

Ali-Maisalantien asemakaavamuutos

Kaavaselostus

Luonnos 20.8.2025

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1. Tunnistetiedot.....	3
1.2. Kaava-alueen sijainti	3
1.3. Kaava-alueen nimi ja tarkoitus	4
TIIVISTELMÄ.....	4
2.1. Asemakaava	4
2.2. Asemakaavan aluevaraukset	4
2.3. Toteutus	4
LÄHTÖKOHDAT	5
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1. Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2. Luonnonympäristö	5
3.1.3. Rakennettu ympäristö	5
3.2. Suunnittelutilanne.....	6
3.2.1. Maakuntakaava	6
3.2.2. Yleiskaava	6
3.2.3. Strateginen yleiskaava 2050.....	7
3.2.4. Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot	7
ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1. Osallisten tavoitteet.....	9
4.1.1. Maanomistajien tavoitteet	9
4.2. Osallistuminen ja yhteistyö.....	9
4.2.1. Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet	9
4.2.2. Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset.....	9
ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
5.1. Yleiskuvaus	10
5.2. Mitoitus.....	10
5.3. Palvelut	10
5.4. Liikenne, ympäristöhäiriöt / melu	11
ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	11
6.1. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	11
6.2. Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	11
6.3. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja - varoihin.....	11

6.4. Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	11
6.5. Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen	12
6.6. Vaikutukset liikenteeseen.....	13
6.7. Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	13
6.8. Melu ja ympäristöhäiriöt	14
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	14
7.1. Yleiset määräykset.....	14
7.2. Korttelialueet	15
ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	15

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

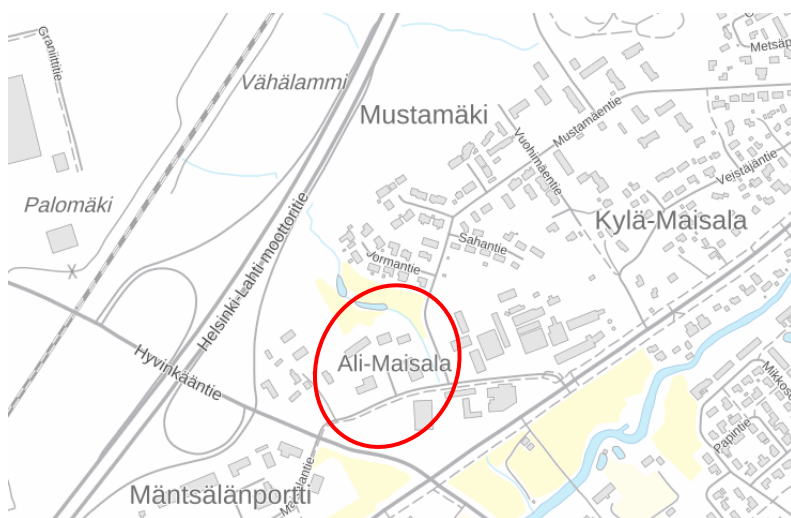
Alueen määrittely:

Asemakaavamuutos koskee Ali-Maisalan tien aluetta, osaa korttelista 466 sekä siihen liittyviä puisto- ja katualueita.

Asemakaavamuutoksella muodostuu kortteli 466, viheralue ja katualue.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Mäntsälässä Mäntsälän portin yritysalueella Ali-Maisalan tien varrella, kiinteistöillä 505-407-4-189, 505-407-4-234, 505-407-4-254, 505-407-4-252, 505-407-4-230 ja 505-407-4-255.



asemakaava-alueen sijainti

1.3. Kaava-alueen nimi ja tarkoitus

Nimi

Ali-Maisalantien asemakaavamuutos

Tarkoitus

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan kiinteistöjen kehittämistä ja niiden sisäisen liikenteen sujuvoittamista ja liikennevirtojen tasapainoisempaa jakautumista, vähentäen Ali-Maisalantien ruuhkautumista sekä parantamaan alueen toiminnallisuutta. Kaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

TIIVISTELMÄ

2.1. Asemakaava

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on liittää lähivirkistysaluetta tontteihin ja toteuttaa uusi yhteinen liittymä tonteilta 4 ja 5 Mustamäentielle sekä lisätä ajoyhteysmerkintä tontille 2, millä varaudutaan korttelin 466 laajentamiseen tulevaisuudessa.

Tontti 3 jaetaan kaavassa tonteiksi 3 ja 5.

2.2. Asemakaavan aluevaraukset

Asemakaavalla muodostuu korttelialueita seuraavasti:

- (K-3) Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätilojen lisäksi muun vähittäiskaupan myymälätiloja enintään 2000 k-m². Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan / elintarvikkeiden myymälätiloja.

- Julkisivumateriaalina tulee käyttää harmaata teräskasettia ja lasia.
- Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistotilat 1 ap /70 k-m²
 Myymälätilat 1 ap /30 k-m²

2.3. Toteutus

Alue toteutuu pidemmän aikavälin kuluessa kaavan vahvistumisesta.

LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutos alue sijaitsee rakennetulla yritysalueella Mäntsälässä Lahdentien (Seututie 140) ja Hyvinkääntien (Valtatie 25) risteyksen pohjoispuolella Mäntsälän portin yritysalueella Ali-Maisalantien varrella.

Kaavamuutos alue rajautuu idässä Mustamäentiehen, etelässä Maisalantiehen, lännessä osin Ali-Maisalantiehen ja pohjoisessa peltoaukean keskellä kulkevan ojan uomaan.

Korttelialue ja lähivirkistysalue ovat yksityisomistuksessa. Alueella sijaitsee pääasiassa teollisuushalleja ja -varastoja ja logistiikkatoimintaa. Tontit ovat rakennettuja.

3.1.2. Luonnonympäristö

3.1.2.1. Pohjavesi

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähin vedenhankintaa varten tärkeä Ojalan pohjavesialue sijaitsee noin 1,8 km etäisyydellä kaava-alueesta pohjoiseen.

3.1.2.2. Erityisesti suojellut lajit, kasvi- ja eläinlajit

Alueella ei ole tiedossa olevia arvokkaita luontokohteita.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Asianomainen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue on rakennettu. Rakennuskanta muodostuu teollisuus- ja varastohalleista. Alueella ei ole rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

3.1.3.1. Liikenne- ja kunnallistekniset järjestelyt

Suunnittelualueella on valmis sähkönjakelu- ja viemäriverkosto. Suunnittelualueella on olemassa oleva tie- ja katuverkko, jota hyödynnetään ja täydennetään alueen toteutuksessa.

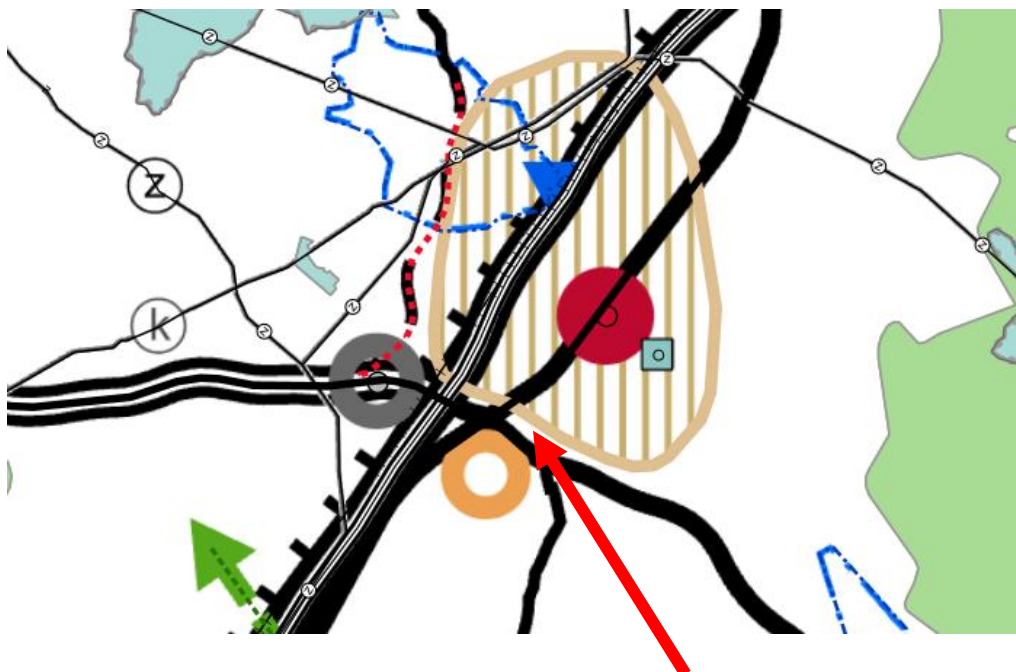
3.1.3.2. Maanomistus

Korttelialue ja lähivirkistysalue ovat yksityisomistuksessa.

3.2. Suunnittelutilanne

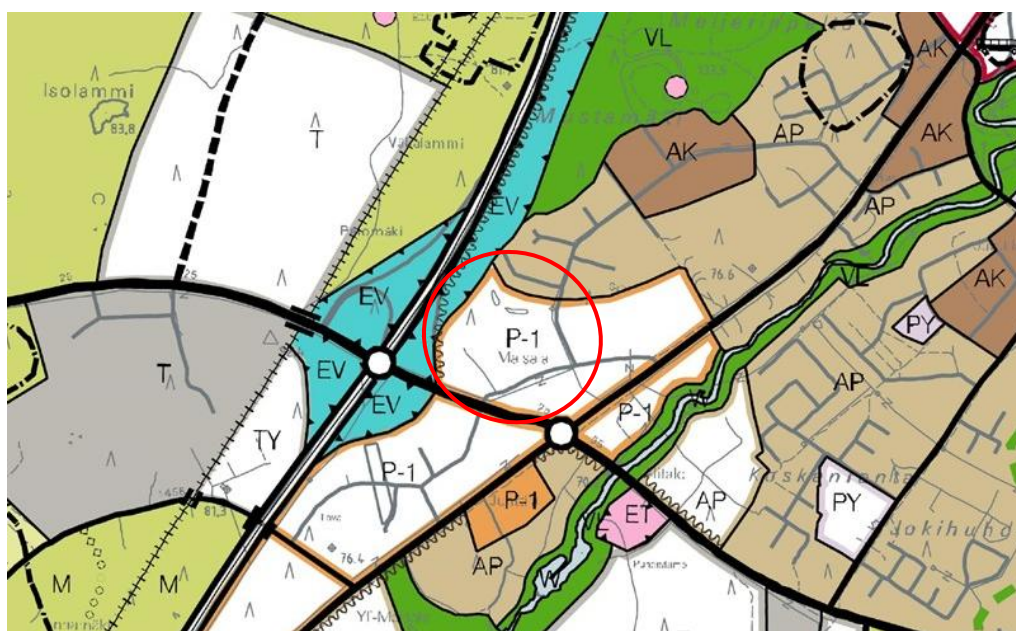
3.2.1. Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavayhdistelmä, jossa muutosalue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä.



3.2.2. Yleiskaava

Kirkonkylän osayleiskaavassa 2020 muutosalue sijoittuu palvelujen ja hallinnon alueelle (P-1).



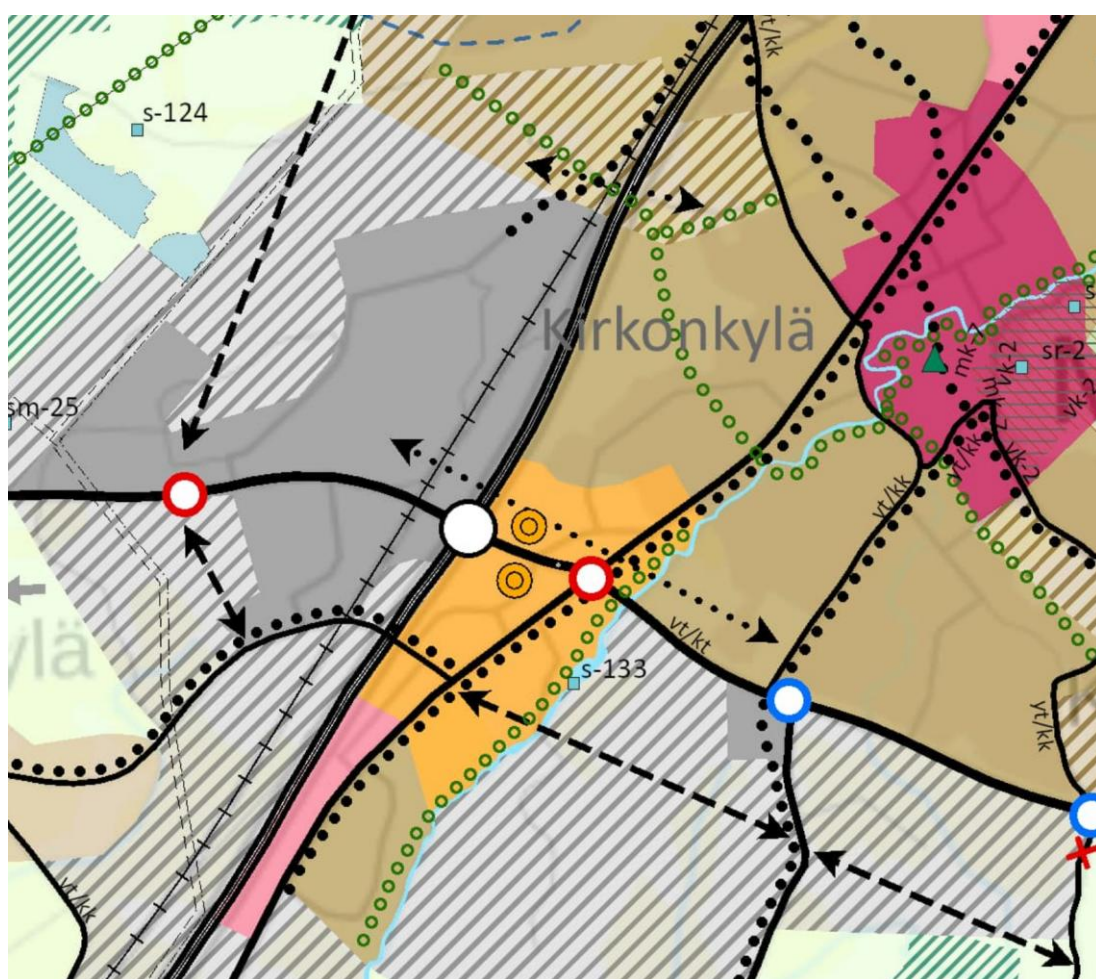
P-1

Palvelujen ja hallinnon alue.

Alue varataan pääasiassa palvelutoiminnoille, hallinnolle, erikoiskaupalle ja ympäristöön soveltuville muille työpaikoille. Alue sisältää myös sen käyttöön liittyvät virkistys-, pysäköinti- ja teknisen huollon alueet sekä liikenneväylät. Alueelle ei saa sijoittaa yli 2 000 k-m²:n kokoista päivittäistavarakauppaa. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota alueen ympäristökuvaan erityisesti sisääntuloteiden maisemassa.

3.2.3. Strateginen yleiskaava 2050

Mäntsälän strategisessa yleiskaavassa 2050 muutosalue sijoittuu kaupallisten palvelujen alueelle, jolle saa sijoittaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön



3.2.4. Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot

Alueella on voimassa Mäntsälän portti I asemakaava (2006), jossa alue on merkitty Liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-3) sekä lähivirkistys-alueeksi (VL).



Merkinnät



Poistuva asemakaava

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Osallisten tavoitteet

4.1.1. Maanomistajien tavoitteet

- parantaa alueen yritysten toimintaedellytyksiä, sujuvoittaa päivittäistä liikennettä ja parantaa vuokrattavuutta.
 - mahdollistaa tonttien käytön kehittämisen ja sisäisen liikenteen sujuvoittamisen
 - alueen toiminnallisuuden parantaminen uuden liittymän myötä, vähentää Ali-Maisalantien ruuhkautumista
- vahvistaa alueen elinvoimaa ja kilpailukykyä, mikä tukee pitkäjänteistä kehitystä sekä yrittäjyyttä
 - varautuminen korttelin 466 mahdolliseen laajentamiseen ja tulevaan maankäyttöön, jotta liikenne voidaan järjestää sujuvasti myös pitkällä aikavälillä.

4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Hankkeelle on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kuvataan hankkeen lähtötiedot ja kaavaprosessin kulku sekä hankkeen tavoiteasetanta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä kaava-aineiston nähtävillä olon yhteydessä Mäntsälän kunnantalolla. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma löytyy Mäntsälän kunnan verkkosivuilta.

Luonnosvaiheesta saadun palautteen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus pidetään MRA 27 § mukaisesti nähtävillä 30 vuorokauden ajan. Ehdotuksesta pyydetään lausunnot kaavoituksen sidosryhmiltä, jotka on esitelty hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.2.1. Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet

Täydentyy

4.2.2. Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset

Täydentyy

ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Yleiskuvaus

Asemakaavamuutosalueen tontit on rakennettu. Alueella sijaitsee pääasiassa teollisuushalleja ja -varastoja ja logistiikkatoimintaa. Mäntsälän portin yritysalue sijaitsee valtaväylien läheisyydessä, Lahdentien ja Hyvinkääntien risteyksen pohjoispuolella Ali-Maisalan tien varrella.

Rakennetun alueen toimintaedellytyksiä parannetaan ja sujuvoitetaan päivittäistä liikennöintiä ja alueen kehittämismahdollisuuksia. Varaudutaan korttelin 466 laajentamiseen ja tulevaan maankäyttöön.

- Tontteihin liitetään lähivirkistysaluetta
- Tontille 2 uusi ajoyhteysmerkintä
- Tontti 3 jaetaan kaavassa kahdeksi erilliseksi tontiksi, tonteiksi 3 ja 5.
- Tonteille 4 ja 5 uusi yhteinen liittymä Mustamäentielle

5.2. Mitoitus

Tontti 2, pinta-alaltaan ennen 4212 m², on asemakaavamuutoksen jälkeen 6084 m². Rakennusoikeus on esitetty aiemmin tehokkuusluvulla ja muutettu kerrosalaneliömetriperusteiseksi. Rakennusoikeus tontilla on 1300 m². Rakennusalan linjauksia ei ole muutettu.

Tontti 3 jakautuu kahdeksi tontiksi, joiden olemassa oleva pinta-ala on 3487 m². Asemakaavamuutoksen jälkeen tontti 3 on kooltaan 2587 m² ja uusi muodostunut tontti, tontti 5, 5223 m². Rakennusoikeus, joka on esitetty ennen tehokkuusluvulla, on muutettu kerrosalaneliömetriperusteiseksi. Rakennusoikeus tontilla 3 on 600 m² ja tontilla 5 550 m². Rakennusalan linjauksia on päivitetty.

Tontin 4 pinta-ala ennen 3851 m² asemakaavamuutoksen jälkeen 5300 m². Rakennusoikeus on esitetty aiemmin tehokkuusluvulla ja muutettu nyt kerrosalaneliömetriperusteiseksi. Rakennusoikeus tontilla on 1500 m², minkä myötä rakennusoikeuden määrä kasvaa. Rakennusalan linjauksia on päivitetty, Mustamäentien varteen on osoitettu alue istutettavaksi ja lisäksi lisätty säilytettävä / istutettava puurivi.

Autopaikkojen määrä on kaavamuutoksessa säilytetty ennallaan.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistotilat	1 ap /70 k-m ²
Myymälätilat	1 ap /30 k-m ²

5.3. Palvelut

Alueella on valmiina kunnalliset verkostot.

5.4. Liikenne, ympäristöhäiriöt / melu

Asemakaavassa lisätty liittymä Mustamäentien varteen, mikä sujuvoittaa ja tasapainottaa liikennevirtoja, vähentää Ali-Maisialantien ruuhkautumista sekä parantaa alueen toiminnallisuutta.

Ajoyhteysmerkinnällä tontilla 2 varaudutaan korttelin 466 laajentamiseen tulevaisuudessa.

ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

6.1. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Lähivirkistysaluetta liitetään tontteihin. Ojan eteläpuoliset alueet eivät ole kuitenkaan olleet tosiasiallisesti virkistyskäytössä, vaan liikerakennusten toiminta on laajentunut asemakaavan korttelialueen ulkopuolelle. Vaikutukset virkistyskäyttöön jäävät vähäisiksi.

6.2. Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

6.3. Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja -varoihin

Liikerakentamisen korttelialueen laajentuessa pohjoiseen itä-länsisuuntainen oja putkitetaan ja ojanvarren kasvillisuus poistuu tältä alueelta. Mustamäen varteen istutetaan puustoa, mikä korvaa poistuvan puuston. Liikerakennusten korttelialueiden reunoilla maankäyttö on laajentunut asemakaavan virkistysalueen puolelle.

Asemakaavamuutoksella vähäinen vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön.

6.4. Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Alue on osa toteutunutta liikerakentamisen aluetta.

Lähivirkistysaluetta liitetään tontteihin, mikä mahdollistaa tonttien käytön kehittämisen ja sisäisen liikenteen sujuvoittamisen. Osalla tonteista rakennusoikeus kasvaa hieman mahdollistaen tonttien ja liiketoiminnan jatkokehittämisen. Alue on pääosin toteutunut, eikä tonteilla ole merkittävää määrää rakennusoikeutta jäljellä. Asemakaavamuutos parantaa alueen toiminnallisuutta, mikä osaltaan lisää sen houkuttelevuutta ja siten vahvistaa alueen elinvoimaa ja kilpailukykyä.

Asemakaavamuutos laajentaa rakennettuja piha-alueita, mutta ei sinällään merkittävästi muuta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

6.5. Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta yhdyskuntataloudellisia kustannuksia, sillä alueen infrastruktuuri on jo toteutettu. Kaavatyön yhteydessä on tullut esiin tarve leventää Ali-Maisalantietä, mutta sen kustannukset eivät suoraan liity tähän asemakaavamuutokseen.

Hulevedet johdetaan piha-alueilta toteutettuihin kunnan sadevesiviemäriin. Kaava-alue mahdollistaa rakennettujen piha-alueiden laajentamisen, mikä todennäköisesti lisää pinnoitettujen piha-alueiden määrää ja edelleen kerättävien hulevesien määrää.

Tarvittaessa hulevesien viivytykseen on varauduttava tonteilla, mikäli kunnallistekniikan kapasiteetti ei mahdollista vesien johtamista suoraan verkostoon.

Tonttialueiden laajentuessa nykyiselle VL-alueelle Mustamäentien suuntaan, nykyinen avo-oja suljetaan ja korvataan hulevesiviemärillä. Putkijohdon mitoituksessa ja toteutuksessa on huomioitava alueen hulevesien hallintaa koskevat määräykset sekä säilytettävä nykyinen purkusuunta ja -kapasiteetti. Ratkaisulla varmistetaan alueen liikenteen ja tonttikäytön toimivuus sekä hulevesien hallinnan jatkuvuus.

Hulevesiviemäriin investointi- ja ylläpitokustannuksista vastaavat kiinteistöt. Vastuu koskee viemäriin kunnossapitoa ja mahdollista piha-alueen ennallistamista, mikäli viemäriä joudutaan myöhemmin korjaamaan. Liitoskohta ja vastuurajapinnat Maisalantien alittavaan hulevesiviemäriin määritellään tarkasti jatkosuunnittelussa. Vastuut sidotaan kiinteistöihin, ei nykyisiin omistajiin."

Hulevesien määrän ja virtaamahuippujen kasvu rakentamisen seurauksena voi lisätä tulvariskiä, kuormittaa kunnallista hulevesiverkostoa ja heikentää vesistöjen tilaa. Erityisesti teollisuusalueilla piha- ja varastoalueiden laajat vettä läpäisemättömät pinnat (asfaltti, betonikentät, kattopinnat) lisäävät merkittävästi hulevesien muodostumista. Kaavamääräyksen tavoitteena on ohjata tonttikohdaiseen hulevesien hallintaan siten, että syntyvät hulevesivirtaamat pysyvät mahdollisimman lähellä luonnontilaista tasoa.

Viivytyksmitoituksen vähimmäistasoksi on asetettu $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ läpäisemättömyyden pintaa tai liikennöintialuetta. Tämä vastaa yleisesti käytössä olevia mitoitusperiaatteita, joilla hallitaan rankkasateiden aiheuttamia virtaamahuippuja. Viivytyksjärjestelmät voivat olla esimerkiksi viivytykspainanteita, maanalaisia säiliöitä tai muita kunnallisen hulevesistrategian mukaisia ratkaisuja. Määräys koskee myös rakennusai-kaa, jolloin työmaan väliaikaiset järjestelyt voivat muutoin lisätä eroosiota ja hulevesikuormitusta. Määräys tukee sekä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita että kunnan omaa hulevesiohjelmaa.

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskunta- ja energiatalouteen.

6.6. Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavaan tehtävät muutokset parantavat alueen yritysten toimintaedellytyksiä. Asemakaavamuutoksella sujuvoitetaan päivittäistä liikennettä uuden liittymän myötä, vähennetään Ali-Maisialantien ruuhkautumista, tasapainoisempaa jakautumista.

Kaavatyön yhteydessä ei tehdä erillistä liikenneselvitystä. Mustamäentielle ehdotetun liittymän osalta on tarkasteltu raskaan liikenteen ajolinjoja, esitetty tämän selostuksen liitteenä. Tonttiliittymän leveyden tulee sujuvan liikkumisen varmistamiseksi olla riittävän leveä.

Asemakaavamuutos parantaa korttelin ympäristön liikenteen sujuvuutta.

6.7. Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksen merkittävimmät vaikutukset kaupunkikuvaan ovat Mustamäentien varrella, missä asemakaavan virkistysalue muuttuu hoidetuksi istutetuksi alueeksi, kun korttelin ja katualueen välinen alue liitetään tontteihin. Mustamäen tien varteen istutetaan puita, jotka kasvaessaan alkavat rajata katutilaa etelän suuntaan. Ojan varren puusto poistuu yhden tontin kohdalla piha-alueen laajentuksessa kohti pohjoista.

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita eikä tiedossa olevia kulttuuriperintökohteita. Asemakaavassa ei osoiteta merkittävää määrää lisää rakennusoikeutta ja alueen rakentaminen on pääosin toteutunut rakennusten osalta.

Asemakaavassa on määritelty tonttien rakennusten, katosten ja rakennelmien yhteenlasketulle peittoalalle enimmäisosuus (40 %) tontin pinta-alasta. Tämä rajoitus on asetettu, jotta varmistetaan alueen tarkoituksenmukainen käyttö, turvallisuus sekä riittävä tila logistiikka- ja huoltotoiminnoille.

Uusi rakentamislaki (voimaan 1.1.2025) mahdollistaa tietyn kokoisten rakennusten (<30 m²) ja katosten (<50 m²) toteuttamisen ilman rakentamislupaa. Vaikka laki antaa tämän lupavapauden, asemakaavassa on asetettu näiden rakenteiden enimmäisosuudeksi 5 % tontin pinta-alasta. Rajoituksen tarkoituksena on estää niin sanottu ketjuttaminen sekä hallitsematon, laajamittainen kevytrakentaminen, joka voisi vaarantaa alueen toimivuuden, turvallisuuden ja kaupunkikuvan.

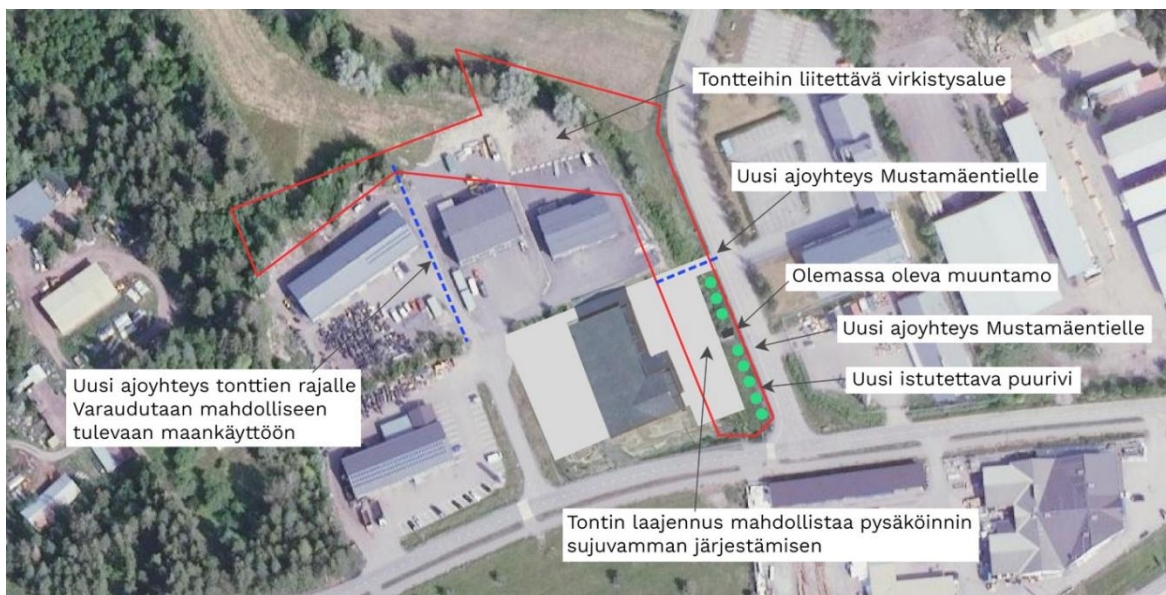
Kaavamääräyksiin sisältyy lisäksi määräys, jonka mukaan ulkovarastoinnin näkösuojaksi on rakennettava riittävän korkea ja peittävä aita. Tällä pyritään varmistamaan siisti kaupunkikuva.

Asemakaavan muutoksella ei ole laajasti tarkasteltuna merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

6.8. Melu ja ympäristöhäiriöt

Alueella on normaalia yritys- ja teollisuusalueen toiminnan aiheuttamaa melua sekä liikennemelua.

Asemakaavamuutos ei aiheuta muutoksia meluun tai ympäristöhäiriöihin.



Havainnekuva kaava-alueen muutoksista

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asemakaavamuutosalueen määräykset on esitetty kokonaisuudessaan liitteessä X, Asemakaavakartta- ja määräykset

7.1. Yleiset määräykset

Alueella on ohjeellinen tonttijako. Tonttien lukumäärää ei saa jakamalla lisätä.

Rakennusten tulee kortteleittain noudattaa yhtenäistä rakennustapaa kattomuotojen, korkeuden, materiaalien ja värityksen osalta.

Tonteilla sijaitsevat katokset, aidat, mainos- ym. laitteet ja rakennelmat on sovittava päärakennuksen ulkoasuun.

Ulkovarastoinnin näkösuojaksi on rakennettava riittävän korkea ja peittävä aita.

Rakentamattomat korttelinosat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on istutettava ja hoidettava.

K-3 alueilla:

Julkisivumateriaalina tulee käyttää harmaata teräskasettia ja lasia.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Toimistotilat 1 ap / 70 k-m²

Myymälätilat 1 ap / 30 k-m²

Piha-alueet tulee toteuttaa siten, ettei rakentamisella lisätä hulevesien muodostumista. Hulevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa voimassa olevia säädöksiä. Hulevedet tulee viivyttää tonteilla siten, että viivytysjärjestelmien yhteis-tilavuus on vähintään yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä / liikennöintialueen neliometriä kohti (1m³ / 100 m²). Rakentamisen aikainen hulevesien käsittely tulee huomioida ja suunnitella osana rakennushanketta.

Tontin rakennusten, katosten ja rakennelmien yhteenlaskettu peittoala saa olla enintään 40 % tontin pinta-alasta. Rakentamisluvan lupakynnyksen alle jäävien ja toteutettavien rakennusten ja katosten yhteenlaskettu peittoala saa lisäksi olla enintään 5 % tontin pinta-alasta. Rakennusten ja katosten sijoittelussa tulee turvata pelastus- ja huoltoajoneuvojen esteetön kulku sekä muut paloturvallisuusmääräykset ja etäisyydet naapurin rajaan .”

7.2. Korttelialueet

K-3

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälätilojen lisäksi muun vähittäiskaupan myymälätiloja enintään 2000k-m².
Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan / elintarvikkeiden myymälätiloja.

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavamuutos toteutuu pidemmän ajan kuluessa kaavan vahvistumisesta.

Mäntsälässä 20.8.2025

kaavakonsultti

Petteri Nikki, arkkitehti

p. 050 594 5785
petteri.nikki@laitila.com

Mäntsälän kunta:

kaavavalmistelijä

Jouni Korhonen, arkkitehti

p. 050 594 5785
petteri.nikki@laitila.com

kaavoituspäällikkö

Maria Isotupa, arkkitehti

p. 040 314 5437
maria.isotupa@mantsala.fi
