MÄNTSÄLÄ

KARTANONMETSÄ KORTTELIT 500 OSA JA 521
LEPPÄMÄKI KORTTELIT 278 - 281
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

VIREILLE KUNNANHALLITUS 30.11.2020

LUONNOS NÄHTÄVILLÄ 00.00.-00.00.2022

EHDOTUS NÄHTÄVILLÄ 00.00.-29.00.2022

KUNNANHALLITUS 00.00.2022

KUNTAKEHITYSPALVELUT HEIKINKUJA 4, 04600 MÄNTSÄLÄ (019) 2645000

KAAVATUNNUKSET 278 ja 280

MÄNTSÄLÄN KUNTA -Kuntakehityspalvelut

MÄNTSÄLÄ

KARTANONMETSÄ KORTTELIT 500 ja 521 JA LEPPÄMÄKI KORTTELIT 278 - 281 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

TYÖT 278 ja 280

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 8. päivänä joulukuuta 2021 päivättyjä asemakaavakarttoja.

<u>Alueen määrittely:</u>

Asemakaava koskee Mäntsälän kirkonkylän kortteleita 278-281 ja 521, sekä niihin liittyviä puisto- ja katualueita.

Asemakaavan muutos koskee Mäntsälän kunnan kirkonkylän korttelia 500, sekä siihen liittyviä maa- ja metsätalous sekä katualueita.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat Mäntsälän kunnan kirkonkylän korttelit 278 – 281, 500 ja 521, sekä niihin liittyvät puisto- ja katualueet.

1.2 Kaava-alueen sijainti

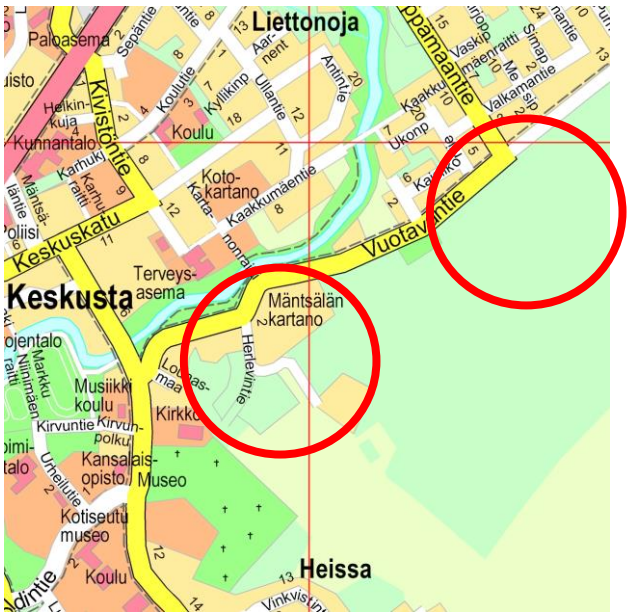
Kaava-alue sijaitsee Mäntsälän kirkonkylän keskustassa Kirkon koillispuolella.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Nimi
Kartanonmetsä ja Leppämäki asemakaava

Kaavatunnus 505-278-280

Tarkoitus
Asemakaavan ja asemakaava-muutoksen tarkoituksena on ohjata Kirkonmäen rakentamista suojellen Mäntsälän kartanon ja maiseman sekä mahdollistaen uudisrakentamisen nykyiseen keskustaan parhaiten sopeuttaen.



MÄNTSÄLÄ

KARTANONMETSÄ KORTTELIT 500 ja 521 JA LEPPÄMÄKI KORTTELIT 278 - 281 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS **TYÖT 278 ja 280**

SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 3

1.1 Tunnistetiedot 3

1.2 Kaava-alueen sijainti 3

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 3

2. TIIVISTELMÄ 7

2.1 Käsittelyvaiheet 7

2.2 Asemakaava 7

2.3 Asemakaavan aluevaraukset 7

2.4 Toteutus 7

3. LÄHTÖKOHDAT 9

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 9

3.1.1 Alueiden yleiskuvaus 9

3.1.3 Luonnonympäristö ja maisema 19

3.1.5 Liikenne 22

3.1.6 Maanomistus 22

3.1.7 Maaperä 22

3.2 Suunnittelutilanne 23

3.2.1 Uusimaakaava 2050 23

3.2.2 Yleiskaava 24

3.2.3 Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot 27

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 28

4.1 Kunnan tavoitteet 28

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 28

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 29

4.3.1 Luonnosvaihe 29

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS 30

5.1 Kartanonmetsä 30

5.2 Leppämäki 33

5.3 Mitoitus 33

5.4 Palvelut 33

5.5 Liikenne Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.

5.6 Hulevedet 34

5.7 Tavoitteiden toteutuminen 34

6 ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET 35

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 35

6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 35

6.3 Yhdyskuntarakenne ja taloudelliset näkökohdat 35

6.4 Ympäristön häiriötekijät 35

7 TOTEUTUMINEN 35

Liitteet:

1 Asemakaavan seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Käsittelyvaiheet

Kuntakehityslautakunta	11.11.2020	83 § vireille
Kunnanhallitus	30.11.2020	244 § vireille
OAS nähtävillä luonnos - ” -	09.12.2020 - 01.08.2021	
Kuntakehityslautakunta ehdotus nähtävillä	XX.XX.20XX / XX § XX.XX. – XX.XX.20XX	
Kuntakehityslautakunta	XX.XX.20XX / XX §	
Kunnanhallitus	XX.XX.20XX/ XX §	

2.2 Asemakaava

Leppämäen korttelit 278-281 ja Kartanonmetsän korttelit 500 sekä 521 sijaitsevat Mäntsälän keskustassa kirkon koillispuolella. Tavoitteena on siirtää Mäntsälän kartanon Kirkonmäen rakentamattomat tontit Leppämäkeen ja muuttaa Kirkonmäen metsä puistoksi yleiseen käyttöön, sekä laatia suojelukaava Mäntsälän Kartanon historialliselle ympäristölle sen säilymisen edellytyksien turvaamiseksi. Alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) sisältäen kartanon, kirkon ja Toriplaanin. Kirkonmäki on rakentamaton luonnontilainen metsä.

Leppämäki jonne rakennusoikeus siirtyy on kallioiden täplittämää metsää rajautuen luoteessa Leppäniemen pientaloalueeseen. Maaperä on rakentamiskelpoista ja alue on maisemallisesti puuston suojaama.

2.3 Asemakaavan aluevaraukset

Asemakaavan muutoksella Kartanonmetsä 278 muodostuvat:
- Rakennussuojelualueita SK, 65575 m2 sekä puistoa VP-1, 23264 m2,
- Rakennussuojelualueiden rakennusoikeus 1500 k-m2 enimmäiskerroslukuna II.
- Katua 620 m2.
- Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 89459 m2.

Asemakaavalla Leppämäki 280 muodostuvat:
- Asuinrivitalojen korttelialue AR, 4587 m² sekä erillispientalojen korttelialue AO-3, 10993 m², yhteensä 15580 m²
- Asuinrakennusten rakennusoikeus 700 k-m2 I-kerroksisena tai 1300 k-m2 II-kerroksisena ja rakennustehokkuus e=0,33.
- Lähivirkistysaluetta VL 6709 m².
- Katua 4453 m².
- Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 26742 m².
- Autopaikkoja rakennetaan vähintään AR-alueet 1 ap/asunto ja 1 vieraspaikka/5 asuntoa sekä AO-3 -alueet 2 ap/asunto. yhteensä n. 26 kpl.

2.4 Toteutus

Alue toteutuu noin 5 vuoden kuluessa.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueiden yleiskuvaus

Kuva 1. Mäntsälän kartano. Museovirasto RKY / Johanna Forsius 2008

Kartanonmetsä on säilynyt 1800-luvun asussa niin kartanon kuin metsän osalta. Aika näkyy kartanon puiston pienentymisenä ja osin umpeenkasvaneena ja osin maatalouteen liittyvien toimintojen laidunten ja navetan rappeutumisena. Itse kartano pihapiirin rakennuksineen on erittäin hyvin hoidettu ja lähes alkuperäisenä säilytetty. Asemakaavalla ei olekaan syytä määritellä suojelun tarkkaa sisältöä vaan lähinnä todeta ympäristö arvokkaaksi suojeltavaksi alueeksi niin rakennusten kuin ympäristön osalta. Kartanoa ympäröi kaikissa suunnissa luonnonkasvillisuus. Sijainti Mäntsälänjoen luoteisrannalla on idyllinen, eikä häiriöitä ole. Etelä- ja itäpuolella ovat Mäntsälän kartanon metsät ja Kirkonmäellä Mäntsälän vanha keskusta muodostaen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden.

Museoviraston RKY-aineistossa kartanon kuvausta:

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 kartano muodostettiin 1600-luvulla viidestä tilasta. Päärakennus valmistui 1780-luvulla ja se sai nykyasunsa 1890-luvun korjauksessa.

INVENTOINTILOMAKE 2013 Selvitystyö Ahola 2011

Inventointi tehty Mäntsälän kunnan tilauksesta osayleiskaavatyön lähtöaineistoksi.

ALUETIEDOT

Yksikkö_id:	136	**Tunnus:**	useita				**A rm**
Kunta:	MÄNTSÄLÄ	**Kunta nro:**	505	**Kylä:**	MÄNTSÄLÄ	**Kylä nro:**	407
Peruskartta:	2044 11						
NIMI:	**MÄNTSÄLÄN KARTANON ALUE**						
Tyyppi:	Maa- ja metsätalous			**Tarkenne:**	Kartano		

Historia:

Mäntsälän kylä on kunnan vanhin asutuskeskittymä tai ainakin yksi vanhimmista. Kylään perustettiin 1650-luvullä säterikartano. Läänitysmaaksi kylä oli joutunut jo vuonna 1606. Kartanosta tehtiin ratsuvelvollinen säteri 1690-luvulla. Viimeinen aatelisukuun kuuluva omistaja oli von Rancken (1833-1865). Tämän jälkeen kartano on ollut Winqvist- ja Herlevi -sukujen omistuksessa. Henrik Herlevi kertoo kirjoituksessaan Mäntsälän kartanosta, että 1600-luvulla talouskeskus sijaitsi joen pohjoispuolella, Kaakkumäestä hieman joen yläjuoksun suuntaan. 1700-luvun puolivälissä, kapteeni C. J. Möllerin ja hänen poikansa maaherra Möllersvärdin isännyyden aikana, kerrotaan raivaus- ja rakennustöiden alkaneen nykyistä kartanokeskusta varten (Herlin). Maita alueen puutarhan terassointiin saatiin lähellä olevasta Rouvansuosta, jolloin suosta muodostui puistoon tekolampi, joka sittemmin on soistunut. Nykyiset pienet lampareet ovat muistona 1910-luvun vaihteen molemmin puolin toimineesta kalanviljelylaitoksesta.

Kartanon pellot ja metsät oli erotettu kylän silloisista sarkapelloista vuonna 1657 laaditulla sopimuksella, eli kauan ennen isoajakoa, ja muodostivat siten eheän kokonaisuuden (kartanon ympärille sekä kylän itä- ja pohjoisosiin). Vuoden 1809 henkikirjan mukaan maaherra Möllersvärdin alaisuudessa oli neljä lampuotitilaa, kolme uudistilaa ja 30 torppaa. 1800-luvun lopulla tilan kokonaispinta-ala oli 3 000 hehtaaria.Tilasta erotettiin vuoden 1918 maanvuokralain nojalla 15 torppaa ja 60 mäkitupaa. 1930-luvun alussa tilan pinta-ala oli n. 1 411 ha, josta peltoa n. 230 ha. Tämän jälkeen on kartanon eli Karlsbergin pinta-alaa pienentäneet viime sotien jälkeen toteutettu asutustoiminta, perinnönjaot sekä maiden luovuttaminen tai myyminen kunnan ja jonkin verran myös seurakunnan tarpeisiin.

Mäntsälän kartanon asuma- ja talouspiha rakennuksineen on ulottunut päärakennuksesta jokirantaan. Rakennukset ryhmittyivät molemmin puolin tilustietä, joka johti kartanolta Kaakkumäen sillalle ja edelleen kartanon peltomaille. Kirkkosillalta johti puukuja kartanolle.

Möllersvärdien aikana kartanon puistossa, ml. puistometsäalue kartanon asumapihasta koilliseen, oli huvimajoja, polkuja, veistoksia,keinotekoisia lampia ja luolia. Tätä varhaisemman Nassokinin puiston kerrotaan sijainneen molemmin puolin jokea, ja vuoden 1784 kartassa näkyy vielä puistokäytävä kirkkosillalta kartanolle johtaneen lehtikujan ja joen välillä. Puistolla korostettiin kartanon väen korkeaa säätyä. Von Ranckenin aikana puisto rappeutui tarpeettomana ylellisyytenä. Kun kartano siirtyi Winqvisteille puistoarkkitehtuuria tärkeämmäksi tuli tuottava keittiöpuutarha. Kartanossa vietetiin kuitenkin vilkasta seuraelämää, ja myös puisto säilyi monipuolisena koristekasvillisuuden, puusistutusten ja rakenteiden puolesta.

Mäntsälän kartanon isäntä G.A. Winqvist perusti 1870-luvulla yhdessä varamaanmittari K.J.Hahl in kanssa Mäntsälän Olutehtaan kartanon maista erotetulle palstalle kirkkomäen juurelle, kartanolle johtavan tien varteen. Olutehtaan toiminta päättyi vuonna 1904. Vuoden 1914 myllyluettelon mukaan oli kirkonkylässä Herlevin höyrymylly. Samana vuonna kartano sai luvan perustaa "sähköliikkeen", jossa sähkövirtaa tuotettiin 13 hevosvoiman höyrykoneella. Valovirtaan toimitettiin myös lähiympäristön taloihin. Vuonna 1912 otettiin käyttöön Leander Herlevin ja apteekkari Patterssonin yhteinen linja-auto, joka oli ensimmäinen Suomessa rakennettu "linjavaunu". Venäläiset takavarikoivat auton vuonna 1915. Leander Herlevi otti aktiivisesti osaa vuonna 1897 perustetun Uudenmaan läänin maanviljelysseuran toimintaan. Mäntsälän kartanon maille, Rouvansuon luonaispäähän perustettiin mv:seuran aloitteesta kalanviljelylaitos. Altaiden vieressä oli hirsirunkoinen kalahuone, jossa oli suuret tervatut poikaskasvatusaltaat. Laitos toimi vuodet 1908-1912.

Kartanon puutarha-alueen päähän rakennettiin 1920-luvulla nk. Puistomaja (Rno 11:838, rhr 1926) puutarhurin asunnoksi, myöhemmin talossa asui myös kartanon nuorta väkeä sekä jonkin aikaa vuokralla myös yhteiskoulun opettaja. Puistomajaa on laajennettu ainakin 1990-luvun alkupuolella arkkitehti Timo Lehtisen suunnitelmien mukaan. Vanha osa on 3 kerroksinen (korkea kellarikerros) harjakattoinen puutalo, ulkoseinissä on vaakalaudoitus ja isot ikkunat (alun perin ollut juuri isojen ruutuikkunoiden vuoksi omintakeinen). Laajennus on mukailee vanhaa tyyliä. Kartano rakennutti 1900-luvun alkupuolella toisenkin asuintalon puutarhan reunaan. Tämä kirkonmäen koillisrinteesssä ollut pientalo oli tarkoitettu Herlevin tyttären Helvin kesäasunnoksi. Männikkörinne valittiin terveydellisistä syistä talon paikaksi, koska tytär sairasti keuhkotautia. Talosta on jäljellä kivijalkaa.

Kuvaus:
2013

Mäntsälän kartano vaikuttaa taajamassa ennenkaikkea kirkonmäkeen rajautuvana viher- ja maatalousmaa-alueena. Kaakossa kartanon vanhaan puistoalueeseen yhdistyvä peltoalue omaa erityistä maisema-arvoa hautausmaahan rajautuvana avoimena maisematilana, alueelle tyypillisenä kulttuurimaisemana. Ydinkeskustan suunnalta kartanon olemassaolon havaitsee nykyään parhaiten vaatimattomalta Kartanoraitilta, jonka kapean näkymän päätepisteenä on kartanon päärakennus; kuja on samassa linjassa kartanon puisto- ja puutarhaa-alueen keskiakselin kanssa. Vanhalta Porvoontieltä erkanevan Vuotavantien entinen luonne kartanolle johtavana puistokatuna on muuttunut. Jokiranta on muuttunut yleiseksi katualueeksi ja alueeltaan supistuneen kartanon etupihan ja Vuotavantien väliin on kasvanut tiheä, näkymiä katkaiseva puusto.

KARTTA

Kohdealue rajattu paksulla punaiselle viivalla.
punainen viiva = kiinteistöraja, musta = asuinrakennus

ALUEKOKONAISUUDEN KANNALTA TÄRKEÄT YKSITTÄISET KOHTEET TAI RAKENNUKSET

Kartanon pihapiiri	kohde nro 89	(Karlsberg)
Puistomaja	ei inv.	
silta Kartanonraitille	ei inv.	

LÄHTEET

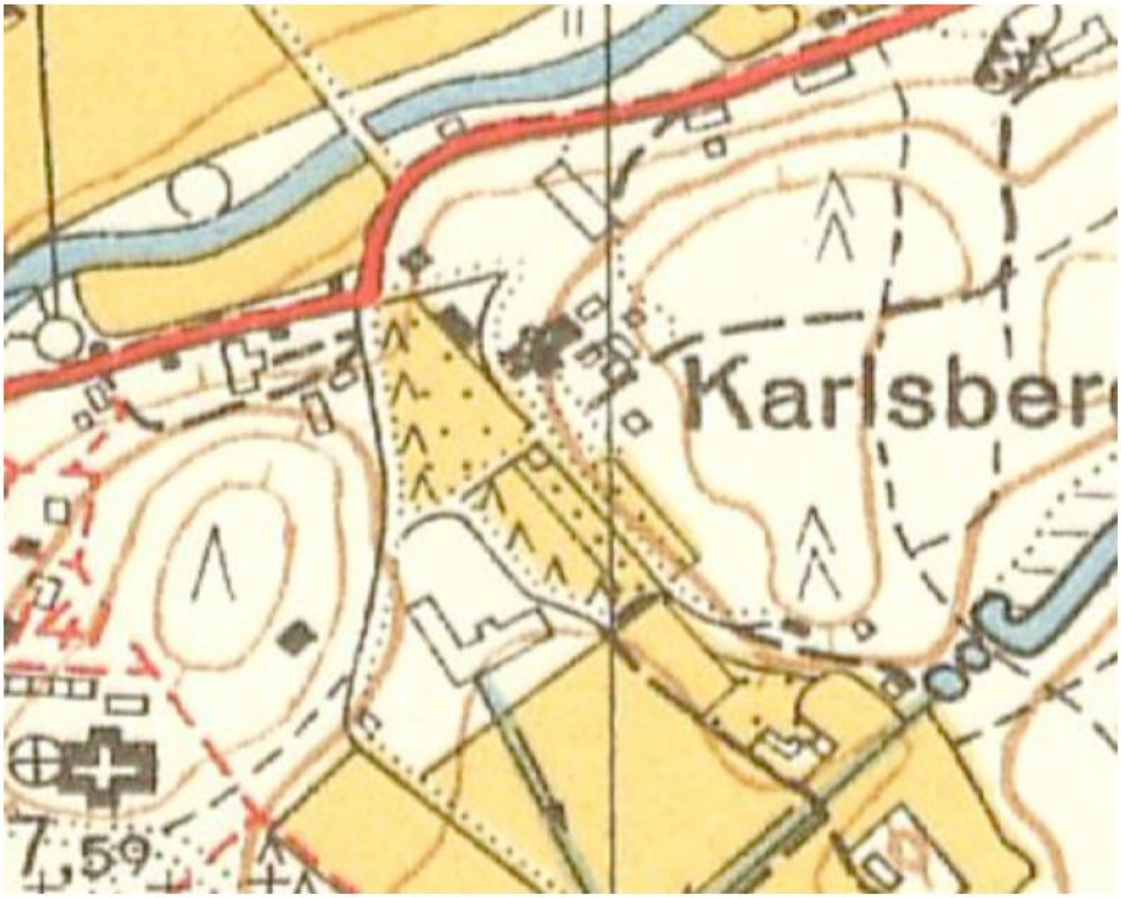
Raportit:			
Kirjalliset:	Mäntsälän historia I-III, 1991-, -93, -97; Suomen maatilat, I- osa, 1931; Herlevi, Henrik, 1975. Kerron Mäntsälän kartanosta sekä sen puistosta ja puutarhasta, Mäntsälä -kirja 2. osa s. 15-41; Rakennuslupa 169 /1992 (Herlevi), Mäntsälän kunnan rakennuslupa-arkisto; Pitäjäkartta 1:20 000, lehti 2044 11, mittaus 1929; Peruskartta 1:20 000, lehti 2044 11, julk. 1956; Kirkonkylän rakennuskaava, vahv. 27.12.1962;		
Suulliset:	Leonie Usva		
Inventoija:	Teija Ahola	**Pvm:**	5.6.2013
Päivitys:		**Pvm:**	
Tallentaja:	Teija Ahola	**Pvm:**	7.6.2013
Muu aineisto:			
	2013 inventoinnin valokuvat (JPG)		

ARVOPERUSTEET

Historialliset: (H, RH)	Mäntsälän historiassa kartanolaitos on ollut suuri taloudellinen, kulttuurinen ja ympäristöllinen vaikuttaja. Mäntsälän kartano eli Karlsberg oli uuttä rälssiä 1600-luvun alusta, kylä sai säterikartanon 1600-luvulla. Kartanon päärakennus on vanhimmilta osin 1700-luvulta. Karlsbergin rakennusryhmä ja vielä säilyneet puutarha-alueen rakenteet muodostavat aluekokonaisuuden, jossa on löydettävissä ympäristöllisiä elementtejä kolmen vuosisadan ajalta.
Ympäristölliset: (M)	Kartanon talouskeskus kokonaisuudessaan sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän Mäntsälän kirkonmäen aluerajauksen sisäpuolella. - Suositellaan kartanon alkuperäisen laajan puistoalueen (myös metsäalue, Rouvansuon seutu ja kirkonmäen puoli) inventointia (kasvillisuus, puistorakenteet).

VALOKUVIA

Kuva: Yläkulmassa kartanon etupiha ja Kartanoraitin silta. Alareunassa mm. kivinavetan rauniot ja Puistomaja. / Mäntsälän karttapalvelu, © MML



Kartta: Peruskartta 1:20 000, 1956.

Kuva: Puistomaja vehreässä ympäristössä.

Kuva: Vanha puistokäytävä.

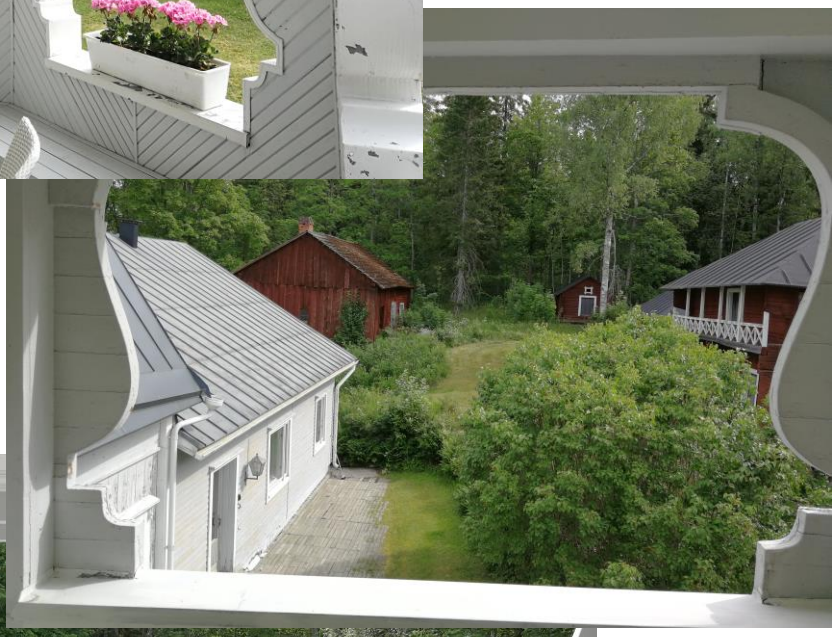
Kuva: Kartanon etupiha, päärakennus ja sivurakennus.

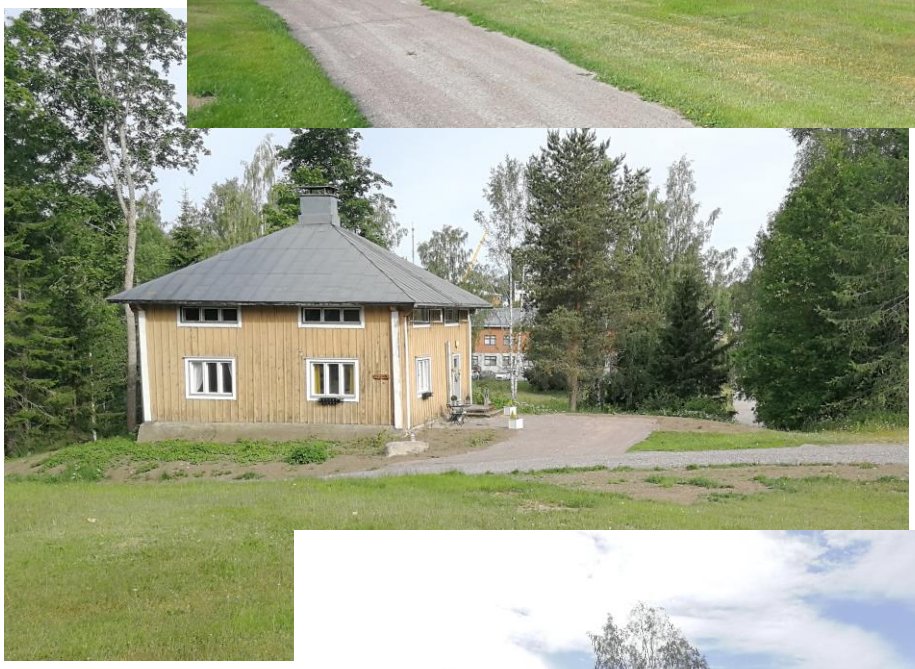
Kuva: Jokimaisema kartanon edustalla

Kuva: Kartanon kivinavetan rauniot

Kuva: Kirkonmäki, rinteessä kartanon rakennuttaman asuinrakennuksen kivijalkoja.

Näkymiä kartanon pihapiiristä kuvattuna 2019 asemakaavaa laadittaessa:





Leppämäki sijaitsee kävelyetäisyydellä n. 0,8-1,2 km keskustan palveluista. Yhdyskuntatekniset verkostot ovat Vuotavantiellä mäen alla. Lähikorttelit ovat rivitaloja, pienistä rakennusmassoista muodostettuja, julkisivujen materiaalina on puu ja kattomuotona loiva harjakatto.

3.1.3 Luonnonympäristö ja maisema

Kirkonmäen metsä so. Kartanonmetsä on luonnontilaista lehtoa, sekapuustoa lehtipuut hallitsevina, runsaslajinen ja luontaisesti uudistunut. Alueella on polkuja ja sitä käytetäänkin paljon virkistykseen.

Kuva 2. Kirkko on korkeimman kohdan sivussa metsän suojassa / T. Sillfors 2010

Kuva 3. Polku Kartanon ja Kirkonmäen metsän välissä / T. Sillfors 2019

Kuva 4. Kartanon itäpuolista metsää / T. Sillfors 2019

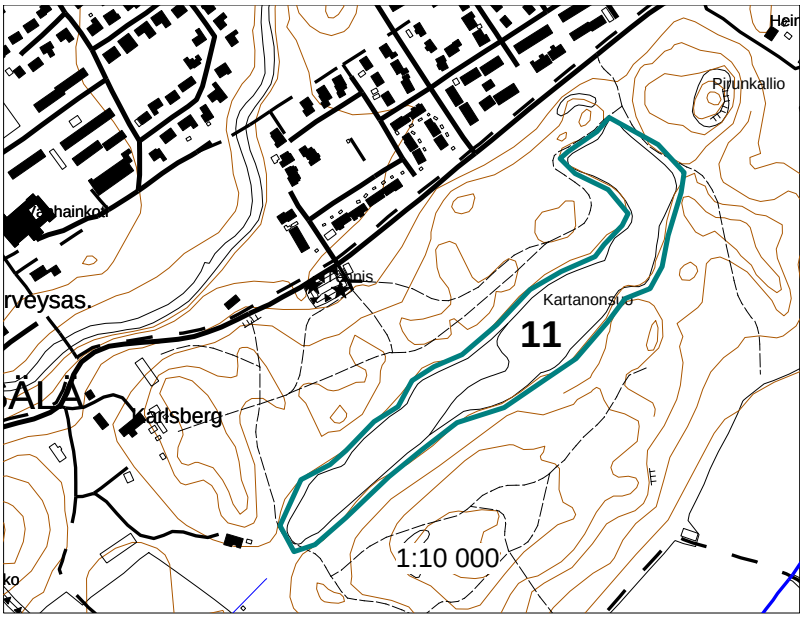
Kuva 5. Kartanon kaakkois- ja eteläpuolella avautuu peltolaakso ulottuen Vanhalle Porvootielle, näkymä Kartanon puistosta ja Kirkonmäeltä on komea /T.Sillfors 2019

Leppämäki

Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaava-alueen luontoselvitys 2002 toteaa Leppämäen kaakkoispuolella olevan Kartanonsuon paikallisesti arvokkaaksi:

Kartanonsuo on Kartanon metsäalueen kallioisten harjanteiden väliin kehittynyt pitkänomainen suo. Suon eteläreunalla on pato. Padon pohjoispuolella on ollut kapea allas, joka on nyttemmin soistunut. Padon eteläpuolella on ollut kaksi pientä allasta. Sähkölinja reunustaa suon eteläosaa. Kartanonsuon reunalla on kapealti ruohokorpea, jossa kasvaa mm. terttualpia, vehkaa, järvikortetta, raatetta, luhtaröllilä ja jouhisaraa. Suon pohjoisosassa on minerotrofista lyhytkorsinevaa ja pullosaravaltaista saranevaa. Suon eteläpuolinen alue on puustoutumassa ja kasvillisuus on saranevarämettä ja pienialaisesti tupasvillarämettä. Suon eteläosassa on myös saranevaa.

Suositukset:Kartanonsuo tulisi säilyttää luonnontilaisena ja sitä reunustavia reunametsiä tulisi käsitellä varovasti.



Leppämäen kaavoitettava alue on kallioista sekametsää tyyppinä MT.

3.1.5 Liikenne

Kartanonmäki sijaitsee n. 0,5 km keskustan palveluista. Kartano on yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä. Kortteli 521 rajautuu Vuotavantiehen mikä on Leppäniemen ja Valkamanpellon asuntoalueille johtava kokoojatie.

Vuotavantie on kunnan kokoojakatu ja liikennemäärä alle 1000 aj/vrk. Nopeusrajoituksena on 40 km/t, joten meluntorjuntaa tai meluaitoja ei tarvita.

3.1.6 Maanomistus

Yksityiset omistavat kaikki kaavoitettavat alueet.

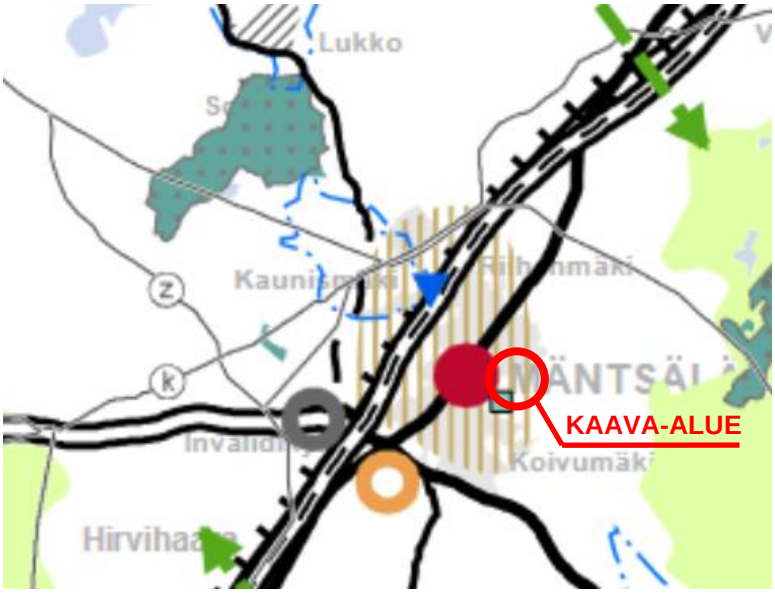
3.1.7 Maaperä

Maaperätutkimuksia ei ole tehty. Kaava-alueet ovat hyvin rakentamiseen sopivia, hiekkaa ja moreenia sekä korkeimmilla kohdilla kalliopaljastumia.

Leppämäki on osa kartanon metsäalueita ja sen itäreunassa suon reunassa ylempänä rinteellä on virkistykseen käytettävä polku. Rakentamiseen soveltuva keskiosa on mäellä maisemassa hyvin puuston suojaamana. Kuten kartanon alueelle myös tänne joudutaan rakentamaan uusi tie, mille maastomuodot ohjaavat luontaisen paikan. Muutoin alue on kalliopaljastumien täplittämää metsää.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Uusimaakaava 2050 / Helsingin seudun vaihemaakuntakaava



Aluetta koskevat seuraavat merkinnät:

1) **Taajamatoimintojen alue**

Merkintöjen kuvaus
https://www.uudenmaanliitto.fi/files/25006/Merkinnat_ja_maaraykset._Helsingin_seudun_vaihemaakuntakaava.pdf

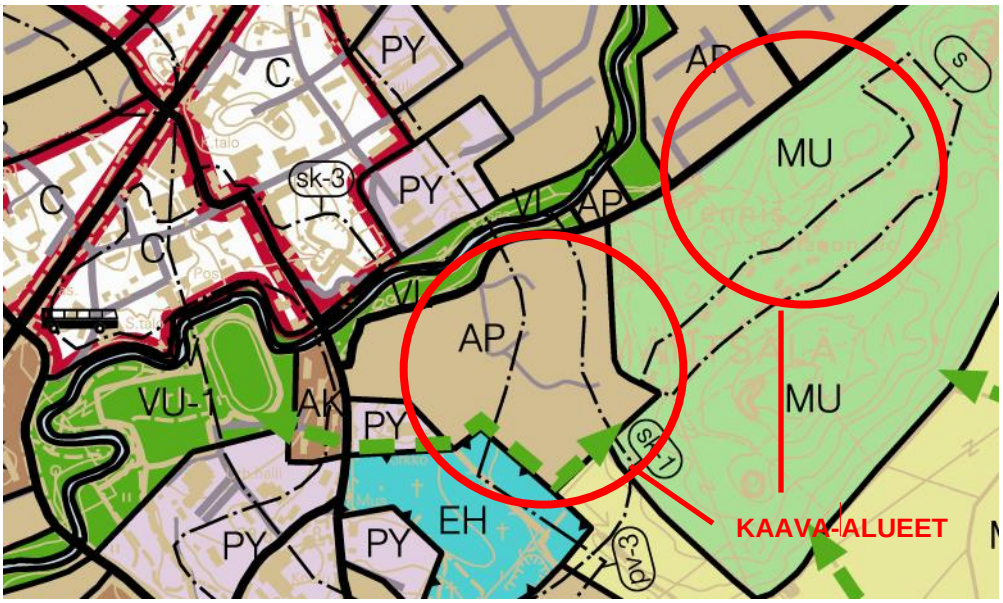
Alue rajautuu lounaassa:

2) Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
Valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009)

Kirkonmäki on Museoviraston valtakunnallinen määrittelemä aluesuojelukohde:
Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY inventointi 2009
Kohde: "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."

3.2.2 Yleiskaava

Kirkonkylän oikeusvaikutteisessa osayleiskaava 2020



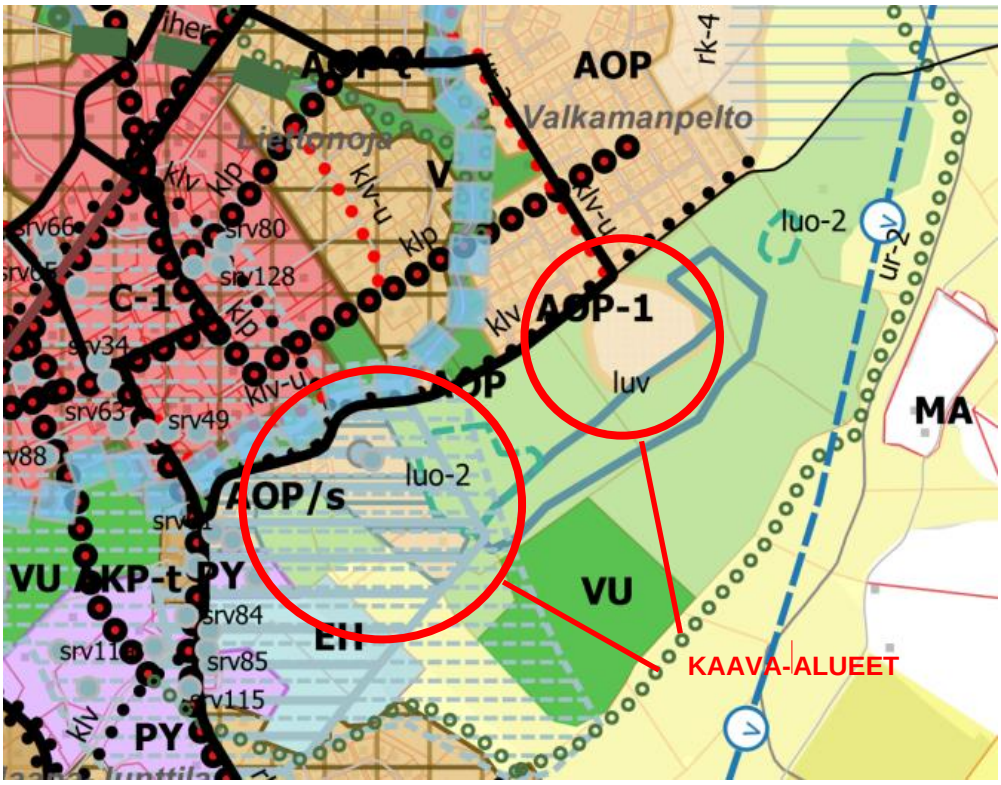
Kirkonkylän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa 2020 (kunnanvaltuusto hyväksynyt 14.6.2004 ja lainvoimainen) Kartanonalue on "Asuinpientalojen alueeksi" (AP), ja Leppämäen ”Maa- ja metsätalousalueeksi jolla on ulkoiluarvoja” (MU). Kunnanhallitus hyväksyi 30.11.2020 laadittavaksi tämän kaavoituskokonaisuuden.

AP	Pientalovaltainen asuntoalue.
MU	Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.
	Viheryhteystarve.
sk-1	Taajamakuvallisesti arvokas alue. Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on turvattava alueen kulttuuri historiallisen ympäristön ja arvokkaan rakennuskannan säilyminen. Alueen rakennuskannan suojelukysymykset ratkaistaan asemakaavassa. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
s	Arvokas luontoalue.
pv-3	Muu pohjavesialue.

7

Mäntsälän yleiskaava 2050

Luonnos Mäntsälän yleiskaavaksi 2050 oli nähtävillä 16.11 – 15.12.2021.



Kartanonalue on "Asuinpientalojen alueeksi" (AP), ja Leppämäen ”Maa- ja metsätalousalueeksi jolla on ulkoiluarvoja” (MU). Kunnanhallitus hyväksyi 30.11.2020 laadittavaksi tämän kaavoituskokonaisuuden.

Uusi alue, joka on tarkoitus ottaa käyttöön vuoden 2040 jälkeen

Harvalla pisterasterilla täytetyillä merkinnällä kuvataan alueet, jotka ovat uusia taajamarakentamisen piiriin otettavia alueita. Alue tullaan asemakaavoittamaan.

AOP-1

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.

AOP-2

Alueen toteuttaminen on ajoitettu vuoden 2040 jälkeen.

luv

Luonnonarvojen vaalimisen kannalta arvokas alue

Alueen ominaisuuksia kuvaavalla merkinnällä ilmaistaan alueella olevia sellaisia luonnonarvoja, joiden perustella alue voidaan muodostaa omistajan hakemuksesta tai suostumuksella yksityiseksi luonnonsuojelualueeksi (LSL 24§).

luo-2

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue
Alueen ominaisuuksia kuvaavalla merkinnällä osoitetaan vesilain 2§ ja metsälain 10§ mukaisia erityisiä luontokohteita, Näiden lisäksi alueeseen voi sisältyä uhanalaisia luontotyyppejä.

MA

Maiseman kannalta arvokkaat peltoalueet
Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin liittyviä maisemallisesti olennaisimpia peltoalueita, jotka ovat tärkeitä kylärakenteen vaalimisen tai maisemarakenteen hahmottamisen kannalta. Alueiden säilyminen avoimina ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää.

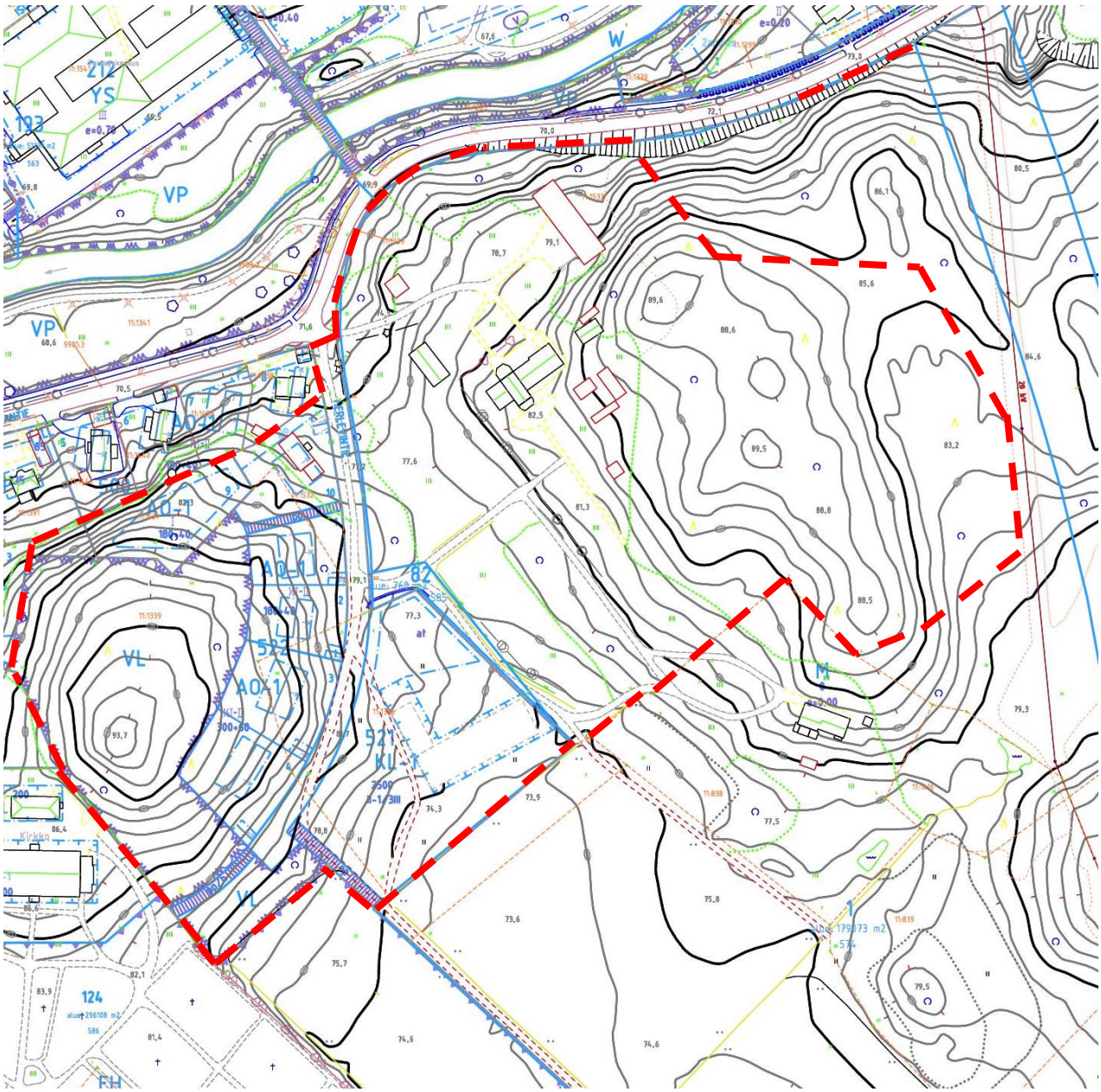
M-1

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.

VU

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue
Merkinnällä osoitetaan laajat virkistys- ja vapaa-ajankeskusten, urheilukenttien ja hiihtokeskusten alueet, joilla merkittävä osa toiminnasta tapahtuu ulkona. Virkistysalueelle sijoittuva *golfkenttä on syytä osoittaa erikseen joko aluevaraus- tai osa-aluemerkinnällä, koska sen käyttö yleiseen virkistykseen on rajoitettua.*

3.2.3 Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot



Asemakaava

Kartanonmetsän asemakaavan muutosalueella on voimassa olevassa asemakaavassa 5 yksiasuntoista erillispientaloa (AO-1) ja Liiketilaa hotellille (KL-1). Kartanon rakennukset ja pihapiiri ovat ilman asemakaavaa. Muilta osin Kirkonmäki on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL).

Leppämäen alue on asemakaavassa merkitty Maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 04.02.2019 / 12 §.

Rakennuskieltoja ei ole voimassa alueella.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Tavoitteet

Kunnan tavoitteet

- Säilyttää Kirkonmäen historiallisesti arvokas ympäristö.
- Saada asuinrakennuksille kysynnän mukaisia tontteja.
- Toteuttaa rakennuspaikkoja, joilla kunnallistekniikka ja palvelut ovat lähellä.

Maanomistajan tavoitteet

- Kartanon ympäristön säilyttäminen nykyisellään, kun rakentaminen on mahdollista toteuttaa muualla kartanon mailla.
- Muuttaa käyttötarkoitus sallimaan myös useamman perheen taloja so. rivitalojen rakentamisen, jolloin myös rakennusliikkeet ovat mahdollisia ostajina.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kuntakehityslautakunta	11.11.2020	83 § vireille
Kunnanhallitus	30.11.2020	244 § vireille
OAS nähtävillä luonnos - ” -	09.12.2020 - 01.08.2021	
Kuntakehityslautakunta ehdotus nähtävillä	XX.XX.20XX / XX § XX.XX. – XX.XX.20XX	
Kuntakehityslautakunta	XX.XX.20XX / XX §	
Kunnanhallitus	XX.XX.20XX/ XX §	

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 *Luonnosvaihe*

Kartanon asemakaavaluonnos 08.11.2020 oli nähtävillä 00.00.– 00.00. 2021.
Kaavaluonnoksesta jätettiin X lausuntoa ja X mielipidettä.

4.3.2 Ehdotusvaihe

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kartanonmetsä

Kartanon metsän ja Leppämäen asemakaavat laadittiin tavoitteiden mukaisena.

Asemakaavaluonnoksen määräyksistä ja sisällöstä, kaavamääräykset vinokirjaimin:

1) Mäntsälän kartanon rakennussuojelualue (SK)

Rakennukset ja ympäristö suojellaan. Alueelle saa rakentaa suojelun kannalta tarpeellisia rakennuksia, korjata olemassa olevia suojelun edellyttämällä tavalla sekä hoitaa ympäristöä.

Rakennuksia ja aluetta koskevista muutossuunnitelmista ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää Museoviraston lausunto.

Asemakaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan "Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009), Mäntsälän kirkonmäki" alueeseen. Alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Kulttuuriympäristöä ovat kulttuurimaisemat, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset.

Mäntsälän kartanon rakennussuojelualueen (SK) rakennukset ovat suojeltuja. Rakennuksia ei saa purkaa. Rakennukset ovat historiallisesti ja kulttuuri-historiallisesti sekä kaupunki- tai kyläkuvan kannalta arvokkaita, niiden ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää miljöö- ja vihersuunnitelma:
-Jalankulkureitit, autopaikoitus ja ajotiet tontilla sekä liittymä- ja näkemäalueet.
-Pihan osa-alueiden käyttötarkoitus ja tilallinen jäsentely (kulkureitit, oleskelu, jätehuolto sekä laajalle näkyvä, rajattu, yleinen, yksityinen pihan osa).
-Maan pintamateriaali, kasvillisuus (kiveys, laatoitus, asfaltti, sora, nurmi), sekä istutukset ja hoitotapa (puut, pensaat, rakenteet).
-Aidat ja rajaavat rakenteet (korkeus, materiaalit ja tyyppikuvat).
-Rakennusten ja pihojen yleis- ja kohdevalaistus sekä turvallisuuden huomiointi.

Merkinnät mahdollistavat lisärakentamisen harkinnanvaraisena. Alueella olevat nykyiset rakennukset ovat:

- Mäntsälän Kartano päärakennus 425 m2
- Talli 460 m2
- Pihatalo /Veikkola 78m2
- Alarakennus 170m2
- Pakari 76m2
- Puucee 20m2
- Pikkuaitta 13m2
- Aitta+ puukatos 88m2
- Puukatos 43m2
- Aitta 44m2
- Vanha sauna 30m2

Yhteensä 1447m2

Rakennusoikeus määritetty korttelialueille nykyisen rakentamisen mukaisena. Tämän ylittävä suojelun kannalta tarpeellisten rakennusten rakentaminen mahdollistetaan kaavamääräyksellä (SK). Tarvittaville lisärakennuksille voidaan löytää pihapiirin läheisyydessä sijainti katselmuksissa kirjaamatta paikkaa ennalta pakottavana kaavaan.

Asemakaavassa pyrittiin luvituksessa suojelutavoitteeseen tukeutuvaan "harkinnanvarainen vapaa" kaavaan:
"Kaikki suojelun toteuttamiseksi tarvittava rakentaminen on sallittu."
Asemakaava on ei määrää ennakkoon rakentamisen sijaintia, mutta määrittää viranomaisyhteistyön käytännöksi. Määräykset antavat tukea myös rakennusvalvonnalle, kun kartanolle luvitusta harkitaan.

2) Kartanon pihan ja puutarhan kokonaisuus

Uudistamisessa tulee pyrkiä palauttamaan alkuperäistä ja/tai historiallisia vaiheita ja niihin liittyvää alueen tilallista rakennetta.

Avoimena pidettävä näkymä Kartanonraitille.

Näkymät joiden osa kaava-alue on kuten Kartanonraitti, Vuotavantien varsi, katuliittymät, maiseman silhuetti, kirkonmäki ja kirkkopellon hoitaminen suunnitelmallisesti historiallinen perintö säilyttäen on tärkeätä. Viimeiksi toteutettu puuston ja pensaiden karsiminen 2017 palautti Kartanonäkymää positiivisesti Kartanonraitin suuntaan. Umpeen kasvaminen on uhkana kartanon pihan reunavyöhykkeillä ja toisaalta Kirkonmäen ja -harjun puustoa uudistettaessa tulee välttää hakkuita joytka vaikuttavat maiseman silhuettiin.

Seuraavalla sivulla on asemakaavan työvaiheessa kuvaupotuksena 1780-l kartta puistokäytävistä, ehkä siitä osa palautetaan?
Lisäksi kuva puistolammelta julkaisusta:
Kerron mäntsälän kartanosta sekä sen puistosta ja puutarhasta / Henrik Herlevi.

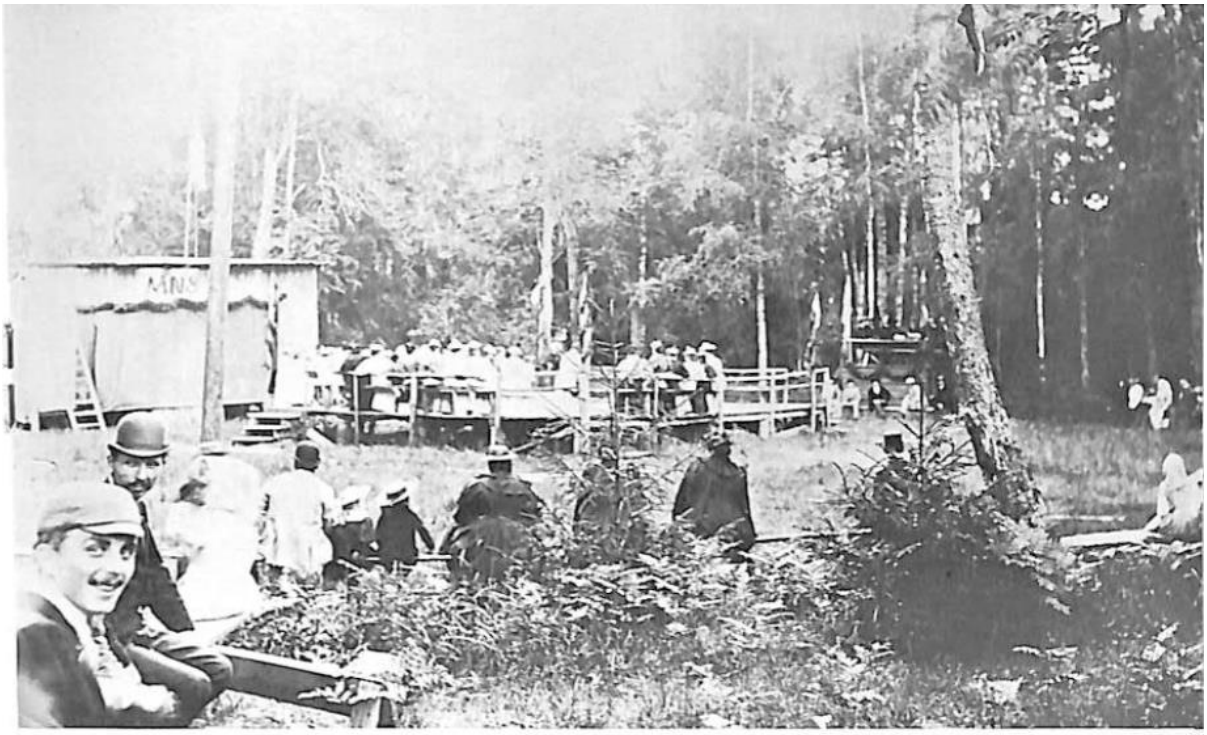
3) Kirkonmäen puisto

Kirkonmäen puisto. Alue tulee säilyttää metsäpuistona (VP-1).

Alue on varattu maisemapuustolle, jonka tarkoituksena on suojata Kirkonmäen näkymää ja silhuettia.

Kaavamääräyksien tavoite on toteuttaa hoidossa jatkuvan kasvun periaate, Kirkonmäki ei ole talousmetsää, koska sen arvo maiseman taustana, virkistyksessä sekä kotiseudun tunnuksena on merkittävä.

Kartanon ja puiston 1780-l kartta asemakaavapohjalla.



Nuorisoseuran juhla kartanon puistossa.

5.2 Leppämäki

Leppämäen kantava idea on mäelle nouseva kaartuva luonnonmuotoja myötäilevä katu ja sen kokoama ”sisäpiha”. Luoteispuolella ovat rivitalot suojaten samalla keskiosan pohjoisen tuulilta, omakotitalojen väliset asuntokadut johtavat asemakaavan kaakkoislaidalla olevalle luontopolulle, joka on heti kaava-alueen reunassa. Tänne varattiin myös niukka varaus rakennettavalle leikkipuistolle.

Maisemallisena suojana jätettiin keskustan puoleinen mäen rinne suojapuustolle merkitsemällä myös se koko Vuotavantiehen rajoittuvalta osalta Lähivirkistysalueeksi (VL).

5.3 Mitoitus

Kartanonmetsä 278

- Rakennussuojelualue (SK)	65575 m2	1500 k-m2
- Kirkonmäen puisto (VP-1)	23264 m2	
- Katu	620 m2	
Kartanonmetsä yhteensä	89459 m2	1500 k-m2

Leppämäki 280

- Rivitalojen korttelialue (AR)	4587 m2	1200 k-m2.
- Erillispientalojen korttelialue (AO-3)	10993 m2	2600 k-m2
Yhteensä	15585 m2	3800 k-m2
- Lähivirkistysalue (VL)	6709 m2	
- Katu	4453 m2	
Kaava-alue yhteensä	26745 m2	3800 k-m2

5.4 Palvelut

Peruspalvelut ovat lähellä keskustassa 0,5 - 1,2 km etäisyydellä:

- Koulut: lukio ja Riihenmäen ala-aste n. 1,5 km luoteeseen.
- Kaupalliset palvelut: päivittäistavarakaupat, erikoisliikkeet, korjaamot, huoltoasemat, baarit ja ravintolat keskustassa
- Kunnalliset palvelut: terveyskeskus, kirjasto, kunnanvirasto, päiväkoti ja nuorisotalo
- Liikuntapalvelut: urheilukenttä, kuntosali, valaistut pururadat ja hiihtoladut
- Liikennepalvelut: rautatie- ja linja-autoasema sekä posti
- Harrastukset: kerhot, toimintapiirit ja järjestöjen yhteistilat

Alueella ovat valmiina kunnalliset verkostot.

5.5 Liikenne

Kortteleilla on kaksi liittymää Vuotavantielle, yksi kummallekin kaava-alueelle.

Kartanon alueen kadulla ei käytännössä ole muuta kuin jalankulkua. Leppämäen katuliittymässä varaudutaan suojatiehen ja erilliseen jalkakäytävään Leppämäentiellä.

5.6 Hulevedet

Kartanonmetsän alueella hulevedet imeytyvät luonnostaan maaperään.

Leppämäen kaduilta huleveden kerätään kunnan verkostoon ja pihoilla imeytetään maaperään. Alueelta on karkeaa hyvin imevää kivennäismaata joten sieltä ei synny nykyisestä poikkeavia hulevesien valuntoja esim. itäpuoliselle suolle.

Leppämäen asemakaavassa on hulevesimääräys:
Hulevesien käsittelysuunnitelma tulee liittää rakennuslupaan. Kiinteistöjen hulevedet tulee pääsääntöisesti imeyttää tonteilla. Tonteilla syntyviä hulevesiä on viivytettävä siten, että:
- päällystetty/katto100 m2 kohti on 1 m3 viivytystilaa tontilla.
- virtaama tontilta ei saa ylittää 20 l/s/ha mitoitussateella 160 l/s/ha.

5.7 Tavoitteiden toteutuminen

5.7.1 Osallisten tavoitteet

Mäntsälän kunnan ja kaavamuutoksen hakijan tavoitteet toteutuivat ks. kohta 4.1

6 Asemakaavan vaikutukset

6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Mäntsälän kartano ja sen ympäristön arvot säilyvät, kun lisärakentaminen siirretään Leppämäkeen. Leppämäen alue liittyy osaksi Leppäniemen asuinaluetta ja osaksi rakennettuja asuinpientaloalueita.

6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnontilainen Kirkonmäki säilyy ydinkeskustassa.

6.3 Yhdyskuntarakenne ja taloudelliset näkökohdat

Asumisen lisäalueet keskustassa parantavat taajaman tehokkuutta ja asukkaille se merkitsee helppoa palvelujen saavutettavuutta. Kunnallistekniikka on lähellä ja verkostot ovat lyhyitä, joten yhdyskuntakustannukset ovat merkittävästi pienemmät kuin taajaman reuna-alueille rakennettaessa.

6.4 Ympäristön häiriötekijät

Ei aiheuta.

7 Toteutuminen

Asemakaavamuutos toteutuu 5 vuoden kuluessa.

Mäntsälässä 8. päivänä joulukuuta 2021

Kaavoittaja	Viran psta
Tapio Sillfors, dipl. ins, arkkit yo, SNIL	Vesa Gummerus, kuntakehitysjohtaja

Liitteet:
1 Asemakaavan seurantalomake
2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma