

Karlsbergin asemakaavamuutoksen hyväksymistä koskevien valitusten johdosta annettava lausunto

Kuntakehityslautakunta 14.9.2022/100§

Kaavojen yhdistäminen:

Kaavatöiden 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

Kuntakehitysjohdajan 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: Kuntakehitysjohdaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

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)

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 raja-
aus 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-raja-
aus 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

Kuntakehityslautakunta 11.06.2025 § 64

Karlsbergin asemakaavamuutosehdotus oli nähtävillä 26.6.-11.8.2024. Pyydetty 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 reunaehtojen 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 rakennusalueen siten, että katujulkisivu-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.
- Sisällysluetteloa 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	Kaavoituspäälikkö 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	Kaavoituspäälikkö 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

Kuntakehityslautakunta 17.09.2025 § 91

Mäntsälän kunnanhallitus (jäljempänä kunnanhallitus) antaa Helsingin hallinto-oikeudelle seuraavan lausunnon Karlsbergin asemakaavamuutosta (nro. 279) koskevista valituksista:

Kunnanhallitus on päätöksellään 23.6.2025 / § 126 hyväksynyt Karlsbergin asemakaavamuutoksen (päiväty 11.6.2025).

Kunnanhallitus pyytää jäljempänä esitettävin perustein Helsingin hallinto-oikeutta hylkäämään valitukset. Kunnanhallituksen päätös ei ole syntynyt alueidenkäyttölain asemakaavaa koskevien sisältövaatimusten tai menettelysäännösten vastaisesti, asemakaavamuutos perustuu lain edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin ja päätös on muiltakin osin lain mukainen. Kunnanhallitus pyytää lisäksi valitusten tutkimatta jättämistä siltä osin, kun ne kohdistuvat päätöksen ja siihen sisältyvien kaavaratkaisujen tarkoituksenmukaisuuteen.

Keskeinen lainsäädännöllinen tausta

Alueidenkäyttölaki (5.2.1999/132) 6, 9, 42, 50, 54, 57, 62, 63, 65 §. Maankäyttö- ja rakennusasetus (10.9.1999/895) 1, 25, 27, 28, 30, 32 a §. Asiaan

sovelletaan säännöksiä sellaisina kuin ne ovat olleet voimassa valituksen-alaisen asian tullessa vireille päätöksen tehneessä viranomaisessa.

Valitusten pääasiallinen sisältö

Helsingin hallinto-oikeuteen on saapunut määräaikaan mennessä kaksi valitusta koskien Karlsbergin asemakaavamuutosta. Yksitoista yksityishenkilöä vaativat valituksessaan, että Helsingin hallinto-oikeus palauttaisi asemakaavamuutoksen uudelleen valmisteltavaksi Mäntsälän kuntaan, jotta varmistettaisiin oikeudellisesti parempi kaavaprosessi ja laadukas valmistelu. Mäntsälän luonnonsuojeluyhdistys ry ja Mäntsälän Retki ry vaativat valituksessaan, että Karlsbergin asemakaavamuutoksen hyväksymispäätös kumotaan. Valittajat perustelevat valituksiaan pääasiassa siten, että asemakaavamuutosta koskevassa aineistossa ja sen valmistelussa on useita puutteita. Valitukset ovat oheismateriaalina.

Lausunnon perustelut

Vuorovaikutus

Asemakaavamuutostyö on käynnistynyt kahtena erillisenä asemakaavamuutoksena Kartanonmetsän asemakaavamuutoksena (nro. 278) ja Leppämäen asemakaavamuutoksena (nro. 280), jotka olivat toisistaan riippuvaisia ja siksi niitä käsiteltiin yhdessä. Kunnanhallitus päätti 30.11.2020 / § 244 käynnistää Kartanonmetsän ja Leppämäen asemakaavamuutokset ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmat nähtäville. Kartanonmetsän ja Leppämäen asemakaavamuutosten osallistumis- ja arviointisuunnitelmat olivat nähtävillä 9.12.2020 – 8.1.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmista saatiin kahden viranomaistahon lausunnot, jossa oli lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmista. Kuntakehityslautakunta päätti 15.12.2021 / § 156 asettaa Kartanonmetsän asemakaavamuutosluonnoksen ja Leppämäen asemakaavamuutosluonnoksen nähtäville. Kartanonmetsän ja Leppämäen asemakaavamuutosluonnokset olivat nähtävillä 22.12.2021 – 31.1.2022. Asemakaavamuutosluonnoksista saatiin lausunnot viranomais-tahoilta ja mielipiteitä jätettiin yhteensä 42 kappaletta, joissa korostui alueen luontoarvot ja käyttö liikuntaan, virkistykseen ja luonnon kokemiseen. Kunnanhallitus päätti 26.9.2022 / § 187 yhdistää Kartanonmetsän ja Leppämäen asemakaavamuutokset Karlsbergin asemakaavamuutokseksi (nro. 279).

Kuntakehityslautakunta päätti 15.2.2023 / § 14 asettaa päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Karlsbergin asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 1.3.–30.3.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kirjatun mukaisesti 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 kokemiseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin nähtävilläoloaikana kaksi lausuntoa, joissa oli lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti osallisilla on ollut myös koko kaavatyön ajan mahdollisuus antaa kaavatyöhön liittyvää palautetta sähköpostitse, kirjeitse tai puhelimitse kaavoituksesta vastaavalle kunnan edustajalle. Asemakaavamuutostyön aiempien vaiheiden lausunnot ja mielipiteet otettiin huomioon asemakaavamuutoksen tavoitteet huomioon ottaen tarkoituksenmukaisilta osin Karlsbergin asemakaavamuutosluonnoksen ratkaisuihin. Kuntakehityslautakunta päätti 14.6.2023 / § 48 asettaa asema-kaavamuutosluonnoksen nähtäville. Karlsbergin asemakaavamuutosluonnos oli nähtävillä 21.6.–15.8.2023.

Asemakaavamuutosluonnoksesta saatiin lausunnot viranomaistahoilta ja seitsemän mielipidettä. Asemakaavamuutosluonnoksesta on pidetty esittelytilaisuus Mäntsälän kunnantalon valtuustosalissa 27.6.2023 kuulutuksessa ilmoitetun mukaisesti ja tilaisuuteen oli mahdollista osallistua myös etäyhteydellä.

Asemakaavamuutosluonnoksesta jätetyt lausunnot ja mielipiteet otettiin huomioon asemakaavamuutoksen tavoitteet huomioon ottaen tarkoituksenmukaisilta osin Karlsbergin asemakaavamuutosehdotuksen ratkaisuihin. Kunnanhallitus päätti 17.6.2024 / § 128 asettaa 12.6.2024 päivätyn asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville. Nähtäville asetettu asemakaavamuutosehdotus ei sisällöltään merkittävästi poikennut Karlsbergin asemakaavamuutosluonnoksen nähtävillä olleesta aineistosta. Karlsbergin asemakaavamuutosehdotus oli nähtävillä 26.6.–11.8.2024 välisen ajan alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n edellyttämän mukaisesti. Nähtävilläolosta ilmoitettiin paikallisessa sanomalehdessä Mäntsälän Uutisissa, kunnan virallisella ilmoitustaululla ja yleisessä tietoverkossa kunnan verkkosivuilla. Nähtävilläolosta tiedotettiin erikseen mielipiteen jättäneitä sähköpostitse tai kirjeitse. Ulkopaikkakuntalaisia kaavamuutosalueeseen rajoittuvia maanomistajia tiedotettiin kirjeitse. Kirjeet jätettiin postin kuljetettavaksi seitsemän päivää ennen nähtävilläolon alkamista hallintolain 59 §:n edellyttämän mukaisesti. Aineisto oli sähköisesti nähtävillä yleisessä tietoverkossa kunnan verkkosivuilla, jossa aineistoon pystyi tutustumaan ympäri vuorokauden jokaisena viikonpäivänä 47 päivän nähtävilläoloajan, ja aineisto oli fyysisesti nähtävillä kunnantalolla arkipäivisin virkaaikoina ja kesällä 1.7.–26.7.2024 välisen ajan fyysisen nähtävilläolon rajoitteiden aikana kuulutuksessa ilmoitetun lisätietojen antajan kanssa erikseen sopimalla tai kunnantalon pääovella olleen kesäaikatiedotteen mukaisesti soittamalla kunnan puhelinvaihteeseen, jos kunnantalon ovet olivat kiinni. Näin ollen on tosiasiallisesti järjestetty mahdollisuus myös tulla paikanpäälle tutustumaan fyysisesti asiakirjoihin. Kuntalain 108 §:n edellyttämän yleisessä tietoverkossa julkaisemisen lisäksi kuulutus on asetettu näkymään kunnantalon ikkunasta kesäaikana ja kuulutuksessa on ilmoitettu, miten aineiston löytää yleisestä tietoverkosta kunnan verkkosivuilla sekä lisätietojen antajan yhteystiedot. Osallistumismahdollisuus on järjestetty asianmukaisesti ja asemakaavamuutosehdotusaineisto oli tosiasiallisesti osallisten saatavilla lain edellyttämän mukaisesti. Lausuntoaikoihin on annettu lisäaikaa pyydettyä. Asemakaavamuutosehdotuksesta saatiin lausunnot viranomaistahoilta ja nähtävilläoloaikana saatiin Mäntsälän luonnonsuojeluyhdistys ry:n ja Mäntsälän retken muistutukset sekä kaksi yksityisten jättämää muistutusta, joissa oli useampi allekirjoittaja.

Asemakaavamuutosehdotuksesta jätetyt lausunnot ja mielipiteet otettiin huomioon asemakaavamuutoksen tavoitteet huomioon ottaen tarkoituksenmukaisilta osin Karlsbergin asemakaavamuutoksen ratkaisuihin. Asemakaavamuutos täyttää sille asetetut tavoitteet. Kunnanhallitus on päättänyt 23.6.2025 / § 126 hyväksyä Karlsbergin asemakaavamuutoksen (päiväty 11.6.2025). Asemakaavamuutoksella muodostuvat Sylvian puisto, korttelit 521-524, katualueet ja metsäalue. Karlsbergin asemakaavamuutoksen hyväksymistä koskeva kuulutus ja päätösaineisto oli nähtävillä 26.6.–4.8.2025. Asemakaavamuutosehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet annettiin tiedoksi lausunnot ja muistutukset jättäneille tahoille alueidenkäyttölain 65 §:n edellyttämällä tavalla asemakaavamuutoksen hyväksymispäätöksestä ilmoittamisen yhteydessä. Asemakaavamuutoksen laatimisen aikana järjestetty vuorovaikutusmenettely ilmenee kaavaselostuksesta ja sen osana olevasta vuorovaikutusraportista. Asemakaavamuutoksen nähtävilläoloaikana

saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin on vastattu vuorovaikutusraportissa ja niiden pohjalta on tehty tarkistuksia asemakaavamuutokseen. Osallisilla on ollut lain edellyttämän mukaisesti mahdollisuus osallistua kaavoitukseen, arvioida sen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiassa. Kuulutukset on julkaistu paikallisessa sanomalehdessä Mäntsälän Uutisissa, kunnan virallisella ilmoitustaululla ja yleisessä tietoverkossa kunnan verkkosivuilla kunnan virallisten kuulutusten sivulla ja kaavan omalla sivulla. Kaavamuutosaineistot ovat olleet eri vaiheiden aikana nähtävillä kuulutuksissa ilmoitetun mukaisesti nähtävilläoloaikoina sähköisesti yleisessä tietoverkossa kunnan verkkosivuilla kaavan omalla sivulla sekä fyysisesti kunnantalolla, kirjastossa tai kuulutuksissa ilmoitetun lisätietojen antajan kanssa erikseen sopimalla ja nähtävilläoloajat täyttävät lain vaatimukset. Kaavoitusmenettelyyn liittyvän vuorovaikutuksen pääasiallisena tarkoituksena on mahdollistaa asiaan osallisten mielipiteiden saattaminen kaavoittajan tietoon ja turvata alueidenkäyttölain 62 §:n tavoite osallistumismahdollisuudesta kaavan valmisteluun. Osallistumista ja vuorovaikutusta koskevalla sääntelyllä ei rajoiteta kunnanhallituksen toimivaltaa päättää kaavan sisällöstä alueidenkäyttölain ja muiden lakien asettamissa rajoissa. Vuorovaikutusmenettelyllä ei sidota kaavan sisältöä kuulemisten yhteydessä esitettyihin mielipiteisiin. Lain mukainen vuorovaikutus ei edellytä, että vuorovaikutusmenettelyn tulisi johtaa kaikkien asiassa esitettyjen mielipiteiden huomioon ottamiseen sillä tavoin, että ne muuttaisivat kaavaratkaisua, vaan kaavan laatimiseen liittyy erilaisten näkemysten yhteensovittamista kaavoituksen tavoitteiden ja kaavan sisältövaatimusten rajoissa. Päätös ei näin ollen ole lainvastainen sen vuoksi, että muistutukset eivät ole vaikuttaneet asemakaavamuutoksen sisältöön muistutusten esittäjien haluamin tavoin. Asiassa järjestetty vuorovaikutus täyttää alueidenkäyttölain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen säännökset.

Rakennusoikeus

Karlsbergin asemakaavamuutoksen tavoitteena on edistää rakennusten ja kulttuuriympäristön suojelua, huomioida arvokkaat luontokohteet ja taajamametsän erityisyys, siirtää voimassa olevan asemakaavan (Kirkonmäki, rakennuskaavan muutos nro. 124; 12.11.1998) mukainen rakentamismahdollisuus toisaalle sekä edistää alueen säilymistä virkistyskäytössä osoittamalla riittävät kulkuyhteydet ja aluevaraukset luonnon kokemiseen. Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus sijaitsee yksityisen maanomistajan omistamilla kiinteistöillä, ja saman maanomistajan maille rakennusoikeus edelleen siirretään valitusta koskevassa Karlsbergin asemakaavamuutoksessa. Karlsbergin asemakaavamuutoksella muutetaan Kirkonkylän asemakaavaa (nro 1, voimaantulo 1963), korttelin 500 asemakaavamuutosta (nro 82, voimaantulo 1985), Kirkonmäen rakennuskaavan muutosta (nro 124, voimaantulo 1998) ja Isonniityn asemakaavamuutosta (nro 169, voimaantulo 2007). Asemakaavamuutosalueella on voimassa Kir-konkylän osayleiskaava 2020 (hyväksyminen 14.6.2004, voimaantulo 28.11.2005). Alueidenkäyttölain 42 §:n mukaisesti yleiskaava on ohjeena muutettaessa asemakaavaa, mutta jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä muuttaa sisällöltään tästä poiketen, kunhan asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja huomioi alueidenkäyttölain 39 §:ssä säädetyt yleiskaavan sisältövaatimukset. Mäntsälän kirkon ja kartanon ympäristöt on osoitettu voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050 maakuntakaavassa (hyväksyminen 25.8.2020, voimaantulo 13.3.2023) kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi (RKY 2009). Karlsbergin asemakaavamuutoksessa kaavatyön tavoitteiden mukaisesti siirretään pois Kirkonmäen rakennuskaavan muutoksessa (nro 124, voimaantulo 1998) osoitettua rakennusoikeutta Mäntsälän keskustaaajaman ainoalta

valtakunnallisesti merkittävältä kulttuuriympäristön alueelta (Mäntsälän kirkonmäki, RKY 2009).

Valituksissa on tuotu esille, että kunnalle on useissa lausunnoissa ehdotettu, että jos rakennusoikeutta siirretään, niin se tulisi siirtää Vuotavantien varteen, mutta mieluummin tulisi tehdä korvaavaa maanvaihtoa maanomistajan kanssa muualle eikä kymmenien vuosien takaisia rakennusoikeuksia ei ole välttämättä syytä siirtää ainakaan täysimääräisesti muutettaessa asemakaavaa. Hallinto-oikeuden toimivaltaan ei kuulu tutkia kaavapäätöksen tarkoituksenmukaisuutta koskevia valitusperusteita, kuten sitä, olisiko jokin muu maankäyttölinen ratkaisu parempi kuin tehty kaavaratkaisu (Kuntalaki 135 §, kts. KHO 28.8.2017/4109). Valituksessa on tuotu esille, ettei näitä rakennusoikeuden siirtoon liittyviä seikkoja ole kunnan vastineissa otettu huomioon. Vuorovaikutusraportissa on perusteltu rakennusoikeuden siirtoa viitaten kaavalle asetettuihin tavoitteisiin ja kaavaselostuksessa on arvioitu ratkaisun vaikutuksia. Vastineissa todetusti siirretylle rakennusoikeudelle on katsottu paras mahdollinen sijainti saman maanomistajan mailla. Rakennusoikeuden poistaminen Kirkonmäen alueelta ei aiheuta kohtuutonta haittaa maanomistajalle kun vastaava rakennusoikeus osoitetaan toisaalle saman maanomistajan maille. Karlsbergin asemakaavamuutos osoittaa metsäalueelle Vuotavantien ja Puistometsäntien varrelle rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuintalojen (AR) korttelin 521 ja erillispientalojen (AP) korttelit 522 ja 523. Karlsbergin asemakaavamuutos osoittaa myös vastavuoroisesti monimuotoisen puistomaisen taajamametsän (VP-1, Sylvian puisto) ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) saman yhte-näisen metsäalueen länsipuolelle, johon voimassa oleva Kirkonmäen ra-kennuskaavan muutos osoittaa Herlevintien varrelle rakentamattomat mat-kailua palvelevien rakennusten korttelin (KL-1) sekä erillispientalojen (AO-1) korttelin 500 tontit 9-10 ja erillispientalojen (AO-1) korttelin 522 tontit 1-4. Näin ollen, tarkasteltaessa koko asemakaavamuutosaluetta, voimassa ole-vaan Kirkonmäen rakennuskaavan muutokseen verrattuna, Karlsbergin asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä muutoksia rakentamisen määrän eikä katualueen tai metsäalueen laajuuteen.

Voimassa olevassa Kirkonkylän osayleiskaavassa Kirkonmäen alue, jolta rakennusoikeus siirretään pois, on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalu-eeaksi (AP). Karlsbergin asemakaavamuutoksessa osoitettu asuinrakenta-minen kohdistuu rajatulle osalle Kirkonkylän osayleiskaavan osoittamaa maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU), alueen reunalle, jossa vieressä on asemakaavoitettua ja rakentunutta asumiseen osoitettua aluetta, jolloin yhdyskuntarakenne tiivistyy harkitusti. Asemakaavamuutoksen osoittama asuinrakentaminen sijoittuu alle 5 %:n alalle Kirkonkylän osayleiskaavan osoittamasta maa- ja metsätalousalueesta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) ja osoitettu rakennusoikeuden määrä on suhteutettuna alueen kokoon vähäinen. Ratkaisu ei muuta alueen pääasiallista maankäyttöä ja alueen virkistyskäytön mahdollisuudet on huomioitu. Kokonaisuutena arvioituna ratkaisun katsotaan olevan voimassa olevan Kirkonkylän osayleiskaavan tavoitteiden mukainen ja yleiskaavan sisältövaatimukset täyttyvät ratkaisun osalta asemakaava-alueella ja sitä ympäröivällä alueella kokonaisuutena. Asemakaavamuutoksessa esitetty ratkaisu ei ole Kirkonkylän osayleiskaavan keskeisten tavoitteiden tai periaatteiden kanssa ristiriidassa ja poikkeamista voidaan pitää perusteltuna ja vähäisenä. Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050 luonnoksessa (2024) alue, johon asemakaavamuutoksella on osoitettu asuinrakentamista, sijoittuu merkinnän "Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta" ja merkinnän "Asuinalue" rajalle. Laadittavana olevan

strategisen yleiskaavan linjaukset ja sisältö on mahdollista ottaa huomioon muutettaessa asemakaavaa. Asemakaavamuutoksessa osotetun asuinrakentamisen ei katsota olevan ristiriidassa vireillä olevan strategisen yleiskaavan linjausten eikä sisällön kanssa.

Voimassa oleva Kirkonmäen rakennuskaavan muutos osoittaa Karlsbergin asemakaavamuutosalueelle matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle (KL-1) rakennusoikeutta 2500 k-m² sekä erillispientalojen (AO-1) korttelialueen 500 tonteille 9-10 rakennusoikeutta 440 k-m² ja erillispientalojen (AO-1) korttelialueen 522 tonteille 1-4 rakennusoikeutta 1160 k-m². Kirkonmäen alue osoitetaan Karlsbergin asemakaavamuutoksessa pääosin monimuotoiseksi puistomaiseksi taajamametsäksi (VP-1, Sylvian puisto) ja maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Voimassa olevan Kirkonmäen rakennuskaavan muutoksen osoittama rakennusoikeus (4100 k-m²) siirretään Karlsbergin asemakaavamuutoksessa Vuotavantien varteen osoitetuille rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuintalojen (AR) korttelialueelle 521 (1400 k-m²) ja asemakaavamuutoksella muodostuvan Puistometsäntien varrelle osoitetuille asuinpientalojen (AP) korttelialueille 522 ja 523 (2700 k-m²). Voimassa olevassa Kirkonkylän osayleiskaavassa (hyväksyminen 14.6.2004, voimaantulo 28.11.2005) alue, johon rakennusoikeus siirretään, on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU): ”Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen sekä ulkoiluun. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota ulkoilumahdollisuuksien järjestämiseen ja parantamiseen sekä ulkoilusta mahdollisesti aiheutuvien haittojen 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 (MRL43.2§)”. Asemakaavamuutos osoittaa rakentamista alueelle poiketen Kirkonkylän osayleiskaavan osoittaman merkinnän maa- ja metsätalous-alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU) tarkoittamasta pääkäyttötarkoituksesta. Kirkonkylän osayleiskaavan selostuksessa kyseistä merkintää selittävässä tekstissä todetaan lisäksi, että: ”Maa- ja metsätalousalueita voidaan käyttää alueen pääasiallista käyttötarkoitusta haittaamatta ja luonnetta muuttamatta myös muuhun tarkoitukseen kuten haja-asutusluonteiseen rakentamiseen”. Asemakaavamuutoksessa osoitettu asuinrakentaminen sijoittuu siten, että asemakaavamuutosalueen ulkoilu- ja virkistyskäytössä olevat polut säilyvät ja metsän virkistyskäyttö on helpommin ja useampien saavutettavissa. Alueelle osoitettu asuinrakentaminen ei haittaa alueen pääasiallista käyttötarkoitusta tai muuta sen luonnetta.

Asemakaavamuutoksessa luontoinventoinnin perusteella metsäalueelle, joka voimassa olevassa Kirkonkylän osayleiskaavassa on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU), osoitetaan luontoarvoja huomioiva asemakaavamerkintä maa- ja metsätalous-alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY), jolla turvataan alueella olevat luontoarvot. Asemakaavamuutoksessa metsäalueelle ei osoiteta maastoa ja luontoarvoja kuluttavia ulkoilutoimintoja. Alueen polkuja voi edelleen käyttää virkistystarkoitukseen jokaisen oikeuksien perusteella. Asuinrakentamisen korttelit sijaitsevat riittävällä etäisyydellä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeistä alueista ja olemassa olevista poluista. Asemakaavamuutoksessa osoitettu rakentaminen rajaa jonkin verran Vuotavantien viereistä virkistyskäytössä olevaa metsäalueen reunaosaa, mutta sen ei voida katsoa aiheuttavan alueidenkäyttölain 54 §:n 3 momentissa tarkoitettua elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä, joka ei olisi perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Voimassa olevassa Kirkonmäen rakennuskaavan muutoksessa osoitettua rakentamista vastavuoroisesti poistetaan tällä hetkellä

virikistyskäytössä olevan Kirkonmäen metsäalueen kohdalta osoittaen Karlsbergin asemakaavamuutoksessa tälle alueelle virikistyskäyttöön soveltuvan monimuotoisen puistomaisen taajamametsän (VP-1, Sylvian puisto) ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) (kts. KHO:2021:53). Virikistysalueiden riittävyys on otettu asemakaavamuutoksessa huomioon alueidenkäyttölain 39 §:n 2 momentin 9 kohdan mukaisesti. Asemakaavamuutoksen vaikutukset ilmastoon on arvioitu kaavaselostuksessa. Valituksessa on tuotu esille, että nähtävilläolon jälkeen tehty kirjaus kaavaselostukseen ilmastovaikutusten arvioinnista olisi ollut sellainen muutos, jonka vuoksi kaava olisi tullut asettaa uudelleen nähtäville. Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset ja täsmennykset eivät olennaisesti muuttaneet Karlsbergin asemakaavamuutoksen sisältöä ja kaavan tavoitteet huomioon ottaen Karlsbergin asemakaavamuutosehdotusta ei julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta tarvinnut siten asettaa uudelleen nähtäville. Asemakaavamuutoksen vaikutukset on arvioitu alueidenkäyttölain 9 §:n ja 54 §:n edellyttämän mukaisesti riittävästi alueen erityispiirteet ja yleiskaavan ohjausvaikutus huomioiden.

Luontoselvitykset

Karlsbergin asemakaavamuutos perustuu luontoselvityksiin (Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaava-alueen luontoselvitykset 2018, Lumotron 2019; Kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys liitteineen, Mäntsälän strateginen yleiskaava 2050, Sitowise 2024; Karlsbergin asemakaava-alueen liito-oravaselvitys, FCG Oy 2023). Asemakaavamuutosalueen luontoarvot on tutkittu ja kaavaselostuksessa on todettu selvityksissä ilmenneet alueen luontoarvot sekä arvioitu kaavaratkaisun vaikutuksia luontoarvojen turvaamisen ja monimuotoisuuden säilymiseen. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiden alueiden nimeäminen on tehty inventoinnin yhteydessä ja kaavaratkaisussa merkittävät luontokohteet on rajattu rakentamisen ulkopuolelle. Asemakaavamuutosalueella sijaitsee maakunnallisesti arvokas metsälain mukainen vähäpuustoinen luonnontilaisen kaltainen suo, Kartanonsuo, sekä monimuotoisuudelle merkittävä kangasmetsä, Kartanon metsä, joka on Metso II-luokan kohde (Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaava-alueen luontoselvitykset 2018, Lumotron 2019). Karlsbergin asemakaavamuutoksessa Kartanonsuon ja Kartanonmetsän kohdalle on osoitettu luo-1 ja luo-2-määräykset, joilla on turvattu alueiden luonnonolosuhteiden säilyminen.

Asemakaavamuutosalueella 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."

Karlsbergin asemakaavamuutoksessa osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuintalojen (AR) kortteli 521 ja Puistometsäntie sijoittuvat osittain tämän ei luonnollisesti kehittyneen jalopuulehdon kohdalle.

Luontoselvityksessä jalopuu-lehtoalueesta todetaan, että: "Karlsbergissä sijaitseva vaarantunut jalopuu-lehto (kohde 33), joka ei ole luontainen, mutta edustavuudeltaan erinomaisen lahopuujatkumonsa ja monipuolisen ikärakenteensa ja puulajisuhteensa puolesta. Kohde ei kuitenkaan ole luonnonsuojelulain mukainen luontotyyppi, koska se ei ole luonnollisesti kehittynyt". Luonnonsuojelulain (9/2023) 64 §:n mukaan vain luonnontilaiset tai luonnontilaiseen verrattavat jalopuumetsikköesiintymät voivat olla suojeltuja luontotyyppinä. Sitowisen luontoselvityksessä todettu kohde ei näin ollen ole luonnonsuojelulain nojalla suojeltu.

Asemakaavamuutoksen vaikutustenarvioinnissa on arvioitu kyseisen jalopuulehdon luontoarvot. Liito-oravat on inventoitu asemakaavamuutosta varten (Finnish Consulting Group Oy, 2023) ja selvityksessä on

todettu, että: "Alueelta ei tehty havaintoja lajista, vaikka olosuhteet lajille on hyvät." ja että: "Selvitykseen ei katsota sisältyvän merkittäviä epävarmuustekijöitä. Liito-oravaselvitys arvioidaan alueen maankäytön suunnittelun kannalta riittäväksi.". Kaavaratkaisussa on turvattu luontoarvojen kokonaisuus ja monimuotoisuuden säilyminen. Maakunnallisesti arvokas metsälain mukainen vähäpuustoinen Kartanonsuo ja Metso II-luokan monimuotoisuudelle merkittävä Kartanon kangasmetsä, tulee kaavaratkaisun mukaisesti säilyttää luonnontilaisina. Asemakaavamuutoksen vaikutukset on arvioitu alueidenkäyttölain 9 §:n ja 54 §:n edellyttämän mukaisesti riittävästi alueen erityispiirteet huomioiden ja asemakaavamuutos perustuu ajantasaisiin riittäviin luontoselvityksiin.

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Maria Isotupa, maria.isotupa@mantsala Kaavavalmistelija Laura Lamberg, laura.lamberg@mantsala.fi
Esittelijä	Kuntakehitysjohtaja Gummerus Vesa
Päätösehdotus	Kuntakehityslautakunta esittää kunnanhallitukselle, että kunnanhallitus antaa Helsingin hallinto-oikeudelle asiakohdassa olevan lausunnon Karlsbergin asemakaavamuutosta koskevista valituksista. Tämän asian osalta pöytäkirja tarkastetaan kokouksessa.
Käsittely	Ennen käsittelyä Satu Orajarvi sekä Hanna Pitkämäki jääväisivät itsensä yhteisöjäävinä, ja poistuivat kokouksesta käsittelyn ajaksi klo 17.12-17.19. Laura Lamberg kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. Pykälä tarkastettiin kokouksessa.

Kunnanhallitus 22.09.2025 § 194
146/10.02.03/2023

Valmistelija	Kaavoituspäällikkö Isotupa Maria, maria.isotupa@mantsala.fi Kaavavalmistelija Lamberg Laura, laura.lamberg@mantsala.fi
Esittelijä	Kunnanjohtaja Laurila Hannu
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää antaa Helsingin hallinto-oikeudelle asiakohdassa (kuntakehityslautakunta 17.9.2025 § 91) olevan lausunnon Karlsbergin asemakaavamuutosta koskevista valituksista.
Käsittely	Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.
Päätös	Hyväksyttiin päätösehdotuksen mukaisesti. - Merkittiin, että Erkki Laukkanen saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana klo 15.09.