

MÄNTYHARJUN KUNTA**Toivola-Mynttilä-Peruvesi rantaosayleiskaavan muutokset****Kaavaehdotus 22.12.2023, kaavanlaatijan vastine palautteesta 14.5.2025**

Mäntyharjun tekninen lautakunta päätti asettaa kokouksessaan 12.3.2024 § 20 Toivola-Mynttilä-Peruvesi rantaosayleiskaavan muutoksen kaavaehdotusaineistot MRL 65 §:n ja MRA 19 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville. Asiakirjat olivat nähtävillä kunnan verkkosivuilla. Nähtävänäolon aikana alueiden maanomistajilla, viranomaisilla sekä muilla osallisilla oli mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta.

Kaavaehdotuksesta jätettiin kuulemisaikana (4.4. – 5.5.2024) 6 lausuntoa ja 1 muistutus, joiden sisältö on esitetty *kursivoituna* seuraavassa lyhyesti (ks. tarkemmin palautteen sisältö alkuperäisistä lausunnoista tai muistutuksista). Kaavanlaatijan vastine jätetyistä lausunnoista ja muistutuksista:

1. Etelä-Savon pelastuslaitoksen lausunto 15.4.2024

Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavamuuutokseen.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

2. Etelä-Savon ELY-keskuksen lausunto 22.4.2024

ELY-keskuksella ei ole kaavamuuutokseen kommentoitavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

3. Riihisaari – Savonlinnan museon lausunto 26.4.2024

Kaavamuuutoksesta ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön tai rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

4. Mikkelin seudun ympäristöpalveluiden lausunto 3.5.2024

Ympäristöpalvelut on tutustunut Toivola-Mynttilä-Peruvesi-rantaosayleiskaavan sekä Länsiosan rantaosayleiskaavan muuutokseen. Ympäristöpalveluilla ei ole lausuttavaa kaavamuuutoksista.

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

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

Vastine: Merkitään tiedoksi. Huom. Kohde numero 14 Pihtiniemessä sijaitsee Länsiosan rantaosayleiskaavan alueella (ei siis Toivola-Mynttilä-Peruvesi-rantaosayleiskaavan alueella). Vastine tämän kohteen osalta löytyy Länsiosan kaavan liitteistä.

5. Rakennuslautakunnan lausunto 6.5.2024

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

Vastine: Merkitään tiedoksi.

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

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

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

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

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

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

Vastine: Merkitään tiedoksi.

1. Muistutus 3.4.2024

Muistuttaja on huomannut kaavassa pienen "kosmeettisen virheen". Tonttia ollaan muuttamassa vakituiseen asuinpaikan tontiksi, mikä sen pitää ollakin jatkossa. Kaavaehdotuksessa kohde on merkattu sivulla 3 numerolla 13. Sivulla 6 on kohde esitelty ilmakuvan kanssa ja siinä tontti on kuitenkin kohdenumerolla 12. Sivulla 10 kohde on taas muuttunut numeroksi 13. Muistuttaja kysyy, onko mahdollista, että joku pystyy tuosta valittamaan ja ehdotus viivästyy sen takia.

Vastine: Tällaisella teknisellä virheellä tuskin olisi valitusperusteita, mutta se on toki omiaan aiheuttamaan sekaannusta. Korjataan kohteen numeroinnit. Kaavatyö on viivästynyt vuoden alusta voimaan tulleen lakimuutoksen odottamisen/tulkinnan selkeytymisen takia.

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