Asemakaavamuutoksen hyväksyminen / Puotikuja 1

Kuntakehityslautakunta 22.01.2025 § 7

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

Asemakaavamuutos laaditaan Mäntsälän kirkonkylässä sijaitsevan kiinteistön Syysmetsä 505-407-10-195 alueelle. Kaava-alue on korttelin 125 tontti 1, osoitteessa Puotikuja 1.
Kaava-alue on pinta-alaltaan 0,248 hehtaaria, josta voimassa olevan asemakaavan mukaista asuinrakennusten korttelialuetta on noin 2420 m² ja Sälinkääntien katualuetta noin 60 m².

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

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

Kunnan hallintosäännön mukaan kunnanhallitus päättää asemakaavamuutosten käynnistämisestä.

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

Liite 1. Sijaintikartta

Kunnanhallitus 03.02.2025 § 18

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

Liite 1. Sijaintikartta

Kuntakehityslautakunta 19.03.2025 § 28

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

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

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

Tontin länsiosassa on omakotitalo ja autokatos. Kaava-alueen rakennuspaikaksi osoitettava itäosa on tällä hetkellä pihakäytössä. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on hyödyntää ja tehostaa nykyisen pitkän mallisen 2483 m² tontin käyttöä jakamalla se kahdeksi erilliseksi yli 1000 m² tontiksi, ja mahdollistaa tontin itäosaan paritalon rakentamisen samalla tiivistäen kaupunkikuvallisesti Sälinkääntien varren rakennuskantaa arkkitehtonisesti laadukkaalla ja kestävällä tavalla. Tavoitteena on mahdollistaa paritalon rakentaminen tontille siten, että rakennukset yhdessä muodostavat arkkitehtonisesti eheän kokonaisuuden, ja niistä muodostuu kylänraittimainen vaikutelma kirkonkylän keskustan ja juna-aseman väliselle alueelle. Tontille ajo tutkitaan lähtökohtaisesti tontin kaakkoisnurkkaan ja se täsmentyy suunnittelun edetessä. Rakennusoikeus ei nouse, vaan se siirretään tontin itäosaan.

Kuntakehityslautakunnan toimintasäännön mukaan kuntakehityslautakunta päättää osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja valmisteluaineiston

nähtäville asettamisesta mielipiteiden saamiseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Valmistelija: Kaavainsinööri Mari Niinistö, mari.niinistö@mantsala.fi

Esittelijä: Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

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

Päätös: Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 2. Viitesuunnitelma

Kuntakehityslautakunta 20.08.2025 § 81

Puotikuja 1 asemakaavamuutosehdotus (nro. 238, päivätty 20.8.2025) on valmistunut. Puotikuja 1 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (viitesuunnitelma) oli nähtävillä 26.3.-30.4.2025. Pyydetyt lausunnot asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta, Nivos Vesi ja Lämpö Oy:ltä ja Uudenmaan liitolta. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saadut lausunnot ja niihin laaditut vastineet on kuvattu asemakaavamuutosehdotuksen selostuksessa luvussa 6.3. Lausunnoissa esitetyt asiat on huomioitu asemakaavamuutosehdotuksessa.

Asemakaavamuutosalue (Syysmetsä 505-407-10-195, 2423 m²) sijaitsee Mäntsälän kirkonkylässä Puotikujan ja Sälinkääntien kulmauksessa. Alueella on voimassa Karhulanpellon rakennuskaavan muutos (nro. 138, vahvistettu 31.1.2001), jossa asemakaavamuutosalueelle on osoitettu erillispientalojen (AO-1) korttelialueen 125 tontti 1 (2423 m²). 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, jonka mukaisesti rakennusoikeutta asemakaavamuutosalueella on (2423 m² · 0,25 =) 605 k-m². Asemakaavamuutosalueen länsiosassa on 2-kerroksinen omakotitalo (222 k-m²) sekä autokatos- ja ulkoiluvälinevarastotalousrakennus (7 k-m²). Asemakaavamuutosalueen itäosa on tällä hetkellä pihakäytössä.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on hyödyntää ja tehostaa nykyisen tontin käyttöä jakamalla se kahdeksi 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 kestävällä tavalla siten, että rakennuksista muodostuu kylänraittimainen

vaikutelma kauppakeskuksen 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.

Asemakaavamuutoksessa pitkänmallinen tontti jaetaan kahdeksi yli 1000 m² kokoiseksi tontiksi siten, että asemakaavamuutosalueen länsiosaan osoitetaan erillispientalojen korttelialueen (AO) tontti ja kaavamuutosalueen itäosaan osoitetaan kytkettyjen pientalojen korttelialueen (AP) tontti. Asemakaavamuutoksessa alueen länsiosaan osoitetulle erillispientalojen korttelialueen (AO) tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen 2-kerroksisen asuinrakennuksen sekä talousrakennuksen tontille osoitetulle rakennusalalle. Asemakaavamuutoksessa alueen itäosaan osoitetulle kytkettyjen pientalojen korttelialueen (AP) tontille saa rakentaa kaksi yksiasuntoista 1,5-kerroksista kytkettyä pientaloa sekä talousrakennuksen tontille osoitetulle rakennusalalle. Voimassa olevan asemakaavan osoittamaa rakennusoikeutta siirretään asemakaavamuutoksessa tontin itäosaan osoitetulle kytkettyjen asuinpientalojen korttelialueen (AP) tontille. Asemakaavamuutosalueelle osoitetaan tonttitehokkuuslukua 0,25 vastaava rakennusoikeus 610 k-m². Rakennusoikeus jakautuu asemakaavamuutoksessa osoitettujen ohjeellisten tonttien pinta-alojen mukaisesti siten, että erillispientalojen korttelialueen (AO) tontille osoitetaan rakennusoikeutta 340 k-m² ja kytkettyjen pientalojen korttelialueen (AP) tontille osoitetaan rakennusoikeutta 270 k-m². Korttelialueen Sälinkääntien puoleiselle sivulle osoitetaan katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Kytkettyjen asuinpientalojen korttelialueen (AP) tontille ajo on tutkittu sijoittuvan tontin kaakkoisnurkkaan. Tontille ajon järjestäminen naapuritonttien yhteisestä ajoliittymästä vaatisi rasitejärjestelyn, joka vaikuttaa naapurin etuun.

Asemakaavamuutosehdotuksen on laatinut kaavakonsultti, arkkitehti Jussi Räty. Asemakaavamuutosehdotus on sille asetettujen tavoitteiden mukainen. Kunnan hallintosäännön mukaan kunnanhallitus päättää asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Valmistelija — Suunnitteluavustaja/Kaavavalmistelija Lamberg Laura, laura.lamberg@mantsala.fi

Esittelijä — Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus — Kuntakehityslautakunta esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy Puotikuja 1 asemakaavamuutosehdotuksen (päivätty 20.8.2025) asettamisen nähtäville alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti muistutusten jättämistä varten sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Käsittely — Suunnitteluavustaja/Kaavavalmistelija Lamberg Laura kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.

Päätös — Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Kaavakartta, Puotikuja 1 asemakaavamuutos 238, Ehdotus 20082025
Liite 2. Kaavaselostus liitteineen, Puotikuja 1 asemakaavamuutos 238, Ehdotus 20082025

Kunnanhallitus 08.09.2025 § 177

Valmistelija	Suunnitteluavustaja / kaavavalmistelija Lamberg Laura, laura.lampberg@mantsala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Laurila Hannu
Päätösehdotus	Kunnanhallitus hyväksyy Puotikuja 1 asemakaavamuutosehdotuksen (päivätty 20.8.2025) asettamisen nähtäville alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti muistutusten jättämistä varten sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.
Käsittely	Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Kaavakartta, Puotikuja 1 asemakaavamuutos 238, Ehdotus 20082025
Liite 2. Kaavaselostus liitteineen, Puotikuja 1 asemakaavamuutos 238, Ehdotus 20082025

Kuntakehityslautakunta 18.03.2026
548/10.02.02/2024

238 – Puotikuja 1 asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 17.9.-24.10.2025. Pyydetyt lausunnot saatiin Keski-Uudenmaan Pelastuslaitokselta, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta, Nivos Verkot Oy:ltä ja Nivos Vesi ja Lämpö Oy:ltä, Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta, Uudenmaan ELY-keskukselta, Uudenmaan liitolta ja Mäntsälän Tekninen- ja elinvoimalautakunnalta.

Lausunnossaan Tekninen- ja elinvoimalautakunta esitti, että mikäli tulevaisuudessa halutaan vastaavalla tavalla tiivistää rakentamista, tulee Sälinkääntien tonttiliittymäratkaisut ja niiden liikenneturvallisuus tarkastella kokonaisuutena. Lähtökohtana voidaan pitää, että Sälinkääntien kaltaisille läpiajettaville kokoojakaduille ei uusia yksittäisiä kiinteistöjä palvelevia tonttiliittymiä sallita, joten asemakaavan muutoksessa muodostuvan uuden rakennuspaikan tonttiliittymä tulisi yhdistää välittömässä läheisyydessä olevan, kahta muuta kiinteistöä palvelevan tonttiliittymän kanssa yhteiseksi liittymäksi. Tämä on huomioitu ja muutettu järjestettäväksi lausunnon mukaisesti. Muilla lausunnon antajilla ei ollut lausuttavaa.

Kaavakarttaan ja -selostukseen julkisen nähtävilläolon jälkeen on tehty seuraavat muutokset:
• Liittymäkieltoa on jatkettu Sälinkääntien varrella koko tontin pituiseksi.
• Piharakennuksen rakennusala (pr) muutettu virallisemmin käytössä olevaksi talousrakennuksen rakennusalaksi (t).
• Kaavakartan nimiötietoja on päivitetty
• Kaavaselostukseen on täydennetty kappale ehdotusvaiheen lausunnoista.

• Korjattu ”asemakaavamuutos” viralliseen muotoiluun ”asemakaavan muutos”.

Edellä esitetyt muutokset ja täsmennykset eivät olennaisesti muuta asemakaavan muutoksen sisältöä. Puotikuja 1 asemakaavan muutosta ei julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta tarvitse asettaa uudelleen nähtäville, vaan se voi edetä hyväksyttäväksi.

Kiinteistön Syysmetsä 505-407-10-195 omistajan kanssa on tehty sopimus asemakaavamuutoksen tekemiseksi ja kustannusten jakamiseksi. Sopimuksen mukaan maanomistaja maksaa kunnalle kaavan käsittelystä aiheutuvista kustannuksista 2 500,00 euron korvauksen kaavan saatua lainvoiman. Maankäyttösopimukselle ei ole tarvetta, sillä asemakaavamuutoksessa ei osoitettu yleisiä alueita ja rakennusoikeuden lisäys, 5 k-m2 on arvoltaan vähäinen.

Valmistelija

Arkkitehti Suvi Rantamäki, suvi.rantamaki@mantsala.fi

Esittelijä

Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta:

1. hyväksyy Puotikuja 1 asemakaavan muutoksen ja siihen tehdyt muutokset.

2. esittää kunnanhallitukselle, Puotikuja 1 asemakaavan muutoksen hyväksymistä

Päätös

Liite 1. Kaavakartta 18032026
Liite 2. Kaavaselostus liitteineen 18032026