

Ali-Maisalantien asemakaavan muutos

Kaavaselostus

Ehdotus 18.3.2026



Ali-Maisialantie, asemakaavan muutoksen selostus

Päiväty 18.3.2026

Diaarinumero 471/2025

Hankenumero 288

Asemakaavakartta nro 288

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

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä:

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

Kaavan nimi:

Ali-Maisialantie, asemakaavan muutos

Yhteystiedot:

Kaavan laatija / kaavakonsultti:

Petteri Nikki

petteri.nikki@laitila.com

p. 050 594 5785

Mäntsälän kunta

Asemakaavoitus:

Jouni Korhonen

arkkitehti

jouni.korhonen@mantsala.fi

p. 040 314 6005

Maria Isotupa

kaavoituspäällikkö

maria.isotupa@mantsala.fi

p. 040 314 5437

Rakennuttaminen:

Pertti Palmroos

rakennuttamispäällikkö

pertti.palmroos@mantsala.fi

p. 040 314 5431

Kuntatekniikka:

Jyrki Mäklin
kuntatekniikan päällikkö
jyrki.maklin@mantsala.fi
p. 040 314 6869

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



asemakaavan muutosalueen sijainti

Sisällysluettelo

1. Tiivistelmä	6
1.1. Asemakaava	6
1.2. Asemakaavan aluevaraukset	6
2. Lähtökohdat	7
2.1. Alueen yleiskuvaus	7
2.2. Luonnonympäristö	7
Pohjavesi	7
Erityisesti suojellut lajit, kasvi- ja eläinlajit	7
2.3. Rakennettu ympäristö	7
Liikenne- ja kunnallistekniset järjestelyt	8
Maanomistus	8
2.4. Suunnittelutilanne	8
Maakuntakaava	8
Yleiskaava	9
Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050	10
Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot	11
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	11
3.1. Osallisten tavoitteet	11
Maanomistajien tavoitteet	11
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	12
Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet	12
Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset	16
4. Asemakaavan kuvaus	18
4.1. Yleiskuvaus	18
4.2. Mitoitus	18
4.3. Yhdyskuntarakenne ja palvelut	19
4.4. Liikenne	20
4.5. Yhdyskuntatekninen huolto ja hulevedet	20
5. Asemakaavan vaikutukset	21
5.1. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	21
5.2. Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	21
5.3. Vaikutukset luontoon	21

5.4.	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	22
5.5.	Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen	22
5.6.	Vaikutukset liikenteeseen	23
5.7.	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	23
5.8.	Melu ja ympäristöhäiriöt	24
6.	Asemakaavamerkinnot ja -määräykset.....	26
6.1.	Yleiset määräykset.....	26
6.2.	Korttelialueet.....	27
7.	Asemakaavan toteutus.....	27
7.1.	Toteutuksen vaiheet.....	27

Liitteet

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (20.8.2025)

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

1. ajouratarkastelu

1. Tiivistelmä

1.1. Asemakaava

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää Mäntsälän portin yritysalueella sijaitsevan korttelin 466 tonttijärjestelyjä, liikennejärjestelyjä ja käyttömahdollisuuksia olemassa olevaa yritystoimintaa paremmin palveleviksi. Kaava laaditaan maanomistajien aloitteesta, ja sen keskeisenä tavoitteena on parantaa alueen toimivuutta jo rakennetussa ympäristössä.

Kaavamuutoksessa lähivirkistysaluetta liitetään osaksi korttelialuetta, tontille 2 osoitetaan uusi ajoyhteysmerkintä tulevaa laajentumistarvetta varten ja nykyinen tontti 3 jaetaan kahdeksi tontiksi, tonteiksi 3 ja 5. Lisäksi tonteille 4 ja 5 osoitetaan uusi yhteinen ajoneuvoliittymä Mustamäentielle.

Kaavamuutos ei muuta alueen luonnetta olennaisesti, vaan kehittää olemassa olevaa yritys-aluetta vaiheittain toteutettavaksi. Rakennusoikeus on kaavamuutoksen jälkeen kokonaisuudessaan 3950 k-m². Rakennusoikeuden lisäys on vähäinen, yhteensä 484 k-m², eikä kaava mahdollista merkittävää uutta kaupallista toimintaa, vaan olemassa olevan toiminnan tukemista ja kehittämistä.

Kaavamuutoksessa on kiinnitetty erityistä huomiota liikenteen toimivuuteen, hulevesien hallintaan ja olemassa olevan kunnallistekniikan huomioon ottamiseen. Hulevesien hallinta perustuu tonttikohtaiseen viivytykseen sekä mahdollisuuteen toteuttaa avo-ojan sijaan hulevesiviemärointiä johtoa varten varatulla alueen osalla. Putkituksen mahdollinen toteuttaminen ei saa heikentää hulevesien laatua tai alueen hulevesijärjestelmän toimivuutta.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen ja ympäristöön ovat kokonaisuutena vähäisiä. Kaavamuutos parantaa alueen yritysten toimintaedellytyksiä ja liikennejärjestelyjä, eikä synnytä merkittävää uutta liikennettä.

1.2. Asemakaavan aluevaraukset

Asemakaavan muutoksella osoitetaan 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. Lähtökohdat

2.1. Alueen yleiskuvaus

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

Kaavamuutosalue 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.

2.2. Luonnonympäristö

Pohjavesi

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

Erityisesti suojellut lajit, kasvi- ja eläinlajit

Alueella ei ole tiedossa olevia arvokkaita luontokohteita.

2.3. Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue kuuluu Mäntsälän portin yritysalueeseen, joka on pääosin rakennettua ja toiminnassa olevaa yritysalueutta. Alueella sijaitsee teollisuus-, varasto- ja logistiikkarakennuksia sekä tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan liittyvää toimintaa. Tontit ovat pääosin rakennettuja ja niiden piha-alueet ovat laajalti liikennöityjä ja päällystettyjä.

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon. Korttelialueen pääasialliset yhteydet kulkevat nykyisin Ali-Maisalantien kautta. Idässä aluetta rajaa Mustamäentie, jonka suuntaan kaavassa osoitetaan uusi yhteinen tonttiliittymä tonteille 4 ja 5. Liittymän toteuttamisessa tulee ottaa huomioon maaston korkeuserot sekä liikenteen toiminnalliset tarpeet.

Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä sijaitsee olemassa olevia kunnallisteknisiä verkostoja, kuten vesihuolto-, kaukolämpö- ja sähköverkoja. Mustamä-

entien varteen osoitettavan istutettavan alueen ja uuden liittymäjärjestelyn toteutuksessa tulee ottaa huomioon alueella sijaitsevat johdot ja putket sekä niille tarvittavat suojaetäisyydet. Alueella sijaitsee myös sähköverkkoa palveleva puistomuuntamo, joka on huomioitava jatkosuunnittelussa erityisesti johtovarausten ja hulevesijärjestelyjen yhteydessä.

Alueen pohjois- ja itäosassa sijaitseva avo-oja on osa laajempaa hulevesien johtamisjärjestelmää. Lausuntojen mukaan uoma kerää hulevesiä laajalta, noin 87 hehtaarin valuma-alueelta, minkä vuoksi sen toimivuus on alueellisesti merkittävä. Nykyisen kuivatusjärjestelmän toimivuus, veden laatu ja purkusuunta tulee turvata myös silloin, jos avo-ojaa muutetaan tai osin putkitetaan kaavan toteutuksen yhteydessä.

Liikenne- ja kunnallistekniset järjestelyt

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

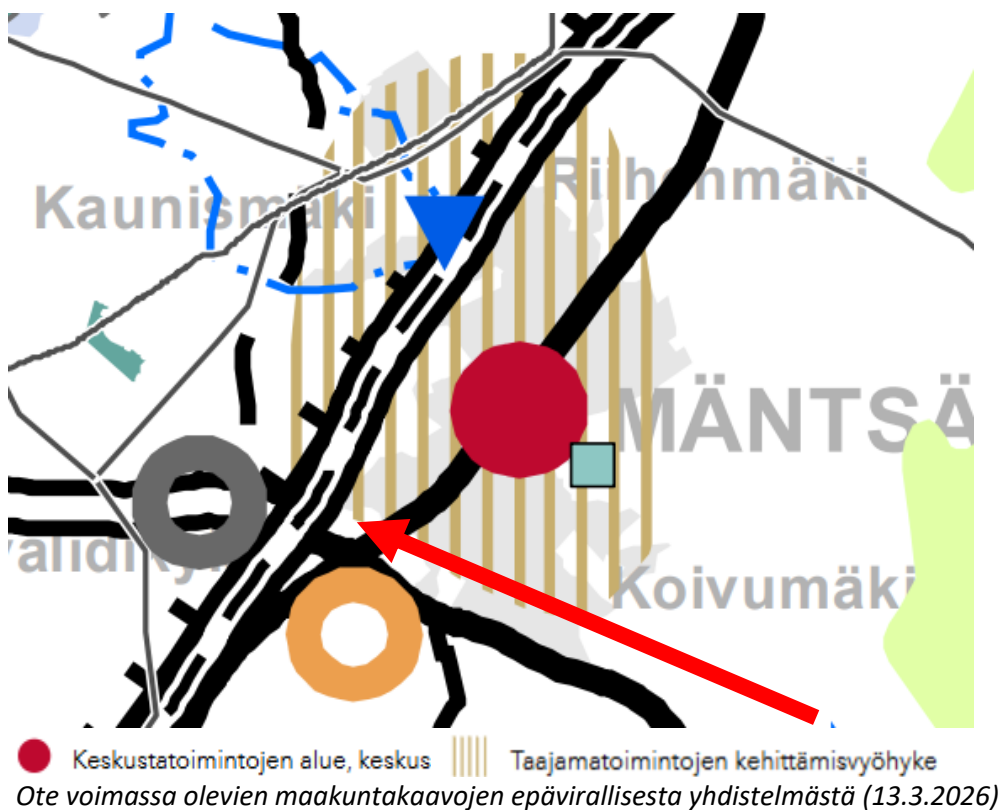
Maanomistus

Korttelialue ja lähivirkistysalue ovat yksityisomistuksessa.

2.4. Suunnittelutilanne

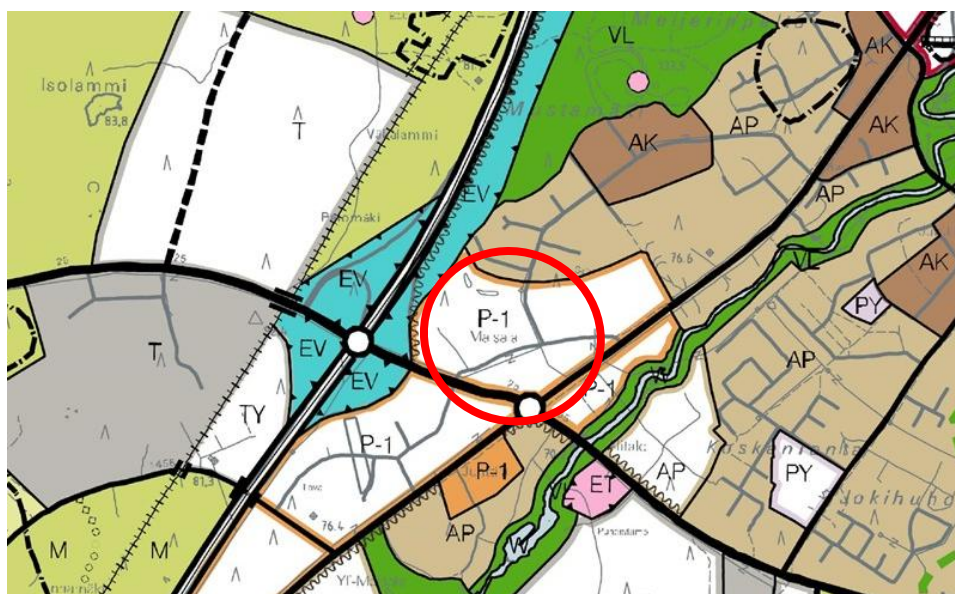
Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Suunnittelualue kuuluu Uudenmaan maakuntakaavayhdistelmässä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Merkintä tukee olemassa olevan taajama- ja yritysrakenteen täydentämistä sekä alueen toiminnallista kehittämistä. Asemakaavan muutos kohdistuu jo rakennettuun yritysalueeseen eikä ole ristiriidassa maakuntakaavan tavoitteiden kanssa.



Yleiskaava

Alueella on voimassa Kirkonkylän osayleiskaava 2020 (28.11.2005). Kirkonkylän osayleiskaavassa 2020 suunnittelualue sijoittuu palvelujen ja hallinnon alueelle (P-1). Kaavamuutos säilyttää alueen työpaikka- ja palveluluonteen eikä muuta alueen asemaa yhdyskuntarakenteessa olennaisesti.



Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot

Alueella on voimassa Mäntsälän portti I -asemakaava (nro 161) (19.6.2006), jossa suunnittelualue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-3) sekä lähivirkistysalueeksi (VL). Asemakaavan muutos kohdistuu näihin merkintöihin tarkistamalla korttelialueen rajausta, tonttijakoa ja liikennejärjestelyjä.



Merkinnät



Poistuva asemakaava

3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1. Osallisten tavoitteet

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.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Hankkeelle on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kuvataan hankkeen lähtötiedot ja kaavaprosessin kulku sekä hankkeen tavoiteasetanta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 27.8.-30.9.2025. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma löytyy Mäntsälän kunnan verkkosivuilta.

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

Luonnosvaiheen lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavan muutoksen luonnos oli nähtävillä 27.8. -30.9.2025 ja siitä jätettiin 7 lausuntoa ja 1 mielipide.



Lausunnot tiivistettynä:

Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon lausunto, LAUSUNTO 4.9.2025

Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseo toteaa lausunnossa, että asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön. Asemakaavassa ei osoiteta merkittävää määrää lisää rakennusoikeutta ja alueen rakentaminen on pääosin toteutunut rakennusten osalta.

Keski-Uudenmaan alueellisella vastuumuseolla ei ole kaavahankkeeseen huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta.

Vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunto, LAUSUNTO 29.9.2025

Mäntsälänjokeen johtava uoma kerää hulevesiä Metsäkeskuksen kartta-aineiston perusteella n. 87 hehtaarin alueelta. Puuston poistaminen ja uoman putkittaminen kasvattaa veden virtausnopeutta ja uoman hulevesikuormaa, kun kiintoaines ei ehdi laskeutua eikä kasvillisuus ole sitomassa vedestä ravinteita ja haitta-aineita. Uomassa heti putkitettavasta alueesta ylävirtaan sijaitsee kiintoaineksen laskeutumiseen soveltuvilta näyttäviä altaita, mutta nämä sijaitsevat yksityisen mailla, eikä päättävältä näiden säilymisestä tai huoltamisesta ole kunnalla tai kaava-alueen toimijoilla. Uoman hulevesien laatu ei saa heiketä putkituksen myötä.

Ilmakuvien perusteella osa voimassa olevasta VL-alueesta on jo etupainotteisesti rai-vattu ja avo-oja muokattu ennen uuden kaavan voimaantuloa.

Vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi ja huomioidaan rakentamisen suunnittelussa. Kaava-selostukseen maininnat siitä, että putkitus on mahdollinen / hulevesien laatu ei saa heikentyä / putkiston toteutus ja kustannukset kiinteistönomistajille / kunnossapito sille, kenen kiinteistöllä putki sijaitsee. Varsinaiset toteuttamiseen liittyvät sopimukset, rasitteet ja velvoitteet määritellään sopimuksin toteutusvaiheessa, ei kaavavai-heessa.

Nivos Verkot Oy:n lausunto, LAUSUNTO 27.8.2025

Nivos Verkoilla ei ole erityistä lausuttavaa Ali-Maisalantien asemakaavamuutok-sesta.

Vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

Nivos Vesi ja Lämpö Oy:n lausunto, LAUSUNTO 26.9.2025

Tontin 4 ja Mustamäentien väliin istutettavan uuden puurivin osalta tulee huomioida alueella sijaitsevat vesihuollon ja kaukolämmön putket. Puita ei saa istuttaa suoraan putkien päälle ja istutettaessa on huomioitava riittävä suojaetäisyys, etteivät puiden juuret kasvaessaan tee vahinkoa putkille.

Vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi. Huolehditaan, että alueella sijaitsevat vesihuollon ja kaukolämmön putket ovat kiinteistönomistajien / urakoitsijoiden tiedossa ja näitä ei vaurioiteta istutettavaa aluetta toteuttamalla. Puuistutuksia ei istuteta suoraan putkien päälle huomioiden riittävät suojaetäisyydet. Kaavaluonnosta on tarkistettu etäisyysvaatimusten täyttämiseksi.

Uudenmaan ELY-keskus lausunto, LAUSUNTO 28.9.2025

Uudenmaan ELY-keskus esittää harkittavaksi, että muun vähittäiskaupan mahdollistamista korttelissa 466 ohjattaisiin korttelin kokonaiskerrosalan sijaan esimerkiksi tontti-/rakennuspaikkakohtaisesti.

Vastine:

Kaavaan lisätään määräys: ”Tonteilla sallitaan ainoastaan tontin toimintaan liittyvä ja sitä palveleva vähittäiskaupan myymälätila. Seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa ei saa sijoittaa.” Lisäksi kaavaselostukseen lisätään maininta, että vähittäiskaupan toimintaa on rajattu.

Uudenmaan liitto, LAUSUNTO 29.9.2025

Uudenmaan liitto nostaa esiin kaksi näkökulmaa liittyen maakunnallisten tavoitteiden toteutumiseen:

Kaava-aineistoista ei vielä selviä kyseessä olevan asemakaavamuutoksen suhde koko alueen laajempaan kaupan toiminnalliseen kokonaisuuteen, joka käytännössä toteutuu vaiheittain ja osa-alueittain useissa asemakaavoissa. Kunnan tulisi laatiessaan asemakaavoja alueelle esittää kaava-aineistossa kaupan kerrosalalaskelmat koko toiminnallisen kokonaisuuden alueelta, jotta yksittäisen asemakaavan suhdetta kokonaisuuteen olisi mahdollista arvioida.

Lisäksi liitto toivoo, että asemakaavamuutoksen jatkovalmistelun yhteydessä arvioidaan asemakaavamuutoksen vaikutusta alueen liikennemääriin. Maakuntakaavan näkökulmasta liitto toivoo selvitettävän, voiko asemakaavamuutoksella olla vaikutuksia maakunnallisesti merkittävälle tielle asti.

Vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

Asemakaavan maankäyttö on pääosin jo toteutunut voimassa olevan asemakaavan perusteella myönnettyjen rakennuslupien pohjalta. Kaava ei mahdollista uutta kaupallista toimintaa, vaan mahdollistaa lähinnä varastoa/toiminnan tukitilaa.

Uutta rakennusoikeutta muodostuu 484 m², alue on jo rakentunut eikä uutta toimintaa synny kaavan myötä. Kaava ei merkittävästi lisää alueelle suuntautuvaa liikennettä, joka nykyisellään on kiinteistönomistajilta saadun tiedon mukaan muutamia kymmeniä ajoneuvoja vuorokaudessa. Asemakaavamuutoksen liikenteellinen vaikutus on vähäinen, eikä sillä ole vaikutusta valtakunnallisille teille.

Tekninen ja elinvoimalautakunta, LAUSUNTO 23.9.2025

Lausunnossa nostetaan esille nykyisen asemakaavan VL-merkinnän alueella sijaitsevat hulevesiä viivästyttävät lammet sekä Mustamäentien suuntainen avo-oja merkittävänä valuma-alueena ja hulevesien johtamisen rakenteena. Ojan vetoisuus ja järjestelyn toimivuus todetaan kriittiseksi.

Alimman lammen pääty ulottuu tontille 5. Asemakaavaluonnokseen tonteille 4 ja 5 on esitetty alimmalta lammelta aina Mustamäentien ja Maisalantien risteykseen asti tonteille johtoa varten varattu alueen osa. Esitetyllä putkilinjauksella sijaitsee sähköverkkoja palveleva puistomuuntamo.

Ajoneuvoliittymien toteuttamista tonteilta 4 ja 5 Mustamäentielle ei pidetä parhaana mahdollisena ratkaisuna korkeuserojen vuoksi raskaalle liikenteelle. Lausunnossa todetaan, että tontin 4 omistajan edustajan mukaan tavoitteena on toteuttaa henkilökunnan henkilöautoliikennöinti tontille Mustamäentien liittymän kautta.

Tekninen ja elinvoimalautakunta päättää antaa seuraavan lausunnon

1) Vähälamminojan hulevesiviemäröinti tulee toteuttaa kiinteistönomistajien toimesta ja kustannuksella kokonaisuudessaan. Hulevesiviemärin rakentamisen tarvetiedot tulee toimittaa Mäntsälän kunnalle. Putkistot kaivoineen tulee toteuttaa hulevesiviemärin rakentamista koskevan ohjeistuksen mukaisesti.

2) Hulevesiviemärin kunnossapitovastuu tulee määrittää sen kiinteistönomistajan vastuulle, jolla viemäri sijaitsee

3) Mustamäentielle voidaan toteuttaa yksi, tonttien 4 ja 5 yhteinen henkilökunnan henkilöautoliikennettä palveleva enintään 6 m leveä ajoneuvoliittymä. Tonttiliittymää rakennettaessa ajoneuvoliittymän kohdalla olemassa olevan jalkakäytävän reunakivi tulee madaltaa rakennushankkeeseen ryhtyvän toimesta ja kustannuksella, sekä ennallistaa katu rakentamisessa aiheutuneiden vaurioiden osalta.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Vastine:

Lausunto merkitään tiedoksi.

Hulevesiviemäröintiä koskevia määräyksiä täydennetään lausunto huomioiden. Kaavaselostukseen lisätään maininnat siitä, että putkitus on mahdollinen, mutta hulevesien laatu ei saa heikentyä. Lisäksi selostukseen todetaan, että putkiston toteutus ja kustannukset kiinteistönomistajille. Kunnossapitovastuu määritellään sille, kenen kiinteistöllä putki sijaitsee. Varsinaiset toteuttamiseen liittyvät sopimukset, rasitteet ja velvoitteet määritellään sopimuksin toteutusvaiheessa, ei kaavavaiheessa.

Ajoneuvoliittymän osalta todetaan, että tontin 4 osalta raskasta liikennettä ohjautuu tontille tavarantoimitusten myötä noin kerran viikossa ja kiinteistön omistajalta saadun tiedon mukaan tavaraa toimitetaan jakeluautokokoluokan kalustolla. Raskaalle liikenteelle ei näin ollen ole tarvetta asettaa erityisiä kieltoja tai esteitä. 6 metrin levyinen liittymä riittää jakeluautokaluston kääntymiseen.

Mielipide:

Suomen Plussa Yhtiöt Oy, MIELIPIDE 1.10.2025, saapunut myöhässä

Kaavaselostuksen luonnoksessa esitetty yhteinen tonttiliittymä tonteilta 4 ja 5 Mustamäentielle ei ole meidän osaltamme toteuttamiskelpoinen merkittävien korkeuserojen vuoksi. Toteutus edellyttäisi käytännössä koko meidän tontin etupihan laajaa uudelleenrakentamista (maastonmuotoilut, pengerrykset, pihajärjestelyt), mikä vaikeuttaisi myös meidän tonttimme käyttöä ja aiheuttaisi kohtuuttomia kustannuksia.

Mikäli korkeuseroja ei olisi, pitäisimme yhteisliittymää erittäin hyvänä ja liikenteellisesti toimivana ratkaisuna.

Ehdotamme, että tontille 5 osoitetaan oma liittymä Mustamäentielle ehdotetusta yhteisliittymästä hieman ylöspäin mentäessä, jolloin liittymä sijoittuisi tonttimme takaosaan. Näin ollen uudet liittymät olisivat riittävän etäällä toisistaan, ja järjestely olisi liikenneturvallinen sekä maastonmuodoiltaan toteuttamiskelpoinen.

Vastine:

Mielipide merkitään tiedoksi. Olemme saaneet kiinteistönomistajalta tiedon, että he hyväksyvät kaavaluonnoksen lausunnoissa esitetyn yhden liittymän toteuttamisen Mustamäentielle.

Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset

Täydentyy

4. Asemakaavan kuvaus

4.1. Yleiskuvaus

Asemakaavan muutos koskee Mäntsälän portin yritysalueella sijaitsevaa korttelia 466 sekä siihen liittyviä viheralueita. Kaavamuutoksen tavoitteena on kehittää jo rakennettua yritys-aluetta siten, että tonttien käyttö, liikennejärjestelyt ja alueen tuleva kehittäminen voidaan toteuttaa nykyistä toimivammin.

Kaavaratkaisun pääsisältö muodostuu neljästä toimenpiteestä. Ensinnäkin osa nykyisestä lähivirkistysalueesta liitetään korttelialueeseen, jotta olemassa olevien tonttien käyttöä voidaan tarkoituksenmukaisesti kehittää. Toiseksi tontille 2 osoitetaan uusi ajoyhteysmerkintä, jolla varaudutaan korttelin mahdolliseen tulevaan laajentamiseen. Kolmanneksi nykyinen tontti 3 jaetaan kahdeksi erilliseksi tontiksi, jolloin korttelirakenne vastaa paremmin olemassa olevaa käyttöä ja maanomistuksen tarpeita. Neljänneksi tonteille 4 ja 5 osoitetaan uusi yhteinen tonttiliittymä Mustamäentielle, jonka tavoitteena on tasapainottaa liikennevirtoja ja parantaa alueen toiminnallisuutta.

Kaava ei muuta alueen käyttötarkoitusta olennaisesti eikä johda uuden yritysalueen avautumiseen rakentamattomalle alueelle, vaan se kohdistuu pääosin jo toteutuneeseen ympäristöön. Kaavamuutos on luonteeltaan olemassa olevan yritysalueen toiminnallinen tarkistus ja kehittäminen.

4.2. 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.

Nykyinen tontti 3 (3487 m²) jakautuu kahdeksi tontiksi. Asemakaavan muutoksen 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 kasvaa 3851 m²:stä asemakaavamuutoksen jälkeen 5300 m²:iin. 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 istutettava alue ja lisäksi lisätty säilytettävä / istutettava puurivi.

Rakennusoikeuslaskelma:

	rakennusoikeus ennen	rakennusoikeus jälkeen	muutos
Tontti 2	1264	1300	+ 36
Tontti 3	523	600	+77

Tontti 4	1155	1500	+345
Tontti 5	524	550	+26
		yht.	+ 484

Kaava ei mahdollista merkittävää uutta kaupallista toimintaa, vaan lähinnä varastoa /toiminnan tukitilaa.

Autopaikkojen määrä on kaavamuutoksessa säilytetty ennallaan.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

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

Rakennusoikeutta on tonteilla kaikkiaan 3950 k-m². Rakennusoikeuden kokonaisuus on kaavamuutoksessa vähäinen, yhteensä 484 k-m². Muutos kohdistuu olemassa olevaan korttelialueeseen eikä merkitse alueen käyttötarkoituksen olennaista muuttumista. Rakennusoikeuden lisäys mahdollistaa ensisijaisesti toiminnan tukitilojen, varastoinnin ja tonttien käyttöä palvelevien tilojen kehittämisen. Kaava ei mahdollista merkittävää uutta kaupallista kokonaisuutta.

Tonttijärjestelyjen osalta kaavan tavoitteena on tehdä korttelirakenteesta paremmin alueen nykyistä käyttöä vastaava. Tonttijaon tarkistaminen ja uuden tontin muodostaminen selkeyttävät kiinteistöjen käyttöä, kehittämistä ja mahdollisia tulevia pihajärjestelyjä.

4.3. Yhdyskuntarakenne ja palvelut

Suunnittelualue sijaitsee Mäntsälän portin yritysalueella valtavyölien läheisyydessä. Alue on osa olemassa olevaa yritys- ja työpaikka-aluetta, jonka toiminta perustuu hyviin logistiin yhteyksiin sekä jo rakennettuun katu- ja kunnallistekniseen verkostoon. Kaavamuutos tukeutuu täysin olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen eikä aiheuta yhdyskuntarakenteen hajautumista.

Alueen palveluluonne poikkeaa keskustahakuisista palvelualueista. Kyse on ennen kaikkea yritystoimintaa, varastointia, logistiikkaa ja paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa palvelevasta ympäristöstä. Asemakaavassa säilytetään liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-3), mutta vähittäiskaupan osalta toimintaa on rajattu. Lausuntojen perusteella kaavaan lisätään määräys, jonka mukaan tonteilla sallitaan ainoastaan tontin toimintaan liittyvä ja sitä palveleva vähittäiskaupan myymälätila, eikä seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa saa sijoittaa alueelle. Tämä täsmentää alueen toiminnallista luonnetta ja pitää kaavaratkaisun maakunnallisesti hallittuna.

Kaavamuutos ei tuo alueelle uusia kunnallisia tai julkisia palveluja, vaan sen tarkoituksena on parantaa olemassa olevien yritystonttien toimivuutta ja kehittämismahdollisuuksia.

4.4. Liikenne

Nykytila

Suunnittelualueen liikenne tukeutuu nykyisin Ali-Maisalantiehen. Alue on osa Mäntsälän portin yritysalueita, jonka saavutettavuus perustuu hyviin yhteyksiin Lahdentien ja Hyvin-kääntien suuntaan. Tonttien sisäiset liikennejärjestelyt ja ajoneuvoliikenne ovat muodostuneet pääosin nykyisen katuverkon ja olemassa olevien tonttiliittymien varaan.

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa osoitetaan tonteille 4 ja 5 uusi yhteinen ajoneuvoliittymä Mustamäentielle. Ratkaisun tavoitteena on jakaa liikennettä nykyistä tasaisemmin, vähentää Ali-Maisalantielle kohdistuvaa kuormitusta ja parantaa korttelin toiminnallisuutta.

Tontille 2 osoitettu ajoyhteysmerkintä liittyy varautumiseen korttelin 466 mahdolliseen tulevaan laajentamiseen. Merkintä ei vielä sellaisenaan aiheuta toteutusta, mutta mahdollistaa liikenteellisen ratkaisun tulevaisuudessa ilman uutta asemakaavamutosta.

4.5. Yhdyskuntatekninen huolto ja hulevedet

Suunnittelualue sijaitsee olemassa olevan kunnallistekniikan piirissä. Alueella on valmiina vesihuollon, sähköverkon ja kaukolämmön verkostoja, ja kaavaratkaisu tukeutuu pääosin näihin olemassa oleviin rakenteisiin. Alueen toteuttaminen ei edellytä laajamittaista uuden kunnallistekniikan rakentamista, mutta tonttikohtaiset järjestelyt voivat aiheuttaa verkostojen huomioon ottamista, suojaamista tai paikallista siirtämistä jatkosuunnittelussa. Mustamäentien varteen osoitettujen istutusten ja liittymäjärjestelyjen toteutuksessa on erityisesti huomioitava alueella sijaitsevat vesihuollon ja kaukolämmön putket sekä niille tarvittavat suojaetäisyydet.

Kaava-alueen hulevesien hallinta on suunnittelun keskeinen osa. Korttelialueen pohjois- ja itäosassa kulkeva avo-oja on osa laajempaa kuivatusjärjestelmää, joka johtaa vesiä Mäntsälänjoen suuntaan. Lausuntojen mukaan uoma kerää hulevesiä noin 87 hehtaarin valuma-alueelta, minkä vuoksi sen toimivuudella on paikallista tonttialuetta laajempi merkitys.

Asemakaavassa on osoitettu johtoa varten varattu alueen osa, jolla varaudutaan mahdollisuuteen toteuttaa avo-ojan sijaan hulevesiviemärointiä erityisesti tonttien 4 ja 5 alueella. Tämän varauksen tarkoituksena on mahdollistaa tonttien toiminnallinen kehittäminen ja piha-alueiden tarkoituksenmukainen käyttö säilyttäen samalla alueen kuivatusratkaisun jatkuvuus. Kyse ei kuitenkaan ole velvoitteesta toteuttaa putkitusta, vaan kaava mahdollistaa ratkaisun, jonka tarkempi toteutus arvioidaan jatkosuunnittelussa.

Mahdollisen putkituksen yhteydessä tulee varmistaa, ettei hulevesien laatu heikkene. Lausuntojen mukaan puuston poistaminen ja avouoman muuttaminen putkeksi voi lisätä veden virtausnopeutta ja heikentää veden laatua, jos kiintoaineksen laskeutuminen ja kasvilisyyden suodattava vaikutus vähenevät. Tämän vuoksi hulevesien käsittelyssä on kiinnitettävä huomiota sekä virtaamien hallintaan että veden laadulliseen käsittelyyn.

Kaavamääräysten mukaan hulevedet tulee viivyttaa tonteilla siten, että viivytysjärjestelmien yhteistilavuus on vähintään 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä tai liikennöitävää pintaa kohti. Määräys koskee myös rakentamisaikaista hulevesien hallintaa. Käytännössä viivytys voidaan toteuttaa esimerkiksi viivytyspainantein, maanalaisin säiliöin tai muin tarkoituksenmukaisin ratkaisuin.

Hulevesiviemäröinnin toteuttaminen, investointi- ja ylläpitokustannukset sekä kunnossapitovastuu kuuluvat lausuntojen mukaisesti kiinteistönomistajille. Vastuu kohdistuu lähtökohtaisesti sille kiinteistölle, jonka alueella putki sijaitsee. Varsinaiset vastuut, liitoskohdat, rasitteet ja muut toteutuksen ehdot määritellään tarkemmin sopimuksin myöhemmässä vaiheessa.

5. Asemakaavan vaikutukset

5.1. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutoksella liitetään osa nykyisestä lähivirkistysalueesta osaksi yritystontteja. Muutos vähentää muodollisesti viheraluetta, mutta käytännössä vaikutus virkistyskäyttöön jää vähäiseksi, koska ojan eteläpuoliset alueet eivät ole toimineet varsinaisessa yleisessä virkistyskäytössä, vaan ne ovat jo osin liittyneet ympäröivän yritysalueen piha- ja käyttöalueisiin. Muutos selkeyttää alueen tosiasiallista maankäyttöä.

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

Kaava mahdollistaa rakennettujen ja päällystettyjen piha-alueiden laajenemisen tontilla 5 kulkevan avo-ojan putkittamisella, mikä voi lisätä hulevesien määrää ja virtaamahuippuja. Tämän vuoksi kaavassa on annettu tonttikohtainen hulevesien viivytysmääräys, jolla hallitaan rankkasateiden vaikutuksia ja vähennetään alapuoliseen verkostoon sekä vastaanotettavaan uomaan kohdistuvaa kuormitusta. Mahdollinen avo-ojan putkittaminen voi muuttaa veden virtausoloja, minkä vuoksi toteutuksessa on varmistettava, ettei veden laatu heikkene eikä purkusuunnan toimivuus vaarannu.

5.3. Vaikutukset luontoon

Liikerakentamisen korttelialueen laajentuessa pohjoiseen itä-länsisuuntainen oja putkitaan ja ojanvarren kasvillisuus poistuu tältä alueelta. Mustamäentien varteen istutetaan puustoa tai pensasistutuksia, katualueen reunalla sijaitseva kunnallistekniikka huomioiden.

Liikerakennusten korttelialueiden reunoilla maankäyttö on laajentunut asemakaavan virkistysalueen puolelle.

Asemakaavan muutoksella on vähäinen vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön.

5.4. Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan muutos kohdistuu jo rakennettuun yritysalueeseen ja täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaava ei laajenna yhdyskuntarakennetta uudelle alueelle, vaan tarkistaa olemassa olevaa tontti- ja liikennejärjestelyä. Tästä syystä vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen ovat vähäisiä, mutta paikallisesti myönteisiä.

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. Asemakaavan muutos parantaa alueen toiminnallisuutta, mikä osaltaan lisää sen houkuttelevuutta ja siten vahvistaa alueen elinvoimaa ja kilpailukykyä. Kaava ei mahdollista uutta kaupallista toimintaa, vaan mahdollistaa lähinnä varastoa ja nykyisen toiminnan tukitilaa. Vähittäiskaupan toimintaa on rajattu: Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tai elintarvikkeiden myymälätiloja.

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

5.5. Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen

Koska alue sijaitsee olemassa olevan infrastruktuurin piirissä, kaava ei lähtökohtaisesti aiheuta kunnalle merkittäviä uusia yhdyskuntataloudellisia kustannuksia. Toteutuksen kustannukset kohdistuvat pääosin kiinteistönomistajille, erityisesti hulevesiviemäroinnin, piha-alueiden muutosten ja mahdollisten liittymäjärjestelyjen osalta.

Kaavatyön yhteydessä on tullut esiin tarve leventää Ali-Maisalantietä, mutta sen kustannukset eivät suoraan liity tähän asemakaavamuutokseen.

Hulevedet johdetaan piha-alueilta toteutettuihin kunnan sadevesiviemäreihin. 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 voidaan korvata hulevesiviemärillä. Putkijohdon mitoituksessa ja toteutuksessa on huomioitava alueen hulevesien hallintaa koskevat määräykset sekä säilytettävä nykyinen purkusuunta ja -kapasiteetti.

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 jatkosuunnittelussa. Vastuut ja veden laatuun liittyvät huolehtimisvelvoitteet sidotaan kiinteistöihin, ei nykyisiin omistajiin ja ne määritellään sopimuksin ennen toteutusta.

Hulevesien määrän ja virtaamahuippujen kasvu rakentamisen seurauksena voi lisätä tulvariskiä. Erityisesti teollisuusalueilla piha- ja varastoalueiden laajat vettä läpäisemättömät pinnat lisäävät merkittävästi hulevesien muodostumista. Kaavamääräyksen tavoitteena on ohjata tonttikohtaiseen hulevesien hallintaan siten, että syntyvät hulevesivirtaamat pysyvät mahdollisimman lähellä luonnontilaista tasoa.

Viivytysmitoituksen vähimmäistasoksi on asetettu $1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ läpäisemättömää pintaa tai liikennöintialuetta. Tämä vastaa yleisesti käytössä olevia mitoitusperiaatteita, joilla hallitaan rankkasateiden aiheuttamia virtaamahuippuja. Viivytysjärjestelmät voivat olla esimerkiksi viivytyspainanteita, maanalaisia säiliöitä tai muita kunnallisen hulevesistrategian mukaisia ratkaisuja. Määräys koskee myös rakennusaikaa, 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.

5.6. Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan muutos ei lisää alueelle kohdistuvaa liikennettä merkittävästi, koska kyse on jo rakennetun yritysalueen toiminnallisesta kehittämisestä eikä uudesta laajasta rakentamisalueesta. Kiinteistönomistajilta saadun tiedon mukaan alueelle suuntautuva liikenne on nykytilanteessa vain joitakin kymmeniä ajoneuvoja vuorokaudessa. Uusi liittymä Mustamäentielle jakaa liikennettä nykyistä tasaisemmin ja parantaa alueen sisäistä toimivuutta. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia seudulliseen tieverkkoon tai valtakunnallisiin yhteyksiin.

Asemakaavaan tehtävät muutokset parantavat alueen yritysten toimintaedellytyksiä. Asemakaavan muutoksella sujuvoitetaan ja tasapainotetaan päivittäistä liikennettä ja vähennetään Ali-Maisalantien ruuhkautumista.

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

Asemakaavamuutos parantaa korttelin ympäristön liikenteen sujuvuutta.

5.7. Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

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

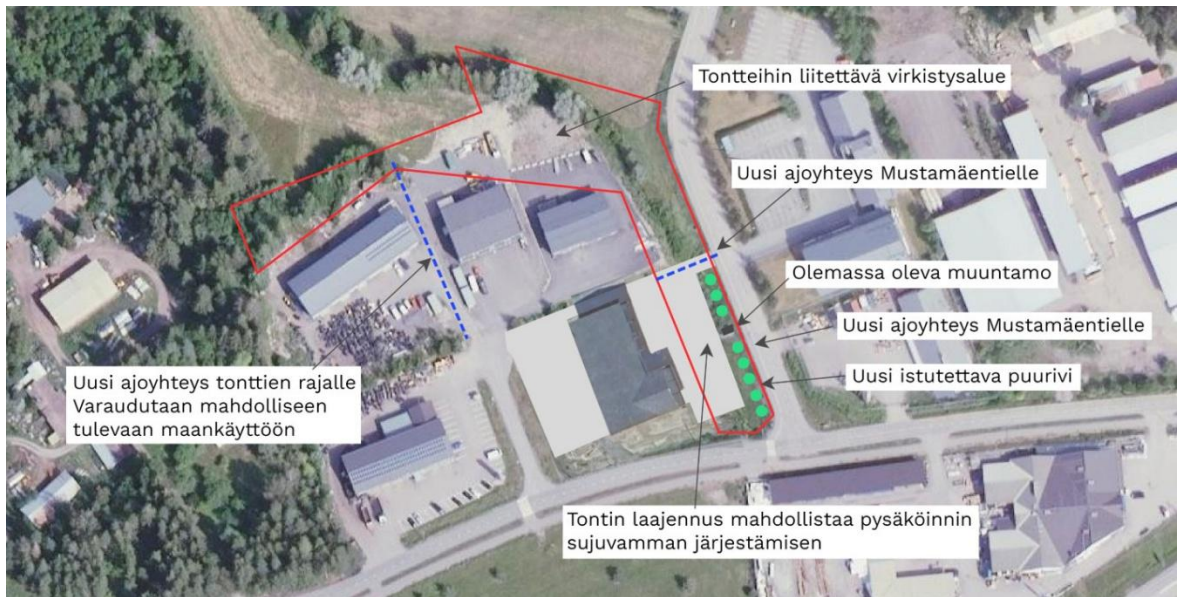
Kaavamääräyksiin sisältyy lisäksi määräys, jonka mukaan ulkovarastoinnin näkösuojaksi on rakennettava riittävän korkea ja peittävä aita. Tällä pyritään varmistamaan siisti kaupunkikuva.

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

5.8. Melu ja ympäristöhäiriöt

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

Asemakaavan muutos ei aiheuta muutoksia meluun tai ympäristöhäiriöihin.



Havainnekuva kaava-alueen muutoksista

6. Asemakaavamerkinnät ja -määräykset

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

6.1. Yleiset määräykset

Alueella on ohjeellinen tonttijako. Tonttien lukumäärää ei saa jakamalla lisätä. Tonteilla sallitaan ainoastaan tontin toimintaan liittyvä ja sitä palveleva vähittäiskaupan myymälätila. Seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa ei saa sijoittaa.

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

Tonteilla sijaitsevat katokset, aidat, mainos- ym. laitteet ja rakennelmat on sovitettava 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 viivytyjärjestelmien yhteistilavuus on vähintään yksi kuumiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä / liikennöintialueen neliömetriä 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.”

6.2. Korttelialueet



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

7. Asemakaavan toteutus

7.1. Toteutuksen vaiheet

Kaava-alue on pääosin jo rakennettua yritysalueita, joten asemakaavan toteutus kohdistuu ennen kaikkea tonttijärjestelyihin, piha-alueiden kehittämiseen, liikennejärjestelyihin sekä mahdollisiin hulevesien hallinnan rakenteisiin. Kaavan toteuttaminen voi käynnistyä nopeasti kaavan saatua lainvoiman, mikäli kiinteistönomistajat ryhtyvät toteuttamaan uusia liittymä-, piha- tai rakennushankkeita.

Ensivaiheen toteutustoimia voivat olla tontin 3 jakaminen, uuden yhteisen liittymän toteuttaminen Mustamäntielle sekä piha-alueiden uudelleenjärjestelyt tonteilla 4 ja 5. Tontille 2 osoitettu ajoyhteysmerkintä liittyy pidemmän aikavälin varautumiseen eikä välttämättä johda välittömään toteutukseen.

Mahdollinen avo-ojan putkittaminen ja hulevesijärjestelyn toteuttaminen tapahtuu kiinteistönomistajien toimesta osana tonttien kehittämistä. Ennen toteutusta tulee varmistaa, että ratkaisu täyttää kunnan hulevesiviemärintiä koskevat vaatimukset, eikä heikennä järjestelmän toimintaa.

Mäntsälässä 18.3.2026

kaavan laatija / kaavakonsultti

Petteri Nikki, arkkitehti

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

Mäntsälän kunta:

arkkitehti

kaavoituspäällikkö

Jouni Korhonen

Maria Isotupa

p. 040 314 6005

jouni.korhonen@mantsala.fi

p. 040 314 5437

maria.isotupa@mantsala.fi