

Mäntyharju, Woikoski ja WHD Gård (Mattilan tila) **KAAVOITUSTARPEIDEN SELVITTÄMINEN**

Viranomaisneuvottelu perjantaina 6.6.2014 klo 9.20–10.45
Etelä-Savon ELY-keskus, Jääkärintie, Mikkeli
Koonnut: Henna Arkko, Karttaako Oy

Paikalla:

Halme Jouni	tarkastaja, Etelä-Savon ELY-keskus
Peltonen Sirpa	biologi, Etelä-Savon ELY-keskus
Nulpponen Janne	kaavoituspäällikkö, Etelä-Savon maakuntaliitto
Palmerg Clas	Woikoski, johtaja, maanomistaja
Palmerg Sari	Woikoski, kehitysjohtaja, maanomistaja
Huusari Jouni	maanomistajan rakennuttaja / rakennushankkeiden valvoja
Lakka Hannu	tekninen johtaja, Mäntyharjun kunta
Patjas Asko	rakennustarkastaja, Mäntyharjun kunta
Mäkelä Heikki	kaavoitusinsinööri, Mäntyharjun kunta
Mäkelä Jarmo	DI, Karttaako Oy
Arkko Henna	kaavoitusinsinööri, Karttaako Oy

LÄHTÖKOHDAT

Jouni Halme toivotti puheenjohtajan ominaisuudessa paikalla olijat tervetulleiksi. Sovittiin, että Henna Arkko toimii sihteerinä ja tekee muistion neuvottelusta. Todettiin, että neuvottelusta on tiedotettu riittävästi, kaavoittaja on lähettänyt etukäteen osanottajille joitakin taustatietoja kahdesta erillisestä hankkeesta sekä niiden nykyisestä kaavatilanteesta.

Mäkelä J. esitteli suunnitteilla olevaa kahta erillistä kaavoitushanketta, joita ovat Woikosken tehdasalue ja Mattilan maatila (WHD Gård). Mäkelä kertoi myös eri kaavatasojen merkityksestä rakentamisen ohjaamisessa.

Nulpponen kävi läpi Etelä-Savon maakuntakaavassa olevia merkintöjä suunnittelualueilla. Woikosken tehdasalueen osalta maakuntakaava on yleispiirteinen. Tehdasalueelle on osoitettu konsultointialue-merkintä tiettyjen vaarallisten kemikaalien vuoksi sekä kulttuuri- ja maisemavoihin liittyvä merkintä. Mattilan maatalan läheisyyteen on osoitettu maakuntakaavassa arvokkaan pohjavesialueen sekä arvokkaan geologisen muodostuman merkintä (Seikanharjut, Kariniemet). Todettiin, ettei Woikosken ja Mattilan alueille ole tuulivoimaa käsittelevässä vaihemaakuntakaavassa varauksia. Nulpposen mukaan myöskään käynnistymässä olevassa luonnonvarojen koskevassa vaihemaakuntakaavassa ei todennäköisesti ole tulossa merkintöjä Woikosken eikä Mattilan alueille.

Mäkelä J. jatkoi hankkeiden esittelyä käymällä läpi yleiskaava- ja asemakaavatasojen tilannetta. Woikosken tehdasalueella on pari vuotta vanha yleiskaavamuutos, joka mahdollistaa mittavat laajentamistoimet. Tehdasalue on haasteellinen ympäristö vesistöjen läheisyyden ja jyrkkien kallioiden vuoksi, mutta tähän asti tehdastoiminta ja liiketoiminnan laajeneminen ovat alueelle mahtuneet. Mattilan maatalan osalta yleiskaava on jo 7 vuotta vanha ja maatilakeskuksen merkinnällä, joka ei vastaa enää tilan nykyistä ja tulevaa matkailukäyttöä, joten yleiskaavaa tulee muuttaa tältä osin.

Mäntyharju, Woikoski ja WHD Gård (Mattilan tila) **KAAVOITUSTARPEIDEN SELVITTÄMINEN**

Kummallakaan alueella ei ole asemakaavaa. Tähän asti sekä tehdasalueen että maatilakeskuksen matkailutoiminnan kehittämisen tarvitsemat rakennusluvut on myönnetty poikkeamisina tai suunnittelutarveratkaisuin. Rannan taustalle on voitu myös "suoria" rakennuslupia.

WOIKOSKEN JA WHD GÅRD:n TULEVAISUUDEN SUUNNITELMAT

Palmergit kertoivat, että tarkkojen tulevaisuuden ennusteiden ja rakennustarpeiden ennakointi on vaikeaa. Perheyrityksen kilpailuvaltti on nimenomaan päätöksenteon ja toimenpiteisiin ryhtymisen nopeus, joten samaa joustavuutta edellytetään myös laadittavilta kaavoilta.

Tehdasalueen osalta suunnitelmissa on vesivoimahankkeen käynnistäminen koskeen, joka on lähes 100 % perheyrityksen hallinnassa. Lisäksi harkinnassa on ollut tuulivoiman hyödyntäminen. Tuulivoimaan liittyen viranomaiset huomauttivat erityisistä suunnittelullisista haasteista ja että suhteellisen pienetkin tuulivoimalat saattavat vaatia erillisen yleiskaavan vaikutusten arviointineen. Nulpponen totesi, että tuulivoimalan sijoittaminen tehdasalueelle on sinällään kyllä maakuntakaavan mukaista. Tehdasalueelle ei ole tiedossa välittömiä tarpeita uudisrakentamiselle, mutta kaavallista valmiutta on syytä ehdottomasti parantaa (asemakaava !). Kahdella jo vireillä olevalla hankkeella on lupatilanne kunnossa.

Palmbergeilla on suuri halu kehittää myös Mattilan maatilaa, eli WHD Gårdia matkailu- ja hevospalveluiden kohteena. Tähän asti tilan vanhoja rakennuksia on kunnostettu huolellisesti ja kulttuurimaisemaa säilytetty. Vanha päärakennus on Palmbergien näkemyksen mukaan niin huonokuntoinen, ettei sen kunnostaminen tai säilyttäminen ole mielekästä. Rakennus aiotaan purkaa ja korvata uudella, entisen mallin mukaisesti rakennettavalla rakennuksella. Talon kohtalosta neuvottelussa ei voitu tehdä ratkaisuja, vaan asiaa pitää lisäselvittää. ELY-keskukselle kunnan edustajat jättivät aineistoa tutustumista varten.

WHD Gård on toivottavasti kaikkineen tulevaisuudessa lähes 400 hehtaarin matkailupalveluiden aluekokonaisuus. Tilalle on jo mm. rakennettu hevosklinikka, maneesi, hevostalli, automuseo sekä ratsastus- ja luontopolkuja. Parhaillaan on valmistumassa majoitusrakennus 20 henkilölle. Suunnitteilla on vanhan kellarin kunnostaminen aamiaisravintolaksi, uusi rantasauna asiakkaille ja toinen majoitusrakennuskin on tarpeen. Hevostoiminnan lisäksi WHD Gård tarjoaa kalastuksen ja metsästyksen aktiviteettejä ja fasaanin metsästystä varten suunnitellaan riistamajan rakentamista. Mattilan tilan pihapiirin eteläpuolella olevassa Kariniemessä on ns. Länsiosan rantayleiskaavan mukaisia RA-paikkoja, joista yhteen on myönnetty rakennuslupa (asiakassauna). Jäljelle jääviin saatetaan tarvita lupia jatkossakin. Palmbergit ovat myös kiinnostuneita kunnostamaan tilan rajalla kulkevan Nurmaanjoen rakentamalla mahdollisesti patoja ja kalaportaita. Melontareitillä voisi yhdistää esimerkiksi Hietasen järven ja maatilalan alueen toisiinsa.

WHD Gård tähänastiset rakennushankkeet karkeasti arvioituna:

- automuseo 1400 m²
 - maneesi 1200 m²
 - vierashevostalli 600 m²
 - 2-kerroksinen majoitusrakennus 600 m²
- (lisäksi vanhat tallit ja navetat korjattu !)
- NYKYINEN RAKENNUSMÄÄRÄ n. 5 000 m² ainakin

Mäntyharju, Woikoski ja WHD Gård (Mattilan tila) **KAAVOITUSTARPEIDEN SELVITTÄMINEN**

Lisärakentamistarpeita ovat ainakin:

- 2-kerroksinen majoitusrakennus 600 m²
- klinikkatalli (pienempi kuin nykyinen)
- varasto- ja katosrakenteita vetyautoradan yhteyteen

TULEVA LISÄRAKENNUSMÄÄRÄ PIHAPIIRISSÄ, ALUSTAVA ARVIO n. 2 000 m²

KAAVATYÖN KÄYNNISTÄMINEN

Halme ja Patjas totesivat, että Woikosken tehdasalueen osalta varsinaisen asemakaavan laatimisen tarve on selvä, jotta rakennuslupien myöntäminen jatkossa helpottuu. Asemakaava voidaan laatia tarkoituksenmukaisella tarkkuudella. Sovittiin, että Woikosken asemakaavan laadinta aloitetaan välittömästi ja kaavaprosessi viedään läpi ilman tarpeettomia viivytyksiä.

Mattilan maatilan, WHD Gårdin osalta todettiin, että aluetta koskeva yleiskaava on päivitettävä vastaamaan tilan jo nykyistä ja varsinkin tulevaa maankäyttöä. Alueelle on laadittava myös asemakaava, jotta rakennuslupien myöntäminen selkiytyy. Käytiin keskustelua asemakaavan muodosta, soveltuuko kohteeseen paremmin asema- vai ranta-asemakaava. Keskusteltiin myös yleiskaavan ja asemakaava-alueen rajautumisesta. Mäkelä J. ehdotti, että laaditaan Mattilan tilalle ranta-asemakaava, koska se on kaavamudoista sellainen, että siinä kaavan tilaajana voi toimia suoraan yksityinen maanomistaja, eikä kunnalle voi käytännössä muodostua lunastusvelvoitteita. Sovittiin, että Mattilan (ja ainakin myös viereisen Honkalan) tilalle käynnistetään välittömästi yleiskaavan muutos (koko alueelle) ja ranta-asemakaavan laatiminen. Ranta-asemakaavan rajausta ja mahdollinen vaiheistus tapahtuu prosessin aikana. Halme ei pitänyt toivottavana, että hankkeita aikanaan hyväksyttäisiin ns. peräkkäisissä pykälissä valtuustossa. Yleiskaavan muutoksen on syytä tulla voimaan ennen asemakaavaa, jotta syntyy aito ohjausvaikutus. Hankkeita voi tulla laatia ja valmistella samanaikaisesti.

TARVITTAVAT SELVITYKSET

Peltonen totesi, että Woikosken tehdasalueen asemakaavassa voidaan hyödyntää yleiskaavaa varten laadittuja luonto- ja kulttuuriympäristön selvityksiä, eikä uusia tarvitse tehdä.

Mattilan ja Honkalan tilan kaavoitustyöhön tarvittavien selvitysten tulee kattaa koko kaavoitettava alue. Luonto- ja maisemaselvityksellä tulee osoittaa luontokohteet, joihin ei tule ohjata matkailijoita kohteiden säilymisen turvaamiseksi. Toisaalta voidaan myös osoittaa maisemallisesti kauniita kohteita, joita voidaan hyödyntää matkailutoiminnassa. Lisäksi tarvitaan todennäköisesti kulttuuriympäristöselvitys erityisesti vanhojen rakennusten (mm. Mattilan vanha päärakennus) tilanteen selvittämiseksi.

Nulpponen kommentoi, että Mattilan matkailutoiminta on jo alueellisesti merkittävää ja maakuntakaavassa Mattilan tila, WHD Gård on jatkossa hyvä osoittaa ainakin matkailun kohdemerkinnällä.

Mattilan tilan alueelta on käytössä aivan tuore pohjakartta, jota täydennetään ja hyväksytetään vielä prosessin aikana. Tehdasalueelta löytyy jo tuore, hyväksytty asemakaavan pohjakartta.

Mäntyharju, Woikoski ja WHD Gård (Mattilan tila)

KAAVOITUSTARPEIDEN SELVITTÄMINEN

AIKATAULU

Palmbergit kutsuivat J. Mäkelän suunnittelukohteeseen vierailulle heti seuraavaksi maanantaiksi (9.6.2014) ja toimimaan kaavanlaatijana. Hannu Lakka osallistuu neuvotteluun kunnan edustajana, laaditaan sopimukset asemakaavoituksen käynnistämiseksi tehdasalueella. Mahdolliset maankäyttö sopimukset esimerkiksi kunnallistekniikkaan liittyen neuvotellaan prosessin aikana ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

Mattilan vanhan päärakennuksen osalta järjestetään neuvottelu alkusyksyllä 2014.

Hankkeet todettiin yhteisesti hyvin kannatettaviksi varsinkin kunnan elinkeinoelämän kannalta ja neuvottelu päättyneeksi.