

Asiakas Mäntyharjun Torinkulma Oy
Projekti **Mäntyharjun kuntakeskus, kortteli 119A Kaavamuutos**
Asiakirja Kaavaselostus
Päiväys 31.01.2023
Laatija Juhani Takkinen / Marja Törmälä



SISÄLLYSLUETTELO

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
2. TIIVISTELMÄ.....	4
2.1. Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2. Asemakaavan tavoitteet	4
2.3. Asemakaavan toteuttaminen	4
3. LÄHTÖKOHDAT	5
3.1. Alueen yleiskuvaus.....	5
3.2. Rakennettu ympäristö.....	5
3.3. Palvelut ja virkistys	6
3.4. Liikenne.....	7
3.5. Yhdyskuntatekniikka.....	7
3.6. Maanomistus	7
4. SUUNNITTELUTILANNE	7
4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	7
4.2. Maakuntakaava	7
4.3. Taajamaosayleiskaava	8
4.4. Asemakaavat.....	9
4.5. Rakennusjärjestys	11
4.6. Rakennuskiellot	11
4.7. Selvitykset	11
5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
5.1. Asemakaavasuunnittelun tarve.....	13
5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	13
5.3. Osallistuminen ja yhteistyö	13
5.4. Tavoitteet.....	14
5.5. Kaavamuutos	14
5.6. Asemakaavamuutoksen tavoiteaikataulu.....	14
6. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	15
6.1. Kaavan kuvaus.....	15
6.2. Kaavan vaikutukset	15
Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	15
Ympäristölliset vaikutukset.....	16

Liikenteelliset vaikutukset.....	16
Sosiaaliset vaikutukset.....	17
Kulttuurilliset vaikutukset.....	17
Taloudelliset vaikutukset.....	17
Yhdyskuntatekniikka.....	17
Palveluiden järjestäminen.....	17
7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	18
8. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN.....	18
8.1. Käsittelyt.....	19
8.2. Saadut lausunnot.....	20
9. HAVAINNEKUVIA.....	23
10. YHTEYSTIEDOT.....	24

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Mäntyharjun Torinkulma Oy, Savontie 2 52700 Mäntyharju
Kiinteistö 507-413-7-430 ja osa katualueesta 507-413-87-1.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutosprosessi on käynnistynyt suunnittelualueen kiinteistönomistajan aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut teknisen lautakunnan käsittelyssä 14.12.2021 ja nähtävillä 13.1.-11.2.2022.

Kaavaluonnos on ollut teknisen lautakunnan käsittelyssä 19.4.2022 ja nähtävillä 12.5.-10.6.2022.

Kaavaehdotus on ollut teknisen lautakunnan käsittelyssä 18.10.2022 ja nähtävillä 27.10.-27.11.2022.

2.2. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutosprosessi antaa mahdollisuuden luoda Mäntyharjun keskustaan toimiva matkailuyritys, jolla on uimahalli- ja kylpyläpalvelut sekä myös kansainvälisille matkailijoille suunnattua ravintola- ja hotellitoimintaa, kuntalaisille ja matkailijoille tarkoitettuja terveys- ja hyvinvointipalveluita.

Hanke on lähtölaukaus Mäntyharjun taajaman laajemmalle kehittämiselle (ks. Rakennuslautakunta). Se ei sulje pois naapurikiinteistöjen kehittämistä, vaan tukee sitä. Eräänä lähtökohta voi olla Varpasentien ympäristön rakentuminen tiiviimmäksi keskustamaiseksi alueeksi. Tällöin Kurkilahti ympäristöineen saa kehittyä asumiseen ja vapaa-ajantoimintoihin liittyvänä alueena. Mahdollistaa uusia asiakasvirtoja naapurikiinteistöjen yrityksille sekä nostaa nykyisten kiinteistöjen arvoa.

Katukuvassa rakennus sijoittuu pääreitit varten ja tulee rajaamaan toria. Korkeutensa osalta se tulee olemaan keskustan maamerkki.

Kaiken kaikkiaan suunniteltu kokonaisrakennusoikeus on 7 800 kem².

Tavoitteena on, että haetaan rahoitusta yritystoiminnan kehittämissuunnitelmaa sekä kansainvälisen matkailun kehittämistä varten

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Kunnan tahtotilaa on kuvattu rakennuslautakunnan lausunnossa: ”Torinkulman kaavalla luodaan selkeästi edellytyksiä kunnan taajama-alueen kehittämiselle palvelemaan myös suurempia ihmisryhmiä sekä asumista palveluiden läheisyydessä.”

Tavoitteena on käynnistää rakentaminen vuosien 2023-24 aikana.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Mäntyharjun kuntakeskustassa korttelissa 119A. Korttelia rajaavat tiet Varpasentie - Savontie- Penttiläntie ja Pentinpolku. Tontilla on 1970-luvulla rakennettu liiketalo (rakennuslupa 1973), joka on ollut osittain tyhjiällä joitakin vuosia ja alkaa olla teknisen käyttöikänsä päässä.



3.2. Rakennettu ympäristö

Nykyinen keskusta on muodostunut Varpasentien ja Mäntyharjuntien risteykseen 1960-luvulla. Tontilla 507-413-7-430 sijaitseva liikerakennus on rakennettu 1960-luvulla. Alkuperäinen käyttötarkoitus on ollut pankkirakennus. Nykyisin rakennuksessa toimii vaateliike ja ravintola. Osa tiloista on tyhjiällä.

Torin reunalla Varpasentien länsi puolella on Aravataloksi kutsuttu Mäntyharjun ensimmäinen kerrostalo KOY Keskiväli.

(Mäntyharjun Kurkilahden Kulttuuriympäristöselvitys, 2018)

Lähimmät ympäristön rakennukset ovat 2010-luvulla rakennettuja market rakennuksia sekä vanhemmat ennen vuotta 2000 rakennetut liikerakennukset pienempien yritysten.

liiketiluja. Korttelin pohjoispuolella sijaitsee Mäntyharjun tori. Kaavallisesti ympäristö on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta.

Penttiläntien toisella puolella sijaitsee Penttilän talo. Se on perinteinen, hyvin säilynyt savolainen talonpoikaistalo, jonka maille asemakylä on syntynyt. Rakennuksilla on rakennushistoriallisia ja maisemallisia arvoja ja se on maakunnallisesti merkittävä. Sen kulttuurihistorialliset ja maisema-arvot tulee säilyttää. Pihapiiriin kuuluu päärakennuksen lisäksi myös punamullatut, valkonurkkaiset liiteri, luhti, sauna ja tuparakennus. Talossa toimi kievari vuosisadan vaihteesta 1920-luvulle. Rakennukset ovat pääosin hyväkuntoiset. (ES_kulttuuriperintökanta, kohdeid 20184)

3.3. Palvelut ja virkistys

Mäntyharjun keskusta-alueella kaupalliset palvelut ovat vuosien mittaan vähentyneet. Ajanmukaisia liiketiloja ei ole viime vuosina rakennettu.

Matkailu

Hanke monipuolistaa Mäntyharjun matkailutarjontaa tuomalla keskustaan siltä puuttuneita uusia toimintoja, kuten uimahalli / kylpylän sekä majoituspalveluita. Hankkeeseen voidaan liittää myös muita synergiaa lisääviä palveluita, kuten terveys-, hyvinvointi ja liikuntapalveluita. Hanke tukee kokonaisuudessaan alueen elinkeinotoimintaa.

Liikunta

Mäntyharjun kunnan liikuntapalveluiden tavoitteena on hyvinvoinnin edistäminen liikunnan avulla. Alueen liikuntapalveluja tarjoaa Kisalan Urheilupuisto ja Monitoimihalli sekä koulujen liikuntasalit. Kylpylää tai uimahallia kunnassa ei ole. Lähimmät ovat Mikkelin Naisvuoren uimahalli ja Rantakylän Viihdeuimala.

Koulut

Mäntyharjulla on kaksi koulua, Yhtenäiskoulu sekä lukio/kansalaisopisto.

Hallinto

Kunnantalossa asiakkaita palvelevat hallintopalvelut, elinkeinopalvelut, teknisten palveluiden ja sivistyspalveluiden hallinto.

Kirjasto

Mäntyharjun kunnankirjasto tarjoaa monipuolisesti kirjallisuutta, internetyhteyden sekä asiakaspäätteitä työskentelyyn että verkkolehtien lukemiseen.

Kulttuuri

Mäntyharjun kulttuurisali sijaitsee Mäntyharjun lukion yhteydessä. Kulttuurisali tunnetaan myös nimellä Elokvateatteri Kino.

Salmela

Taidekeskus Salmela on taidegalleria ja kesäajan kulttuuritapahtuma Mäntyharjun kirkonkylässä. Salmelan toimintaan kuuluvat kuvataidenäyttelyt, konsertit, laulu- ja kuvataidekilpailut, luennot ja runotapahtumat.

3.4. Liikenne

Mäntyharju on saavutettavissa julkisilla kulkuneuvoilla kohtuullisen hyvin. Mäntyharjulla on rautatieasema, missä pysähtyy Savonradan kaukojunia.

Linja-autoilla reittiliikennevuoroja ajetaan päivittäin Mikkeli – Mäntyharju – Mikkeli sekä Mikkeli – Hietanen -reiteillä. Pikavuoroja pysähtyy Mäntymotellin ja Vihantasalmen pysäkeillä

Palveluliikenteen Kymppilinja on aloittanut palvelun 3.1.2022

Asiointitaksit ovat kaikille avoimia, täydentäviä joukkoliikennepalveluita haja-asutusalueella. Mäntyharjun alueella toimii seitsämän asiointitaksireittiä.

Varpaisentie on keskustan läpi kulkeva pääväylä. Torin kulmalta menevää Mäntyharjuntietä pitkin on yhteys Mikkelin suuntaan (n. 40 min.) ja etelään 5-tielle. Etäisyys pääkaupunkiseudulle on matka-aikana noin 2,5 tuntia.

Keskustan kevyenliikenteen reiteiltä on yhteydet Mäntyharju – Repovesi ulkoilureitille.

Hanke sijoittuu siis olemassa olevaan liikenneverkkoon. Maantiealueen laajempi kehittäminen tapahtuu omana hankkeenaan.

3.5. Yhdyskuntatekniikka

3.6. Maanomistus

Hanke sijoittuu olemassa olevaan olevalle kaavarakenteeseen olemassa olevalle tontille. Nykyinen kiinteistönomistaja Mäntyharjun Torinkulma Oy omistaa sekä tontin että rakennukset

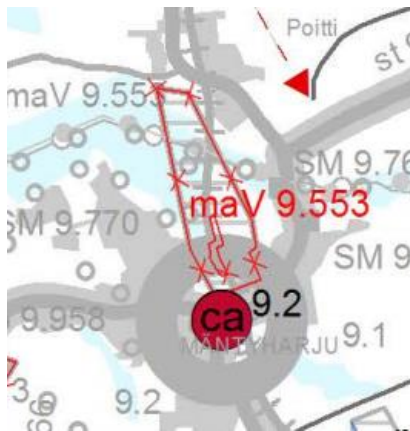
4. SUUNNITTELUTILANNE

4.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja niihin liittyvät erityiskysymykset on pääosin käsitelty maakuntakaavoituksen yhteydessä.

4.2. Maakuntakaava

Etelä-Savon maakuntakaava vahvistettiin ympäristöministeriössä 4.10.2010. Maakuntakaavan aluevaraukset on päivitetty Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaavalla, hyväksytty 12.12.2016. Mäntyharjun keskusta on osoitettu maakuntakaavassa paikalliskeskuksen ca 9.2 -kohdemerkinnällä (tarkastelualueelta ei ole esitetty kulttuurihistoriallisia kohteita). Kaavaan merkitty Mäntyharjun rautatieasema-alue on Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (maV 9.553).



Ote maakuntakaavasta.

4.3. Taajamaosayleiskaava

Yleispiirteisen osayleiskaavan tarkoitus on ohjata asemakaavan laatimista. Suunnittelualueella on voimassa Kuntakeskuksen ja Pyhäveden alueen osayleiskaava (kv 13.11.2008), jossa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Aluetta pohjois- länsi- ja eteläpuolella ympäröivät korttelit ovat keskustatoimintojen aluetta (C) ja kerrostaloaluetta (AK).

Idässä Penttiläntien puolella suunnittelualue rajautuu maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen (M) jolla ympäristö säilytetään (AP/s). Penttilän talo on merkattu merkinnällä (sr) rakennuslainsäädännön tai rakennussuojelulainsäädännön nojalla suojeltava rakennus tai rakennusryhmä.

(301) kaavaselostus / ympäristö- / kulttuurihistoriallinen selvitys



Ote osayleiskaavasta, suunnittelualue punaisella.

4.4. Asemakaavat

Alueen asemakaava, Mäntyharju kk kortteli 119 sekä siihen liittyvät rakennuskaavatie- ja puutarha-alueet, on vahvistettu 1984.

Suunnittelualueen korttelia rajaavat tiet Asematie-Savontie- Penttiläntie ja Pentinpolku.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on II ja tehokkuusluku $e=0,60$.

Asemantien varresta on osoitettu yleisen tien suoja-alue ja risteuksen näkemäalue.

Pysäköintialue on osoitettu asemantien puolelle, tontin läpi kulkee ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alue.

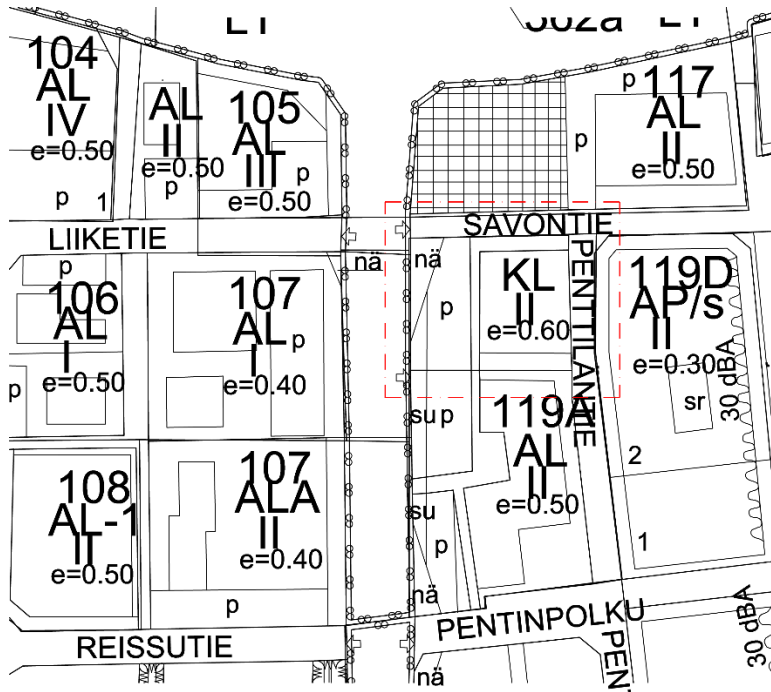
Ohjeellinen rakennusalue osoitettu Penttiläntien puolelle.

Suunnittelualue rajautuu Penttilän tien ja Pentinpolun suunnassa Asemankylän asemakaavaan vuodelta 2009, jossa eteläpuolella osoitettu liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) sekä Penttiläntien suunnassa asunpienalojen korttelialue (AP/s), jolla alueen kulttuurihistorialliset ja maisema-arvot tulee säilyttää. Alueella sijaitsee kaavassa sr-merkinnällä suojeltu rakennuslainsäädännön tai rakennussuojelulainsäädännön nojalla suojeltava rakennus (sr) Penttilän talo, jonka pelloille nykyinen liikekeskusta on syntynyt.

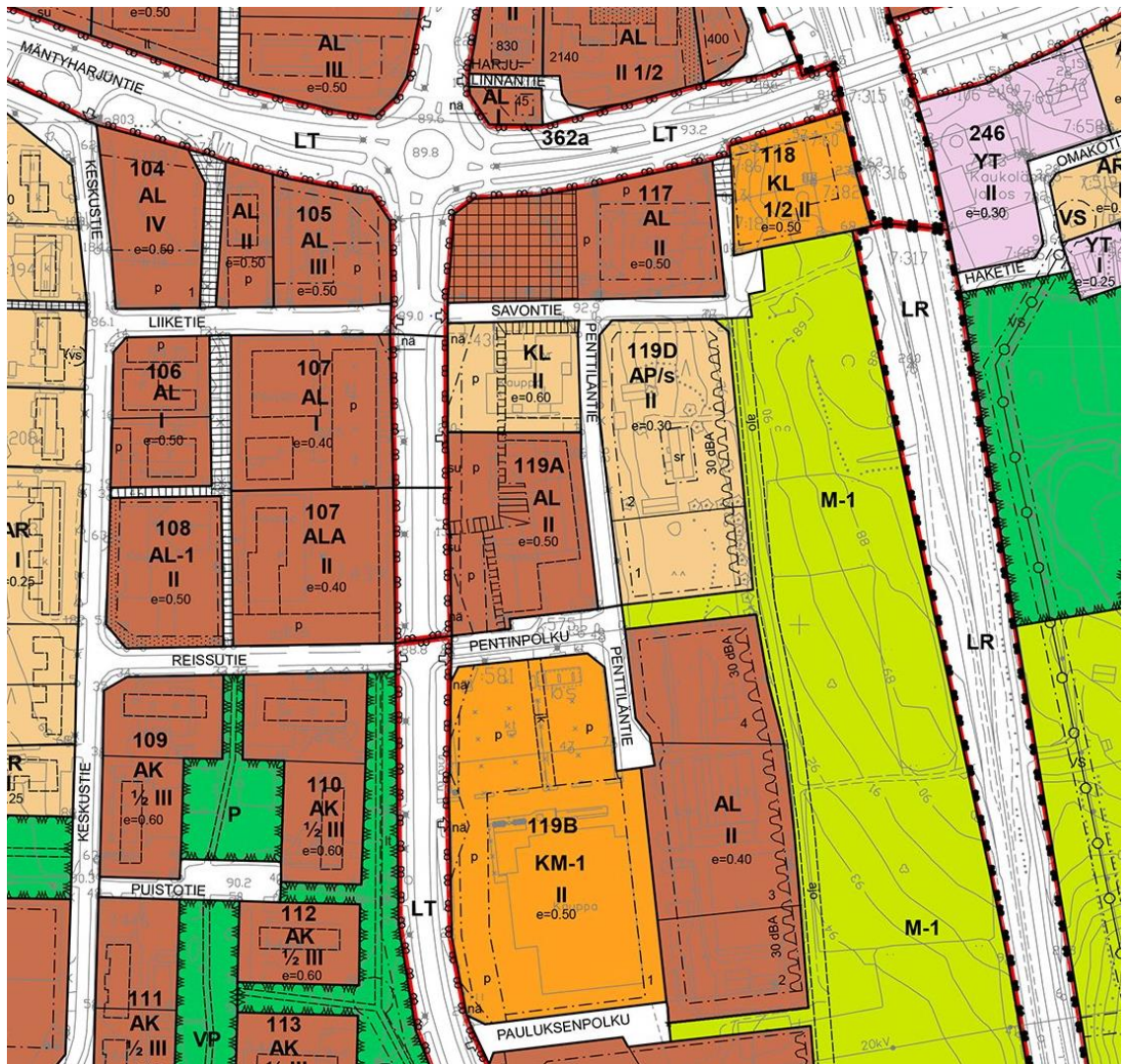
Penttilä oli alun perin talonpoikaistalo, jossa toimi kievari vuosisadan vaihteesta 1920-luvulle. Penttilän tupa on ollut myös lukuisten kokousten

pitopaikka. pihapiiriin kuuluvat myös punamullatut, valkonurkkaiset liiteri, luhti, sauna ja tuparakennus. Taajaman historiaan keskeisesti liittyvä rakennusryhmä.

Muu ympäristö on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL)



Ajantasa asemakaava, suunnittelualue punaisella.



Kuntakeskusten asemakaavayhdistelmä karttapalvelusta

4.5. Rakennusjärjestys

Kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 5.9.2012 (voimaan 19.10.2012).

4.6. Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennus- tai toimenpidekieltoa

4.7. Selvitykset

Kaavaehdotusta laadittaessa on tutustuttu ES_kulttuuriperintökantaan (kohdeid 20184) ja Mäntyharjun Kurkilahden Kulttuuriympäristöselvitys, 2018

Liike-elämän tarpeita ja toteutusta varten on tehty ennakkokyselyitä eri tahoille mm. kartoitettu mahdollisia operaattoreita.

5. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1. Asemakaavasuunnittelun tarve

Mäntyharjun kunta ja Mäntyharjun Torinkulma Oy ovat sopineet asemakaavamuutoksen tekemisestä.

5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutoksen vireille tulosta ilmoitettiin julkisesti 12.1.2022

5.3. Osallistuminen ja yhteistyö

OSALLISET

Osallisia ovat kaikki, jotka kokevat kuuluvansa kaavan vaikutuspiiriin. Näistä mainittakoon mm. seuraavat:

Asukkaat, yritykset ja yhdistykset

- suunnittelualueen ja lähialueiden asukkaat, maanomistajat sekä työntekijät
- alueen yrittäjät ja yrittäjäyhdistys
- kylätoimikunnat, yhdistykset yms.

Luottamuselimet

- kunnanvaltuusto, kunnanhallitus
- tekninen lautakunta, rakennuslautakunta, ympäristölautakunta

Viranomaiset ja muut yhteistyötahot

- Etelä-Savon maakuntaliitto
- Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Savonlinnan maakuntamuseo
- Pelastuslaitos

OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUSMENETTELY

Kaavatyön aluksi on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 63 §) mukainen asiakirja, jossa kuvataan asemakaavan laatimisen yhteydessä noudatettavia osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyitä sekä kaavan vaikutusten arvioinnin periaatteet ja tavat. Siihen voi tutustua ja se on saatavissa Mäntyharjun kunnasta Asematie 3, 52700 Mäntyharju. Se on nähtävissä kirjastossa Lääkärinkuja 2 sekä verkossa www.mantynharju.fi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ilmoitettiin kunnan kotisivuilla, ilmoitustaululla ja paikallislehdessä 13.1.2022. Luonnos on nähtävillä 13.1.2022 – 11.2.2022 välisen ajan.

Asemakaavamuutos on laadittu konsulttityönä RE-Suunnittelu Oy:ssä / Juhani Takkinen
Atomitie 2, 00370 Helsinki, puh. +358 50 5599 604

5.4. Tavoitteet

Asemakaavan muutosprosessi antaa mahdollisuuden luoda Mäntyharjun keskusta toimiva matkailuyritys, jolla on uimahalli- ja kylpyläpalvelut sekä myös kansainvälisille matkailijoille suunnattua ravintola- ja hotellitoimintaa, kuntalaisille ja matkailijoille tarkoitettuja terveyst- ja hyvinvointipalveluita.

5.5. Kaavamuutos

Asemakaavaa laadittaessa noudatetaan maankäyttö ja rakennuslain 54 §:ssä asemakaavoitukselle asetettuja sisältövaatimuksia, joiden mukaan laadittujen asemakaavojen tarkoitus on luoda ja kehittää hyvää elinympäristöä. Asemakaavalla luodaan mm. edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palveluiden alueelliselle saavutettavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä tulee olla riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Tämän asemakaavamuutoksen tavoitteena on:

- palveluiden kehittäminen keskusta-alueella
- Mäntyharjun vetovoimaisuuden kasvattaminen kotimaisten ja kansainvälisten matkailijoiden keskuudessa
- talvi- ja kesäaktiiviteettien lisääminen ja kehittäminen
- mahdollistetaan uudisrakentaminen korkeampana maamerkinä
- katukuvan täydentäminen torin lähistöllä ja keskustan alueella
- Mäntyharjulle uudenlaisen vapaa-ajan sekä jatkuvan asumisen kehittäminen

Tavoitteet täsmentyvät kaavaprosessin edetessä.

5.6. Asemakaavamuutoksen tavoiteaikataulu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	9/2021
Valmisteluvaihe	10/2021- 5/2022
Ehdotusvaihe	6/2022-1/2022
Hyväksyminen	3/2023

6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1. Kaavan kuvaus

Kaavan tarkoituksena on sallia alla kuvatun Liike-, asuin- ja uimahalli / kylpylärakennuksen toteuttaminen.

Rakennuksen kahteen alimpaan kerrokseen sijoittuu liike- ja toimistotilaa n. 1100 m². Matalampaan, 2-kerroksiseen, osaan on sijoitettu uimahalli / kylpylä aputiloineen, joka mahdollistaa kuntalaisille tarjottavat uimahalli palvelut. Asuinpinta-alaa rakennuksessa on noin 4700 m², sijoittuen kerrokseen 3.– 8. Ylin kerros on vedetty sisään, jolloin sinne on saatu sijoitettua terassiasuntoja. Suunnitelmassa rakennusmassat laskevat Penttilän talon suuntaan ja Penttilän tien varressa olevat autopaikkojen reunaan tulee istutuksia.

Asuntojen lukumäärä ja jakauma tulee tarkentumaan jatkosuunnittelussa. Osa asunnoista on tarkoitus olla lyhytaikaisessa vuokrauskäytössä. Asuntoja varten perustetaan erillinen asuntoyhtiö ja liiketilat yhtiöitetään samoin erilliseksi kiinteistöyhtiöksi. Mäntyharjun kunnalle tarjotaan mahdollisuus sijoittaa kiinteistöön kuntalaisille tarjottavia kuntapalveluja.

Kylpylän vaatimia teknisiä tiloja ja pysäköintiä on mahdollista sijoittaa myös kellarikerrokseen. Pysäköinti sijoittuu kolmeen kerrokseen Penttiläntien puolelle. Ajoyhteyksissä pysäköintiin hyödynnetään olemassa olevaa katuverkkoa. Linja-autoliikenteelle löytyy tilaa keskustan alueelta.

Rakennukseen on suunniteltu rakennettavan maalämpö ja aurinkoenergian talteenottojärjestelmät.

6.2. Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

” Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävät suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”

Kaavamuutoksen suunnittelun eri vaiheissa pyritään selvittämään asemakaavaan tulevia vaikutuksia ja niiden merkittävyyttä sekä mahdollisten kielteisten vaikutusten minimoimista. Erityistä huomiota kiinnitetään:

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Palveluiden saatavuus

Kaavoitettavan alueen lähiympäristössä sijaitsee kauppa- ja liikerakennuksia.

Suunnittelualue sijoittuu keskeiselle paikalle kaupunkirakenteessa, josta palvelut ovat hyvin saavutettavissa eri puolilta kaupunkia. Uusi keskusta-asuminen lisää palvelujen käyttäjiä ja alueen status kohoaa. Uudet palvelut puolestaan lisäävät ydinkeskustan suosiota viihtymistä tarjoavana asuinpaikkana. Kaavoituksella mahdollistetaan liikerakentamista, mutta ei suuryksikön kokoluokkaa. Liiketilojen rakentamiselle on osoitettu rakennusoikeutta noin 550-1100 k-m².

Uudisrakentamisen suhde jo rakennettuun ympäristöön

Rakennus korvaa tontilla olevan vuonna 1974 rakennetun 2-kerroksisen liikerakennuksen. Tontin rakentuminen osittain VIII-kerroksisena asuinkerrostalona ja osittain II-kerroksisena liike- toimisto- ja kylpylätilana täydentää ja kehittää keskusta-alueen rakennetta ja edistää maankäytöllisen kehityksen tavoitteita.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava vahvistaa Mäntyharjun yhdyskuntarakennetta siten kuin se on kaupungin laatimassa kaavoituskatsauksessa 2021 todettu ja on yleiskaavan mukainen.

Palvelut ja työpaikat

Asemakaavan toteuttaminen mahdollistaa Mäntyharjun liikuntamahdollisuuksien lisäämisen, kasvattaa palvelutarjontaa sekä niiden myötä työpaikkoja.

Ympäristölliset vaikutukset

Vaikutus maisemakuvaan

Uudisrakentaminen ydinkeskustan korttelissa tuo muutoksia ja parannuksia nykyiseen maankäyttöön, liikennetarkaisuihin ja paikoitukseen. Ratkaisu muuttaa ydinkeskustan kaupunkirakennetta ja kaupunkikuvaa lisäämällä ydinkeskustan suosiota hyvänä palveluja ja viihtymistä tarjoavana asuinpaikkana. Keskustassa asuminen on kestävä kehityksen mukaista vähentäessään liikennettä kaupunkialueen sisällä.

Alueella ei ole suojelua edellyttäviä luontotekijöitä.

Liikenteelliset vaikutukset

Autoliikenne pysäköintiin tullaan järjestämään Penttiläntien kautta. Huoltoliikenne ja ajo osaan pysäköinnistä sallitaan liittymä Varpaisentieltä. Kaavassa on esitetty liittymä viereisen AL-tontin rajalle. Liittymä on nyt yksisuuntainen. Liikenne kyseisestä liittymästä on rajallista. Liittymään haetaan muutosta kaksi kaksisuuntaiseksi. Liittymän säilyy Väyläviraston määrittelemässä paikassa.

Liittymän kautta tapahtuu huoltoliikenne, pysäköintilaitoksen alimmassa kerroksessa sijaitsevan 31 autopaikan liikenne sekä nykyiseen tapaan viereisen AL-tontin liikenne. Pysäköinti ja huoltoliikenne kulkee rakennuksen sivuitse.

Liikuntaesteisten pysäköintipaikat sijoittuvat Savontien puolelle. Varpaisentien puoleisen pysäköintialueen ja sen läpi tapahtuvan liikenteen poistuminen parantaa liikenneturvallisuutta torin puolella.

Kevyenliikenteen väylä on edelleen Varpaisentien varressa.

Kiinteistöjen pysäköinti on keskusta-alueella ratkaistu teiden varressa olevilla yhtenäisillä pysäköintialueilla. Ne muodostavat olennaisen maisemallisen tekijän katuluvassa. Pysäköintialueiden käyttöaste vaihtelee suuresti vuoden eri aikoina.

Suunnitelmassa osoitetaan tontille autopaikkoja 92 kpl (1ap / 83 k-m²) ja loput autopaikat voidaan sijoittaa katuverkolle. Kaavan on tarkoitus mahdollistaa haluttaessa pysäköintipaikkojen rakentamisen maan alle.

Palveluiden käyttöön tarkoitetut polkupyöräpaikat ovat liiketilojen edessä olevalla alueella. Henkilöautojen saattoliikenne tulee Torin puoleisen kadun varteen. Asuntojen polkupyöräpaikat sijoittuvat toisen sisään käynnin viereen.

Kaavassa esitetään, että Varpasentieltä sallitaan huoltoliikenne tontille. Liittymän sijainniksi esitetään paikkaa viereisen AL-tontin liittymän yhteydessä. Huolto- ja pysäköintiliikenteessä hyödynnetään Varpasentein ja Penttiläntien välistä korkeuseroa.

Sosiaaliset vaikutukset

Uudisrakentaminen luo uudenlaisen kohtaamispaikan keskustan ympäristöön.

Asemakaavan toteuttaminen korttelissa tuo lisää mahdollisuuksia sosiaaliselle kanssakäymiselle sekä vahvistaa uusia muotoja kylpylän myötä. Rakennetun ympäristön laatu paranee ja muuttuu viihtyisämmäksi. Liike- ja toimistotilat lisäävät alueen palveluvalikoimaa ja elävöittävät katukuvaa esimerkiksi kahvila ja ravintola toiminnan myötä.

Kulttuurilliset vaikutukset

Suunnittelualue rajautuu Penttilän tien ja Pentinpolun suunnassa Asemankylän asemakaavaan vuodelta 2009, jossa eteläpuolella osoitettu liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) sekä Penttiläntien suunnassa asunpientalojen korttelialue (AP/s), jolla alueen kulttuurihistorialliset ja maisema-arvot tulee säilyttää. Alueella sijaitsee kaavassa sr-merkinnällä suojeltu rakennuslainsäädännön tai rakennussuojelulainsäädännön nojalla suojeltava rakennus (sr) Penttilän talo, jonka pelloille nykyinen liikekeskusta on syntynyt.

Asemakaavalla ei ole vaikutusta kulttuurihistoriallisiin arvokohteisiin.

Taloudelliset vaikutukset

Rakentaminen työllistää ihmisiä muutamaksi vuodeksi suoraan ja välillisesti.

Pysyviä sekä välillisiä työpaikkoja syntyy liiketoiminnan myötä.

Yhdyskuntatekniikka

Keskusta-alueella on olemassa oleva yhdyskuntatekniikka, mihin rakennus liitetään.

Rakennus tullaan kuitenkin varustamaan tarvittavilta osin uusiutuvaa energiaa hyödyntävillä ratkaisulla, kuten aurinkoenergian keräimillä ja maalämmöllä.

Palveluiden järjestäminen

Mäntyharjun keskustassa on kattavat julkiset ja kaupalliset palvelut, joita kaavan mahdollistama kylpylä ja liiketilat täydentävät.

Huoneistoihin liittyvä vuokraus luo mahdollisuuden laajentaa Mäntyharjun majoituspalveluita.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttamiseksi maanomistaja käy rahoitusneuvotteluita. Rakentamisen mahdollinen aloittamisajankohta on 2023.

Hankkeentoteuttaminen edellyttää olemassa olevan liikerakennuksen purkamista.

Hanke tarjoaa ajanmukaisia liiketiloja paikkakunnan yrittäjille. Toimijoilla on mahdollisuus hyödyntää uimahallin / kylpylän tuomia mahdollisuuksia esimerkiksi matkailun ja terveyspalveluiden osalta.

Asuntoja varten perustetaan erillinen asuntoyhtiö (lähinnä uudisrakennuksen kerrokset 3-8) ja liiketiloja ja hyvinvointipalveluja hallinnoimaan erillinen kiinteistöyhtiö (uudisrakennuksen kerrokset 1-2). Asunnot myydään osakkeina ja liiketilat joko myydään liiketilaosakkeina yrittäjille tai vuokrataan yrittäjille. Osa asunnoista voi olla hotellioperaattorin kautta hotellihuoneistoina.

Asuntojen markkinointi kohdistetaan alueen lisäksi pääkaupunkiseudulle sekä lähialueen muihin kaupunkeihin kuten Mikkeliin, Kuopioon, Kouvolaan, Jyväskylään ja Lahteen. Osa asunnoista on mahdollista vuokrata lyhytaikaiseen käyttöön esimerkiksi hotellihuoneistoiksi.

8. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Merkittävistä kaavoista ja kaavan muutoksista järjestetään suunnittelua käynnistettäessä yleisötilaisuus, jossa osalliset voivat asettaa suunnittelulle omia tavoitteitaan. Luonnossuunnittelun jälkeen valmistelumateriaali asetetaan nähtäville, ja sitä esitellään toisessa yleisötilaisuudessa. Asiaa selvitetään myös paikallislehdessä. Nähtävillepanosta kuulutetaan niin kuin kunnan virallisista ilmoituksista on päätetty.

Vähämerkityksisten kaavojen ja kaavamuutosten valmisteluvaiheen kuuleminen voidaan hoitaa yksinkertaisemmin, esimerkiksi tiedottamalla kirjeitse osallisille.

Valmisteluaineistosta pyydetään kommentteja tarvittavilta viranomaisilta ja kunnan hallintokunnilta.

Osalliset voivat määrääjassa esittää mielipiteensä valmisteluaineistosta kirjallisesti tai suullisesti.

Luonnos kehitetään kaavaehdotukseksi, joka asetetaan julkisesti nähtäville. Yleiskaavat ja merkittävät asemakaavat ovat nähtävillä 30 päivää, vähämerkityksiset asemakaavat 14 päivää. Nähtäville panosta tiedotetaan kaavan tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot tarpeellisilta viranomaisilta.

Kunnan jäsenet ja osalliset voivat jättää asiassa muistutuksen. Niille muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto mielipiteeseen.

Maankäytön suunnittelua kunnassa ohjaa tekninen lautakunta. Kaava-asioita valmisteleo kunnassa kaavoituslautakunnan alainen kaavoitus. Merkittävistä kaavoista ja kaavamuutoksista päätöksen tekee valtuusto. Merkitykseltään vähäiset kaava-asiat päättää kaavoituslautakunta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täsmentää ja täydentää suunnittelun kuluessa tarpeen mukaan.

8.1. Käsittelyt

Ensimmäisen kerran Mäntyharjun kunnan tekninen lautakunta käsittelyt kaavaluonnosta kokouksessaan 14.12.2021 ja päättänyt asettaa § 119 Mäntyharjun Torinkulma Oy:n asemakaavan muutosta koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman viitesuunnitelmiseen julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi.

Toisen kerran kaavaluonnos on ollut käsittelyssä Teknisessä lautakunnassa 19.4.2022 § 25 ja se on päättänyt laittaa Mäntyharjun Torinkulma Oy:n asemakaavan muutosta koskevat kaavaluonnosasiakirjat julkisesti nähtäville 12.5. – 10. 6. väliseksi ajaksi.

Kolmannen kerran kaavaluonnos on ollut käsittelyssä Teknisessä lautakunnassa 18.10.2022 ja se on päättänyt laittaa Mäntyharjun Torinkulma Oy:n asemakaavan muutosta koskevat kaavaluonnosasiakirjat julkisesti nähtäville 30 vrk:n ajaksi ja pyytää lausuntoa Rakennuslautakunnalta. Rakennuslautakunta on käsittelyt asiaa 29.11.2022 kokouksessaan ja sillä ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen.

8.2. Saadut lausunnot

Saatujen lausuntojen perusteella kaavaehdotukseen on tehty seuraavia muutoksia:

MÄNTYHARJUN RAKENNUSLAUTAKUNTA

1.2.2022

Liian yksityiskohtainen kaava ->

Suunnitelmassa kaavakartan merkintöjä on pelkistetty mm. keventämällä yhteisiä tiloja koskevien ohjeistusta ”Torinkulman kaavalla luodaan selkeästi edellytyksiä kunnan taajama-alueen kehittämiselle palvelemaan myös suurempia ihmisryhmiä sekä asumista palveluiden läheisyydessä.”

7.6.2022

Pysäköintipaikat tulee esittää pääosin omalle tontille. ->

Jatkosuunnittelussa on esitetty pysäköintiratkaisu osittain maanalaisena. Kaikkiaan autopaikkamäärä tontilla on 92 ap (1ap/asunto ja liiketilalle 1ap/50k-m2).

29.11.2023

Kaavaluonnoslausunnossa edellytetty autopaikkojen lisäys on toteutettu kaavaehdotukseen ja polkupyöräpaikkojen sekä kerrosalan osoittaminen on selkeytetty luvitusta varten riittävälle tasolle.

ETELÄ-SAVON MAAKUNTALIITTO

9.2.2022

Suosittaa kaava-aluetta laajemmin tutkimaan viihtyvyystekijöitä ->

Alueen laajemmassa tarkastelussa on kunnan rooli tärkeä. Lisäksi yhteistyö alueen kiinteistönomistajien kanssa tulisi organisoida. Tällä hetkellä ei ole suunnitelmia laajemman tarkastelun tekemisestä. Ei estettä hankkeen edistämiseksi.

Maankäyttösopimuksen tarve ->

Hanke sijoittuu olemassa olevaan olevalle kaavarakenteeseen olemassa olevalle tontille. Nykyinen kiinteistönomistaja Mäntyharjun Torinkulma Oy omistaa sekä tontin että rakennukset

24.11.2022

maakuntaliitolla ei ole lausu avaa Mäntyharjun Torinkulma Oy / asemakaavan muutoksesta

ETELÄ-SAVON ELY / Maankäyttö:

3.2.2022

Taajamakuuvan muuttuminen ->

Hanke luo taajamaan keskeiselle paikalle toiminnaltaan ja fyysiseltä olemukseltaan maamerkkiluonteisen rakennuksen. Rakentaminen mahdollistaa nyt hajanaisen taajamarakenteen tiivistämisen.

Korttelin 119D kulttuuri- ja maisema-arvot (Penttilän talo) ->

Tarkennettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa: Penttiläntien toisella puolella sijaitsee Penttilän talo. Se on perinteinen, hyvin säilynyt savolainen talonpoikaistalo, jonka maille asemakylä on syntynyt. Rakennuksilla on rakennushistoriallisia ja maisemallisia arvoja ja se on maakunnallisesti merkittävä. Sen kulttuurihistorialliset ja maisema-arvot tulee säilyttää. Pihapiiriin kuuluu päärakennuksen lisäksi myös punamullatut, valkonurkkaiset liiteri, luhti, sauna ja tuparakennus. Talossa toimi kievari vuosisadan vaihteesta 1920-luvulle. Rakennukset ovat pääosin hyväkuntoiset. (ES_kulttuuriperintökanta, kohdeid 20184)

Suunnitelmassa rakennusmassat laskevat Penttilän talon suuntaan ja Penttilän tien varressa olevien autopaikkojen yhteyteen tulee istutuksia. Uuden rakennuksen korkeampi massa sijoittuu tontin Varpasentien puoleiseen reunaan.

Mäntyharjun matkailupalveluiden kokonaiskehittäminen ->

Hanke monipuolistaa Mäntyharjun matkailutarjontaa tuomalla keskustaan siltä puuttuneita uusia toimintoja, kuten uimahalli / kylpylän sekä majoituspalveluita. Hankkeeseen voidaan liittää myös muita synergiaa lisääviä palveluita, kuten terveys-, hyvinvointi ja liikuntapalveluita. Hanke tukee kokonaisuudessaan alueen elinkeinotoimintaa

POHJOIS-SAVON ELY 12.5.2022 / Liikenne:

Maantiealue LT mukaan muutokseen ->

Hanke sijoittuu olemassa olevaan liikenneverkkoon. Maantiealueen laajempi kehittäminen tapahtuu omana hankkeenaan. Voimassa oleva kaavakartta Varpasentien (st 381) osalta -> virallinen kaavakartta tarkistettu liitetty myös kaavaselostukseen Pysäköinti (polkupyörät) -> lisätty sijoituspaikat asemapiirroksen ja suunnitelmaan ja tekstinä määrä

Saatto- ja huoltoliikenne -> saattoliikenne Savontien puolella ja huoltoreitti tontille esitetty kaavaluonnoksessa ja selostuksessa

Tontille ei voi esittää kaavassa omaa liittymää Varpasentielle. Nykyisen liittymän sijainti tonttien rajalla ei estä liittymän käyttöä yhdessä naapuritontin kanssa. Liittymästä tapahtuva liikenne on huoltoliikennettä ja kellarissa sijaitsevien 31 autopaikan liikenne.

27.10.2022 / Liikenne:

Uutta liittymää Varpasenteille ei hyväksytä ->

Esitetty uusi liittymä on poistettu. Nykyisen liittymän oikea sijainti on tonttien rajalla.

ETELÄ-SAVON PELASTUSLAITOS:

29.1.2022

Pelastusjärjestelyiden peruseräatteen ja tontin sisäiset järjestelyt tulee esittää kaavassa ->

Rakennuksessa on kaksi porrashuonetta ja omatoiminen pelastautuminen tapahtuu pihakannen puolella varatieluukkujen kautta pihakannelle. Varpaistentien puolella nostopaikat sijoittuvat talon päätyihin. Keskimmäisten asuntojen parvekkeille tulee varatieluukut viereisille parvekkeille.

Rakennuksen ylin taso on alle 24m maanpinnasta.

Pelastuslaitos toteaa 18.11.2022, että sillä ei ole Mäntyharjulla puomitikasautokalustoa ja -valmiutta. Poistumisjärjestelyt tulee jatkosuunnittelussa olla pelastuslaitoksen järjestelyistä riippumattomia. Sammutusveden saanti on varmistettava. Rakennukseen tulee sijoittumaa huomattavan kokoinen uima-allasosasto, jonka vesi määrä voi olla pelastuslaitoksen käytettävissä.

28.5.2022

29.1.-22 annetun lausunnon asiat tulee edelleen ottaa huomioon.

18.11.2022

Kaavoitusvaiheessa tulee ottaa huomioon, että kerrostaloasuntojen, mahdollisten majoitustilojen ja muiden tilojen poistumisjärjestelyt tulee olla pelastuslaitoksen toiminnasta riippumattomia. Myös pelastuslaitoksen pelastusvalmiudet tulee olla mahdollisia.

Kaavassa / viitesuunnitelmassa on varattu tilat nostoautojen sijoittamiselle, siten että niistä on ulottuma tarvittaville alueille. Rakennussuunnittelussa on mahdollista toteuttaa poistumisreitit määräysten edellyttämällä tavalla.

RIIHISAARI – SAVOLLINNAN MUSEO

7.2.2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on haluttu täydennettävän tietoja suunnittelualueen rakennuskannasta ->

Nykyinen keskusta on muodostunut Varpasentien ja Mäntyharjuntien risteykseen 1960-luvulla. Tontilla 507-413-7-324 sijaitseva liikerakennus on rakennettu 1960-luvulla. Alkuperäinen käyttötarkoitus on ollut pankkirakennus. Nykyisin rakennuksessa toimii mm kahvila ja kiinteistövälitysliike. Osa tiloista on tyhjiään. Torin reunalla Varpasentien länsi puolella on Aravataloksi kutsuttu Mäntyharjun ensimmäinen kerrostalo KOY Keskiväli. (Mäntyharjun Kurkilahden Kulttuuriympäristöselvitys, 2018)

11.5.2022

Uudisrakennus tulee korkeudellaan muuttamaan Mäntyharjun liikekeskustan matalaa kaupunkikuvaa muodostuen maamerkiksi.

”Kaavamääräyksissä on kiinnitetty huomiota rakennuksen rakenteiden laatuun ja teknisten laitteiden integroitumiseen rakennuksen arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.”

24.11.2022

Ei ole lisättävää aikaisempaan lausuntoon.

MÄNTYHARJUN LIIKEKESKUS:

2.2.2022

Vaikutukset naapurikiinteistön arvoon ->

Hanke on lähtölaukaus Mäntyharjun taajaman laajemmalle kehittämiselle (ks. Rakennuslautakunnan lausunto). Se ei sulje pois naapurikiinteistöjen kehittämistä, vaan tukee sitä. Eräänä lähtökohta voi olla Varpasentien ympäristön rakentuminen tiiviimmäksi keskustamaiseksi alueeksi. Tällöin Kurkilahti ympäristöineen saa kehittyä asumiseen ja vapaa-ajantoimintoihin liittyvänä alueena. Hanke mahdollistaa uusia asiakasvirtoja naapurikiinteistöjen yrityksille sekä nostaa nykyisten kiinteistöjen arvoa.

8.6.2022

Kaavamuutosasiassa ei ole tullut esiin mitään mikä muuttaisi yhtiön näkemystä.

22.11.2022

Mäntyharjun Liikekeskus Oy uudistaa lausuntonsa koskien kaavaa.

9. HAVAINNEKUVIA



Ilmakuva luoteesta



Varpasenttieltä

10. YHTEYSTIEDOT

Kaavan laatija:

RE-Suunnittelu Oy / Juhani Takkinen
Sentnerikuja 3, 00440 Helsinki
Puh. +358 50 5599 604

Kunnan yhteyshenkilö:

tekninen johtaja Ville Partio (puh. 0400-753 846)
maankäyttökoordinaattori Markku Lamponen
(puh. 0400-384 291)
Asematie 3, 52700 Mäntyharju