

Kuntakehityslautakunta	§ 83	11.11.2020
Kunnanhallitus	§ 244	30.11.2020
Kuntakehityslautakunta	§ 156	15.12.2021

## **Kartanonmetsä 278 ja Leppämäki 280 asemakaavat luonnoksen nähtäville asettaminen**

394/10.02.03/2020

Kuntakehityslautakunta 11.11.2020 § 83

Mäntsälän kartanon omistajien kanssa on laadittu kaavoitussopimus koskien rakentamista ja alueiden käyttöä. Suunnittelun pohjaksi on laadittu rakennuskulttuuri- ja ympäristö-inventointeja ja tutkittu aluetta Päijät-Hämeen Maakuntamuseon kanssa. Nykyinen 17.8.1997 päivätty asemakaava määrää alueen käytettäväksi 5 omakotitalon ja hotellin rakentamiseen. Kirkonmäki on kuitenkin Mäntsälän historialle kaikkein arvokkain kokonaisuus joka on myös valtakunnallinen rakennussuojelu kohde RKY. Rakentamisen ohjaaminen Kartanon omistamalle Leppämäen alueelle n. 300 m länteen Vuotavantien varteen Leppäniemen asuntoalueen yhteyteen mahdollistaisi Kirkonmäen, Kartanon pihapiirin ja sen ympäristön arvojen säilymisen.

Asemakaavan muutoksen tavoitteina ovat:

- Mäntsälän Kartanon suojelu ja kehittymisen edellytykset.
- Kirkonmäen metsän säilyminen kokonaisuutena ja käyttö virkistykseen.

(Tapio Sillfors asemakaavains. 040 3145454)

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta esittää kunnanhallitukselle että Kartanonmetsä 278 ja Leppämäki 280 asemakaavat käynnistetään ja niitä koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS asetetaan nähtäville.

Käsittely:

Asemakaavainsinööri Tapio Sillforsia kuultiin asiantuntijana asiassa. Lisättiin Tytti Laineen ponsi: "Alueella olevat ulkoilureitit tulee huomioida ja esittää kaavaluonnoksissa." Asemakaavainsinööri tarkensi, että kaavat ovat toisistaan riippuvaisia ja käsitellään aina yhdessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Kartanonmetsä 278 osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS.  
Liite 2. Leppämäki 280 osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS.

Kunnanhallitus 30.11.2020 § 244

Kunnanjohtajan päätösesitys

Kunnanhallitus päättää seuraavasti:

1. Käynnistää Kartanonmetsä 278 ja Leppämäki 280 asemakaavat.

2. Asettaa nähtäville niitä koskevat osallistumis - ja arviointisuunnitelmat (OAS).

Käsittely: Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

- Liite 1. Kartanonmetsä 278 osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS  
Liite 2. Leppämäki 280 osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS

Kunnanhallitus 30.11.2020 § 244

Kunnanjohtajan päätösesitys

Kunnanhallitus päättää seuraavasti:

1. Käynnistää Kartanonmetsä 278 ja Leppämäki 280 asemakaavat.
2. Asettaa nähtäville niitä koskevat osallistumis - ja arviointisuunnitelmat (OAS).

Käsittely: Kuntakehitysjohtaja Vesa Gummerusta kuultiin asiantuntijana pykälän yhteydessä.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

- Liite 1. Kartanonmetsä 278 osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS  
Liite 2. Leppämäki 280 osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS

Kuntakehityslautakunta 15.12.2021 § 156

OAS:sta jätettiin Kartanonmetsä 278 osalta 2 lausuntoa ja 3 mielipidettä. Leppämäki 280 osalta jätettiin 2 lausuntoa.

Kartanonmetsä 278 OAS:

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

... kaavan tavoite on kulttuuriympäristön kannalta mitä kannatettavin.

Mäntsälän kartanon puutarha- ja puistoalueet ovat aikojen kuluessa pienentyneet ja niiden tilallinen ja kasvistollinen monimuotoisuus on köyhtynyt. Itäpuolinen puistometsäalue käytäväverkostoineen ja huvimajoineen on muuttunut luonnontilaiseksi metsäksi. Alueella on huvimajan kivijalka jäljellä. Puutarhassa ruutukaavaa noudatelleesta käytäväverkostosta on jäljellä muutamia pääakselia noudattelevia puistokäytäviä, poikittaiskäytävä sekä lehtipuukuja Puistomajan suuntaan.

Jotta kaavan suojelutavoitteisiin päästäisiin, tulisi alueesta laatia puistoinventointi, ja sen pohjalta laatia viheraluesuunnitelma kartanon ympäristön eheyttämiseksi, sekä antaa puistohistoriallisia virikkeitä Kirkonmäen metsäalueen suunnitteluun.

Mäntsälän Kartanometsän suunnittelualueella sijaitsee Museoviraston ylläpitämään muinaisjäännösrekisteriin merkitty muu kulttuuriperintökohde Karlsberg (tunnus muinaisjäännösrekisterissä 1000038529). Kohde on historiallisen ajan asuinpaikka, joka tunnetaan nimellä Karlsbergin kartano tai Mäntsälän kartano. Mäntsälän esihistoriallisen ja historiallisen ajan kiinteät muinaisjäännökset on inventoinut Museoviraston tutkija Vesa Laulumaa vuosina 2019-2020. Mäntsälän kylä on muodostunut viimeistään 1400-luvulla. Vuonna 1652 perustettiin kylään säterikartano. Sen nykyinen päärakennus on peräisin 1700-luvun lopulta. Koska kartano on edelleen käytössä ja sen pihapiiri on säilyttänyt ympäristöineen historiallisen luonteensa, ei kohdetta ole suojeltu muinaismuistolain (295/1963) perusteella, vaan se on määritelty muuksi kulttuuriperintökohteeksi, jota suositellaan varjeltavaksi kuten kiinteää muinaisjäännöstä. Alueella on saattanut säilyä maan alla rakenteita, kulttuurikerroksia tai esineiden jäännöksiä kartanon varhaisemmista vaiheista.

Vastine:

Puutarhan kunnostamisen tulee perustua kasvillisuuden ja rakenteiden tarkempaan inventointiin. Koska kyseessä on merkittävä ja vaativa erityistyö mikä toteutetaan asemakaavasta riippumatta on se jatkosuunnittelun asia. Parhaiten kartanonpuiston restaurointi onnistuisi Museon ja maanomistajan yhteishankkeena.

Ei aiheuta muutosta asemakaavaan.

### Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Kaava-alue on valtaosaltaan rakentamatonta metsä/peltoaluetta. Kaava-alueelle tulee tehdä asemakaavatasoinen luontoselvitys. Alueelta tulee selvittää uhanalaiset ja huomionarvoiset kasvilajit, pesimälinnusto, lepakot, liito-oravat sekä mahdolliset uhanalaiset käävät/sammaleet/jäkälät (esim. lahokaviosammal). Lisäksi tulee paikantaa luonnonsuojelulain, vesi- ja metsälain mukaiset kohteet, LAKU-kohteet, uhanalaiset luontotyypit (myös vesiluontotyypit), METSO-kohteet, vieraslajit sekä tärkeimmät ekologiset/viheryhteydet. Vuoden 2002 osayleiskaavaa varten laaditun luontoselvityksen mukaan kaava-alue rajalla sijaitsee ainakin paikallisesti arvokas Kartanonsuo (Enviro 2002). Lähtötietona voidaan käyttää myös yleiskaavaa 2050 varten tehtyjä uusimpia luontoselvityksiä vuodelta 2019/2020, mikäli nämä ovat valmistuneet.

Kaavan valmistelussa tulee selvittää alueen hulevesireiitit ja purkupaikka Mäntsälänjokeen sekä laatia tarvittavat hulevesien hallintaa koskevat määräykset.

Vastine:

Asemakaavaa varten on tarkasteltu uhanalaisia lajeja sekä luontoarvoja yleiskaavan 2050 luontoselvityksessä eikä niitä ole todettu. Kun Kartanonmetsän asemakaava ei muuta luontosuhteita vaan päin vastoin poistaa alueella voimassa olevassa asemakaavassa olevat luontoarvoja uhkaavan uudisrakentamisen korttelit ei erityinen luontoselvitys ole katsottava kuuluvaksi MRL:n "riittäviin selvityksiin". Kun Kartanon suojelukaava mahdollisesti estyisi erityisten lisäselvitysten takia, tyydytään yleiskaavan 2050 selvityksiin.

Hulevedet imeytyvät luontaisesti sora, hiekka ja moreenimaaperiin, joista Kirkonmäki muodostuu. Alueelle ei tule sadevesiä pidättäviä uusia pintoja ellei sellaisiksi lasketa mahdollista tulevaisuudessa Kartanon suojeluarvojen säilyttämiseksi tehtäviä rakentamisia joista päätetään erikseen. Hulevedet imeytyvät luonnon ehdoilla kuten ne ovat vuosisatoja Kartanonmetsässä tehneet.

Ei aiheuta muutosta asemakaavaan.

#### Huomauttajat 2 kpl

Koskee sopimusasiaa kunnan kassa, ei julkinen. KKL:n vastine saatetaan asianomaisille tiedoksi.

#### Huomauttaja 1 kpl

Kaavaluonnos on laadittu laaja-alaisesti perehtyen alueen arvoihin. Katsomme, että asemakaavavalmistelun tavoitteet, joiden mukaan muutoksella pyritään suojelemaan Mäntsälän Kartanon historiallista ympäristöä sekä varaamaan puistoaluetta eri väestöryhmien hyödynnettäväksi ovat perusteltuja.

Aineisto on kuitenkin siltä osin epäselkeä, että kaikella varmuudella on vaikea tunnistaa siirtämisen kohteena olevaa viittä rakennuspaikkaa (AO-1), sillä liitteet 2 ja 3 poikkeavat toisistaan koskien Kartanon vanhan makasiinin rakennuspaikan merkintää. Jatkossa olisi erittäin perusteltua varmistaa oikean tulkinnan tekeminen kirjaamalla jokainen rakennuspaikka yksilöivällä tunnisteella myös kirjalliseen aineistoon. Oman tulkintamme mukaan esitetty muutos koskee liitteeseen 2 merkittyjä rakennuspaikkoja, joiden numeroinnit ovat 1-4 ja 9. Sen sijaan muutos ei koskisi rakennuspaikkaa 10 eli Kartanon vanhan makasiinin paikkaa. Katsomme, että rakennuksemme vieressä sijaitseva vanha makasiinirakennus on osa Kartanon yhtenäistä historiallista ympäristöä ja kartanokokonaisuutta, eikä sen purkaminen ja rakennuspaikan käyttäminen uuden erillISRakennuksen rakennuspaikkana ole perusteltavissa riippumatta päätettävästä asemakaavasta.

Olemme olleet erityisen huolestuneita siitä, että voimassa olevassa asemakaavassa ajoreitti kirkonmäen korkeimmalle rakennuspaikalle (em. rakennuspaikka 9) on kulkenut Kartanon vanhan makasiinirakennuksen ja oman rakennuksemme välistä. Tätä ratkaisua ei voida pitää kannaltamme kohtuullisena, sillä kulun järjestäminen makasiinin ja rakennuksemme

kapeasta välistä aiheuttaisi kohtuutonta haittaa asumisellemme sekä kiinteistömme arvon merkittävän laskun. Esitämme, että riippumatta päätettävästä asemakaavasta, tulevassa asemakaavassa varmistetaan, että vanhan makasiinirakennuksen ja oman rakennuksemme tai makasiinirakennuksen rakennuspaikan ja oman rakennuksemme väliin ei mahdollisteta kulkuväylän tai tien rakentamista. Esityksen mukaisen uuden asemakaavan hyväksyminen ratkaisee tämän ongelman.

Tuemme asemakaavamuutoksen aiheuttaminen vaikutusten täysimääräistä korvaamista Mäntsälän Kartanolle. Täysimääräinen korvaaminen voidaan toteuttaa mahdollistamalla vastaavan arvoisen rakennuspaikkojen muuttaminen Leppämäkeen. Kirkonmäellä menetettävien rakennuspaikkojen arvon menetyksen korvaamiseksi tulisi Leppämäelle mahdollistaa vastaavan arvoisen rakennuspaikkojen kokonaisuus, mikä tarkoittaa useampaa kuin viiden erillistalon mahdollistavan asemakaavan laatimista. Tällä toimenpiteellä osaltaan mahdollistetaan Mäntsälän Kartanon historiallisen rakennuskannan ja ympäristön säilyttäminen nykyisessä huolletussa asussaan.

Uudistamme tässä yhteydessä katuosuuden asukkaiden yhdessä vuonna 2005 laatiman esityksen suojatien rakentamisesta Vuotavantien yli Herlevintielle. Jalankulku ja muu kevyt liikenne Herlevintien kautta kirkolle ja ulkoilumaastoihin on erittäin suosittua käsittäen vanhusväestön sekä päiväkot-, koululais- ja seurakuntaryhmien kulun. Nykyistä turvallisemman Vuotavantien ylityksen rakentamisella voidaan edullisesti tukea mahdollisuuksia turvallisen ja eri väestöryhmiä, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten tarpeita tyydyttävän liikumisympäristön syntymistä. Tässä yhteydessä esitämme myös kunnan vastuulla olevan Herlevintien osuuden kunnostamista edellä mainituin perustein. Pyydämme asiaa käsitellessänne myös huomioimaan, että Herlevintie on tosiasiallisesti välttämätön kulkuväylä hälytysajoneuvoille ja siten sen ylläpito vaikuttaa suoraan hälytyspalvelujen saavutettavuuteen. Siten tien ylläpidolla on vaikutuksia paitsi henkilöturvallisuuteen myös Mäntsälän Kartanorakennuksen suojelemisen mahdollisuuksiin vakavissa vaaratilanteissa. Muilta osin asemakaavan muutoksesta ei ole huomautettavaa.

Vastine:

Kartanonmetsän asemakaava muuttaa nykyisen asemakaavan rakennuspaikan 10 osaksi Kartanon suojelualueetta ja makasiini ympäristöineen tulee suojeltavaksi.

Makasiinin ja asumisen korttelialueen AO-1 väliin ei ole merkitty kulkuyhteyttä.

Leppämäkeen on Kartanon omistajien kanssa yhteistyössä valmisteltu korvaava asemakaava uudisrakennuksille.

Suojatie Vuotavantielle on erikseen katusuunnitelmalla toteutettavissa, sen alue ei kuulu asemakaavaan. Herlevintie on tosiasiaassa jalankulkureitti eikä siitä tule autoliikenteen katu. Herlevintie on kapea eikä sille kohdistu suurta liikennettä koska sen kautta nyt satunnaisesti ajorasitteen perusteella tapahtuva kulku muille kiinteistöille tullaan korvaamaan

tulevissa kaavoissa Isoniityntien kautta Kartanometsän lounaispuolelle. Herlevintietä ei myöskään tule päällystää sen jyrkkyyden ja katutöiden ympäristölle väistämättä aiheuttamien rikkoutumisten mm. kiviainekset ja kasvillisuus takia. Tie kunnossapitoon riittää sora ja kiviainekset kuten tähänkin saakka.

Kartanonmetsän asemakaavan luonnos on huomionnut yllämainitut työaikaisina muutoksina.

### Leppämäki 280 OAS

#### Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

Alue sijaitsee Mäntsälän ydinkeskustassa Mäntsäläjoen vieressä Kirkonmäen osana. Tavoitteena on siirtää Leppämäkeen Mäntsälän kartanon Kirkonmäelle asemakaavoitetut rakentamattomat erillispientalojen sekä liikerakentamisen rakennusoikeus. Alue muodostuisi osaksi Leppäniemen asumista.

Alueella on kallioiden täplittämää metsää ja kaavailtu rakentaminen sijoittuu mäkialueen keskelle reunapuustojen suojaan.

Kulttuuriympäristön kannalta kaavan tavoite suhteutettuna Kartanomäen rakennusoikeuden siirtämiseen, on mitä kannatettavin, eikä Keski-Uudenmaan alueellisella vastuumuseolla ole maiseman ja kulttuuriympäristön kannalta OAS:n huomauttamista.

Leppämäen alueella ei ole kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Mäntsälän esihistorialliset ja historiallisen ajan kiinteät muinaisjäännökset on inventoitu Museoviraston toimesta 2019-2020.

Vastine:

Ei muutosta asemakaavaan.

#### Keski-Uudenmaan ympäristökeskus

Leppämäen kaava-alue on rakentamattomaa metsäaluetta. Kaava-alueelle tulee tehdä asemakaavatasoinen luontoselvitys. Alueelta tulee selvittää uhanalaiset ja huomionarvoiset kasvilajit, pesimälinnusto, lepäkot, liito-oravat sekä mahdolliset uhanalaiset käävät/sammaleet/jäkälät (esim. lahokaviosammal). Lisäksi tulee paikantaa luonnonsuojelulain, vesi- ja metsälain mukaiset kohteet, LAKU-kohteet, uhanalaiset luontotyypit (myös vesiluontotyypit), METSO-kohteet, vieraslajit sekä tärkeimmät ekologiset/viheryhteydet. Vuoden 2002 osayleiskaavaa varten laaditun luontoselvityksen mukaan kaava-alueella sijaitsee ainakin paikallisesti arvokas Kartanonsoo (Enviro 2002). Lähtötietona voidaan käyttää myös yleiskaavaa 2050 varten tehtyjä uusimpia luontoselvityksiä vuodelta 2019/2020, mikäli nämä ovat valmistuneet.

Kaavan valmistelussa tulee selvittää alueen hulevesireitit sekä laatia tarvittavat hulevesien hallintaa koskevat määräykset.

Vastine:

Asemakaavaa varten on tarkasteltu uhanalaisia lajeja sekä luontoarvoja yleiskaavan 2050 luontoselvityksessä eikä niitä ole todettu. Leppämäki ei poikkea muista Mäntsälässä asumisen piiriin tulleista asemakaavoitetuista alueista ja menettely luontoarvojen selvitysten osalta on sama ei erityinen luontoselvitys ole katsottava kuuluvaksi MRL:n "riittäviin selvityksiin". Kun Kartanon suojelukaava mahdollisesti estyisi Leppämäen erityisten lisäselvitysten takia, tyydytään yleiskaavan 2050 selvityksiin.

Hulevesien käsittelystä ja imeyttämisestä annetaan asemakaavassa määräykset ja katualueella ne huomioidaan suunnittelussa.

Ei aiheuta muutosta asemakaavaan.

Kartanonmetsän 278 ja Leppämäen asemakaavaluonnokset ovat tarkentuneet ja valmiit asetettaviksi nähtäville ja lähetettäväksi lausunnoille.

(Valmistelija Tapio Sillfors asemakaavains. 040 3145454)

Kuntakehitysjohtajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta päättää asettaa Kartanometsä kaavanumero 278 ja Leppämäki kaavanumero 280 asemakaavaluonnokset, päivätty 8.12.2021, julkisesti nähtäville mielipiteitä varten, sekä pyytää niistä tarvittavat viranomaislausunnot.

Käsittely: Asemakaavainsinööri Tapio Sillforsia kuultiin asiantuntijana asiassa.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

Liite 1. Kartanonmetsä 278 asemakaava ja asemakaavan muutoksen luonnos 8.12.2021

Liite 2. Leppämäki 280 asemakaavaluonnos 8.12.2021

Liite 3. Kaavaselostus Kartanonmetsä 278 ja Leppämäki 280 8.12.2021

Liite 4. OAS Kartanonmetsä asemakaava ja asemakaavan muutos 11.11.2020

Liite 5. OAS Leppämäki asemakaava 11.11.2020