

MÄNTYHARJUN KUNTA**Länsiosan rantaosayleiskaavan muutokset****Kaavaehdotus 22.12.2023, kaavanlaatijan vastine palautteesta 14.5.2025**

Mäntyharjun tekninen lautakunta päätti asettaa kokouksessaan 12.3.2024 § 19 Länsiosan rantaosayleiskaavan muutoksen kaavaehdotusaineistot MRL 65 §:n ja MRA 19 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville. Asiakirjat olivat nähtävillä kunnan verkkosivuilla. Nähtävänäolon aikana alueiden maanomistajilla, viranomaisilla sekä muilla osallisilla oli mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta.

Kaavaehdotuksesta jätettiin kuulemisaikana (4.4. – 5.5.2024) 5 lausuntoa ja 1 muistutus, joiden sisältö on esitetty *kursivoituna* seuraavassa lyhyesti (ks. tarkemmin palautteen sisältö alkuperäisistä lausunnoista tai muistutuksista). Kaavanlaatijan vastine jätetyistä lausunnoista ja muistutuksista:

1. Etelä-Savon pelastuslaitoksen lausunto 15.4.2024

Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

2. Etelä-Savon ELY-keskuksen lausunto 22.4.2024

ELY-keskuksella ei ole kaavamuutokseen kommentoitavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

3. Riihisaari – Savonlinnan museon lausunto 25.4.2024

Kaavamuutoksesta ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön tai rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

4. Mikkelin seudun ympäristöpalveluiden lausunto 3.5.2024

Ympäristöpalvelut on tutustunut Toivola-Mynttilä-Peruvesi-rantaosayleiskaavan sekä Länsiosan rantaosayleiskaavan muutokseen. Ympäristöpalveluilla ei ole lausuttavaa kaavamuutoksista.

Ympäristöpalveluista kuitenkin huomautetaan, että Toivola-Mynttilä-Peruvesi royk kohteessa 14 (Pihtiniemi) on Lajitietokeskuksen mukaan tehty näköhavainto liito-oravasta ja alueella on useampi kolopuu (havainto vuodelta 2013). Rakennuspaikkoja ei ole kuitenkaan osoitettu tähän

havaintopisteeseen, mutta liito-orava tulee huomioida mahdollisissa maankäyttöön liittyvissä toimenpiteissä ko. alueella.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Kohde numero 14 Pihtiniemessä sijaitsee Länsiosan rantaosayleiskaavan alueella. Alueella sijaitsevaan havaintopisteeseen ei ole osoitettu rakennuspaikkoja, joten liito-oravan elinalue säilyy maankäytön muutosten ulkopuolella ja tilanne siten ennallaan.

5. Rakennuslautakunnan lausunto 6.5.2024

Rakennusvalvonnan tehtävien hoidon kannalta on erinomaista, että kaavassa olevia virheitä ja puutteita sekä aiemmin poikkeamisluvilla mahdollistettuja rakentamistoimenpiteitä ajantasaistetaan rantaosayleiskaavaan. Osa kohteista on rakennusvalvonnan joko valmistelu- tai valvontakatselmuksilla havainnoituja ja asiakkaille ohjeistettuja muutoksia, jotka ovat erityisen tärkeää saada kaavamutokseen mukaan, jotta rakennuspaikkojen pienilmasto ja maasto-olosuhteet tulee huomioitua kaavan mukaisessa rakennusoikeudessa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Kaavoitusprosessia tulisi kehittää jatkuvaan vuorovaikutukseen kiinteistöjen omistajien ja yleisen kehittymisen tarpeita palvelevaksi, jolloin poikkeamistarve vähenisi nykytilanteesta. Myös poikkeamisten kautta luvittuva rakentaminen päivittyisi kaavaan nykyistä reaaliaikaisemmin, jotta kaava on ajan tasalla eikä samalle kiinteistölle tarvita useampia poikkeamisia. Kaavoituksen lähtökohta tulee olla alueiden käytön kehittäminen ja siten palvella kiinteistöjen omistajia niin, että rakentamisessa ja/tai sen luvittamisessa ei jouduttaisi turvautumaan poikkeamismenettelyihin vaan luvitus olisi mahdollisimman pitkälle lain voimaisen kaavan toteuttamiseen perustuvaa.

Vastine: Tämä on tiedostettu kaavoituksessa. Olisi hyvä, jos myönnetyn poikkeamisluvan yhteydessä veloitetaan maanomistajaa tekemään kaavoitusaloite kunnan maankäyttöpuolelle kaavoitustarpeen johdosta. Muilta osin merkitään tiedoksi.

Kaavamääräykset tulee ehdottomasti täydentää tukemaan rakentamislain vaatimuksia, joko määrämällä rakennusoikeus ja rakennusten etäisyydet kaavassa tai määrällä kaavassa noudatettavaksi rakennusjärjestyksessä määrättyjä rakennusoikeuksia, rakennusten etäisyyksiä rannasta ja toisistaan. Tämä on sen kaltainen tekninen muutos, ettei kaavaa pitäisi tarvita laittaa uudestaan nähtäville, koska kyseessä on nykyisen sekä maankäyttö- ja rakennuslain aikaisen käytännön kirjaus rakentamisenlain mukaiseen muotoon.

Vastine: Muutetaan kaavaa vastaamaan 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain säädöksiä ja osoitetaan kaavassa alueilla käytettävät rakennusoikeudet ja rakentamisetäisyydet. Pyritään siinä noudattelemaan pääsääntöisesti 1.1.2025 voimaan tulleen Mäntyharjun rakennusjärjestyksen määräyksiä RA ja A-paikoilla. Pienten saarten osalta joudutaan räätälöimään rakennusoikeutta ja etäisyyksiä kaavamääräyksellä erityisesti maisemallisten seikkojen takia.

6. Pohjois-Savon ELY-keskuksen (Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue) lausunto 8.5.2024

Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole kaavaehdotukseen huomautettavaa maantieverkon tai liikennevaikutusten näkökulmasta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

1. Muistutus 3.5.2024

Muistutus koskee kaavan kohdetta 14 Vuohijärvellä (tavoitteena M -> RA laajennus). Muistuttaja kysyy, toteutuuko kiinteistöjen omistajien yhdenvertainen kohtelu. Kaavoituksessa tulee noudattaa emätilaperiaatetta ja kohdella maanomistajia tasapuolisesti. Rakennusoikeus rantaviivaan tulisi huomioida siten, että emätilan ja siitä lohkottujen tilojen alueelle rakennetut tai kaavoitetut ranta-rakennuspaikat vähentävät emätilan rakennusoikeutta. Emätilan vielä käyttämätön rakennusoikeus tulee jakaa kullekin emätilaan kuuluvalla kiinteistöllä tasapuolisesti, eikä mitoitusrantaviivaa (rakennuspaikkoja per km) saisi ylittää. Ranta-alueille pitää alueidenkäyttölain mukaan jäädä riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Rakentamatonta ranta-aluetta on jätettävä yhtäältä rantojen virkistyskäytön ja toisaalta luonnon monimuotoisuuden turvaamisen vuoksi.

Vastine: Kaavamuutoksessa rakennuspaikkojen määrä ei muutu, eikä rakennusoikeutta olla lisäämässä emätilan alueelle. Yhden RA-paikan sijaintia ainoastaan korjataan ja muutetaan vastaamaan nykytilannetta. Rakentamatonta ranta-aluetta jää edelleen runsaasti alueelle.

Kohteen 14 osalta todettiin aiemmin kaavaluonnosvaiheen vastineessa seuraavasti: ”Alueelle on jo rakennettu rakennukset ja alue rajataan muodostuneen pihapiirin mukaisesti nykyisen RA-alueen pohjoisreunaan. Samaan pihapiiriin tullaan rakentamaan vielä autotallirakennus, joka jäisi hiukan kaavan mukaisen RA-alueen ulkopuolelle. Aluetta rajataan siten, että autotallirakennus mahtuu vielä RA-alueen sisään.” Nämä tavoitteet pitävät edelleen paikkansa.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen ja vuoden 2025 alusta tuli voimaan uusi rakentamislaki, jonka tuomat muutokset on otettu huomioon kaavaratkaisun merkintöjen osalta. Kaavassa on aiemmin noudatettu mm. rakennuspaikan rakennusoikeuden määrittelyssä kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä. Tämä ei ole jatkossa mahdollista. Uusi laki lähtee siitä, että tällaisista asioista tulee määrätä rakentamista ohjaavassa kaavassa. Tämä myös tiedostettiin esim. rakennuslautakunnan antamassa lausunnossa. Kaavaa siis jouduttiin muuttamaan lakiuudistuksen johdosta, joten se tulee asettaa uudelleen ehdotuksena nähtäville, jotta saadaan asia osallisten ja viranomaisten tietoisuuteen ja asiassa voi antaa palautetta. MRA 32 §:n mukaan; ”Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.” Tässä tapauksessa muutoksien voidaan tulkita koskevan myös yleistä etua, jolloin uusi nähtävilläolo on tarpeen.