

MÄNTYHARJUN KUNTA

Kurkilahden asemakaava

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.3.2018 (päivitetty 12.8.2020 ja 6.10.2021)



Näkymä Kurkiniemestä kohti kunnantaloa



DI Jarmo Mäkelä
Heikinkatu 7
48100 Kotka
0400 220082
jarmo.makela@karttaako.fi

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN ANTAMAT LÄHTÖKOHDAT MRL 62§ ja 63§ SEKÄ MRA 30§

A) Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

B) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoittaminen voi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

C) Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on saatavissa Mäntyharjun kunnan teknisiltä palveluilta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta suoraan kaavan laatijalle: Karttaako Oy:n Jarmo Mäkelälle (0400) 220 082 tai Mäntyharjun kunnan maankäyttökoordinaattorille (yhteystiedot kohta 6).

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään koko suunnitteluprosessin ajan aina tarpeen mukaan.



KURKILAHDEN ASEMAKAAVAN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laaditaan kaavoituksen alkaessa osana kaavatyön ohjelmointia. Siinä esitellään suunnitelma osallistumisen ja muun vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista (MRL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tarkoitettu asukkaita, työntekijöitä, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten.

1. TAUSTAA JA ALUSTAVAT TAVOITTEET

Suunnittelualue muodostuu noin 22 hehtaarin kokoisesta alueesta Mäntyharjun kunnan Asemankylän taajamassa. Vesialuetta suunnittelualueesta on noin kolmasosa.



Paikallinen sijainti on osoitettu punaisella katkoviivalla

Kunnan tavoitteena on päivittää asemakaava Kurkilahden lähialueelta, jonka merkitys varsinkin hallintokeskuksena, taajaman keskeisenä virkistysalueena ja rautatieliikenteen solmukohtana on nykyisin hyvin suuri. Juridisesti kyseessä on nykyisen asemakaavan muutos. **Kaavan päivityksellä luodaan edellytyksiä palveluiden kehittämiseksi ja viihtyisälle, elinvoimaiselle taajamalle. Kaava on olennainen osa kunnan jo vuosia jatkunutta keskustan kehittämisen hanketta.** Virkistyskäytön ja matkailunkin osalta haetaan myös uusia mahdollisuuksia hyödyntää mm. Pyhäveden vetovoimaa. Asemankylän palveluita pyritään hyödyntämään yhteistyössä alueen toimijoiden kanssa.

Yleisesti ottaen myös Mäntyharjun kunnan kokonaiskehityksen kannalta on tärkeää, että kaavat ovat ajanmukaisia. Ajanmukaiset kaavat luovat edellytykset riittävälle tontti- ja palvelutarjonnalle ja hyvälle ympäristölle. Vanhentuneet asemakaavat saattavat aiheuttaa kunnassa

yllättävää ja ei toivottavaa rakentamista, joka muuttuneissa olosuhteissa vastaa huonosti kunnan nykyisiä tavoitteita. Alueen nykyinen asemakaava on laadittu ensin vuonna 1978 ja sitten useassa osassa 1980- luvulla vuosituhatlukuun alun pientä muutosta lukuun ottamatta. Vanhentuneet kaavat vaikeuttavat myös rakennusvalvonnan lupaharkintaa ja aiheuttavat kiinteistönomistajille epäselvyyttä tontin käyttömahdollisuuksista.

MRL 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaan kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointia täsmentää maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n 1 momentti, jonka mukaan kunnan on seurattava asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhdyttävä toimenpiteisiin asemakaavojen uudistamiseksi. Näihin säännöksiin liittyvien päätösten tekeminen kuuluu kunnalle. Kunnan tehtävänä on arvioida kaavan ajanmukaisuus ja sillä on mahdollisuus päättää tarvittaessa kaavan muuttamisesta. Ajanmukaisuuden arviointi on tarkoitus hoitaa samalla tämän kaavaprosessin yhteydessä.

Mäntyharjun taajaman keskeiset alueet käsittävä asemakaava on osittain vanhentunut eikä vastaa kaikilta osin tämän päivän tarpeita. Siihen sisältyy mm. seuraavia suoraan lainsäädännöstäkin riippuvaisia puutteita/ muutostarpeita:

- Alue on rakentunut osittain voimassa olevan asemakaavan vastaisesti.
- Liikenne- ja puistoaluevaraukset tarkistetaan vastaamaan todellista tarvetta.
- Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen.

Suunnittelutyön alkuvaiheen aikana sekä uudelleen kesällä 2020 ja 2021 on kaavoittajan toimesta ja kunnan virkamiestyöryhmässä listattu seuraavia tavoitteita ja selvityskohteita suunnittelualueelta (asiat eivät ole tärkeysjärjestyksessä, suluissa tavoitteellinen pääkaavamerkintä):

1. Korostetaan kunnantalon korttelia jatkossa enemmänkin liike-elämän ja asumisen tehokkaana keskittymänä (AL)

- mahdollistetaan uudisrakentaminen myös korkeampana maamerkkinä (5 kerrosta)
- pysäköinti kellarissa, virkistysreitti rautatieasemalta suoraan Repovedelle tilojen läpi
- liiketilat ensimmäisessä kerroksessa + "talvitori" sisätiloihin
- esimerkiksi toimisto- ja hallintotiloja toisessa kerroksessa, ylemmäs asuntoja Pyhäveden näkymillä
- Koulutien läpiajon estäminen, pihakatu ?

2. Rautatieaseman monipuolinen palvelualue (P/s, sr)

- valtakunnallisesti merkittävän alueen yleisilmeen kohentaminen
- liikenteelliset ongelmakohdat (pääsy Kurkiniemeen)
- radan meluun ja tärinäan liittyvät määräykset (erillisen selvityksen pohjalta ?)
- historiallisten kohteiden suojelu/ säilyttäminen (erillisen selvityksen pohjalta !!!)

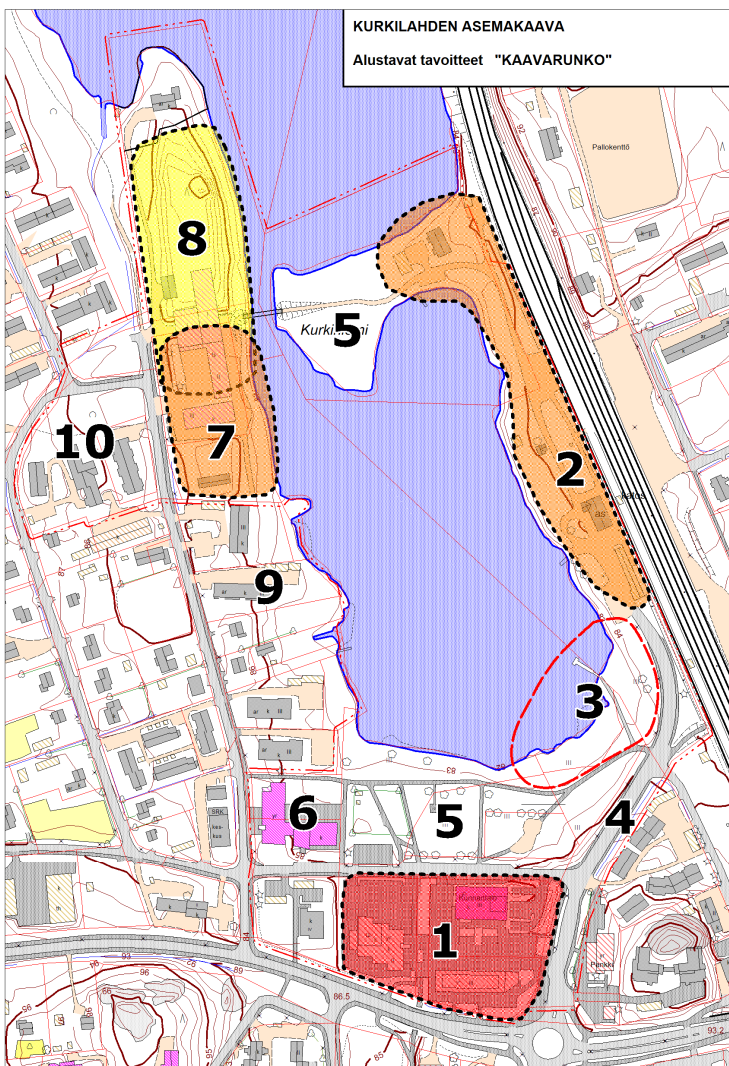
3. Kunnan venesataman siirto alueelle (LV)

- pysäköinnin järjestäminen

4. Asematien muuttaminen yleisestä tiestä kaduksi

5. Virkistysreittien riittävyys ja venesataman/ uimarannan ym. toiminnan yhteen sovittaminen, turvataan nykyiset palvelut ja kehitetään myös uusia (VP, VV)

- huoltoaseman tontin poisto nykyisestä puistosta, tilalle rantatori
 - hulevesialtaat osaksi puistoa (?), erillinen suunnitelma, maisemointi
 - 6. Purkamisluvan mukaisesti alueen uusiokäyttö asumiseen ja liiketiloihin (AL)**
 - 7. Entisen kenkätehtaan alueen tulevaisuus monipuolisena toimintakeskuksena (KTY)**
 - vanhan osan suojelu/ säilyttäminen (sr)
 - pysäköinnin laajentaminen Kurkisalmentien ympäristöön
 - 8. Kenkätehtaanniemen matkailualueena kehittäminen (RM)**
 - vapaa-ajan asumisen kehittämissuunnitelman vetovoimaisin alue tehokkaaseen käyttöön
 - järvinäkymät !! vanhat kenkätehtaan suunnitelmat pohjaksi ?
9. Kurkilahden lounaisrannasta poistetaan ns. rantaraitti päättäjien ohjeistamana
10. Lehtolan palvelukoti osoitetaan nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti (P)
11. Muiden jo rakennettujen alueiden täydennysrakentaminen pienessä roolissa
12. Nykyisen kiinteistöjaotuksen huomiointi alue- ja tonttirajauksissa
13. Vanhentuneiden kaavamääräysten päivitys MRL:n mukaisiksi



Luettelon kohteet likimäärin kartalla, kohteet 11, 12 ja 13 koskettavat koko suunnittelualuetta

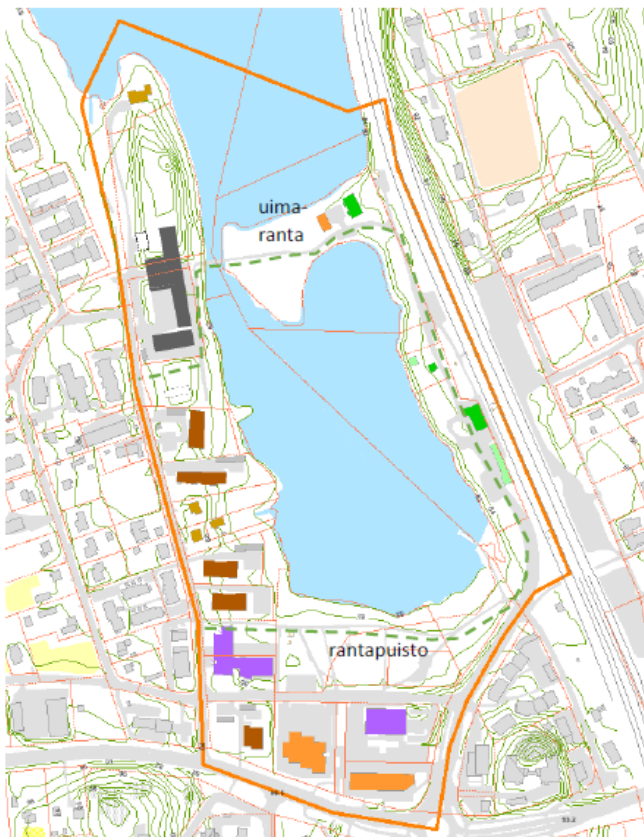
2. SUUNNITTELUN KOHDEALUE JA NYKYINEN TILANNE

Suunnittelukohteena on Pyhäveden Kurkilahden ympärille jäävä suurelta osin jo rakennettu taajama-alue. Pinta-alaa on n. 22 hehtaaria ja rantaviivaa hieman alle kaksi kilometriä.

Suunnittelualan itäpuolella kulkee Kouvolasta Mikkeliin johtava rata. Kaakossa aluetta rajaa Asematie, etelässä Mäntyharjuntie ja lännessä Pyhävedentie. Asemakaavan suunnitteluala tarkentuu vielä mahdollisesti kuulemisten perusteella prosessin aikana.

Suunnittelualueeseen kuuluu noin 30 tilaa, joista selkeästi suurin osa on kunnan tai kunnan kokonaan omistamien yhtiöiden omistuksessa (ks. liite 1). Rautatiealue on valtion omistuksessa. Asemakaavan ns. **vaikutusalue** on huomattavasti edellistä laajempi.

Alueen nykytilanteesta ja historiasta on tehty kattava selvitys kaavatyön pohjaksi (ks. liite 2, MÄNTYHARJUN KURKILAHDEN KULTTUURIYMPÄRISTÖSELVITYS ja kenkätehtaan rakennushistoriaselvitys, **RAPORTTI 25.2.2018** Selvitystyö Ahola). Ote selvityksestä:

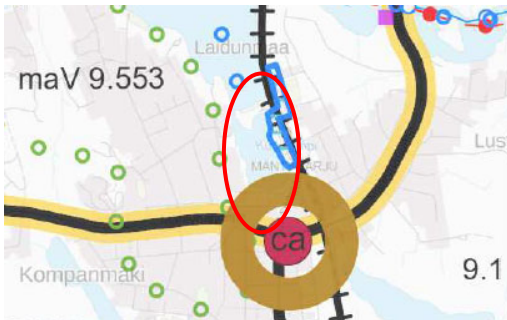


Kuva: Kurkilahden rannoilla on asumiseen, hallintoon, liikenteeseen ja yritystoimintaan liittyvien toimintojen lisäksi puisto- ja viheralueita sekä uimaranta. / Mäntyharjun kunnan pohjakartta

3. ALUEEN VOIMASSA OLEVAT SUUNNITELMAT

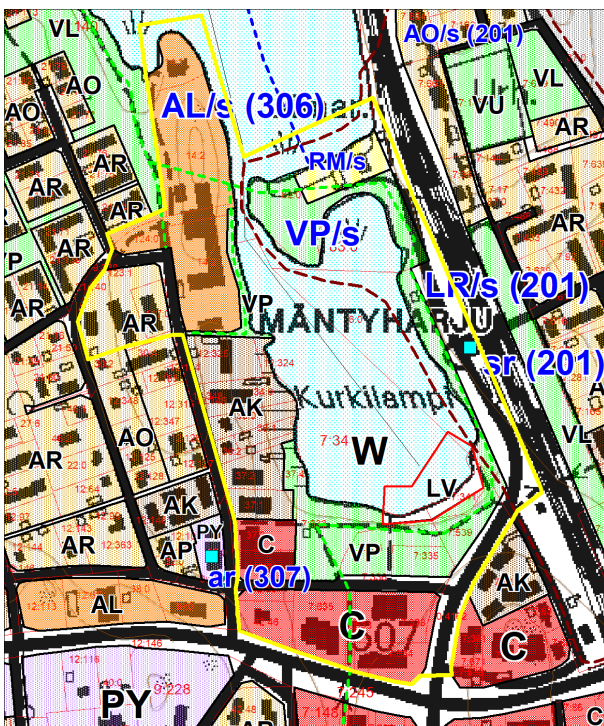
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja niihin liittyvät erityiskysymykset on pääosin käsitelty maakuntakaavoituksen yhteydessä.

Etelä-Savon **maakuntakaava** vahvistettiin ympäristöministeriössä 4.10.2010. Maakuntakaavan aluevaraukset on päivitetty Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaavalla, hyväksytty 12.12.2016. Mäntyharjun Asemankylä on osoitettu maakuntakaavassa paikalliskeskuksen ca 9.1 -kohdemerkinnällä (tarkastelualueelta ei ole esitetty kulttuurihistoriallisia kohteita). Mäntyharjun rautatieasema-alue on Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (maV 9.553), josta kohteeksi on nostettu rautatieasema asuinrakennuksineen sekä posti. Aluerajaus vastaa RKY-rajasta.



Ote maakuntakaavasta, likimääräinen rajausta punaisella

Alueella on voimassa Kuntakeskuksen ja Pyhäveden alueen **osayleiskaava** (kv. 13.11.2008).



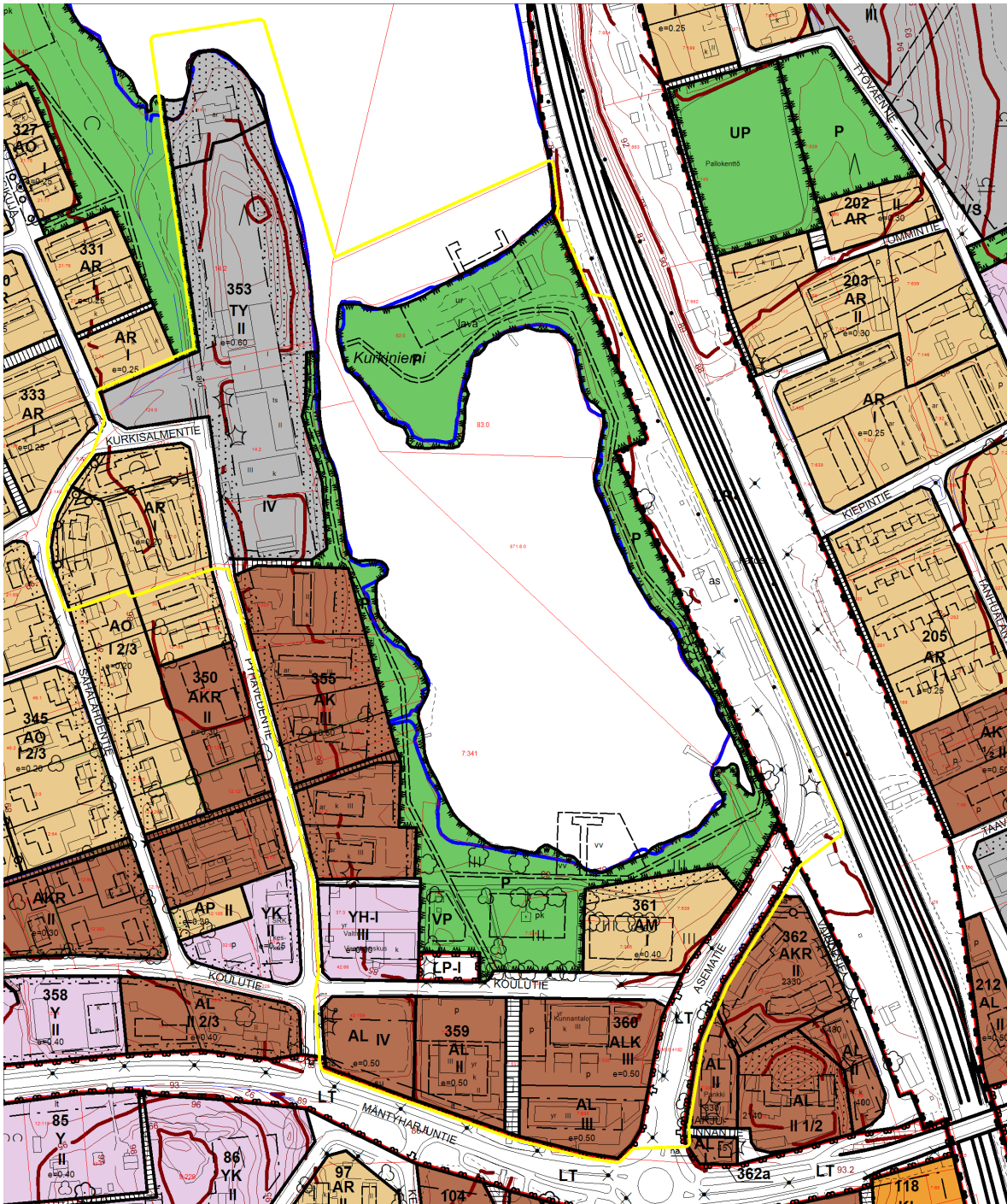
Ote yleiskaavasta, suunnittelualan rajausta keltaisella

Kenkätehtaanniemi on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AL/s). Kurkiniemeen on merkitty matkailupalveluiden alue, jolla ympäristö säilytetään (RM/s). Kurkiniemessä ja Kurkilahden itärannalla on puistoaluetta ja liikennealuetta, jolla ympäristö säilytetään (VP/s ja LR/s). Arvokkaan kulttuurimaisen rajaus, jolla on kulttuurihistoriallista, luonnontieteellistä ja maisemallista arvoa (km), ulottuu Kurkiniemeen ja rautatieaseman ympäristöön. Rautatiealueen ympäristö tulee

säilyttää ja rautatieasema on rakennuslainsäädännön tai rakennussuojelulainsäädännön nojalla suojeltava rakennus tai rakennusryhmä (sr). Ilman suojelumerkintöjä ovat keskusta-toimintojen alue (C), rantapuisto (VP), yhteenkytkettyjen rakennusten alue (AR) ja venevalkama (LV). Lahden länsirannalla on kerrostalojen aluetta (AK).

Yleiskaava ei ole ajatuksiltaan merkittävästi vanhentunut, joten se antaa hyvät reunaehdot asemakaavatyölle !!!

Alueen voimassa olevat **asemakaavat** on laadittu varsinkin vuonna 1978 ja 1980-luvulla:



Ote asemakaavayhdistelmästä, suunnittelualan rajaus keltaisella

Asemakaavojen vahvistamis- tai hyväksymispäivämäärät:

- 4.4.1978 lh (kunnantalo, pääosa rannoista, rautatiealue ja Kurkiniemi)
- 24.9.1980 (Reissutori)
- 19.8.1983 (leikkipuisto)
- 27.3.1986 (Kurkilahden länsiranta)
- 15.1.1987 (kortteli 350)
- 24.11.1988 (kenkätehdas ja niemi)
- 7.12.1998 (Säästökulma)
- 29.9.2005 (kerrostalotontti korttelissa 359)

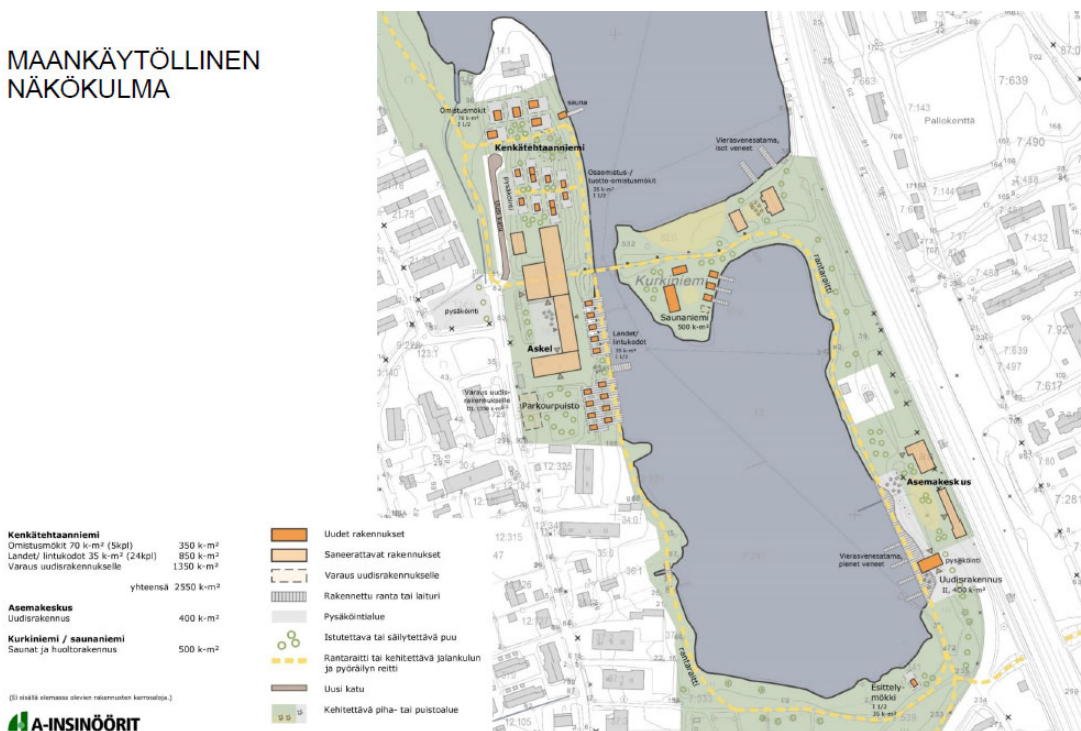
Kurkilahden lähialueen maankäytön ja suunnittelun vaiheita on esitelty laajasti liitteenä 2 olevassa kulttuuriympäristöselvityksessä. Alkuperäiset asemakaavaversiot löytyvät mustavalkoisena yhdistelmänä liitteestä 3.

Kunnan **rakennusjärjestys** on hyväksytty 5.9.2012 (voimaan 19.10.2012).

Kaavan **pohjakarttana** käytetään kuntakeskuksen vektorimuotoista pohjakarttaa (hyväksytty 10.3.2021).

Kaavatyön taustalla on lukuisa määrä vuosikymmenten varrella tehtyjä **ideasuunnitelmia, opinnäytetöitä jne.** Viimeisimpänä alueelle on laadittu hanke: "Vapaa-ajan asumisen kehittäminen Mäntyharjun keskustassa" (ks. erillinen raportti).

MAANKÄYTTÖLLINEN NÄKÖKULMA



Ote hankkeen lukuisista eri maankäyttövaihtoehdoista

4. ASEMAKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOIMINEN

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

” Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä 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.”

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

1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
 - palveluiden saatavuus
 - uudisrakentamisen suhde jo rakennettuun ympäristöön
2. Taloudelliset vaikutukset
 - yhdyskuntatekniikka
 - virkistysalueiden toteuttaminen
 - palveluiden järjestäminen
3. Ympäristölliset vaikutukset
 - vaikutus maisemakuvaan
 - vaikutus luontoarvoihin ja luonnon monimuotoisuuteen
 - vaikutukset pohjaveteen, vesistöihin ja pienilmastoon
4. Kulttuurilliset vaikutukset
 - vaikutukset kulttuurihistoriallisiin arvokohteisiin
 - vaikutukset järvimaisemaan
 - muinaismuistot
5. Liikenteelliset vaikutukset
 - liittymät yleisille teille
 - junaradan läheisyys (melu, värinä)
 - tieverkon toimivuus
 - kevyen liikenteen yhteydet
6. Sosiaaliset vaikutukset
 - turvallisuus, varsinkin junaradan lähistöllä
 - viihtyisyys
 - virkistyskäyttö, ulkoilureitit, venepaikat

5. OSALLISET

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

Asukkaat, yritykset ja yhdistykset

- suunnittelualan ja lähialueiden asukkaat, maanomistajat sekä työntekijät
- kylätoimikunnat, yhdistykset yms.
- vesialueen osakaskunta
- Etelä-Savon luonnonsuojelupiiri

Luottamuselimet

- kunnanvaltuusto, kunnanhallitus
- tekninen lautakunta, rakennuslautakunta, ympäristölautakunta

Viranomaiset ja muut yhteistyötahot

- Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (yhteyshenkilö Jouni Halme)
- Etelä-Savon maakuntaliitto (yhteyshenkilö Jenni Oksanen)
- Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Väylävirasto
- Savonlinnan maakuntamuseo
- Etelä-Savon pelastuslaitos

6. YHTEYSTIEDOT

Kaavan laatija:

Karttaako Oy / DI Jarmo Mäkelä
Heikinkatu 7
48100 Kotka
p. 0400 220082, sähköposti: jarmo.makela@karttaako.fi

Kunnan yhteyshenkilö:

Maankäyttökoordinaattori Markku Lamponen
Asematie 3, PL76
52701 Mäntyharju
p. 0400 384 291, sähköposti: etunimi.sukunimi@mantyharju.fi

7. OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kaavahankkeen taustoja on selvitetty suunnitelman alussa. Alueen kaavoittamista on aloitettu lukuisia kertoja vuosikymmenten aikana, mutta työ ei ole edennyt. Pääasiallisena syynä on ollut investorin puuttuminen keskeisille mahdollisille uudisrakentamisen alueille. Kaavaa tehtäisiin mielellään suoraan tulevan toimijan tarpeista. Myös kunnantalon kohtalo (purkaminen yhtenä vaihtoehtona) on hidastuttanut suunnittelua.

- Työneuvottelut kunnassa 15.1.2018 ja 22.3.2018/ alustavat tavoitteet. Kaavoittaja toimitti alustavan **osallistumis- ja arviointisuunnitelman** (OAS) kuntaan maaliskuussa 2018. Tekninen lautakunta käynnisti kaavatyön 25.4.2018 § 23.

- Asemakaavan **vireilletulosta** (MRL 63§) ja OAS:masta tiedotettiin lehtikuulutuksella ja se asetettiin nähtäville 7.6. – 9.7.2018, ei palautetta.

Nykyisen asemakaavan analysointi sekä pohjakartan täydennykset ovat tapahtuneet pääosin keväällä 2018 – kesällä 2020. Keskeiset sidosryhmät (alueen maanomistajat ja yrittäjät) pyrittiin aktivoimaan mahdollisimman aikaisessa vaiheessa (neuvottelut ja yleisötilaisuudet mahdollisia koko prosessin ajan).

- Vaihtoehtoisten maankäyttömallien laadinta ja **alustava kaavaluonnos** kesällä 2020. Esittely tekniselle lautakunnalle 25.8.2020. Lautakunta päätti asettaa asemakaavaluonnoksen MRL § 62 mukaisesti yleisesti nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat viranomaislausunnot.

- **Kaavaluonnos asetettiin yleisesti nähtäville** ja osallisilla oli mahdollisuus antaa siitä palautetta (huomautus) 15.10.-15.11.2020 välisenä aikana. Nähtävillä pitämisestä (MRL 62§) tiedotettiin lehtikuulutuksella ja kunnan nettisivuilla. Myös tarvittavat viranomaislausunnot pyydettiin tässä vaiheessa (ks. kohta 5). Vastineet selostusosan liitteenä.

- Työneuvottelut kunnassa keväällä ja syksyllä 2021/ kunnan tarkennetut tavoitteet kaavaehdotukseen. Kysely valtuutetuille keväällä 2021 ja luonto- sekä liikenneselvitysten täydentäminen kesällä 2021. **Kaavaehdotuksen laatiminen** syys-lokakuussa 2021.

-> Kaavaehdotus on laadittu saadun palautteen perusteella ja toimitetaan kuntaan 10/2021.

- **Kaavaehdotus** asetetaan yleisesti nähtäville (MRL 65§) ja siitä pyydetään vielä tarvittavat lausunnot (arviolta loka-marraskuussa 2021). Osallisilla on mahdollisuus antaa siitä palautetta (muistutus). Viranomaisneuvottelu järjestetään tarpeen mukaan.

- Kunnanvaltuuston on tarkoitus hyväksyä asemakaavaehdotus (loppuvuonna 2021).

- Mahdollisuus valitukseen hyväksymispäätöksestä (Itä-Suomen hallinto-oikeus/ Korkein hallinto-oikeus).