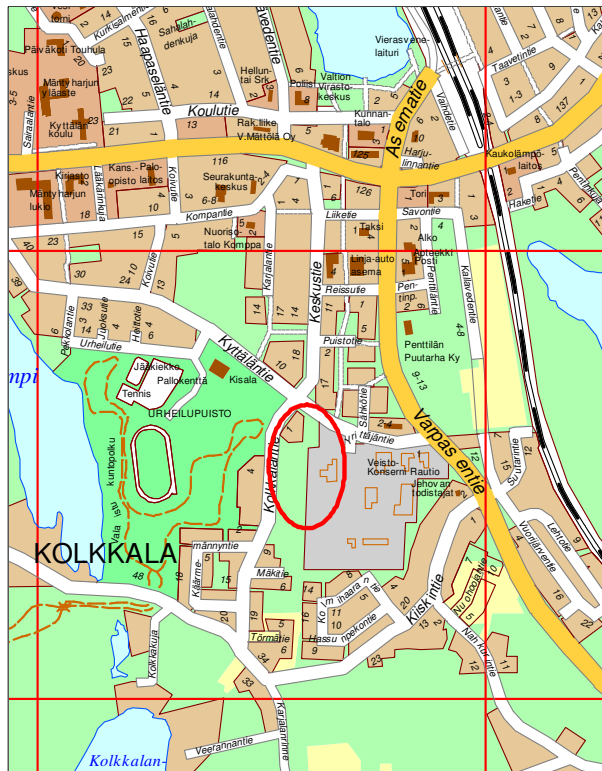


MÄNTYHARJUN KUNTA

Keskustaajaman asemakaavan muutos Yrittäjätien alue



**Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee ____ . ____ kuuta 2015
hyväksyttyä asemakaavakarttaa.**

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue muodostuu Mäntyharjun kunnan (507) keskustaajaman keskeisellä paikalla sijaitsevan teollisuusalueen länsiosista Kyttälän kylän (413) tiloista 7-471, -530, -531 (osa), -669, -670, -688 (osa) ja 12-314 (osa). Yhdestä melko pienestä osa-alueesta muodostuvan suunnittelualueen pinta-ala on n. 2,8 hehtaaria. Yleissilmäyskartta alueen sijainnista on tämän selostusosan kannessa.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä ”Keskustaajaman asemakaavan muutos, Yrittäjätien alue”. Hanke on merkitykseltään vähäinen, pienialainen ja lähinnä teknisluonteinen kaavamuutos.

Alueella toimivan yrityksen (Vakiometalli Oy) tavoitteena on turvata toimintansa jatkuvuus alueella ostamalla kunnalta nykyisen kaavan mukainen liikerakentamisen tontti luoteiselta risteysalueelta (kortteli 122, ks. kartta seuraavalla sivulla) sekä hieman puistoaluetta. Kyseisen alueen liittäminen nykyiseen teollisuusalueeseen helpottaisi mm. alueen sisäisiä liikennejärjestelyjä tarkoituksen mukaisemmiksi ja antaisi yritykselle mahdollisuuden myös laajentua lisärakennusoikeuden kautta.



Suunnittelualuetta ilmakuvattuna, Vakiometalli Oy:n päätuotantolaitos keskellä ja kunnan omistamaa metsäistä kaistaletta vasemmalla

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.2 Luonnonympäristö

Osa-alue sijaitsee pääosin keskellä teollista taajamarakennetta. Alueiden kasvillisuus koostuu lähinnä pienialaisesta pihakasvillisuudesta. Länsiosan toteutumaton korttelialue 122 ja puisto ovat lähinnä metsäisinä joutomaina. Muutoskohteeseen ei sisälly merkittäviä luonnonarvoja. Suunnittelualueen länsipuolelle Kolkkalantien taakse jää yksi kunnan merkittävimmistä urheiluja ulkoilualueista (Urheilupuisto, Kisala jne.). Kolkkalantieltä Urheilupuiston suunnasta kohti kaakkoa ja Kolmihaarantietä kulkeva merkittävä kevyen liikenteen yhteys jää nyt kaavoitettavan alueen ulkopuolelle. On tärkeää jättää suunnittelualueen länsipuolelle jäävä puiston korkein kohta edelleen suojavyöhykkeeksi asutuksen suuntaan:



Näkymä suunnittelualueen länsirajalta länttä kohti sekä rakentamattomalta korttelialueelta 122 kohti luoteista risteysaluetta, risteysen takana muutamia vuosia sitten rakennettu Tokmanni

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Nykyisen korttelin 138 länsiosan tonteilla nro 2 ja 3 sijaitsee Vakiometalli Oy:n omistamia tuotantolaitoksia/ varastointitilaa. Nykyisen kaavan mukainen ajoyhteys on toteutettu katumaisena (ks. ilmakeku sivulla 2 ja seuraavan sivun kuvat).

"Vakiometalli Oy valmistaa ja markkinoi kylpyhuonekalusteita Polaria-tuotemerkillä. Tuotevalikoimaan kuuluvat valaisinpeilikaapit, peilikaapit, allas-, pyykki- ja siivouskaapit, altaat sekä lääke-, ensiapu- ja turvakaapit. Kierrätettävästä teräksestä tehdyt tuotteet ovat kosteudenkestäviä ja niille annetaan kahden vuoden takuu. Vakiometalli Oy on toiminut Mäntyharjussa vuodesta 1970 lähtien ja on metallisten kylpyhuonekalusteiden markkinajohtaja Suomessa. Yritykselle on myönnetty avainlipputunnus vuonna 1997.

Tuotteitamme myyvät hyvin varustetut rautakaupat sekä tavaratalojen rautaosastot." /www.vakiometalli.fi



Suunnittelualuetta kuvattuna kohti itää, etualalla kulkeva sähkölinja on kaapeloitu Kolkkalantien varteen vuoden 2014 aikana

Nykyisen korttelin 138 pääosan varaavat Veisto Oy:n tuotantolaitokset ja toimitilat. Korttelin luoteisosassa sijaitsee Suur-Savon Sähkö Oy:n lämpölaitos, kaava jätetään näiltä osin ennalleen.

Muutoskohteet ovat tavanomaisia osia pienen maalaiskunnan keskustaajaman teollisesta yhdyskuntarakenteesta. Muutoskohteet ovat kunnallistekniikan (vesi, viemäri, sähkö) ulottuvilla.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu Mäntyharjun paikalliskeskuksen kohdemerkinnän alaisuuteen. Alueelle on hyväksytty **yleiskaava** kunnanvaltuustossa 13.11.2008 § 68. Kaavamuutosalue noudattaa yleiskaavan osalta jo voimassa olevaa asemakaavaa ja on merkitty pääosin Vakiometalli Oy:n ja Veisto Oy:n jo käytössä olevana teollisuusrakennusten alueena (T). Alueen pohjoisosassa on lisäksi Suur-Savon sähkön lämpölaitos (ET, Yhdyskuntateknisen huollon alue) ja risteysalueella rakentamaton asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue (AL). Kaavamuutosalueen länsiosa on yleiskaavassa osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Ote yleiskaavasta on selostusosan liitteenä.

Alueelle on hyväksytty/ vahvistettu **asemakaavat** 29.9.2005 (kortteli 138, Keskustaajaman asemakaavan muutos) sekä länsiosaan 25.9.1991 (Urheilukeskuksen rakennuskaavan muutos). Kaavamuutosalue on nykyisessä asemakaavassa merkitty pääosin teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueena (T-1). Alueelle voi kaavamääräysten mukaan rakentaa yrityksen toimintaan liittyviä majoitustiloja korkeintaan 2 % kerrosalasta. Lämpölaitoksen alue on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueena (ET). Risteysalueella on korttelissa 122 liikerakennusten korttelialuetta (KL) ja sen ympärillä puistoa (VP).

Kunnan **rakennusjärjestys** on hyväksytty 5.9.2012 (voimaan 19.10.2012). Kaavan **pohjakarttana** käytetään kuntakeskuksen vektorimuotoista pohjakarttaa (hyväksytty 1.7.2005).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloite kaavamuutokseen on tullut yksityiseltä yritykseltä (ks. sivu 3).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Laajasti ottaen osallisia ovat kaikki, jotka kokevat kuuluvansa kaavamuutosten vaikutuspiiriin. Tärkeimpiä osallistumisryhmiä ovat mm. alueiden yritykset, maanomistajat, lähialueen asukkaat sekä viranomaiset.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulo mainitaan käsitteenä maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n 2 momentissa. Kyseisen kaavamuutoksen vähäisestä merkityksestä johtuen kaavoituksen vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta kuulutetaan samanaikaisesti. Aineisto pidettiin nähtävillä kunnanvirastolla 2.4. - 3.5.2015 (MRL 62 ja 63§).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumista ja vuorovaikutusta on tarkemmin kuvattu erillisenä liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Korttelin 138 länsiosassa ja korttelissa 122 alueiden käyttötarkoitusta ja tehokkuutta muutetaan paremmin puhtaasti teolliseen ympäristöön sopivaksi. Kyseisellä alueella oli vielä yleiskaavan laadinnan aikana ajatuksia, joiden mukaan kunnan omistamalle risteysalueelle tavoiteltaisiin vielä puhtaasti liikerakentamista, mutta kysyntää alueelle ei ole ollut. Aluerakenteellisesti on myös järkevämpää kohdistaa liikerakentaminen aivan ydinkeskustaan.

Korttelissa 138 todetaan nykyiset kiinteistörajat ja toiminta. Alueen länsiosan laidalta poistetaan pieni puistokaistale käyttämättömänä ja tarpeettomana -> laajennusmahdollisuus teolliselle yritykselle. Asutuksen läheisyys huomioidaan aluerajauksissa ja kaavamerkinnoissa edelleen (TY).

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaluonnoksen kuulemisvaiheen aikana saatu palaute on pyritty ottamaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

Kaavaluonnoksesta ei jätetty huomautuksia. Rakennusvalvonnan (1.4.2015) ja Etelä-Savon maakuntaliiton (21.4.2015) lausunnoissa ei ole mitään huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Myös ELY-keskuksen (29.4.2015) mukaan kaavaluonnoksen selostusosassa on riittävällä tavalla arvioitu kaavamuutoksen olennaisia vaikutuksia ja päädytty perusteltuun lopputulokseen. Myös yleiskaava on riittävällä tavalla ollut ohjeena asemakaavan laadinnassa. Jatkossa ei ole tarpeen pyytää enää ELY-keskuksen lausuntoa aiheesta (MRA 28§).

Luonnoksesta saatu palaute ei ole antanut aihetta kaavaratkaisun muuttamiseen. Teknisenä täsmennyksenä kaavaehdotukseen on lisätty kyseisen alueen johtovaraukset.

Kaavaehdotuksesta (nähtävillä 30.6. - 9.8.2015) ei jätetty muistutuksia. Viranomaislausunnoissa ei ole myöskään mitään huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutos sulautuu taajaman yhdyskuntarakenteeseen saumattomasti. Merkittäviä ristiriitoja maakuntakaavaan tai yleiskaavaan ei ole.

5.1.1 Mitoitus ja aluevaraukset

Kaavamuutosaluetta kuvaavat keskeiset mitoitus tiedot aluevarauksineen on esitetty seuraavassa taulukossa sekä liitteenä olevassa tilastolomakkeessa.

Merkintä	Kortteli	e	Ala m ²	k-m ²
T	138	0.50	22877	11439
TY	138	0.40	4784	1914
Yht.		0.48	27661	13353

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Taajaman nykyiseen aluerakenteeseen, liikennejärjestelyihin tai palveluihin kaavamuutoksella ei ole mainittavia vaikutuksia.

5.4.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja virkistyskäyttöön

Kaavamuutoksella ei ole mainittavia vaikutuksia alueiden luonnonympäristöön. Ympäristön maisema kohentuu, kun rakentamaton korttelialue 122 otetaan rakentamisen piiriin.

ELY-keskuksen kanssa käydyissä alustavissa neuvotteluissa sekä luonnoksen lausuntovaiheessa on päädytty johtopäätökseen, jonka mukaan nyt esitetyt vähäiset poikkeamat yleiskaavan mukaisista ratkaisuista eivät vaadi yleiskaavan muutosta kyseisellä alueella.

Kaavaratkaisuja vertailtaessa on erityisesti huomioitava yleiskaavan yleispiirteisyys kaavatyökaluna. Yleiskaavaratkaisussa ei niinkään ole tässä kohdin myöskään ennakoitu tulevaa toimintaa, vaan esitetty voimassa oleva asemakaava sellaisenaan. Kaavamuutosratkaisulla hieman supistettavan puistoalueen korkein kohta säilyy edelleen rakentamattomana ja toimii luontaisena näkö- ja melusuojana asutuksen ja teollisen toiminnan välillä jatkossakin. Rinnettä tasattaessa syntyvät irtomaat voi helposti hyödyntää lähialueen teollisella aluekokonaisuudella.

Maastossa ei kulje polkuja tms. kulkureittejä, joita nyt esitetty kaavaratkaisu sulkisi. Lähialueen asukkaiden virkistyskäyttömahdollisuudet säilyvät edelleen erinomaisina, sillä vieressä on mm. Urheilupuiston alue jolta reitit kulkevat aina Repovedelle saakka.

TY-alueen kaavamääräyksessä todetaan seuraavaa "**Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.** Asutuksen läheisyyden takia meluntorjuntaan ja ympäristöhäiriöiden torjuntaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alueelle saa sijoittaa teollisuusalueen toimintoihin liittyviä toimisto-, myymälä-, kokous- ja majoitustiloja enintään 40% kerrosalasta."

Näin ollen Yrittäjätien ja Kolkkalantien välisen risteysalueen käyttömuoto on edelleen hyvin lähellä nykyisen yleiskaavan merkintää AL (asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue).

Yleiskaavan sisältövaatimuksista on määrätty MRL 39§:ssä. Nyt käsillä oleva pienialainen kaavamuutos ei vaaranna mitään kunnan keskustaa-ajan tai lähialueen yleiskaavallisia tavoitteita. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä parannetaan merkittävästi yhden yrityksen osalta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaava toteutuu hyväksymiskäsittelyn jälkeen alueen maakauppojen ja tonttien rakennussuunnittelun edistyessä. Yksityiset maanomistajat vastaavat sen jälkeen omalta osaltaan kaavan toteuttamisesta rakennuslupamenettelyn mukaisesti. Kunta seuraa toteutusta rakennusvalvonnan avulla.

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Tilastolomake
- Ote yleiskaavasta 1:5 000
- Ote kumoutuvasta asemakaavasta 1:2000

- Kaavamerkinnot
- Kaavakartta 1:2000