

# **Puotikuja 1 asemakaavamuutos**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

19.3.2025,  
päivitetty viimeksi 20.8.2025

## Puotikuja 1 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma

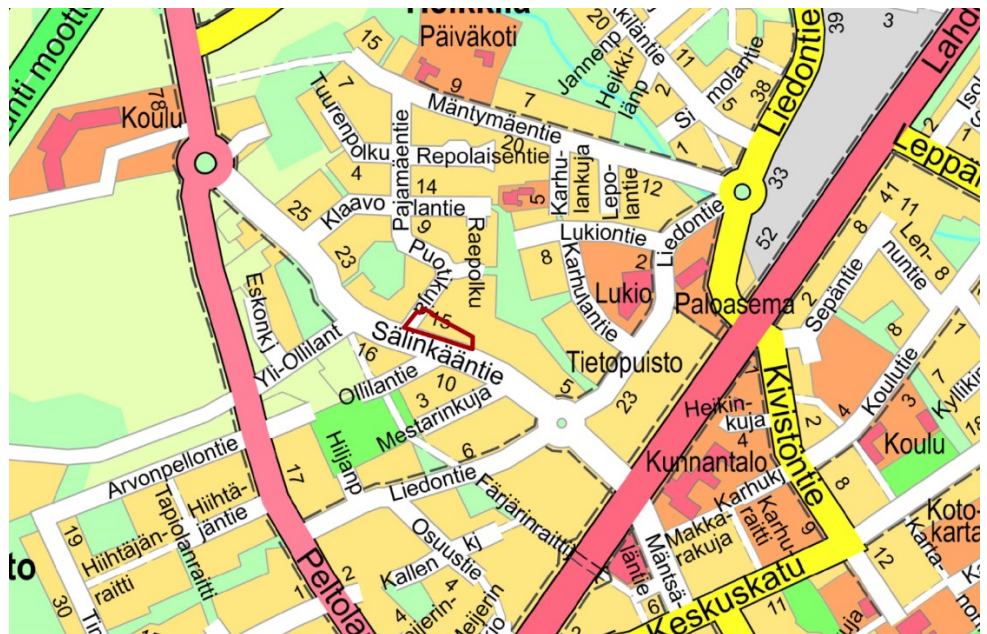
Päiväty 19.3.2025

Diaarinumero 548/2024

Hankenumero 238

Asemakaavakartta nro 238

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaavamuutos laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Mäntsälän verkkosivuilta [Kaavoitus ja maankäyttö - Mäntsälän kunta](#)

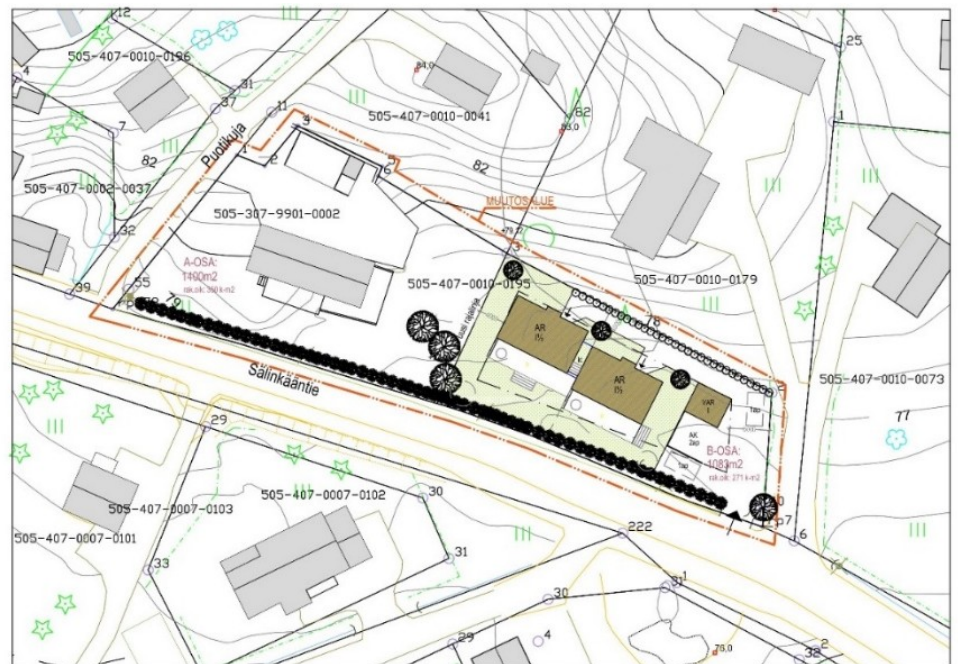


Kartta suunnittelualueesta. Asemakaavamuutosalueen sijainti merkitty punaisella.

## Asemakaavamuutosalue

Alue sijoittuu Sälinkääntien ja Puotikujan risteyksen itäpuolelle Mäntsälän keskustassa. Asemakaavamuutos koskee kiinteistön Syysmetsä 505-407-10-195 korttelin 125 tonttia 1 osoitteessa Puotikuja 1. Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 2423 m<sup>2</sup>. Asemakaavamuutosalue on voimassa olevan asemakaavan mukaista asuinrakennusten korttelialuetta (AO-1). 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.

Tontilla on omakotitalo ja autokatos. Asemakaavamuutosalueen 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. Tonttitehokkuus  $e=0,25$ . Asemakaavamuutoksella voimassa olevan asemakaavan mukaista rakennusoikeutta siirretään tontin itäosaan.



LUONNOSPIIRUSTUS 19.3.2025



Viitesuunnitelma, luonnospiirustus 19.3.2025.

## Mitä alueelle suunnitellaan?

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on hyödyntää ja tehostaa nykyisen pitkänmallisen 2423 m<sup>2</sup> tontin käyttöä jakamalla se kahdeksi yli 1000 m<sup>2</sup> tontiksi. Tarkoituksena on mahdollistaa tontin itäosaan kahden asunnon rakentaminen samalle tontille siten, että rakennukset muodostavat yhden arkkitehtonisesti eheän kokonaisuuden ja samalla tiivistää kaupunkikuvallisesti Sälinkäntien varren rakennuskantaa arkkitehtonisesti laadukkaalla ja kestäväällä tavalla.



*Puotikuja 1 tontin länsipäässä oleva rakennus kesällä ja talvella.*

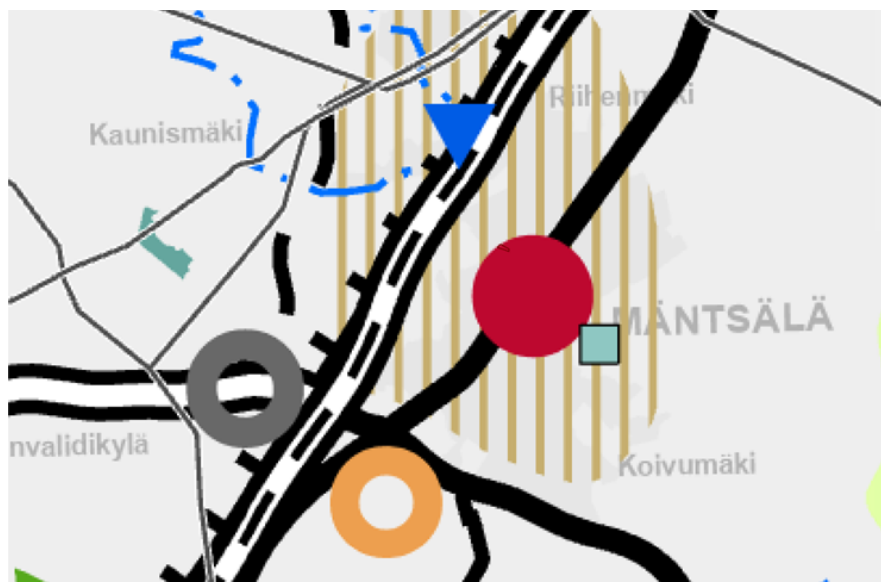
## Suunnittelun lähtökohtana olevat aiemmat selvitykset ja suunnitelmat

### Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

## Maakuntakaava

Maakuntakaava on kartalla esitetty pitkän aikavälin suunnitelma maakunnan yhdyskuntarakenteesta ja alueidenkäytöstä. Siinä sovitaan yhteen valtakunnalliset ja maakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Yleispiirteisenä kaavana se on ohje kuntien kaavoitukselle ja muulle alueidenkäytön suunnittelulle. Uusimaa-kaavan kokonaisuus 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.

## 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.

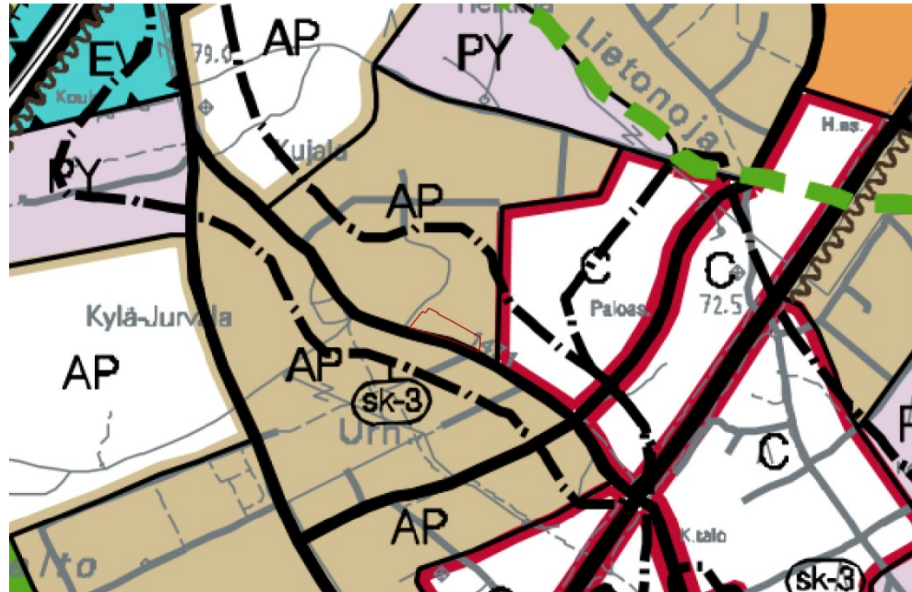


● keskustaluonteinen ydinalue    — vanha päätie

Ote Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteiden kartasta.

## Kirkonkylän osayleiskaava

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 asuntoalue.

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 asuin ympäristöön soveltuvia työpaikkoja asemakaavassa tarkemmin määritellyin edellytyksin. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota omakeimaisen 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.

## Vireillä oleva strateginen yleiskaava

Tekeillä on Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050, jonka luonnos (2024) oli nähtävillä 18.11.2024 – 17.1.2025. Alue on yleiskaavaluonnoksessa 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-m<sup>2</sup>. Alue on asemakaavoitettu. Uusien rakennuspaikkojen muodostuminen perustuu asemakaavoihin tai asemakaavamuutoksiin.



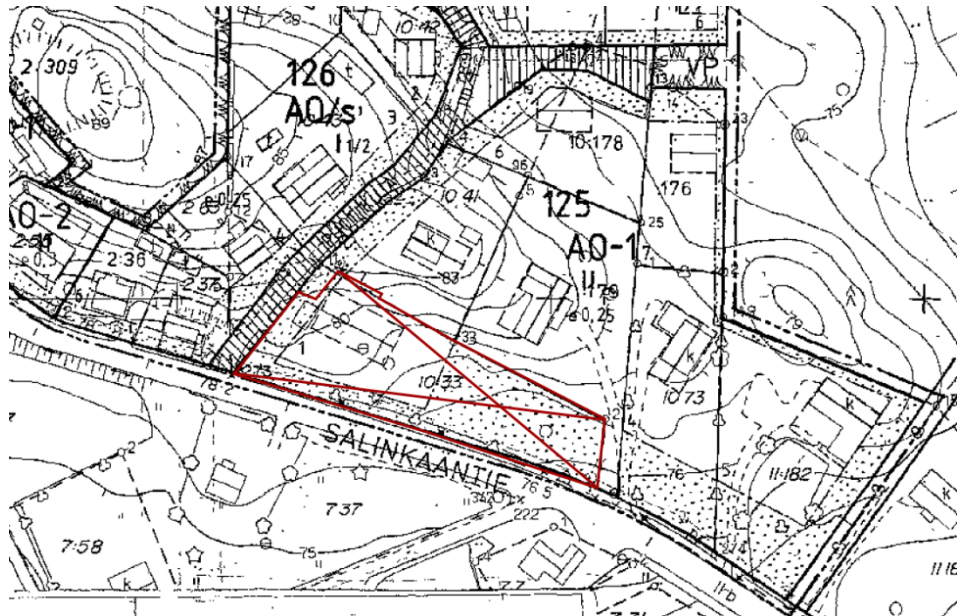
### Asuinalue

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-m<sup>2</sup>. Alue on asemakaavoitettu. Uusien rakennuspaikkojen muodostuminen perustuu asemakaavoihin tai asemakaavamuutoksiin.

*Ote Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnoksesta (6.11.2024).*

## Muutettava asemakaava

Alueella on voimassa Karhulanpellon rakennuskaavan muutos (hyväksytty 15.9.1997). Puotikuja 1 tontti kuulu erillispientalojen korttelialueeseen (AO-1). Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen 2-kerroksisen asuinrakennuksen sekä talousrakennuksen. Tonttitehokkuus  $e=0,25$ , ja tontin itä-osa on merkinnällä "istutettava alueen osa".



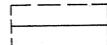
AO-1

1

0,25



RAKENNUSALA.



OHJEELLINEN RAKENNUSALA JA OHJEELLINEN PÄÄHARJANSUUNTAA OSOITTAVA VIIVA.



ISTUTETTAVA ALUEEN OSA.

### YLEISET MÄÄRÄYKSET

KAAVA-ALUEELLA TULEE VARATA RAKENNUSPAIKKAA KOHTI AUTOPAIKKOJA SEURAAVASTI:

- AO-KORTTELIALUEILLA 1 AUTOPAIKKAA ASUNTOA KOHTI  
- YK-KORTTELIALUEILLA 1 AP / 6 ISTUPAIIKAA

AUTOPAIIKAT ON VARATTAVA RAKENNUSPAIKKAKOHTAISESTI

AO- KORTTELEISSA SAA RAKENTAA ENINTÄÄN 25m<sup>2</sup> SUURUOSET AUTOKATOS-, AUTOTALLI- JA TALOUSRAKENNUKSET NAAPURIN SUOSTUMUKSELLA RAKENNUSALAN ULKOPUOLELLE RAKENNUSPAIIKAN RAJAAN KIIINNI.

RAJAN PUOLEISEEN SEINÄÄN EI SALLITA IKKUNOITA. VIEREKÄISTEN RAKENNUSPAIIKKOJEN TALOUSRAKENNUKSET TULEE PYRKIÄ SIIJOITTAMAAN VASTAKKAIN. ISTUTETTAVALLE RAKENNUSPAIIKAN OSALLE EI TALOUSRAKENNUSTA VOI SIIJOITTAA.

ASUINRAKENNUKSET ON PYRITTÄVÄ SIIJOITTAMAAN OHJEELLISTEN RAKENNUSALOJEN MUKAAN.

RAKENNUSPAIIKALLA TULEE SÄILYTTÄÄ TAI ISTUTTAA PUITA NIIN, ETTÄ NIIDEN MÄÄRÄ ON VÄHINTÄÄN 1 ASUINKERROKALAN 30 M<sup>2</sup> KOHTI.

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

MAANPÄÄLLISTÄ KELLARIKERROSTA EI SAA RAKENTAA, MUTTA ENSIMMÄISEN KERROKSEN RAKENNUSALASTA SAA 1/3 OLLA KERROKALAN KUULUMATTOMIA KELLARITILOJA. NÄMÄ TILAT TULEE SIIJOITTAA RAKENNUSALAN PIIHAN PUOLEISELLE SIVULLE JA NE TULEE JULKISIVULLISESTI KÄSITELLÄ KUTEN RAKENNUSKSEN MUUT JULKISIVUT.

Ote Karhulanpellon rakennuskaavan muutoksesta (nro. 138, hyväksytty 1997).

## Kaavatyön määrittely

Kaavamuutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. Maanomistaja ja Mäntsälän kunta ovat tehneet sopimuksen kaavamuutoksen tekemiseksi ja kustannusten jakamiseksi 27.9.2024. Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa. Kuntakehityslautakunta esitti 22.1.2024 kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus käynnistää Puotikuja 1 asemakaavamuutoksen. Kunnanhallitus päätöksellään 3.2.2025 / §18 päätti käynnistää Puotikuja 1 asemakaavamuutoksen.

Alueen käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaavamuutos, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa 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.

Edellä mainitut koskevat myös asemakaavamuutosta.

## Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tiivistää kaupunkikuvallisesti Sälinkäntien varren rakennuskantaa niin, että paikallisesti arvokas maisema tunnusomaisine piirteineen säilyy pientalomaisen lisärakentamisen myötä ja alueen elinvoima säilyy myös tulevaisuudessa. Isot tontit ja nykyinen väljä rakentaminen alueella mahdollistavat kaavamuutoksen mukaisen kylämäisen lisärakentamisen paikallisesti. Tavoitteena on myös mahdollistaa tontin itäosaan kahden asunnon rakentaminen samalle tontille niin, että rakennukset muodostavat yhden arkkitehtonisesti eheän kokonaisuuden, ja niistä muodostuu kylänraittimainen vaikutelma kirkonkylän keskustan ja juna-aseman väliselle alueelle. Tontille ajo tutkitaan lähtökohtaisesti tontin kaakkoisnurkkaan ja se täsmentyy suunnittelun edetessä. Asemakaavamuutoksella voimassa olevan asemakaavan mukaista rakennusoikeutta siirretään tontin itäosaan.

## Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole rakennuskiellossa kaavatyön takia.

## Selvitykset mm.

Mäntsälän yleiskaava 2050 – Maisemaselvitys 2019

Mäntsälän yleiskaava 2050 – Mäntsälän kulttuuriympäristöselvitys 2022

Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaava – alueen luontoselvitys 2019

## Vaikutusten arviointi

Asemakaavamuutoksen valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi.

## Osalliset ja vuorovaikutus

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- asiantuntijaviranomaiset
  - Helsingin kaupunginmuseo / Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
  - Keski-Uudenmaan ympäristökeskus
  - Nivos Oy (Nivos Vesi ja Lämpö Oy, Nivos Verkot Oy; Nivos Energia Oy)
  - Uudenmaan Liitto
  - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
  - Tekninen ja elinvoimalautakunta, Mäntsälän kunta

## Yhteystiedot

Laura Lamberg, suunnitteluavustaja / kaavavalmisteliija, Mäntsälän kunta  
laura.lamberg@mantsala.fi, p. 040 314 5455

Maria Isotupa, kaavoituspäällikkö, Mäntsälän kunta  
maria.isotupa@mantsala.fi, p. 040 314 5437

Jussi Rätty, arkkitehti SAFA / Arkkitehtuuritoimisto Rätty Oy,  
kaavakonsultti / asemakaavamuutoksen laatija  
jussi@ark-kr.fi, p. 040 529 5130

Asemakaavamuutoksen laatii konsultti Jussi Rätty, arkkitehti SAFA. Kaavaprosessia ohjaa kaavoituspäällikkö Maria Isotupa ja lisätietoja antaa suunnitteluavustaja/kaavavalmisteliija Laura Lamberg.

Kuntakehityspalvelut, Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä

## Kaavoituksen eteneminen

### Vireilletulo

- Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaavamuutoksen käynnistäminen perustuu 20.6.2024 saapuneeseen hakemukseen asemakaavan muutokseen sekä 27.9.2024 allekirjoitettuun sopimukseen kaavamuutoksen tekemiseksi ja kustannusten jakamiseksi.
- Suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa
- Kunnanhallitus on päättänyt 3.2.2025 / § 18 käynnistää Puotikuja 1 asemakaavamuutoksen



### OAS

- Kuntakehityslautakunta on päättänyt 19.3.2025 / § 28, että OAS sekä valmisteluaineisto asetetaan nähtäville ja niistä pyydetään viranomaislausunnot
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä viitesuunnitelma on ollut nähtävillä 26.3.-30.4.2025
- Nähtävilläolosta ilmoittaminen kirjeillä, verkkosivuilla [Kaavoitus ja maankäyttö - Mäntsälän kunta](#), kunnan ilmoitustaululla ja Mäntsälän Uutiset -lehdessä
- Mahdollisuus esittää mielipiteitä
- Kuntakehityslautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



### Ehdotus

- Kaavamuutosehdotus esitellään kuntakehityslautakunnalle vuonna 2025
- Kaavamuutoksen valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan selostuksessa tai vuorovaikutusraportissa, joka löytyy verkkosivuilta [Kaavoitus ja maankäyttö - Mäntsälän kunta](#)
- Kaavamuutosehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla [Kaavoitus ja maankäyttö - Mäntsälän kunta](#), kunnan ilmoitustaululla ja Mäntsälän Uutiset -lehdessä
- Mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- Muistutukset ja lausunnot käsitellään kuntakehityslautakunnassa
- Kuntakehityslautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



### Hyväksyminen

- Kuntakehityslautakunta käsittelee kaavamuutosehdotuksen
- Kunnanhallitus hyväksyy kaavamuutoksen
- Tieto kaavamuutoksen hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavamuutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
- Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan



### Voimaantulo

- Kaavamuutos tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty