

# MÄNTYHARJU.

MÄNTYHARJUN KUNTA

## Asemanseudun asemakaavan osittainen kumoaminen Penttilänlammen eteläosa

Kaavaselostus 8.5.2024



*Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on rajattu sinisellä.*

Kaavan vireilletulo (MRA 30 §) Kaavoituskatsaus KH 24.4.2023 § 79  
OAS ja kaavaehdotus (MRA 27 §) 27.6.-11.8.2024  
Hyväksytty kunnanvaltuustossa \_\_\_\_\_  
Lainvoima \_\_\_\_\_

## Sisällysluettelo

1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT .....	2
1.1 Kaava-alueen sijainti .....	2
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	3
2 LÄHTÖKOHDAT .....	4
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	4
2.2 Suunnittelutilanne.....	5
3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	8
3.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	8
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö .....	8
3.3 Asemakaavan kumoamisen tavoitteet.....	8
4 ASEMAKAAVAN KUMOAMISEN KUVAUS .....	9
4.1 Asemakaavan kumoamisen mitoitus .....	9
4.2 Kaavan vaikutukset .....	9
5 TOTEUTUS .....	10
6. YHTEYSTIEDOT .....	10

**Asemakaavan kumoamisen selostus, joka koskee 8. toukokuuta 2024 päivättyä asemakaavakarttaa.**

### 1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT

#### 1.1 Kaava-alueen sijainti

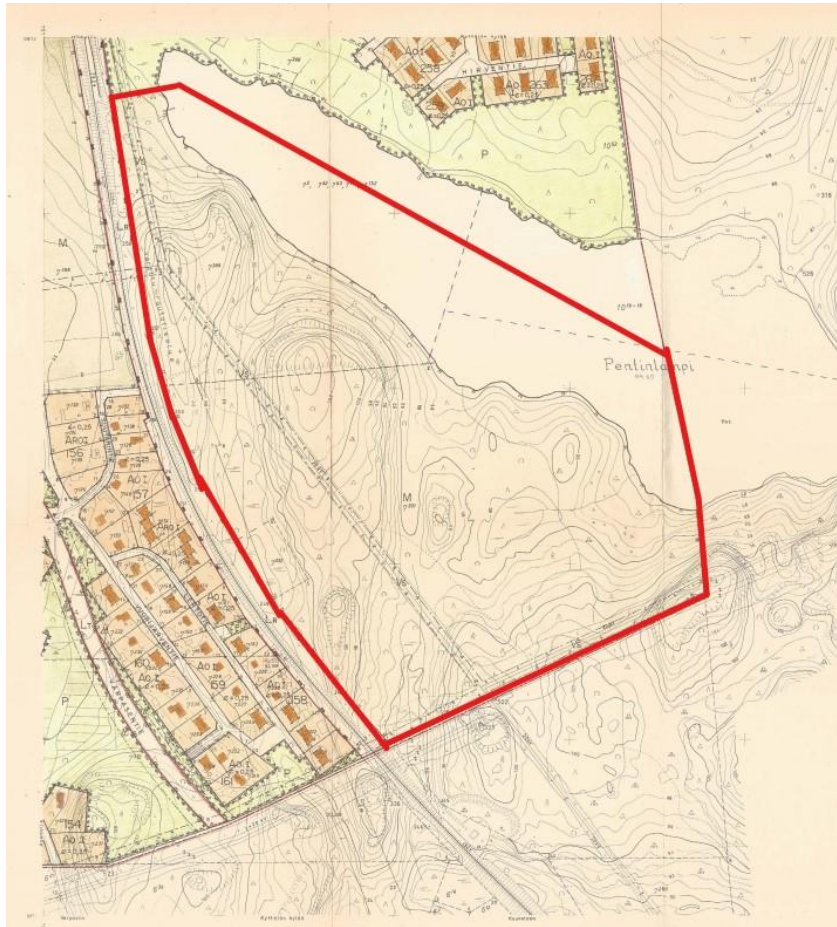
Kartta likimääräisestä suunnittelualueesta löytyy asemakaavan selostuksen alusta. Suunnittelualue sijaitsee Mäntyharjun kuntakeskuksen eteläpuolella, rautatien itäpuolella ja Penttilänlammen rannalla.

Suunniteltava kokonaisuus muodostuu seuraavista tiloista tai niiden osista:

507-413-7-639 Penttilä (osa)  
507-413-7-681 Radantausta (osa)  
507-413-7-675 Lammenranta (osa)  
507-876-17-4 Mäntyharjun osakaskunta (yhteinen vesialue)

Kaavan kumoaminen koskee asemakaavan maatalousaluetta (M).

Asemanseudun asemakaavan osittainen kumoaminen – Penttilänlammen eteläosa  
Asemakaavan selostus



Kuva 1. Kumoamisalueen rajausta kartalla punaisella.

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on ”Asemanseudun asemakaavan osittainen kumoaminen Penttilänlammen eteläosa”. Tavoitteena on kumota kaavan maa- ja metsätalousaluetta. Kunnanhallitus on päätöksellään 24.4.2023 § 79 hyväksynyt Mäntyharjun kunnan kaavoituskatsauksen 2023. Asemakaavan kumoaminen oli mukana kaavoituskatsauksessa (asemakaavakohde 6). Aluerajaus on pyritty tarkistamaan mm. vanhojen kumoamis- ja kaavakarttojen sekä kaavaindeksin perusteella.

## 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- Liite 2. Kaavaehdotuksesta annettu palaute ja siihen annetut vastineet
- Liite 3. Tilastolomake (hyväksymisvaiheessa)

Selostus liitteineen liittyy asiakirjaan Asemakaavakartta merkintöineen 1:5 000

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kartta likimääräisestä suunnittelualueesta löytyy osallistumis- ja arviointisuunnitelman alusta. Suunnitteluala sijaitsee Mäntyharjun kuntakeskuksen eteläpuolella, rautatien itäpuolella ja Penttilänlammen rannalla. Yleissilmäyskartta on selostusosan kanssa.

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

Alueelle tehtiin kaavoittajan maastokäynti 15.9.2023. Tällöin kartoitettiin suunnittelualan maisemaa ja luontoa yleispiirteisesti. Alueella on tavanomaista sekapuumetsää sekä metsätalousaluetta. Kolmen rakennetun pihapiirin alueella maasto on ihmistoiminnan muokkaamaa ja puustoa on harvennettu.



*Kuva 2. Puustoa ja kasvillisuutta eteläisen lammenrannan (vas.) ja pohjoisen (oik.) rakennettujen alueiden ympäristöstä.*

Alueelle on tehty luontoselvitys yleiskaavaa varten vuonna 2007, jolloin alueelta on kokonaisuudessaan inventoitu luonto- ja maisemakohteet ja -alueet. Lisäksi on otettu kantaa mm. silloisen seutukaavan suojelukohteisiin.

Alueen kohteet on lueteltu selvityksessä osa-alueittain. Alueen ympäristöselvitys löytyy kokonaisuudessaan Kuntakeskuksen ja Pyhäveden alueen osayleiskaavan selvityksistä. Alueen ympäristöselvityksessä todetut arvot on otettu huomioon alueen yleiskaavassa.

#### 2.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueelle on laadittu yleiskaavoituksen yhteydessä selvitys alueen kulttuuriarvoista. Selvityksen nimi on Mäntyharjun keskusta ja Pyhäveden alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet; Tuija Mustonen 2007.



Asemanseudun asemakaavan osittainen kumoaminen – Penttilänlammen eteläosa  
Asemakaavan selostus

Kaavoittajan maastokäynnillä 15.9.2023 kartoitettiin alueen olemassa olevaa rakennuskantaa. Yleiskaavasta löytyvät kolme paikkaa ovat rakennettuja (kuvia alla).



*Kuvat 3ab. Rakennuskantaa etelämmästä lammen rannasta. Kyseiset rakennuspaikat löytyvät yleiskaavasta mutta eivät asemakaavasta.*



*Kuvat 4ab. Rakennuksia pohjoisessa lähellä rautatietä. Myös tämä rakennuspaikka löytyy yleiskaavasta mutta ei asemakaavasta.*

#### 2.1.4 Muinaisjäännökset

Alueella ei ole nykyisten tietojen mukaan muinaisjäännöksiä.

#### 2.1.5 Maanomistus

Kaavamuutosalueen kiinteistöt 507-413-7-639 Penttilä, 507-413-7-681 Radantausta ja 507-413-7-675 Lammenranta ovat kaikki yksityisessä omistuksessa. Kaavassa on mukana myös tilan 507-876-17-4 yhteistä vesialuetta, jonka omistaa Mäntyharjun osakaskunta.

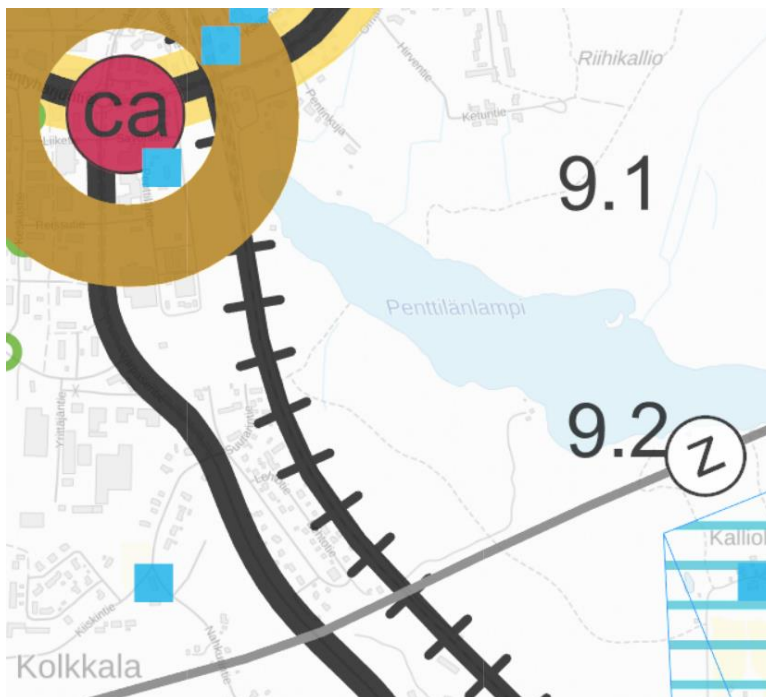
### 2.2 Suunnittelutilanne

#### Maakuntakaava

Etelä-Savossa on voimassa kolme maakuntakaavaa. Näistä vanhin on Ympäristöministeriön 4. lokakuuta 2010 vahvistama Etelä-Savon maakuntakaava.

Etelä-Savon maakuntakaavan lisäksi Etelä-Savossa on voimassa ympäristöministeriön 3. helmikuuta 2016 vahvistama tuulivoimaa käsittelevä Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava. Siinä on osoitettu tuulivoimatuotantoon soveltuvia alueita ja ohjattu kaavamääräyksin tuulivoiman suunnittelua maakunnan alueella. Kolmas Etelä-Savossa voimassa oleva maakuntakaava on maakuntavaltuuston 12.12.2016 hyväksymä Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava. 2.vaihemaakuntakaavassa voimassa olevia maakuntakaavoja on päivitetty kaikkien maankäyttömuotojen osalta.

Etelä-Savon voimassa olevista maakuntakaavoista on tehty yhdistelmäjulkaisu Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmä 1.4.2017. Alla on kuva maakuntakaavojen yhdistelmästä suunnittelualueella. Tässä yhdistelmässä suunnittelualueen vierestä kulkee Savonrata ja alueen eteläosan läpi kulkee voimajohto. Suunnittelualueen ulkopuolelle sen pohjoispuolelle jää Mäntyharjun kunnan keskusta (merkintä ca).

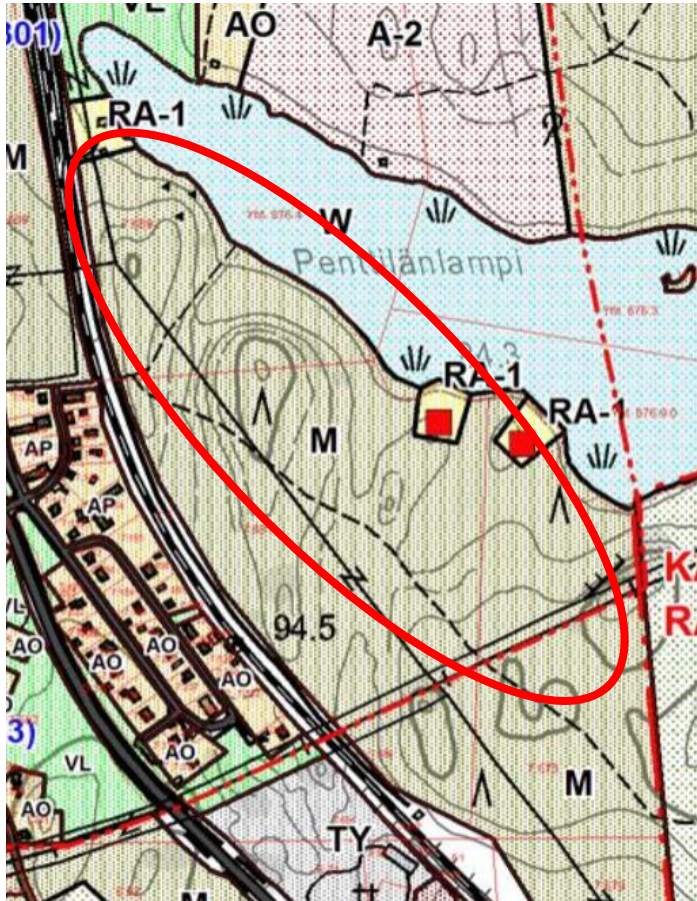


Kuva 5. Ote Etelä-Savon maakuntakaavan yhdistelmästä Penttilänlammen alueelta.

### **Yleiskaava**

Suunnittelualueelle on laadittu vuonna 2008 Kuntakeskuksen ja Pyhäveden alueen osayleiskaava. Tässä voimassa olevassa osayleiskaavassa alue on enimmäkseen maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Alueen kolme rakennettua paikkaa on merkitty RA-1-alueiksi. Merkinnän ja määräyksen mukaan kyseessä on loma-asuntoalue, jonka asemakaava on kumottava.





Kuva 6. Ote yleiskaavasta, jossa aluetta koskevat merkinnät M ja RA-1. Alueen läpi kulkee voimalinja ja polku. Punaisella likimääräinen kumoamisalue.

### Asemakaava

Alueella on voimassa Asemanseudun asemakaava (rakennuskaava) vuodelta 1977 ja se on vahvistettu 11.8.1977. Asemakaavassa nyt kumoamisen kohteena oleva alue on maatalousaluetta (M). Alueen läpi kulkee myös voimansiirtolinja (z), joka on merkitty sekä asema- että yleiskaavassa voimansiirtoalueeksi.



Kuva 7. Ote alueen asemakaavasta (Mäntyharjun karttapalvelu), jossa kumottava alue on M-alue. Punaisella likimääräinen kumoamisalue.

Nyt **voimassa oleva rakennusjärjestys** on hyväksytty Mäntyharjun kunnanvaltuustossa 5.9.2012 § 23 ja on tullut voimaan 19.10.2012.

Kaavan kumoamisen **pohjakarttana** on alkuperäinen asemakaavan pohjakartta.

### **3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

#### **3.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Aloite kaavan laatimiseen on tullut kunnalta. Alueen kumoamista on suunniteltu pidempään, mutta hanketta ei ole pidetty erityisen kiireellisenä, koska alueella ei ole merkittävää rakentamispainetta. Kaava on todettu vireillä olevaksi mm. vuoden 2023 kaavoituskatsauksessa (khall 24.4.2023 § 79). Koska kyse on vaikutuksiltaan pienestä maa- ja metsätalousalueen kumoamisesta, erillistä kaavaluonnosvaihetta ei tarvita vaan voidaan edetä kaavaehdotukseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaehdotuksesta tiedotetaan seuraavaksi paikallislehdessä ja kirjeitse kaava-alueen sekä lähialueen maanomistajille. Suunnitelmat pidetään nähtävillä kunnanvirastolla sekä kunnan nettisivuilla.

#### **3.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

Osallistumista ja vuorovaikutusta on kuvattu tarkemmin liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

#### **3.3 Asemakaavan kumoamisen tavoitteet**

##### **3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet**

Tarkoituksena on kumota suunnittelualueelta vanha vuoden 1977 Mäntyharjun asemanseudun asemakaava. Kumoaminen on tullut vireille jo kunnan kaavoituskatsauksessa 6.10.2022 ja oli mukana myös vuoden 2023 katsauksessa (asemakaavakohde 6). Nykyisessä asemakaavassa alue on osoitettu maatalousalueeksi (M). Todellisuudessa alueella on kuitenkin olemassa olevaa rakennuskantaa ja tavanomaista metsää. Kuntakeskuksen ja Pyhäveden alueen osayleiskaavassa alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisena alueena, jolla on maanomistajakohtaisesti mitoituksenmukaisesti rantarakennusoikeus (3 kappaletta). Jotta rakentaminen suoraan yleiskaavan perusteella osoitetuille kolmelle rakennuspaikalle olisi mahdollista, tulee alueen asemakaava ensin kumota.

Alueen maanomistajien sekä kunnan yhteinen etu on saada kumottua vanhentunut asemakaava, josta ei löydy olemassa olevia yleiskaavan rakennuspaikkoja. Voimassa oleva asemakaava käytännössä sekoittaa tilannetta myös rakennuslupamenettelyn näkökulmasta (poikkeamiset asemakaavasta).

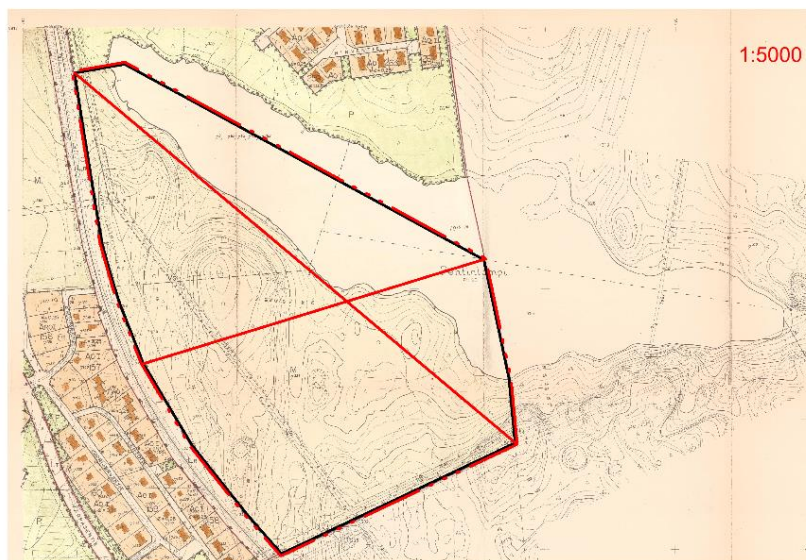


## 4 ASEMAKAAVAN KUMOAMISEN KUVAUS

### 4.1 Asemakaavan kumoamisen mitoitus

Kaavaratkaisu on edellä esitettyjen tavoitteiden mukainen. Kaavalla kumotaan 22,6 hehtaaria maatalousaluetta (M).

Alla on kuva kumoamiskartasta:



Kuva 8. Ote asemakaavan kumoamiskartasta, jota tämä kaavaselostus koskee.

Kaavan keskeiset mitoitustiedot on esitetty seuraavassa taulukossa. Alla nykyisestä kaavasta lasketut kumottavien alueiden pinta-alat (suorakulmainen mittaustapa) ja rakennusoikeudet:

Alue	Kortteli	m <sup>2</sup>	k-m <sup>2</sup>
M	-	226 098 m <sup>2</sup>	0
<b>Yht.</b>		<b>226 098 m<sup>2</sup></b>	<b>0 k-m<sup>2</sup></b>

Asemakaavan tilastointilomake löytyy kaavan liitteistä.

### 4.2 Kaavan vaikutukset

#### 4.2.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sekä vesistön tilaan

Kaavan kumoamisella ei ole suoranaisia vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön. Alueen kolme lomarakennuspaikkaa ovat jo rakennettuja, vaikka ne puuttuvatkin asemakaavasta. Kaksi paikoista sijaistee vesistön läheisyydessä, jossa tulee joka tapauksessa noudattaa jätevesiasetuksen ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä, joten esimerkiksi vesistöjen pilaantumisriski ei liene kovin todennäköistä.

#### 4.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kumoamisella mahdollistetaan alueen yleiskaavalla toteutettava rakentaminen. Varsinaista uutta rakentamista tai rakennuspaikkoja alueelle ei kuitenkaan tule kaavan myötä. Kunta valvoo rakentamista rakennusvalvonnan avulla.

#### 4.2.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavan kumoamisella ei ole juurikaan uusia vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, sillä yleiskaavan rakennuspaikat ovat jo rakennettu ja niille on olemassa tieyhteydet. Alueen läpi kulkevan voimalinjan kohdalle ei ole jatkossakaan sallittua rakentaa.

### 5 TOTEUTUS

Maanomistajat voivat ryhtyä kaavan kumoamisen seurauksena toteuttamaan yleiskaavan mukaista rakentamista. Kunta seuraa yleiskaavan toteuttamista rakennuslupamenettelyn yhteydessä rakennusvalvonnan avulla.

### 6. YHTEYSTIEDOT

#### MÄNTYHARJUN KUNTA

Asematie 3 (PL 76), 52700 Mäntyharju  
kirjaamo@mantyharju.fi


Maankäyttökoordinaattori Markku Lamponen  
p. 0400 384 291  
markku.lamponen@mantyharju.fi

#### KAAVAN LAATIJA

Karttaako Oy / Hanna Nirkko  
Mikkelin Yliopistokeskus  
Lönnotinkatu 7  
50100 Mikkelä  
p. 045 253 3454  
[hanna.nirkko@karttaako.fi](mailto:hanna.nirkko@karttaako.fi)

#### Avustava suunnittelija

Karttaako Oy / Susanna Mäkelä  
Kaavasuunnittelija FM  
p. 045 137 1544  
[susanna.makela@karttaako.fi](mailto:susanna.makela@karttaako.fi)



Hanna Nirkko  
Ins. AMK  
YKS 591