



MÄNTSÄLÄ

# 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](http://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.

Suunnittelualan 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 toisaalle 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.

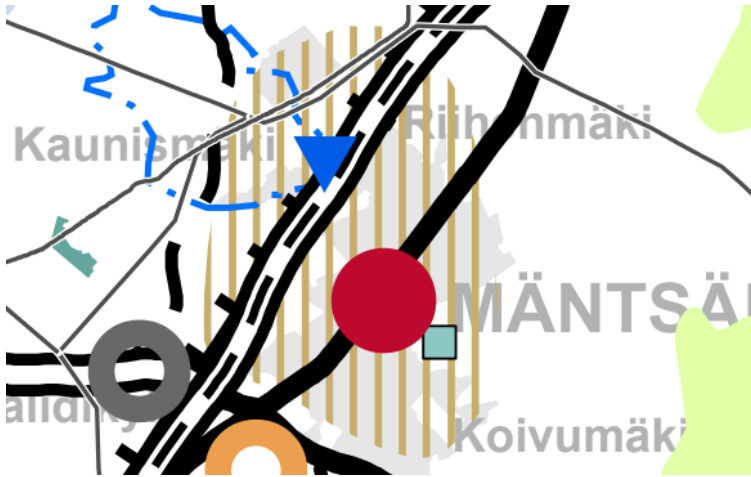
## SUUNNITELUN LÄHTÖKOHTANA OLEVAT AIEMMAT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT

### Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

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

### Maakuntakaava

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

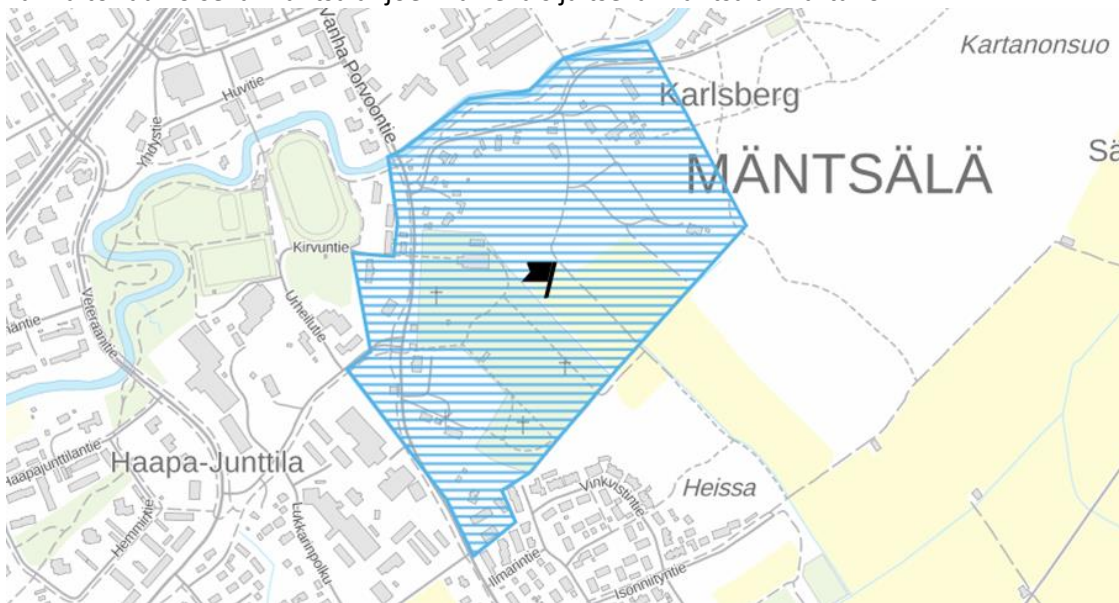


Ote: Voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä. [www.uudenmaanliitto.fi](http://www.uudenmaanliitto.fi)

### Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY, Museovirasto

#### Rakennettu kulttuuriympäristö

Mäntsälän kirkonmäki muodostaa pitäjän kunnalliselämän historiaa edustavan monipuolisen kokonaisuuden, johon kuuluvat kirkko hautausmaineen, lainamakasiinit, entinen 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.

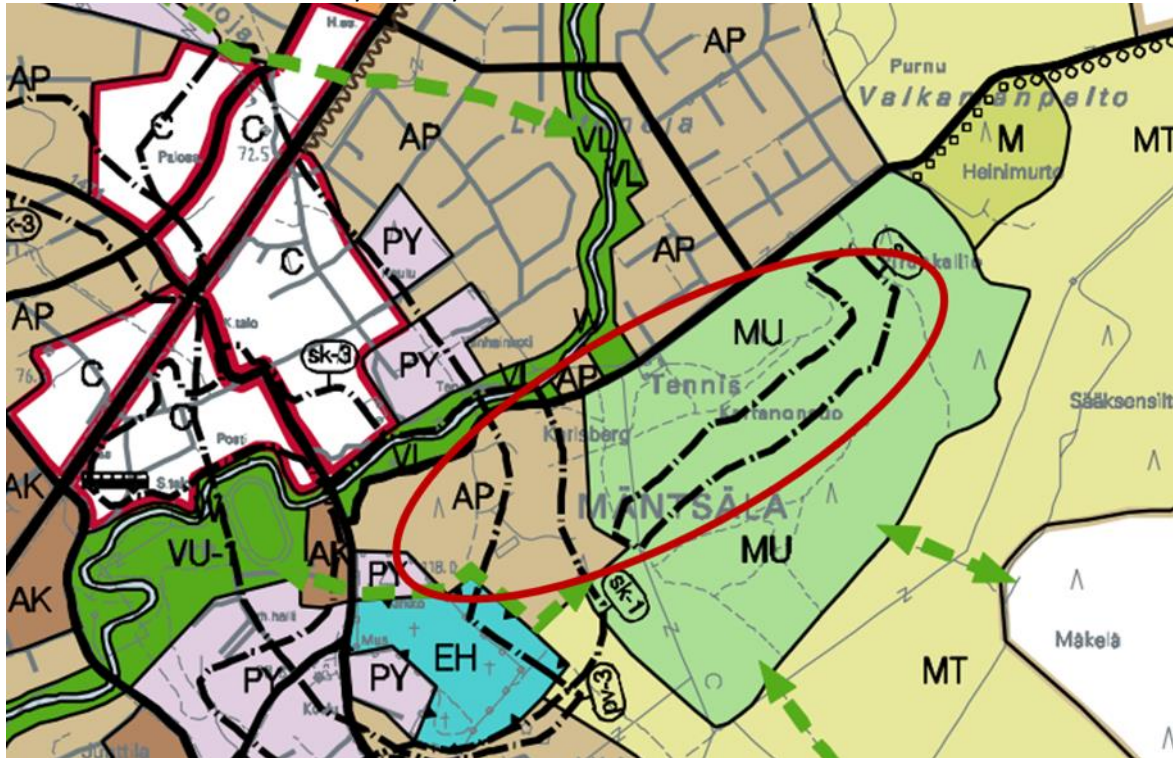
## Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteet MAT

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 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 lähialueisiin ja joukkoliikennepysäkeille.

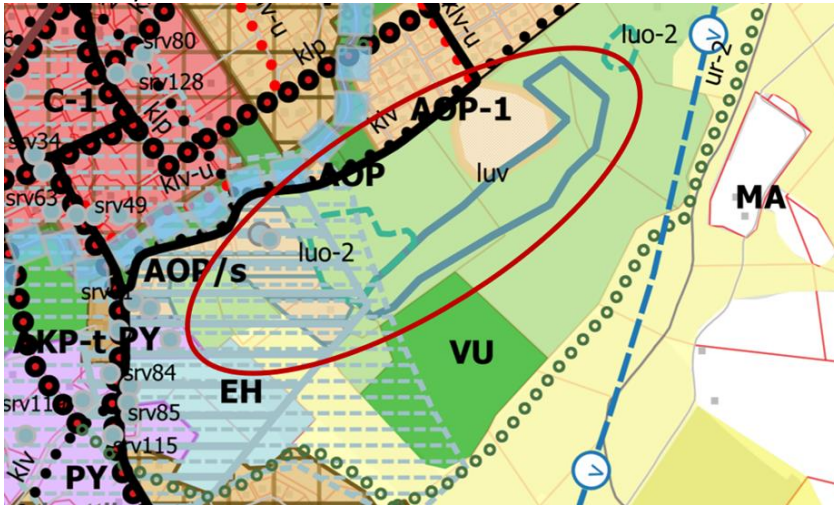
MU

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 4.3.2§).

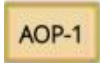
## Mäntsälä yleiskaava 2050

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



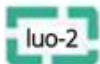
### Omakoti- ja pientalovaltaisten asuinalueiden ympäristömuutoksia ja toteuttamista kuvaavat tarkentavat merkinnät

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



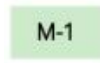
### Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue

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



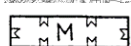
### Yhtenäiset merkittävät metsätalousalueet (M-1)

Aluevarausmerkinnällä osoitetaan pääasiassa metsätalouksessa 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.



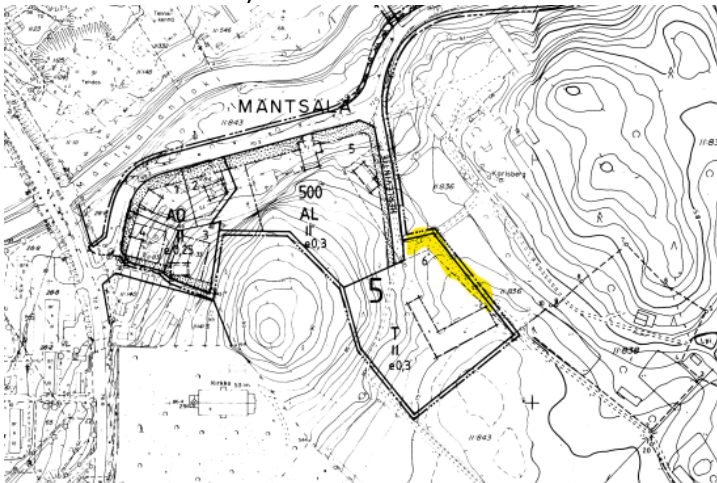
## Muutoksen alaiset asemakaavat

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



Maatalousalue.  
(.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 teialuevaraus 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