

## **Valtuustoaloite Karlsbergin kaava-alueen muuttamisesta lähivirkistysalueeksi ja korvaamisesta maanomistajalle**

Kunnanvaltuusto 28.04.2025 § 27

Valtuutetut Katri Heinmurto, Sari Alaluusua, Heli Hallikainen, Anna Helin, Tuuli Särkijärvi ja muut allekirjoittaneet esittivät seuraavan valtuustoaloitteen valtuuston kokouksessa 28.4.2025:

” Esitämme, että Karlsbergin kaava laitetaan ”jäihin” ja että kunta selvittää pikaisesti maanomistajan kanssa maanvaihtoa tai sitä, että kunta ostaa alueen maanomistajalta käypään hintaan. Maanomistajan etu pitää turvata prosessissa. Maanhankinnan jälkeen koko Kartanonsuo ja sitä ympäröivä metsä Vuotavantien itäpuolella sekä kunnan omistaman ”Antinpelto”-kiinteistön 505-407-11-1452 pohjoisosa Karjalaisentien lenkkeilyreitillä varrella pitäisi kaavoittaa kuntalaisten virkistyskäyttöön tarkoitetuksi puisto-, luonto- ja lähiliikunta-alueeksi.

Kymmenet kuntalaiset ovat useiden vuosien aikana jättäneet metsän säilyttämisen puolesta lausuntoja- ja kaavamuistutuksia niin Karlsbergin kaavaan kuin yleiskaavaluonnoksiin, mutta Karlsbergin kaava on tuotu aina uudelleen näiltä osin muuttumattomana jatkovalmisteluun. Kaava on lisäksi ollut kahteen kertaan nähtävillä kesälomalla kunnantalon ollessa suljettuna, ja useita kuntalaisia on turhaan kierrellyt kunnantaloa, etsimässä pääsyä kaavaan tutustumiseen.

Aiemmassa valtuustoaloitteessa 23 valtuutetun tahto oli säilyttää Pirunkalliona tunnettu, kunnan omistama metsäkiinteistö, ja muut kunnan alueella omistamat alueet, puistona. Karlsbergin kaava-alueen liittäminen puistokokonaisuuteen olisi järkevää, jotta yhtenäinen ja ”keskuspuistomainen” ehyt metsä saataisiin säilymään Mäntsälän keskustassa. Jos talot rakennetaan, paluuta ei ole.

Kustannus tällaisesta lähiliikuntapaikasta olisi kunnalle huokea. Samoin jatkon ylläpitokustannukset olisivat edulliset. Keskeinen ja kävelen keskusta-alueelta ja sen kouluilta saavutettavissa oleva luonto- ja lähiliikuntapuistoalue tukisi kunnan strategista tavoitetta kuntalaisten hyvinvoinnin vahvistamisesta suunnitelmallisesti mm. lähiliikuntaan panostamalla. Alue tukisi strategista tavoitetta yhteisöllisyyden tukemisesta kohtaamispaikkoja järjestämällä ja kuntakuvan viihtyisyyteen satsaamalla. Mäntsälään tarvitaan kipeästi kuntalaisten lähiliikuntakohteita ympärivuotisine lenkkeily- ja latuverkostoineen ja taukopaikkoinaan. Mäntsälään on houkuteltu ja muuttanut ihmisiä luonnon lähelle, joten kaavoituksen keskelle on jätettävä luontoa. Näin voisimme olla parhaan arjen paikkakunta myös luonnosta pitävälle ja edistää kestävästä elämäntapaa. Puisto-, ulkoilu- ja virkistysalue olisi veto- ja pitovoimatekijä.

Kartanonmetsässä on juuri Karlsbergin kaava-alueen kohdilla kunnan Sitowisella teettämien luontoselvitysten mukaan poikkeuksellisia luontoarvoja ja uhanalaista jalopuulehtoa. Tutkijan mukaan osalla metsäalueita on erinomainen lahopuujatkumo ja monipuolinen ikärakenne eli rakennepiirteitä, jotka ovat monimuotoisuudelle tärkeitä ja puuttuvat yleensä talousmetsistä. Jalopuulehdot ovat uhanalainen luontotyyppi. Arvokkaat luontokohteet on huomioitava.

On kuitenkin tärkeää, että kaavoitus mahdollistaa jatkossakin myös metsänhoidolliset toimenpiteet, muun muassa kirjanpajan laajemman leviämisen estämiseksi.

Mäntsälässä 28.4.2025”

Päätös Valtuusto päätti lähettää aloitteen kunnanhallitukselle valmisteltavaksi.

Liite 1. Valtuustoaloite Karlsbergin kaava-alueen muuttamisesta lähivirkistysalueeksi ja korvaamisesta maanomistajalle

Kunnanhallitus 12.05.2025 § 97

Esittelijä Kunnanjohtaja Laurila Hannu

Päätösehdotus Kunnanhallitus lähettää aloitteen kuntakehityspalveluille valmisteltavaksi.

Päätös Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.

Kuntakehityslautakunta 11.06.2025 § 63

### **Alueen kaavoituksen tilanne**

Alueen maankäyttö ratkaistaan asemakaavoituksella. Karlsbergin asemakaavamuutos (päiväty 11.6.2025) ja sen kannanottoihin laaditut vastineet sekä nähtävilläolon jälkeen tehtyt muutokset esitetään kuntakehityslautakunnalle edelleen kunnanhallitukselle hyväksyttäväksi 11.6.2025.

Karlsbergin metsäalue palvelee edelleen virkistyskäytössä ja se on huomioitu asemakaavamuutoksessa. Kartanonmetsän polut säilyvät lähes täysin ja Kirkonmäen osoittaminen taajamametsäksi parantaa entisestään alueen käytettävyyttä luonnossa liikkumiseen ja luonnon kokemiseen.

Kartanonmetsän alueelle on osoitettu tarpeelliset suojelumerkinnot, eikä rakentaminen kohdistu erityisen arvokkaalle alueelle. Kartanonsuon kohdalle on osoitettu määräykset MY ”Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja” ja luo-1 ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue; Kartanosuo. Maakunnallisesti arvokas kohde. Alueen luonnonolosuhteet tulee säilyttää.”. Kartanonsuota ympäröivä metsä on osoitettu asemakaavaehdotuksessa merkinnällä MY ”Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja”. Asuinrakentamisen korttelit on sijoitettu riittävälle etäisyydelle luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeistä alueista ja olemassa olevista poluista.

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, maakunnallisesti arvokas metsälain mukainen vähäpuustoinen Kartanonsuo ja Metso II-luokan monimuotoisuudelle merkittävä Kartanon kangasmetsä, tulee säilyttää luonnontilaisina.

Kaava-alueella sijaitsee luontoselvityksessä (Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys, Sitowise, 2024) todettu edustava, muttei luontainen jalopuulehtoalue "Jalopuulehto, joka ei ole luontainen. Varttunut sekametsä ylispuusto kuolevaa pihtaa ja vähän kuusta. Alla 5 m tuomea, pihlajaa, vaahteraa ja kaikenikäisiä pihtoja. Lahopuuta hyvin runsaasti ja monipuolisesti. Pensaskerros runsas. Alueella metsäkoneen uria." Asemakaavamuutoksessa asuinrakentamiseen osoitettu AR-kortteli 521 ja Puistometsäntie sijoittuvat osittain tämän ei luonnollisesti kehittyneen jalopuulehdon kohdalle. Luontoselvityksessä jalopuulehtoalueesta todetaan, että "Karlsbergissä sijaitseva vaarantunut jalopuulehto (kohde 33), joka ei ole luontainen, mutta edustavuudeltaan erinomainen lahoppuujatkumonsa ja monipuolisen ikärakenteensa ja puulajisuhteensa puolesta. Kohde ei kuitenkaan ole luonnonsuojelulain mukainen luontotyyppi, koska se ei ole luonnollisesti kehittynyt." Muut luontoselvityksissä kaava-alueella todetut kohteet säilyvät ratkaisussa.

Voimassa olevaa Kirkonmäen asemakaavassa (nro 124, voimaantulo 1998) osoitettua rakennusoikeutta siirretään pois RKY-alueelta. Siirretylle rakennusoikeudelle on katsottu paras mahdollinen sijainti saman maanomistajan mailla, eikä kaavamuutoksella osoiteta lisää rakentamista verrattuna tähänhetkiseen asemakaavatilanteeseen. Asemakaavamuutos edistää alueen säilymistä virkistyskäytössä eikä vaaranna luontoarvoja. Se myös turvaa luontokohteiden olemassaolon ja huomioi metsän erityisyyden sekä suon ekosysteemin.

### **Maanomistajan näkemys aloitteeseen**

Maanomistaja on lähettänyt kunnalle näkemyksensä valtuustoaloitteeseen, joka suorana lainauksena kuuluu seuraavasti:

*Karlsbergin kaavamuutoksia on valmisteltu jo useiden vuosien ajan. Tavoitteena on ollut siirtää kirkon läheisyyteen kaavoitetut rakennusoikeudet alueille, jotka tukevat paremmin Mäntsälän kunnan strategisia tavoitteita ja samalla kunnioittavat maanomistajan oikeuksia. Maanomistajat ovat vuosien varrella investoineet merkittäviä summia kyseisten maa-alueen hankintaan sekä maksaneet kaavan mukaisia kiinteistöveroja.*

*Tavoitteemme on vaalia alueen luontoarvoja ja säilyttää kuntalaisten mahdollisuus niin sanotun puistometsän virkistyskäyttöön. Mielestämme nyt esitetty kaavaehdotus tukee tätä tavoitetta, mutta mahdollistaa samalla maankäyttöneuvotteluissa asetettujen päämäärien saavuttamisen. Toivommekin, että kaavoitusprosessi etenee ehdotetulla tavalla.*

*Olemme kuitenkin valmiita keskustelemaan myös vaihtoehtoisista ratkaisuista, mikäli niitä voidaan edistää ripeällä aikataululla. Maanomistajien näkökulmasta on kuitenkin oleellista, että lopputuloksen taloudellinen nettovaikutus vastaa sopimusneuvotteluissa sovittua.*

## Arvio taloudellisista vaikutuksista

Aloitteessa esitetyn maanvaihdon tai oston kustannus vastaisi ainakin vuoden maanhankinnan määrärahoja tai edellyttäisi lisämäärärahaa maanhankintaan. Vuoden 2025 talousarvion mukainen maanhankinnan määräraha on 1,2 milj. euroa. Maanhinnassa huomioidaan nykyinen voimassaoleva Kirkonmäen asemakaava-alueen tontit ja niiden rakennusoikeus sekä metsäalue puustoineen.

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valmistelija  | kaavoituspäällikkö Maria Isotupa, maankäyttöinsinööri Pekka Kautto, kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerus                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Esittelijä    | Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Päätösehdotus | Kuntakehityslautakunta päättää seuraavasti:<br>1. Karlsbergin kaavan valmistelua ja hyväksyntää jatketaan eikä kaava- aluetta hankita kunnalle asiakohdassa esille tuoduin perustein<br>2. hyväksyy asiakohdassa olevan selvityksen vastauksena valtuustoaloitteeseen.<br>3. kuntakehityslautakunta esittää, että kunnanhallitus ja edelleen kunnanvaltuusto toteavat valtuustoaloitteen vastatuksi ja asian loppuun käsitellyksi. |
| Päätös        | Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

Kunnanhallitus 23.06.2025 § 125

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valmistelija  | Kaavoituspäällikkö Isotupa Maria, <a href="mailto:maria.isotupa@mantsala.fi">maria.isotupa@mantsala.fi</a> , maankäyttöinsinööri Kautto Pekka, <a href="mailto:pekka.kautto@mantsala.fi">pekka.kautto@mantsala.fi</a> ja kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa, <a href="mailto:vesa.gummerus@mantsala.fi">vesa.gummerus@mantsala.fi</a> |
| Esittelijä    | Kunnanjohtaja Laurila Hannu                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Päätösehdotus | Kunnanhallitus merkitsee tiedoksi kuntakehityslautakunnan vastauksen liittyen valtuustoaloitteeseen Karlsbergin kaava-alueen muuttamisesta lähivirkistysalueeksi ja korvaamisesta maanomistajalle. Kunnanhallitus toteaa aloitteen loppuun käsitellyksi ja lähettää aloitteen käsittelyn valtuustolle tiedoksi.                      |
| Käsittely     | Kaavoituspäällikkö Maria Isotupaa kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Päätös        | Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.<br><br>- Merkittiin, että Erkki Laukkanen saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn aikana klo 16.42.                                                                                                                                                                                       |

Kunnanvaltuusto 25.08.2025 § 81  
348/10.02.02/2025

|               |                                                          |
|---------------|----------------------------------------------------------|
| Päätösehdotus | Kunnanvaltuusto merkitsee aloitteen käsittelyn tiedoksi. |
| Päätös        | Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti.                |