

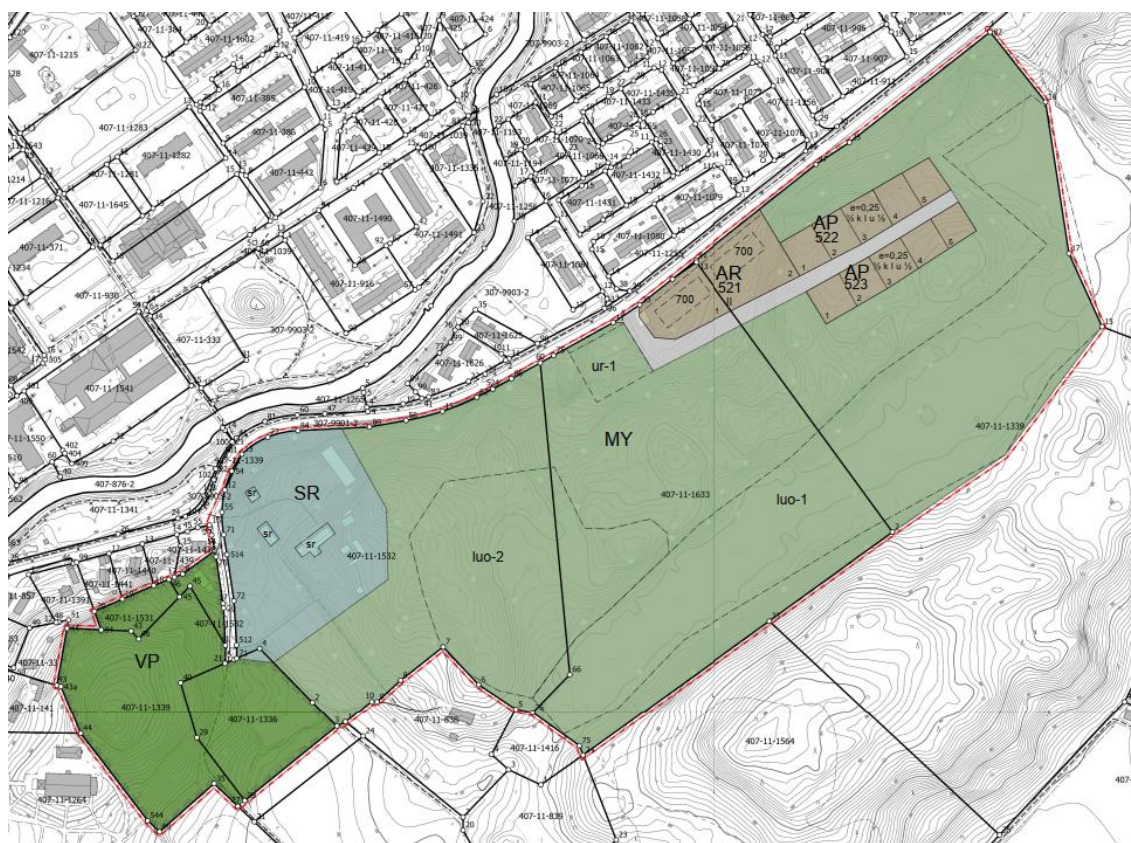


MÄNTSÄLÄ

Karlsbergin asemakaava/Luonnos

Selostus

6.6.2023



Sisällys

1 PERUS-JA TUNNISTETIEDOT.....	4
1.1 Tunnistetiedot	4
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3 Asemakaavan tarkoitus	4
1.4 Kaavatyön vaiheet	5
2 LÄHTÖKOHDAT	5
2.1 Suunnittelutilanne	5
2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT.....	5
2.1.2 Maakuntakaava	5
2.1.3 Mäntsälän alueiden käytön tavoitteet MAT.....	6
2.1.4 Yleiskaava.....	7
2.1.5 Muutettavat asemakaavat.....	9
2.1.6 Rakennusinventointi.....	10
2.1.7 Rakennusjärjestys	10
2.1.8 Rakennuskielto	10
2.2 Selvitys suunnittelualueesta, lähiympäristöstä ja olosuhteista.....	11
3 KAAVAN LAATIMISEN VAIHEET.....	13
3.1 Suunnittelua koskevat päätökset ja osallistuminen	13
3.2 Kaavamuutoksen tavoitteet	14
3.3 Huomautusten ja lausuntojen huomioon ottaminen; Kartanonmetsän ja Leppämäen asemakaavat	14
3.3.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin seuraavat lausunnot:.....	14
3.3.2 Kaavaluonnoksista saatiin seuraavat lausunnot:.....	14
Kartanonmetsän asemakaavaluonnos	14
Leppämäen asemakaavaluonnos	15
3.4 Huomautusten ja lausuntojen huomioon ottaminen; Karlsbergin asemakaava.....	15
4 ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET	16
5 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN LÄHTÖKOHDAT ja KAAVAN VAIKUTUKSET	17
6 KAAVAN HYVÄKSYMINEEN ja TOTEUTTAMINEN.....	18

1 PERUS-JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Karlsbergin asemakaavalla muutetaan Kirkonkylän asemakaavaa (työnumero 1, voimaantulo 1963), korttelin 500 asemakaavamuutosta (työnumero 82, voimaantulo 1985), Kirkonmäen asemakaavaa (työnumero 124, voimaantulo 1998) ja Isonniityn asemakaavamuutosta (työnumero 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 1-4 ja 9-10, korttelin 521 sekä maa- ja metsätalousaluetta. Koko kaava-alue on yksityisessä omistuksessa. Alueen pinta-ala on noin 27 hehtaaria.

Asemakaavalla muodostuvat Mäntsälän kunnan Karlsbergin asemakaavan puisto, rakennussuojelualue, korttelit 521-523, katualueet ja metsäalue.

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

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

Asemakaavan muutos on laadittu Mäntsälän kunnan omana asiantuntijatyönä. Asemakaavamuutoksen hyväksyy kunnanhallitus.

Kaavan pohjakarttana on käytetty kunnan kaavan pohjakarttaa. Jäljempänä tässä selostuksessa asemakaavan muutoksesta 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.

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 kokeamiseen.

¹ Mäntsälän kunnan strategia, Kvalt. 13.12.2021/159 §

² Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuus

³ Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

⁴ Kirkonkylän osayleiskaava 2020

1.4 Kaavatyön vaiheet

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

Kaavatyövaiheet kuvattu tarkemmin luvussa 3.

2 LÄHTÖKOHDAT

Maankäyttö- ja rakennuslaki 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 soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Edellä mainitut koskevat myös kaavanmuutosta.

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT

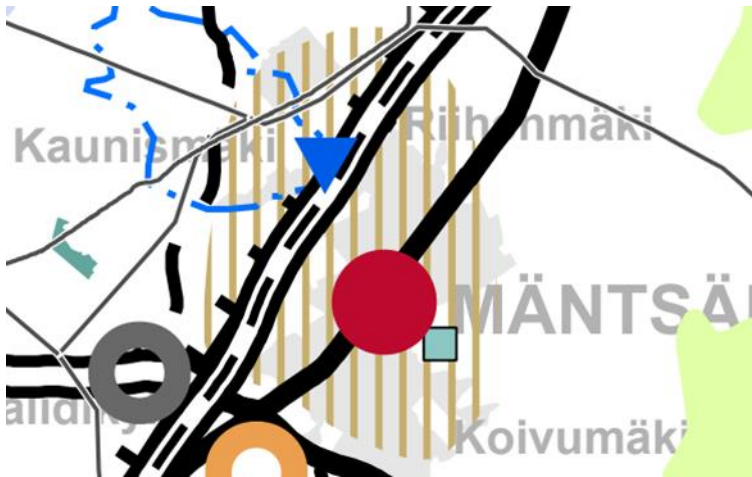
Valtioneuvosto on 14.12.2017 päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

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

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

2.1.2 Maakuntakaava

Mäntsälä kuuluu Uudenmaan liittoon. Voimassa oleva Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuus on vahvistettu vaiheittain. Maakuntakaava on kartalla esitetty pitkän aikavälin suunnitelma maakunnan yhdyskuntarakenteesta ja alueidenkäytöstä. Siinä sovitetaan yhteen valtakunnalliset ja maakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Yleispiirteisenä kaavana se on ohje kuntien kaavoitukselle ja muulle alueidenkäytön suunnittelulle. Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.



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

Merkin kuvauk: 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

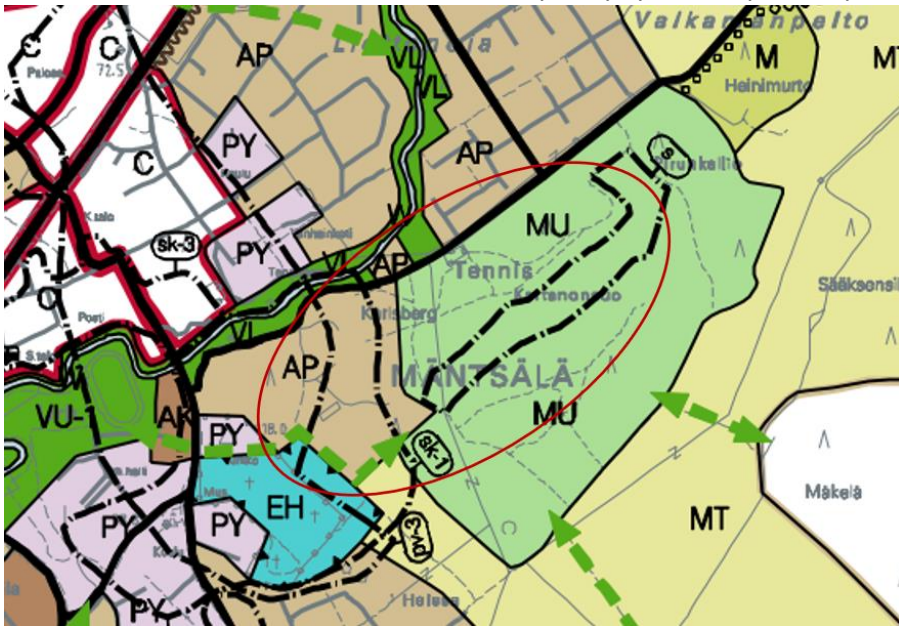
Mäntsälän kunnanvaltuusto on 20.6.2011 hyväksynyt Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteet osaksi kunnan strategiaa, ja se ohjaa maapolitiikkaa, kaavoitusta ja rakentamisen ohjausta. MAT:n suositukset ulottuvat vuoteen 2035.



⁵ Mäntsälän alueiden käytön tavoitteet MAT

2.1.4 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa 14.6.2004 hyväksytty Kirkonkylän osayleiskaava.



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 metsätaloukseen 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.

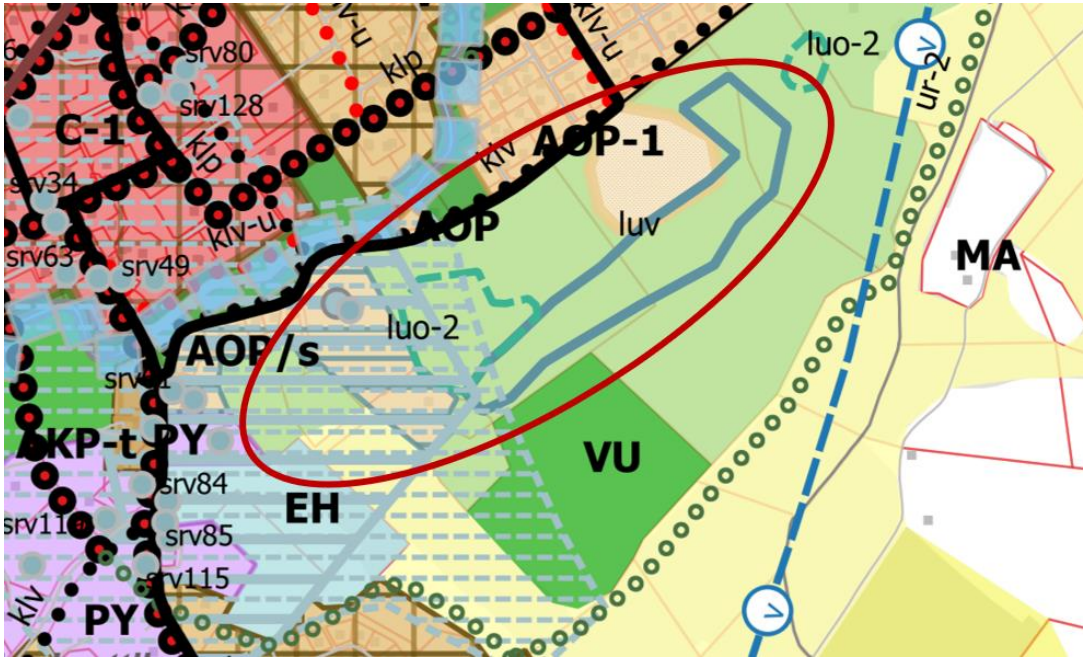
Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on turvattava alueen kulttuurihistoriallisen ympäristön ja arvokkaan rakennuskannan säilyminen. Alueen rakennuskannan suojelukysymykset ratkaistaan asemakaavassa. Aluetta koskevista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

s

Arvokas luontoalue.

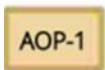
Alueen suunnittelussa ja alueella suoritettavissa toimenpiteissä on huolehdittava alueen luontoarvojen säilymisestä. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 128§:n mukaista lupaa (MRL 43.2§).

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



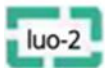
Omakoti- ja pientalovaltaisten asuinalueiden ympäristömuutoksia ja toteuttamista kuvaavat tarkentavat merkinnät

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



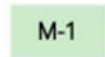
Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue

Alueen ominaisuuksia kuvaavalla merkinnällä osoitetaan vesilain 25 ja metsälain 105 mukaisia erityisiä luontokohteita. Näiden lisäksi alueeseen voi sisältyä uhanalaisia luontotyyppisiä.



Yhtenäiset merkittävät metsätalousalueet (M-1)

Aluevarausmerkinnällä osoitetaan pääasiassa metsätaloukskäytössä 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.



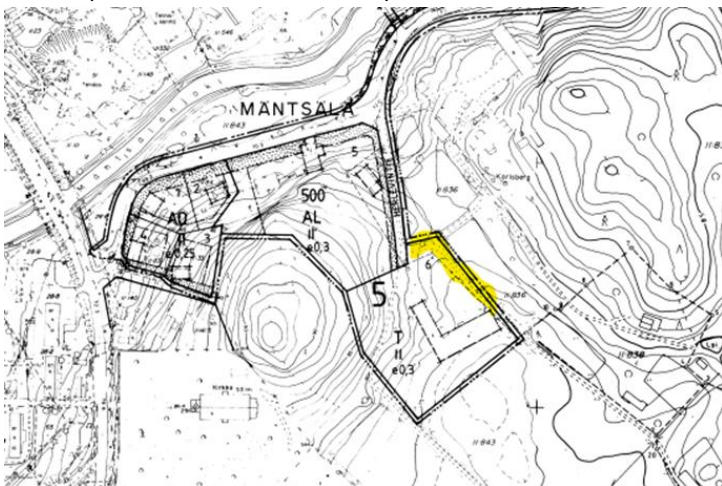
2.1.5 Muutettavat asemakaavat

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



Maatalousalue.
(.MK kasvitarha-alue.)

Korttelin 500 asemakaavamuutos (työnumero 82, voimaantulo 1985) on voimassa ainoastaan kapean kais-
taleen (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 asema-
kaavalla osoitettu yleinen tiealuevaraus maa- ja metsätalousalueeksi.



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.

2.1.7 Rakennusjärjestys

Mäntsälän kunnanvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen⁶ 4.2.2019 ja se on tullut voimaan 12.3.2019.

2.1.8 Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennus- tai toimenpidekieltoja.

⁶ Rakennusjärjestys

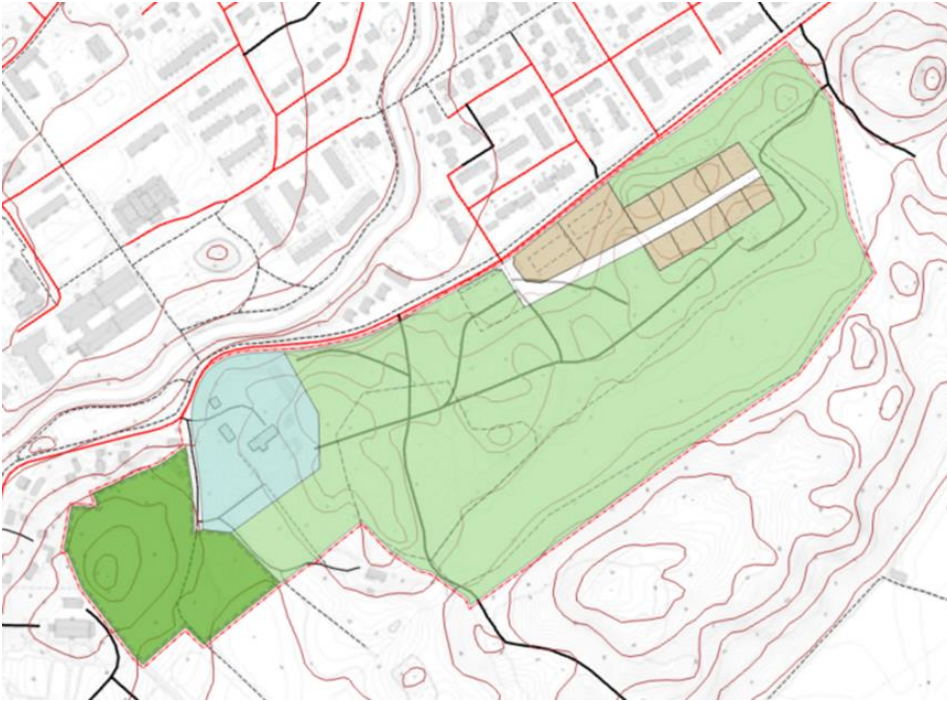
2.2 Selvitys suunnittelualueesta, lähiympäristöstä ja olosuhteista

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 kaavaluonnoskartalla:



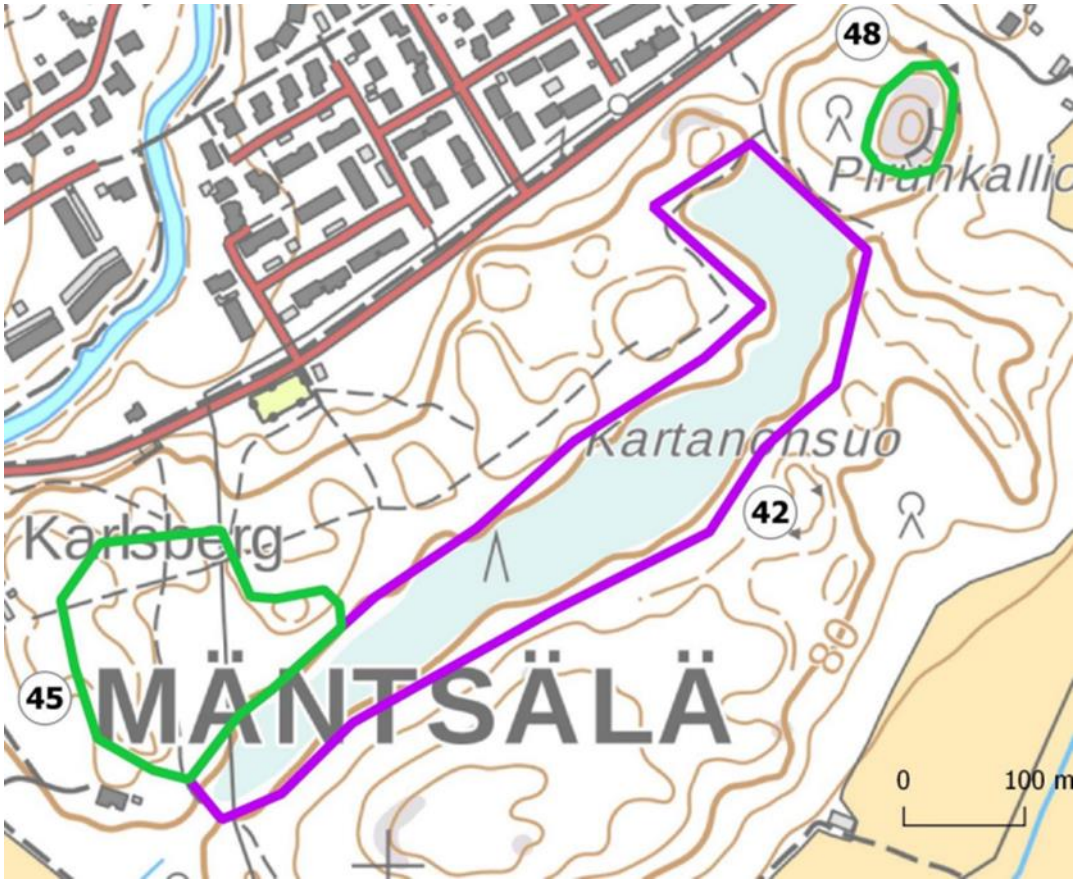
Luonnonympäristö

Alue on inventoitu⁷ Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaavatyötä varten vuonna 2018.

Kartanonsuo on maakunnallisesti arvokas metsälain mukainen vähäpuustoinen suo. Suo on kallioisten harjanteiden väliin kehittynyt pitkänomainen suo. Kartanonsuo tulee säilyttää luonnontilaisena ja sitä reunustavia reunametsiä tulisi käsitellä varovasti. Kuvassa violetti rajaus numerolla 42.

Kartanon metsä on Metso II-luokan kohde; monimuotoisuudelle merkittävä kangasmetsä. Kuvassa vihreä rajaus numerolla 45.

⁷ Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaava-alueen luontoselvitykset 2018, Lumotron 2019



Kuva: Kohteet 42 ja 45, Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaava-alueen luontoselvitykset 2018.

Liito-oravat on inventoitu asemakaavamuutosta varten keväällä 2023 (Finnish Consulting Group Oy, 2023). Alueelta ei tehty havaintoja lajista, vaikka olosuhteet lajille on hyvät. Selvitys liitteenä 1.

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.

Kunnallistekniikan yleissuunnitelma asuinkorttelien rakentamiseksi valmistuu elokuussa 2023. [Täydentyy](#) Alueelta ei ole tehty rakennettavuusselvityksiä. Rakennettavuutta rajoittaa suuret korkeusvaihtelut ja maaperä.

Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella ja lähiympäristössä ei ole todettuja ympäristön häiriötekijöitä.

Maanomistus

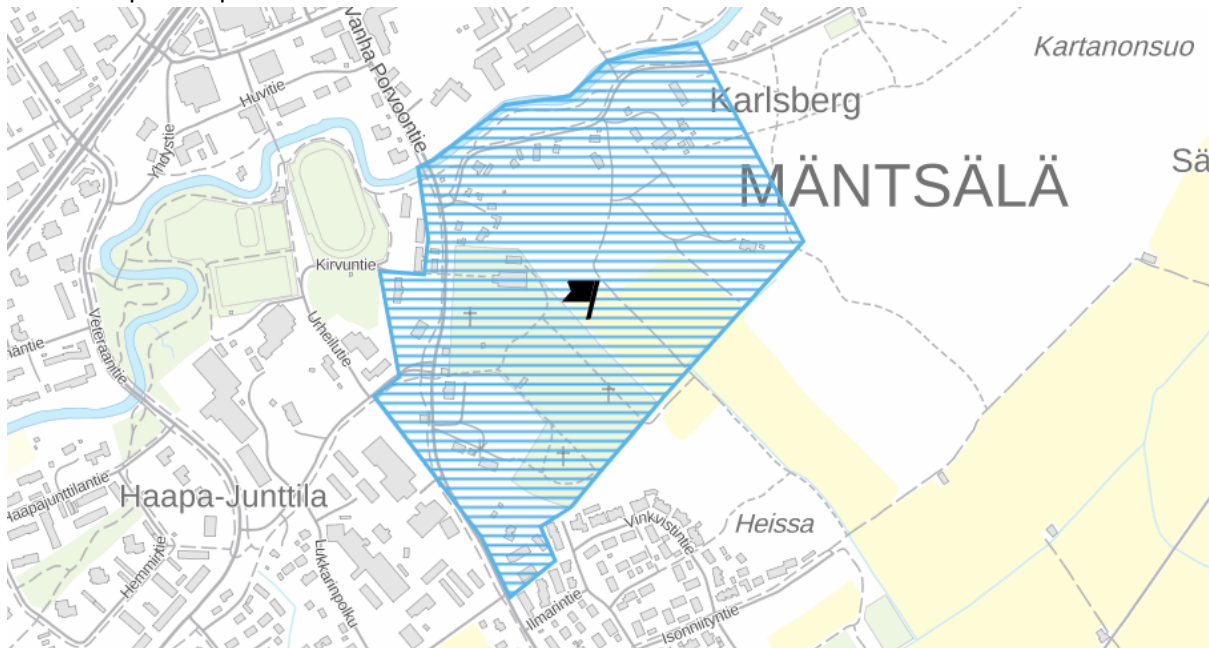
Alue on yksityisomistuksessa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY, Museovirasto⁸

Mäntsälän kirkonmäki muodostaa pitäjän kunnalliselämän historiaa edustavan monipuolisen kokonaisuuden, johon kuuluvat kirkko hautausmaahan, 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.



Yhdyskuntarakenne, palvelut ja liikenne

Kaikki kirkonkylän palvelut sijaitsevat lähietäisyydellä.

Kunnallistekniikka

Suunnittelualueelle rakennetaan kunnallinen vesi- ja viemäriverkosto. Hulevesien käsittelyn menetelmä ratkeaa kunnallistekniikan yleissuunnittelun myötä. [täydentyy](#)

3 KAAVAN LAATIMISEN VAIHEET

3.1 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.

⁸ Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY, Museovirasto

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.

3.2 Kaavamuutoksen tavoitteet

Asemakaavan 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

3.3 Huomautusten ja lausuntojen huomioon ottaminen; Kartanonmetsän ja Leppämäen asemakaavat

3.3.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin seuraavat lausunnot:

Kartanonmetsän ja Leppämäen asemakaavat:

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Alueelta tulee selvittää uhanalaiset ja huomionarvoiset kasvilajit, pesimälinnusto, lepakot, liito-oravat sekä mahdolliset uhanalaiset käävät/sammaleet/jäkälät. Lisäksi tulee paikantaa luonnonsuojelulain, vesi- ja metsälain mukaiset kohteet, LAKU-kohteet, uhanalaiset luontotyytit (myös vesiluontotyytit), METSO-kohteet, vieraslajit sekä tärkeimmät ekologiset/viheryhteydet.

Kaavan valmistelussa tulee selvittää alueen hulevesireitit ja purkupaikka Mäntsälänjokeen sekä laatia tarvittavat hulevesien hallintaa koskevat määräykset.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

Kaavan suojelutavoitteiden saavuttamiseksi tulisi alueesta laatia puistoinventointi, ja sen pohjalta laatia viheraluesuunnitelma kartanon ympäristön eheyttämiseksi, sekä antaa puistohistoriallisia virikkeitä Kirkonmäen metsäalueen suunnitteluun.

3.3.2 Kaavaluonnoksista saatiin seuraavat lausunnot:

Kartanonmetsän asemakaavaluonnos

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

Kaavamääräyksen harkinnanvaraiset pyrkimykset ovat voittopuolisesti hyviä, mutta voivat johtaa ongelmiin. Kaava-alueen RKY-status jo itsessään edellyttää vahvaa viranomaisyhteistyötä luvitusprosessin yhteydessä. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo esittääkin kaavaratkaisuun ohjaavampaa otetta.

Museo kannan mukaan kartanon päärakennus, sivurakennus sekä työväenasunto (Jeriko) tulee osoittaa sr-1 merkinnällä.

Uudenmaan ELY-keskus

Huomautuksia pohjakartasta, merkinnöistä ja määräyksistä. Yhteinen kaavaselostus on sekava.

Kartanonmetsän pääkäyttötarkoitus jää epäselväksi, eikä ohjeellista rakennusala voi osoittaa valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön. Suojeltavat rakennukset tulee yksilöidä.

Tekninen lautakunta

Herlevintien ajorata tulisi osoittaa autoliikenteen sijaan kevytliikenteelle tarkoitettuna katualueena, jolla tontille ajo on sallittu.

Leppämäen asemakaavaluonnos

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Asemakaavatasoiset luontoselvitykset tulee laatia. Liito-oravaselvitys on erityisen tärkeä.

Hulevesisuunnittelussa on tärkeää ottaa huomioon mahdolliset rakentamisesta ja läpäisemättömän pinnan lisääntymisestä johtuvat muutokset suon vesitalouteen. Kaavamääräyksiin tulee hulevesien osalta lisätä määräys, jonka mukaan hulevesien käsittely alueella ei saa vaarantaa Kartanonsuon vesitasetta tai luonnontilaa. Hulevedet tulee suunnitella käsiteltäväksi Mäntsälän hulevesiohjelman (2015) prioriteettijärjestystä noudattaen.

Uudenmaan ELY-keskus

Huomautuksia pohjakartasta, merkinnöistä ja määräyksistä. Yhteinen kaavaselostus on sekava.

Asemakaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan vastainen. Alueella voimassa olevassa yleiskaavassa alue on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Tuorempi luontoselvitys tuloksineen tulee päivittää kaavaselostukseen.

Kartanonsuohon rajautuville alueille tulee antaa määräys säilyttämisestä luonnontilaisena.

Nivos Verkot Oy

Leppämäen asemakaava-alueen sähkön jakeluun tarvitaan 1 kpl puistomuuntamoita. Puistomuuntamon tarvitsema tila on 8 m x 8 m. Sijointus lähivirkistysalueelle.

Tekninen lautakunta

Katualueen leveyttä kaarteissa ja risteyksissä on tarpeen vähäisessä määrin laajentaa kaavatyön tueksi laaditun yleissuunnitelman tarpeet huomioiden.

Yhdistykset ja yksityiset henkilöt jättivät kaavaluonnoksesta 42 lausuntoa.

Lausunnoissa korostuu alueen luontoarvot ja käyttö liikuntaan, virkistykseen ja luonnon kokemiseen.

3.4 Huomautusten ja lausuntojen huomioon ottaminen; Karlsbergin asemakaava

3.4.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin seuraavat lausunnot:

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Mikäli alueelle osoitetaan rakentamista, hulevesisuunnittelussa on tärkeää ottaa huomioon mahdolliset rakentamisesta ja läpäisemättömän pinnan lisääntymisestä johtuvat muutokset suon vesitalouteen. Hulevesien käsittely alueella ei saa vaarantaa Kartanonsuon vesitasetta tai luonnontilaa. Vaarantamiskielto koskee myös rakentamisen aikaista työmaahulevesien hallintaa sekä syntyviä kiintoaineskuormia.

Maakunnallisesti arvokkaalle luontokohteelle tulee kaavassa osoittaa suojelualuevaraus. Myös luontoselvityksessä mainituille Pirunkallion ja Kartanonmetsän luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaille kohteille tulee osoittaa luontoarvoja turvaava kaavamerkintä- ja määräys.

Hulevesisuunnittelussa tulee huomioida myös Mäntsälänjoen vedenlaadun turvaaminen. Hulevedet tulee suunnitella käsiteltäväksi Mäntsälän hulevesiohjelman (2015) prioriteettijärjestyksestä noudattaen.

Mikäli alueelle suunnitellaan uutta rakentamista, tulee alueelle laatia asemakaavatasoiset luontoselvitykset. Erityisen tärkeää on laatia alueelle liito-oravaselvitys.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

OAS:n likimääräisesti kuvattu suunnittelualue ja sekä kaavan tavoitteiden kohdentumattomuus hämärtää vaikutusten arvioinnin kannalta tarkoituksenmukaisten selvitysten hahmottamista.

Kaavan tavoitteissa ei käy ilmi, onko kartanon alueelle tarkoituksena tuoda rakennusoikeutta. Mikäli on, tulee rakennusoikeuden määrää ja sijaintia sekä uudisrakentamisen laatua tarkastella suhteessa sekä Mäntsälän kartanon että Mäntsälän kirkonmäen kokonaisuuteen.

Kartanon päärakennus, sivurakennus sekä työväenasunto (Jeriko) tulee osoittaa sr-1 merkinnällä.

Mäntsälän kartanon piha, puutarha ja puistometsä on Mäntsälän keskustaajaman merkittävin kulttuurihistoriallinen viheralue, jonka suunnittelun ja eheyttämisen tulisi perustua puistoinventointiin. Museo esittää kaavan yhteydessä tällaisen laatimista. Kaavan tarkemmat tavoitteet viheralueiden käytölle ja luonteelle kohdentavat tehtävän inventoinnin kysymyksenasettelua.

Muiden osallisten mielipiteissä ei ollut lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Lausunnot ja mielipiteet on otettu huomioon kaavaluonnoksen valmistelussa. Kaavaratkaisuun liittyvään palautteeseen vastataan keskitetysti kaavatyön myöhemmissä vaiheissa.

4 ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

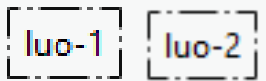
Kartanonmetsän korttelimerkinnot:



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristö- ja virkistysarvoja.

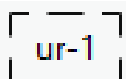
Alue tulee pitää monimuotoisena jatkuvan kasvatuksen periaattein, jossa metsä on aina puustoinen, siinä on rakenteellista vaihtelua ja metsä uudistuu luontaisesti.

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



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet; Kartanonsuo ja kangasmetsä.

Alueiden luonnon olosuhteet tulee säilyttää.

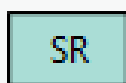


Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

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



Sylvian puisto.



Rakennussuojelualue. Mäntsälän kartanon kulttuurihistoriallisesti kerroksellinen ympäristö.

Kokonaisuuden suojelua edesauttava pienimuotoinen rakentaminen on alueen kulttuuriympäristön reunaehtoisten puitteissa sallittu.



Suojeltava rakennus. Kartanon päärakennus, vanha päärakennus ja työväenasunto Jeriko.

Historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja taajamakuvaan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

Asuinkorttelimerkinnot:



Rivitalojen ja asuinpientalojen korttelialueet.

Alueilla ohjeellinen tonttijako. Rakennusoikeus osoitetaan tehokkuusluvulla e, joka on kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan.

5 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN LÄHTÖKOHDAT ja KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavan vaikutusten arviointi perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL 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 kokonaiskuvaan 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.

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.

Vaikutukset väestöön, palveluihin ja virkistykseen

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

Keskustan läheisyyteen rakentuu hoidettu puisto. Olemassa olevat polut säilyvät. Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen kehittyminen mahdollistuu. Luontoarvojen osoittaminen suojelumääräyksillä turvaa oikeuden luonnon kokemiseen ja luonnosta virkistymiseen.

Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

Arvokkaat luontokohteet osoitetaan suojelumerkinnoin. Metsätalousalueelle annetaan määräys

metsänhoidon periaatteista, jotta alueen monimuotoisuus ja rakenteellinen vaihtelu säilyy. Olemassa olevat polut säilyvät. Luontoarvojen osoittaminen suojelumääräyksillä turvaa oikeuden luonnon kokemiseen ja luonnosta virkistymiseen. Rakentaminen sijoittuu hyvin Vuotavantien lähimaisemaan ja syvemmälle metsään. Korttelialueet ovat pieniä, eikä suurta haitallista vaikutusta maisemaan synny.

Vaikutukset pohjaveteen ja vesistöihin

Kaavalla ei ole vaikutuksia pohjaveteen eikä vesistöihin.

Yhteenvedon edellisistä: Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia.

6 KAAVAN HYVÄKSYMINEN ja TOTEUTTAMINEN

- Täydentyy

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

Liitteet: 1. Karlsbergin asemakaava-alueen liito-oravaselvitys, FCG Oy, 2023