

Karlsbergin asemakaavamuutos

Kaavaselostus

11.6.2025



Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Asemakaavan tarkoitus	5
1.4	Kaavatyön vaiheet	5
2	Lähtökohdat	5
2.1	Suunnittelutilanne	6
2.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT	6
2.1.2	Maakuntakaava	6
2.1.3	Mäntsälän alueiden käytön tavoitteet MAT	7
2.1.4	Yleiskaava	7
2.1.5	Muutettavat asemakaavat	10
2.1.6	Rakennusinventointi	12
2.1.7	Mäntsälän kunnan hulevesiohjelma 2015	12
2.1.8	Rakennusjärjestys	12
2.1.9	Rakennuskielto	12
2.2	Selvitys suunnittelualueesta, lähiympäristöstä ja olosuhteista	13
2.2.1	Luonnonympäristö	13
2.2.2	Rakennettu kulttuuriympäristö	15
2.2.3	Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus	15
2.2.4	Ympäristön häiriötekijät	15
2.2.5	Maanomistus	15
2.2.6	Yhdyskuntarakenne, palvelut ja liikenne	15
2.2.7	Kunnallistekniikka	16
3	Asemakaavamääräykset	16
4	Kaavan vaikutusten arvioinnin lähtökohdat ja kaavan vaikutukset	19
4.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, taajamakuvaan ja liikenteeseen	20
4.2	Vaikutukset väestöön, palveluihin ja virkistykseen	20
4.3	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan ja kulttuuriympäristöön	20
4.4	Vaikutukset ilmastoon	20
4.5	Vaikutukset pohjaveteen ja vesistöihin	21
5	Kaavan laatimisen vaiheet	21
5.1	Suunnittelua koskevat päätökset ja osallistuminen	21
5.2	Kaavamuutoksen tavoitteet	21

5.3 Lausuntojen ja kannanottojen huomioon ottaminen; Kartanonmetsän ja Leppämäen asemakaavat	21
5.4 Lausuntojen ja kannanottojen huomioon ottaminen; Karlsbergin asemakaava	22
5.5 Toimenpiteet julkisen nähtävillöön jälkeen.....	22
6. Kaavan hyväksyminen ja toteuttaminen	22

Liitteet

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Karlsbergin asemakaava-alueen liito-oravaselvitys, FCG Oy, 2023

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

1. Lausunnot ja muistutukset
2. Vuorovaikutusraportti
3. Mäntsälän kunnan hulevesiohjelma 2015
4. Katusuunnitelmaluonnos, kadut ja vesihuolto, FCG
5. Maanäytteiden tutkimustulokset, GeoUnion Oy, 2024
6. Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaava-alueen luontoselvitykset 2018, Lumotron 2019
7. Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys liitteinen, Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050, Sitowise, 2024

Päiväty 11.6.2025

Asemakaava nro 279

Kaavan nimi: Karlsbergin asemakaavamuutos

Kuntakehityslautakunta 11.6.2025 § X

Kunnanhallitus XX.XX.2025 § X

Voimaan XX.XX.2025

Laatija:

Mäntsälän kunta / Tekninen ja elinvoimapalvelut / Kuntakehityspalvelut / Kaavoitus

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Karlsbergin asemakaavamuutoksella muutetaan Kirkonkylän asemakaavaa (kaavanumero 1, voimaantulo 1963), korttelin 500 asemakaavamuutosta (kaavanumero 82, voimaantulo 1985), Kirkonmäen asemakaavamuutosta (kaavanumero 124, voimaantulo 1998) ja Isonniityn asemakaavamuutosta (kaavanumero 169, voimaantulo 2007) kiinteistöjen 505-401-11-1531 Mäntymäki, 505-407-11-1532 Karlsberg, 505-407-11-1339 Kehä-Karlsberg, 505-407-11-1336 Tehtaantontti ja 505-407-11-1343 Järvimetsä osalta.

Kaavamuutosalue käsittää korttelin 500 tontit 9-10, korttelit 521 ja 522 sekä maa- ja metsätalousaluetta. Koko kaava-alue on yksityisessä omistuksessa. Alueen pinta-ala on noin 27 hehtaaria.

Asemakaavamuutoksella muodostuu Sylvian puisto, korttelit 521-524, katualueet ja metsäalue.

Karlsbergin asemakaavamuutos koostuu asemakaavakartasta ja siihen liittyvistä kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä. Asemakaavakartta esitetään mittakaavassa 1:2000. Kaavan tunnistenumero on 279.

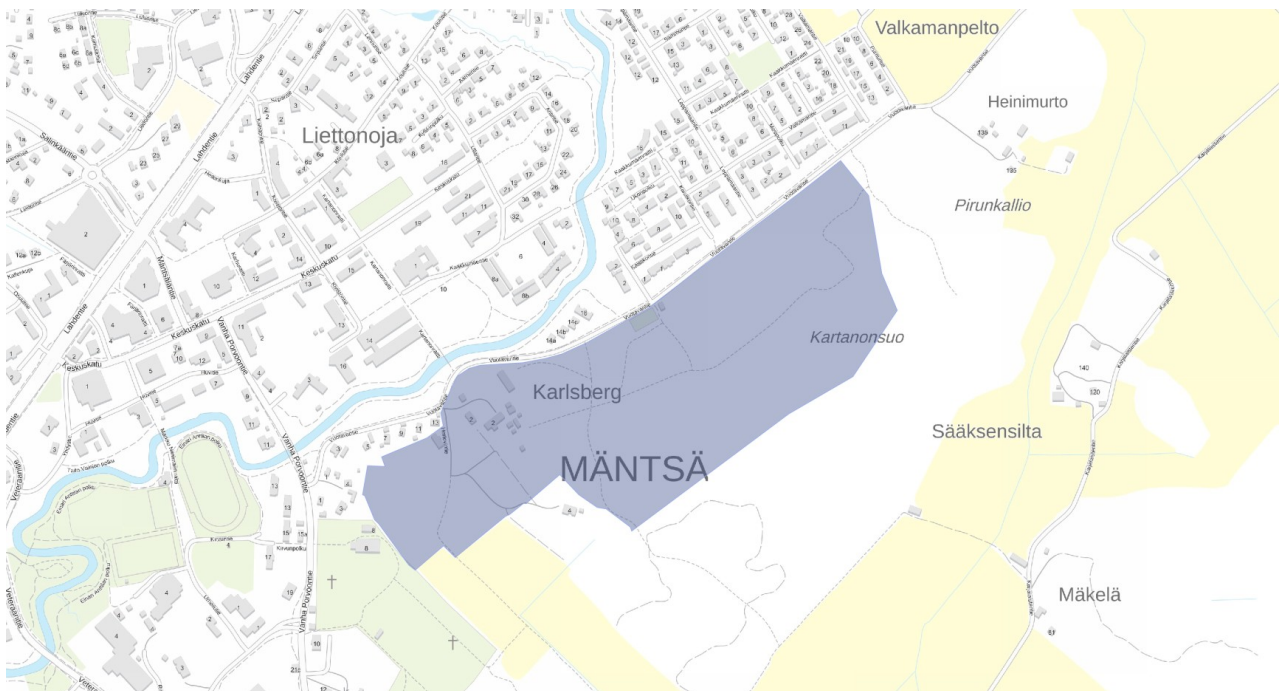
Asemakaavamuutokseen liittyy myös tämä kaavaselostus. Selostus ei ole varsinaisesti kaavan osa, vaan asiakirja, jossa kuvataan mm. asemakaavan tärkeimmät lähtökohdat ja tavoitteet sekä kaavaratkaisun periaatteet ja kaavan vaikutukset.

Asemakaavamuutos on laadittu Mäntsälän kunnan omana asiantuntijatyönä. Asemakaavamuutoksen hyväksyy kunnanhallitus.

Kaavan pohjakarttana on käytetty kunnan kaavan pohjakarttaa. Jäljempänä tässä selostuksessa asemakaavamuutoksesta käytetään nimeä Karlsbergin asemakaava.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Mäntsälän kirkonkylässä Vuotavantien eteläpuolella kirkon välittömässä läheisyydessä. Matkaa linja-autoasemalle on noin kilometri ja rautatieasemalle kolme kilometriä.



1.3 Asemakaavan tarkoitus

Asemakaava on yksi kunnan strategisen suunnittelun väline. Asemakaava toteuttaa osaltaan kunnanvaltuuston hyväksymää Mäntsälän kunnan strategiaa¹. Ensisijaisesti asemakaava on kunnanvaltuuston näkemys siitä, kuinka alueen maankäyttöä kehitetään tulevaisuudessa. Kaava myös välittää ja tulkitsee Uudenmaan maakuntakaavoja², valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita³ (VAT) ja yleiskaavaa⁴.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa Mäntsälän kartanon rakennuksille ja pihapiirille suojelumääräykset, huomioida arvokkaat luontokohteet ja taajamametsän erityisyys, siirtää asemakaavan mukainen rakentamismahdollisuus toisaalle sekä osoittaa riittävät kulkuyhteydet ja aluevaraukset luonnon kokeamiseen.

1.4 Kaavatyön vaiheet

Kaavamuutostyö on käynnistynyt kahtena erillisenä asemakaavamuutoksena vuonna 2020: Kartanonmetsän ja Leppämäen asemakaavaluonnokset olivat nähtävillä alkuvuodesta 2022. Kaavamuutostyöt on yhdistetty syksyllä 2022 Karlsbergin asemakaavamuutokseksi.

Kaavatyövaiheet on kuvattu tarkemmin luvussa 5.

2 Lähtökohdat

Alueidenkäyttölaki 54 § määrittelee asemakaavan sisältövaatimukset:

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. 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 soveltuvien osien otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Edellä mainitut koskevat myös asemakaavamuutosta.

¹ Mäntsälän kunnan strategia, Kvalt. 13.12.2021/159 §

² Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuus

³ Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

⁴ Kirkonkylän osayleiskaava 2020

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

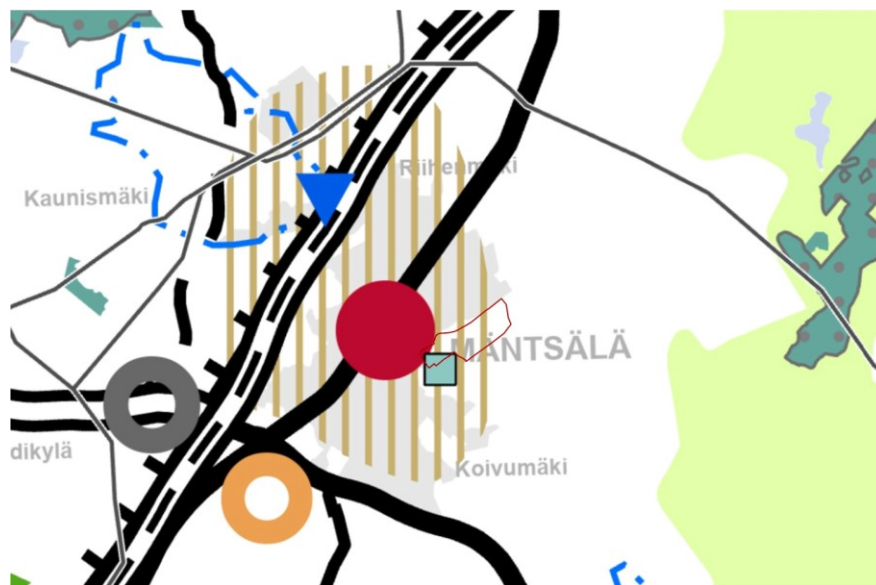
Valtioneuvosto on 14.12.2017 päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

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

Alueidenkäyttölain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

2.1.2 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. Uusimaakaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.



Ote maakuntakaavasta

- Keskustatoimintojen alue, keskus
- ||||| Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualuetta koskee keskustatoimintojen alue, taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke ja kohdemerkintä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue.

Merkintä: Mäntsälän kirkon ja kartanon ympäristöt

Merkinnän kuvaus: Valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön alue (RKY 2009)

Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä.

2.1.3 Mäntsälän alueiden käytön tavoitteet MAT⁵

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



Ote Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteiden kartasta



keskustaluonteinen ydinalue



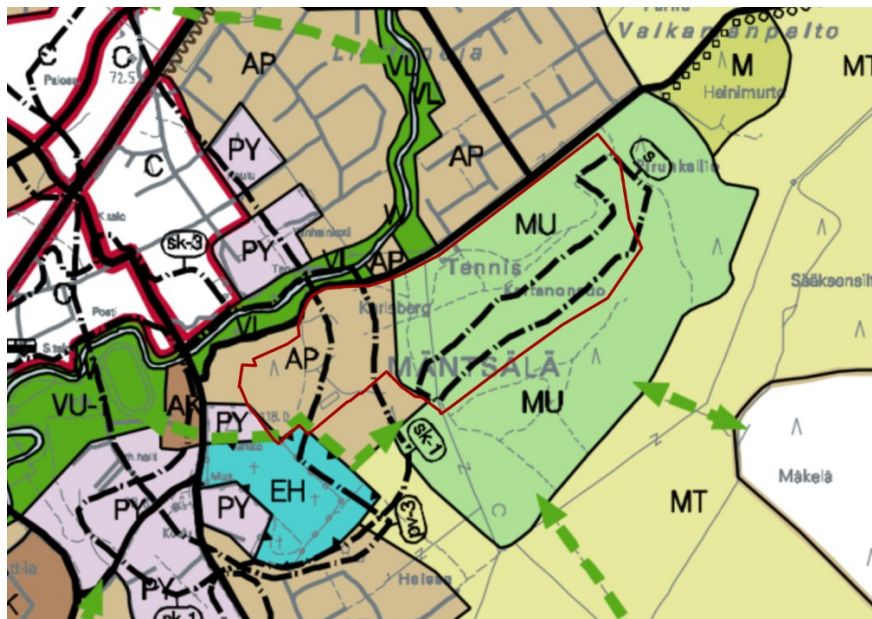
keskustan reuna-alue



kartano tai suuri tila

2.1.4 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 14.6.2004 hyväksytty Kirkonkylän osayleiskaava.



Ote Kirkonkylän osayleiskaavasta

⁵ Mäntsälän alueiden käytön tavoitteet MAT

AP

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 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.

MU

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätaloustuotantoon sekä ulkoiluun. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ulkoilumahdollisuuksien järjestämiseen ja parantamiseen sekä ulkoilusta mahdollisesti aiheutuvien häiriöiden vähentämiseen. Alueen rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestystä. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128§:n mukaista lupaa (MRL 43.2§).

sk-1

Taajamakuullisesti arvokas alue.

Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on turvattava alueen kulttuurihistoriallisen ympäristön ja arvokkaan rakennuskannan säilyminen. Alueen rakennuskannan suojelukysymykset ratkaistaan asemakaavassa. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

a

Arvokas luontoalue.

Alueen suunnittelussa ja alueella suoritettavissa toimenpiteissä on huolehdittava alueen luontoarvojen säilymisestä. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128§:n mukaista lupaa (MRL 43.2§).

pv-3

Muu pohjavesialue.

Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Alueen rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18§ (pohjaveden muuttamiskielto) sekä ympäristösuojelulain 1 luvun 7§ (maaperän pilaamiskielto) ja 8§ (pohjaveden pilaamiskielto). Suositus: Pohjavesialueen mahdollinen soveltuvuus vedenhankintakäyttöön on tutkittava, kun alueen yksityiskohtaista käyttöä suunnitellaan, koska alueella saattaa olla suuripaikallinen merkitys talousveden hankinnassa.

Mäntsälässä on käynnistetty kunnanhallituksen päätöksellä (5.3.2018 § 56) yleiskaavan laatiminen koko kuntaan. Luonnos (2021) oli nähtävillä 7.7.–15.12.2021 välisen ajan. Kunnanhallitus on (21.11.2022 § 236) päättänyt, että Mäntsälän yleiskaavaa 2050 jatketaan strategisena. Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnos (2024) oli nähtävillä 18.11.2024 – 17.1.2025 välisen ajan.



Ote Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnoksesta (nähtävillä 18.11.2024 - 17.1.2025)

Keskustatoimintojen korttelialue

Monitoiminnallinen tiivistyvä keskusta-alue, jolla sekoittuvat asuminen, kauppa-, palvelu- ja hallintorakentaminen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomat työpaikkatoiminnot. Alueen suunnittelussa edistetään toimintojen sekoittuneisuutta. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon olemassa oleva kulttuuriympäristö ja miljöö. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä, kestäviä ja turvallisia oleskelu-, kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennenympäristöjä sekä korkealaatuista taajamakuva. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistystyksen tarpeet sekä viheryhteyksien jatkuminen. Vähittäiskaupan suuryksiköiden kerrosalaa ei ole enimmäismitoitettu, mutta niiden tulee kokonsa puolesta soveltua ympäristöönsä. 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 joukkoliikennenympäristöjä sekä korkealaatuista taajamakuva. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistystyksen tarpeet sekä viher- yhteyksien jatkuminen. Paikallisen tilaa vaativan ja keskusta-hakuisen vähittäiskaupan enimmäiskoko 4 000 k-m². Alue on asemakaavoitettu. Uusien rakennuspaikkojen muodostuminen perustuu asemakaavoihin tai asemakaavamuutoksiin.

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta

Merkinnällä osoitetaan luonnonolosuhteiltaan vetovoimaisia, ulkoilun ja retkeilyn kannalta tärkeitä vyöhykkeitä. Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä ulkoiluun ja retkeilyyn. Metsän hoidossa on otettava huomioon alueen virkistyskäyttö ja maisema-arvot. Alueen metsänhoidossa noudatetaan metsälain säädöksiä.

Maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö

Alueen suunnittelussa ja toimenpiteissä on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Uusi rakentaminen on sopeutettava alueen kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin. Alueelle sijoittuvissa merkittävässä hankkeissa on kuultava museoviranomaisia.

Valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö

Alueiden käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön arvot säilyvät. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on vaalittava kulttuuriympäristön ominaispiirteitä. Kulttuuriympäristöä kehitettäessä on sen arvot otettava huomioon ja sovitettava yhteen yleiskaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen maankäytön kanssa. Alueelle sijoittuvissa merkittävässä hankkeissa on kuultava museoviranomaisia.

Sr-1

Suojeltava rakennus

Rakennussuojelulain (60/1985), asetuksella valtion omistamien rakennusten suojelusta (480/1985) tai kirkkolain (1054/1993) 14 luvun 5§:n nojalla suojellut alueet ja kohteet. Alueen ympäristön historialliset ominaispiirteet ja vanhat arvokkaat rakennukset tulee säilyttää suojelupäätöksen määräysten mukaisesti. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon lausunto. Kohteet on listattu tarkemmin kaavaselostuksessa. Kohdenumerointi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.

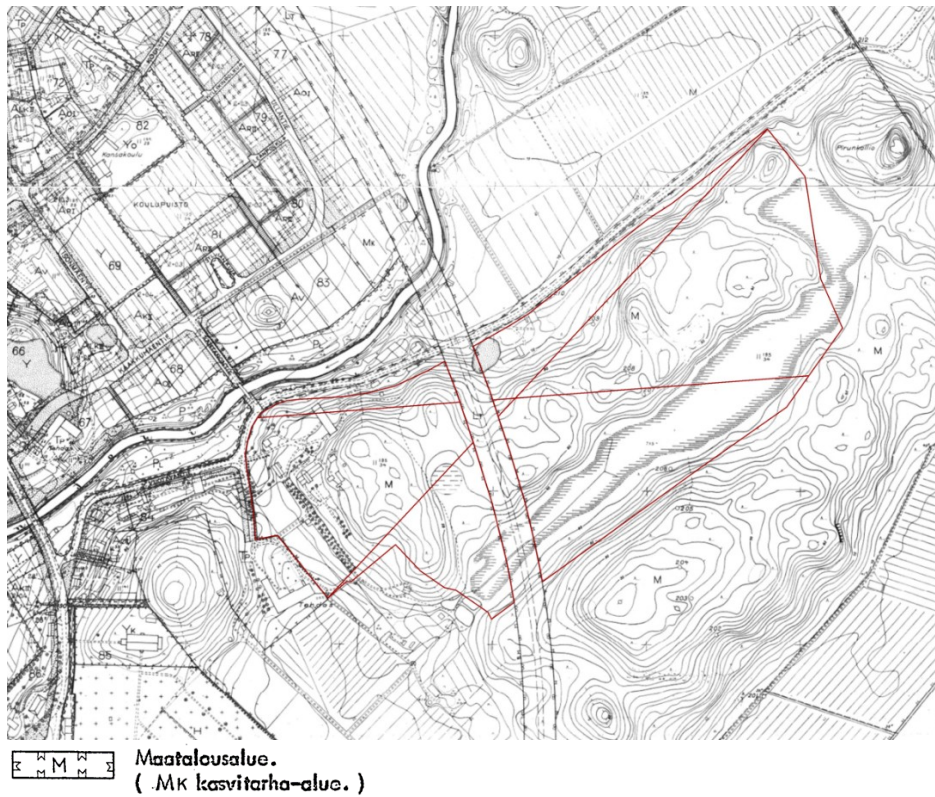


Ohjeellinen ulkoilureitti

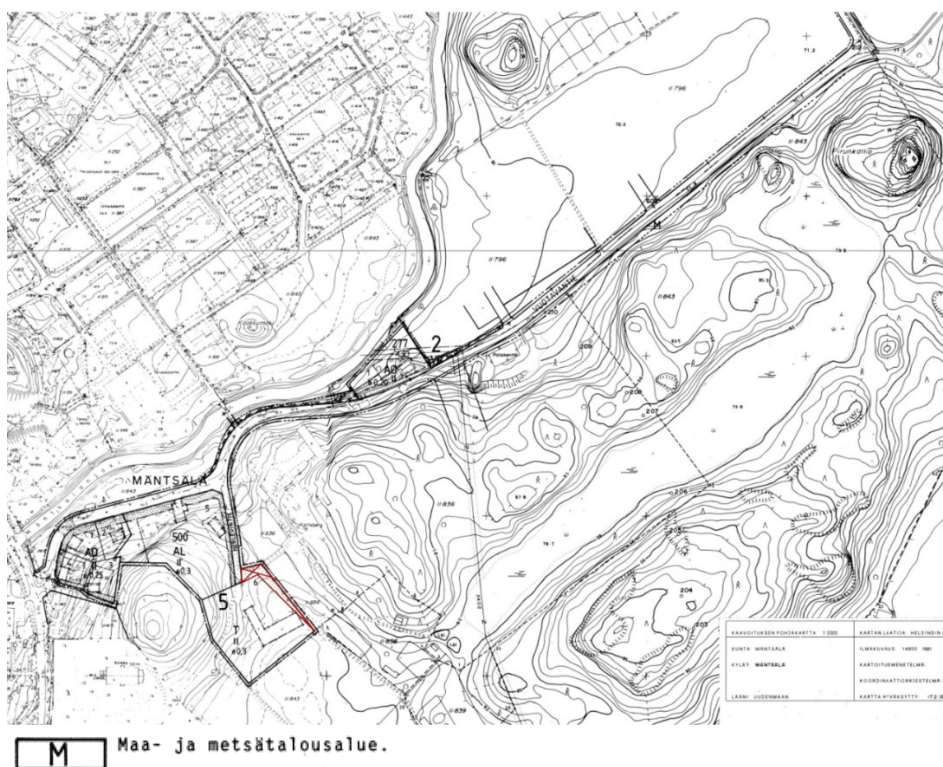
Tärkeimmät paikalliset ja seudulliset ulkoilureitit, jotka yhdistävät toisiinsa päävirkistysalueita kunnan sisällä. Reitin suunnittelussa on huomioitava virkistystoimintojen kehittämismahdollisuudet sekä reitin jatkuvuus, turvallisuus ja sujuvuus. Reittisuunnittelussa on pyrittävä hyödyntämään olemassa olevan tiestön ja poluston käyttömahdollisuuksia sekä sopeuttamaan ne mahdollisimman hyvin maiseman, kulttuuriympäristön ja luonnon erityispiirteisiin. Olemassa oleva ulkoilureitti voidaan perustaa suoraan ulkoilureittitoimituksella. Uusi ulkoilureitti vaatii suunnitelman ja sen jälkeen ulkoilureittitoimituksen.

2.1.5 Muutettavat asemakaavat

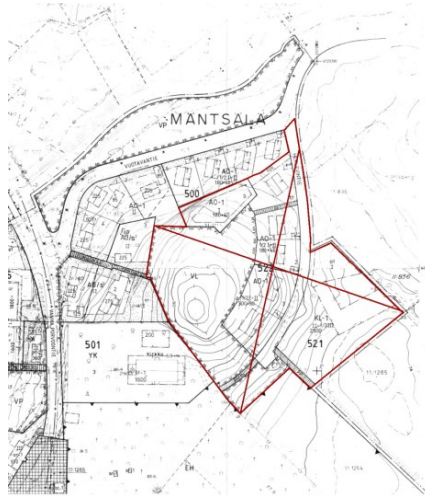
Alueella on voimassa Kirkonkylän asemakaava (kaavanumero 1, voimaantulo 1963) kartanon pihapiirin ja metsäalueen osalta.



Korttelin 500 asemakaavamuutos (kaavanumero 82, voimaantulo 1985) on voimassa ainoastaan kapean kaistaleen osalta kiinteistön 505-407-11-1532 alueella.



Kirkonmäen asemakaava (kaavanumero 124, voimaantulo 1998) on muuttanut osan korttelista 500 uudeksi kortteliksi 522, T-tontin kortteliksi 521 ja Kirkonmäen lähivirkistysalueeksi.



AO-1

Erillispientalojen korttelialue.
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, sekä talousrakennuksen.

KL-1

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa kongressi-, kokous- ja majoitustiloja sekä toiminnan kannalta tarpeellisen määrän asuintiloja.

VL

Lähivirkistysalue.

Isonniityn asemakaavamuutoksella (kaavanumero 169, voimaantulo 2007) on muutettu vuonna 1962 asemakaavalla osoitettu yleinen tiealuevaraus maa- ja metsätalousalueeksi.



M

Maa- ja metsätalousalue.

2.1.6 Rakennusinventointi

Mäntsälän maarekisterikylän rakennusinventoinnin päivitys ja täydennys (Selvitystyö Ahola, 2013) on tehty osayleiskaavatyön lähtöaineistoksi 2013. Karlsbergin kartano on arvioitu luokkaan A; erityisen merkittävät ja hyvin säilyneet kohteet, joilla on suuri paikallinen arvo ja intensiteetti.



Mäntsälän kartano. Museovirasto RKY/ Johanna Forsius 2008

2.1.7 Mäntsälän kunnan hulevesiohjelma 2015

Mäntsälän kunnan hulevesiohjelma⁶ määrittää hulevesien hallinnan tavoitteet ja periaatteet koko kunnan alueella. Hulevesiohjelman keskeisiä tavoitteita on mm. hulevesivastuiden selkeyttäminen, pohja- ja pintavesien määrän ja laadun turvaaminen, hulevesitulvien hallinta ja tulvareittien varmistaminen sekä hulevedet osana maisemaa.

Hulevesien hallinnan menetelmien priorisointijärjestyksen mukaisesti 1) pyritään hulevesien synnyn ehkäisemiseen ja 2) vesien hyödyntämiseen syntypaikalla ja 3) vesiä viivytetään, käsitellään ja johdetaan suunnitelmallisesti.

Rakentaminen ja muu maankäyttö edellyttää hulevesiohjelman mukaista hulevesien käsittelyä.

2.1.8 Rakennusjärjestys

Mäntsälän kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen⁷ 4.2.2019 ja se on tullut voimaan 12.3.2019.

2.1.9 Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennus- tai toimenpidekieltoja.

⁶ Mäntsälän hulevesiohjelma 2015

⁷ Rakennusjärjestys

2.2 Selvitys suunnittelualueesta, lähiympäristöstä ja olosuhteista

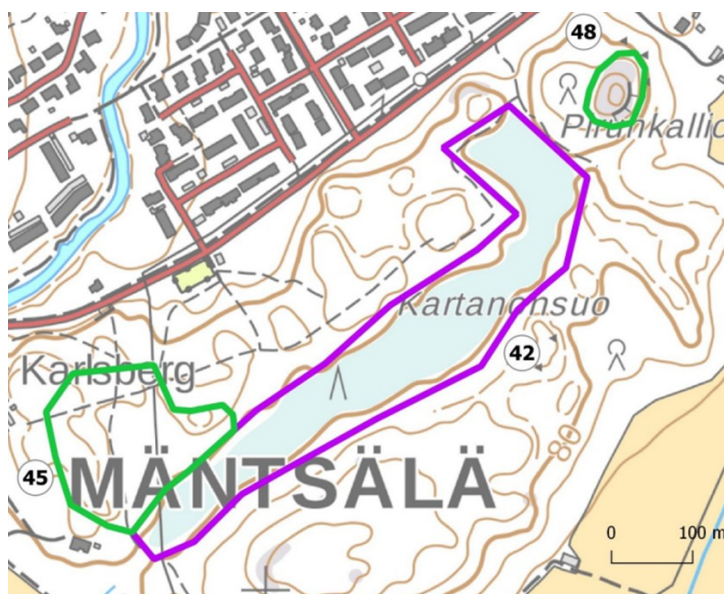
Suunnittelualue on Mäntsälän kirkonkylän asemakaavoitetun taajaman ytimessä, kirkon välittömässä läheisyydessä ja Mäntsälänjoen luoteisrannalla. Alue on pääosin Kirkonmäen metsänä tunnettua luonnontilaista suota ja lehtoa. Puusto on runsaslajinen ja luontaisesti uudistunut. Alueella on paljon polkuja ja aluetta käytetään paljon virkistykseen. Ympäröivät alueet Vuotavantien luoteispuolella ovat rakentuneet lähivirkistysalueena ja pientalojen korttelialueina. Muut ympäröivät alueet ovat rakentumatonta maa- ja metsätalousaluetta.



Alueella olevat polut on esitetty ilmakuvasa keltaisella katkoviivalla

2.2.1 Luonnonympäristö

Alue on inventoitu⁸ Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaavatyötä varten vuonna 2018.



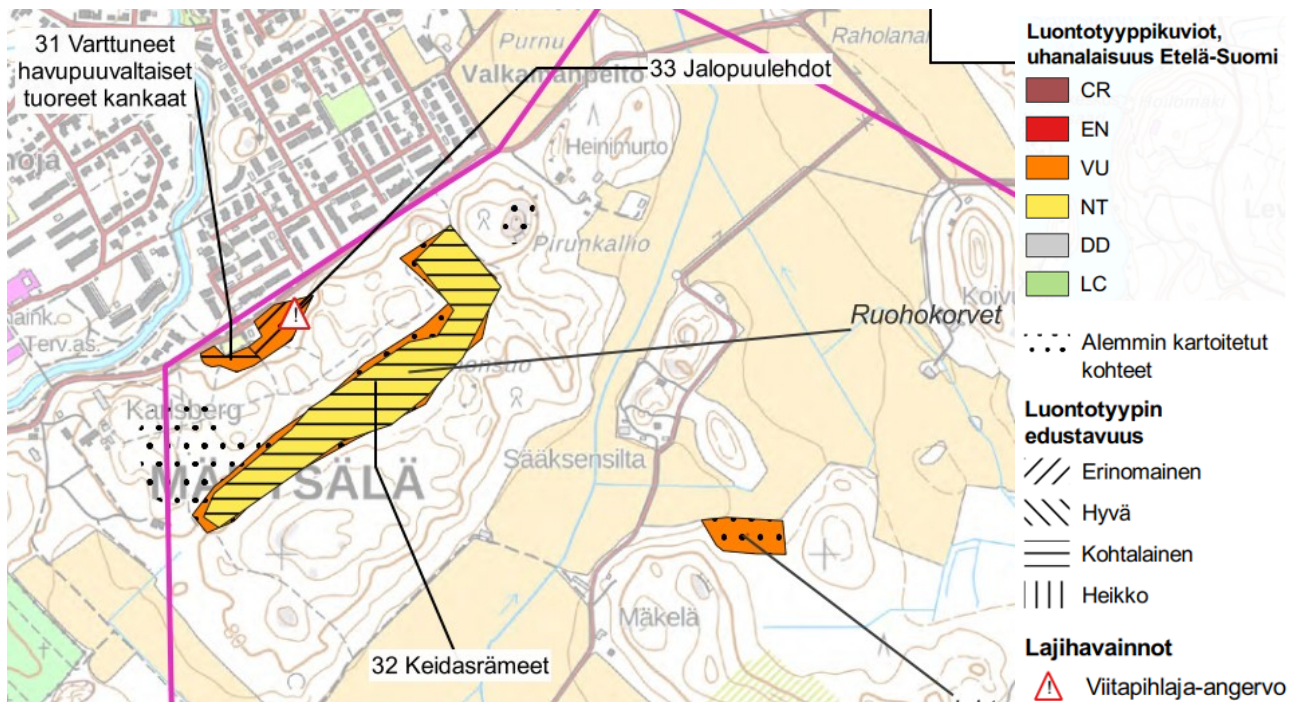
⁸ Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaava-alueen luontoselvitykset 2018, Lumotron 2019

Kohde 42 Kartanonsuo on maakunnallisesti arvokas metsälain mukainen vähäpuustoinen suo. Suo on kalli-
oisten harjanteiden väliin kehittynyt pitkänomainen suo. Kartanonsuo tulee säilyttää luonnontilaisena ja
sitä reunustavia reunametsiä tulisi käsitellä varovasti. Kuvassa violetilla rajauksella.

Kohde 45 Kartanon metsä on Metso II-luokan kohde; monimuotoisuudelle merkittävä kangasmetsä. Ku-
vassa vihreällä rajauksella.

Liito-oravat on inventoitu asemakaavamuutosta varten keväällä 2023 (Finnish Consulting Group Oy, 2023).
Alueelta ei tehty havaintoja lajista, vaikka olosuhteet lajille on hyvät. Selvitys on liitteenä 3.

Kaava-alueella sijaitsee Sitowisen luontoselvityksessä⁹ todettu varttunut mustikkatyyppin kangas, kuusi- ja
pihtavaltainen metsä (kohde 31), keidasräme (kohde 32), jalopuulehto (kohde 33).



Kohde 31 on varttunut mustikkatyyppin kangas, kuusi- ja pihlavaltaisen metsä. Pientä (<10 cm) vaahteraa
runsaasti ja monen kokoista haapaa. Aluskasvillisuus hyvin niukkaa rinteissä. Hyvin lahoppuuta. Pinnan kulu-
mista ja vanhojen rakennelmien perustoja.

Kohde 32 Kartanonsuo on kapea keidasräme, joka on muuntunut. Puina kuusi, mänty ja koivu. Reunoilta
kuivahtanut, hieman pajukoitunut. Keskellä polkuja ja kosteampia juotteja suon suuntaisesti.

Kohde 33 on edustava, muttei luontainen jalopuulehtoalue. Varttunut sekametsä ylispuusto kuolevaa pin-
taa ja vähän kuusta. Alla 5 m tuomea, pihlajaa, vaahteraa ja kaikenikäisiä pihtoja. Lahoppuuta hyvin runsaasti
ja monipuolisesti. Pensaskerros runsas. Alueella metsäkoneen uria. Vaarantunut jalopuulehto, joka ei ole
luontainen, mutta edustavuudeltaan erinomainen lahoppuujatkumonsa ja monipuolisen ikärakenteensa ja
puulajisuhteensa puolesta. Kohde ei kuitenkaan ole luonnonsuojelulain mukainen luontotyyppi, koska se ei
ole luonnollisesti kehittynyt. Kohteen 33 kohdalla on todettu myös haitallinen vieraslaji (viitapihlaja-an-
gervo).

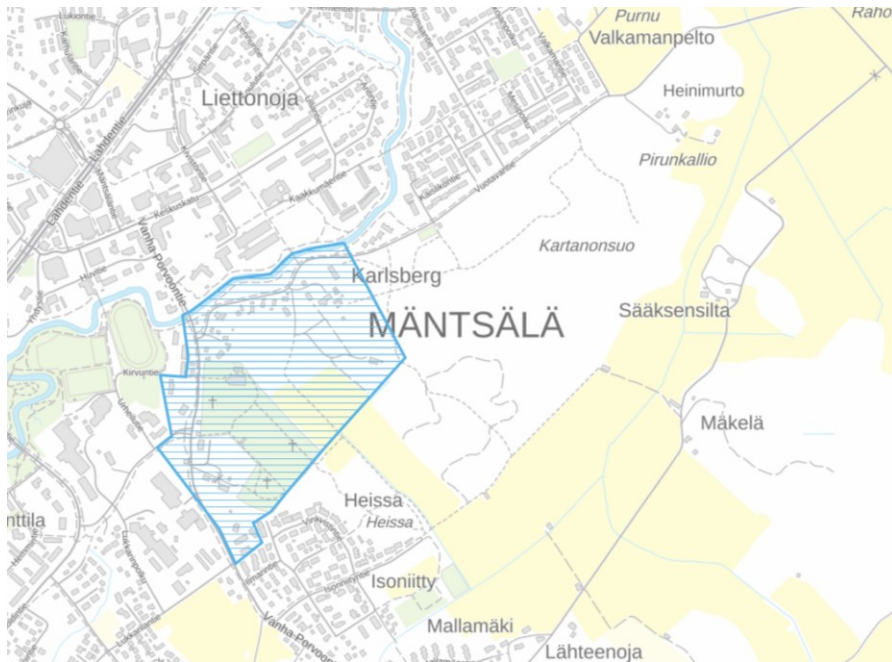
⁹ Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys liitteineen, Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050, Sitowise, 2024

2.2.2 Rakennettu kulttuuriympäristö

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY, Museovirasto¹⁰

Mäntsälän kirkonmäki muodostaa pitäjän kunnalliselämän historiaa edustavan monipuolisen kokonaisuuden, johon kuuluvat kirkko hautausmaineen, lainamakasiinit, entinen pitäjätupa ja kunnantalo, entinen vanha toriaukio sekä Mäntsälänjoen varrella sijaitseva Mäntsälän kartano.

Kirkonmäen maisemaan liittyy sen koillispuolella sijaitsevan Mäntsälän kartanon (Karlsberg) talouskeskus. Rakennuksia ympäröi vanha puisto. Puinen päärakennus 1780-luvulta on mansardikattoinen ja pihapiirissä on toinen pienempi asuinrakennus 1700-luvulta.



2.2.3 Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan ja maaperältään vaihteleva. Vuotavantie on korkeustasossa 70 metriä meren pinnan yläpuolella (mpy). Maanpinta nousee voimakkaasti Vuotavantieltä etelän suuntaan ja saavuttaa nopeasti keskimääräisen korkeustason 85 metriä mpy ja laskee uudelleen jyrkästi tasolle 80 metriä mpy, joka on suon korkeustaso.

Kaavatyön yhteydessä on tarkasteltu katu- ja vesihuoltoinfran rakennettavuutta ja laadittu katusuunnitelmaluonnokset. Muutoin alueelta ei ole tehty rakennettavuusselvityksiä. Rakennettavuutta rajoittaa suuret korkeusvaihtelut ja maaperä.

2.2.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella ja lähiympäristössä ei ole todettuja ympäristön häiriötekijöitä.

2.2.5 Maanomistus

Alue on yksityisomistuksessa.

2.2.6 Yhdyskuntarakenne, palvelut ja liikenne

Kaikki kirkonkylän palvelut sijaitsevat lähietäisyydellä.

2.2.7 Kunnallistekniikka

Korttelien 521-523 alueelle rakennetaan kunnallinen vesi- ja viemäriverkosto. Hulevesien käsittelyn menetelmä ratkeaa kunnallistekniikan yleissuunnittelun myötä.

3 Asemakaavamääräykset

Kartanonmetsän korttelimerkinnot:

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Alue tulee pitää monimuotoisena jatkuvan kasvatuksen periaattein, jossa metsä on aina puustoinen, siinä on rakenteellista vaihtelua ja metsä uudistuu luontaisesti.

Alueella on paljon polkuja ja aluetta voi käyttää luonnon kokemiseen ja virkistykseen.

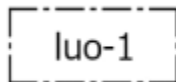
Maa- ja metsätalousalueen osuus kaava-alueesta on 75 prosenttia.



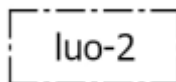
Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeitä alueet; Kartanonsuo ja kangasmetsä.

Alueiden luonnonolosuhteet tulee säilyttää.



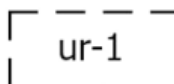
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue; Kartanonsuo. Maakunnallisesti arvokas kohde. Alueen luonnonolosuhteet tulee säilyttää.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Monimuotoisuudelle merkittävä kangasmetsä. Alueen luonnonolosuhteet tulee säilyttää.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Alueella sijaitsee tenniskenttä. Aluetta voidaan kehittää urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena.

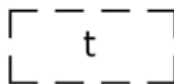


Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

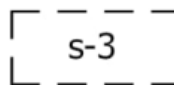
Alueelle saa sijoittaa toiminnalle tarpeellisen huoltorakennuksen.

Talusrakennuksen rakennusala

Alueelle osoitetaan ohjeellinen rakennusala korvaamaan purettava huoltorakennus.



Ohjeellinen huoltotalousrakennuksen rakennusala.



Maanmuokkaaminen on kielletty. Alueella olevaa puustoa on säilytettävä ja tarvittaessa uusittava.

Sylvian puisto.

Alue tulee pitää monimuotoisena ja puustoisena taajamametsänä.

Puiston osuus kaava-alueesta on lähes 10 prosenttia.



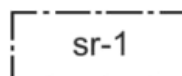
Sylvian puisto.

Alue tulee pitää monimuotoisena ja puustoisena taajamametsänä.

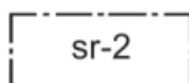
Kartanon pihapiirin merkinnät:



Auvinrakennusten korttelialue. Kulttuurihistoriallisesti arvokas kartanoalue, jolla on historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia ja maisemallisesti arvokas kartanopuisto. Alue tulee säilyttää maisemallisesti yhtenäisenä kokonaisuutena ja yhtenä tonttina. Alueen rakennuksia saa käyttää myös muuhun sellaiseen tarkoitukseen, joka ei vaaranna rakennusten tai ympäristön kulttuurihistoriallisia tai rakennustaiteellisia tai maisemallisia arvoja.

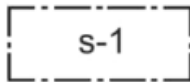


Suojeltava rakennus. Kartanon päärakennus, vanha päärakennus ja työväenasunto Jeriko. Historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja taajamakuva kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee julkisivun korjaus- ja muutostöissä säilyttää käyttäen alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

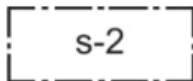


Suojeltava rakennus. Pakaritupa ja luhtiaitta.

Historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja taajamakuva kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee julkisivun korjaus- ja muutostöissä säilyttää.



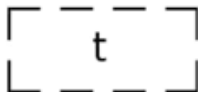
Alueen osa, joka tulee säilyttää kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaana maisemapuistona. Rakennusten korjaustöihin tulee pyytää vastuumuseon lausunto. Alueen puusto on säilytettävä ja tarvittaessa uusittava siten, että alueen maisemakuvallinen arvo säilyy. Alueelle ei saa osoittaa täydennysrakentamista. Alueen rajausta on likimääräinen.



Muu kulttuuriperintökohde, historiallinen kartano. Alueen osa, jolla sijaitsee historiallisesti merkittävän 1700-1800-lukujen puiston mahdolliset maan alla säilyneet rakenteet ja kulttuurikerrokset. Kartanonpuiston kehittämisen lähtökohtana tulee noudattaa kartanonpuiston puistohistorian henkeä. Aluetta koskevista rakennushankkeista ja suuremmista kaivutöistä tulee neuvotella Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon kanssa.

Talousrakennuksen rakennusala.

Kartanon makasiinin rakennusala.



Ohjeellinen huoltotalousrakennuksen rakennusala.

Asuinkorttelien 521-523 merkinnät:

Rivitalojen ja asuinpientalojen korttelialueet:

Alueilla on ohjeellinen tonttijako. Tonttien enimmäisrakennusoikeus osoitetaan kerrosalaneliömetreinä.

Tonttikohtaiset liittymäpaikat osoitetaan katusuunnitelmassa.

Rakennukset tulee sijoittaa tontille ja tontti toteuttaa luonnonolosuhteet säilyttäen. Tukimuurit ja vastaavat rakenteet tulee toteuttaa luonnonkivistä. Tonteilla tulee säilyttää tai kasvattaa myös rakennusta korkeammaksi kasvavia puita ja puulajeja.

Kortteleissa 522 ja 523 rakennusten julkisivuissa tulee suosia maanläheisiä ja tummia sävyjä.

Asumisen korttelit 521-524 yhteensä:

Asumiselle varatuttujen korttelien (A/s, AR- ja AP) yhteispinta-ala on noin 4 hehtaaria ja se on noin 15 prosenttia kaava-alueesta. Asemakaavalla alueelle muodostuu rakennusoikeutta yhteensä 4100 k-m². Rivitalokorttelien tehokkuusluvaksi muodostuu 0,2 ja pientalokorttelien tehokkuusluvaksi 0,25. Koko kaava-alueen tehokkuusluku saa arvon 0,02.

Yleismääräyksissä annetaan määräykset koskien rakennusten ja toimintojen sijoittamista, istutuksia ja piha-toimintoja.



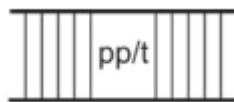
Asuinpienalojen korttelialue. Alueella on ohjeellinen tonttijako.



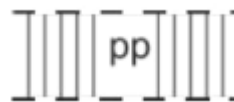
*Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuintalojen korttelialue.
Alueella on ohjeellinen tonttijako.*

Katualueet ja kulkuyhteydet:

Uusi katu nimetään Puistometsäntieksi. Puistometsäntie on päättävä katu, joille toteutetaan kääntöpaikka ja pysäköintitaskut katusuunnitelmassa. Aluevaraukset katualueen, kääntöpaikkojen ja lumitilojen toteuttamiseksi ovat katusuunnitelmaluonnoksen mukaan riittävät. Liittymiä ja liittymäkieltoja ei osoiteta kaavassa. Myöhempää katusuunnitelmaa tulee noudattaa liittymien sijoittamisen osalta.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille ajo on sallittu.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Tontille ajo sallittu.

Herlevintien osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna lyhyenä katualueena, jolla tontille ajo on sallittu. Kulkuyhteys ja tontille ajo jatkuu Sylvian puistoon ja etelän suuntaan jalankululle ja polkupyöräilylle osoitettuna.

4 Kaavan vaikutusten arvioinnin lähtökohdat ja kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutusten arviointi perustuu alueidenkäyttölakiin (AKL 9 §). Sen mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Kaavan vaikutusten arvioinnin tavoitteena on palvella valmistelua ja päätöksentekoa, tukea vuorovaikutusta ja auttaa kokonaiskuvan muodostamisessa. Arviointi tukee myös kaavan toteuttamista, seuranta ja jatkosuunnittelua sekä haittojen vähentämistä. Arvioinnin avulla pyritään myös selvittämään kaavan vaikutuksia siten, että kaavalle asetettujen tavoitteiden toteuttamista voidaan arvioida.

Kaavan vaikutuksia arvioidaan suhteessa nykytilanteeseen. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä sen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

4.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, taajamakuvaan ja liikenteeseen

Voimassa olevien asema- ja yleiskaavojen laatimisen yhteydessä seudulliset vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, taajamakuvaan ja liikenteeseen on tutkittu. Rakentamisen määrä ei muutu. Asuntoja mahdollistuu lukumääräisesti enemmän, millä on positiivinen vaikutus yhdyskuntarakenteeseen.

Uudet asuinrakennusten korttelit osoitetaan Vuotavantien välittömään läheisyyteen täydentämään Leppämäen ja Valkamanpellon asuinalueita. Asuinkorttelien liikennöinti ja liittyminen Vuotavantielle osoitetaan keskitetysti Leppämaantien risteysalueen yhteyteen, mikä mahdollistaa risteysalueen turvallisen toteuttamisen.

4.2 Vaikutukset väestöön, palveluihin ja virkistykseen

Rakentamisen määrä ei muutu. Asuntoja mahdollistuu lukumääräisesti enemmän, millä on positiivinen vaikutus väestöön, palveluihin ja virkistykseen.

Keskustan läheisyyteen rakentuu taajamametsänä hoidettava monimuotoinen puisto. Olemassa olevat polut säilyvät lähes koko kaava-alueella. Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen kehittyminen mahdollistuu. Luontoarvojen osoittaminen luo-määräyksillä turvaa mahdollisuuden luonnon kokemiseen ja luonnosta virkistymiseen.

4.3 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan ja kulttuuriympäristöön

Arvokkaat luontokohteet osoitetaan luo-merkinnöin. Molemmat alueet, maakunnallisesti arvokas metsälain mukainen vähäpuustoinen Kartanonsuo ja Metso II-luokan monimuotoisuudelle merkittävä Kartanon kangasmetsä, tulee säilyttää luonnontilaisina.

Metsätalousalueella metsänhoidon periaatteena on, että alueen monimuotoisuus ja rakenteellinen vaihtelu säilyy. Asemakaavamuutoksessa asuinrakentamiseen osoitettu AR-kortteli 521 ja Puistometsäntie sijoittuvat osittain ei luonnollisesti kehittyneen jalopuulehdon kohdalle (Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys, Sitowise, 2024), ja kyseistä kohdetta ei esiinny muissa kaava-alueeseen liittyvissä luontoselvityksissä. Muut luontoselvityksissä kaava-alueella todetut kohteet säilyvät ratkaisussa.

Olemassa olevat polut säilyvät lähes koko kaava-alueella. Luontoarvojen osoittaminen luo-määräyksillä turvaa mahdollisuuden luonnon kokemiseen ja luonnosta virkistymiseen.

Rakentaminen sijoittuu hyvin Vuotavantien lähimaisemaan ja syvemmälle metsään. Korttelialueet ovat pieniä, eikä suurta haitallista vaikutusta maisemaan synny.

Kulttuuriympäristön ja rakennusten suojelemiseksi osoitetut useat määräykset turvaavat kirkonmäen ja kartanon pihapiirin säilymisen taajamakuvassa.

4.4 Vaikutukset ilmastoon

Kaava-alue sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen, mikä vähentää liikenteen päästöjä ja negatiivisia ilmastovaikutuksia. Kaavamuutoksella ei osoiteta lisää rakentamista asemakaavamuutosalueelle verrattuna tämänhetkiseen asemakaavatilanteeseen, jolloin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä muutoksia rakentamisen eikä metsäalueen laajuuteen. Kaavassa on huomioitu ekologisesti kestävät suunnitteluperiaatteet ja ratkaisut.

4.5 Vaikutukset pohjaveteen ja vesistöihin

Kaavalla ei ole vaikutuksia pohjaveteen eikä vesistöihin. Hulevesien käsittelyssä noudatetaan hulevesisuunnitelmaa ja hulevedet käsitellään kiinteistöillä tai käsitellään keskitetysti.

Yhteenvedona edellisistä: Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia.

5 Kaavan laatimisen vaiheet

5.1 Suunnittelua koskevat päätökset ja osallistuminen

- Kunnanhallitus päätti 30.11.2020 / 244 § käynnistää Kartanonmetsän ja Leppämäen asemakaavat ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmat nähtäville.
- Kuntakehityslautakunta päätti 15.12.2021 / 156 § asettaa kaavaluonnokset nähtäville.
- Kunnanhallitus päätti 26.9.2022 / 187 § yhdistää Kartanonmetsän ja Leppämäen asemakaavamuutokset Karlsbergin asemakaavaksi.
- Kaavan vireille tulosta ja kaavojen yhdistämisestä ilmoitettiin kunnan virallisessa ilmoituslehdessä Mäntsälän Uutisissa, virallisilla ilmoitustauluilla ja kunnan kotisivuilla.
- Kuntakehityslautakunta päätti 15.2.2023 / 14 § asettaa päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 1.–30.3.2023.
- Kuntakehityslautakunta päätti 14.6.2023 / 48§ asettaa kaavaluonnoksen nähtäville. Kaavaluonnos oli nähtävillä 21.6.–15.8.2023.
- Kunnanhallitus päätti 17.6.2024 / 128 § asettaa 12.6.2024 päivätyn asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville. Kaavamuutosehdotus oli nähtävillä 26.6.–11.8.2024 välisen ajan.

Osallisilla on kaavatyön ajan ollut mahdollisuus antaa kaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle.

Osallisia ovat kaava-alueen ja siihen rajautuvan alueen maanomistajat, asukkaat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt on kuvattu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

5.2 Kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa Mäntsälän kartanon rakennuksille ja pihapiirille suojelumääräykset, huomioida arvokkaat luontokohteet ja taajamametsän erityisyys, siirtää asemakaavan mukainen rakentamismahdollisuus toisaalle sekä osoittaa riittävät kulkuyhteydet ja aluevaraukset luonnon kokemiseen.

5.3 Lausuntojen ja kannanottojen huomioon ottaminen; Kartanonmetsän ja Leppämäen asemakaavat

Yhteenvedo Kartanonmetsän ja Leppämäen asemakaavamuutosten osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksista saaduista lausunnoista ja mielipiteistä vastineineen on esitetty vuorovaikutusraportissa.

5.4 Lausuntojen ja kannanottojen huomioon ottaminen; Karlsbergin asemakaava

Yhteenvedo Karlsbergin asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta saaduista lausunnoista sekä mielipiteistä ja muistutuksista vastineineen on esitetty vuorovaikutusraportissa.

5.5 Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa merkittävästi julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset (kaavakartta):

A/s-määräyksestä on poistettu ”Kokonaisuuden suojelua edesauttava pienimuotoinen rakentaminen on alueen kulttuuriympäristön reunaehtojen puitteissa sallittu”.

Luo-1 ja luo-2-määräyksiä on tarkennettu lisäämällä selostuksessa mainittu velvoite säilyttää alueen luonnonolosuhteet ”Alueen luonnonolosuhteet tulee säilyttää.”.

sm-merkintä on muutettu muotoon s-2 ja tähän s-2-määräykseen on lisätty ”Muu kulttuuriperintökohde, historiallinen kartano” ja ”Aluetta koskevista rakennushankkeista ja suuremmista kaivutöistä tulee neuvotella Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon kanssa.”.

s-2-merkintä on muutettu muotoon s-3.

Yleismääräyksistä on poistettu ”Asuinrakennukset tulee sijoittaa rakennusaluealle siten, että katujulkisivulinjasta tulee kortteleittain yhtenäinen.” ja ”Vierekkäiset tontit on liitettävä toisiinsa luontevasti.”.

Yleismääräykseen on lisätty ”Tonteilla tulisi kasvaa myös rakennusta korkeammaksi kasvavia puulajeja.”.

Hulevesien hallinnasta on lisätty yleismääräys ”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.”.

RKY-alueen raja-alue on esitetty kaavamerkintöjen ja määräysten jälkeen.

Kaavakartan nimiö on päivitetty ja määräykseen on tehty joitakin teknisluonteisia korjauksia.

Kaavaselostukseen tehdyt täydennykset:

Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta. Kaavaselostukseen on tehty muutamia sisällöllisiä lisäyksiä ja täsmennyksiä. Kaavaselostusta on täydennetty ilmastovaikutusten arvioinnin ja luonnonympäristön osalta. Viittaukset maankäyttö- ja rakennuslakiin on päivitetty viittauksiksi alueidenkäyttölakiin. Sisällysluetteloa on selkeytetty ja sinne on nostettu alaotsikoita.

6. Kaavan hyväksyminen ja toteuttaminen

- Kuntakehityslautakunta 11.6.2025 § X
- Kunnanhallitus XX.XX.2025 § X
- Voimaan XX.XX.2025

Karlsbergin asemakaavamuutosta tullaan toteuttamaan erillisen toteuttamissuunnitelman mukaisesti vaiheittain. Kaavan toteutuksesta vastaa alueen omistajat.

Liitteet:

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Karlsbergin asemakaava-alueen liito-oravaselvitys, FCG Oy, 2023

Oheismateriaali:

1. Lausunnot ja muistutukset
2. Vuorovaikutusraportti
3. Mäntsälän kunnan hulevesiohjelma 2015
4. Katusuunnitelmaluonnos, kadut ja vesihuolto, FCG
5. Maanäytteiden tutkimustulokset, GeoUnion Oy, 2024
6. Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaava-alueen luontoselvitykset 2018, Lumotron 2019
7. Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys liitteineen, Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050, Sitowise, 2024

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Mäntsälä	Täyttämispvm	30.5.2025
Kaavan nimi	Karlsbergin asemakaavamuutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	17.6.2024
Hyväksyjä	H - kunnanhallitus	Vireilletulosta ilm. pvm	1.3.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	279
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	27,3091	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	27,3091

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	27,3091	100,00	4100	0,02	0,0000	0
A yhteensä	3,9875	14,6	4100	0,10	2,9945	2500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,8705	-2500
T yhteensä						
V yhteensä	2,3690	8,7	0	0,00	1,0857	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,6149	2,3	0	0,00	0,3634	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	20,3377	74,5	0	0,00	-3,5731	0
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	5	727	5	727

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	27,3091	100,00	4100	0,02	0,0000	0
A yhteensä	3,9875	14,6	4100	0,10	2,9945	2500
AO					-0,9930	-1600
AR	0,6986	17,5	1400	0,20	0,6986	1400
AP	1,1319	28,4	2700	0,24	1,1319	2700
A/s	2,1570	54,1	0	0,00	2,1570	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,8705	-2500
KL	0,0000	0,0	0		-0,8705	-2500
T yhteensä						
V yhteensä	2,3690	8,7	0	0,00	1,0857	0
VP	2,3690	100,0	0	0,00	2,3690	0
VL	0,0000	0,0	0		-1,2833	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,6149	2,3	0	0,00	0,3634	0
Kadut	0,6149	100,0	0	0,00	0,3634	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	20,3377	74,5	0	0,00	-3,5731	0
MY	20,3377	100,0	0	0,00	20,3377	0
M	0,0000	0,0	0		-23,9108	0
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	5	727	5	727
Asemakaava	5	727	5	727



Karlsbergin asemakaava

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

9.2.2023



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa kaavan laadintaan sekä miten kaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä kaavan laadinnan eri työvaiheet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua koko kaavatyön ajan kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa www.mantsala.fi ja kunnantalossa maankäyttöpalveluiden osastolla. OAS:sta voi antaa palautetta kaavan valmistelijalle.

Kaavojen käynnistäminen, OAS ja kaavaluonnokset nähtäville

Kunnanhallitus 30.11.2020/244§ käynnistys ja OAS nähtäville
Kuntakehityslautakunta 15.12.2021/156§ luonnokset nähtäville
Kunnanhallitus 26.9.2022/187§ kaavojen yhdistäminen
Kuntakehityslautakunta 15.2.2023/ päivitetty OAS nähtäville



Kaavaluonnos

Kaavaehdotus

Kuntakehityslautakunta/Kunnanhallitus
→ Ehdotus nähtäville
Muistutusten ja lausuntojen käsittely



Vastineet lausuntoihin ja muistutuksiin

Kuntakehityslautakunta/Kunnanhallitus



Kaavan hyväksyminen

Kuntakehityslautakunta
Kunnanhallitus

KAAVA-ALUE

Kaavamuutosalue sijaitsee Mäntsälän kirkonkylässä Vuotavantien eteläpuolella kirkon välittömässä läheisyydessä. Kaavamuutosalue käsittää korttelin 500 tontit 1-4 ja 9-10, korttelin 521 sekä maa- ja metsätalousaluetta kiinteistöjen Tehtaantontti 505-407-11-1336, Kehä-Karlsberg 505-407-11-1339, Mäntymäki 505-407-11-1531, Karlsberg 505-407-11-1532 ja 505-407-11-1633 alueella. Koko kaava-alue on yksityisessä omistuksessa. Alueen pinta-ala on noin 27 hehtaaria.

Suunnittelualueen sijainti on kuvattu likimääräisesti kansilehdellä.

KAAVATYÖN MÄÄRITTELY

Kaavamuutos käsittää Kartanonmetsän (työnumero 278) ja Leppämäen (työnumero 280) asemakaavamuutokset sekä kartanonsuon ja Vuotavantien välisen alueen. Kunnanhallitus on tehnyt kaavatöiden yhdistämispäätöksen 26.9.2022/187§.

Alueen käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, 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 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.

Edellä mainitut koskevat myös kaavan muutosta.

SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa Mäntsälän kartanon rakennuksille ja pihapiirille suojelumääräykset, huomioida arvokkaat luontokohteet ja taajamametsän erityisyys, siirtää asemakaavan mukainen rakentamismahdollisuus toisalle sekä osoittaa riittävät kulkuyhteydet ja aluevaraukset luonnon kokemiseen.

Asemakaavassa on tarkoitus käsitellä mm. seuraavia maankäyttökysymyksiä:

- Karlsbergin kartanon rakennusten suojelu
- Rakennusoikeuden siirto
- Lähivirkistysalueen perustaminen
- Ympäröivän alueen rakenteen ja kaupunkikuvan huomioon ottaminen

KAAVATYÖN AIKATAULU

Kaavaluonnos pyritään asettamaan nähtäville keväällä 2023. Ehdotuksen nähtäville asettaminen syksyllä 2023 ja hyväksymiskäsittely talvella 2024.

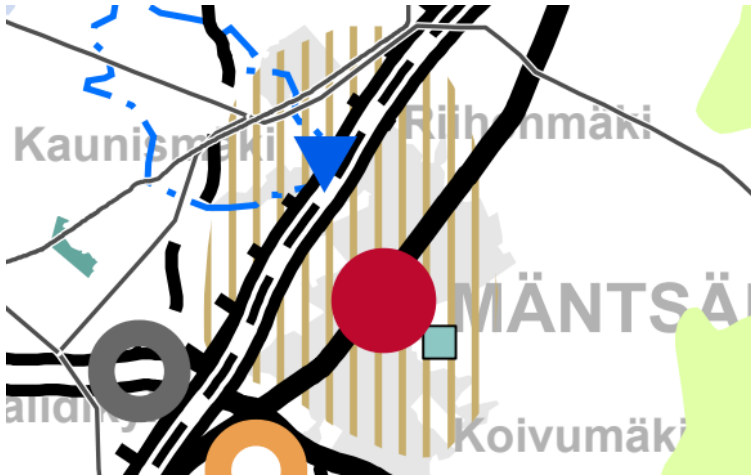
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHTANA OLEVAT AIEMMAT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueiden käytön suunnittelujärjestelmää. VAT ei osoita määräyksiä suunnittelualueelle.

Maakuntakaava

Maakuntakaava ohjaa yleiskaavoitusta. Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.

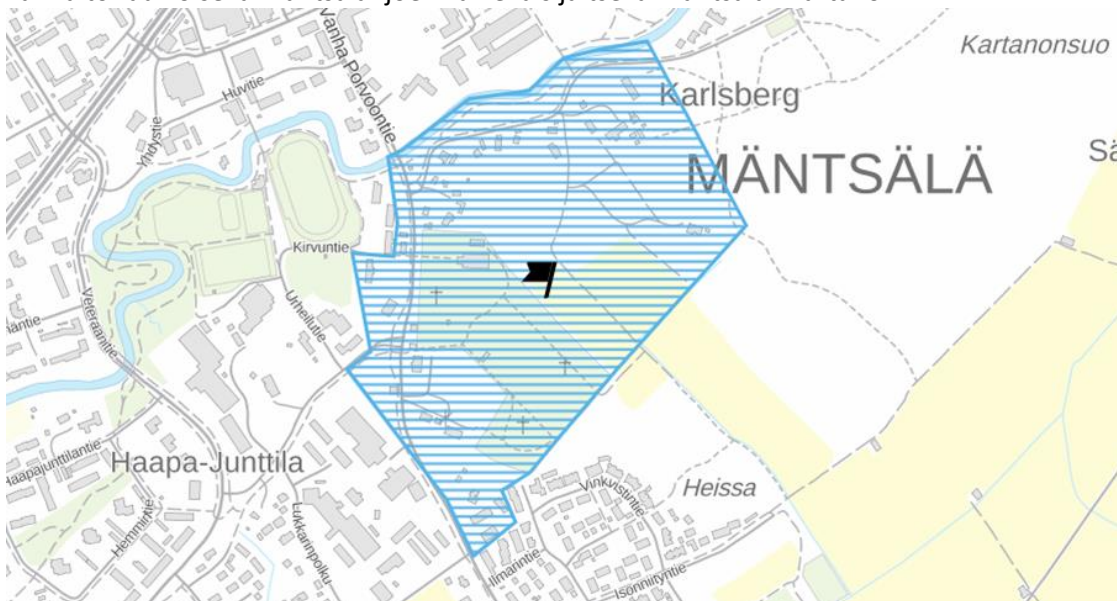


Ote: Voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä. www.uudenmaanliitto.fi

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY, Museovirasto

Rakennettu kulttuuriympäristö

Mäntsälän kirkonmäki muodostaa pitäjän kunnalliselämän historiaa edustavan monipuolisen kokonaisuuden, johon kuuluvat kirkko hautausmaineen, lainamakasiinit, entinen pitäjäntupa ja kunnantalo, entinen vanha toriaukio sekä Mäntsälänjoen varrella sijaitseva Mäntsälän kartano.



Kirkonmäen maisemaan liittyy sen koillispuolella sijaitsevan Mäntsälän kartanon (Karlsberg) talouskeskus. Rakennuksia ympäröi vanha puisto. Puinen päärakennus 1780-luvulta on mansardikattoinen ja pihapiirissä on toinen pienempi asuinrakennus 1700-luvulta.

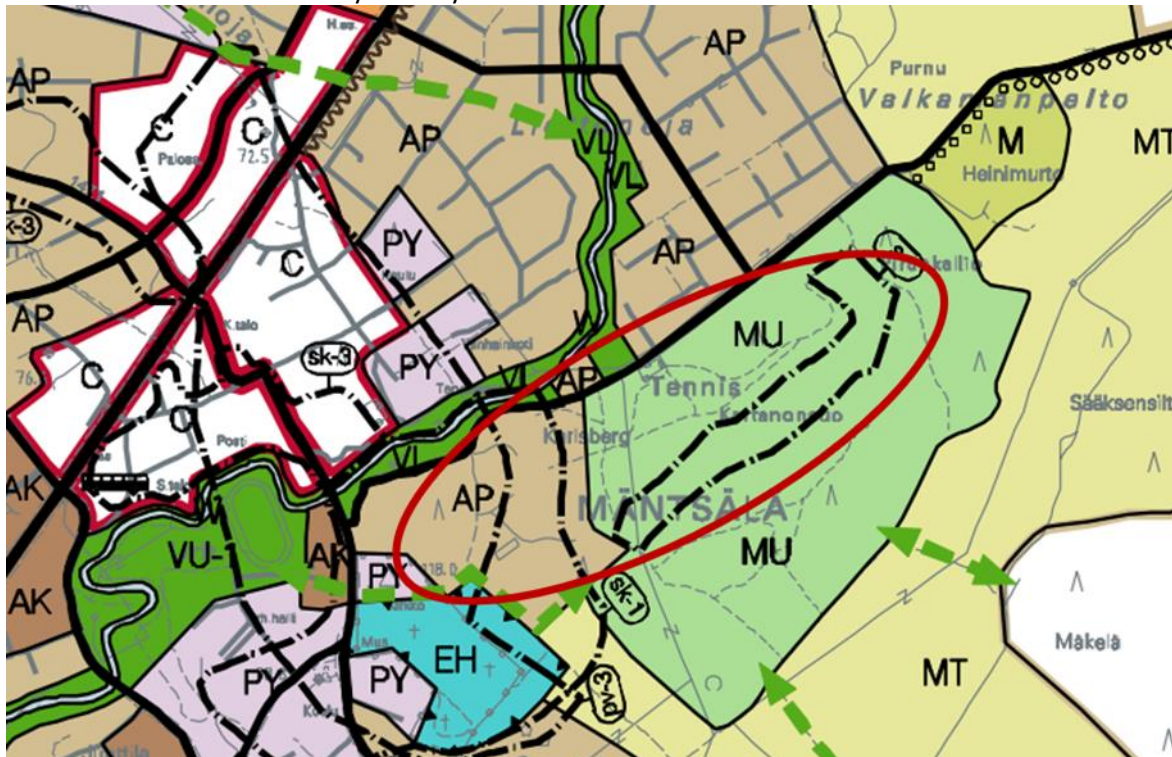
Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteet MAT

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.



Yleiskaava

Alueella on voimassa Kirkonkylän osayleiskaava 2020.



AP

Pientalovaltainen asuntalue.

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 olemassa olevan ympäristökuvan muodostumiseen. Alueella tulee järjestää turvalliset ja sujuvat kevyen liikenteen yhteydet lähipalveluihin ja joukkoliikennepysäkeille.

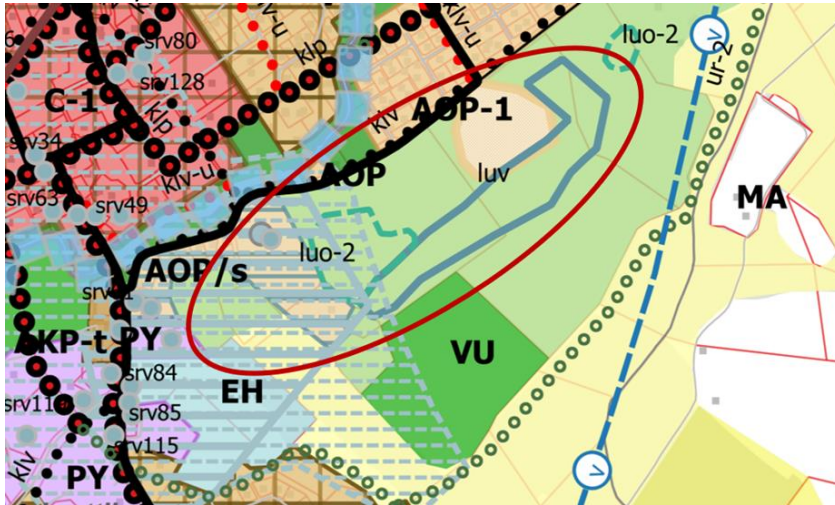
MU

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen sekä ulkoiluun. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ulkoilumahdollisuuksien järjestämiseen ja parantamiseen sekä ulkoilusta mahdollisesti aiheutuvien häiriöiden vähentämiseen. Alueen rakentamisessa noudatetaan kunnan rakennusjärjestystä. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128§:n mukaista lupaa (MRL 43.2§).

Mäntsälä yleiskaava 2050

Mäntsälän yleiskaava 2050 on tekeillä. Luonnos oli nähtävillä 7.7.–15.12.2021 välisen ajan.



Omakoti- ja pientalovaltaisten asuinalueiden ympäristömuutoksia ja toteuttamista kuvaavat tarkentavat merkinnät

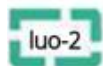
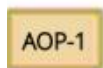
Alueen toteuttaminen on ajoitettu vuosille 2020-2040. Alue on tärkeä Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksen asettaminen asuntotuotantotavoitteiden täyttämiseksi.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue

Alueen ominaisuuksia kuvaavalla merkinnällä osoitetaan vesilain 25 ja metsälain 10§ mukaisia erityisiä luontokohteita. Näiden lisäksi alueeseen voi sisältyä uhanalaisia luontotyyppisiä.

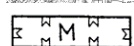
Yhtenäiset merkittävät metsätalousalueet (M-1)

Aluevarausmerkinnällä osoitetaan pääasiassa metsätalouskäytössä olevia yhtenäisiä metsäalueita, jotka ovat lisäksi ekologisen verkoston kannalta merkittäviä. Alueita käytetään pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi myös muihin tarkoituksiin, kuten maatalouteen ja sen liitännäiselinkeinoihin ja haja-asutusluonteiseen rakentamiseen. Alueet muodostavat yhdessä ekologisten yhteyksien merkintöjen (ekol-1 ja ekol-3) kanssa maakunnallisesti merkittävän ekologisen verkoston rungon.



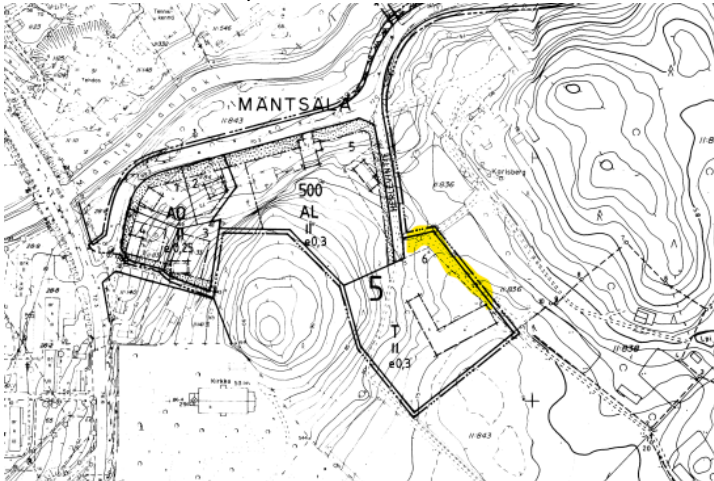
Muutoksen alaiset asemakaavat

Alueella on voimassa Kirkonkylän asemakaava (työnumero 1, voimaantulo 1963) kartanon pihapiirin ja metsäalueen osalta.

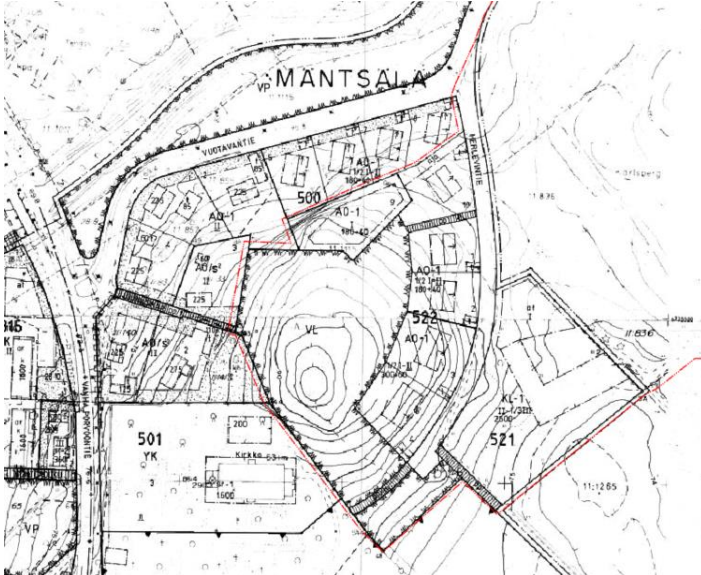


(.Mk kasvitarha-alue.)

Korttelin 500 asemakaavamuutos (työnumero 82, voimaantulo 1985) on voimassa kapean kaistaleen (karttaotteella keltaisella) osalta kiinteistön 505-407-11-1532 alueella.



Kirkonmäen asemakaava (työnumero 124, voimaantulo 1998) on muuttanut osan korttelista 500 uudeksi kortteliksi 522, T-tontin kortteliksi 521 ja Kirkonmäen lähivirkistysalueeksi.



Isonniityn asemakaavamuutoksella (työnumero 169, voimaantulo 2007) on muutettu vuonna 1962 asemakaavalla osoitettu yleinen tiealuevara maa- ja metsätalousalueeksi.



Rakennusinventointi

Kirkonkylän päivitysinventointi (Selvitystyö Ahola) on tehty osayleiskaavatyön lähtöaineistoksi vuonna 2013.

Luontoinventointi

Alue on inventoitu Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaavatyötä varten vuonna 2018 (Lumotron 2019).

Rakennusjärjestys

Mäntsälän voimassa oleva rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 4.2.2019 ja se on tullut voimaan 13.2.2019.

Rakennuskiellot

Suunnittelualue ei ole rakennuskiellossa kaavatyön johdosta.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Asemakaavamuutoksen laadinnan yhteydessä selvitetään asemakaavan toteutuksen keskeiset vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 9 §) mukaan: ”Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä eri 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. Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea kaavan valmistelua ja hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä auttaa arvioimaan, miten kaavan tavoitteet ja sisältövaatimukset toteutuvat.

Vaikutukset arvioidaan koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Vaikutusten arviointi tehdään osana kaavoitusprosessia.

OSALLISET JA VUOROVAIKUTUS

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista 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 (MRL 62 §). Osallisilla on koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa kaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle.

Asemakaavamuutoksen osallisia ovat:

- alueen ja lähiympäristön asukkaat ja maanomistajat
- kunnan hallintokunnat
- muut viranomaiset ja yhteistyötahot

YHTEYSTIEDOT

Asemakaavamuutoksen laatii Mäntsälän kuntakehityspalvelut. Kaavan valmistelusta vastaa ja lisätietoja antaa kaavainsinööri Mari Niinistö.

p. 040 3145 968, mari.niinisto@mantsala.fi

Kuntakehityspalvelut, Heikinkuja 4, 04600 Mäntsälä

Karlsbergin asemakaava-alueen liito-ora- vaselvitys

Mäntsälän kunta

Kärkkäinen Jari

6.6.2023

P47258P001

Sisällys

1	Johdanto	3
2	Menetelmät ja aineisto.....	5
2.1	Lähtötiedot	5
2.2	Maastotyöt	5
2.3	Käsitteet	5
2.4	Epävarmuustekijät.....	6
3	Liito-orava	6
4	Tulokset.....	7
5	Lähteet.....	9

Paikkatietoaineistot:

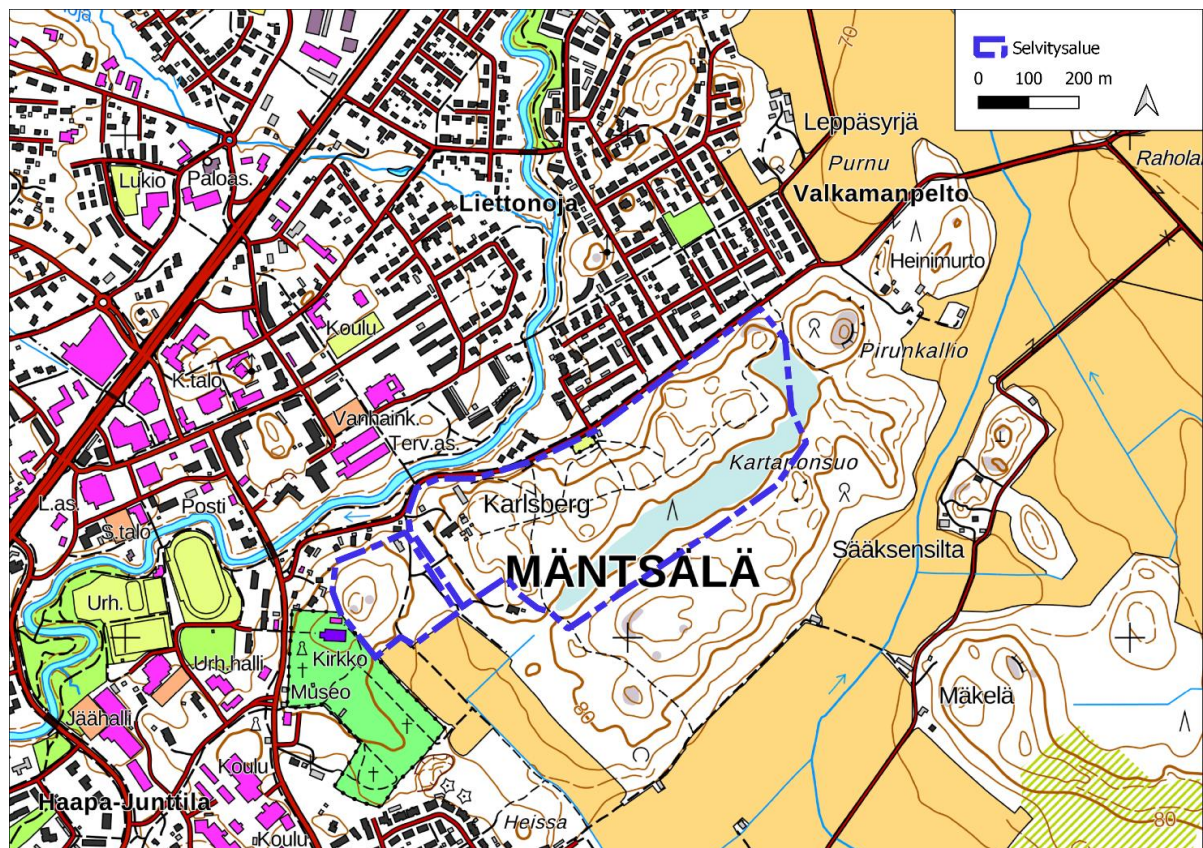
Maastokartta © MML WMS 2023

Karlsbergin asemakaava-alueen liito-oravaselvitys

1 Johdanto

Työssä laadittiin liito-oravaselvitys Karlsbergin kaava-alueelle Mäntsälän kunnassa. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa Mäntsälän kartanon rakennuksille ja pihapiirille suojelumääräykset, huomioida arvokkaat luontokohteet ja taajamametsän erityisyys, siirtää asemakaavan mukainen rakentamismahdollisuus toisaalle sekä osoittaa riittävät kulkuyhteydet ja aluevaraukset luonnon kokemiseen. Selvitysalueen sijainti on esitetty kuvassa 1. Selvitysalueen pinta-ala on noin 27 hehtaaria. Selvitysalue on valtaosin tuoretta ja lehtomaista kuusisekapuukangasta.

Liito-oravaselvitys laadittiin viranomaisohjeistuksen (Nieminen & Ahola 2017) mukaisesti. Maastotyön on tehnyt nuorempi ympäristöasiantuntija Turo Tuomikoski FCG Finnish Consulting Group Oy:n Turun toimistosta. Selvityksen on laatinut FCG Finnish Consulting Group Oy:n FM biologi Jari Kärkkäinen.



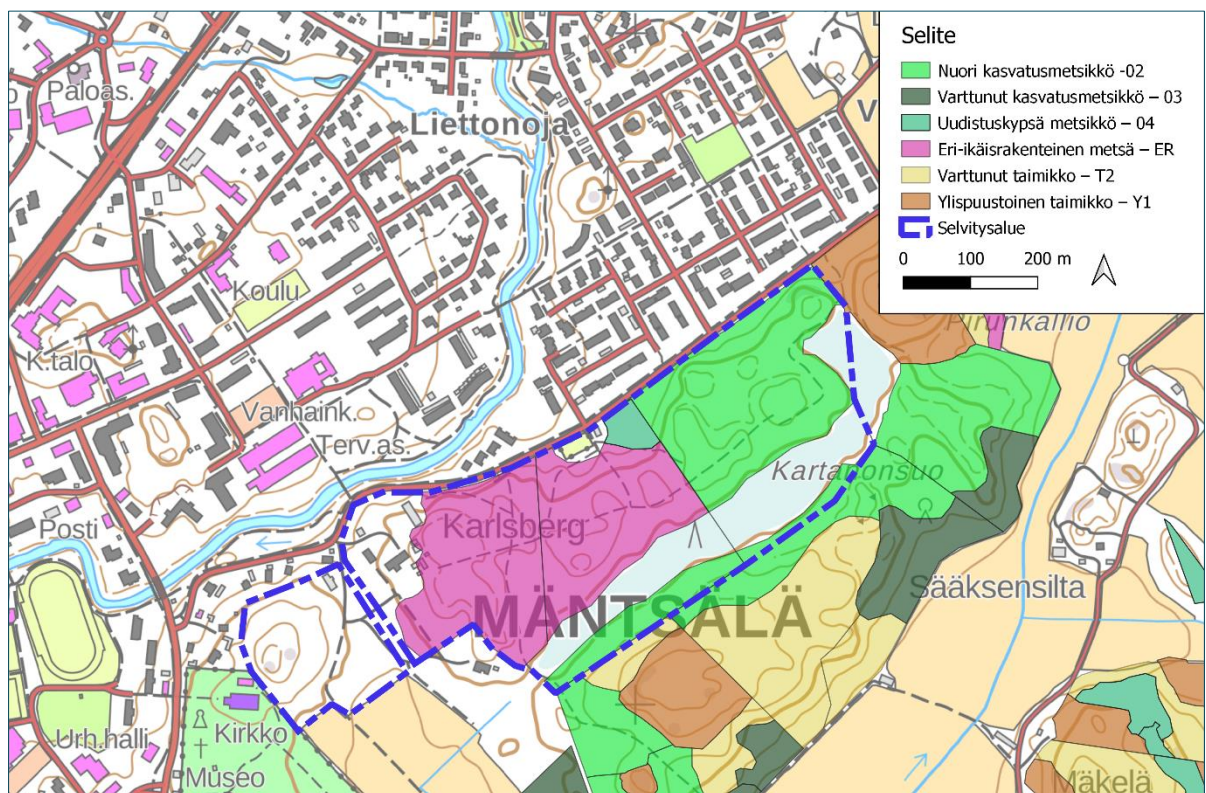
Kuva 1. Karlsbergin selvitysalue.

6.6.2023

KJ



Kuva 2. Ilmakuva Karlsbergin selvitysalueelta.



Kuva 3. Puuston kehitysluokat.

2 Menetelmät ja aineisto

2.1 Lähtötiedot

Selvityksen työvaiheet olivat lähtöaineiston koonti ja analysointi, maastoinventoinnit sekä raportointi. Selvitystä laadittaessa on otettu huomioon ympäristöviranomaisten antama yleinen ohjeistus:

- Katariina M., ja Salo, P. 2021: Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 47.
- Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.) 2017: Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt. – Suomen ympäristö 1/2017: 1–278.
- Söderman, T. 2003: Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi –kaavoituksessa, YVA-menettelyssä ja Natura-arvioinnissa. – Suomen ympäristökeskus, Ympäristöopas-sarja 109, Helsinki;

Lähtötietoina on käytetty Suomen Lajitietokeskuksen Laji.fi-portaalin aineistoa. Lähimmät tiedossa olevat liito-oravahavainnot ovat noin 2 km päässä lännessä ja idässä.

2.2 Maastotyöt

Liito-oravaselvityksen maastotöihin käytettiin yksi maastotyöpäivä toukokuussa 2023 (19.5.2023). Selvitys tehtiin viranomaisohjeistuksen (Nieminen & Ahola (toim.) 2017) mukaisesti.

Maastossa inventoitiin koko alue. Alueelta tarkistettiin haapojen ja kookkaiden kuusten tyvet liito-oravan jätöspapanoiden varalta ja mikäli papanoita löydettiin, etsittiin maasta käsin havaittavia potentiaalisia pesäpaikkana toimivia koloja, risupesä ja liito-oravalle soveltuvia pönttöjä. Löydetyt papana- ja pesäpuut paikannettiin käsi-GPS:llä. Lisäksi kiinnitettiin huomiota liito-oravan kulkuyhteyksiin ja mahdollisiin ruokailualueisiin.

2.3 Käsitteet

Liito-orava-alueiden luokittelu on tehty seuraavan käsitteistön pohjalta:

- **Ydinalue** on kartoituksissa tunnistettu yhtenäinen alue, josta on tunnistettu pesäpuu eli liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikka. Ydinaluerajaus tehdään myös silloin, kun pesän olemassaolosta on voimakkaita merkkejä, mutta itse pesää ei havaita. Ydinaluerajaus tehdään pesäpuun ympärille papanahavaintojen ja puuston

laadun mukaan niin laajaksi, että yksi naaras selviää ydinalueella poikasineen talven yli ja pystyy lisääntymään keväällä. Ydinalueilla on yleensä runsaammin papanoita kuin elinympäristössä. Ydinalueella suojelutoimenpiteet ovat tiukempia kuin muilla liito-orava-alueilla. Ydinalueen minimilaaajuutena on yleisesti pidetty vähintään noin yhtä hehtaaria (mm. Kuopion kaupunki 2017).

- **Elinympäristö** on liito-oravalle soveltuvaa aluetta, jossa on liito-oravalle ruokailuun, lepoon, liikkumiseen ja pesimiseen soveltuvaa puustoa. Elinympäristörajausten tavoitteellisena minimikokona on pidetty 5–10 hehtaaria, mutta tarkempi koko määräytyy alueen ominaisuuksien perusteella. Tiheään rakennetuilla alueilla tai voimakkaasti käsitellyillä metsäalueilla koko voi olla selvästi tätä pienempi. Elinympäristölle voi sijoittua yksi tai useampi ydinalue.
- **Soveltuva alue** on olosuhteiltaan liito-oravan elinympäristöksi hyvin soveltuva alue, josta ei nyt havaittu liito-oravia.
- **Liito-oravien kulkuyhteys** on yli 10 metristen puiden latvusten muodostama yhteys, jota liito-orava käyttää siirtyäkseen elinympäristöjen välillä tai elinympäristön sisällä. Yhteyksien pituudet ja leveydet vaihtelevat ja yhteys voi olla osa liito-oravan elinympäristöä.

2.4 Epävarmuustekijät

Liito-oravakartoitus on tehty viranomaisohjeistuksen mukaisesti optimaalisena ajankohtana keväällä (toukokuussa). Alue on inventoitu maastokartoituksessa tarkasti läpi.

Liito-orava elinympäristöt voivat olla joinain vuosina asumattomia, mikä aiheuttaa yleensä epävarmuutta selvitystuloksiin. Selvitykseen ei katsota sisältyvät merkittäviä epävarmuustekijöitä. Liito-oravaselvitys arvioidaan alueen maankäytön suunnittelun kannalta riittäväksi.

3 Liito-orava

Liito-orava on luontodirektiivin liitteen IV(a) laji ja se on luokiteltu vaarantuneeksi (VU) (Hyvärinen ym. 2019).

Liito-oravan **tyypillinen elinympäristö** on varttunut kuusivaltainen sekametsä, jossa on järeää puustoa, kolopuita pesä- ja piilopaikoiksi ja lehtipuita ravinnoksi. Lehtipuusto voi olla kuusimetsässä pieninä ryhminä tai hajallaan. Liito-oravan tärkeimpiä pesäpaikkoja ovat pienireikäiset, varsinkin käpytikan kovertamat kolot, jotka ovat yleensä haavoissa. Toiseksi tärkeimpiä ovat oravan rakentamat risupesät. Liito-orava voi hyväksyä pesäpaikakseen myös

6.6.2023

KJ

pöntöt ja satunnaisesti rakennukset. Liito-orava on yöaktiivinen kasvinsyöjä, jonka pääasiallista ravintoa ovat kesällä lehtipuiden, etenkin haavan, leppien ja koivujen, lehdet (Nieminen & Ahola 2017).

Liito-oravan **lisääntymis- ja levähdyspaikkoja** ovat pesintään, päivän viettoon, levähtämiseen, suojautumiseen tai ravinnon varastointiin käytettävät puut, pöntöt tai rakennusten osat. Lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin sisältyvät suojaa antavat puut ja ruokailupuut siinä laajuudessa, että yksilö voi käyttää elinpiirinsä lisääntymis- ja levähdyspaikkoja menestyksekkäästi. Yhdellä elinpiirillä on useita lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Liito-oravien tulee pystyä liikkumaan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen sekä mahdollisten erillisten ruokailualueiden välillä. Naarailla lisääntymispaikka ja levähdyspaikka ovat yleensä yhteneväisiä, mutta uroksille voidaan määritellä vain levähdyspaikat eli urosten käyttämät piilopaikat. Lisääntymis- ja levähdyspaikkojen, ruokailupuiden ja kulkuyhteyksien määrittely on tapauskohtaista (Nieminen & Ahola 2017).

Naaraiden **elinpiirit ovat kooltaan** tyypillisesti 3-10 ha, mutta koko elinpiirin metsän ei tarvitse olla järeää kuusisekametsää. Elinpiiriin voi kuulua myös nuorempia metsäkuvioita, joilla naaraat käyvät ruokailemassa ja joilla osa pesistä voi sijaita. Naaraiden elinpiirin ydinosien, joilla yksilö viettää suurimman osan aikaansa, on yhdessä tutkimuksessa todettu olevan keskimäärin 0,9 ha (vaihteluväli 0,04-2,5 ha), ja yhdellä yksilöllä on keskimäärin 3,9 ydinosaa elinpiirillään. Urosten elinpiirit ovat kooltaan kymmeniä hehtaareja, jopa yli 100 ha ja ne voivat olla keskenään osittain tai suurimmaksi osaksi päällekkäin. Yhden uroksen elinpiirin alueella voi olla usean eri naaraan elinpiirit (Nieminen & Ahola 2017).

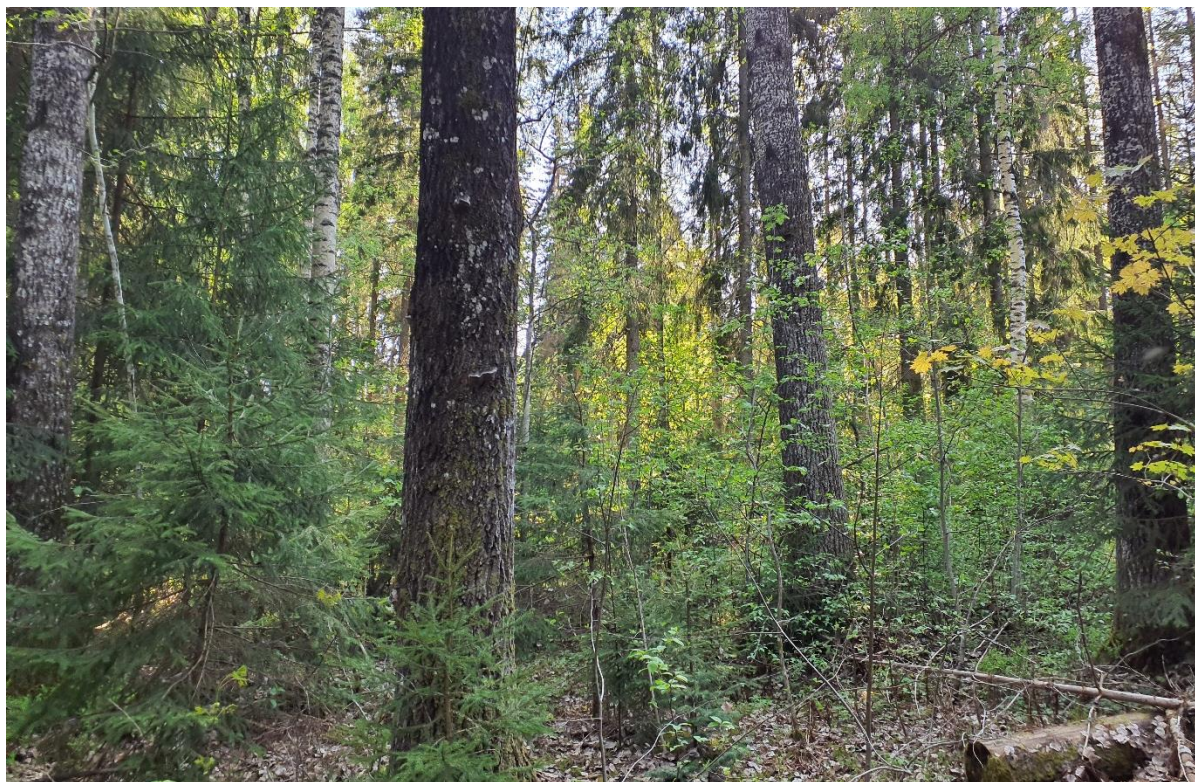
Liito-oravan **biologiaan liittyy oleellisesti liikkuminen** pesä- ja ruokailupaikkojen välillä sekä liikkuminen asuinmetsästä toiseen (dispersoivat nuoret yksilöt ja laajalla alueella liikkuvat urokset). Kulkuyhteyksinä voi olla paitsi varttuneita metsiä, myös nuoria, puustoltaan yli 10 m korkeita metsiä sekä riittävästi puita kasvavia siemenpuukuvioita, puutarhoja ja puistoalueita. Aikuiset naaraat liikkuvat vähiten, eivätkä ne urosten tavoin ylitä leveitä avoimia alueita (Nieminen & Ahola 2017).

4 Tulokset

Alueelta ei tehty havaintoja lajista, vaikka olosuhteet lajille on hyvät.

6.6.2023

KJ



Kuva 4. Paikoin kasvaa järeää haapaa.



Kuva 5. Puusto on keskeiseltä osin kuusivaltaista ja eri-ikäistä.

5 Lähteet

Hyvärinen, E., Juslén, A., Kemppainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M. (toim.) 2019. *Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019*. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. Helsinki.

Katariina M., ja Salo, P. 2021: *Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 47.*

Kuopion kaupunki 2017: Toimintamalli liito-oravan suojelun ja maankäytön suunnittelun yhteensovittamiseksi. Raportti.

Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.) 2017: *Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt. – Suomen ympäristö 1/2017: 1–278.*

Selonen, V. & Hanski, I. K. 2004: *Young flying squirrels (Pteromys volans) dispersing in fragmented forests. –Behavioral Ecology 15: 564–571.*

Selonen, V., Hanski, I. K. & Stevens, P. C. 2001: *Space use of the Siberian flying squirrel Pteromys volans in fragmented forest landscapes. – Ecography 24: 588–600.*

Suomen Lajitietokeskus/FinBIF. <http://tun.fi/HBF.73944> (haettu 11.4.2023).

Söderman, T. 2003: *Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi –kaavoituksessa, YVA-menettelyssä ja Natura-arvioinnissa. Suomen ympäristökeskus, Ympäristöopas-sarja 109, Helsinki*