

## Vuotavantie 1 asemakaavamuutosehdotuksen hyväksyminen

Kuntakehityslautakunta 17.04.2024 § 40

Mäntsälän kunta ja kiinteistön Tenhola 505-407-11-83 omistaja Ruustinnan kammari Oy ovat tehneet sopimuksen asemakaavamuutoksen tekemiseksi, sopimus hyväksytty kunnanhallituksessa 12.2.2024 §25. Asemakaavan muutos laaditaan Mäntsälän kunnan kirkonkylässä sijaitsevan korttelin 500 tontille 4, osoitteessa Vuotavantie 1. Sopimusalueella sijaitsee majoitus- ja juhlatilakäytössä oleva päärakennus sekä sivurakennus, jossa on sauna ja majoitustiloja.

Kaavatyön alustavana tavoitteena on tutkia korttelin 500 tontin 4 pääkäyttötarkoituksen muuttamista. Nykyinen kaavamerkintä AO-1 sallii tontilla yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä talousrakennuksen.

Asemakaavan laadinnasta vastaa kaavakonsultti maanomistajan toimeksiannosta. Asemakaavan muutoksen hyväksymiskäsittely tapahtuu kunnassa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville käynnistyksen jälkeen alkukesästä 2024.

Kunnan hallintosäännön mukaan kunnanhallitus päättää asemakaavojen ja niiden muutosten käynnistämisestä.

Valmistelija	kaavainsinööri Mari Niinistö, <a href="mailto:mari.niinisto(at)mantsala.fi">mari.niinisto(at)mantsala.fi</a>
Esittelijä	Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa
Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että asemakaavamuutos Vuotavantie 1 käynnistetään edellä kuvatussa tarkoituksessa korttelissa 500 tontilla 4, kiinteistön Tenhola 505-407-11-83 alueelle.
Kokouskäsitely	Kokouksen aikana Merja Vikman-Kanerva ehdotti, että listatekstiin lisätään asemakaavamuutokseen liittyvä sopimuksen hyväksymispäivämäärä, kh 12.2.2024 §25.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. Lisäksi kuntakehityslautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Merja Vikman-Kanervan ehdotuksen, että listatekstiin lisätään asemakaavamuutokseen liittyvä sopimuksen hyväksymispäivämäärä kh 12.2.2024 §25.

Liite 1. Vuotavantien opaskartta

Kunnanhallitus 29.04.2024 § 83

Valmistelija	Kaavainsinööri Niinistö Mari, <a href="mailto:mari.niinisto@mantsala.fi">mari.niinisto@mantsala.fi</a>
Esittelijä	Kunnanjohtaja Laurila Hannu

Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää, että asemakaavamuutos Vuotavantie 1 käynnistetään kuntakehityslautakunnan esityksen mukaisesti korttelissa 500 tontilla 4, kiinteistön Tenhola 505-407-11-83 alueelle.
Käsittely	Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta ja kaavoituspäällikkö Maria Isotupaa kuultiin asiantuntijoina pykälän yhteydessä.
Päätös	Kunnanhallitus päätti, että asemakaavamuutos Vuotavantie 1 käynnistetään kuntakehityslautakunnan esityksen mukaisesti korttelissa 500 tontilla 4, kiinteistön Tenhola 505-407-11-83 alueelle.

Liite 1. Vuotavantien opaskartta

Kuntakehityslautakunta 15.05.2024 § 52

Kunnanhallitus on 29.4.2024/83 § päättänyt käynnistää asemakaavamuutoksen kiinteistöllä Tenhola 505-407-11-83, osoitteessa Vuotavantie 1. Kiinteistön omistaja laadituttaa kaavamuutoksen ja sen laatii arkkitehti Pipsa Puuska.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut ja se asetetaan nähtäville mielipiteiden saamiseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuvataan kaavatyön tavoite, tehdyt ja tehtävät selvitykset, kaavatyön aikataulu ja sekä mahdollisuudet palautteen antamiseen.

Valmistelija	kaavainsinööri Mari Niinistö, mari.niinisto(at)mantsala.fi
Esittelijä	Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa
Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta päättää asettaa Vuotavantie 1 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville mielipiteiden saamiseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään tarvittavat lausunnot.
Päätös	Kuntakehityslautakunta päätti asettaa Vuotavantie 1 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville mielipiteiden saamiseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Liite 1 . Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kuntakehityslautakunta 20.08.2025 § 80

Vuotavantie 1 asemakaavamuutosluonnos (nro. 219, päivätty 20.8.2025) on valmistunut. Vuotavantie 1 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 8.5.-10.6.2024 välisen ajan. Pyydetty lausunnot asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta, Nivos Vesi ja Lämpö Oy:ltä ja Uudenmaan liitolta. Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut lausunnot sekä niihin laaditut vastineet

on kuvattu asemakaavamuutosluonnoksen selostuksessa luvussa 6.3. Lausunnoissa esitetyt asiat on huomioitu asemakaavamuutosluonnoksessa.

Asemakaavamuutosalue (Tenhola 505-407-11-83, 1567 m<sup>2</sup>) sijaitsee Mäntsälän kirkonkylässä ja kuuluu valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristön alueeseen (Mäntsälän kirkonmäki, RKY 2009). Alueella on voimassa Kirkonmäen rakennuskaavan muutos (nro. 124, vahvistettu 12.11.1998), jossa asemakaavamuutosalueelle on osoitettu erillispientalojen (AO-1) korttelialueen 500 tontti 4 (1567 m<sup>2</sup>). Kirkonmäen rakennuskaavan muutoksessa rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen 2-kerroksisen asuinrakennuksen (225 k-m<sup>2</sup>) sekä talusrakennuksen (60 k-m<sup>2</sup>) niille osoitetuille rakennusaloille. Tontilla on 1910-20-luvuille ajoittuva 255 k-m<sup>2</sup> laajuinen 2-kerroksinen majoitusliikerakennus. Päärakennuksen toteutunut laajuus on 30 k-m<sup>2</sup> suurempi verrattuna voimassa olevan asemakaavan sille osoittamaan rakennusoikeuteen ja käyttötarkoitus on voimassa olevasta asemakaavasta poiketen pääosin majoitus- ja juhlatilatoiminta. Vuonna 2010 on myönnetty rakennuslupa asuinrakennuksen muutokseen majoitustilaksi ja peruskorjaukseen sekä vanhan piharakennuksen purkamiseen ja uuden 69 k-m<sup>2</sup> laajuisen 1-kerroksisen rakennuksen (saunatila + 2 hengen majoitustila) rakentamiseen. Tontilla on myönnetystä rakennusluvasta poiketen vuonna 2015 valmistunut 125 k-m<sup>2</sup> laajuinen 2-kerroksinen majoitus- ja saunatiloja sisältävä sivurakennus. Sivurakennuksen toteutunut laajuus on kaksinkertainen, se sijoittuu rakennusalan ulkopuolelle ja sen käyttötarkoitus on voimassa olevasta asemakaavasta poikkeava.

Asemakaavamuutoksella vahvistetaan, että rakennusten laajuus, sijoittelu ja käyttötarkoitus ovat asemakaavan mukaisia, sekä rajataan mahdollisuutta täydennysrakentamiselle muualla tontilla. Asemakaavamuutoksessa huomioidaan, että vuosille 1910–1920 ajoittuva päärakennus on tärkeä osa Mäntsälän monipuolisia tapahtuma- ja matkailupalveluja. Asemakaavamuutoksessa käsitellään tontille vuonna 2015 rakennetun asemakaavasta poikkeavan rakennuksen vaikutukset asemakaavamuutosalueen maankäyttöön ja sopeutetaan sivurakennus ympäristöönsä. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on turvata kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen säilyminen, määritellä riittävät viheralueet ja liikenneyhteydet sekä liike- ja elinkeinoelämän edellytysten toteutuminen tontilla. Asemakaavamuutoksessa otetaan huomioon ympäröivän alueen rakenne ja kaupunkikuva. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on varmistaa Kirkonmäen kulttuurihistoriallisesti merkittävälle alueelle tunnusomaisten piirteiden säilyminen ja tukea alueen elinvoimaisuutta.

Asemakaavamuutoksessa korttelin 500 tontti 4 osoitetaan liike- ja asuinrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää (KA/s). Alueelle on sallittua sijoittaa palveluja kuten kokous-, juhla- ja majoitustiloja sekä asuintiloja. Toiminnasta ei saa aiheutua ympäristöhäiriötä. Asemakaavamuutoksessa päärakennus (majoitusliikerakennus, 255 k-m<sup>2</sup>), osoitetaan taajamakuvallisesti ja historiallisesti arvokkaaksi rakennukseksi (sr). Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia tai taajamakuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Asemakaavamuutoksessa päärakennukselle osoitetaan 30 k-m<sup>2</sup> suurempi rakennusoikeus verrattuna

voimassa olevan asemakaavan sille osoittamaan rakennusoikeuteen ja sivurakennukselle osoitetaan 65 k-m<sup>2</sup> suurempi rakennusoikeus verrattuna voimassa olevan asemakaavan talousrakennukselle osoittamaan rakennusoikeuteen. Asemakaavamuutosalueelle osoitetaan tonttitehokkuuslukua 0,24 vastaava rakennusoikeus 380 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavamuutos osoittaa 95 k-m<sup>2</sup>:ä suuremman rakennusoikeuden verrattuna voimassa olevan asemakaavan osoittamaan rakennusoikeuteen. Asemakaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeus on toteutunut kokonaisuudessaan. Asemakaavamuutosalueen luoteiskulmaan osoitetaan katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Toiminnan kannalta riittävä pysäköintimäärä on osoitettu asemakaavamuutoksessa.

Asemakaavamuutosluonnoksen on laatinut kaavakonsultti, arkkitehti Pipsa Akola. Asemakaavamuutosluonnos on sille asetettujen tavoitteiden mukainen. Kuntakehityspalveluiden toimintasäännön mukaan kuntakehityslautakunta päättää asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta.

Valmistelija	Suunnitteluavustaja/Kaavavalmistelija Lamberg Laura, laura.lamberg@mantsala.fi
Esittelijä	Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa
Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta päättää asettaa Vuotavantie 1 asemakaavamuutosluonnoksen (päivätty 20.8.2025) nähtäville alueidenkäyttölain 62 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti mielipiteiden jättämistä varten ja pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.
Käsittely	Suunnitteluavustaja/Kaavavalmistelija Lamberg Laura kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Kaavakartta, Vuotavantie 1 asemakaavamuutos 219, Luonnos 20082025

Liite 2. Kaavaselostus liitteineen, Vuotavantie 1 asemakaavamuutos 219, Luonnos 20082025

Kuntakehityslautakunta 12.11.2025 § 129

Vuotavantie 1 asemakaavamuutosehdotus (nro. 219, päivätty 12.11.2025) on valmistunut. Vuotavantie 1 asemakaavamuutosluonnos oli nähtävillä 27.8.–30.9.2025 välisen ajan. Pyydetty lausunnot asemakaavamuutosluonnoksesta saatiin Uudenmaan ELY-keskukselta, Uudenmaan liitolta, Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta, Nivos Vesi ja Lämpö Oy:ltä, Nivos Verkot Oy:ltä ja Tekninen- ja elinvoimalautakunnalta. Asemakaavamuutosluonnoksesta saadut lausunnot sekä niihin laaditut vastineet on kuvattu asemakaavamuutosehdotuksen selostuksessa luvussa 6.4.

Lausunnoissa ei pääosin ollut huomautettavaa Vuotavantie 1 asemakaavamuutosluonnoksesta. Lausunnoissa esitetyt asiat on huomioitu asemakaavamuutosehdotuksessa asemakaavamuutoksen tavoitteet huomioon ottaen tarkoituksenmukaisilta osin.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet huomioon ottaen, asemakaavamuutosluonnosta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa merkittävästi nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Asemakaavamuutosehdotuksen kaavakarttaan ja -määräyksiin sekä selostukseen tehtiin asemakaavamuutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen seuraavia muutoksia:

- Kaavakarttaan on tehty muutamia pohjakarttaan liittyviä esitysteknisiä tarkistuksia, ja kaavakartan nimiö on päivitetty.

- Kaavaselostusta on täydennetty käsittelyvaiheiden osalta.

Asemakaavamuutosluonnoksen nähtävilläoloa (luku 6.4) koskevia osuuksia on täydennetty. Vaikutusten arviointia liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen liittyvien vaikutusten osalta (luku 3.5) on tarkennettu. Nykytilannetta havainnollistamaan on lisätty valokuvia tontilla sijaitsevasta päärakennuksesta ja sivurakennuksesta (luku 2.3).

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

Valmistelija	Kaavavalmistelija Laura Lamberg, laura.lamberg@mantsala.fi
Esittelijä	Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa
Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy Vuotavantie 1 asemakaavamuutosehdotuksen (päivätty 12.11.2025) asettamisen nähtäville alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti muistutusten jättämistä varten sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.
Käsittely	Kaavavalmistelija Laura Lamberg kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Kaavakartta, Vuotavantie 1 asemakaavamuutos 219, Ehdotus 12112025

Liite 2. Kaavaselostus liitteineen, Vuotavantie 1 asemakaavamuutos 219, Ehdotus 12112025

Kuntakehityslautakunta 22.04.2026 § 38

219 – Vuotavantie 1 asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä alueidenkäyttölain mukaisesti 10.12.2025 – 19.1.2026 välisen ajan. Lausunnonantajilla ei ollut kaavaehdotuksesta huomautettavaa. Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia.

Asemakaavan muutoksen on laatinut kaavakonsultti, arkkitehti Pipsa Akola. Asemakaavan muutokseen ei ole tehty ehdotusvaiheen jälkeen muutoksia ja on sille asetettujen tavoitteiden mukainen. Kaavamuutoksen mukaiset maankäyttösopimukset on allekirjoitettu 24.3.2026.

Asemakaavan muutos voi edetä hyväksyttäväksi.

Valmistelija Arkkitehti Suvi Rantamäki, suvi.rantamaki@mantsala.fi  
Esittelijä Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa  
Päätösehdotus Kuntakehityslautakunta esittää kunnanhallitukselle Vuotavantie 1 asemakaavan muutoksen hyväksymistä.  
Käsittely Kaavoituspäällikkö Maria Isotupa kuultiin asiantuntijana.  
Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Asemakaavan muutos  
Liite 2. Asemakaavan muutos selostus

Kunnanhallitus 11.05.2026  
270/10.02.03/2024

Valmistelija Arkkitehti Rantamäki Suvi, suvi.rantamaki@mantsala.fi  
Esittelijä Kunnanjohtaja Laurila Hannu  
Päätösehdotus Kunnanhallitus päättää hyväksyä Vuotavantie 1 asemakaavan muutoksen.  
Päätös

Liite 1. Asemakaavan muutos  
Liite 2. Asemakaavan muutos selostus