

# MÄNTSÄLÄ

KARTANONMETSÄ KORTTELIT 500 OSA JA 521  
LEPPÄMÄKI KORTTELIT 278 - 281  
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS



VIREILLE KUNNANHALLITUS 30.11.2020

LUONNOS NÄHTÄVILLÄ 00.00.-00.00.2022

EHDOTUS NÄHTÄVILLÄ 00.00.-29.00.2022

KUNNANHALLITUS 00.00.2022

KUNTAKEHITYSPALVELUT HEIKINKUJA 4, 04600 MÄNTSÄLÄ (019) 2645000  
KAAVATUNNUKSET 278 ja 280



MÄNTSÄLÄN KUNTA -Kuntakehityspalvelut



# MÄNTSÄLÄ

KARTANONMETSÄ KORTTELIT 500 ja 521 JA  
LEPPÄMÄKI KORTTELIT 278 - 281  
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

TYÖT 278 ja 280

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 8. päivänä joulukuuta 2021 päivättyjä asemakaavakarttoja.

#### Alueen määrittely:

Asemakaava koskee Mäntsälän kirkonkylän kortteileita 278-281 ja 521, sekä niihin liittyviä puisto- ja katualueita.

Asemakaavan muutos koskee Mäntsälän kunnan kirkonkylän korttelia 500, sekä siihen liittyviä maa- ja metsätalous sekä katualueita.

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muodostuvat Mäntsälän kunnan kirkonkylän korttelit 278 – 281, 500 ja 521, sekä niihin liittyvät puisto- ja katualueet.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Mäntsälän kirkonkylän keskustassa Kirkon koillispuolella.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

#### Nimi

Kartanonmetsä ja Leppämäki asemakaava

Kaavatunnus 505-278-280

#### Tarkoitus

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen tarkoituksena on ohjata Kirkonmäen rakentamista suojellen Mäntsälän kartanon ja maiseman sekä mahdollistaen uudisrakentamisen nykyiseen keskusta parhaiten sopeuttaen.





# MÄNTSÄLÄ

KARTANONMETSÄ KORTTELIT 500 ja 521 JA  
LEPPÄMÄKI KORTTELIT 278 - 281  
ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

TYÖT 278 ja 280

## SISÄLLYSLUETTELO

<b>1.</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>3</b>
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
<b>2.</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>7</b>
2.1	Käsittelyvaiheet	7
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan aluevaraukset	7
2.4	Toteutus	7
<b>3.</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>9</b>
<b>3.1</b>	<b>Selvitys suunnittelualueen oloista</b>	<b>9</b>
3.1.1	Alueiden yleiskuvaus	9
3.1.3	Luonnonympäristö ja maisema	19
3.1.5	Liikenne	22
3.1.6	Maanomistus	22
3.1.7	Maaperä	22
<b>3.2</b>	<b>Suunnittelutilanne</b>	<b>23</b>
3.2.1	Uusimaakaava 2050	23
3.2.2	Yleiskaava	24
3.2.3	Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot	27
<b>4.</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>28</b>
4.1	Kunnan tavoitteet	28
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	28
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	29
4.3.1	Luonnosvaihe	29



<b>5.</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>30</b>
5.1	Kartanonmetsä	30
5.2	Leppämäki	33
5.3	Mitoitus	33
5.4	Palvelut	33
5.5	Liikenne	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
5.6	Hulevedet	34
5.7	Tavoitteiden toteutuminen	34
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET</b>	<b>35</b>
6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	35
6.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	35
6.3	Yhdyskuntarakenne ja taloudelliset näkökohdat	35
6.4	Ympäristön häiriötekijät	35
<b>7</b>	<b>TOTEUTUMINEN</b>	<b>35</b>

**Liitteet:**

- 1 *Asemakaavan seurantalomake*
- 2 *Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*



## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Käsittelyvaiheet

Kuntakehityslautakunta	11.11.2020	83 § vireille
Kunnanhallitus	30.11.2020	244 § vireille
OAS nähtävillä luonnos - ” -	09.12.2020 - 01.08.2021	
Kuntakehityslautakunta ehdotus nähtävillä	XX.XX.20XX / XX.XX. – XX.XX.20XX	XX §
Kuntakehityslautakunta	XX.XX.20XX /	XX §
Kunnanhallitus	XX.XX.20XX/	XX §

### 2.2 Asemakaava

Leppämäen korttelit 278-281 ja Kartanonmetsän korttelit 500 sekä 521 sijaitsevat Mäntsälän keskustassa kirkon koillispuolella. Tavoitteena on siirtää Mäntsälän kartanon Kirkonmäen rakentamattomat tontit Leppämäkeen ja muuttaa Kirkonmäen metsä puistoksi yleiseen käyttöön, sekä laatia suojelukaava Mäntsälän Kartanon historialliselle ympäristölle sen säilymisen edellytyksien turvaamiseksi. Alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) sisältäen kartanon, kirkon ja Toriplaanin. Kirkonmäki on rakentamaton luonnontilainen metsä.

Leppämäki jonne rakennusoikeus siirtyy on kallioiden täplittämää metsää rajautuen luoteessa Leppäniemen pientaloalueeseen. Maaperä on rakentamiskelpoista ja alue on maisemallisesti puuston suojaama.

### 2.3 Asemakaavan aluevaraukset

Asemakaavan muutoksella Kartanonmetsä 278 muodostuvat:

- Rakennussuojelualueita SK, 65575 m<sup>2</sup> sekä puistoa VP-1, 23264 m<sup>2</sup>,
- Rakennussuojelualueiden rakennusoikeus 1500 k-m<sup>2</sup> enimmäiskerroslukuna II.
- Katua 620 m<sup>2</sup>.
- Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 89459 m<sup>2</sup>.

Asemakaavalla Leppämäki 280 muodostuvat:

- Asuinrivitalojen korttelialue AR, 4587 m<sup>2</sup> sekä erillispienalojen korttelialue AO-3, 10993 m<sup>2</sup>, yhteensä 15580 m<sup>2</sup>
- Asuinrakennusten rakennusoikeus 700 k-m<sup>2</sup> I-kerroksisena tai 1300 k-m<sup>2</sup> II-kerroksisena ja rakennustehokkuus e=0,33.
- Lähivirkistysaluetta VL 6709 m<sup>2</sup>.
- Katua 4453 m<sup>2</sup>.
- Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä 26742 m<sup>2</sup>.
- Autopaikkoja rakennetaan vähintään AR-alueet 1 ap/asunto ja 1 vieraspaikka/5 asuntoa sekä AO-3 -alueet 2 ap/asunto. yhteensä n. 26 kpl.

### 2.4 Toteutus

Alue toteutuu noin 5 vuoden kuluessa.





### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueiden yleiskuvaus



*Kuva 1. Mäntsälän kartano. Museovirasto RKY / Johanna Forsius 2008*

Kartanonmetsä on säilynyt 1800-luvun asussa niin kartanon kuin metsän osalta. Aika näkyy kartanon puiston pienentymisenä ja osin umpeenkasvaneena ja osin maatalouteen liittyvien toimintojen laidunten ja navetan rappeutumisena. Itse kartano pihapiirin rakennuksineen on erittäin hyvin hoidettu ja lähes alkuperäisenä säilytetty. Asemakaavalla ei olekaan syytä määritellä suojelun tarkkaa sisältöä vaan lähinnä todeta ympäristö arvokkaaksi suojeltavaksi alueeksi niin rakennusten kuin ympäristön osalta. Kartanoa ympäröi kaikissa suunnissa luonnonkasvillisuus. Sijainti Mäntsälänjoen luoteisrannalla on idyllinen, eikä häiriöitä ole. Etelä- ja itäpuolella ovat Mäntsälän kartanon metsät ja Kirkonmäellä Mäntsälän vanha keskusta muodostaen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden.

Museoviraston RKY-aineistossa kartanon kuvausta:

*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 kartano muodostettiin 1600-luvulla viidestä tilasta. Päärakennus valmistui 1780-luvulla ja se sai nykyasunsa 1890-luvun korjauksessa.*

## INVENTOINTILOMAKE 2013

Selvitystyö Ahola 2011

Inventointi tehty Mäntsälän kunnan tilauksesta osayleiskaavatyön lähtöaineistoksi.

## ALUETIEDOT

Yksikkö_id:	136	Tunnus:	useita	A	rm
Kunta:	MÄNTSÄLÄ	Kunta nro:	505	Kylä:	MÄNTSÄLÄ
Peruskartta:	2044 11	Kylä nro:	407		
NIMI:	<b>MÄNTSÄLÄN KARTANON ALUE</b>				
Tyyppi:	Maa- ja metsätalous	Tarkenne:	Kartano		

**Historia:** Mäntsälän kylä on kunnan vanhin asutuskeskittymä tai ainakin yksi vanhimmista. Kylään perustettiin 1650-luvulla säterikartano. Läänitysmaaksi kylä oli joutunut jo vuonna 1606. Kartanosta tehtiin ratsuvelvollinen säteri 1690-luvulla. Viimeinen aatelisukuun kuuluva omistaja oli von Rancken (1833-1865). Tämän jälkeen kartano on ollut Winqvist- ja Herlevi-sukujen omistuksessa. Henrik Herlevi kertoo kirjoituksessaan Mäntsälän kartanosta, että 1600-luvulla talouskeskus sijaitsi joen pohjoispuolella, Kaakkumäestä hieman joen yläjuoksun suuntaan. 1700-luvun puolivälissä, kapteeni C. J. Möllerin ja hänen poikansa maaherra Möllersvärdin isännöyden aikana, kerrotaan raivaus- ja rakennustöiden alkaneen nykyistä kartanokeskusta varten (Herlin). Maita alueen puutarhan terassointiin saatiin lähellä olevasta Rouvansuosta, jolloin suosta muodostui puistoon tekolampi, joka sittemmin on soistunut. Nykyiset pienet lampareet ovat muistona 1910-luvun vaihteen molemmin puolin toimineesta kalanviljelylaitoksesta.

Kartanon pellot ja metsät oli erotettu kylän silloisista sarkapelloista vuonna 1657 laaditulla sopimuksella, eli kauan ennen isoajakoa, ja muodostivat siten eheän kokonaisuuden (kartanon ympärille sekä kylän itä- ja pohjoisosiin). Vuoden 1809 henkikirjan mukaan maaherra Möllersvärdin alaisuudessa oli neljä lampuottilaa, kolme uudistilaa ja 30 torppaa. 1800-luvun lopulla tilan kokonaispinta-ala oli 3 000 hehtaaria. Tilasta erotettiin vuoden 1918 maanvuokralain nojalla 15 torppaa ja 60 mäkitupaa. 1930-luvun alussa tilan pinta-ala oli n. 1 411 ha, josta peltoa n. 230 ha. Tämän jälkeen on kartanon eli Karlsbergin pinta-alaa pienentäneet viime sotien jälkeen toteutettu asutustoiminta, perinnönjaot sekä maiden luovuttaminen tai myyminen kunnan ja jonkin verran myös seurakunnan tarpeisiin.

Mäntsälän kartanon asuma- ja talouspiha rakennuksineen on ulottunut päärakennuksesta jokirantaan. Rakennukset ryhmittäytyivät molemmin puolin tilustietä, joka johti kartanolta Kaakkumäen sillalle ja edelleen kartanon peltomaille. Kirkkosillalta johti puukuja kartanolle.

Möllersvärdien aikana kartanon puistossa, ml. puistometsäalue kartanon asumapihasta koilliseen, oli huvimajoja, polkuja, veistoksia, keinotekoisia lampia ja luolia. Tätä varhaisemman Nassokin puiston kerrotaan sijainneen molemmin puolin jokea, ja vuoden 1784 kartassa näkyy vielä puistokäytävä kirkkosillalta kartanolle johtaneen lehtikujan ja joen välillä. Puistolla korostettiin kartanon väen korkeaa säätyä. Von Ranckenin aikana puisto rappeutui tarpeettomana ylellisyytenä. Kun kartano siirtyi Winqvisteille puistoarkkitehtuuria tärkeämmäksi tuli tuottava keittiöpuutarha. Kartanossa vietettiin kuitenkin vilkasta seuraelämää, ja myös puisto säilyi monipuolisena koristekasvillisuuden, puusistutusten ja rakenteiden puolesta.



Mäntsälän kartanon isäntä G.A. Winqvist perusti 1870-luvulla yhdessä varamaanmittari K.J.Hahl in kanssa Mäntsälän Olutehtaan kartanon maista erotetulle palstalle kirkkomäen juurelle, kartanolle johtavan tien varteen. Olutehtaan toiminta päättyi vuonna 1904. Vuoden 1914 myllyluettelon mukaan oli kirkonkylässä Herlevin höyrymylly. Samana vuonna kartano sai luvan perustaa "sähköliikkeen", jossa sähkövirtaa tuotettiin 13 hevosvoiman höyrykoneella. Valovirtaan toimitettiin myös lähiympäristön taloihin. Vuonna 1912 otettiin käyttöön Leander Herlevin ja apteekkarin Pattersonin yhteinen linja-auto, joka oli ensimmäinen Suomessa rakennettu "linjavaunu". Venäläiset takavarikoivat auton vuonna 1915. Leander Herlevi otti aktiivisesti osaa vuonna 1897 perustetun Uudenmaan läänin maanviljelysseuran toimintaan. Mäntsälän kartanon maille, Rouvansuon luonaispähän perustettiin mv:seuran aloitteesta kalanviljelylaitos. Altaiden vieressä oli hirsirunkoinen kalahuone, jossa oli suuret tervatut poikaskasvatusaltaat. Laitos toimi vuodet 1908-1912.

Kartanon puutarha-alueen päähän rakennettiin 1920-luvulla nk. Puistomaja (Rno 11:838, rhr 1926) puutarhurin asunnoksi, myöhemmin talossa asui myös kartanon nuorta väkeä sekä jonkin aikaa vuokralla myös yhteiskoulun opettaja. Puistomajaa on laajennettu ainakin 1990-luvun alkupuolella arkkitehti Timo Lehtisen suunnitelmien mukaan. Vanha osa on 3 kerroksinen (korkea kellarikerros) harjakattoinen puutalo, ulkoseinissä on vaakalaudoitus ja isot ikkunat (alun perin ollut juuri isojen ruutuikkunoiden vuoksi omintakeinen). Laajennus on mukaillee vanhaa tyyliä. Kartano rakennutti 1900-luvun alkupuolella toisenkin asuintalon puutarhan reunaan. Tämä kirkonmäen koillisrinteessä ollut pientalo oli tarkoitettu Herlevin tyttären Helvin kesäasunnoksi. Männikkörinne valittiin terveydellisistä syistä talon paikaksi, koska tytär sairasti keuhkotautia. Talosta on jäljellä kivijalkaa.

**Kuvaus:**  
2013

Mäntsälän kartano vaikuttaa taajamassa ennenkaikkea kirkonmäkeen rajautuvana viher- ja maatalousmaa-alueena. Kaakossa kartanon vanhaan puistoalueeseen yhdistyvä peltoalue omaa erityistä maisema-arvoa hautausmaahan rajautuvana avoimena maisematilana, alueelle tyypillisenä kulttuurimaisemana. Ydinkeskustan suunnalta kartanon olemassaolon havaitsee nykyään parhaiten vaatimattomalta Kartanorailtilta, jonka kapean näkymän päätepisteenä on kartanon päärakennus; kuja on samassa linjassa kartanon puisto- ja puutarha-alueen keskiakselin kanssa. Vanhalta Porvoontieltä erkanevan Vuotavantien entinen luonne kartanolle johtavana puistokatuna on muuttunut. Jokiranta on muuttunut yleiseksi katualueeksi ja alueeltaan supistuneen kartanon etupihan ja Vuotavantien väliin on kasvanut tiheä, näkymiä katkaiseva puusto.

**KARTTA**



Kohdealue rajattu paksulla punaisella viivalla.  
punainen viiva = kiinteistöraja, musta = asuinrakennus



## ALUEKOKONAISUUDEN KANNALTA TÄRKEÄT YKSITTÄISET KOHTEET TAI RAKENNUKSET

Kartanon pihapiiri	kohde nro 89	(Karlsberg)
Puistomaja	ei inv.	
silta Kartanonraitille	ei inv.	

### LÄHTEET

#### Raportit:

**Kirjalliset:** Mäntsälän historia I-III, 1991-, -93, -97; Suomen maatilat, I- osa, 1931; Herlevi, Henrik, 1975. Kerron Mäntsälän kartanosta sekä sen puistosta ja puutarhasta, Mäntsälä -kirja 2. osa s. 15-41; Rakennuslupa 169 /1992 (Herlevi), Mäntsälän kunnan rakennuslupa-arkisto; Pitäjäkartta 1:20 000, lehti 2044 11, mittaus 1929; Peruskartta 1:20 000, lehti 2044 11, julk. 1956; Kirkonkylän rakennuskaava, vahv. 27.12.1962;

**Suulliset:** Leonie Usva

**Inventoija:** Teija Ahola **Pvm:** 5.6.2013

**Päivitys:** **Pvm:**

**Tallentaja:** Teija Ahola **Pvm:** 7.6.2013

#### Muu aineisto:

2013 inventoinnin valokuvat (JPG)

### ARVOPERUSTEET

**Historialliset:** Mäntsälän historiassa kartanolaitos on ollut suuri taloudellinen, kulttuurinen ja ympäristöllinen vaikuttaja. Mäntsälän kartano eli Karlsberg oli uuttä rälssiä 1600-luvun alusta, kylä sai säterikartanon 1600-luvulla. Kartanon päärakennus on vanhimmilta osin 1700-luvulta. Karlsbergin rakennusryhmä ja vielä säilyneet puutarha-alueen rakenteet muodostavat aluekokonaisuuden, jossa on löydettävissä ympäristöllisiä elementtejä kolmen vuosisadan ajalta.

**Ympäristölliset:** Kartanon talouskeskus kokonaisuudessaan sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän Mäntsälän kirkonmäen aluerajauksen sisäpuolella. - Suositellaan kartanon alkuperäisen laajan puistoalueen (myös metsäalue, Rouvansuon seutu ja kirkonmäen puoli) inventointia (kasvillisuus, puistorakenteet).

#### VALOKUVIA







Kuva: Yläkulmassa kartanon etupiha ja Kartanoraitin silta. Alareunassa mm. kivinavetan rauniot ja Puistomaja. / Mäntsälän karttapalvelu, © MML



Kartta: Peruskartta 1:20 000, 1956.





Kuva: Puistomaja vehreässä ympäristössä.



Kuva: Vanha puistokäytävä.



Kuva: Kartanon etupiha, päärakennus ja sivurakennus.





Kuva: Jokimaisema kartanon edustalla



Kuva: Kartanon kiviavetan rauniot



Kuva: Kirkonmäki, rinteessä kartanon rakennuttaman asuinrakennuksen kivijalkoja.



Näkymiä kartanon pihapiiristä kuvattuna 2019 asemakaavaa laadittaessa:













**Leppämäki** sijaitsee kävelyetäisyydellä n. 0,8-1,2 km keskustan palveluista. Yhdyskuntatekniset verkostot ovat Vuotavantiellä mäen alla. Lähikorttelit ovat rivitaloja, pienistä rakennusmassoista muodostettuja, julkisivujen materiaalina on puu ja kattomuotona loiva harjakatto.

### 3.1.3 Luonnonympäristö ja maisema

Kirkonmäen metsä so. Kartanonmetsä on luonnontilaista lehtoa, sekapuustoa lehtipuut hallitsevina, runsaslajinen ja luontaisesti uudistunut. Alueella on polkuja ja sitä käytetäänkin paljon virkistykseen.



*Kuva 2. Kirkko on korkeimman kohdan sivussa metsän suojassa / T. Sillfors 2010*





*Kuva 3. Polku Kartanon ja Kirkonmäen metsän välissä / T. Sillfors 2019*



*Kuva 4. Kartanon itäpuolista metsää / T. Sillfors 2019*



*Kuva 5. Kartanon kaakkois- ja eteläpuolella avautuu peltolaakso ulottuen Vanhalle Porvootielle, näkymä Kartanon puistosta ja Kirkonmäeltä on komea /T.Sillfors 2019*

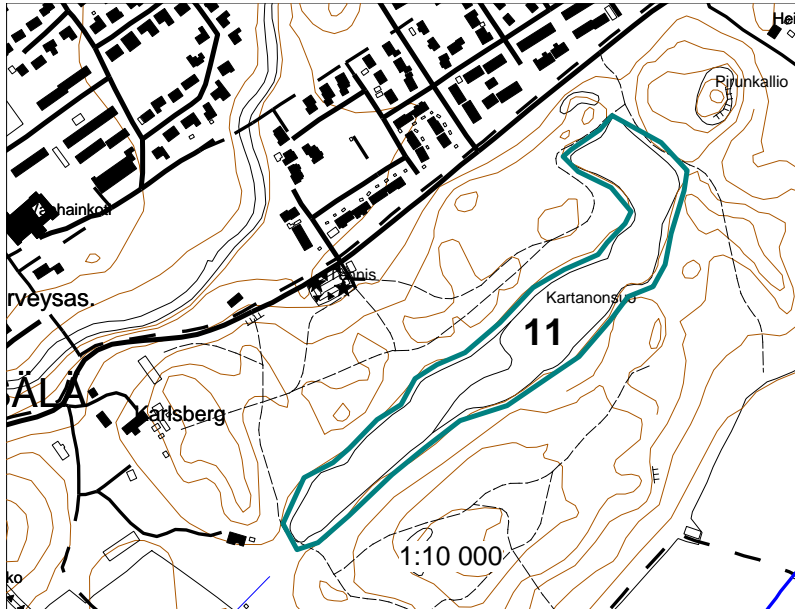


## Leppämäki

Mäntsälän kirkonkylän osayleiskaava-alueen luontoselvitys 2002 toteaa Leppämäen kaakkoispuolella olevan Kartanonsuon paikallisesti arvokkaaksi:

*Kartanonsuo on Kartanon metsäalueen kallioisten harjanteiden väliin kehittynyt pitkänomainen suo. Suon eteläreunalla on pato. Padon pohjoispuolella on ollut kapea allas, joka on nyttemmin soistunut. Padon eteläpuolella on ollut kaksi pientä allasta. Sähkölinja reunustaa suon eteläosaa. Kartanonsuon reunalla on kapealti ruohokorpea, jossa kasvaa mm. terttualpia, vehkaa, järvikortetta, raatetta, luhtarölliä ja jouhisaraa. Suon pohjoisosassa on minerotrofista lyhytkorsinevaa ja pullosarvaltaista saranevaa. Suon eteläpuolinen alue on puustoutumassa ja kasvillisuus on saranevarämettä ja pienialaisesti tupasvillarämettä. Suon eteläosassa on myös saranevaa.*

*Suosituks:* Kartanonsuo tulisi säilyttää luonnontilaisena ja sitä reunustavia reunametsiä tulisi käsitellä varovasti.



Leppämäen kaavoitettava alue on kallioista sekametsää tyyppinä MT.

### 3.1.5 Liikenne

Kartanonmäki sijaitsee n. 0,5 km keskustan palveluista. Kartano on yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä. Kortteli 521 rajautuu Vuotavantiehen mikä on Leppäniemen ja Valkamanpellon asuntoalueille johtava kokoojatie.

Vuotavantie on kunnan kokoojkatu ja liikennemäärä alle 1000 aj/vrk. Nopeusrajoituksena on 40 km/t, joten meluntorjuntaa tai meluaitoja ei tarvita.

### 3.1.6 Maanomistus

Yksityiset omistavat kaikki kaavoitettavat alueet.

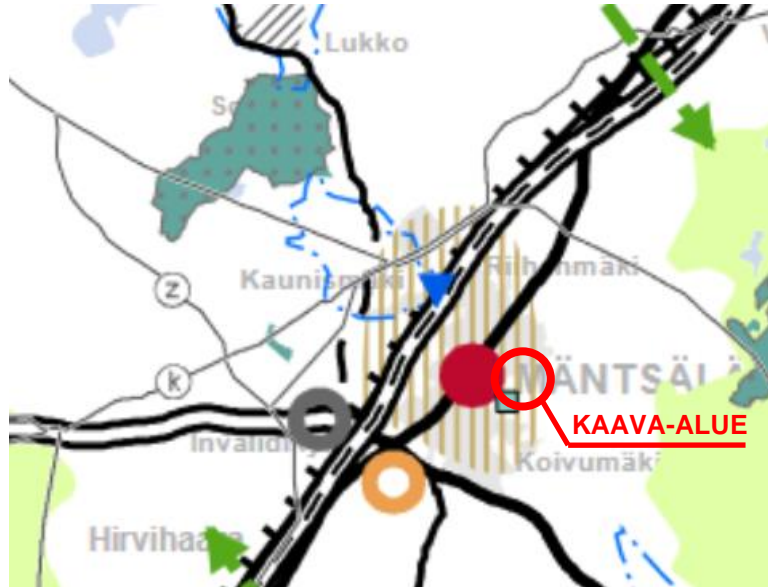
### 3.1.7 Maaperä

Maaperätutkimuksia ei ole tehty. Kaava-alueet ovat hyvin rakentamiseen sopivia, hiekkaa ja moreenia sekä korkeimmilla kohdilla kalliopaljastumia.

Leppämäki on osa kartanon metsäalueita ja sen itäreunassa suon reunassa ylempänä rinteellä on virkistykseen käytettävä polku. Rakentamiseen soveltuva keskiosa on mäellä maisemassa hyvin puuston suojaamana. Kuten kartanon alueelle myös tänne joudutaan rakentamaan uusi tie, mille maastomuodot ohjaavat luontaisen paikan. Muutoin alue on kalliopaljastumien täplittämää metsää.



## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Uusimaakaava 2050 / Helsingin seudun vaihemaakuntakaava



Aluetta koskevat seuraavat merkinnät:

#### 1) Taajamatoimintojen alue

- 
 Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke  
 Utvecklingszon för tätortsfunktioner
- 
 Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue  
 Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden

#### Merkintöjen kuvaus

[https://www.uudenmaanliitto.fi/files/25006/Merkinnat\\_ ja\\_maaraykset\\_Helsingin\\_seudun\\_vaihemaakuntakaava.pdf](https://www.uudenmaanliitto.fi/files/25006/Merkinnat_ ja_maaraykset_Helsingin_seudun_vaihemaakuntakaava.pdf)

Alue rajautuu lounaassa:

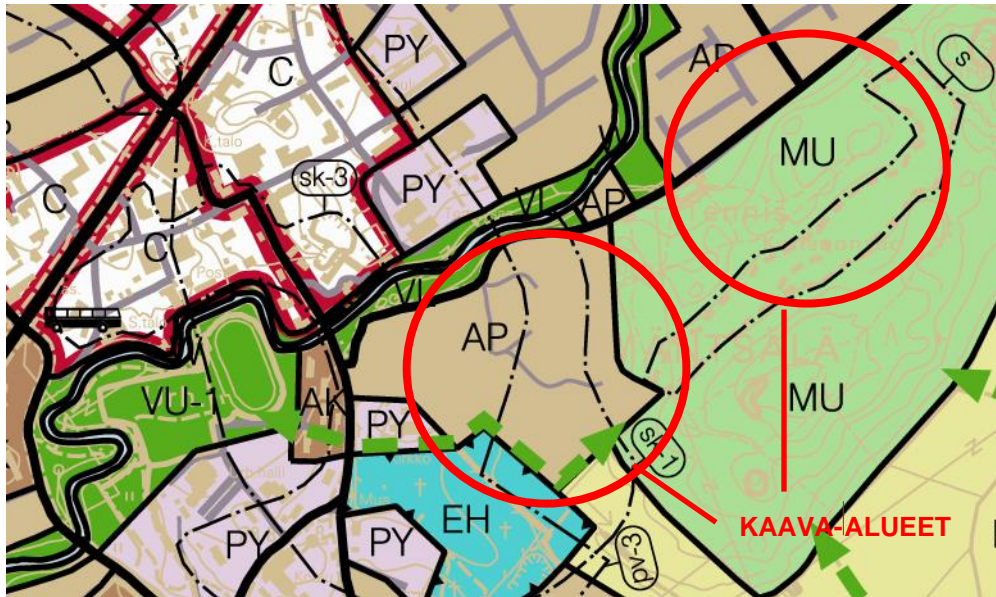
#### 2) Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde Valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009)

Kirkonmäki on Museoviraston valtakunnallinen määrittelemä aluesuojelukohde:  
 Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY inventointi 2009  
 Kohde: ”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.”



### 3.2.2 Yleiskaava

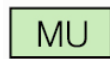
#### Kirkonkylän oikeusvaikutteisessa osayleiskaava 2020



Kirkonkylän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa 2020 (kunnanvaltuusto hyväksynyt 14.6.2004 ja lainvoimainen) Kartanonalue on "Asuinpienalojen alueeksi" (AP), ja Leppämäen "Maa- ja metsätalousalueeksi jolla on ulkoilu-arvoja" (MU). Kunnanhallitus hyväksyi 30.11.2020 laadittavaksi tämän kaavoituskokonaisuuden.



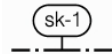
Pientalovaltainen asuntoalue.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

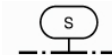


Viheryhteystarve.



Taajamakuvallisesti 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.

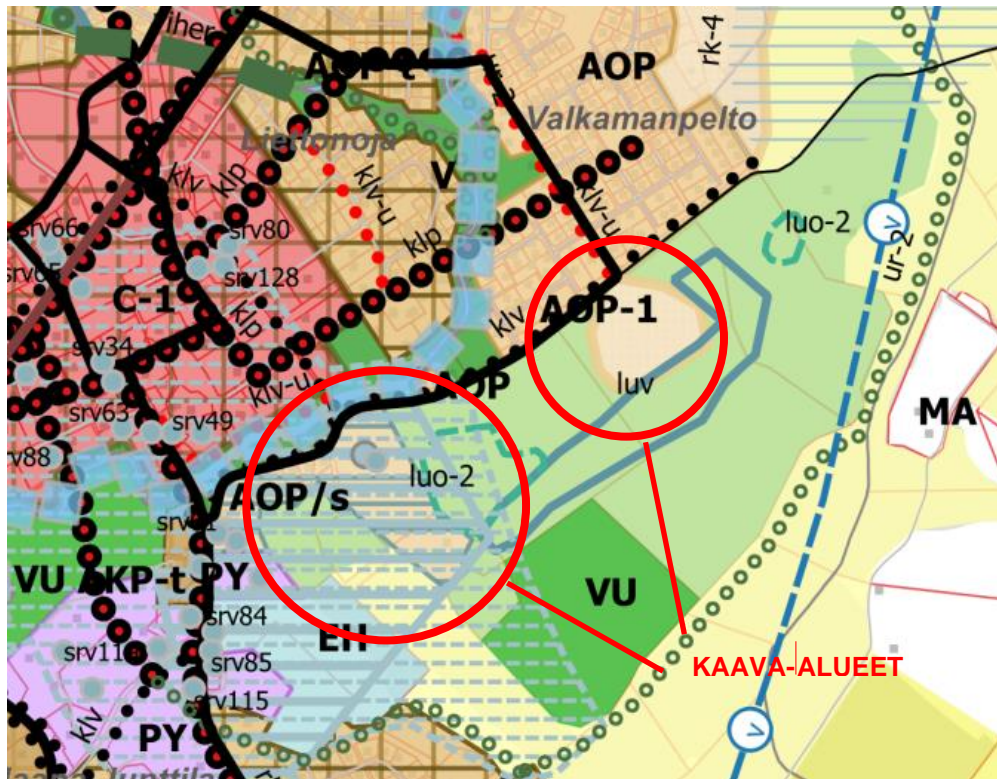


Muu pohjavesialue.

7

## Mäntsälän yleiskaava 2050

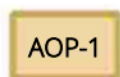
Luonnos Mäntsälän yleiskaavaksi 2050 oli nähtävillä 16.11 – 15.12.2021.



Kartanonalue on "Asuinpienalojen alueeksi" (AP), ja Leppämäen "Maa- ja metsätalousalueeksi jolla on ulkoiluvarvoja" (MU). Kunnanhallitus hyväksyi 30.11.2020 laadittavaksi tämän kaavoituskokonaisuuden.

Uusi alue, joka on tarkoitus ottaa käyttöön vuoden 2040 jälkeen

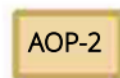
Harvalla pisterasterilla täytetyillä merkinnällä kuvataan alueet, jotka ovat uusia taajamarakentamisen piiriin otettavia alueita. Alue tullaan asemakaavoittamaan.



AOP-1

### 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-2

Alueen toteuttaminen on ajoitettu vuoden 2040 jälkeen.



luv

### Luonnonarvojen vaalimisen kannalta arvokas alue

Alueen ominaisuuksia kuvaavalla merkinnällä ilmaistaan alueella olevia sellaisia luonnonarvoja, joiden perustella alue voidaan muodostaa omistajan hakemuksesta tai suostumuksella yksityiseksi luonnonsuojelualueeksi (LSL 245).



### Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue

Alueen ominaisuuksia kuvaavalla merkinnällä osoitetaan vesilain 2§ ja metsälain 10§ mukaisia erityisiä luontokohteita, Näiden lisäksi alueeseen voi sisältyä uhanalaisia luontotyyppisiä.

MA

### Maiseman kannalta arvokkaat peltoalueet

Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin liittyviä maisemallisesti olennaisimpia peltoalueita, jotka ovat tärkeitä kylärakenteen vaalimisen tai maisemarakenteen hahmottamisen kannalta. Alueiden säilyminen avoimina ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää.

M-1

### 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.

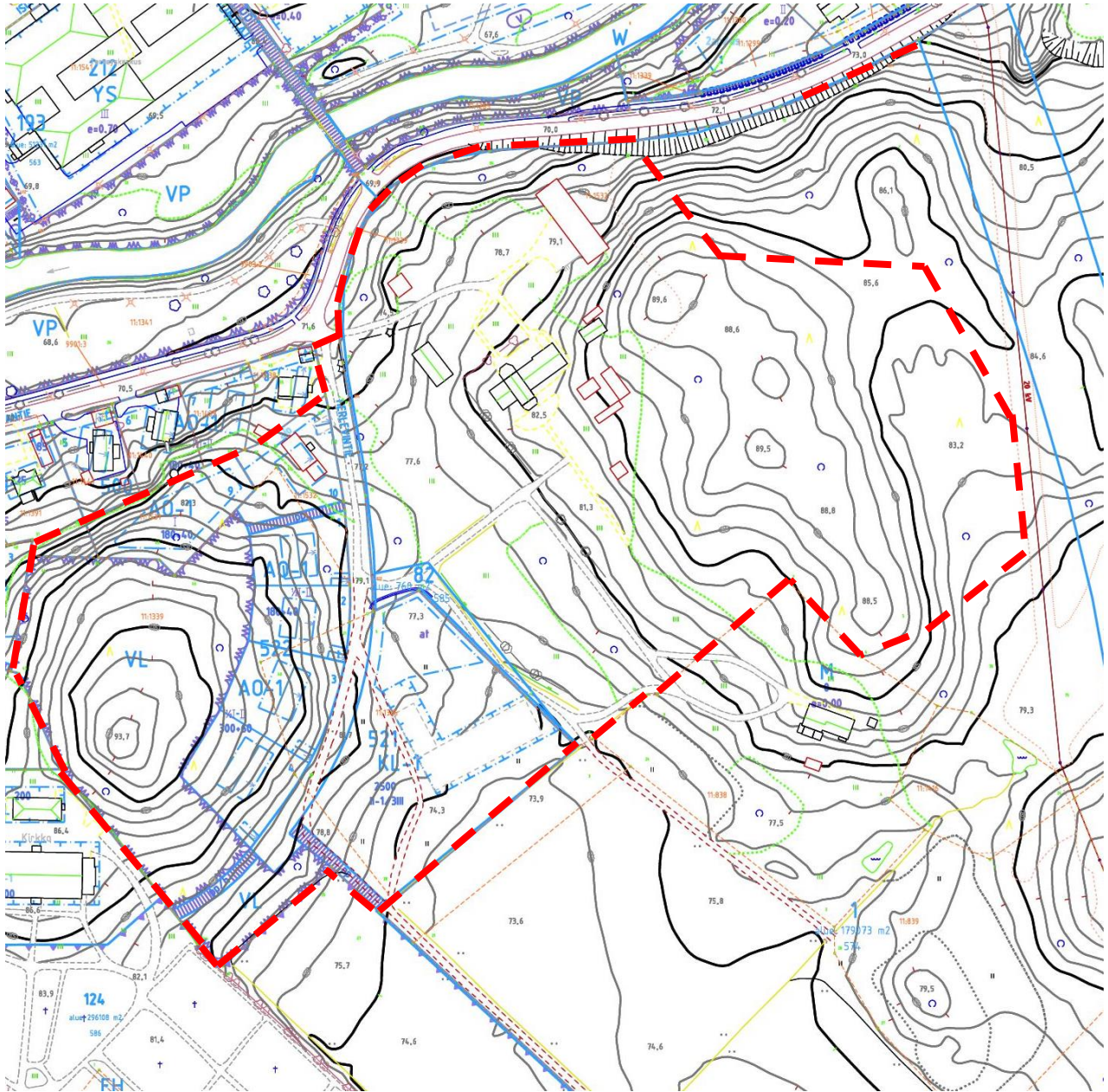
VU

### Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue

Merkinnällä osoitetaan laajat virkistys- ja vapaa-ajankeskusten, urheilukenttien ja hiihtokeskusten alueet, joilla merkittävä osa toiminnasta tapahtuu ulkona. Virkistysalueelle sijoittuva *golfkenttä on syytä osoittaa erikseen joko aluevaraus- tai osa-aluemerkinnällä, koska sen käyttö yleiseen virkistykseen on rajoitettua.*



### 3.2.3 Asemakaava, rakennusjärjestys ja -kiellot



#### Asemakaava

Kartanonmetsän asemakaavan muutosalueella on voimassa olevassa asemakaavassa 5 yksiasuntoista erillispientaloa (AO-1) ja Liiketilaa hotellille (KL-1). Kartanon rakennukset ja pihapiiri ovat ilman asemakaavaa. Muilta osin Kirkonmäki on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL).

Leppämäen alue on asemakaavassa merkitty Maa- ja metsätalousalueeksi (M).

**Rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 04.02.2019 / 12 §.**

**Rakennuskieltoja ei ole voimassa alueella.**

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Tavoitteet

#### Kunnan tavoitteet

- Säilyttää Kirkonmäen historiallisesti arvokas ympäristö.
- Saada asuinrakennuksille kysynnän mukaisia tontteja.
- Toteuttaa rakennuspaikkoja, joilla kunnallistekniikka ja palvelut ovat lähellä.

#### Maanomistajan tavoitteet

- Kartanon ympäristön säilyttäminen nykyisellään, kun rakentaminen on mahdollista toteuttaa muualla kartanon mailla.
- Muuttaa käyttötarkoitus sallimaan myös useamman perheen taloja so. rivitalojen rakentamisen, jolloin myös rakennusliikkeet ovat mahdollisia ostajina.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kuntakehityslautakunta	11.11.2020	83 § vireille
Kunnanhallitus	30.11.2020	244 § vireille
OAS nähtävillä luonnos - ” -	09.12.2020 - 01.08.2021	
Kuntakehityslautakunta ehdotus nähtävillä	XX.XX.20XX /	XX § XX.XX. – XX.XX.20XX
Kuntakehityslautakunta	XX.XX.20XX /	XX §
Kunnanhallitus	XX.XX.20XX/	XX §



## **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

### **4.3.1 *Luonnosvaihe***

Kartanon asemakaavaluonnos 08.11.2020 oli nähtävillä 00.00.– 00.00. 2021.  
Kaavaluonnoksesta jätettiin X lausuntoa ja X mielipidettä.

### **4.3.2 Ehdotusvaihe**

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kartanonmetsä

Kartanon metsän ja Leppämäen asemakaavat laadittiin tavoitteiden mukaisena.

Asemakaavaluonnoksen määräyksistä ja sisällöstä, kaavamääräykset vinokirjaimin:

#### 1) Mäntsälän kartanon rakennussuojelualue (SK)

*Rakennukset ja ympäristö suojellaan. Alueelle saa rakentaa suojelun kannalta tarpeellisia rakennuksia, korjata olemassa olevia suojelun edellyttämällä tavalla sekä hoitaa ympäristöä.*

*Rakennuksia ja aluetta koskevista muutossuunnitelmista ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää Museoviraston lausunto.*

*Asemakaava-alue kuuluu kokonaisuudessaan "Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009), Mäntsälän kirkonmäki" alueeseen. Alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen arvot säilyvät. Kulttuuriympäristöä ovat kulttuurimaisemat, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäänökset.*

*Mäntsälän kartanon rakennussuojelualueen (SK) rakennukset ovat suojeltuja. Rakennuksia ei saa purkaa. Rakennukset ovat historiallisesti ja kulttuurihistoriallisesti sekä kaupunki- tai kyläkuvan kannalta arvokkaita, niiden ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.*

*Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää miljöö- ja vihersuunnitelma:*

- Jalankulkureitit, autopaikoitus ja ajotiet tontilla sekä liittymä- ja näkemäalueet.*
- Pihan osa-alueiden käyttötarkoitus ja tilallinen jäsentely (kulkureitit, oleskelu, jätahuolto sekä laajalle näkyvä, rajattu, yleinen, yksityinen pihan osa).*
- Maan pintamateriaali, kasvillisuus (kiveys, laatoitus, asfaltti, sora, nurmi), sekä istutukset ja hoitotapa (puut, pensaat, rakenteet).*
- Aidat ja rajaavat rakenteet (korkeus, materiaalit ja tyyppikuvat).*
- Rakennusten ja pihojen yleis- ja kohdevalaistus sekä turvallisuuden huomiointi.*

Merkinnät mahdollistavat lisärakentamisen harkinnanvaraisena. Alueella olevat nykyiset rakennukset ovat:

- Mäntsälän Kartano päärakennus 425 m<sup>2</sup>
  - Talli 460 m<sup>2</sup>
  - Pihatalo /Veikkola 78m<sup>2</sup>
  - Alarakennus 170m<sup>2</sup>
  - Pakari 76m<sup>2</sup>
  - Puucee 20m<sup>2</sup>
  - Pikkuaitta 13m<sup>2</sup>
  - Aitta+ puukatos 88m<sup>2</sup>
  - Puukatos 43m<sup>2</sup>
  - Aitta 44m<sup>2</sup>
  - Vanha sauna 30m<sup>2</sup>
- Yhteensä 1447m<sup>2</sup>

Rakennusoikeus määritetty korttelialueille nykyisen rakentamisen mukaisena. Tämän ylittävä suojelun kannalta tarpeellisten rakennusten rakentaminen mahdollistetaan kaavamääräyksellä (SK). Tarvittaville lisärakennuksille voidaan löytää pihapiirin läheisyydessä sijainti katselmuksissa kirjaamalla paikkaa ennalta pakottavana kaavaan.

Asemakaavassa pyrittiin luvituksessa suojelutavoitteeseen tukeutuvaan "harkinnanvarainen vapaa" kaavaan:

"Kaikki suojelun toteuttamiseksi tarvittava rakentaminen on sallittu."

Asemakaava on ei määrää ennakkoon rakentamisen sijaintia, mutta määrittää viranomaisyhteistyön käytännöksi. Määräykset antavat tukea myös rakennusvalvonnalle, kun kartanolle luvitusta harkitaan.

## 2) Kartanon pihan ja puutarhan kokonaisuus

*Uudistamisessa tulee pyrkiä palauttamaan alkuperäistä ja/tai historiallisia vaiheita ja niihin liittyvää alueen tilallista rakennetta.*

*Avoimena pidettävä näkymä Kartanonraitille.*

Näkymät joiden osa kaava-alue on kuten Kartanonraitti, Vuotavantien varsi, katuliittymät, maiseman silhuetti, kirkonmäki ja kirkkopellon hoitaminen suunnitelmallisesti historiallinen perintö säilyttäen on tärkeitä. Viimeiksi toteutettu puuston ja pensaiden karsiminen 2017 palautti Kartanonäkymää positiivisesti Kartanonraitin suuntaan. Umpeen kasvaminen on uhkana kartanon pihan reunavyöhykkeillä ja toisaalta Kirkonmäen ja -harjun puustoa uudistettaessa tulee välttää hakkuita jotka vaikuttavat maiseman silhuettiin.

Seuraavalla sivulla on asemakaavan työvaiheessa kuvaupotuksena 1780-l kartta puistokäytävistä, ehkä siitä osa palautetaan?

Lisäksi kuva puistolammelta julkaisusta:

*Kerron mäntsälän kartanosta sekä sen puistosta ja puutarhasta / Henrik Herlevi.*

## 3) Kirkonmäen puisto

*Kirkonmäen puisto. Alue tulee säilyttää metsäpuistona (VP-1).*

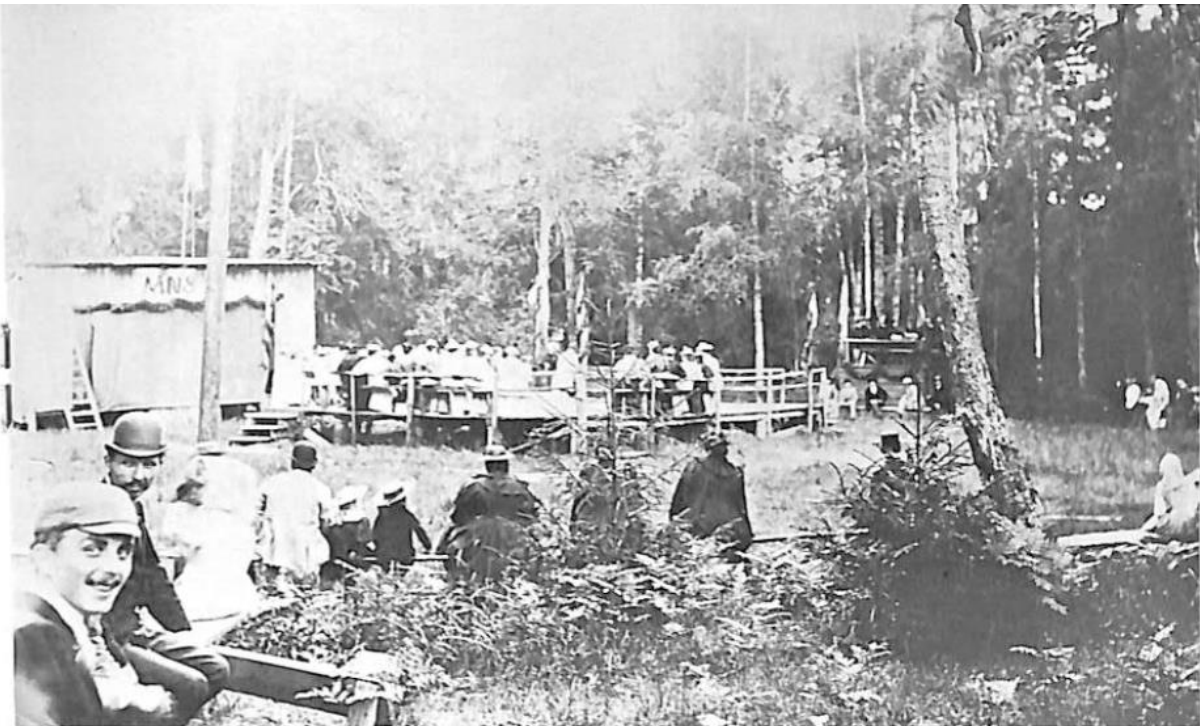
*Alue on varattu maisemapuustolle, jonka tarkoituksena on suojata Kirkonmäen näkymää ja silhuettia.*

Kaavamääräyksiä tavoite on toteuttaa hoidossa jatkuvan kasvun periaate, Kirkonmäki ei ole talousmetsää, koska sen arvo maiseman taustana, virkistyksessä sekä kotiseudun tunnuksena on merkittävä.





*Kartanon ja puiston 1780-I kartta asemakaavapohjalla.*



**Nuorisoseuran juhla kartanon puistossa.**

## 5.2 Leppämäki

Leppämäen kantava idea on mäelle nouseva kaartuva luonnonmuotoja myötäilevä katu ja sen kokoama ”sisäpiha”. Luoteispuolella ovat rivitalot suojaten samalla keskiosan pohjoisen tuulilta, omakotitalojen väliset asuntokadut johtavat asemakaavan kaakkoislaidalla olevalle luontopolulle, joka on heti kaava-alueen reunassa. Tänne varattiin myös niukka varaus rakennettavalle leikkipuistolle.

Maisemallisena suojana jätettiin keskustan puoleinen mäen rinne suojapuustolle merkitsemällä myös se koko Vuotavantiehen rajoittuvalta osalta Lähivirkistysalueeksi (VL).

## 5.3 Mitoitus

### Kartanonmetsä 278

- Rakennussuojelualue (SK)	65575 m <sup>2</sup>	1500 k-m <sup>2</sup>
- Kirkonmäen puisto (VP-1)	23264 m <sup>2</sup>	
- Katu	620 m <sup>2</sup>	
 Kartanonmetsä yhteensä	 89459 m <sup>2</sup>	 1500 k-m <sup>2</sup>

### Leppämäki 280

- Rivitalojen korttelialue (AR)	4587 m <sup>2</sup>	1200 k-m <sup>2</sup> .
- Erillispientalojen korttelialue (AO-3)	10993 m <sup>2</sup>	2600 k-m <sup>2</sup>
Yhteensä	15585 m <sup>2</sup>	3800 k-m <sup>2</sup>
 - Lähivirkistysalue (VL)	 6709 m <sup>2</sup>	
- Katu	4453 m <sup>2</sup>	
 Kaava-alue yhteensä	 26745 m <sup>2</sup>	 3800 k-m <sup>2</sup>

## 5.4 Palvelut

Peruspalvelut ovat lähellä keskustassa 0,5 - 1,2 km etäisyydellä:

- Koulut: lukio ja Riihenmäen ala-aste n. 1,5 km luoteeseen.
- Kaupalliset palvelut: päivittäistavara-kaupat, erikoisliikkeet, korjaamot, huoltoasemat, baarit ja ravintolat keskustassa
- Kunnalliset palvelut: terveyskeskus, kirjasto, kunnanvirasto, päiväkotit ja nuorisotalo
- Liikuntapalvelut: urheilukenttä, kuntosali, valaistut pururadat ja hiihtoladut
- Liikennepalvelut: rautatie- ja linja-autoasema sekä posti
- Harrastukset: kerhot, toimintapiirit ja järjestöjen yhteistilat

Alueella ovat valmiina kunnalliset verkostot.

## 5.5 Liikenne

Kortteleilla on kaksi liittymää Vuotavantielle, yksi kummallekin kaava-alueelle.

Kartanon alueen kadulla ei käytännössä ole muuta kuin jalankulkua. Leppämäen katuliittymässä varaudutaan suojatiehen ja erilliseen jalkakäytävään Leppämäentiellä.

## 5.6 Hulevedet

Kartanonmetsän alueella hulevedet imeytyvät luonnostaan maaperään.

Leppämäen kaduilta huleveden kerätään kunnan verkostoon ja pihoidilla imeytetään maaperään. Alueelta on karkeaa hyvin imevää kivennäismaata joten sieltä ei synny nykyisestä poikkeavia hulevesien valuntoja esim. itäpuoliselle suolle.

Leppämäen asemakaavassa on hulevesimääräys:

*Hulevesien käsittelysuunnitelma tulee liittää rakennuslupaan. Kiinteistöjen hulevedet tulee pääsääntöisesti imeyttää tonteilla. Tonteilla syntyviä hulevesiä on viivytettävä siten, että:*

*- päällystetty/katto 100 m<sup>2</sup> kohti on 1 m<sup>3</sup> viivytystilaa tontilla.*

*- virtaama tontilta ei saa ylittää 20 l/s/ha mitoitussateella 160 l/s/ha.*

## 5.7 Tavoitteiden toteutuminen

### 5.7.1 Osallisten tavoitteet

Mäntsälän kunnan ja kaavamuutoksen hakijan tavoitteet toteutuivat ks. kohta 4.1



## 6 Asemakaavan vaikutukset

### 6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Mäntsälän kartano ja sen ympäristön arvot säilyvät, kun lisärakentaminen siirretään Leppämäkeen. Leppämäen alue liittyy osaksi Leppäniemen asuinalueita ja osaksi rakennettuja asuinpienaloja.

### 6.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnontilainen Kirkonmäki säilyy ydinkeskustassa.

### 6.3 Yhdyskuntarakenne ja taloudelliset näkökohdat

Asumisen lisäalueet keskustassa parantavat taajaman tehokkuutta ja asukkaille se merkitsee helppoa palvelujen saavutettavuutta. Kunnallistekniikka on lähellä ja verkostot ovat lyhyitä, joten yhdyskuntakustannukset ovat merkittävästi pienemmät kuin taajaman reuna-alueille rakennettaessa.

### 6.4 Ympäristön häiriötekijät

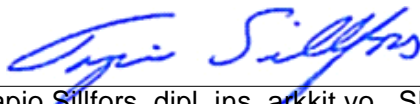
Ei aiheuta.

## 7 Toteutuminen

Asemakaavamuutos toteutuu 5 vuoden kuluessa.

Mäntsälässä 8. päivänä joulukuuta 2021

Kaavoittaja



Tapio Sillfors, dipl. ins, arkkitehti, SNIL

Viranpöytä



Vesa Gummerus, kuntakehitysjohtaja

- Liitteet:
- 1 Asemakaavan seurantalomake
  - 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma