

## IISKOLAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Tiloilla Iiskola 507-415-1-632, Mäntylä 507-415-1-557 ja Sarkaranta 507-415-1-650

### ASEMAKAAVAN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 27.5.2024 (päivitetty 25.11.2024).

Alla oleva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 1.1.2000 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain sisältämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimista koskevan 63 §:n hengessä. Laki muuttuu Alueidenkäyttölaiksi 1.1.2025.

<b>Lähtökohdat:</b>	<p>MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN ANTAMAT LÄHTÖKOHDAT MRL 62§ ja 63§ SEKÄ MRA 30§:</p> <p><b>A) Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa</b> <i>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.</i></p> <p><b>B) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)</b> <i>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, suunnittelusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoittaminen voi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.</i></p> <p><b>C) Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta</b> <i>Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on saatavissa Mäntyharjun kunnan rakennusvalvonnan asiakaspalvelusta ja kunnan verkkosivuilta (<a href="http://www.mantynharju.fi">www.mantynharju.fi</a>). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta suoraan kaavan laatijalle. Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään koko suunnitteluprosessin ajan aina tarpeen mukaan.</i></p>
---------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

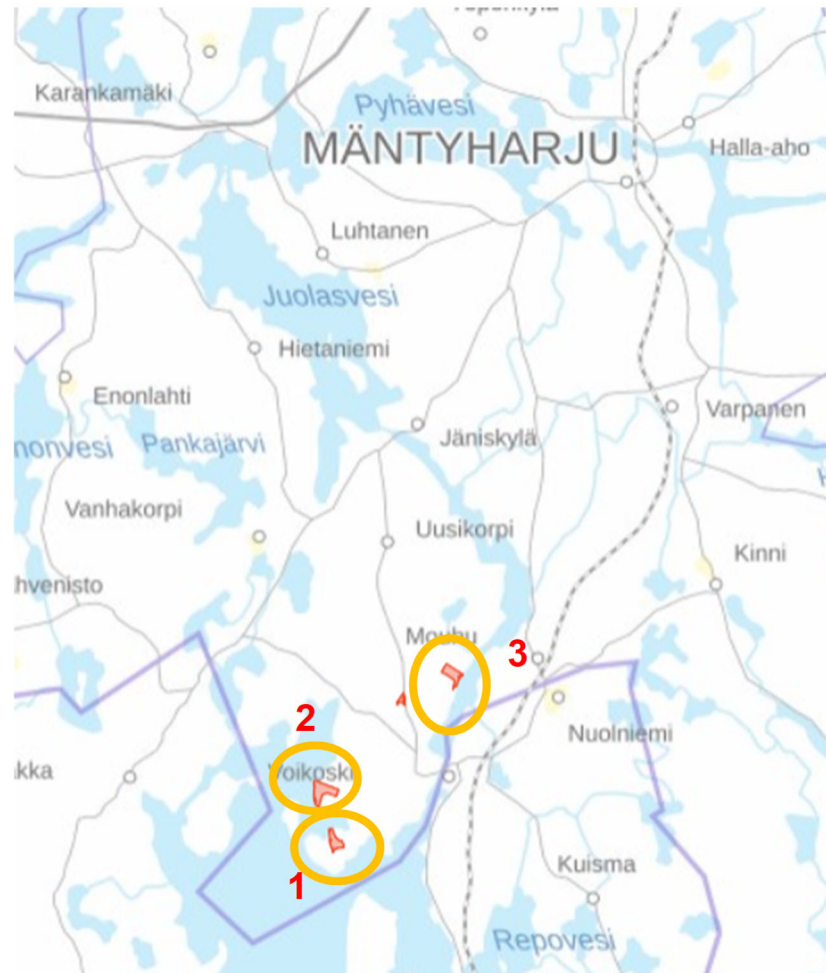
### Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma?

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 lähialueen asukkaita, kuntalaisia, työntekijöitä, järjestöjä, kunnan ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten. Alla olevassa prosessikaaviossa näkyvät kaavoituksen eri vaiheet sekä nyt kyseessä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sijoittuminen tässä prosessissa:

Suunnittelu	Päätöksenteko	Osallistuminen
<b>Aloitustarpeen arviointi</b>		
Kaavoitustarpeen arviointi	Päätös kaavan laadinnasta	
Suunnittelun ohjelmointi Alustavat tavoitteet Selvitystarpeet, aluerajaus Vaikutusarviointien laajuus Osallistumis- ja arviointi- suunnitelma (OAS)		Aloitustarpeen viranomais- neuvottelu
	OAS:n käsittely	Ilmoitus vireilletulosta OAS:sta tiedottaminen
<b>Valmisteluvaihe</b>		
Tavoitteiden tarkennus Perusselvitysten laadinta ja täydentäminen Kaavaratkaisun periaatteet ml. mitoitusperiaatteet Vaihtoehdot Vaikutusten selvittäminen ja arviointi		Osallistumistilaisuuksia ja vir- omaisyhteistyötä kaavan mer- täyden mukaan Palaute vaihtoehdoista
	Mitoitusperiaatteiden käsittely Kehitettävän vaihtoehdon valinta palaute huomioon ottaen	
Kaavaluonnos valmistuu	Kaavaluonnoksen asettaminen nähtäville	Kaavaluonnos nähtävillä Mielipiteet (ja lausunnot)
Palautteen käsittely Kaavaehdotuksen laadinta		Osallistumistilaisuuksia ja viranomaisyhteistyötä tarpeen mukaan
<b>Ehdotusvaihe</b>		
	Kaavaehdotuksen asettaminen nähtäville	Kaavaehdotus nähtävillä Muistutukset Lausunnot
Yhteenveto muistutuksista ja lausunnoista Muutosehdotukset		Ehdotusvaiheen viranomais- neuvottelu Vastaus muistutusten tekijöille (pyydettyä)
Kaavaehdotuksen tarkistaminen	(tarvittaessa uudelleen nähtäville)	(uusi nähtävillä olo jne.)
<b>Hyväksymisvaihe</b>		
	Kaavan hyväksyminen kunnanvaltuustossa	Tiedottaminen kaavan hyväksymisestä (Muutoksenhaku) Kuulutus voimaantulosta

**Alue ja suunnittelun kohde:**

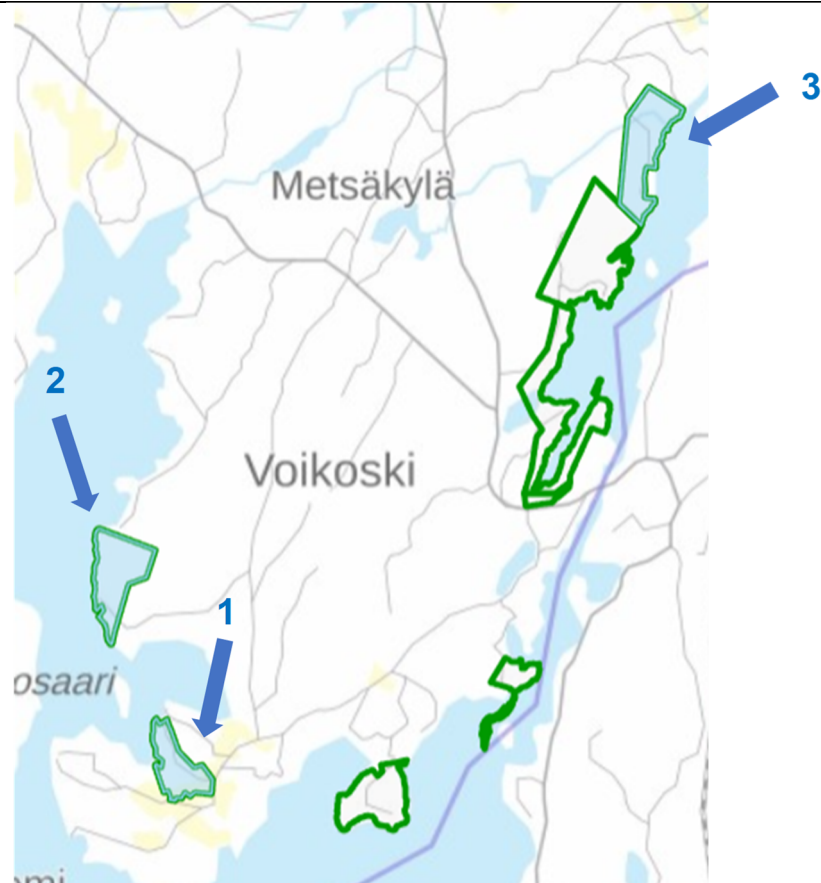
Suunnittelualue muodostuu Mäntyharjun kunnan eteläosassa sijaitsevista tiloista Iiskola 507-415-1-632, Mäntylä 507-415-1-557 ja Sarkaranta 507-415-1-650. Iiskolan tila jakaantuu useaan erilliseen palstaan, mutta kaikki kolme tilaa kuuluvat samaan Iiskolan ranta-asemakaavaan vuodelta 1992 ja ovat yksityisessä omistuksessa. Yleissilmäyskartta suunnittelualueen kolmen osa-alueen sijainneista Mäntyharjun kunnassa on alla:



*Keltaisella ympyröitynä alustava suunnittelualue. Punaisella tilaan 507-415-1-632 kuuluvat palstat. Lähde: Mäntyharjun karttapalvelu.*

Eteläisemmät osa-alueet 1 ja 2 sijaitsevat Vuohijärven rannalla, kun taas pohjoisin alue on Sarkaveden länsirannalla. Lähistöllä on myös Voikosken koskialue. Suunnittelualueen itäpuolella kulkee Mäntyharjun kunnan ja Kouvolan kaupungin välinen raja.

Seuraavalla sivulla olevassa kartassa näkyvät vielä tarkemmin Iiskolan ranta-asemakaavaan kuuluvat kolme osa-aluetta.



*Kartalla korostettuna ja nuolilla osoitettuna vuoden 1992 Iiskolan ranta-asemakaavan rajausta. Kaava-alue jakaantuu kolmeen osaan. Lähde: Mäntyharjun karttapalvelu.*

#### Suunnittelutilanne

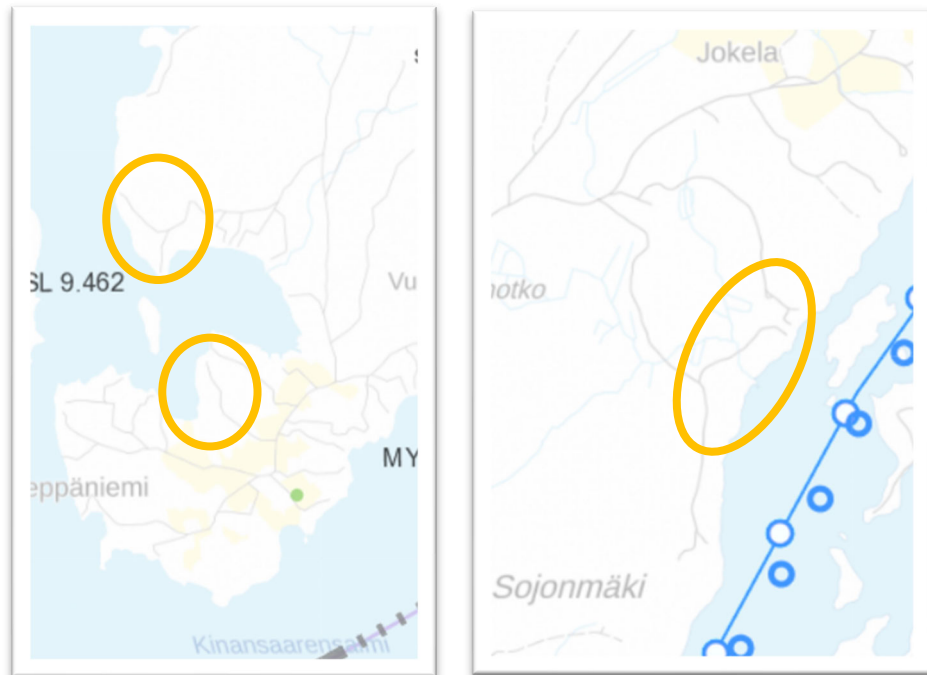
Valtioneuvosto päätti **valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista** 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat pääasiassa kaavoituksen kautta. Maakuntakaavoituksella on tässä keskeinen rooli. Nyt käsiteltävää Iiskolan 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 kehittämiseksi 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.

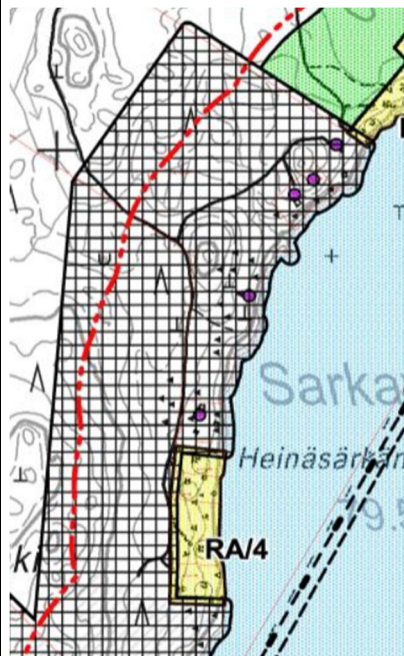
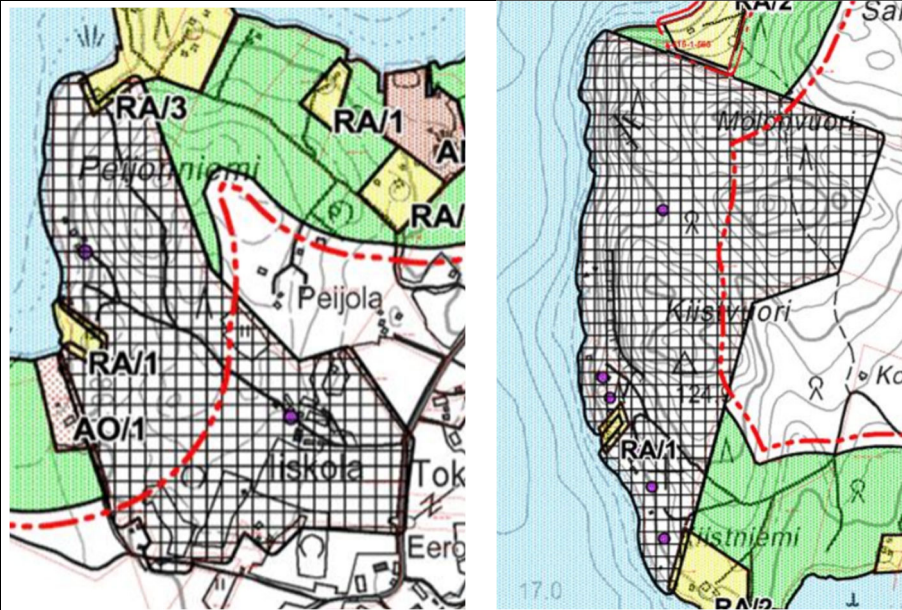
**Maakuntakaava** on kartalla esitetty pitkän aikavälin suunnitelma maakunnan yhdyskuntarakenteesta ja alueidenkäytöstä. Siinä sovitetaan yhteen valtakunnalliset ja maakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Maakuntakaavat laaditaan maakunnan liitoissa ja kaavat hyväksyy maakuntavaltuusto. Etelä-Savossa on voimassa kolme maakuntakaavaa. Kaikista Etelä-Savossa voimassa olevista maakuntakaavoista on tehty erillinen maakuntakaavojen yhdistelmä 1.4.2017.

Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan matkailun painopistealueeseen (Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava 12/12/2016). Kahden eteläisemmän osa-alueen kohdalla ei ole muita merkintöjä tämän lisäksi. Pohjoisen Sarkaveden osa-alueen itäpuolelta löytyvät merkinnät Mäntyharjun venereitit vv 9.201 sekä Savonselän melontarengas mlr 3.74 (Etelä-Savon maakuntakaava 4/10/2010).



*Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä (vasemmalla eteläinen alue ja oikealla pohjoinen alue, jonka itäpuolella kulkee venereitti ja melontareitti). Keltaisella ympyröity suunnittelualueen likimääräinen sijainti.*

Alueelle on hyväksytty 10.1.2007 Mäntyharjun länsiosan rantaosayleiskaava. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin ranta-asemakaava-alueeksi (kuvat alla), eikä sillä ole tarkempia merkintöjä. Alueen yksityiskohtaisempaa rakentamista ja maankäyttöä ohjataan ranta-asemakaavalla.



Kuvissa vasemmalta oikealle: Iiskolan tilakeskuksen alue, Kiistvuoren alue ja Sarkaveden läntisen rannan alue. Vuoden 2007 länsiosan rantaosayleiskaavassa kaikki Iiskolan ranta-asetmakaavan kolme osa-alueita on osoitettu ranta-asetmakaava-alueeksi (mustavalkoinen rasteri). Välialueille jää joitakin yksittäisiä RA-lomarakennusten paikkoja.

Alueella on voimassa Iiskolan **ranta-asemakaava**, johon nyt laaditaan muutosta (kuvat alla).



Kuvissa näkyvät Iiskolan ranta-asemakaavan kolme eri osa-alueita. Iiskolan maatilan alueella (6 AM) kaava on tehty eri mittakaavassa kuin kahdella muulla alueella Kiistvuorella ja Sarkaveden rannalla.

Kiistvuoren suunnalla rantarakentamisen alueet on osoitettu merkinnöillä RV-1 (yleistä ja yhteisöjen loman- ja vapaa-ajanviettoa sekä maatilamatkailua ja yleistä virkistyskäyttöä (retkeilyä) palveleva korttelialue) sekä RM-1 (maatilamatkailua palvelevien loma-asuntojen korttelialue).

Osa Kiistvuoren palstan tonteista ja Sarkaveden rantatontit on osoitettu merkinnällä RA eli ne ovat tavanomaisia loma-asuntojen korttelialueita.

Kaikilla kolmella alueella on lisäksi maa- ja metsätalousaluetta (M, M-1, MT).

Alla ote ranta-asemakaavan merkinnöistä ja määräyksistä:

**RA**

Loma-asuntojen korttelialue.

- Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 80 k-m<sup>2</sup> suuruisen lomarakennuksen sekä sauna- ja muita talousrakennuksia siten, että talousrakennusten lukumäärä on enintään kaksi ja yhteinen rakennusala enintään 40 m<sup>2</sup>.
- Omarantaisilla rakennuspaikoilla saunarakennuksen, jonka rakennusala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>, saa sijoittaa myös kaavanmukaiselle s-1-alueelle vähintään 15 m rannasta.
- Rakennukset on sopeutettava ympäristöönsä sijainnin ja värityksen osalta.
- Ennen rakennusluvan myöntämistä ja kiinteistön muodostusta rakennuspaikat on paalutettava maastoon.

**RM-I**

Maatilamatkailua palvelevien loma-asuntojen korttelialue.

- Alue on tarkoitettu palvelemaan liskolan tilan 1:505 maatilamatkailua.
- Alue on tarkoitettu yhdeksi rakennuspaikaksi. Alueelle saa rakentaa kaavan osoittamalla tavalla lomarakennuksia. Yhden lomarakennuksen enimmäisrakennusoikeus on 100 k-m<sup>2</sup> ja kutakin lomarakennusta palvelemaan saa rakentaa sauna- ja muita talousrakennuksia siten, että talousrakennusten lukumäärä on enintään kaksi ja yhteinen rakennusala enintään 40 m<sup>2</sup>.
- Saunarakennuksen, jonka rakennusala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>, saa sijoittaa myös kaavanmukaiselle s-1-alueelle vähintään 15 m rannasta.
- Rakennukset on sopeutettava ympäristöönsä sijainnin, mittakaavan, tyylin, materiaalin ja värityksen osalta.

**RV-I**

Yleistä tai yhteisöjen loman- ja vapaa-ajanviettoa sekä maatilamatkailua ja yleistä virkistyskäyttöä (retkeilyä) palveleva korttelialue.

- Alueelle on rakennettava yleistä virkistyskäyttöä (retkeilyä) palveleva leiripaikka ja rantautumisalue sekä niitä palvelevia kevyitä rakennelmia kuten laiturit, keittokatos (nuotiopaikka), jätehuoltopiste ja kuiva- tai kompostikäymälä. Virkistyskäyttöä palvelevat rakennelmat on toteutettava ensin tai viimeistään samanaikaisesti majoitus- ja huoltorakennusten rakentamisen kanssa.
- Alueelle voidaan rakentaa loman- ja vapaa-ajanviettoa sekä retkeilyä palvelevia majoitus- ja huoltotiloja seuraavasti
  - 1 majoitusrakennus (retkeilymaja)
  - 1 talousrakennus
  - 1 sauna
- Alueen toteuttamisesta vastaa maanomistaja.

**M**

Maa- ja metsätalousalue.

**M-1**

Maa- ja metsätalousalue.

- Maisemallisesti merkittävä alue. Alueella ei saa suorittaa avohakkuita.

**Tavoitteet:**

Tavoitteena on nykyisen ranta-asemakaavan yksinkertaistaminen sekä päivittäminen nykyaikaisemmaksi ja nykytilannetta vastaavaksi. Kaavamuutoksessa kumotaan osa rantavyöhykkeeseen kuulumattomista maa- ja metsätalousalueista ja luovutaan turhista/toteutumattomista alueista (mm. RV-1). Matkailun (RM) sijaan tontit tullaan osoittamaan tavanomaisiksi RA-alueiksi eli loma-asuntojen korttelialueiksi. Suurin osa



<p><b>Mielipiteen esittäminen:</b></p> <p><b>Kaavan laatija:</b></p>	<p>alueesta on jo rakennettua ja olemassa olevat paikat tulevat pysymään entisellään. Uusia rakennuspaikkoja ei kaavamuutoksen myötä synny. Nykyinen kunnan rakennusjärjestys sallii enintään 200 kerrosneliömetrin rakentamisen lomarakennuspaikoille. Luonnoksessa rakennusoikeudet tulevat olemaan 120-200 kerrosneliömetrin välillä, keskimäärin noin 160 kerrosneliometriä.</p> <p>Suunnitelman ollessa nähtävillä alueen asukkailla, maanomistajilla ja yhteisöillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa (osalliset) on mahdollisuus esittää oma mielipiteensä kaavoitustyön kulusta. Osalliset voivat esittää kysymyksiä ja toivomuksia kaavoittajalle myös virallisten nähtävillä oloaikojen ulkopuolella koko kaavoitusprosessin ajan.</p> <p>Karttaako Oy / DI Jarmo Mäkelä Mussalontie 428 48310 Kotka p. 0400 220082</p> <p>Avustava suunnittelija: Karttaako Oy / FM Susanna Mäkelä p. 045 1371544</p> <p>Sähköpostit ovat muotoa <a href="mailto:etunimi.sukunimi@karttaako.fi">etunimi.sukunimi@karttaako.fi</a></p>
<p><b>Asemakaavan vaikutusten arviointi</b></p>	<p>Suunnittelun eri vaiheissa pyritään selvittämään kaavahankkeen tulevia vaikutuksia ja niiden merkittävyyttä sekä mahdollisten kielteisten vaikutusten minimoimista. Erityistä huomiota kiinnitetään:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· vesistön tilan ja maiseman säilymiseen</li> <li>· alueen virkistysarvojen säilymiseen</li> <li>· lähialueella asuviin ja maata omistaviin</li> <li>· alueen elinkeinojen ja liiketoiminnan toimintaedellytyksiin</li> </ul>
<p><b>Osalliset</b></p>	<p>Osallisia ovat kaikki, jotka kokevat kuuluvansa kaavan vaikutuspiiriin. Näistä mainittakoon mm. seuraavat:</p> <p>Asukkaat ja yhdistykset</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· lähialueen asukkaat, kesämökkiläiset, maanomistajat ja yksityistien osakkaat</li> </ul> <p>Luottamuselimet</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· kunnanvaltuusto, kunnanhallitus, lautakunnat (rakennuslautakunta)</li> </ul> <p>Viranomaiset ja muut yhteistyötahot</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· Etelä-Savon ELY-keskus, Etelä-Savon maakuntaliitto, Mikkelin seudun ympäristöpalvelut</li> </ul>

<b>Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen:</b>	<p>Alueella on suoritettu maastokatselut syyskuussa 2022, joulukuussa 2023 ja toukokuussa 2024 sekä keskusteltu maanomistajan kanssa tavoitteista. Asiasta ei todennäköisesti ole tarpeen pitää viranomaisneuvottelua, mutta sen tarve arvioidaan suunnittelun edetessä.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>· Kaavoittaja toimitti <b>osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen</b> kuntaan kesällä 2024. Iiskolan ranta-asemakaavan muutos on lähtenyt maanomistajan aloitteesta ja sitä käsiteltiin kunnan teknisessä lautakunnassa 27.8.2024 § 59.</li><li>· Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä <b>kaavaluonnoksen nähtävillä olosta</b> tiedotettiin paikallislehdessä ja kirjeitse lähialueen maanomistajille. Suunnitelmat pidettiin nähtävillä kunnantalolla ja kunnan verkkosivuilla 3.10.-3.11.2024 välisenä aikana. Lisäksi pyydettiin tarvittavat lausunnot viranomaisilta. Kaavaluonnoksesta ei jätetty huomautuksia.</li><li>· Luonnoksesta saadun palautteen perusteella on tehty kaavaehdotukseen tarvittavia tarkennuksia marraskuussa 2024.</li><li>· Kaavaehdotus asetetaan nähtäville vuoden vaihteessa 2024-2025. Nähtävillä olosta tiedotetaan kuten kaavaluonnoksesta. Kaavaehdotuksesta voi osallinen jättää muistutuksen ja sen jättäjille toimitetaan perusteltu kirjallinen vastine.</li><li>· Valtuuston on tarkoitus hyväksyä asemakaavaehdotus arviolta talvella 2025.</li><li>· Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi tehdä valituksen Itä-Suomen hallinto-oikeuteen (kunnallisvalitus).</li></ul>
----------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------