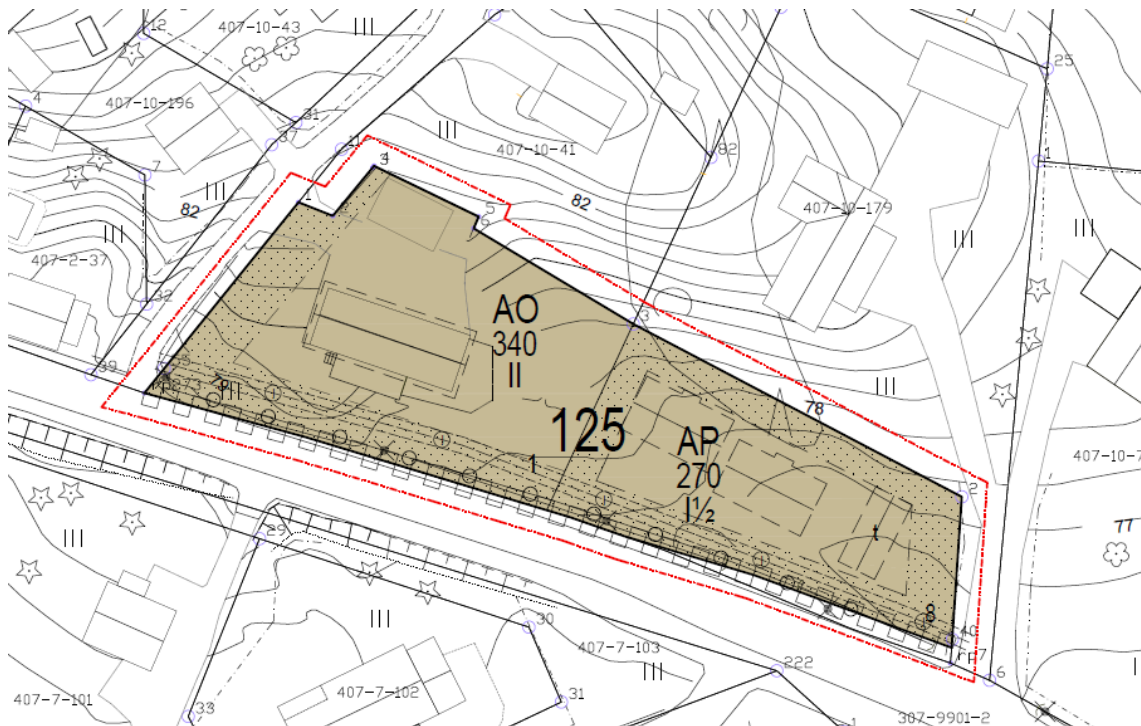


Puotikuja 1 asemakaavan muutos

Kaavaselostus

18.3.2026



Puotikuja 1 asemakaavan muutoksen selostus

Päivätty 18.3.2025

Diaarinumero 548/2024

Hankenumero 238

Asemakaavakartta nro 238

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöä:

Syysmetsä 505-407-10-195

Kaavan nimi:

Puotikuja 1 asemakaavan muutos

Yhteystiedot:

Kaavanlaatija / kaavakonsultti:

Jussi Rätty, arkkitehti SAFA

Arkkitehtuuritoimisto Rätty Oy

jussi@ark-kr.fi

p. 040 529 5130

Mäntsälän kunta:

Suvi Rantamäki

Arkkitehti

suvi.rantamaki@mantsala.fi

p. 040 314 5166

Maria Isotupa

Kaavoituspäällikkö

maria.isotupa@mantsala.fi

p. 040 314 5437

Mäntsälän kunta / Tekninen ja elinvoimapalvelut / Kuntakehityspalvelut
/ Kaavoitus / Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto nähtävillä-
olo: 26.3. – 30.4.2025.

Kuntakehityslautakunta: 20.8.2025

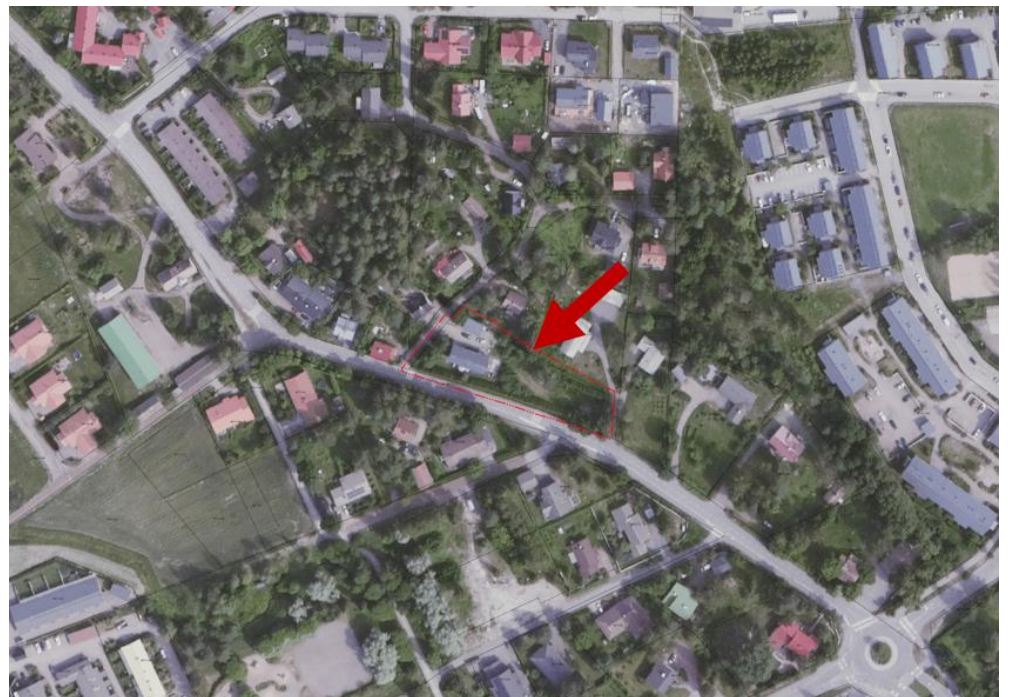
Kaavaehdotus nähtävilläolo (AKL 65 §): 17.9.-24.10.2025

Hyväksyminen: XX.X.20XX § X

Voimaantulo: XX.X.20XX

Alueen sijainti:

Suunnittelualue sijaitsee Mäntsälän keskustassa Sälinkääntien pohjoispuolella ja Puotikujan risteyksen itäpuolella.



Suunnittelualueen sijainti.

Sisällysluettelo

1. Tiivistelmä	5
2. Asemakaavan muutoksen kuvaus	5
2.1 Tavoitteet.....	5
2.2 Mitoitus	6
2.3 Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
2.4 Yhdyskuntarakenne, palvelut ja liikenne	7
2.5 Esteettömyys	7
2.6 Maisema ja luonnonympäristö	7
2.7 Virkistys- ja viherverkosto	8
2.8 Ekologinen kestävyys.....	8
2.9 Yhdyskuntatekninen huolto	8
2.10 Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus	8
2.11 Ympäristön häiriötekijät.....	8
3. Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto.....	8
3.1 Yleistä.....	8
3.2 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	9
3.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	9
3.4 Vaikutukset luontoon ja maisemaan	9
3.5 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen.....	10
3.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan	10
3.7 Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen	10
4. Toteutus	10
4.1 Rakentamisaikataulu	10
5. Suunnittelun lähtökohdat	10
5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	11
5.2 Maakuntakaava	12
5.3 Mäntsälän alueiden käytön tavoitteet MAT	13
5.4 Yleiskaavat	14
5.5 Muutettava asemakaava.....	15
5.6 Rakennusjärjestys.....	16
5.7 Rakennuskiellot	16
5.8 Pohjakartta	17

5.9 Maanomistus.....	17
5.10 Muut lähtökohdat	17
5.11 Asemakaavamääräykset.....	18
6. Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	19
6.1 Vireilletulo	19
6.2 Viranomaisyhteistyö.....	19
6.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolo	20
6.4 Asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävilläolo	22
6.5 Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen	22
6.6 Asemakaavan muutoksen hyväksyminen	22

Liitteet

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (19.3.2025, päivitetty viimeksi 20.8.2025)
3. Puotikuja asemakaavamuutos viitesuunnitelma (3.3.2026)

Muut taustamateriaalit

Mäntsälän yleiskaava 2050 – Maisemaselvitys 2019

Mäntsälän yleiskaava 2050 – Mäntsälän kulttuuriympäristöselvitys 2022

Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaava – alueen luontoselvitys 2019

1. Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee kiinteistön Syysmetsä 505-407-10-195 korttelin 125 tonttia 1 osoitteessa Puotikuja 1. Suunnittelualue sijaitsee Mäntsälän kirkonkylässä Karhulanpellon alueella. Suunnittelualue sijoittuu Sälinkääntien ja Puotikujan risteyksen itäpuolelle. Mäntsälän rautatieasemalle on matkaa noin 1 km, lähimpään kauppaan noin 150 metriä, Hepolan koulun ala-asteelle 700 metriä, Riihenmäen koulun yläasteelle 1,3 km ja Mäntsälän lukioon 350 metriä.

Asemakaavan muutoksen tekemisestä on tehty kaavoitussopimus. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 2423 m². Asemakaavan muutosalue on voimassa olevan asemakaavan mukaista asuinrakennusten korttelialuetta (AO-1), jolle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen rakennuksen ja talousrakennuksen. Voimassa olevan asemakaavan mukainen tontin tehokkuusluku on 0,25, mikä mahdollistaa yhden yksiasuntoisen rakennuksen pinta-alaksi 605,75 k-m². Asemakaavan muutoksella rakennusoikeutta siirretään tontin itäosaan.

Asemakaavan muutos koostuu asemakaavakartasta ja siihen liittyvistä asemakaavamerkinnoista- ja määräyksistä. Asemakaavakartta esitetään mittakaavassa 1:500.

Asemakaavan muutokseen liittyy myös tämä kaavaselostus. Selostus ei ole varsinaisesti kaavan osa, vaan asiakirja, jossa kuvataan mm. asemakaavan muutoksen tärkeimmät lähtökohdat ja tavoitteet, kaavaratkaisun periaatteet ja kaavan vaikutukset.

Asemakaavan muutoksen pohjakarttana on käytetty Mäntsälän kunnan kantakarttaa.

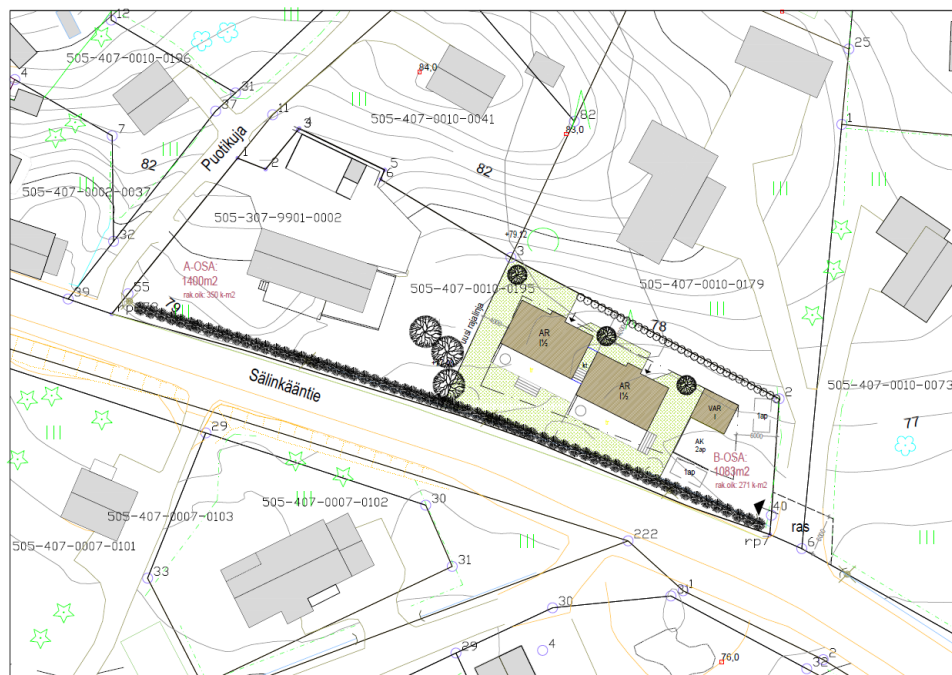
Asemakaavan muutoksen konsulttina toimii Arkkitehtuuritoimisto Rätty Oy. Asemakaavan muutoksen hyväksyy kunnanhallitus.

2. Asemakaavan muutoksen kuvaus

2.1 Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on hyödyntää ja tehostaa nykyisen pitkänmallisen 2423 m² tontin käyttöä jakamalla se kahdeksi yli 1000 m² tontiksi. Tarkoituksena on mahdollistaa tontin itäosaan kahden asunnon rakentaminen samalle tontille siten, että rakennukset muodostavat yhden arkkitehtonisesti eheän kokonaisuuden. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tiivistää kaupunkikuvallisesti Sälinkääntien varren rakennuskantaa arkkitehtonisesti kestäväällä tavalla siten, että rakennuksista muodostuu kylänraittimainen vaikutelma kauppakeskukseen ja juna-aseman väliselle alueelle. Tavoitteena on, että paikallisesti

arvokas maisema tunnusomaisine piirteineen säilyy pientalomaisen täydennysrakentamisen myötä ja alueen elinvoima säilyy myös tulevaisuudessa. Isot tontit ja nykyinen väljä rakentaminen alueella mahdollistaa haetun asemakaavan muutoksen mukaisen kylämäisen lisärakentamisen paikallisesti.



LUONNOSPIIRUSTUS 3.3.2026



Liite 3 - Viitesuunnitelma, luonnospiirustus 3.3.2026.

2.2 Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 2423 m². Voimassa olevan asemakaavan mukainen tonttihakkuusluku on 0,25. Asemakaavamuutoksella alueella voimassa olevan asemakaavan osoittamaa rakennusoikeutta siirretään tontin itäosaan. Rakennusoikeus jakautuu asemakaavamuutoksessa osoitettujen ohjeellisten tonttien pinta-alojen mukaan siten, että erillispientalotontille (AO) rakennusoikeutta osoitetaan 340 k-m² ja kytkettyjen pientalojen (AP) tontille rakennusoikeutta osoitetaan 270 k-m². Erillispientalotontilla sijaitseva päärakennus on laajuudeltaan 222 k-m² ja talousrakennus 7 k-m².

2.3 Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue on Mäntsälän keskusta-alueen välittömässä läheisyydessä. Suunniteltava alue sijoittuu Sälinkääntien ja Puotikujan risteyksen itäpuolelle. Asemakaavan muutosalueelle on rakennettu vuonna 2008 valmistunut omakotitalo ja vuonna 2020 valmistunut autokatos. Asemakaavan muutosalueen rakennettavaksi suunniteltu itäosa on tällä hetkellä pihakäytössä.

Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti korttelin 125 tontti 1 kuuluu erillispientalojen korttelialueelle (AO-1) ja rakennuspaikalle saa rakentaa 2-kerroksisen asuinrakennuksen sekä talousrakennuksen ja tontin tehokkuusluku on 0,25. Asemakaavan muutoksella voimassa olevan asemakaavan mukaista rakennusoikeutta siirretään tontin itäosaan, jonne muodostetaan asuinpientalokorttelialueen (AP) tontti. Tontille ajo on tutkittu sijoittuvan tontin kaakkoisnurkkaan. Tontille ajon järjestäminen naapuritonttien yhteisestä ajoliittymästä vaatisi rasitejärjestelyn, joka vaikuttaa naapurin etuun.

2.4 Yhdyskuntarakenne, palvelut ja liikenne

Mäntsälän rautatieasemalle on matkaa noin 1 km, lähimpään kauppaan noin 150 metriä, Kirkonkylän ala-asteelle 800 metriä, Riihenmäen koulun yläasteelle 1,3 km ja Mäntsälän lukioon 350 metriä. Sälinkääntien liikennemäärät ovat pieniä ja suurin sallittu nopeus liikenteelle on 30 km/h.

2.5 Esteettömyys

Tontin pinnanmuodot mahdollistavat esteettömän kulun ja sisääntulon järjestämisen tuleviin asuinrakennuksiin sekä piharakennukseen.

2.6 Maisema ja luonnonympäristö

Mäntsälän yleiskaava 2050 varten tehtyjen Maisema- ja kulttuuriympäristöselvityksien mukaan kaavamuutosalueella ei ole arvokkaita luonto- tai kulttuurikohteita.

Suunnittelualueen länsipuolella Puotikujan toisella puolella voimassa olevassa Karhulanpellon rakennuskaavan muutoksessa on rakennussuojelumerkinnällä AO/s merkitty alue. Alue on osoitettu voimassa olevassa Kirkonkylän osayleiskaavassa taajamakuvallisesti arvokkaaksi alueeksi.

2.7 Virkistys- ja viherverkosto

Alueen lähiympäristössä on viheralueita, jotka luovat viheryhteyksiä ja tarjoavat virkistysmahdollisuuksia.

2.8 Ekologinen kestävyys

Asemakaavan muutoksella tiivistetään nykyistä rakennettua ympäristöä ja tehostetaan valmiiden verkostojen käyttöä. Nykyinen Sälinkäntien puoleinen puurivi säilytetään ja tontin istutettavan alueen osalle tulee viheristutuksia ja hulevesien imeytys omalla tontilla on huomioitu.

2.9 Yhdyskuntatekninen huolto

Suunnittelualue on kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston piirissä. Tontilla on Sälinkäntien suuntaisesti kulkeva runkoviemäri.

2.10 Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualue sijaitsee rinteessä nykyisen asuinrakennuksen piha-alueella. Korkeustaso tontilla vaihtelee välillä +76 - +78.5 metriä merenpinnan yläpuolella (mpy). Alueella ei ole tehty rakennettavuusselvitystä. Suunnittelualue rajautuu Sälinkäntiehen.

Hulevesien käsittely ratkaistaan rakentamisluvassa. Hulevesien käsittelyssä noudatetaan Mäntsälän hulevesiohjelmaa.

2.11 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutosalueella eikä lähiympäristössä ole todettuja ympäristön häiriötekijöitä.

Lähteet:

Mäntsälän yleiskaava 2050 – Maisemaselvitys 2019

Mäntsälän yleiskaava 2050 – Mäntsälän kulttuuriympäristöselvitys 2022

Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaava – alueen luontoselvitys 2019

3. Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto

3.1 Yleistä

Asemakaavan muutoksen laadinnan yhteydessä selvitetään ja arvioidaan kaavan keskeiset vaikutukset alueidenkäyttölain mukaisesti. Alueidenkäyttölain (AKL 9 §) mukaan: ”Kaavan tulee perustua kaavan merkitävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.” Lisäksi arvioidaan kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja yleiskaavan ohjausvaikutukset.

Vaikutuksia arvioidaan suhteessa asetettaviin tavoitteisiin ja nykytilanteeseen. Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat. Arviointi tukee myös kaavan toteuttamista, seurantaa ja jatkosuunnittelua sekä haittojen vähentämistä. Vaikutukset arvioidaan koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Vaikutusten arviointi tehdään osana kaavoitusprosessia. Vaikutusten arviointi täydentyy kaavatyön edetessä.

3.2 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksella tiivistetään nykyistä rakennettua ympäristöä ja tehostetaan valmiiden verkostojen käyttöä.

3.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos täydentää kirkonkylän keskustaajaman yhdyskuntarakennetta ja tukee tavoitetta väestön, palvelujen ja virkistyksen sijoittamisesta nykyisen yhdyskuntarakenteen sisälle.

3.4 Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Asemakaavan muutoksella ei ole haitallisia vaikutuksia nykyiseen ympäristöön tai maisemaan.

3.5 Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Tontilla on Sälinkääntien suuntaisesti kulkeva runkoviemäri sijoittuen alueelle, joka asemakaavan muutoksessa osoitetaan istutettavan alueen osaksi. Tonttiliittymä on tutkittu sijoittuvan tontin kaakkoisnurkkaan.

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 kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti ($1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$). Rakentamisen aikainen hulevesien käsittely tulee huomioida ja suunnitella osana rakennushanketta.

3.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan

Asemakaavan muutos tiivistää nykyistä rakennuskantaa Sälinkääntien suuntaan. Uusien rakennusten muoto ja verhoilu noudattaa alueelle tyypillistä julkisivukäsittelyä.

3.7 Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Ei merkittävää vaikutusta.

Yhteenvedona edellisistä: Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia.

4. Toteutus

4.1 Rakentamisaikataulu

Asemakaavan muutosratkaisun toteuttaminen on mahdollista kaavan tultua voimaan.

5. Suunnittelun lähtökohdat

Alueidenkäyttölaki 54 § määrittelee asemakaavan sisältövaatimukset seuraavasti:

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saataavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Edellä mainitut koskevat myös kaavamuutosta.

5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

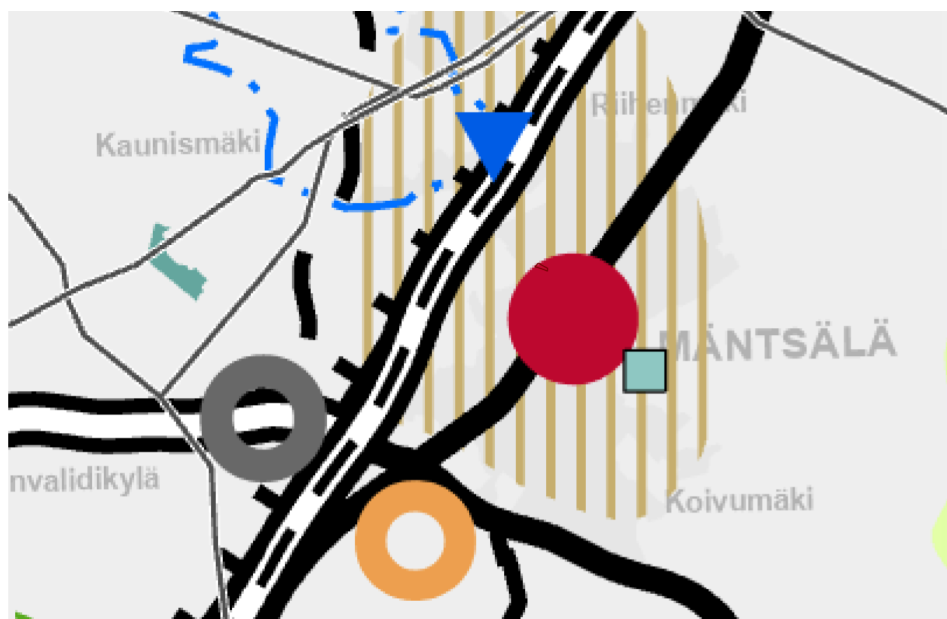
Valtioneuvosto on 14.12.2017 päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja ääri-ilmiöihin.

Alueidenkäyttölain (AKL 24 §) mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

5.2 Maakuntakaava

Maakuntakaava on kartalla esitetty pitkän aikavälin suunnitelma maakunnan yhdyskuntarakenteesta ja alueidenkäytöstä. Siinä sovitetaan yhteen valtakunnalliset ja maakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Yleispiirteisenä kaavana se on ohje kuntien kaavoitukselle ja muulle alueidenkäytön suunnittelulle. Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.



● Keskustatoimintojen alue, keskus ▨ Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.

5.3 Mäntsälän alueiden käytön tavoitteet MAT

Mäntsälän kunnanvaltuusto on 20.6.2011 hyväksynyt Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteet osaksi kunnan strategiaa. MAT ohjaa maapolitiikkaa, kaavoitusta ja rakentamista. MAT:n suositukset ulottuvat vuoteen 2035.

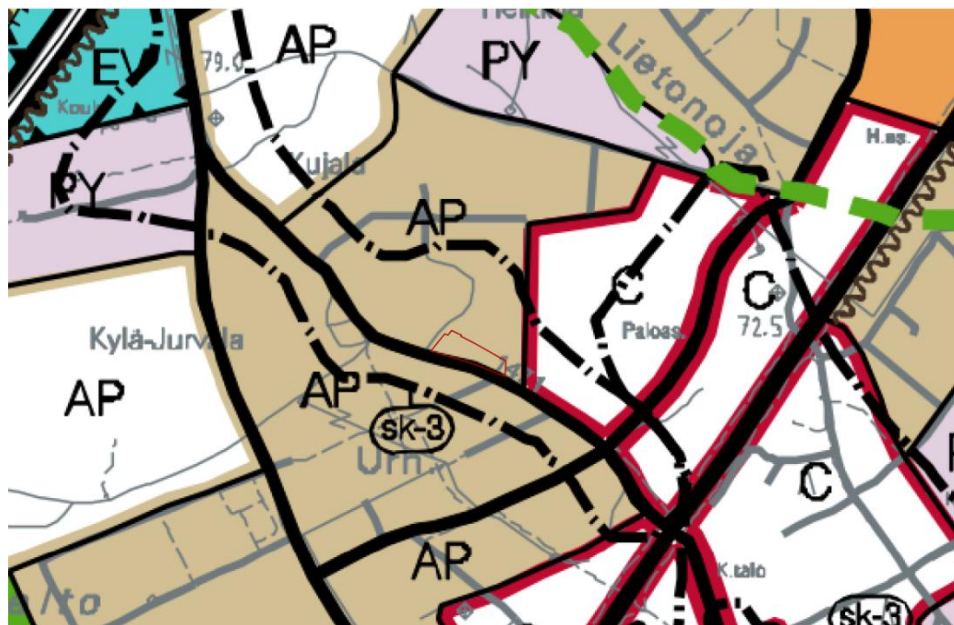
Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteissa painotetaan uusien asukkaiden sijoittamista nykyisen yhdyskuntarakenteen (Kirkonkylän ja kylien) sisälle. Perusteluksi on nostettu yhdyskuntien vireyden ja hallitun kehittämisen turvaaminen ja se, että elinvoimaltaan vahvistuvat yhdyskunnat tarjoavat puitteet monipuolisille elämäntapavaihtoille ja eri ikäryhmille. Yhdeksi keinoksi tähän tavoitteeseen pääsemiseksi on nostettu nykyisten asemakaava-alueiden täydennysrakentaminen.



Ote Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteiden kartasta.

5.4 Yleiskaavat

Alueella on voimassa Kirkonkylän osayleiskaava (hyväksyminen 14.6.2004, voimaantulo 28.11.2005). Alue on merkitty paikallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi osayleiskaavassa. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä huomiota alueen taajamakuvallisten arvojen ja vanhan rakennuskannan säilymiseen. Alueen rakennuskannan suojelukysymykset ratkaistaan asemakaavassa. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



Pientalovaltainen asuinalue.

Alue varataan pääasiassa omakoti-, paritalo- ja rivitalorakentamiseen. Alue sisältää myös asumiselle tarpeelliset palvelut ja alueen käyttöön liittyvät virkistys-, pysäköinti- ja yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä liikenneväylät. Alueelle saa sijoittaa myös asuinympäristöön soveltuvia työpaikkoja asemakaavassa tarkemmin määritellyin edellytyksin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota omaleimaisen ja viihtyisän ympäristökuvan muodostumiseen. Alueella tulee järjestää turvalliset ja sujuvat kevyen liikenteen yhteydet lähipalveluihin ja joukkoliikennepysäkeille.

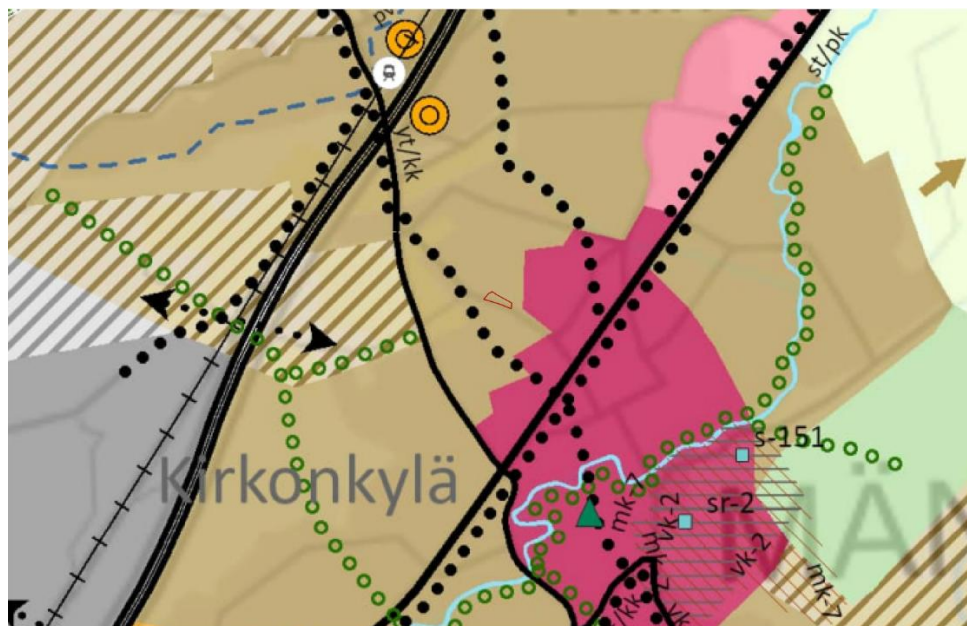


Taajamakuvallisesti arvokas alue.

Merkinnällä on osoitettu paikallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä huomiota alueen taajamakuvallisten arvojen ja vanhan rakennuskannan säilymiseen. Alueen rakennuskannan suojelukysymykset ratkaistaan asemakaavassa. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Ote Kirkonkylän osayleiskaavasta.

Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 ehdotus oli nähtävillä 4.2.-13.3.2026 välisen ajan.



Asuinalue

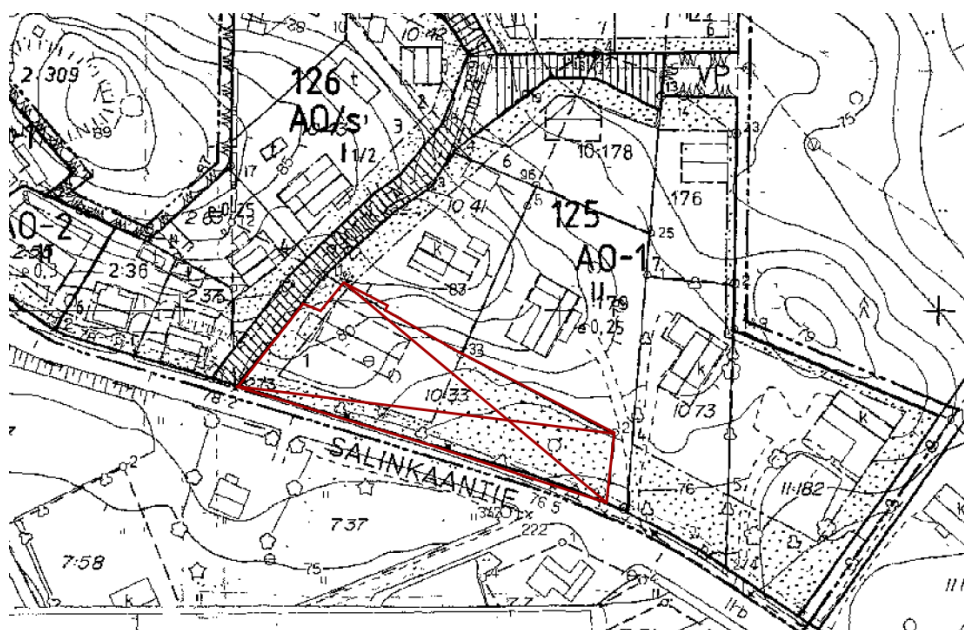
Asuinalue, jolla voi sijaita myös lähipalveluja ja asumiselle häiriötä aiheuttamattomia työpaikkoja. Alueella sijaitsevat paikalliset viher- ja virkistysalueet sekä viher- ja liikenneyhteydet. Täydennysrakentaminen alueella on suunniteltava ja toteutettava laadukkaasti ja kokonaisuutena huomioiden ympäristön arvot sekä lähivirkistystyksen tarpeet. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneympäristöjä sekä korkealaatuista taajamakuva. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistystyksen tarpeet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Paikallisen tilaa vaativan ja keskustahakuisen vähittäiskaupan enimmäiskoko 4 000 k-m². Alue on asemakaavoitettu. Uusien rakennuspaikkojen muodostuminen perustuu asemakaavoihin tai asemakaavamuutoksiin.

Ote Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnoksesta (2024).

5.5 Muutettava asemakaava

Alueella on voimassa Karhulanpellon rakennuskaavan muutos (hyväksytty 15.9.1997), jossa asemakaavan muutosalueelle on osoitettu erillispientalojen (AO-1) korttelialueen 125 tontti 1. 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.



AO-1

I

0,25



RAKENNUSALA.



OHJEELLINEN RAKENNUSALA JA OHJEELLINEN PÄÄHARJANSUUNTAA OSOITTAVA VIIVA.



ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.

ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA YHDEN YKSIASUNTOISEN ASUINRAKENNUKSEN SEKÄ TALOUSRAKENNUKSEN.

ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.

TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSLAN SUHDE RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALAAAN.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

KAAVA-ALUEELLA TULEE VARATA RAKENNUSPAIKKAA KOHTI AUTOPAIKKOJA SEURAAVASTI:

AO-KORTTELIALUEILLA 1 AUTOPAIKKAA ASUNTOA

KOHTI YK-KORTTELIALUEILLA 1 AP / 6 ISTUMAPAIKKAA

AUTOPAIKAT ON VARATTAVA RAKENNUSPAIKKAKOHTAISESTI

AO- KORTTELEISSA SAA RAKENTAA ENINTÄÄN 25m² SUURUISET AUTOKATOS-, AUTOTALLI- JA TALOUSRAKENNUKSET NAAPURIN SUOSTUMUKSELLA RAKENNUSALAN ULKOPUOLELLE RAKENNUSPAIKAN RAJAAN KIINNI.

RAJAN PUOLEISEEN SEINÄÄN EI SALLITA IKKUNOITA. VIEREKÄISTEN RAKENNUSPAIKKOJEN TALOUSRAKENNUKSET TULEE PYRKIÄ SIIJOITTAMAAN VASTAKKAIN. ISTUTETTAVALLE RAKENNUSPAIKAN OSALLE EI TALOUSRAKENNUSTA VOI SIIJOITTA.

ASUINRAKENNUKSET ON PYRITTÄVÄ SIIJOITTAMAAN OHJEELLISTEN RAKENNUSALOJEN MUKAAN.

RAKENNUSPAIKALLA TULEE SÄILYTTÄÄ TAI ISTUTTAA PUITA NIIN, ETTÄ NIIDEN MÄÄRÄ ON VÄHINTÄÄN 1 ASUINKERROSLAN 30 M² KOHTI.

RAKENNUKSET TULEE JULKISIVU- JA KATTOMATERIAALIN SUHTEEN RAKENTAA YHTENÄISTÄ RAKENNUSTAPAA NOUDATTAEN.

MAANPÄÄLLISTÄ KELLARIKERROSTA EI SAA RAKENTAA, MUTTA ENSIMMÄISEN KERROKSEN RAKENNUSALASTA SAA 1/3 OLLA KERROSLAAN KUULUMATTOMIA KELLARITILOJA. NÄMÄ TILAT TULEE SIIJOITTAA RAKENNUSALAN PIHAN PUOLEISELLE SIVULLE JA NE TULEE JULKISIVULLISESTI KÄSITELÄ KUTEN RAKENNUKSEN MUUT JULKISIVUT.

Ote Karhulanpellon rakennuskaavan muutoksesta (nro. 138, vahvistettu 31.1.2001).

5.6 Rakennusjärjestys

Mäntsälän uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2025.

5.7 Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole rakennuskiellossa kaavatyön takia.

5.8 Pohjakartta

Mäntsälän kunta on laatinut pohjakartan.

5.9 Maanomistus

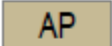
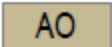


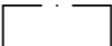

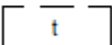
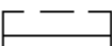


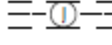

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kaavamuutosta hakevan yksityishenkilön omistuksessa.

5.10 Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen luvussa 2 ja 3 kunkin aiheen kohdalla.

5.11 Asemakaavamääräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	Kytettyjen pientalojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi yksiasuntoista kytettyä pientaloa sekä talousrakennuksen. Tontilla saa olla enintään kaksi asuntoa. Tontin koko tulee olla yli 1000m ² .
	Erillispienalojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä talousrakennuksen. Tontin koko tulee olla yli 1000m ² .
	3 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
	Ohjeellinen uusi tonttijakolinja.
125/ 1	Korttelin ja tontin numero.
270	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta voi 2.kerroksen tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi. Rakennuksiin saa rakentaa kellaritiloja, joita ei lasketa kerrosalaan kuuluviksi.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala ja autojen säilytyspaikka.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Istutettavan alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Ohjeellinen maanalaista johtoa varattu alueen osa. Säilinkääntien suuntaisesti kulkevan runkoviemärin sijainti.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävät varastotilat, jotka voivat sijaita piharakennuksessa tai kellarikerroksessa.
Ajoneuvoliittymän enimmäisleveys on 5m.

TONTIN RAKENTAMINEN, RAKENNUSTEN SISOITTAMINEN JA PIHAJÄRJESTELYT:

Rakennusten julkisivujen tulee olla puuverhoituja.
Rakennuksissa tulee olla harjakatto.
Katon on oltava konesaumattua peltiä.
Tontin istutettavalle alueen osalle tulee istuttaa puita sekä pensaita.
Istutettavalle tontinosalle saa sijoittaa autopaikkoja ja tontin sisäisiä kulkuväyliä.
Tontilla oleva nykyinen puurivi tulee säilyttää.

HULEVESIEN HALLINTA:

Piha-alueet tulee toteuttaa siten, ettei rakentamisella lisätä hulevesien muodostumista.
Hulevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa voimassa olevia säädöksiä.
Hulevedet tulee viivyttaa tonteilla siten, että viivytysjärjestelmien yhteistilavuus on vähintään yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä neliometriä kohti (1m³ / 100m²).
Rakentamisen aikainen hulevesien käsittely tulee huomioida ja suunnitella osana rakennushanketta.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI:

Autopaikkoja tulee olla 2kpl / asunto.

6. Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

6.1 Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille syksyllä 2024 tontin omistajan hakemuksesta. Suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa. Kunnanhallitus on päätöksellään 3.2.2025 / § 18 päättänyt käynnistää Puotikuja 1 asemakaavamuutoksen kiinteistön Syysmetsä 505-407-10-195 alueelle.

6.2 Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä Mäntsälän kunnan Tekninen ja elinvoimapaalvelujen eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa: Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto, Helsingin kaupungin museo / Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo, Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, Nivos Vesi ja Lämpö Oy, Nivos Verkot Oy, Nivos Energia Oy, Mäntsälän kunnan Tekninen ja elinvoimautakunta.

6.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävillöolo

Alueidenkäyttölaki edellyttää, että kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (AKL 62 §). Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa kaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle.

Asemakaavan muutoksen osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- kunnan hallintokunnat, muut yhteistyötahot ja viranomaiset
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - Uudenmaan liitto
 - Helsingin kaupungin museo / Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
 - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
 - Nivos Oy (Nivos Vesi ja Lämpö Oy, Nivos Verkot Oy; Nivos Energia Oy)
 - Tekninen ja elinvoimalautakunta, Mäntsälän kunta

Kuntakehityslautakunta on päätöksellään 19.3.2025 / § 28 päättänyt, että Puotikuja 1 asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto (viitesuunnitelma) asetetaan nähtäville ja niistä pyydetään viranomaislausunnot. Osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä viitesuunnitelma on ollut nähtävillä 26.3.2025 - 30.4.2025 ja näistä saatiin seuraavat lausunnot ja kannanotot:

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

Mäntsälän kuntakehityslautakunta on pyytänyt Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon lausuntoa Puotikuja 1 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on tutustunut osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan rakennetun kulttuuriympäristön sekä maiseman vaalimisen näkökulmasta, ja on päättänyt lausua kantanaan seuraavaa.

Suunniteltava alue sijoittuu Sälinkääntien ja Puotikujan risteyksen itäpuo-

lelle Mäntsälän keskustassa. Asemakaavamuutos koskee kiinteistön Syysmetsä 505-407-10-195 korttelin 125 tonttia 1 osoitteessa Puotikuja 1. Alueen pinta-ala on noin 0,248 ha, josta voimassa olevan asemakaavan mukaista asuinrakennusten korttelialuetta on noin 2420 m² ja Sälinkäätien katualuetta noin 60 m². Tontilla on omakotitalo ja autokatos. Kaava-alueen rakennettavaksi suunniteltu itäosa on tällä hetkellä pihakäytössä. Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontti kuuluu erillispientalojen korttelialueelle (AO-1) ja rakennuspaikalle saa rakentaa 2-kerroksisen asuinrakennuksen sekä talousrakennuksen.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena 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 tavoitteena on tiivistää Sälinkäätien alkupään rakentamista niin, että paikallisesti arvokas maisema tunnusomaisine piirteineen säilyy pientalomaisen lisärakentamisen myötä. Isot tontit ja nykyinen väljä rakentaminen alueella mahdollistavat kaavamuutoksen mukaisen kylämäisen lisärakentamisen paikallisesti. 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. Rakennusoikeus ei nouse, vaan se siirretään tontin itäosaan.

Alueella on voimassa Kirkonkylän osayleiskaava (hyväksytty kunnanvaltuustossa 14.6.2004/40 §). Alue on merkitty paikallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi osayleiskaavassa. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä huomiota alueen taajamakuullisten arvojen ja vanhan rakennuskannan säilymiseen. Alueen rakennuskannan suojelukysymykset ratkaistaan asemakaavassa. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Suhteuttaen kaavan tavoitteita alueen kulttuuriympäristön reunaehtoihin, ei Keski-Uudenmaan alueellisella vastuumuseolla ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta.

Vastine Merkitään tiedoksi.

Nivos Vesi ja Lämpö Oy

Tontilla tapahtuvassa rakentamisessa ja rakennusten sijoittelussa on huomioitava tontilla Sälinkäätien suuntaisesti kulkeva, voimassa olevassa asemakaavassa rasittamaton runkoviemäri.

Vastine Tontilla Sälinkäätien suuntaisesti kulkeva runkoviemäri sijoittuu alueelle, joka asemakaavamuutok-

sessä osoitetaan istutettavan alueen osaksi. Runkoviemäriin sijainti osoitetaan kaavakartalla merkinnällä ”Ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Tontilla Sälinkääntien suuntaisesti kulkevan runkoviemäriin sijainti.”.

Uudenmaan liitto

Uudenmaan liitto kiittää lausuntopyyntösi ja ilmoittaa, että emme anna lausuntoa Puotikuja 1 asemakaavamuutoksesta (OAS).

Vastine Merkitään tiedoksi.

6.4 Asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Asemakaavan muutoksen lopullisissa suunnitelmissa otetaan huomioon kaavaehdotusvaiheessa tulevat huomautukset ja lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä (AKL 65 §) 17.9.-24.10.2025. Ehdotuksesta saatiin kahdeksan lausuntoa. Näistä lausunnoista ainoastaan Mäntsälän kunnan tekninen- ja elinvoimalautakunnalla oli lausuttavaa.

Mäntsälän kunnan Tekninen- ja elinvoimalautakunta

Muodostuvan uuden tontin tonttiliittymää suoraan Sälinkääntielle ei tulisi sallia ja tontin ajoneuvoliikenne tulee yhdistää kiinteistöjen 505-407-10-73 ja 505-407-10-179 kanssa yhteiseksi liittymäksi olemassa olevaan liittymään.

Vastine Kaavaehdotukseen päivitettiin liittymäkielto koko tontin mitalta. Liittymä järjestetään lausunnon mukaisesti rasiitteella.

6.5 Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Kaavaehdotukseen päivitettiin liittymäkielto koko tontin mitalta. Liittymä järjestetään Mäntsälän kunnan Teknisen ja elinvoimalautakunnan lausunnon mukaisesti.

6.6 Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Täydentyy myöhemmin.



Kuva suunnittelualueesta Sälinkääntieltä.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Mäntsälä	Täyttämispvm	5.11.2025
Kaavan nimi	Puotikuja 1 asemakaavamuutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	8.9.2025
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.2.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	238
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2423	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2423

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

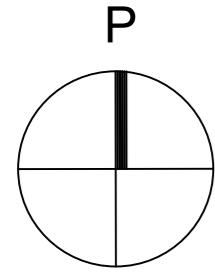
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,2423	100,00	610	0,25	0,0000	5
A yhteensä	0,2423	100,0	610	0,25	0,0000	5
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,2423	100,00	610	0,25	0,0000	5
A yhteensä	0,2423	100,0	610	0,25	0,0000	5
AP	0,1024	42,3	270	0,26	0,1024	270
AO	0,1399	57,7	340	0,24	-0,1024	-265
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



A0-1
125
10:195
e=0.25
II
2 ap/ asunto

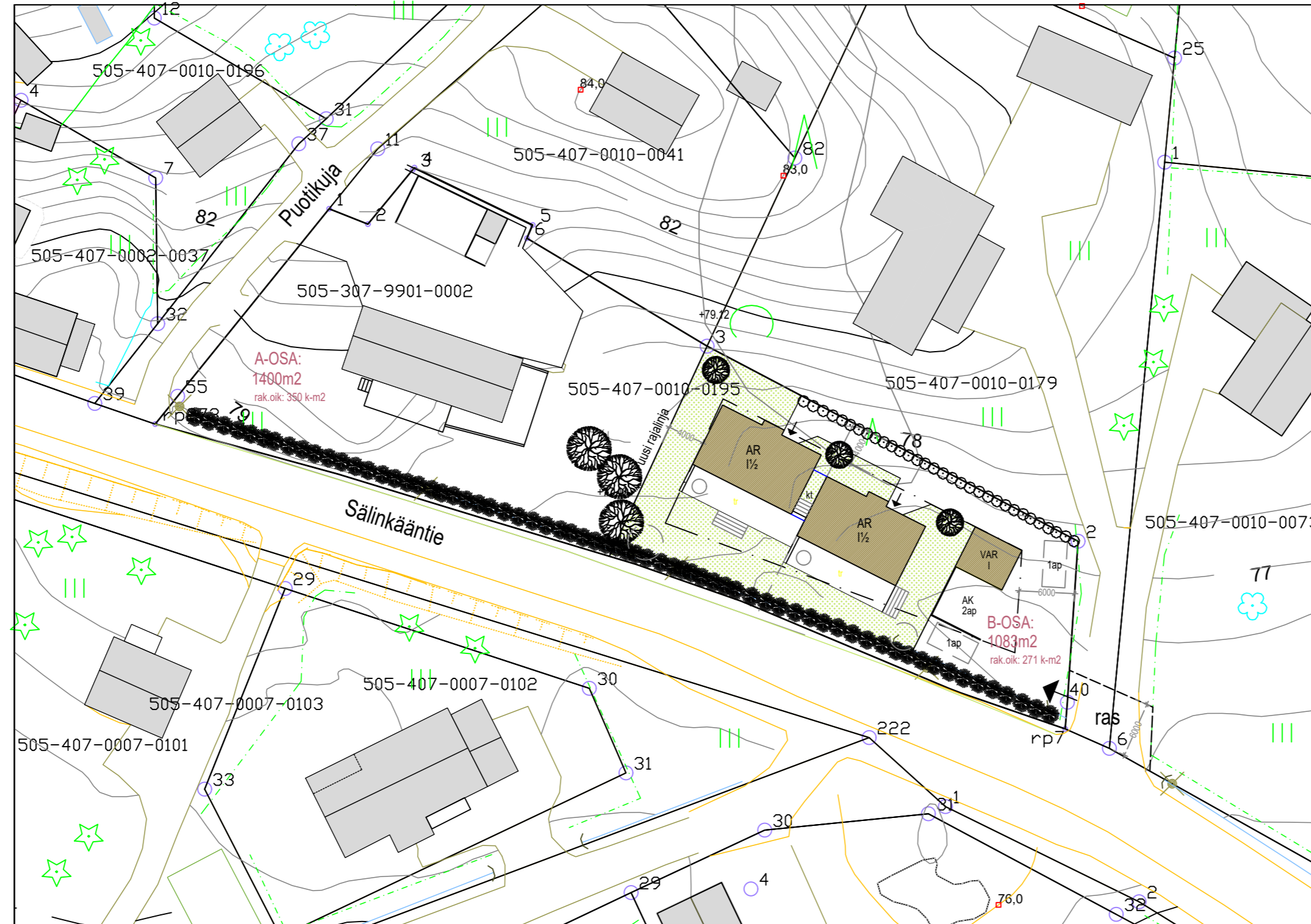
NYKYTILANNE:

TONTTI: 2483 m²
RAK.OIK: 621 k-m²

TONTTIJAON JÄLKEINEN TILANNE:

A-OSA:
TONTTI: 1400 m²
RAK.OIK: 350 k-m²

B-OSA:
TONTTI: 1083 m²
RAK.OIK: 271 k-m²



LUONNOSPIIRUSTUS 3.3.2026



K.OSA	KORTTELI/TILA	TONTTI/RNo	VIRANOMAISTEN MERKINTÖJÄ	
MÄNTSÄLÄ	125	10:195		
RAKENNUSTOIMENPIDE			PIIRUSTUSLAJI	JUOKS.No
KAAVAMUUTOS			PÄÄPIIRUSTUS	1
RAKENNUSKOHTEN NIMI JA OSOITE			PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ	MITTAAAVAT
TALO AUKIA - Viitesuunnitelma			ASEMAPIIRUSTUS	1:500
PUOTIKUJA 1 04600 MÄNTSÄLÄ				

SUUN.AL	TYÖ No	PIIR.No	MUUTOS
ARK		1	
ARKKITEHTUURITOIMISTO RÄTY OY HONKASTENTIE 40 04630 SAAKSJÄRVI jussi@ark-kr.fi	YHT.HENK. J.RÄTY		040-5295130
PÄIVÄYS 3.3.2026	JUSSI RÄTY, ARKKITEHTI SAFA		