

Ali-Maisalantien asemakaavamuutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

20.8.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

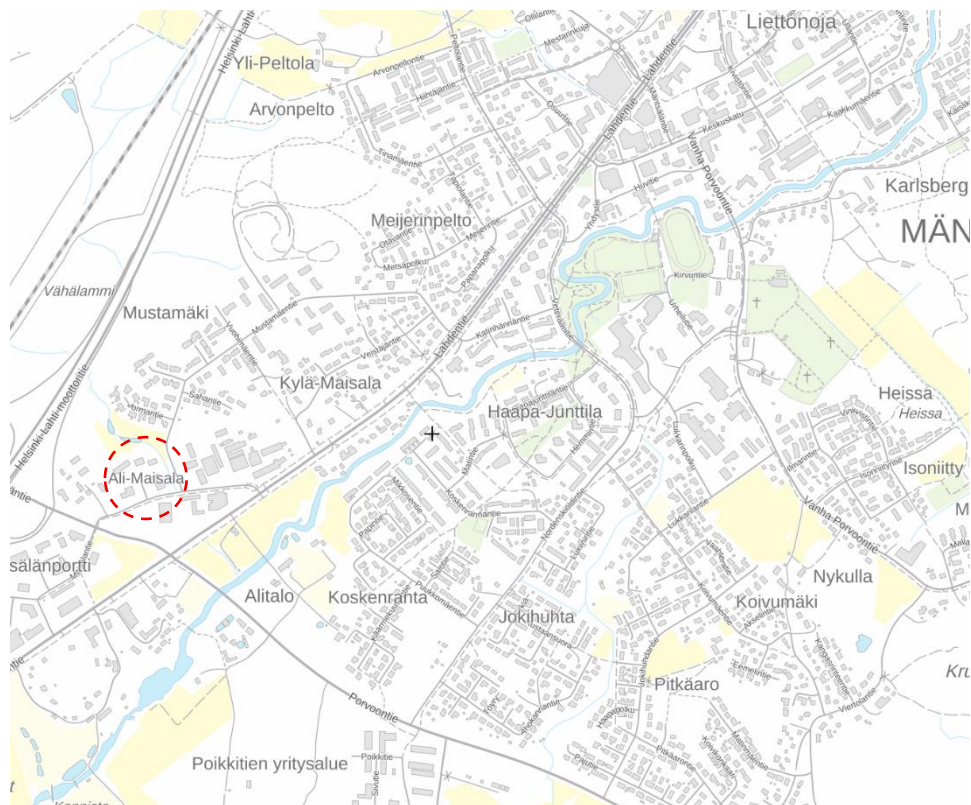
Ali-Maisalantien asemakaavamuutos

Mäntsälän kunta
Tekninen ja elinvoimapaalvelut
Kuntakehityspalvelut / Kaavoitus
Päiväty 20.8.2025

Diaarinumero 471/2025

Hankenumero 288

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään, miksi asemakaava 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](#)



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Tiivistelmä

Ali-Maisalantien varrella korttelin 466 alueella on tarvetta laajentaa tontteja pysäköinnin ja logistiikan tarpeisiin. Asemakaavamuutokseen sisältyvät korttelin uuden, korttelin pohjoispuolelle johtavan ajoyhteyden sekä Mustamäen tien puolelle suuntautuvien tonttiliittymien tarkastelu sekä tonttien 2-4 laajennusvaihtoehtojen tutkiminen.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavamuutos (kaavaratkaisu) koskee Mäntsälän Ali-Maisalantien aluetta, joka sijaitsee Mäntsälän portin yritysalueella, Lahdentien (Seututie 140) ja Hyvinkääntien (Valtatie 25) risteyksen pohjoispuolella. Kaava-alue rajautuu idässä Mustamäentiehen, etelässä Maisalantiehen, lännessä osin Ali-Maisalantiehen ja pohjoisessa peltoaukean keskellä kulkevan ojan uomaan.

Tavoitteena on liittää lähivirkistysaluetta voimassa olevan asemakaavan tontteihin 3 ja 4, uusi yhteinen liittymä voimassa olevan asemakaavan tonteilta 3 ja 4 Mustamäentielle, jakaa tontti 3 toteutuneen kiinteistöjaotuksen mukaisesti kahteen tonttiin sekä lisätä ajoyhteyksmerkintä tontille 2, millä varaudutaan korttelin 466 laajentamiseen tulevaisuudessa.

Kaavan tavoitteita esitellään seuraavissa kappaleissa, sekä kuvassa 2, s. 9.

Korttelin 466 alueelle suunniteltu asemakaavamuutos on tarpeellinen, sillä alueella toimivat kiinteistöjen omistajat, joilla on joko omaa yritystoimintaa tai vuokralaisia, ovat jo pitkään kokeneet tonttikokojen asettavan haasteita yritysten toiminnoille. Nykyiset tontit ovat yrityksille liian ahtaita, mikä on johtanut pysäköintipaikkojen riittämättömyyteen sekä suurikokoisten ajoneuvojen (myös tavarantoimittajat kuorma-autot / rekka-autot) vaikeuksiin liikkua ja operoida alueella.

Kaavaratkaisu mahdollistaa voimassa olevan asemakaavan tonttien 3 ja 4 käytön kehittämisen ja niiden sisäisen liikenteen sujuvoittamisen. Lisäksi tonteilta 3 ja 4 (muodostettava tontti 5) Mustamäentielle suunniteltu uusi liittymä jakaa liikennevirtoja tasapainoisemmin, vähentää Ali-Maisalantien ruuhkautumista sekä parantaa alueen toiminnallisuutta. Tontille 2 esitetty uusi ajoyhteyksmerkintä varautuu korttelin 466 mahdolliseen laajentamiseen ja tulevaan maankäyttöön, jotta liikenne voidaan järjestää sujuvasti myös pitkällä aikavälillä.

Tonttien laajentaminen parantaa kiinteistöjen käyttömahdollisuuksia, sillä suuremmat tontit tarjoavat paremmat mahdollisuudet pysäköinnin järjestämiseen sekä ajoneuvojen turvalliseen ja sujuvaan liikkumiseen (kääntösäteet). Tämä parantaa alueen yritysten toimintaedellytyksiä, sujuvoittaa päivittäistä liikennettä ja parantaa vuokrattavuutta. Muutokset vahvistavat alueen elinvoimaa ja kilpailukykyä, mikä tukee pitkäjänteistä kehitystä sekä yrittäjyyttä.

Kaavatyön edetessä kaavarajaukseen vaikuttavien tarpeiden ja näkökulmien tarkentuessa osallistumis- ja arviointisuunnitelman raja-
rajaus voi muuttua, jolloin raja-
rajaus päivitetään Mäntsälän kunnan verkkosivuille,

Rakennusten ja piha-alueiden toteutuksessa tulee huolehtia yhte-
näisestä ilmeestä, materiaalien ja värien sopivuudesta sekä ulko-
varastoinnin näkösuojasta. Rakentamisessa on huomioitava hule-
vesien hallinta ja viivytyk-
viivytyk tontilla voimassa olevien määräysten mukaisesti, jotta ympäristö pysyy siistinä ja toimivana rakennus-
hankkeen kaikissa vaiheissa.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineis-
toon (selostusluonnos, havainnekuva, kaavaluonnos) voi tutustua
verkkosivuilla [Kaavoitus ja maankäyttö – Mäntsälän kunta](#).

Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Mäntsälän kunnan
verkkosivuille [Kaavoitus ja maankäyttö - Mäntsälän kunta](#).

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmistelu-
aineistosta pyydetään esittämään nähtävillä oloaikana. Niille,
jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai pos-
tiosoitteensa, lähetetään tieto kaupunkiympäristölautakunnan
päätyöstä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Mäntsälän kunta,
kuntakehityspalvelut, Heikinkuja 4, 04600 MÄNTSÄLÄ tai sähkö-
postilla kirjaamo@mantsala.fi

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika
tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille jär-
jestetään tarvittaessa erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tar-
vittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaeh-
dotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdolli-
suudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

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)
 - Pelastuslaitos
 - Tekninen ja elinvoimalautakunta
 - Uudenmaan Liitto
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Vaikutusten arviointi

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

Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kunnan asiantuntijat. Arvioinnit perustuvat asiantuntijaselvityksiin, viranomaislausuntoihin ja osallisten kuulemiseen.

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialueet ja lähivirkistysalue ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille kiinteistöjen omistajien hakemuksesta. Hankkeen asemakaavoituksen käynnistämisestä on tehty sopimus kunnan ja maanomistajien välillä. Kunta valmistelee asemakaavamuutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan / tontinomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Ali-Maisalantien tonteilla sijaitsee nykyisin autokorjaamo-, rengaspalvelu- ja logistiikkatoimintaa. Tontit ovat rakennettuja.

Alueella on voimassa Mäntsälän portti I asemakaava (2006), jossa alue on merkitty Liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-3) sekä lähivirkistysalueeksi (VL). Ote ajantasa-asemakaavasta on esitetty sivulla 9 (kuva 3)

Suunnittelualueella on voimassa Kirkonkylän osayleiskaava 2020 (14.6.2004), jossa alue on merkitty P1-alueeksi (palvelujen ja hallinnon alue). Ote osayleiskaavojen yhdistelmästä on esitetty sivulla 10 (kuva 4).

Suunnittelualueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 (13.3.2023), jossa alue on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen alueeksi. Ote maakuntakaavayhdistelmästä on esitetty sivulla 10 (kuva 5).

Tekeillä on Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050, jonka luonnos oli nähtävillä 18.11.2024 – 17.1.2025. Alue on yleiskaavaluonnoksessa kaupallisten palvelujen aluetta. Ote Mäntsälän strategisesta yleiskaavasta on esitetty sivulla 11 (kuva 6).

Suunnittelun aikatauluarvio

Asemakaavamuutoksen arvioitu aikataulu etenee seuraavasti: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ovat nähtävillä alkusyksystä. Kaavaehdotuksen työvaihe kattaa syksyn 2025 ja ehdotus on nähtävillä loppusyksystä. Kaavamuutos on hyväksymisvalmis loppuvuodesta ja sen voimaan saattaminen arviolta alkuvuodesta 2026.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Petteri Nikki, arkkitehti, kaavakonsultti

(050) 594 5785

petteri.nikki@laitila.com

Jouni Korhonen, arkkitehti, vastaava kaavoittaja

(040) 314 6005

jouni.korhonen@mantsala.fi

Liikenne

Elina Lämsä, liikenne- ja ilmastoasiantuntija

(040) 314 6030

elina.lamsa@mantsala.fi

Mäntsälässä 20.8.2025

Maria Isotupa
kaavoituspäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2025 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja kaavaluonnos nähtävillä
- nähtävillä olosta 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



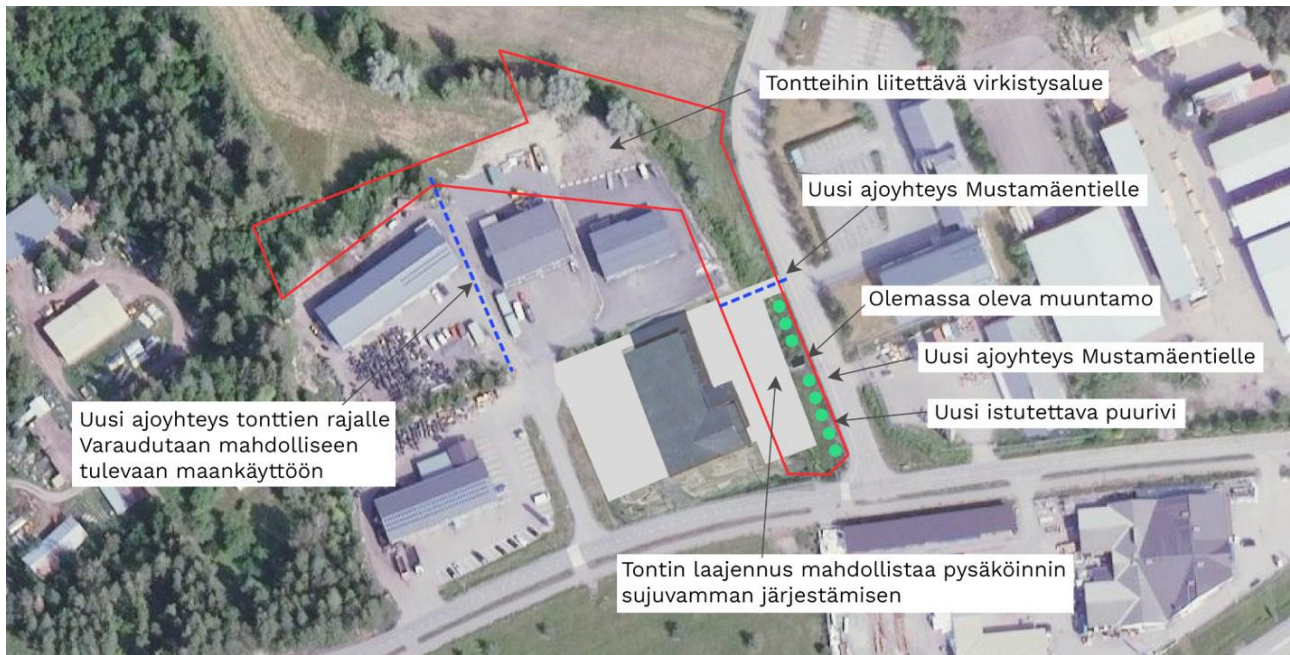
Ehdotus

- kaavaluonnos esitellään kuntakehityslautakunnalle kesällä 2025 ja kaavaehdotus syksyllä 2025. Kunnanhallitus hyväksyy kaavaehdotuksen.
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta [Kaavoitus ja maankäyttö - Mäntsälän kunta](#)
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta ilmoitetaan verkkosivuilla [Kaavoitus ja maankäyttö - Mäntsälän kunta](#)
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- muistutukset ja lausunnot käsitellään kuntakehityslautakunnassa
- kunnanhallituksen päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



Hyväksyminen

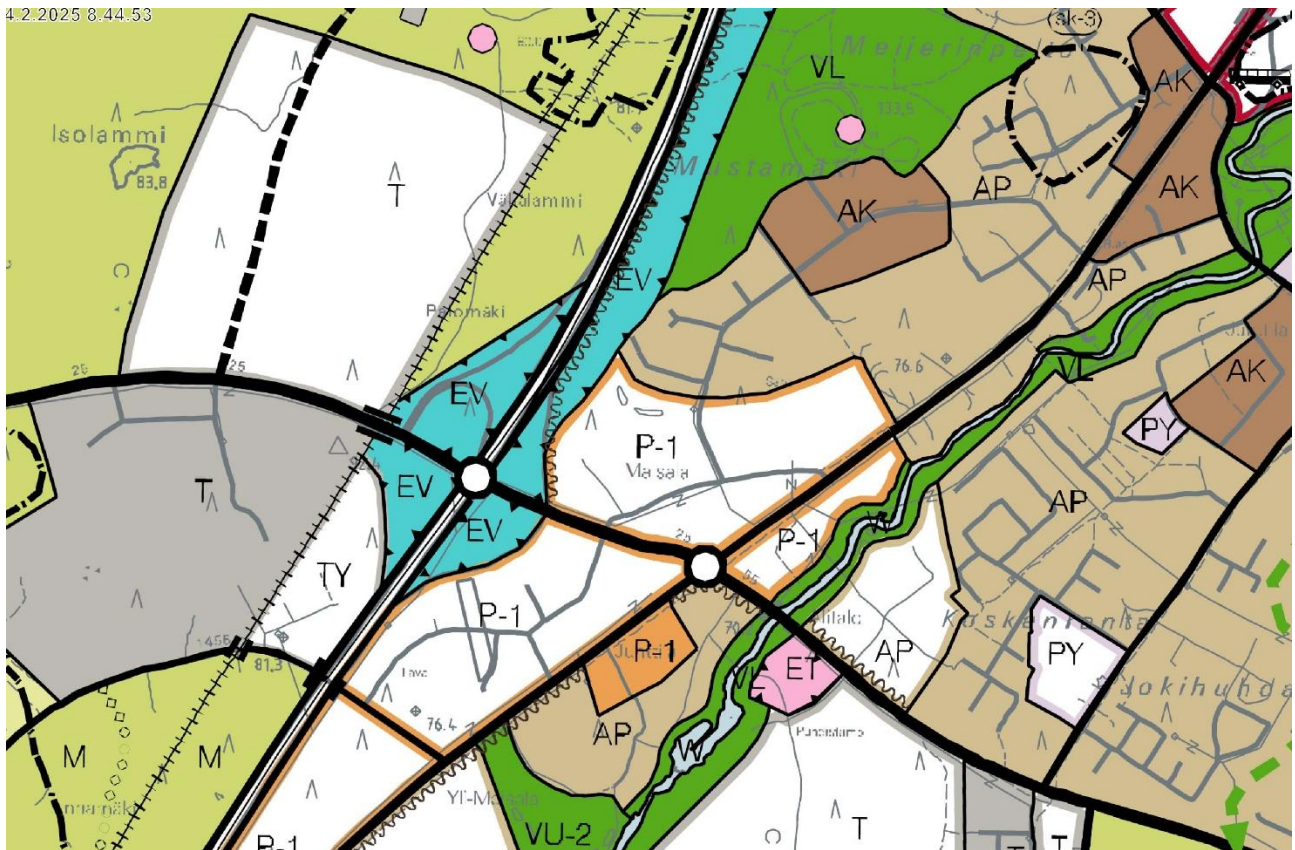
- kuntakehityslautakunta käsittelee hyväksyttävän kaavaehdotuksen
- kunnanhallitus hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävillä olon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
- hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



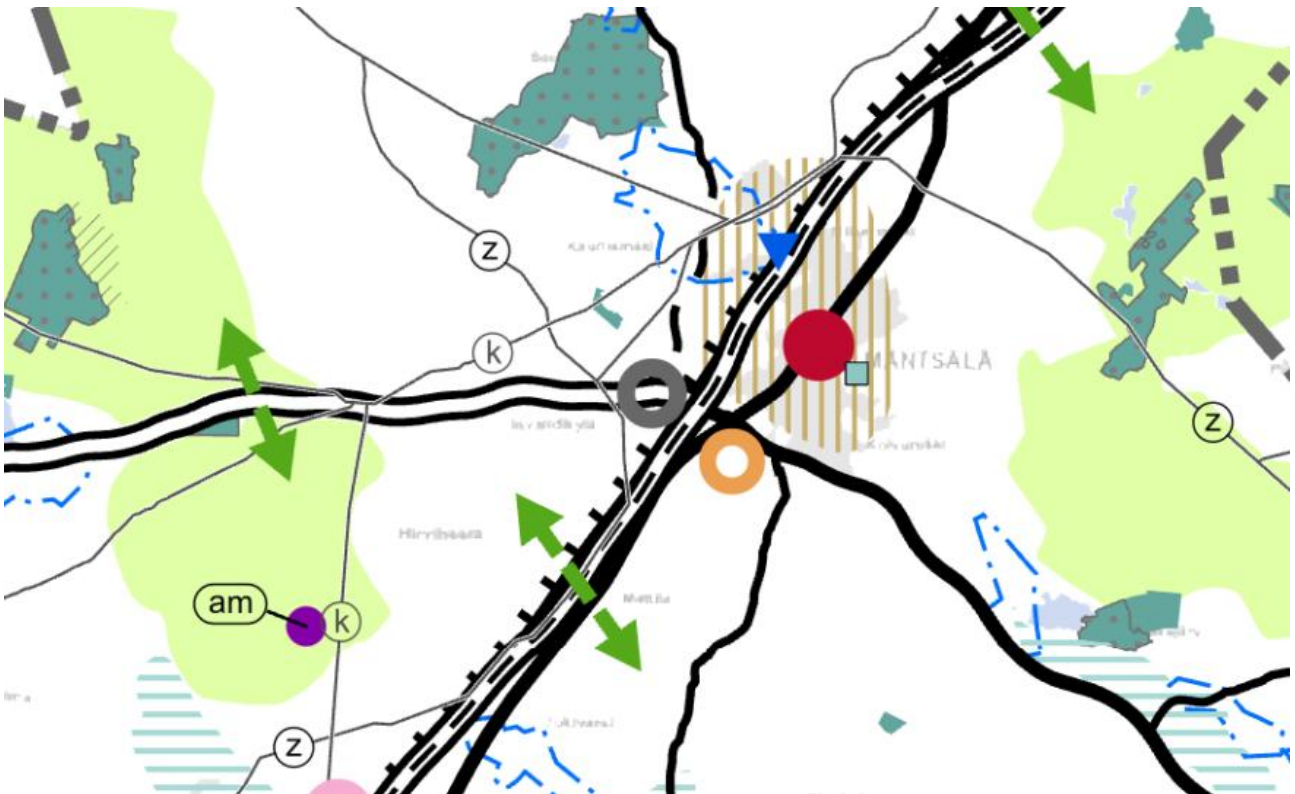
Kuva 2. Asemakaavamuutoksessa esitettävät maankäytön muutokset



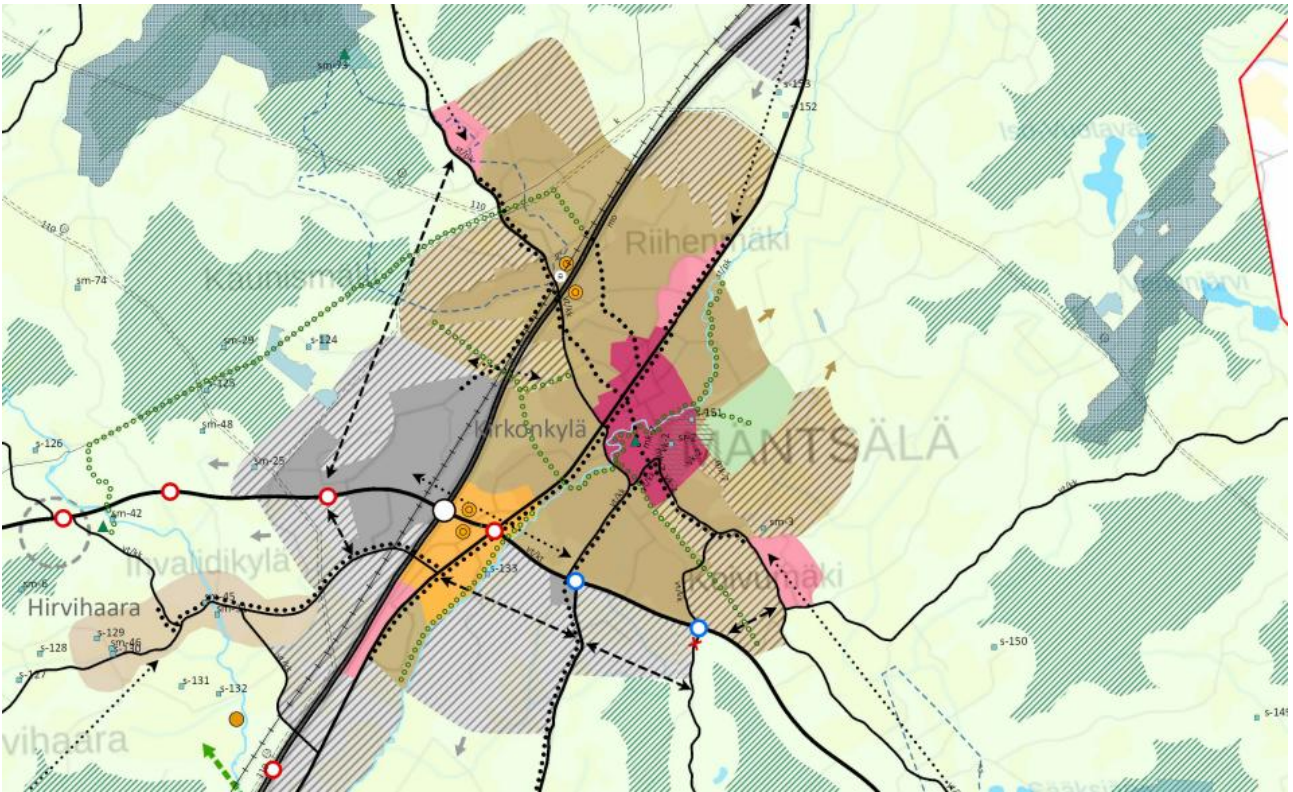
Kuva 3. Ajantasa-asemakaava



Kuva 4. Yleiskaavayhdistelmä



Kuva 5. Maakuntakaavayhdistelmä



Kuva 6. Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050