

# TYRYNNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN KUMOAMINEN

Tilalla Niemenranta 507-423-1-232 (osa)

*Kaavaselostus 13.9.2021*

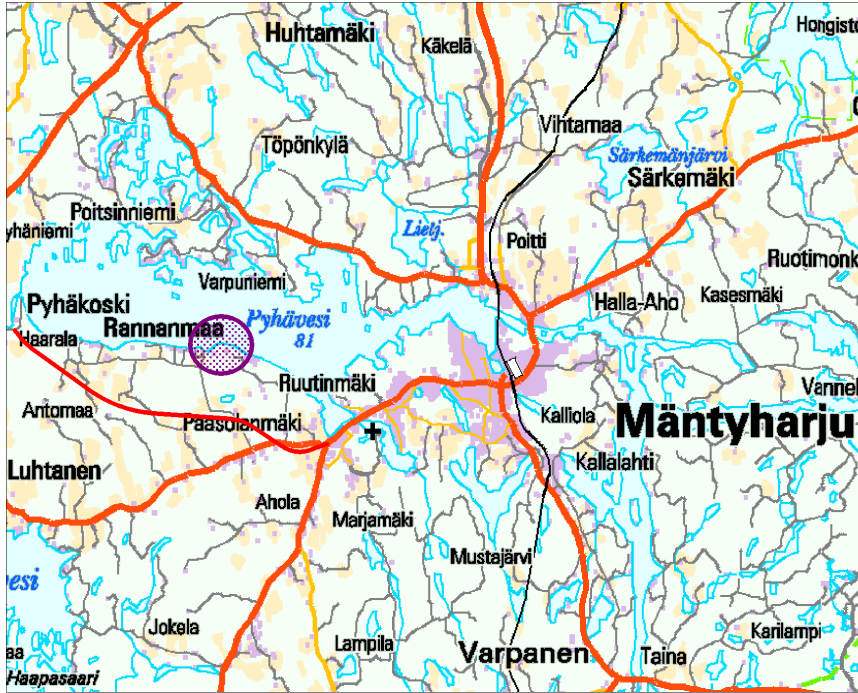


**Karttaako**

Jarmo Mäkelä  
Heikinkatu 7  
48100 Kotka

# Asemakaavan selostus, joka koskee 13. syyskuuta 2021 päivättyä asemakaavakarttaa.

## 1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT



### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue muodostuu Mäntyharjun kunnan Paasolan kylän tilan Niemenranta 1:232 Pyhäveden Tyrynneimen palstasta, jonka pinta-ala on 8,7 ha. Kaavoitettava alue sijaitsee noin kolmen kilometrin etäisyydellä Kirkonkylältä luoteeseen. Varsinainen kuntakeskus on suunnittelualueelta noin kuuden kilometrin etäisyydellä.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on ”Tyrynneimen ranta-asetakaavan kumoaminen”. Tarkoituksena on kumota Tyrynneimen ranta-asetakaava kokonaisuudessaan. Alueella ei ole tarkoitus enää kehittää matkailupalvelujen näkökulmasta.

### 1.4 Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista

- Tilastolomake
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Vastineet kaavaehdotusvaiheen palautteesta
  
- Kumottavan ranta-asetakaavan merkinnät ja määräykset
- Kumottava ranta-asetakaavakartta 1:2000

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu Mäntyharjun kunnan Paasolan kylän tilan Niemenranta 1:232 Pyhäveden Tyrynneimen palstasta. Tilan pinta-ala on yhteensä n. 11,5 hehtaaria, josta nyt käsiteltävän palstan osuus on 8,7 ha. Tilan kaksi muuta pientä palstaa sijaitsevat kaukana Ylä-Salmijärvellä. Ylä-Salmijärven puolella palstalle on laadittu Kallaveden rantaosayleiskaava, joka on hyväksytty vuonna 2019. Ylä-Salmijärven palstalle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Yleissilmäyskartta kaava-alueen sijainnista on selostusosan alussa.

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

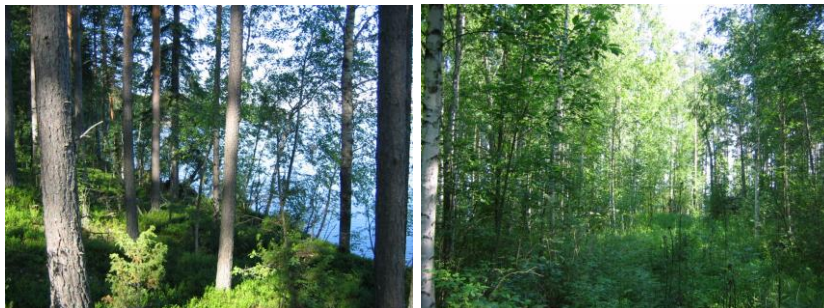
Maastossa on inventoitu alueen ympäristön kannalta arvokkaat alueet alkuperäisen ranta-asemakaavan laadinnan aikana. Yhteenvedo:

Alueella ei ole maiseman kannalta merkittäviä kohteita. Alue on osin rakentunut. Puusto on alueella monimuotoista ja maasto tavanomaista (kts. kansikuva ja seuraavat kuvat). Pyhäveden vanhat rantaviivat erottuvat maastossa paikoitellen selkeänä töyräänä.

*"Järven rannassa on pitkin matkaa kolme eri ikäistä rantavallia. Näistä lähinnä rantaa olevat ovat syntyneet vasta parin sadan vuoden aikana jäiden työnnön seurauksena. Ylin valli on järven muinaisranta.*

*Vallien syntyä ei ole saatu selville. Alin valli on syntynyt ennen Pyhäkosken ilmeisesti 1800-luvulla tapahtunutta ruoppausta. Ylin valleista edustanee aikaa ennen Mäntyharjun vesistöreitien syntymistä.*

*On toivottavaa, että kaavaan merkitään lisämerkinnällä rantavallit geologisina säilytyskohteina." / Ympäristösuunnittelu Henttonen*



*Tilan luoteisranta*

*Nuorta koivikkoa rannan taustalla*

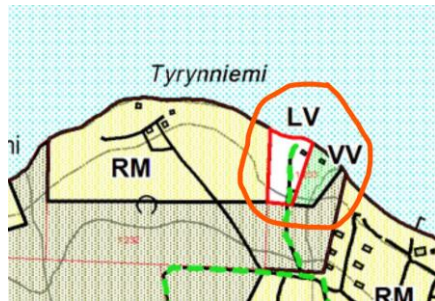
Rannan taustalla olevat alueet ovat maisemallisesti tavanomaisia metsätalouksikäytössä olevia alueita sekä metsänhoidolliseen käyttöön sopiva tieura, joka tekee maastossa lenkin.



- Ympäristösuunnittelu Henttonen on tarkastanut rakentamattomat alueet jo Kuntakeskuksen ja Pyhäveden alueen yleiskaavatyön yhteydessä sekä maastokäynnillä kesällä 2010 vielä erikseen ranta-asemakaavatyötä varten. Alueella ei havaittu **uhanalaisia tai harvinaisia kasvilajeja, suojeltavien eläinlajien elinympäristöjä tai suojeltavia luontotyyppöjä.**

- Alueelle ei juurikaan kohdistu matkailualueen ulkopuolista **virkistyskäyttöä.** Viereisellä kunnan omistamalla alueella tilan itäpuolella on veneenlaskupaikka, venevalkama ja yleinen uimaranta/ retkisatama. Sekä hieman etäämpänä, osittain myös rajanaapurina ns. Yittilä, joka on entinen YIT:n henkilökunnan virkistysalue. Nyttemmin alue on muotoutumassa osakeyhtiömuotoiseksi lomakyläksi, jossa on yhteisrannallisia mökkitontteja.

### 2.1.3 Rakennettu ympäristö



Lähialueella sijaitsevat kunnan venevalkama sekä uimaranta ja venevalkama. Kuvassa alueet osoitettuna yleiskaavassa.



*Kunnan venevalkama, uimaranta ja retkisatama idässä sekä suunnittelualueen rantaa länteen päin*

Tilan nykyinen rakennuskanta käsittää tilan omassa käytössä olevan päärakennuksen, saunan ja varastoaitan. Lisäksi alueelle on rakennettu poikkeusluvalla (26.4.2006) kaksi omarantaista tasokasta lomarakennusta tilan koillisnurkkaan (Betula ja Salix):



*Kuva Salix vasemmalla ja Betula oikealla (kuvat c. www.honkaniemenhuvilat.fi)*

Aluetta ei ole rakennettu asemakaavan valmistumisen jälkeen.

## 2.1.4 Maanomistus

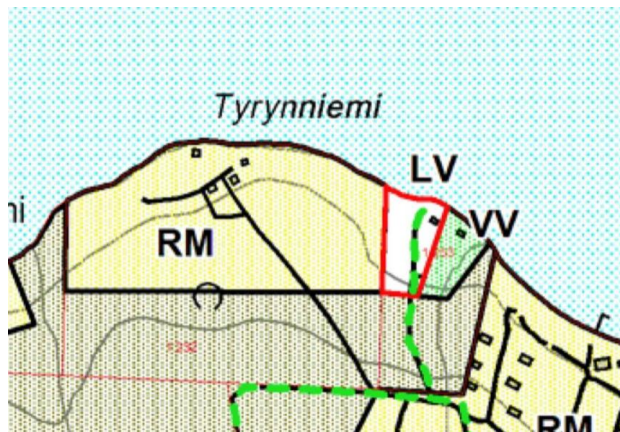
Kaava-alue on kokonaan saman yksityisen maanomistajan omistuksessa.

## 2.2 Suunnittelutilanne

### MAAKUNTAKAAVA

Maakuntavaltuuston hyväksymässä maakuntakaavassa ei ole merkintöjä alueelle.

### YLEISKAAVA



Alueelle on hyväksytty Kuntakeskuksen ja Pyhäveden alueen osayleiskaava 13.11.2008 kunnanvaltuustossa oikeusvaikutteisena. Ranta-  
asemakaava-alue on yleiskaavassa merkitty pääosin matkailupalvelujen alueena (RM / Alue varataan lomailun, matkailun, kurssikeskusten yms. tarpeisiin. RM-alueella tapahtuva

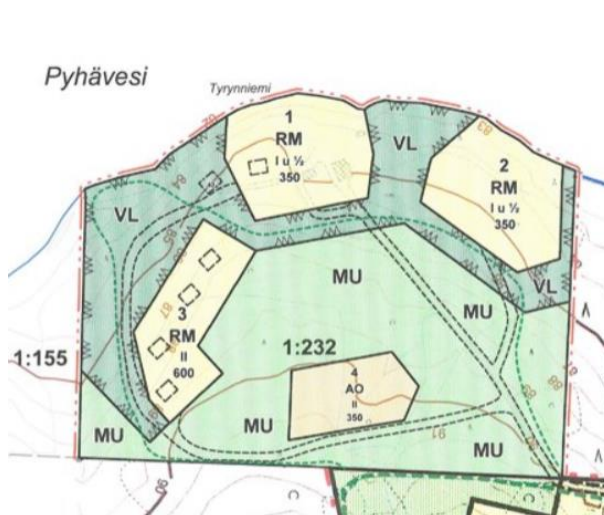
merkittävä lisärakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista alueelle).

Takamaastossa on käytetty myös maa- ja metsätalousvaltaisen alueen merkintää (M). Ote yleiskaavasta tilan osalta on alla, ote laajemmin ympäristöstä on myöhemmin.

### ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa Tyrynneimen ranta-asemakaava, joka on hyväksytty Mäntyharjun kunnanvaltuustossa 16.11.2011 § 49.

Kaavassa alueelle on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet 1-3 sekä erillispientalojen aluetta kortteliin 4. Lisäksi alueelle on osoitettu lähivirkistysaluetta ranta-alueelle.



**Lähivirkistysalue.** Alueelle voi sijoittaa venevalkamia, uimarantoja, pallokenttiä, leikkikentän, laavun yms. korttelialueita 1, 2 ja 3 tukevia toimintoja sekä matkailualueen huoltoyhteyksiä.

Alueelle saa sijoittaa korkeintaan yhden erillisen rantasaunan tukemaan korttelialueen 3 toimintoja kaavakartan rakennusalan mukaisesti (40 k-m<sup>2</sup>) sekä huolto- ja talousrakennuksia (yhteensä 40 k-m<sup>2</sup>).



**Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.**

Kortteliin 1 saa sijoittaa korkeintaan kaksi erillistä lomarakennusta sekä enintään kaksi saunarakennusta ja kaksi talousrakennusta kokonaisrakennusoikeuden mukaisesti. Yhden lomarakennuksen enimmäisrakennusoikeus on 120 k-m<sup>2</sup> ja saunan 30 k-m<sup>2</sup>. Ohjeellinen uusi rakennuspaikka on osoitettu kaavakartassa. Uusi lomarakennus on sijoitettava vähintään 40 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Kortteliin 2 saa sijoittaa korkeintaan kaksi erillistä lomarakennusta sekä enintään kaksi saunarakennusta ja kaksi talousrakennusta kokonaisrakennusoikeuden mukaisesti. Yhden lomarakennuksen enimmäisrakennusoikeus on 120 k-m<sup>2</sup> ja saunan 30 k-m<sup>2</sup>.

Kortteliin 3 saa sijoittaa korkeintaan neljä erillistä lomarakennusta sekä enintään neljä talousrakennusta kokonaisrakennusoikeuden mukaisesti. Yhden lomarakennuksen enimmäisrakennusoikeus on 120 k-m<sup>2</sup>. Ohjeelliset uudet rakennuspaikat on osoitettu kaavakartassa.



**Erillispientalojen korttelialue.** Alueelle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä enintään neljä talousrakennusta.



**Maa- ja metsätalousalue, jolla on ulkoilun ohjaamistarpeita.**

Asemakaavan mukaiset aluevaraukset eivät ole toteutuneet, eikä asemakaavan valmistumisen jälkeen alueelle ole toteutettu rakentamista.

## RAKENNUSJÄRJESTYS

Kunnan **rakennusjärjestys** on tullut voimaan 19.10.2012.

## POHJAKARTTA

Ranta-asemakaavan **pohjakartta** on hyväksytty kunnassa 16.9.2008. Kaava laaditaan MapInfo-ohjelmistolla.

## 3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloite kaavan laatimiseen on tullut maanomistajalta.

Ely-keskuksen ja kunnan kesken on alustavasti keskusteltu hankkeesta syksyllä 2020. ELY-keskus sekä kunta katsoivat, että hankkeelle on edellytyksiä.

Kaavoituksen vireillepanosta ja kaavaluonnoksesta tiedotetaan seuraavaksi paikallislehdessä ja kirjeitse lähialueen maanomistajille. Suunnitelmat pidetään nähtävillä kunnanvirastolla (MRL 62 ja 63§).

Kaavan vireillepano ja kaavaluonnoksen nähtävillä olo voidaan toteuttaa samanaikaisesti hankkeen pienimuotoisuudesta johtuen.

### 3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

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

### 3.3 Asemakaavan tavoitteet

#### 3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on kumota matkailuteemainen ranta-asemakaava kokonaisuudessaan. Koska yleiskaavassa alue on osoitettu matkailukäyttöön, tarkoittaa se luonnollisesti sitä, että myös yleiskaava on näiltä osin päivitettävä. Päivitys on vireillä ja se tapahtuu osin päällekkäinen ranta-asemakaavan kumoamisen kanssa.

Tavoitteena on alueen luonteen muutos. Maanomistajat eivät ole tällä hetkellä enää kehittämässä alueen toimintaa matkailun suhteen enempää. Alueelle on tällä hetkellä rakennettu kaksi vuokramökkiä, joiden myyntiäkin on pohdittu.

Se ei ole nykyisen kaavan mukaisesti mahdollista. Vuokramökkien tarjoaminen on toisaalta mahdollista myös pienemmällä volyymilla ja tavanomaisen rantamitoituksen osoittamilla rakennuspaikoillakin. Alueella myös entinen YIT:n vuokra-alue on toiminnan muutoksessa, ja kysyntää ainakaan perinteisille mökkikylille ei näytä tulevaisuudessa olevan samassa määrin kuin aiemmin.

Alue sijoittuu lähelle Vehmasrannan aluetta, joka on kaavoitettu asuinalueeksi, Nyt myös Tyrynneimen alueelle on vedetty keskitetty kunnallistekniikka (vesi- ja viemäri), joten alueen käytön osoittaminen ainakin osittain myös asumiseen tullaan esittämään yleiskaavoituksen yhteydessä. Alueelle on hyvät tieyhteydet ja kunnallistekniset valmiudet, joten asuminen sopii alueelle hyvin.

### **3.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**

Kaavaluonnoksen kuulemisvaiheen aikana naapureilta ja muilta osallisilta saatava palaute otetaan huomioon kaavan jatkokäsittelyssä.

Kaavan kumoamisen luonnos käsiteltiin Mäntyharjun kunnan teknisessä lautakunnassa 15.6.2021 § 62, Tyrynneimen ranta-asemakaavan kumoaminen. Lautakunta päätti asettaa kumoamislunnon asiakirjat nähtäville. Asiakirjat pidettiin nähtävillä 8.7.-15.8.2021 kunnan verkkosivuilla manttyharju.fi -> Asuminen ja ympäristö -> Kaavoitus -> Vireillä ja nähtävillä olevat kaavat. Asiakirjojen esittelyä sai pyytää erikseen ajanvarauksella kuulutuksessa ilmoitetuilta puhelinnumeroilta.

Ennen nähtävilläolon alkamista tiedotettiin lähimpiä naapureita kirjeitse ja toimitettiin lausuntopyyntö Etelä-Savon ELY-keskukselle, Mäntyharjun rakennusvalvonnalle, Etelä-Savon maakuntaliitolle ja Mikkelin seudun ympäristöpalveluille.

Kaavaluonnoksesta ei jätetty yhtään huomautusta. Luonnoksesta saapui kaksi lausuntoa; Etelä-Savon maakuntaliitto ja Etelä-Savon ELY-keskus.

Lausunnot referoituna alla:

**Etelä-Savon maakuntaliitto 11.8.2021.** Maakuntaliitto ilmoitti sähköpostitse, ettei sillä ole lausuttavaa kaavasta. Maakuntaliitto pitää kuitenkin positiivisena alueen kehittämistä.

VASTINE: *Merkitään lausuma tiedoksi.*

**Etelä-Savon ELY-keskus 24.8.2021.** Ely-keskus toteaa lausunnossaan, että pitää kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa riittävänä. Ely-keskus toteaa myös, että kaavaselostuksen mukaan alueen matkailupalvelukäyttöä (RM) ei ole enää tarkoitus kehittää eikä jatkaa tätä toimintaa ainakaan laajemmassa määrin. RM-alueelle on ranta-asemakaavassa osoitettu rakennusoikeutta n. 1700 kem<sup>2</sup>, joka jatkossa nyt tässä yhteydessä esitetyn

yleiskaavamuutoksen jälkeen pieneni tulevan rakentamisen käyttötarkoituksesta riippuen 900 - 500 kem<sup>2</sup>. Muutoksen voidaan katsoa olevan maankäytön ja ympäristön rasituksen kannalta hyvä. Ranta-  
asemakaavassa osoitetun matkailupalveluvarauksen poistamiselle on näin ollen ELY-keskuksen näkemyksen mukaan riittävät perustelut.

VASTINE: *Merkitään lausunto tiedoksi.*

Kaavamuutoksen luonnosta ei ole tarpeen muuttaa saapuneiden lausuntojen perusteella, vaan se voidaan viedä sellaisenaan kaavaehdotuksena nähtäville.



## 4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Mitoitus

Kaavan keskeiset mitoitus tiedot on esitetty taulukossa.

Kaavalla kumotaan seuraavat alueet ja aluevaraukset:

Alue	Kortteli	m <sup>2</sup>	e	Rakennusoikeus, k-m <sup>2</sup>
RM	1	-8960	0.04	-400
RM	2	-8080	0.04	-350
RM	3	-6310	0.10	-600
AO	4	-4288	0.08	-350
VL		-20910	0.01	-110
MU		-37860	0.00	0
<b>Yht.</b>		<b>-86408</b>	<b>0.02</b>	<b>-1810</b>

### 4.2 Kaavan vaikutukset

#### 4.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan kumoaminen tulee vähentämään alueella tapahtuvan rakentamisen määrää, koska jatkossa alueelle tapahtuva rakentaminen mahdollistuu yleiskaavassa. Voimassa olevan yleiskaavan mukaan alue on varattu matkailutoiminnalle ja yleiskaavan perusteella ei alueelle voi rakentaa.

Alueella vireillä olevan yleiskaavamuutoksen myötä tavoitellaan yleiskaavan mukaista mitoitus, joka mahdollistaa neljän omakotitalon rakennuspaikan osoittamisen. Rakennuspaikkojen kaavamerkintänä esitetään ARA, mikä sallii joko loma- tai vakituisen asumisen. Yhdelle yleiskaavan mukaiselle rakennuspaikalle osoitetaan rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus, ja se vaihtelee päärakennuksen käyttötarkoituksen mukaan

#### 4.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan kumoamisella ei ole juurikaan vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön. Positiivisia vaikutuksia kumoamisella on ympäristöön siten, että rakentamiseen varattava alue supistuu ja pienempi osa alueen ympäristöstä jää rakentamisen alle. Myös aluerakenteen osalta vaikutukset pienenevät. Yleiskaava tulee mahdollistamaan alueen rakentamisen nykyisille kolmelle rakennuspaikalle, sekä tavoitteena osoittaa yleiskaavassa näiden lisäksi yksi uusi omakotitalon rakennuspaikka. Rakennuspaikat pyritään mahdollisuuksien mukaan osoittamaan ryhmiin, joten vapaata rantaakin tulee säästymään kumoamisen myötä alueen länsiosaan. Myös ns. taustamaa jää

rakentamiselta vapaaksi, kun sieltä kumotaan ranta-asemakaavassa osoitettu asumisen paikka (AO). Tosin taustamaalle aivan tilan rajalle voi olla mahdollista rakentaa haja-asutussääntöjen puitteissa, sillä edellytyksenä että rakentaminen tapahtuu yli 200 metrin päässä rannasta. Asemakaavan AO-rakennuspaikka sijaitsee noin 170 metrin etäisyydellä rantaviivasta.

#### **4.2.3 Vaikutukset virkistyskäyttöön**

Kaavan kumoamisella on parantava vaikutus alueen virkistyskäyttöön ainakin teoriassa, sillä suurempi osa alueesta jää rakentamiselta vapaaksi. Erityisesti tämä toteutuu taustamaan osalta, mutta myös rannalle jää selkeä ns. vapaan rannan vyöhyke.

#### **4.2.4 Vaikutukset vesistön tilaan**

Alueelle on rakennettu kunnallistekniikka, johon alueen rakennukset on liitettävissä. Se osaltaan parantaa vesistön tilan säilymistä. Myös rakentamisen sallittu määrä alueella vähenee, joten siten myös vesistön kuormituksen riskit vähenevät.

### **5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Kumottavan asemakaavan perusteella ei voida jatkossa rakentaa. Rakentaminen toteutetaan yleiskaavan pohjalta.



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hanna Nirkko'.

Hanna Nirkko  
kaavoitusinsinööri  
YKS 591

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jarmo Mäkelä'.

Jarmo Mäkelä  
DI  
YKS 125