



# **Puotikuja 1 asemakaavamuutos**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

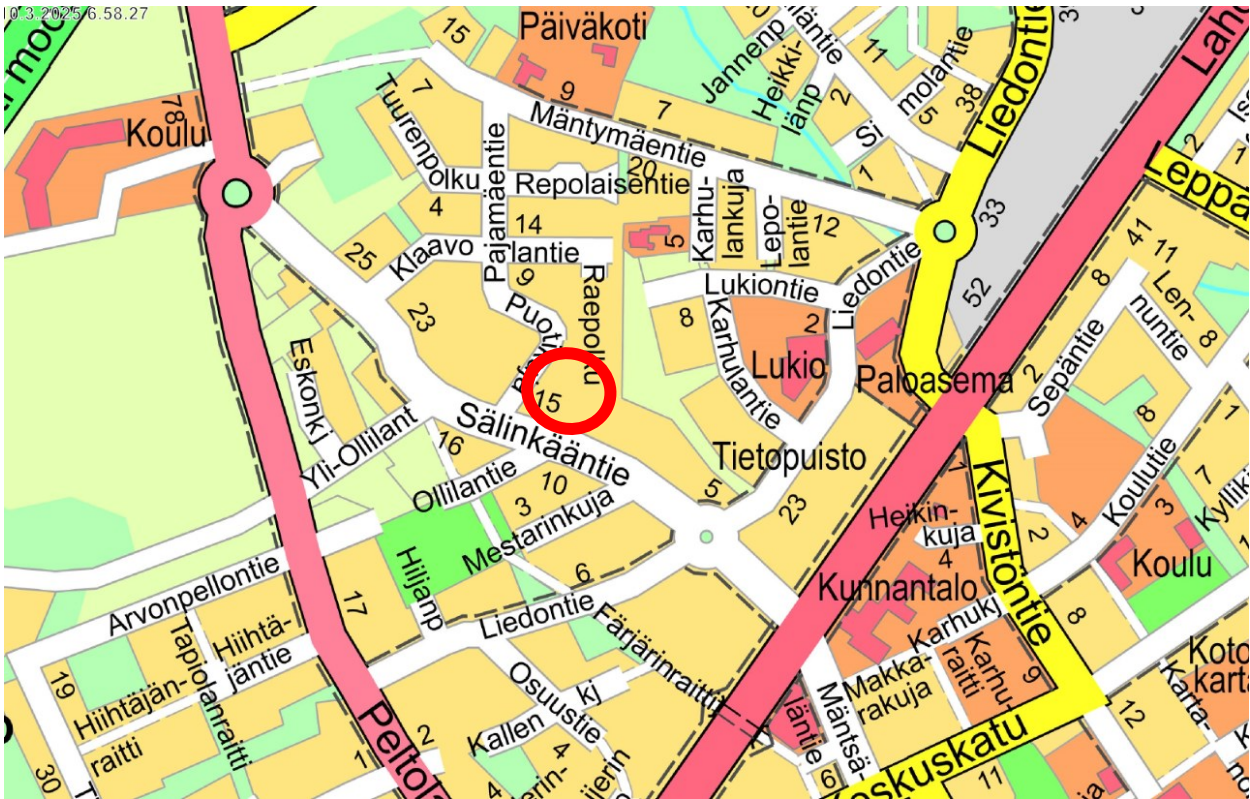
19.3.2025

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma Puotikuja 1 asemakaavamuutos

Mäntsälän kunta  
Tekninen ja elinvoimapaalvelut  
Kuntakehityspalvelut / Kaavoitus  
Päivätty 19.3.2025

Diaarinumero 548/2024  
Hankenumero 238

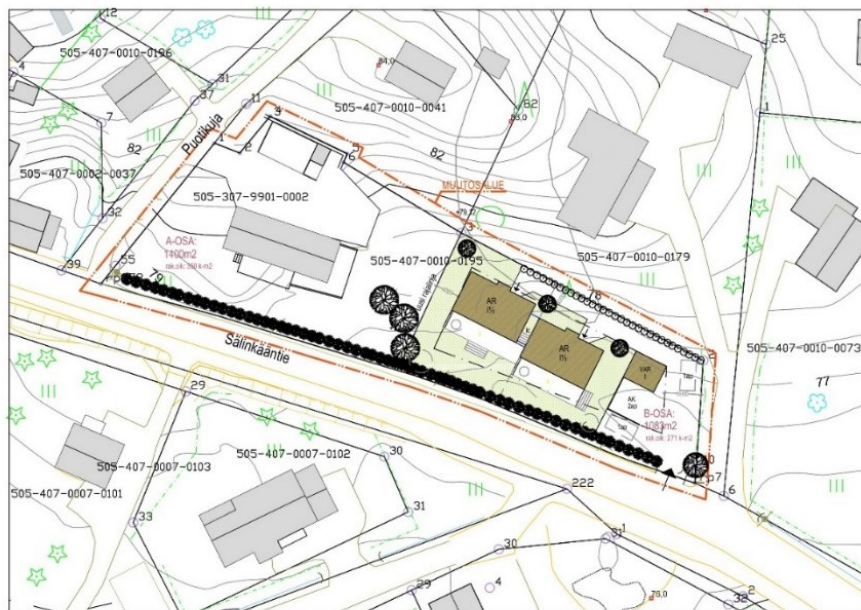
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaavamuutos laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Mäntsälän verkkosivuilta [Kaavoitus ja maankäyttö - Mäntsälän kunta](#)



Karttakuva suunnittelualueesta.  = asemakaavamuutosalueen sijainti.

## Kaavamuutosalue

Suunniteltava alue sijoittuu Sälinkäntien ja Puotikujan risteuksen itäpuolelle Mäntsälän keskustassa. Asemakaavamuutos koskee kiinteistön Syysmetsä 505-407-10-195 korttelin 125 tonttia 1 osoitteessa Puotikuja 1. Alueen pinta-ala on noin 0,248 ha, josta voimassa olevan asemakaavan mukaista asuinrakennusten korttelialuetta on noin 2420 m<sup>2</sup> ja Sälinkäntien katualuetta noin 60 m<sup>2</sup>. Mäntsälän rautatieasemalle on matkaa noin 1 km, lähimpään kauppaan noin 150 metriä, Hepolan koulun ala-asteelle 700 metriä, Riihenmäen koulun yläasteelle 1,3 km ja Mäntsälän lukioon 350 metriä. Tontilla on omakotitalo ja autokatos. Kaava-alueen rakennettavaksi suunniteltu itäosa on tällä hetkellä pihakäytössä. Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti kuuluu erillispientalojen korttelialueelle (AO-1) ja rakennuspaikalle saa rakentaa 2-kerroksisen asuinrakennuksen sekä talousrakennuksen. Tonttitehokkuus  $e=0,25$ .



LUONNOSPIIRUSTUS 19.3.2025

## Mitä alueelle suunnitellaan?

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on hyödyntää ja tehostaa nykyisen pitkän mallisen 2483 m<sup>2</sup> tontin käyttöä jakamalla se kahdeksi erilliseksi yli 1000 m<sup>2</sup> tontiksi, ja mahdollistaa tontin itäosaan paritalon rakentamisen samalla tiivistäen kaupunkikuvallisesti Sälinkäntien varren rakennuskantaa arkkitehtonisesti laadukkaalla ja kestäväällä tavalla.



Puotikuja 1 tontin länsipäässä oleva rakennus kesällä ja talvella.

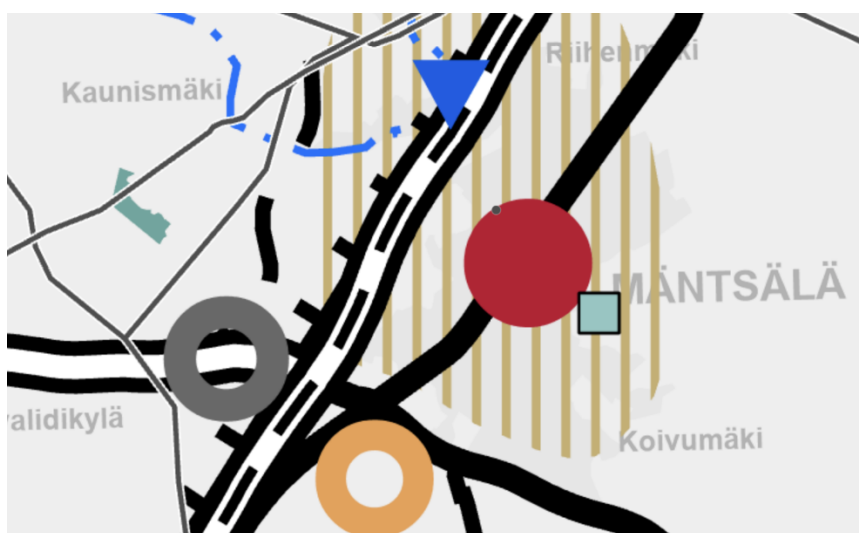
## Suunnittelun lähtökohtana olevat aiemmat selvitykset ja suunnitelmat

### Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. VAT ei osoita määräyksiä suunnittelualueelle.

### Maakuntakaava

Maakuntakaava ohjaa yleiskaavoitusta. Voimassa oleva Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuus on vahvistettu vaiheittain. Maakuntakaava on kartalla esitetty pitkän aikavälin suunnitelma maakunnan yhdyskuntarakenteesta ja alueidenkäytöstä. Siinä sovitetaan yhteen valtakunnalliset ja maakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Yleispiirteisenä kaavana se on ohje kuntien kaavoitukselle ja muulle alueidenkäytön suunnittelulle. Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.

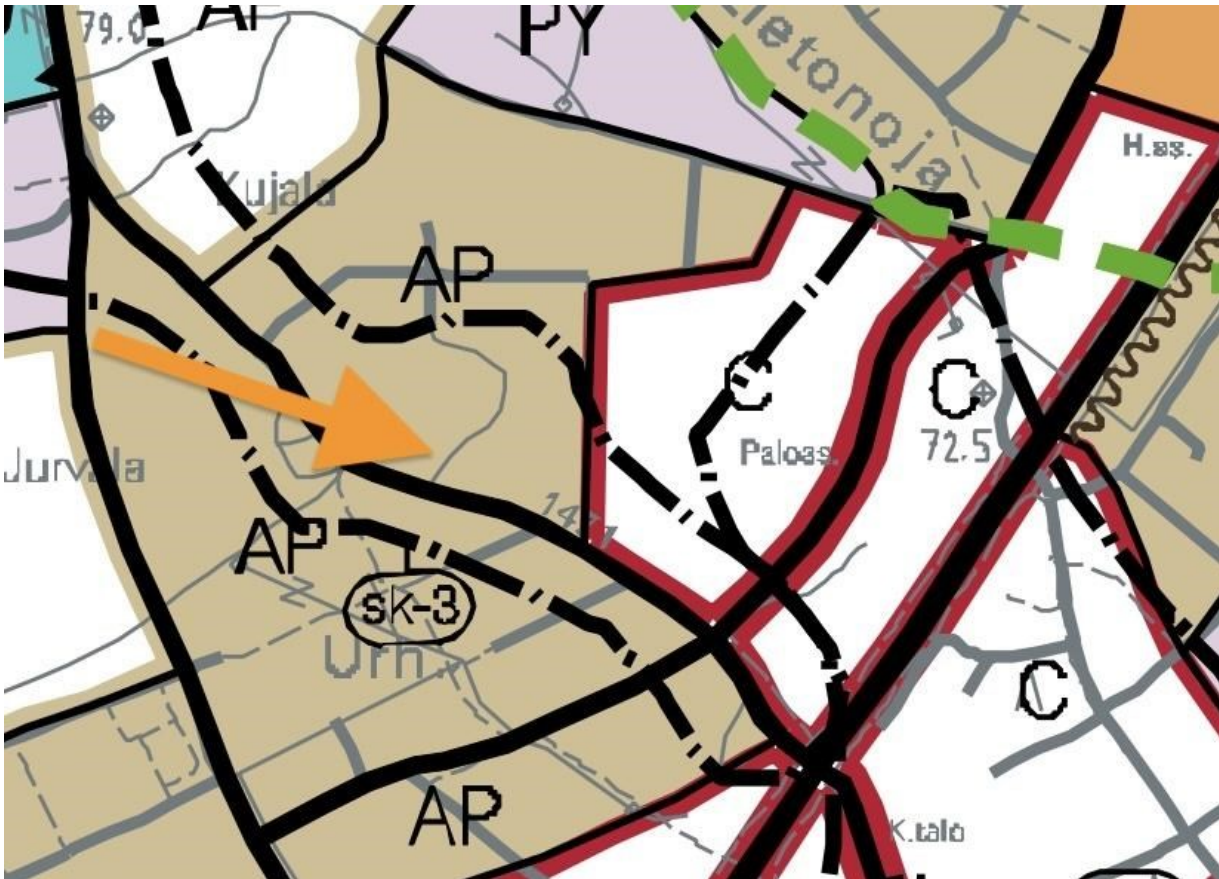


Ote: Voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä.

### Kirkonkylän osayleiskaava

Alueella on voimassa Kirkonkylän osayleiskaava (hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.6.2004/40 §). Alue on merkitty paikallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi osayleiskaavassa. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä huomiota alueen taajamakuullisten arvojen ja vanhan rakennuskannan säilymiseen. Alueen rakennuskannan suojelukysymykset ratkaistaan asemakaavassa. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



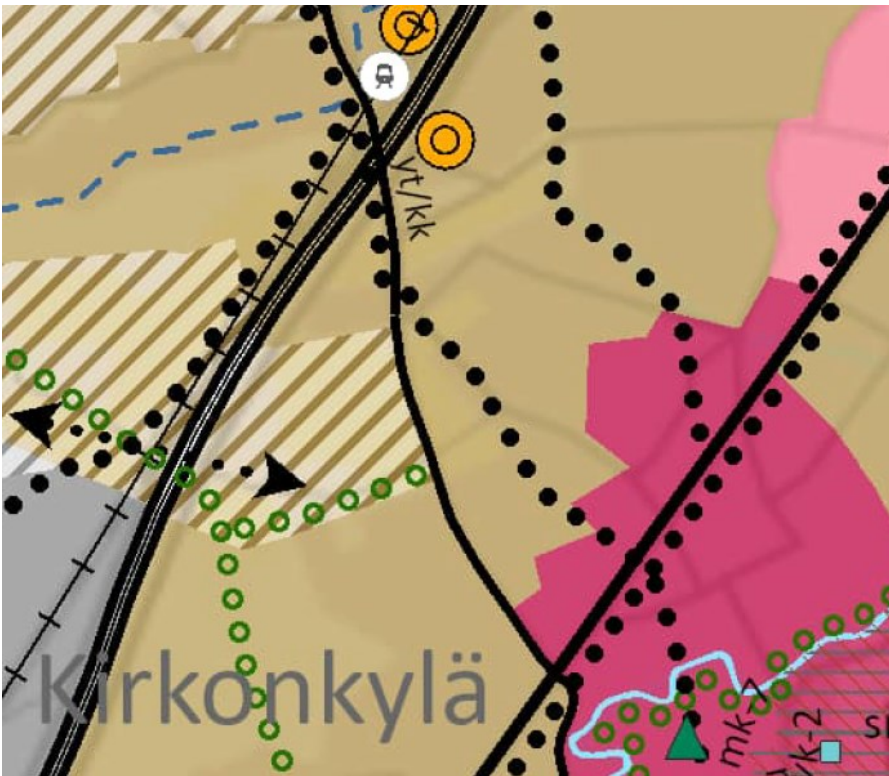


Ote: Kirkonkylän osayleiskaava. Suunnittelualan sijainti on osoitettu nuolella.

- 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 joukkoliikennepysäkeille.
- 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. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

### Vireillä oleva strateginen yleiskaava

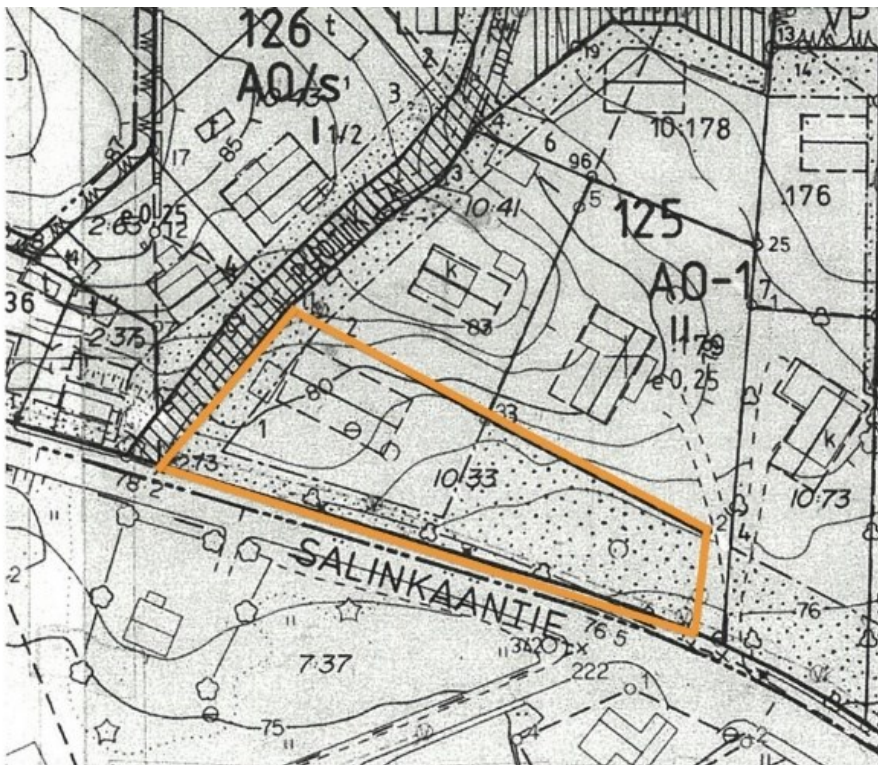
Tekeillä on Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050, jonka luonnos oli nähtävillä 18.11.2024 – 17.1.2025. Alue on yleiskaavaluonnoksessa asuinalue, jolla voi sijaita myös lähipalveluja ja asumiselle häiriötä aiheuttamattomia työpaikkoja. Alueella sijaitsevat paikalliset viher- ja virkistysalueet sekä viher- ja liikenneyhteydet. Täydennysrakentaminen alueella on suunniteltava ja toteutettava laadukkaasti ja kokonaisuutena huomioiden ympäristön arvot sekä lähivirkistystarpeet. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennenympäristöjä sekä korkealaatuista taajamakuva. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistystarpeet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Paikallisen tilaa vaativan ja keskustahakuisen vähittäiskaupan enimmäiskoko 4 000 k-m<sup>2</sup>. Alue on asemakaavoitettu. Uusien rakennuspaikkojen muodostuminen perustuu asemakaavoihin tai asemakaavamuutoksiin.



Ote: Mäntsälän strateginen yleiskaavaluonnos 2050 (6.11.2024).

### Asemakaava

Karhulanpellon alueen voimassa oleva asemakaava (rakennuskaava) on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.9.1997. Puotikuja 1 tontti kuulu erillispientalojen korttelialueeseen (AO-1). Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen 2-kerroksisen asuinrakennuksen sekä talousrakennuksen. Tonttitehokkuus  $e=0,25$ , ja tontin itäosa on merkinnällä "istutettava alueen osa".



Ote: voimassa oleva asemakaava, kortteli 125, tontti 10:195. Suunnittelualue rajattu oranssilla.

## Kaavatyön määrittely

Kaavamuutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Maanomistaja ja Mäntsälän kunta ovat tehneet sopimuksen kaavamuutoksen tekemiseksi ja kustannusten jakamiseksi 27.9.2024. Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa. 22.1.2024 kuntakehityslautakunta esitti kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus käynnistää Puotikuja 1 asemakaavamuutoksen.

Alueen käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaavamuutos, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Edellä mainitut koskevat myös asemakaavamuutosta.

## Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tiivistää Sälinkääntien alkupään rakentamista niin, että paikallisesti arvokas maisema tunnusomaisine piirteineen säilyy pientalomaisen lisärakentamisen myötä ja alueen elinvoima säilyy myös tulevaisuudessa. Isot tontit ja nykyinen väljä rakentaminen alueella mahdollistavat kaavamuutoksen mukaisen kylämäisen lisärakentamisen paikallisesti. Tavoitteena on mahdollistaa paritalon rakentaminen tontille siten, että rakennukset yhdessä muodostavat arkkitehtonisesti eheän kokonaisuuden, ja niistä muodostuu kylänraittimainen vaikutelma kirkonkylän keskustan ja juna-aseman väliselle alueelle. Tontille ajo tutkitaan lähtökohtaisesti tontin kaakkoisnurkkaan ja se täsmentyy suunnittelun edetessä. Rakennusoikeus ei nouse, vaan se siirretään tontin itäosaan.

## Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole rakennuskiellossa kaavatyön takia.

## Selvitykset mm.

- Mäntsälän yleiskaava 2050 – Maisemaselvitys 2019
- Mäntsälän yleiskaava 2050 – Mäntsälän kulttuuriympäristöselvitys 2022
- Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaava – alueen luontoselvitys 2018



## Vaikutusten arviointi

Asemakaavamuutoksen valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi.

## Osalliset ja vuorovaikutus

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- asiantuntijaviranomaiset
  - Helsingin kaupunginmuseo / Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
  - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
  - Nivos Oy (Nivos Vesi ja Lämpö Oy, Nivos Verkot Oy; Nivos Energia Oy)
  - Uudenmaan Liitto
  - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
  - Tekninen ja elinvoimalautakunta, Mäntsälän kunta

## Yhteystiedot

Mari Niinistö, kaavainsinööri Mäntsälän kunta

[mari.niinisto@mantsala.fi](mailto:mari.niinisto@mantsala.fi)

p. 040 3145 689

Jussi Rätty, arkkite. SAFA / Arkkitehtuuritoimisto Rätty Oy, asemakaavamuutoksen laatija

[jussi@ark-kr.fi](mailto:jussi@ark-kr.fi)

p. 040 5295130

Mäntsälässä 19.3.2025

Maria Isotupa

kaavoituspäällikkö

[maria.isotupa@mantsala.fi](mailto:maria.isotupa@mantsala.fi)

p. 040 3145 437



## Kaavoituksen eteneminen

### Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2024 tontin omistajan hakemuksesta



### OAS

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavamuutoksen viitesuunnitelma nähtävillä keväällä 2025
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla [Kaavoitus ja maankäyttö - Mäntsälän kunta](#)
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kuntakehityslautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



### Ehdotus

- kaavamuutosehdotus esitellään kuntakehityslautakunnalle vuonna 2025, kunnanhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen
- kaavamuutoksen valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan selostuksessa tai vuorovaikutusraportissa, joka löytyy verkkosivuilta [Kaavoitus ja maankäyttö - Mäntsälän kunta](#)
- kaavamuutosehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla [Kaavoitus ja maankäyttö - Mäntsälän kunta](#)
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- muistutukset ja lausunnot käsitellään kuntakehityslautakunnassa
- kuntakehityslautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



### Hyväksyminen

- kuntakehityslautakunta käsittelee kaavamuutosehdotuksen
- kunnanhallitus hyväksyy kaavamuutoksen
- tieto kaavamuutoksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavamuutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
- hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan



### Voimaantulo

- kaavamuutos tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty