

## **Puotikuja 1 asemakaavamuutos / Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen**

Kuntakehityslautakunta 22.01.2025 § 7

Kaavamuutoksen käynnistäminen perustuu 20.6.2024 saapuneeseen hakemukseen asemakaavan muutokseen sekä 27.9.2024 allekirjoitettuun sopimukseen kaavamuutoksen tekemiseksi ja kustannusten jakamiseksi. Sopimuksessa sopijaosapuolet, maanomistaja ja Mäntsälän kunta, sopivat laadittavan asemakaavamuutoksen laatimiseen liittyvistä ehdoista. Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.

Asemakaavamuutos laaditaan Mäntsälän kirkonkylässä sijaitsevan kiinteistön Syysmetsä 505-407-10-195 alueelle. Kaava-alue on korttelin 125 tontti 1, osoitteessa Puotikuja 1. Kaava-alue on pinta-alaltaan 0,248 hehtaaria, josta voimassa olevan asemakaavan mukaista asuinrakennusten korttelialuetta on noin 2420 m<sup>2</sup> ja Sälinkääntien katualuetta noin 60 m<sup>2</sup>.

Kaavatyösopimukseen on kirjattu, että maanomistajan tavoitteena on laatia sopimusalueelle asemakaavamuutos, jolla tontin itäosaan muodostetaan uusi, paritalon rakentamisen mahdollistava rakennuspaikka.

Kaavamuutoksen laadinnasta vastaa kaavakonsultti maanomistajan toimeksiannosta. Asemakaavan muutoksen hyväksymiskäsittely tapahtuu kunnassa alueidenkäyttölain mukaisesti. Sopimuksen mukaisesti konsultti vastaa tarvittavien suunnitelmien ja selvitysten laatimisesta. Asemakaavamuutoksen laatii arkkitehti SAFJA Jussi Rätty. Kaavatyö nimetään Puotikuja 1 asemakaavamuutokseksi.

Kunnan hallintosäännön mukaan kunnanhallitus päättää asemakaavamuutosten käynnistämisestä.

|               |   |
|---------------|---|
| Valmistelija  | Kaavainsinööri Mari Niinistö, mari.niinisto@mantsala.fi   |
| Esittelijä    | Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa   |
| Päätösehdotus | Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus käynnistää Puotikuja 1 asemakaavamuutoksen edellä kuvatussa tarkoituksessa kiinteistön Syysmetsä 505-407-10-195 alueelle. |
| Päätös        | Kuntakehityslautakunta teki teknisen korjauksen lisäämällä asemakaavamuutoshakemuksen saapumispäivän listatekstiin. Sen jälkeen asia hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.                            |

Liite 1. Sijaintikartta

|               |  |
|---------------|--|
| Valmistelija  | Kaavainsinööri Niinistö Mari, mari.niinisto@mantsala.fi  |
| Esittelijä    | Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa  |
| Päätösehdotus | Kunnanhallitus päättää käynnistää Puotikuja 1 asemakaavamuutoksen edellä kuvatussa tarkoituksessa kiinteistön Syysmetsä 505-407-10-195 alueelle. |
| Käsittely     | Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.  |
| Päätös        | Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.  |

Liite 1. Sijaintikartta

Kuntakehityslautakunta 19.03.2025 § 28  
548/10.02.02/2024

Puotikuja 1 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 19.3.2025) on valmistunut. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto (viitesuunnitelma) asetetaan nähtäville.

Kaavamuutosalue sijoittuu Sälinkäntien ja Puotikujan risteyksen itäpuolelle Mäntsälän keskustassa. Asemakaavamuutos koskee kiinteistön Syysmetsä 505-407-10-195 korttelin 125 tonttia 1 osoitteessa Puotikuja 1.

Alueella on voimassa Karhulanpellon asemakaavamuutos (rakennuskaava), joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.9.1997. Tämän mukaan tontti kuuluu erillispientalojen korttelialueelle (AO-1) ja rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen sekä talousrakennuksen. Tonttitehokkuus  $e=0,25$  ja tontin itäosa on merkinnällä "istutettava alueen osa".

Tontin länsiosassa on omakotitalo ja autokatos. Kaava-alueen rakennuspaikaksi osoitettava itäosa on tällä hetkellä pihakäytössä. Asemakaavamuutoksen tavoitteena 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. 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.

Kuntakehityslautakunnan toimintasäännön mukaan kuntakehityslautakunta päättää osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston

nähtäville asettamisesta mielipiteiden saamiseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään tarpeelliset lausunnot.  
Kaavainsinööri Mari Niinistö, mari.niinistö@mantsala.fi

Valmistelija

Esittelijä Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus Kuntakehityslautakunta päättää, että Puotikuja 1 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (viitesuunnitelma) asetetaan nähtäville ja niistä pyydetään viranomaislausunnot.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Liite 2. Viitesuunnitelma