

# MÄNTYHARJUN KUNTA

## Kurkilahden asemakaava

### Kaavaselostus



**Karttaako**

DI Jarmo Mäkelä

Heikinkatu 7

48100 Kotka

0400 220082

[jarmo.makela@karttaako.fi](mailto:jarmo.makela@karttaako.fi)

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue muodostuu noin 22 hehtaarin kokoisesta alueesta Mäntyharjun kunnan Asemankylän taajamassa. Vesialuetta suunnittelualueesta on noin kolmasosa. Alue sijaitsee Pyhäveden rannalla ja rantaviivaa on hieman alle kaksi kilometriä.



*Kaava-alueen sijainti osoitettu punaisella katkoviivalla.*

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

### Kaavan nimi

Kurkilahden asemakaava.

### Kaavan tarkoitus

Kunnan tavoitteena on päivittää asemakaava Kurkilahden lähialueelta, jonka merkitys varsinkin hallintokeskuksena, taajaman keskeisenä virkistysalueena ja rautatieliikenteen solmukohtana on edelleen hyvin suuri. Juridisesti kyseessä on nykyisen asemakaavan muutos. Kaavan päivityksellä luodaan edellytyksiä palveluiden kehittämiseksi ja viihtyisälle, elinvoimaiselle taajamalle. Kaava on olennainen osa kunnan jo vuosia jatkunutta keskustan kehittämisen hanketta.

## 1.3 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	1
1.1	Kaava-alueen sijainti .....	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.3	Sisällysluettelo.....	2
2	TIIVISTELMÄ .....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	4
2.2	Asemakaava.....	4
2.21	Korttelialueet.....	4
2.22	Liikennetkaisu.....	4
2.23	Virkistysalueet ja venevalkammat .....	5
2.3	Toteuttaminen.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT .....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	5
3.11	Alueen yleiskuvaus .....	5
3.12	Luonnonympäristö .....	5
3.121	Luonnonolot ja maisema .....	5
3.122	Maaperä.....	7
3.123	Pohjavesi .....	7
3.13	Rakennettu ympäristö .....	7
3.131	Väestö ja palvelut.....	7
3.132	Liikenne ja reitit .....	7
3.133	Ympäristön häiriö- ja riskitekijät .....	8
3.134	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	8
3.135	Tekninen huolto .....	11
3.14	Maanomistus .....	11
3.2	Suunnittelutilanne.....	11
3.21	Maakuntakaava .....	11
3.22	Yleiskaava .....	12
3.23	Asemakaava .....	12
3.24	Rakennusjärjestys.....	13
3.25	Pohjakartta .....	14
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	14
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	14
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	14
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	14
4.31	Osalliset.....	14
4.32	Vireilletulo .....	15
4.33	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	15
4.41	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet .....	15
4.42	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet.....	16
4.5	Tutkitut vaihtoehdot .....	17
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	19
5.1	Kaavan rakenne .....	19
5.11	Mitoitus .....	19
5.12	Palvelut.....	19
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	19
5.3	Aluevaraukset.....	19

5.31	Korttelialueet.....	19
5.32	Muut alueet .....	20
	5.321 Virkistysalueet ja venevalkamat.....	20
	5.322 Liikennealueet ja kulkuyhteydet .....	21
5.4	Kaavan vaikutukset .....	21
5.41	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan .....	21
	5.411 Maakuntakaava .....	21
	5.412 Yleiskaava .....	21
5.42	Vaikutus rakennettuun ympäristöön .....	22
	5.421 Yhdyskuntarakenne ja palveluiden järjestäminen .....	22
	5.422 Sosiaaliset vaikutukset .....	22
	5.423 Vesihuolto .....	22
	5.424 Rakennettu kulttuuriympäristö.....	22
5.43	Luonnonympäristö .....	23
5.44	Taloudelliset vaikutukset .....	23
5.5	Ympäristöhäiriöt.....	23
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	24
6.1	Havainnekuva.....	24
6.2	Toteuttaminen.....	24
	6.21 Toteuttamisen aikataulu .....	24

## **Liitteet**

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.3.2018 (päivitetty 12.8.2020 ja 6.10.2021)
2. Mäntyharjun Kurkilahden kulttuuriympäristöselvitys ja kenkätehtaan rakennushistoriaselvitys (FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola, Raportti 25.2.2018, täyd. 6.4.2018)
3. Kurkilahden maanomistuskartta A3
4. Kurkilahden nykyinen asemakaava A3
5. Mäntyharjun Kurkilahden luontoselvitys (FM Jouko Sipari, Raportti 9.8.2021)
6. Kaavanlaatijan vastineet luonnosvaiheen kuulemisesta
7. Asemakaavan seurantalomake
8. Kaavanlaatijan vastineet ehdotusvaiheen kuulemisesta

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tekninen lautakunta käynnisti kaavatyön 25.4.2018 § 23. Asemakaavan vireilletulosta (MRL 63§) ja OAS:masta tiedotettiin lehtikuulutuksella ja se asetettiin nähtäville 7.6. – 9.7.2018. Suunnitelmasta ei tullut palautetta.

Tekninen lautakunta hyväksyi alustavan kaavaluonnoksen kokouksessaan 25.8.2020 § 49. Kaavaluonnos pidettiin MRA 30 §:n mukaisesti nähtävänä 15.10. – 15.11.2020. Vastineet palautteesta ovat liitteenä 6. Kaavaehdotus pidettiin MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 18.11. – 19.12.2021. Vastineet palautteesta ovat liitteenä 8.

Liitteenä 1 olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitelty tarkemmin kaavaprosessin vaiheita ja suunniteltua aikataulua.

### 2.2 Asemakaava

#### 2.21 Korttelialueet

Alueen eteläosan korttelit 359 ja 361 on osoitettu **AL**-merkinnällä (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue). Nykyisen kunnantalon kortteli 360 on osoitettu merkinnällä **AL-1** (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Lisäksi mahdollisuus edelleen julkisen hallinnon toimintaa). Kortteli 355 osoitetaan edelleen asuinkeuhkalojen korttelialueena (**AK**), mutta ns. rantaraitti poistetaan asemakaavasta yleiskaavan mukaisesti.

Lehtolan palvelukoti korttelissa 350 osoitetaan nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti palvelurakennusten korttelialueena (**P**). Palvelukodin vieressä on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (**AR**). Kenkätehtaanniemen pohjoisosaan on osoitettu nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti asuinpientalojen korttelialue (**AP**)/ kortteli 354.

Kenkätehtaan alueen kortteli 356 on pääosin osoitettu merkinnällä **KTY AL** eli se on asuin-, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Asuintilojen osuus voi olla enintään 50 % kerrosalasta.

Kenkätehtaanniemeen on osoitettu myös uusi matkailua palvelevien rakennusten korttelialue 353 (**RM**). Alueelle saa rakentaa hotelli-, kylpylä-, ravintola- ja näyttelytiloja, matkailutoimintaan liittyviä loma-asuntoja ja saunoja sekä matkailutoimintaan liittyviä liike- ja myymälätiloja. Lisäksi alueelle voi sijoittaa matkailutoimintaa tukevia hyvinvointi- ja terveystalujen tiloja.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rautatieaseman ympäristö on osoitettu merkinnällä **P/s** eli se on palvelurakennusten korttelialue 363, jossa ympäristö säilytetään.

#### 2.22 Liikenne- ja kulkuyhteydet

Liikennealueet ja kulkuyhteydet eivät muutu merkittävästi asemakaavassa. Mäntyharjuntie, Asematie ja Pyhävedentie toimivat jatkossakin pääliikenneväylinä alueella. Koulutien itäosa korttelien 359 ja 360 rajalta on tarkoitus muuttaa pääosin jalankulun ja pyöräilyn väyläksi. Ajatuksena on, että Pyhävedentien ja Asematien läpiajo Koulutien kautta loppuisi. Asematie osoitetaan yleisen tien sijasta katualueena. Kaava-alueen itäosassa kulkee Kouvola-Mikkeli-rata.

Pysäköinti mm. venesataman (**LV**) ja rantapuiston läheisyydessä järjestetään yleisillä pysäköintialueilla (**LP**).

Kaavassa turvataan pyöräily ja jalankulku ja osoitetaan esim. uusi Kurkiniemen alueen ja Pyhävedentien yhdistävä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie/katu (**pp**).

### 2.23 Virkistysalueet ja venevalkamat

Kaava-alueelle on osoitettu useita puistoalueita (**VP**), jotka muodostavat alueelle yhtenäisen ulkoilu- ja virkistysreitiverkoston. Uuden matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen läheisyyteen on osoitettu lähivirkistysalue (**VL**). Alueen pohjoisosaan Kurkiniemeen on osoitettu uimaranta-alueita nykyisen käyttönsä mukaisesti (**VV**).

Rantaraitille aseman ja rantapuiston väliin on osoitettu venesatama/venevalkama (**LV**), johon on tarkoituksena osoittaa vaihtoehtoinen kunnan pienvenesatama keskeiselle paikalle. Huoltoaseman tontti poistetaan nykyisestä kaavasta puistosta. Tilalle voidaan toteuttaa uusi rantatori, joka ei sinällään syrjäytä nykyistä toria, mutta voisi toimia esim. tapahtumatorina rannan lähellä.

Kaakkoiskulmaan Asematien ja junaradan väliin jää suojaviheralue (**EV**).

## **2.3 Toteuttaminen**

Alueen toteuttamisesta ei ole päätöksiä. On todennäköistä, että alueen rakentaminen sekä mahdollinen kunnallistekniikan saneeraaminen toteutetaan useassa eri vaiheessa seuraavien vuosien aikana. Kaava toteuttaminen on pääosin täydennysrakentamisloueista, täysin uutta rakentamista on mahdollista tehdä ainoastaan kaavan RM-alueella. Alueen rakentuminen edellyttää todennäköisesti myös joiltakin osin nykyisten rakennusten purkamista.

Toteuttamisaikatauluun vaikuttavat myös alueen toimijoiden löytyminen (erityisesti kenkätehdas ja matkailualue) sekä kunnan taloudellinen tilanne.

## **3 LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 Selvitys suunnittelualan oloista**

#### 3.11 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelukohteena on Pyhäveden Kurkilahden ympärille jäävä suurelta osin jo rakennettu taa-jama-alue. Pinta-alaa on n. 22 hehtaaria ja rantaviivaa hieman alle kaksi kilometriä.

Suunnittelualan itäpuolella kulkee Kouvolasta Mikkeliin johtava rata. Kaakossa aluetta rajaa Asematie, etelässä Mäntyharjuntie ja lännessä pääosin Pyhävedentie. Asemakaavan suunnittelu-alue on tarkentunut kuulemisten perusteella prosessin aikana.

Suunnittelualueeseen kuuluu noin 35 tilaa, joista selkeästi suurin osa on kunnan tai kunnan kokonaan omistamien yhtiöiden omistuksessa. Rautatiealue on valtion omistuksessa. Asemakaavan ns. vaikutusalue on huomattavasti edellistä laajempi keskeisen sijainnin takia.

#### 3.12 Luonnonympäristö

##### 3.121 Luonnonolot ja maisema

Alueelle on jo laadittu luontoselvitys taajamayleiskaavoitusta varten (2006, Sauvo Henttonen) sekä rantayleiskaavoitusta varten (2000, Mikko Siitonen)/ ei merkittäviä luontokohteita.

Luontoselvitystä täydennettiin kesällä 2021 yksityiskohtaisella selvityksellä (ks. liite 5). Yhteenveto selvityksestä:

”Alueella ei todettu rauhoitettuja tai uhanalaisia kasvilajeja tai uhanalaisille lajeille (direktiivin IV(a) lajit) soveltuvia elinympäristöjä, jotka olisi erityisesti huomioitava maankäytön suunnittelussa. Kenkätehtaanniemen laki ja niemen itäranta sekä vanhan kenkätehtaan edustan kapea salmi ovat maisemallisesti merkittäviä, jonka vuoksi alue tulisi jättää rakentamisen ulkopuolelle (LIITTEET, Kartta 2.). Alueen maisemallista merkitystä voi korostaa kanavarannan istutuksin ja ranta-alueen kehittämällä ranta-alueen puistomaisuutta.”

Kurkilahden kaava-alueella on useita virkistyskäyttöön tarkoitettuja viheralueita, jotka hallitsevat maisemaa. Keskustan edustalla sijaitsee rantapuisto, josta lähtee lahden itäpuolta kiertävä rantareitti. Puiston alueella ovat muun muassa virkistys- ja vapaa-ajankäyttöön tarkoitettut leikkipuisto ja frisbeegolfrata. Puistosta on näkymät Kurkilahdelle ja rannassa sijaitsee vene- ja kannottilaiturit. Maisemaan on vaikutettu esimerkiksi lahdelta näkyvän suihkulähteen, istutetun kasvillisuuden ja suurten jalopuiden sekä patsaiden muodossa.



*Maisemia rantareitiltä ja rantapuistosta*

Rantareitti yhdistyy suunnittelualueen pohjoisosassa Kurkiniemen alueeseen. Kurkiniemessä sijaitsevat muun muassa hiekkapohjainen uimaranta ja puistoaluetta. Alueella on myös yritystoimintaa rannan yhteydessä. Kurkiniemen alueen kasvisto on pääosin istutettua ja puistomaista kuten rantapuistossakin. Hiekkarannalta on näkymät pohjoiseen Pyhävedelle.



*Kurkiniemen uimaranta-alue suunnittelualueen pohjoisosassa*

Lännessä Kurkiniemi yhdistyy sillalla Kenkätehtaanniemen alueeseen. Rakennuksen pihalta lähtee pienempiä polkuja alueen pohjoisosaan, jossa on tällä hetkellä rakentamatonta mäkistä maastoa.



*Kurkiniemen ja Kenkätehtaanniemen yhdistävä silta ja entisen kenkätehtaan rakennusta*

Niemessä sijaitsevalta mäeltä on laajat järvinäköalat Pyhävedelle ja Kurkiniemen rannalle. Alue on pinnanmuodoiltaan vaihtelevaa. Kenkätehtaanniemessä hallitseva puulaji on mänty ja kasvillisuus on pääosin kuivaa kangasmetsää. Muita puulajeja ovat muun muassa pihlaja ja koivu.



*Järvimaisema ja kasvillisuutta Kenkätehtaanniemessä*

### 3.122 Maaperä

Suunnittelualan maaperä koostuu pääosin hiekka- ja soramoreenista. Suhteelliset korkeuserot ovat suurimmillaan Kenkätehtaanniemessä. Muuten maasto on enimmäkseen tasaista.

### 3.123 Pohjavesi

Alue ei ole vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta.

## 3.13 Rakennettu ympäristö

### 3.131 Väestö ja palvelut

Kaava-alue sijaitsee Mäntyharjun asemanseudun taajamassa keskustan palveluiden äärellä. Taajamassa asuu noin 3700 asukasta ja lisäksi alue on erityisesti kesäaikaan suosittu mökkiläisten keskuudessa.

### 3.132 Liikenne ja reitit

Kaava-alueen itäpuolella kulkee Kouvolasta Mikkeliin johtava rata. Kaakossa aluetta rajaa Asematie, etelässä Mäntyharjuntie ja lännessä pääosin Pyhävedentie.

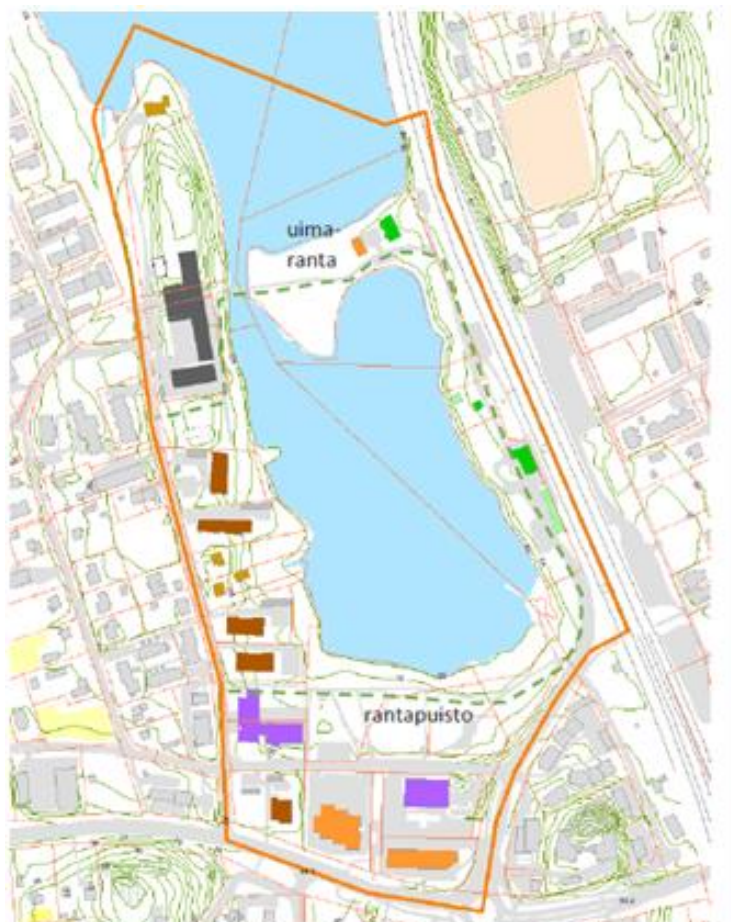


### 3.133 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Alueen itälaidalla kulkevasta Savonradasta koituu jonkin verran melua ja tärinää alueelle, mutta tässä kaavatyössä pyritään välttämään asutuksen sijoittamista melulle ja tärinälle mahdollisesti alttiille alueille. Ks. liite 6, lausunnot kohta 7.

### 3.134 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta on tehty kattava selvitys kaavatyön pohjaksi (Mäntyharjun Kurkilahden kulttuuriympäristöselvitys ja kenkätehtaan rakennushistoriaselvitys, raportti 25.2.2018, selvitystyö Ahola). Ote selvityksen kartasta:



Kuva: Kurkilahden rannoilla on asumiseen, hallintoon, liikenteeseen ja yritystoimintaan liittyvien toimintojen lisäksi puisto- ja viheralueita sekä uimaranta. / Mäntyharjun kunnan pohjakartta

Selvityksessä todetut kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet (asemarakennus, tavaramakasiini, vahtitupa, aseman talousrakennus sekä kenkätehtaan vanha puoli 50-luvulta) huomioidaan kaavassa suojelu- ja säilyttämismerkinnöin selvityksen esittämällä tavalla.

Inventointikohteina ovat hallinto- ja liikekorttelista olleet myös kunnantalo sekä virastokeskus.

Selvityksen pääpaino on rakennusten ulkoarkkitehtuurin dokumentoinnissa, aikatasojen tutkimuksessa sekä rakennushistoriallisen säilyneisyyden ja taajamakuullisen merkittävyyden arvioinnissa. Julkisista rakennuksista selvitettiin myös huoneohjelma sekä yleispiirteisesti sisätilojen nykytilaa: muutokset tiloissa, peruskorjaukset ja niiden vaikutukset.

Rakennusten korjaushistoriaa selvitettiin rakennuslupa-asiakirjoista sekä haastattelemalla ja havainnoimalla. Kohteesta määriteltiin sen rakennushistorialliset erityispiirteet sekä mahdolliset kulttuurihistorialliset ja taajamakuvalliset arvot. Arvojen määrittely perustuu raportissa esitettyihin tietoihin.

Inventointikohteet (kartta seuraavassa):

**Kurkilahden itäranta ja Kurkiniemi**

1a ASEMARAKENNUS (Asemanlahti)

1b TAVARAMAKASIINI

2a VAHTITUPA

2b TALOUSRAKENNUS

3 ASUINRAKENNUS (Kurkiniemi)

**B Hallinto- ja liikekortteli**

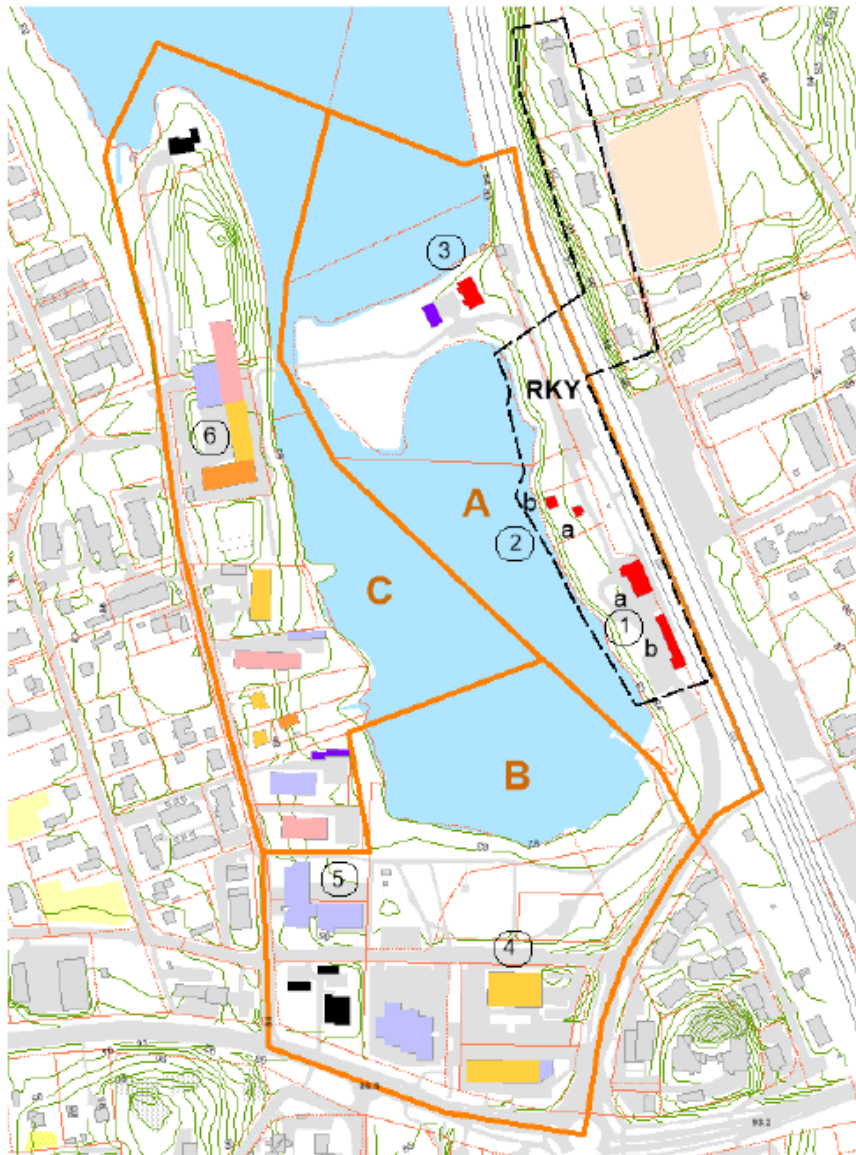
4 KUNNANTALO (Virastotalo)

5 VIRASTOKESKUS (KOY Mäntyharjun virastokeskus)

**C Kurkilahden länsiranta**

6 KENKÄTEHDAS (KOY Pyhävedenranta)

RKY eli Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö on merkitty karttaan mustalla katkoviihvalla.



Kuva: Kurkilahden rantatonttien rakennuskanta on ajallisesti kerroksellinen.  
/ Mäntyharjun kunnan pohjakartta

Kaavallista tarkastelua varten inventoidut kohteet arvoettiin seuraaviin luokkiin.

### **K 1 Kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde**

- 1a Asemarakennus (Asemanlahti) RKY-alueella
- 1b Tavaramakasiini RKY-alueella
- 2a Vahtitupa RKY-alueella
- 2b Talousrakennus RKY-alueella
- 6 Kenkätehtaan vanha puoli 50-luvulta arkkitehtuuri, taajamakuva

Kohteiden historiallisten ja taajamakuvallisten arvojen säilyminen turvataan kaavassa suojelumääräyksillä.

Rakennusta tai rakennuksia ei saa purkaa. Korjausrakentamisessa ja muissa toimenpiteissä tulee säästää rakennuksen mittasuhteisiin, julkisivumateriaaleihin ja yksityiskohtiin perustuvat tunnuspiirteet.

Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista.

## **K 2 Kulttuurihistoriallisia arvoja omaava kohde**

3 Asuinrakennus (Kurkiniemi) taajamakuva, liittyy RKY-alueeseen

4 Kunnantalo (Virastotalo) taajamakuva, korttelirakentaminen

5 Virastokeskus arkkitehtuuri

Asemakaavamääräysten tavoitteena on säilyttää rakennettu ympäristö historiallisesti monipuolisena ja visuaalisesti rikkaana mahdollistamalla kulttuurihistoriallisten ja taajamakuvallisten arvojen kannalta tärkeän rakennuskannan säilyminen.

Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen kohdetta koskevien lupahakemusten ratkaisemista.

Purkamislupaharkinnassa on ennen päätöstä arvioitava suunniteltujen toimenpiteiden vaikutukset kulttuuriympäristön arvoille ja alueen taajamakuvalle.

Tarkempi selvitys rakennusten ja alueen arvoista on tämän selostuksen liitteenä 2 olevassa selvityksessä (Mäntyharjun Kurkilahden kulttuuriympäristöselvitys ja kenkätehtaan rakennushistoriaselvitys, raportti 25.2.2018, selvitystyö Ahola).

### 3.135 Tekninen huolto

Alue on pääosin sähköistyksen sekä keskitetyn vedenjakelun ja viemäroinnin piirissä.

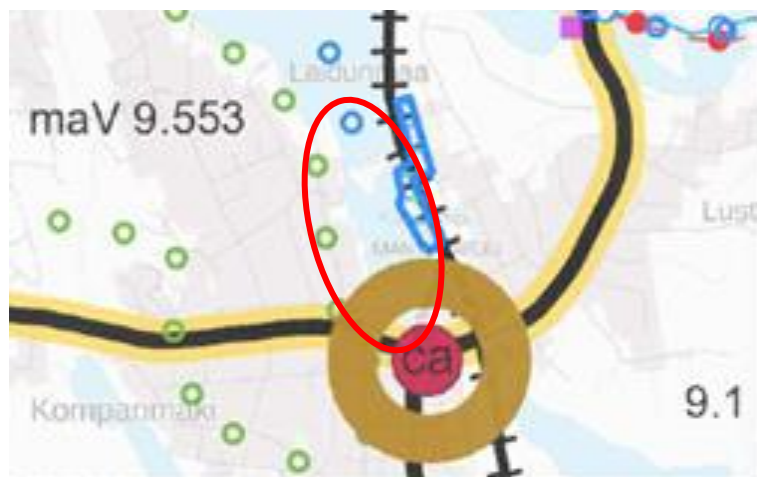
### 3.14 Maanomistus

Mäntyharjun kunta omistaa suurimman osan kaava-alueen tiloista.

## **3.2 Suunnittelutilanne**

### 3.21 Maakuntakaava

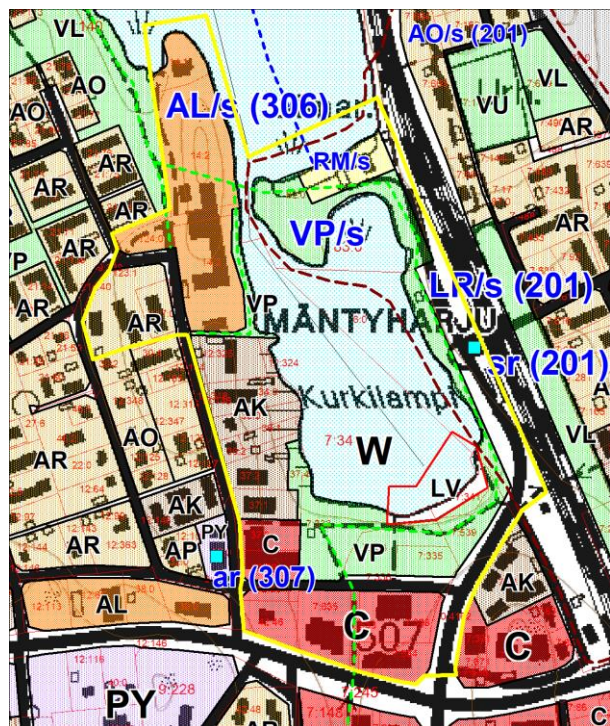
Etelä-Savon maakuntakaava vahvistettiin ympäristöministeriössä 4.10.2010. Maakuntakaavan aluevaraukset on päivitetty Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaavalla, hyväksytty 12.12.2016. Mäntyharjun Asemankylä on osoitettu maakuntakaavassa paikalliskeskuksen Ca 9.1 -kohdemerkinnällä (tarkastelualueelta ei ole esitetty kulttuurihistoriallisia kohteita). Mäntyharjun rautatieasema-alue on Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (maV 9.553), josta kohteeksi on nostettu rautatieasema asuinrakennuksineen sekä posti. Aluerajaus vastaa RKY-rajausta.



*Ote maakuntakaavasta. Alueen likimääräinen rajausta punaisella.*

### 3.22 Yleiskaava

Alueella on voimassa Kuntakeskuksen ja Pyhäveden alueen osayleiskaava (kv. 13.11.2008).



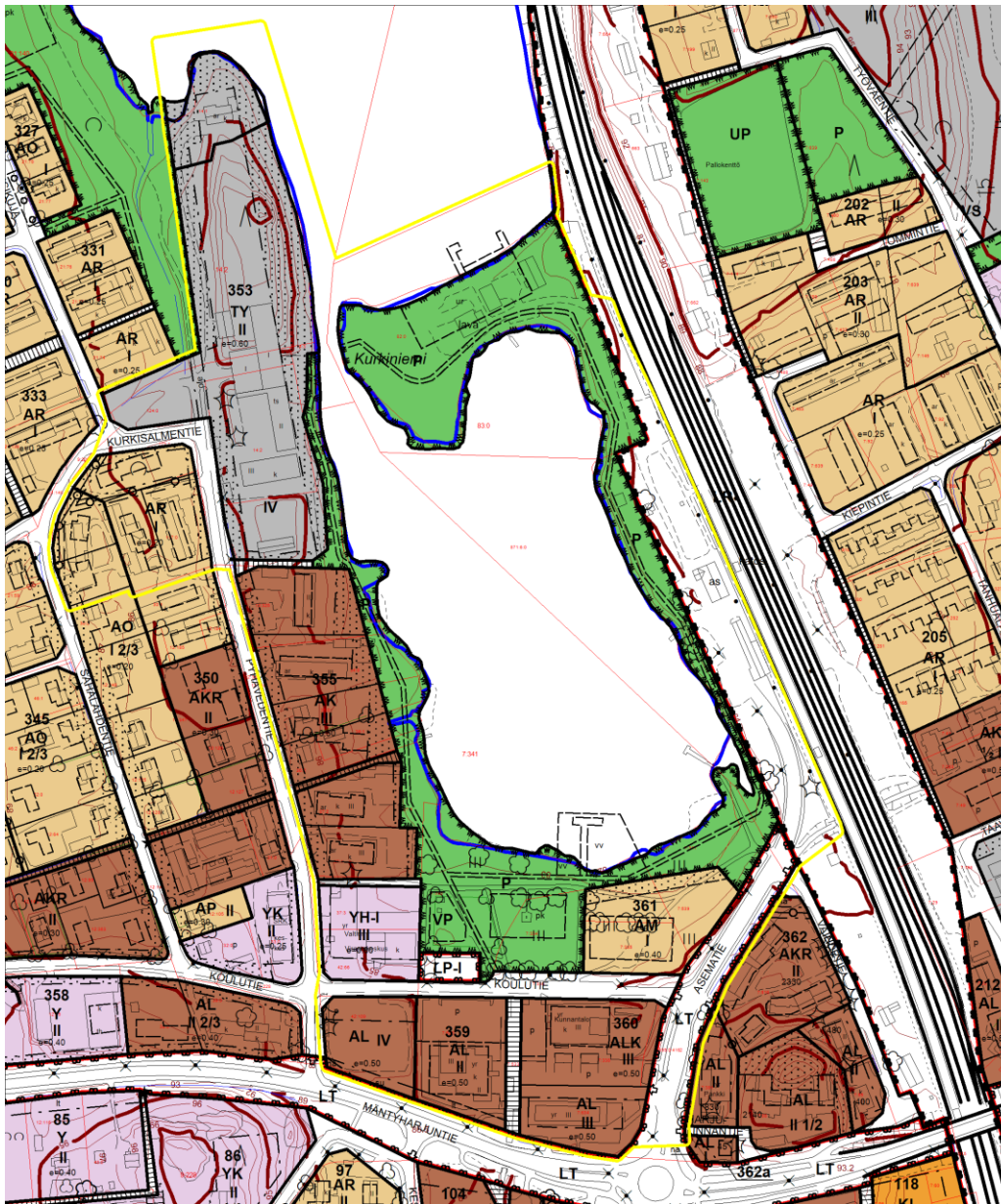
Ote osayleiskaavasta, suunnittelualan rajausta keltaisella.

Kenkätehtaanniemi on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AL/s). Kurkiniemeen on merkitty matkailupalveluiden alue, jolla ympäristö säilytetään (RM/s). Kurkiniemessä ja Kurkilahden itärannalla on puistoaluetta ja liikennealuetta, jolla ympäristö säilytetään (VP/s ja LR/s). Arvokkaan kulttuurimaiseman rajausta, jolla on kulttuurihistoriallista, luonnontieteellistä ja maisemallista arvoa (km), ulottuu Kurkiniemeen ja rautatieaseman ympäristöön. Rautatiealueen ympäristö tulee säilyttää ja rautatieasema on rakennuslainsäädännön tai rakennussuojelulainsäädännön nojalla suojeltava rakennus tai rakennusryhmä (sr). Ilman suojelumerkintöjä ovat keskustatoimintojen alue (C), rantapuisto (VP) ja venevalkama (LV). Lahden länsiranta on osoitettu kerrostalorakentamiselle (AK).

Yleiskaava ei ole tällä alueella ajatuksiltaan merkittävästi vanhentunut, joten se antaa hyvät reunaehdot asemakaavatyölle.

### 3.23 Asemakaava

Alueen voimassa olevat asemakaavat on laadittu varsinkin vuonna 1978 ja 1980-luvulla:



*Ote asemakaavayhdistelmästä, suunnittelualueen rajausta keltaisella*

### **Asemakaavojen vahvistamis- tai hyväksymispäivämäärät:**

- 4.4.1978 lh (kunnantalo, pääosa rannoista, rautatiealue ja Kurkiniemi)
- 24.9.1980 (Reissutori)
- 19.8.1983 (leikkipuisto)
- 27.3.1986 (Kurkilahden länsiranta)
- 15.1.1987 (kortteli 350)
- 24.11.1988 (kenkätehdas ja niemi)
- 7.12.1998 (Säästökulma)
- 29.9.2005 (kerrostalotontti korttelissa 359)

Kurkilahden lähialueen maankäytön ja suunnittelun vaiheita on esitelty laajasti liitteenä 2 olevassa kulttuuriympäristöselvityksessä.

### 3.24 Rakennusjärjestys

Kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 5.9.2012 (voimaan 19.10.2012).

Kaavan pohjakarttana käytetään kyseisellä alueella tarkistettua kuntakeskuksen vektorimuotoista pohjakarttaa (hyväksytty 10.3.2021).

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Kunnan tavoitteena on päivittää asemakaava Kurkilahden lähialueelta, jonka merkitys varsinkin hallintokeskuksena, taajaman keskeisenä virkistysalueena ja rautatieliikenteen solmukohtana on edelleen hyvin suuri. Kaava on olennainen osa kunnan jo vuosia jatkunutta keskustan kehittämisen hanketta.

Yleisesti ottaen Mäntyharjun kunnan kokonaiskehityksen kannalta on tärkeää, että kaavat ovat ajanmukaisia. Ajanmukaiset kaavat luovat edellytykset riittävälle tonttitarjonnalle ja hyvälle ympäristölle. Vanhentuneet asemakaavat saattavat aiheuttaa kunnassa yllättävää ja ei toivottavaa rakentamista, joka muuttuneissa olosuhteissa vastaa huonosti kunnan nykyisiä tavoitteita. Alueen nykyinen asemakaava on laadittu ensin vuonna 1978 ja sitten useassa osassa 1980-luvulla vuosituhannen alun pientä muutosta lukuun ottamatta. Vanhentuneet kaavat vaikeuttavat myös rakennusvalvonnan lupaharkintaa ja aiheuttavat kiinteistönomistajille epäselvyyttä tontin käyttömahdollisuuksista.

MRL 51 §:n mukaan asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaan kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Asemakaavojen ajanmukaisuuden arviointia täsmentää maankäyttö- ja rakennuslain 60 §:n 1 momentti, jonka mukaan kunnan on seurattava asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhdyttävä toimenpiteisiin asemakaavojen uudistamiseksi. Näihin säännöksiin liittyvien päätösten tekeminen kuuluu kunnalle. Kunnan tehtävänä on arvioida kaavan ajanmukaisuus ja sillä on mahdollisuus päättää tarvittaessa kaavan muuttamisesta. Ajanmukaisuuden arviointi on tarkoitus hoitaa samalla tämän kaavaprosessin yhteydessä.

Mäntyharjun taajaman keskeiset alueet käsittävä asemakaava on osittain vanhentunut eikä vastaa kaikilta osin tämän päivän tarpeita. Siihen sisältyy mm. seuraavia suoraan lainsäädännöstäkin riippuvaisia puutteita/ muutostarpeita:

- Alue on rakentunut osittain voimassa olevan asemakaavan vastaisesti.
- Liikenne- ja puistoaluevaraukset tarkistetaan vastaamaan todellista tarvetta.
- Yhdyskuntarakennetta tiivistetään.

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

Työneuvottelut pidettiin kunnassa 15.1.2018 ja 22.3.2018/ alustavat tavoitteet. Kaavoittaja toimitti alustavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) kuntaan maaliskuussa 2018. Tekninen lautakunta käynnisti kaavatyön 25.4.2018 § 23.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.31 Osalliset**

*Osallisia ovat lähialueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).*

Osallisia ovat kaikki, jotka kokevat kuuluvansa kaavan vaikutuspiiriin sekä kaikki kunnan jäsenet. Osallisista mainittakoon Kurkilahden alueelta mm. seuraavat:

#### Asukkaat, yritykset ja yhdistykset

- suunnittelualueen ja lähialueiden asukkaat, maanomistajat sekä työntekijät
- kylätoimikunnat, yhdistykset yms.
- vesialueen osakaskunta
- Etelä-Savon luonnonsuojelupiiri

#### Luottamuselimet

- kunnanvaltuusto, kunnanhallitus
- tekninen lautakunta, rakennuslautakunta, ympäristölautakunta

#### Viranomaiset ja muut yhteistyötahot

- Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (yhteyshenkilö Jouni Halme)
- Etelä-Savon maakuntaliitto (yhteyshenkilö Jenni Oksanen)
- Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (yhteyshenkilö Katri Mattelmäki)
- Väylävirasto
- Savonlinnan maakuntamuseo
- Pelastuslaitos

#### 4.32 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta (MRL 63§) ja OAS:masta tiedotettiin lehtikuulutuksella ja se asetettiin nähtäville 7.6. – 9.7.2018.

#### 4.33 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Liitteenä 1 olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitelty tarkemmin kaavaprosessin vuorovaikutusmenettelyä.

### **4.4 Asemakaavan tavoitteet**

#### 4.41 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueiden käytön tavoitteista 14. joulukuuta 2017 ja tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteiden toteutumista tulee edistää muun muassa kuntien kaavoituksessa.

Alla luetellut valtakunnalliset tavoitteet koskevat erityisesti Kurkilahden asemakaavaa:

- 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.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.



- Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.
- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen toimivuudelle.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen 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.

#### 4.42 Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet

##### Yleiskaavan asettamat tavoitteet

Asemakaavatyössä pyritään noudattamaan yleiskaavan tavoitteita (ks. kohta 3.22 Yleiskaava).

##### Kaavan tarkennetut tavoitteet

Suunnittelutyön alkuvaiheen aikana sekä uudelleen kesällä 2020 ja 2021 on kaavoittajan toimesta ja kunnan virkamiestyöryhmässä listattu seuraavia tavoitteita ja selvityskohteita suunnittelualueelta (asiat eivät ole tärkeysjärjestyksessä, suluissa tavoitteellinen pääkaavamerkintä):

#### **1. Korostetaan kunnantalon korttelia jatkossa enemmänkin liike-elämän ja asumisen tehokkaana keskittymänä (AL)**

- mahdollistetaan uudisrakentaminen myös hieman korkeampana maamerkinä (5 kerrosta)
- pysäköinti kellarissa, virkistysreitti rautatieasemalta suoraan Repovedelle tilojen läpi
- liiketilat ensimmäisessä kerroksessa + "talvitori" sisätiloihin
- esimerkiksi toimisto- ja hallintotiloja toisessa kerroksessa, ylemmäs asuntoja Pyhäveden näkymillä
- Koulutien läpiajon rajoittaminen (tekninen lautakunta poisti tavoitteen 19.10.2021)

#### **2. Rautatieaseman monipuolinen palvelualue (P/s, sr)**

- valtakunnallisesti merkittävän alueen yleisilmeen kohentaminen
- liikenteelliset ongelmakohdat (pääsy Kurkiniemeen)
- radan meluun ja tärinään liittyvät määräykset (erillisen selvityksen pohjalta ?)
- historiallisten kohteiden suojele/ säilyttäminen (erillisen selvityksen pohjalta !!!)

#### **3. Kunnan venesataman siirto alueelle (LV)**

- pysäköinnin järjestäminen
- taajaman palveluiden läheisyys

#### **4. Asematien muuttaminen yleisestä tiestä kaduksi**

#### **5. Virkistysreittien riittävyys ja venesataman/ uimarannan ym. toiminnan yhteen sovittaminen, turvataan nykyiset palvelut ja kehitetään myös uusia (VP, VV)**

- huoltoaseman tontin poisto nykyisestä puistosta, tilalle rantatori

- hulevesialtaat osaksi puistoa -> erillinen suunnitelma myöhemmin, maisemointi

## 6. Purkamisluvan mukaisesti alueen uusiokäyttö asumiseen ja liiketiloihin (AL)

## 7. Entisen kenkätehtaan alueen tulevaisuus monipuolisena toimintakeskuksena (KTY)

- vanhan osan suojelu/ säilyttäminen (sr)
- pysäköinnin laajentaminen Kurkisalmentien ympäristöön

## 8. Kenkätehtaanniemen matkailualueena kehittäminen (RM)

- vapaa-ajan asumisen kehittämissuunnitelman vetovoimaisin alue tehokkaaseen käyttöön
- järvinäkymät !! vanhat kenkätehtaan suunnitelmat pohjaksi ?

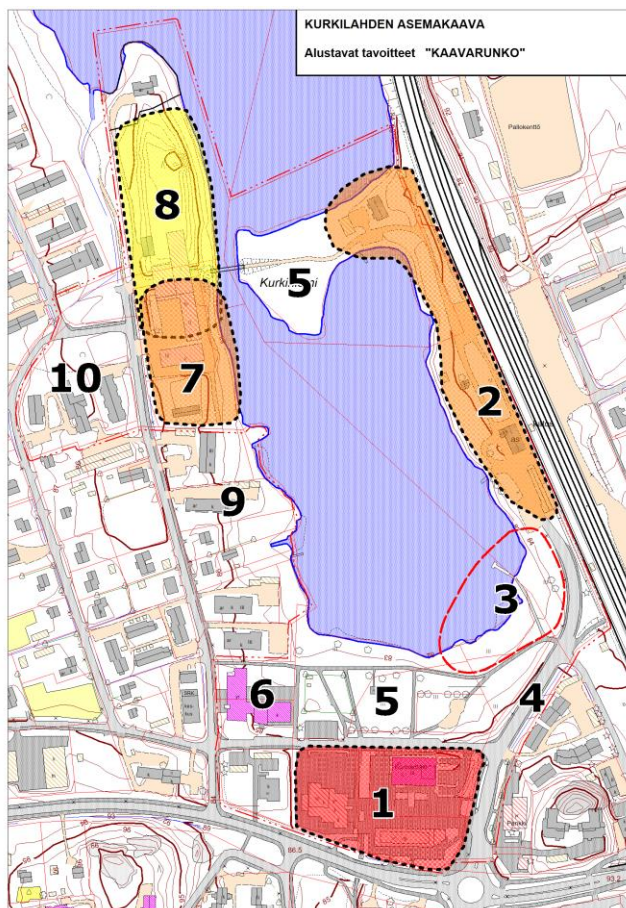
9. Kurkilahden lounaisrannalta poistetaan ns. rantaraitti päättäjien ohjeistamana

10. Lehtolan palvelukoti osoitetaan nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti (P)

11. Muiden jo rakennettujen alueiden täydennysrakentaminen pienessä roolissa

12. Nykyisen kiinteistöjaotuksen huomiointi alue- ja tonttirajauksissa

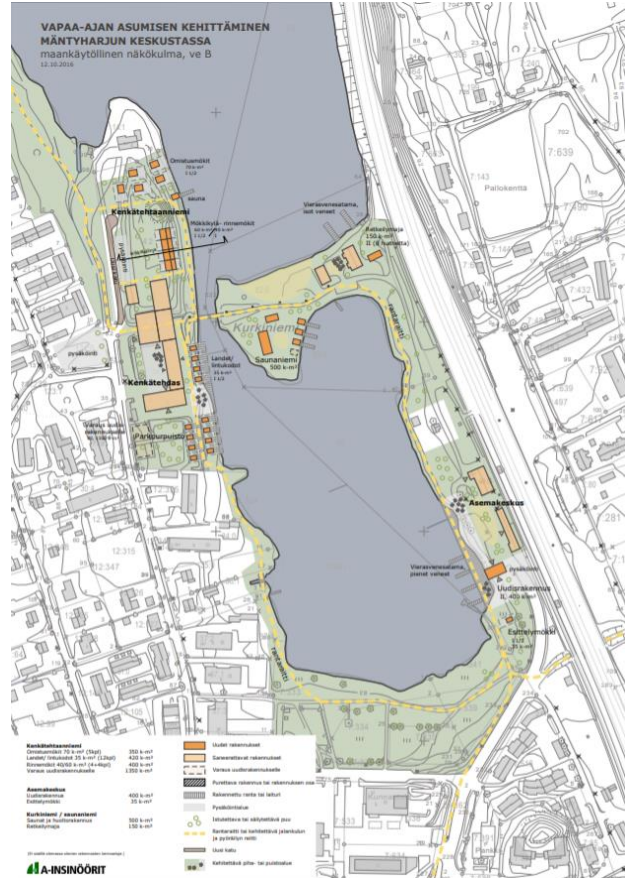
13. Vanhentuneiden kaavamääräysten päivitys MRL:n mukaisiksi



*Luettelon kohteet likimäärin kartalla, kohteet 11, 12 ja 13 koskettavat koko suunnittelualuetta*

### 4.5 Tutkitut vaihtoehdot

Kaavatyön taustalla on lukuisa määrä vuosikymmenten varrella tehtyjä **ideasuunnitelmia, opinnäytetöitä jne.** Viimeisimpänä alueelle on vuonna 2016 laadittu hanke: "Vapaa-ajan asumisen kehittäminen Mäntyharjun keskustassa", jossa esitettiin useita vaihtoehtoja alueen kehittämiseksi. Eri versioissa on kiinnitetty huomiota etenkin Kenkätehtaanniemen alueen kehittämiseen matkailun tarpeisiin.



Maankäytön kehittämisen versiot A ja B, otteet raportista "Vapaa-ajan asumisen kehittäminen Mäntyharjun keskustassa".

Kehityskuvien eri versioissa Kenkätehtaanniemen on luonnosteltu niin rivitaloja, pienkerrostaloja kuin pientalojakin. Myös asemakeskuksen alueen kehittämistä on suunniteltu (säilyttäen kuitenkin nykyiset asemarakennukset ja -ympäristö).

Kurkilahden ympäristöön on luonnosteltu myös muun muassa saunaniemeä (pohjoisrannalle) sekä lahden kiertävää rantaraittia.

Ongelmana alueella on ollut jo pitkään se, että ei ole tiedossa valmiita investoreita ja/tai rakentajia alueelle. Tämän vuoksi on erityisen tärkeää, että kaavaratkaisu on joustava ja mahdollisimman monipuolinen erilaisiin tarpeisiin. Unohtamatta, että kyse on taajamakuvan kannalta hyvin keskeisestä alueesta. Yleisillä määräyksillä pyritään ohjaamaan myös tarkempaa jatkosuunnittelua ja turvaamaan kyseisiä arvoja. On hyvin mahdollista, että tätä kaavamuutosta seuraa alueella vielä ns. hankekaavoja, kunhan rakentamisen tavoitteet tästä tarkentuvat pienemmillä osaluodeilla. Kunnassa on silti nähty tärkeänä, että kaavaa viedään nyt lopulta eteenpäin yhtenä kokonaisuutena, mikä toivottavasti myös herättää kiinnostusta alueen kehittämiseen.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 350, 353, 355, 359, 360 ja 361 sekä niihin liittyviä virkistys-, vesi-, liikenne- sekä katualueita.

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 350, 353, 354, 355, 356, 359, 360, 361 ja 363 sekä niihin liittyviä virkistys-, vesi-, suojaviher-, tori-, liikenne- ja katualueita.

#### 5.11 Mitoitus

Alue on suunniteltu erilaisia keskustatoimintoja sisältäväksi alueeksi. Alueella on yhteensovitettu asumisen, liike-elämän, palvelujen ja hallinnon sekä matkailun ja virkistyksen tarpeita.

Kaavassa on osoitettu 5 kpl asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontteja (AL, AL-1), joiden tehokkuus  $e = 0,60 - 0,80$  vaihteluvälillä. Ohjeellisia kerrostalotontteja on 5 kpl ( $e = 0,60$ ).

Kaavassa on osoitettu yksi rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten tontti (AR), jonka tehokkuus  $e = 0,30$  sekä yksi asuinpientalon tontti (AP), joka tehokkuus  $e = 0,25$ .

Kaavassa on osoitettu kaksi palvelurakennusten tonttia (P, P/s), joissa tehokkuus vaihtelee kerrosalaneliöiden  $200 + t300$  ja tehokkuuden  $e=0,30$  välillä. Suojeltavilla aseman seudun rakennuksilla rakennusoikeus määräytyy nykyisen rakennuksen mukaan.

Venesatama-alueelle on osoitettu 100 kerrosalaneliömetriä sen toimintaa varten tarpeellisten rakennusten rakentamiseen.

Torialueelle on osoitettu 200 kerrosalaneliömetriä sen toimintaa varten tarpeellisten rakennusten rakentamiseen (myymälätilat, katokset ja pysäköinti).

Tarkempi kaavan tilastointi on tapahtunut kaavaehdotusvaiheessa, ks. liite 7.

#### 5.12 Palvelut

Alue tukeutuu pääasiassa Mäntyharjun keskustaajaman palveluihin ja alueelle voi kaavan mukaan rakentua laajasti myös uutta palvelutarjontaa niin kuntalaisten kuin matkailijoidenkin tarpeeseen.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa keskusta-alueen vetovoimaisuuden lisääminen ja aluerakenteen tiivistäminen. Nämä tavoitteet toteutuvat tässä suunnitelmassa. Lisäksi erityistä huomioita on kiinnitetty virkistäytymiseen ja kevyen liikenteen mahdollisuuksiin. Tämän tavoitteen mahdollistaminen on erityisen korostunut suunnittelualueella.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.31 Korttelialueet

Alueen eteläosan korttelit 359 ja 361 on osoitettu **AL**-merkinnällä (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue). Nykyisen kunnantalon kortteli 360 on osoitettu merkinnällä **AL-1**

(asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Lisäksi mahdollisuus edelleen julkisen hallinnon toimintaa). Kortteli 355 osoitetaan edelleen asuinkerrostalojen korttelialueena (**AK**), mutta ns. rantaraitti poistetaan asemakaavasta yleiskaavan mukaisesti.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä rautatieaseman ympäristö on osoitettu merkinnällä **P/s** eli se on palvelurakennusten korttelialue 363, jossa ympäristö säilytetään. Alueelle saa sijoittaa 200 kerrosala-m<sup>2</sup> sen toimintaan soveltuvia rakennuksia sekä katoksia ja pysäköintipaikkoja. Alueen sisäisen liikenteen toimivuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota (mm. pyöräkatosten ja liityntäpysäköinnin tarpeet).

Rautatieaseman ympäristöstä, Kurkiniemestä ja Kenkätehtaalta löytyvät rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai taajamakuvan kannalta arvokkaat rakennukset tai niiden osat, jotka on merkitty erikseen **sr-merkinnällä**: Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennus on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset arvot ja historialliset ominaispiirteet säilyttävällä tavalla (mittasuhteet, julkisivumateriaalit, yksityiskohdat). Rakennusoikeus määräytyy nykyisen rakennuksen mukaan. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista.

Kenkätehtaan alue on osoitettu päämerkinnällä **KTY AL** eli se on asuin-, liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue. Asuintiloja osuus voi olla enintään 50 % kerrosalasta. Korttelialueelle 356 ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, tärinää, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

Lehtolan palvelukoti osoitetaan nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti palvelurakennusten korttelialueena 350 (**P**). Palvelukodin vieressä on rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (**AR**) pääosin nykyisen käyttönsä mukaisesti.

Alueen pohjoisosaan on osoitettu nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti asuinpienalojen korttelialue 354 (**AP**).

Kenkätehtaanniemeen on osoitettu myös uusi matkailua palvelevien rakennusten korttelialue 353 (**RM**). Alueelle saa rakentaa hotelli-, kylpylä-, ravintola- ja näyttelytiloja, matkailutoimintaan liittyviä loma-asuntoja ja saunoja sekä matkailutoimintaan liittyviä liike- ja myymälätiloja. Lisäksi alueelle voi sijoittaa matkailutoimintaa tukevia hyvinvointi- ja terveystiloiden tiloja.

Kaavamääräyksiä ja mm. rakennusaloja on tarkennettu vielä kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä tarkentavien maastokäyntien jälkeen.

## 5.32 Muut alueet

### 5.321 Virkistysalueet ja venevalkamat

Kaava-alueelle on osoitettu useita puistoja (**VP**), jotka muodostavat yhtenäisen ulkoilu- ja virkistysreitiverkoston. Puistot sijaitsevat rantojen läheisyydessä aseman edustalla, Kurkiniemessä, kunnantalon edustan rantareitillä ja kenkätehtaan edustalla.

Uuden matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (**RM**) läheisyyteen on osoitettu lähivirkistysalue suojavyöhykkeeksi pohjoisen suuntaan (**VL**).

Alueen pohjoisosaan Kurkiniemeen on osoitettu uimaranta (**VV**). Kyseisellä paikalla on jo nykyään hiekkapohjainen ranta ja puistoaluetta.

Rantaraitille aseman ja rantapuiston väliin on osoitettu venesatama/venevalkama (**LV**), jonka tarkoituksena on mahdollistaa kunnan pienvenesataman perustaminen palveluiden kannalta keskeisemmälle paikalle. Syväykseltään suurempien veneiden paikaksi on kaavailtu Kurkiniemen pohjoiskärkeä (lv).

Huoltoaseman tontti poistetaan nykyisestä puistosta. Tilalle voidaan toteuttaa esimerkiksi rantatorin. Katuaukiolle/torille saa sijoittaa 200 kerrosala-m<sup>2</sup> sen toimintaan soveltuvia myymälätiloja sekä katoksia ja pysäköintipaikkoja.

Puistojen mahdolliset hulevesialtaat suunnitellaan ja maisemoidaan osaksi puistoa (erillinen suunnitelma).

Kaakkoiskulmaan Asematien ja junaradan väliin jää suojaviheralue (**EV**).

### 5.322 Liikennealueet ja kulkuyhteydet

Liikennealueet ja kulkuyhteydet eivät muutu olennaisesti asemakaavassa. Mäntyharjuntie, Asematie ja Pyhävedentie toimivat jatkossakin pääliikenneväylinä alueelle. Idässä kulkee Kouvola-Mikkeli-rata. Asematie on siirtynyt kunnan kunnossapidon piiriin jo 1.10.2019 alkaen, maantien 4162 parantamisen yhteydessä tehdyllä sopimuksella. Kaavan hyväksymisen jälkeen kunnan tulee tehdä vielä kadunpitopäätös (MRL 86 a §) ja huolehtia, että Asematien kiinteistötoimitukset ja -tiedot hoidetaan asianmukaisesti rekistereihin. Asematien osoittaminen katualueena perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 83.4 §:n mukaiseen tavoitetilaan maantieverkon laajuudesta.

Pysäköinti uuden venesataman (LV) läheisyydessä järjestetään yleisellä pysäköintialueella (**LP**).

Kaavassa osoitetaan uusi Kurkiniemen alueen ja Pyhävedentien yhdistävä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie/katu (**pp**).

## 5.4 Kaavan vaikutukset

### 5.41 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

#### 5.411 Maakuntakaava

Asemakaava ottaa huomioon maakuntakaavan tavoitteet. Mäntyharjun Asemankylä on osoitettu maakuntakaavassa paikalliskeskuksen Ca 9.1 -kohdemerkinnällä. Maakuntakaavassa mainittu rautatieaseman valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö turvataan kaavassa ennallaan (merkintä P/s). Kaavassa esitetyt toiminnot ovat kaikki sellaisia, jotka liittyvät taajamatoimintoihin. Myös vähemmän perinteisten taajamatoimintojen alueet, kuten matkailu on tässä kaavassa sijoitettu palvelujen ääreen ja tavallaan myös osaksi kunnan taajaman palvelutarjontaa. Matkailualueiden saavutettavuudella ja palvelutarjonnan monipuolistajana sekä toisaalta olemassa olevien palvelujen hyödyntäjänä on suuri merkitys taajaman elinvoimaisuudelle ja kehittämiselle.

#### 5.412 Yleiskaava

Ote osayleiskaavasta ja sen sisältö on esitetty tarkemmin kohdassa 3.22. Asemakaava on täysin yleiskaavan ohjausvaikutuksen mukainen ja siinä otetaan huomioon yleiskaavan suojelumääräykset sekä rakentamista, vesi- ja jätehuoltoa, metsänhoitoa ja meluntorjuntaa koskevat yleismääräykset. Yleiskaava on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ollut riittävällä tavalla ohjeena asemakaavaehdotuksen maankäytölle (lausunto 21.12.2021).

## 5.42 Vaikutus rakennettuun ympäristöön

### 5.421 Yhdyskuntarakenne ja palveluiden järjestäminen

Alue sijaitsee keskeisellä paikalla Mäntyharjun keskustaajaman läheisyydessä. Tarvittavat palvelut ja liikenne yhteydet löytyvät alueelta jo valmiiksi.

Kaavassa osoitetuilla matkailu- ja virkistysalueilla vastataan paikallisten lisäksi turistien ja kesäasukkaiden tarpeisiin. Matkailualue ja uudet palvelujen korttelialueet virkistävät osaltaan palvelutarjontaa alueella myös olemassa olevan liiketoiminnan oheiskehittäjänä.

### 5.422 Sosiaaliset vaikutukset

Kaava-alue sijaitsee kaupallisiin palveluihin, terveystaloihin ja kouluun nähden keskeisellä paikalla. Alue on pääosin valmiiksi rakennettua ja siellä on entuudestaan matkailu- ja palvelutoimintaa. Sosiaaliset vaikutukset ja mahdolliset häiriöt naapureille eivät juurikaan lisäänty kaavan myötä.

### 5.423 Vesihuolto

Alueella on valmiina kunnallistekninen verkosto. Riippuen toteutettavista kerrosalaneliöistä ja kapasiteetista, on rakennusaikainen verkoston saneeraus mahdollisesti joiltakin osin edessä tulevaisuudessa.

Hulevesien osalta mahdolliset hulevesien viivytykset/imeytysalatat ja koko alueen hulevesijärjestelmän saneeraus/kartoitus voi tulla tulevaisuudessa ajankohtaiseksi. Puistojen aluevaraukset riittävät hyvin todennäköisesti altaiden sijoitteluun.

Kaavamääräysten mukaan rakennusluvan hakemisen yhteydessä tulee esittää suunnitelma hulevesien hallinnasta. Alueen rakennukset on liitettävä keskitettyyn vesi- ja viemäriverkostoon.

### 5.424 Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella ei ole tiedossa muinaisjäänneksiä. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta on tehty kattava selvitys kaavatyön pohjaksi (käsitelty kohdassa 3.134). Kulttuurihistoriallisesti selkeästi arvokkaimmat kohteet säilytetään ennallaan.

Kenkätehtaan vanha osa sekä rautatieaseman sekä Kurkiniemen ympäristön säilytettävät ja suojeltavat rakennukset ja ympäristöt ovat osa hienoa kokonaisuutta, joka halutaan säilyttää. Modernimpaa rakennuskantaa edustava kunnantalo on jätetty uusimman inventoinnin ja taloudellisten realiteettien perusteella pois suojeltavien ja säilytettävien rakennusten listalta. Tämä ei vielä heikennä alueen kulttuurihistoriallista merkitystä kokonaisuutena. Enemmänkin modernia arkkitehtuuria edustavaa rakennukseen on vuosien varrella tehty myös paljon muutoksia, jotka eivät enää ilmennä rakennuksen alkuperäistä henkeä. Inventointikohteena myöskin ollut valtion virastotalo purettiin syksyllä 2020, sen korjauskustannukset eivät olleet kohtuullisia sen historialliseen merkittävyyteen nähden.

Yleisissä kaavamääräyksissä on korostettu alueen sijaintia: ”Valtakunnallisesti merkittävällä asema-alueella (RKY) on erityistä huomiota kiinnitettävä siihen, että rakennettaessa uutta, korjattaessa tai laajennettaessa rakennus sopii historiallisesti ja kyläkuvallisesti ympäristöönsä, kunnioittaa rakennetun ympäristönsä syntyäikaan liittyviä tyyli- ja muotoilun piirteitä sekä eheyttää ympäristöä. Tämä koskee sekä tonttien asuinrakennuksia, talousrakennuksia, aitoja ja muita rakennelmia että katujen, puistojen ja muiden yleisten alueiden ja yhdyskuntateknisten verkkojen rakentamista.

Suunnittelualue on taajamakuvallisesti tärkeä alue, jossa uudisrakentaminen tulee toteuttaa taajamakuvallisesti korkeatasoisesti ja alueen historiaan, ympäristöarvoihin ja järvimaisemaan soveltuen. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen P/s-alueen koskevien lupahakemusten ratkaisemista.”

#### 5.43 Luonnonympäristö

Alueelle on jo laadittu luontoselvitys taajamayleiskaavoitusta varten (2006, Sauvo Henttonen) sekä rantayleiskaavoitusta varten (2000, Mikko Siitonen). Asemakaavoitusta varten selvityksiä on täydennetty kesän 2021 aikana.

Alueelta ei ole todettu luonnonarvoiltaan arvokkaita kohteita johtuen pitkälti siitä, että alue on rakentunutta kuntakeskustaa ja ollut vuosien aikana erilaisten muutosten kohteena. Kurkilahden ruoppaus 2000 luvun alkupuolella on myös osaltaan vaikuttanut alueen ympäristöä muokkaavalla tavalla. Kurkilahden alue ei selvityksissä noussut selkeästi esille juuri lainkaan. Kaavan laatijan näkökulmasta arvot alueella ovat enemmän maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön kannalta tärkeitä.

Maiseman kannalta suuria muutoksia ei ole kaavaratkaisuun haluttu tehdä. Suurin muutos alueella on mahdollisen pienvenesataman mahdollistaminen Kurkilahdelle sekä pohjoisosan matkailualueen osoittaminen. Näiden rakentuminen tuo jonkin verran muutoksia maisemaan, mutta toisaalta hyvällä suunnittelulla matkailualueen, venesataman ja torin rakenteet luovat ympäristöstä astetta urbaanimman ja sitä kautta vetovoimaisemman. Kyse on kuitenkin keskustan ydinalueesta, jolla muutokset ovat väistämättömiä. Toisaalta päälinjat, kuten alueen laajat puistot ja vesialue jättävät edelleen alueelle sen aikaisemman helpon saavutettavuuden ja virkistyskäytön statuksen. Kenkätehtaanniemen maisemalliset arvot on turvattu omalla kaavamerkinnällä s-1.

#### 5.44 Taloudelliset vaikutukset

Alueesta on joustavalla kaavaratkaisulla pyritty muodostamaan mahdollisimman monipuolinen ja taajamaa kehittävä kokonaisuus. Kunnalle vetovoimainen alue tuo toivottavasti tuloja uusien veronmaksajien ja investorien muodossa. Palvelujen tarjoamisen kautta hyöty jakautuu myös koko taajaman ja mahdollisesti jopa koko lähialueen yrittäjille. Toisaalta investoinnit rakentamisen osalta jakautuu pääosin yksityiselle sektorille.

Alueen kunnallistekniikan saneerauksesta aiheutuu huomattavia kuluja kunnalle, jos se joudutaan tekemään. Toisaalta maankäyttösopimuksin voidaan kuluja jakaa myös yksityiselle sektorille.

### **5.5 Ympäristöhäiriöt**

Idässä kulkevasta junaradasta aiheutuu jonkin verran melua kaava-alueelle, liikenteellisesti pääosa autoliikenteestä jää kaava-alueen eteläpuolelle. Alueelle ei tästä melua synny korkeiden rakennusmassojen hillitessä rengasmelua. Ks. liite 6, kohta 2. /lausunnot.

Kaavamääräyksillä on otettu kantaa häiriötekijöihin seuraavasti: ”Uutta asutusta ei tule osoittaa sellaiselle alueelle, jossa päiväajan (klo 7-22) melun keskiäänitaso ylittää 55 dB ja yöajan melun keskiäänitaso ylittää 50 dB. Uuden asumistarkoitukseen osoitetun korttelin osalta sovelletaan yöaikana keskiäänitasoa 45 dB. Mikäli melualueelle on tarpeen osoittaa lisärakentamista tai muuta melulle herkkää toimintaa, niin silloin tulee huolehtia, että ennen rakennuksen käyttöönottoa on toteutettu riittävät meluntorjuntatoimet, joilla varmistetaan, että melulta suojattuja pihalueita muodostuu riittävästi rakennuksen ympärille. Uudisrakennusten rakenteissa on huomioitava rautatie- ja ajoneuvoliikenteen aiheuttama tärinä niin, että se ei kohtuuttomasti häiritse sisätilojen käyttäjiä eikä heikennä rakennusten kestävyyttä.”



## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 Havainnekuva**

Kaavan havainnekuvia ei ole nähty tarpeellisiksi, koska selkeitä tonttikohtaisia suunnitelmia ei ole vielä.

### **6.2 Toteuttaminen**

#### 6.21 Toteuttamisen aikataulu

Alueen toteuttamisesta ei ole päätöksiä. On todennäköistä, että alueen kunnallistekniikka ja rakentaminen toteutetaan useassa eri vaiheessa seuraavien vuosien aikana. Toteuttaminen on riippuvainen alueelle löydettävistä toimijoista ja myös osaltaan kunnan omasta strategiasta ja taloudellisesta tilanteesta.

Kotkassa 20.1.2022

KARTTAAKO OY



DI Jarmo Mäkelä

### **Liitteet**

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.3.2018 (päivitetty 12.8.2020 ja 6.10.2021)
2. Mäntyharjun Kurkilahden kulttuuriympäristöselvitys ja kenkätehtaan rakennushistoriaselvitys (FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola, Raportti 25.2.2018, täyd. 6.4.2018)
3. Kurkilahden maanomistuskartta A3
4. Kurkilahden nykyinen asemakaava A3
5. Mäntyharjun Kurkilahden luontoselvitys (FM Jouko Sipari, Raportti 9.8.2021)
6. Kaavanlaatijan vastineet luonnosvaiheen kuulemisesta
7. Asemakaavan seurantalomake
8. Kaavanlaatijan vastineet ehdotusvaiheen kuulemisesta