

FCG.

Finnish
Consulting
Group

Peruveden ranta- asemakaava

YHTEENVETO KAAVAN EHDOTUSVAIHEEN PALAUTTEESTA
JA VASTINERAPORTTI

26.10.2023

Sisällys

Peruveden ranta-asemakaava	3
1 Lausunnot	3
1.1 Etelä-Savon ELY-keskus, 24.8.2023	3
1.2 Pohjois-Savon ELY-keskus, 11.9.2023	4
1.3 Etelä-Savon maakuntaliitto, 16.8.2023	4
1.4 Tukes, 18.7.2023	4
1.5 Väylä, 7.8.2023	4
1.6 Riihisaari-Savonlinnan museo, 14.8.2023	5
1.7 Etelä-Savon pelastuslaitos, 9.8.2023	6
1.8 Mäntyharjun Rakennuslautakunta, 12.9.2023	6
1.9 Mikkelin seudun ympäristöpalvelut, 19.7.2023	6
2 Muistutus	8
2.1 Pertunmaan kylän osakaskunta 8, 9 ja 12, 27.7.2023	8
2.2 Muistutus 1, 18.8.2023	11
2.3 Muistutus 2, 31.7.2023	12
2.4 Muistutus 3, 13.7.2023	14

Liite 1. Jari Koivusalo, Suomen Golfliitto ry, lausunto, 26.10.2023

Peruveden ranta-asemakaava

1 Lausunnot

1.1 Etelä-Savon ELY-keskus, 24.8.2023

Lausunto	Vastine
<p>Golf-alueen ja sen käytön turvallisuuteen on kiinnitetty kaavaehdotuksessa riittävästi huomiota mm. osoittamalla riittävällä tarkkuudella lyöntisuunnat alku- ja loppupisteineen sellaisina, ettei varsinaisen golfkentän ulkopuolisille alueille aiheudu ELY-keskuksen käsityksen mukaan turvallisuusuhkaa. Lisäksi kaavan yleismääräyksissä todetaan, että vaihtoehtoisesti tulee rakentaa riittävät suojarakenteet, joilla voidaan estää golfpallojen mahdollisesti aiheuttamia turvallisuusriskejä.</p> <p>Peruveden ranta-asemakaavan luontoselvitys on tehty kesäkuussa 2012 ja sitä voidaan edelleen pitää luontotyyppien osalta riittävänä. Tuolloin alueelta todettiin kaksi arvokasta luontokohdetta; Kankaanmäen puronvarsilehto ja Kankaanmäen korpi. Kankaanmäen rajaus kaavakartalla vaikuttaa kuitenkin suppeammalta kuin kaavaselostuksen kartassa ja tältä osin kaavakartan merkintää tulee tarkistaa.</p> <p>Luontoselvityksessä todettiin, että liito-oravan kannalta potentiaaliset alueet on tarkistettu mutta lajia ei silloin todettu. Kun lajille sopivaa elinympäristöä alueella kuitenkin on, tulee tältä osin selvitystä päivittää tai perustella päivityksen tarpeettomuus.</p> <p>Kaava-alueen hulevesien käsittelyyn liittyvä kaavan yleismääräys on suurpiirteinen. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan alueen hulevesien käsittelytavasta on syytä jatkossa laatia Mikkelin seudun ympäristöpalveluiden hyväksymä tarkempi hulevesisuunnitelma.</p> <p>Selvyyden vuoksi kaavamääräyksiin on syytä lisätä maininta, että VU-alueiden osalta toteuttamisvastuu siirtyy maanomistajalle tai -haltijalle.</p>	<p><i>Merkitään tiedoksi.</i></p> <p><i>Itä-Suomen Hallinto-oikeus totesi päätöksessään (19/0010/3), että Peruveden ranta-asemakaavan selvitykset olivat riittävät ja täten päivityksiin ei ole perusteita. Kaava-alueella ei ole todettu liito-oravia alueen rantaosayleiskaavan tai ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä.</i></p> <p><i>Kaavakartalle lisätään ohjeellinen hule -aluerajaus, joka osoittaa hulevesialtaiden sijoituspaikan. Hulevesisuunnitelma laaditaan rakennuslupavaiheessa.</i></p> <p><i>Kaavan yleismääräyksiä tarkennetaan.</i></p>

1.2 Pohjois-Savon ELY-keskus, 11.9.2023

Lausunto	Vastine
Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole Peruveden ranta-asemakaavaehdotukseen huomautettavaa.	<i>Merkitään tiedoksi.</i>

1.3 Etelä-Savon maakuntaliitto, 16.8.2023

Lausunto	Vastine
Maakuntaliitto on tutustunut kaava-aineistoon, eikä sillä ole huomautettavaa Peruveden ranta-asemakaavan kaavaehdotuksesta.	<i>Merkitään tiedoksi.</i>

1.4 Tukes, 18.7.2023

Lausunto	Vastine
<p>Tukesilla ei ole asiaan lausuttavaa kemikaaliturvallisuuden, kaivosten tai kuluttajapalveluiden turvallisuusnäkökulmista.</p> <p>Kaavamuutosalue ei sijoitu vaarallisia kemikaaleja laajamittaisesti käsittelevien tai varastoivien tuotantolaitosten konsultoin vyöhykkeelle.</p> <p>Tukes ja Suomen Golfliitto ovat vuonna 2022 päivittäneet ohjeen gollf kenttien turvallisuudesta: https://tukes.fi/documents/5470659/55201866/Ohje+golfpalvelujen+turvallisuudesta+2022.pdf.</p>	<i>Merkitään tiedoksi.</i>

1.5 Väylä, 7.8.2023

Lausunto	Vastine
<p>Väylävirasto on tutustunut ranta-asemakaavaehdotukseen vesiväylien ja rautatien näkökulmasta. Kaava-alueella ei sijaitse Väyläviraston ylläpitämiä vesiväyliä, joten vesiväylien osalta ei ole huomautettavaa.</p> <p>Oikoratavaraus</p>	<i>Merkitään tiedoksi.</i>

<p>Asemakaava-alueen sekä VT5 eteläpuolella sijaitsee Etelä-Savon maakuntakaavassa (2010) sekä yleiskaavassa tarkemmin kuvattu Lahti-Heinola-Mikkeli-oikoratavarauksen alue. Mäntyharjun alueella sijaitseva oikoratavaraus perustuu vuonna 1995 laadittuun selvitykseen 'Oy VR-Rata Ab, Itä-Suomen ratakeskus: Oikorata Lahti-Heinola-Mikkeli, Ratalinjan valinta. Suunnittelukeskus Oy.' Selvitys oli osa Helsinki-Mikkeli-ratasuunnitelmaa, jonka alkuosa eli Lahden oikorata valmistui vuonna 2006. Lahden ja Mikkelin välisen oikoradan tarkempaa suunnittelua ei ole sittemmin jatkettu.</p> <p>Maakuntakaavassa oikoradan linjaus on kuvattu kaavamerkinnällä 'vaihtoehtoinen tai ohjeellinen päärata'. On huomattava, ettei Lahti – Mikkeli -oikoratavarausta käsitelty vuoden 2010 maakuntakaavassa lainkaan, vaan oikoratavarauksen osalta aikaisempi seutukaava jätettiin voimaan. Kaavaselostuksen mukaan oikoratavarausta käsitellään aikanaan erillisellä vaihemaakuntakaavalla suunnittelun tarkentuessa.</p> <p>Oikoratavarauksella ei ole vaikutusta nyt lausuttavana olevaan asemakaavaan.</p> <p>Maanteiden osalta lausunnon antaa Pohjois-Savon ELY-keskus (L-vastuualue).</p>	
--	--

1.6 Riihisaari-Savonlinnan museo, 14.8.2023

Lausunto	Vastine
<p>Alueella ei ole tunnettuja rakennusperintökohteita. Kaavaselostuksessa on lyhyesti esitetty Saarenpään tilan rakennuskantaa, joka käsittää mm. riihen ja aitan 1930-luvulta, navetan 1940-luvulta ja siirretyn savusaunan alkujaan 1700-luvulta. Kaavaselostuksessa sanotaan, että viranomaisneuvottelussa 19.1.2021 on todettu, että alueelle aiemmin laaditut luonto- ja ympäristöselvitykset ovat riittäviä tämän asemakaavan tavoitteiden osalta. Alueella tehtyä luonto- ja maisemaselvitystä (26.6.2012) ei ollut kaava-asiakirjoissa nähtävillä. Erityisesti savusauna on jo ikänsä puolesta sellainen, että sen mahdolliset</p>	<p><i>Merkitään tiedoksi.</i></p>

<p>kulttuurihistorialliset arvot olisi hyvä selvittää. Saunan oleva rakennusala ja kerrosala on merkitty kaavakarttaan, mikä edistää osin sen säilymistä.</p> <p>Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ranta-asemakaavaehdotuksesta ei ole huomautettavaa.</p>	
--	--

1.7 Etelä-Savon pelastuslaitos, 9.8.2023

Lausunto	Vastine
<p>Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen</p>	<p><i>Merkitään tiedoksi.</i></p>

1.8 Mäntyharjun Rakennuslautakunta, 12.9.2023

Lausunto	Vastine
<p>Rakennuslautakunta katsoo, että Peruveden ranta-asemakaavan ehdotus toteuttaa erinomaisesti lainvoimaista rantaosayleiskaavaa 2020 -luvun tarpeiden mukaisesti sekä mahdollistaa alueen kehittämisen maan omistajien tarpeiden mukaisesti. Alueturvallisuutta on parannettu aikasemmasta kaavavaiheesta.</p> <p>Lautakunta luottaa, että kaava vahvistuu sekä mahdollistaa alueen kehittämisen.</p>	<p><i>Merkitään tiedoksi.</i></p>

1.9 Mikkelin seudun ympäristöpalvelut, 19.7.2023

Lausunto	Vastine
<p>Mikkelin seudun ympäristölautakunta lausui aluetta koskevasta rantaosayleiskaavan muutoksesta ja Peruveden ranta-asemakaavaehdotuksesta 23.1.2014 8. Lausunnossa kiinnitettiin huomiota golf-kentältä tuleviin hulevesiin ja niiden käsittelyyn, kaava-alueen vesihuoltoon, golf-kentän ja Peruveden ranta-alueen väliin jätettävään metsäkaistaleeseen sekä melurajaukseen.</p> <p>Kaavamääräyksen mukaan rantojen metsänhoidossa noudatetaan Metsätalouden kehittämiskeskus Tapion antamia ranta-alueita koskevia metsähoitosuosituksia</p>	<p><i>Merkitään tiedoksi.</i></p>

ja metsälakia. Rantametsien hoidossa tulee kiinnittää erityishuomiota maisema- ja luontoarvoihin.

Edelleen kaavamääräyksen mukaan vesihuolto hoidetaan alueella kiinteistökohtaisesti ja voimassa olevan valtioneuvoston asetuksen sekä kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti, miten talousvesien käsittelystä siinä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla on säädetty. Jätevesihuolto ja jätehuolto järjestetään asianomaisten viranomaisten hyväksymällä tavalla. Golfkentän hulevedet tulee käsitellä ns. hulevesialtaissa ennen niiden pääsyä Peruveteen.

Kaavakartan melualueen rajan merkinnällä osoitetaan ne alueet, joiden melutaso ylittää ennustetulla liikennemäärällä valtioneuvoston meluntorjuntalain nojalla antamassaan päätöksessä annetut melutason ohjearvot. Luku merkinnän yhteydessä osoittaa alueen, jolla melutaso ylittää sallitun päivämelun ohjearvon (55dB/45dB). Alueelle ei saa sijoittaa ilman melusuojausta uusia asuinrakennuksia, loma-asuntoja tai muita toimintoja, jotka ovat herkkiä melun häirtävaikutuksille. Alueella olevia asuin- ja lomarakennuksia saa peruskorjata, laajentaa ja korvata uusilla. Sijoitettaessa alueelle uusia asuin tai lomarakennuksia tulee nämä varustaa meluvallilla tai muulla melua eristävällä rakenteella siten, että liikennealueelta aiheutuva melutaso ei ylitä ennustetulla liikennemäärällä valtioneuvoston meluntorjuntalain nojalla antamassaan päätöksessä annettuja melutason ohjearvo.

Mikkelin seudun ympäristöpalvelut uudistaa aikaisemmassa kaavavaiheessa antamansa lausunnon alueen hulevesien käsittelystä seuraavalla tavalla täydennettynä.

Voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999 MRL) 13a luvun säännösten mukaan hulevesien hallinnasta asemakaava-alueella vastaa kunta. Käsillä olevalla kaavalla ratkaistaan alueidenkäyttötapa alueella, jossa tulevan alueidenkäytön järjestämisestä vastaa yksityinen taho/tahot. Varsinaisten kaava-alueelta koottavien ja

Hulevesisuunnitelma laaditaan rakennuslupavaiheessa.

<p>edelleen johdettavien hulevesien Ohella kaava-alueen läpi edelleen Peruveteen johdetaan muita, yläpuolisilta alueilta koottavia ojavesiä alueilta, jotka ovat pääosin maa- ja metsätalousvaltaisessa käytössä. Tällaisessa tapauksessa ennalta arvioiden sopiva tapa ratkaista alueen hulevesien hallinta on antaa oikeusvaikutteisina kaavamääräyksinä tarpeelliset hulevesien hallintaa koskevat määräykset. Tällöin lähtökohtana on, että alueen hulevesien kokoamisesta, käsittelystä ja johtamisesta laaditaan suunnitelma. Kun Otetaan huomioon kaava-alueen suunniteltu pääkäyttötapa, tulee kaava-alueen hulevesien hallinnassa varautua määrällisen hallinnan ohella myös laadulliseen hallintaan. Hulevesien hallinta tulee toteuttaa teknisesti niin, että kaava-alueen yläpuoliselta valuma-alueelta tuleva ojavesivalunta ei vaikuta kaava-alueelta koottavien hulevesien käsittelyä haittaavasti.</p>	
--	--

2 Muistutus

2.1 Pertunmaan kylän osakaskunta 8, 9 ja 12, 27.7.2023

Lausunto	Vastine
<p>Alueen vesisuunnitelma koskien alueen valumavesiä (hulevedet). Minne vedet valuvat? Suunnitelma ko. asioista.</p>	<p><i>Kaava-alueella on kolme maan pinnanmuotojen määräämää veden valunnan aluetta, joista hulevedet kulkeutuvat eri reittejä Peruveteen. Alueen valumavedet ovat ruskeavärisiä runsas humuksisia vesiä, joissa on rehevöittäviä fosfori- ja typpiravinteita sekä erilaisia kiintoaineita.</i></p> <p><i>Tiedetään, että golf-viheriöiden lannoitus ja hoito lisäävät myös ravinnepitaisia valumia. Alueella on veden selkeyttämiseen, puhdistamiseen ja uudelleen käyttöön kaksi laskeutusallasta ja kolme lisää ovat mahdollisia (Vesienhoidon yleissuunnitelmaan Mäntyharjun - Vuohijärven kalatalousalueelle, Etelä-Savon ELY-keskus, Ramboll Oy raportti 24.5.2021).</i></p> <p><i>Kokemusperäisinä oletusarvoina voidaan pitää, että laskeutusallat voivat pidättää kiintoaineesta n. 31–</i></p>

	<p>44%. Liuenneiden fosfori- ja typpiravinteiden osalta tilanne on epävarmempi.</p> <p>Kuitenkin, altaisiin kertynyttä vettä voidaan uudelleen käyttää viheriöiden sadetukseen, jolloin viheriöt pidättävät kiintoainetta ja ravinteita pintavalutuskentän tapaisesti. Kokeellisesti on kyetty roudattomana kautena pidättämään 55–70% kiintoaineesta, 29–49% kokonaistypestä ja 46–57% kokonaisfosforista. Lisäksi keräilyallasvesien ilmastuksella ja kemiallisella puhdistuksella voidaan saavuttaa vielä edellä mainittuja parempia tuloksia.</p> <p>Hulevesien käsittelyistä, käytöstä sekä vesien määrän ja laadun tarkkailusta on tarkoituksenmukaista laatia yksityiskohtainen suunnitelma rakennusluvan valmisteluvaiheessa. Kaava-alueen altaisiin kerääntyy vettä myös jonkin verran kaava-alueen ulkopuolelta. Voidaan olettaa, että Peruveteen valuva ravinne- ja kiintoainekuorma on hulevesikäsittelyjen jälkeen pienempi kaavan mukaisessa käytössä, kuin jos alue olisi tavanomaisessa metsä- ja maatalouskäytössä.</p>
<p>Alueen liitännäspiste kunnalliseen vesi-, ja viemärijärjestelmään? Suunnitelma ko. asioista.</p>	<p>Kaava-alueella vesihuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti, voimassa olevan valtioneuvoston asetuksen sekä kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Kaava mahdollistaa alueen liittämisen keskitettyyn vesihuoltoon myöhemmin.</p>
<p>Vesistötilan lähtöarvot ja mittaustulokset toiminnan alusta 2011 alkaen.</p>	<p>Peruveden ihmisen aiheuttama fosforikuormitus on laskettu olevan 88–93% luonnon huuhtoumasta (Vesi.fi). Kun kuormitus on alle 100% luonnonhuuhtoumasta, katsotaan vaikutus lieväksi. Golfkentän mahdollista erityistä kuormitusta ei laskelma tuo esiin. Golfkenttä vertautuu lähinnä nurmiviljelyyn vesistöalueen mittakaavassa ja maatalouden osuuteen kokonaiskuvassa.</p>
<p>Vesistön tilan suunnitelma ja seuranta rakennusaikana ja toiminnan aikana.</p>	<p>Veden laadun pitkäaikaisseurannan perusteella veden laatu näyttäisi olleen Peruvedessä yleisesti ottaen parempaa 2000-luvulla (kokonaisfosfori alle 10 ugP/l) kuin aikaisemmin 1980-luvulla mitattiin jopa niinkin korkeita pitoisuuksia kuin 66 ja 82 ugP/l (KUSTAA - työkalu valuma-alueen vesistökuormituksen laskentaan). Fosforin aikasarja katkeaa vuoteen 2006, joten</p>

	<i>golfkentän käytön mahdollista vaikutusta tai vaikuttamattomuutta ei pääse toteamaan.</i>
Pöylinniemen putkistojen tila tällä hetkellä.	<i>Pöylinniemi-yhtiöiden järveen asentamassa jätevesiputkistossa on havaittu painotukseen liittyviä ongelmia, jotka ovat Mäntyharjun vesihuoltolaitoksen tiedossa. ELY-keskus on tietoinen kesän 2023 vaaratilanteista.</i>
Miten hoidetaan Golfkentän kastelu? Suunnitelma ko. asiasta.	<i>Suunnitelma laaditaan rakennusluvan valmistelussa osana hulevesisuunnitelmaa.</i>

2.2 Muistutus 1, 18.8.2023

Lausunto	Vastine
<p>Tähän 12.6.2023 tarkistettuun osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan esitämme loma-asukkaan/osallisen omaisuudessa palautteen kaavaehdotuksesta koskien Konnesaaren alueelle varattua rantautumispaikkaa, laavun ja halkokatoksen paikkaa, johon on merkitty suunniteltua retkeilyä. Viite Kohta 5.3.2 Muut alueet, erityinen ulkoilun ohjaamistarve. Konnesaari on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Alueelle on varattu rantautumispaikka, laavun ja halkokatoksen paikka.</p> <p>Virkistyskäytön kehittäminen Konnesaareen suunniteltuna rantautumispaikkana lisää loma-asukkaille ja loma-asunnoille vahingon vaaraa ja tuo turvallisuutta.</p> <p>Palautteemme asialle on kielteinen.</p> <p>Alla muutamia seikkoja, joihin loma-asukkaana haluamme vastaukset.</p> <p>Mikäli laavulla on mahdollisuus tulentekoon, miten varmistutaan siitä että tulenteko on turvallista ja sammuttaminen asianmukaista? millä tavoin valvonta suoritetaan, huomioon ottaen paikoitellen kuiva kangasmaasto?</p> <p>Miten roskien käsittely, ettei niitä jää luontoon tai järveen? miten jätehuolto on ajateltu järjestettävän? kuka hoitaa?</p> <p>Huomioitavaa on, että rantautumispaikkaan tulevat retkeilijät voivat myöskin kulkea luvatta loma-asuntojen pihapiiriin, miten tämä estetään? kuka korvaa mahdollisen vahingon sattuessa esim. maastopalon aiheuttamat vahingot? Saako Konnesaarella teltailla ja onko tarkoitus että retkeilymahdollisuudet on ympäri vuoden? kuka valvoo talvikäytön, koska loma-asukkaat ovat paikalla vain kesäaikaan.</p>	<p><i>Konnesaaren MU-kaavamerkintää on haluttu tarkentaa osoittamalla saaren vapaan rantaviivan osuudelle merkitty kohta jokaisenoikeudella tapahtuvalle rantautumiselle.</i></p> <p><i>Merkittynä laavu ja tulipaikka ohjaavat tulevaisuudessa saareen rantautuvat marjastajat, sienestäjät käyttämään heille erikseen osoitettua kohtaa.</i></p> <p><i>Saarella noudatetaan roskaamatonta retkeilyä.</i></p> <p><i>Alueella on voimassa jokaisenoikeudet, jotka ohjaavat ihmisten toimia ja liikkumista luonnossa.</i></p>

Lausunto	Vastine
Muilta osin asemakaavan mukaisista tavoitteista ei ole huomauttamista.	

2.3 Muistutus 2, 31.7.2023

Lausunto	Vastine
<p>Haluan tässä ilmaista mielipiteeni Peruveden ranta-asemakaavan kaavaehdotuksesta.</p> <p>Suunnitelmat virkistys- ja loma-asumiseen vaikuttavat hyvin positiivisilta ja aika isolta hankkeelta. Joten ei voi välttyä negatiivisilta vaikutuksilta. Asukkaat ovat kesäasukkaita, eivätkä ole ehkä todistamassa, miten laajamittainen rakentaminen vaikuttaa ympäristöön ja vakituisiin asukkaisiin.</p> <p>Olen muuttanut asumaan tilalle nro 507-425-8-58 vakituisesti 13.1.2020. Sitä ennen paikka oli vapaa-ajan asuntona vuodesta 2000. Joten olen nähnyt, miten vanhat kuusimetsät kaadettiin golfkentän perustamisen tieltä.</p> <p>Konnesaaren yksityistien perustamiskokous pidettiin 7.11.2022 ja jo edellisenä syksynä oli ollut alustava kokous, jossa keskusteltiin mm. rajoista, ja minun osalta "huijattiin" 10 m tiealue kokonaan minun tilani puolelta. Yhteistä rajaa nro 507-425-12-219 on vain lyhyt pätkä.</p> <p>Nyt tähän uuteen kaavaehdotukseen on piirretty uusi tie, jota on tänä kesänä paranneltu sen näköiseksi, että käyttö tulee jäämään pysyväksi, jos siihen ei nyt puututa!</p> <p>Tämä tie on alkuaan metsäautotien pohja, polku, joka otettiin n. 3 v sitten syksyllä käyttöön, kun alettiin ajaa maa-aineksia uutta golfkenttäaluetta varten. Kaivinkoneet ja raskas kuorma-autoliikenne söivät tiepohjan kalliot ja kivet esiin, mitä ei vielä kukaan ole korjattu.</p> <p>Kartasta näkee 2 tietä, 1. lähtee varastorakennuksen takaa ja toinen on nyt piirretty keskelle tontin rajaa</p>	<p><i>Mielipiteessä ilmoitetut raskaan liikenteen liikennemäärät ovat aiheutuneet tilapäisestä liikenteestä, jossa on tuotu par 3 -kentän uuden 9. väylän rakentamiseen tarvittavia maa-aineksia. Rakentaminen on osa kentän turvallisuuden parantamiseksi suunniteltua työohjelmaa ja työ on saatu heinäkuulla 2023 valmiiksi ja samoin väylä otettu pelikäyttöön.</i></p> <p><i>Konnesaaren yksityistie on järjestäytynyt vuonna 2022 pidetyssä yksityistietoimituksessa, 2021-672999. Tässä tietoimituksessa on käsitelty tien tarpeelliset muutostyöt, rasiteoikeuksien perustamiset sekä luotu tiekunnalle hallinto. Yksityistoimituksen päätökseen ei ole haettu muutosta ja tehdyt päätökset ovat lainvoimaisia.</i></p> <p><i>Muistuttajan huoli tilapäisen työmaaliittymän osalta on aiheeton, sillä levennetty tienkohta palvelee nykyisin muistuttajan kiinteistön 507-425-8-58 jätehuollon keräilyauton kääntöpaikkana ja on osa Konnesaarentien kohtaavan liikenteen väistöalueita.</i></p>

Lausunto	Vastine
<p>ylös golfalueelle. Tämä toinen tie on poistettava, jotta se ei jää pysyvästi siihen.</p> <p>Golfkentälle ja rakennuksille on isolla tilalla mahdollisuudet tehdä kulku- ja huoltoteitä muualta kuin tonttini kautta, sille ei ole mitään perusteita. Ei ole peruste, että jotain aluetta säästetään rasitteelta, kuten Saarenpääntien kohdalla on mainittu.</p> <p>Tämän uuden tien perustamisesta ei ole ollut puhetta, ei suullisesti eikä kirjallisesti.</p> <p>Konnesaarentien hoitokunnan perustaminen ei oikeuta teiden tekemistä miten kukin haluaa ja mihin tahansa. Eikä kenenkään liiketoiminta saa rasittaa osakkaita huolehtimaan tien kunnostamisesta.</p> <p>Vastaisuuden varalta, kun rakentaminen ilmeisesti tulee jatkumaan niin golfkentän kun muunkin oheistoiminnan osalta, en tule hyväksymään kulkemista tämän uuden suunnitellun tien kautta, en parkkipaikkojen, jätekatosten tms. rakentamisen takia. En myöskään golfkentän hoitoon liittyvien aineiden kuljetusta tai varastointia, niille on ilmeisesti osoitettu omat alueet.</p> <p>Konnesaaren yksityistie on osakkaiden tonteille pääsyä varten ja kuten kohdassa 5.4.4. todetaan, että liikennemäärät on vähäiset eikä lisäännä merkittävästi, on harhaanjohtavaa tietoa jo tämän kesän osalta, ja jos rakentamissuunnitelmat onnistuu, niin sitäkin enemmän.</p> <p>Huomionarvoista on myös vaikutusluontoon, kun laajat aukeat alueet muuttavat pienilmastoa rehevästä lehtomaisesta kasvustosta karumpaan. Saniaiskasvustot tulevat häviämään.</p> <p>Toivon, että kaavaehdotus korjataan niiltä osin, kun huomautuksia siihen tulee.</p>	

2.4 Muistutus 3, 13.7.2023

Kaava-alueen lounaisen kulman luontoarvoja edustava ja suojeltava kohde luomerkinnällä on käytännössä pilattu alueella tehdyllä avohakkuulla.

Ilmakuvavertailu vuosien 2013 ja 2020 välillä sekä kaavamateriaalista löytyvä ilmakuva luontoselvityksen alueesta osoittavat, että alueella on tehty 26.06.2012 suoritetun luontoselvityksen jälkeen tietoisesti raskaita avohakkuita poistaen puustoa luo-2 kohteen ympäristöstä, sekä ojittamalla kyseinen avohakkuun alue (liite 11H).

Tämä toimenpide on tehty tarkoituksellisesti ja tietäen luontokohteen herkäät olosuhteet. Luontokohteen ympäristön säilymisen edellytykset luonnonmukaisena on mahdollisesti pilattu. Luontokohteen alueen puusto vaikuttaa yksinkertaisesti poistetulta, eikä sitä näin ollen välttämättä pystytä ennallistamaan takaisin. Kohteeseen on mahdollisesti sovellettava Metsälain 10 §, 18 § ja 20 § lainkohtia.

MRL 54 § sisältää vaatimuksen: *”rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.”* Tätä periaatetta ei ole mahdollisesti noudatettu Peruveden ranta-asemakaavassa.

Ympäristöministeriön raportteja 22/2016, *Metsämaa kaavoituksessa*, mainitaan luo-kohteista näin:

”Jotta monimuotoisuuden kannalta tärkeät olosuhteet alueella eivät muuttuisi, voi olla tarpeen antaa myös ympäröiviä alueita koskevia, esimerkiksi vesiolosuhteisiin vaikuttavia määräyksiä. Nämä määräykset on kuitenkin annettava ko. ympäröivien alueiden kaavamerkintöihin liittyvinä.... Metsien käyttöä ja hoitoa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeissä elinympäristöissä ohjaa metsälaki, joka suojelee mm. lähteiden, purojen, norojen ja pienten lampien lähiympäristöt.”

Ympäristöministeriön mietinnön mukaisesti luo-kohteen suojeleminen tarkoittaa myös kohteen lähiympäristöä. *”Golfkenttäprojekti tarjoaa myös ainutlaatuisen mahdollisuuden pelastaa herkkiä ekologisia, maisemallisia ja kulttuurisia piirteitä. Golfkentän avulla voidaan myös parantaa pilattua maisemaa tai ekosysteemiä.”* (Lähde: GolfArk Oy, Golfkenttähanke, opas hankkeen perustajalle).

”Kankaanmäen korpi on hieskoivuvaltainen hieman avoin sarakorpi. Nevaosa on karua saranevaa ja reunalla kasvillisuus on hieman ravinteikkaampaa. Korpisuus on vähäistä. Kasvillisuutta luonnehtivat kiiltopaju, paatsama, rätvänä, oravanmarja, kangasmaitikka, metsätähti, kurjanjalka, korpikastikka, maarianheinä tähtisara, jokapaikansara, pullosara ja jousivihvilä. Sarakorvet ovat silmälläpidettävä luontotyyppejä. Paikallisesti arvokas kohde. Kohteen pinta-ala on 0,4 ha.”

Käsitykseni mukaan useimmat näistä luetelluista kasveista eivät viihdy ja siten eivät välttämättä selviä ojitetun avohakkuu-alueen laidassa.

Kuntakaavojen eli yleis- ja asemakaavojen laatimisvaiheessa kunta yleensä määrää kaava-alueelle rakennuskiellon tai toimenpiderajoituksen (Maankäyttö- ja rakennuslain 53 §, 38 § ja 128 §). Niiden tarkoituksena on, että kaava-alue pysyy muuttumattomana suunnittelun ajan eikä kaavan toteuttamiselle aiheudu haittaa. Mäntyharjun kunnan olisi pitänyt jo vuonna 2012 ottaa huomioon tämä yleinen keskeneräisissä kaavoituksissa käytetty tapa turvata kaava-alueen suunnittelu ja estää suunnittelulle sekä luontoympäristölle tehtävät haitalliset toimenpiteet.

Rakennuskielto ja toimenpiderajoitus ovat voimassa enintään viisi vuotta. Kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi kunta voi pidentää aikaa enintään viidellä vuodella ja erityisestä syystä sen jälkeen vielä enintään viidellä vuodella.

Maankäyttö- ja rakennuslain 128§ mukainen maisematyölupa-käytäntö olisi estänyt tai oleellisesti rajoittanut kyseessä olevan Peruveden alueen kaavan luontokohteen luo-2 ympäristössä tehdyn avohakkuun vaikutukset herkälle luontokohteelle.

Mäntyharjun kunta päätyi toisenlaiseen kaavoituksen toteutustapaan, eikä määrännyt alueelle toimenpidekieltoa. Mäntyharjun kunnan passiivisuus normaalien kaavoituksen toimenpiteiden ja päätösten yhteydessä on mitä ilmeisemmin aiheuttanut tuntuvaa vahinkoa mm. alueen luontoarvoille.

Mäntyharjun kunnan tulee ryhtyä toimenpiteisiin selvittääkseen onko kaava-alueen erillisellä lounaisella tiluksella rikottu ympäristölakeja luo-kohteen ympäristön alueen avohakkuulla ja ojittamisella. Mäntyharjun kunnan tulee ryhtyä toimenpiteisiin alueen suojelemiseksi. Luontokohteiden luo-1 ja luo-2 ympäristöt on rauhoitettava ja lähiympäristön luonnon muokkaaminen on estettävä nykyistä laaja-alaisemmilla kaavamerkinnöillä, koska vapaaehtoinen alueen luontoarvoja turvaava suojelu ei ole onnistunut. Suojeleva kaavamerkintä rauhoittaa tilannetta, jossa maanomistaja tai alueen haltija toimii luontoarvojen säilymisen vastaisesti, kuten tässä Orasmaa Oy:n tapauksessa.

Luo-2 ympäristön suojelu tulee mitä todennäköisemmin estämään kaava-alueen lounaisen erillisen VU-2 alueen 750 kerrosalaneliömetrin rakennuspaikan muodostumisen. Myös maantieteellisen suoja-alueen laajuus (valtateillä 30 metriä, lähimmän ajoradan keskilinjasta (Lähde: <https://www.ely-keskus.fi/suoja-ja-nakemaalueelle-rakentaminen>) estää ko. 750 kerrosneliömetrin rakennuspaikan muodostumisen. Lähin ajorata suhteessa tilan 12-219 lounaiseen tilukseen on Suittilahdenraitti-tie, jonka keskilinjasta suoja-alueen ulottuvuus lasketaan. ”Koirakiven ja kaava-alueen yksityisiä kiinteistöjä palveleva kevytväylä kuuluu valtatiealueeseen ja on valtion ylläpitämä” (Lähde: Muistio P17766/13.9.2012, viranomaisneuvottelun kokous 5.10.2012).

Vastine:

Luo-2 kohde sijoittuu sekä kiinteistöjen 507-425-12-219 että 507-425-12-186 alueelle. Kumpikin tila on suorittanut kohteen läheisyydessä hakkuita, joista viimeisimmät on toteutettu vuoden 2023 aikana tilan 507-425-12-186 toimesta. Viimeisimmästä metsän uudistamista valmistelevasta maanmuokkauksesta on vastannut MetsäGroup Oyj, tekemänsä metsänkäyttöilmoituksen mukaisesti. Orasmaa Oy:llä ja Tuomo Orasmaalla ei ole ollut osuutta vuoden 2023 maanpinnan käsittelyyn, joka mahdollisesti todetaan alueella pidettävässä

maastokatselmuksessa. Alueella on tällä hetkellä MetsäGroup Oyj:n puutavaran varastointikenttä.

Vuoden 2012 kesällä tehty laaja luontoselvitys käsittää nyt kaavaehdotuksessa olevien kiinteistöjen ulkopuolisia alueita, joilla on mahdollisesti erityisiä luontoarvoja, mutta niitä ei tarkastella tässä kaavaehdotuksessa. Kiinteistön 507-425-12-219 alueella toteutetut metsän käsittelyt on tehty voimassaolevan rantaosayleiskaavan mukaista maankäyttöä tukevasti.

Ympäristöön liittyvät selvitykset ovat Itä-Suomen HAO:n päätöksessä todettu riittäviksi, eikä niihin ole tässä vaiheessa tunnistettu täydennystarpeita. Myös aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa aiemmin laadittuja luontoselvityksiä on pidetty riittävinä.

Maantien suoja-alue mitataan maantien (valtatie 5) lähimmän ajoradan keskilinjasta. Maantien suoja-alue ei ylety asemakaava-alueelle.

Kaavan sopeuttaminen vastaamaan kaavahierarkian aiempia ratkaisuja.

Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 1 momentin mukaan yleiskaavan on oltava ohjeena laadittaessa asemakaavaa.

Peruveden alueen ranta-asemakaavaa ohjaa v. 2017 vahvistettu oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava. Rantaosayleiskaavassa on vahvistettu, että kaava-alueella tilan 507-425-12-83 eteläpuolella on kaavan mukainen RM-2 alue. RM-2 alueen rakentamista ohjaa asemakaava. Rakennusjärjestystä ei ole julkaistu kaavan liitteenä ja siten alueen rakennettavuutta ei ole ratkaistu riittävästi. Alueen rakennusjärjestys käytännössä estäisi alueen käytön VU-1 -alueena.

Kaavan mukaan M-1 MAA- JA METSÄTALOUSALUE. Alueelle saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia, jotka eivät sisällä asuntoja. Alueelle ei saa muodostaa rakennuspaikkoja. Kaavamääräyksistä huolimatta M-1 alueelle on sijoitettu t-2 rakennelmat, eli Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhteiskäyttöön tarkoitettun rantasaunan, tuvan ja varastorakennuksen. Rantaan sijoittuu myös olemassa oleva savusauna. Yleiskaavassa t-2:n paikalla on kaavamerkintä RM-2.

Kaavahierarkian sääntöjen mukaisesti yleispiirteisempi suunnitelma ohjaa yksityiskohtaisemman kaavasunnitelman laatimista ja sisältöä. Tämä on keskeinen kaavojen sisältövaatimusten piirre. Mäntyharjun kunnan Peruveden ranta- asemakaava rikkoo tätä säännöstöä. Kaavatasot eivät saa olla ristiriidassa keskenään erityisesti siitä syystä, että VU-1 alueelle on suunniteltava golfväylän suoja-alueet, joita ei voi sijoittaa rantaosayleiskaavassa määritetyille RM-2:n alueille. Rakennusta ei saa tulevaisuudessa rakentaa rantaosayleiskaavan määrittelemälle RM-2 rakennuspaikoille, jotka tulee varata rakentamiselle, ei siis golfkentän lyöntiväylien suoja-alueiksi. Tämä on varsin merkittävä poikkeavuus kaavan sisällössä. Tämä sama ongelma koskee myös tilan 507-425-12-224 korttelialuetta RM-2:a.

Tarkentuvan suunnitteluperiaatteen mukaisesti asemakaavoitettavan alueen pääpiirteet on otettava asemakaavaan siten kuin alueet on jo ennen asemakaavan laatimista osoitettu

oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa. Asemakaavoituksessa täsmentyvät MRL 1 §, 5 § ja 50 § tavoitteet, eli asemakaavan laatimista ohjaavat yleispiirteiset kaavat, tässä tapauksessa vuonna 2017 hyväksytty osayleiskaava. Mikäli näin ei tapahdu, asemakaava ei ohjaa laadukkaasti ja riittävästi ympäristön kehitystä. VU-1 alueiden ja korkean vaatavuustason golfkenttäsuunnittelussa tulee siten täysimääräisesti ottaa huomioon myös oikeusvaikutteisen yleiskaavan määräämät RM-2 alueet. VU-1 alueelle suunniteltu golfväylä ei välttämättä olisi enää toteuttamiskelpoinen mm. suoja-alueiden kaventumisen vuoksi ja näin estäisi rantaosayleiskaavassa määritetyn mukaisen alueen käytön.

Peruveden tapauksessa kyseessä ei ole vähäisten muutosten tekeminen kaavojen alustusmenettelyssä. Yleiskaavassa olevan RM-2 alueen kaavoittaminen VU-1 alueeksi ei ole vähäinen muutos, vaan oleellisen suuri ja näin ollen rikkoo MRL:n vaatimuksia kaavarakenteesta.

Peruveden ranta-asemakaava on täten yritetty laatia liian väljästi, sillä kaava vaarantaa RM-2 korttelin toteuttamisen siinä muodossa kuin se on osayleiskaavassa määrätty. Kaava-alueen RM-2 korttelit ja niille rakennettavat rakennukset tulee merkitä ranta-asemakaavaan varausalueina, jotta kaava-alueen golfkentän varaa aiheuttava toiminta voidaan ottaa huomioon.

Mikkelin kaupungin ympäristölautakunta ja kaupungin ympäristöpalveluiden johtaja on pöytäkirjan otteella 225/610/2014, 23.1.2014 muistuttanut Mäntyharjun kuntaa, että kunnan on syytä merkitä kaavakartta vastaamaan aiemmin laaditun kaavatason merkintöjä RM-2 alueiden osalta. Asiakirja on aiemman kaaselosteen (2014) sivulla 59(137) ja 60(137), mutta kaavan laatijan asiakirjojen käsittelyssä kyseinen lausunto on muuttunut osittain lukukelvottomaksi lopullisessa kaavaversiossa. Onneksi asiakirjasta on myös lukukelpoinen versio (liite 12H).

Kyseiset RAOY:n RM-2 alueet tulee merkitä ranta-asemakaavaan. Myöskään M-1 alue rantaosayleiskaavassa ja M-2 ranta-asemakaavassa ja näiden rajaukset eivät vastaa toisiaan. Asia tulee korjata ranta-asemakaavassa.

Samassa Mikkelin kaupungin ympäristöpalveluiden johtajan lausunnoissa on otettu kantaa myös kaava-alueen ranta- alueelle sijoittuvien M-1 alueiden kapeudesta ja ko. alueen kaavamääräyksien täsmennyksen tarpeesta (kaavamääräys, joka rajoittaisi hakkuita ranta-alueella) sekä hulevesien käsittelyyn soveltuvien alueiden sijoittamisesta kaavakarttaan. Myös kaavan merkintöjen yhteneväisyyteen rantaosayleiskaavan ja ranta-asemakaavan välillä tulee siis kiinnittää huomiota. Kyseiset lausunnoissa mainitut huomautuksen aiheet ovat edelleen valideja vuoden 2023 uudistetussa kaavassa.

Mäntyharjun kunnan tulee ottaa huomioon hallituksen esitys YmVM 8/2006 vp – HE 81/2006 vp:

”Valiokunta korostaa, että eri kaavatasoilla ja rakennusluvassa ratkaistaan maankäyttökysymyksiä eri tarkkuudella ja rajoituksen soveltamisalaa on tulkittava suppeasti. Siten esimerkiksi yleiskaavassa laajempaan osoitettu asuntoaluevaraus ei ole ratkaissut kysymystä, miten ja mihin alueen sisäiset kadut, puistot tai lähipalvelut sijoitetaan, vaan ne

ratkaistaan vasta asemakaavan yhteydessä. Sen sijaan alueen pääasiallinen käyttötarkoitus on ratkaistu yleiskaavassa.”

Peruveden ranta-asemakaavassa tulee suunnitella yleiskaavan RM-2 korttelin alue paitsi rakennuspaikkojen osalta, myös alueen liikennöinti eli katujen, teiden, polkujen, hulevesille tarkoitettujen alueiden sijaintien jne. osalta.

Yleiskaavassa alueen käyttö on ratkaistu RM-käyttöön tarkoitetuksi ja alueen rakentamiseksi. HAO on aikaisemman RAK käsittelyssä v. 2017-2019 perustellut ratkaisua sillä, että kaavassa tulee voida ottaa kantaa sekä ratkaista myös kulkuväylien turvallisuuteen liittyviä kysymyksiä. Sama koskee myös rakennuspaikkoja ja niiden turvallisuutta. Voimassa olevan osayleiskaavan mukaan ”matkailupalvelujen alueen mitoitus ratkaistaan ranta-asemakaavalla.”, asia on kirjattu ROYK:n kohdassa 4.3 Mitoitus, sivulla 23(33). Tätä mitoitusta ei ole ratkaistu Peruveden RAK:lla ja siten RAK on puutteellinen. Tämä on yksiselitteistä ja selkeää.

Mäntyharjun kunnan on otettava huomioon myös MRL § 191 momentti 3.:

”Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta.”

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan RM-2 alueen muuttaminen ranta-asemakaavalla VU-1 alueeksi edes osittain on merkittävä vaikutuksiltaan, eikä ole toteutettavissa. Yleiskaavan RM-alueen pääasiallinen käyttötarkoitus on RM-alueen kaavassa merkitty toiminta eli rakentaminen.

Kiinteistöjen 507-425-12-223; -12-224 ja -12-225 omistajakunta koostuu KHO:n diaarinumero 0861/1/19 materiaalin mukaan golfin harrastajista. Orasmaa Oy:n lausuman 30.8.2019 mukaan kyseisten tilojen rajat VU-1 alueeseen nähden vastaavat ranta-asemakaavan mukaisia tavoitteita ja ovat maanomistajien yhdessä maastoon sopimia ja riidattomia. Tämä seikka ei poista Suomen Golfliitto ry:n kirjassa *Golfkentän rakentamisopas* (v. 2007) esitettyjä vaatimuksia golfkentän suojavyöhykkeistä.

Maanomistus ei määrittele tontin omistajien mukaisia tarpeita suoja-alueista, vaan tämä tarve muodostuu toiminnan luonteesta eli golfurheiluun luontaisesti liittyvästä vaarasta lentävien pallojen muodossa. Vaikkakin ko. maanomistajat olisivat tällä hetkellä myötämielisiä luopumaan oikeuksistaan turvalliseen ympäristöön, tilanne saattaa muuttua maanomistuksen tai hallintaoikeuden muuttuessa. Tällöin Mäntyharjun kunta voi joutua riidan osapuoleksi hyväksyessään virheellisen ja ympäristölleen vaarallisen kaavoituksen.

Mäntyharjun kunnan on noudatettava ranta-asemakaavan laadinnassa mitä on määrätty MRL 42§ 1. momentissa. Kunnan tulee muuttaa ranta-asemakaavan VU-1 alueen koko ja sijoittuminen siten kun vuonna 2017 vahvistetussa rantaosayleiskaavassa on määrätty. Rantaosayleiskaava tulee olla ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa MRL 54 § mukaisesti.

Poikkeamispäätöksiä koskevan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen elokuussa 2014 julkaiseman ohjeistuksen mukaan kaavan toteutuminen vaikeutuu, kun rakentaminen kohdistuu suojelu- tai virkistystarpeisiin tai liikenteen ja teknisen huollon tarkoituksiin varatuille alueille.

Suunniteltu alue osayleiskaavan RM-2 alueen tilalle ranta-asemakaavassa on VU-1 eli urheilu- ja virkistysalueen kaavamerkintä. Rakentamisen kohdistuessa tulevaisuudessa VU-1 alueelle, kaavan toteutuminen vaikeutuu. Tämä on mainittu selkeästi em. ELY-keskuksen ohjeessa.

Mäntyharjun kunnan tulee ottaa asia huomioon jo ranta-asemakaavoittamisen valmisteluvaiheessa ja estää kaavan toteuttamiseen liittyvät jo tiedossa oleva vaikeudet.

Mäntyharjun kunnan tulee pystyä perustelevaan rantaosayleiskaavan määräyksistä poikkeaminen eli poikkeaminen kaavahierarkian kaavaratkaisusta, mikäli se kaavoittaa ranta-asemakaavassa tälle rantaosayleiskaavan RM-2 alueelle VU-1 alueen, ja vieläpä ilman tarvittavia pysyväisluonteisia ja kaavakarttaan laadittuja suojaviheralueita suojaamaan RAOY:n RM-2 alueen rakennuspaikkoja ja kulkuväyliä. Mikäli kyseiselle RM-2 korttelille myöhemmin rakennetaan, Mäntyharjun kunta ei kykene ratkaisemaan tässä tapauksessa riittävien suoja-alueiden toteuttamisen ja merkitsemisen ranta-asemakaavaan. Ranta-asemakaava ei nykyisessä muodossa ohjaa riittävässä määrin kaavan vaatimia turvallisuuteen liittyviä teknisiä ratkaisuja.

Vaadin, että Mäntyharjun kunta noudattaa vahvistamaansa rantaosayleiskaavan merkintää RM-2 kortteleista ja poistaa ranta-asemakaavan ehdotuksesta kahden erillisen RM-2 korttelin paikalle mahdollisesti suunnittelemansa VU-1 alueen. Lisäksi kaavassa on oltava merkittynä RM-2 korttelin rakennuspaikat suojaava pysyväisluontoinen suojaviheralue. Sama vaatimus koskee rantaosayleiskaavan itäisempää RM-2 aluetta, josta on myöhemmin muodostunut oma erillinen itsenäinen tila. Tilojen golfkenttää koskevissa suunnitelmissa on otettava huomioon suoja-alueiden vaatimukset, jotka ovat mainittu Suomen Golfliitto ry:n julkaisemassa kirjassa *Golfkentän rakentamisopas vuodelta 2007*.

Muistutan, että asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin on täysimääräisesti otettava huomioon mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Yleiskaava määrää alueelle RM-korttelin, ei VU-aluetta.

Muistutan myös, että Mäntyharjun kunta valvoi golfkentän alueen kuluttajaturvallisuuslain 920/2011 mukaista toteutumista ajalla 22.7.2011 – 16.12.2015, jonka jälkeen valvontavastuu siirtyi Tukes:lle. Tukes:lla on mahdollisuus valvoa kentän toimintaa ja toteutusta, mikäli golfkentän turvallisuuteen liittyvät suunnitelmat eivät toteudu lopullisessa kaavassa suunnitellussa muodossa, siten kuin ne ovat kaavan juridisesti määräävässä muodossa eli kaavakartassa ja/tai kaavamääräyksissä esitetty. Täten erilainen kaavavaiheeseen liittyvien toteuttamiskelvottomien suunnitelmien ja turvallisuuteen liittyvien seikkojen vääristely saattaa johtaa jopa kentän käyttökieltoon ja korvausvelvollisuuteen siitä syystä, että kunta on hyväksynyt ympäristölle vaarallisen ranta-asemakaavan. Riidan osapuolena tällöin mitä todennäköisemmin voi olla myös kunta.

Mäntyharjun kunta on kuluttajaturvallisuuslain mukaisena valvontaviranomaisena sekä golfkentän liiketoiminnan harjoittajana, ajanjaksolla 24.07.2009 – 26.02.2014, sallinut tämän muistutuksen kohdassa 8. kerrotut Vola Golf:n kentän turvallisuuspuutteet. Kunnan laiminlyönti olla puuttumatta Vola Golfin golfkentän rakenteellisiin puutteisiin, mm. Driving Rangen vaara aiheuttavaan sijoittumiseen valvovana viranomaisena on ollut merkittävä. Kunta on ollut ko. lain valvovana viranomaisena lakimuutokseen saakka, eli aikavälillä 22.7.2011 - 16.12.2015.

Tapauksessa tulee pohtia golfkentän rakenteeseen liittyviä mahdollisia riskejä mm. peilaten asiaa *perustuslain 118§* laintulkintaan ja päätöksiin *HO 28.2.2020 -20/108542* sekä *KKO 2018/90* (epävarsinainen laiminlyönti). Näitä perustuslain 2 § 3. mom. peruseräotteita ei ole syytä väheksyä.

Asiakirjassa "Vola Golf, Golfkentän vaikutukset 17.2.2021" on esitetty kohdassa 1. Lähtökohdat "kuva 1. Golfkentän aluerajaus." Kuvasta ja kuvan vertailusta alueen yleiskaavan läntisempään RM-2 korttelin sijoittumiseen, on havaittavissa, että lyöntiväylät nro 2. ja nro 3. ovat sijoittuneet likipitäen kiinni kyseiseen rakennuskortteliin. Kyseessä olevien lyöntiväylien ja rakennuskorttelin väliin ei jää minkäänlaista suojavaikohyökkettä suojaamaan golfpallon lentoradan harhautumista kohti rakennuskorttelia. Sama havainto väylien 2. ja 3. sijoittumisesta koskee myös Master Plan kenttäversio F/13.2.2019 havainnekuvaa. Kyseiset lyöntiväylät kaavakartassa eivät ota huomioon kaavan yleiskaavan tason määräyksiä rakennuskorttelin sijainnista. Tilanne on otettava huomioon ja korjattava kaavakartassa. Mäntyharjun kunnan tulee huolehtia siitä, että se ei hyväksy lainvastaista kaavaa.

Vastine

Golfkentän suunnittelussa on hyödynnetty uusinta versiota Golfkentän rakentamisoppaasta, jonka Suomen Golfliitto on julkaissut vuonna 2011 (Golfkentän rakentamisopas 2011, Kaivosoja et al.). Oppaassa käsitellään turvaetäisyyksiä ja suojavaikohyökkettä eri tavalla kuin vanhemmassa rakentamisoppaassa vuodelta 2007. Suomen Golfliitto ry:n Jari Koivusalon lausunto on raportin liitteenä 1.

Rantaosayleiskaavan mukaisen RM-2 korttelin rakennusoikeutta on tarkasteltu huomioiden alueen turvallisuus ja rakennusoikeuden kokonaisuus. Ranta-asemakaavassa on tehty muutoksia aiemmin kumoutuneeseen kaavaan siten, että Konnesaarentien varressa olevan rakennuskorttelin rakennusala on suurennettu ja erillisen VU-2 alueen kortteliin on määritelty 750 kerrosneliötä uutta rakennusoikeutta.

Viranomaisneuvottelussa 19.1.2021 asiaa käsiteltiin ja tarvetta rantaosayleiskaavan muutokselle tämän korttelin osalta ei nähty tarpeelliseksi.

Alueella voimassa oleva yleiskaavaohjaa tarkempaa suunnittelua. Tarkemmassa suunnittelussa on todettu, että RM-2 -alue on rakennettavuudeltaan haastava eikä sovelias rakentamiselle. Alavaa aluetta tullaan hyödyntämään hulevesien keräämiseen ja vesiastian sijoittamiseen.

Ranta-asemakaavalla voidaan toteuttaa osayleiskaavan tavoitteet sekä maankäyttö- ja rakennuslaissa yleiskaavalle asetetut sisältövaatimukset voidaan ottaa huomioon. Suunnittelualueelle on mahdollista järjestää hyvä elinympäristö. Kaavan yleiskaavan sisältövaatimuksia on täydennetty kaavaselostuksessa.

Golfkentän Master plan on sisällytettävä kaavakarttaan ja merkittävä kaavakarttaan pysyvien suojaviheralueiden ja/tai nykyisellään säilyvät lähivirkistysalueen paikat.

Suomessa yleisesti käytössä oleva golfkenttien asemakaavoitukseen liittyvä vakiintunut käytäntö on esittää asemakaavassa golfkentän turvallisuusratkaisut.

Esimerkkeinä Paltamon kunnan Metelinniemen asemakaava
(http://kafi.tutka.net/pa_paatokset/kokous/2017666-7-2.PDF;
https://www.paltamo.fi/media/kaavat/metelinniemen_asemakaava.pdf)
(http://kafi.tutka.net/pa_paatokset/kokous/2017666-7-2.PDF)

Paltamon kunnan Metelinniemen golfkentän kaavan suunnittelussa on kaavaselostuksen mukaan käytetty muuna asiakirjana: *Golfkentän rakentamisopas, sis. ohjeet turvaetäisyyksistä (Suomen Golfliitto ry)*.

Jämsän Patalahden asemakaava sekä lisäksi Päijänrannan asemakaava (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 1.6.2015, P17610) (<http://jamsa.oncloudos.com/kokous/20191305-4-2.PDF> ;
https://www.jamsa.fi/images/asukkaille/Kaavoitus_ja_rakentaminen/Paijanranta_kaavaselostus_KV_hyv.pdf ; <https://www.skjkl.fi/Jamsa/Paijanranta/>;
<https://www.jamsa.fi/uploads/sites/2/2022/06/211.pdf>)

Rovaniemen golfkentän asemakaava, Ounasvaara.
<https://www.rovaniemi.fi/loader.aspx?id=22183b84-2015-4a46-b56b-1335c31cadcd>

Naantalın Santalantien asemakaava ja asemakaavan muutos.
<http://kartta.naantali.fi/karttapalvelu/> https://kultarantahome.fi/wp-content/uploads/Santalantie_asemakaava.pdf

Kyseiset kaavat käsittävät golfkentän alueen peliväylineen (liite 13H).

Kaavan laatijalle on Jämsän Patalahden ja Jämsän Päijänrannan asemakaavojen perusteella varsin tuttua mikä on golfkentän todellinen Master Plan -suunnitelma, miten se tulee esittää arvioitavaksi kaavoituksen yhteydessä ja kuinka hulevesiin liittyvät asiat todellisuudessa tulee suunnitella.

Paltamon Metelinniemen asemakaava uudempana kaavana osoittaa nykyiset, yleisen asemakaavas suunnittelun tasovaatimukset golfkenttien lyöntiväylien ja golfkentän turvallisuuden esittämisen osalta. Paltamon Metelinniemen asemakaavassa on kaavaselosteen mukaan käytetty muuna asiakirjana teosta Suomen Golfliitto ry, *Golfkentän rakentamisopas*.

Peruveden ranta-asemakaavasta puuttuu esimerkiksi rakentamistapaohje, joka tarkemmin ohjaa rakennuksien ja golfkentän golfväylien ym. rakenteiden sijainnit.

Edellä mainituissa Metelinniemen ja Patalahden kaavoituksissa on käytetty suoja-alueita eli suojaviheralueita (EV- merkinnät) tai vastaavan suojan antavaa aluetta siellä missä se on mahdollista, nykyisellään säilyvän lähivirkistysalueen tai nykyisellään säilyvän retkeily- ja ulkoilualueen käyttöä vastaavalla merkinnällä (VL/s –merkintä, VR/s -merkintä).

Paltamon kunnan Metelinniemen ajan tasalla olevassa asemakaavassa on alueen golfkentän Driving Range-alueen länsi- ja pohjoispuolelle EV-suojaviheralueet. Asia on tarkastettu ja varmistettu 23.11.2020 Paltamon kunnan kaavoitusosastolta. Tämä on täysin kiistaton tosiasia ja tarkistettavissa Paltamon kunnasta.

Paltamon kunnan Metelinniemen asemakaavassa käytetään hyvin monipuolisesti muitakin kaavamerkintöjä, kuten s-1 merkintää, jolla turvataan alueella olevaa puustoa: *"Alueen osa, jolla puusto on pääosin säilytettävä. Alue on säilytettävä mahdollisimman luonnontilaisena"*. Tämä s-1 merkintä sopisi erinomaisesti Peruveden RAK rantavyöhykkeen nykyisille, mutta laajennuksen tarpeessa oleville M-1 alueille sekä luo-kohteiden ympäristöön.

Golfkentän väylät esitetään kaavakartassa seuraavalla merkinnällä: *"Ohjeellinen golfväylä ja väylän numero"*.

Alueen rakentamisesta määrätään mm. seuraavasti: *"Alueen tontit sijaitsevat golfalueella. Rakentaminen tonteilla saattaa edellyttää suojaavia toimenpiteitä golfin pelaamisesta aiheutuvista vaaratilanteista johtuen."*

Tonttien oleskelupihat tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että oleskelu niillä on turvallista. Rakennusten ja ikkuna- aukotuksen sijoittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon viereiset golfväylät. Tarvittaessa kunnan tulee toteuttaa tonttia suojaava turva-aita golfalueen laidalle."

Rovaniemen golfkentän asemakaavassa (Ounasvaara) on esitetty asemakaavassa golfkentän lyöntiväylät, lyöntiväylien tarkat leveydet ja pituudet, etäisyydet ja turvaetäisyydet eri kohteista ja väylien sijoittuminen kaavakarttaan.

Peruveden ranta-asemakaavan heikkotasoinen suunnittelu saattaa aiheuttaa lisäkustannuksia turva-aitojen rakentamisesta johtuen joko kaava-alueen omistajalle/haltijalle tai viime kädessä Mäntyharjun kunnalle. Kaava-alueen ja sen ulkopuolisten alueiden turvallisuus on elementti, johon Mäntyharjun kunnan tulee paneutua jo kaavan suunnitteluvaiheessa.

Valitettavasti nykyisen Peruveden ranta-asemakaavan alueen ortoilmakuvan vertailu kaavassa olevaan ja sen luontoselvityksessä esitettyyn ilmakehuun osoittaa, että kaava-alueelta on nykyisen tilanteen mukaan pääosin poistettu kaikki VL/s:n toteuttamiskelpoiset alueet ja siten EV-merkintä/s-1 –merkintä tai VL/s -merkintä ovat todelliset vaihtoehtoiset kaavamerkinnät suoja-alueiden perustamiseksi. (liite 11H)

Jämsän Patalahden kaavassa on käytetty suojaviheralueen sijaan olemassa olevan suojaavan vyöhykkeen suojelevaa merkintää VL/s. (liite 13H)

Kalajoen Rantaharjun OYK:ssa on myös käytetty golfkenttäkaavassa EV-suojaviheraluetta suojaamaan tiealuetta jo osayleiskaavassa sekä kaavassa on käytetty VR-kaavamerkintöjä (liite 13H).

Liikuntakaavoitusta ohjaava ohjeistus korostaa golfkentän ja sen ulkopuolisen alueen turvallisuusnäkökohtia mm. siinä tapauksessa, että golfkenttä rakennettaisiin alueelle ensin.

"Jos kenttä on rakennettu asumattomalle alueelle ensin, on turvaetäisyydet huomioitava suunniteltaessa asutusta tai muuta toimintaa golfkenttään rajoittuvalle alueelle."

(http://liikuntakaavoitus.fi/wp-content/uploads/2018/08/ideakortti3_golfkentta_0.pdf)

Golfkentän suoja-alueet ratkaistaan siis tässä tapauksessa golfkentän ranta-asemakaavoituksen yhteydessä. Tämä korostuu erityisesti kaava-alueella olevan rantaosayleiskaavan RM-kortteleiden sijaintien huomioon ottamisella.

Erinomainen esimerkki rakennuksia suojaavasta kaavoituksesta golfkentän vieressä on Pornaisten kunnan Tamminiityn alueen kortteli 202:n muutos, Pornaisten kunnanhallitus § 233/7.12.2020 (liite 14H).

(<https://pornainen.fi/wp-content/uploads/2020/12/Kaavakartta-Tamminiitty-30.11.2020.pdf>).

Kyseisessä Pornaisten kunnan kaavassa koskee golfkentän viereistä aluetta ja siinä on käytetty EV-suojaviheralueen kaavamääräystä suojaamaan rakennuspaikkoja golfkentän negatiivisilta vaikutuksilta. EV-suojaviheralue on perustettu rakennuskorttelin viereiselle tilalle eli golfkentän alueelle, tilalle 611-406-10-70 Niemenpelto. Kaavamääräyksissä lisäksi mainitaan: *"alueelle tulee tarvittaessa asentaa suojaverkko golfkenttää vastaan."* Tämän kaavan on suunnitellut tunnettu ja arvostettu yritys, joka on suunnitellut monia onnistuneita kohteita myös Mäntyharjun kunnan alueella. Pornaisten kaava on loistava esimerkki siitä, miten hyvällä ja tarkalla kaavatyöskentelyllä saavutetaan erinomaisia lopputuloksia.

On täysin selvää, että yleisesti Suomessa golfkenttien kaavoja valmistellessa suunnitellaan golfkentän toteutettavuus ja laskelmat, toisin sanoen golfkentän todellinen ja aito Master Plan. Kuten jäljempänä mainitaan, on kaavan laatija minuuttia ennen Mäntyharjun kunnan teknisen lautakunnan 20.6.2023 kello 17:00 aloitettavaksi määrättyä kokousta poistanut kaavaselosteesta maininnan GolfArk Oy:n vuonna 2019 laatimasta Vola Golf:n golfkentän Master Planista.

Esimerkiksi Paltamon golfkentän asemakaavassa on esitetty kaikki alueen golfväylät numeroituina väylän numerolla, puistopolut sekä alueen kulkuväylät, myös golf lyöntiväylien yhdistävät kulkuväylät kaavamerkinnoin. Tämän lisäksi Paltamon golfkentän kaavassa on esitetty johtoja ja maanalaisia sähköjohtoja tai vesijohtoja varten varattu alueen osat. Edellä mainitut suunnitelmat ovat olennainen osa sitä arviota, toteutuuko hyvä ja turvallinen ympäristörakentaminen. Kulkuväylien turvallisuus on voitu tässä Paltamon kaavan tapauksessa ratkaista kaavakartassa.

Mäntyharjun Peruveden ranta-asemakaavassa tällaista suunnittelua ei tehty ja tärkeitä elementtejä ei ole esitetty kaavakartan materiaalissa ja kaavakartan pohjana. Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksessä 24.1.2019 nro 19/0010/3, diaarinumero 02086/17/4104 on mainittu, että kaavan selostus on ainoastaan täydentävä tietolähde kaavaan, ei siis varsinainen kaavan juridinen esitysmuoto. Mäntyharjun kuntakin toteaa päätöksessään Kh 199§/2017: *"kaavaselostuksessa tai siinä esitetyillä kuvilla ei kuitenkaan ole oikeusvaikutusta."*

Kaavan tilaaja on halunnut itselleen tyhjän "blanco"-version golfkenttäkaavasta pyrkimyksenä toteuttaa kentän ratkaisuja oman mielensä mukaisesti ilman, että toteutus olisi tehty turvallisia ja toteuttamiskelpoisia ratkaisuja käyttäen. Tämä tavoite käy ilmi myös Peruveden RAK aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun 19.1.2021 muistiosta. Nykyisellään Vola- Golfin kenttä on turvaton ja rakennettu vastoin Suomen Golfliitto ry:n kirjallisia ohjeita golfkentän rakentajille,

vaikka aikaa korjata turvallisuuspuutteet on ollut koko toiminta-ajan eli vuosien 2011-2023 aikana. Virheet ja puutteet on selostettu myöhemmin tässä muistutuksessa.

Korostan Mäntyharjun kunnalle, että kaavakartta ja kaavamääräykset ainoastaan määrittelevät lopulta sen, täyttääkö kaava MRL 54§ vaatimukset turvallisesta ympäristöstä.

Peruveden ranta-asemakaavaa (2021) ei tältä osin voi pitää uskottavana, laadukkaana tai millään tavalla vakavasti otettavana. Kaavoitus selkeästi rikkoo MRL 54§:n vaatimuksia.

Kaavan tilaaja on 30.8.2019 vastaselityksessään KHO:lle ottanut esiin esimerkkitapauksena Heinolan kaupungin asemakaavan Mäntykangas nro 699 Vierumäen golfkentältä. Tässä Vierumäen tapauksessa kyse on jo olemassa olevan golfkentän rajatun ja pienimuotoisen alueen uudelleen kaavoittamisesta, jossa on siis jo alun pitäen kaavoitettu sekä lopullisesti toteutettu golfkentän VU-1 alueet ja golf lyöntialueen väylät. Kaavauudistuksessa Mäntykangas nro 699 kaavoitetaan ainoastaan lisärakentamista saman maanomistajan tilalle.

Tätä Heinolan kaupungin Vierumäen tapausta ei voida pitää esimerkkitapauksena muutoin kuin siitä syystä, että kaava on pitänyt sisällään useita korkealaatuisia karttasuunnitelmia, joissa näkyy aiemmin suunnitellut ja jo toteutetun kentän muodot ja lyöntiväylien sijainnit (liite 15H).

Vola Golfin kentästä nämä edellä mainitut tärkeät suunnitelmat puuttuvat tai ovat epätäydellisiä.

Huomionarvoista on, että Heinolan tapauksessa kaikki suunnittelut on toteutettu yhden ja saman maanomistajan yksittäiselle tontille, jolloin on voitu suunnitella uudet tontit siten, että on voitu noudattaa Suomen Golfliitto ry:n teoksessa Golfkentän rakentamisopas mainittuja turvaetäisyyksiä tilan rajoihin nähden. Vierumäen korttelijako on tehty kaavan hyväksymisen yhteydessä, kun taas Vola Golfin tapauksessa korttelijako on jo nykyisellään tehty ennen ranta-asemakaavan valmistumista.

Vierumäen tapauksessa huomionarvoista on myös, että golfkenttä on ollut niin hyvin jo etukäteen suunniteltu, että turvarajat ovat toteutuneet suunnitelmassa hyvin. Uudet rakennuskorttelit muodostuvat siten, että kortteleiden ja golfväylien väliin jää tiealue, jonka turvallinen kulkemiseen liittyvä käyttö on jo ratkaistu kaavoituksen aiemmissa vaiheissa noudattamalla Suomen Golfliitto ry:n määrittelemiä turvallisuusetäisyyksiä kaavassa. Vola Golfin tapauksessa näin ei ole.

Vola Golfin tapauksessa nykyisen Par 3-kentän väylät ovat jopa noin 18-25 metrin päässä naapurin rajoista eli Suomen Golfliitto ry:n ohjeistusta golfkentän rakentamiseksi ei ole noudatettu (liite 16H). Myös kaavan selvitysmateriaalissa, *Vola Golf golfkentän vaikutukset 17.2.2021*, kuvassa 12. "Par 3-kenttä" on kuvattu nykytilanne. Kyseisessä kuvassa nro 12. ei tuoda esiin sitä tosiseikkaa, että alueen etelälaidalla Par 3 –kentän väylien 1. ja 2. kohdalla on Driving Range alue.

Toisin sanoen väylien 1. ja 2. pelaajien turvallisuus vaarantuu Driving Range:lla harjoittelevien lajiharrastajien golfharjoittelusta.

Vola Golf:n nykyinen Par 3-golfkenttä ja Driving range on rakennettu ilman voimassa olevaa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa, eikä nykyisen jo olemassa olevan golfkentän

rakentamiseen ole välttämättä haettu kunnalta poikkeuslupaa M-1 alueelle, jossa olisi käytetty Suomen Golfliitto ry:n kirjallisia ohjeita kentän turvallisesta rakentamisesta. Mäntyharjun kunnan rakennusvalvonnan tulee selvittää Vola Golf:n nykyisen golfkentän lupatilanne. Golfkentän rakentaminen vuosien 2011-2017 osayleiskaavan M-1 -alueelle edellytti vähintään toimenpidelupaa, poikkeamispäätöstä tai suunnittelutarveratkaisua. Mäntyharjun kunnan rakennusvalvonta valvoo kaavojen noudattamista.

GolfArk Oy ei ko. selvityksessään perustele sitä, miksi Par 3-kentän erityisesti väylät 1., 2. ja 3. ovat sijoitettu Suomen Golfliiton golfkentän rakentamisoppaan mukaan liian lähelle kaavan ulkopuolisten naapuritilojen rajoista. GolfArk Oy mainitsee selvityksessään, että *"Harjoitusalue (driving range) on rakennettu Konnesaarentien varteen siten, että lyöntipaikat ovat loivassa kaaressa, jolloin lyönnit suuntautuvat harjoitusalueen keskelle. Lyönnit lyödään myös aina länteen kohtisuoraan Konnesaarentiestä pois päin."* Tällä lausunnolla otetaan kantaa Konnesaarentien turvallisuuteen, mutta jätetään perustelematta harjoitusalueen tuottama vaara kaava-alueen ulkopuolisten tilojen 12:172 ja 12:186 alueille, Suittilahdenraitti-tien ja VT5:n sekä Vola Golf:n klubirakennukselle johtavan Saarenpääntien käyttäjille.

GolfArk Oy jatkaa selostustaan seuraavasti: *"Suunnittelun tässä vaiheessa laajemman normaalimittaisen kentän peliväylät on luonnosteltu siten, että on voitu varmistua siitä, että yhdeksän peliväylää mahtuvat käytettävissä olevalle maa-alueelle. Väylien lopullinen sijainti vahvistetaan, kun kentän varsinaisen suunnittelu aloitetaan. Väylien sijoittelussa noudatetaan Suomen Golfliiton turvallisuusohjeita ja suunnitelma hyväksytetään Suomen Golfliiton kenttäasiantuntijalla. Laadittavat tekniset suunnitelmat esitetään Mäntyharjun kunnalle ennen rakentamistoimiin ryhtymistä."*

GolfArk Oy:n kaavan taustaselvitys "Vola Golf, Golfkentän vaikutukset 17.2.2021" ei tuo ilmi, että on olemassa Vola Golf:n golfkentän Master Plan 13.2.2019. Kyseinen Master Plan kenttäversio F/13.2.2019 on esitetty edellisen kaavan korkeimmassa hallinto-oikeuden oikeudenkäyntimateriaalina todisteeksi (liite 10H).

Master Plan nousee kaavaprosessissa keskeiseksi tekijäksi, sillä erityisesti kaavoittaja vetoaa tähän asiakirjaan kaava- aineistossa, kaavan alkuperäisessä 12.6.2023 päivytyssä selosteessa kohdassa 6.1.(liite 17H).

GolfArk Oy kertoo 17.2.2021 ko. selvityksessään selväsanaisesti, että varsinaistan Vola Golf:n golfkentän suunnittelua ei ole edes aloitettu, eikä sitä näin ollen esitetä selvityksessä. Täten GolfArk Oy:n noin kaksi vuotta ennen tätä 17.2.2021 selvitystä tehty Master Plan 13.2.2019 ei voi olla todellinen Vola Golf:n golfkentän suunnitelma, vaikka kaavoittaja vetosikin alun perin Mäntyharjun kuntaan 12.6.2023 toimittamassaan kaavaselosteen kohdassa 6.1. GolfArk Oy:n 13.2.2019 suunnitteleman Master Planin olevan osa kaavan aineistoa.

Kaavoittaja mainitsee alkuperäisessä 12.6.2023 päivytyssä Peruveden RAK kaavaselosteessa kohdassa 6. Asemakaavan toteutus, 6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat: *"Asemakaavan toteutusta ohjaa ja havainnollistaa alueelle laaditut Master Plan (GolfArk Oy, 13.2.2019) ja golf-selvitys."*

Mäntyharjun kunnalta 28.6.2023 saadun selityksen mukaan kaavoittaja on lähettänyt kaavan esittelijälle 20.6.2023 kello 16:59 uudistetun kaavaselostuksen, josta oli poistettu viittaus Vola Golf:n Master Plan-asiakirjaan. Uusi kaavaseloste oli valmistunut 20.6.2023 kello 16:51. Näin ollen minuuttia ennen Mäntyharjun kunnan teknisen lautakunnan 20.6.2023 pidetyn kokouksen virallista alkamisaikaa kaavoittaja on halunnut poistaa oleellista kaavaan vaikuttavaa tietoa. Kaavoittaja on poistanut noin 50% siitä materiaalista, jolla olisi mahdollisesti voitu osoittaa Peruveden kaavan turvallisuuteen liittyvät seikat.

Epäselväksi on jäänyt se, miksi kaavoittaja on halunnut näin toimiessaan selkeästi heikentää kaavan arviointiin liittyvän tiedon saantia. Yhdeksän minuuttia ennen kokousta tehty muutos poistaa Master Plan kaavan selvitysaineistosta saattaa olla niin suuri muutos, että teknisen lautakunnan jäsenille ei ole välttämättä käynyt selväksi, kuinka iso ko. muutos on, kun teknisessä lautakunnassa on harkittu kaavan laillisuuden toteutumista. (liite 18H).

Epäselväksi on jäänyt se, miten Mäntyharjun kunnan teknisen toimen ja kaavoituksen toimihenkilöt sekä teknisen lautakunnan jäsenet ovat voineet vakuuttua siitä, että jättämällä pois noin 50% kaavan golfkentän suunnitteluaineistosta on voitu saada parannusta kaavan rakenteeseen?

Vaikuttaa myös siltä, että kaavan laatija ei ole edes nähnyt kyseistä *Master Plan (GolfArk Oy, 13.2.2019)* -asiakirjaa koko nykyisen kaavan suunnitteluajana, eli vuosien 2021-2023 välisenä aikana. Jostain syystä kaavoittajalta on ehkä pimitetty ko. aineisto ja hänelle on vain vakuuteltu kyseisen aineiston olemassaolosta? Huolellisella työtavalla kaavoittaja olisi voinut välttää olemattomiin tai aiheettomiin asiakirjoihin vetoamiselta, ja siten välttää tämän kaltaisten fiktiivisten asiakirjojen maininnalta alkuperäisessä vuoden 2023 Peruveden RAK:n kaavaselostuksessa.

Hyvin erikoinen yhteensattuma on se, että korkeimmassa hallinto-oikeuden käsittelyssä asian 0861/1/19 yhteydessä esitelty GolfArk Oy:n suunnittelema kenttävaihtoehto F/13.2.2019 ja kaavoittajan mainitsema Master Plan (GolfArk Oy, 13.2.2019) ovat päivätty täsmälleen samalle päivälle. Hyvin erikoinen yhteensattuma on myös se, että Suomen Golfliitto ry:n kenttäasiantuntijan lausunto 22.2.2019 on kiinteästi liitetty liittyvän GolfArk Oy:n suunnittelemaan kenttävaihtoehtoon F/13.2.2019 korkeimman hallinto-oikeuden käsittelyssä, asian 0861/1/19 yhteydessä. Molemmat asiakirjat on esitelty yhtä aikaa oikeudenkäyntiaineistona ja ne liittyvät näin ollen erottamattomasti toisiinsa. Mäntyharjun kunta on vastaanottanut molemmat em. oikeudenkäyntiasiakirjat kuntaan, saapumispäivä 18.03.2019, diaarinumero 2017-614.

Kaavoittaja erityisesti painotti aiemmin Mäntyharjun kunnan tekniselle toimelle ja kaavoitukselle sitä seikkaa, että GolfArk Oy:n 13.2.2019 laatima Master Plan ohjaa kaavan toteutusta.

Viime tintaan jätetyssä kaavaselosteen muutoksessa maininta GolfArk Oy:n suunnittelema Master Plan:sta haluttiin jättää pois.

Kaavoittaja tai GolfArk Oy ei kuitenkaan tuotta tätä Master Plan 13.2.2019 –suunnitelmaa arvioitavaksi kaavaprosessissa, eikä tätä Master Plan:a ole toimitettu Mäntyharjun kunnalle

julkaistavaksi 20.6.2023 kunnan teknisen lautakunnan esityslistalla tai päätöksessä asian Tekla § 57/20.6.2023 käsittelyyn.

GolfArk Oy:n edellä mainitusta lausunnosta käy ilmi, että suunnittelun tässä vaiheessa ei ole mitään muuta kenttää koskevaa tarkempaa suunnittelua, kuin kaavakartan peliväyliä ja pelisuuntaa esittävät nuolet (Vola Golf, Golfkentän vaikutukset 17.2.2021, kuva 13. ”Normaalimittainen kenttä”). Suunnitelmassa on pyritty ainoastaan ottamaan huomioon, että väylät mahtuisivat summittaisesti alueella, mutta GolfArk Oy ei ole esimerkiksi lainkaan ottanut huomiota RM- kortteleiden sijaintia kartalla, erityisesti yleiskaavan läntisemmän RM-korttelin sijoittumista.

GolfArk Oy:n selostuksesta käy ilmi, että kentän suunnittelu on todellisuudessa tarkoitus tehdä vasta sen jälkeen, kun Peruveden ranta-asemakaava on vahvistettu.

Kentän varsinaista suunnittelua ei ole edes aloitettu. Koska suunnittelun tilanne on tämä, ei kaavassa voida todeta kaavan sisältävän kaikkia tarvittavia selvityksiä kaava-alueen turvallisuudesta.

Kaavoittaja toteaa golfkentän alueen suunnittelun laadusta OAS:n vastineessa, kohdassa 1.13 Kohta 13:

”Kaavatyön tavoiteaikataulu on päivitetty OAS:aan. Tavoite pitää alueen suunnittelu ”sitoutumattomana” ja ”riittävän väljänä” liittyä golf-kentän toteutettavuuteen. Ranta-asemakaavoitusvaiheessa ei ole tarkoituksenmukaista suunnitella tulevaa golf toimintaa vielä niin tarkasti, että kaavassa voitaisiin määrätä sitovasti kentän toteuttamisesta. Tarkempi suunnittelu tapahtuu vasta kaavan hyväksymisen jälkeen. MRL:n sisältövaatimukset mm. kaavan turvallisuuteen liittyen voidaan ratkaista kaavassa myös siten, että kaava mahdollistaa riittävän väljän ja sitoutumattoman kentän suunnittelun.”

Kuten tässä muistutuksessa myöhemmin todetaan, kaavoittajan väitteet eivät päde Suomessa toteutuneisiin golfkenttäkaavoihin, mukaan lukien niihin, joita kaavoittajan aputoiminimi-yhtiö on ollut laatimassa. Kaavan turvallisuuteen liittyvät seikat ratkaistaan ennen kaavan hyväksyntää.

Itä-Suomen hallinto-oikeus kirjasi päätöksessään 24.1.2019 nro 19/0010/3, diaarinumero 02086/17/4104 huomionsa näin:

Kaavaselostuksen liitteenä olevassa Golfkentän vaikutukset -selvityksessä on mainittu, että kenttä rakennetaan siten, ettei turvallisuus vaarannu.

Hallinto-oikeus totesi myös, että vuoden 2014 kaavaselostuksessa tai sen liitteissä ei esitetty lyöntiväyliä sijaintia yhtä pientä Master Plan –tyylistä havainnekuvaa enempää.

Vuonna 2023 teknisessä lautakunnassa hyväksytyssä Peruveden ranta-asemakaavassa ei ole esitetty golfkentän väyliä tarkkaa sijaintia, ainoastaan ohjeellisia golfpallon lentoratoja ja -suuntia. Selostuksen tekijä GolfArk Oy itsekin toteaa selostuksessaan Vola Golf, Golfkentän vaikutukset 17.2.2021, että varsinaista kentän suunnittelua ei ole tehty tai aloitettu.

Tavoite turvallisesta golfkentästä ei ole toteutunut myöskään nykyisessä, jo olemassa olevassa golfkentässä, eikä turvallisen kentän rakentamisesta ole merkkejä vuosien 2011-2023 toiminta-aikana. Uudessa kaavan versiossa ja sen vaikutustenarvioinnin osiossa *ei tuoda mitään sellaista uutta tietoa, joka ei olisi ollut tiedossa kaavan aikaisemmissa vaiheissa*. Täten Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöspäätökset ovat valideja vielä nytkin. Kansallisen lajiliiton suosituksia ei ole noudatettu, vaikka kentän suunnittelijana on toiminut luotettavaksi ja asiantuntevaksi mielletty GolfArk Oy (liite 6H).

Nykyinen Par 3 kenttä on GolfArk Oy:n suunnittelema, sillä ei ole mitään näyttöä siitä, etteikö GolfArk Oy olisi nykyistä Vola Golfin golfkenttää suunnitellut, mukaan luettuna Driving Range alueen, ja siten hyväksynyt kenttää käyttöön otettavaksi (liite 6H). GolfArk Oy on osallistunut viranomaisneuvotteluun 19.1.2021 eli GolfArk Oy on suunnitellut ja seurannut kentän toteuttamista jo 10 vuoden ajan eli vuosina 2011-2021.

GolfArk Oy toimi kentän suunnittelijana viimeistään huhtikuusta 2011 alkaen, Vola Golf:n Driving Range-alue otettiin käyttöön myöhemmin kesällä, eli 11.6.2011.

GolfArk Oy laati aiempaan vuoden 2014 kaavaan selvityksen *"Vola Golf, Golfkentän vaikutukset, 8.11.2012"*. Tässä selvityksessä mainitaan kohdassa 1. *Lähtökohdat* seuraavasti:

"Vola Golf on tällä hetkellä Mäntymotellin läheisyyteen valtatie 5:n tuntumaan rakennettu golfin harjoitusalue. 230 metrin pituisella kentällä on 30 mattolyöntipaikkaa ja tekonurmesta tehty harjoitusviheriö sekä hiekkabunkeri. Palveluihin kuuluu välinevuokraus ja golfopetus. Harjoitusaluetta on tarkoitus laajentaa varsinaiseksi golfkentäksi."

Uudistetussa selvityksessä *"Vola Golf, Golfkentän vaikutukset, 17.2.2021"* on mainittu kohdassa *"1. Lähtökohdat"* seuraavasti: *"Vola Golf on Mäntymotellin läheisyyteen valtatie 5:n tuntumaan rakennettu 9 reikäinen par 3 -kenttä. Sen 230 m pituisella harjoituskentällä on 30 mattolyöntipaikkaa ja tekonurmesta tehty harjoitusviheriö sekä hiekkabunkkeri. Palveluihin kuuluu välinevuokraus ja golfopetus."*

Kaiken aikaa GolfArk Oy on tiennyt Vola Golf:n kentän rakenteelliset ratkaisut vuoden 2011 toiminnan aloituksesta alkaen, mutta ei ole suunnitelmissa huomionnut noin viisi vuotta aiemmin valmistuneita Suomen Golfliitto ry:n suosituksia ja turvallista kentän toteutusta koskevia kaavioita, jotka mainittu Suomen Golfliiton kirjassa *Golfkentän Rakentamisopas*. Tämä opaskirja julkaistiin vuonna 2007 ja GolfArk Oy ryhtyi Vola-Golfin suunnittelijaksi vuonna 2011. GolfArk Oy:llä oli siten alan johtavan opaskirjan julkaisun jälkeen neljä vuotta aikaa hankkia riittävästi ammattitaitoa ennen tämän vaativan suunnittelutyön aloittamista.

GolfArk Oy suunnitteli Vola Golfin kenttäsuunnitelman, aiemman kaavaversio kaavan kuva nro 25. alustavasta 9- reikäisestä kenttävaihtoehdosta 28.6.2013. Viimeistään tässä vaiheessa GolfArk Oy on hyväksynyt Driving Range alueen ne tekniset ratkaisut, jotka poikkeavat Suomen Golfliitto ry:n golfkentän turvallisuusratkaisujen ohjeista.

Vola Golf:n Par 3 kenttä nykyisessä muodossaan 9-reikäisenä avattiin kaudeksi 2017. GolfArk Oy:n viimeisin tiedossa oleva suunnittelutyö alueelle on tehty 13.2.2019, kentän versio F, joka on julkaistu oikeudenkäyntimateriaalissa sekä selvitys *"Vola Golf, Golfkentän vaikutukset,*

17.2.2021”, jossa GolfArk Oy hyväksyy kaava-alueella olevan nykyisen Par 3-radon sekä Driving Range-alueen vastaavan suunnittelua, jossa tulisi ottaa huomioon Suomen Golfliiton kirjalliset ohjeet alueen turvallisesta suunnittelusta ja teknisestä toteutuksesta.

GolfArk Oy:llä on ollut Vola Golf golfkentän suunnittelijana täysimääräinen mahdollisuus, ja ennen kaikkea velvollisuus, vaikuttaa kentän nykyisiin turvallisuusratkaisuihin vuosien 2011-2021 aikana.

Epäselväksi on jäänyt, miksi GolfArk Oy on hyväksynyt kansallisen lajiliiton suositusten vastaisesti rakennetun nykyisen golfkentän käyttöön, vaikka ko. suunnittelutoimisto vastasi kentän suunnittelusta ja turvallisuuteen tähtäävästä rakenteellisesta toteutuksesta kevästä 2011 lähtien.

Voidaan siis syystä vetää johtopäätös, että golfkenttien suunnittelija GolfArk Oy ei käyttänyt suunnittelutyössään Suomen kansallisen lajiliiton Suomen Golfliitto ry:n Golfkentän rakentamisopasta vuodelta 2007 ja siinä mainittuja suoja- alueita koskevia kaavioita apunaan. Master Plan versio F/13.2.2019 suunnitelmassa Driving Range alue on noin 60 metriä liian lyhyt, kentän maalialueelta Saarenpääntien puolelta puuttuu kokonaan 30 metrin varo-alue ja takareunan aitaus sekä golfpallojen maalialue päättyy vaarallisesti Saarenpääntien alueelle. Lisäksi Driving Range alue on sivusuunnassa noin 35 metriä liian lähellä kaava-alueen ulkopuolisen naapuritilan rajaa (liite 16H). GolfArk Oy ei ole huomionnut näitä turvallisuuspuutteita Master Plan versio F/13.2.2019 suunnitelmassa, eikä selvyksessään ”Vola Golf, Golfkentän vaikutukset, 17.2.2021”.

Suomen Golfliitto ry:n Golfkentän rakentamisopasta vuodelta 2007 on ollut kirjoittamassa ja oppaan suoja-alueita koskevia kaavioita laatimassa vähintään yksi EIGCA:sta eli European Institute of Golf Course Architects:stä valmistunut ja/tai hyväksymä golfkenttien suunnittelija.

Tietävästi GolfArk Oy:n kenttäsuunnittelija ei ole valmistunut EIGCA:sta, eli European Institute of Golf Course Architects:stä, vaan opit kentän suunnittelusta on hankittu joltain muuta kautta.

Vola Golfin golfkenttää ei siten ole suunniteltu yleisesti tunnustettujen eurooppalaisen alan kattojärjestön ja kansallisen golfin lajiliiton ohjeiden mukaisesti. Epäselväksi on jäänyt se, mitä ohjeita tai standardeja Vola Golf:n golfkentän suunnittelussa on käytetty, sillä kentän turvallisuuteen liittyvät kriteerit eroavat varsin merkittävästi Suomen Golfliitto ry:n kirjallisista ohjeista vuodelta 2007. Nämä Suomen Golfliitto ry:n kirjalliset ohjeet golfkentän rakentamisesta vuodelta 2007 eivät ole mitenkään vanhentuneita, sillä GolfArk Oy mainitsee selvyksessään ”Vola Golf, Golfkentän vaikutukset, 17.2.2021” käyttäneensä suunnittelussa vieläkin vanhempaa lähdettä, eli asiakirjaa ”Golfkentän ympäristökäsikirja, Helmikuu 2006, Suomen Golfliitto.”

Kaavassa eli kaavakartassa ja kaavamääräyksissä ei ole merkkiäkään siitä, että nykyinen kenttäsuunnitelma olisi suunniteltu turvalliseksi. Kaavan selostus tai golfkentän vaikutustenarviointia koskeva asiakirja eivät ole kaavan kiinteä osa, eikä niissä siten esitetä juridisesti sitovia ja tarkkoja ohjeita kaavan toteutettavuudesta. Mäntyharjun kunnan teknisen lautakunnan tulisi ymmärtää, että kaavan selostus, liitemateriaalit tai kaavan vaikutusten

arviointi sanallisesti ei voi korvata kaavakartan ja kaavamääräysten sisältöä tai niiden puutteellisuutta.

Kaavan tilaajalla olisi ollut käytettävissään kaavassa mainittu noin 37 hehtaarin golfkentälle varattu alue, jonne Par 3- kentän väylät olisi ollut turvallista sijoittaa. GolfArk Oy ja Vola Golf päättivät kuitenkin sijoittaa Par 3 väyliä jopa noin 18 metrin päähän hankkeen ulkopuolisten tilojen rajoista. On selkeästi nähtävissä, että Vola Golf ei ole omatoimisesti voinut tai halunnut perehtyä oman golfkenttensä turvallisuusratkaisuihin toimintavuosinaan 2011-2023, vaikka kaavoituksen yhteydessä vuonna 2014 toiminnanharjoittaja on saanut negatiivista palautetta kaavamuistutuksissa golfkentän toiminnan tuottamasta haitasta kaava-alueen ulkopuoliselle tilalle.

Kaavoittaja ja Mäntyharjun kunta ovat viranomaisneuvottelussa 19.1.2021 nähneet ja todenneet kaavan osallisen Suomen Golfliitto ry:n kenttäasiantuntijan 22.2.2019 tekemän lausunnon olevan osa kaavan selvitysaineistoa.

Suomen Golfliitto ry:n kenttäasiantuntija on tutustunut Vola Golfin kentän master planiin ja todennut suunnitellun golfkentän, mikäli se toteutetaan kyseisen suunnitelman mukaisesti, olevan turvallinen ainoastaan Konnesaarentien osalta (liite 19H).

Tämä Suomen Golfliitto ry:n kenttäasiantuntijan 22.2.2019 antama lausunto kaipaa analysointia, jotta sen tärkeys ja luonne voidaan kaavamateriaalin selvitysaineiston osalta hyväksyä ja ottaa huomioon.

Suomen Golfliitto ry:n kenttäasiantuntija ei ole 22.2.2019 lausunnossa yksilöinyt sitä suunnitelmaa, jonka hän on nähnyt ja josta hän lausuntonsa antaa.

Avoimeksi kysymykseksi siis jää, mistä yksilöidystä golfkentän suunnitelmasta on kysymys. Tämä on kyseisen lausunnon olennainen puute tai vika.

Kyseessä olevassa kenttäasiantuntijan lausunnossa ei tosiasiallisesti todisteta muusta kentän turvallisuudesta kuin Konnesaarentien osuuden turvallisuudesta ja tältäkin osin vain tutustumalla suunnitelmaan, jota ei ole arvioitu missään kaavaprosessissa. Tämä Konnesaarentien turvallisuus on kyseisen asiakirjan ainut todistusteema, muilta osin kentän turvallisuutta on käsitelty ainoastaan yleisellä tasolla ja teorioihin pohjautuen.

Suomen Golfliitto ry:n kenttäasiantuntija ei ole antanut lausuntoa Peruveden ranta-asemakaavasta, eikä ole antanut lausuntoa, jonka mukaan Peruveden ranta-asemakaavalla olisi luotu edellytykset turvalliselle elinympäristölle.

Suomen Golfliitto ry:n kenttäasiantuntija on antanut lausunnon yksilöimättömästä golfkentän rakennussuunnitelmasta. Nämä eroavaisuudet ja kyseisen lausunnon heikkoudet tulee Mäntyharjun kunnan teknisessä lautakunnassa mieltää ja käsittää oikein.

Tulee ottaa huomioon, että Suomen Golfliitto ry:n kenttäasiantuntija ei ota kantaa Vola-Golf:n nykyiseen golfkenttään, vaan johonkin tiettyyn suunnitelmaan eli "masterplanin", joka hänelle on kenttäasiantuntijana tarjottu nähtäväksi. Kenttäasiantuntija ei lausunnossaan millään tavoin yksilöi mihin master planista hän on tutustunut ja mitä master plania hänen lausuntonsa koskee.

Tilannetta voi verrata ammattikriitikon kirja-arvosteluun, jossa kerrotaan ”kirja on hyvä”, mutta kriitikko ei suostu kertomaan minkä kirjan hän luki ja arvosteli.

Kirjatun yksilöidyn tiedon puute, eli mitä konkreettista kenttäsuunnitelmaa lausunto koskee, jättäminen lausunnosta pois saattaa olla tahatonta. Lausunnon antaja ei täten kykene kantamaan vastuutaan lausunnon muutoin normaalissa tapauksessa tuomasta vastuusta esim. onnettomuustapauksen sattuessa.

Mikäli Vola Golf:n toiminnan yhteydessä tulevaisuudessa sattuu jokin onnettomuus, tulee tällaisen tapauksen yhteydessä vähintään viranomaismenettelyssä punnittavaksi kyseinen 22.2.2019 annettu turvallisuuslausunto ja mikä merkitys on Mäntyharjun kunnan teknisellä lautakunnan päätöksillä sekä Tukes:n valvontatoimilla.

Olen saanut 3.5.2021 sähköpostitse Suomen Golfliitto ry:n kenttäasiantuntija vastauksen, mikä on se konkreettinen suunnitelma jota 22.2.2019 lausunto koskisi. Kenttäasiantuntija yksilöi 3.5.2021 sähköpostitse tullessa vastauksessa, että kyseessä on Master Plan versio F. Tämä kenttäasiantuntijan vastaus vie harkintaa eteenpäin siten, että voimme käsitellä Master Plan F-versiota (GolfArk Oy 13.2.2019) siten, että Suomen Golfliitto ry:n 22.2.2019 lausunto ja GolfArk Oy:n Master Plan versio F/13.2.2019 liittyvät kiinteästi toisiinsa.

Vaikka kyseistä 22.2.2019 kirjattua lausuntoa kuinka tarkastelisi, ei asiakirjasta todellisuudessa löydy muuta konkreettista mainintaa kentän turvallisuudesta kuin Konnesaarentien osalta. Toisin sanoen muilta osin Vola Golf:n nykyinen golfkenttä tämänhetkisin tai tulevilla teknisillä ratkaisulla voidaan katsoa olevan turvaton tai kentän turvallisuudesta ei voi kukaan antaa takeita, ei edes Suomen Golfliiton kenttäasiantuntija.

Kyseistä lausunnossa mainittua masterplania ei ole yksilöity millään tavalla, eli lausuntoa ei voida siten yhdistää luotettavasti mihinkään tiedossa olevaan tai kaavaprosessissa arvioitavana olleeseen tai olevaan konkreettiseen master plan-suunnitelmaan.

GolfArk Oy:n tekemää Master Plan versio F/13.2.2019 suunnitelmaa ei ole aiemmin arvioitu missään kaavaprosessissa, ei myöskään Peruveden RAK hyväksymisen yhteydessä teknisessä lautakunnassa 20.6.2023. Kaavan laatija teki pikaisen muutoksen kaavamateriaaliin, eikä enää tunnistanutkaan kaavaselostuksessa mikä on ”*alueelle laadittu Master Plan (GolfArk Oy, 13.2.2019).*”

GolfArk Oy:n Master Plan versio F/13.2.2019 puuttuu mittajana, jonka avulla voitaisiin määrittää suoja-alueiden etäisyydet suojelua kaipaavista kohteista, kuten tilan rajoista ja kulkuväylistä. Suomen Golfliitto ry:n kenttäasiantuntija ei ole tutkiessaan ko. Master Plania voinut luotettavasti todeta suoja-alueiden syvyyksiä ja etäisyyksiä. Suomen Golfliitto ry:n kenttäasiantuntija ei myöskään tuo turvallisuuslausunnossaan ilmi, että hän olisi tehnyt Vola Golfin golfkentän alueella katselmuksen.

Hyväksyessään Vola Golf:n Master plan versiossa F/13.2.2019 esitetyt suoja-alueet on Suomen Golfliitto ry:n kenttäasiantuntija oleellisesti poikennut ko. lajiliiton omista kirjallista ohjeista pienentäen suoja-alueiden minimivaatimuksia vuonna 2007 annettuihin kansallisen lajiliiton kirjallisiin ohjeisiin verrattuna.

Tämä on epäloogista siitä syystä, että alan välineteknologian (mailat, pallot) kehitys on vuosien 2007-2019 aikana mennyt aimo harppauksia eteenpäin, lyöntien voimakkuuksien ja pallojen lentoratojen pituuksien kasvaessa. Loogisinta olisi, että suoja-etäisyydet ja niiden etäisyysvaatimukset olisi vuodesta 2007 kasvaneet, mutta kenttäasiantuntija on pohdinnassaan päättänyt aivan vastakkaiseen lopputulokseen: Vola Golf:n kohdalla suoja-etäisyydet on voitu jopa puolittaa tai suoja-etäisyyksistä on voitu tinkiä vieläkin enemmän.

Mikäli välineteknologia olisi mennyt 12 vuodessa taaksepäin tilanteeseen joka oli lajin varhaisina alkuaikoina, olisi turvaetäisyyksien puolittaminen Vola-Golfin kentän tapauksessa perusteltua.

Loogisesti ajatellen tässä on suuri ristiriita lajiliiton omiin kirjallisiin ohjeisiin ja vaatimuksiin sekä lajikehitykseen koskevaan viestintään suhteutettuna.

Tästä syystä johtuen Mäntyharjun kunnan on hylättävä kyseinen Suomen Golfliitto ry:n kenttäasiantuntijan 22.2.2019 kirjattu lausunto Peruveden ranta-asemakaavaan liittyvänä selvitysasiakirjana.

Myös se seikka, että selvityksen mukaan kenttäasiantuntija ei ole tiettävästi vierailut paikan päällä maastossa tutkimassa GolfArk Oy:n tavoin maaston suomia mahdollisuuksia ja rajoituksia, aiheuttaa tämä syyn epäillä, että lausuntoon ei ole käytetty riittävässä määrin tutustumista ja asiantuntijuutta, jotta lausunto voitaisiin katsoa luotettavaksi. Lausunnossa todetaan tutustumisen koskevan (kirjallista) suunnitelmaa, ei tutustumiseen alueeseen konkreettisesti paikan päällä. Tämä on merkittävä havaintoa ja asettaa kyseenalaiseksi kyseisen asiantuntijan lausunnon arvon paitsi kaavan selvitysmateriaalina, myös muuna todisteena.

Lausunnossa mainittu väite golfkentän rakentamista koskevien ohjeiden tulkinnan epäonnistumisesta ilman golfkentän rakentamiseen erikoistuneen asiantuntijan tulkinta-apua on virheellinen. Suomen Golfliitto ry:n teoksessa Golfkentän Rakentamisopas vuodelta 2007 on selostettu seikkaperäisesti, sekä sanallisesti että kaaviokuvin, golfkentän turvallisten ratkaisumallien toteuttamista. Näiden kirjallisten ohjeiden tulkinta ei kaipaakaan asiantuntija-apua. Kaaviokuvat ovat

yksiselitteisiä sekä selkeitä siten, että pieni lapsikin osaa niitä tulkita oikein. Väite ko. kaaviokuvien kaipaavan asiantuntijaa niiden tulkitsemisessa on virheellinen, epälooginen, asiatonta auktoriteettiin vetoamista, eikä väite asiantuntijoiden yliveritaisuudesta kaaviokuvien tulkinnan onnistumisessa perustu mihinkään. Suomen Golfliitto ry:n oppaassa Golfkentän rakentamisopas kuvatut kaaviokuvat on nimenomaisesti suunnattu maallikoille ja heidän käyttöön.

Tulee myös huomioida, että ko. Suomen Golfliitto ry:n kenttäasiantuntijan lausunto on allekirjoittamaton, eli sen aitoutta ja muuttumattomuutta ei voida tältäkin osin varmistaa.

Kaavoittaja, kaavan tilaaja, Mäntyharjun kunta sekä GolfArk Oy ovat suotta käyttäneet aikaansa kyseisen 22.2.2019 Vola Golf:n golfkenttää koskevan lausunnon ympärillä ja turhaan asiaan perehtymättöminä uskoneet 19.1.2021 viranomaisneuvottelun kokouksessa, että ko. lausunnon olisi jokin arvo Peruveden kaavoituksen yhteydessä.

Vola Golf:n golfkentän toteutus on katsottu parhaimmaksi tehdä naapuritilojen rajojen läheisyyteen ilman, että olisi noudatettu Suomen Golfliito ry:n edellyttämiä suoja-alueita. Tilan Mutkala 12-172 omistaja on jo vuosia sitten vuonna 2014 lausunut naapuritilalta, eli tilalta 12-219 Vola Golfin kentältä lentelevistä palloista, mutta tämä ei ole millään tavalla hillinnyt Par 3-kentän rakentamista lähes naapuritiloihin kiinni. Edellä mainittu lausunto on osa KHO:ssa käsiteltyjä Mäntyharjun kunnan ja Orasmaa Oy:n valituksia ja niiden vastaselityksiä. Toinen vastaava lausunto on kirjattu Peruveden RAK P17766/4.3.2014, liite 7: ehdotusvaiheen kuuleminen: Lausunnot ja muistutukset, saapunut Mäntyharjun kuntaan 27.1.2014, dnro 154/33.332/2012, kaavan sivu 151/179. Kansallisen lajiiton ohjeistuksien vastaisesti paikalle on siis rakennettu Par 3-kenttä, jossa suoja-alueeksi on määritelty noin 18-25 metriä naapurin rajasta.

Orasmaa Oy:n ja GolfArk Oy:n toiminta osoittaa välinpitämättömyyttä kansallisen lajiiton ohjeistuksiin ja naapuritilan omistajan huolenaiheisiin. Peruveden ranta-asemakaava ja nykyinen kentän toteutus on siis puutteellinen, eikä vastaa millään tavalla Suomen Golfliito ry:n kirjallisia ohjeita suoja-alueiden etäisyyksistä.

Orasmaa Oy:n suunnittelualueella on useita tilan rajoja, joita Mäntyharjun kunnan teknisen toimen on suojeltava kaavoituksessa suojaviheralueilla EV-merkinnällä tai käyttämällä olemassa olevan suojaavan vyöhykkeen suojelevaa esim. VL/s -merkintää niissä kohdissa, joissa puustoa vielä on riittävästi. Kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä on otettava huomioon MRL 51 § 2. momentin vaatimukset naapuritilojen itsenäisen kehityksen turvaamiseksi.

Valitettavasti ortoilmakuva paljastaa, että tilan 12-219 alueella on ollut lähivuosina mittavat puuston hakkuut, eikä suojavyöhykkeitä ole juurikaan jätetty. Tässä tilanteessa suojavyöhykkeiden järjestämiseksi joudutaan mahdollisesti määrittelemään kaavassa tonttia tai tilaa suojaavan suoja-aidan paikat sekä suoja-aidan rakentamisesta ja kustannuksista vastaava taho, kuten on tehty esimerkiksi Paltamon kunnan Metelinniemen vaiheasemakaavan kortteleiden 278. ja 279. kaavoituksessa.

Kaavoituskäytännön tasavertaisuuden vuoksi Peruveden ranta-asemakaavassa tulee olla riittävässä määrin suunnittelua ja vaatimuksia suoja-alueiden etäisyyksistä kuten Paltamon, Kalajoen, Rovaniemen ja Pornaisten golfkenttiä koskeissa kaavoissa on esitetty.

Kaavoittajalle ei ole eduksi etsiä tai esittää vastineessaan poikkeavuuksia eri kuntien kaavoituksissa, koska tässä muistutuksessa em. esiin tuodut kaavat osoittavat riittävän selkeästi ja kattavasti mikä on maan yleinen kaavoitustapa.

Kyseisillä esimerkeillä voidaan osoittaa ne yleiset golfkaavoituksen sisältövaatimukset, joista poikkeaminen osoittaa puutteellista suunnittelua, eli tässä tapauksessa käytännössä lainvastaisuutta.

Lopulta Itä-Suomen hallinto-oikeus voi asian ratkaista, mikä Mäntyharjun kunnan päätöksenteossa ei asiaa tunnisteta. Mäntyharjun kunnan tulee esittää vaadittavat turvallisuuteen liittyvät ratkaisut ranta-asemakaavan kaavakartassa ja kaavamääräyksissä muiden kuntien tapaan. Tulee huomioida, että vastaavissa golfkenttien kaavaratkaisuissa on laajasti käytetty pysyviä suojaviheralueita. Vaadin vastaavien pysyvien suojaviheralueiden käyttöä ja

niitä koskevia kaavoitusmerkintöjä golfkentän ja rajanaapurien välisellä alueella. Mikäli turvallisuustekijöitä osoittavia merkintöjä ei voida kaavakartassa esittää, on kaavamääräyksissä selkeästi mainittava 75 metrin suojavyöhykkeet kaikkiin niihin kohteisiin nähden, jotka on kaavan sisällöllisellä merkinnällä suojattava, ts. naapuritilojen rajat, tiet, muut kulkuväylät, rakennukset ja niiden pihat ym.

Golfkentän turvallisuuteen liittyvät ratkaisut on selvitettävä ennen kaavan vahvistamista, kuten ne on ratkaistu em. kuntien kaavoissakin. Edellä mainittujen kaavojen tapauksissa on saavutettu hyväksyttävä golfkenttäratkaisu, jossa noudatetaan Suomen Golfliitto ry:n määrittämiä suoja-alueiden etäisyyksiä.

Orasmaa Oy:n nykyinen kenttäratkaisu Par 3 -kenttänä ja Driving Range -alueena osoittaa, että yrityksellä ei ole kykyä ja ennen kaikkea halua toteuttaa pelaajille tai ympäristölle turvallisia kenttäratkaisuja ilman kunnollista ulkopuolista suunnitteluapua, jossa otetaan huomioon Suomen Golfliitto ry:n turvallisuusnäkökohdat (kts. kohta 8.). GolfArk Oy ei kuitenkaan ole kyennyt tuomaan tarvittavaa ja laadukasta suunnittelutyötä tähän projektiin. Kaava-alue tulee esittää toteutettavana kenttänä sen sijaan, että VU-1 alue on ilman suunnitelmaa kentän väylistä ja kulkureiteistä, pelkkänä tyhjänä alueena, jossa ilmaistaan ainoastaan golfpelin väylien summittaiset sijainnit noin-arvioina.

Orasmaa Oy on tyypiltään yritys, joka ei kykene toimimaan ja toteuttamaan kenttää turvallisesti näin puutteellisella ulkopuolisella suunnittelulla. Kaikki kentän nykyiset rakenneratkaisut osoittavat tätä kyvyttömyyttä.

Tosiasia on, että Peruveden ranta-asemakaavassa ei ole ohjattu golfkentän väylien suunnittelua lainkaan tai suunnittelu on niin väljää, että rakennussuunnittelulla ja sen ohjeilla ei kyetä ohjaamaan kentänrakennusta turvallisesti. GolfArk Oy:n tekemä suunnittelu ei täytä yleisiä golfkentän rakentamisen suunnittelun laatuvaatimuksia.

Viranomaisneuvottelussa 19.1.2021 mainittu kentän turvallisuus on rajattu koskemaan ainoastaan kaava-aluetta, kun kyse on myös kaava-alueen ulkopuolisten tilojen turvallisuudesta ja oikeudesta olla joutumatta nykyisellä kaavamuutos- alueella olevan ja sinne suunnitellun toiminnan haitan kohteeksi. Kyse on MRL 51 § 2. momentin edellyttämästä kaavan ulkopuolisten alueiden toiminta- ja kehitysmahdollisuuksien turvaamisesta. Kyseisessä viranomaisneuvottelussa 19.1.2021 ei ole tätä ongelmaa kyetty tunnistamaan, vaikka Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätös koskee nimenomaan kaavan turvallisuuspuutteita ja kyseessä on voimassa oleva maankäyttö- ja rakennuslaki.

Kaavan uuden prosessin myötä kaavaan mahdollisesti kohdistuva valitus ja sen todennäköisyys on suoraan verrannollinen kaavan nykyiseen suunnittelun laatuun. Tätä todennäköisyyttä on pohdittu viranomaisneuvottelussa 19.1.2021. Kuten tässä muistutuksessa monin paikoin kerrotaan, kyse on huonosta ja epäpätevästä kaavasunnittelusta ja sen vastustamisesta laillisin ja seikkaperäisin perustein. Kaavoittaja on jo kertaalleen epäonnistunut Peruveden ranta-asemakaavan ala-arvoisesta suunnittelusta johtuen. Aiempi Peruveden ranta-asemakaavaan kohdistunut valitus on ollut aiheellinen ja hallinto-oikeus on tämän myös todennut päätöksellään.

Peruveden ranta-asemakaavaan tulee suunnitella golfkentän rakenne, kuten esim. Paltamon kunnan Metelinniemen tai Pornaisten Tamminiityn kaavassa. Muussa tapauksessa kaavan vaatimukset eivät MRL:n mukaisesti täyty.

Kaavasta puuttuu EV-alueet (suojaviheralueet), jotka on merkittävä kaavaan tilojen 8-58; 8-114; 12-83; 12-120; 12-172; 12-186; 12-220; 12-221; 12-222; 12-223; 12-224 ja 12-225 rajoille, kuten monissa muissakin Suomen golfkenttäkaavoissa.

Suomen Golfliitto ry:n em. oppaassa vuodelta 2007 asiasta sanotaan näin:

"Väyliä etäisyys kentän hallinnoiman alueen rajasta on oltava 50 - 75 metriä, riippuen väylän pituudesta ja lähestymissuunnasta. Väyliä yli menevät ulkoilutiet olisi sijoitettava väylän ja pelilinjan suhteen kohtisuoraan."

Lausemuoto ohjeessa on pakottava, eli väyliä etäisyys on oltava tietyn etäisyyden päässä suojelua vaativista kohteista, kuten naapurin tontin rajasta. Kyseessä ei ole ehdollinen ilmaisumuoto *"tulisi olla"* tai *"olisi oltava"*.

GolfArk Oy ei ole kyennyt sisäistämään kansallisen lajiliiton ohjeistuksia omiin Vola Golf:n golfkenttää koskeviin suunnitelmiinsa. Erityisesti tämä suoja-alueiden suunnittelun tarve korostuu Driving Range -alueen ympäristössä.

MRL 51 § 2. momentti edellyttää kaavan sisällä ja sen ulkopuolella olevien ulkopuolisten alueiden toiminta- ja kehitysmahdollisuuksien turvaamisen.

Itä-Suomen hallinto-oikeus on päätöksessään 24.1.2019 nro 19/0010/3, diaarinumero 02086/17/4104 todennut, että erillisellä lounaisella VU-alueella ei ole suoja-alueita ja tämä puute on korjattava. Sama periaate koskee kaavan kaikkia VU-alueita. Mikäli golfkentän lyöntiväyliä sijoittumista ei voida kaavakartalla osoittaa, on suoja-alueiden tarve Suomen Golfliitto ry:n oppaan mukaan minimissään 50 - 75 metriä *kentän hallinnoiman alueen rajasta* ja kulkuväylistä, jotta voidaan varmistaa, että kunkin väylän kohdalla suojaetäisyydet voidaan kentän rakentamisen yhteydessä toteuttaa. Mikäli golfkentän lyöntiväyliä sijoittumista ei voida kaavakartalla osoittaa, on kaavakarttaan merkittävä minimissään 75 metrin suoja-alueet jokaiselle tilan 12-219 tontinrajalle.

Kaavoittajan on toimitettava Mäntyharjun kunnan teknisen lautakunnan, kunnanhallituksen ja kunnanvaltuuston ja kaikkien kaavan asianosaisten käyttöön riittävän tarkka suunnitelma golfkentän väylistä, jotta suunnitelmaa voidaan verrata Suomen Golfliitto ry:n teoksessa *Golfkentän rakentamisopas* vuodelta 2007 löytyviin kaavioihin koskien suojaetäisyyksiä.

Suunnitelmassa tulee olla mittajana, jota apuna käyttäen voidaan verrata eri golfväyliä turvaetäisyyksien toteutumista seuraaviin em. Golfliiton oppaassa mainittuihin kaavioihin:

- Kaavio 1. : etäisyydet klubirakennukseen, harjoitusviheriölle, paikoitusalueelle, rajaan tai tiehen
- Kaavio 2. : lyöntiväylän sivuttainen etäisyys tiehen
- Kaavio 3. : avauslyönnin suuntautuminen kiinteistön rajaan tai tiehen nähden

- Kaavio 4. : viheriöiden etäisyydet kohteisiin
- Kaavio 5. : rinnakkaisten lyöntiväylien etäisyydet toisiinsa
- Kaavio 6. : doglegin etäisyys kiinteistön rajaan
- Kaavio 7. : väylän taitepisteen etäisyys tiehen tai kiinteistön rajaan
- Kaavio 8. : lähes suoran väylän etäisyys tiehen tai kiinteistön rajaan
- Kaavio 9. : väylän aloituspaikan etäisyys kaartuvaan tiehen
- Kaavio 10. : rangen etäisyydet tiehen, rajaan, kiinteistön rajaan, väylän keskilinjaan sekä rangen takareunan turvaetäisyys tiehen, kiinteistön rajaan.

Vastine

Golfkentän suunnittelussa on hyödynnetty uusinta versiota Golfkentän rakentamisoppaasta, jonka Suomen Golfliitto on julkaissut vuonna 2011 (Golfkentän rakentamisopas 2011, Kaivosoja et al.). Suomen Golfliitto ry:n Jari Koivusalon lausunto on raportin liitteenä 1.

Golfkenttä ja asemakaavan loma-asunnot ovat eri kiinteistöjä. KHO:lle toimitetusta materiaalista selviää, että 10. väylän lyöntipaikan ja lähimmän kerrostalon väliin ei ole rakennettu turva-aitaa, eikä siitä ole mitään mainintaa Mäntykangas 699 asemakaavan kaavaselosteessa. Tähän kaavojen yhdenvertaiseen tulkintaan haluttiin KHO:n tutustua. Vierumäen golfkenttä on toteutunut yleiskaavan pohjalta ja otettu käyttöön vuonna 2007.

Vierumäen vanhemman golfkentän harjoituslyöntialue (driving range) on toteutettu siten, että lyöntikaaret sijaitsevat lyöntialueen molemmilla sivustoilla. Lyöntimatkaa vastakkaisella puolella olevaan pelaajaan kertyy 220-240 metriä riippuen kuinka pelaaja on sijoittunut lyöntikaarelle. Turvallisuuden osalta myös heillä on käytössään erikoisvalmisteiset %-pallot, kuten Vola-Golfissa.

Vola-Golfin range on rakennettu Etelä-Savon ELY-keskuksen poikkeamisluvalla Dnro ESAELY/395/07.01/2010. Lyöntialueen suunnittelusta on vastannut Celena Oy. Nykyinen 9-väyläinen harjoituskenttä on toteutettu voimassa olevan yleiskaavan VU-1 alueelle. TUKES:lle annetun selvityksen mukaisesti on suoritettu lukuisia kentän turvalliseen pelaamiseen liittyviä parannustoimia, joista merkittävin on 9. väylän siirtäminen uuteen paikkaa kesän 2023 aikana.

Aiemman kumoutuneen ranta-asemakaavan osalta ulkopuolisten tilojen turvallisuuteen on tämän uuden kaavan avulla pystytty vaikuttamaan suuresti. Toimenpiteistä merkittävin on lukuisten eri rasiteoikeuksien siirto suunnittelualueen sisällä Konnesaaren yksityistien tietoimituksessa 2021-672999. Perustetun uuden tiekunnan osakskiinteistöt saavat kulkuyhteydet osin uuteen turvalliseen paikkaan siirretylle tielle. Uusien tieosuuksien rakentamisen kustannuksista on vastannut tien osakkaiden puolesta kaavan tilaaja. Nykyisen golftoiminnan turvallisuutta on TUKES arvioinut heille toimitetun selvityksen pohjalta.

Nämä esitetyt etäisyyksimitat kuuluvat kentän rakennussuunnitelman lupa-asiakirjoihin eivät ranta-asemakaavan aineistoon. (viranomaisneuvottelu 19.1.2021)

Asemakaavan uusi esitystapa sovittiin viranomaisneuvottelussa (19.1.2021). Uusi esitystapa havainnollistaa jo varsinaisen kaavakartan avulla vaadittavalla tarkkuudella kentän ohjeellisen reitityksen sekä lyöntisuunnat. Edellisen kumoutuneen kaavahankkeen esityksestä puuttuivat nuolimerkinnön piirretyt lyöntisuunnat. Master Plan versio F ei kuulu tämän kaavaehdotuksen aineistoon vaan on ollut ohjeellisena mukana edellisessä kumoutuneessa kaavahankkeessa. KHO aineistoa ei ole valitusluvan epäämisen vuoksi käsitelty muutoksenhaussa.

Kaavaprosessin yhteydessä ei ole katsottu tarpeelliseksi perustaa erikseen internet-sivuja kaavaa varten, vaan kaava-aineisto on nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Mäntyharjun kunnan rakennusvalvonta valvoo kaavojen noudattamista.

Mäntyharjun kunnan on tarjottava golfkentän suunnitelmasta riittävä materiaali arviointia varten

Tämän kaavamuistutuksen yhteydessä pyydän saada käyttööni edellä mainitun Peruveden ranta-asemakaavan golfkentän Master Planin. Olen 14.5.2021 tehnyt Mäntyharjun kunnalle Laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta 621/1999 mukaisen tietopyynnön koskien Vola-Golf golfkentän Master Plania. Tietopyyntö on uudistettu 19.6.2023, mutta Mäntyharjun kunta ei ole voinut toimittaa ko. materiaalia käyttööni, eikä kunta ole myöskään julkaissut ko. materiaalia Tekla § 57/20.6.2023 Peruveden RAK (2021) -asian käsittelyn yhteydessä.

Tämä asiakirja on edellisen kumoutuneen asemakaavan aineistoa, jota ei tässä kaavahankkeessa käytetä (VON 19.1.2021) Mäntyharjun kunta on hyväksyt Peruveden ranta-asemakaavan päätöksellä Tekla § 57/20.6.2023 puutteellisin tiedoin. Osa kaavan oleellista selvitysaineistosta, eli golfkentän Master Plan, on jäänyt tekniseltä lautakunnalta tutkimatta. Kaava on tältä osin hyväksytty puutteellisin tiedoin ja on siksi käsiteltävä teknisessä lautakunnassa uudestaan ennen kaavan hyväksymistä ja siirtämistä kunnanhallituksen ja kunnavaltuuston käsittelyyn.

Mäntyharjun kunta ei ole ollut kovinkaan aktiivinen toimiakseen julkisuuslain mukaisesti, ja tiedustellut asiakirjasta kaavoittajalta. Kyseinen Master Plan olisi ollut saatavilla jo 13.2.2019 alkaen (Master Plan (GolfArk Oy, 13.2.2019)), joten tietopyyntöön vastaaminen olisi ollut mahdollista jo reilu kaksi vuotta sitten, heti toukokuussa 2021.

Pyydän Mäntyharjun kunnalta Peruveden ranta-asemakaavaa koskevan golfkentän suunnitelmaa AutoCAD versiona (.dvg) golfkentän lopullisesta asettelusta (liite 6H). Lisäksi golfkentän asettelu on oltava sellaisena versiona, että sen on oltava asetettu tarkkaan ja ajan tasalla olevaan sekä julkiseen käyttöön tarkoitettuun pohjakarttaan (taltioituna Mäntyharjun kunnan kaava-arkistoon), joka näyttää kaikki kaava-alueen teiden sijainnit, yleiset tieoikeudet, rakennukset, puutarhat ja muut vastaavat kohteet sekä naapuritonttien rajat, myös ne kiinteistörajat jotka eivät ole golfkentän kehittäjien, ts. kaavan tilaajan ja tämän kaavan sopimuskumppaneiden omistuksessa tai hallinnassa. Golfkentän suunnitelmassa tulee myös näkyä läheiset Suittilahdenraitti -tie sekä valtatie nro 5., jotta voidaan määrittää turvaetäisyyksien toteutuminen myös näihin kohteisiin. Myös yleiskaavan RM-2

rakennuskorttelit ja -paikat on suotavaa sijoittaa suunnitelmaan, kuten ne kuuluukin ottaa huomioon.

Mäntyharjun kunnan tai kaavoittajan on tuotettava tämä materiaali Mäntyharjun kunnan teknisen lautakunnan käyttöön ja em. lautakunnan arvioitavaksi siitä syystä, että voidaan luotettavasti arvioida onko kaavaan liitetty kaikki ne tarpeelliset selvitykset, joita MRL edellyttää kaavoilta. Tämän lisäksi kyseinen pyydetty materiaali on toimitettava tämän muistutuksen tekijälle, jotta kaavan osallisilla on mahdollisuus hankkia ulkopuolisen puolueettoman asiantuntijan näkemys ja lausunto kaavan lainmukaisuudesta, erityisesti sen turvallisuuskannat huomioon ottaen.

Mäntyharjun kuntaa pyydetään toimittamaan edellä mainittu aineisto tämän muistutuksen tekijälle riittävässä ajoin, jotta muistutuksen tekijällä on realistinen mahdollisuus tehdä toimeksiantotilaus sekä mahdollisuus saada valmis asiantuntijalausunto käyttöönsä suunnitelman analysointia varten hyvissä ajoin ennen kaavapäätöksen valitusajan umpeutumista. Mikäli Mäntyharjun kunta epäonnistuu tässä materiaalin toimittamisessa riittävässä aikataulussa, nousee asia esiin mahdollisessa hallintovalituksessa Itä-Suomen hallinto-oikeudelle.

Yksistään se seikka, että Mäntyharjun kunta ei voisi toimittaa edellä mainittua suunnitelmaa, osoittaisi tämä kaavan olevan valmisteltu vailla riittävää selvitystä.

Mikäli tässä Peruveden ranta-asemakaavassa todetaan mahdollisessa uudessa Itä-Suomen hallinto-oikeuden käsittelyssä kaavan puutteita, joutuu mitä todennäköisemmin asiantuntijalausuntojen maksajaksi lopulta Mäntyharjun kunta.

Peruveden RAK 12.6.2023 kaavaselosteen PP42201 (P42201) kohdassa 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS, alakohta 6.1 Toteutusta *ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat* oli mainittu seuraavasti: ”*Asemakaavan toteutusta ohjaa ja havainnollistaa alueelle laaditut Master Plan (GolfArk Oy, 13.2.2019) ja golf-selvitys.*” Tämä versio kaavaselosteessa oli nähtävillä teknisen lautakunnan esityslistalla aikavälillä 15.6.-20.6.2023 (liite 17H)

Kaavan laatija poisti 20.6.2023 uudistetussa kaavaselostuksen versiosta pois maininnan ”*Asemakaavan toteutusta ohjaa ja havainnollistaa alueelle laaditut Master Plan (GolfArk Oy, 13.2.2019)...*”. Kaavoittaja kuitenkin jätti kaavaselostuksen päiväyksen silleensä, eli päiväys jäi merkinnällä 12.6.2023. Syntyy vaikutelma, että kaavoittaja haluaa pimitää kaavan osallisilta edellä mainitun GolfArk Oy:n laatiman todellisen Master Plan-asiakirjan.

Kaavoittaja muutti OAS:n 20.6.2023 jo toiseen kertaan ja nyt tässä kaavassa on ennen ehdotusvaihetta jo kolmas OAS:n versio, vaikka kaavasta ei ole voinut vielä edes muistuttaa tai huomauttaa. OAS:n versioita on:

- 1). 20.6._Liite_4_OAS_Peruveden_RAK.pdf (pdf, 1333 kt), P42201, päivätty 25.5.2023, tekijä Maria Ouni, luotu 25.5.2023 kello 10:50. Hyväksytty Tekla § 57/20.6.2023
- 2). 20.6._Peruveden_rak_OAS.pdf (pdf, 1304 kt),P42201, päivätty 23.3.2021, tarkistettu 12.6.2023, tekijä Maria Ouni, luotu 20.6.2023 kello 16:51. Hyväksytty Tekla § 57/20.6.2023. Luotu 9 minuuttia ennen teknisen lautakunnan kokouksen alkamisaikaa.

3). Peruveden_RAK_OAS.pdf (pdf, 1207 kt), P42201, päivätty 23.3.2021, tekijä Maria Ouni, luotu 12.3.2021 kello 07:31. Hyväksytty Tekla § 35/14.4.2021.

Kaavan muodostamisprosessi ei ole siten selkeä, että osallistumiseen ja arviointiin olisi tarjolla yhtenäinen aineisto, vaan osallisille on tarjoilla monipuolinen kokoelma erilaisia vaihtoehtoisia osallistumis- ja arviointisuunnitelmia, josta kaavan osallinen voi valita mieleisensä version. Muun muassa Mäntyharjun kunnan tekninen lautakunta on hyväksynyt kaksi erilaista OAS:n versiota päätöksellä Tekla § 57/20.6.2023. Erilaisten kaavaan liittyvien vaihtoehtoisten asiakirjojen ja niiden versioiden samaan aikaan hyväksyminen päätöksellä Tekla § 57/20.6.2023 osoittaa, että kaavoittaja ja

Mäntyharjun kunnan teknisen lautakunta eivät ole löytäneet yhteistä näkemystä tulisiko OAS:stä hyväksyä useita versioita, vai olisiko päätöksessä tullut hyväksyä ainoastaan yksi päivitetty versio.

Mäntyharjun kunta ja kaavoittaja eivät ole tarjonneet tätä Master Plan (GolfArk Oy, 13.2.2019) arvioitavaksi tässä kaavaprosessissa.

Kaavan laatija selkeästi arvelee, että kaavan laatijana tämä voisi olla julkaisematta puolet siitä materiaalista, joka ohjaa ja havainnollistaa kaavan suunnitelmia golfkentän osalta. Tämä on kaavan vakava puute. Kunnan tulee julkaista ko. Master Plan kaavamateriaalissa arvioitavaksi.

Vastine

Peruveden ranta-asemakaavan laadinta on aloitettu uudestaan. Edellisten kaavavaiheiden materiaalia käytetään kaavan lähtöaineistona. Uusi kaava-aineisto kootaan Mäntyharjun kunnan internetsivuille vähintään nähtävillä olon ajaksi (30 päivää).

Kaavaprosessin yhteydessä ei ole katsottu tarpeelliseksi perustaa erikseen internet-sivuja kaavaa varten, vaan kaava-aineisto on nähtävillä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tehdyt korjaukset ovat olleet vähäisiä teknisiä korjauksia. Korjaukset eivät ole vaikuttaneet OAS:n sisältöön.

Lounaisen erillisen VU-2 alueen kaavamääräyksen muutos

Ranta-asemakaavan vuoden 2014 version mukaan alueen kaikkia VU-1 alueita koski yhtenäinen kaavamääräys:

"Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue. Alueelle saa sijoittaa golfkentän sekä oheispalveluiden vaatimat rakennukset ja rakennelmat. Alueelle saa sijoittaa reitistöjä mm. kävelyä, hiihtoa, pyöräilyä ja ratsastusta varten."

Viranomaisneuvottelu 19.1.2021 ja sen muistion perusteella erillinen kaavan lounainen alue erotettiin VU-1 alueesta merkinnällä VU-2. Tälle VU-2 alueelle saatiin vihdoin oikea kaavamääräys, jolla lopulta estettiin alueen käyttö golfkenttänä. Käsittelen asiaa joka

tapauksessa, jotta saadaan käsitys FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy:n aikaisemman kaavoitustyön laadusta.

Kaava-alueen omistajan valitus asiana KHO 0861/1/19 ja asiassa toimittamansa asiantuntijalausunto kumoaa sen mahdollisuuden, että tälle lounaiselle erilliselle kaavan alueelle voisi sijoittaa golfkentän. Suomen Golfliitto ry:n kenttäasiantuntija on 22.2.2019 Vola-Golf Mäntyharju:lle antamassaan lausunnossa todennut tästä alueesta näin:

"Erillistä VU-1 aluetta ei voida käyttää golfkentän rakentamiseen eikä sitä ole laskettu tähän mukaan."

Lausunto on kertaalleen käsitelty Mäntyharjun kunnassa asiana KHO:n lausuntopyyntö asiassa 0861/1/19, saapunut Mäntyharjun kuntaan 18.03.2019 dno 2017-614 ja käsitelty Kh § 69/15.4.2019 (liite 19H).

Lausunto on tältä osin yksiselitteisen selkeä. Erilliselle kaava-alueen lounaiskulman VU-1 alueelle ei voida Suomen Golfliitto ry:n kenttäasiantuntijan mukaan sijoittaa ja siten kaavoittaa golfkenttää. Kaavan tilaaja Orasmaa Oy toteaa saman asian valituksessaan KHO:lle.

Suomen Golfliitto ry:n kenttäasiantuntijan lausunnon ainoa muu todistusteema tämän edellä mainitun lisäksi on, että Konnesaarentien tien osuus, sekä ko. tien itäpuolinen metsäalue, ovat turvallisia golfkentän toiminnan osalta. Mitään muuta todistusteemaa ko. asiakirjassa ei ole.

Suomen Golfliitto ry:n kenttäasiantuntijan lausunnossa mainittua Vola Golf:n golfkenttää koskevaa Master Plania ei oltu julkaistu ko. lausunnon ajankohtana tai tämän jälkeenkään, eikä kyseistä Master Plania ole myöskään kenttäasiantuntijan lausunnon liitteissä. Suomen Golfliitto ry:n kenttäasiantuntijan lausuntoa ei voida yksilöidä koskemaan jotakin tiettyä Master Plania, kyseinen kenttäasiantuntijan lausunto ja sen arvo luotettavana selvityksenä on tältä osin kiistanalainen.

MRL 9 § ja MRA 1 § määrittelevät, että kaava on aina perustuttava luotettaviin selvityksiin. Osittain luotettava Suomen Golfliitto ry:n kenttäasiantuntijan selvitys osoittaa, että kaavan lounaista erillistä aluetta ei voi kaavoittaa VU-1 alueeksi samoilla edellytyksillä kuin kaavan muita alueita. Kyseiselle lounaiselle kaavan tilukselle ei voi kaavoittaa ydinvoimalaa, tuulivoimapuistoa tai muutakaan alueelle soveltumatonta toimintaa.

Mäntyharjun kunnanhallituksen päätöksessä Kh 199§/2017 lausutaan asiasta näin:

"Tilan 12:219 lounaisosan erillinen pieni VU-alue ei ole ristiriidassa MRL:n vaatimusten kanssa, koska sille voidaan sijoittaa sen koko ja sijainti huomioiden kaavamääräyksen mukaisia toimintoja."

Mäntyharjun kunnanhallituksen mielestä kaava-alueen erilliselle VU-1 alueelle sai kunnan Itä-Suomen hallinto-oikeudelle esittämän vuoden 2017 vastauksen mukaan rakentaa golfkentän. Mäntyharjun kunta on pitänyt tästä lainvastaisesta mielipiteestään kiinni lähes koko kaavaprosessin ajan eli vuodet 2014-2020. Kunnan mielipide on täysin käsittämätöntä, sillä on ollut täysin selvää, että erillisille kaava-alueen lounaiselle tilukselle ei ole voitu mitenkään sijoittaa golfkenttään oleellisesti liittyvää lyöntiväylää suoja-alueineen. Mäntyharjun kunta on

tarkoituksellisesti vääristänyt totuutta ja yrittänyt väärin perustein toteuttaa laitonta kaavoitusta.

Valitettavasti erilliselle kaava-alueen lounaiselle tilukselle ei voida sijoittaa golfkenttää. Mäntyharjun kunnan olisi tullut ymmärtää tämä seikka jo vuonna 2014 teknisen lautakunnan käsittelyssä tutustumalla golfkentän oikeisiin ja todellisiin rakennustapoihin.

Itä-Suomen hallinto-oikeus totesi, että alueelta puuttuu suojavyöhykkeet. Tälle erilliselle lounaiselle alueelle olisi tullut suunnitella ja merkitä kaava-karttaan Suomen Golfliitto ry:n määrittämä minimissään 75 metrin pysyvä suoja-alue naapurin rajasta ja Suittilahdenraittiestä, mikäli entiset VU-1 alueita koskevat kaavamääräykset olisivat pysyneet voimassa uudistetussa vuoden 2023 kaavaluonnoksessa.

Maanomistajan subjektiivinen oikeus ei ole saada sellaisia kaavan merkintöjä alueelleen, joita ei voida käytännössä toteuttaa.

Kaavassa oli siten aiemmin sisällöllinen virhe, kaavassa ei ole luotu edellytyksiä turvalliselle elinympäristölle ja tämä virhe on vihdoin korjattu Mäntyharjun kunnan hallinnollisessa menettelyssä ennen kaavan hyväksymistä Mäntyharjun kunnan teknisessä lautakunnassa 20.6.2023.

Luo-merkinnällä oleva alueen ympäröivä alue tulee kaavoittaa VL/s-merkinnällä tai muulla kaavamerkinnällä, joka suojelee kyseisen paikan luontoarvoja. VU-2 alueen merkintä yksistään ei suojele kyseisiä alueita, sillä maanomistaja on hakkauttanut kyseisen luo-2 alueen ympäristön avohakkuulla. (liite 11H).

Mäntyharjun kunnan tulee laskelmilla tutkia salliiko tilan 12-219 muun alueen kaavan mukainen rakennusoikeus huoltotoimintaan tarkoitetun lisärakentamisen, vai onko ko. tilan rakennusoikeus jo käytetty esim. osayleiskaavan mukaiseen rakennusoikeuteen. Myös rakennuksen sijainti suhteessa VT 5:n tiealueeseen tulee tutkia (30 metrin suoja-alue Suittilahdenraitti-tien keskilijasta).

Kaavamääräyksessä tulee rajata pois maan läjitys ja varastointi kaava-alueen lounaisella erillisellä tiluksella, joka kärsii jo nykyisellään veden tulvimisesta (kts. kohta 7.). Erillisen kaava-alueen lounaisen tiluksen hydrologisten olosuhteiden vuoksi mahdollinen rakennuspaikka tulee sijoittaa siten, että se ei haittaa paikallisia vesiolosuhteita, jotta rakentaminen ei luo edellytyksiä alueen lisätulvimiselle tai hulevesien käsittelyn hankaloitumiselle. Kaava-alueen tilan 12-219 omistaja on aiemmin todennut kyseisen tiluksen vaikeat hydrologiset olosuhteet VT 5:n tietöimituksessa, joten ko. tilus ei sovellu rakennuspaikaksi ilman lisätutkimusta.

Golfkentän maanrakennuksen maa-ainesta on suunniteltu kuljetettavaksi kaava-alueen lounaisen tiluksen ja VU-1 alueen välillä käyttäen hyödyksi Suittilahdenraitti-kulkuväylää. Tämä suunnitelma ohjaisi raskaat ajoneuvot lähinnä kevyen liikenteen käytössä olevalle Suittilahdenraitti-väylälle, aiheuttaen vaaratilanteita Peruveden ympäri kulkevalle rengasreitille/vaellusreitille ja ko. reitin käyttäjäkunnalle.

Mäntyharjun kunnan tulee estää kaavaselosteessa mainittu maan läjitys kaava-alueen luonaiselle tilukselle myös siitä syystä, että kyseessä on kunnan rajalla oleva tilus, joka muodostaa VT5:llä etelästä ja lännestä suuntautuvalla liikenteelle ensimmäisen mielikuvan Mäntyharjun kunnasta. Näkymä valtatieltä Vola Golfin maan läjitysalueelle ei edustaisi kunnan imagoa parhaimmillaan. Maan läjittäminen VT5 varrella ei vastaisi Saarenpään tilan historiallista maisemakuvaa tai ”eteläsavolaista perinnemaisemaa”, josta on mainintoja kaavan aikaisemmassa vaiheessa. Kaavamääräyksissä tulee siten ottaa huomioon myös maisemalliset näkökannat.

Vastine

Erillisen palstan rakennustehokkuus (e) on alle 0,05. Kumoutuneen ranta-asemakaavan VU-1 merkintä olisi sallinut huoltorakennuksen rakentamisen, mutta nyt uudella kaavamerkinnällä VU-2 tämä asia esitetään aiempaa selvemmin myös numeerisesti.

Vettymishaitta on saatu poistettua maanomistajan kustannuksellaan rakentamalla kuivatusrummulla. Palstan itäreunan puoleiset vedet johdetaan rinnakkaistien (Suittilahdenraitti) tiealueella kulkevaan avo-ojaan.

Puusto nykyisellään suojaa erillisalueen näköyhteyden VT5:lle, tarvittaessa näkemäaluetta voidaan rajata meluvallilla. Alueella on tarkoitus varastoida vain kasvualustaan tarkoitettuja materiaaleja ei VU-1 alueen pintamaita. Kohteella on tällä hetkellä varastoituna Metsä Group Oyj:n energiapuuta.

Kaava-alueen uudistettu pohjakartta

Mäntyharjun kunnanhallituksen päätöksessä 199§/2017 mainitaan seuraavasti:

”Pohjakartan laadinta on aikaa vievä prosessi ja sen aluerajaus on määritetty aloitusvaiheen tilanteen mukaisesti laajemmalle kaavaaluekonaisuudelle ja siinä vaiheessa prosessissa osallisina oleville kiinteistöille.”

Todettakoon tähän se tosiasia, että tilat 12-120 ja 12-172 eivät ole omistajiensa mukaan olleet mukana vuonna 2011 ranta-asemakaavaa varten tilatun pohjakartan tilauksen aikana eli aloitusvaiheen aikana ”prosessissa” osallisina.

Mäntyharjun kunta selkeästi muuntaa totuutta kunnanhallituksen lausunnossa Kh 199§/2017 Itä-Suomen hallinto- oikeudelle.

Kunta toteaa ja tunnustaa lausunnossaan myös, että kaavan aloitusvaihe sijoittuu pohjakartan tilaamiseen ja sen vahvistamiseen Maanmittauslaitoksessa. Kyseessä on ranta-asemakaavoituksen aloittaminen tilojen 12-120 ja 12-172 puolesta ilman, että maanomistajat tiesivät tästä asiasta. Ranta-asemakaava on maanomistajan kaava.

Mäntyharjun kunta unohtaa lausunnossaan, että pohjakartta on tilattu Peruvesi-Vihantasalmi matkailun markkinointihankkeen aikana ja sen yhteydessä ja mitä todennäköisemmin

yhteiskunnan myöntämän 142 952 euron suuruisen Leader-tuen rahoilla. Koska kyseessä on yhteiskunnan yhteiset rahat, tulisi niitä käyttää harkitummin eikä tilailla pohjakarttoja tiloista, joiden omistajat eivät tiedä heidän tilojaan koskevan pohjakartan tilauksesta mitään.

Milloin Mäntyharjun kunnan kuvailema tapa tilata maanomistajalle itselleen kuuluvan ranta-asemakaavoituksen pohjakarttoja salaa on muuttunut normaaliksi toimintatavaksi? Ei milloinkaan, eikä missään päin Suomea. Mäntyharjun kunnan lausunto hallinto-oikeudelle osoittaa tältä osin suurta harkitsemattomuutta ja lausunto vääristää totuutta.

Mäntyharjun kunta olisi välttänyt totuuden vääristämisen Itä-Suomen hallinto-oikeudelle, mikäli se olisi ottanut huomioon 24.3.2012 päivätyn asiakirjan, joka on taltioitu Mäntyharjun kunnassa 28.3.2012 diaarilla 154/33.332/2012 ja kaavasopimusta koskeva 18.9.2012 päivätyn tilan 12-120 omistajan laatiman saateen kunnalle.

Kaavassa vuosina 2012-2017 käytetty pohjakartta on hankittu väärin perustein ja väärentämällä tilan Kauppi omistajien nimet tekaistuun valtakirjaan (liite 20H). Kyseinen niin sanottu valtakirja on väärennetty asiakirja, joka on yritetty ujuttaa oikeudenkäyntimateriaalin joukkoon mainitsemalla kyseisen asiakirja olevan faktinen. Pohdittavaksi ja avoimeksi kysymykseksi jää kenen tai minkä tahon etua kyseisellä asiakirjaväärennöksellä on yritetty ajaa.

Tapahtuman johdosta tilan 12-120 maanomistaja on kieltänyt vanhan, vuosina 2014-2017 käytetyn aluetta koskevan pohjakartan käytön tässä Orasmaa Oy:n kaavahankkeessa. Vuosina 2012-2017 käytetty pohjakartta ei lisäksi enää vastannut voimassa olevaa tonttijakoa, ei kuvannut alueelle jälkeensä rakennettua vesiolosuhteita muuttanutta tekolampea, olemassa olevia uusien vuoden 2014 jälkeen rakennettujen kulkuväylien sijainteja sekä niiden muutoksia ja oli siinä määrin vanhentunut, ettei sitä enää voitu käyttää kaavoituksen perusteena Kaavoitusmittausasetuksen 1284/23.12.1999 ja Maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n 1 momentin mukaisesti.

Kaavan pohjakartaksi on valittu uudistettu pohjakartta, kaavan lainmukaisuus täyttyy tältä osin.

Vastine

Merkitään tiedoksi.

Kaavasta puuttuu kaavamerkintöjä tai selvityksiä

Peruveden ranta-asemakaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia kaava-alueen ulkopuolisiin tiloihin Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n 2 momentin mukaisesti.

Vaikutusten arvioinnissa on huomioitava ympäröivän rakentamisen vaikutukset ranta-alueille ja olemassa olevaan loma- asuntoihin. Ennakkotapauksena mm. KHO 2012:80:

”Ranta-asemakaavaa laadittaessa maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:ssä tarkoitettut tutkimukset ja selvitykset oli tehty ainoastaan kaavoitettavan alueen osalta. Kun otettiin huomioon kaavassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialueille osoitetun rakennusoikeuden määrä ja sen mahdollistama käyttäjämäärän lisääntyminen, ranta-asemakaavaa laadittaessa olisi tullut

selvittää myös kaavan vaikutukset kaava-alueen ympäristön ranta-alueiden maankäyttöön. Kaavan pohjana olevien selvitysten perusteella ei ollut arvioitavissa, täyttikö kaava maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n 2 momentissa, 54 §:n 2 momentissa ja 73 §:n 1 momentissa asetetut vaatimukset rakentamisen ja muun maankäytön sopeutumisesta rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Kaava-alueen maankäytön suhdetta ympäröivän alueen maankäyttöön ei ollut *myöskään selvitetty oikeusvaikutteisella yleiskaavalla. Puutteellisten selvitysten vuoksi ei ollut mahdollista arvioida ranta-asemakaavan kohtuuttomuutta naapurituloille mahdollisesti suuntautuvan merkittävän virkistyskäytön ja rakennusoikeuden tasapuolisen jakautumisen kannalta.*

KHO:n päätöksessä kiinnitetään huomiota siihen, että selvitykset on tehtävä koskemaan myös kaava-alueen ympäristölle koituvia kaavan vaikutuksia. Erityisesti tämä koskee Suittilahden alueen ranta-alueen rakennuskantaa.

Samaan teemaan on liitettävissä kysymys millä selvityksellä kaavoittaja tai kunta on selvittänyt kaava-alueella harjoitettavan toiminnan (golfurheilu) *vaikutukset naapurituloihin?* Asukas- tai omistajakyselyä tai muuta luotettavaa selvitystä golfkentän haitoista ei ole toteutettu. Tämä on selkeä puute kaavassa, jolloin kaavan laillisuus ei toteudu.

Viranomaisneuvottelun 19.1.2021 muistion ja OAS 23.3.2021 mukaan kaavoittaja ei ole kirjannut kentän turvallisuuteen liittyviä asiantuntijaselvityksiä (Tukes, Suomen Golfliitto ry) kuuluvan Peruveden RAK:n selvitysaineistoon, eikä tiettävästi ole esittänyt Tukes:n ja Suomen Golfliitto ry:n kirjallisia selvityksiä kokouksessa paikalla olleille viranomaisille. Tämä on selkeä virhe ja puute kaava-aineistossa ja viranomaisneuvottelun kulussa. Kyseiset selvitykset tulee esittää arvioitavaksi tässä kaavan arviointiprosessissa. Hyvään vuorovaikutukseen kuuluu, että kaavoittaja toimittaa neuvottelun aineiston viranomaisille hyvissä ajoin, mielellään vähintään kaksi viikkoa ennen viranomaisneuvottelua (lähde: *Lounais-Suomen Ympäristökeskus, opas nro 5. Rantojen suunnittelu haja-asutusalueella: Ranta-asemakaava*).

Mikkelin kaupungin ympäristölautakunta ja Mikkelin kaupungin ympäristöpalveluiden johtaja on pöytäkirjan otteella 23.1.2014 muistuttanut Mäntyharjun kuntaa, että kunnan on syytä merkitä kaavakarttaan hulevesien käsittelyyn sopivat alueet. Hulevesien käsittelyyn tarkoitettujen alueiden puute saattaa haitata kaava-alueen ulkopuolisten naapuritulojen vesiolosuhteita, eikä vaikutuksia em. naapurituloille ole selvitetty. Asia koskee ainakin kaava-alueen lounaisen tiluksen hulevesiä, joiden imeytyminen tulee oleellisesti vaikeutumaan maan läjityksen johdosta. Lisäksi vaikutusten arvioinnissa tulee ottaa huomioon tilan 12-219 maanomistajan oma lausunto ko. tiluksen vaikeista vesiolosuhteista.

Ainostaan sanallinen maininta hulevesistä kaavamääräyksissä ei ole riittävä onnistuneen ratkaisun toteuttamiseksi.

Esimerkiksi Kirkkonummen Sarvvinportin asemakaavassa 25.8.2016 päivityssä suunnitelmassa kaavakartalla on osoitettu ohjeelliset alueet hulevesien johtamiseen ja viivyttämiseen ja/tai imeyttämiseen hule-1 ja hule-2 kaavamerkinnoilla.

MRL:n 13 a luku ja sen 103 pykälät on voimassa oleva laki koskien hulevesiä. Tätä lakia Peruveden ranta-asemakaavassa tulee noudattaa täysimääräisesti. Hulevesisuunitelmaa

laadittaessa noudatetaan, mitä on säädetty MRL 62 §:ssä vuorovaikutuksesta kaavaa valmisteltaessa.

Hulevesisuunnitelma tulee siten käsitellä kaavoituksen yhteydessä. Vastuu hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueilla kuuluu MRL:n 103 i §:n mukaan kunnalle.

Tilanne on täten erilainen verrattuna edelliseen kaavoituskierrokseen, jolloin oli voimassa aikaisemmat hulevesiä koskevat lait.

Asemakaavamerkinnoilla varmistetaan riittävät tilavaraukset hulevesien hallinnalle.

Tarkoitukseen käytetään hule-1 ja hule-2 merkintöjä. Jos maankäyttösuunnitelman ja siihen liittyvän hulevesien hallintasuunnitelman ratkaisu perustuu avo- ojiin, nekin merkitään asemakaavakartalle erityisesti korttelialueilla, jossa ne ovat rasitteita. Erityisesti kaava-alueen yleiskaavassa esitetyn läntisen RM-2 korttelialueen alueet edellyttävät hulevesiä koskevia säännöksiä, sillä muistiossa 19.05.2014 *"Vola-Golf laajentuminen – vesistövaikutukset ja veden laadun tarkkailu"* –asiakirjassa kuvattu laskuoja kulkee ko. RM-2-korttelialueen läpi.

Avo-ojiin liittyviä ratkaisuja on ennakoitu asiakirjassa Mikkelin seudun ympäristöpalvelut, muistio 19.05.2014 *"Vola-Golf laajentuminen – vesistövaikutukset ja veden laadun tarkkailu"*. Tätä 19.05.2014 kirjattua asiakirjaa ei ole mainittu kaava- aineiston selvitysmateriaalina eikä sitä ole julkaistu kaavan tiedoissa. Muistiossa on tarkasti määritelty vedenlaadun näytteenotto vuoden 2014 keväällä, mutta mittauksen tuloksia ei ole esitetty kaavamateriaalissa. Mikkelin seudun ympäristöpalveluilla tulisi olla kyseiset tulokset sekä heillä tulisi olla myös oman tarkkailupisteen nro 3. tulokset käytettävissään sekä julkaistavissa. Kaavamateriaali on tältä osin puutteellinen.

Kyseisen muistion liitekartassa olevaa avo-ojaa ei ole merkitty kaavakarttaan, vaikka se MRL 13. luvun mukaisesti pitäisi olla merkitty hulevesiin liittyvänä alueena ja kaavamerkintänä (hule-1 tai hule-2). Myöskään ko. avo-ojan toteutettavuutta ei ole selvitetty suhteessa tulevaan kenttärakenteeseen (golfkentän Master Plan), eikä myöskään ojan käyttöä tulvareittinä.

GolfArk Oy:n Master Plan versio F/13.2.2019 kartassa kyseistä ojaa ei näy ollenkaan, vaikka se kulkee väylien nro 2. ja nro 5. poikki.

Tulvareittien tarve tulisi arvioida jo yleiskaavoituksen yhteydessä, jolloin ne voidaan ottaa huomioon asemakaavaa laadittaessa ja merkitä myös asemakaavakartalle. Tulvareitille ei saa sijoittaa rakenteita tai toimintoja, jotka haittaavat tulvareitin toimintaa. Tulvareitin toimivuudesta pitää huolehtia. Esimerkiksi kasvillisuuden ei saa antaa muodostua sellaiseksi, että se estää veden virtauksen, eikä siihen saa läjittää maata edes tilapäisesti.

Mäntyharjun kunnan tulee tehdä maastokatselmus tilan 12-219 sekä ko. tilan erillisen lounaisen tiluksen välisellä alueella sekä myöskin ko. tilan lounaisen tiluksen ympäristössä ennen kaavan hyväksymistä, jotta voidaan todeta lähtötaso, mikäli tilan 12-219 alueella tehtävä maan läjitys muuttaa myöhemmin kaava-alueen ulkopuolisten tilojen (tilat 12-120 ja 12-186) vesiolosuhteita.

"Vastuullisessa rakentamisessa avaintekijöitä ovat väliaikaisten materiaalien säilytyspaikat, vaarallisten aineiden varastointi, käsittely ja hävittäminen, vesien suojelu biosuodattimien ja sedimentaation keräämisen avulla sekä kuljetusreittien määrittäminen ja maaperävaurioiden

minimointi. Lisäksi työt pitää ajoittaa siten, että ekologista häiriötä voidaan välttää tai vähentää.” (Lähde: GolfArk Oy, Golfkenttähanke, opas hankkeen perustajalle).

Edellä siteerattu golfkentän opas rakentajille osoittaa selkeästi, että vesien patoutumisesta kärsivä erillinen lounainen tilus ei sovellu maamassojen tilapäiseen tai pitkäaikaiseen säilytykseen. Mäntyharjun kunnan rakennusvalvonnassa tulee tarkasti harkita, onko ylipäättään mahdollista myöntää maan läjitykseen toimenpidelupaa tälle kaava-alueen lounaiselle erilliselle tilukselle. Tarvittaessa Ympäristökeskus ja ELY-keskus voivat puuttua tilanteeseen sekä kunnan määräämä monijäseninen toimielin voi antaa kiinteistön omistajalle tai haltijalle määräyksen hulevesistä aiheutuvan haitan poistamiseksi 103 k §:n nojalla. Määräys on tarpeen koska tällä tiluksella maan läjittäminen, korkeuserot, pinnanmuodot tai maalajit sekä mahdolliset pinnoitteet haittaavat hulevesien imeyttämistä tai johtamista.

Maanomistajan mahdollinen tarve läjittää maata erilliselle kaavan lounaiselle tilukselle, joka maanomistajan kirjallisen lausuman mukaisesti kärsii jo nykyisellään veden patoutumisesta, ei ole toimiva ratkaisu.

Tilan 12:219 omistaja on VT5 perusparannuksen tietoimituksen 2011-381790 MMLm/7512/33/2011, sivulla 43(55) esittänyt vaatimuksen nro 12, joka kirjattu näin:

”Maanomistaja toteaa, että rakennettu rinnakkaistie patoaa jo vesiä pohjoispuolella olevalle alueelle. Maanomistaja vaatii rummun kaivamista rinnakkaistien alitse. Jos tämä ei ole mahdollista, maanomistaja hoitaa asian itse, jolloin vaaditaan korvaus tehtävästä työstä. Lisäksi maanomistaja toteaa, että kyse on kestopäällysteisen tien avaamisesta, jolloin vaihtoehtona on myös vettymishaitan ja aiheutuvan puuston ennenaikaisen hakkuun korvaamisesta.”

Lunastustoimikunnan 16.5.2013 katselmuksen mukaan kaava-alueen lounainen tilus kärsii vettymisestä.

Kaava-alueen lounainen tilus ja sinne läjitettävä maa-aines haittaa alueen hydrologiaa oleellisesti, eikä lounaista tilusta voida siten käyttää suunniteltuun käyttötarkoitukseen maan läjittämiseen. Kaava-aineistosta on poistettava kuvaus ko. tiluksen käytöstä em. tarkoitukseen, joka ilmaistu kaavaselosteessa seuraavasti:” *Kenttäalueen rakentamisen ja ylläpitoon liittyvien maa-ainesten ym. materiaalien varastoimisalueena toimii kaava-alueen lounaisosan erillinen maa-alue (VU-2).”*

Kaavamateriaalissa Peruveden RAK 2014 kohdassa 5. Asemakaavan kuvaus asiasta mainitaan näin:

Kenttäalueen rakentamisen ja ylläpitoon liittyvien maa-ainesten ym. materiaalien varastoimisalueena toimii kaava-alueen lounaisosan erillinen VU-1 maa-alue. Alueelta on huoltotieyhteys golfkenttäalueelle valtatievarren kevytväylän kautta.

Tämä vaikutuskuvaus on kirjoitettu kaavan kuvaukseen ottamatta selvää maanomistajan itsensä ilmoittamasta ja VT 5:n perusparannuksen maantietoimituksen lunastuslautakunnan katselmuksessaan toteamasta veden tulvimisesta. Kuvaus maan läjityksestä on kirjoitettu myös ilman kaavan arviointia varten tarvittavia hulevesisuunnitelmia ja

vesihuoltosuunnitelman/vesisuunnitelmien julkaisua. Näin ollen kaavasta puuttuu sen arvioimiseksi tärkeitä asiakirjoja.

Mäntyharjun kunnan tulee estää kyseinen tilapäinen tai pysyvä maan läjitys kyseisellä lounaisella erillisellä tiluksella. Voimassa olevan ohjeistuksen mukaisesti herkästi tulvivaksi todetut alueet tulee pyrkiä varaamaan satunnaisille tulville myös jatkossa (Lähde: Kouvolan kaupunki, *hulevesien hallinnan toimintamalli*, 10.12.2019).

Ympäristöministeriön raportteja 22/2016, *Metsämaa kaavoituksessa* -oppaassa kerrotaan luo-kohteista kuten edellä kohdassa 1. mainittu, eli luontokohteen lähiympäristön suojelu on turvattava.

Peruveden ranta-asemakaavan erillisen lounaisen tiluksen kaavamerkinnot ja –määräykset tulee uudistaa siten, että ne ohjaavat alueen vesiolosuhteita sekä suojelevat luo-2 kohdetta.

Tilan 12-219 maanomistaja on ojittanut luo-2 luontokohteen ympäristön siten, että alueen hulevedet ohjautuvat valtatie varren kevytväylän ojiin, josta vedet patoutuvat edelleen alueen länsiosaan. Hydrologisessa tarkastelussa tulee varautua myös maankäytön muutoksiin, vaikka kunta vastineessaan KH 199§/2017 ilmoittaa golfkentän naapuruston maankäytön oletusarvoksi ainoastaan ja vain maa- ja metsätalousvaltaisen käytön.

”Suunnitelman tulee antaa lähtökohdat kaavamääräyksille, rakentamistapaohjeille ja alustavalle hulevesien hallintajärjestelmän mitoitukselle tilavarausten arviointia varten. Tällainen suunnitelma on tärkeä osa kaavoitukseen liittyvää tiedottamista vaikutusalueen asukkaille, sillä sen perusteella voidaan arvioida asemakaavan ympäristövaikutuksia ja haittavaikutusten estämistä alapuolisissa vesissä kaava-alueen ulkopuolella.”

Lähde: Hulevesiopas Kuntaliitto. Hulevesityöryhmä: Hulevesien hallinta– esiselvitys organisoimismalleista, Taustaraportti 29.3.2007, Suunnittelukeskus Oy.

Ympäristön suojelusta vastuussa olevien viranomaisten tulee tarkasti harkita, onko aihetta antaa toimenpidelupa maan läjitykseen kaava alueen lounaiselle tilukselle. Viranomaisten tulee seurata golfkentän alueen maan muokkausta, siihen oleellisesti liittyvää läjitystoimintaa sekä tarvittaessa heidän tulee puuttua asiaan toimenpitein.

Asiakirja *Vola-Golf laajentuminen – vesistövaikutukset ja veden laadun tarkkailu, muistio 19.05.2014*, ei kata tai korvaa puuttuvaa vesihuollon tai hulevedenkäsittelyn suunnitelmaa. Kyseisessä asiakirjassa ei ole huomioitu maanpinnan uudelleen muotoutuminen ja muuttuvat vesiolosuhteet golfkentän rakentamisesta johtuen.

Vesihuollon yleissuunnitelmassa tulee käsitellä vaihtoehtotarkasteluna miten kunnan vesihuoltolinjasta (edellisen kaavaversio kuva 18: Pyhäkoski-Koirakivi vesihuoltolinja Mäntymotellille) rakennetaan liittymä kaava-alueelle, eli käytetäänkö maa- vai vesistöasennusta, putkiston mahdolliset rasitteet eri kiinteistöille, mitoitusvesimäärät, vesijuoksujen ja maaston korkeudet, putkiston liittymäkohdat ja niihin liittyvät kiinteistöt, suunnitellun verkoston laajuus, eri linjausvaihtoehdot, linjapumppaamon/kiinteistökohtaisten pumppaamojen kapasiteettilaskelmat, virtaushäviöt ja viipymät, vesistöjen alituksessa

vaadittavat luvat, hankkeen maksaja sekä muut mitoituksiin ja kustannuksiin liittyvät seikat, kuten Mäntyharjun kunnan osuus rakennuskustannuksissa sekä kunnan perimät liittymismaksut.

Voimassa olevan Peruveden ROYK kohdassa 4.7. Yhdyskuntatekninen huolto, mainitaan seuraavasti: *"Alue liitetään kunnan Pyhäkoski-Koirakivi vesihuoltolinjaan Mäntymotellin kohdalla. Alueen vesihuoltoverkkoon on mahdollista liittää kaikki alueen olemassa olevat loma-asunnot sekä kaavan mukainen lisärakennusoikeus. Tämän lisäksi on vesihuollon yleissuunnitelman mitoituksessa huomioitu mahdollinen verkoston laajeneminen Peruveden kunnan rajaan asti."*

Viranomaisneuvottelussa 19.1.2021 asiaa ainoastaan sivuutettiin ja siten vesihuollon ratkaisut jäivät päättämättä, eikä avoimia kysymyksiä/suunnitelmia ole ratkaistu ranta-asemakaavassa tai sen liitemateriaalista puuttuvalla vesihuollon yleissuunnitelmalla. RAOY:n selostuksen mukaan vesihuollon yleissuunnitelma on jo valmis vuonna 2014, mutta sitä ei ole mainittu tai kirjattu viranomaisneuvottelussa 19.1.2021 kaavan selvitysaineistoksi. Olemassa oleva vesihuollon yleissuunnitelma vuodelta 2014, tai uudempi suunnitelma, tulee esittää arvioitavaksi kaavaprosessissa. Kaavoittaja ei voi salata kyseistä aineistoa. Kaava-alue liitetään kunnan vesihuoltolinjaan Mäntymotellin itäpuolelta, ei Suittilahden eteläisestä pohjukasta. Kaava-alueen maanomistajien itse tulee maksavaa liittymisen kustannukset Mäntymotellin itäpuoleiseen liittymään saakka, Mäntyharjun kunnan eli veronmaksajien rahoja ei tule tähän tarkoitukseen käyttää.

Voimassa olevan RAOY kohdassa 4.7. Yhdyskuntatekninen huolto, vesihuollon suunnitelmassa kuvaillaan suunnitelman laajuutta siten, että suunnitelmassa on otettu huomioon monet kaava-alueen ulkopuoliset tilat ja jopa Pertunmaan kunnan puolella olevat kiinteistöt.

Tämä suunnitelma ja sen laajuus ei perustu olemassa oleviin maanomistajien välisiin sopimuksiin tai suostumuksiin. Kyseessä on voimassa oleva Peruveden rantaosayleiskaava ja sen selostusteksti. Selostustekstin tulisi perustua johonkin konkretiaan ja alueen maanomistajien suostumuksiin ja sopimuksiin. Tällä hetkellä asia ei ole näin. Kaava-alue ei rajoitu Pertunmaan (aineistossa *"Peruveden kunnan"*) rajaan ja näin ollen tällä hetkellä sopimukseton tila osoittaa, että osayleiskaavan selostus perustuu ainoastaan kaavan laatijan perusteettomiin väitteisiin, jotka kunta on hyväksynyt totena ja olosuhteita oikein osoittavana tilana.

Tiettävästi kukaan kaava-alueen ulkopuolisen tilan omistaja ei ole antanut lupaa suunnitella näille kaava-alueen ulkopuolisille tiloille vastaavia suunnitelmia, joka kuvataan näin: *"...Alueen vesihuoltoverkkoon on mahdollista liittää kaikki alueen olemassa olevat loma-asunnot sekä kaavan mukainen lisärakennusoikeus. Tämän lisäksi on vesihuollon yleissuunnitelman mitoituksessa huomioitu mahdollinen verkoston laajeneminen Peruveden kunnan rajaan asti."*

Mäntyharjun kunta on hyväksynyt teknisen lautakunnan 12.8.2014 päätöksellä asiakirjan D_1554_22.01.2014, TekLa 12.8.2014, liite 2 (Liite 21H).

Mäntyharjun kunta on toimittanut 10. 5.2021 käyttööni vuonna 2014 suunnitellun vesihuollon kehittämissuunnitelman kartan M1, piirustusnumero ID1554_K_01/29.7.2014.

Suunnitelmassa esitetään monien Suittilahden alueen pienten, yhden vesihuollon käyttöpaikan omaavien tilojen jäävän pois vesihuollon yleissuunnitelmasta. Suunnitelmasta pois jääneitä, mutta täysin potentiaalisia vesihuollon piiriin mahdollisesti liittyviä jo valmiiksi rakennettuja tiloja (kesämökkejä) olisi ollut yhteensä kymmenen, eli tilat 507-425-8-72, 507-425-8-65, 507-425-8-71, 507-425-8-70, 507-425-8-69, 507-425-8-64, 507-425-8-63, 507-425-8-51, 507-425-8-51 ja 507-425-12-83 (liite 21H).

Pois jääneiden tilojen sijaan vesihuollon suunnitelmaan on sisällytetty tilat Siikaranta 507-425-12-156 (tilalla ei ole rakennusoikeutta päätöksellä TekLa § 44/29.10.2012, eikä siten mahdollista käyttöpaikkaa), Kauppi 507-425-12-120 (kaksi mahdollista käyttöpaikkaa) ja Saarela 507-425-12-186 (yksi mahdollinen käyttöpaikka).

Vesihuollon suunnitelmista pois jäanti tai suunnitelmaan mukaan joutuminen/pääseminen ei näytä noudattavan mitään loogista periaatetta.

Eryteisesti tilalle 12-156 Siikaranta suunniteltu vesihuolto vaikuttaa olevan täysin vastoin kunnan päätöstä TekLa § 44/29.10.2012, jolla kunta päätti että tilalla ei ole rakennusoikeutta. Miksi kunta päätti vesihuollon suunnitelmassa, että tila Siikaranta kuuluu vesihuollon piiriin, vaikka tilalle ei saa rakentaa, mutta em. kymmenen valmista kesämökkiä ei kuulu vesihuollon piiriin?

Vesihuollon suunnitelma noudattaa Mäntyharjun kunnan ja sen osittain omistaman Mäntyharjun Suittimäki Oy:n (Vola Golf) asettamaa päämäärää saavuttaa noin 100 hehtaarin alue golfkenttää varten, jonka alueelle oli suunniteltu luvatta mm. Siikaranta-tilalle rivitaloja. Tavoite 100 hehtaarin golfkentästä ja golfkentän käyttöön Siikaranta-tilalle luvatta suunnitellut loma-asunnot rivitaloissa olisivat tarvinneet vesihuollon. Koska em. yksittäiset Suittilahden läntisen rannan kesämökit 10 kpl eivät suoraan liittyneet golfkentän suunnitteluun, päätti kunta että näille ei tarvitse vesihuoltoa suunnitella tai järjestää. Golfkenttäprojektin näkemyksen mukaan Siikaranta-tilan "tarve" vesihuollon suunnittelusta ja järjestämisestä ohitti kaikki muut tarpeet. Tämän kaavamuistuksen liite 23H kertoo tavoitteista enemmän kuin tarpeeksi (liite 23H).

Tässä asiassa on jälleen kerran toimittu ilman maanomistajien lupaa ja maanomistajien omaisuuteen on kohdistettu Perustuslain 15 §:n vastaisesti suunnittelua, josta maanomistaja ei ole tiennyt.

Kyse on teknisen lautakunnan vesihuoltoa koskevasta päätöksestä, josta olisi pitänyt tiedottaa alueen asukkaille ja kesäasukkaille, sekä maanomistajat olisi pitänyt ottaa mukaan ko. suunnitteluun Perustuslain 15§ mukaisesti.

Mäntyharjun kunta on vuoden 2014 kaavan suunnittelun jälkeen yllättänyt maanomistajat uudemman kerran tällä noin 4 kuukautta rantaosayleiskaavan kaavasuunnittelun jälkeen tehdyllä vesihuollon suunnitelmalla, mahdollisesti suunnitteleamalla alueelle ylimitoitettuja vesihuoltojärjestelmät.

Kyseessä saattaa olla pyrkimys toteuttaa alueen rakentaminen käyttäen apuna ylimitoitettuja suunnitelmia ja sekä myöskin hyötyä Laki vesihuollon tukemisesta 30.7.2004/686. Kaavan

kuvaelma kaava-aluetta suuremmasta suunnittelualueesta mahdollisesti viittaa tähän tavoitteeseen.

Mäntyharjun kunnan ja ELY-keskuksen tulee huolehtia siitä, että mahdollinen tukirahoitus tulee kohdentaa oikein ja oikein mitoitettuihin suunnitelmiin.

Suunnitelmien ylimitoitus saattaa vaikuttaa siten, että mahdollinen tuleva tukien hakuprosessi epäonnistuu virheellisyyksien vuoksi. Täten asian käsittelyssä vaaditaan erityisen suurta tarkkuutta Mäntyharjun kunnassa, kuten myös ELY-keskuksessa.

Muistutan Mäntyharjun kuntaa, että vesihuoltolain nojalla kunta on velvollinen laajentamaan vesihuoltolaitoksen toiminta- aluetta ainoastaan siinä tapauksessa, mikäli suurehkon asukasjoukon tarve tai terveydelliset tai ympäristönsuojelulliset syyt sitä vaativat. Mäntyharjun kunnan tulee ottaa huomioon, että alueen kunnan nykyiseen vesihuoltolaitoksen vesilinjoihin on liittynyt yksityisiä vesiosuuskuntia ja siten kunnan on kohdeltava näitä kaikkia jo olemassa olevia ja tulevia vesiosuuskuntia tasavertaisesti. Asukasjoukko ei suunnittelualueella ole suurehko, eikä muutkaan ko. lainkohdat toteudu.

Peruveden ranta-asemakaavan ei voida katsoa olevan asukastiheydeltään riittävä, jotta alueelle olisi tarvetta rakentaa kunnallinen vesi- ja viemäriverkosto. Vesihuoltolaitosten toiminta-alueella vesihuoltolaki L 2001/119 velvoittaa asemakaava-alueen kiinteistöt liittymään kunnan vesihuoltolaitoksen vesijohtoon ja viemäriin, eli kustannuksista vastaa kaava-alueen maanomistajat.

Näin ollen viranomaisneuvottelussa 19.1.2021 esitetty toive liittyä Mäntyharjun kunnan vesihuoltolaitoksen verkostoon kiinteistöllä 507-425-8-114 Suittilahden länsirannalla ei ole mahdollista, sillä kunnan vesihuoltolaitoksen verkoston liittymäkohta on edellä mainitun v. 2014 kaavan kuvan nro 18. mukaisessa paikassa eli Mäntymotellin itäpuolella.

Hulevesiä koskevat lainkohdat ja kaavan nykyiset virheet tai puutteet selostettu tässä muistutuksessa erikseen.

Voimassa oleva hulevesiä koskevat lait edellyttävät nykyistä parempaa suunnittelua myös Peruveden ranta- asemakaavassa. Edellä mainitussa Pornaisten kunnan kaavassa VU-1 kaavamerkintä edellyttää seuraavaa:

"Uusien alueiden rakentamisen ja vanhoilla alueilla tehtävien oleellisten muutosten tulee nojautua kunnan hyväksymään yksityiskohtaiseen suunnitelmaan, jossa osoitetaan golfkentän rakenteet, maaperän ja kasvillisuuden käsittely, istutukset, pinta- ja kuivatusvesien johtaminen ja käsittely sekä alueen turvallisuuden varmistamiseksi tarvittavat toimenpiteet."

Mitään tällaista Mäntyharjun kunnan hyväksymää yksityiskohtaista suunnitelmaa ei ole. Viranomaisneuvottelun 19.1.2021 tavoite on ollut, että mitään yksityiskohtaista suunnittelua ei edes tule, sillä tavoite on ollut pitää alueen suunnittelu *"sitoutumattomana"* ja *"riittävän väljänä"*.

Käytännössä tämä ei tarkoita 19.1.2021 viranomaisneuvottelun muistiossa mainittua kaava-aineiston kehittämistä, vaan se tarkoittaa monin osin MRL:n vastaista puutteellista suunnittelua.

FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy on osannut käyttää hulevesiin liittyviä kaavamerkintöjä Jämsän Päijänrannan asemakaavan kaavakartassa. Peruveden kaavassa näitä kaavamerkintöjä ei ole voitu esittää, sillä ei ole olemassa tai saatavilla olevaa yksityiskohtaista suunnitelmaa Peruveden golfkentän rakenteesta.

Lyhyesti sanottuna kaava-alueesta ei ole tehty yksityiskohtaista suunnittelua, joka oli tarpeen kaavan laillisuuden saavuttamiseksi. Mikkelin kaupungin ympäristölautakunta on edellyttänyt tätä hulevesialueiden merkitsemistä kaavakarttaan jo vuonna 2014. Hulevesiä koskeva laki on sittemmin tiukentunut, eikä nykyisessä OAS:ssä kaavasunnittelusta mainittu *”suunnitteluun jossa rakennussuunnittelulle jätetään tarkoituksenmukaista väljyyttä”* vastaa MRL:n vaatimuksia, Kaavan tavoitteita on kuvailtu viranomaistapaamisessa 19.1.2021, mutta valitettavasti Peruveden RAK:aa ei ole saatu lainmukaiseksi pelkillä em. tavoitteiden kirjauksella.

Aikaisemman RAK version (2014) kuva 25: Vola Golfin alueen 9-reikäinen alustava kenttävaihtoehto 28.6.2013 osoittaa, että hulevesialtaan sijoittaminen kiinni naapuritilan rajaan ei ole toimiva ratkaisu. Tästä syystä hulevesialtaan tulee suunnitella ja sijoittaa kaavakarttaan, aivan kuten Mikkelin kaupungin ympäristölautakunta huomauttaa. Hulevesialtaiden esittäminen golfkentän layout-kuvissa ei ohjaa kaava-alueen rakentamista eikä niillä ole juridisia vaikutuksia.

Golfkentän maanomistaja esitti vt 5:n maantietoimituksessa MMLm/7512/33/2011, toimitusnumero 2011-381790, että *”kaava-alueen lounainen tilus kärsii nykyisellään patoutuvista vesistä.”* Maantietoimituksen lunastustoimikunta myös totesi hulevesien vaivaaman alueen katselmuksessaan (liite 22H).

Samassa maantietoimituksessa on myös esitetty vaatimus kaava-alueen ulkopuoliselle tilalle ylimääräinen tarpeeton tiesuunnitelma. Vaatimus on tehty samassa hengessä kuin 28.4.2011 pidetty kokous, eli vaatimuksia ja suunnitelmia on esitetty vaatimuksen kohteena olevan tilan maanomistajan etukäteen tietämättä asiasta (liite 4H).

Tilan 12-219 omistajan antama kirjallinen lausunto maantietoimituksen yhteydessä on kiistaton. Kaava-alueen lounainen tilus kärsii hulevesien patoutumisesta ja on näin ollen kiistanalaisesti esitetty kaavamateriaalissa maan läjitysalueeksi. Ehdotettu toiminta uhkaa alueen hydrologista tasapainoa, joten Mäntyharjun kunnan on kiinnitettävä asiaan erityisen tarkasti huomiota ennakoita.

Hulevesistä määrätään MRL 103 I §:n ja MRL 62§:n mukaisesti. Kaavassa on otettava huomioon 1.9.2014 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain 13 a luvun (682/2014) hulevesiä koskevat erityiset säännökset. Kaavasta puuttuu MRL 103 I § mukainen hulevesisuunnitelma, joka on tärkeä kaavan tavoitteiden turvaamisen toteamisessa (HE 218/2013). Alueella on jo oikeusvaikutteinen yleiskaava ja kyseessä on voimassa oleva laki kaavan hyväksymisvaiheessa.

Golfkenttähankkeen toteuttaminen saattaa edellyttää myös, että hankkeelle saadaan vesilupa Vesilain 3 luvun 2 §:n perusteella. Mäntyharjun kunnan tulee selvittää asia sen perusteella, mitä selviää alueen toistaiseksi puuttuvista vesihuolto- ja hulevesisuunnitelmista.

Edellä mainitussa Mikkelin ympäristölautakunnan muistutuksessa on huomioitu myös seikka, jonka olen tässä muistutuksessani maininnut, eli kahta erillistä matkailupalvelun aluetta (RM-2)

ei ole merkitty ranta-asemakaavaa, vaan RM-2 merkinnän alueet on korvattu kokonaan tai lähes kokonaan VU-1 merkinnällä. Tämä on ristiriidassa kaavan eri tasojen välillä.

Kuten edellä mainittu, GolfArk Oy:llä ei ole ollut maanomistajan lupaa suunnitella tilalle 12-120 golfkenttää. Tilan 12-219 omistaja on 30.8.2019 vastaselityksessään asiassa KHO 0861/1/19 toimittanut KHO:lle liitteen nro 2., josta käy ilmi että tila 12-120 Kauppi oli tarkoitettu suunniteltavaksi v. 2012-2013 kaavamutoksessa pääosin M/res-merkinnällä ilman, että tilalle suunniteltaisiin VU-alueita. Minkään tyyppistä lupaa esittää tila 12-120 Kauppi golfkenttänä kaavassa tai kaavan selvityksissä ei ole ollut. Tavoitteet saavuttaa 100 hehtaarin VU-alue on selkeästi vaikuttanut myös Mäntyharjun kunnan suunnitelmiin koskien kaava-alueen lähiympäristön vesihuoltosuunnitelmaan, kuten esim. tilan 12-156 Siikaranta ottamisesta suunnitelmiin mukaan vesihuoltoa tarvitsevana tilana.

Vaikutusten arvioinnissa on otettava huomioon myös naapurituloille aiheutuva vaikutus. GolfArk Oy:n uudistetussa Vola Golf Golfkentän vaikutukset 17.2.2021 -asiakirjassa ei todellisuudessa selvitetä golfkentän vaikutuksia naapurikiinteistöille (kts. kohta 8.).

Reittilinjaukset samoin kuin vesihuollon ja kaapelointien edellyttämät linjaukset tulee määrittää ranta-asemakaavan yhteydessä laadittavan vesihuollon yleissuunnitelman pohjalta. Tätä vesihuollon suunnitelmaa ei ole tehty eikä liitetty kaavamateriaaliin. Vesihuollon yleissuunnitelma kaava-alueelle on oltava tehty ja esitetty arvioitavaksi ennen kaavan valmistumista.

Vastine

Hulevesien osalta ko. kaava-alue ottaa vastaan naapuritulojen valumavesiä merkittäviä määriä, joita nykyisen kentän kastelussa on voitu hyödyntää. Hulevesien ongelma on lähinnä siinä, että sitä ei saada kerättyä talteen tarvittavia määriä vaan jo nyt vettä on siirretty läheisestä järvestä putkiston avulla olemassa oleviin hulevesien keräysaltaisiin. Näistä hulevesien keräysaltaista vettä saadaan kesän kuivina jaksoina ohjattua nurmipintojen kasteluun. Kaava-alueen luonnolliset vesien kulkureitit mahdollistavat uusien keräysaltaiden sijoittamisen kenttäalueelle samalla tuoden lisää esteettisyyttä ja lisäämällä luonnon monimuotoisuutta.

Tilan 507-425-12-186 omistaja on saanut kaava-alueen omistajalta suullisen luvan kiinteistönsä alueella tapahtuvaan ojien perkaukseen 2000 luvun alussa. Näitä luonnollisia vesiuomia pitkin hulevedet VU-2 rakennusalalta kulkeutuvat keräilyaltaan kautta hallitusti Peruveteen.

Kaavakartalle lisätään ohjeelliset hulevesien viivytykseen käytettävät alueet (hule). Hulevesisuunnitelma laaditaan rakennusluvan yhteydessä.

Golfkentän suoja-alueet ja golfkentän turvallisuus ympäristölle.

Peruveden ranta-asemakaavan (2021) kaavakartan kaavamääräyksissä golfkentän turvallisuudesta mainitaan näin:

”Nuoli osoittaa golfradan lyöntisuunnan. Nuolen alku osoittaa likimääräisesti tiiauspaikan sijainnin. Nuolen pää osoittaa likimääräisesti puttausviheriön ja reiän sijainnin.”

”VU-1- alueen väylien suunnittelussa tulee huomioida ympäristössä liikkuvien turvallisuus. Lähtökohtaisesti golfkentän väylät tulee sijoittaa niin, että niiden käyttämisestä ei aiheudu turvallisuudelle vaaraa VU-1-alueen ympäristössä liikuttaessa tai vaihtoehtoisesti tulee rakentamisen yhteydessä toteuttaa riittävät suojarakenteet, esim suojaverkot, joilla voidaan estää golfpallojen aiheuttamia turvallisuusriskejä.”

Peruveden ranta-asemakaavan kaavakartassa nämä likimääräiset sijainnit esitetään nuolilla.

Peruveden ranta-asekaavan ainoat juridiset seikat, jotka osoittaisivat kaavan täyttävän MRL:n mukaisen suunnittelun laadun golfkentän turvallisuuden osalta, ovat edellä mainitut.

Peruveden ranta-asemakaavan liitteessä

”20.6. _Liite_5_Vastineet_palaute_OAS_Peruveden_ranta-asemakaava.pdf”, kaavoittajan vastineessa OAS:n palautteeseen, kohdassa ”1.13 Kohta 13”, sivu 4/20 mainitaan mm. seuraavasti:

”Tavoite pitää alueen suunnittelu ”sitoutumattomana” ja ”riittävän väljänä” liittyä golf-kentän toteutettavuuteen. Ranta- asemakaavoitusvaiheessa ei ole tarkoituksenmukaista suunnitella tulevaa golf-toimintaa vielä niin tarkasti, että kaavassa voitaisiin määrätä sitovasti kentän toteuttamisesta. Tarkempi suunnittelu tapahtuu vasta kaavan hyväksymisen jälkeen. MRL:n sisältövaatimukset mm. kaavan turvallisuuteen liittyen voidaan ratkaista kaavassa myös siten, että kaava mahdollistaa riittävän väljän ja sitoutumattoman kentän suunnittelun.”

Kotimaisten kielten keskus/Institutet för de inhemska språken määrittelee sanan *likimääräinen* tarkoittavan suunnilleen oikean tai tarkan tuloksen antavaksi.

Kotimaisten kielten keskus/Institutet för de inhemska språken määrittelee sanan *suunnilleen* tarkoittavan suurin piirtein, likimain, likipitäen, osapuilleen, arviolta tai noin.

Kotimaisten kielten keskuksessa (Kotus) huolletaan suomea ja ruotsia sekä tarjotaan kieli- ja nimineuvontaa. Kotuksessa laaditaan sanakirjoja, jotka kuvaavat nykykieltä sekä kielen vaihtelua ja muutosta. Kotuksen yhteydessä toimivat suomen kielen, ruotsin kielen, saamen kielten, viittomakielten ja romanikielen lautakunnat.

Kuten havaitaan, kaavoittaja ei määrittele Peruveden ranta-asemakaavassa lainkaan täsmällisesti Vola Golf:n golfkentän peliväylien sijaintia, vaan kaikki annetut tiedot näitä sijaintia koskien ovat vain *suurin piirtein* -arvoja. Kuten kaavoittajan tuottamassa materiaalissa todetaan, Vola Golf:n golfkenttän tarkkaa suunnittelua ei ole todellisuudessa edes aloitettu.

GolfArk Oy:n tuottamassa materiaalissa on arvioitua ainoastaan sitä, olisiko kaava-alueelle alueen tilan riittävyden kannalta mahdollista sovittaa 9-reikäinen kenttä. Tarkempaa suunnittelua ei ole tehty (GolfArk Oy, Vola Golf, Golfkentän vaikutukset 17.2.2021, sivu 22.)

Kaikki edellä mainittu kaavoittajan suunnittelutyö ja kaavoittajan palaute osoittaa sitä, että Peruveden ranta- asemakaavassa ei ole tehty todellista golfkentän suunnittelua ja siten kaavassa ei ole voitu ratkaista golfkentän turvallisuuteen liittyviä seikkoja.

Ranta-asemakaavoituksen yhteydessä on nimenomaisesti tarkoituksenmukaista ratkaista MRL:n mukaiset vaatimukset, kuten kaava-alueen ja sen ympäristön turvallisuus golfkenttätöiminnassa, jolle alue on pääosin suunniteltu.

Itä-Suomen hallinto-oikeus on Peruveden ranta-asemakaavaa koskevassa päätöksessään 19/0010/3 todennut seuraavaa:

”VU-1 –aluetta koskevassa kaavamääräyksissä ei ole toimintojen tarkempaan sijoittumiseen liittyviä määräyksiä, kuten määräyksiä peliväylien turvaetäisyyksistä suhteessa lähialueisiin ja muihin toimintoihin, kuten esimerkiksi kaavassa osoitettuun ajojohdyteen.”

Samassa päätöksessä M-1 alueista on mainittu sivulla 15(18) näin: *Hallinto-oikeus toteaa, että golfkentän suojavyöhykkeeksi tarkoitettu M-1 alue on osin varsin kapea...”*

Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätös on hyvin selkeä: kaavamääräyksissä tulee esittää kaikki ne kaavamääräykset, jotka liittyvät golfkentän peliväylien turvaetäisyyksiin ja turvaetäisyyksiin suhteessa lähialueisiin. Mikäli näin ei tapahdu, on kaava puutteellinen. Määräykset voidaan esittää myös kaavakartalla. Kaavamääräykset eivät koskaan ole kaavoittajan tarkoittamia ”suurin piirtein” määriteltyjä tietoja.

Suuri osa muistutukseni aiheista on käsitelty jo kaavan aiemmassa vaiheessa ja tuolloin muistutukset ja kaavoittajan vastineet on käsitelty Mäntyharjun kunnan teknisessä lautakunnassa, asiana TekLa 25.2.2014, liite 25. ja liite 26.

TekLa 25.2.2014, liite 26 eli kaavoittajan vastineen sivulla 4 (9) on aiemmin edellisessä kaavakäsittelyssä kuvailtu golfkentän rakennetta, kohdissa 1. ja 3.

”1_Kaava mahdollistaa golfkentän rakentamisen sitä varten kaavassa rajatulle alueella. Kentän rakentaminen ratkaistaan toteutussuunnitelmiin liittyen lupamenettelyjen kautta. Kaavavaiheessa oleellinen tieto kentän osalta on aluerajauksen riittävyys, toiminnallisuus ja ympäristön huomioiminen. Kaavan viranomaisyhteistyö ja muu osallistuminen noudattaa MRL:n mukaista käytäntöä kts. kaavaselostus kohta 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.”

”3_Kentän rakentaminen ratkaistaan toteutussuunnitelmiin liittyvien lupamenettelyjen kautta, jolloin myös varmistetaan riittävät turvaetäisyydet ym. siten, ettei naapurituloille aiheudu kentästä rasitteita.”

Kun Peruveden ranta-asemakaava saa aikanaan lainvoiman, golfkentän perustamisessa ei enää käytetä lupamenettelyjä, eikä lupamenettelyillä ratkaista kaavan MRL:n mukaisten vaatimusten täyttymistä. Kaavan MRL:n mukaisten vaatimusten täyttymisen osoitetaan kaavakartassa ja kaavamääräyksissä.

Vola Golf ei ole hakenut nykyisellekään vuodesta 2011 toiminnassa olevalle Par 3- kentälle tai Driving Range –alueelle lupamenettelyllistä päätöstä.

Vastineessa mainittua lupamenettelyä, jolla perustetaan golfkenttä kaavassa mainitulle alueelle MRL:n mukaisena turvallisena ympäristölleen, ei yksinkertaisesti ole olemassa. Sama väite lupamenettelystä on toistettu monessa eri vastineessa eri tilojen omistajille.

Tekla 25.2.2014 liitteen 26. kaavoittajan vastineessa ohitettiin kentän turvallisuuteen liittyvät näkökannat. Kaavoittaja on keksinyt omasta päästään jonkin ”lupamenettelyn”, jota ei ole olemassa ja uskottelee kaavan osallisille tätä muunneltua totuutta. Tosiasiallisesti kaavan turvallisuuteen liittyvät seikat on otettava MRL:n mukaisesti huomioon ja ratkaistava ranta-asemakaavan hyväksymisvaiheessa huomioimalla ympäristö ja sen vaarattomuus ja turvallisuus. Turvallisuuteen liittyvät seikat esitetään kaavakartassa ja kaavamääräyksissä.

Pyydän FCG Finnish Consulting Group Oy:tä kaavoittajan vastineessaan täsmentämään mikä on tämä kaavoittajan aputoiminimi-yhtiön aiemmassa ko. vastineessa mainittu lupamenettely golfkentän käyttöönottamista varten, jossa Peruveden ranta-asemakaavan alueen golfkentän turvallisuus arvioidaan MRL:n mukaisesti?

Kaavoittaja vetoaa kaavan aineistossa edelleen siihen, että Mäntyharjun kunta jollain tavalla hyväksyisi tulevat golfkentän rakenteet ja peliväylien sijoittamisen kaava-alueelle jälkikäteen. Tällaista jälkikäteistä hyväksymismenettelyä golfväylien sijoittamiselle ei ole. Golfkentän turvallisuusratkaisut päätetään ja esitetään kaavassa.

Peruveden RAK viranomaisneuvottelun 19.1.2021 muistioon on kirjattu näin:

”Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen kaavan turvallisuutta koskeviin asioihin on saatu TUKES:n ja Suomen Golfliiton näkemyksiä, joita voidaan nostaa esille arvioinnissa.”

Suomen Golfliitto ry on kaavoittajan tarkoittama osallinen tässä kaavassa.

Suomen Golfliitto ry:n kirjalliset ohjeet ja lausunnot vaikuttavat siihen vaikuttavuusarvioon, joka Peruveden ranta- asemakaavassa voidaan saavuttaa, jotta kaavamateriaalilla voidaan riittävällä tavalla osoittaa, että asemakaavalla voidaan luoda edellytykset turvalliselle elinympäristölle. Lausunnot ja muut selvitykset ovat kaavan tausta-aineistoa ja ainoassa juridisessa kaavan esitystavassa, eli kaavakartalla ja kaavamääräyksillä, voidaan ainoastaan saavuttaa MRL:n mukaiset vaatimukset.

Kaavoittajaa on tehnyt tärkeän havainnon ja kirjannut sen viranomaisneuvottelun muistioon. Kaavoittajan maininta viranomaisneuvottelun muistiossa liitti Suomen Golfliitto ry:n kaavan osalliseksi sitovasti. Valitettavasti kaavoittaja ei ole voinut esittää viranomaisneuvottelun aikana tiedossa ollutta Suomen Golfliitto ry:n lausuntoa, eikä myöskään Tukes:n lausuntoa, Mäntyharjun kunnan teknisen lautakunnan kaavaa hyväksymistä koskevassa kokouksessa Tekla § 57/20.6.2023. Kaavoittaja totesikin em. viranomaisneuvottelussa, että asiakirjat voidaan esittää ja niitä voidaan hyödyntää ”tarvittaessa”.

Mäntyharjun kunnan sekä kaavan laatijan tulee tutustua Suomen Golfliitto ry:n Ilkka Kaivosojan teokseen *Golfkentän rakentamisopas* vuodelta 2007 ja toteuttaa kaava-alueelle vaaditut pysyväisluonteiset suoja-alueet riittävin varo- ja turvaetäisyyksin.

Suomen Golfliitto ry:n kirjalliset ohjeet ja lausunnot ovat osa sitä kaavoituksen selvitysmateriaaliin kuuluvaa aineistoa, josta kaavoittaja mainitsi yhden esimerkin, eli turvallisuuslausunnon, viranomaisneuvottelun 19.1.2021 yhteydessä.

Suomen Golfliitto ry:n ohjeet voidaan jakaa kahteen osaan:

- kirjalliset ohjeet ja kaaviot, joita on ollut laatimassa golfkenttien suunnitteluun koulutetut asiantuntijat

- asiantuntijalausunnot

Nämä kaksi eri ohjeistusta eivät saa eivätkä voi olla ristiriidassa keskenään.

Mikäli ristiriitoja esiintyy, on syyt selvitettävä kaavan valmisteluvaiheessa.

Kaavamääräyksissä ei ole mainittu tai kaavakartta ei osoita samoja suoja-alueiden etäisyyksiä kuin edellä mainitussa Suomen Golfliitto ry:n julkaisemassa teoksessa Golfkentän rakentamisopas vuodelta 2007 on mainittu. Kuten kaavoittaja mainitsee, kaikki kaavassa esitetyt nuolet ovat ainoastaan likimääräisiä, niiden tarkoitus on ainoastaan esittää

mahdollisia lyöntiväyliä, mutta kukaan ei ole vielä aloittanut Vola Golf:n kaava-alueelle tulevan varsinaisen golfkentän suunnittelutyötä.

Mikäli asia olisi niin, että Vola Golf:n golfkenttä olisi tosiasiallisesti jo suunniteltu, huomaisi golfkentän suunnitellut GolfArk Oy tai joku muu kentän suunnittelusta vastaava itsekin, että nykyinen vuonna 2011 suunniteltu ja rakennettu Driving Range ja vuonna 2017 nykyiseen muotoonsa suunniteltu ja rakennettu 9-reikäinen Par 3 –kenttä on väärin suunniteltu ja toteutettu puutteellisin turvaetäisyyksin suhteessa lähialueisiin, eli kaavan ulkopuolisiin tiloihin ja muihin kohteisiin esim. kulkuyhteyksiin.

Kyseinen *Golfkentän rakentamisopas* vuodelta 2007 on uusin kansalliskirjastoon taltioitu ja julkisesti saatavissa sekä luettavissa oleva opas golfkentän rakentamisesta. Golfkentän rakentamisopas vuodelta 2007 on siten viimeisin tiedossa ja suuren yleisön vapaasti saatavissa ja luettavissa oleva kansallisen lajiliiton julkaisema ohje golfkenttien rakentamisesta Suomessa.

Kyseessä on opaskirja, joka on julkaistu suuren yleisön käyttöön, se on taltioitu kansalliskirjastoon ja siellä vapaasti luettavissa. Näin ollen ko. opasta ja sen tietosisältöä voidaan siteerata ja käyttää tuomioistuimissa ja tuomioistuinten ennakkotapauksissa.

Lyöntiväylien turvaetäisyydet tulee perustella kunnan tekemässä ja kaavan muistuttajille antamassa vastineessa kaikilta niiltä osin, kun turvaetäisyyksien metrimääräinen etäisyys suojelua kaipaavista kohteista, eli esimerkiksi väylien etäisyydet kentän hallinnoiman alueen rajasta jne. (tontinrajat, kulkuväylät, rakennuspaikat jne), poikkeavat Suomen Golfliitto ry:n golfkentän rakentamisohjeista vuodelta 2007. Metrimääräinen ohje suojavyöhykkeen syvyydestä on monin paikoin minimissään 75 metriä. Golfkentän rakentamisoppaan turvallisuutta koskevat kaaviot nro 1. – 10. on otettava huomioon täysimääräisenä sekä toteutettava kentän suunnittelu ranta-asemakaavan karttaan, jotta voidaan arvioida kaavan ja kentän turvallisuusnäkökohdat.

Golfkentän kaava ei ole mikään avoin valtakirja maanomistajalle toteuttaa kenttä kaavan hyväksymisen jälkeen mielivaltaisesti itse haluamallaan tavalla. Edellä mainitut Paltamon, Jämsän, Rovaniemen ja Pornaisten kaavat osoittavat, että kuntien tulee ohjata sitovasti kentän rakentamista ja väylien sijoittelua turvallisiksi. Sitovasti ohjaaminen tapahtuu kaavakartalla tai kaavamääräyksiin. Sitovasti ohjaaminen ei tapahdu golfkentän Master Plan- suunnitelmalla.

Kaavan selostuksessa kohdassa 6.1. alun perin mainittiin, että asemakaavan toteutusta ohjaa ja havainnollistaa alueelle laaditut Master Plan (GolfArk Oy, 13.2.2019) ja golf-selvitys.

Kaavan liitemateriaalissa ei ole esitetty arvioitavaksi tätä 13.2.2019 suunniteltua Master Plania. Tämä on kaavan puute, joka on korjattava ennen kaavan hyväksymistä Mäntyharjun teknisessä lautakunnassa. Kyseinen Master Plan on merkityksellinen osa kaavan materiaalia, joten se on esitettävä kaavan osallisille arvioitavaksi kaavan hyväksymisen yhteydessä hallinnollisessa menettelyssä.

Orasmaa Oy:n nykyisen Par 3 -kentän ja Driving range -alueen suoja-alueissa ei ole noudatettu Suomen Golfliitto ry:n kirjallisia ohjeita suoja-alueista.

Turvallisuusratkaisut esitetään aina kaavakartassa ja kaavamääräyksissä, kuten esimerkiksi Paltamon kunnan korkeatasoisesti suunniteltu golfkentän kaava osoittaa.

Kaavan turvallisuusratkaisuja ei esitetä asiantuntijoiden yksilöimättömillä kirjallisilla lausunnoilla tai toiminnanharjoittajan toimenpidelistoilla, sillä parhaimmillaankin nämä antavat vain lisätietoa ja taustaa kaavan sisältöön. MRL 54§:n mukaiset seikat ratkaistaan kaavakartalla ja kaavamääräyksillä.

Pyydän Mäntyharjun kuntaa tutustumaan kyseiseen Suomen Golfliitto ry:n golfkenttien rakentamisoppaaseen ja etsimään oppaasta tietoa voidaanko oppaassa mainituista suojaetäisyyksistä poiketa esimerkiksi siitä syystä, että kaava-alueen ulkopuolisia muita tiloja tai tontteja ei ole vielä toistaiseksi asemakaavoitettu ottaen huomioon MRL 51 § 2. momentin vaatimukset.

Oppaassa ei mainita sanaakaan suojaetäisyyksien laiminlyönnin mahdollisuudesta siitä syystä, että naapuritontti olisi nykyisellään maa- ja metsätalouskäytössä. Mäntyharjun kunta on itse esittänyt Peruvesi-Vihantasalmi matkailun Master Planissa, että koko lähialue rakennetaan golfkentäksi Honkaniementielle saakka. Mitään tällaista ei ole vielä näköpiirissä ja alueen muut tilat voidaan tulevaisuudessa kaavoittaa aivan eri käyttötarkoituksiin, kuin VU-alueeksi.

Kaavan laatijan tai kunnan intressissä voi olla väittää kyseisen kansallisen golfin lajiliiton alansa huippuosajien laatiman teoksen olevan vain osa ohjeistusta, joka ei ole velvoittavaa lainsäädäntöä.

Peruveden ranta-asemakaava on tuotu yleisölle nähtäväksi ja kommentoitavaksi päätöksellä Tekla § 57/20.6.2023. Peruveden ranta-asemakaavan on valmistaneet FCG Finnish Consulting Group Oy yhteistyössä GolfArk Oy:n kanssa. Peruveden ranta-asemakaavan tulisi nyt olla valmis hyväksyttäväksi. Kaavakartassa on nähtävissä merkintöjä, jotka osoittavat golfkentän peliväylien summittaisia sijainteja ja kaavamääräyksissä on tehty muutoksia edelliseen kaavaversioon verrattuna.

Pyydän kaavoittajaa täsmentämään vastineessaan mikä tai mitkä ovat ne kansalliset tai kansainväliset ohjeet ja määräykset, sekä velvoittavat että velvoittamattomat ohjeistukset, säännöt, lait tai muut vastaavat, joihin nykyinen Peruveden ranta-asemakaavan kartan merkinnät nuolista ja niitä koskevat kaavamääräykset perustuvat?

Mitä ohjeistusta, opasta tai muuta lähdettä kaavoittaja FCG Finnish Consulting Group Oy tai golfkentän suunnittelija GolfArk Oy tai jokin toinen Vola Golf:n golfkenttän suunnitteluun liittyvä suunnittelutoimisto ovat käyttäneet Peruveden ranta-asemakaavan suunnittelussa, erityisesti golfkentän turvallisuuden suunnittelussa? ¹

Kaavan laatijan tai kunnan tulee tässä tapauksessa osoittaa jokin Suomen Golfliiton ry:n vuoden 2007 versio golfkenttien rakentamisopasta vahvempi tai pätevämpi ohjeistus golfkentän rakentajille ja kaavasunnittelijoille, joka olisi yleisesti luettavissa ja kansalaisten vapaasti saatavissa. Suomen Golfliitto ry:n golfkentän rakentamisopas vuodelta 2007 on alansa huippuosaajien laatima teos nimenomaan golfkentän rakentajille. Kyseinen opas edustaa parasta kansallista ja Euroopan laajuista osaamista nimenomaan golfkentän rakentamisessa ja golfkentän rakenteiden saattamisesta vastaamaan turvallisuuskriteereitä.

Kyseisen kirjan Suomen Golfliitto ry:n Golfkentän rakentamisopas, sen tietosisältö ja siinä olevat kaaviot eivät tarvitse onnistuneeseen tulkintaan ainostaan erittäin hyvin golfia ja golfarkkitehtuuria tuntevilta asiantuntijoilta. Kaaviot ja ohjeet ovat selkeitä ja yksiselitteisiä myös maallikoille.

Suoja-alueiden minimietäisyyksien pienentämistä ei voida yksinkertaisin ja pysyvin menetelmin toteuttaa kaavaan tapauksessa, vaikka maanomistajat olisivat sopineet näin tehtäväksi. Golfkentän tai sen suoja-alueiden sijoittaminen naapuritontille edellyttää kirjallista sopimusta/rasitteen muodostamista ja merkitsemistä maarekisteriin.

Maanomistusolosuhteiden muutokset ilman sopimuksia/rasitteita aiheuttavat kestäättömiä ristiriitatilanteita, mikäli sopimuksia ei ole tehty ja rasitteita ei ole muodostettu. Väitetyistä maanomistajien välisistä sopimuksista ei ole näyttöä. Ristiriitatilanteista on aina vastuussa kunta, joka on vastuutaho hyväksyessään puutteellisen kaavan.

Mäntyharjun kunnan tulee liittää käsiteltävään ranta-asemakaavaan ne rasiustodistukset, jotka osoittavat kunkin niiden kiinteistöjen sisältävän rasitteen golfkentän suoja-alueista piirroskarttoineen, joille suoja-alueita on todellisuudessa sijoitettu.

Alueella vuodesta 2011 asti ollut Driving Range -lyöntialue ei ole turvallinen. Edellä mainitun golfkentän rakentamisoppaan mukaan lyöntialueen pituus on oltava minimissään 270 metriä ja tämän lisäksi lyöntialueelle, golfpallojen osuma-alueen pätyyn, on sijoitettava minimissään 30 metrin suoja-alue sekä alueen takareuna on aidattava.

Nykyisessä muodossa Driving Range -lyöntialueen pituus on noin 230 metriä, eikä suoja-alueita ole lainkaan (lähde: GolfArk Oy:n Vola Golf golfkentän vaikutukset-selvitys 8.11.2012, GolfArk Oy:n Vola Golf golfkentän vaikutukset-selvitys 17.2.2021 ja Paikkatietoikkuna). Driving Range -lyöntialueen päädyssä on Saarenpääntie, joka sijaitsee Driving Range -lyöntialueen kohdalta pääosin kaava-alueeseen kuulumattoman naapuritilan mailla ja jonka ns. koivukujan suojaavan puuston poistamisen oikeus kuuluu kaavan ulkopuolisen tilan omistajille.

Kaavan laatija ja golfkentän Master Planin laatija havainnollistavat Driving Range-alueen tilannetta kaavaselosteen sivulla 7., ”kuva 4. Saarenpään tilakeskus ja golfin harjoitusalue (2021).” sekä ”Vola Golf, Golfkentän vaikutukset 17.2.2021” –asiakirjan sivulla 1.

Kyseinen Driving Range -lyöntialueen on sijoitettava sivusuuntaisesti minimissään 60 metrin päähän tontin rajasta. Nykyisessä muodossa lyöntialueen reuna on noin 25 metrin päässä tontin rajasta eli kaava-alueen ulkopuolisen tilan 12-172 Mutkala rajasta (liite 16H).

Kaavan tilaajan Orasmaa Oy:n KHO diaarinumerossa 0861/1/19 esittämällä lausunnolla Saarenpään yksityistiestä ja ko. tien leveydestä 12 metriä sekä tien reunassa olevan koivukujan sisällyttämisestä tiealueeseen ei ole mitään merkitystä kaava-alueen turvallisuusratkaisuihin. Tien vierustamat koivut ovat kaava-alueen ulkopuolisen maanomistajan poistettavissa milloin vain voimassa olevan lain turvin, eikä tilan 12-186 maille sijoittuva tiealue kuulu kaava-alueeseen tai kaava-alueen omistajien päätösvaltaan, tierasitus pois luettuna, millään tavalla.

Mäntyharjun kunta on ollut Vola Golf:n Driving Range -lyöntialueen rakentamisen sekä golfkentän toiminnan ajan omistajana Vola Golf:n liiketoiminnassa omistaessaan osan Mäntyharjun Suittimäki Oy:stä ja sen aputoiminnasta Vola Golf vuosina 2009-2014. Kuluttajaturvallisuuslaki 920/2011 on ollut voimassa ajanjaksolla, jolloin Mäntyharjun kunta on ollut osakkaana Vola Golf:n liikuntapalveluja tarjoavana tuottajana eli vuodet 2011-2014. Kyseisen lain mukaan valvova viranomaisena ko. ajanjaksolla on ollut Mäntyharjun kunta.

Mäntyharjun kunta on valvovana viranomaisena ja toiminnanharjoittajana sallinut puutteellisen ja kansallisen lajiliiton ohjeistuksien vastaisen Driving range -lyöntialueen rakentamisen alueelle, sekä sallinut golfkentän kaupallisen liiketoiminnan puuttumatta golfkentän turvallisuuspuutteisiin valvonnallisilla toimenpiteillä.

Mäntyharjun kunta on omistamansa Mäntyharjun Suittimäki Oy:n osa-omistajana ja toiminnanharjoittajana ollut rakentamassa/rakennuttamassa kyseistä ohjeistuksien vastaista Driving range-alueita. Tämä on merkittävä laiminlyönti Mäntyharjun kunnalta.

Mäntyharjun kunta on suunnitellut vuonna 2011 valmistuneessa Peruvesi-Vihantasalmi matkailualueen Master Planissa Honkaniementien ja Konnesaarentien väliselle alueelle VU-alueen kysymättä asiasta mielipidettä kaikilta maanomistajilta. Asia käy selkeästi ilmi myös Peruvesi-Vihantasalmi matkailun kehittämishankkeen muistiosta 29.4.2011, jossa hankealueeksi mainitaan noin 130 hehtaaria.

Suunnitelmat on tehty Mäntyharjun kunnan omistaman yrityksen Mäntyharjun Suittimäki Oy:n hyväksi ja ainoastaan tämän Mäntyharjun kunnan ja kaavan käynnistäjän oman yrityksen etua yksipuolisesti ajaen.

Mäntyharjun kunnan velvollisuudeksi jää noudattaa MRL 51 § 2. momentin velvollisuutta huolehtia uusien palveluntarjoajien normaali pääsy alueelle.

Tämä onnistuu siten, että Mäntyharjun kunta noudattaa jatkossa täsmällisesti ja kirjaimellisesti Suomen Golfliitto ry:n turvallisuusmääräyksiä ja kirjallisia ohjeita.

Orasmaa Oy ja Mäntyharjun kunnan osittain omistama Mäntyharjun Suittimäki Oy ei ole riittävässä määrin selvittänyt golfkentän rakentamisen teknisiä edellytyksiä ennen kentän rakentamisen aloittamista. GolfArk Oy on useaan otteeseen suunnitellut Vola Golf:n Driving Range -alueen omiin golfkentän rakennetta koskeviin suunnitelmiin siten, että alue ei täytä Suomen Golfliitto ry:n vaatimuksia turvallisuusratkaisujen osalta.

Mäntyharjun kunta antaa, ja on jo vuosia antanut, kaavan maanomistajan ohjata kaavaratkaisuja ja kentän turvallisuuteen liittyviä ratkaisuja pois päin yleisesti hyväksyttävistä sovinnaisista ja turvallisista kaavaratkaisuista ja toimintatavoista.

Nykyisen Par 3 radan kolme eri lyöntiväylää on sijoitettu alle 26 metrin päähän kaava-alueen ulkopuolisen tilan rajasta (Liite 16H). Lyöntiväylän minimietäisyys tulee olla minimissään 50-75 metriä tontin tai tilan rajasta. Suunnittelualueen golfkentälle varatun alueen koon yli 37 hehtaaria olisi voinut kuvitella riittävän turvallisen Par 3 -golfkentän toteuttamiseen, mutta alueen laajuutta ei ole käytetty hyödyksi.

Tulee myös ottaa huomioon, että Vola-Golf:n nykyinen Par 3-radon lyöntipaikan nro 1. aloituslyönti suoritetaan noin 25 metriä naapuritilan rajasta, noin 64 metriä Suittilahdenraittitiestä ja noin 75 metriä VT 5:stä. Par 3 -radalla käytetään normaaleja golfpalloja, todiste näistä normaalien pallojen käytöstä Par 3-radalla on tarjolla Vola-Golf:n Facebook sivuilla.

Avoimissa lähteissä on löydettävissä EIGCA:n (European Institute of Golf Course Architects) artikkeli ”Danger Ahead – Safety issues on UK Golf Courses”, 25.11.2015 (<https://www.eigca.org/Articles/21621/Danger-Ahead-and8211;-Safety-issues-on-UK-golf-courses>). Artikkelia on siteerattu Peruveden RAK:n (2014) käsittelyn yhteydessä KHO:n käsittelyssä.

Artikkelin mukaan mikäli pelikentän vieressä on moottoritie/moottoriliikennetie (motorway), on turvallisuusetäisyys oltava jopa 100 metriä. Artikkelin perusteella peliteknologian kehitys tuo esiin näitä tarpeita kasvattaa suoja-etäisyyksiä. Periaate on vastakkainen Suomen Golfliitto ry:n kenttäasiantuntijan lausuntoon verrattuna.

Mäntyharjun Suittimäki Oy:n ja Orasmaa Oy:n osoittama välinpitämättömyys golfkentän turvaetäisyyksistä ja lajiliiton ohjeista on huolestuttavaa, eikä tämän kaltainen tahallinen turvasäännösten rikkominen voi olla eduksi golfurheilulle ja kunnan hyvälle maineelle. Kaava-alueen turvallisuus ratkaistaan kaavakartalla ja kaavamääräyksillä, ei suunnitelmilla, toimenpidelistoilla tai vaikutusten kuvauksilla siitä kuinka alueen turvallisuutta voitaisiin parantaa.

Kaavoituksen tulee suunnitella ja muuttaa Driving Rangen -alue sellaiseksi, että Suomen Golfliitto ry:n Golfkentän rakentamisoppaassa mainitut suoja-alueen etäisyydet täyttyvät. Parhaiten tämä tapahtuu muuttamalla Driving Rangen lyöntialueella pallon lyöntisuunta etelästä pohjoiseen, jolloin voidaan saavuttaa sekä Konnesaarentien että Saarenpääntien viereen minimissään 60 metrin vaadittavat suoja-alueet, Driving Rangen molemmille sivuille. Luonnollisesti tulee noudattaa myös Driving Range -alueen suojavyöhykkeen pituusmääräyksiä, jotka ovat siis minimissään 270 m + 30 m. Muutos turvaisi yleisten teiden, eli Suittilahdenraitin ja VT5 tiellä liikkujien turvallisuuden golfpallojen lyöntiratojen suuntautuessa niistä pois päin.

Turvallisuuspuutteet on korjattava ennen kaavan hyväksymistä, joten kaava on tuotu ennenaikaisesti julkiseen arviointiin. Tämä selvitykseni osoittaa selkeästi, että kaavan suunnittelumateriaali ja nykyiset tekniset toteutukset eivät täytä vaatimuksia kaavan turvallisesta rakenteesta.

Kaavakartassa on häivytetty se tosiasia, joka näkyy kaavamateriaalin tuottamissa em. havainnekuivissa, että Driving Range alue on jo olemassa, ja että alueen suunnittelussa ei ole noudatettu Golfliiton määrittelemiä turvaetäisyyksiä. Kaavakartassa on ehdottomasti esitettävä jo olemassa olevat rakenteet ja kentän lopullinen sijoittaminen.

Olen vakuuttunut, että Itä-Suomen hallinto-oikeus olisi asiasta täsmälleen samaa mieltä tästä kentän puutteellisen kenttäsuunnittelun perusparannuksesta ja kentän turvallisuuden tuntuvasta lisääntymisestä. Tämän oivalluksen luulisi tulleen kentän suunnittelijan GolfArk Oy:n mieleen, onhan tämä yritys tehnyt alueella katselmuksen jo vuonna 2011 sekä vastannut kentän suunnittelusta turvallisiksi vuosien 2011-2021 aikana. GolfArk Oy:n olisi suunnittelutyössään tukeuduttava kansallisen lajiliiton kirjallisiin ohjeisiin kaikin osin, sillä vain näin voidaan saavuttaa MRL 54§ mukaiset tavoitteet.

Tällä em. parannuksella mahdollistetaan pelaajien pääsevän nauttimaan paremmin vieressä olevan VT5 tien näkymistä ja äänimaailmasta. Yksi Vola-Golfin liikeideoista on nimenomaan sijoittuminen VT5:n varteen mahdollisimman lähelle valtatieä, näkyvälle paikalle ja mahdollisimman lähelle melua tuottavaa valtatie liikennettä. Tämä tekninen ratkaisu ja muutos tukee yrityksen liikeidea loistavasti.

Lisäksi uudistuksella voitaisiin poistaa se ongelma, että nykyisellä Driving Range -alueella pelattaessa ilta-aurinko paistaa pelaajien silmiin. Myös teos Golfkentän rakentamisopas toteaa asiasta, että kenttä kannattaa suunnitella etelään päin suuntautuvaksi, jolloin voidaan hyvien valo-olosuhteiden vuoksi saada pari viikkoa lisää pelisesonkiin. Golfkentän suunnitellut GolfArk Oy (toiminta lakannut v. 2021) tai jokin muu suunnittelutoimisto voi käyttää tätä ideaa uudessa tulevassa kenttäsuunnitelmassaan.

Alueen ratkaisuja tai laillisuusvalvontaa ei ole osattu, tai muutoin vain ei ole pystytty, suunnittelemaan ja toteuttamaan riittävän tarkasti ammattinsa osaavien henkilöiden toimesta, vaan on jätetty kentän turvallisuuteen liittyvää suunnittelutyötä myös naapureille ja tavallisille kansalaisille. Tämä on sitä *"kokonaisvaltaista avointa yhteistyötä"*, joka on mainittu Peruvesi-Vihantasalmi matkailun Master Planissa (FCG P14703, s.48/49), ja joka on auttanut suunnitelmien venymistä sekä tämän golfprojektin pysymistä suunnitteluasteella toistaiseksi jopa yli 10 vuoden ajan. Peruvesi- Vihantasalmi matkailuhankkeen tavoiteltu vaikutusaika 2010-2015 täyttyy ja jopa ylittyy roimasti.

Golfkentän suoja-alueiden puutteellisuuksista on huomautettu vuonna 2014, mutta edelleen suunnittelu ja toteutus ei vastaa kansallisen lajiliiton ohjeistuksia. Alueen kaavoitus on työkalu, jossa ratkaistaan alueen turvallisuuteen liittyviä ratkaisuja. Kaikki muu vapaaehtoisuuteen tai suosituksiin perustuva turvallisuuden parantaminen on jäänyt Vola Golfin 2011-2023 toimintavuosina pääosin tekemättä. Itä-Suomen hallinto-oikeus olisi tästä Driving Rangen rakenteellisten ongelmien parantamiseen liittyvästä ratkaisusta samaa mieltä kanssani, ja hallinto-oikeus onkin jo kertaalleen todennut kentän puutteelliset kaava- ja turvallisuusratkaisut.

Golfkentän suunnittelija ei ole uudistetussa golfkentän vaikutusarviossa ottanut ollenkaan kantaa kaava-alueen naapuritilojen kokemaan haittaan ja rasitukseen, vaikka Vola-Golf:n

nykyinen kenttä on rakennettu lähes kiinni naapuritiloihin ja on pahimmillaan n. 18 metrin päässä naapurin rajasta, golfkentän palloja lentää naapuritilalle, Driving range lyöntialue on liian lyhyt sekä päätyalue päättyy golfkentän klubirakennukselle vievään tiehen ilman suoja-alueita ja aita. Kaikki nämä alueen suunnittelussa tehdyt virheet on mainittu jo vuonna 2014 kaavamuistutusten aikana.

Kaavoittaja tai golfkentän suunnittelija ei ole katsonut parhaaksi tehdä toimijakyselyä kaavan naapuritiloille. Käytännössä MRL:n mukainen vuorovaikutus ei ole toteutunut ja siksi Vola Golf:n golfkentän vaikutustenarviota ei voida pitää luotettavana. Vola Golf:n golfkentän vaikutustenarviointi perustuu kaavoittajan, golfkentän suunnittelijan ja/tai Orasmaa Oy:n omiin subjektiivisiin arvioihin.

Golfkentän suunnittelija on laatinut uudessa kaavaversiossa peliväylien ohjeelliset sijainnit pelkillä summittaisilla peliväylien merkinnöillä. Tällä suunnittelulla voidaan korkeintaan osoittaa tuulen vaihtelevia suuntia alueella. Tämän kaltainen suunnittelu pyrkii olemaan sitouttamatta peliväyliä sekä niiden tarkkaa sijaintia, ja täten kentän rakenteellisia turvallisuusratkaisuja ei ole onnistuttu osoittaa kaavakartalla. Kaavamääräyksissä ei mainita kansallisen lajiliiton suoja-etäisyyksiä eli suunnitteleamattoman kentän tapauksessa 75 metrin suoja-alueesta naapuritiloihin, kulkureitteihin ja muihin kentän tai sen viereisiin kohteisiin nähden. Suoja-alueet perustetaan kaavamerkinällä kaavakartassa tai kaavamääräyksillä.

Peruveden golfkentän voidaan siten syystä todeta olevan puutteellinen kaavaan oleellisesti liittyvien selvitysten osalta. Kuten todettu, normaaleissa suomalaisissa golfkenttää koskevissa asemakaavoissa osoitetaan sitovasti golfväylien paikat, kuten esimerkiksi Paltamon Metelinniemen asemakaavassa.

Peruveden ranta-asemakaavan selostuksen vaikutustenarvioinnissa on käytetty monin osin pelkästään mielikuviin tai tutkimattomaan tietoon perustuvia selostuksia, selvityksiä tai rakenteellisia ratkaisuja, jotka eivät vastaa kansallisen golfin lajiliiton ohjeistuksia koskien golfkentän rakennetta.

Kuten olen tässä muistutuksessani tuonut esiin, ei kentän suunnitellut GolfArk Oy tai jokin muu suunnittelutoimisto ole toteuttanut jo valmiissa suunnitelmassaan golfkentässä moneltakaan osin Suomen Golfliitto ry:n Golfkentän rakentamisoppaan ohjeita. Nykyisen Driving Range alue ja Par 3-kentän väylä #1., väylä #2. ja väylä # 3. ovat kaikki rakennettu Suomen Golfliitto ry:n ohjeistuksen vastaisesti liian lähelle naapuritilojen rajoja.

Muistutan Mäntyharjun kuntaa myös seikasta, että OAS TekLa § 35/14.4.2021 mainittu MRL 62§ mukainen osallinen Tukes ei ota kaavoitusvaiheessa golfkenttien rakenneratkaisuihin kantaa, eikä ole kaavoitusasioissa lausuvana tai valvovana viranomaisena.

Kyseisen MRL 62§ lainkohta on kirjattu seuraavasti:

Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista 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.

Vuorovaikutuksesta kaavaa valmisteltaessa säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella. (29.12.2006/1441)

Tukes ei ole osallistunut Peruveden kaavan valmisteluun, ei ole 8.1.2021 lausunnollaan arvioinut kaavoituksen vaikutuksia tai lausunut kirjallisesti tai suullisesti mielipidettään asiasta eli Peruveden kaavoituksesta.

Tukes ei ota kaavoitusvaiheessa golfkenttien rakenneratkaisuihin kantaa, eikä lainsäädännön mukaisesti tämän viraston toimialaan kuulu ohjeistaa toiminnanharjoittajan toimintaan liittyviä teknisiä ratkaisuja kaavoitusvaiheessa. Tukes:n rooli on valvoa Kuluttajaturvallisuuslain 920/2011 ja sen myöhemmin muuttuneiden säädösten noudattamista ja tämä on lain mukainen Tukes:n toimivalta. Kaikki tämä tieto olisi ollut kaavoittajan selvitettävissä ennen OAS:n luettelointia tai ennen kuin kaavoittaja mainitsi viranomaisneuvottelussa näiden tahojen olevan osallisia tai näiden tahojen antavan kaavoituksen vaikutusten arvioita.

Myöskään Mäntyharjun kunta ei ole kaavan lausujana Kuluttajaturvallisuuslain määrittämänä kaavan osallisena. Kaavoittaja on käyttänyt luovaa vapautta ja vilkasta mielikuvitustaan selostaessaan viranomaistapaamisessa paikalla olleille viranomaisille kaavan muista viranomaistahoista (Tukes) ja muista tahoista (Suomen Golfliitto ry) virallisina kaavan osallisina. Kaavan laatijan tulisi selvittää itselleen mitä tarkoittaa toimivalta.

Vielä ratkaisemattomien ja HAO:n päätöksessä mainittujen Peruveden ranta-asemakaavan turvallisuusongelmien käsittelyssä ei mahdollisesti voida käyttää kaavan golfkenttä-alueen turvallisuuden perusteluissa kaavaratkaisuja, jotka pohjautuisivat Tukes:n tai Mäntyharjun kunnan aiempiin golfkentän turvallisuutta koskeviin päätöksiin tai lausuntoihin.

Tukes:lla ei siis ole asiantuntijaroolia kaavaratkaisuissa MRL 62§ mukaisesti. Kyseiset Tukes:n päätökset tai ratkaisut eivät millään tavalla koske keskeneräistä Peruveden kaavoitusta ja golfkentän lopullista toteutusta.

Suunniteltua kenttää yhdeksän täysimittaisen lyöntiväylän rakenteella ei ole esitetty Tukesille arvioitavaksi, eikä Tukesin mahdolliset aiemmat lausunnot siten liity tulevaan kaavaratkaisuun.

Tässä tapauksessa kyseessä on kaavan tilaajan ja kaavan laatijan virheellinen käsitys kaavaan liittyvistä selvityksistä ja niiden mahdollisesta liittymisestä MRL 54§ 3. momentin mukaisiin vaatimuksiin.

Kaavoittaja on tässä tapauksessa ollut huolimaton ja epäpätevä vedotessaan OAS:ssä Tukesin rooliin sekä osallisuuteen kaavoituksessa.

Tukes/ylitarkastaja Hannu Väärälältä saadun selvityksen mukaan Vola Golf palveluidentarjoaja Orasmaa Oy on antanut Tukes:lle selvityksen, jonka mukaan yritys itse (Orasmaa Oy) on

havainnut naapuritilalle lentäneen golfpalloja Vola Golf:n toiminnasta. Tukes kirjoittaa asiasta näin:

”Toiminnanharjoittajan selvityksen mukaan ilmoituksia kentän rajojen ulkopuolelle lentäneistä palloista ei ole tullut. Kiinteistön 507-425-12-172 alueelta on selvityksen mukaan kerätty muutamia rajan yli lentäneitä palloja, mutta ne eivät ole aiheuttaneet vaaratilanteita. Par 3 -kentän pelipalloja ei selvityksen mukaan ole kiinteistölle lentänyt. Palloja ei myöskään ole löytynyt muilta kentän ulkopuolisilta alueilta eikä niistä ole tullut ilmoituksia.”

Palvelujen tarjoaja Orasmaa Oy / Vola Golf toteaa itse selvityksessään Tukes:lle, että palloja tosiasiallisesti lentää Vola Golfin alueelta kaava-alueen ulkopuoliselle naapurikiinteistölle. Vola Golfin toiminta aiheuttaa kiistatta rasisetta naapurituloille ja rikkoo MRL 54 § 3. momentin mukaista vaatimusta. Tämän saman seikan todistaa myös kyseisen naapurikiinteistön omistaja omissa lausunnoissaan, jotka ovat joko toimitettu kaavan edellisessä käsittelyssä KHO asian 0861/1/19 oikeuskäsittelyssä todisteeksi, selitteen liiteasiakirja nro 7. Lausunto on kirjattu Peruveden RAK (2014) sivulle 151/179.

Vola Golf/Orasmaa Oy:n selvityksessä jää epäselväksi miten Orasmaa Oy on voinut päätellä, että palloja ei ole harhautunut naapurikiinteistölle Par 3-pelin seurauksena? Vola Golf:n toiminta tapahtuu pääosin 24/7 periaatteella valvomattomana toimintana, jossa henkilökuntaa ei ole säännöllisesti paikalla valvomassa asiakkaiden toimintaa.

Orasmaa Oy:n lausunto ei tuo uutta tietoa, sillä nykyinen Vola Golf:n golfkenttä ei täytä Suomen Golfliitto ry:n ohjeistuksia golfkentän rakentajille ja kentän tuottama haitta eli golfkentän pallojen lentäminen naapuritilalle on todettu jo vuonna 2014 kaavan laadinnan yhteydessä.

Suomen Golfliitto ry:n opas vuodelta 2007, sivu 7., kohta *Turvallisuus* ohjeistaa asiasta näin:

”Ohjeiden tavoitteena on määrittää ne kenttäsuunnittelun kohteet, jotka tarvitsevat peliturvallisuuden suhteen erityisen huolellista suunnittelua ja sijoittelua. Tarkoituksena on taata riittävän turvalliset olosuhteet, joissa pallo vain harvoin voi aiheuttaa vaaratilanteita ulkopuolisille.”

Ohjeessa sanamuoto ”vain harvoin” ei toteudu Vola Golf:n tapauksessa, sillä tuotettu haitta naapurituloille on laskettavissa vuosissa.

Tukes/Hannu Väärälä kirjoittaa vastauksessaan myös seuraavan selventävän seikan Tukes:n roolista kaavoituksessa: *”Golfliiton asiantuntijan antama lausunto koskee lähinnä kaavamuutosta ja suunnitteilla olevaa golfkenttää. Tukes ei tämän tapauksen käsittelyssä ota kantaa kaavamuutosehdotukseen ja mahdolliseen tulevaan golfkenttään.”*

Kaavoittajan laatima OAS, TekLa 35§/14.4.2021 esittämä väite Tukes:n osallisuudesta kaavaan MRL 62§ mukaisena Peruveden RAK:n osallisena viranomaisen roolissa on perusteetonta, eikä väite perustu mihinkään.

Tukes:n ja Suomen Golfliitto ry kenttäasiantuntijan lausunnoissa on tärkeää yleistä tietoa golfkentistä ja niiden turvallisuuskäsitteistä, mutta ne eivät osoita tai luo MRL:n mukaisesti

kaavakartassa tai kaavamääräyksissä juridisesti sitovia teknisiä ratkaisuja koskien Peruveden alueen golfkenttää.

Kaavoittaja on siten erheellisesti ja hätiköidysti tulkinut 19.1.2021 viranomaisneuvottelussa hallussaan olleita Tukes:n ja Suomen Golfliitto ry:n lausuntoja.

Mikäli kaavan ratkaisussa ohitetaan kaikki ne tärkeät golfkentän rakennusohjeet, jotka mainittu Suomen Golfliitto ry:n ohjeessa *Golfkentän rakentamisopas vuodelta 2007*, mitätöidään samalla kaikki se perustus, joka liittyy alan kattojärjestön ohjeistukseen.

Tämä olisi niin merkittävä seikka, että asia tulisi arvioida oikeuden päätöksellä siten, että asiasta saataisiin ennakkoratkaisu.

Suomen Golfliitto ry:n kenttäasiantuntijan lausunto 22.2.2019 antaa tietoa Konnesaarentien turvallisuudesta. Suomen Golfliitto ry:n kenttäasiantuntijan lausunto on suuressa ristiriidassa Vola-Golfin nykyisen Driving Range-alueen turvallisuudesta ja Par 3-kentän väylien 1., 2. ja 3. turvallisesta sijainnista suhteessa naapuritiloihin, mikäli kenttäasiantuntijan lausuntoa verrataan Suomen Golfliitto ry:n omiin kirjallisiin ohjeisiin vuodelta 2007.

Valitettavasti Vola-Golfin nykyisen tai tulevan kentän rakenteen turvallisuutta ja lainmukaisuutta ei voida ratkaista olemassa olevalla Suomen Golfliitto ry:n 22.2.2019 antamalla lausunnolla.

Kaavoittaja on OAS:n 23.3.2021 maininnalla Tukesin ja Suomen Golfliitto ry:n lausunnoista muunnellut kaavan osallisten rooleja ja tärkeyttä kaavaratkaisussa.

Viranomaisneuvottelussa 19.1.2021 esitettiin kaavaan lisättäväksi seuraava merkintä:

Yleisiin kaavamääräyksiin lisätään määräys, jonka perusteella kaavan ratkaisussa tulee huolehtia turvallisuudesta, esim: "VU-1- alueen väylien suunnittelussa tulee huomioida ympäristössä liikkuvien turvallisuus. Lähtökohtaisesti golfkentän väylät tulee sijoittaa niin, että niiden käyttämisestä ei aiheudu turvallisuudelle vaaraa VU-1-alueen ympäristössä liikuttaessa tai vaihtoehtoisesti tulee rakentamisen yhteydessä toteuttaa riittävät suojarakenteet, esim suojaverkot, joilla voidaan estää golfpallojen aiheuttamia turvallisuusriskejä."

Edellä mainittu kaavamääräyksen lisäys toimii ainoastaan eräänlaisen ohjeena kentän rakentajalle ja/tai toiminnanharjoittajalle. Ohje kyllä yrittää *lähtökohtaisesti* auttaa kaavan toteuttamista laillisena, mutta ohje ei takaa sitovasti toteutuksen onnistumista. Pysyvän suojaverkon pystyttäminen on pysyvä rakenne, joka edellyttää rakennus- /toimenpidelupaa. Rakennelmalla on merkittävä maisema-ominaisuus ja visuaalinen vaikutus alueen yleisilmeeseen. Kyseessä on kaava-alueen maanomistajan vapaaehtoisuuteen liittyvä ratkaisu, eikä ole siten esitettävissä kaavan valmisteluvaiheen MRL:n mukaisena turvallisuusratkaisuna.

Huomio kiinnittyy myös kaavoittajan toteamukseen, jonka mukaan turvallisuutta tulisi varmistaa ainoastaan VU-1 alueella, kun turvallisuus tulee ratkaista myös Saarenpääntie, Konnesaarentien, Suittilahdenraitti ja VT 5 tielläliikkujien turvaamiseksi sekä alueen naapuritiloille koituvan haitan poistamiseksi.

Suittilahdenraitti, VT5 ja osittain Saarenpääntie eivät ole kaava-alueella. Kaavoittaja näkee kaava-alueen turvallisuuden koskevan ainoastaan golfkenttää, kun tosiasiallisesti kyse on kaava-

aluetta laajemmasta kokonaisuudesta. Kaavoittaja ehdottaa myös turvallisuusratkaisujen toteuttamista vaihtoehtoisin menetelmin eli turvallisuuden suunnittelu jätetään täysin avoimeksi ja toteutettavaksi mahdollisesti ”joskus tulevaisuudessa”.

Kaavoittajan näkemys asiasta on siten suppea ja subjektiivinen, eikä kaavoittajalla ole ammattimaista otetta kaavoituksen kysymyksiin ja ratkaisumalleihin.

Orasmaa Oy ja golfkentän suunnittelija eivät lähtökohtaisesti kykene saavuttamaan turvallista golfkenttää tällaisilla kaavaan liittyvillä ohjeilla. Kaavoitus ei tältä osin luo edellytyksiä turvalliselle elinympäristölle.

Olen muistuttanut Mäntyharjun kuntaa 20.1.2014 saapuneella muistutuksella, TekLa 25.2.2014 liitteessä nro 25. , sivun 27.(70), (154/33.332/2012/20.1.2014, muistutuksen liite nro 3.). Muistutuksen liitteessä oli kuva Vola-Golf:n Par 3-radon mahdollisesti turvattomat Vola-Golf:n Par 3 -radan väylät nro 1. ja 2.

Kyseisen kaavamuistutuksen ja golfkentän Par 3-radon muutaman valmiin lyöntiväylän aikana 20.1.2014 Mäntyharjun kunta omisti Vola-Golf:n ja valvoi omassa yritystoiminnassaan Kuluttajaturvallisuuslain 920/2011 mukaista lain noudattamista.

Toivola-Mynttilä-Peruvesi ROYK vuoden 2017 hyväksytyssä kaava-aluetta koskevassa osayleiskaavassa sivulla 111/140 (75/104) on kirjattu tilan 507-425-12-172 Mutkala maanomistajan muistutus, saapunut Mäntyharjun kuntaan 27.01.2014, kirjattu diaari nro 154/33.332/2012. Sama muistutus on kirjattu myös RAK:aan vuonna 2014.

Muistutuksessa kirjoitetaan selkeästi, että (Vola Golf:n) golfpalloja löytyy paljon ko. kaava-alueen ulkopuoliselta tontilta ja mahdollisesti aita auttaisi asiaan.

Rajanaapurin kokemustietoa oli siis käytettävissä varsin laajasti jo vuonna 2014, mutta Mäntyharjun kunta ei reagoinut asiaan kaavoituksella, golfyrityksen osa-omistajana eli palveluntarjoajana, eikä myöskään Kuluttajaturvallisuuslain valvojana.

Suomen Golfliitto ry:n kirjallisia rakennusohjeita noudattamaton Driving Range-alue ja Par 3 –rata on tuottanut todistettavasti haittaa naapurille jo vuodesta 2014 alkaen, mutta tästä haitasta ei ole Mäntyharjun kunnassa välitetty.

Mäntyharjun kunta valvoi Vola-Golf:n golfkentän alueen Kuluttajaturvallisuuslain 920/2011 mukaista toteutumista ajalla 22.7.2011 – 16.12.2015, jonka jälkeen valvontavastuu siirtyi Tukes:lle. Mäntyharjun kunta oli kuluttajaturvallisuuslain mukaisena valvontaviranomaisena sekä palveluntarjoajana toimiessaan Vola Golf:n golfkentän liiketoiminnan harjoittajana ajanjaksolla 24.07.2009 – 26.02.2014 omistettuaan Vola-Golf aputoiminimen Mäntyharjun Suittimäki Oy:n kautta.

Mäntyharjun kunnan omistama yritys Mäntyharjun Suittimäki Oy ei ole palveluntarjoajana tunnistanut tarjoamansa palvelun vaaroja lain edellyttämällä tavalla, 20.1.2014 ja 27.1.2014 saapuneista kaavamuistutuksista huolimatta, ja on näin ollen laiminlyönyt Kuluttajaturvallisuuslain mukaisia velvoitteitaan. Kuluttajaturvallisuuslaki velvoittaa palveluntarjoajan tunnistamaan toimintansa riskit.

Mäntyharjun kunta oli sallinut HAO:n Peruveden RAK:aa koskevan päätöksen mukaiset Vola Golf:n kentän turvallisuuspuutteet kentän rakennus- ja käyttöönottoaikana, eikä puuttunut asiaan tai edes kiinnittänyt niihin huomiota saapuneista kaavamuistutuksista huolimatta, ennen kuin HAO totesi toiminnan laittomuuden ja mahdollisen vaarallisuuden (kts. tämän muistuksen kohta 2., viittaus perustuslain 2§ 3 mom ja 118§ sekä oikeuskäytäntöön).

Kunnan laiminlyönti olla puuttumatta Vola-Golfin golfkentän rakenteellisiin puutteisiin Driving Rangen sekä Par 3-kentän väylien nro 1. ja nro 2. rakentajana, Vola-Golf:n omistajana ja toiminnanharjoittajana Mäntyharjun Suittimäki Oy:n kautta, on ollut merkittävä.

MRL:n mukaisesti tehty kaavakartta, jossa esitetään lyöntiväylien sijainnit ja suoja-alueet näitä osoittavilla kaavamerkinnoilla, tai vaihtoehtoisesti kaavamerkinnoin tehty kaavamääräys 75 metrin suojavyöhykkeesta tilan 12-219 kaikilla rajoilla, osoittavat juridisesti kentän olevan suunniteltu turvallisesti käyttäen apuna kansallisen lajiliiton ohjeita Suomen Golfliitto ry:n kirjallisen ohjeistuksen mukaisesti. MRL:n vaatimukset kaava-alueen turvallisuudesta täyttyvät näillä toimenpiteillä. Mikäli näitä kaavan juridisesti sitovia määräyksiä ei voida toteuttaa, on kaava MRL:n mukaisesti epätäydellinen turvallisuuteen liittyvän suunnittelun vuoksi. Tämä seikka Mäntyharjun kunnan olisi hyvä huomioida.

Tässä muistutuksessa on tuotu esiin useita sellaisia avoimia kysymyksiä koskien golfkentän mahdollista epäpätevää suunnittelutoimintaa, että kaikilta suunnitteluun osallistuneilta yrityksiltä ja kentän turvallisuudesta lausuntoja antaneilta tahoilta tulisi saada omat kirjalliset lausuntonsa esiin nostetuista kaavan suunnitteluun ja toteutukseen liittyvistä seikoista.

Peruveden ranta-asemakaavaa on jo kertaalleen käsitelty monipuolisesti HAO ja KHO oikeusistuimissa ja asiasta on kertynyt mittava määrä oikeudenkäynnin aineistoa. Samoja, useaan kertaan esiin tuotuja asioita joudutaan käsittelemään jo kymmenettä vuotta, ja aina kaavoittaja tai Mäntyharjun kunta tuo esiin mielikuvitukseen perustuvia perusteita, selityksiä ja väitteitä kaavan lainmukaisuudesta.

Suunnittelutoimistojen ja asiantuntijoiden oikeusturvan kannalta on välttämätöntä, että Mäntyharjun kunta pyytää asiasta lausunnot.

Vastine

Golfkentän suunnittelussa on hyödynnetty uusinta versiota Golfkentän rakentamisoppaasta, jonka Suomen Golfliitto on julkaissut vuonna 2011 (Golfkentän rakentamisopas 2011, Kaivosoja et al.). Oppaassa käsitellään turvaetäisyyksiä ja suojavyöhykkeitä eri tavalla kuin vanhemmassa rakentamisoppaassa vuodelta 2007. Suomen Golfliitto ry:n Jari Koivusalon tarkempi lausunto on raportin liitteenä 1.

Driving range rakennettu 25.5.2010 myönnetyllä poikkeamisluvalla. (ESAELY/395/07.01/2010)

Kiinteistöjen 507-425-12-172 , 507-425-12-186 omistajat eivät ole ilmoittaneet toiminnanharjoittajalle rajan yli mahdollisesti lentäneistä palloista käynnissä olevan kaavahankkeen aikana. Asiasta ei myöskään ole tehty erillistä muistutusta tämän kaavakäsittelyn ehdotuksen nähtävillä oloaikana.

Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole Peruveden ranta-asemakaavaehdotukseen huomautettavaa.

Tukes on antanut lausunnon kaavasta. Heillä ei ollut lausuttavaa kuluttajapalveluiden turvallisuusnäkökulmasta.

Kaavamateriaalista puuttuu liitteitä.

OAS/23.3.2021 versiossa mainitaan kaavoituksen lähtökohdaksi Kv 69§/2017 Peruveden RAK materiaali. Kaavan aiemmasta versiosta puuttuu v. 2014 kunnalle antamieni huomautusten ja mielipiteiden liitteet (TekLa 25.2.2014, liite 25). Muiden asianosaisten muistutusten ja huomautusten liitteet on sisällytetty kaavamateriaaliin. Kaavamateriaalia on aiemmissa vaiheissa käsitelty kunnassa valikoivasti ja syrjien.

Pyydän kuntaa myös huomioimaan, että kaavamateriaali oli myös osin lukukelvotonta, eikä kaavaa voitu siten arvioida luotettavasti oikeus- tai hallinnollisissa prosesseissa. Kaavan arvioiminen luotettavasti ei näin ollen toteutunut ja virhe oli niin merkittävä, että se muodosti tarpeen kyseenalaistaa kaavan laillisuus.

Kaavan laatija on jättänyt kaavamateriaalista pois OAS:stä Mäntyharjun kuntaan vuonna 2021 jättämäni mielipiteen liitteet pois. Kyseiset liitteet ovat selventäviä ja oleellisesti kaavaan liittyvän mielipiteen lisämateriaalia, jota ei voi mielivaltaisesti jättää esittämättä kaavamateriaalissa.

Pyydän Mäntyharjun kuntaa liittämään tämän muistutukseni ja kaikki sen liitteet osaksi kaavamateriaalia, sillä ilman tätä materiaalia ei voida luotettavasti arvioida onko kaavaprosessissa esiin tuodut seikat pystytyt arvoimaan Mäntyharjun kunnassa luotettavasti.

Kaavan laatija on halunnut osoittaa kaavan varhaisia vaiheita Kv 69§/2017 hyväksytyssä kaavan kohdassa 4.5 olevalla kuvalla numero 26.: Peruveden ranta-asemakaavan havainnekuva; *maanomistajakuuleminen 12.2.2013* eli havainnekuvalle noin 100 hehtaarin suunnittelualueesta (Kv 69§ /14.8.2017). Kaavoittaja asettaa siten kaavan vaikutusten arvioinnin tärkeäksi elementiksi kaavan varhaiset vaiheet.

Kuvan yksityiskohtainen tarkastelu osoittaa, että rakennuspaikkoja on vuoden 2014 Peruveden RAK kuvassa nro 26. sijoitettu viiden eri maanomistajatahon ja kuuden eri tilan rajan päälle. Vaikuttaa siltä, että tämä suunnittelu ei ole ollenkaan sattumaa, sillä tiloja ja näiden rajalinjoille suunniteltuja rakennuksia on huomattava määrä.

Kyseinen epätavallinen tilanne olisi saattanut voimaan Kiinteistönmuodostamislain 554/1995 KML 62§:n eli lunastusoikeuden (<https://www.kuntaliitto.fi/tilastot-ja-julkaisut/verkko-opaat/maapolitiikan-opas/maapolitiikan-keinot/lunastaminen/tontinosan-lunastaminen>). Suunnittelu näkyy selkeästi v. 2014 kaavan kuvassa nro 26. *Peruveden ranta-asemakaavan havainnekuva; maanomistajakuuleminen 12.2.2013*. Edellä mainittu ratkaisu ei toteuttanut normaalia kaavasuunnittelua ja poikkeaa oleellisesti MRL:n tavoitteista (liite 23H).

FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy:llä on kykyä toteuttaa kaavoitusta innovatiivisesti, tavoitellen mahdollisimman hyvää kaavoituksen laatua ja kaavoitukseen liittyvien lakien yleisiä tavoitteita.

Muistutan Mäntyharjun kuntaa siitä, että monilukuisten rakenteellisten muutosten ja puutteiden korjaustarpeiden vuoksi käsiteltävänä oleva kaava tulee asettaa nähtäväksi ja viranomaisten arvioitavaksi kokonaisuudessaan kaavan nykyisten virheiden korjausten jälkeen kaavaluonnoksena.

Vastine

Peruveden ranta-asemakaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa (19.1.2021) on todettu, ettei vähäisten muutosten takia ole tarpeen laatia kaavaluonnosta. Kaavan ehdotusvaiheen aineisto asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi.

Kaikki kaavasta saatu palaute liitteineen otetaan Mäntyharjun kunnan päätöksenteossa huomioon. Palautteesta on laadittu yhteenveto ja palautteeseen on laadittu vastineet. Kunta ei ole nähnyt tarpeelliseksi laittaa muistutuksen liitteitä julkisesti nähtäville.

Ranta-asemakaavan määräykset maisematyöluvan (MRL 128§) tarpeellisuudesta.

Kaavaehdotuksessa ei ole huomioitu vanhan arvokkaan eteläsavolaisen perinnemaiseman ja historiallisen maisemakuvan muodostamia maisema- ja kulttuuriarvoja (liite 11H). Ainoastaan rakentamisen tai kentän rakentamisen kannalta välttämätön puuston harventaminen voidaan sallia. Kenttä- tai järvinäkymän avaaminen kaava-alueella ei perustu Saarenpään tilan historialliseen maisemakuvaan, joka on tilan historian ajan ollut koko ajan suojapuustoinen, eikä tilalta ole historiansa aikana ollut nykyistä tilannetta enempiä järvinäkymiä.

Aiemmassa kaavaversiossa on asetettu tavoite järvinäkymien parantamiseksi ja sama tavoite kerrataan Golfkentän vaikutukset 17.2.2021 –asiakirjassa maininnalla ”*Näkymät Golfkentälle varattu alue on tällä hetkellä pääosin metsää. Alueen itäisessä osassa on jonkin verran peltomaastoa. Alueen pohjoisreunalta on jonkin verran järvinäkymiä, joita pyritään parantamaan golfkenttää rakennettaessa.*” Tästä samasta syystä M-1 –merkinnän kaava-alue on määritelty nykyisessä kaavaversiossa riittämättömän kapeaksi, kuten Itä-Suomen hallinto-oikeus on jo kertaalleen todennut aiemmassa päätöksessään koskien Peruveden RAK käsittelyä.

Peruveden RAK (2021) ei myöskään noudata voimassa olevan rantaosayleiskaavan M-1 alueiden rajausta, vaikka yleiskaava määrittää asemakaavan ja ranta-asemakaavan rakennetta. Peruveden RAK:ssa on noudatettava yleiskaavassa esitetty M-1 alueiden rajausta varsinkin ranta-alueiden tuntumassa. Myös Mikkelin kaupungin ympäristölautakunta on todennut tämän poikkeaman jo vuonna 2014 ja huomauttanut eroavaisuudesta kuntaa.

Mäntyharjun kunnan tulee estää kaava-alueen maanomistajan perusteettomien väitteiden mukainen ranta-alueen metsävyöhykkeen muokkaus.

Kaavasta puuttuu merkinnät maisematyöluvan tarpeellisuudesta. Nykyiset kaavamerkinnot antavat liian rajoittamattomat mahdollisuudet kaava-alueen maanomistajille määritellä

poistettavien puiden määrät ja sijainnit. Erityisesti tämä on käynyt ilmi luo-2 kaavamerkinnän läheisyydessä suoritettujen hakkuiden yhteydessä. ELY-keskuksen tulisi arvioida tulisiko myös VU- ja MU-alueille asettaa luonnon- ja maisemansuojelun vuoksi MRL 128 §:n mukainen toimenpidekielto. Kaavamääräykset eivät nykyisessä muodossa ohjaa tarvittavissa määrin alueen maisema-arvojen säilyttämistä. Kaavaehdotusta on muutettava siten, kaavassa käytetään alueita suojelevia kaavamääräyksiä myös ranta-alueella ja että koko ranta-asemakaavan alueelle osoitetaan yleismääräyksellä maisematyölupavaatimus MRL 128 §:n mukaisesti.

Vastine

Alueella suoritettut ja mahdollisesti tulevat metsänkäsittelyt on mahdollista toteuttaa nykyisten kaavamääräysten pohjalta alueen viihtyisyys ja maisematekijät huomioiden.

Saarenpään talouskeskukselta 1950-luvulla otettu valokuva havainnollistaa, että talouskeskukselta on ollut näkymä Peruvedelle.



Korttelin 105 rakennuspaikka sijoittuu maakuntakaavan rautatiealueen varausalueelle.

Mäntyharjun kunnan tulee huomioida, että kortteli 105 sijoittuu Etelä-Savon maakuntakaavassa määritetyille rautatien suoja-alueeksi suunnitellulla varausalueella. Peruveden RAK OAS:n versio P42201, päivätty 23.3.2021, tarkistettu 12.6.2023, kohtaan 2.2 *Maakuntakaava* on kirjattu seuraavasti: *”Maakuntakaavassa ei ole aluevarausmerkintöjä suunnittelualueella.”*

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma alueiden käytöstä maakunnan alueella, ja se ohjaa kuntatasolla yleiskaavaa ja asemakaavaa. OAS:n kuvassa numero 3. *Ote suunnittelualueen ja ympäristön yleiskaavatilanteesta* näkyy kaava-alueen koillisen kulman osayleiskaavan RM-3 alueen yli kulkeva oikoratavarauksen suoja-alueen reuna, joka kulkee RAK:n korttelin numero 105 alueella.

Peruveden RAK:n OAS ei näin ollen tuota osallisille luotettavaa tietoa maakuntakaavan sisällöstä.

Tilanne saattaa johtaa Mäntyharjun kunnan korvausvelvollisuuteen, mikäli kunta sallii rakennuspaikan kaavoituksen tälle em. varausalueelle vastoin maakuntakaavan määräyksiä. Aluella on voimassa MRL 33 § 1. momentin mukainen rakentamisrajoitus.

Vastine

Etelä-Savon maakuntaliitolla ei ole huomautettavaa Peruveden ranta-asemakaavaehdotuksesta. Väylävirasto on kirjannut lausunnossaan (7.8.2023), ettei oikoratavarauksella ole vaikutusta nyt lausuttavana olevaan asemakaavaan.

Muut kaavoitukseen liittyvät seikat

Kaavaselostuksessa selostetaan kohdassa 5.4.7. moneen kertaan 18 reikäisestä golfkentästä, mutta kaava sallii kokonsa puolesta ainoastaan 9 reikäisen golfkentän. Kaavaselosteen kuvaelma ei vastaa Golfkentän vaikutusten arviointi-asiakirjaa (kaavan liite 2), vaan kaavoittaja on tehnyt omia laskelmia mm. golfkenttäyhtiön työntekijämäärästä. Kaavaselostus tulee korjata vastaamaan kaavan selvityksiä.

Kaavaselosteen kohdassa 4.2.1 mainitaan, että kaavan ensimmäinen yritys käynnistyi 29.10.2012. Aikaisemmassa vuoden 2014 kaavassa kerrotaan, että Peruveden kaavaa on suunniteltu jo vuodesta 1995 alkaen, mutta kaavaa ei ole vahvistettu.

Aiemman RAK:n viranomaisneuvottelun muistion P17766/13.9.2012 (huom: kokouksen ajankohdaksi kirjattu muistion päiväystä myöhempi ajankohta eli 5.10.2012 klo 13, paikka Etelä-Savon ELY-keskus, Mikkeli) kohdan 4. *Suunnittelutilanne* mukaan:

"Suunnittelussa on seuraavaksi luonnoksen laadinta vaihe. Keskusteltiin ranta-asemakaavan / yleiskaavan rajauksesta Suitsinlahden matkaliikenneaseman osalta. Alueen rakentamisen ohjaus tulisi ratkaista yleiskaavalla, jolloin aluetta ei esitettäisi enää ranta-asemakaavassa." (liite 24H).

Suitsinlahden matkaliikenneasemalla tässä tapauksessa tarkoitetaan Suittilahden nykyistä ST1-huoltamo, eli korttelia 106.

Kokouksen puheenjohtajana on toiminut Etelä-Savon ELY-keskuksen edustaja ja muistion on laatinut vuoden 2014 kaavaversio kaavoittaja.

Edellä mainittu selostus Suitsinlahden matkaliikenneasemasta edustaa ELY-keskuksen linjausta ja on ELY-keskuksen näkemys kuinka Peruveden alueen kaavoitus olisi pitänyt hoitaa joustavasti ja tehokkaasti.

Mistä syystä Mäntyharjun kunta ja kaavoittaja lopulta päätyivät ratkaisuun, jossa yleiskaavassa ei ratkaistukaan Suitsinlahden matkaliikenneaseman eli korttelin 106 (tilat 507-425-8-100, 507-425-8-92 ja 507-425-8-98) rakentamisen ohjausta, vaan korttelin 106 maanomistaja pakotettiin osallistumaan ranta-asemakaavoitukseen?

Mäntyharjun kunta on päätöksessään Kh 28§/2019 maininnut, että Peruveden RAK:n aiempi kumoutuminen HAO:ssa on muodostanut kohtuuttoman tilanteen mm. korttelin 106 omistajille. Pitäjänuutiset kirjoittaa aiheesta 15.2.2019 internet-sivuillaan seuraavasti:

”Kaava on rajaukseltaan ja heijastusvaikutukseltaan tätä suurempi. Täten onkin kohtuutonta tilanne, jossa kaavan kumoaminen kokonaisuutena aiheuttaa huomattavaa haitta muun muassa korttelien 105 ja 106 toimintojen kehittämiseksi, kunnanhallituksen esityslistatekstissä kirjoitetaan.”

Pakottamalla kortteli 106 mukaan osallistumaan epäonnistuneeseen ranta-asemakaavoitukseen, on tällä päätöksellä Mäntyharjun kunta aiheuttanut todellista vahinkoa korttelin 106 omistajille.

Korttelin 106 rakentaminen olisi voitu järjestää ja päättää ilman ranta-asemakaavoitusta ainoastaan yleiskaavalla. Tämä oli ELY-keskuksen selkeä näkemys ja se myös kirjattiin kokousmuistioon.

Nyt kun korttelin 106 omistaja on jäänyt pois vuoden 2021-2023 Peruveden RAK:n laadinnasta, on omistajalle koitunut tilanne, että hänen tilansa kaavoitus on jäänyt täysin kesken ja kaavoituksen osalta ratkaisematta. Tilanne on kestävä korttelin 106 omistajien kannalta.

Mikäli Mäntyharjun kunta ja kaavoittaja olisivat noudattaneet viranomaisneuvottelun muistion P17766/13.9.2012 mukaista toimintatapaa saattaa korttelin 106 rakentamisen ohjaus valmiiksi jo yleiskaavassa, olisi ko. tilojen (korttelin 106) omistajan kaavoitus tällä hetkellä täysin valmis.

Tämä olisi ollut korttelin 106 omistajan kannalta reilua, eikä kunnalla olisi ollut tarvetta käsitellä kunnan itse luomaa korttelin 106 heikkoa asemaa kunnanhallituksessa.

Ilmeisesti kortteli 106 on haluttu kaavoittaa myös ranta-asemakaavoituksella, sillä tällä tapaa RAK:n laadinnan turhia ja laadullisesti ala-arvoisten suunnitelmien kustannuksia on voitu jakaa useammalle kaavan osalliselle?

Mielestäni Mäntyharjun kunta ei ajanut tasavertaisesti kaikkien alueen maanomistajien etuja, vaan kunnan edunvalvonta on keskittynyt lähinnä oman liikekumppanin etujen valvontaan. Viranomaisen ei ole todellisuudessa huolehtinut korttelin 106 omistajien eduista.

Mitä Mäntyharjun kunta aikoo tehdä poistaakseen itse aiheuttamansa haitan korttelin 106 omistajille? Vaikuttaa siltä, että Peruveden alueen kaavoitus perustuu täydelliseen sattumanvaraisuuteen tai epäeettiseen valintaan siitä millaisia lopputuloksia saavutetaan eri tilojen omistajille.

Ulkopuolisen silmin vaikuttaa siltä, että korttelin 106 omistaja on pahemman kerran muilutettu mukaan epäonnistuneeseen ranta-asemakaavoitukseen, kun kaikki ko. tilojen ja korttelin kaavoitusratkaisut olisi voitu valmistella valmiiksi jo osayleiskaavassa, joka valmistui alueelle vuonna 2017.

Pyydän Mäntyharjun kuntaa ja kaavoittajaa perustelemaan vastineissaan kaavoitustekniset ratkaisunsa koskien kortteliä 106.

Pyydän Mäntyharjun kuntaa ottamaan huomioon tätä kaavaa ja sen OAS:aa koskevan kirjallisen mielipiteeni (Tekla §35/14.4.2021 koskeva mielipide).

Täydennän lausuntoani 23.2.2021 OAS:n kohdan 3.2. Maakuntakaava kuvaa nro 2. ja sen selvitysosaa koskevalla mielipiteellä. OAS:ssä Maakuntakaavaa koskevassa selostuksessa mainitaan näin: *”Vihantasalmella valtatie 5 ja Pyhäkoskentien liittymäalueelle on osoitettu matkailupalveluiden alue – merkintä (rm). Merkinällä on osoitettu matkailun kehittämisen kannalta potentiaalisia painopistealueita, joihin kohdistuu maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä kehittämistarpeita. Alueen ytimen muodostaa Pyhäkosken, Vihantasalmen ja Mäntymotellin välinen alue.”*

Maakuntakaavan kartan mukaan matkailupalvelu-alueen (RM) ytimeen kuuluu ainoastaan VT5:n ja Pyhäkoskentien liittymän alue. Ydinalueeseen ei maakuntakaavan kartan mukaan kuulu Mäntymotellin aluetta. Kaavoittaja kuvittelee asioita ja muuntaa maakuntakaavan kartan tulkintaa vain siitä syystä, että kaavoittaja on itse suunnitellut pääosin yhteiskunnan myöntämän Leader-tuen avulla alueesta Peruvesi-Vihantasalmi matkailun Master Planin (FCG P14703/18.8.2011).

Maakuntakaavan kartta ei osoita lainkaan samaa tulkintaa, minkä kaavoittaja esittää. Vihantasalmen rm 9.15 –alue ei ulotu Mäntymotellin alueesta länteen päin, eikä näin ollen koske kaava-aluetta tai VT 5:n ja Honkaniementien risteystä. Kyseessä on kaavoittajan ja hankeryhmän johtajan oma agenda itse laatimallaan ja pääosin veronmaksajien rahoilla maksetulla Peruvesi-Vihantasalmi matkailun Master Plan -selvityksellä Peruveden alueen tärkeyden perusteettomasta esiintuomisesta, jolla ei ole liiketaloudellista tai muutakaan pohjaa. Reilussa yhdessätoista vuodessa (18.8.2011 – 20.6.2023) oletetuista kymmenien miljoonien eurojen investointiohjelmasta on toteutunut ainoastaan arviolta muutaman tuhannen euron investoinnit.

Toteutuneet investoinnit on tärkeä mittari osoittamaan Peruvesi-Vihantasalmi matkailun kehittämissuunnitelman realistisuutta ja suunnitelman peilautumista tosiasialliseen maailmaan. Voidaan syystä tulla lopputulokseen, että ko. suunnitelma ei ole perustunut realiteetteihin, vaan kyse on ollut yksittäisten henkilöiden ja yritysten haavekuvista ja näiden epärealististen haavekuvien kirjallisesta ilmaisumuodosta, joka on toteutettu 90 %:sesti veronmaksajien rahoilla.

Ei ole voinut olla huomaamatta, että Peruveden kaavoituksessa tuodaan jatkuvasti yhä uudestaan ja uudestaan, vuodesta toiseen esiin *Peruvesi-Vihantasalmi matkailun Master Plan 2011*. Peruvesi-Vihantasalmi matkailun Master Plan toimii kaiken mahdollisen alueen kehityksen ”kulmakivenä” ja on *ainut oikea selvitys* ratkaisemaan Mäntyharjun matkailun kehityksen visiot.

Vuosien 2011-2023 aikana tapahtunut alueen matkailullinen kehitys ei osoita, että Peruveden alueelle kohdistuisi maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä kehittämistarpeita. Kaavoittajan väitteet matkailun ydinalueen laajuudesta tai muustakaan ko. Master Planissa väitetyistä seikoista eivät perustu mihinkään.

MRL 9§ mukaan vaikutusten selvittäminen tulee perustua alueelta tehtyihin selvityksiin, olemassa olevaan perustietoon, maastokäynteihin, osallisilta ja viranomaisilta saataviin lähtötietoihin ja palautteeseen, sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin. Peruveden RAK:n yhteydessä hyvin moni asia em. luettelossa on vääristeltyä, jäänyt kokonaan tekemättä tai ottamatta huomioon.

MRL ei edellytä sitä, että kaavoittaja ainoastaan luetteloisi em. kohtia, vaan selvitykset ja analysointi on oltava aidosti tehtynä ja vieläpä objektiivisesti arvioituna. Kaavoittajan väitteet ja kirjallinen tuotos osoittaa monin osin subjektiivisuutta ja väritynyttä kuvaa alueen olosuhteista.

Peruveden ranta-asemakaavaa on suunniteltu reilu kymmenen vuotta. Kaavoittajan keskeiset väitteet kaavan laillisuudesta keskittyvät kaavakartan ohjeellisten peliväylien puutteellisiin merkintöihin, muutamiin yleisluonteisiin kaavamääräyksiin alueen turvallisuudesta, Suomen Golfliitto ry:n kenttäasiantuntijan osittain kiistanalaiseen lausuntoon sekä Tukes:n arvioon nykyisestä kentästä.

Kaavoittaja ei ole todellisuudessa ottanut huomioon lähtötasoa eli olemassa olevia tietoja esim. golfkentän tuottamasta haitasta ympäristölleen.

Mäntyharjun kunnan viranhaltijoille ja luottamushenkilöille on vuosikausia uskoteltu erilaisia kertomuksia Peruveden matkailun kehittymisestä ja kaavan lainmukaisuudesta. Kaavakartassa tai kaavamääräyksissä kaava-alueen turvallisuutta ei ole voitu osoittaa.

Ottaen huomioon tämän muistutuksen, sekä asioissa HAO 02086/17/4104, KHO 0861/1/19 ja KHO 0790/1/19 antamani selitykset, asia on tässä hallinnollisessa menettelyssä ilmaistu minun puoleltani riittävän täsmällisesti. Nyt on kaavoittajan ja kunnan vuoro toimia saattaakseen kaavoitus sellaiseen lailliseen muotoon, että se kestää tarvittaessa hallinto-oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden uuden käsittelyn.

Pyydän Mäntyharjun kunnan perusteltua kirjallista kannanottoa tähän esitettyyn muistutukseen (MRL 65§ 2. momentti, MRA 27§). Kyseisen kunnan tekemän kirjallisen kannanoton laatii ja sen sisällöstä vastaa Mäntyharjun kunta.

Kaavoittajan vastine ei ole sama asia kuin kunnan kirjallinen kannanotto, Mäntyharjun kunnan tulee ottaa tämä seikka huomioon.

Muistutan, että kunnan perustellun kannanoton on oltava tarkka ja riittävän kattava vastaus kaavaehdotuksesta annettuun muistutukseeni. Kannanotosta on käytävä ilmi yksiselitteisesti mihin yleisiin säännöksiin, lain tulkintaan tai lainkäytön ratkaisuun rantaosayleiskaavasta poikkeaminen ja muut tässä muistutuksessa mainitut muut poikkeavat kaavaratkaisut perustuvat. Mäntyharjun kunnan on ilmoitettava kannanotossaan ne säännökset ja selvitykset, joihin pohjautuen Peruveden RAK kaavakartta ja kaavamääräykset perustuvat, erityisesti golfkentän turvallisuuden osoittamiseksi turvalliseksi.

Perusteet, viittaukset ja mahdolliset oikeustapaukset on oltava tällaiselle ainoastaan vähän kaava-asioista tuntevalle kohtuudella vaivalla löydettävissä ja ymmärrettävissä. Muussa tapauksessa Mäntyharjun kunta ottaa riskin, että tätä ranta-asemakaavaa koskeva päätös käsitellään mahdollisen kunnallisvalituksen johdosta hallinto-oikeudessa.

Tulee myös ottaa huomioon, että Peruveden RAK:n käsittelyssä v. 2013-2014 sekä asioiden HAO 02086/17/4104, KHO 0861/1/19 ja KHO 0790/1/19 käsittelyjen yhteydessä kaavoituksen laillisuudesta on annettu Mäntyharjun kunnan ja kaavoittajan puolelta niin paljon totuutta muuntelevia lausuntoja, että kaavoittajan ja kunnan lausunnot saattavat jättää perustellusti syyn epäillä kaavoittajan vastineen ja kunnan kannanoton oikeellisuutta.

Ei voida ohittaa sitä tosiasiaa, että kunnan ja kaavoittajan antamat perustelut ja vastaukset eivät toistaiseksi ole olleet kaikilta osin totuuden mukaisia.

Valitettavasti kaavan aiemmissa käsittelykiirroksilla tapana ollut kaavoittajan antama muutaman sanan tai rivin vastaus tai kunnan päätöksessä Kh § 199/2017 useaan otteeseen toisteltu lause aikaisemmin esitetyistä seikoista ei välttämättä täytä kirjallisen kannanoton laatuvaatimuksia. Myös vastineen täyttäminen turhilla korulauseilla, joissa toistetaan Peruveden ranta-asemakaavan vastaavan MRL:n vaatimuksia ilman kunnollisia perusteita, ei ole välttämättä paras ilmaisutapa. Näin ollen kunta saattaa vaarantaa asian nopean käsittelyn ainoastaan kunnan hallinnollisessa menettelyssä, mikäli se ei kykene tuottamaan riittävän laajaa ja perusteltua kirjallista kannanottoa.

Mäntyharjun kunnalle on eduksi todella ymmärtää asiallisen ja laadukkaan kavasuunnittelun, totuudessa pysyvän kannanottonsa ja näiden riittävän tarkkuuden merkitys kaavan etenemisen kannalta. Tässä muistutuksessa on tuotu esiin seikkoja, jotka ovat nyt tiedossa kaavan käsittelyn aikana ja osa seikoista oli tiedossa jo edellisellä kaavan arviointikiirroksella vuonna 2014. Näin ollen Mäntyharjun kunnalla ei jatkossa ole tarvetta toistaa lausunnoissaan seikkaa, että asiassa ei ole tuotu esiin uusia seikkoja riittävän aikaisessa vaiheessa kaavoitusta.

Mäntyharjun kunnalle ei ole eduksi teettää kirjallista kannanottoaan kaavoittajalla tai projektiin liittyvällä muulla konsultilla, sillä silloin kunnan kannanottoon saattaa tulla virheellisiä väittämiä, kuten Kh 199§/2017 lausuntoon tuli. Virheellisistä väittämistä on ainoastaan todellista haittaa kaavaprosessille.

Muistutan edelleen, että Mäntyharjun kunnalla on tämän muistutukseni jälkeen mahdollisuus toteuttaa kaava oikein, laadukkaana ja laillisena kunnanvaltuuston päätöksellä, ennen kuin sen oikeellisuus voidaan kyseenalaistaa hallintovalituksella.

Kunnan on huolehdittava siitä, että se vastaa kaavan laadinnasta siten, etteivät kaavoitettavan alueen maanomistajan intressit tosiasiasa ohjaisi kaavaprosessia syrjien alueen muiden tilojen kehittymisen edellytyksiä. Tämä on yleispätevä ohje, jonka eduskunnan oikeusasiamies on todennut aiemmissa päätöksissään, kuten päätöksessä Dnro 3737/2/13.

Kaavan lainmukaisesta laatimisesta ja päätöksenteosta on aina vastuussa kunta.

Mäntyharjun kunnan velvollisuutena on toteuttaa MRL 51§ 2. momentin mukaista elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistämistä.

Aiemmin mainitussa hallituksen esityksessä HE 334/2014 todetaan mm. näin:

”Kilpailun toimivuuden edistämisen kannalta on olennaista, että kaavoituksella luodaan mahdollisuudet uusien liikeideoiden kehittämiseen ja edellytykset uusien toimijoiden alalle tulolle. Kilpailun kannalta toivottavia ovat kaavaratkaisut, jotka ovat joustavia ja jättävät

vaihtoehtoja toteutukseen. Jo uusien toimijoiden alalle tulon mahdollisuus on omiaan luomaan kilpailupainetta.”

Mäntyharjun kunta on suunnitellut nykyisen ranta-asemakaavan ympäristön alueelle laajaa VU- aluetta Peruvesi- Vihantasalmi matkailun Master Plan -suunnitelmassa. Suunnittelu on kuitenkin tehty ilman kaikkia alueen maanomistajien kutsumista mukaan osallistumaan suunnitteluun ja projektin tavoitteena on ollut ainoastaan tyydyttää kunnan oman liikeympäristön Orasmaa Oy:n ja kunnan osittain omistaman Mäntyharjun Suittimäki Oy:n omia taloudellisia etuja ottamatta lainkaan huomioon uusien matkailualan toimijoiden tuloa samalle alueelle.

Mäntyharjun kunta on toiminnallaan vakavasti vaarantanut läpinäkyvän hallinnon periaatteita suosissaan omaa liikeympäristöä. Mäntyharjun kunta on hyväksynyt puutteellisen ja laittoman ranta-asemakaavan vuonna 2017.

Tämä em. lain velvoittava kilpailun edellytysten edistäminen kaavoituksella ei ole onnistunut Peruveden ranta- asemakaavassa, sillä Mäntyharjun kunta on toistaiseksi edesauttanut ainoastaan oman yhtiöympäristön omia intressejä unohtaen tyystin naapuruston tarpeen saada alueelle aikaiseksi ranta-asemakaava, jossa noudatetaan Suomen Golfliiton ohjeita turvallisen kentän rakentamisesta. Kunnan kaikki toimet ovat toistaiseksi palvelleet ainoastaan kunnan oman liikeympäristön etuja ja siten Peruveden kaavoitusta ei ole ohjannut yleisesti hyväksyttävät oikeusperiaatteet. Kunta on mieluummin riidellyt HAO:ssa ja KHO:ssa sekä vääristellyt totuutta, kun vaihtoehtona olisi ollut toteuttaa kaavoitusta normaaleilla toimenpiteillä eli laadukkaalla suunnittelulla. FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy ja FCG Finnish Consulting Group Oy eivät ole tähän tavoitteeseen toistaiseksi kyenneet.

Mäntyharjun kunnalle lienee eduksi, että se muistaa tarkoin Peruveden alueen matkailun kehittämisessä käyttämänsä kaksoisroolin valtionhallinnon osana ja yrittäjänä Vola Golfissa, eli Mäntyharjun Suittimäki Oy:ssä, ollen osa Orasmaa Oy:n konsernia ja soveltaessaan alueella MRL 51 § 2. momenttia väärin.

Tässä muistutuksessa mainittu kohta 4. eli pyyntö saada käyttöön golfkentän lopullinen suunnitelma on tärkeä.

Mäntyharjun kunta tulee lopulta onnistumaan siinä, että se tulee turvaamaan Peruveden suunnittelualueen ulkopuolisten tonttien ja tilojen kehityksen yksityisessä omistuksessa ja ilman naapureille koituvaa haittaa suunnittelualueella tapahtuvasta toiminnasta. Kaava-alueen golfkentän turva-alueita ei tulla todellisuudessa ja epävirallisesti perustamaan kaavan ulkopuolisten tilojen maille, vaan turva-alueet perustetaan kaava-alueelle kaavamerkinnoilla.

Mikäli Peruveden ranta-asemakaavasta joudutaan valittamaan uudemman kerran Itä-Suomen hallinto-oikeuteen, tulee oikeudenkäynnin hävinnyt osapuoli kantamaan tappion huomattavan korkeat oikeudenkäyntikulut erilaisten selvittelykulujen johdosta. Todistusaineisto tulee olemaan mittava ja todistusaineistoa tulee toimittamaan riittävän ammattitaitoiset alansa osaajat. Tämä on täysin ilmeinen seikka, sillä joustovara hyväksyä arvioitavaksi erilaisia epäselviä ja puutteellisia suunnitelmia on jo käytetty useissa edellisissä julkisoikeudenkäynnin prosesseissa, jotka liittyvät Peruveden kaavojen hyväksyntään.

Mäntyharjun kunnan tehtävä on tutustua muissa kunnissa tehtyihin suomalaiseen golfkenttien kaavoitus- ja rakentamistapoihin ja -ohjeisiin sekä kunnalla on velvollisuus ottaa em. esimerkit ja ohjeet täysimääräisesti huomioon kaavoituksessa.

Mikään muu asiakirja ei kuvaa golfkenttien turvallisuustekijöitä yhtä kattavasti ja tarkasti kuin Suomen Golfliitto ry:n teos *Golfkentän rakentamisopas* vuodelta 2007 ja sen kaaviokuvat. Tässä edellä mainitussa oppaassa ei missään kohta mainita, että turvaetäisyyksistä voidaan poiketa jostain tietyistä tai erityisistä syistä. Ei siis ole mainittu ensimmäistäkään syytä, miksi Mäntyharjun kunnan tulisi noudattaa joitakin muita turvaetäisyyksiä kuin ko. oppaassa mainittuja. Mäntyharjun kunta tulee lopulta noudattamaan MRL 54 § 3. momentin mukaista vaatimusta olla tuottamatta kaavoituksella haittaa kaavan ulkopuolisille kiinteistöille.

Mikäli muistutuksen tekijä tai joku muu kaava-alueen ulkopuolisen kiinteistön omistaja joutuu tekemään tai teettämään kaavan turvallisuuteen liittyviä selvityksiä ulkopuolisilla tahoilla siitä syystä, että Mäntyharjun kunta on laiminlyönyt velvollisuutensa tutustua golfkenttien rakentamisen sääntöihin ja suosituksiin, eikä ole niitä käyttänyt Peruveden ranta-asemakaavan suunnittelussa ja tehnyt kunnan kaavoitukseen liittyvää valvontaa huolella, joutuu hallinto-oikeus punnitsemaan onko kohtuullista siirtää kunnan velvollisuuksien laiminlyönneistä koituneita kustannuksia ulkopuolisille tahoille eli mahdollisen hallintovalituksen tekijöille. Yleisen oikeustajun näkökannasta ulkopuolisten tahojen ei kuulu maksaa kunnan tekniselle toiminnolle kuuluvia suunnittelukuluja tai välillisesti muita kunnan epäpätevään suunnitteluun ja epäpätevään kaavoitukseen liittyviä kuluja todistelukustannusten muodossa.

Minä tai kukaan muukaan tämän kaavoituksen ulkopuolinen taho ei voi olla kunnan puutteellisen ja kesken jätetyn kaavasunnittelun maksajana. Kaavan sisällöllisen laadun poikkeamaa ei voida perustella kaavan tilaajan heikolla taloudellisella tilanteella. Todennäköisesti tämä kaavan tilaajan heikko taloudellinen tilanne on painavin syy siihen, että Peruveden ranta-asemakaavan hankeryhmä ei toistaiseksi ole kyennyt tuottamaan normaalia golfkentän kaavaa. En millään tavoin voi uskoa, että hallinto-oikeus näkisi asian muutoin kun olen asian tässä esittänyt.

Yli kymmeneen vuoteen Mäntyharju kunta ei ole omatoimisesti halunnut ottaa yhteyttä alueen maanomistajiin kertoakseen ja perustellakseen sitä, että näiden maat on suunniteltu kunnan suurisuuntaisessa Peruveden alueen matkailun Master Plan -suunnitelmassa kunnan oman liikekumppanin käyttöön golfkentän alueiksi. Mäntyharjun kunnan toiminta Peruveden alueen kehittämisessä osana valtionhallintoa on tästä syystä toteutettu vastoin yleisesti hyväksytyjä normeja.

Mitään yhteistyötä ei kunnan puolelta ole syntynyt, eikä sitä ole kunnan puolelta edes yritetty synnyttää tämän prosessin aikana. Useisiin esittämiini kysymyksiin on Mäntyharjun kunnan tai Peruvesi-Vihantasalmi matkailun kehittämishankkeen puolelta jätetty vastaamatta tai vastauksia on jouduttu kysymään useaan kertaan. Peruveden kaavojen valitusten päätyminen peräti kahteen kertaan KHO:n käsiteltäväksi, oikeusasteiden ratkaisut ranta- asemakaavan laittomuudesta, kunnan monin osin totuutta vääristelevä lausunto Itä-Suomen hallinto-oikeudelle Kh §199/6.11.2017, osoittavat tätä Mäntyharjun kunnan kyvyttömyyttä toteuttaa

asianmukaista hallintoa ja haluttomuutta noudattaa Suomen valtion antamaa velvoitetta tuottaa normaaleja, kaikkia kuntalaisia palvelevia kaavaratkaisuja.

Hyvin monet nykyisistä kunnan viranhaltijoista ja luottamushenkilöistä eivät ole osallistuneet vuoden 2014 ja vuoden 2017 Peruveden RAK:a koskeviin päätöksiin. Peruveden kaavaa pääsi teknisessä lautakunnassa käsittelemään järjestyksessään kolmas kunnallisvaaleilla valittu jäsenistö, joka ei luonnollisesti voi kantaa vastuuta edeltäjien päätöksistä täysimääräisesti. Tästä vuoden 2021-2023 kaavaversiosta laillisuusvastuu kuitenkin kuuluu päätöksenteon aikana oleville kunnan viranhaltijoille ja luottamushenkilöille. Toivottavasti kunnan puolelta löytyy vastaisuudessa hyvää tahtoa saattaa tämä kaavaprosessi asiallisella suunnittelulla ja perustelluilla ratkaisuilla loppuun, vaikka edeltäjiltä tämä ei olekaan onnistunut.

Tässä muistutuksessa mainitut kaavan virheet on suurelta osin jo käsitelty hallinto-oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden käsittelyissä, mutta edelleen samat virheet ovat kaavassa ja täten tämä muistutukseni on perusteltu. Normaalisti huolellisuudella perehtymisellä kaavoituksen vaatimuksiin erilaiset korjausta vaativat seikat tässä kaavassa olisi saatu kuntoon ennen kaavaehdotuksen julkaisemista. Peruveden tapauksessa normaalin ranta- asemakaavan tuottaminen vaikuttaa ylivoimaiselta tehtävältä, eikä kaavoittajan toiminta osoita tältä osin ammattitaitoa.

Kunta on käsitellyt Peruveden ranta-asemakaava teknisen lautakunnan päätöksillä vuosina 2021 ja 2023 sekä kuuluttanut sen osallisten arvioitavaksi. Tässä muistutuksessa on useita sellaisia aiheita, joita on jo kertaalleen käsitelty Itä-Suomen hallinto-oikeuden ja korkeimman hallinto-oikeuden käsittelyssä sekä aiemman kaavan kuulemisvaiheessa 2013-2014.

Se seikka, että jouduin tekemään tämän muistutukseni kaavan virheistä, viittaa Mäntyharjun kunnan toiminta välinpitämättömyyteen tuottaa lainmukaisia kaavaratkaisuja ja toistuvaan haluun suosia omaa liikekumppaniaan mm. rikkomalla MRL 51§ 2. ja 3. momentin periaatteita ja halua luovuttaa kunnalle kuuluva kaavan ohjaus sekä vastuu kaavan sisällön valvonnasta kaava-alueen maanomistajille.

Korostan sitä seikkaa, että mikäli Peruveden ranta-asemakaavasta joudutaan valittamaan uudestaan Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja Peruveden ranta-asemakaava kumoutuisi uudelleen virheellisenä hallinto-oikeudessa, olisi jo selvää näyttöä siitä, että Mäntyharjun kunta kaavoittaa tahallisesti ja tuottamuksellisesti virheellisen kaavan liikekumppaninsa eduksi. Päätöksellä olisi merkittävät seuraukset. Kyseeseen voisi tulla myös mittava imagollinen menetys niin kunnalle kuin muillekin osallisille.

Mäntyharjun kunnan velvollisuus ja vastuu tuottaa normaaleja kaavan tavoitteita tulisi vihdoin ymmärtää kunnassa. Normaalit kaavan tavoitteet on helppo saavuttaa noudattamalla golfkenttien suunnittelussa turvallisuuteen liittyviä suosituksia ja MRL:n vaatimuksia syrjimättömyydestä.

Julkiset verotiedot osoittavat, että Oramaa Oy:llä ei ole ollut vuosien 2011-2020 välisenä aikana verotuksessa lainkaan verotettavaa tuloa ja em. kymmenen verotusvuoden aikana

maksuunpantuja veroja on yhteensä ainoastaan 51,51 euroa (viisikymmentä yksi euroa ja viisikymmentä yksi eurosenttiä) (Lähde: Verohallinto, julkiset verotiedot).

Orasmaa Oy:n voidaan katsoa olevan kohtuullisen huono tuottamaan yhteiskunnalle veroja ja siten yrityksen voidaan katsoa olevan melko hyödytön yhteiskunnalle.

Koska Orasmaa Oy ei lyhyellä tai pitkällä aikavälillä kykene tuottamaan kovinkaan paljon hyötyä yhteiskunnalle, on Mäntyharjun kunnan tarkkaan pohdittava minkä painoarvon se antaa tällaisen yrityksen erilaisille esityksille alueen matkailun kehittämiseksi.

Monen kuntalaisen voidaan olettaa olevan sitä mieltä, että on ollut huono idea antaa Peruveden alueen matkailun kehitys pääosin yhden yrityksen hoidettavaksi.

Orasmaa Oy on itse aiheuttanut kaavassa kaikki ne epäselvyydet, joiden johdosta kaavan laillisuus on jouduttu arvioimaan oikeudessa useaan otteeseen.

Kaavan ja golfkentän rakenteen virheiden sekä tuotetun haitan osalta tahallisuuden aste on merkittävä. Hankkeella tuskin on enää todellisia mahdollisuuksia nousta Peruveden alueen matkailun eteläsavolaiseksi kärkihankkeeksi Yle Etelä-Savo 29.9.2011 radio-ohjelman nimeltä *Peruvedellä Suuret Suunnitelmat* -haastattelun mukaisesti (<https://areena.yle.fi/1-1339498>).

"Golfkenttähanke on aina haasteellinen prosessi, jonka onnistuminen vaatii ammattimaisen lähestymistavan.Kun suunnittelutiimi kootaan yhteen jo heti hankkeen alkuvaiheessa, voidaan mahdolliset ongelmat selvittää hyvissä ajoin. Kentän rakentamisen aikana yksi tärkeimmistä tekijöistä on ammattilaisten tiimityö, jossa suunnittelijat ja urakoitsijat toimivat yhteistyössä. Hyvin valmisteltu golfkentän kehityssuunnitelma on elintärkeä kaikille golfkentille, jotka perustavat toimintansa liiketoimintamalliin pitkällä tähtäimellä. Muilla liiketoiminta-alueilla hyväksi koetut toimintatavat kuten tavoitteellisuus, pitkän tähtäimen suunnittelu ja kassavirta-analyysi yhdistettynä arkkitehdin ja rakentajien ammattitaitoon ovat vahvuuksia, joiden avulla golfkenttä menestyy." (Lähde: GolfArk Oy, Golfkenttähanke, opas hankkeen perustajalle).

Peruveden alueen kehittämisessä on vaikea nähdä mitään ammattimaista.

Mikäli kaavaa olisi todella tehty ammattimaisesti ja ennen kaikkea normaalein ja yhteiskunnassa yleisesti hyväksytyin periaattein, olisi se ollut valmis jo vuosia sitten.

Viranomaisneuvottelussa 19.1.2021 esiin nostettu tavoite, eli kiertää pienten karttamuutosten avulla sekä vaikutustenarvioinnissa pelkillä yksinkertaisilla selostuksilla korvata kaikki välttämätön alueen turvalliseen toteutukseen ja sen suunnitteluun liittyvät työt, vain vahvistaa tätä negatiivista mielikuvaa Peruveden golfkenttähankeesta.

Tosiasia on se, että reilussa kymmenessä vuodessa, eli vuosien 2009-2023 aikana, Mäntyharjun kunta ei ole oppinut Peruveden alueen *"matkailun kehittämisestä"* mitään. Kyse on ollut monipuolisesta ja tahallaan aiheutetusta häiriöstä kaava-alueen ulkopuolisille tiloille ja niiden omistajille, jota kunta ei ole saanut kuriin.

Mäntyharjun kunta on keskittynyt Peruveden alueen matkailun kehittämisessä ainoastaan kunnan omaan liiketoiminnan kehittämiseen, eli Mäntyharjun Suittimäki Oy:n ja sen

emoyrityksen Orasmaa Oy:n liiketoiminnan kehittämiseen. Miten Mäntyharjun kunta on auttanut esim. moneen kertaan alueen veturiksi mainitun Mäntymotellin kehittämistä, tai muiden alueelle pyrkivien uusien yritysten ja niiden liiketoiminnallisten olosuhteiden suotuisaa kehittämistä? Ei mitenkään. Mäntyharjun kunta ja sen omistama Mäntyharjun Seudun Elinkeinojen Kehitys Oy (Mäsek, toiminta lakannut 10.3.2022) oli ja edelleen on ainostaan keskittynyt saavuttamaan 18 reikäisen golfkentän alueelle ja pääpaino on ollut kunnan oman yrityksen Mäntyharjun Suittimäki Oy:n kehittämisessä (liite 3H).

Kunnalla, sen omistamalla yrityksillä tai millään muullakaan kuntaan liittyvällä taholla ei ole ollut tarjota alueelta maata 18 reikäiselle golfkentälle. Mäntyharjun kunnan osittain omistama Mäntyharjun Suittimäki Oy omisti aiemmin Vola Golf:n, jolle tätä 18 reikäistä golfkenttää tavoiteltiin. Kunnan kehitystoimet ovat olleet hyvin yksipuolisia ja tavoite suosia ainoastaan kunnan omaa yritystä on ollut selkeää.

Nyt kun olisi viimein tilaisuus saada kaava rakenteellisesti kuntoon, tulisi Mäntyharjun kunnassa tarttua tähän tilaisuuteen.

Valitettavasti viranomaistapaaminen 19.1.2021 osoittaa, että FCG Finnish Consulting Group Oy on yhteistyössä kaavahankkeen osallisten kanssa viemässä kaavahanketta kohti laadullisesti poikkeavaa kaavaratkaisua.

Mäntyharjun kunnan tulisi estää tämä vaatimalta Peruveden ranta-asemakaavan laadinnalta samoja kriteereitä golfkentän kaavoituksessa kuin muissakin Suomen kunnissa on käytetty.

Mäntyharjun kunnan III historiikin julkaisutilaisuudessa 27.6.2020 juhlapuheessa mainittiin:

"Kunta ei ole vain palveluita tuottava koneisto, vaan se on ihmisten paikallinen yhteisö, jolla on aina oma historiansa".

Peruveden kaava ja kunnan osallistuminen golfkentän yritystoimintaan v. 2011-2014 Mäntyharjun Suittimäki Oy:n ja aputoiminimi Vola Golfin osaomistajana on muodostanut oman merkityksellisyyden kerrostuman Mäntyharjun historiaan.

Vuoden 2014 kaavassa mainittu golfkentän maksaja Vola Golf (Mäntyharjun Suittimäki Oy) eli Mäntyharjun kunnan veronmaksajat lopulta rahoittavat golfkentän. Näin on myös havaittavissa asiaa käsittelevästä Pitäjänuutiset 14.2.2019 lehtiartikkelista (liite 25H).

Kunnan osittain omistaman yrityksen Mäntyharjun Suittimäki Oy:n emoyhtiölleen Orasmaa Oy:lle myöntämä rahalaina vääristää alueen yritysten tasapuolisen kohtelun, sillä kunta tai kunnan omistamat yhtiöt eivät tiettävästi ole tarjonneet alueen muille yrityksille lainoja vastaavin lainaehdoin.

Kunnan välillisesti myöntämä tuki haittaa markkinoiden toimintaa siten, että se mahdollistaa tehottoman ja verontuottokyvyttömän yrityksen säilymisen markkinoilla ja sitä kautta estää uusien ja tehokkaampien ratkaisujen luomisen kunnan ja erityisesti Peruveden alueelle. Jokin toinen yritys olisi saanut kaavahankkeen normaalissa ajassa päätökseen, eli kuluneen reilun 10 vuoden aikana, ja kaavan valmiiksi.

On tosiasiallisesti nähtävissä, että Mäntyharjun kunnan viranhaltijoiden leväperäistä suhtautumista kunnan virantoimitusta ja kunnan edunvalvontaa kohtaan saatetaan käyttää hyväksi.

Yhteenvetona kaavasta ja Peruveden alueen kehittämisestä voidaan todeta, että hyvin moni asia prosessin kuluessa on tehty väärin.

Peruveden alueen kehittäminen poikkeaa oleellisesti tavanomaisesta matkailun ja maaseudun kehittämisestä, eikä prosessissa ole ollut liittymäkohtia normaaleihin, yleisesti hyväksytyihin toimintatapoihin.

Normaalissa tapauksessa olisi selviö, että hankeryhmä selvittäisi syyt siihen mistä johtuu reilun kymmenen vuoden viivästys kaavan valmistumisessa. Selvitys ja sen päätelmät edesauttaisivat hankeryhmän oman toiminnan oikaisemisessa normaaliksi.

Mäntyharjun kunnan leväperäinen suhtautuminen kaavoituksen lainmukaisuuteen ja kunnan omaisuuden käyttöön tässä "*matkailun kehittämisessä*" on mahdollistanut tämän haittaa tuottavan toiminnan jatkumisen jo yli kymmenen vuotta.

Vuonna 2014 Mäntyharjun kunta epäonnistui Peruveden kaavan valmistelussa. Mäntyharjun kunnan teknisellä lautakunnalla, kunnanhallituksella ja kunnanvaltuustolla on mahdollisuus toimia tällä kertaa oikein.

Yhteiskunnan myöntämä tuki, eli 90%:sti veronmaksajien rahoilla kustannettu Peruvesi-Vihantasalmi matkailun kehittämishankeen rahoitus, on mahdollistanut Mäntyharjun kunnan puolueellisella tuella alueen maanomistajien maaomaisuuteen kohdistuneet mittavat ja lopulta katteettomiksi osoittautuvat spekulatiot.

Peruveden alueen matkailun kehittäminen vuosien 2009-2023 aikana on ollut laajassa mittakaavassa eräänlaista yksittäisten yritysten tekemää visiointia, joka ei ole perustunut mihinkään tavanomaiseen ajatusmalliin tai liiketaloudelliseen laskelmaan. "Matkailun kehittämiseen" osallistuneet yritykset eivät ole jälkikäteen edes halunneet selvittää miksi hankeessa ei onnistuttu Peruvesi-Vihantasalmi matkailun Master Planissa mainituissa tavoitteissa. Visiointi on ollut monin osin epäeettistä, kyseisen VU-alueeksi kaavaillun 100 ha:n alueen maanomistajien maaomaisuudella spekulointi on epäonnistunut ja Mäntyharjun kunnalle jää tehtäväksi paikata yksittäisten yritysten kunnalle aiheuttama imagollinen vahinko. Käytetyt yhteiskunnan tukivarat, minimissään 142 952 euron suuruinen Euroopan Unionin myöntämä Leader-tuki, on lopulta mennyt täysin hukkaan ja aiheuttanut vain harmia alueen kehitykselle mm. alueen matkailun Master Plan:ssa mainittujen epämääräisten tavoitteiden tavoittelun vuoksi käytynä maaomaisuudenkäyntinä ja lukuisina hallinto-asioiden oikeudenkäynteinä.

Ikävintä asiassa on se, että veronmaksajien rahojen turvin on kyetty toteuttamaan mittava määrä ala-arvoisia ja pelkästään epätavanomaiseen ajatusmalliin perustuvia suunnitelmia ilman taloudellista pohjaa ko. kehitykselle, sekä tuottamaan kansalaisille kohtuuttomasti ylimääräistä vaivaa ja vahinkoa hankeajan jälkeenkin. Ajatusmalli Peruvesi- Vihantasalmi matkailualueen laajuudesta ja merkityksellisyydestä on ollut tuulesta temmattu, eikä se ole perustunut mihinkään konkretiaan tai edes innovatiiviseen ajatukseen.

Mäntyharjun kunnan omistusosuus alueen matkailuyrityksessä on muodostanut mielenkiintoisia historiallisia kerrostumia kunnan hallinnon toimivuudesta ja kunnan valikoivasta sitoutumisesta oman yksittäisen liikekumppanin taloudellisten etujen edunvalvontaan.

Lyhyesti kiteytettynä Peruveden alueen matkailun kehittämisessä tai alueen kaavoituksessa hyvin harva asia on tehty normaalilla tavalla, vaan monia asioita on hoidettu lainvastaisesti.

Voisivatko kaavan tilaaja, kaavan laatija ja Mäntyharjun kunta harkita sellaista toimintatapaa, että nämä pyrkisivät tällä kertaa tuottamaan laadukkaan kaavan, kuten esim. Paltamon kunnassa on saatu tuotettua? Aina asioissa kannattaisi edetä positiivisuuden ja rehellisyyden kautta. Mäntyharjun kunnalla on ainakin tähän nyt todellinen mahdollisuus.

Todettakoon, että nykyiset Mäntyharjun kunnan teknisen- ja kaavoituspuolen viranhaltijat eivät ole olleet mukana tässä kaavoitusprojektissa kaavan aiemmissa vaiheissa v. 2012-2017. Näin ollen heillä ei ole tekemistä tämän Peruveden varsin sekavan aiemman kaavoitusprosessin kanssa.

Pyydän Mäntyharjun kuntaa liittämään tämän kaavamuistutuksen ja alla mainitut liitteet nrot 1H-25H sekä Peruveden RAK OAS:sta jättämäni mielipiteen liitteet, diaari nro 2021-167/16.4.2021, numeroituna tunnuksilla 10A, 20A, 30A, 40A, 50A, 60A, 70A, 80A, Peruveden kaavan arviointiaineistoksi.

Tämän kaavamuistutuksen liitteet ovat olennaisia Peruveden RAK:n asiakokonaisuuden ymmärtämiseksi. Edellisessä kaavan käsittelykierroksella Mäntyharjun kunta jätti julkaisematta kaavahuomautukseni ja -muistutukseni liitteet. Toivottavasti virhe ei toistu tällä kaavan käsittelykerralla. Mäntyharjun kunnan tulee esittää kaavamuistutukset kokonaisuuksina, mukaan luettuna niiden liitteet.

Tämän asiakirjan ja sen liitteiden sekä aiemmin 15.4.2021 Mäntyharjun kuntaan lähettämäni OAS:n mielipiteeni ja ko. asiakirjan liitteiden tekijän, lähettäjän ja asianosaisten henkilöiden nimet, yhteystiedot, puhelinnumerot, sähköpostiosoitteet ja allekirjoitukset ovat laki viranomaisten toiminnan julkisuudesta (621/1999) 6. luvun 24 § 1 mom kohdan 31 mukaisesti salassa pidettävät. Pyyntö koskee asiakirjojen sisällössä olevia em. tietoja. Muutoin tämä asiakirja ja sen liitteet sekä OAS:n mielipide ja sen liitteet sekä niiden tietosisältö ovat julkisia.

Pyydän saada tähän kaavamuistutukseen kunnan laatiman kannanoton sähköisessä muodossa, tämän asiakirjan lähettäjän yhteystiedoissa olevaan sähköpostiosoitteeseen. Kunnan kannanotto tulee kirjata kunnan Peruveden RAK:n asiakirjoja koskevaan diaariomerkintään.

Tämä asiakirja ei ole tyhjentävä luettelo Peruveden RAK:n virheistä ja puutteista. Mäntyharjun kunnan teknisen lautakunnan on itse selvitettävä, onko kaavassa edellä lueteltujen seikkojen lisäksi muita virheitä tai puutteita.

Vastine

Osa muistutuksen asiakohdista ei kohdistu käsiteltävänä olevan kaavaehdotuksen sisältöön. Käsitellyssä oleva kaavaehdotus poikkeaa sisällöltään ja laajuudeltaan kumoutuneesta ranta-asemakaavasta.

Kortteli 106 ei kuulu kaava-alueeseen.

Golfkentän suunnittelussa on hyödynnetty uusinta versiota Golfkentän rakentamisoppaasta, jonka Suomen Golfliitto on julkaissut vuonna 2011 (Golfkentän rakentamisopas 2011, Kaivosoja et al.). Oppaassa käsitellään turvaetäisyyksiä ja suojavyöhykkeitä eri tavalla kuin vanhemmassa rakentamisoppaassa vuodelta 2007. Suomen Golfliitto ry:n Jari Koivusalon lausunto on raportin liitteenä 1.

Kaavaselostuksessa esitetty työpaikka-arvio on päivitetty vastaamaan Golfkentän vaikutukset -selvitystä.

Liite 1.

Suomen Golfliitto ry
Valimotie 10
00380 HELSINKI

LAUSUNTO

26.10.2023

LAUSUNTO LIITTYEN KAAVAMUISTUTUKSEEN PERUVEDEN RANTA-ASEMAKAAVAAN, FCG P42201/12.6.2023

Kaavamuistutuksessa on useita kohtia, jotka kohdistuvat Suomen Golfliittoon ja Jari Koivusalon allekirjoittamaan lausuntoon koskien Vola Golfin golfkenttäsuunnitelmaa kaavoitettavalla alueella. Tässä näitä asioita lävitse ja tuodaan esille myös yleisemmin golfkenttien rakentamiseen ja kaavoitukseen liittyviä faktoja.

1. Golfkenttien turvaetäisyydet

Suomen Golfliiton julkaisema Golfkentän rakentamisopas vuodelta 2007 ei ole viimeisin painos. Sellainen on julkaistu vuonna 2011 ja löytyy Golfliiton verkkosivuilta linkistä <https://golf.fi/wp-content/uploads/2021/11/Golfkentan-rakentamisopas-Kaivosoja-et-al.-1.pdf>

Kirjan uusimmassa versiossa on jätetty pois juuri nämä eriteltyt etäisyydet kentän rajoille tai muihin kohteisiin. Samaan on päätytty myös EIGCA (European Institute of Golf Course Architects) – sekään ei enää julkaise tällaisia suunnitteluohjeita metrimäärineen. Miksi tähän on sitten päädytty? Käsiteltävästä kaavamuistutuksesta löytyy syy. Golfkentän suunnittelussa vaaditaan vankkaa osaamista – koulutusta ja kokemusta lajista, mitä pitää ottaa huomioon eri tilanteissa. Turvallisiin etäisyyksiin vaikuttavat useat seikat, mitä ei voi kuvata yksiselitteisillä metrimäärillä. Tällaisia ovat mm. korkeuserot, maaston muodot, metsäisyys, hiekkaesteiden sijoittelu, vesiesteiden sijoittelu, kentän rajat, tuulisuus ja tuulen suunnat.

2. Suojavyöhykkeet

Golfkenttien ympärille ei yleensä kaavoiteta mitään erillisiä suojavyöhykkeitä. Golfkentän reititys suunnitellaan siten, että reikien välillä ja kenttäalueen rajoihin nähden on riittävät etäisyydet turvallisuuden saavuttamiseksi. Tämä asia on olennainen osa golfkenttäarkkitehdin työtä. Suojavyöhykkeet suunnitellaan siis golfkenttäalueeseen kuuluviksi ja pelaamisen tulee tapahtua tällä kentälle varatulla alueella.

3. Golfkenttäalue

Golfkentät vaativat laajoja alueita. Pienimmillään 18 reiän kenttä voi toimia alle 50 ha alueella (Helsingin Golfklubin alue on 49 ha), mutta keskimäärin 18 r kentän alue lienee noin 70 ha Suomessa. Peruveden ranta-asemakaavassa varattu noin 35 ha alue on riittävän laaja ja lisäksi muodoltaan yhtenäinen, mikä tukee alueen riittävyttä turvallisen 9 reiän kenttäsuunnitteluun. Kun yksityistietoimituksessa (Toimituskartta, 21.11.2022 Häkkinen Ville) alueen tieyhteyksien rasiteoikeudet siirrettiin VU-1 alueen ulkopuolelle lisäsi tämäkin alueen käytettävyyttä golftoimintaan. Maastonmuodoiltaankin alue soveltuu golfkentäksi (maastokäynti 9.10.2023).

Golfkentän turvallisuuden kannalta tärkein tekijä on golfkenttäarkkitehti. Hänellä on tiedot, taidot ja kokemus suunnitella kenttä niin, että se on turvallinen pelata eikä pelitoiminta aiheuta vaaraa ympäristöönsä. Turvallisuutta tarkastellaan normaalia pelitoimintaa ajatellen.

Lähtökohtaisesti jokainen pelaaja on vastuussa omista lyönneistään. Kaikilla rekisteröidyillä pelaajilla on voimassa vastuuvakuutus mahdollisesti pelitoiminnassa aiheuttamiensa vahinkojen

varalta. Myös golfkenttäarkkitehdeilta (EIGCA:n jäseniltä) edellytetään vastuuvakuutusta toiminnassaan.

Golfkentän omistajalla on kuitenkin vastuu siitä, että alueella järjestetty pelitoiminta on turvallista eikä aiheuta vaaratilanteita. Kentän omistajalla on näin ollen myös suurin intressi siitä, että rakennettu kenttä on turvallinen. Mikäli ongelmia turvallisuuteen liittyen ilmenee, on omistajan reagoitava tähän ja muutosten kustannukset voivat muodostua korkeiksi. Joillain kentillä on jouduttu tekemään muutoksia turvallisuuden parantamiseksi. On rakennettu aitoja, tehty yksittäisen reiän ominaisuuksiin muutoksia, muutettu pelilinjoja tai jopa rakennettu joku reikä uudelleen ja uuteen paikkaan. Kustannukset voivat nousta tuhannesta eurosta aina sataantuhanteen euroon asti.

4. Masterplan ja kaavoitus

Golfkenttien kaavoitus- ja lupaprosessit etenevät vaihtelevin käytännöin. Kaavoituksessa golfkenttien esittäminen vaihtelee paljon. On yleistä, että golfkenttää ei esitetä masterplan tai reittisuunnitelmamuodossa kaavoituksen eri vaiheissa. Yleensä golfkentän rakentamista suunnitteleva taho tilaa golfkenttäarkkitehdilta reittisuunnitelman tai masterplanin kartoittaakseen alueensa sopivuutta golfkentäksi ja/tai yrityksen markkinointitarkoituksiin.

Kaavoituksen jälkeisiä lupaprosesseja golfkenttien rakentamiseen liittyen tarkastellaan linkissä: <https://golf.fi/wp-content/uploads/2023/01/Golfkentan-rakentamisen-ymparistooikeudellinen-saantely.pdf>

5. Golfkentän hulevedet ja kasteluvesi

18-reikäisen kentän viheriöt ja lyöntipaikat ovat yhteensä noin 2 ha alueita, joita hoidetaan intensiivisemmin noin 70 ha suuruisilla kenttäalueilla. Myös lannoitus ja kasvinsuojeluaineiden (lumihomeen torjuntaa pääasiassa) käyttö keskittyy näille alueille. Kentän alueella mahdollisesti oleviin vesialueisiin jätetään suojavyöhyke, mitä ei lannoiteta tai ruiskuteta.

Golfkentän hulevesien ravinnepitoisuudet jäävät yleisesti selvästi pienemmiksi kuin esimerkiksi maataloudessa tai metsänhoidossa, luonnonvesien tasolle tai lähelle sitä. On tutkimuksia, joissa purovedessä on golfkenttäalueelta poistuessaan vähemmän ravinteita kuin tullessaan alueelle.

Kasteluvesi otetaan golfkentillä joko läheisistä vesistöistä tai kentän omista lammikoista - tällöin ollaan lähellä suljettua kiertoa eli hulevedet kerätään kentän lampiin, joista se pumpataan kastelujärjestelmän kautta pääasiassa viheriöiden kasteluun.

Peruveden kaava-alueen hulevesistä on tehty erillinen lausunto.



Jari Koivusalo
Kenttäasiantuntija
EIGCA, member
Suomen Golfliitto ry
jari.koivusalo@golf.fi