Ali-Maisalantien asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettaminen

Kuntakehityslautakunta 20.08.2025 § 82

Ali-Maisalantien asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) (päivätty 20.8.2025) sekä asemakaavamuutoksen luonnos (päivätty 20.8.2025) ovat valmistuneet. OAS ja asemakaavamuutoksen luonnos valmisteluaineistoineen (kaavakartta määräyksineen, kaavaselostus, ajoratatarkastelut) asetetaan nähtäville.

Ali-Maisalantien varrella korttelin 466 alueella on tarvetta laajentaa tontteja pysäköinnin ja logistiikan tarpeisiin. Muutokseen sisältyvät korttelin uuden, korttelin pohjoispuolelle johtavan ajoyhteyden sekä Mustamäentien puolelle suuntautuvan tonttiliittymän tarkastelu.

Tavoitteena on liittää lähivirkistysaluetta voimassa olevan asemakaavan tontteihin 4 ja 5, uusi yhteinen liittymä tonteilta 4 ja 5 Mustamäentielle, jakaa tontti 3 toteutuneen kiinteistöjaotuksen mukaisesti kahteen tonttiin sekä lisätä ajoyhteysmerkintä tontille 2, millä varaudutaan korttelin 466 laajentamiseen tulevaisuudessa.

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

Yksityiset henkilöt omistavat kaavamuutoksen kohteena olevat korttelialueet. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajien hakemuksesta.

Kaavatyön edetessä kaavarajaukseen vaikuttavien tarpeiden ja näkökulmien tarkentuessa osallistumis- ja arviointisuunnitelman kaavarajaus voi muuttua.

Kuntakehityslautakunnan toimintasäännön mukaan kuntakehityslautakunta päättää asemakaavamuutoksen käynnistämisestä sekä päättää osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asemakaavamuutoksen luonnoksen nähtäville asettamisesta mielipiteiden saamiseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavamuutoksen luonnoksesta pyydetään tarpeelliset lausunnot.

Valmistelija	arkkitehti Jouni Korhonen, jouni.korhonen@mantsala.fi
Esittelijä	Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa
Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta päättää, että Ali-Maisalantien asemakaavamuutos käynnistetään, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavamuutoksen luonnos liitteineen asetetaan nähtäville ja niistä pyydetään viranomaislausunnot.
Käsittely	Arkkitehti Jouni Korhonen kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Kaavakartta
Liite 2. Kaavaselostus
Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Ali-Maisalantien asemakaavan muutosehdotus (nro 288, päivätty 18.3.2026) on valmistunut. Ali-Maisalantien asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 27.8.–30.9.2025. Aineistosta saatiin 7 lausuntoa ja 1 mielipide. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta saadut lausunnot ja niihin laaditut vastineet on kuvattu asemakaavan muutosehdotuksen selostuksessa. Lausunnoissa esitetyt asiat on huomioitu asemakaavan muutosehdotuksessa.

Asemakaava-alueen sijainti ja tavoitteet

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Mäntsälän portin yritysalueella Ali-Maisalantien varrella korttelin 466 alueella. Suunnittelualue rajautuu Mustamäentiehen, Maisalantiehen, Ali-Maisalantiehen ja pohjoisessa peltoaukean keskellä kulkevaan ojaan. Alueella on voimassa Mäntsälän portti I -asemakaava (nro 161, 19.6.2006), jossa alue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-3) sekä lähivirkistysalueeksi (VL). Alueet ovat yksityisomistuksessa.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää korttelin 466 tontti- ja liikennejärjestelyjä sekä parantaa alueen toimivuutta yritystoiminnan tarpeisiin. Kaavan muutoksessa osa lähivirkistysalueesta liitetään korttelialueeseen tonttien 4 ja 5 laajentamiseksi. Tontti 3 jaetaan kahdeksi tontiksi toteutuneen kiinteistöjaotuksen mukaisesti ja tontille 2 osoitetaan ajoyhteysmerkintä korttelin mahdollisen laajentamisen varalta. Tonteille 4 ja 5 osoitetaan yhteinen ajoneuvoliittymä Mustamäentielle.

Asemakaavan muutoksessa varaudutaan myös avo-ojan mahdolliseen putkittamiseen osoittamalla alueelle johtoa varten varattu alueen osa. Putkittaminen ei saa heikentää hulevesijärjestelmän toimivuutta tai veden laatua. Asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajien aloitteesta.

Muutokset ehdotusvaiheeseen

Asemakaavamuutosehdotuksen kaavakarttaan ja -määräyksiin, selostukseen ja liitemateriaaliin on tehty asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen seuraavia muutoksia:

- Kaavamääräyksiin on tehty lisäyksiä ja tarkennuksia vähittäiskaupan myymälätilojen ja hulevesiputkituksen suhteen. Kaavakarttaan on tehty muutamia esitysteknisiä tarkistuksia ja nimiö on päivitetty.

- Kaavaselostusta on tarkistettu ja täydennetty. Täydennykset koskevat erityisesti kaavaprosessin kuvausta, suunnittelutilannetta, kaavaratkaisun perusteluja sekä hulevesien hallintaa ja liikennejärjestelyjä.

- Ajouratarkastelu on päivitetty uusien liittymäjärjestelyjen mukaiseksi.

Asemakaavan muutosehdotuksen on laatinut kaavakonsultti, arkkitehti Petteri Nikki. Asemakaavan muutosehdotus on sille asetettujen tavoitteiden mukainen. Kunnan hallintosäännön mukaan kunnanhallitus päättää asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Valmistelija arkkitehti Jouni Korhonen, jouni.korhonen@mantsala.fi

Esittelijä Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus

Kuntakehityslautakunta esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy Ali-Maisalantien asemakaavan muutosehdotuksen (päivätty 18.3.2026) asettamisen nähtäville alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti muistutusten jättämistä varten sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Päätös

Liite 1. Kaavakartta
Liite 2. Kaavaselostus
Liite 3. Ajouratarkastelu
Liite 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)