

Karlsbergin asemakaavamuutoksen hyväksyminen

Kuntakehityslautakunta 14.9.2022/100§

Kaavojen yhdistäminen:

Kaavatoiden etenemisen kannalta on välttämätöntä, että Kartanonmetsän ja Leppämäen asemakaavamuutokset yhdistetään yhdeksi asemakaavamuutokseksi. Kaavojen erilliset tavoitteet ovat yhteensovittavissa. Yhdistäminen selkeyttää prosessia, tavoitteiden asettamista ja vaikutusten arviointia.

Kaavatyöt Kartanonmetsän asemakaava 278 ja Leppämäen asemakaava 280 yhdistetään. Uudesta kaavatyöstä käytetään toistaiseksi nimeä Karlsberg ja sille varataan uusi työnumero 279. Näin tehden vältetään kaava-aineistojen mahdollinen myöhempi sekaantuminen.

Karlsbergin asemakaavasta laaditaan uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kaavan tavoitteeksi kirjataan aiemmat erilliset tavoitteet ottaen huomioon lausuntojen ja mielipiteiden sekä uusien selvitysten tuottama tieto. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tullaan asettamaan uudelleen nähtäville.

Valmistelija/Lisätietoja: kaavainsinööri Mari Niinistö, p. 040 314 5968

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta merkitsee tiedoksi saadut lausunnot ja mielipiteet Kartanonmetsän asemakaava 278 ja Leppämäen asemakaava 280 osalta.

Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että Kartanonmetsän asemakaava 278 ja Leppämäen asemakaava 280 yhdistetään Karlsbergin asemakaavaksi 279. Kaavatyö etenee tulevana syksynä siten, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma laaditaan ja asetetaan nähtäville. Kaavatyön edetessä järjestetään tarvittavat viranomaisneuvottelut ja yleisötilaisuudet.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Kunnanhallitus 26.09.2022 § 187

Kunnanjohtajan päätösesitys

Kunnanhallitus päättää, että Kartanonmetsän asemakaava 278 ja Leppämäen asemakaava 280 yhdistetään Karlsbergin asemakaavaksi 279.

Lisäksi kunnanhallitus toteaa, että kaavatyö etenee tulevana syksynä siten, että osallistumis- ja arviointisuunnitelma laaditaan ja asetetaan nähtäville. Kaavatyön edetessä järjestetään tarvittavat viranomaisneuvottelut ja yleisötilaisuudet.

Käsittely: Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Kuntakehityslautakunta 15.02.2023 § 14

Karlsbergin asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on valmistunut ja se asetetaan nähtäville.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuvataan suunnittelun tavoitteet, osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät. Asiakirjassa kuvataan myös suunnittelun lähtökohtana olevat aiemmat selvitykset ja suunnitelmat.

Kaavaan liittyy kaavoituksen käynnistämissopimus, johon on tehty päivitys kunnanhallituksen 13.2.2023 tekemän sopimusmuutoksen (muutos aluerajaukseen) mukaisesti.

Valmistelija	kaavainsinööri Mari Niinistö, p. 040 314 5968
Esittelijä	Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa
Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta päättää Karlsbergin asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta mielipiteiden saamiseksi ja pyytää tarvittavat lausunnot.
Päätös	Hyväksyttiin ehdotuksen mukaan. Lautakunta esittää, että asukastilaisuudet järjestetään luonnosvaiheen yhteydessä.

Liite 1. Karlsbergin asemakaava Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 9.2.2023)

Kuntakehityslautakunta 14.06.2023 § 48

Karlsbergin asemakaavaluonnos (päiväty 6.6.2023) on valmistunut ja se asetetaan nähtäville.

Karlsbergin asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 1.3. – 30.3.2023 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin lausunnot Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta ja Keski- Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta. Lausunnot on otettu huomioon kaavaluonnoksen ratkaisussa. Lausunnot on esitelty kaavaselostuksessa.

Kaavaluonnos on valmistunut. Luonnos osoittaa Mäntsälän kirkon läheisyyteen Sylvian puiston, rakennussuojelualueen Mäntsälän kartanon eli Karlsbergin rakennuksille ja pihapiirille, metsätalousalueen ja asuinkorttelit pientaloille.

Arvokkaat luontokohteet ja suojeltavat rakennukset osoitetaan suojelumerkinnöin.

Rakennusoikeuden määrä ei muutu. Rakennusoikeus sijoittuu Vuotavantien läheisyyteen noin puoli kilometriä kirkonmäeltä koilliseen. Vuotavantien läheisyyteen osoitetaan kortteli rivitaloille ja syvemmälle metsään korttelit pientaloille.

Metsätalousalueelle osoitetaan luontokohteet kartanonsuo ja kangasmetsä. Muilta osin alue tulee pitää monimuotoisena jatkuvan

kasvatuksen periaattein. Alueella olevia polkuja voi edelleen käyttää luonnon kokemiseen ja virkistykseen.

Kaava-alueen pinta-ala jakautuu eri maankäyttömuotoihin seuraavasti; puisto VP 12 %, kartanon pihapiiri SR 9 %, metsätalousalue MY 70 % ja asuinkorttelit AR ja AP katuineen 9 %. Asumiseen varattava alue pysyy lähes samankokoisena koko kaava-alueella tarkasteltuna.

Kuntakehityspalveluiden toimintasäännön mukaan kuntakehityslautakunta päättää asemakaavan laatimisesta ja asemakaavaluonnoksen nähtäville asettamisesta.

Luonnos (päivätty 6.6.2023) asetetaan nähtäville mielipiteiden saamiseksi. Luonnoksesta pyydetään viranomaislausunnot

Valmistelija kaavainsinööri Mari Niinistö, p. 040 314 5968

Esittelijä Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa

Päätösehdotus Kuntakehityslautakunta päättää Karlsbergin asemakaavaluonnoksen (päivätty 6.6.2023) nähtäville asettamisesta mielipiteiden saamiseksi ja pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää, että kaavasta järjestetään asukastilaisuus luonnosvaiheen aikana.

Päätös Hyväksyttiin ehdotuksen mukaan.
Asukastilaisuus päätettiin järjestää tiistaina 27.6.2023 klo 18 kunnantalon valtuustosalissa.

Liite 1. Karlsbergin asemakaavaluonnos 6.6.2023

Liite 2. Kaavamerkinnot ja -määräykset_ asemakaavaluonnos 6.6.2023

Liite 3. Asemakaavaselostus 6.6.2023

Liite 4. Karlsbergin asemakaavan liito-oravaselvitys 2023

Tekninen ja elinvoimalautakunta 15.08.2023 § 72

Kuntakehityslautakunta on 14.06.2023/ § 48 päättänyt asettaa Karlsbergin asemakaavaluonnoksen julkisesti nähtäville mielipiteiden saamista varten ja kuntakehityspalvelut pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.

Asemakaavaluonnos osoittaa Mäntsälän kirkon läheisyyteen Sylvian puiston, rakennussuojelualueen Mäntsälän kartanon eli Karlsbergin rakennuksille ja pihapiirille, metsätalousalueen ja asuinkorttelit pientaloille. Arvokkaat luontokohteet ja suojeltavat rakennukset osoitetaan suojelumerkinnoin.

Valmistelija Kuntatekniikan päällikkö Jarkko Hämäläinen,
jarkko.hamalainen@mantsala.fi

Esittelijä Tekninen johtaja Pynttari Mika

Päätösehdotus Tekninen ja elinvoimalautakunta toteaa lausuntonaan, että sillä ei ole huomautettavaa Karlsbergin asemakaavaluonnokseen.

Kokouskäsittely

Kokouksen aikana Merja Vikman-Kanerva esitti, että päätösehdotusta muutetaan seuraavasti : Tekninen ja elinvoimalautakunta toteaa lausuntonaan, että asemakaavan jatkosuunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota kaavatalouteen. Kaavaluonnoksessa on osoitettu kaavakatuja melko tehottamalla 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.

Päätös

Tekninen ja elinvoimalautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Vikman-Kanervan muutetun päätösehdotuksen ja päätti, että tekninen ja elinvoimalautakunta toteaa lausuntonaan, että asemakaavan jatkosuunnittelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota kaavatalouteen. Kaavaluonnoksessa on osoitettu kaavakatuja melko tehottamalla 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.

Kuntakehityslautakunta 12.06.2024 § 62

Karlsbergin asemakaavamuutosehdotus (päiväty 12.6.2024) on valmistunut ja se asetetaan nähtäville.

Karlsbergin asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä 21.6.-15.8.2023 välisen ajan. Kaavamuutosluonnoksesta saatiin lausunnot Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta, Keski- Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta ja tekninen ja elinvoimalautakunnalta. Mielenpitoita saatiin useilta yhdistyksiltä ja yksityisiltä henkilöiltä. Lausunnot on otettu huomioon kaavamuutosehdotuksen ratkaisussa. Lausunnot ja mielenpitoet on koottuna kaavaselostuksen liitteessä 2.

Kaavamuutosehdotukseen on tehty vähäisiä muutoksia luonnokseen nähden. Muutokset kuvataan seuraavassa:

- Mäntsälän kartanoa koskevan korttelin rajausta on tarkentunut.
- Herlevintie muuttuu lyhyeksi jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi ja jatkuu kulkuyhteytenä Sylvian puistoon ja edelleen etelän suuntaan.
- Makasiinin alue liitetään osaksi kartanon pihapiirin korttelialuetta.
- Katualueen rajautumisen muutoksella ei ole vaikutusta olemassa oleviin kulkuoikeuksiin.
- Kartanon pihapiiri osoitetaan asuinrakennusten korttelialueeksi A/s, ja se saa korttelinumeron 524. Korttelialueen täydentämiseen, rakentamiseen tai muuttamiseen annetaan tarpeelliset määräykset. Korttelialueelle ei osoiteta rakennusoikeutta.
- Makasiinirakennukselle osoitetaan talousrakennuksen rakennusala.
- Korttelialueelle A/s osoitetaan s-1-rajaus osoittamaan kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokasta maisemapuiston aluetta. Alueella sijaitsee suojeltavat rakennukset, joita on yhteensä 5 kpl. Alueen käsittelyyn annetaan tarpeelliset määräykset.
- Historiallisesti merkittävän 1700-1800-lukujen puiston mahdolliset maan alla säilyneet rakenteet ja kulttuurikerrokset osoitetaan sm-merkinnällä.

Merkintä on likimääräinen ja se ulottuu myös maa- ja metsätalousalueelle MY.

- Sylvian puiston VP-1 ja maa- ja metsätalousalueen MY rajaukset ovat muuttuneet vähän kaava-alueen kaakkoisosassa.
- Asuinkorttelien 521-523 rajaukset ovat tarkentuneet katusuunnittelun edistymisen johdosta.
- Kaavamuutosehdotuksessa annetaan määräyksiä rakentamiseen ja ympäristön käsittelyyn.
- Alueelle rakennettava katu nimetään Puistometsäntieksi. Kadun päähän varataan tila kääntöpaikan toteuttamiseksi.

Kaava-alue jakautuu eri maankäyttömuotoihin seuraavasti; puisto VP 10 %:a, maa- ja metsätalousalue MY 75 %:a ja asumisen korttelialueet yhteensä noin 15 %:a. Koko kaava-alueen tehokkuusluku saa arvon 0,02.

Kaavaselostuksessa on kuvattu tarkemmin edellä kuvatut muutokset ja täydennykset sekä kaavan vaikutusten arviointi.

Valmistelija	Kaavainsinööri Mari Niinistö, mari.niinisto(at)mantsala.fi
Esittelijä	Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa
Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy 12.6.2024 päivätyn Karlsbergin asemakaavamuutosehdotuksen asettamisen nähtäville muistutuksien jättämistä varten sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Pykälä tarkastetaan kokouksessa
Päätös	Kuntakehityslautakunta päätti esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy 12.6.2024 päivätyn Karlsbergin asemakaavamuutosehdotuksen asettamisen nähtäville muistutuksien jättämistä varten sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot. Pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Liite 1. Kaavakartta- ja määräykset
Liite 2. Kaavaselostus liitteineen

Kunnanhallitus 17.06.2024 § 128

Valmistelija	Kaavainsinööri Niinistö Mari, mari.niinisto@mantsala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Laurila Hannu
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää hyväksyä 12.6.2024 päivätyn Karlsbergin asemakaavamuutosehdotuksen asettamisen nähtäville muistutuksien jättämistä varten sekä pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.
Käsittely	Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Kaavakartta ja -määräykset
Liite 2. Kaavaselostus liitteineen

Karlsbergin asemakaavamuutosehdotus oli nähtävillä 26.6.-11.8.2024. Pyydetyt lausunnot asemakaavamuutosehdotuksesta saatiin Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (ELY), Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta, Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta, Mäntsälän tekniseltä ja elinvoimalautakunnalta, Nivos Vesi ja Lämpö Oy:ltä ja Uudenmaan liitolta. Lausuntojen lisäksi asemakaavamuutosehdotuksen nähtävilläoloaikana saatiin Mäntsälän luonnonsuojeluyhdistys ry:n ja Mäntsälän retken muistutukset sekä kaksi yksityisten jättämää muistutusta (muistutus A, 13 allekirjoittajaa ja muistutus B, 2 allekirjoittajaa). Asemakaavamuutosehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä niihin laaditut vastineineen on kuvattu tarkemmin vuorovaikutusraportissa. Laaditut vastineet annetaan tiedoksi lausunnot jättäneille tahoille asemakaavamuutoksen hyväksymispäätöksestä ilmoittamisen yhteydessä.

Lausunnoissa ja muistutuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon asemakaavamuutoksen tavoitteet huomioon ottaen tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa merkittävästi julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Asemakaavamuutoksen kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen seuraavia muutoksia:

- A/s-määräyksestä on poistettu "Kokonaisuuden suojelua edesauttava pienimuotoinen rakentaminen on alueen kulttuuriympäristön reunaehtoien puitteissa sallittu".
- Luo-1 ja luo-2-määräyksiä on tarkennettu lisäämällä selostuksessa mainittu velvoite säilyttää alueen luonnonolosuhteet "Alueen luonnonolosuhteet tulee säilyttää."
- sm-merkintä on muutettu muotoon s-2 ja tähän s-2-määräykseen on lisätty "Muu kulttuuriperintökohde, historiallinen kartano" ja "Aluetta koskevista rakennushankkeista ja suuremmista kaivutöistä tulee neuvotella Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon kanssa."
- s-2-merkintä on muutettu muotoon s-3.
- Yleismääräyksistä on poistettu "Asuinrakennukset tulee sijoittaa rakennusalueelle siten, että katuja julkisivu-linjasta tulee kortteleittain yhtenäinen." ja "Vierekkäiset tontit on liitettävä toisiinsa luontevasti."
- Yleismääräyksiin on lisätty "Tonteilla tulisi kasvaa myös rakennusta korkeammaksi kasvavia puulajeja."
- Hulevesien hallinnasta on lisätty yleismääräys.
- RKY-alueen raja-alue on esitetty kaavamerkintöjen ja määräysten jälkeen.
- Kaavakartan nimiö on päivitetty ja määräyksiin on tehty joitakin teknisluonteisia korjauksia.

Asemakaavamuutoksen selostukseen tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen seuraavia muutoksia:

- Kaavaselostusta on kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta sekä tehty muutamia sisällöllisiä lisäyksiä ja täsmennyksiä.
- Kaavaselostusta on täydennetty ilmastovaikutusten arvioinnin ja luonnonympäristön osalta.
- Viittaukset maankäyttö- ja rakennuslakiin on päivitetty viittauksiksi alueidenkäyttölakiin.

- Sisällysluettelo on selkeytetty ja sinne on nostettu alaotsikoita.

Edellä esitetyt muutokset ja täsmennykset eivät olennaisesti muuta Karlsbergin asemakaavamuutoksen sisältöä. Kaavan tavoitteet huomioon ottaen Karlsbergin asemakaavamuutosehdotusta ei julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Maria Isotupa, maria.isotupa@mantsala.fi
Esittelijä	Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa
Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus hyväksyy Karlsbergin asemakaavamuutoksen (päiväty 11.6.2025). Lisäksi kuntakehityslautakunta päättää -ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville -antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin.
Käsittely	Kaavoituspäällikkö Maria Isotupa kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Kaavakartta, Karlsbergin asemakaavamuutos 279, 11062025
Liite 2. Kaavaselostus liitteineen, Karlsbergin asemakaavamuutos 279, 11062025
Liite 3. Vuorovaikutusraportti

Kunnanhallitus 23.06.2025 § 126
146/10.02.03/2023

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Isotupa Maria, maria.isotupa@mantsala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Laurila Hannu
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää hyväksyä Karlsberg asemakaavamuutoksen (päiväty 11.6.2025).
Käsittely	Kaavoituspäällikkö Maria Isotupaa kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Liite 1. Kaavakartta, Karlsbergin asemakaavamuutos 279, 11062025
Liite 2. Kaavaselostus liitteineen, Karlsbergin asemakaavamuutos 279, 11062025
Liite 3. Vuorovaikutusraportti