



MÄNTSÄLÄ

Karlsbergin asemakaavamuutos Ehdotusvaiheen selostus

12.6.2024



Sisällys

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.....	5
2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet VAT	5
2.1.2 Maakuntakaava	6
2.1.3 Mäntsälän alueiden käytön tavoitteet MAT	6
2.1.4 Yleiskaava.....	7
2.1.5 Muutettavat asemakaavat.....	9
2.1.6 Rakennusinventointi.....	11
2.1.7 Mäntsälän kunnan hulevesiohjelma 2015	11
2.1.8 Rakennusjärjestys.....	11
2.1.9 Rakennuskielto	11
2.2 Selvitys suunnittelualueesta, lähiympäristöstä ja olosuhteista	12
3 KAAVAN LAATIMISEN VAIHEET	14
3.1 Suunnittelua koskevat päätökset ja osallistuminen.....	14
3.2 Kaavamuutoksen tavoitteet.....	14
3.3 Huomautusten ja lausuntojen huomioon ottaminen; Kartanonmetsän ja Leppämäen asemakaavat	14
3.3.1 Lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta	14
3.3.2 Lausunnot kaavaluonnoksista	15
3.4 Huomautusten ja lausuntojen huomioon ottaminen; Karlsbergin asemakaava	16
4 ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET	18
5 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINNIN LÄHTÖKOHDAT ja KAAVAN VAIKUTUKSET	21
6 KAAVAN HYVÄKSYMINEEN ja TOTEUTTAMINEN	22

1 PERUS-JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Karlsbergin asemakaavamuutoksella muutetaan Kirkonkylän asemakaavaa (kaavanumero 1, voimaantulo 1963), korttelin 500 asemakaavamuutosta (kaavanumero 82, voimaantulo 1985), Kirkonmäen asemakaavaa (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 1-4 ja 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.

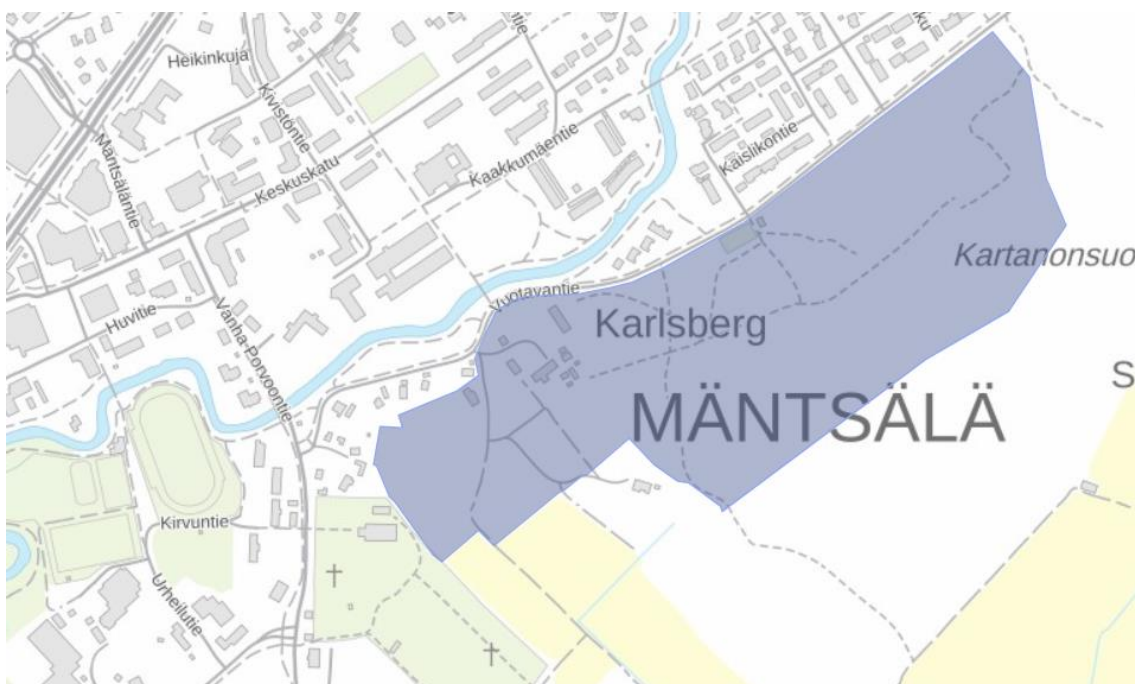
Asemakaavamuutokseen liittyy myös tämä kaavaselostus. Selostus ei ole varsinaisesti kaavan osa, vaan asiakirja, jossa kuvataan mm. asemakaavan tärkeimmät lähtökohdat ja tavoitteet sekä kaavaratkaisun periaatteet ja kaavan vaikutukset.

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.

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 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 asemakaavamuutosta.

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.

¹ Mäntsälän kunnan strategia, Kvalt. 13.12.2021/159 §

² Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuus

³ Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

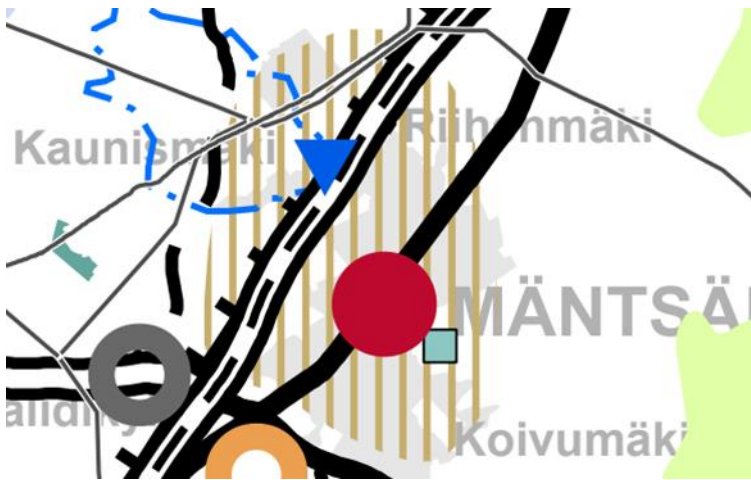
⁴ Kirkonkylän osayleiskaava 2020

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 suunnittelualueetta 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

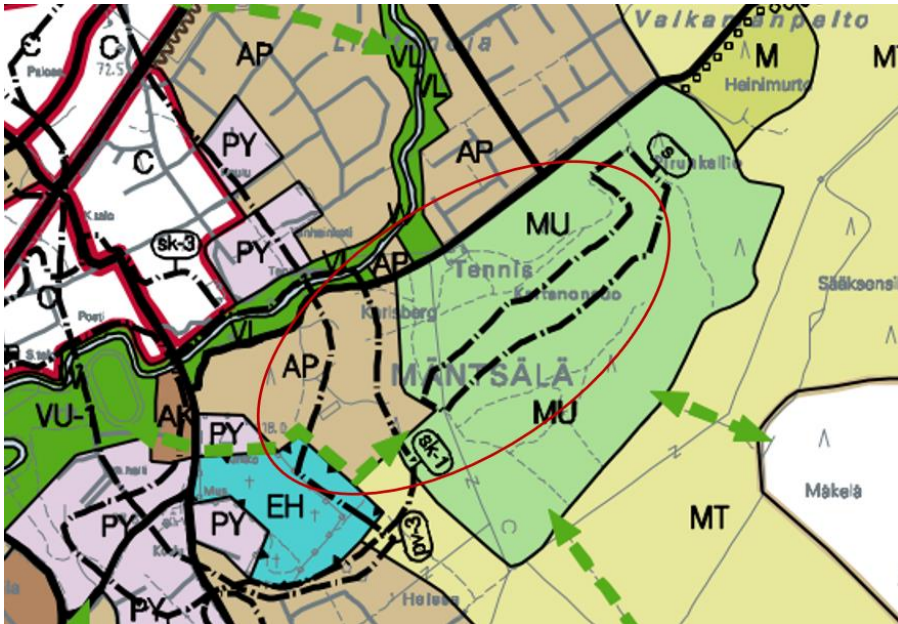
Mäntsälän kunnanvaltuusto on 20.6.2011 hyväksynyt Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteet osaksi kunnan strategiaa, ja se ohjaa maapolitiikkaa, kaavoitusta ja rakentamisen ohjausta. MAT:n suositukset ulottuvat vuoteen 2035.

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 metsätaloukskäyttöön 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 taimuuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman MRL 1289:n mukaista lupaa (MRL 43.25).



Taajamakuullisesti arvokas alue.

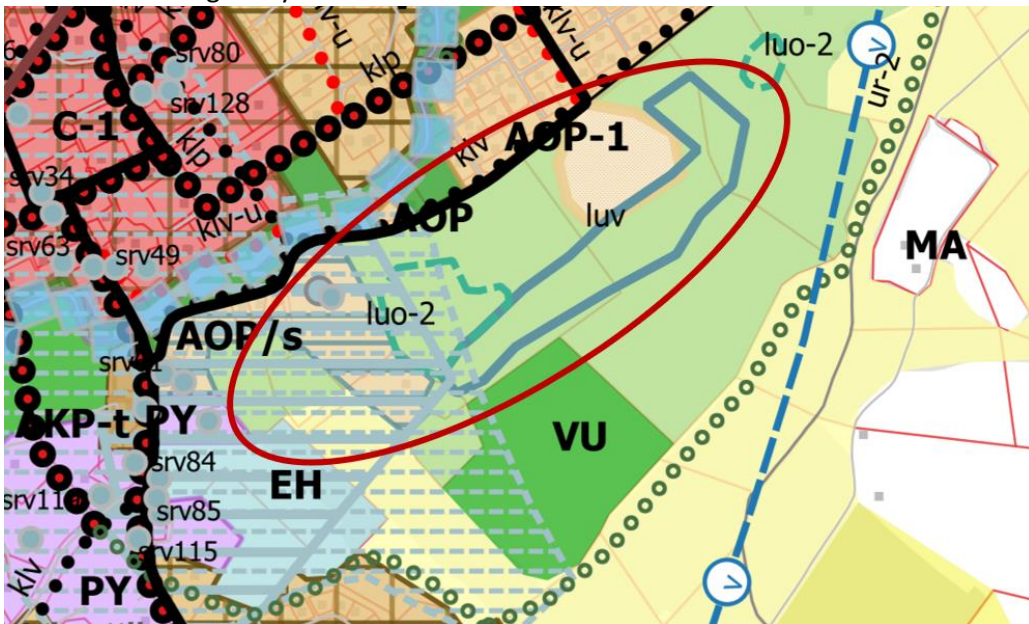
Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on turvattava alueen kulttuurihistoriallisen ympäristön ja arvokkaan rakennuskannan säilyminen. Alueen rakennuskannan suojelukysymykset ratkaistaan asemakaavassa. Aluetta koskevista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



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

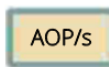


Omakoti- ja pientalovaltaisten asuinalueiden ympäristömuutoksia ja toteuttamista kuvaavat tarkentavat merkinnät

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



AOP-1

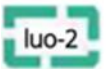


AOP/s

Alueella on erityisiä säilytettäviä kulttuuriympäristöarvoja, jotka on huomioitava tarkentavassa suunnittelussa ja maankäytössä.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue

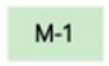
Alueen ominaisuuksia kuvaavalla merkinnällä osoitetaan vesilain 25 ja metsälain 10§ mukaisia erityisiä luontokohteita. Näiden lisäksi alueeseen voi sisältyä uhanalaisia luontotyyppisiä.



luo-2

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.



M-1

Varjelum arvoinen rakennusperintökohde (srv, ominaisuusmerkintä)

● srv

Merkinnällä osoitetaan rakennusinventoinnissa ylempään arvoluokkaan arvoitettuja, rakennusperinnön ja/tai rakennetun kulttuuriympäristön kannalta merkittävä rakennus tai rakennusryhmiä, joiden säilyttämisen edellytykset on tutkittava tarkemmassa suunnittelussa.

Muu arkeologinen kulttuuriperintökohde (smk, ominaisuusmerkintä)

● smk

Muut kulttuuriperintökohteet eivät ole muinaismuistolain tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, mutta niiden säilyttäminen on perusteltua historiallisen merkityksen ja kulttuuriperintöarvojen takia Kohdemerkinnällä on osoitettu erityisesti historiallisen ajan muinaisjäännöksiä

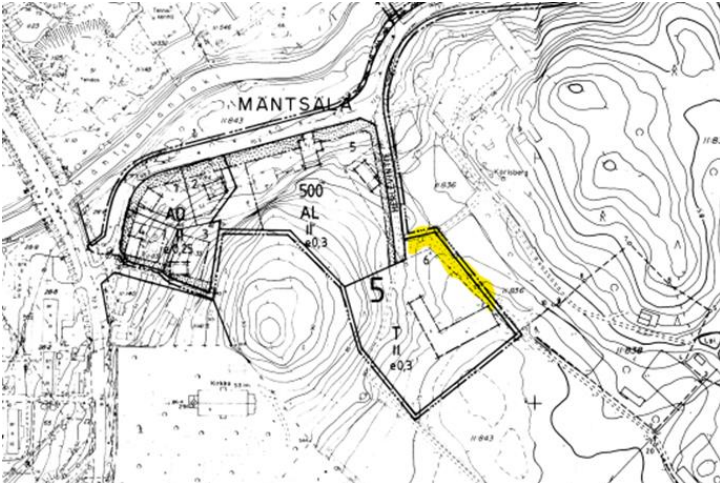
2.1.5 Muutettavat asemakaavat

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



Maatalousalue.
(.MK kasvitarha-alue.)

Korttelin 500 asemakaavamuutos (kaavanumero 82, voimaantulo 1985) on voimassa ainoastaan kapean kaistaleen (karttaotteella keltaisella) 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.



Isonniityn asemakaavamuutoksella (kaavanumero 169, voimaantulo 2007) on muutettu vuonna 1962 asemakaavalla osoitettu yleinen tealuevaraus 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.



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.

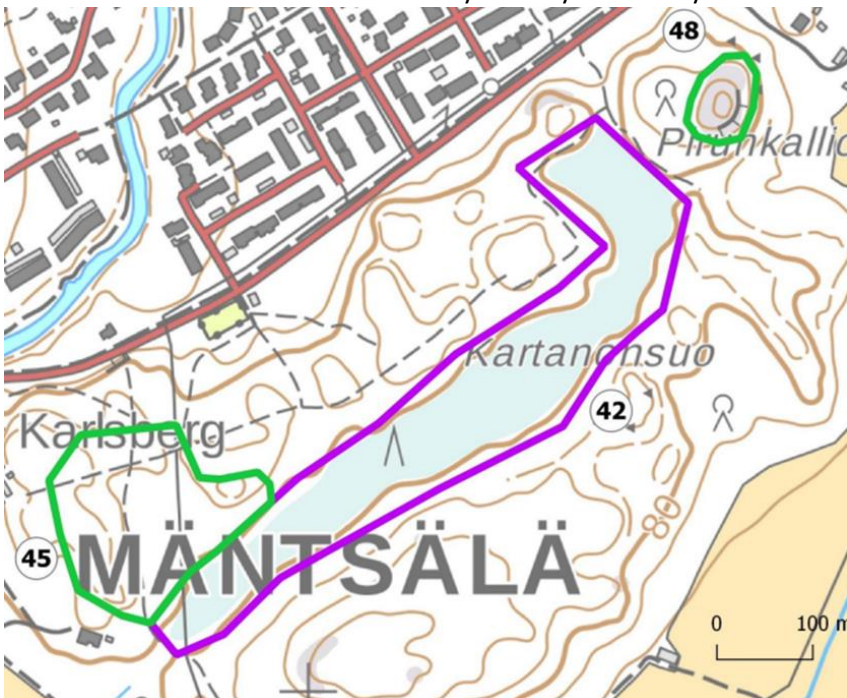
Ympäröivät alueet Vuotavantien luoteispuolella ovat rakentuneet lähivirkistysalueena ja pientalojen korttelialueina. Muut ympäröivät alueet ovat rakentumatonta maa- ja metsätalousaluetta.

Alueella olevat polut kaavaluonnoskartalla:



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 kallioisten harjanteiden väliin kehittynyt pitkänomainen suo. Kartanonsuo tulee säilyttää luonnontilaisena ja sitä reunustavia reunametsiä tulisi käsitellä varovasti. Kuvassa violetti rajauksella.

Kohde 45 Kartanon metsä on Metso II-luokan kohde; monimuotoisuudelle merkittävä kangasmetsä. Kuvassa 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 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.

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

Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella ja lähiympäristössä ei ole todettuja ympäristön häiriötekijöitä.

Maanomistus

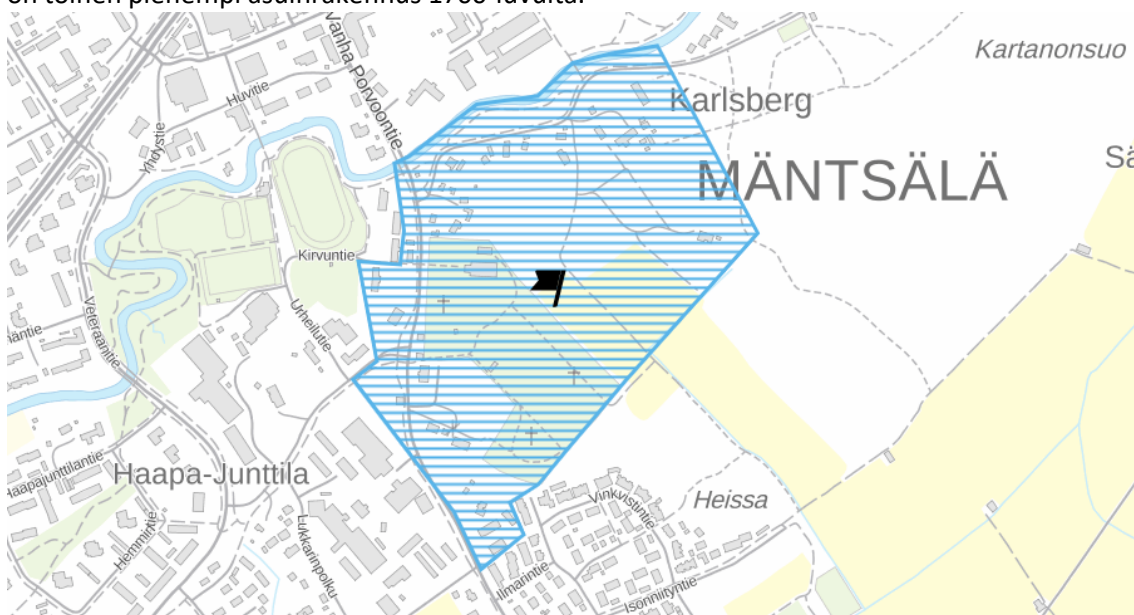
Alue on yksityisomistuksessa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY, Museovirasto⁹

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.



⁹ Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY, Museovirasto

Yhdyskuntarakenne, palvelut ja liikenne

Kaikki kirkonkylän palvelut sijaitsevat lähietäisyydellä.

Kunnallistekniikka

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

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.
- Kuntakehityslautakunta päätti 14.6.2023/48§ asettaa kaavaluonnoksen nähtäville. Kaavaluonnos oli nähtävillä 21.6.-15.8.2023.

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 Lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

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 luontotyypit (myös vesiluontotyypit), 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 Lausunnot kaavaluonnoksista

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. Sijointi 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 Lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

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) prioriteettijärjestystä 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.

3.4.2 Lausunnot kaavaluonnoksesta

Lausuntojen merkittävimmät huomiot esitetään tässä tiivistetysti ja lausuntoihin vastataan kootusti. Lausunnot ovat oheismateriaalina.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Merkinnät ja määräykset - asiakirjassa on muutamia tarkennusta vaativia kohtia.

Hulevesien suunnitelmallinen hallinta tulee määrätä vähintään yleismääräyksillä.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

Kaavan tavoitteissa ei käy ilmi, onko kartanon alueelle tarkoituksena tuoda rakennusoikeutta. Museo esittää, että rakennusoikeuden määrä ja mahdolliset rakennuspaikat tarkennetaan kaavaprosessin aikana.

Mäntsälän kartanon piha, puutarha ja puistometsä on kulttuurihistoriallinen viheralue, jonka suunnittelun

ja eheyttämisen tulisi perustua puistoinventointiin.

Karlsbergin kartanon kulttuuriperintökohteen alue tulisi merkitä kaavaan samalla rajauksella, kuin esitetty kartanon rakennussuojelun alueen rajaus.

SR-merkintä ei huomioi kohteen arkeologista intressiä. Alueellinen suojelumerkintä tulee laajentaa vastaamaan RKY-alueen rajausta.

Pakarituvalle ja luhtiaitalle esitetään suojelumerkintää sr-2, määräyksenään ”Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti ja kartanokokonaisuuden kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää”.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Asemakaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan vastainen.

Rakennussuojelun SR-alueen määräys on epäselvä. Pienimuotoisen rakentamisen osalta puuttuvat rakennusalat, kerrosalaneliömetrimäärät ja -korkeudet. Kaavaselostuksesta ei käy selkeästi ilmi, minkä tyyppistä toimintaa alueella harjoitetaan ja voiko se mahdollisesti olla ristiriidassa pääkäyttötarkoituksen kanssa.

Rakennusten rakennusalat tulee merkitä pistekatkoviivalle ja osoittaa niiden tosiasiallinen käyttötarkoitus sekä kerrosalaneliömetrit ja -korkeudet.

Maakunnallisesti arvokas Kartanonsuo tulee esittää SL-merkinnällä, jolloin se myös erottuu merkittävyydeltään paremmin viereisestä luo-2- kohteesta.

ELY-keskus katsoo, että puistoa koskevassa määräyksessä olisi hyvä huomioida VL-alueen säilyttäminen liito-oravalle soveltuvana.

Hulevesien käsittelyn ja johtamisen periaatteet mitoitustietoineen tulee kirjata kaavamääräyksiin.

ELY-keskus muistuttaa, että kaavoissa tulee arvioida myös ilmastovaikutukset. Ilmastovaikutusten arviointi tulee esittää ehdotusvaiheessa.

Tekninen ja elinvoimalautakunta

Asemakaavan jatkosuunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota kaavatalouteen. Kaavaluonnoksessa on osoitettu kaavakatuja melko tehottomalla maankäytöllä. Kirkonmäen ja kartanon välissä oleva kaavakatu voidaan varata lyhyempänä siten, että kartanolle ajo mahdollistuu. Samoin pientaloalueen tonttikadusta tulee vielä tarkastella kaavataloudellisempaa ratkaisua kuitenkin siten, että polut säilyvät.

Mäntsälän luonnonsuojeluyhdistys ry

Mäntsälän retki

yksityiset mielipiteet

Rakentaminen kohdistuu keskelle monimuotoista, yhtenäistä ja merkittävässä virkistyskäytössä olevaa metsää ja lähelle Kartanonsuota. Rakentaminen uhkaa luonnon monimuotoisuutta ja geologista rakennetta.

Ratkaisevaa niin alueen asukkaiden kuin luonnon hyvinvoinnin kannalta on metsäkokonaisuuden säilyminen yhtenäisenä. Kartanonmetsään rakentaminen pirstaloi metsää niin paljon, että se vähentää alueen arvoa. Aluetta kannattaisi kehittää virkistys- ja lähiliikunta-alueena.

Palautteessa annettiin myös vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja.

3.4.3 Vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin

Yleistä

Luonnosvaiheen vastineet annetaan yleisellä tasolla.

Karlsbergin asemakaavamuutoksella muutetaan useampaa asemakaavaa. Asemakaavamuutos täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 § mukaiset sisältövaatimukset.

Rakentaminen

Asuinrakentamisen korttelit sijaitsevat riittävällä etäisyydellä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeistä alueista ja olemassa olevista poluista.

Rakennusoikeudet osoitetaan korttelikohtaisesti rakennusoikeuden enimmäismäärällä.

Kartanon pihapiirin rakentamista ja rakentamisen tapaa ohjaa ja rajoittaa erityiset asemakaavamääräykset ja vain kokonaisuuden suojelua edesauttava pienimuotoinen rakentaminen on alueen kulttuuriympäristön reunaehtojen puitteissa sallittu.

Luontoarvot

Luonnonsuojelualueen perustamisesta ei ole tehty aloitetta. Luonnonsuojelualue voidaan perustaa joko maanomistajan tai viranomaisen aloitteesta.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiden alueiden nimeäminen on tehty inventoinnin yhteydessä. Molemmat alueet tulee säilyttää luonnontilaisina.

Kartanonmetsän alueelle osoitetaan tarpeelliset suojelumerkinnät, eikä rakentaminen kohdistu erityisen arvokkaalle alueelle. Kirkonmäen osoittaminen taajamametsäksi parantaa alueen käytettävyyttä luonnossa liikkumiseen ja kokemiseen. Kartanonmetsän polut säilyvät lähes täysin.

Rakennus- ja kulttuuriperintö

Mäntsälän kartanon pihaan, puutarhaan ja puistometsään ei kohdisteta muutoksia. Kyseiset alueet kuuluvat joko suojeltuun pihapiiriin tai sm-alueeseen, jolla suojellaan historiallisesti merkittävän 1700-1800-lukujen puiston mahdolliset maan alla säilyneet rakenteet.

Suojelualueet s-1 (pihapiiri) ja sm (historiallisen puiston mahdolliset maanalaiset rakenteet) osoitetaan tarkkarajaisina, vaikka sijaintitieto on likimääräinen.

Suojeltujen pihapiirin ja historiallisen puiston rajauksilla on eri tavoitteet kuin valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen RKY-määrityksellä. RKY-alue ei määrity asemakaavassa, joten sitä ei merkitä kaavaan määräyksenä, vaan näkyy rajauksena pohjakartalla.

Hulevedet

Hulevedet tulee käsitellä kiinteistöillä suunnitelmallisesti Mäntsälän kunnan hulevesiohjelma 2015:n mukaisesti. Asuinkorttelien 521-523 osalta hulevesijärjestelmään liittyminen ratkaistaan katu- ja vesihuollon yleissuunnitelmassa.

4 ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Kartanonmetsän korttelimerkinnät:



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.

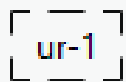
Alueella on paljon polkuja ja aluetta voi käyttää luonnon kokemiseen ja virkistykseen.

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



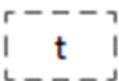
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet; Kartanonsuo ja kangasmetsä.

Alueiden luonnonolosuhteet tulee säilyttää.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

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



Talousrakennuksen rakennusala

Alueelle osoitetaan ohjeellinen rakennusala korvaamaan purettava huoltorakennus.



Maan muokkaaminen on kielletty. Alueella olevaa puustoa on säilytettävä ja tarvittaessa uusittava.

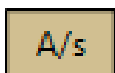


Sylvian puisto.

Alue tulee pitää monimuotoisena ja puustoisena taajamametsänä.

Puiston osuus kaava-alueesta on lähes 10 prosenttia.

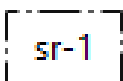
Kartanon pihapiirin merkinnät:



Asuinrakennusten 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.

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



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

Historillisesti, rakennustaiteellisesti ja taajamakuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee julkisivun korjaus- ja muutostöissä säilyttää käyttäen alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

sr-2

Suojeltava rakennus. Pakaritupa ja luhtiaitta.

Historillisesti, rakennustaiteellisesti ja taajamakuvaan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee julkisivun korjaus- ja muutostöissä säilyttää.

s-1

Alueen osa, joka tulee säilyttää kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaana maisemapuistona.

sm

Alueen osa, jolla sijaitsee historiallisesti merkittävän 1700-1800-lukujen puiston mahdolliset maan alla säilyneet rakenteet ja kulttuurikerrokset.

t

Talusrakennuksen rakennusala

Kartanon makasiinin rakennusala.

Asuinkorttelien 521-523 merkinnät:

AR

AP

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.

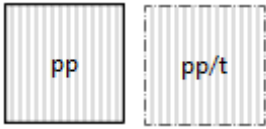
Asumisen korttelit 521-524 yhteensä:

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 2500 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.

Katualueet ja kulkuyhteydet:

Uusi katu nimetään Puistometsäntieksi. Puistometsäntie on päättävä katu, jolle 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.



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.

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 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.

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.

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 suojelumääräyksillä turvaa mahdollisuuden luonnon kokemiseen ja luonnosta virkistymiseen.

Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön, maisemaan ja kulttuuriympäristöön

Arvokkaat luontokohteet osoitetaan suojelumerkinnöin. Metsätalousalueelle annetaan määräys metsänhoidon periaatteista, jotta alueen monimuotoisuus ja rakenteellinen vaihtelu säilyy.

Olemassa olevat polut säilyvät lähes koko kaava-alueella. Luontoarvojen osoittaminen suojelumääräyksillä 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 taajamakuvaan.

Vaikutukset pohjaveteen ja vesistöihin

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

Yhteenvedetä 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
 2. Asemakaavan seurantalomake
 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Oheismateriaalit: Lausunnot ja mielipiteet

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:

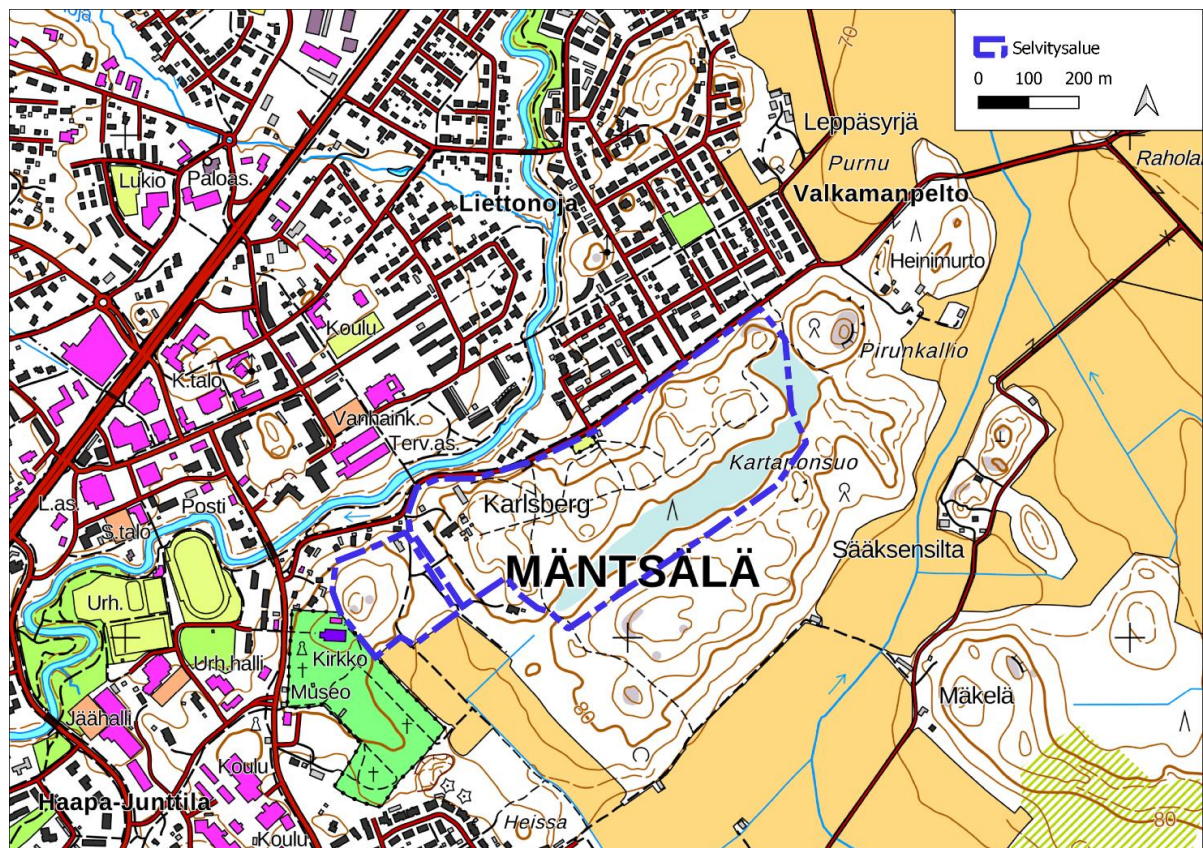
Maastokartta © MML WMS 2023

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.

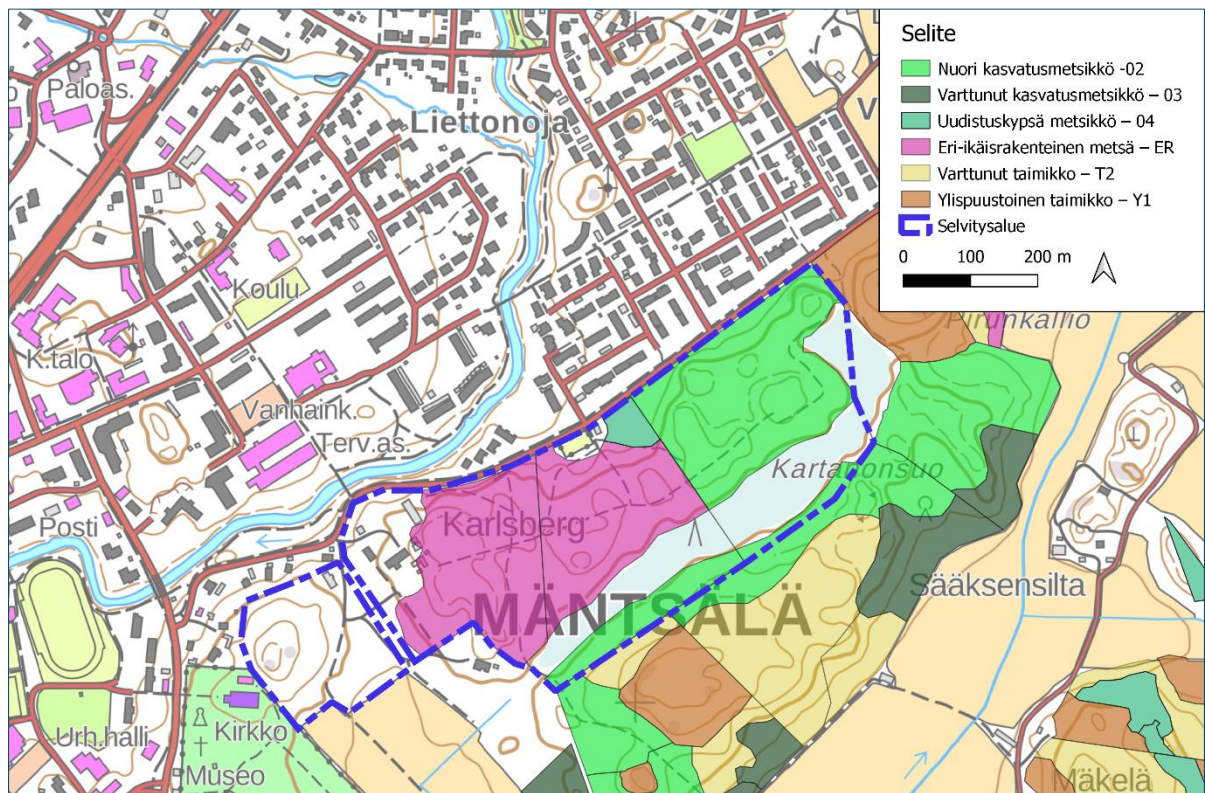
Liito-oravaselvitys laadittiin viranomaisohjeistuksen (Nieminen & Ahola 2017) mukaisesti. Maastotyön on tehnyt nuorempi ympäristöasiantuntija Turo Tuomikoski FCG Finnish Consulting Group Oy:n Turun toimistosta. Selvityksen on laatinut FCG Finnish Consulting Group Oy:n FM biologi Jari Kärkkäinen.



Kuva 1. Karlsbergin selvitysalue.



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. Naarailta 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 asuinmetsiköstä 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 järeeä 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

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 505 Mäntsälä Täyttämispvm 30.05.2024
Kaavan nimi Karlsbergin asemakaava
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 279
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 27,3091 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	27,3091	100,0	4100	0,02	0,0000	0
A yhteensä	3,9875	14,6	4100	0,10	1,1640	2500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,8705	-2500
T yhteensä						
V yhteensä	2,3690	8,7			1,0857	
R yhteensä						
L yhteensä	0,6149	2,3			0,3634	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	20,3377	74,5			-1,7426	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	27,3091	100,0	4100	0,02	0,0000	0
A yhteensä	3,9875	14,6	4100	0,10	1,1640	2500
A	2,1570	54,1			2,1570	0
AP	1,1319	28,4	2700	0,24		2700
AR	0,6986	17,5	1400	0,20		1400
AO					-0,9930	-1600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,8705	-2500
KL					-0,8705	-2500
T yhteensä						
V yhteensä	2,3690	8,7			1,0857	
VP	2,3690	100,0			1,0857	
R yhteensä						
L yhteensä	0,6149	2,3			0,3634	
Kadut	0,6149	100,0			0,3634	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	20,3377	74,5			-1,7426	
MU					-22,0803	
MY	20,3377	100,0			20,3377	
W yhteensä						



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.

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.

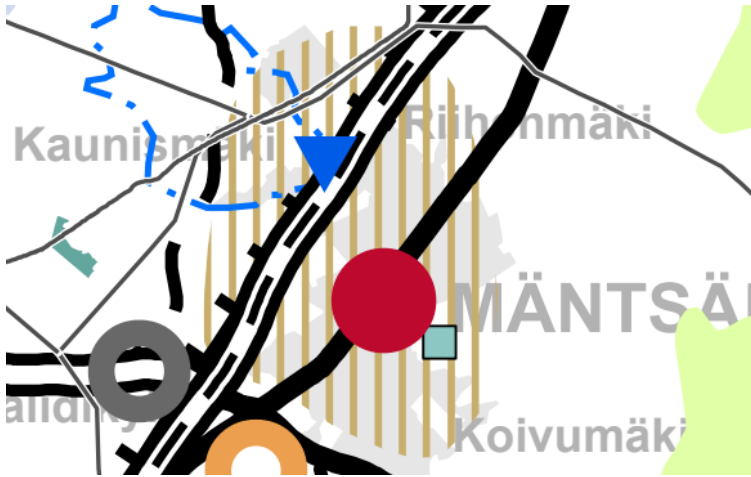
SUUNNITELUN LÄHTÖKOHTANA OLEVAT AIEMMAT SELVITYKSET JA SUUNNITELMAT

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.

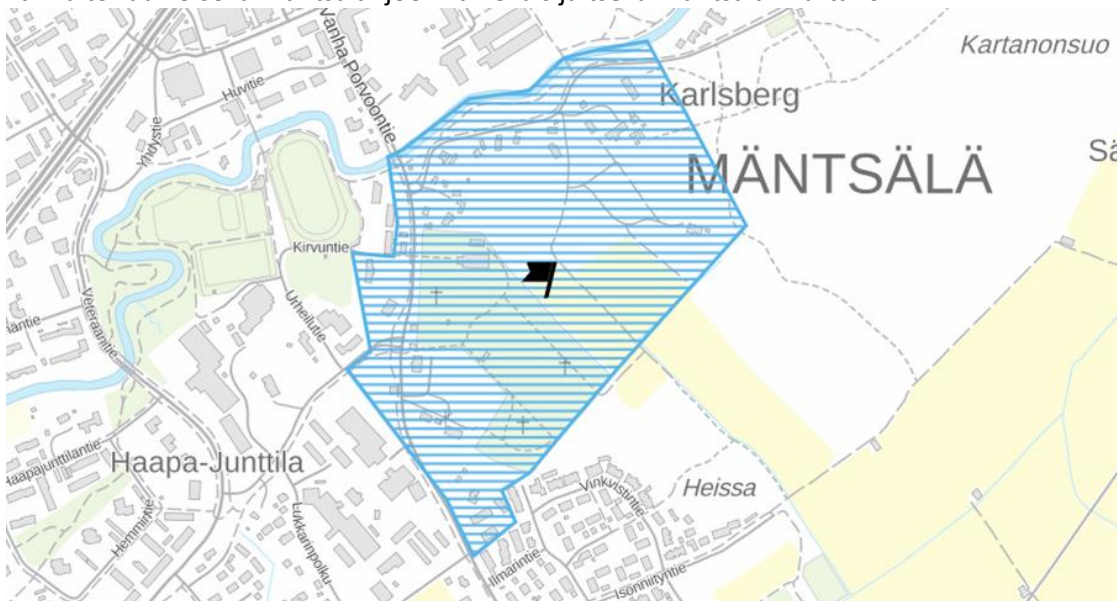


Ote: Voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallinen yhdistelmä. www.uudenmaanliitto.fi

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.

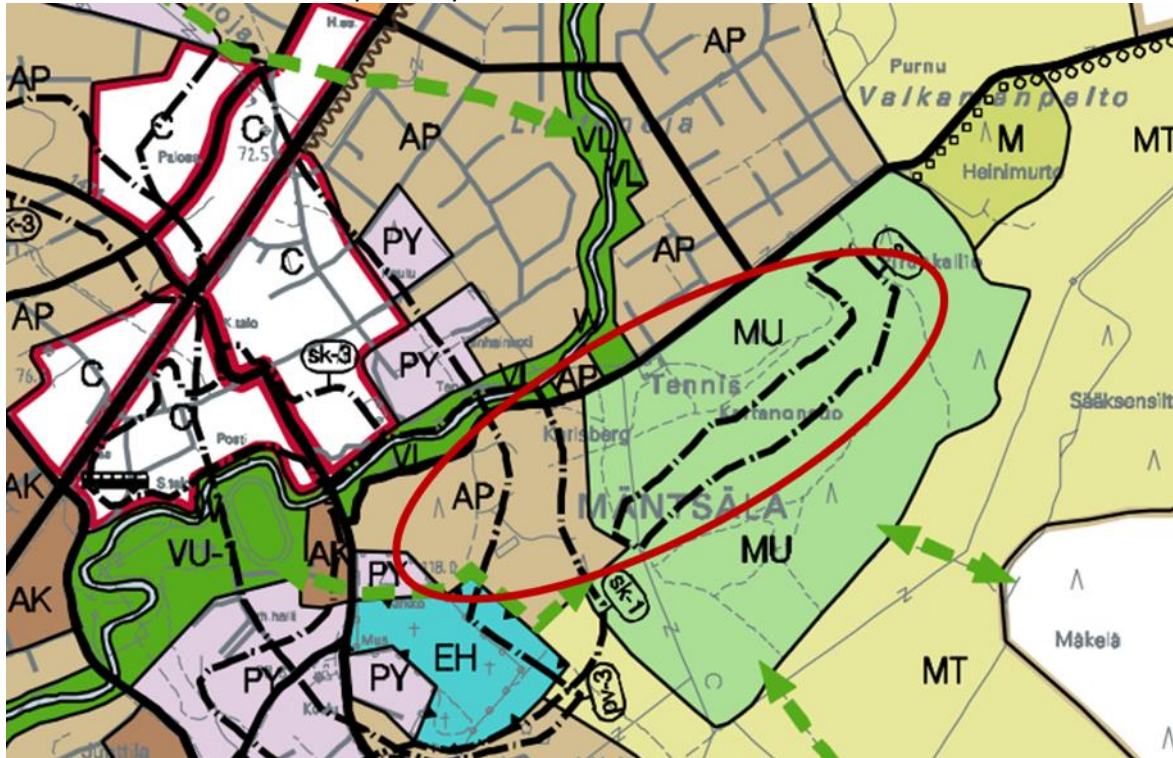
Mäntsälän alueidenkäytön tavoitteet MAT

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 asuinalue.

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.

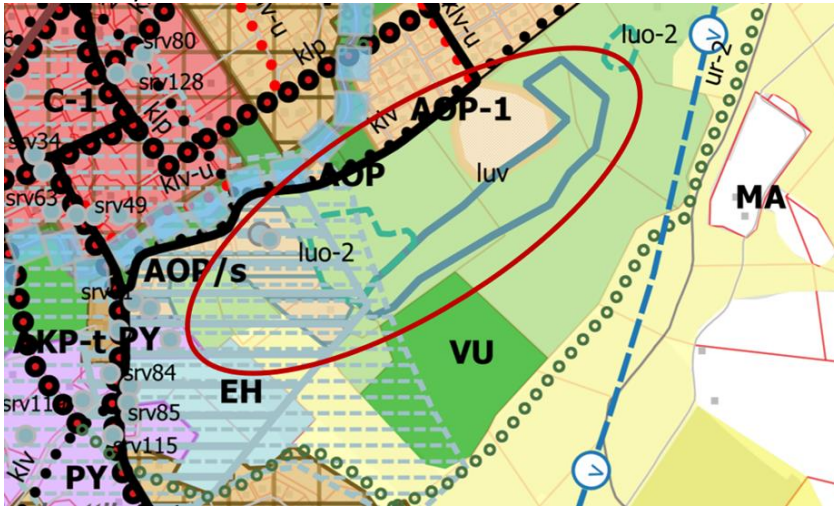
MU

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.

AOP-1

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.

luo-2

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.

M-1

Muutoksen alaiset asemakaavat

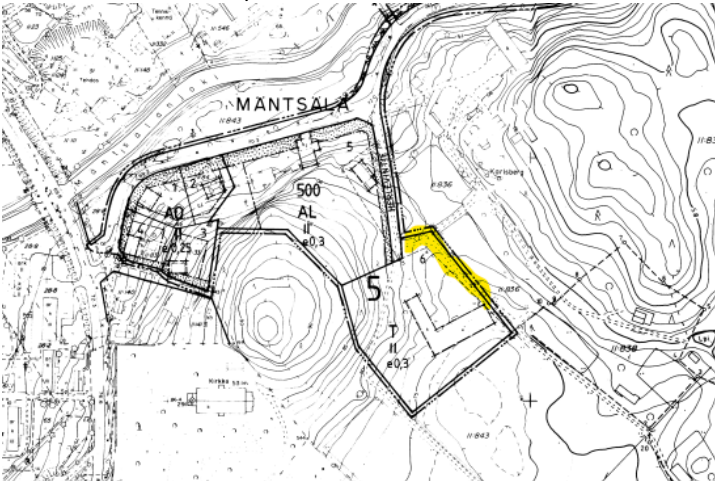
Alueella on voimassa Kirkonkylän asemakaava (työnumero 1, voimaantulo 1963) kartanon pihapiirin ja metsäalueen osalta.



Maatalousalue.
(.MK kasvitarha-alue.)

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 tealuevaraus 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