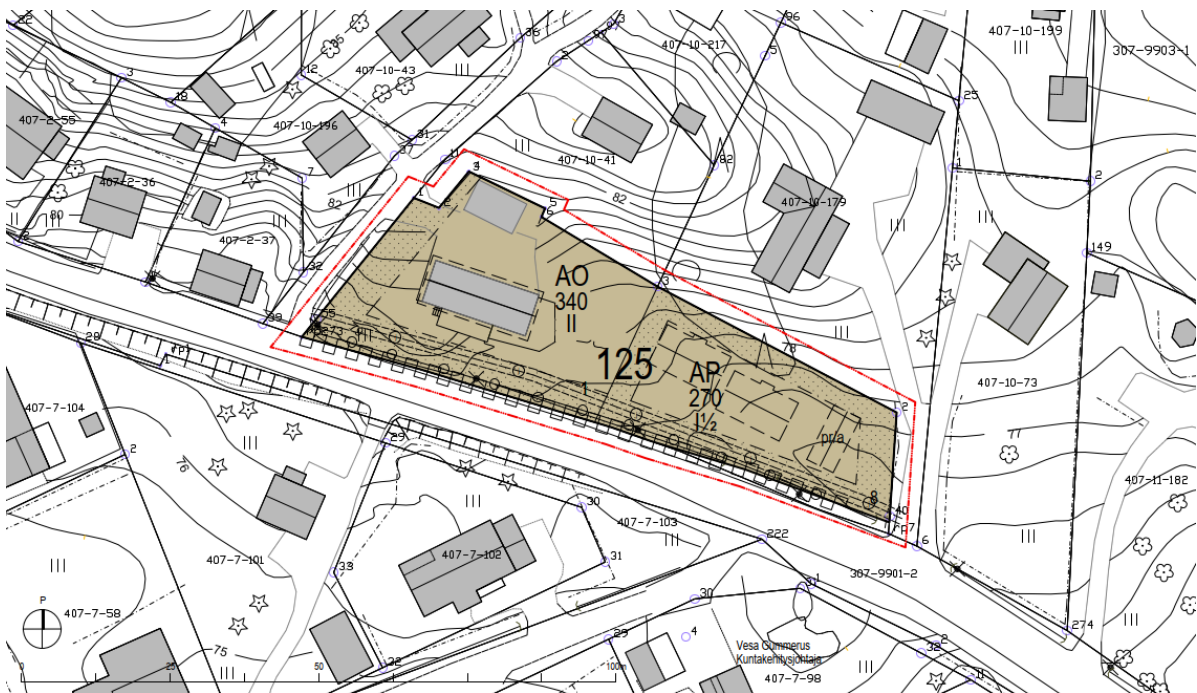


# Puotikuja 1 asemakaavamuutos

## Kaavaselostus

Ehdotus 20.8.2025



## Puotikuja 1 asemakaavamuutoksen selostus

Päivätty 20.8.2025

Diaarinumero 548/2024

Hankenumero 238

Asemakaavakartta nro 238

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavamuutos koskee kiinteistöä:  
Syysmetsä 505-407-10-195

Kaavan nimi:  
Puotikuja 1 asemakaavamuutos

Yhteystiedot:

Kaavanlaatija / kaavakonsultti:  
Jussi Rätty, arkkitehti SAFA  
Arkkitehtuuritoimisto Rätty Oy  
jussi@ark-kr.fi  
p. 040 529 5130

Mäntsälän kunta:

Laura Lamberg  
kaavavalmisteliija  
laura.lamberg@mantsala.fi  
p. 040 314 5455

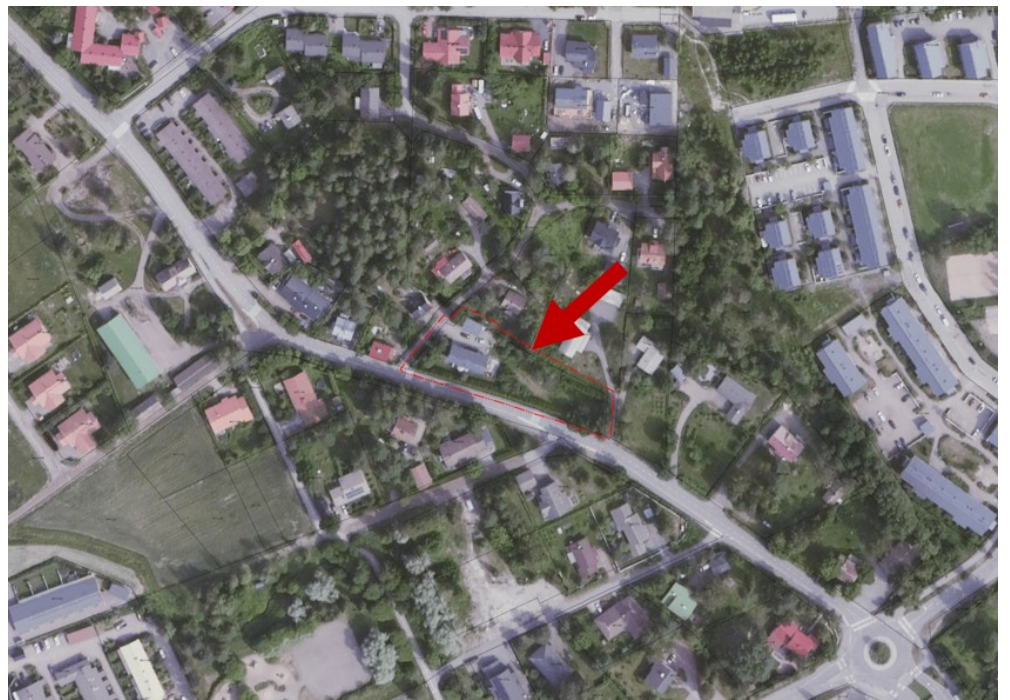
Maria Isotupa  
kaavoituspäällikkö  
maria.isotupa@mantsala.fi  
p. 040 314 5437

Mäntsälän kunta / Tekninen ja elinvoimapaalvelut / Kuntakehityspalvelut  
/ Kaavoitus / Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä

Kuntakehityslautakunta: XX.X.20XX § X  
Nähtävilläolo (AKL 65 §): XX.XX.–XX.X.20XX  
Hyväksyminen: XX.X.20XX § X  
Voimaantulo: XX.X.20XX

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Sälinkääntien pohjoispuolella ja Puotikujan risteyksen itäpuolella lähellä liikenneympyrää.



*Suunnittelualueen sijainti.*

## Sisällysluettelo

|                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Tiivistelmä .....                                                    | 5  |
| 2. Asemakaavan kuvaus .....                                             | 5  |
| 2.1 Tavoitteet .....                                                    | 5  |
| 2.2 Mitoitus .....                                                      | 6  |
| 2.3 Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....                    | 6  |
| 2.4 Yhdyskuntarakenne, palvelut ja liikenne .....                       | 7  |
| 2.5 Esteettömyys .....                                                  | 7  |
| 2.6 Maisema ja luonnonympäristö .....                                   | 7  |
| 2.7 Virkistys- ja viherverkosto .....                                   | 7  |
| 2.8 Ekologinen kestävyys.....                                           | 8  |
| 2.9 Yhdyskuntatekninen huolto .....                                     | 8  |
| 2.10 Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus .....                      | 8  |
| 2.11 Ympäristön häiriötekijät.....                                      | 8  |
| 3. Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto.....                  | 8  |
| 3.1 Yleistä .....                                                       | 8  |
| 3.2 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset .....                           | 9  |
| 3.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön..... | 9  |
| 3.4 Vaikutukset luontoon ja maisemaan.....                              | 9  |
| 3.5 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen .....     | 9  |
| 3.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan .....                                    | 10 |
| 3.7 Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen.....      | 10 |
| 4. Toteutus .....                                                       | 10 |
| 4.1 Rakentamisaikataulu .....                                           | 10 |
| 5. Suunnittelun lähtökohdat .....                                       | 10 |
| 5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....                      | 11 |
| 5.2 Maakuntakaava .....                                                 | 12 |
| 5.3 Mäntsälän alueiden käytön tavoitteet MAT .....                      | 13 |
| 5.4 Yleiskaavat.....                                                    | 14 |
| 5.5 Muutettava asemakaava.....                                          | 16 |
| 5.6 Rakennusjärjestys.....                                              | 17 |
| 5.7 Rakennuskiellot .....                                               | 17 |
| 5.8 Pohjakartta .....                                                   | 17 |

|                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.9 Maanomistus.....                                                                   | 17 |
| 5.10 Muut lähtökohdat .....                                                            | 17 |
| 5.11 Asemakaavamääräykset.....                                                         | 18 |
| 6. Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet .....                                              | 19 |
| 6.1 Vireilletulo .....                                                                 | 19 |
| 6.2 Viranomaisyhteistyö.....                                                           | 20 |
| 6.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolo .... | 20 |
| 6.4 Asemakaavamuutosehdotuksen julkinen nähtävilläolo .....                            | 22 |
| 6.5 Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen .....                                 | 22 |
| 6.6 Asemakaavamuutoksen hyväksyminen .....                                             | 22 |

## Liitteet

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (19.3.2025, päivitetty viimeksi 20.8.2025)

## Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

1. Lausunnot (26.3.–30.4.2025)

## 1. Tiivistelmä

Asemakaavamuutos koskee kiinteistön Syysmetsä 505-407-10-195 korttelin 125 tonttia 1 osoitteessa Puotikuja 1. Suunnittelualue sijaitsee Mäntsälän kirkonkylässä Karhulanpellon alueella. Suunnittelualue sijoittuu Sälinkääntien ja Puotikujan risteyksen itäpuolelle. 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.

Asemakaavamuutoksen tekemisestä on tehty kaavoitus sopimus. Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 2423 m<sup>2</sup>. Asemakaavamuutosalue on voimassa olevan asemakaavan mukaista asuinrakennusten kortteli-alue (AO-1). Voimassa olevan asemakaavan mukainen tontin tehokkuusluku on 0,25. Asemakaavamuutoksella rakennusoikeutta siirretään tontin itäosaan.

Asemakaavamuutos koostuu asemakaavakartasta ja siihen liittyvistä asemakaavamerkinnoista- ja määräyksistä. Asemakaavakartta esitetään mittakaavassa 1:500.

Asemakaavamuutokseen liittyy myös tämä kaavaselostus. Selostus ei ole varsinaisesti kaavan osa, vaan asiakirja, jossa kuvataan mm. asemakaavamuutoksen tärkeimmät lähtökohdat ja tavoitteet, kaavaratkaisun periaatteet ja kaavan vaikutukset.

Kaavamuutoksen pohjakarttana on käytetty Mäntsälän kunnan kanta-karttaa.

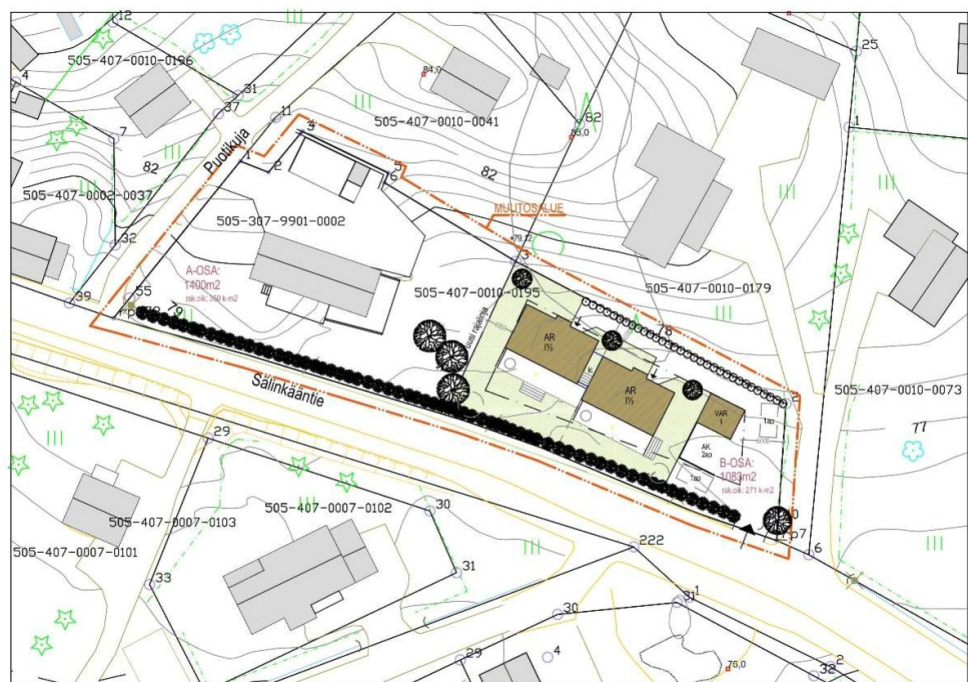
Asemakaavamuutoksen konsulttina toimii Arkkitehtuuritoimisto Rätty Oy. Asemakaavamuutoksen hyväksyy kunnanhallitus.

## 2. Asemakaavan kuvaus

### 2.1 Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on hyödyntää ja tehostaa nykyisen pitkänmallisen 2423 m<sup>2</sup> tontin käyttöä jakamalla se kahdeksi yli 1000 m<sup>2</sup> tontiksi. Tarkoituksena on mahdollistaa tontin itäosaan kahden asunnon rakentaminen samalle tontille siten, että rakennukset muodostavat yhden arkkitehtonisesti eheän kokonaisuuden. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tiivistää kaupunkikuvallisesti Sälinkääntien varren rakennuskantaa arkkitehtonisesti kestäväällä tavalla siten, että rakennuksista muodostuu kylänraittimainen vaikutelma kauppakeskukseen ja juna-aseman väliselle alueelle. Tavoitteena on, että paikallisesti arvokas maisema tunnusomaisine piirteineen säilyy pientalomaisen lisärakentamisen myötä ja alueen elinvoima säilyy myös tulevaisuudessa.

Isot tontit ja nykyinen väljä rakentaminen alueella mahdollistaa haetun asemakaavamuutoksen mukaisen kylämäisen lisärakentamisen paikallisesti.



LUONNOSPIIRUSTUS 19.3.2025

*Viitesuunnitelma, luonnospiirustus 19.3.2025.*

## 2.2 Mitoitus

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 2423 m<sup>2</sup>. Voimassa olevan asemakaavan mukainen tonttitehokkuusluku on 0,25. Asemakaavamuutoksella alueella voimassa olevan asemakaavan osoittamaa rakennusoikeutta siirretään tontin itäosaan. Rakennusoikeus jakautuu asemakaavamuutoksessa osoitettujen ohjeellisten tonttien pinta-alojen mukaan siten, että erillispientalotontille (AO) rakennusoikeutta osoitetaan 340 kem<sup>2</sup> ja kytkettyjen pientalojen (AP) tontille rakennusoikeutta osoitetaan 270 kem<sup>2</sup>. Erillispientalotontilla sijaitseva päärakennus on laajuudeltaan 222 kem<sup>2</sup> ja talousrakennus 7 kem<sup>2</sup>.

## 2.3 Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue on Mäntsälän keskusta-alueen välittömässä läheisyydessä. Suunniteltava alue sijoittuu Sälinkäntien ja Puotikujan risteyksen itäpuolelle. Asemakaavamuutosalueelle on rakennettu vuonna 2008 valmistunut omakotitalo ja vuonna 2020 valmistunut autokatos.

Asemakaavamuutosalueen rakennettavaksi suunniteltu itäosa on tällä hetkellä pihakäytössä.

Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti korttelin 125 tontti 1 kuuluu erillispientalojen korttelialueelle (AO-1) ja rakennuspaikalle saa rakentaa 2-kerroksisen asuinrakennuksen sekä talousrakennuksen ja tontin tehokkuusluku on 0,25. Asemakaavamuutoksella voimassa olevan asemakaavan mukaista rakennusoikeutta siirretään tontin itäosaan, jonne muodostetaan asuinpientalokorttelialueen (AP) tontti. Tontille ajo on tutkittu sijoittuvan tontin kaakkoisnurkkaan. Tontille ajon järjestäminen naapuritonttien yhteisestä ajoliittymästä vaatisi rasitejärjestelyn, joka vaikuttaa naapurin etuun.

## 2.4 Yhdyskuntarakenne, palvelut ja liikenne

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. Sälinkääntien liikennemäärät ovat pieniä ja suurin sallittu nopeus liikenteelle on 30km/h.

## 2.5 Esteettömyys

Tontin pinnanmuodot mahdollistavat esteettömän kulun ja sisääntulon järjestämisen tuleviin asuinrakennuksiin sekä piharakennukseen.

## 2.6 Maisema ja luonnonympäristö

Maisema- ja kulttuuriympäristöselvityksen mukaan kaavamuutosalueella ei ole arvokkaita luonto- tai kulttuurikohteita.

Suunnittelualueen länsipuolella Puotikujan toisella puolella voimassa olevassa Karhulanpellon rakennuskaavan muutoksessa on rakennussuojelumerkinnällä AO/s merkitty alue. Alue on osoitettu voimassa olevassa Kirkonkylän osayleiskaavassa taajamakuvallisesti arvokkaaksi alueeksi.

## 2.7 Virkistys- ja viherverkosto

Alueen lähiympäristössä on viheralueita, jotka luovat viheryhteyksiä ja tarjoavat virkistysmahdollisuuksia.

## 2.8 Ekologinen kestävyys

Asemakaavamuutoksella tiivistetään nykyistä rakennettua ympäristöä ja tehostetaan valmiiden verkostojen käyttöä. Nykyinen Sälinkäntien puoleinen puurivi säilytetään ja tontin istutettavan alueen osalle tulee viheristutuksia ja hulevesien imeytys omalla tontilla on huomioitu.

## 2.9 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Tontilla on Sälinkäntien suuntaisesti kulkeva runkoviemäri.

## 2.10 Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualue sijaitsee rinteessä nykyisen asuinrakennuksen piha-alueella. Korkeustaso tontilla vaihtelee välillä +76 - +78.5 metriä merenpinnan yläpuolella (mpy). Alueella ei ole tehty rakennettavuusselvitystä. Suunnittelualue rajautuu Sälinkäntiehen.

Hulevesien käsittely ratkaistaan rakentamisluvassa. Hulevesien käsittelyssä noudatetaan Mäntsälän hulevesiohjelmaa.

## 2.11 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavamuutosalueella eikä lähiympäristössä ole todettuja ympäristön häiriötekijöitä.

Lähteet:

Mäntsälän yleiskaava 2050 – Maisemaselvitys 2019

Mäntsälän yleiskaava 2050 – Mäntsälän kulttuuriympäristöselvitys 2022

Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaava – alueen luontoselvitys 2019

## 3. Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto

### 3.1 Yleistä

Asemakaavamuutoksen laadinnan yhteydessä selvitetään ja arvioidaan kaavan keskeiset vaikutukset alueidenkäyttölain mukaisesti. Alueidenkäyttölain (AKL 9 §) mukaan: ”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan

tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.” Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja yleiskaavan ohjausvaikutukset.

Vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin ja nykytilanteeseen. Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Arviointi tukee myös kaavan toteuttamista, seuranta ja jatkosuunnittelua sekä haittojen vähentämistä. Vaikutukset arvioidaan koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Vaikutusten arviointi tehdään osana kaavoitusprosessia. Vaikutusten arviointi täydentyy kaavatyön edetessä.

### 3.2 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksella tiivistetään nykyistä rakennettua ympäristöä ja tehostetaan valmiiden verkostojen käyttöä.

### 3.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutos täydentää kirkonkylän keskustaajaman yhdyskuntarakennetta ja tukee tavoitetta väestön, palvelujen ja virkistykseen sijoittamisesta nykyisen yhdyskuntarakenteen sisälle.

### 3.4 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Asemakaavamuutoksella ei ole haitallisia vaikutuksia nykyiseen ympäristöön tai maisemaan.

### 3.5 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Tontilla on Sälinkääntien suuntaisesti kulkeva runkoviemäri sijoittuen alueelle, joka asemakaavamuutoksessa osoitetaan istutettavan alueen osaksi. Tonttiliittymä on tutkittu sijoittuvan tontin kaakkoisnurkkaan.

Piha-alueet tulee toteuttaa siten, ettei rakentamisella lisätä hulevesien muodostumista. Hulevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa voimassa olevia säädöksiä. Hulevedet tulee viivyttaa tonteilla siten,

että viivytysjärjestelmien yhteistilavuus on vähintään yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti (1m<sup>3</sup> / 100m<sup>2</sup>). Rakentamisen aikainen hulevesien käsittely tulee huomioida ja suunnitella osana rakennushanketta.

### 3.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Asemakaavamuutos tiivistää nykyistä rakennuskantaa Sälinkääntien suuntaan. Uusien rakennusten muoto ja verhoilu noudattaa alueelle tyypillistä julkisivukäsittelyä.

### 3.7 Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Ei merkittävää vaikutusta.

Yhteenvetona edellisistä: Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia.

## 4. Toteutus

### 4.1 Rakentamisaikataulu

Asemakaavamuutosratkaisun toteuttaminen on mahdollista kaavan tul-  
tua voimaan.

## 5. Suunnittelun lähtökohdat

Alueidenkäyttölaki 54 § määrittelee asemakaavan sisältövaatimukset seuraavasti:

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 luononympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sel-

laista 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.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Edellä mainitut koskevat myös kaavamuutosta.

## 5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

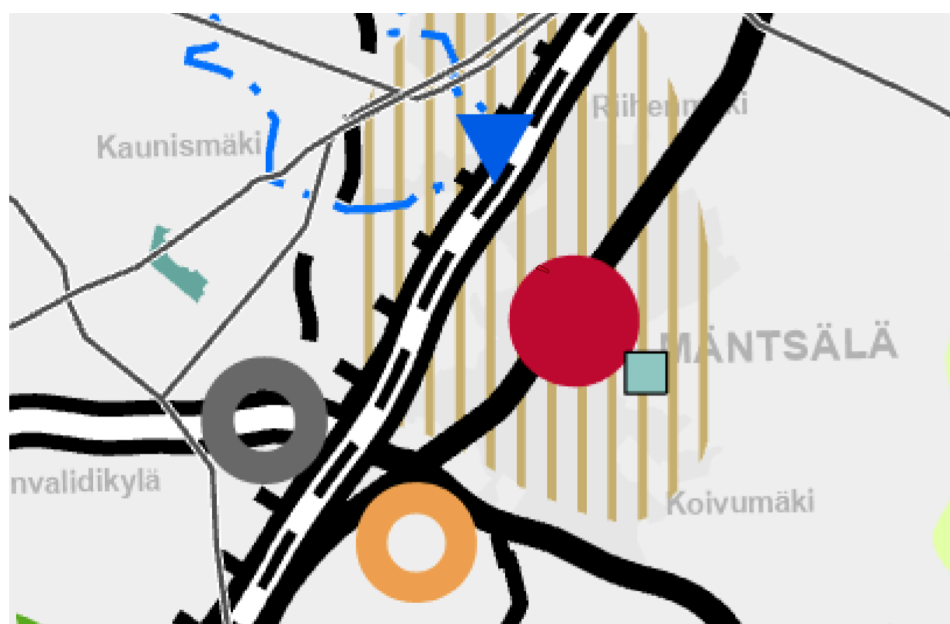
Valtioneuvosto on 14.12.2017 päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja ääri-ilmiöihin.

Alueidenkäyttölain (AKL 24 §) mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

## 5.2 Maakuntakaava

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-kaava 2050 on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.



● Keskustatoimintojen alue, keskus    Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke  
Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

### 5.3 Mäntsälän alueiden käytön 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.

Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteissa painotetaan uusien asukkaiden sijoittamista nykyisen yhdyskuntarakenteen (Kirkonkylän ja kylien) sisälle. Perusteluksi on nostettu yhdyskuntien vireyden ja hallitun kehittämisen turvaaminen ja se, että elinvoimaltaan vahvistuvat yhdyskunnat tarjoavat puitteet monipuolisille elämäntapavaihtoehdoille ja eri ikäryhmille. Yhdeksi keinoksi tähän tavoitteeseen pääsemiseksi on nostettu nykyisten asemakaava-alueiden täydennysrakentaminen.

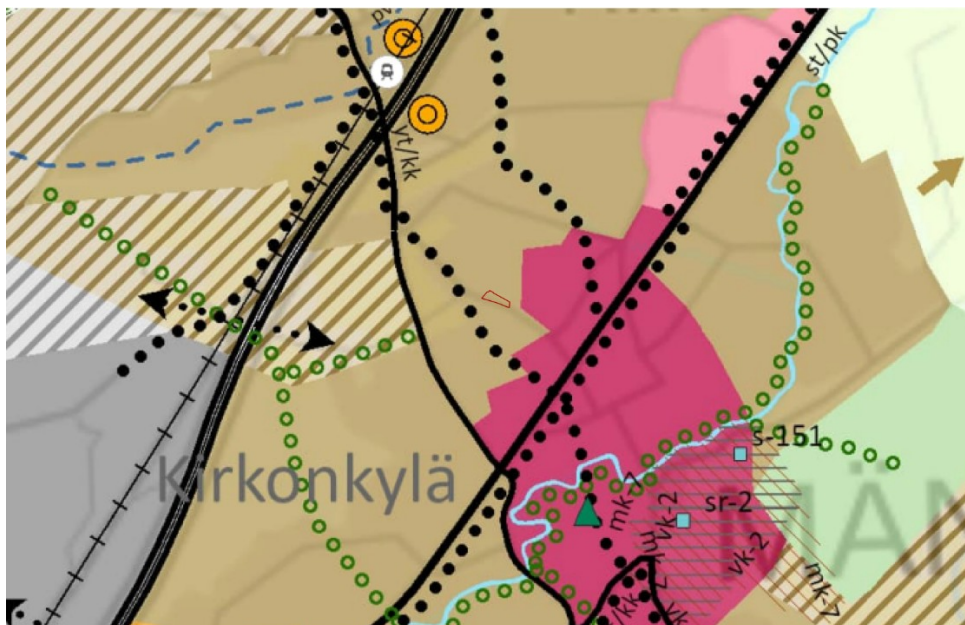


Ote Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteiden kartasta.



Mäntsälässä on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä (5.3.2018 § 56) yleiskaavan laatiminen koko kuntaan. Luonnos (2021) oli nähtävillä 7.7.–15.12.2021 välisen ajan.

Kunnanhallitus on (21.11.2022 § 236) päättänyt, että Mäntsälän yleiskaavaa 2050 jatketaan strategisena. Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnos (2024) oli nähtävillä 18.11.2024 – 17.1.2025 välisen ajan.



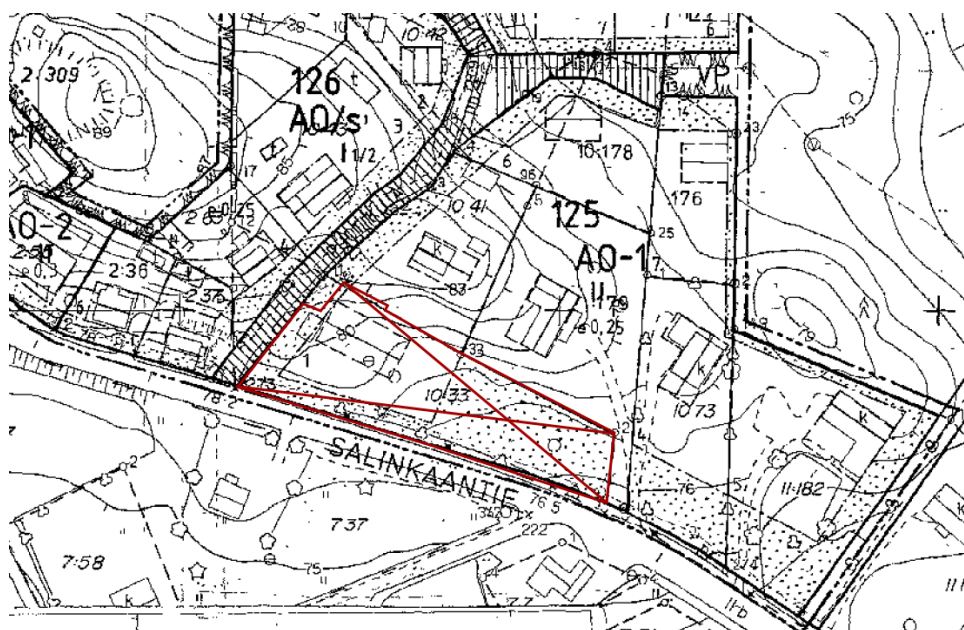
#### Asuinalue

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 lähivirkistykseen tarpeet. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenne-ympäristöjä sekä korkealaatuista taajamakuva. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistykseen tarpeet sekä viher-yhteyksien jatkuminen. Paikallisen tilaa vaativan ja keskusta-hakuisen vähittäiskaupan enimmäiskoko 4 000 k-m<sup>2</sup>. Alue on asemakaavoitettu. Uusien rakennuspaikkojen muodostuminen perustuu asemakaavoihin tai asemakaavamuutoksiin.

*Ote Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnoksesta (2024).*

## 5.5 Muutettava asemakaava

Alueella on voimassa Karhulanpellon rakennuskaavan muutos (hyväksytty 15.9.1997), jossa asemakaavamuutosalueelle on osoitettu erillispientalojen (AO-1) korttelialueen 125 tontti 1. Karhulanpellon rakennuskaavan muutos osoittaa tontin länsiosaan rakennusalan ja tontin itäosaan istutettavan alueen osan. Karhulanpellon rakennuskaavan muutoksessa erillispientalojen (AO-1) korttelialueen tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen 2-kerroksisen asuinrakennuksen sekä talousrakennuksen. Karhulanpellon rakennuskaavan muutos osoittaa erillispientalojen korttelialueelle (AO-1) tehokkuusluvun 0,25.



**AO-1**

1

0,25

RAKENNUSALA.

OHJEELLINEN RAKENNUSALA JA OHJEELLINEN PÄÄHARJANSUUNTA

OSOITTAVA VIIVA.

ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.

ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA YHDEN YKSIASUNTOISEN ASUINRAKENNUKSEN SEKÄ TALOUSRAKENNUKSEN.

ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.

TEHOKKUUSLUVU ELI KERROSLAN SUHDE RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALAAN.

RAKENNUSALA.

OHJEELLINEN RAKENNUSALA JA OHJEELLINEN PÄÄHARJANSUUNTA OSOITTAVA VIIVA.

ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.

### YLEISET MÄÄRÄYKSET

KAAVA-ALUEELLA TULEE VARATA RAKENNUSPAIKKAA KOHTI AUTOPAIKKOJA SEURAAVASTI:

AO-KORTTELIALUEELLA 1 AUTOPAIKKAA ASUNTOA KOHTI

YK-KORTTELIALUEELLA 1 AP / 6 ISTUMAPAIKKAA

AUTOPAIKAT ON VARATTAVA RAKENNUSPAIKAKOHTAISESTI

AO-KORTTELEISSA SAA RAKENTAA ENINTÄÄN 25m2 SUURUISET AUTOKATOS-, AUTOTALLI- JA TALOUSRAKENNUKSET NAAPURIN SUOSTUMUKSELLA RAKENNUSALAN ULKOPUOLELLE RAKENNUSPAIKAN RAJAAN KIINNI.

RAJAN PUOLEISEEN SEINÄÄN EI SALLITA IKKUNOITA. VIEREKÄISTEN RAKENNUSPAIKKOJEN TALOUSRAKENNUKSET TULEE PYRKIÄ SIIJOITTAMAAN VASTAKKAIN. ISTUTETTAVALLE RAKENNUSPAIKAN OSALLE EI TALOUSRAKENNUSTA VOI SIIJOITTAA.

ASUINRAKENNUKSET ON PYRITTÄVÄ SIIJOITTAMAAN OHJEELLISTEN RAKENNUSALOJEN MUKAAN.

RAKENNUSPAIKALLA TULEE SÄILYTTÄÄ TAI ISTUTTAA PUITA NIIN, ETTÄ NIIDEN MÄÄRÄ ON VÄHINTÄÄN 1 ASUINKERROSLAN 30 M2 KOHTI.

RAKENNUKSET TULEE JULKISIVU- JA KATTOMATERIAALIN SUHTEEN RAKENTAA YHTENÄISTÄ RAKENNUSTAPAA NOUDATTAEN.

MAANPÄÄLLISTÄ KELLARIKERROSTA EI SAA RAKENTAA, MUTTA ENSIMMÄISEN KERROKSEN RAKENNUSALASTA SAA 1/3 OLLA KERROSLAAN KUULUMATTOMIA KELLARITILOJA. NÄMÄ TILAT TULEE SIIJOITTAA RAKENNUSALAN PIHAN PUOLEISELLE SIVULLE JA NE TULEE JULKISIVULLISESTI KÄSITELÄ KUTEN RAKENNUS MUUT JULKISIVUT.

Ote Karhulanpellon rakennuskaavan muutoksesta (nro. 138, vahvistettu 31.1.2001).

## 5.6 Rakennusjärjestys

Mäntsälän kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 4.2.2019 ja se on tullut voimaan 12.3.2019. Rakennusjärjestyksen uusiminen on ollut vireillä. Luonnos oli nähtävillä 26.6.-11.8.2024 ja ehdotus nähtävillä 6.11.-11.12.2024 ja uudelleen 19.3.-25.4.2025. Kunnanvaltuusto on päätöksellään 16.6.2025 / § 63 hyväksynyt rakennusjärjestyksen 1.8.2025 voimaantulevaksi. Uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2025.

## 5.7 Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole rakennuskiellossa kaavatyön takia.

## 5.8 Pohjakartta

Mäntsälän kunta on laatinut pohjakartan.

## 5.9 Maanomistus

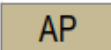
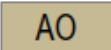
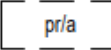
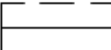
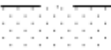
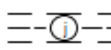
Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kaavamuutosta hakevan yksityishenkilön omistuksessa.

## 5.10 Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen luvussa 2 ja 3 kunkin aiheen kohdalla.

## 5.11 Asemakaavamääräykset

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Kytettyjen pientalojen korttelialue.<br>Rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi yksiasuntoista kytettyä pientaloa sekä talousrakennuksen.<br>Tontilla saa olla enintään kaksi asuntoa.<br>Tontin koko tulee olla yli 1000m <sup>2</sup> .                                                                                                                      |
|    | Erillispientalojen korttelialue.<br>Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä talousrakennuksen. Tontin koko tulee olla yli 1000m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                            |
|    | 3 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|    | Ohjeellinen uusi tonttijakolinja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|    | Korttelin ja tontin numero.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|  | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|  | Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.<br>Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta voi 2.kerroksen tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.<br>Rakennuksiin saa rakentaa kellaritiloja, joita ei lasketa kerrosalaan kuuluviksi. |
|  | Rakennusala.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|  | Ohjeellinen rakennusala.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  | Ohjeellinen piharakennuksen rakennusala ja autojen säilytyspaikka.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|  | Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|  | Istutettavan alueen osa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|  | Ohjeellinen maanalaista johtoa varattu alueen osa.<br>Sälinkäntien suuntaisesti kulkevan runkoviemärin sijainti.                                                                                                                                                                                                                                           |
|  | Säilytettävä / istutettava puurivi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

**YLEISET MÄÄRÄYKSET:**

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävät varastotilat, jotka voivat sijaita piharakennuksessa tai kellarikerroksessa.  
Ajoneuvoliittymän enimmäisleveys on 5m.

**TONTIN RAKENTAMINEN, RAKENNUSTEN Sijoittaminen JA PIHAJÄRJESTELYT:**

Rakennusten julkisivujen tulee olla puuverhoituja.  
Rakennuksissa tulee olla harjakatto.  
Katon on oltava konesaumattua peltiä.  
Tontin istutettavalle alueen osalle tulee istuttaa puita sekä pensaita.  
Istutettavalle tontinosalle saa sijoittaa autopaikkoja ja tontin sisäisiä kulkuväyliä.  
Tontilla oleva nykyinen puurivi tulee säilyttää.

**HULEVESIEN HALLINTA:**

Piha-alueet tulee toteuttaa siten, ettei rakentamisella lisätä hulevesien muodostumista.  
Hulevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa voimassa olevia säädöksiä.  
Hulevedet tulee viivyttaa tonteilla siten, että viivytysjärjestelmien yhteistilavuus on vähintään yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti (1m<sup>3</sup> / 100m<sup>2</sup>).  
Rakentamisen aikainen hulevesien käsittely tulee huomioida ja suunnitella osana rakennushanketta.

**LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI:**

Autopaikkoja tulee olla 2kpl / asunto.

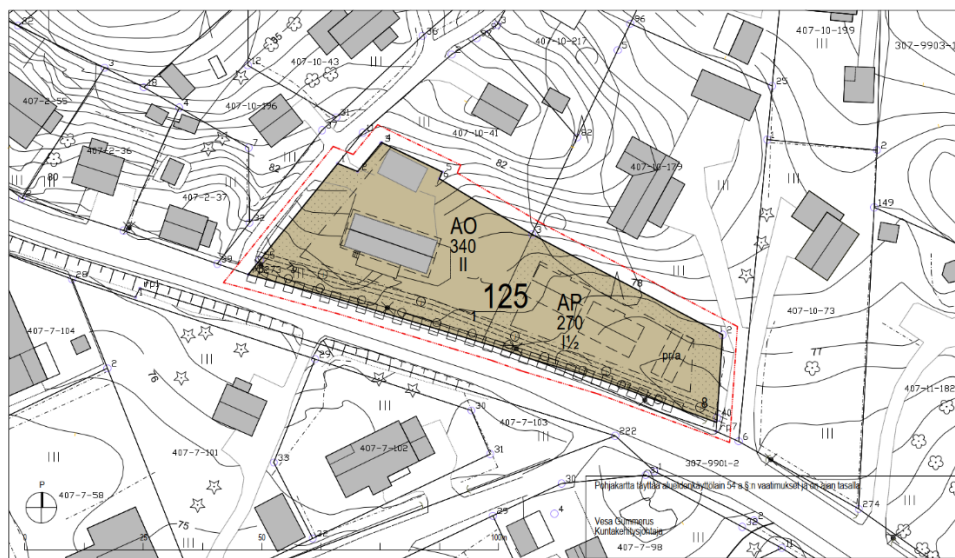


MÄNTSÄLÄN KUNTA  
Puotikuja 1 asemakaavamuutos

238

1:500

EHDOTUS 20.8.2025



## 6. Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

### 6.1 Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille syksyllä 2024 tontin omistajan hakemuksesta. Suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa. Kunnanhallitus on päätöksellään 3.2.2025 / § 18 päättänyt käynnistää Puotikuja 1 asemakaavamuutoksen kiinteistön Syysmetsä 505-407-10-195 alueelle.

## 6.2 Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä Mäntsälän kunnan Tekninen ja elinvoimapalvelujen eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa: Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Helsingin kaupunginmuseo / Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Nivos Vesi ja Lämpö Oy, Nivos Verkot Oy, Nivos Energia Oy, Mäntsälän kunnan Tekninen ja elinvoimalautakunta.

## 6.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolo

Alueidenkäyttölaki edellyttää, että kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että 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 (AKL 62 §). Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa kaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle.

Asemakaavamuutoksen osallisia ovat:

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

Kuntakehityslautakunta on päätöksellään 19.3.2025 / § 28 päättänyt, että Puotikuja 1 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (viitesuunnitelma) asetetaan nähtäville ja niistä pyydetään viranomaislausunnot. Osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä viitesuunnitelma on ollut nähtävillä 26.3.2025 - 30.4.2025 ja näistä saatiin seuraavat lausunnot ja kannanotot:

### Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

*Mäntsälän kuntakehityslautakunta on pyytänyt Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon lausuntoa Puotikuja 1 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on tutustunut osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan rakennetun kulttuuriympäristön sekä maiseman vaalimisen näkökulmasta, ja on päättänyt lausua kantanaan seuraavaa.*

*Suunniteltava alue sijoittuu Sälinkääntien ja Puotikujan risteyksen 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 Sälinkääntien katualuetta noin 60 m<sup>2</sup>. 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.*

*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 tavoitteena on tiivistää Sälinkääntien alkupään rakentamista niin, että paikallisesti arvokas maisema tunnusomaisine piirteineen säilyy pientalomaisen lisärakentamisen myötä. 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. Rakennusoikeus ei nouse, vaan se siirretään tontin itäosaan.*

*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 taajamakuvaallisten arvojen ja vanhan rakennuskannan säilymiseen. Alueen rakennuskannan suojelukysymykset ratkaistaan asemakaavassa. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.*

*Suhteuttaen kaavan tavoitteita alueen kulttuuriympäristön reunaehtoihin, ei Keski-Uudenmaan alueellisella vastuumuseolla ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta.*

**Vastine**

**Merketään tiedoksi.**

### Nivos Vesi ja Lämpö Oy

*Tontilla tapahtuvassa rakentamisessa ja rakennusten sijoittelussa on huomioitava tontilla Sälinkääntien suuntaisesti kulkeva, voimassa olevassa asemakaavassa rasittamaton runkoviemäri.*

**Vastine** Tontilla Sälinkääntien suuntaisesti kulkeva runkoviemäri sijoittuu alueelle, joka asemakaavamuutoksessa osoitetaan istutettavan alueen osaksi. Runkoviemärin sijainti osoitetaan kaavakartalla merkinnällä ”*Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Tontilla Sälinkääntien suuntaisesti kulkevan runkoviemärin sijainti.*”.

### Uudenmaan liitto

*Uudenmaan liitto kiittää lausuntopyynnöstänne ja ilmoittaa, että emme anna lausuntoa Puotikuja 1 asemakaavamuutoksesta (OAS).*

**Vastine** Merkitään tiedoksi.

## 6.4 Asemakaavamuutosehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Asemakaavamuutoksen lopullisissa suunnitelmissa otetaan huomioon kaavaehdotusvaiheessa tulevat huomautukset ja lausunnot.

Asemakaavamuutosehdotus oli julkisesti nähtävillä (AKL 65 §) XX.XX.–XX.XX.20XX. Täydentyy myöhemmin.

## 6.5 Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Täydentyy myöhemmin.

## 6.6 Asemakaavamuutoksen hyväksyminen

Täydentyy myöhemmin.



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                              |                                      |           |
|-------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|-----------|
| Kunta                               | Mäntsälä                     | Täyttämispvm                         | 6.8.2025  |
| Kaavan nimi                         | Puotikuja 1 asemakaavamuutos |                                      |           |
| Hyväksymispvm                       |                              | Ehdotuspvm                           |           |
| Hyväksyjä                           |                              | Vireilletulosta ilm. pvm             | 12.2.2025 |
| Pysyvä kaavatunnus                  |                              | Kunnan kaavatunnus                   | 238       |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 0,2423                       | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      |           |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |                              | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 0,2423    |

|                          |                         |                 |
|--------------------------|-------------------------|-----------------|
| Ranta-asemakaava         | Rantaviivan pituus [km] |                 |
| Rakennuspaikat [lkm]     | Omarantaiset            | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset            | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---------------|----------------|---------------|------------------|---------------|-------------------------|---------------------------|
| Yhteensä      | 0,2423         | 100,00        | 610              | 0,25          | 0,0000                  | 5                         |
| A yhteensä    | 0,2423         | 100,0         | 610              | 0,25          | 0,0000                  | 5                         |
| P yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| Y yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| C yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| K yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| T yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| V yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| R yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| L yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| E yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| S yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| M yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |
| W yhteensä    |                |               |                  |               |                         |                           |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|-------------------|----------------|---------------|------------------|-------------------------|---------------------------|
| Yhteensä          | 0,0000         | 0,00          | 0                | 0,0000                  | 0                         |

| Rakennussuojelut | Suojellut rakennukset |        | Suojeltujen rakennusten muutos |          |
|------------------|-----------------------|--------|--------------------------------|----------|
|                  | [lkm]                 | [k-m²] | [lkm ±]                        | [k-m² ±] |
| Yhteensä         | 0                     | 0      | 0                              | 0        |

# Alamääräykset tai -merkinnät

| Aluevaraukset | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha ±] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> ±] |
|---------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Yhteensä      | 0,2423            | 100,00           | 610                              | 0,25             | 0,0000                     | 5                                        |
| A yhteensä    | 0,2423            | 100,0            | 610                              | 0,25             | 0,0000                     | 5                                        |
| AP            | 0,1024            | 42,3             | 270                              | 0,26             | 0,1024                     | 270                                      |
| AO            | 0,1399            | 57,7             | 340                              | 0,24             | -0,1024                    | -265                                     |
| P yhteensä    |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| Y yhteensä    |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| C yhteensä    |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| K yhteensä    |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| T yhteensä    |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| V yhteensä    |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| R yhteensä    |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| L yhteensä    |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| E yhteensä    |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| S yhteensä    |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| M yhteensä    |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |
| W yhteensä    |                   |                  |                                  |                  |                            |                                          |

# **Puotikuja 1 asemakaavamuutos**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

19.3.2025,  
päivitetty viimeksi 20.8.2025

## Puotikuja 1 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

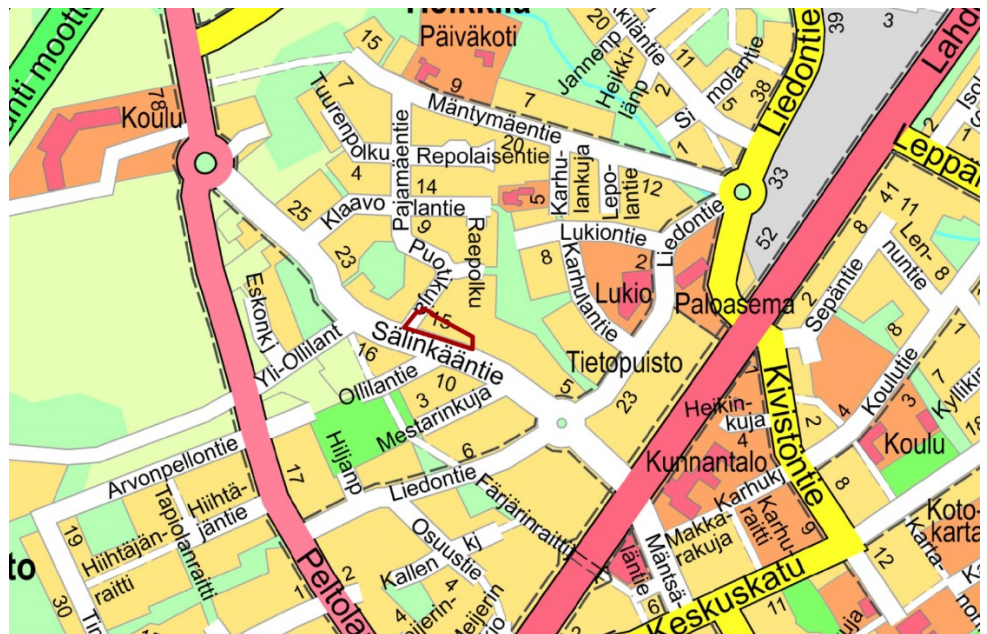
Päiväty 19.3.2025

Diaarinumero 548/2024

Hankenumero 238

Asemakaavakartta nro 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](#)

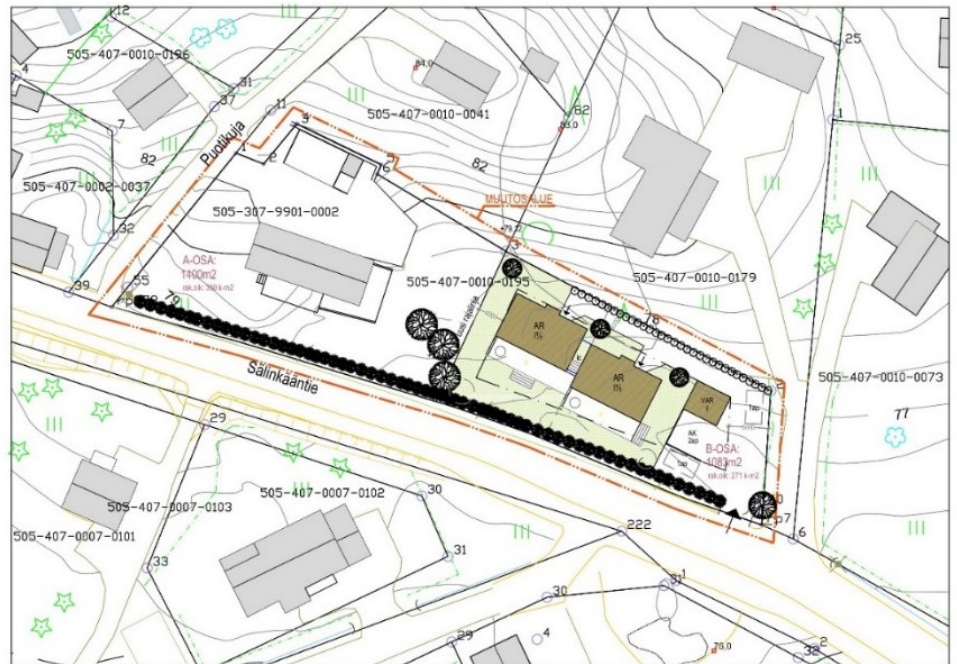


Kartta suunnittelualueesta. Asemakaavamuutosalueen sijainti merkitty punaisella.

## Asemakaavamuutosalue

Alue sijoittuu Sälinkääntien ja Puotikujan risteyksen itäpuolelle Mäntsälän keskustassa. Asemakaavamuutos koskee kiinteistön Syysmetsä 505-407-10-195 korttelin 125 tonttia 1 osoitteessa Puotikuja 1. Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 2423 m<sup>2</sup>. Asemakaavamuutosalue on voimassa olevan asemakaavan mukaista asuinrakennusten korttelialuetta (AO-1). 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. Asemakaavamuutosalueen 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  $e=0,25$ . Asemakaavamuutoksella voimassa olevan asemakaavan mukaista rakennusoikeutta siirretään tontin itäosaan.



LUONNOSPIIRUSTUS 19.3.2025



Viitesuunnitelma, luonnospiirustus 19.3.2025.

## Mitä alueelle suunnitellaan?

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on hyödyntää ja tehostaa nykyisen pitkänmallisen 2423 m<sup>2</sup> tontin käyttöä jakamalla se kahdeksi yli 1000 m<sup>2</sup> tontiksi. Tarkoituksena on mahdollistaa tontin itäosaan kahden asunnon rakentaminen samalle tontille siten, että rakennukset muodostavat yhden arkkitehtonisesti eheän kokonaisuuden ja samalla tiivistää kaupunkikuvallisesti Sälinkäntien varren rakennuskantaa arkkitehtonisesti laadukkaalla ja kestäväällä tavalla.



*Puotikuja 1 tontin länsipäässä oleva rakennus kesällä ja talvella.*

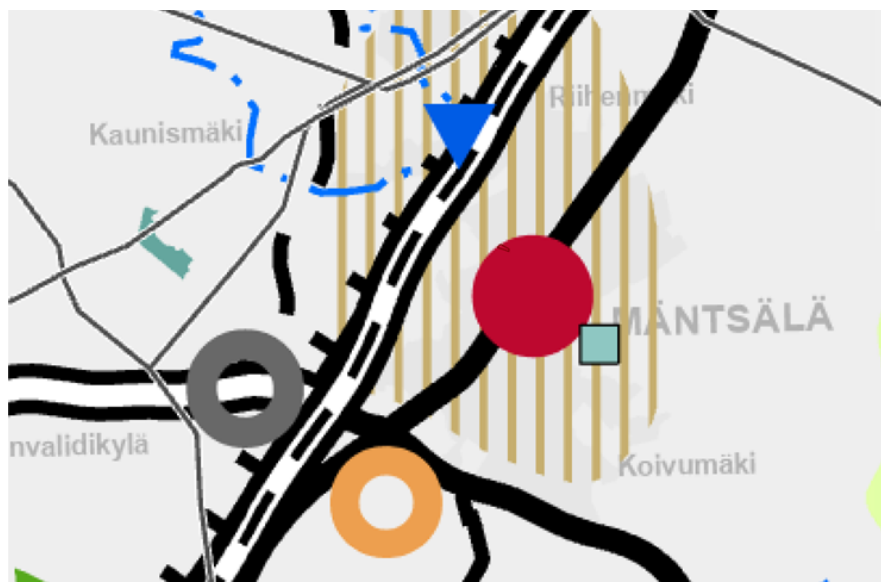
## Suunnittelun lähtökohtana olevat aiemmat selvitykset ja suunnitelmat

### Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

## Maakuntakaava

Maakuntakaava on kartalla esitetty pitkän aikavälin suunnitelma maakunnan yhdyskuntarakenteesta ja alueidenkäytöstä. Siinä sovitaan 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.



● Keskustatoimintojen alue, keskus    Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke  
Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

## Mäntsälän alueiden käytön 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.

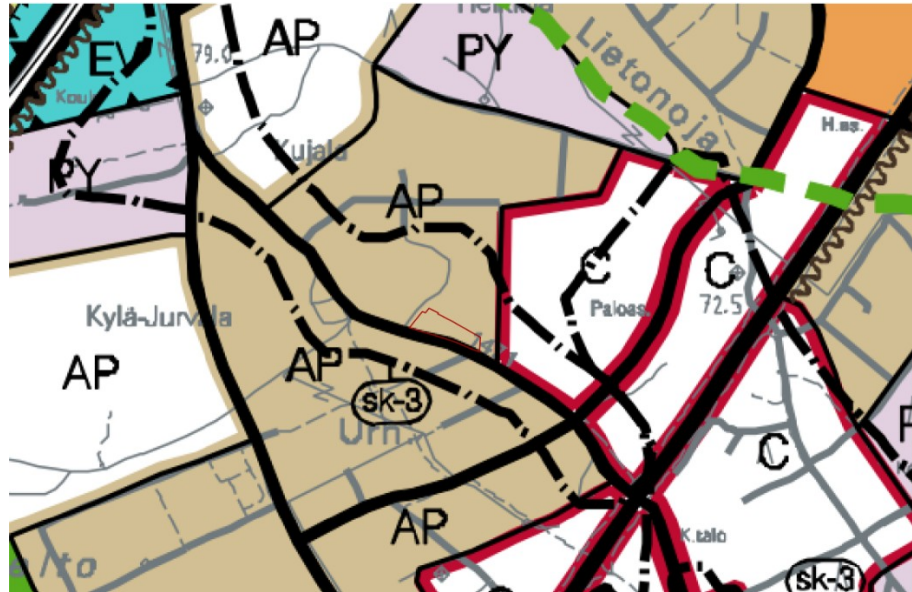


● keskustaluonteinen ydinalue    vanha päätie

Ote Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteiden kartasta.

## Kirkonkylän osayleiskaava

Alueella on voimassa Kirkonkylän osayleiskaava (hyväksyminen 14.6.2004, voimaantulo 28.11.2005). Alue on merkitty paikallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi osayleiskaavassa. 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.



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 asuin ympäristöön soveltuvia työpaikkoja asemakaavassa tarkemmin määritellyin edellytyksin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota omakeimaisen ja viihtyisän ympäristökuvan muodostumiseen. Alueella tulee järjestää turvalliset ja sujuvat kevyen liikenteen yhteydet lähipalveluihin ja joukkoliikennepysäkeille.



Taajamakuvalisesti 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.

Ote Kirkonkylän osayleiskaavasta.

## Vireillä oleva strateginen yleiskaava

Tekeillä on Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050, jonka luonnos (2024) 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 lähivirkistystyksen tarpeet. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristöjä sekä korkealaatuista taajamakuva. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistystyksen tarpeet 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.



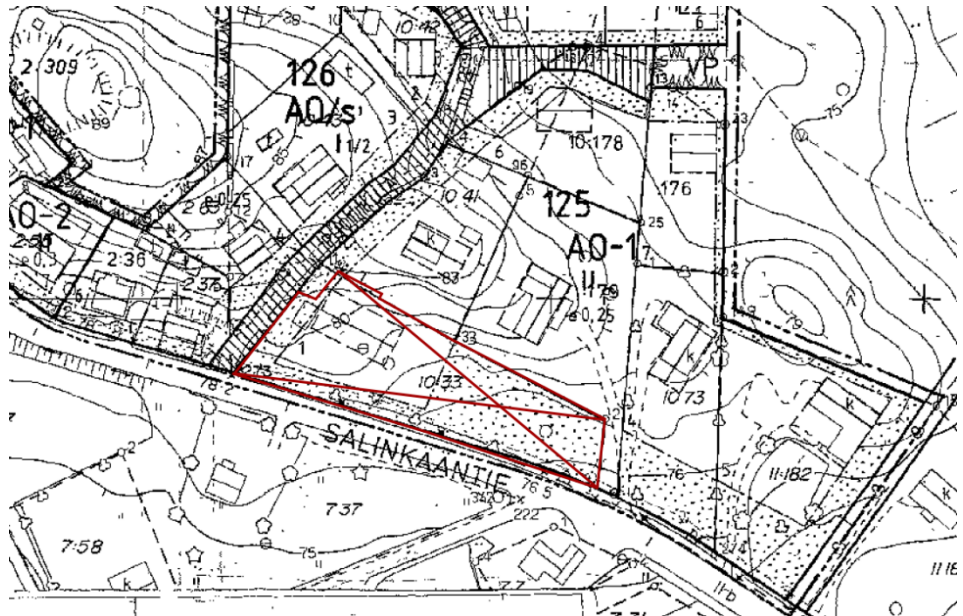
### Asuinalue

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 joukkoliikenneympäristöjä sekä korkealaatuista taajamakuva. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistystyksen tarpeet 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 yleiskaava 2050 luonnoksesta (6.11.2024).*

## Muutettava asemakaava

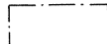
Alueella on voimassa Karhulanpellon rakennuskaavan muutos (hyväksytty 15.9.1997). Puotikuja 1 tontti kuulu erillispientalojen korttelialueeseen (AO-1). Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen 2-kerroksisen asuinrakennuksen sekä talousrakennuksen. Tonttitehokkuus  $e=0,25$ , ja tontin itä-osa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



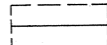
AO-1

1

0,25



RAKENNUSALA.



OHJEELLINEN RAKENNUSALA JA OHJEELLINEN PÄÄHARJANSUUNTAA OSOITTAVA VIIVA.



ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.

### YLEISET MÄÄRÄYKSET

KAAVA-ALUEELLA TULEE VARATA RAKENNUSPAIKKAA KOHTI AUTOPAIKKOJA SEURAAVASTI:

- AO-KORTTELIALUEILLA 1 AUTOPAIKKAA ASUNTOA KOHTI  
- YK-KORTTELIALUEILLA 1 AP / 6 ISTUTAMAIPKAA

AUTOPAIKAT ON VARATTAVA RAKENNUSPAIKKAKOHTAISESTI

AO- KORTTELEISSA SAA RAKENTAA ENINTÄÄN 25m<sup>2</sup> SUURUISET AUTOKATOS-, AUTOTALLI- JA TALOUSRAKENNUKSET NAAPURIN SUOSTUMUKSELLA RAKENNUSALAN ULKOPUOLELLE RAKENNUSPAIKAN RAJAAN KIINNI.

RAJAN PUOLEISEEN SEINÄÄN EI SALLITA IKKUNOITA. VIEREKÄISTEN RAKENNUSPAIKKOJEN TALOUSRAKENNUKSET TULEE PYRKIÄ SIOJITTAMAAN VASTAKKAIN. ISTUTETTAVALLE RAKENNUSPAIKAN OSALLE EI TALOUSRAKENNUSTA VOI SIOJITTAA.

ASUINRAKENNUKSET ON PYRITTÄVÄ SIOJITTAMAAN OHJEELLISTEN RAKENNUSALOJEN MUKAAN.

RAKENNUSPAIKALLA TULEE SÄILYTTÄÄ TAI ISTUTTAA PUITA NIIN, ETTÄ NIIDEN MÄÄRÄ ON VÄHINTÄÄN 1 ASUINKERROSALAN 30 M<sup>2</sup> KOHTI.

RAKENNUKSET TULEE JULKISIVU- JA KATTOMATERIAALIN SUHTEEN RAKENTAA YHTENÄISTÄ RAKENNUSTAPAA NOUDATTAEN.

MAANPÄÄLLISTÄ KELLARIKERROSTA EI SAA RAKENTAA, MUTTA ENSIMMÄISEN KERROKSEN RAKENNUSALASTA SAA 1/3 OLLA KERROSALAN KUULUMATTOMIA KELLARITILOJA. NÄMÄ TILAT TULEE SIOJITTAA RAKENNUSALAN PIHAN PUOLEISELLE SIVULLE JA NE TULEE JULKISIVULLISESTI KÄSITELÄ KUTEN RAKENNUKSEN MUUT JULKISIVUT.

Ote Karhulanpellon rakennuskaavan muutoksesta (nro. 138, hyväksytty 1997).

## 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. Kuntakehityslautakunta esitti 22.1.2024 kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus käynnistää Puotikuja 1 asemakaavamuutoksen. Kunnanhallitus päätöksellään 3.2.2025 / §18 päätti 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 kaupunkikuvallisesti Sälinkäntien varren rakennuskantaa 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 myös mahdollistaa tontin itäosaan kahden asunnon rakentaminen samalle tontille niin, että rakennukset muodostavat yhden 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. Asemakaavamuutoksella voimassa olevan asemakaavan mukaista rakennusoikeutta 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 2019

## 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

Laura Lamberg, suunnitteluavustaja / kaavavalmisteliija, Mäntsälän kunta  
laura.lamberg@mantsala.fi, p. 040 314 5455

Maria Isotupa, kaavoituspäällikkö, Mäntsälän kunta  
maria.isotupa@mantsala.fi, p. 040 314 5437

Jussi Rätty, arkkitehti SAFA / Arkkitehtuuritoimisto Rätty Oy,  
kaavakonsultti / asemakaavamuutoksen laatija  
jussi@ark-kr.fi, p. 040 529 5130

Asemakaavamuutoksen laatii konsultti Jussi Rätty, arkkitehti SAFA. Kaavapro-  
sessia ohjaa kaavoituspäällikkö Maria Isotupa ja lisätietoja antaa suunnittelu-  
avustaja/kaavavalmisteliija Laura Lamberg.

Kuntakehityspalvelut, Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä

## Kaavoituksen eteneminen

### Vireilletulo

- Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaavamuutoksen käynnistäminen perustuu 20.6.2024 saapuneeseen hakemukseen asemakaavan muutokseen sekä 27.9.2024 allekirjoitettuun sopimukseen kaavamuutoksen tekemiseksi ja kustannusten jakamiseksi.
- Suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa
- Kunnanhallitus on päättänyt 3.2.2025 / § 18 käynnistää Puotikuja 1 asemakaavamuutoksen



### OAS

- Kuntakehityslautakunta on päättänyt 19.3.2025 / § 28, että OAS sekä valmisteluaineisto asetetaan nähtäville ja niistä pyydetään viranomaislausunnot
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä viitesuunnitelma on ollut nähtävillä 26.3.-30.4.2025
- Nähtävilläolosta ilmoittaminen kirjeillä, verkkosivuilla [Kaavoitus ja maankäyttö - Mäntsälän kunta](#), kunnan ilmoitustaululla ja Mäntsälän Uutiset -lehdessä
- 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
- Kaavamuutoksen valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan selostuksessa tai vuorovaikutusraportissa, joka löytyy verkkosivuilta [Kaavoitus ja maankäyttö - Mäntsälän kunta](#)
- Kaavamuutosehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla [Kaavoitus ja maankäyttö - Mäntsälän kunta](#), kunnan ilmoitustaululla ja Mäntsälän Uutiset -lehdessä
- 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