

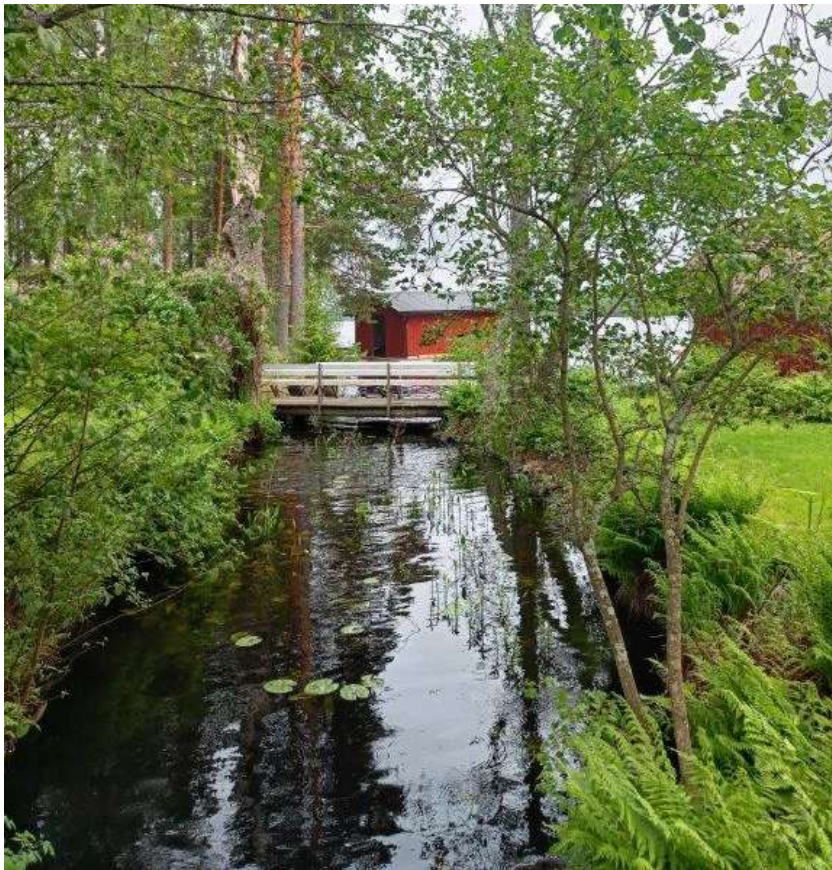
MÄNTYHARJU.

MÄNTYHARJUN KUNTA

LINKKUMYLLYN RANTA-ASEMAKAAVA

Tiloilla Myllytila 507-422-1-214, Koskensivu 507-422-3-0, Myllynsivu 507-422-4-0 ja Joensivu 507-422-7-0

Selostusosa 6.8.2026 (ehdotus hyväksyntään)



Maisemaa suunnittelualueelta puron ympäristöstä.

Vireilletulo: 23.03.2021 § 23
OAS: 15.4 – 28.4.2021
Luonnos ja päivitetty OAS: 18.12.2025 – 25.1.2026
Ehdotus: 13.5. – 14.6.2026
Hyväksyminen



Susanna Mäkelä
FM, kaavasuunnittelija
puh. 045 1371 544
susanna.makela@karttaako.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	Sijainti ja alue	4
1.2	Kaavan taustaa ja tavoitteet.....	5
2	LÄHTÖKOHDAT	6
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
2.11	Luonnonympäristö ja maisema	6
2.111	Aiemmat selvitykset ja päätökset.....	8
2.12	Pohjavesi	8
2.13	Rakennettu ympäristö.....	9
2.131	Kulttuuriympäristöt.....	9
2.132	Muinaisjäännökset.....	9
2.133	Alueen historia	9
2.134	Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö	10
2.14	Kunnallistekniikka ja tiet	10
2.15	Maanomistus.....	10
2.2	Suunnittelutilanne	11
2.21	Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	11
2.22	Yleiskaava	13
2.23	Asemakaava.....	14
2.24	Pohjakartta ja rakennusjärjestys	14
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	14
3.1	Kaavan vireille tulo	14
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	14
3.21	Osalliset	14
3.22	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt	14
3.3	Ranta-asemakaavan tavoitteet	15
3.31	Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet	15
3.32	Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet.....	15
3.33	Maanomistajan asettamat tavoitteet.....	15
3.4	Tutkitut vaihtoehdot.....	16
3.5	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	16
3.51	Kaavaluonnoksen nähtävilläolo	16
3.52	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo	18
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
4.1	Mitoituksen perusteet.....	23
4.11	Matkailupalvelujen korttelialueiden mitoituksen perusteet.....	23
4.12	Yleiskaavasta poikkeamisen perusteet.....	24
4.2	Kaavan mitoitus	24
4.3	Aluevaraukset	25
4.31	Korttelialueet	25
4.311	Matkailupalvelujen korttelialueet.....	25
4.32	Maa- ja metsätalousalueet.....	26
4.321	Maa- ja metsätalousalueet ja virkistysalueet	26
4.321	Erityiset luontokohteet	26

4.33	Liikennealueet ja kulkuyhteydet.....	26
4.331	Tiet.....	26
4.34	Yleiset määräykset.....	26
5	KAAVAN VAIKUTUKSET	28
5.1	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan.....	28
5.2	Luontoarvot, maisema ja vesistöt.....	29
5.3	Rakennettu kulttuuriympäristö.....	29
5.4	Liikenteelliset vaikutukset.....	30
5.5	Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen.....	30
5.6	Sosiaaliset vaikutukset	30
5.7	Taloudelliset vaikutukset	30
6	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	31

Kaavaselostuksen liitteinä ja yhteydessä ovat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 6.8.2026
- Ranta-asemakaavan tilastolomake
- Rakennuskannan kuvaus -raportti 13.10.2025
- Luontoinventoinnin raportti 10.9.2025 (biologi FM Jouko Sipari)

- Ranta-asemakaavakartta merkintöineen 6.8.2026

1

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1

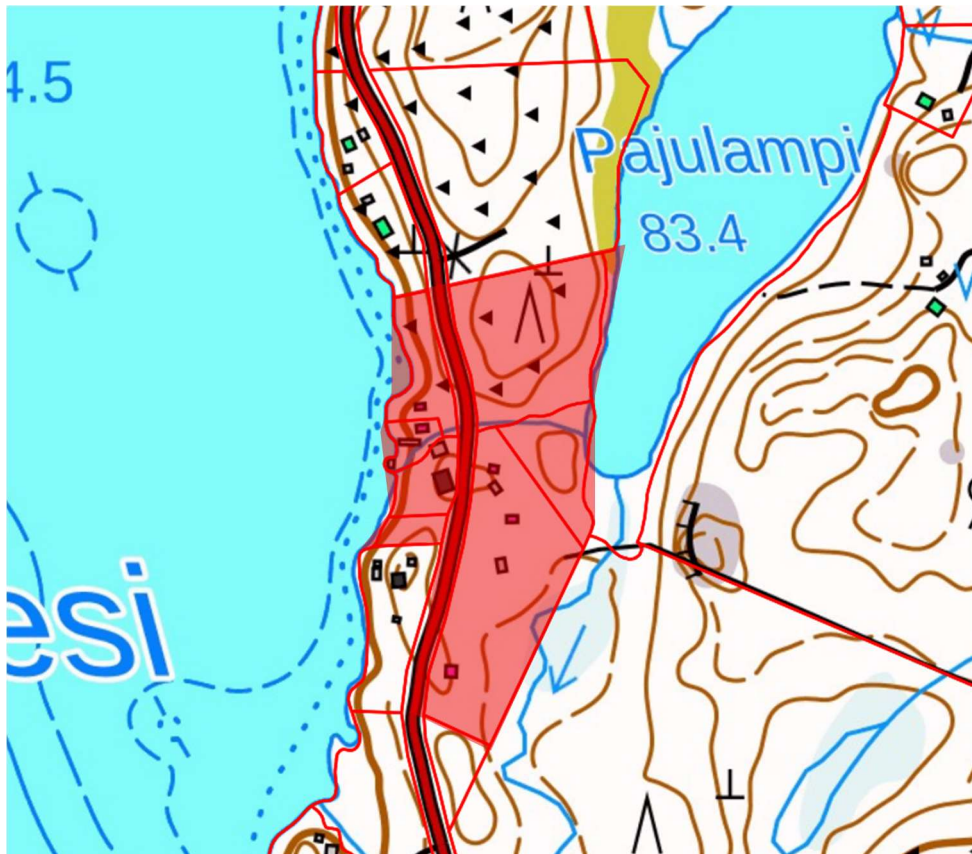
Sijainti ja alue

Ranta-asetmakaavan laatiminen koskee tiloja Myllytila 507-422-1-214, Koskensivu 507-422-3-0, Myllynsivu 507-422-4-0 ja Joensivu 507-422-7-0. Suunnittelualue sijaitsee Mäntyharjun kunnassa Outisen kylässä rajoittuen Sarkaveden sekä Pajulammen rantaan. Mäntyharjun keskusta on alueelta matkaa noin 16 km. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,4 ha. Alla on kuva suunnittelualueen sijainnista kunnassa.



Punaisella ympyröitynä kaavan suunnittelualueen seudullinen sijainti Mäntyharjun kunnassa.

Seuraavalla sivulla olevassa kartassa näkyvät vielä tarkemmin Linkkumyllyn ranta-asetmakaavaan kuuluvat kiinteistöt, joita muutos koskee. Suunnittelualueen keskelle jää yleinen tie, joka rajataan kaavan ulkopuolelle.



Kartalla punaisella korostettuna ne kiinteistöt, joita suunnittelu koskee (pois lukien yleinen tie keskellä).

1.2

Kaavan taustaa ja tavoitteet

Linkkumyllyn ranta-asemakaava on nimetty alueella sijaitsevan matkailupalveluita tuottavan Linkkumylly-yrityksen mukaan, jonka tarpeisiin kaava pääosin laaditaan.

Tekninen lautakunta päätti kaavan vireilletulosta kokouksessaan 23.03.2021 § 23. Ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 15.4-28.4.2021, minkä jälkeen hanke jäi tauolle. Hanke käynnistyi uudelleen vuonna 2025, jolloin kaavan laatijaksi vaihtui Karttaako Oy.

Tavoitteena on laatia alueelle ranta-asemakaava voimassa olevan Mäntyharjun länsiosan rantaosayleiskaavan määräyksen ohjaamana: *Rakennuslupien myöntämisen edellytyksenä on ranta-asemakaavan laatiminen*. Tavoitteena on yleiskaavaratkaisun työstäminen yksityiskohtaisemmaksi matkailualueen kaavaksi.

Suurin osa alueesta on jo rakennettua ympäristöä ja alueella harjoitetaan mm. matkailu- ja majoitustoimintaa. Rakennusoikeuden määrään vaikuttavat esimerkiksi alueen tulevaisuudensuunnitelmat, rakennettavuus sekä luonnonolot.

Kaavan tavoitteita tarkennetaan vielä luonnoksen ja ehdotuksen oltua nähtävillä ja siitä saatujen palautteen sekä viranomaislausuntojen perusteella. Alueella on tehty alustavaa maastotarkastelua sekä keväällä että kesällä 2025. Luonnoksen laatimisen yhteydessä kesäkuussa 2025 alueella kävi myös biologi tarkistamassa mahdolliset luontoarvot. Muilta osin kaavassa hyödynnetään jo olemassa olevia aineistoja.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.11 Luonnonympäristö ja maisema

Suunnitteluala keskittyy matkailupalveluita tarjoavan yrityksen, Linkkumyllyn, rauhalliseen luonnonympäristöön. Suunnittelualan pinta-ala on noin 3,4 ha ja se käsittää niin Sarkaveden kuin Pajulammenkin rantaa.

Ympäristökarttapalvelu Karpalon mukaan suunnittelualaella ei sijaitse suojelualueita, valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä tai arvokkaita maisema-alueita, eikä sieltä myöskään tunneta muinaismuistolain mukaisia kohteita. Suunnitteluala ei sijaitse pohjavesialueella.

Mäntyharjun länsiosan rantaosayleiskaavan yhteydessä tehdyssä luontoselvityksessä suunnittelualaelta mainitaan Pajulammesta, sekä siitä lähtevästä purosta seuraavaa:

Pajulampi (57)

*Pajulampi on rehevä, ruskeavetinen metsälampi. Rannoilla kasvaa runsaasti mutta kapeina vyöhykkeinä järviruokoa ja paikoin kortteikkoa. Vesikasvillisuuden valtalaji on ulpukka. Pajulampi laskee lyhyen puron kautta Sarkaveteen; puron varrella on Lankkumyllyn kieväri. Puron varrella esiintyy **lehtomaista kasvillisuutta** (57.1), mm. puna- ja mustaherukkaa, tuomea ja hiirenporrasta.*

Puron ympäristö on huomioitu yleiskaavassa ympäristö- tai luonnonarvoja omaavan kohteen merkinnällä sl (Pajulampi 3.57/1 Laskupuron lehto).

Luontoarvojen osalta tiedot täydentyivät kesällä 2025, kun biologi (FM Jouko Sipari) kävi tarkistamassa suunnittelualan. Luontoselvityksen raportti löytyy kaavan liitteistä. Selvityksen johtopäätöksissä todetaan seuraavasti:

Koko suunnittelualan kasvilajisto todettiin monipuoliseksi mutta tavanomaiseksi kangasmetsien, lehtomaisten metsien, lehtokorpien ja kulttuuribiotooppien lajistoksi. Rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja ei todettu suunnittelualaella. Suunnittelualan kasvilajisto ei aseta rajoituksia alueen maankäytön suunnitteluun. Suunnittelualan biotoopit (luontotyytit) ovat olleet voimakkaasti ihmistoiminnan vaikutuksen alaisia eikä luonnontilaisia biotooppeja todettu. Suunnittelualan itä- ja kaakkoissivua virtaa meanderoiva, herkästi tulviva joki. Suunnittelualaella suoritettavat hakkuut on ulotettu jokivarteen asti eikä suojavyöhykettä ole toteutettu. Suunnittelualan itä- ja kaakkoissivua pitkin virtaavan joen varteen tulisi jättää suojavyöhyke metsälain vaatimusten mukaisesti.

Suunnittelualan pohjoisosan läpi on kaivettu puro tukinuittoa varten 1700-l. Puron varret on rakennettu Sarkavedeltä puoleen väliin Pajulammen suuntaan. Pajulammen puolelta purouoma on lähellä luonnontilaista uoma. Purouoma lähiympäristöineen tulisi säilyttää mahdollisimman paljon nykytilassaan ja sen rakentamista tulisi välttää uoman nykyisten luonnon- ja kulttuuribiotooppien säilyttämiseksi.

Suunnittelualan linnusto todettiin tavanomaiseksi metsien ja kulttuuribiotooppien sekä reittivesien lajistoksi. Uhanalaisia lajeja ei todettu. Linnusto ei aiheuta rajoituksia alueen maankäytön suunnitteluun. Suunnittelualaella ei todettu liito-oravaa tai merkkejä liito-oravan oleskelusta alueella eikä alueella todettu liito-oravalle soveliaasta elinympäristöä. Liito-orava ei aiheuta rajoituksia alueen maankäytön suunnitteluun.

Suosituksset:

*Suunnittelualueen itä- ja kaakkoissivua pitkin virtaavan joen varteen tulisi jättää suoja-
vyöhyke metsälain vaatimusten mukaisesti.*

*Pajulammesta Sarkaveteen kaivettu myllyoja ei ole metsälain tarkoittama luonnontilai-
nen pienvesi. 300v. sitten kaivettu oja on aikojen kuluessa alkanut muistuttaa luon-
nontilaista puroa erityisesti Pajulammen puolella, jonka vuoksi puron lähiympäristön
mahdollinen rakentaminen tulisi toteuttaa niin, että nykyiset ojanvarren luonnontilaiset
biotoopit Pajulammen puolella ja kulttuuribiotoopit paikallistien ympäristöstä Sarkave-
teen säilyisivät mahdollisimman hyvin.*

Maastotarkastelua maiseman osalta on suoritettu maaliskuussa ja kesäkuussa 2025.
Suunnittelualue on enimmäkseen rakennettua matkailualueutta (vuokrattavia lomara-
kennuksia, saunoja, matkailua palvelevia rakennuksia sekä paljon talousrakennuk-
sia). Pihapiiri on vehreää ja puutarhamaista. Alla on kuvia maastokäynniltä kesä-
kuussa 2025. Luontoselvityksen raportista löytyy lisää kuvia ja tarkemmat osa-aluei-
den kuvaukset.



Myllytuvan alla virtaava myllyoja (vas.), joka laskee Sarkaveteen (oik.)



*Näkymä Sarkavedelle, taustalla rantasauna ja puutarhaa (vas.). Vehreää puutarhamaista pi-
hapiiriä, taustalla päärakennus (oik.).*



Näkymä kohti pohjoista Sarkaveden rannasta (vas.). Myllyojan itäosan ympäristöä (oik.).



Luoteisosan tulvavehdon puustoa (vas.) ja Pajulammen rantaa (oik.).



Suunnittelualueen koillisosan metsää ja kivikkoista maastoa.

2.111 Aiemmat selvitykset ja päätökset

- Mäntyharjun länsiosan rantaosayleiskaavan luonto- ja maisemaselvitys
- Muut yleiskaavaa (2007) varten laaditut selvitykset ja taustatiedot

2.12 Pohjavesi

Alue ei ole vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta.

2.13 Rakennettu ympäristö

2.131 Kulttuuriympäristöt

- RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston 22.12.2009 päätöksellä otettu alueidenkäyttölakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

2.132 Muinaisjäännökset

- Museoviraston muinaisjäännösrekisteri.

Suunnittelualueella ei ole nykyisten tietojen mukaan kiinteitä muinaisjäännöksiä.

2.133 Alueen historia

Suunnittelualueen nykyiset maanomistajat ovat keränneet tietoa Linkkumyllyn alueen historiasta. Seuraava aikajana kuvaa alueen vaiheita 1700-luvulta 2000-luvulle (lähde: maanomistajien sähköposti liitteineen 2.7.2025):

1700-luvun	loppupuolella kaivettiin puro tukinuitto-ojaksi Pajulammesta Sarkaveteen, jotta sahanomistajat saivat suorempaa tietä lähiympäristöstä ostamiaan tukkeja kuljetettua Sarkaveteen. Tukin uitto oli jo hiipunut 1820 luvulla, mutta puro toimi veden siirtäjänä tulva-aikana.
1852	perustettiin mylly Lankkukoskeen, kahden kiven jauhomylly, torppari Petter Kuhlbergin perustamana nojaamalla talollisten Anders ja Sigfrid Tuomaanpojan, Christer Antinpojan ja Christer Christerin pojan Mouhun, talollisen lesken Maria Matintytär Penttisen ja talollisen Petter Eerikinpojan, Tuomas Tuomaanpojan ja Tuomas Matinpojan Outisen kanssa. Mylly rakennettiin yllä mainittujen omistajien maille; Mouhun ja Outisen kruununtiloille numeroille 1 ja 2 Outilan kylään. Ohjeistus myllylle oli seuraavanlainen: mylly rakennus oli rakennettava 91 kyynärän päähän Pajulammen suusta ja pato, joka oli oleva 15 kyynärää pitkä ja 3, 3 tai 4 jalkaa korkea. Se oli varustettava 2,5 jalan levyisellä luukulla.
1860	Mylly kirjattiin tullimyllyksi.
n. 1880	Liikemies G.W. Karhu ja Wilhelmiina Karhu ostivat Linkkumyllyn.
1890	Päätalorakennettiin.
1922	Ville ja Sofia Kokkonen ostivat tilan.
1923	Anton Rämä ostaa myllytilan. Hänen aikanaan myllyyn tuli myös saha. Ensimmäisiä sirkkelisahoja näillä main. Mylly toimi tuolloin vesiturbiinilla ja siinä oli yksi kivipari, sirkkelisaha ja pärehöylä.

1928	Taavi ja Elsa Virtanen hankkivat paikan ja pitivät myllyä, sahaa ja majoitustoimintaa yli 30 vuotta.
1957	Myllytoiminta loppui Taavin poismenoon. Elsa Virtanen jatkoi yksin majoitustoimintaa sähköttömässä kiinteistössä ja kaivon varassa mm. helsinkiläisille vakioasiakkaille. Elsa Virtanen kuoli 1970-luvulla. Puhelin tuli 1950-luvulla. Numero oli 123. Talo oli seitsemän vuotta tyhjillään Elsan kuoltua.
1980	Airi ja Seppo Lähteinen ostavat paikan ensin ajatuksena kesäpaikaksi perheelleen, mutta tekeekin haaveestaan totta ja perustakin Lankkumyllyn kiewarin. Remontti on valmis neljäntenä kesänä. Sähköt tulevat Lankkumyllyn. Ravintolatoimintaa, majoitusta, intiaani-kylä, eläinpiha ja paljon muita matkailuun liittyvää aktiviteettia.
2002	Kristiina ja Paavo Hohti ostavat kiinteistön ja lopettavat kiewaritoiminnan. Linkkumyllyssä jatketaan majoittamista, mutta lisäksi tulee kulttuuritoimintaa; taidenäyttelyitä, design-huussit ja konsertit. Myllykiinteistöä kunnostetaan tapahtumia varten.
2015-	Leila Jaskanen ja Ari Soikkeli ostavat Linkkumyllyn ja jatkavat majoitustoimintaa. Kehittävät luontomatkailua tilalla, mutta haluavat ylläpitää tilan historiaa ja kulttuuria.

2.134 Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen läpi kulkee Mouhuntie, jonka varteen osa rakennuksista sijoittuu. Suunnittelualue on jo nykyisellään suurimmaksi osaksi rakennettua. Rakennuskanta koostuu eri ikäisistä vuokratyössä olevista lomarakennuksista, asutusta päärakennuksesta, vastaanottorakennuksesta, myllytuvasta sekä monista talousrakennuksista.

Rakennuskantaa on kuvattu tarkemmin erillisessä liitteessä, jossa rakennukset sijainneen on myös numeroitu kartalle.

Linkkumyllyn ympäristössä on vanhaa rakennuskantaa ja alueella on pitkä historia, kuten osiossa 2.133 kuvataan. Vaikka rakennuskantaa onkin remontoitu paljon vuosisatojen aikana, on miljööllä kokonaisuudessaan paikallista kulttuurillista arvoa. Tämä otetaan huomioon myllytuvan, päärakennuksen ja niiden ympäristön kaavamääräyksessä (s-merkintä). Tavoitteena on, että uusi rakentaminen soveltuu vanhaan miljööseen ja kokonaisuus pysyy yhtenäisenä.

2.14 Kunnallistekniikka ja tiet

Kiinteistöt eivät kuulu keskitetyn kunnallistekniikan piiriin, vaan vedenhankinta ja jätevesijärjestelmät on toteutettu tällä hetkellä kiinteistökohtaisesti.

Ranta-asemakaava-alueella halkoo yhdystieluokkainen maantie 15028 (Mouhuntie). Kyseessä on vähäliikenteinen soratie, jonka keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) on 79 ajoneuvoa, kesäajan KVL on 94. Linkkumyllyn alueen kohdalla nopeusrajoitus on 50 km/h.

2.15 Maanomistus

Suunnittelualueeseen kuuluvat tilat ovat yksityisessä omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.21 Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat pääasiassa kaavoituksen kautta. Maakuntakaavoituksella on tässä keskeinen rooli. Nyt käsiteltävää Linkkumyllyn ranta-asemakaavan muutosta koskevia tavoitteita ovat lähinnä:

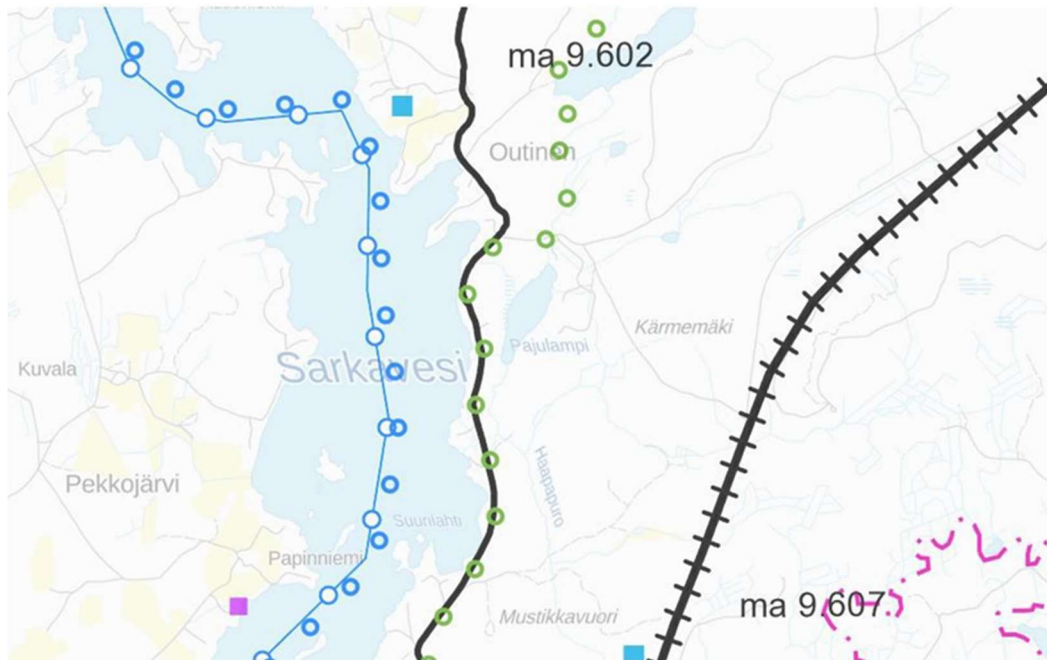
- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Etelä-Savossa on voimassa useita maakuntakaavoja. Näistä vanhin on Ympäristöministeriön 4. lokakuuta 2010 vahvistama Etelä-Savon maakuntakaava. Se on laadittu koko Etelä-Savon alueelle ja siinä käsitellään kaikkia aluevaraustyyppisiä. Etelä-Savon maakuntakaavan lisäksi Etelä-Savossa on voimassa ympäristöministeriön 3. helmikuuta 2016 vahvistama tuulivoimaa käsittelevä Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava. Siinä on osoitettu tuulivoimatuotantoon soveltuvia alueita ja ohjattu kaavamääräyksiin tuulivoiman suunnittelua maakunnan alueella.

Kolmas Etelä-Savossa voimassa oleva maakuntakaava on maakuntavaltuuston 12.12.2016 hyväksymä Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava. Tässä vaihemaakuntakaavassa voimassa olevia maakuntakaavoja on päivitetty kaikkien maankäyttömuotojen osalta. Tämän vuoksi kaava voidaan kuvata voimassa olevan Etelä-Savon maakuntakaavan päälle tulevana päivityselementtinä. Myös 3. vaihemaakuntakaava on parhaillaan tekeillä ja sen OAS on ollut nähtävillä vuonna 2022. Viimeisempänä Etelä-Savon maakuntavaltuusto hyväksyi Etelä-Savon 4. vaihemaakuntakaavan 4.12.2024 (§ 28), joka käsittelee pääosin tuulivoimaa.

Maakuntavaltuusto päätti 11.06.2025 § 13, että uuden maakuntakaavan valmistelu toteutetaan kokonaismaakuntakaavana. Etelä-Savon maakuntahallitus päätti käynnistää kokonaismaakuntakaavan laatimisen 18.5.2026 § 67. Maakuntakaava on nimeltään Etelä-Savon maakuntakaava 2045 ja sen OAS oli nähtävillä 25.5.-30.6.2026.



Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä.

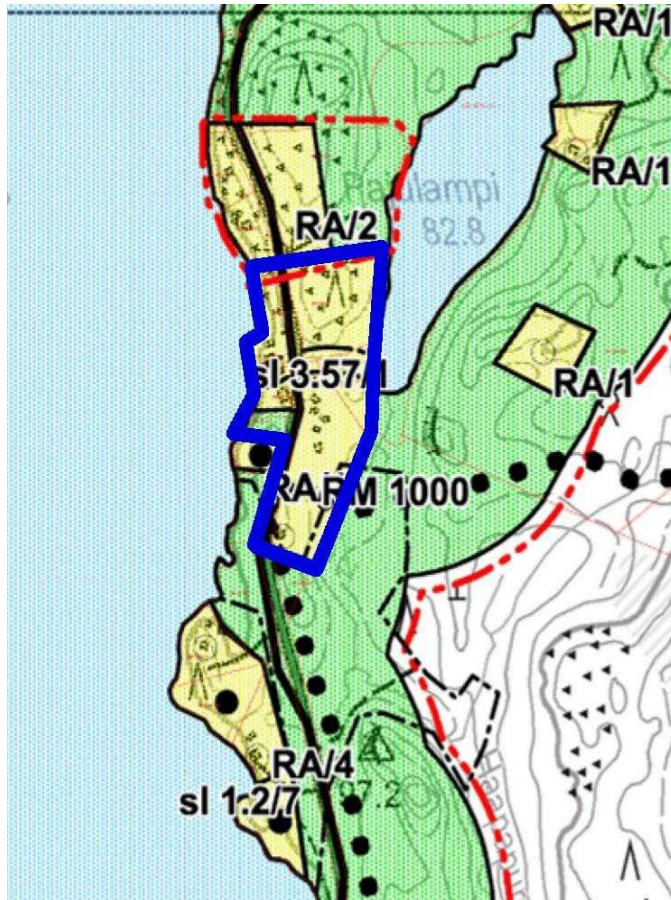
Suunnittelualue on osa laajempaa matkailun painopistealuetta. Maakuntakaavayhdistelmässä suunnittelualue ja sen lähiympäristöä koskevat seuraavat merkinnät:

	mlr MELONTAREITTI, ohjeellinen [MKK] Merkinnällä osoitetaan ohjeellisina maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä melontareittejä.
	rr RETKEILYREITTI, ohjeellinen [MKK] Merkinnällä osoitetaan ohjeellisina maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä retkeilyreittejä.
	vw VENEVÄYLÄ [MKK] Merkinnällä osoitetaan veneilyn runkoväyliä sekä muita alueellisesti merkittäviä veneilyn pääväyliä. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.
	st SEUTUTIE / PÄÄKATU [MKK] Seututienä osoitetaan seutukuntien liikennettä palvelevia ja seutukuntia pääteihin yhdistäviä teitä. Merkinnällä osoitetaan myös merkitykseltään vastaavat kadut. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys

Vesiliikenteen syväys- ja alikulkukorkeusvaatimusten turvaamiseksi tulee niitä risteävien johtojen ja siltojen suunnittelussa ottaa huomioon merenkulkulaitoksen suositukset.

Suunnittelualueella on voimassa Mäntyharjun länsiosan rantaosayleiskaava.



Ote Mäntyharjun länsiosan rantaosayleiskaavasta. Suunnittelualue rajattuna sinisellä.

Suunnittelualuetta koskevat aluevarausmerkinnät:

RM 1000 Matkailupalvelujen alue

Rakennuslupien myöntämisen edellytyksenä on ranta-asemakaavan laatiminen. Luku merkinnän perässä tarkoittaa osoittaa alueelle sijoitettavien rakennusten suurimman sallitun kerrosneliömetrimäärän.

M-1 Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella on yleiskaavan mitoitusperusteiden ja kunnan rakennusjärjestyksen mukainen rantarakennusoikeus, mutta sitä ei ole osoitettu yleiskaavassa. Alueen rannat tulisi jättää rakentamattomiksi. Alueen rantarakennusoikeuden siirtoa muille vesialueille tulee tutkia oikeusvaikutteisella kaavalla.

sl Ympäristö- tai luonnonarvoja omaava kohde tai alueen osa

Kohteiden ominaispiirteet tulee säilyttää. Numero/koodi merkinnän yhteydessä viittaa selostusosan ympäristökohdetaulukkoon.

● ● ● Kevytliikenteen tai ulkoilureitti (ohjeellinen)

— Seututie

2.23 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

2.24 Pohjakartta ja rakennusjärjestys

Maanmittauspalvelu Puttonen Oy on laatinut suunnittelualueelle pohjakartan, joka on hyväksytty Mäntyharjun maankäyttötekniikan toimesta 18.12.2018.

Mäntyharjun kunnan uusi rakennusjärjestys on hyväksytty yhteisvaltuustossa 11.11.2024 § 13 ja se on tullut voimaan 1.1.2025.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Kaavan vireille tulo

Kaava tuli vireille teknisen lautakunnan kokouksessa 23.03.2021 § 23. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 15.4 – 28.4.2021.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.21 Osalliset

Osallisia ovat alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (AKL 62 §). Osallisia ovat tässä hankkeessa ennen muuta:

- Viranomaiset: Lupa- ja valvontavirasto, Itä-Suomen elinvoimakeskus, Etelä-Savon maakuntaliitto, Mikkelin seudun ympäristöpalvelut, Riihisaari-Savonlinnan museo
- Naapuritilojen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Mäntyharjun kunnan toimielimet ja hallintokunnat: tekninen lautakunta, rakennuslautakunta, ympäristölautakunta, kunnanhallitus, kunnanvaltuusto

3.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta 15.4 – 28.4.2021 tiedotettiin kunnan ilmoitustaululla, verkkosivuilla sekä paikallislehdessä julkaistulla kuulutuksella ja osallisille sekä lähimmille naapureille postitetuilla kirjeillä. Osalliset eivät jättäneet huomautuksia aineistosta. Myös viranomaislausunnot pyydettiin tässä vaiheessa. OAS:sta saatiin yksi lausunto Etelä-Savon ELY-keskukselta 3.6.2021. Tämän lausunnon sisältö on huomioitu kaavaluonnoksen laatimisessa.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen menettelyjä on kuvattu tarkemmin liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

3.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

3.31 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueiden käytön tavoitteista 14. joulukuuta 2017 ja tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, johon kuuluvat lisäksi maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet täsmentävät alueidenkäyttölain yleisiä tavoitteita ja niistä johdettuja kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. Ranta-asemakaavassa on huolehdittava valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (AKL 24§).

Seuraavat tavoitteet koskevat erityisesti tätä kaavaa:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

3.32 Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet

Etelä-Savon maakuntakaavan sisältö ja karttaote on esitelty kohdassa 2.21. Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualueen halkaisee yleinen tie, joka on osoitettu maakuntakaavassa. Samassa kohdassa kulkee myös Mäntyharju-Pertunmaa retkeilyreitti. Suunnittelualue kuuluu laajempaan maakuntakaavassa osoitettuun matkailun painopistealue. Ranta-asemakaavan tavoitteet ovat yhteneväiset tämän merkinnän kanssa, sillä kaava liittyy juuri matkailun kehittämiseen.

Yleiskaavan sisältö ja otteet kaavakartasta on esitelty kohdassa 2.22. Suunnittelualueella on voimassa Mäntyharjun länsiosan rantaosayleiskaava. Yleiskaavassa alueella on merkintä RM 1000 Matkailupalvelujen alue ja määräyksen mukaan rakennuslupien myöntämisen edellytyksenä on ranta-asemakaavan laatiminen. Yleiskaavan tavoitteena on ollut matkailutoiminnan kehittäminen alueella. Yleiskaavasta poikkeaminen koskee ainoastaan rakennusoikeuden määrää, jonka tarkistaminen perustuu yleiskaavan laatimisen jälkeen tarkentuneisiin lähtötietoihin, ajantasaiseen rakennusinventointiin sekä ranta-asemakaavan yhteydessä laadittuihin selvityksiin. Rakennusoikeuden lisääminen ei muuta alueen käyttötarkoitusta eikä yleiskaavan keskeisiä maankäytöllisiä ratkaisuja. Kaava ei myöskään aiheuta sellaisia vaikutuksia, jotka olisivat ristiriidassa yleiskaavan tavoitteiden kanssa.

3.33 Maanomistajan asettamat tavoitteet

Kaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty alueen maanomistajien aloitteesta. Tavoitteena on laatia alueelle ranta-asemakaava voimassa olevan Mäntyharjun länsiosan rantaosayleiskaavan määräyksen ohjaamana. Tavoitteena on yleiskaavaratkaisun työstäminen yksityiskohtaisemmaksi matkailualueen kaavaksi.

Suurin osa alueesta on jo rakennettua ympäristöä ja alueella harjoitetaan mm. matkailu- ja majoitustoimintaa. Rakennusoikeuden määrään eri kortteleissa vaikuttavat esimerkiksi alueen tulevaisuudensuunnitelmat, rakennettavuus sekä luonnonolot.

Kaavan tavoitteita tarkennettiin vielä luonnoksen ja ehdotuksen oltua nähtävillä ja siitä saatujen palautteen sekä viranomaislausuntojen perusteella. Alueella on tehty alustavaa maastotarkastelua sekä keväällä että kesällä 2025. Luonnoksen laatimisen yhteydessä kesäkuussa 2025 alueella käy myös biologi tarkistamassa mahdolliset luontoarvot. Muilta osin kaavassa hyödynnetään jo olemassa olevia aineistoja.

3.4 Tutkitut vaihtoehdot

Ranta-asemakaavalla ei ole tarkoitus muuttaa alueen maankäytön pääperiaatteita tai osoittaa uusia rakennuspaikkoja, jolloin varsinaisia maankäytön vaihtoehtoja ei ole myöskään ollut tarpeen tarkastella.

3.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Tavoitteet tarkentuvat kaavaprosessin aikana osallisten ja viranomaisten kuulemisissa sekä maanomistajien kanssa käydyissä keskusteluissa.

Syyskuussa 2025 valmistuneen luontoselvityksen raportin johtopäätösten perusteella itäosan joen sekä luonnontilaista muistuttavan myllyojan Pajulammen puolen ympärille jätetään suojavyöhykkeet merkinnällä luo-1. Osittain myös rakennuskannan keskellä ja Myllytuvan alla kulkevan Myllyojan länsiosan ympärille osoitetaan suojavyöhyke merkinnällä my-1.

3.51 Kaavaluonnoksen nähtävilläolo

Kaavaluonnoksen ja valmisteluaineiston ollessa nähtävillä kuntalaisilla, alueiden maanomistajilla, viranomaisilla sekä muilla osallisilla on mahdollisuus esittää huomautus kaavaluonnoksesta. Osallisille viranomaisille toimitetaan lausuntopyyntö.

Mäntyharjun kunnan tekninen lautakunta päätti asettaa kokouksessaan 2.12.2025 § 97 Linkkumyllyn ranta-asemakaavaa koskevat kaavaluonnosasiakirjat AKL 62 ja 63 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville. Luonnosvaiheen aineisto oli nähtävillä AKL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 18.12.2025 – 25.1.2026 kunnan verkkosivuilla ja kunnan teknisellä osastolla. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot kaavaluonnoksesta. Myös kunnan jäsenillä, alueiden maanomistajilla sekä muilla osallisilla oli mahdollisuus esittää huomautus kaavaluonnoksesta.

Viranomaislausuntoja jätettiin neljä kappaletta. Kaavaluonnoksesta ei tullut huomautuksia. Alla ovat tiivistelmät lausunnoista sekä kaavanlaatijan vastineet kaavaluonnoksesta jätettyyn palautteeseen.

1. Etelä-Savon ELY-keskus 17.12.2025

Yleiskaavassa matkailupalvelujen alueella on rakennusoikeutta 1000 k-m2:ä. Ranta-asemakaavaluonnoksessa on osoitettu alueelle tätä enemmän rakennusoikeutta. Alueidenkäyttölain 42 §:n mukaisesti yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Saman pykälän kolmannen momentin mukaan asemakaava voidaan hyväksyä yleiskaavasta poiketen. Tällöin on kyettävä osoittamaan yleiskaavan ilmeinen vanhentuneisuus, jotta asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia yleiskaavasta poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että

asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.

Vastine: Täydennetään selostusta yleiskaavan sisältövaatimuksien osalta. Selostuksessa (ks. kohta 4.11) on jo perusteltu yleiskaavaa suuremman rakennusoikeuden osoittamista ranta-asemakaavassa.

Kaava-alueen luontoarvot on huomioitu kaavaluonnoksessa asianmukaisesti. MY-alueen merkintä tulisi kuitenkin olla luontoarvojen huomiointia sitovammin ohjaava.

Vastine: Korjataan MY-merkintää sitovammaksi (luonnonarvot tulee säilyttää).

Alueen kulttuurihistorialliset arvot on huomioitu hyvin uudisrakentamisen ohjaamista koskevilla määräyksillä. Sen sijaan alueen arvokkaimpien rakennusten suojelemista koskevia merkintöjä tulisi harkita otettavaksi kaavaan.

Vastine: Täydennetään RM/s-alueen määräystä, ks. lausunto museolle.

Kaavaluonnoksessa on uudisrakentamisen sijoittamista ohjattu ainoastaan määrittelemällä eri kokoisten rakennusten minimietäisyydet rantaviivasta. ELY-keskus katsoo, ettei kaavaratkaisun yleispiirteisyyden vuoksi voida vielä varmistua siitä, täyttääkö kaavaratkaisun alueidenkäyttölain 73 §:n mukaisen sisältövaatimuksen ranta-alueelle suunnitellun rakentamisen ja muun maankäytön sopeutumisesta rantamaisemaan. Täydennysrakentamisen sijoittamisen ohjaamista tulee kaavaratkaisussa tämän vuoksi vielä täsmentää.

Vastine: Lisätään Pajulammen rantaan istutettava/puustoisena säilytettävä alueen osa. Täten varmistetaan rakentamisen sopeutuminen rantamaisemaan.

2. Pohjois-Savon ELY-keskus (liikenne- ja infrastruktuuri) 31.12.2025

Ranta-asemakaava-alueella halkoo yhdystieliokkainen maantie 15028 (Mouhun-tie). Ranta-asemakaavoissa maantiet rajataan yleensä kaavojen ulkopuolelle, kuten tässäkin on tehty. Liittymänuolet ovat myös vain informatiivisia, koska rajautuvat kaavan ulkopuolelle. Maantien nimi ja joitakin kuvaavia ominaisuuksia voisi kuitenkin mainita myös kaavaselostuksessa. Kyseessä on vähäliikenteinen sora-tie, jonka keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) on 79 ajoneuvoa, kesäajan KKV on 94. Linkkumyllyn alueen kohdalla nopeusrajoitus on 50 km/h. Maanteitä koskevaa avointa dataa kaavoituksen tueksi on saatavilla mm. Väyläviraston Suomen Väylät karttapalvelusta: <https://vayla.fi/vaylista/aineistot/kartat>.

Muutoin Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole kaavaluonnokseen huomautettavaa. Aluehallinnon uudistuksen myötä valtion maanteiden liikenneasiat siirtyvät 1.1.2026 alkaen Itä-Suomen elinvoimakeskukseen. Jatkossa maanteitä koskevat lausuntopyynnöt ja asiakirjat tulee toimittaa Itä-Suomen elinvoimakeskukseen (kirjaamo.ita-suomi@elinvoimakeskus.fi). Lisätietoja: www.elinvoimakeskus.fi.

Vastine: Lisätään selostukseen tietoa maantiestä. Uudet viranomaiset päivitetään OAS:maan.

3. Etelä-Savon pelastuslaitos 8.1.2026

Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavahankkeeseen.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

4. Riihisaari – Savonlinnan museo 9.1.2026

Kaavamääräyksissä on hyvin huomioitu uudisrakentamisen sopeutuminen alueelle. Alueen vanhoja rakennuksia on muutettu vuosien saatossa vaihtelevasti ja kaavassa voisikin vielä pohtia olisiko kaavamääräyksissä tarpeen ohjata olevien rakennusten kunnostamista niiden ominaispiirteet huomioiden. Myös ohjaaminen niiden säilyttämiseen esimerkiksi passiivisesti oleva rakennusala ja -oikeus merkitsemällä tai ihan suojelumerkinnällä on harkitsemisen arvoista. Alueella on pitkä historia ja kaavaselostuksessa miljööllä on todettu olevan paikallista kulttuurillista arvoa.

Vastine: Lisätään RM/s-alueen määräykseen lause, että olemassa olevien rakennusten kunnostaminen on tehtävä niiden ominaispiirteet huomioiden.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ranta-asemakaavaluonnoksesta ei ole huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Vastineissa mainitut korjaukset ja täydennykset on tehty kaavaehdotukseen. Lisäksi ehdotuksessa on huomioitu rakenteilla oleva uusi voimalinja ja vanhan voimalinjan purkaminen. Linjan osalta rakennustyöt olivat käynnissä tammikuussa 2026.

3.52 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotuksen ollessa nähtävillä kuntalaisilla, alueiden maanomistajilla, viranomaisilla sekä muilla osallisilla on mahdollisuus esittää muistutus kaavaehdotuksesta. Osallisille viranomaisille toimitetaan lausuntopyyntö.

Mäntyharjun kunnan tekninen lautakunta päätti asettaa kokouksessaan 21.4.2026 § 33 Linkkumyllyn ranta-asemakaavaa koskevat kaavaehdotusasiakirjat alueidenkäyttölain 65 §:n ja Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville. Asiakirjat asetettiin nähtäville 13.5.-14.6.2026 ajaksi kunnan verkkosivuille. Asiakirjat sai pyydettyä selailtavaksi myös kunnan teknisellä osastolla.

Viranomaislausuntoja jätettiin kuusi kappaletta ja muistutuksia yksi kappale. Alla ovat tiivistelmät palautteesta sekä kaavanlaatijan vastineet kaavaehdotuksesta jätettyyn palautteeseen.

1. Itä-Suomen elinvoimakeskus 12.5.2026

Itä-Suomen elinvoimakeskuksen Liikenneosastolla ei ole kaavaehdotukseen maantieverkon näkökulmasta huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

2. Etelä-Savon pelastuslaitos 23.5.2026

Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa ranta-asemakaavaehdotukseen.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

3. Riihisaari – Savonlinnan museo 4.6.2026

Kaavamääräyksissä on hyvin huomioitu uudisrakentamisen sopeutuminen alueelle. Alueen vanhoja rakennuksia on muutettu vuosien saatossa vaihtelevasti ja kaavaluonnoksen jälkeen RM/s kaavamääräykseen on lisätty, että olemassa olevien rakennusten kunnostaminen on tehtävä niiden ominaispiirteet huomioiden,

mikä on asiallinen lisäys. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ranta-asemakaavaehdotuksesta ei ole huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

4. Lupa- ja valvontavirasto 12.6.2026

Yleistä

Kaava-aineiston perusteella alueen nykyinen pienimittakaavainen rakennuskanta puustoisine ympäristöineen muodostaa omaleimaisen ja maisemaan sopeutuvan kokonaisuuden, vaikkakaan etäisyydet rantaviivasta eivät täytä nykyisiä periaatteita. Alueen toiminnan jatkuminen ja kehittäminen on erittäin kannatettavaa ja asemakaavan laatiminen siten hyvinkin tarpeellista.

Kannas, jolle suunnittelualueen sijoittuu, on varsin kapea, vain 130-140 metriä. Lisäksi alueen halkaisee yhdystie 15028 (Mouhuntutie). Lähtökohdat merkittävämmälle lisärakentamiselle ovat siten varsin haasteelliset. Maantien alue on jätetty kaava-alueen ulkopuolelle, mikä on valitettava ratkaisu, sillä ranta-asemakaavan alueen tulee alueidenkäyttölain (AKL 132/1999) mukaan muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus (74.2 §).

Vastine: Kyseisestä tiealueesta on keskusteltu Elinvoimakatuksen liikenneosaston (aiemmin Pohjois-Savon ELY-keskus) asiantuntijan kanssa. Liikenneosaston asiantuntijan mukaan yleensä on ollut tapana rajata yksityisten maanomistajien ranta-asemakaavoissa maantiet kaavojen ulkopuolelle, minkä vuoksi tiealue päädyttiin jättämään pois kaavasta.

Ohjaava kaava ja sen huomioiminen

Lupa- ja valvontaviraston edeltäjä Etelä-Savon ELY-keskus totesi kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa, että asemakaavassa on osoitettu enemmän rakennusoikeutta, kuin sitä ohjaavassa yleiskaavassa ja että kaavaselostuksessa tulee osoittaa yleiskaavan vanhentuneisuus, perustella yleiskaavasta poikkeaminen ja varmistaa, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen sekä otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista (AKL 42.4 §).

Kaavaselostuksessa perustellaan rakennusoikeuden ylitystä sillä, että asemakaavalla voidaan suunnitella yleiskaavaa tarkemmin, luontoselvitys on tuore ja ettei yleiskaavaa laadittaessa ole välttämättä huomioitu olemassa olevaa rakennuskantaa (nykyisin reilu 700 k-m²). Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan kaavaehdotus on asemakaavaksi varsin yleispiirteinen, mikä ei tue perustelua tarkemmasta suunnittelusta. Selostuksesta saa myös käsityksen, että yleiskaavaa voi pitää vanhentuneena siksi, että maanomistajalla on tarve kehittää aluetta. Lupa- ja valvontavirasto ei pidä perustelua riittävänä.

Vastine: Täydennetään kaavaselostusta tarkemmilla perusteluilla, ks. kohdat 3.32 Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet sekä 4.12 yleiskaavasta poikkeamisen perusteet.

Kaavan sisältövaatimusten täyttyminen

Lupa- ja valvontavirasto ei yhdy kaikkiin selostuksessa esitettyihin yleiskaavan perusteluihin ja katsoo, ettei yleiskaavan sisältövaatimusten (AKL 39 §) eikä ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleiskaavan erityisten sisältövaatimusten (AKL 73 §) täyttyminen ole arvioitavissa seuraavilta osin:

- vesihuollon tarkoituksenmukainen järjestäminen: kaavaa laadittaessa ei ole selvitetty onko vesihuollon järjestäminen kestäväällä tavalla mahdollista*
- rakentamisen ja muu maankäytön sopeutuminen rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön: asiaa on mahdotonta arvioida kaavan yleispiirteisyyden vuoksi*

- turvallinen elinympäristö: vaikutusten arvioinnissa ei ole tunnistettu turvallisuusriskejä, vaikka alueen halki kulkee maantie
- riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta: suunnittelualueelle on osoitettu hyvin vähän rakentamatonta ranta-aluetta

Kaavaselistuksen mukaan olemassa olevan rakennuskannan vedenhankinta ja jätevesijärjestelmät on toteutettu kiinteistökohtaisesti, mikä ei ole peruste jättää selvittämättä kaavan mahdollistaman rakennuskannan vesihuollon järjestäminen. Kaavan vesihuoltomääräyksissä luetellaan jätevesien osalta noudatettavat säännökset (noudatettava myös ilman kaavamääräystä) ja todetaan, että vesi- ja jätehuolto voidaan hoitaa kiinteistökohtaisesti. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että em. toteamus edellyttää yksityiskohtaisempaa eri vaihtoehtojen tarkastelua, mukaan lukien keskitetty koko aluetta palveleva järjestelmä.

Jotta kaavan vaikutukset rantamaisemaan olisivat arvioitavissa, tulee rakentamista ohjata tarkemmin mm. rakennusten koon ja sijainnin osalta (kaavaehdotus mahdollistaa esim. 2-kerroksisen rakennuksen rakentamisen 20 metrin päähän rantaviivasta).

Kaavaselistuksessa on syytä tarkastella liikenteestä aiheutuvaa turvallisuusriskiä toiminnan vilkastuessa ja pohtia riskin vähentämiskeinoja.

Suunnittelualueelle on osoitettu ei-rakennettavaa ranta-aluetta hyvin vähän, kaksi yhteiskäyttöistä lähivirkistysaluetta (VL-1) sekä maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Näistä ainoastaan pisimmän (VL-1) voi lukea ns. vapaaksi rannaksi, vaikkakin kaavamerkinnän nimi (yhteiskäyttöinen) viittaa sen palvelevan ainoastaan RM-alueella. Kyseinen alue on 60 metriä pitkä ja 25 metriä leveä (rajautuu maantiehen) ja senkin keskelle on osoitettu rakennusala saunalle, joten käytännössä tämäkään ei ole rakentamaton.

Kaava-aineistosta ei käy ilmi kuinka paljon suunnittelualueen emätilalle on yleiskaavassa osoitettu rakennuspaikkoja ja rakentamatonta ranta-aluetta eikä siinä ylipäätään ole tarkasteltu kaavan suhdetta ympäröivään rantayleiskaavaan, mitä Lupa- ja valvontavirasto pitää erityisen ongelmallisena etenkin Pajulammen osalta. Rantoja kaavoitettaessa on yleisesti tapana jättää alle 2 ha lammet kokonaan rakentamatta. Pajulammen koko on alle 4,5 ha ja rantayleiskaavassa sen rannalle on jo osoitettu kaksi omarantaista ja yksi ns. kuivan maan (60 m rantaviivasta) lomarakennuspaikkaa Linkkumyllyn RM-alueen lisäksi. Voi siis olettaa, että lampeen kohdistuu suhteellisen suuri rasitus niin rantojen viihtyisyyden, maisema- ja luontoarvojen kuin vesistövaikutusten näkökulmasta.

Vastine: Täydennetään kaavaselistusta yleiskaavan sisältövaatimuksien toteutumisen osalta. Vesihuollon järjestämisen mahdollisuuksista lisätään tietoa kaavaselistukseen, ks. kohta 4.34 yleiset määräykset. Uuden rakennuskannan osalta vesihuolto voidaan järjestää joko kiinteistökohtaisesti tai keskitetysti.

Alueen halki kulkee maantie, mutta sen liikennemäärät eivät ole suuret. Elinvoimakituksen liikenneosastolla ei ollut kaavaehdotukseen maantieverkon näkökulmasta huomautettavaa, ks. lausunto kohdassa 1.

Rakentamisen ja muun maankäytön sopeutuminen rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön Pajulammella turvataan laskemalla RM-2-alueiden kerrosluku kahdesta yhteen. Lisäksi kaavan istutettavaa tai puustoisena säilytettävää alueen osaa Pajulammen rannassa laajennetaan.

Matkailua palveleviin alueisiin ei lähtökohtaisesti sovelleta samoja mitoitusperusteita, kuin tavanomaiseen omarantaan lomarakentamiseen. Suunnittelualue on

osoitettu matkailualueeksi jo yleiskaavassa. Kaava ei mahdollista omarantaisia rakennuspaikkoja ja RM-alueiden kaavamääräyksissä on lohkomiskielto.

Mitoitus

Kuten kaavaselostuksessakin todetaan, matkailua palveleviin alueisiin ei lähtökohdaisesti sovelleta samoja mitoitusperusteita, kuin tavanomaiseen omarantaiseen lomarakentamiseen. Jotta edellä mainittu periaate soveltuisi matkailua palvelevien alueiden kaavoitukseen, tulee matkailualueen toteuttamistavan poiketa tavanomaisesta loma-asutuksesta. Kaavaehdotus kuitenkin mahdollistaa omarantaiset rakennuspaikat, joille ei ole osoitettu perusteita mitoituslaskelmin.

Lupa- ja valvontavirasto suosittelee vahvasti osoittamaan RM-1-alueiden rakennusalat merkittävästi kauemmas rannasta, jotta aiemmin esiin tuodut Pajulammen virkistys- ja luonnonarvot sekä vesistön tila voitaisiin turvata ja jotta kaavan voisi katsoa noudattavan maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatetta (osoitettava perusteluissa).

Vastine: Kaava ei mahdollista omarantaisia rakennuspaikkoja ja RM-alueiden kaavamääräyksissä on lohkomiskielto. Täsmennetään vielä RM-määräyksiä siten, että lohkomiskielto koskee kaikkia rakennuspaikkoja, ei ainoastaan lomarakennuspaikkoja. Kaavan istutettavaa tai puustoisena säilytettävää alueen osaa Pajulammen rannassa laajennetaan lausunnon suosituksen mukaisesti.

Muita yksittäisiä huomioita

Kaava-aineiston liitteenä olevassa Rakennuskannan kuvauksessa mainitaan n. 30 m²:n kokoinen kelluva venevaja, joka sijaitsee aivan RM/s -alueen etelärajalla. Rakennus sijaitsee vesistöalueella eikä siten kuulu kaava-alueeseen. Kyse on kuitenkin matkailukohteen samaan pihapiiriin ja toimintaan liittyvästä rakennuksesta, joten olisi tarkoituksenmukaista liittää kyseinen vesialue kaava-alueeseen. Rakennuksella on eittämättä maisemallisia vaikutuksia, joita tulisi tarkastella yhdessä muun rakentamisen kanssa.

RM-1-merkintään sisältyvä määräys lohkomiskiellosta tulee lomarakennuspaikkojen sijaan osoittaa kaikille rakennuspaikoille (alueelle saa osoittaa myös pysyvää asumista).

Vastine: Vesialueella sijaitseva kelluva venevaja ei ole pysyvä rakennus, eikä se siten ole mukana kaava-alueessa. Täsmennetään RM-määräyksiä siten, että lohkomiskielto koskee kaikkia rakennuspaikkoja.

Jatkokäsittely

Lupa- ja valvontaviraston käsityksen mukaan kaavan lainmukaisuuden varmistaminen edellyttää edellä mainittuja tarkasteluja ja muutoksia kaavaehdotukseen. Kaavaehdotuksesta olisi syytä pitää viranomaisneuvottelu, jotta prosessia saataisiin vietyä sujuvammin eteenpäin.

Liikennejärjestelmän ja maanteiden osalta lausunnonantaja on Itä-Suomen Elinvoimakeskus.

Lupa- ja valvontavirasto kannustaa siirtymään maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta annetun asetuksen (Katja-asetus) mukaisten kaavamerkintöjen ja -määräysten käyttöön. Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto suosittelee, että uuteen rakennetun ympäristön Ryhti-tietojärjestelmään siirryttäisiin mahdollisimman pian.

Vastine: Ranta-asemakaavassa ei käsitellä maakunnallisesti merkittäviä asioita, eikä viranomaisneuvottelu tässä vaiheessa ole tarpeen. Vastineessa mainitut korjaukset tehdään vielä kaavaan ennen sen viemistä hyväksymiskäsittelyyn. Muilta osin merkitään tiedoksi.

5. Rakennuslautakunta 12.6.2026

- *RM-1 kaavamääräystä tulee täsmentää asuinrakennusten osalta, jotta se on luvitusprosesseissa selkeästi tulkittavissa.*
- *Katosten rakennusoikeuden kirjausta kaavamääräyksiin suositellaan vahvasti, tarvittaessa myös rakennukseen liitettävät, jolloin vähennetään jälkivalvonnan tarvetta.*
- *Kaavaan tulee lisätä telttailu ja/ tai siihen rinnastettava toiminta, turvallisuuden (esim. palomääräykset) vaatimat etäisyydet huomioiden.*
- *Kaavamääräyksistä tulee poistaa määräys liittää Rakentamislupa- asiakirjoihin jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselityksineen.*

Rakennuslautakunta näkee erityisen tärkeäksi, että tulevissa kaavavalmisteluissa rakennusvalvonta otetaan mukaan kaavojen valmistelun viranomaistapaamisiin, jolloin esimerkiksi tässä lausunnossa esiin tulleet yleiseksi luokiteltavat huomiot tulisi esiin jo valmistelussa. Rakennustarkastajan luonnosvaiheen lausunnossa 15.4.2026 on tuotu esiin pääpiirteittäin samat asiat, joita tässä lausunnossa joudutaan antamaan uudestaan. Hyvällä ajantasaisella kaavalla vältetään rakentamista hidastavaa poikkeamislupamenettelyä.

Vastine: Täsmennetään RM-1-kaavamääräystä lausunnon mukaisesti. Lisätään katosten määrää koskeva määräys (sallitaan enintään 2 kpl katoksia per tontti). Lisätään RM-1-määräykseen, että alueella sallitaan telttailu ja/tai siihen rinnastettava toiminta. Poistetaan vaatimus jätevesien käsittelysuunnitelman liittämisestä rakentamislupa-asiakirjoihin.

Luonnosvaiheen aineisto oli nähtävillä 18.12.2025 – 25.1.2026. Rakennuslautakunnan luonnosvaiheen lausunto saapui kaavoittajalle vasta 15.4.2026, minkä vuoksi sitä ei ehditty huomioida ennen kaavaehdotusta. Luonnosvaiheen lausunto on kuitenkin otettu huomioon nyt kaavan jatkosuunnittelussa.

6. Järvi-Suomen energia 17.6.2026

Järvi-Suomen Energia Oy:n 20 kV ja 0,4 kV sähköverkkoa saneerataan vuonna 2026 ranta-asemakaavan tiloilla Myllytila 507-422-1-214, Koskensivu 507-422-3-0, Myllynsivu 507-422-4-0, sekä Joensivu 507-422-7-0.

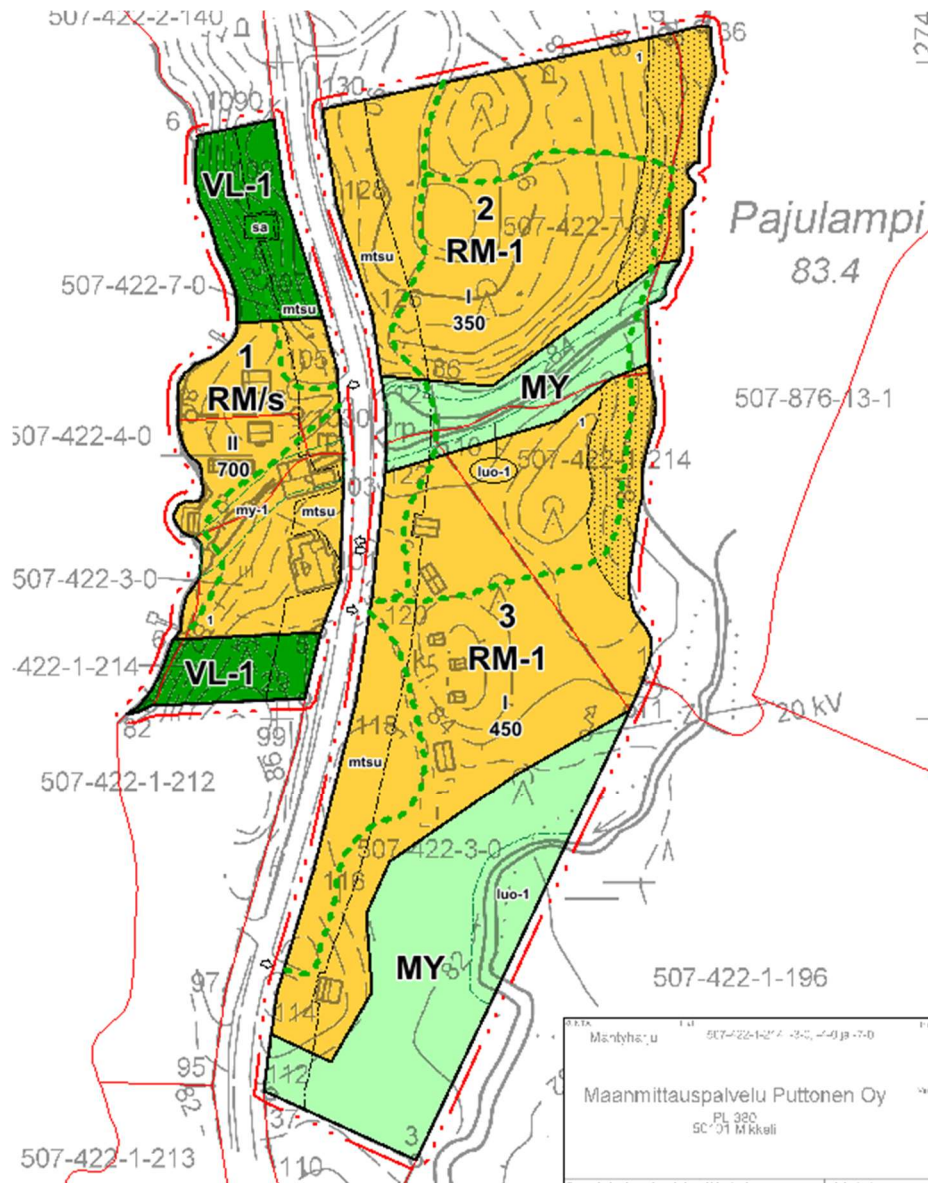
Vastine: Merkitään tiedoksi.

A. Muistutus 8.6.2026

Kaavassa olevalle alueelle VL-1 on esitetty lupaa 20 m² saunarakennukselle. Kaavan laatijan ja Mäntyharjun kaavaviranomaisen kanssa käydyssä he kertoivat, ettei saunarakennusta saa käyttää majoitustoimintaan. Samalla he kuitenkin suosittelevat jättämään myös muistutuksen asiasta. Selvyyden vuoksi asian voisi myös kirjata ranta-asemakaavaan.

Vastine: Kaavamääräyksen mukaisesti kyseessä on saunan rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan, jonka maksimikoko on 20k-m². Saunaa ei siis kaavan mukaisesti saa käyttää majoitustoimintaan.

Alla on ote ranta-asemakaavaratkaisusta. Varsinainen kaavakartta löytyy mittakaavassa 1:2000 selostuksen yhteydestä. Ranta-asemakaavalla muodostuvat korttelit 1-3 sekä maa- ja metsätalousaluetta ja lähivirkistysaluetta.



Kaavaehdotuskartta.

4.1 Mitoituksen perusteet

4.11 Matkailupalvelujen korttelialueiden mitoituksen perusteet

Kysymyksessä on elinkeinohanke ja matkailualueita suunniteltaessa huomioidaan elinkeinokerroin matkailualueilla. Oikeuskäytäntö osoittaa, että elinkeinohankkeiden osalta kaavassa voidaan osoittaa enemmän rakennusoikeutta kuin tavanomaisille loma-asuntoalueille. Alueidenkäyttölaki sallii sen, että eri käyttötarkoitukseen varatuille alueille osoitetaan eri määrä rakennusoikeutta. Ranta-asemakaavan suunnittelualueen mitoitus poikkeaa tavanomaisesta rantarakentamisesta.

Alue suunnitellaan jo toteutunut maankäyttö huomioiden matkailun sekä asumisen, virkistys- ja maa- ja metsätalouden käyttöön. Alueen rakennusoikeus osoitetaan matkailualueen toiminnan ja tulevaisuuden kehittämisen näkökulmasta. Li-

säksi on otettu huomioon muiden kunnan alueelle sijoittuvien matkailualueiden rakennusoikeudet, mutta on päädytty mm. alueen toiminnan luonne huomioiden melko maltilliseen aluetehokkuuteen.

4.12 Yleiskaavasta poikkeamisen perusteet

Ranta-asetmakaava on yleiskaavaa tarkempi suunnitteluväline ja yleiskaavan laatimisen jälkeen alueen lähtötiedot ovat tarkentuneet merkittävästi. Kunnan rakennusvalvonnan rekisterissä olleet tiedot rakennusten kerrosaloista osoittautuivat ranta-asetmakaavan laadinnan yhteydessä puutteellisiksi (ks. rakennuskannan kuvaus liitteenä), minkä vuoksi alueen rakennuskanta inventoitiin uudelleen ja rakennusten kerrosalat mitattiin maanomistajien toimesta. Lisäksi ranta-asetmakaavaa varten on laadittu uusi pohjakartta sekä ajantasainen luontoselvitys. Tarkentuneiden lähtötietojen perusteella kävi ilmi, että yleiskaavassa osoitettu rakennusoikeus oli suurilta osin käytetty jo yleiskaavaa laadittaessa (päärakennus, myllytupa, majoitusrakennukset jne.) eikä se mahdollista matkailualueen tarkoituksenmukaista kehittämistä. Ranta-asetmakaavaratkaisu perustuu olennaisesti yleiskaavaa tarkempaan ja ajantasaisempaan selvitysaistoon.

Yleiskaavassa alue on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi, jolla rakennuslupien myöntäminen edellyttää ranta-asetmakaavan laatimista. Yleiskaavan tavoitteena on siis ollut matkailutoiminnan kehittäminen alueella. Yleiskaavasta poikkeaminen koskee ainoastaan rakennusoikeuden määrää, jonka tarkistaminen perustuu yleiskaavan laatimisen jälkeen tarkentuneisiin lähtötietoihin, ajantasaiseen rakennusinventointiin sekä ranta-asetmakaavan yhteydessä laadittuihin selvityksiin. Rakennusoikeuden lisääminen ei muuta alueen käyttötarkoitusta eikä yleiskaavan keskeisiä maankäytöllisiä ratkaisuja. Kaava ei myöskään aiheuta sellaisia vaikutuksia, jotka olisivat ristiriidassa yleiskaavan tavoitteiden kanssa.

Ranta-asetmakaavaa laadittaessa on otettu myös huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset, ks. kohta 5.1 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan.

4.2 Kaavan mitoitus

Kaavamuutosalueen maapinta-ala on kaavassa muodostettujen tietokantojen perusteella 33 598 m² eli noin 3,4 ha. Suunnittelualueella on rantaviivaa noin 210 m Sarkaveden puolella ja 150 m Pajulammen puolella.

Ranta-asetmakaavassa alueelle osoitetaan yhteensä 1520 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta. Kunnan rakennusrekisterin ja maanomistajien tarkistamien tietojen perusteella alueella on nykyisin jo noin 726 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta käytettynä. Suurin osa nykyisestä rakennuskannasta sijoittuu tilan 4-0 lännenpuoliselle palstalle, siellä jo käytetyn kerrosalan ollessa yhteensä 554k-m². Tälle alueelle kortteliin 1 rakennusoikeutta osoitetaan nyt ranta-asetmakaavassa 700k-m², jolloin uutta rakentamista sallitaan korttelissa 1 maksimissaan noin 146k-m² verran. Uuden rakentamisen tulee sopeutua olemassa olevaan ympäristöön.

Suurin osa uudesta rakennusoikeudesta osoitetaan kortteleihin 2 (350k-m²) ja 3 (450k-m²). Molempiin kortteleihin osoitetaan myös mahdollisuus max. 100k-m² vakitukselle asuinrakennukselle, esimerkiksi ns. talonmiehen asunnolle. Korttelissa 3 on nykyisin useita majoituskäytössä olevia mökkejä ja talousrakennuksia. Kerrosalaa on korttelissa 3 käytetty yhteensä noin 172k-m². Pohjoisemmassa 2 RM-1 korttelissa on nykyisin erinäisiä talousrakennuksia, rakennelmia sekä muuta majoitustoimintaa (jurtta, tentsilet jne.) mutta ei kerrosalaa käytettynä.

Kaavan rakennusoikeus ja rakentamistehokkuus:

Kortteli	Aluevaraus	Pinta- ala m ²	Rakennusoi- keus k-m ²	Rakentamis- tehokkuus e=
1	RM/s	4244	700	0,16
2	RM-1	8954	350	0,04
3	RM-1	10 848	450	0,04
	VL-1	2450	20	0,008
	MY	7102	0	0,00
YHTEENSÄ		33 598	1520	0,045

Taulukko osoittaa, että matkailualueen kokonaisrakentamistehokkuus jää edelleen alhaiseksi (e=0,045) ja korttelialueille jää myös runsaasti vapaa-aluetta. Virkistytymiseen jää vapaata aluetta sekä lähivirkistysalueilla että maa- ja metsätalousalueilla. Myös vapaan rannan osuus pysyy voimassa olevan yleiskaavan tasolla.

4.3 Aluevaraukset

4.31 Korttelialueet

4.311 Matkailupalvelujen korttelialueet

Kortteli 1, johon kuuluvat päärakennus, myllytupa sekä useita talous- ja majoitusrakennuksia osoitetaan merkinnällä RM/s *Matkailupalvelujen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään*. Korttelissa on rakennusoikeutta 700k-m². Määräyksen mukaan alueelle saa rakentaa majoitus-, liike- ja palvelutiloja. Lisäksi alueelle saa sijoittaa matkailukeskuksen toimintaan liittyviä talousrakennuksia, varasto- ja huoltotiloja sekä asuinrakennuksia. Korttelialuetta koskee osittamisrajoitus eli alueelta ei saa lohkoa yksittäisiä tavanomaisia rakennuspaikkoja. Rakennukset ja rakenteet tulee tyyllittää sovittoa olemassa olevaan ympäristöön. Olemassa olevien rakennusten kunnostaminen on tehtävä niiden ominaispiirteet huomioiden. Katosten enimmäismäärä kullakin tontilla on 2 kpl.

Kortteli 2 osoitetaan merkinnällä RM-1. Korttelissa on rakennusoikeutta 350k-m². Määräyksen mukaan alueelle saa rakentaa majoitus-, liike- ja palvelutiloja. Lisäksi alueelle saa sijoittaa matkailukeskuksen toimintaan liittyviä talousrakennuksia, varasto- ja huoltotiloja sekä asuinrakennuksia. Vakituiseen asumiseen (omakotitalo) käytettävää alaa saa sijoittaa alueelle enintään 100 k-m². Alueella sallitaan telttailu ja/tai siihen rinnastettava toiminta. Korttelialuetta koskee osittamisrajoitus eli alueelta ei saa lohkoa yksittäisiä tavanomaisia rakennuspaikkoja. Katosten enimmäismäärä kullakin tontilla on 2 kpl.

Kortteli 3 osoitetaan myös merkinnällä RM-1. Korttelissa on rakennusoikeutta 450k-m². Määräyksen mukaan alueelle saa rakentaa majoitus-, liike- ja palvelutiloja. Lisäksi alueelle saa sijoittaa matkailukeskuksen toimintaan liittyviä talousrakennuksia, varasto- ja huoltotiloja sekä asuinrakennuksia. Vakituiseen asumiseen (omakotitalo) käytettävää alaa saa sijoittaa alueelle enintään 100 k-m². Alueella sallitaan telttailu ja/tai siihen rinnastettava toiminta. Korttelialuetta koskee osittamisrajoitus eli alueelta ei saa lohkoa yksittäisiä tavanomaisia rakennuspaikkoja. Katosten enimmäismäärä kullakin tontilla on 2 kpl.

4.32 Maa- ja metsätalousalueet

4.321 Maa- ja metsätalousalueet ja virkistysalueet

Suunnittelualueen itäosaan osoitetaan kaavassa maa- ja metsätalousalueet, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Kaavamääräyksen mukaan alueen luonnonarvot tulee säilyttää alueen metsänhoidossa.

Luoteis- ja lounaisosaan osoitetaan yhteiskäyttöiset lähivirkistysalueet, joilla on maisemallisia arvoja (VL-1). Kaavamääräyksen mukaan alueen metsiä saa käsitellä vain puistomaisena harvennushakkuuna siten, että alueen viihtyisyyden ja rantamaiseman kannalta riittävä puusto säilytetään. Luoteisosan VL-1-alueelle on lisäksi sijoitettu saunan rakennusala. Saunan maksimikoko on 20k-m2.

4.321 Erityiset luontokohteet

Alueella olevat erityiset luontokohteet on osoitettu omilla merkinnöillään (luo-1 ja my-1 merkinnät). Itäosan joen sekä luonnontilaista muistuttavan myllyojan Pajulammen puolen ympärille jätetään suojavyöhykkeet merkinnällä luo-1. Määräyksen mukaan monimuotoisuuden turvaamiseksi alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Joen varteen tulee jättää suojavyöhyke metsälain vaatimusten mukaisesti.

Osittain myös rakennuskannan keskellä ja Myllytuvan alla kulkevan Myllyojan länssiosan ympärille osoitetaan suojavyöhyke merkinnällä my-1. Määräyksen mukaan kyseessä on alueen osa, jolla on ympäristöarvoja; Pajulammen laskupuro. Puron ominaispiirteet tulee säilyttää.

Pajulammen rantaan osoitetaan istutettava tai puustoisena säilytettävä vyöhyke.

4.33 Liikennealueet ja kulkuyhteydet

4.331 Tiet

Yleisen tien alue jää suunnittelualueen ulkopuolelle. Kaavassa on huomioitu 20 metrin suojaetäisyys maantien keskilinjasta omalla merkinnällään (mtsu). Nykyisten liittymien paikat näkyvät kaavakartalla informatiivisina, mutta ne ovat varsinaisen kaava-alueen ulkopuolella.

Maantien itäpuolella suoja-alueen sisälle rakennetaan parhaillaan (2026) uutta voimajohtoa. Tästä on lisätty maininta mtsu-alueen kaavamääräykseen.

Kaava-alueen sisäiset ulkoilureitit ja huoltotiet on osoitettu ohjeellisina.

4.34 Yleiset määräykset

Kaavaa koskevat seuraavat yleiset määräykset:

Rakennuksen / rakennelman tulee sijaita rantaviivasta:

- pienehkö rakennelma, alle 13m2, vähintään 10 metriä
- rantasauna, enintään 36k-m2, vähintään 15 metriä
- kaikki muut alle 100k-m2 rakennukset, rakennelmat ja katokset, vähintään 20 metriä
- kaikki yli 100k-m2 rakennukset, rakennelmat ja katokset, vähintään 30 metriä

Rakennukset on sopeutettava ympäristöönsä sijainnin, mittakaavan, tyylin, materiaalin ja väriyksen osalta. Rakentamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää tonttien puustoa ja arvokkaat kasvillisuuden reunavyöhykkeet, merkittävät luonnon kauneusarvot sekä luonnonmuodostumat.

Rakennuksen alapohjan kosteudesta tai vedestä vaurioituvan alimman osan on oltava vähintään keskimäärin kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvakorkeuden (HW/100) tasolla. Tämän lisäksi on huomioitava aaltoiluvara.

Lisäksi kaavassa ovat seuraavat vesi- ja jätehuoltoa koskevat määräykset:

Vesi- ja jätevesihuolto voidaan hoitaa kiinteistökohtaisesti.

Alueen tonteille rakennetaan omat kaivot tai vesi johdetaan yhteiskaivoista.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulain ja sen nojalla annettuja säädöksiä, talousjätevesiasetuksen määräyksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita.

Hulevesien käsittelyssä ja kunnallistekniikan suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota vesiensuojelulliseen näkökulmaan. Hulevesistä ja viemäriveriesien johtamisesta on esitettävä tarkemmat suunnitelmat alueen jatkosuunnittelun ja rakentamislupamenettelyn yhteydessä. Hulevesien käsittely tulee tapahtua kiinteistökohtaisesti.

Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kunnan jätehuoltomääräysten säädöksiä.

Käytännön toimenpiteitä, jotta edellä mainitut määräykset voidaan toteuttaa:

Olemassa olevan rakennuskannan vedenhankinta ja jätevesijärjestelmät on toteutettu kiinteistökohtaisesti. Tulevaisuuden uuden rakennuskannan vesihuollon ratkaisuja on pohdittu ja ne tarkentuvat vielä rakentamislupamenettelyn aikana.

Koska alue sijaitsee kaukana kunnallisesta vesihuoltoverkostosta, vedenhankinta toteutetaan paikallisesti. Alueen tonteille rakennetaan omat kaivot tai vesi johdetaan yhteiskaivoista.

Uuden rakennuskannan osalta jätevesihuolto voidaan järjestää edelleen kiinteistökohtaisesti. Kiinteistökohtaisena jätevesiratkaisuna voidaan käyttää esimerkiksi umpikaivoa WC-vesille ja harmaavesisuodatinta tms. suodatinkenttää harmaille vesille.

Myös keskitetty koko aluetta palveleva järjestelmä on mahdollinen, jos tällä tavalla kaavamääräykset toteutuvat. Keskitetty ratkaisu voi olla esimerkiksi koko matkailu-aluetta palveleva yhteinen pienpuhdistamo tai vastaava jätevesien käsittelyjärjestelmä.

On huomioitava, että jätevesijärjestelmien osalta Ympäristöministeriö on antanut omat ohjeelliset metrimääräiset suojaetäisyydet puhdistetun jäteveden purkupaidasta ja jätevesien käsittelyjärjestelmästä esim. vesistöön, talousvesikaivoon, ojaan, tontin rajaan, tiehen, rakennuksiin, lämpökaivoon ja pohjaveteen. Ympäristöministeriön ohjeellisia suojaetäisyyksiä on syytä noudattaa (Lähde: YO_2017_Haja_asutuksen_jätevedet_Final.pdf).

5.1 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

Maakuntakaavan huomioon otto

Maakuntakaavan sisältö on esitetty kohdassa 2.21. Maakuntakaavayhdistelmän merkinnät ja määräykset on otettu huomioon.

Yleiskaavan huomioon otto

Yleiskaavan sisältö on esitetty kohdassa 2.22. Yleiskaavassa alueella on merkintä RM 1000 *Matkailupalvelujen alue* ja määräyksen mukaan rakennuslupien myöntämisen edellytyksenä on ranta-asemakaavan laatiminen. Ranta-asemakaavan laatiminen on siis myös yleiskaavan tavoitteiden mukaista.

Koska yleiskaava on alueella vanhentunut etenkin rakennusoikeuksien osalta (ks. kohta 4.12 yleiskaavasta poikkeamisen perusteet), on suunnittelussa otettava huomioon myös mitä alueidenkäyttölaki sanoo yleiskaavan sisältövaatimuksista (AKL 39 §). Sisältövaatimuksien huomioonotto on selvitetty seuraavassa. Numerointi (1-9) viittaa AKL 39 §:n 2 mom. numerointiin. Huomioonotto on kuvattu kurssiivilla.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
Alue sijaitsee yleiseen tieverkkoon ja palveluihin nähden edullisesti. Alueen suunnittelu liittyy matkailuyrityksen toimintaan ja siellä myös asutaan vakituisesti.
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
Alueella on valmis tieverkko, sähköistys ja toimivat tietoliikenneyhteydet sekä nykyisellä rakennuskannalla valmiit kiinteistökohtaiset vedenhankintaa ja jätevesien käsittelyä koskevat ratkaisut.
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
Kohdan 1 mukaisesti.
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa on riittävän otollinen joukkoliikenteen ja keskitetyn jakeluliikenteen järjestämisen kannalta. Energia-, vesi- ja jätehuollon osalta kohdan 2 mukaisesti. Vesihuolto voidaan järjestää joko kiinteistökohtaisesti tai keskitetysti, ks. 4.34 yleiset määräykset).
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
Alueen halki kulkee maantie, mutta sen liikennemäärät eivät ole suuret. Ympäristössä ei ole muita tunnistettavia turvallisuusriskejä. Terveellisyys, tasapainoinen elinympäristö: matkailualue sijaitsee viihtyisällä paikalla vesistöjen ja virkistysalueiden äärellä.
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
Linkkumyllyn alueella toimii matkailuyritys, jolla on monenlaista toimintaa (ml. majoitus, välinevuokraus, aktiviteetit, elämykset ja tapahtumat). Tällä on positiivinen vaikutus kunnan elinkeinoelämään.
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
Kaavaan sisältyvät vesiensuojelua koskevat määräykset. Kaavassa osoitettu matkailu ja asuminen ei aiheuta alueella ympäristöhaittoja.
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

Paikallisesti arvokkaan rakennetun ympäristön, luonnonarvojen ja maiseman vaaliminen on käsitelty laajasti tässä selostusosassa ja liitteenä olevassa luontoinventoinnissa.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Kaavassa osoitetaan kaksi lähivirkistysaluetta ja kaksi MY-aluetta matkailualueen yhteyteen. Jokaisenoikeudet turvaavat jatkossakin myös yleisen virkistyskäytön tarpeet alueella.

Kaikki edellä mainitut vaatimukset on siis otettu huomioon ranta-asemakaavaa laadittaessa ja useimmat niistä ovat olleet korostetusti esillä jo suunnittelutyön alkuvaiheen tavoiteasettelussa.

5.2 Luontoarvot, maisema ja vesistöt

Suunnittelualueella ei ole todettu rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja. Luont selvityksessä 2025 todetut alueella olevat erityiset luontokohteet on osoitettu omilla merkinnöillään (luo-1 ja my-1 merkinnät). Itäosan joen sekä luonnontilaista muistuttavan myllyojan Pajulammen puolen ympärille jätetään suojavyöhykkeet merkinnällä luo-1. Määräyksen mukaan monimuotoisuuden turvaamiseksi alueen ominaispiirteet tulee säilyttää. Joen varteen tulee jättää suojavyöhyke metsälain vaatimusten mukaisesti. Osittain myös rakennuskannan keskellä ja Myllytuvan alla kulkevan Myllyojan länsiosan ympärille osoitetaan suojavyöhyke merkinnällä my-1. Määräyksen mukaan kyseessä on alueen osa, jolla on ympäristöarvoja; Pajulammen laskupuro. Puron ominaispiirteet tulee säilyttää.

Vapaan rantaviivan osuus säilyy ennallaan, eikä rakentaminen laajene rantaan päin. Kaavassa on määrätty rakennuksien minimietäisyyksistä rantaan, jolloin vaikutukset rantamaisemaan minimoidaan. Korttelit ovat jo nykyisellään matkailuyrityksen käytössä. Kaavamääräyksillä on turvattu rakentamisen sovittaminen rantamaisemaan. Kaavaa koskee muun muassa seuraava yleinen määräys: *Rakentamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää tonttien puustoa ja arvokkaat kasvillisuuden reunavyöhykkeet, merkittävät luonnon kauneusarvot sekä luonnonmuodostumat.*

Pajulammen rantaan osoitetaan istutettava tai puustoisena säilytettävä vyöhyke, jotta uudisrakentamisen vaikutukset rantamaisemaan minimoidaan. Pajulammen puolen kortteleissa sallittu kerrosluku on yksi, jolloin minimoidaan uusien rakennusten vaikutukset rantamaisemaan.

Länsipuolella alue on jo suurimmaksi osaksi rakennettua ja mm. rantaetäisyyksimääräykset varmistavat sen, ettei mahdollinen täydennysrakentaminen vaikuta rantamaisemaan.

Alue ei sijoitu pohjavesialueelle tai pohjavesialueen läheisyyteen, joten erityistä riskiä pohjavesille ei hankkeen johdosta tule. Kiinteistöt eivät kuulu keskitetyn kunnallistekniikan piiriin, vaan vedenhankinta ja jätevesijärjestelmät on toteutettu kiinteistökohtaisesti. Kaavan vesi- ja jätehuoltoa koskevilla määräyksillä on pyritty minimoimaan vaikutukset vesistöön (ks. kohta 4.34).

5.3 Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä, joihin kaavalla olisi vaikutuksia. Alueella ei myöskään ole nykyisten tietojen perusteella muinaismuistoja.

Linkkumyllyn alueella on vanhaa rakennuskantaa (ks. liite, rakennuskannan kuvaus) ja alueella on pitkä historia, kuten osiossa 2.133 kuvataan. Linkkumyllyn

paikallinen kulttuuriympäristö on otettu huomioon läntisen RM-alueen kaavamääräyksessä (s-merkintä). Maanomistajien tavoitteena on, että uusi rakentaminen soveltuu vanhaan miljööseen ja kokonaisuus pysyy yhtenäisenä. Kaavaa koskee myös seuraava yleinen määräys: *Rakennukset on sopeutettava ympäristöönsä sijainnin, mittakaavan, tyylin, materiaalin ja värityksen osalta.*

5.4 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavaratkaisu nojautuu täysin jo olemassa olevaan tieverkkoon. Uusia liittymiä tai tieyhteyksiä ei ole siis tarpeen rakentaa. Ranta-asemakaava-aluetta halkoo yhdystieluokkainen maantie 15028 (Mouhuntie). Kyseessä on vähäliikenteinen soratie, jonka keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) on 79 ajoneuvoa, kesäajan KKVL on 94. Linkkumyllyn alueen kohdalla nopeusrajoitus on 50 km/h.

Yleisen tien alue jää suunnittelualueen ulkopuolelle ja kaavassa on huomioitu 20 metrin suojaetäisyys maantien keskilinjasta omalla merkinnällään (mtsu). Nykyisten liittymien paikat näkyvät kaavakartalla informatiivisina, mutta ne ovat varsinaisen kaava-alueen ulkopuolella. Myös kaava-alueen sisäiset ulkoilureitit ja huoltotiet on osoitettu ohjeellisina.

Ranta-asemakaavan vaikutuksia liikennemääriin tulevaisuudessa on etukäteen vaikeaa arvioida. Liikenne saattaa lisääntyä jonkin verran nykytilanteeseen verrattuna etenkin kesäkuukausina, mikäli majoituskapasiteettia kasvatetaan. Todennäköisesti erityisiä liikenteellisiä ratkaisuja ei kaavaratkaisun takia ole tarpeen tehdä, sillä alueelle osoitettava rakennusoikeuden määrä ei tule olemaan niin merkittävä, että sillä olisi liikenteellisesti suuria vaikutuksia, vaikka koko rakennusoikeus käytettäisiin.

5.5 Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen

Kaava-alue on ollut vuosikymmenien ajan yksityisessä matkailukäytössä, eikä sinne ole kohdistunut juurikaan yleistä virkistyskäyttöä kaava-alueen ulkopuolelta. Kaavassa osoitetaan kaksi lähivirkistysaluetta (VL-1). Myös tulevaisuudessa ranta-asemakaavan virkistysalueet tulevat palvelemaan ensisijaisesti kaava-alueeseen kuuluvia matkailukortteleita (RM).

Varsinaisen matkailualueen ulkopuolella virkistäytyminen on myös tulevaisuudessa mahdollista jokaisen oikeuksilla. Linkkumyllyn matkailuyritys sijaitsee keskeisellä paikalla mm. Mäntyharju-Repovesi-reitin varrella ja matkailun kehittäminen tukee laajemmin myös retkeilyä ja virkistystä lähialueella.

5.6 Sosiaaliset vaikutukset

Kuten alueen historiaosiosta nähdään, on Linkkumyllyn alueella ollut jo vuosisatojen ajan monenlaista toimintaa (ml. matkailua, ravintolatoimintaa, majoitusta, kulttuuritoimintaa). Lähinaapureille ei siis kohdistu sinänsä uusia vaikutuksia kaavan myötä. Naapurit otetaan joka tapauksessa huomioon kaavan osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyissä.

5.7 Taloudelliset vaikutukset

Kaava ei aiheuta kunnalle taloudellisia velvoitteita. Rakennuspaikkakohtaiset muutokset ja niiden kustannukset jäävät tilojen maanomistajien vastuulle. Kaava-alueen kehittäminen matkailun tarpeiden mukaisesti on maanomistajien edun mukaista. Matkailun kehittämisellä on todennäköisesti myös laajempia positiivisia vaikutuksia lähialueeseen, sillä Linkkumylly on osa mm. Mäntyharju-Repoveden retkeilyreitistöä.

RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavan toteuttamisesta ja toteuttamisen aikataulusta vastaavat kiinteistönomistajat itse oman aikataulunsa ja tarpeensa mukaan. Kunta seuraa kaavan toteuttamista osaltaan rakennusvalvonnan lupaharkinnan kautta.

Päiväys 6.8.2026

Kaavan laatija:
Karttaako Oy
www.karttaako.fi

Susanna Mäkelä
FM, kaavasuunnittelija, YKS 781
puh. 045 1371 544

Jarmo Mäkelä
DI, YKS 125
puh. 0400 220 082

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa etunimi.sukunimi@karttaako.fi