

# MÄNTYHARJU.

## MÄNTYHARJUN KUNTA

### LINKKUMYLLYN RANTA-ASEMAKAAVA

Tiloilla Myllytila 507-422-1-214, Koskensivu 507-422-3-0, Myllynsivu 507-422-4-0 ja Joensivu 507-422-7-0

**Selostusosa 13.10.2025**



*Maisemaa suunnittelualueelta puron ympäristöstä.*

Vireilletulo 23.03.2021 § 23  
OAS 15.4 – 28.4.2021  
Luonnos ja päivitetty OAS \_\_\_\_\_  
Ehdotus \_\_\_\_\_  
Hyväksyminen \_\_\_\_\_



Susanna Mäkelä  
FM, kaavasuunnittelija  
puh. 045 1371 544  
[susanna.makela@karttaako.fi](mailto:susanna.makela@karttaako.fi)

## SISÄLLYSLUETTELO

|       |                                                                         |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....                                          | 4  |
| 1.1   | Sijainti ja alue .....                                                  | 4  |
| 1.2   | Kaavan taustaa ja tavoitteet.....                                       | 5  |
| 2     | LÄHTÖKOHDAT .....                                                       | 6  |
| 2.1   | Selvitys suunnittelualueen oloista.....                                 | 6  |
| 2.11  | Luonnonympäristö ja maisema .....                                       | 6  |
| 2.111 | Aiemmat selvitykset ja päätökset.....                                   | 8  |
| 2.12  | Pohjavesi .....                                                         | 8  |
| 2.13  | Rakennettu ympäristö.....                                               | 9  |
| 2.131 | Kulttuuriympäristöt.....                                                | 9  |
| 2.132 | Muinaisjäännökset.....                                                  | 9  |
| 2.133 | Alueen historia .....                                                   | 9  |
| 2.134 | Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö .....                             | 10 |
| 2.14  | Kunnallistekniikka .....                                                | 10 |
| 2.15  | Maanomistus.....                                                        | 10 |
| 2.2   | Suunnittelutilanne .....                                                | 11 |
| 2.21  | Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....         | 11 |
| 2.22  | Yleiskaava .....                                                        | 13 |
| 2.23  | Asemakaava.....                                                         | 14 |
| 2.24  | Pohjakartta ja rakennusjärjestys .....                                  | 14 |
| 3     | ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....                                  | 14 |
| 3.1   | Kaavan vireille tulo .....                                              | 14 |
| 3.2   | Osallistuminen ja yhteistyö .....                                       | 14 |
| 3.21  | Osalliset .....                                                         | 14 |
| 3.22  | Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt .....                          | 14 |
| 3.3   | Ranta-asemakaavan tavoitteet .....                                      | 15 |
| 3.31  | Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet .....                        | 15 |
| 3.32  | Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet .....                | 15 |
| 3.33  | Maanomistajan asettamat tavoitteet.....                                 | 15 |
| 3.4   | Tutkitut vaihtoehdot.....                                               | 16 |
| 3.5   | Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen ..... | 16 |
| 3.51  | Kaavaluonnoksen nähtävilläolo .....                                     | 16 |
| 3.52  | Kaavaehdotuksen nähtävilläolo .....                                     | 16 |
| 4     | RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS .....                                          | 17 |
| 4.1   | Mitoituksen perusteet.....                                              | 17 |
| 4.11  | Matkailupalvelujen korttelialueiden mitoituksen perusteet.....          | 17 |
| 4.2   | Kaavan mitoitus .....                                                   | 18 |
| 4.3   | Aluevaraukset .....                                                     | 19 |
| 4.31  | Korttelialueet .....                                                    | 19 |
| 4.311 | Matkailupalvelujen korttelialueet.....                                  | 19 |
| 4.32  | Maa- ja metsätalousalueet.....                                          | 19 |
| 4.321 | Maa- ja metsätalousalueet ja virkistysalueet .....                      | 19 |
| 4.321 | Erietyiset luontokohteet .....                                          | 19 |
| 4.33  | Liikennealueet ja kulkuyhteydet.....                                    | 20 |

|       |                                               |    |
|-------|-----------------------------------------------|----|
| 4.331 | Tiet.....                                     | 20 |
| 4.34  | Yleiset määräykset.....                       | 20 |
| 5     | KAAVAN VAIKUTUKSET .....                      | 21 |
| 5.1   | Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan .....   | 21 |
| 5.2   | Luontoarvot, maisema ja vesistöt .....        | 21 |
| 5.3   | Rakennettu kulttuuriympäristö.....            | 21 |
| 5.4   | Liikenteelliset vaikutukset.....              | 22 |
| 5.5   | Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen..... | 22 |
| 5.6   | Sosiaaliset vaikutukset .....                 | 22 |
| 5.7   | Taloudelliset vaikutukset .....               | 22 |
| 6     | RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN .....         | 22 |

Kaavaselostuksen liitteinä ja yhteydessä ovat:

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 13.10.2025
- Liite 2 Vastineet luonnos- ja ehdotusvaiheen palautteesta
- Liite 3 Ranta-asetakaavan tilastolomake (ehdotusvaiheessa)
- Liite 4 Rakennuskannan kuvaus -raportti 13.10.2025
- Liite 5 Luontoinventoinnin raportti 10.9.2025 (biologi FM Jouko Sipari)

- Ranta-asetakaavakartta merkintöineen 13.10.2025

# 1

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1

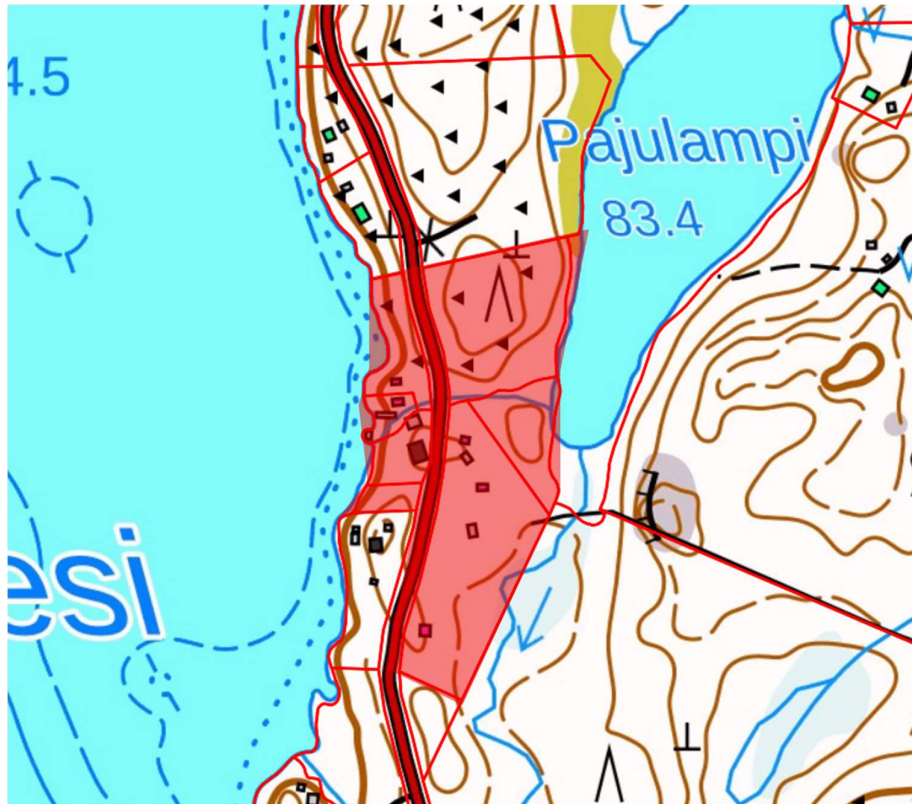
#### Sijainti ja alue

Ranta-asetakaavan laatiminen koskee tiloja Myllytila 507-422-1-214, Koskensivu 507-422-3-0, Myllynsivu 507-422-4-0 ja Joensivu 507-422-7-0. Suunnittelualue sijaitsee Mäntyharjun kunnassa Outisen kylässä rajoittuen Sarkaveden sekä Pajulammen rantaan. Mäntyharjun keskusta on alueelta matkaa noin 16 km. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,4 ha. Alla on kuva suunnittelualueen sijainnista kunnassa.



*Punaisella ympyröitynä kaavan suunnittelualueen seudullinen sijainti Mäntyharjun kunnassa.*

Seuraavalla sivulla olevassa kartassa näkyvät vielä tarkemmin Linkkumyllyn ranta-asetakaavaan kuuluvat kiinteistöt, joita muutos koskee. Suunnittelualueen keskelle jää yleinen tie, joka rajataan kaavan ulkopuolelle.



Kartalla punaisella korostettuna ne kiinteistöt, joita suunnittelu koskee (pois lukien yleinen tie keskellä).

## 1.2 Kaavan taustaa ja tavoitteet

Linkkumyllyn ranta-asemakaava on nimetty alueella sijaitsevan matkailupalveluita tuottavan Linkkumylly-yrityksen mukaan, jonka tarpeisiin kaava pääosin laaditaan.

Tekninen lautakunta päätti kaavan vireilletulosta kokouksessaan 23.03.2021 § 23. Ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.4.-28.4.2021, minkä jälkeen hanke jäi tauolle. Hanke käynnistyi uudelleen vuonna 2025, jolloin kaavan laatijaksi vaihtui Karttaako Oy.

Tavoitteena on laatia alueelle ranta-asemakaava voimassa olevan Mäntyharjun länsi-osan rantaosayleiskaavan määräyksen ohjaamana: *Rakennuslupien myöntämisen edellytyksenä on ranta-asemakaavan laatiminen*. Tavoitteena on yleiskaavaratkaisun työstäminen yksityiskohtaisemmaksi matkailualueen kaavaksi.

Suurin osa alueesta on jo rakennettua ympäristöä ja alueella harjoitetaan mm. matkailu- ja majoitustoimintaa. Rakennusoikeuden määrään vaikuttavat esimerkiksi alueen tulevaisuudensuunnitelmat, rakennettavuus sekä luonnonolot.

Kaavan tavoitteita tarkennetaan vielä luonnoksen ja ehdotuksen oltua nähtävillä ja siitä saatujen palautteen sekä viranomaislausuntojen perusteella. Alueella on tehty alustavaa maastotarkastelua sekä keväällä että kesällä 2025. Luonnoksen laatimisen yhteydessä kesäkuussa 2025 alueella kävi myös biologi tarkistamassa mahdolliset luontoarvot. Muilta osin kaavassa hyödynnetään jo olemassa olevia aineistoja.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 2.11 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnitteluala keskittyy matkailupalveluita tarjoavan yrityksen, Linkkumyllyn, rauhalliseen luonnonympäristöön. Suunnittelualan pinta-ala on noin 3,4 ha ja se käsittää niin Sarkaveden kuin Pajulammenkin rantaa.

Ympäristökarttapalvelu Karpalon mukaan suunnittelualaella ei sijaitse suojeluala, valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä tai arvokkaita maisema-ala, eikä sieltä myöskään tunneta muinaismuistolain mukaisia kohteita. Suunnitteluala ei sijaitse pohjavesialueella.

Mäntyharjun länsiosan rantaosayleiskaavan yhteydessä tehdyssä luontoselvityksessä suunnittelualaelta mainitaan Pajulammesta, sekä siitä lähtevästä purosta seuraavaa:

#### **Pajulampi (57)**

*Pajulampi on rehevä, ruskeavetinen metsälampi. Rannoilla kasvaa runsaasti mutta kapeina vyöhykkeinä järviruokoa ja paikoin kortteikkaa. Vesikasvillisuuden valtalaji on ulpukka. Pajulampi laskee lyhyen puron kautta Sarkaveteen; puron varrella on Linkkumyllyn kieväri. Puron varrella esiintyy **lehtomaista kasvillisuutta** (57.1), mm. puna- ja mustaherukkaa, tuomea ja hiirenporrasta.*

Puron ympäristö on huomioitu yleiskaavassa ympäristö- tai luonnonarvoja omaavan kohteen merkinnällä sl (Pajulampi 3.57/1 Laskupuron lehto).

Luontoarvojen osalta tiedot täydentyivät kesällä 2025, kun biologi (FM Jouko Sipari) kävi tarkistamassa suunnitteluala. Luontoselvityksen raportti löytyy kaavan liitteistä. Selvityksen johtopäätöksissä todetaan seuraavasti:

*Koko suunnittelualan kasvilajisto todettiin monipuoliseksi mutta tavanomaiseksi kangasmetsien, lehtomaisten metsien, lehtokorpien ja kulttuuribiotooppien lajistoksi. Rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja ei todettu suunnittelualaella. Suunnittelualan kasvilajisto ei aseta rajoituksia alueen maankäytön suunnitteluun. Suunnittelualan biotoopit (luontotyytit) ovat olleet voimakkaasti ihmistoiminnan vaikutuksen alaisia eikä luonnontilaisia biotooppeja todettu. Suunnittelualan itä- ja kaakkoissivua virtaa meanderoiva, herkästi tulviva joki. Suunnittelualaella suoritettavat hakkuut on ulotettu jokivarteen asti eikä suojavyöhykettä ole toteutettu. Suunnittelualan itä- ja kaakkoissivua pitkin virtaavan joen varteen tulisi jättää suojavyöhyke metsälain vaatimusten mukaisesti.*

*Suunnittelualan pohjoisosan läpi on kaivettu puro tukinuittoa varten 1700-l. Puron varret on rakennettu Sarkavedeltä puoleen väliin Pajulammen suuntaan. Pajulammen puolelta purouoma on lähellä luonnontilasta uomaa. Purouoma lähiympäristöineen tulisi säilyttää mahdollisimman paljon nykytilassaan ja sen rakentamista tulisi välttää uoman nykyisten luonnon- ja kulttuuribiotooppien säilyttämiseksi.*

*Suunnittelualan linnusto todettiin tavanomaiseksi metsien ja kulttuuribiotooppien sekä reittivesien lajistoksi. Uhanalaisia lajeja ei todettu. Linnusto ei aiheuta rajoituksia alueen maankäytön suunnitteluun. Suunnittelualaella ei todettu liito-oravaa tai merkkejä liito-oravan oleskelusta alueella eikä alueella todettu liito-oravalle soveliaasta elinympäristöä. Liito-orava ei aiheuta rajoituksia alueen maankäytön suunnitteluun.*

## Suosituksset:

*Suunnittelualueen itä- ja kaakkoissivua pitkin virtaavan joen varteen tulisi jättää suoja-  
vyöhyke metsälain vaatimusten mukaisesti.*

*Pajulammesta Sarkaveteen kaivettu myllyoja ei ole metsälain tarkoittama luonnontilai-  
nen pienvesi. 300v. sitten kaivettu oja on aikojen kuluessa alkanut muistuttaa luon-  
nontilaista puroa erityisesti Pajulammen puolella, jonka vuoksi puron lähiympäristön  
mahdollinen rakentaminen tulisi toteuttaa niin, että nykyiset ojanvarren luonnontilaiset  
biotoopit Pajulammen puolella ja kulttuuribiotoopit paikallistien ympäristöstä Sarkave-  
teen säilyisivät mahdollisimman hyvin.*

Maastotarkastelua maiseman osalta on suoritettu maaliskuussa ja kesäkuussa 2025.  
Suunnittelualue on enimmäkseen rakennettua matkailualueutta (vuokrattavia lomara-  
kennuksia, saunoja, matkailua palvelevia rakennuksia sekä paljon talousrakennuk-  
sia). Pihapiiri on vehreää ja puutarhamaista. Alla on kuvia maastokäynniltä kesä-  
kuussa 2025. Luontoselvityksen raportista löytyy lisää kuvia ja tarkemmat osa-aluei-  
den kuvaukset.



*Myllytuvan alla virtaava myllyoja (vas.), joka laskee Sarkaveteen (oik.)*



*Näkymä Sarkavedelle, taustalla rantasauna ja puutarhaa (vas.). Vehreää puutarhamaista pi-  
hapiiriä, taustalla päärakennus (oik.).*



*Näkymä kohti pohjoista Sarkaveden rannasta (vas.). Myllyojan itäosan ympäristöä (oik.).*



*Luoteisosan tulvalehdon puustoa (vas.) ja Pajulammen rantaa (oik.).*



*Suunnittelualueen koillisosan metsää ja kivikkoista maastoa.*

## 2.111 Aiemmat selvitykset ja päätökset

- Mäntyharjun länsiosan rantaosayleiskaavan luonto- ja maisemaselvitys
- Muut yleiskaavaa (2007) varten laaditut selvitykset ja taustatiedot

## 2.12 Pohjavesi

Alue ei ole vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta.

## 2.13 Rakennettu ympäristö

### 2.131 Kulttuuriympäristöt

- RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston 22.12.2009 päätöksellä otettu alueidenkäyttölakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

### 2.132 Muinaisjäännökset

- Museoviraston muinaisjäännösrekisteri.

Suunnittelualueella ei ole nykyisten tietojen mukaan kiinteitä muinaisjäännöksiä.

### 2.133 Alueen historia

Suunnittelualueen nykyiset maanomistajat ovat keränneet tietoa Linkkumyllyn alueen historiasta. Seuraava aikajana kuvaa alueen vaiheita 1700-luvulta 2000-luvulle (lähde: maanomistajien sähköposti liitteineen 2.7.2025):

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1700-luvun | loppupuolella kaivettiin puro tukinuitto-ojaksi Pajulammesta Sarkaveteen, jotta sahanomistajat saivat suorempaa tietä lähiympäristöstä ostamiaan tukkeja kuljetettua Sarkaveteen. Tukin uitto oli jo hiipunut 1820 luvulla, mutta puro toimi veden siirtäjänä tulva-aikana.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1852       | perustettiin mylly Lankkukoskeen, kahden kiven jauhomylly, torppari Petter Kuhlbergin perustamana nojaamalla talollisten Anders ja Sigfrid Tuomaanpojan, Christer Antinpojan ja Christer Christerin pojan Mouhun, talollisen lesken Maria Matintytär Penttisen ja talollisen Petter Eerikinpojan, Tuomas Tuomaanpojan ja Tuomas Matinpojan Outisen kanssa. Mylly rakennettiin yllä mainittujen omistajien maille; Mouhun ja Outisen kruununtiloille numeroille 1 ja 2 Outilan kylään.<br><br>Ohjeistus myllylle oli seuraavanlainen: mylly rakennus oli rakennettava 91 kyynärän päähän Pajulammen suusta ja pato, joka oli oleva 15 kyynärää pitkä ja 3, 3 tai 4 jalkaa korkea. Se oli varustettava 2,5 jalan levyisellä luukulla. |
| 1860       | Mylly kirjattiin tullimyllyksi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| n. 1880    | Liikemies G.W. Karhu ja Wilhelmiina Karhu ostivat Linkkumyllyn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1890       | Päätalo rakennettiin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1922       | Ville ja Sofia Kokkonen ostivat tilan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1923       | Anton Rämä ostaa myllytilan. Hänen aikanaan myllyyn tuli myös saha. Ensimmäisiä sirkkelisahoja näillä main. Mylly toimi tuolloin vesiturbiinilla ja siinä oli yksi kivipari, sirkkelisaha ja pärehöylä.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1928  | Taavi ja Elsa Virtanen hankkivat paikan ja pitivät myllyä, sahaa ja majoitustoimintaa yli 30 vuotta.                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1957  | Myllytoiminta loppui Taavin poismenoon. Elsa Virtanen jatkoi yksin majoitustoimintaa sähköttömässä kiinteistössä ja kaivon varassa mm. helsinkiläisille vakioasiakkaille. Elsa Virtanen kuoli 1970-luvulla. Puhelin tuli 1950-luvulla. Numero oli 123. Talo oli seitsemän vuotta tyhjiään Elsan kuoltua.                                |
| 1980  | Airi ja Seppo Lähteinen ostavat paikan ensin ajatuksena kesäpaikaksi perheelleen, mutta tekeekin haaveestaan totta ja perustakin Lankkumyllyn kiewarin. Remontti on valmis neljäntenä kesänä. Sähköt tulevat Lankkumyllyyn. Ravintolatoimintaa, majoitusta, intiaanikylä, eläinpiha ja paljon muita matkailuun liittyvää aktiviteettia. |
| 2002  | Kristiina ja Paavo Hohti ostavat kiinteistön ja lopettavat kiewaritoinnin. Linkkumyllyssä jatketaan majoittamista, mutta lisäksi tulee kulttuuritoimintaa; taidenäyttelyitä, design-huussit ja konsertit. Myllykiinteistöä kunnostetaan tapahtumia varten.                                                                              |
| 2015- | Leila Jaskanen ja Ari Soikkeli ostavat Linkkumyllyn ja jatkavat majoitustoimintaa. Kehittävät luontomatkailua tilalla, mutta haluavat ylläpitää tilan historiaa ja kulttuuria.                                                                                                                                                          |

## 2.134 Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen läpi kulkee Mouhuntie, jonka varteen osa rakennuksista sijoittuu. Suunnittelualue on jo nykyisellään suurimmaksi osaksi rakennettua. Rakennuskanta koostuu eri ikäisistä vuokratyössä olevista lomarakennuksista, asutusta päärakennuksesta, vastaanottorakennuksesta, myllytuvasta sekä monista talousrakennuksista.

Rakennuskantaa on kuvattu tarkemmin erillisessä liitteessä, jossa rakennukset sijaintineen on myös numeroitu kartalle.

Linkkumyllyn ympäristössä on vanhaa rakennuskantaa ja alueella on pitkä historia, kuten osiossa 2.133 kuvataan. Vaikka rakennuskantaa onkin remontoitu paljon vuosisatojen aikana, on miljööllä kokonaisuudessaan paikallista kulttuurillista arvoa. Tämä otetaan huomioon myllytuvan, päärakennuksen ja niiden ympäristön kaavamääräyksessä (s-merkintä). Tavoitteena on, että uusi rakentaminen soveltuu vanhaan miljööseen ja kokonaisuus pysyy yhtenäisenä.

## 2.14 Kunnallistekniikka

Kiinteistöt eivät kuulu keskitetyn kunnallistekniikan piiriin, vaan vedenhankinta ja jätevesijärjestelmät on toteutettu kiinteistökohtaisesti.

## 2.15 Maanomistus

Suunnittelualueeseen kuuluvat tilat ovat yksityisessä omistuksessa.

## 2.2 Suunnittelutilanne

### 2.21 Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

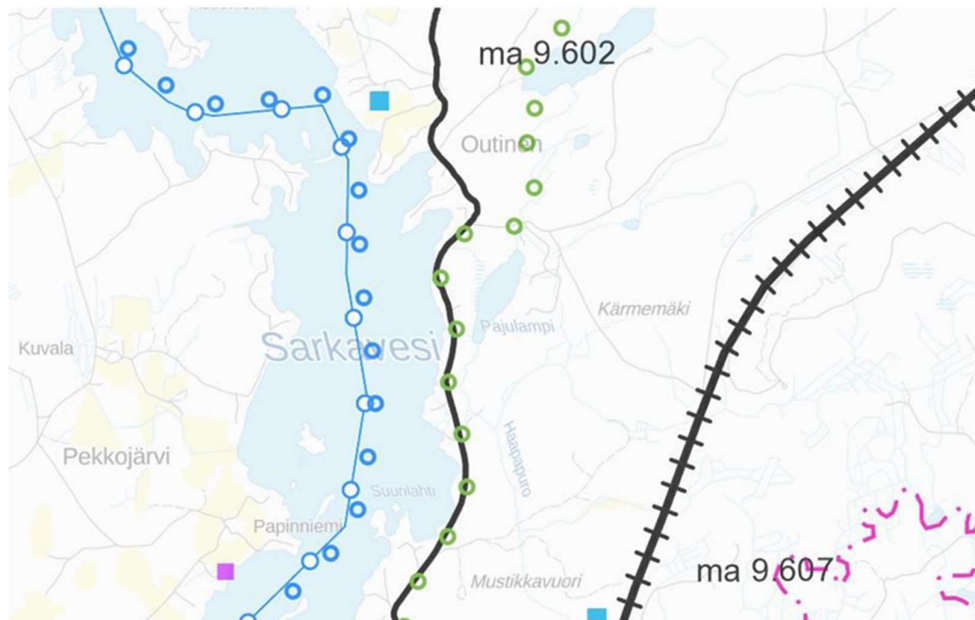
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat pääasiassa kaavoituksen kautta. Maakuntakaavoituksella on tässä keskeinen rooli. Nyt käsiteltävää Linkkumyllyn ranta-asemakaavan muutosta koskevia tavoitteita ovat lähinnä:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

#### Maakuntakaava

Etelä-Savossa on voimassa useita maakuntakaavoja. Näistä vanhin on Ympäristöministeriön 4. lokakuuta 2010 vahvistama Etelä-Savon maakuntakaava. Se on laadittu koko Etelä-Savon alueelle ja siinä käsitellään kaikkia aluevaraustyyppisiä. Etelä-Savon maakuntakaavan lisäksi Etelä-Savossa on voimassa ympäristöministeriön 3. helmikuuta 2016 vahvistama tuulivoimaa käsittelevä Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava. Siinä on osoitettu tuulivoimatuotantoon soveltuvia alueita ja ohjattu kaavamääräyksiin tuulivoiman suunnittelua maakunnan alueella.

Kolmas Etelä-Savossa voimassa oleva maakuntakaava on maakuntavaltuuston 12.12.2016 hyväksymä Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava. Tässä vaihemaakuntakaavassa voimassa olevia maakuntakaavoja on päivitetty kaikkien maankäyttömuotojen osalta. Tämän vuoksi kaava voidaan kuvata voimassa olevan Etelä-Savon maakuntakaavan päälle tulevana päivityselementtinä. Myös 3. vaihemaakuntakaava on parhaillaan tekeillä ja sen OAS on ollut nähtävillä vuonna 2022. Viimeisempänä Etelä-Savon maakuntavaltuusto hyväksyi Etelä-Savon 4. vaihemaakuntakaavan 4.12.2024 (§ 28), joka käsittelee pääosin tuulivoimaa.

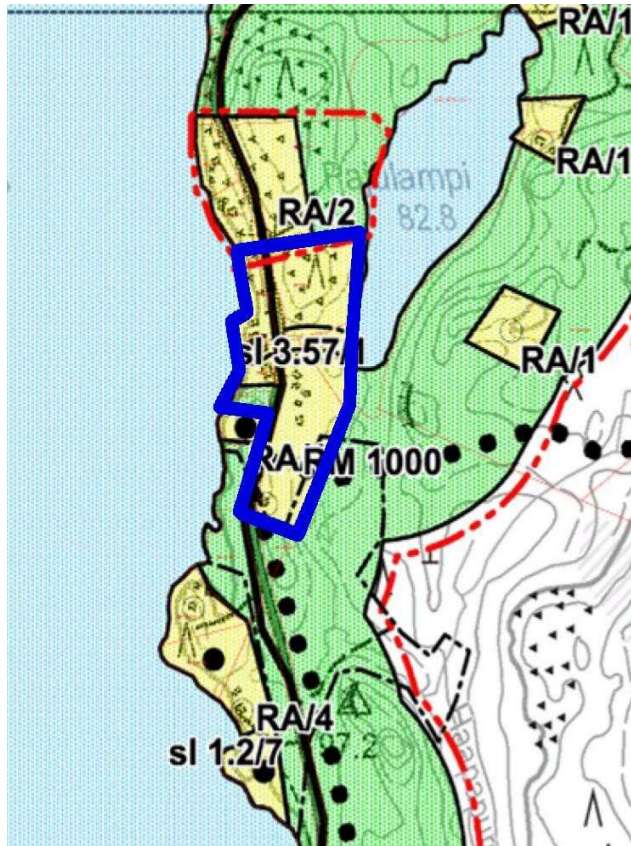


Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä.

Suunnittelualue on osa laajempaa matkailun painopistealuetta. Maakuntakaavayhdistelmässä suunnittelualue ja sen lähiympäristöä koskevat seuraavat merkinnät:

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | mlr MELONTAREITTI, ohjeellinen [MKK]<br><br>Merkinnällä osoitetaan ohjeellisia maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä melontareittejä.                                                                                                                   |
|  | rr RETKEILYREITTI, ohjeellinen [MKK]<br><br>Merkinnällä osoitetaan ohjeellisia maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä retkeilyreittejä.                                                                                                                  |
|  | vv VENEVÄYLÄ [MKK]<br><br>Merkinnällä osoitetaan veneilyn runkoväyliä sekä muita alueellisesti merkittäviä veneilyn pääväyliä. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.                                                                       |
|  | st SEUTUTIE / PÄÄKATU [MKK]<br><br>Seututienä osoitetaan seutukuntien liikennettä palvelevia ja seutukuntia pääteihin yhdistäviä teitä. Merkinnällä osoitetaan myös merkitykseltään vastaavat kadut. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. |

Suunnittelualueella on voimassa Mäntyharjun länsiosan rantaosayleiskaava.



Ote Mäntyharjun länsiosan rantaosayleiskaavasta. Suunnittelualue rajattuna sinisellä.

Suunnittelualuetta koskevat aluevarausmerkinnät:

#### **RM 1000 Matkailupalvelujen alue**

Rakennuslupien myöntämisen edellytyksenä on ranta-asemakaavan laatiminen. Luku merkinnän perässä tarkoittaa osoittaa alueelle sijoitettavien rakennusten suurimman sallitun kerrosneliömetrimäärän.

#### **M-1 Maa- ja metsätalousvaltainen alue**

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella on yleiskaavan mitoitusperusteiden ja kunnan rakennusjärjestyksen mukainen rantarakennusoikeus, mutta sitä ei ole osoitettu yleiskaavassa. Alueen rannat tulisi jättää rakentamattomiksi. Alueen rantarakennusoikeuden siirtoa muille vesialueille tulee tutkia oikeusvaikutteisella kaavalla.

#### **sl Ympäristö- tai luonnonarvoja omaava kohde tai alueen osa**

Kohteiden ominaispiirteet tulee säilyttää. Numero/koodi merkinnän yhteydessä viittaa selostusosan ympäristökohdetaulukkoon.

● ● ● Kevytliikenteen tai ulkoilureitti (ohjeellinen)

— Seututie

## 2.23 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

## 2.24 Pohjakartta ja rakennusjärjestys

Maanmittauspalvelu Puttonen Oy on laatinut suunnittelualueelle pohjakartan, joka on hyväksytty Mäntyharjun maankäyttötekniikon toimesta 18.12.2018.

Mäntyharjun kunnan uusi rakennusjärjestys on hyväksytty yhteisvaltuustossa 11.11.2024 § 13 ja se on tullut voimaan 1.1.2025.

# **3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

## **3.1 Kaavan vireille tulo**

Kaava tuli vireille teknisen lautakunnan kokouksessa 23.03.2021 § 23. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 15.4 – 28.4.2021.

## **3.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

### 3.21 Osalliset

Osallisia ovat alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (AKL 62 §). Osallisia ovat tässä hankkeessa ennen muuta:

- Viranomaiset: Etelä-Savon ELY-keskus, Etelä-Savon maakuntaliitto, Mikkelin seudun ympäristöpalvelut, Riihisaari-Savonlinnan museo, Pohjois-Savon ELY-keskus (liikenne)
- Naapuritilojen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Mäntyharjun kunnan toimielimet ja hallintokunnat: tekninen lautakunta, rakennuslautakunta, ympäristölautakunta, kunnanhallitus, kunnanvaltuusto

### 3.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta 15.4 – 28.4.2021 tiedotettiin kunnan ilmoitustaululla, verkkosivuilla sekä paikallislehdessä julkaistulla kuulutuksella ja osallisille sekä lähimmille naapureille postitetuilla kirjeillä. Osalliset eivät jättäneet huomautuksia aineistosta. Myös viranomaislausunnot pyydettiin tässä vaiheessa. OAS:sta saatiin yksi lausunto Etelä-Savon ELY-keskukselta 3.6.2021. Tämän lausunnon sisältö on huomioitu kaavaluonnoksen laatimisessa.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen menettelyjä on kuvattu tarkemmin liitteenä 1 olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

### **3.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet**

#### **3.31 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet**

Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueiden käytön tavoitteista 14. joulukuuta 2017 ja tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, johon kuuluvat lisäksi maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet täsmentävät alueidenkäyttölain yleisiä tavoitteita ja niistä johdettuja kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. Ranta-asemakaavassa on huolehdittava valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (AKL 24§).

Seuraavat tavoitteet koskevat erityisesti tätä kaavaa:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

#### **3.32 Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet**

Etelä-Savon maakuntakaavan sisältö ja karttaote on esitelty kohdassa 2.21. Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualueen halkaisee yleinen tie, joka on osoitettu maakuntakaavassa. Samassa kohdassa kulkee myös Mäntyharju-Pertunmaa retkeilyreitti. Suunnittelualue kuuluu laajempaan maakuntakaavassa osoitettuun matkailun painopistealue. Ranta-asemakaavan tavoitteet ovat yhteneväiset tämän merkinnän kanssa, sillä kaava liittyy juuri matkailun kehittämiseen.

Yleiskaavan sisältö ja otteet kaavakartasta on esitelty kohdassa 2.22. Suunnittelualueella on voimassa Mäntyharjun länsiosan rantaosayleiskaava. Yleiskaavassa alueella on merkintä RM 1000 Matkailupalvelujen alue ja määräyksen mukaan rakennuslupien myöntämisen edellytyksenä on ranta-asemakaavan laatiminen. Ranta-asemakaavan laatiminen on siis myös yleiskaavan tavoitteiden mukaista.

#### **3.33 Maanomistajan asettamat tavoitteet**

Kaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty alueen maanomistajien aloitteesta. Tavoitteena on laatia alueelle ranta-asemakaava voimassa olevan Mäntyharjun länsiosan rantaosayleiskaavan määräyksen ohjaamana. Tavoitteena on yleiskaavaratkaisun työstäminen yksityiskohtaisemmaksi matkailualueen kaavaksi.

Suurin osa alueesta on jo rakennettua ympäristöä ja alueella harjoitetaan mm. matkailu- ja majoitustoimintaa. Rakennusoikeuden määrään eri kortteleissa vaikuttavat esimerkiksi alueen tulevaisuudensuunnitelmat, rakennettavuus sekä luonnonolot.

Kaavan tavoitteita tarkennettiin vielä luonnoksen ja ehdotuksen oltua nähtävillä ja siitä saatujen palautteen sekä viranomaislausuntojen perusteella. Alueella on tehty alustavaa maastotarkastelua sekä keväällä että kesällä 2025. Luonnoksen laatimisen yhteydessä kesäkuussa 2025 alueella käy myös biologi tarkistamassa mahdolliset luontoarvot. Muilta osin kaavassa hyödynnetään jo olemassa olevia aineistoja.

### **3.4 Tutkitut vaihtoehdot**

Ranta-asetmakaavalla ei ole tarkoitus muuttaa alueen maankäytön pääperiaatteita tai osoittaa uusia rakennuspaikkoja, jolloin varsinaisia maankäytön vaihtoehtoja ei ole myöskään ollut tarpeen tarkastella.

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

Tavoitteet tarkentuvat kaavaprosessin aikana osallisten ja viranomaisten kuulemisissa sekä maanomistajien kanssa käydyissä keskusteluissa.

Syyskuussa 2025 valmistuneen luontoselvityksen raportin johtopäätösten perusteella itäosan joen sekä luonnontilaista muistuttavan myllyojan Pajulammen puolen ympärille jätetään suojavyöhykkeet merkinnällä luo-1. Osittain myös rakennuskannan keskellä ja Myllytuvan alla kulkevan Myllyojan länsiosan ympärille osoitetaan suojavyöhyke merkinnällä my-1.

#### **3.51 Kaavaluonnoksen nähtävilläolo**

Kaavaluonnoksen ja valmisteluaineiston ollessa nähtävillä kuntalaisilla, alueiden maanomistajilla, viranomaisilla sekä muilla osallisilla on mahdollisuus esittää huomautus kaavaluonnoksesta. Osallisille viranomaisille toimitetaan lausuntopyyntö.

Tätä osiota täydennetään nähtävilläolon jälkeen (palaute ja vastineet).

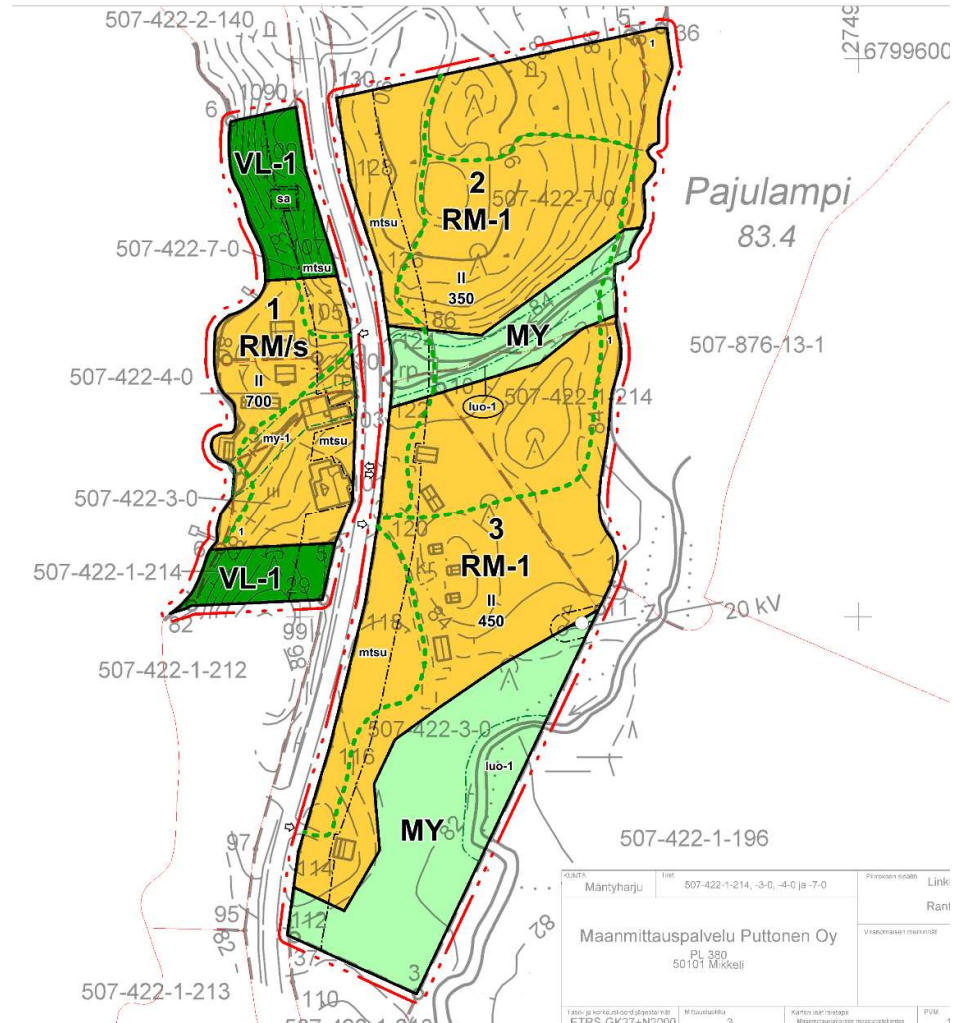
#### **3.52 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä kuntalaisilla, alueiden maanomistajilla, viranomaisilla sekä muilla osallisilla on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Osallisille viranomaisille toimitetaan lausuntopyyntö.

Tätä osiota täydennetään nähtävilläolon jälkeen (palaute ja vastineet).

## RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

Alla on ote ranta-asemakaavaratkaisusta. Varsinainen kaavakartta löytyy mitta-kaavassa 1:2000 selostuksen yhteydestä. Ranta-asemakaavalla muodostuvat korttelit 1-3 sekä maa- ja metsätalousaluetta ja lähivirkistysaluetta.



### 4.1 Mitoituksen perusteet

#### 4.1.1 Matkailupalvelujen korttelialueiden mitoituksen perusteet

Kysymyksessä on elinkeinohanke ja matkailualueita suunnitellessa huomioidaan elinkeinokerron matkailualueilla. Oikeuskäytäntö osoittaa, että elinkeinohankkeiden osalta kaavassa voidaan osoittaa enemmän rakennusoikeutta kuin tavanomaisille loma-asuntoalueille. Alueidenkäyttölaki sallii sen, että eri käyttötarkoituksiin varatuille alueille osoitetaan eri määrä rakennusoikeutta. Ranta-asemakaavan suunnittelualueen mitoitus poikkeaa tavanomaisesta rantarakentamisesta.

Ranta-asemakaavassa osoitetaan yleiskaavaa enemmän rakennusoikeutta, sillä nyt on käytössä tarkempi suunnitteluväline ja tuore luontoselvitys tehtynä. Lisäksi

olemassa olevaa rakennuskantaa ei ole välttämättä huomioitu yleiskaavassa riittävästi: suurin osa yleiskaavan rakennusoikeudesta on ollut jo käytetty kaavan laatimisen aikoihin (päärakennus, myllytupa, majoitusrakennukset jne.).

Alue suunnitellaan jo toteutunut maankäyttö huomioiden matkailun sekä asumisen, virkistykseen ja maa- ja metsätalouden käyttöön. Alueen rakennusoikeus osoitetaan matkailualueen toiminnan ja tulevaisuuden kehittämisen näkökulmasta. Lisäksi on otettu huomioon muiden kunnan alueelle sijoittuvien matkailualueiden rakennusoikeudet, mutta on päädytty mm. alueen toiminnan luonne huomioiden melko maltilliseen aluetehokkuuteen.

Ranta-asetakaavassa alueelle osoitetaan yhteensä 1520 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta. Kunnan rakennusrekisterin ja maanomistajien tarkistamien tietojen perusteella alueella on nykyisin jo noin 726 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta käytettynä. Suurin osa nykyisestä rakennuskannasta sijoittuu tilan 4-0 lännenpuoliselle palstalle, siellä jo käytetyn kerrosalan ollessa yhteensä 554k-m<sup>2</sup>. Tälle alueelle kortteliin 1 rakennusoikeutta osoitetaan nyt ranta-asetakaavassa 700k-m<sup>2</sup>, jolloin uutta rakentamista sallitaan korttelissa 1 maksimissaan noin 146k-m<sup>2</sup> verran. Uuden rakentamisen tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön.

Suurin osa uudesta rakennusoikeudesta osoitetaan kortteleihin 2 (350k-m<sup>2</sup>) ja 3 (450k-m<sup>2</sup>). Molempiin kortteleihin osoitetaan myös mahdollisuus max. 100k-m<sup>2</sup> asuinrakennukselle, esimerkiksi ns. talonmiehen asunnolle. Korttelissa 3 on nykyisin useita majoituskäytössä olevia mökkejä ja talousrakennuksia. Kerrosalaa on korttelissa 3 käytetty yhteensä noin 172k-m<sup>2</sup>. Pohjoisemmassa 2 RM-1 korttelissa on nykyisin erinäisiä talousrakennuksia, rakennelmia sekä muuta majoitustoimintaa (jurttia, tentsilet jne.) mutta ei kerrosalaa käytettynä.

## 4.2 Kaavan mitoitus

Kaavamuutosalueen maapinta-ala on kaavassa muodostettujen tietokantojen perusteella 33 598 m<sup>2</sup> eli noin 3,4 ha. Suunnittelualueella on rantaviivaa noin 210 m Sarkaveden puolella ja 150 m Pajulammen puolella.

### Kaavan rakennusoikeus ja rakentamistehokkuus:

| Kortteli        | Aluevaraus | Pinta-ala m <sup>2</sup> | Rakennusoikeus k-m <sup>2</sup> | Rakentamistehokkuus e= |
|-----------------|------------|--------------------------|---------------------------------|------------------------|
| 1               | RM/s       | 4244                     | 700                             | 0,16                   |
| 2               | RM-1       | 8954                     | 350                             | 0,04                   |
| 3               | RM-1       | 10 848                   | 450                             | 0,04                   |
|                 | VL-1       | 2450                     | 20                              | 0,008                  |
|                 | MY         | 7102                     | 0                               | 0,00                   |
| <b>YHTEENSÄ</b> |            | 33 598                   | 1520                            | 0,045                  |

Taulukko osoittaa, että matkailualueen kokonaisrakentamistehokkuus jää edelleen alhaiseksi (e=0,045) ja korttelialueille jää myös runsaasti vapaa-aluetta. Virkistytymiseen jää vapaata aluetta sekä lähivirkistysalueilla että maa- ja metsätalousalueilla. Myös vapaan rannan osuus pysyy voimassa olevan kaavan tasolla.

### 4.3 Aluevaraukset

#### 4.31 Korttelialueet

##### 4.311 Matkailupalvelujen korttelialueet

Kortteli 1, johon kuuluvat päärakennus, myllytupa sekä useita talous- ja majoitusrakennuksia osoitetaan merkinnällä RM/s *Matkailupalvelujen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään*. Korttelissa on rakennusoikeutta 700k-m<sup>2</sup>. Määräyksen mukaan alueelle saa rakentaa majoitus-, liike- ja palvelutiloja. Lisäksi alueelle saa sijoittaa matkailukeskuksen toimintaan liittyviä talousrakennuksia, varasto- ja huoltotiloja sekä asuinrakennuksia. Korttelialuetta koskee osittamisrajoitus eli alueelta ei saa lohkoa yksittäisiä tavanomaisia lomarakennuspaikkoja. Rakennukset ja rakenteet tulee tyyliltään sovittaa olemassa olevaan ympäristöön.

Kortteli 2 osoitetaan merkinnällä RM-1. Korttelissa on rakennusoikeutta 350k-m<sup>2</sup>. Määräyksen mukaan alueelle saa rakentaa majoitus-, liike- ja palvelutiloja. Lisäksi alueelle saa sijoittaa matkailukeskuksen toimintaan liittyviä talousrakennuksia, varasto- ja huoltotiloja sekä asuinrakennuksia. Asumiseen käytettävää alaa saa sijoittaa alueelle enintään 100 k-m<sup>2</sup>. Korttelialuetta koskee osittamisrajoitus eli alueelta ei saa lohkoa yksittäisiä tavanomaisia lomarakennuspaikkoja.

Kortteli 3 osoitetaan myös merkinnällä RM-1. Korttelissa on rakennusoikeutta 450k-m<sup>2</sup>. Määräyksen mukaan alueelle saa rakentaa majoitus-, liike- ja palvelutiloja. Lisäksi alueelle saa sijoittaa matkailukeskuksen toimintaan liittyviä talousrakennuksia, varasto- ja huoltotiloja sekä asuinrakennuksia. Asumiseen käytettävää alaa saa sijoittaa alueelle enintään 100 k-m<sup>2</sup>. Korttelialuetta koskee osittamisrajoitus eli alueelta ei saa lohkoa yksittäisiä tavanomaisia lomarakennuspaikkoja.

#### 4.32 Maa- ja metsätalousalueet

##### 4.321 Maa- ja metsätalousalueet ja virkistysalueet

Suunnittelualueen itäosaan osoitetaan kaavassa maa- ja metsätalousalueet, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Kaavamääräyksen mukaan alueen luonnonarvot on pyrittävä säilyttämään alueen metsänhoidossa.

Luoteis- ja lounaisosaan osoitetaan yhteiskäyttöiset lähivirkistysalueet, joilla on maisemallisia arvoja (VL-1). Kaavamääräyksen mukaan alueen metsiä saa käsitellä vain puistomaisena harvennushakkuuna siten, että alueen viihtyisyyden ja rantamaiseman kannalta riittävä puusto säilytetään. Luoteisosan VL-1-alueelle on lisäksi sijoitettu saunan rakennusala. Saunan maksimikoko on 20k-m<sup>2</sup>.

##### 4.321 Erityiset luontokohteet

Alueella olevat erityiset luontokohteet on osoitettu omilla merkinnöillään (luo-1 ja my-1 merkinnät). Itäosan joen sekä luonnontilaista muistuttavan myllyjoen Pajulammen puolen ympärille jätetään suojavyöhykkeet merkinnällä luo-1. Määräyksen mukaan monimuotoisuuden turvaamiseksi alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Joen varteen tulee jättää suojavyöhyke metsälain vaatimusten mukaisesti.

Osittain myös rakennuskannan keskellä ja Myllytuvan alla kulkevan Myllyjoen länsisosan ympärille osoitetaan suojavyöhyke merkinnällä my-1. Määräyksen mukaan kyseessä on alueen osa, jolla on ympäristöarvoja; Pajulammen laskupuro. Puron ominaispiirteet tulee säilyttää.

#### 4.33 Liikennealueet ja kulkuyhteydet

##### 4.331 Tiet

Yleisen tien alue jää suunnittelualueen ulkopuolelle. Kaavassa on huomioitu 20 metrin suojaetäisyys maantien keskilinjasta omalla merkinnällään (mtsu). Nykyisten liittymien paikat näkyvät kaavakartalla informatiivisina, mutta ne ovat varsinaisen kaava-alueen ulkopuolella.

Kaava-alueen sisäiset ulkoilureitit ja huoltotiet on osoitettu ohjeellisin.

#### 4.34 Yleiset määräykset

##### **Kaavaa koskevat seuraavat yleiset määräykset:**

Rakennuksen / rakennelman tulee sijaita rantaviivasta:

- pienehkö rakennelma, alle 13m<sup>2</sup>, vähintään 10 metriä
- rantasauna, enintään 36k-m<sup>2</sup>, vähintään 15 metriä
- kaikki muut alle 100k-m<sup>2</sup> rakennukset, rakennelmat ja katokset, vähintään 20 metriä
- kaikki yli 100k-m<sup>2</sup> rakennukset, rakennelmat ja katokset, vähintään 30 metriä

Rakennukset on sopeutettava ympäristöönsä sijainnin, mittakaavan, tyylin, materiaalin ja värityksen osalta. Rakentamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää tonttien puustoa ja arvokkaat kasvillisuuden reunavyöhykkeet, merkittävät luonnon kauneusarvot sekä luonnonmuodostumat.

Rakennuksen alapohjan kosteudesta tai vedestä vaurioituvan alimman osan on oltava vähintään keskimäärin kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvakorkeuden (HW/100) tasolla. Tämän lisäksi on huomioitava aaltoiluvara.

##### **Lisäksi kaavassa ovat seuraavat vesi- ja jätehuoltoa koskevat määräykset:**

Vesi- ja jätevesihuolto voidaan hoitaa kiinteistökohtaisesti.

Alueen tonteille rakennetaan omat kaivot tai vesi johdetaan yhteiskaivoista.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulain ja sen nojalla annettuja säädöksiä, talousjätevesiasetuksen määräyksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen.

Hulevesien käsittelyssä ja kunnallistekniikan suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota vesiensuojelulliseen näkökulmaan. Hulevesistä ja viemäriverien johtamisesta on esitettävä tarkemmat suunnitelmat alueen jatkosuunnittelun ja rakentamislupamenettelyn yhteydessä. Hulevesien käsittely tulee tapahtua kiinteistökohtaisesti.

Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kunnan jätehuoltomääräysten säädöksiä.

## 5 KAAVAN VAIKUTUKSET

### 5.1 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

#### Maakuntakaavan huomioon otto

Maakuntakaavan sisältö on esitetty kohdassa 2.21. Maakuntakaavayhdistelmän merkinnät ja määräykset on otettu huomioon.

#### Yleiskaavan huomioon otto

Yleiskaavan sisältö on esitetty kohdassa 2.22. Yleiskaavassa alueella on merkintä RM 1000 *Matkailupalvelujen alue* ja määräyksen mukaan rakennuslupien myöntämisen edellytyksenä on ranta-asemakaavan laatiminen. Ranta-asemakaavan laatiminen on siis myös yleiskaavan tavoitteiden mukaista.

### 5.2 Luontoarvot, maisema ja vesistöt

Suunnittelualueella ei ole todettu rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja. Luontoselvityksessä 2025 todetut alueella olevat erityiset luontokohteet on osoitettu omilla merkinnöillään (luo-1 ja my-1 merkinnät). Itäosan joen sekä luonnontilaista muistuttavan myllyojan Pajulammen puolen ympärille jätetään suojavyöhykkeet merkinnällä luo-1. Määräyksen mukaan monimuotoisuuden turvaamiseksi alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Joen varteen tulee jättää suojavyöhyke metsälain vaatimusten mukaisesti. Osittain myös rakennuskannan keskellä ja Myllytuvan alla kulkevan Myllyojan länsiosan ympärille osoitetaan suojavyöhyke merkinnällä my-1. Määräyksen mukaan kyseessä on alueen osa, jolla on ympäristöarvoja; Pajulammen laskupuro. Puron ominaispiirteet tulee säilyttää.

Vapaan rantaviivan osuus säilyy ennallaan, eikä rakentaminen laajene rantaan päin. Kaavassa on määrätty rakennuksien minimietäisyyksistä rantaan, jolloin vaikutukset rantamaisemaan minimoidaan. Korttelit ovat jo nykyisellään matkailuyrityksen käytössä. Kaavamääräyksillä on turvattu rakentamisen sovittaminen ranta-maisemaan. Kaavaa koskee muun muassa seuraava yleinen määräys: *Rakentamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää tonttien puustoa ja arvokkaat kasvillisuuden reunavyöhykkeet, merkittävät luonnon kauneusarvot sekä luonnonmuodostumat.*

Alue ei sijoitu pohjavesialueelle tai pohjavesialueen läheisyyteen, joten erityistä riskiä pohjavesille ei hankkeen johdosta tule. Kiinteistöt eivät kuulu keskitetyn kunnallistekniikan piiriin, vaan vedenhankinta ja jätevesijärjestelmät on toteutettu kiinteistökohtaisesti. Kaavan vesi- ja jätehuoltoa koskevilla määräyksillä on pyritty minimoimaan vaikutukset vesistöön (ks. kohta 4.34).

### 5.3 Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä, joihin kaavalla olisi vaikutuksia. Alueella ei myöskään ole nykyisten tietojen perusteella muinaismuistoja.

Linkkumyllyn alueella on vanhaa rakennuskantaa (ks. liite 4 rakennuskannan kuvaus) ja alueella on pitkä historia, kuten osiossa 2.133 kuvataan. Linkkumyllyn paikallinen kulttuuriympäristö on otettu huomioon läntisen RM-alueen kaavamääräyksessä (s-merkintä). Maanomistajien tavoitteena on, että uusi rakentaminen soveltuu vanhaan miljööseen ja kokonaisuus pysyy yhtenäisenä. Kaavaa koskee myös seuraava yleinen määräys: *Rakennukset on sopeutettava ympäristöönsä sijainnin, mittakaavan, tyylin, materiaalin ja värityksen osalta.*

## **5.4 Liikenteelliset vaikutukset**

Kaavaratkaisu nojautuu täysin jo olemassa olevaan tieverkkoon. Uusia liittymiä tai tieyhteyksiä ei ole siis tarpeen rakentaa. Yleisen tien alue jää suunnittelualueen ulkopuolelle ja kaavassa on huomioitu 20 metrin suojaetäisyys maantien keskilinjasta omalla merkinnällään (mts). Nykyisten liittymien paikat näkyvät kaavakartalla informatiivisina, mutta ne ovat varsinaisen kaava-alueen ulkopuolella. Myös kaava-alueen sisäiset ulkoilureitit ja huoltotiet on osoitettu ohjeellisina.

Ranta-asemakaavan vaikutuksia liikennemääriin tulevaisuudessa on etukäteen vaikeaa arvioida. Liikenne saattaa lisääntyä jonkin verran nykytilanteeseen verrattuna etenkin kesäkuukausina, mikäli majoituskapasiteettia kasvatetaan. Todennäköisesti erityisiä liikenteellisiä ratkaisuja ei kaavaratkaisun takia ole tarpeen tehdä, sillä alueelle osoitettava rakennusoikeuden määrä ei tule olemaan niin merkittävä, että sillä olisi liikenteellisesti suuria vaikutuksia, vaikka koko rakennusoikeus käytettäisiin.

## **5.5 Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen**

Kaava-alue on ollut vuosikymmenien ajan yksityisessä matkailukäytössä, eikä sinne ole kohdistunut juurikaan yleistä virkistyskäyttöä kaava-alueen ulkopuolelta. Kaavassa osoitetaan kaksi lähivirkistysaluetta (VL-1). Myös tulevaisuudessa ranta-asemakaavan virkistysalueet tulevat palvelemaan ensisijaisesti kaava-alueeseen kuuluvia matkailukortteleita (RM).

Varsinaisen matkailualueen ulkopuolella virkistäytyminen on myös tulevaisuudessa mahdollista jokaisen oikeuksilla. Linkkumyllyn matkailuyritys sijaitsee keskeisellä paikalla mm. Mäntyharju-Repovesi-reitin varrella ja matkailun kehittäminen tukee laajemmin myös retkeilyä ja virkistystä lähialueella.

## **5.6 Sosiaaliset vaikutukset**

Kuten alueen historiaosiosta nähdään, on Linkkumyllyn alueella ollut jo vuosisatojen ajan monenlaista toimintaa (ml. matkailua, ravintolatoimintaa, majoitusta, kulttuuritoimintaa). Lähinaapureille ei siis kohdistu sinänsä uusia vaikutuksia kaavan myötä. Naapurit otetaan joka tapauksessa huomioon kaavan osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyissä.

## **5.7 Taloudelliset vaikutukset**

Kaava ei aiheuta kunnalle taloudellisia velvoitteita. Rakennuspaikkakohtaiset muutokset ja niiden kustannukset jäävät tilojen maanomistajien vastuulle. Kaava-alueen kehittäminen matkailun tarpeiden mukaisesti on maanomistajien edun mukaista. Matkailun kehittämisellä on todennäköisesti myös laajempia positiivisia vaikutuksia lähialueeseen, sillä Linkkumylly on osa mm. Mäntyharju-Repoveden retkeilyreitistöä.

# **6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN**

Kaavan toteuttamisesta ja toteuttamisen aikataulusta vastaavat kiinteistönomistajat itse oman aikataulunsa ja tarpeensa mukaan. Kunta seuraa kaavan toteuttamista osaltaan rakennusvalvonnan lupaharkinnan kautta.

Päiväys 13.10.2025

Kaavan laatija:  
Karttaako Oy  
[www.karttaako.fi](http://www.karttaako.fi)

Susanna Mäkelä  
FM, kaavasuunnittelija  
puh. 045 1371 544

Jarmo Mäkelä  
DI, YKS 125  
puh. 0400 220 082

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa [etunimi.sukunimi@karttaako.fi](mailto:etunimi.sukunimi@karttaako.fi)