

## Lausunto Ali-Maisalantien asemaakaavan muutosehdotuksesta

Tekninen ja elinvoimalautakunta 28.04.2026  
471/10.02.03/2025

Kunnanhallitus on päättänyt 30.3.2026 § 50 asettaa nähtäville Ali-Maisalantien asemaakaavan muutosehdotuksen (päivätty 18.3.2026) alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti muistutusten jättämistä varten sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Ali-Maisalantien asemaakaavan muutosehdotus (nro 288, päivätty 18.3.2026) on valmistunut. Ali-Maisalantien asemaakaavan 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.

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.

Tekninen ja elinvoimalautakunta on antanut 23.9.2025 § 83 asemakaavamuutoksen luonnosvaiheessa lausunnon. Lautakunta mainitsi lausunnossaan seuraavaa:

- 1) Vähälamminojan hulevesiviemärointi tulee toteuttaa kiinteistönomistajien toimesta ja kustannuksella kokonaisuudessaan. Hulevesiviemäriin rakentamisen tarketiedot tulee toimittaa Mäntsälän kunnalle. Putkistot kaivoineen tulee toteuttaa hulevesiviemäriin rakentamista koskevan ohjeistuksen mukaisesti.
- 2) Hulevesiviemäriin 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.

### 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.

Valmistelija

Rakennuttamispäällikkö Pertti Palmroos, pertti.palmroos@mantsala.fi

Esittelijä

Tekninen johtaja Pynttari Mika

Päätösehdotus

Tekninen ja elinvoimalautakunta päättää antaa seuraavan lausunnon:

1) Vähälamminojan hulevesiviemärointi tulee toteuttaa kiinteistönomistajien toimesta ja kustannuksella kokonaisuudessaan. Hulevesiviemäriin rakentamisen tarketiedot tulee toimittaa Mäntsälän kunnalle. Putkistot kaivoineen tulee toteuttaa hulevesiviemäriin rakentamista koskevan ohjeistuksen mukaisesti

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

3) Mustamäentielle tonttiliittymää rakennettaessa ajoneuvoliittymän kohdalla olemassa olevan jalkakäytävän reunakivi tulee madaltaa rakennushankkeeseen ryhtyvän toimesta ja kustannuksella, sekä ennallistaa katu rakentamisessa aiheutuneiden vaurioiden osalta.

Päätös

Liite 1 Kaavaselostus

Liite 2 Kaavakartta