

**Mäntyharjun kunta**

Tekninen lautakunta

Penttinpolku 1

52700 MÄNTYHARJU

Pyyntö 16.12.2025

Linkkumyllyn ranta-asemakaavan luonnoksen lausunto

Mäntyharjun tekninen lautakunta on pyytänyt lausuntoa otsikossa mainitun kaavan luonnoksesta ja sen liiteasiakirjoista. Rakennuslautakunta on lautakunnan kehityspalaverissa 26.3.2026 valtuuttanut rakennustarkastajan laatimaan lausunnon, kun se toimitetaan myös rakennuslautakunnalle.

Perustiedot

Kiinteistöjen 507-422-1-214, 507-422-3-0, 507-422-4-0 ja 507-422-7-0 alueelle on laadittu ranta-asemakaavaehdotus, rakentamista mahdollistamaan. Alueella voimassa oleva Länsiosan rantaosayleiskaava on luonnoksen alueella pääosin RM -aluetta, joka edellyttää rakennuslupien myöntämiselle ranta-asemakaavan laatimista.

Liitteessä 4/ *Rakennuskannan kuvaus* ei ole pysyvän rakennustunnuksen 100968566H rakennuksen (valmistunut 1.9.1991) kuvausta.

Lausunto on toimitettuun materiaaliin perustuva asiantuntijalausunto.

Lausunto

Kaavaluonnoksessa on karttamerkinnällä osoitettu rakennusoikeus, josta määräyksen tekstissä sallitaan pieni osa asuinrakentamiseen. Selkeämpää kaavan tulkintaan olisi jos oikeus kirjattaisiin suoraan asuin- ja talousrakennusten rakennusoikeuksina, hyvää luonnoksen merkinnässä sallia yhdellä merkinnällä voi luvitta vapaa-ajanasuntoja tai omakotitaloja.

Asuinrakennusten pieni sallittu osuus (esim. 100 k-m² 450 k-m²:stä) ohjaa selkeästi talousrakennusten rakentamiseen, rakentamislaki taas mahdollistaa alle 30 k-m² talousrakennuksen rakentamisen ilman rakentamislupaa. Tämä tarkoittaa, että esimerkiksi RM-1 3 alueelle sallitaan yksi 100 k-m² asuinrakennus (tai useampia erillisiä asuinrakennuksia) ja esimerkiksi 12 kappaletta 29 k-m² talousrakennuksia (saunoja, aittoja, varastoja, tms.) huomioiden myös palomääräykset. Kaavoituksen yhteydessä tulee olla varmistettu, että alueelle on käytännössä mahdollista muodostaa tämä määrä pienilmastollisesti terveellisiä rakennusten sijoituspaikkoja.

Kaavamääräyksissä ei ole otettu kantaa katoksien (katos ei muodosta kerrosalaa) rakentamiseen, suosittelen vielä harkita onko niihin liittyviä kaavamääräyksiä tarve huomioida ettei rakentamisen luparajan alittavan katoksen (alle 50 m²) sijoittelusta tule jälkikäteen epäselvyyksiä. Myös luvitettavien katosten (50 m² ja suuremmat) huomiominen kaavassa olisi rakennusvalvonnan tarpeelle tärkeää, erityisesti etäisyyksien osalta.



Kaavan jatkovalmistelussa tulee harkita onko luonnoksessa harkittu rakennusoi-
keus terveellisen ja turvallisen rakennetun ympäristön mukainen, rakentamislain
valmistelussa ei tiettävästi ole ollut tarkoitus alkaa muodostaa tämän tyyppisiä alu-
eita, joissa yleisen edun valvonta (rakentamisen luvitus) pääosin tietoisesti sivuute-
taan.

Kiinteistöjen omistajan on tärkeää huomioida, että mikäli purkaa olemassa olevia
rakennuksia joilla on pysyvä rakennustunnus tulee niistä tehdä purkuilmoitus jotta
niiden käyttämä rakennusoikeus poistuu kunnan rakennusrekisteristä sekä Ryhti-
järjestelmästä.

Kaavamääräyksissä ei ole huomioitu telttailua tai siihen rinnastettavaa toimintaa,
vaikka Rakennuskannan kuvaus liitteessä on jo mainittu Jurtta (telttailuun rinnastetta-
vaa toimintaa). Suosittelemme selkeyttämään kaavaa ja/ tai kaavamääräyksiä telttailun
sallimalla merkinnällä.

Kaavaa selkeyttäisi, kun siinä esitettäisiin Valtion omistaman Yhdystien (Mouhantie)
vaatima suojaetäisyys myös asuinrakennukselle (40 m, ELY -keskuksen lausuntoon perus-
tuva määräys rakennusjärjestyksessä).

Liitteessä 4/ *Rakennuskannan kuvaus* on kunnan rakennusrekisteriin nähden poik-
keavia mittatietoja ja osin kuvien mukaiset rakennukset eivät kuvan perusteella
ole käyttötarkoitukseltaan rakennusrekisterin mukaisia, esimerkiksi "aitan" näköi-
set ja kokoiset ovat rekisterissä asuinrakennuksina. Kiinteistöjen omistajan olisi
tärkeää täsmentää rakennusten tiedot kunnan rakennusrekisteriin, asian voi tehdä
rakennusvalvonnan Rakennusrekisteri -ohjeistuksen mukaisesti. Kun rakennuksen
käyttötarkoitus muuttuu alaspäin (esim. vapaa-ajanasunnosta talousrakennukseksi) tai py-
syy ennallaan, on toimenpiteenä oma tietojen ilmoitus ja yhdellä kertaa ilmoitet-
tujen yksi rakennustarkastajan katselmus ohjeen mukaisesti. Mikäli rakennuksen
käyttötarkoitus muuttuu ylöspäin vaatii se käyttötarkoituksen muutoksen luvituk-
sen rakentamisluvalla, ellei ole osoittaa lupapäätöstä jossa on todellinen käyttö-
tarkoitus alun perin luvitettu.

Rakennusvalvonta suosittaa yleisesti, että rakennusvalvonta otetaan mukaan kaa-
vojen valmistelun viranomaistapaamisiin jolloin esimerkiksi tässä lausunnossa esiin
tulleet yleiseksi luokiteltavat huomioid tulisi esiin jo kaavaluonnoksen valmiste-
lussa. Rakentamisen lupakäsittelyssä kaavan salliman pohjalta varmistetaan raken-
tamislain, Suomen rakennusmääräyskokoelman, kaavan ja rakennusjärjestyksen
sekä rakentamiseen liittyvien vaatimusten täyttyminen.

Mäntyharjun kunta

Pasi Hinkkuri

rakennustarkastaja, gsm 0400 155 000

Jakelu

Mäntyharjun kunta/ Tekninen lautakunta

Mäntyharjun kunta/ Rakennuslautakunta

Kiinteistöjen omistaja/ Markkinointiviestinnän suunnittelutoimisto Akileija Oy



Perustelut

Lausuntopyyntö_Linkkumylly_RAK_luonnos
RAK luonnos 13102025
RAK luonnos selostus 13102025
LIITE 1 Linkkumyllyn RAK luonnos OAS 13102025
LIITE 4 Linkkumylly rakennuskannan kuvaus 13102025
LIITE 5 Linkkumyllyn luontoselvitys
Rakentamislaki

Maksu

Rakennustarkastajan lausunto kaavaviranomaiselle on maksuton.

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This document contains 3 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 3 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 3 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 3 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 3 sider før denne side

Pasi Olavi Hinkkuri

Mäntyharjun kunta, FI01657610, Pentinpolku 1, 52700, Mäntyharju

f47742c5-c2af-4563-94ef-51574b7fda60 - 2026-04-15 11:01:07 UTC +03:00

BankID / MobileID - e7d48b97-b983-44ba-95f2-caa792adb554 - FI

Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

asemavaltuus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

förvaltare

foresatte/verge

frihedsberøvende