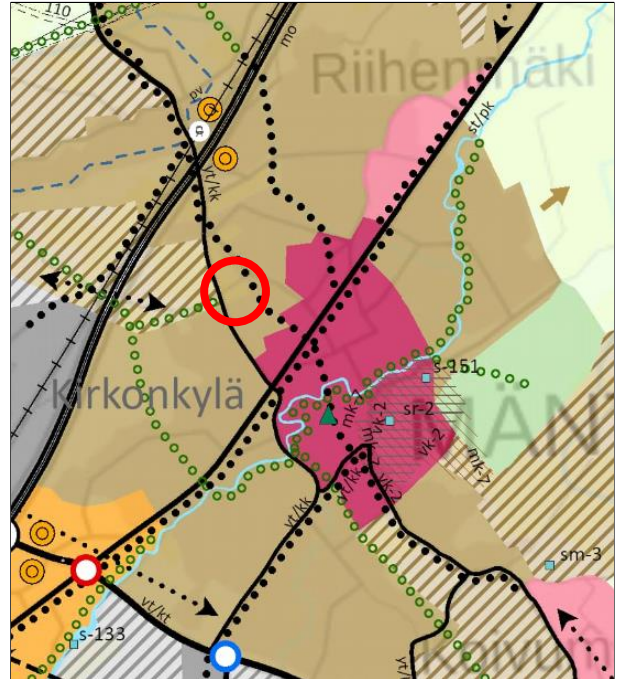
Merkinnällä on osoitettu paikallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä huomiota alueen taajamakuvallisten arvojen ja vanhan rakennuskannan säilymiseen. Alueen rakennuskannan suojelukysymykset ratkaistaan asemakaavassa. Alueella koskevista suunnitelmista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

Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050

Mäntsälän strategisen yleiskaavan 2050 luonnos oli nähtävillä 18.11.2024-17.1.2025 välisen ajan.

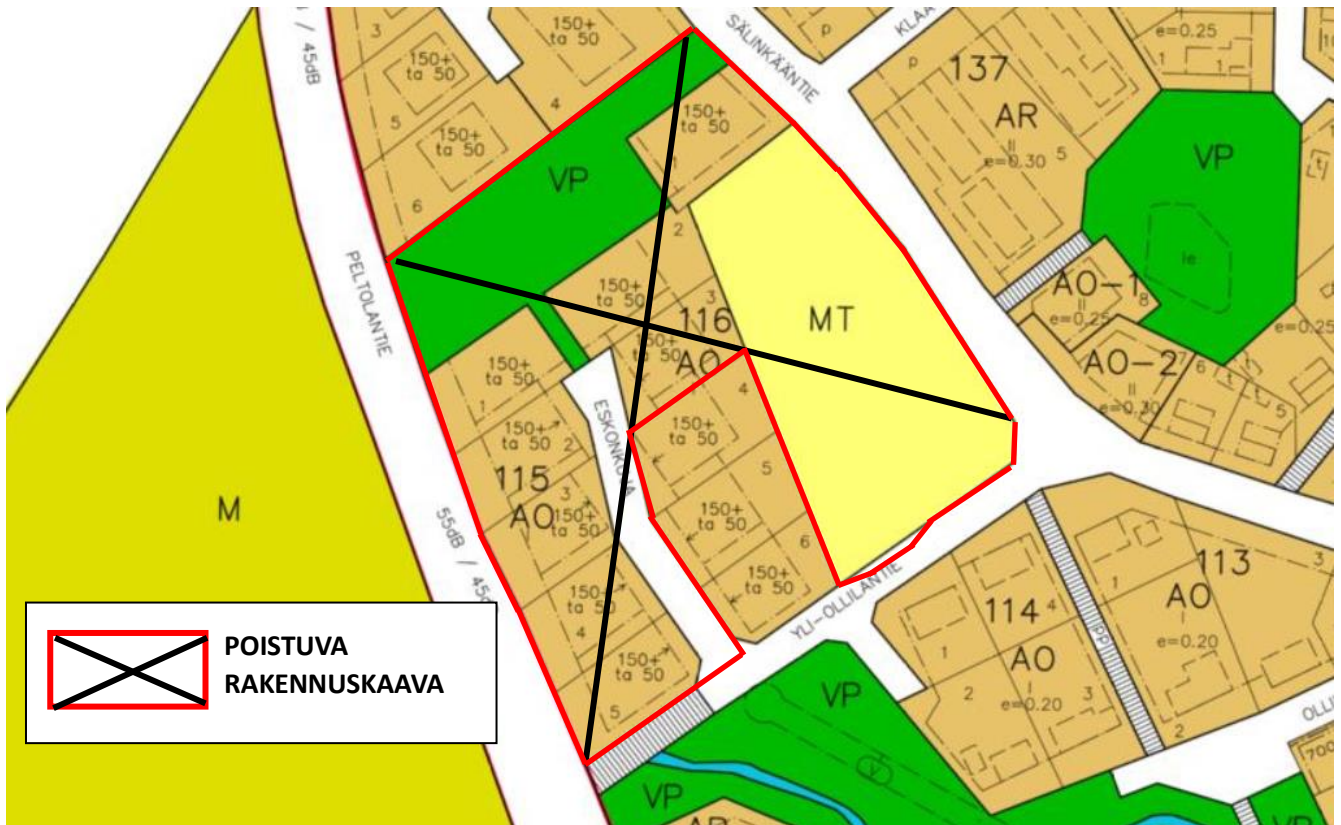
Asuinalue

Asuinalue, jolla voi sijaita myös lähipalveluja ja asumiselle häiriötä aiheuttamattomia työpaikkoja. Alueella sijaitsevat paikalliset viher- ja virkistysalueet sekä viher- ja liikenneyhteydet. Täydennysrakentaminen alueella on suunniteltava ja toteutettava laadukkaasti ja kokonaisuutena huomioiden ympäristön arvot sekä lähivirkistystyksen tarpeet. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenne-ympäristöjä sekä korkealaatuista taajamakuva. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistystyksen tarpeet sekä viher-yhteyksien jatkuminen. Paikallisen tilaa vaativan ja keskusta-hakuisen vähittäiskaupan enimmäiskoko 4 000 k-m². Alue on asemakaavoitettu. Uusien rakennuspaikkojen muodostuminen perustuu asemakaavoihin tai asemakaavamuutoksiin.



Muutoksen alaiset asema- tai rakennuskaavat

Suunnittelualueetta koskee Mäntsälän kylän rakennuskaava ja rakennuskaavan muutos 16.12.1997 kaava no. 125, jonka Eskonkujan asemakaavamuutos nro 271 voimaantullessaan kumoaa. Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavamuutos.



Rakennusinventointi

Kirkonkylän päivitysinventointi (Selvitystyö Ahola) on tehty osayleiskaavatyön lähtöaineistoksi vuonna 2013.

Luontoinventointi

Alue on inventoitu Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaavatyötä varten vuonna 2018 (Lumotron Oy 2019).

Rakennusjärjestys

Mäntsälän voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 4.2.2019 ja se on tullut voimaan 13.2.2019.

Mäntsälän uusi rakennusjärjestysehdotus on nähtävillä 19.3. – 25.4.2025

Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole rakennuskiellossa kaavatyön johdosta.

Päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Mäntsälän kunta sopi 9.6.2021 (kh) asemakaavamuutoksen laatimisesta ja kustannusten jakamisesta koskien kiinteistöjä Kotola 505-407-10-69, Koto-Jurvala 505-407-10-184, Jurvala 505-407-10-209 ja Kylä-Jurvala 505-407-10-185. Sopimusta muutettiin 20.6.2022 (kh) koskemaan myös kiinteistön Kylä-Jurvala 505-407-10-185 määrääalaa.

Kaavamuutoksen vahvistaminen edellyttää maankäyttösopimusta kaavan hakijoiden ja Mäntsälän kunnan välillä.

Melu

Promethor Oy laati meluselvityksen 15.11.2023 (liitteenä), josta keskeiset otteet:

OTE:

=====

"5 LASKENTATULOKSET JA TULOSTEN TARKASTELU

Seuraavassa on esitetty tiivistetysti melulaskennan tulokset. Melun leviämiskartat on esitetty liitteinä.

5.1 Melutaso ulkoalueilla

Asuinrakennusten ulko-oleskelualueiden melutasojen tarkastelussa on käytetty valtioneuvoston päätöksen päiväajan ohjearvoa $L_{Aeq,7-22} \leq 55$ dB(A) ja yöajan ohjearvoa $L_{Aeq,22-7} \leq 50$ dB(A). Laskennan perusteella yöajan keskiäänitaso on noin 7 dB päiväajan keskiäänitاسoa pienempi. Tämän perusteella päiväajan keskiäänitaso on kaava-alueella yöajan keskiäänitاسoa määrävämpi ja melutason ohjearvotarkastelussa keskitytään päiväajan keskiäänitasoon. Mikäli melutaso on ulkoalueella alle päiväajan ohjearvon niin se on myös alle yöajan ohjearvon.

Nykyinen maankäyttö

Melukarttaliitteissä 1 ja 2 on esitetty tie- ja raideliikenteen aiheuttama päivä- ja yöajan keskiäänitaso nykyisellä maankäytöllä. Melukarttaliite 1 on laskettu nykyliikenteen tiedoilla ja melukarttaliite 2 on laskettu ennusteliikenteen tiedoilla. Laskennan perusteella kaava-alueen melutason kannalta merkittävimmät melulähteet ovat Helsinki–Lahti-moottoritien, Peltolantien ja Sälinkääntien tieliikenteet. Liikennemäärien kasvun seurauksena ennusteliikenteellä kaava-alueen melutaso on noin 1 desibelin suurempi kuin nykyliikenteellä. Nykyisellä maankäytöllä päiväajan keskiäänitaso ylittää päiväajan ohjearvon Peltolantien ja Sälinkääntien viereisillä alueilla ja alittaa ohjearvot kaava-alueen keskellä etäämmällä teistä. Ennusteliikenteellä päiväajan keskiäänitaso ylittää päiväajan ohjearvon enimmillään noin 70 metrin etäisyydellä Peltolantiestä ja noin 30 metrin etäisyydellä Sälinkääntiestä."



Liite 1 	Liikennemeluselvitys Eskonkujan asemakaavamuutos, Mäntsälä Nykyinen maankäyttö ja nykyliikenne. Tie- ja raideliikenne. Ulkoalueiden päivä- ja yöajan keskiäänitaso.		Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta Mittakaava 1:2200 (A4) ETRS-GK25 N2000
	Raportti nro: PR11495-Y01 15.11.2023 PROMETHOR		



Liite 2 	Liikennemeluselvitys Eskonkujan asemakaavamuutos, Mäntsälä Nykyinen maankäyttö ja ennusteliikenne. Tie- ja raideliikenne. Ulkoalueiden päivä- ja yöajan keskiäänitaso.		Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta Mittakaava 1:2200 (A4) ETRS-GK25 N2000
	Raportti nro: PR11495-Y01 15.11.2023 PROMETHOR		

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Asemakaavanmuutos tukee keskustan tiivistämistä. Asukasmäärän lisääminen ja pienpuutalojen ryhmärakentaminen kaupungin keskustassa edistää yhdyskunnan toimivuuden tavoitetta. Yhtenä tavoitteena on alueen soveltuminen autottomille, onhan se kaikkien palvelujen ja tehokkaan joukkoliikenteen kannalta parasta aluetta. Tiivistyvä rakentaminen Färjärinraitin pääkevyenliikenteen reitin varressa parantaa esteettömän liikkumisen edellytyksiä kunnan keskustassa. Kohteiden suunnittelussa tulee huomioida esteettömyyden vaatimukset.

4.2. OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.2.1. Osalliset

AKL 62 §:n mukaan alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (*osallinen*) on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- Kuntalaiset ja alueen maanomistajat
- Mäntsälän Vesi
- Mäntsälän Sähkö

Valtion viranomaiset:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Pelastustoimi

Kunnan asiantuntijaviranomaiset:

- Tekninen palvelukeskus

4.2.2. Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu AKL 63 §:n Mäntsälän uutisissa 28.6.2023 ja kunnan verkkosivuilla.

4.3. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELYT

4.3.1. Aloitusvaihe

Mäntsälän kunta sopi 9.6.2021 (kh) asemakaavamuutoksen laatimisesta ja kustannusten jakamisesta koskien kiinteistöjä Kotola 505-407-10-69, Koto-Jurvala 505-407-10-184, Jurvala 505-407-10-209 ja Kylä-Jurvala 505-407-10-185. Sopimusta muutettiin 20.6.2022 (kh) koskemaan myös kiinteistön Kylä-Jurvala 505-407-10-185 määräälaa.

Eskonkujan asemakaavamuutos / Kaavatyön käynnistäminen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen hyväksyttiin kuntakehityslautakunnassa 14.06.2023 § 50 ja kunnanhallituksessa 19.06.2023 § 147.

4.3.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 6.6.2023 asetettiin nähtäville kunnan verkkosivulle

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 28.6.-15.8.2023 välisen ajan Mäntsälän kunnantalon virallisella ilmoitustaululla (Heikinkuja 4, 1. krs).

<https://www.mantsala.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-maankaytto/asemakaavat/vireilla-olevat-asetukset/> ja kunnantalon ilmoitustaululle (Heikintie 4). Suunnitelmaa täydennetään tarvittaessa työn aikana. Palaute kirjataan kaavaselostukseen ja kerrotaan miten se on huomioitu.

OAS Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon lausunto 14.8.2023:

...

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on rakentaa puutalokorttelit pienen puiston ympärille, jotka mittakaavallisesti sulautuvat rakennettuun ympäristöön ja ovat asukkaiden kannalta pienimuotoisia, viihtyisiä ja jalankulkupainotteisia. Rakennusoikeus nostetaan rivitaloalueen tasoon. Asemakaavassa on tarkoitus käsitellä mm. seuraavia maankäyttökysymyksiä:

- *Vanhimpien rakennusten suojelu osana Sälinkäätien taajamakuullisesti arvokasta aluetta; Kortteleita 115 ja 116 tiivistetään poistamalla puistokaistale kortteleiden 116 ja 117 välistä ja lisäämällä alueelle uutta kaupunkimaista tiivistä rakentamista;*
- *Puistojen perustaminen kortteleiden keskelle ja Eskonkujan, Yli-Olliantien ja Peltolanteiden risteykseen; sekä ympäröivän Sälinkäätien taajamakuullisesti arvokkaan alueen huomioon ottaminen.*
- *Kaava-alueella sijaitsee Kylä-Jurvalan kantatila. Tilan päärakennus on vanhimmilta osiltaan 1820-luvulta, mutta sai nykyisen taitekattoisen hahmonsata vuotta myöhemmin. Kylä-Jurvalan rakennusryhmällä on tärkeä kyläkuullinen asema vanhan tien luonnetta säilyttäneen Sälinkäätien alueella. Lisäksi Kylä-Jurvalan pihapiirillä on itsenäisiä miljöörarvoja. Kylä-Jurvala on arvotettu Mäntsälän keskustan rakennusinventoinnissa luokkaan A-, eli merkittävä ja hyvin säilynyt kohde, jolla paikallinen arvo ja intensiteetti.*

Tämän johdosta Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo esittää, että Kylä-Jurvalan päärakennukseen tulee osoittaa sr-merkintä, määräyksellä; "Suojeltava rakennus. kulttuurihistoriallisesti ja kyläkuullisuuden kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää", sekä pihapiiriin /s -indeksi, määräyksellä; "alue, jolla ympäristö säilytetään".

Vastine:

Kaavaluonnoksessa ko. rakennukset on merkitty sr ja pihapiiri /s merkinnöin. Yli-Olliantie kapenee hieman ja kapeimmillaan 9,75m levyiseksi (n. -1,5m) pihapiirin eteläisimmän hirsirakennuksen kohdalla ja koillisemman

rakennuksen kohdalla leveydet ovat 10,7 – 11,8m (n. -70cm). Huomioidaan ajo-ojien poistaminen ja kokonaisuudessaan tuleva liikenne sekä aluerajoitus 30kmt ei rakennusten säilyttäminen aiheuta muuta kaavamuutostarvetta.

Mielipide asukas

Kiinteistö Kairaman 505-407-10-68 alapuolella oleva pellon kulkuyhteys pitää säilyä. Peltoalue on vuokratiljelykäytössä. Alueella on voimassa oleva asemakaava, jossa on neljä omakotitonttia. Jos kulkuyhteys katkeaa vaadimme kaavassa olevan Kairamantien rakentamista.

Vastine:

Kiinteistöne pellolle on mahdollista kulkea Eskonkujan kaavassa osoitettavan yleisen katualueen (Eskonkujan sekä sen jatkeena olevan pihakadun) kautta.

4.3.3. Työneuvottelu viranomaiset

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelu (työneuvottelu) pidettiin 6.9.2023 Mäntsälän kaavoituksen, kaavoittajan, Uudenmaan ELY-keskuksen ja Helsingin kaupungin museon kesken.

Luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä pyydetään viranomaislausunnot. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö tapahtuu suunnittelutyön eri vaiheissa.

Neuvottelun tuloksina todettiin:

- *H Wager: Sälinkääntien kulttuurihistoriallisesti arvokas miljöö on huomioitu ja sen inventointi todettuine arvoineen sekä suojelumerkinnot tulee täydentää asemakaavaan.*
- *A Mikkola: Meluselvitys tulee liittää perusteisiin, samoin hulevesien käsittely ja määräykset.*
- *P Ruohio: Eskonkujan liikenne olisi turvallisinta ohjata Peltolantien nykyisen liittymän kautta (nyt kaavassa kävelytienä), koska Sälinkääntien liittymä on näkemiltään huono, mutkassa, rinteessä ja samassa liittymässä risteää keskustan ja rautatieaseman välinen kevyen liikenteen reitti. ELY-keskus tarkastelee Peltolantien liittymän edellytykset.*

Vastine

- Sälinkääntien kulttuurihistoriallisesti arvokas miljöö on huomioitu ja suojelumerkinnot lisätty.
- Meluselvitys laadittiin ja lisättiin melumääräykset, samoin hulevesien käsittely ja määräykset.
- Yli-Ollilantie ei sisälly kaava-alueeseen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. ASEMAKAAVAN RAKENNE

Asemakaava jakautui Ylä- ja Alakylän osiin eli ryhmään Sälinkääntien varressa ja Eskonkujan pientaloihin. Alueelle esitetään useita pientalotyyppisiä, jolloin asukaskanta on monipuolisempi ja toteutus voi olla huomattavasti nopeampi. Luhtitalojen ryhmän koko mahdollistaa toteuttamisen keskiuurelle rakennusliikkeelle. Omakotitalot sisältävät sekä erillis- että paritaloja mahdollistaen tiiviinä ryhmänä myös erillispientalojen ryhmärakentamisen kohteen. Rakentamistehokkuus nousee nykyisestä voimassa olevasta $e=0,15 \Rightarrow e=0,25$, jolloin puukaupungin ominaispiirteet: pienimuotoisuus ja viihtyisät pihat ovat mahdollisia. Kadut tulisi erottaa pihatiloista periaatteella julkinen/yksityinen tila.

YLÄKYLÄ

Yläkylän miljö on alisteinen kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle Sälinkääntien ympäristölle ja huomiointiin:

- Asuintalot ovat lähes tiessä kiinni pääty tielle päin ja kulku taloihin tapahtuu pihan puolelta.
- Koti-Jurvala yhtenä Sälinkääntien tunnusrakennuksena korostuu eri suunnista saavuttaessa.
- Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina on puu ja kattomuotona symmetrinen harjakatto, ikkunat ovat pystysuuntaiset ja pienet suhteessa julkisivuihin, väreinä maavärit okra, punamuta jne.



Kuva 8. Yläkylän suunnittelun ja mitoituksen perustana oli Otavantielle rakennettu talotyyppi.

Yläkylän on kerralla rakennettava pienten puutalojen ryhmä 4 x 130 k-m² kuten Otavantien uudistalot, niillä on yhteinen tekniikka ja ajoliittymä. Tontti yhteensä 2450 m² jossa ¼ osa 520 k-m², 4 taloa ja n. 12 asukasta, tehokkuus $e=0,21$. Pinta-alasäästöä tulee yhteisestä tonttiliittymästä mikä samalla ratkaisu on paras Sälinkääntien liikenteen kannalta.

Sälinkääntien varressa talojen harjakatot ovat kohtisuoraan tielle, jolloin näkymä tieltä on elävämpi eivätkä ko. talojen ikkunoista avaudu korttelin naapuritalojen oleskelupihat tai Sälinkääntieltä näkymät sisälle. Yläkylän pellon -/länsipuolen taloista katsotaan eri suuntaan – aurinkoon lännen peltomaisemaan eivätkä ne siten häiritse naapureita. Katonharjat ovat kohtisuoraan Sälinkääntien varren talojen kanssa. Yläkylän pellon -/ lännenpuoleisille omakotitaloille rinteeseen saa kellarikerroksen.

ALAKYLÄ



Miljööön esikuvana on Wanhan Rauman Pitsinnyplääjän puisto.

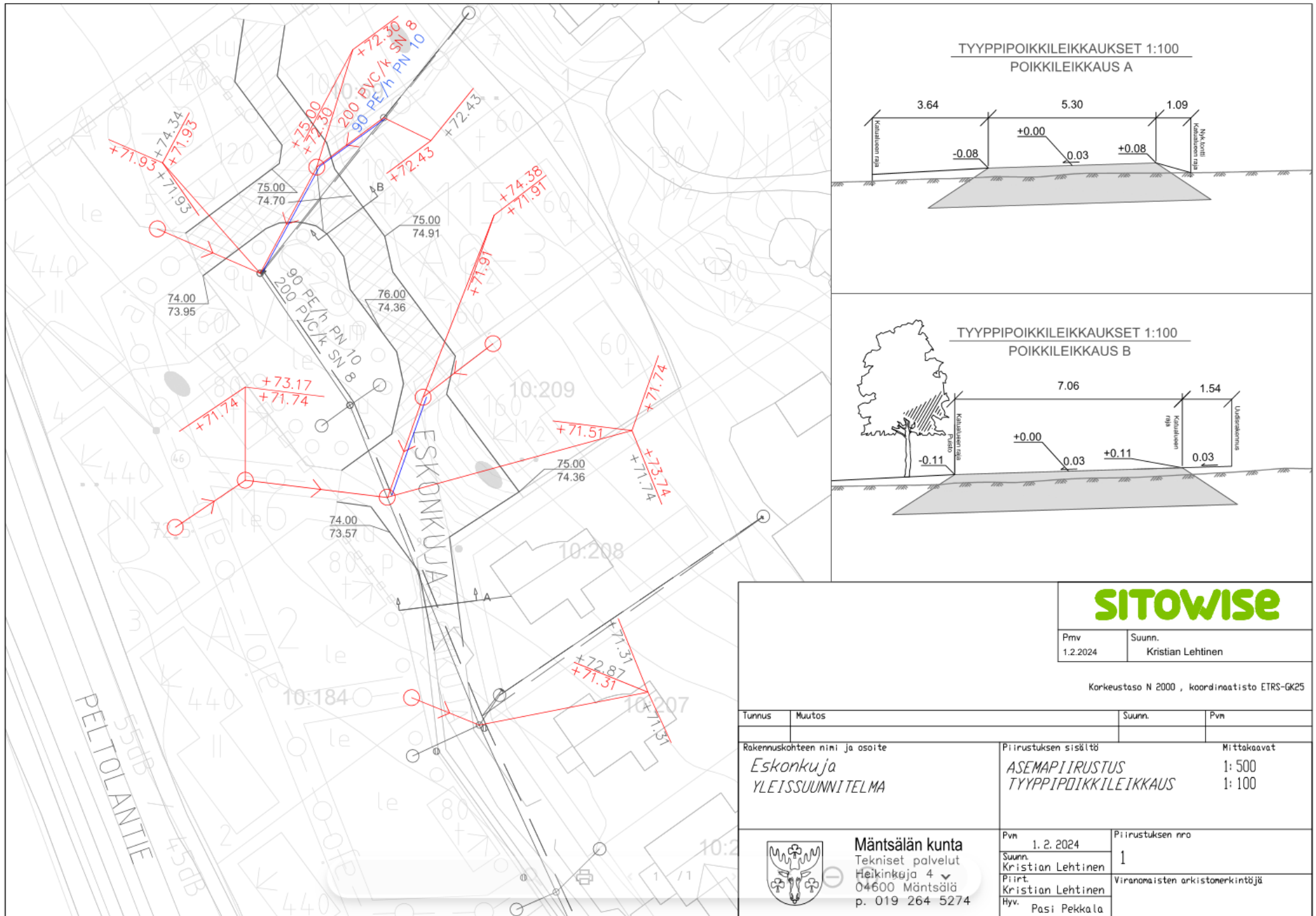
Kuvat 8. Esimerkkikohde Wanha Rauma Helsingin puisto ja Pitsinnyplääjäpatsaan kohta.

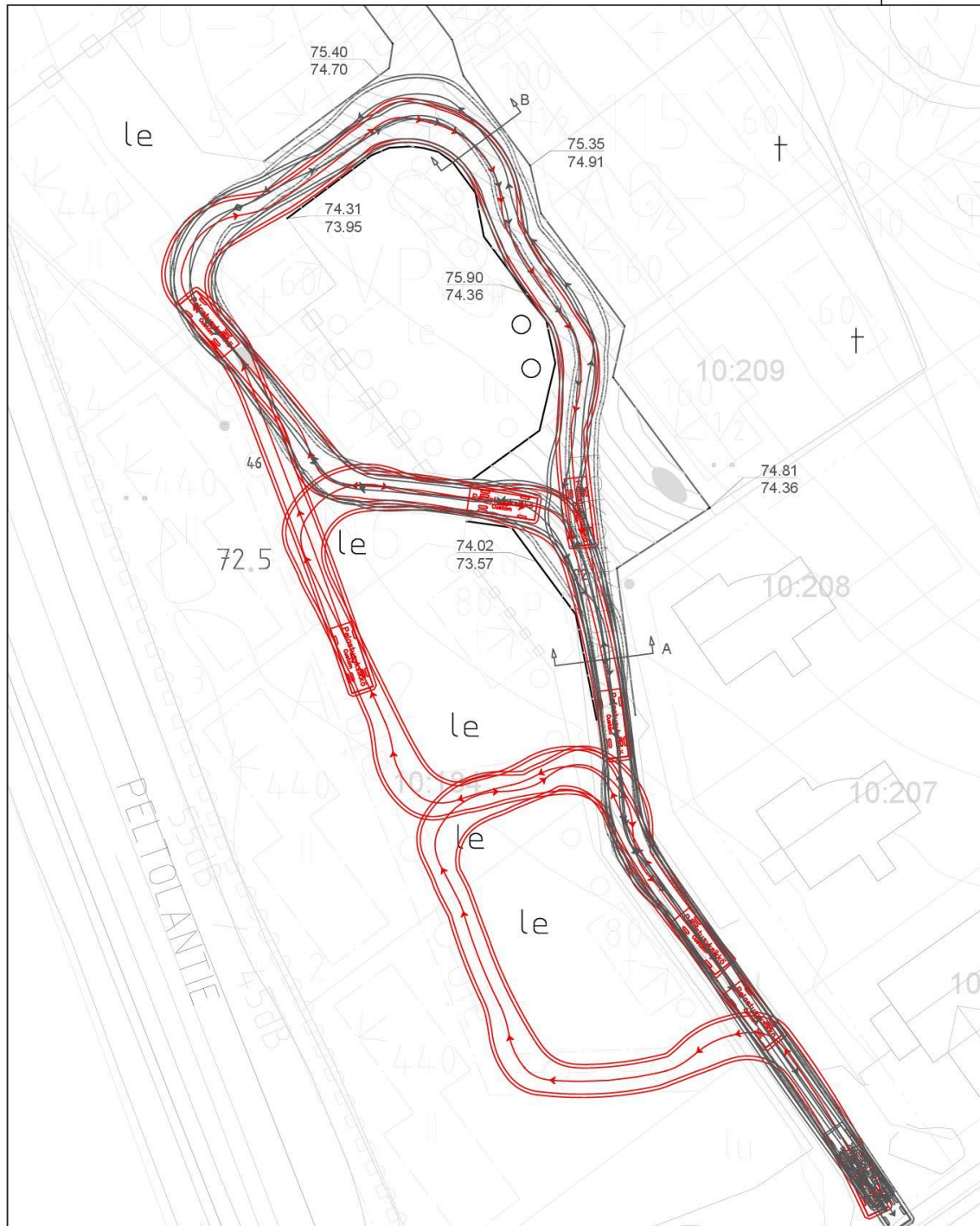
Alakylässä pyrittiin pieneen mittakaavaan ja puukaupungin perinteelliseen tunnelmaan osatekijöinä:

- Yhteinen selkeä keskipuisto jota talot rajaavat.
- Julkisivut perinteisesti symmetria, pieni runkosyvyys.
- Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, värit sävyiltään lämpimät, maavärejä kuten okra, punamulta, vihreä, jne.
- Harjakatot, vuorilaudat ja pystysuuntaiset ikkunat T- tai keskijaolla I- ja II- kerrosta
- Maantasokerros tulee korottaa rossipohjalla kadun – ja pihan tasosta, jolloin sisälle ei suoraan näe.
- Rakennukset lähes kiinni katuun (1m) ja puiston puoleisiin rajoihin, jolloin pihat ovat takana suojassa.
- Tontteja rajaavat naapureista aidat ja myös osalla piharakennukset.
- Omakotitalot ja piharakennukset rajaavat keskelle yhteisen puiston, johon muotoillaan maansiirroin kumpare suojaamaan leikkipaikkaa.

Katu muodostaa puukaupungin

Katujen keskeinen vaikutus miljööseen aiheutti poikkeuksellisen perusteellisen suunnittelun, johon osallistui ulkopuolisena konsulttina suunnittelija Kristian Lehtinen ja hyväksyjä Pasi Pekkala /SITO 2024, seuraava sivu:





Merkintöjen selitys

-  Ajouratarkastelu, sammutusajoneuvo
-  Ajouratarkastelu, jäteauto

SITOWISE

Pmv
12.4.2024

Suunn.
Kristian Lehtinen

Korkeustaso N 2000 , koordinaatisto ETRS-GK25

Tunnus	Muutos	Suunn.	Pvm
Rakennuskohteen nimi ja osoite		Piirustuksen sisältö	Mittakaavat
Eskonkuja YLEISSUUNNITELMA AJOURATARKASTELU		ASEMAPIIRUSTUS	1:500
 Mäntsälän kunta Tekniset palvelut Heikinkuja 4 04600 Mäntsälä p. 019 264 5274		Pvm 12. 4. 2024	Piirustuksen nro
		Suunn. Kristian Lehtinen	1
		Piirt. Kristian Lehtinen	Viranomaisten arkistomerkintöjä
		Hyv. Pasi Pekkala	

Kadun yleissuunnitelmassa huomioitiin liikenne, kunnallistekniikka ja pelastustoimi:

- Kaava-alueelle ei ole pelastustoimen puolesta tarpeen päästä nostolava-autolla eikä siten olla nostopaikkaa. Tämän osalta tarkastelu tehty siis vain 8 m sammutusautolla.
- Jäteauton ajourat on toimivuuden varmistamiseksi tutkittu jäykemmin kääntyvällä 10 m kuorma-autolla.
- Pihakatu ja nyt hahmoteltu tonttikatu mahdollistavat leveydeltään myös kaksisuuntaisen liikenteen. Pihakadun ja tonttikadun tulee olla min. 4,5 m, jotta autot mahtuvat tarvittaessa kohtaamaan.
- Näkemäalueen ja turvallisuuden kannalta on hyvä, että pihakatu on kaksisuuntainen jotta omakotitalojen asukkaat pääsevät ajamaan suoraan pihaan ja pois.
- Lumenkeräykselle katualueelta varatut paikat vaikuttaisivat riittävilä.
- Luhtitalojen osalta riittäisi mitoittaa vain pelastusauton ja suuren pakettiauton kulku suoraan rakennuksen eteen. Suurempi muuttoauto voi tarvittaessa jättää Eskontien varteen. (Kaavassa on reilu rasitemerkintä, toteutus on rajatumpi, Luhtitaloilla minimireitti on idyllisempi piha!)

Huomioita pihakadun mitoitukseen:

- Pihakadun ulkokaarten tonttien raja on 1,5m talojen seinistä. Pihakadun käyttökelpoista leveyttä ajoneuvojen ylityksien osalta on siten 1,5m tonttien puolella.
- Sisäkaarten puolella lähimmät esteet ovat istutetut puut ja niiden ohjeelliset paikat ovat 2,0m pihakadun kaavarajasta.
- Pihakadun katualueen lisäksi on vapaata tilaa renkaiden ulkopuolella ajouraa varten yht. 3,5m.
- Puiden rungon keskeltä väylän reunaan on ohjeellisenä 2,0m pihakadun alueen rajoista, jolloin puiston (VP) puolella on juuristolle tilaa. Tähän vaikuttaa myös puuvalinta vaikka sitä ei kaavaan ole merkitty, paikkaan sopisivat esim. ainavihannat lyhyet 4-8m pylväsmäiset kartiot jalokuuset Abies lajit tai Tuijat.

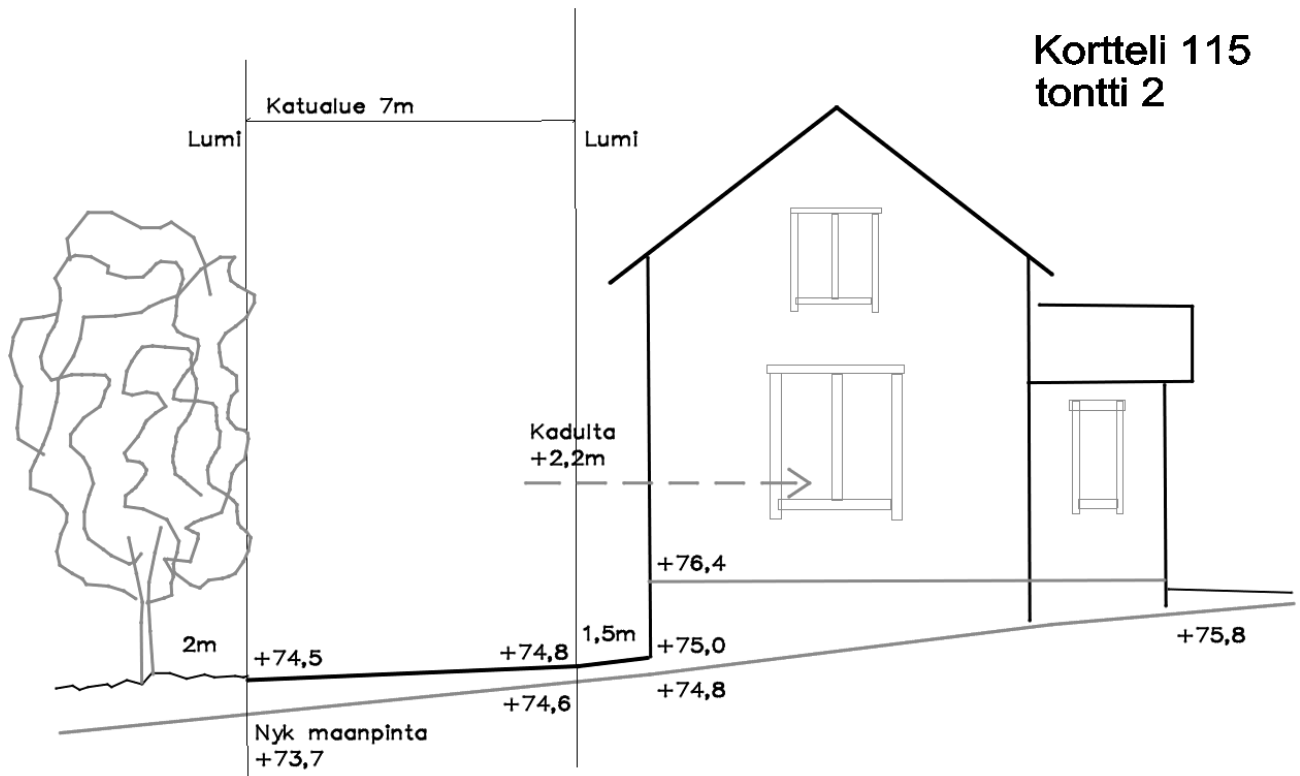
Tavoitteen mukainen puukaupunkimiljöö vaikutti tyyppi-poikkileikkauksiin:

- Mäntsälän keskustan pientaloalueilla ei ole oja kadun reunassa, esimerkki Anttilan alueelta:



Tyypipoikkileikkaus huomioita:

- Korttelien keskellä oleva aukio-puisto yhdistelmä on länteen viettävässä rinteessä.
 - Talot kadun itäpuolella ovat rossipermannolla ja pihan puolelta maanpinta on 40 cm ylempänä kuin kadun puolella. Talot paalutetaan ja alle levitetään kapillaarisora.
 - Kun huomioidaan ryömintätila koko rakennuksen alla n. 50 cm on sokkelin korkeus kadun puolella 90 cm maanpinnan yläpuolella.
 - Sokkelin reunasta kadulle päin on maa kallistettu ja seinälinjan ja kadun väli kivetään kuten katu.
 - ⇒ TONTIN JA KADUN VÄLISELLÄ RAJALLA maan pinnasta sokkelin yläreunaan on n. 1m.
-
- Vanhoissa puukaupungeissa ei ole kuivatusoja talojen sivuilla.
 - Kadun reunavyöhykkeellä on toisinaan kivetty ”renkaiden painanne” joka toimii sadeveden kerääjänä.
 - Sadevedet johdetaan luontaisesti rinteessä alempana kadun toisella puolella olevaan puistoon. Rännivedet ohjataan siis kadun yli puistoon
 - Kaupungeissa rakennetaan jalkakäytävään kiinni, kun pitkittäiskaltevuutta ei ole, on vesien aiheuttama kadun poikki kulkeva virtaus huomaamatonta.
 - Tavoitteena on hulevesien hyväksikäyttö kasvillisuudelle puistossa eli kattovedet tulisi johtaa puistoon.
-
- ⇒ Tontin osa-alue talon seinästä kadun reunaan kivetään samoin kuin katu ja sitä käytetään osana katua. Tätä varten kaavaan lisätään rasite/määräys tonteille:
- ” PIHAKADUN PUOLEISELLE TONTIN OSALLE RAKENNUKSEN JA PIHAKADUN VÄLIIN EI SAA RAKENTAA AITAA TAI SIOJITAA AJOA HAITTAAVIA ESTEITÄ KUTEN PUITA TAI PYLVÄITÄ, SE ON ALUE JOKA RAKENNETAAN OSAKSI PIHAKATUA KÄYTTÄEN SAMOJA PINTAMATERIAALEJA.”**
-
- ⇒ Pihakatu talon sokkelista puistoon on lähes yhtenäisellä kalistuksella. Kiveykseen voidaan tehdä hulevesiä ohjaava painanne mikä myös erottaa "tontin" ja "kadun" alueet. Tämä selkeyttäisi kiinteistölle kuuluvan alueen kunnossapitovastuun esim. lumien, roskien ja sokkelin huollon osalta.





Katunäkymä Loviisasta Sepänkuja / Tapio Sillfors

Pihakadun toiminnot

- Keskeinen alue on kaavassa merkitty pihakatuna, joka toimii tapaamis- ja oleskelupaikkana.
- Raskaan liikenteen esim. rekkojen läpikulku toteutetaan kiertoreittinä luhtitalojen pihojen kautta.
- Pihakadulla voi kääntää kuorma-auton tai henkilöauton jalankululle varatun tien risteyksessä.
- Puistoa ympäröivällä pihakadulla on kielletty läpiajo Yli-Ollilantieltä Sälinkääntielle ja se on mitoitettu pelastustie huomioiden hitaaksi eläviä näkymiä tarjoavaksi jalankulkualueeksi.
- Vierasparkitus on Eskonkujan päästä ja omakotitaloille tonteilta, palo- ja pelastustielle ei sallita pysäköintiä.
- Lumitilat ovat keski- ja eteläpuistossa, sekä tonttien pihakatuun rajautuvassa osassa.
- Sisäänkäynnit taloihin ovat pihoilta, katu on julkista yhteistä tilaa.
- Katu rajataan rakennuksin ja sen mutkaisuudella pyritään alle 15 m:n tiloihin ja näkymiin, elämysalueeksi.
- Autoparkitus on pelkästään sisäpihoilla, ei autotalleja ja niihin ajoa kadun varressa.
- Luhtitaloille Joka tontille piharakennus 60 k-m² pyörille, puutarhatarvikkeille, autoille ja huollolle. Erikseen vierasparkkoja en varannut eli pihat menevät pääosin autoparkitukseen.
- Luhtitaloille joka tontille on varattu pieni leikkialue ja lisäksi on huomioitava VP-alue yhteispuistona.
- Pihakadun kautta ei ajeta Sälinkääntielle vaan pelkästään tonteille A-2 t4 ja AO-3 t2, t7 ja t8.
- Kävelyreitti on Eskonkujalta Sälinkääntielle.
- Katulinjan yhtenäisyys syntyy kun rakennukset ovat lähellä toisiaan, väli palomääräysten mukaisesti 4m.
- Talot ovat saman korkuisia rajaten katutilaa ja porrastuvat katulinjaan nähden sekä vaakatasossa että maaston mukaan korkeussuunnassa muodostaen elävän kokonaisuuden, ne eivät ole jonossa!
- Elävästä vaihtelevasta pienmiljööstä syntyy jalankulkijan kokema kotipaikka. Ratkaisevaa omaksi ja hallittavaksi koettavalle on pieni mittakaava, läheiseksi koetaan 10-15 m näkymät joissa tunnistaa vastaantulijan. Miljöö tulee rakentaa mosaiikkina pienistä kokonaisuuksista.
- Kumpare jakaa puiston ”kokemussoluksi” erotuksena keskialueen pihakadusta ja on miljöön vihreä seinä.
- Pihakadulla ei ole jalkakäytäviä eikä kulkumuotojen erottelua, jalankulku etuoikeutettuna, vain tonteille ajo sallittu, nopeusrajoitus 20 km/t eikä läpiajoa!
- Pihakadun ja pihojen pintarakenteina tulee käyttää soraa tai vastaavaa vettä läpäisevää materiaalia, ei asfalttia, betonikiveystä tai perinteiselle kylämiljöölle vierasta materiaalia.

Puisto

- VP puisto talojen keskellä on tapaamis- ja leikkipaikka, sekä pehmentää ja kaunistaa keskeisen paikan. Puistossa oleva Kumpare katkaisee näkymät pihakadulta ja luo alueelle pienen mittakaavan.
- Puisto toimii talvella lumitilana ja rakentamattomana reunaosastaan ”leventää pihakatua”.
- Vesihuollon putket asettavat rajoitteet sinne suunniteltaville ratkaisuille niin kumpareiden kuin kasvillisuuden sijoittamiselle.
- Pihakadun yläpinta viettää talon sokkelista kadulle ja edelleen puistoon, jolloin hulevedet kerätään puiston pinnanmuotoilulla haluttuihin paikkoihin ja ohjataan puille tms.

Vesihuollon suunnittelu

- Puistossa ohjeellinen täyttökumpu sijoittuu niin, että nykyiset putket voi säilyttää, mikä antaa useampia toteutuksen vaihtoehtoisia ratkaisuja? Puiston kumpare edelleen katkaisee ”parkkipaikkatunnelman” mikä aukiolla on aina uhkana.
- Vesihuollon osalta on viemäriä ”suunniteltu” jatkettavaksi 1% kaltevuudessa, jolloin viemäri menee turhan syväälle. Tämän tarkastelun tarkoitus on lähinnä osoittaa, että kaadot riittävät jätevedessä ja tarkemmassa rakennussuunnittelussa nostetaan putket sitten sopivaan korkeuteen.

Luhtitalot Peltolantien varressa

- Peltolantien puoleiset luhtitalot muodostavat II-kerroksisen meluaidan koko kaava-alueelle, ne ovat vain 4 m:n etäisyydellä toisistaan ja väleihin rakennetaan lisäksi korkeat meluaidat.
- Luhtitalot muotoavat Mäntsälän keskustaan puutaloin tulonäkymän. Talot porrastuvat tasaisesti sekä runkokatkoksien, että julkisivujen etäisyyksien tiestä ja pystysuunnassa maastoon porrastuen.
- Luhtitaloissa pyrittiin Käpylän Intiankadun 2-kerroksiseen porrashuoneella varustettuun talotyyppiin, joka on mitoitukselta sama kuin Mäntsälän Lukiontielle rakennettu 5 luhtitalon ryhmä.



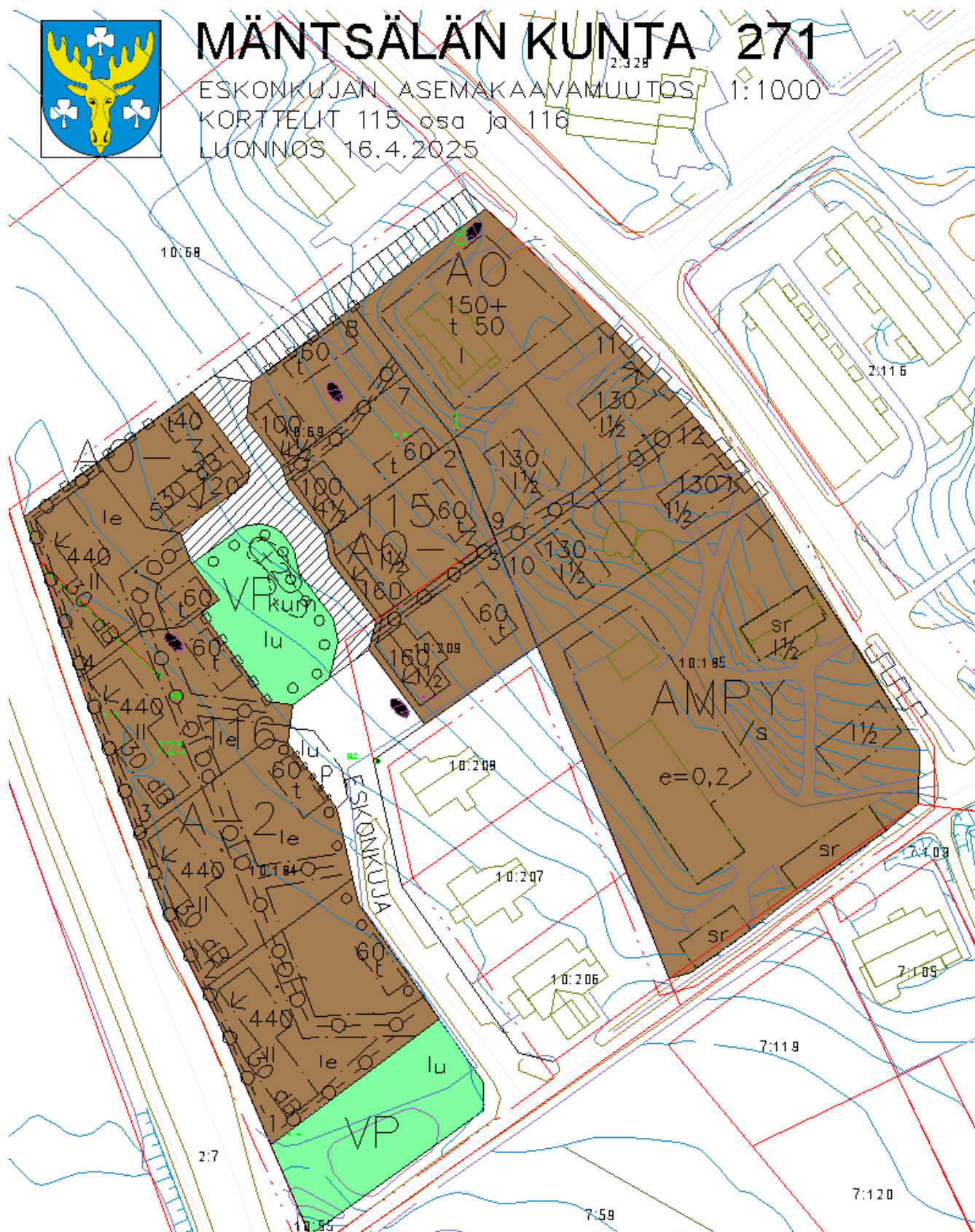
Kuva 9. Intiankatu 2-kerroksiset porrashuoneelliset puutalot, asuminen yhdessä tasossa.

5.1.1. Asemakaavakartta, -merkinnät ja -määräykset



MÄNTSÄLÄN KUNTA 271

ESKONKIJAN ASEMAKAAVAMUUTOS 1:1000
 KORTTELIT 115 osa ja 116
 LUONNOS 16.4.2025



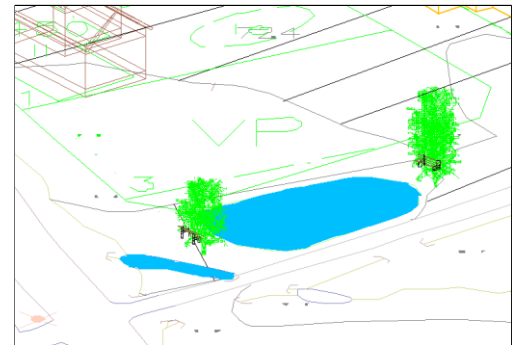
Asemakaavamerkinnöistä:

Pääkäyttötarkoituksina kortteleissa on asuminen jakautuen:

- [A-2] Asuintalojen korttelialue, joiden pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Alueelle saa rakentaa erillis-, rivi-, luhti- ja enintään kaksikerroksisia asuinkerrostaloja
- [AO] Erillispientalojen korttelialue. *Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin.*
- [AO-3] Erillispientalojen korttelialue, joiden pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. *Alueella on ja/tai sille voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja (omakotitaloja) asumistarkoituksiin.*

Muut aluemerkinnot koskevat yleisiä kortteleita palvelevia:

- [VP] Puisto kortteleiden keskellä.
- [VP] Puisto Eskonkujan eteläpäässä on Färjärinojan kevyen liikenteen reitin levähdyspaikka. Reitti linjautuu keskustasta moottoritien yli ”Suomisen sillan” kautta Hietastenmäkeen. Puiston lampi kokoaa asemakaava-alueen hulevedet.



- Pihakatu. *Tieliikennelain 33 §:n mukaan pihakadulla saa ajaa moottoriajoneuvolla ainoastaan kadun varrella oleville kiinteistöille ja niihin merkityille pysäköintipaikoille. Pysäköinti on sallittu vain merkityillä pysäköintipaikalla. Ajonopeus on sovitettava jalankulun mukaiseksi eikä se saa ylittää 20 km/h. Ajoneuvon kuljettajan on annettava jalankulkijalle esteetön kulku. Merkintää käytetään koska Eskonkuja päättyvänä asuntokatuna palvelee ajoneuvoliikenteen osalta vain ympäröiviä kortteleita ja koska muodostuva miljöö on pienimittakaavaista jalankulun näkökulmasta suunniteltua.*

Asemakaavamääräyksistä:

- *Rakennusten tulee muistuttaa perinteistä Mäntsälän puurakentamista:*
 - *Harjakatto keskiharjalla jonka kattokaltevuus on vähintään 30 °.*
 - *Pystypaneeraus seinissä rakolistoin ja vaaleat vuorilaudat.*
 - *Julkisivuissa tulee olla erillisiä pystysuuntaisia ikkunoita.*
 - *Julkisivuissa tulee käyttää perinteisiä sävyiltään lämpimiä maavärejä, kuten okra, punamulta, vihreä, jne.*
 - *Naapurirakennukset ja talousrakennukset voivat em. Väreissä poiketa toisistaan.*
 - *Kattojen väreinä tulee käyttää tummaa sävyä esim. Musta, punainen jne.*
 - *Rakennuksen tulee sopeutua viereisiin rakennuksiin: materiaalit, värit, ikkunat, kerrosjako, korkeusasemat, aidat, jätehuolto ja valaistus.*
- *Hulevedet*
 - *Hulevedet ohjataan korttelin 115 tonteilta 2-3 ja 7-8 keskipuistoon (vp) ja korttelista 116 lounaisrajalla olevaan ojaan ja siitä eteläiseen puistoon (vp).*
 - *Salaojista tulevat hulevedet ohjataan Eskonkujan hulevesiviemäriin.*
 - *Pihakatuun muotoillaan tonttien rajalle hulevesiä ohjaava painanne, samalla painanne merkitsee pihakadun ja tonttien alueet.*
- *Rakentamattomat korttelinosat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, tulee pitää puistomaisessa kunnossa.*

- *Autopaikkoja on rakennettava seuraavasti:*
 - *A-2 korttelit 1,0 ap/asunto tai vähintään 1 ap/80k-m².
sekä 1 vieraspaikka 5 asuntoa kohden.*
 - *AO ja AO-3 korttelit 2 ap/asunto.*
- *Pihakadun ja pihojen pintarakenteina tulee käyttää soraa tai vastaava vettä läpäisevää materiaalia, ei asfalttia, betonikiveystä tai perinteiselle kylämiljöölle vierasta materiaalia*
- *Korttelin 116 A-2 alue tulee ratkaista yhdessä rakennuslupakäsittelyssä, jossa Pelastustie korttelin keskellä rakennetaan ensin ja meluntorjunnan edellyttämät Luoteinen meluaita, sekä taloista muodostuva meluseinämä tai niitä korvaavat Rakenteet tulevat toteutettavaksi kokonaisuutena.*
- *Korttelin 115 tontit 9 - 12 toteutetaan kokonaisuutena yhtiömuotoisena, jolloin niillä on yksi yhteinen liittymä, jätehuolto ja huoltotie Sälinkääntielle.*

5.1.2. Mitoitus ja aluevaraukset

KORTTELI 116

A-2	5173 m ²	2000 k-m ²	e=0,39
AO-3	573 m ²	160 k-m ²	e=0,28
YHT	5746 m ²	2160 k-m ²	e=0,38

KORTTELI 115

AO	1369 m ²	200 k-m ²	e=0,15
AO-3 ALAKYLÄ	2756 m ²	760 k-m ²	e=0,28
AO-3 YLÄKYLÄ	2453 m ²	520 k-m ²	e=0,21
YHT	6578 m ²	1480 k-m ²	e=0,22

AMPY	9827 m ²	1965 k-m ²	e=0,20
------	---------------------	-----------------------	--------

YLEISET ALUEET

VP KESKIPUISTO	756 m ²
VP LAMPIPUISTO	1006 m ²
KATU ESKONKUJA	2756 m ²
PIHAKATU	657 m ²
JALANKULKUREITTI	394 m ²
YHT	5569 m ²

KAAVA-ALUE YHTEENSÄ	27720 m²	5605 k-m²	e=0,20
----------------------------	----------------------------	-----------------------------	---------------

ASUMINEN JA TILAKESKUS	12324 m²	80 %
-------------------------------	----------------------------	-------------

YLEISET ALUEET	5569 m²	20 %
-----------------------	---------------------------	-------------

6. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

6.1. VAT:IN, MAAKUNTAKAAVAN JA YLEISKAAVAN SISÄLTÖVAATIMUSTEN TOTEUTUMINEN

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä Uudenmaan maakuntakaavan mukaiset tavoitteet on otettu huomioon asemakaavaa laadittaessa. Asemakaava on laadittu Mäntsälän Kirkonkylän osayleiskaavan 2025 mukaisesti. Kaavassa huomioidaan paikallisesti arvokas rakennettu Sälinkäntien kulttuuriympäristö.

6.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Peltolantien varren II-kerroksisten asuinrakennusten ja tiivistyvän pientalorakentamisen myötä alueelle muuttaa arviolta 35 perhettä, väestön määrä kaava-alueella kasvaa noin 90 henkilöllä.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava täydentää kirkonkylän rakennetta ja luo edellytyksiä keskusta-asumisen lisäämiselle ja siihen liittyen keskustan palvelujen säilymiselle. Yhdyskuntarakenteen täydentäminen erityisesti ydinkeskustassa vähentää ympäristöhaittoja verrattuna hajanaisempaan rakenteeseen. Kaavamuutos tukee yhdyskuntarakenteen toimivuutta, taloudellisuutta, ekologista kestävyyttä sekä olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttöä.

Kaupunkikuva

Peltolantien varren polveilevat luhtitalot muodostavat taajaman sisääntulon. Luhtitalojen päädyt porrastuvat ja kun rakennusten rungot ovat murretut ja rakennukset laskevat korkeudeltaan keskustaa kohden maaston korkeuseron mukaan tulee näkymästä rytmikäs ja elävä. Tätä korostaa rakennusten erivärisyys, ohjeena on käyttää perinteisiä maavärejä vaihdellen rakennuksissa; julkisivuissa okra, sienna, umbra, vihreä, puna- ja keltamulta. Kattojen ohjeistuksena on tumma esim. musta tai vihreä. Tavoitteena on tiiviin puukaupungin näkymä.

Sälinkäntien varteen sijoittuu kaksi pientä perinteistä 1½-kerroksista omakotitaloa lähelle tietä kuten Kylä-Jurvalan päärakennuskin. Rakennukset ovat sen kanssa saman korkuisia ja kaikkien suunniteltujen rakennusten väliset etäisyydet Sälinkäntien varressa ovat n. 25 m. Rakennukset ovat saman suuntaisia ja kun Sälinkäntie hieman kaartuu niin rakennukset ovat luontevasti hieman eri linjassa muodostuen osaksi tien vanhaa miljöötä.

Eskonkujan korttelit muodostavat perinteisen puukaupungin miljööön. Puistikko keskellä pehmentää talojen ja aitojen seinämien rajaamaa tilaa katkaisten näkymät n. 15 m:n katutiloiksi. Autot eivät häiritse koska ovat tonteilla porttien, aitojen ja talojen takana, pysäköintiä palo- ja pelastustielle ei sallita eikä läpiajoliikennettä Eskonkujalta Sälinkäntielle. Rakennukset hieman polveilevat nähden tarjoten näkymiä yhdessä rakennusten välitilojen kanssa. Vaihtelevat julkisivujen maavärit lisäävät monimuotoisuutta kuten luhtitalojen korttelissa: julkisivuissa okra, sienna, umbra, vihreä, puna- ja keltamulta. Kattojen ohjeistuksena on tumma esim. musta tai vihreä. Tavoitteena on tiiviin perinteisen puukaupungin tunnelma.

Asuminen ja vaikutukset ihmisten turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin alueella

Uusiin pientaloihin muuttaa pääkaupungissa työssä käyviä perheitä ja alue sijoittuu lähelle rautatieasemaa ja palveluja, joten omaa autoa ei välttämättä tarvita. Lapsiperheiden myötä Mäntsälän väestörakenne hieman tasapainottuu mikä osaltaan lisää väestöryhmien toimintamahdollisuuksia ja vaikuttaa asumisolosuhteisiin, koska se lisää ydinkeskustaan asukkaita monipuolisesti mm. lapsiperheille sopivia asuntoja.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutos edistää Sälinkäntien arvokkaan rakennetun ympäristön säilymistä ja kehittymistä. Suunniteltu uudisrakentaminen toteutetaan materiaaleiltaan, massoittelultaan, aukotukseltaan ja yksityiskohdiltaan Sälinkäntien perinnerakentamisen alueelle sopivana.

Muinaismuistot

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole tiedossa olevia muinaismuistokohteita.

6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnon monimuotoisuus

Ei vaikutusta (peltoa viljelykäytöstä muuntuu asumisalueeksi).

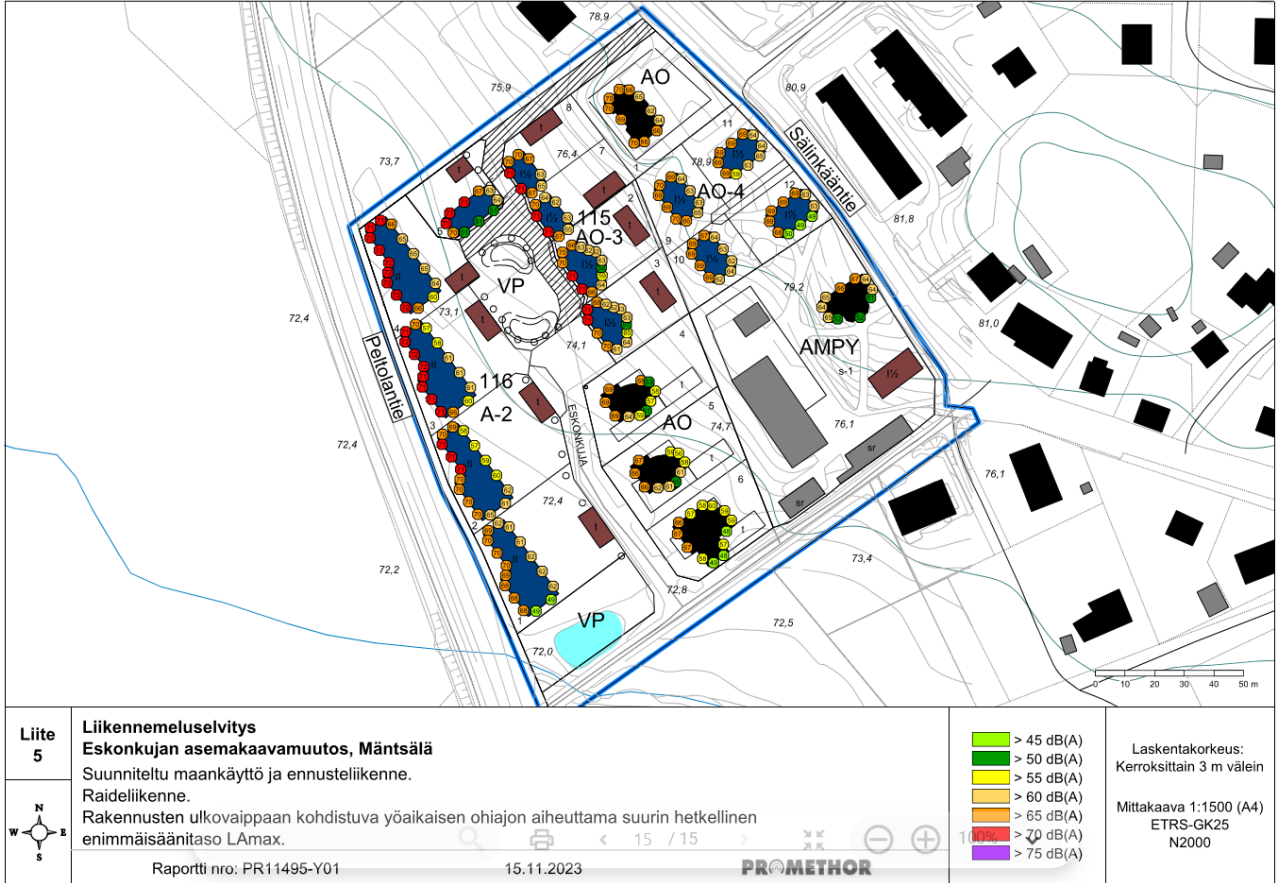
Hulevedet

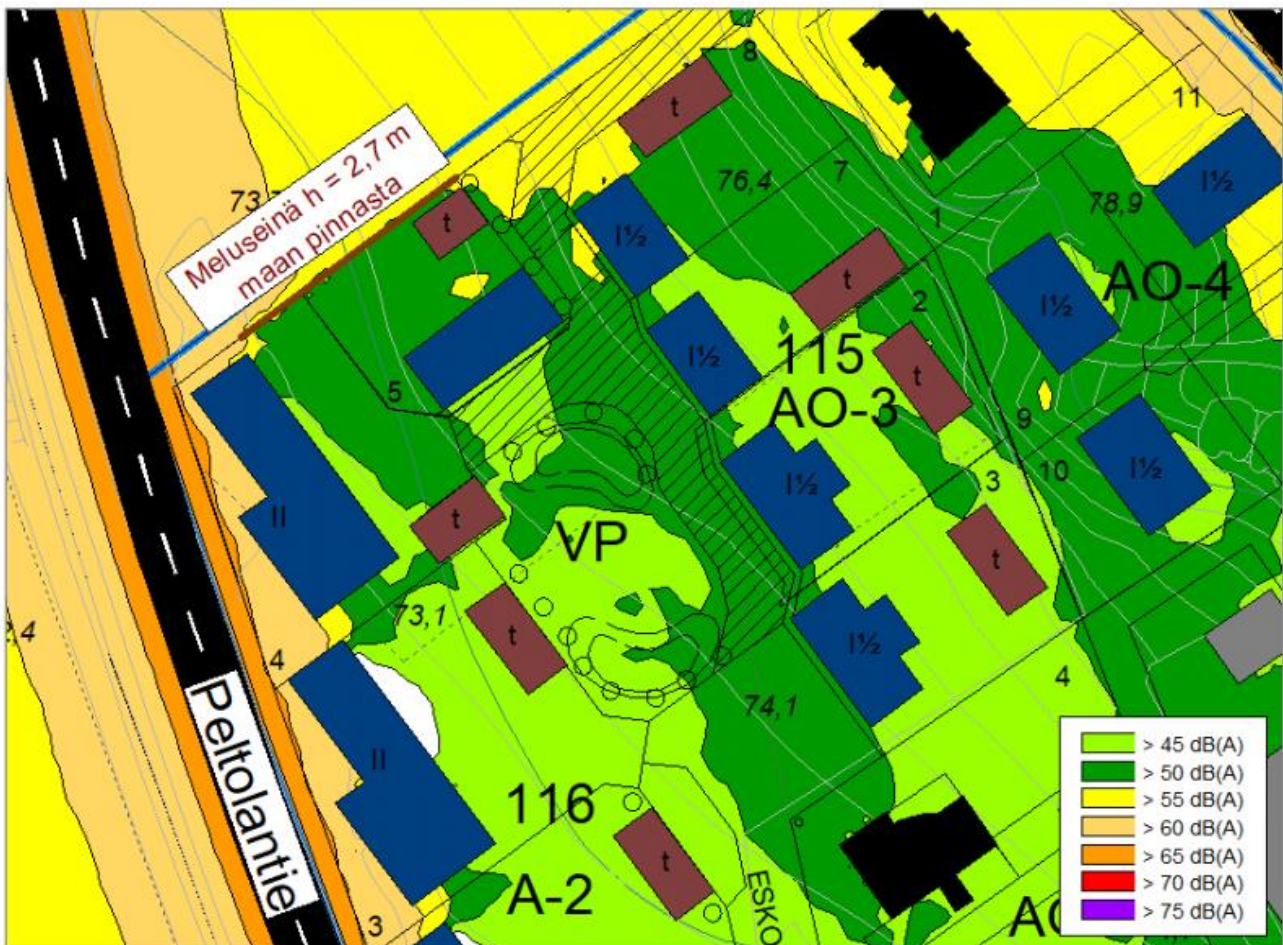
Sälinkäntien varressa on korkeimmalla moreeniharju mikä imee hulevedet. Pelto alempana on tiivis savikko eikä ime sadevesiä. Haihdunta rakennetuilta kivilta pinnoilta on pienempää kuin viljelyalueelta, katualueilta ja salaajituksesta johdetaan vedet kunnan hulevesiviemäriin, joten hulevesien määrä pysyy ennallaan. Luhtitalojen pihoilta sadevedet ohjataan Peltolantien niskaojaa pitkin Eskonkujan alkupäässä olevaan lampeen mikä toimii tasausaltaana Färjärinojaan. Em. huomioon ottaen hulevesien kokonaismuutos ei näin pienen alle 3 ha alueelta aiheuta muutosta nykytilanteeseen.

6.3 Ympäristön häiriötekijät

Melu ote Eskonkujan meluselvitys /Promethor Oy 15.11.2023







Kuva 2. Meluntorjunta, jolla korttelin 116 tonteilla 4 ja 5 päiväajan keskiäänitaso alittaa ohjearvon 55 dB(A).

Suunniteltu maankäyttö

Melukarttaliitteessä 3 on esitetty tie- ja raideliikenteen aiheuttama päivä- ja yöajan keskiäänitaso suunnitellulla maankäytöllä ja ennusteliikenteellä. Peltolantien viereen suunnitellut asuinrakennukset estävät tehokkaasti melun leviämistä kaava-alueelle. Päiväajan keskiäänitaso on alle päiväajan ohjearvon suurimmalla osaa suunniteltujen asuinrakennusten ulkoalueista. Kaava-alueen länsikulmassa asuinkorttelin 116 tonteilla 4 ja 5 päiväajan keskiäänitaso on yli ohjearvon käytännössä kaikkialla rakennusten ulkoalueilla. Näiden asuinrakennusten ulkoalueiden suojaksi on tarpeen toteuttaa meluntorjuntaa.

Kuvassa 2 on esitetty meluntorjuntaratkaisu, jolla myös edellä mainittujen asuintonttien ulkoalueilla melutaso täyttää ohjearvot. Meluntorjunnaksi on esitetty maan pinnasta 2,7 m korkea meluseinä korttelin 116 tonttien 4 ja 5 pohjoisreunalle. Meluseinän kanssa korttelin 116 tonteilla päiväajan keskiäänitaso on ohjearvoa 55 dB(A) pienempi. Tällöin laskennan perusteella kaikille nykyisille ja suunnitelluille asuinrakennuksille muodostuu ulkoaluetta, jolla melutaso sivuaa tai on alle ohjearvojen.

Melutaso rakennusten ulkovaipalla

Liitteessä 4 on esitetty kaava-alueen rakennusten ulkovaippaan kohdistuva tie- ja raideliikenteen aiheuttama suurin päivä- ja yöajan keskiäänitaso. Päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 60–63 dB(A) ja yöajan keskiäänitaso on suurimmillaan 53–55 dB(A) Peltolantien viereisten asuinrakennusten Peltolantien puoleisilla julkisivuilla. Liitteessä 5 on esitetty kaava-alueen rakennusten ulkovaippaan kohdistuva yöaikaisen raideliikenteen ohiajon aiheuttama suurin hetkellinen enimmäisäänitaso. Suurimmillaan enimmäisäänitaso on 71–72 dB(A) kaava-alueen länsi- ja keskiosassa rakennusten rautatien puoleisilla julkisivuilla.

Rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimukset

Ulkovaipan äänitasoerovaatimus lasketaan (valitaan suurin arvo):

- ulkovaippaan kohdistuvan tie- ja raideliikennemelun keskiäänitason ja sisällä sallitun keskiäänitason erotuksena
- ulkovaippaan kohdistuvan raideliikennemelun enimmäisäänitason ja sisällä sallitun enimmäisäänitason erotuksena.

Laskennassa on käytetty taulukon 2 mukaisia sisä-äänitason ohjearvoja ja ELY-keskuksen ohjetta noudattaen 45 dB(A):n enimmäisäänitasoa yöaikaiselle raideliikennemelulle. Normaalisti raideliikenteen enimmäisäänitason suositusarvoa sovelletaan asuinhuoneistoille vain yöaikaan, koska suurin osa ihmisistä nukkuu tällöin.

Laskennan perusteella ulkovaipan äänitasoerovaatimukset määräytyvät osalla rakennuksista päiväajan keskiäänitason ohjearvon ja osalla rakennuksista yöaikaisen enimmäisäänitason suositusarvon mukaan. Äänitasoerovaatimus on nykyiset ja suunnitellut asuinrakennukset huomioiden suurimmillaan:

- enimmäisäänitason perusteella $72 \text{ dB} - 45 \text{ dB} = 27 \text{ dB(A)}$
- päiväajan keskiäänitason perusteella $63 \text{ dB} - 35 \text{ dB} = 28 \text{ dB(A)}$.

Ympäristöministeriön asetuksen 360/2019 [7] mukaisesti ulkovaipan ääneneristys on suunniteltava ja toteutettava melualueilla siten, että äänieristys on vähintään 30 desibeliä. Esitetty ulkovaipan äänitasoerovaatimus tulee ottaa huomioon asemakaavassa ja ympäristöministeriön asetuksen yleisvaatimus on huomioitava viimeistään rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa tai merkittävässä peruskorjauksessa.

Ulkovaipan kokonaisääneneristävyys ei ole sama asia kuin yksittäisten rakennusosien, kuten ikkunoiden ääneneristävyys. Yksittäisten rakennusosien eristävyys (jotta kokonaisääneneristävyysvaatimus täyttyy) tulee rakennuslupavaiheessa mitoittaa tapauskohtaisesti huomioiden mm. erilaisten rakennusosien pinta-alojen keskinäinen suhde. Ulkovaipan äänitasoerovaatimus voidaan määräyksissä esittää esimerkiksi seuraavasti: Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan melutason ja sisämelutason erotus on vähintään $x \text{ dB(A)}$.

=====

Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta liikenneverkon rakenteeseen tai pysäköintipaikkojen määrään.

Muita asumiseen vaikuttavia häiriötekijöitä ei ole havaittu.

6.4 Vaikutukset talouteen

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Osa n. 2/3 asukkaista (lapsiperheitä) tulee kunnan ulkopuolelta, pääasiassa pääkaupunkiseudulta parantaen kunnan hoitosuhdetta ja tuovat kunnan alueen talouteen resursseja. Kaavamuutoksen tuoma asukasmäärän kasvu tukee Mäntsälän keskustan palveluja. Muilta osin kaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutusta palveluihin, työpaikkoihin tai elinkeinotoimintaan.

Tekninen huolto

Alueella ovat kaikki kunnalliset verkostot valmiina.

Erytistöiminnot

Ei vaikutusta.

6.5 NIMISTÖ

Kaavamuutoksella ei muodostuu tarpeet kortteliryhmän paikan nimeämiseksi esim. keskellä olevan puiston mukaisesti.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1. TOTEUTUSTA OHJAAVAT SUUNNITELMAT

Rakennusten ulkonäöstä ja toteuttamisesta suhteessa Peltolantien Mäntsälään idästä rautatieaseman suunnasta saavuttaessa piirrettiin havainnekuva:



Kuva 10. Näkymä Peltolantieltä keskustaan saavuttaessa.

Rakennusjärjestys

Asemakaavan lisäksi toteuttamista ohjaavat yleiset rakentamismääräysohjeet ja Mäntsälän rakennusjärjestys.

Loviisassa 16. päivänä huhtikuuta 2025
konsultti/kaavoittaja
YHDYSKUNTASUUNNITTELU TAPIO SILLFORS OY
Tapio Sillfors dipl. ins., arkkitehti.