

MÄNTYHARJUN KUNTA

WHD Gårdin ranta-asemakaavan laajennus, luonnos

Selostusosa 12.6.2025



Kuvassa näkymä Seikanharjuilta kohti Vehkalampea kesäkuussa 2025.



DI Jarmo Mäkelä
Mussalontie 428
48310 Kotka
0400 220 082

jarmo.makela@karttaako.fi

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Kaava-alueen määrittely ja sijainti	3
1.2	Työn tarkoitus ja keskeiset tavoitteet	4
2	LÄHTÖKOHDAT	5
2.1	Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
2.11	<i>Luonnonympäristö ja maisema</i>	5
2.12	<i>Rakennettu ympäristö</i>	9
2.13	<i>Maanomistus</i>	12
2.2	Suunnittelutilanne	12
2.21	<i>Maakuntakaava</i>	12
2.22	<i>Osayleiskaava</i>	14
2.23	<i>Ranta-asemakaava</i>	15
2.24	<i>Rakennusjärjestys</i>	16
2.25	<i>Rakennuskiellot</i>	16
2.26	<i>Pohjakartta</i>	16
3	RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
3.1	Aiemmat käsittelyvaiheet ja päätökset	17
3.2	Ranta-asemakaavan tavoitteet	17
3.3	Ideatason maankäytön suunnittelua	18
3.4	Osallistuminen ja yhteistyö	18
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAAUS.....	18
4.1	Yhteenvedo ja mitoitukset	18
4.2	Aluevaraukset.....	19
4.21	<i>Eriyisalueet</i>	19
4.23	<i>Tie- ja liikennealueet</i>	19
4.24	<i>Virkistysalueet sekä maa- ja metsätalousalueet</i>	19
4.3	Yleiset määräykset.....	20
4.4	Tekninen huolto	20
5	KAAVAN VAIKUTUKSET	21
5.1	Suhde maakuntakaavaan	21
5.2	Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan	21
5.3	Vaikutukset kulttuuriympäristöön	21
5.4	Vaikutus luonnonarvoihin ja maisemakuvaan	22
5.5	Vaikutus yleiseen virkistykseen ja vapaan rannan riittävyys	22
5.6	Vaikutukset liikenteeseen ja ympäristön häiriötekijät.....	22
5.7	Taloudelliset vaikutukset ja kaavan toteuttaminen.....	22

Luettelo selostukseen liittyvistä asiakirjoista:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.6.2025
 2. Luontoselvitys, raportti 5.10.2014 (Enviro, Markku Nironen)
 3. Rakennetun ympäristön nykytilan selvitys, 3.10.2014 (Karttaako, Henna Arkko)
 4. Tilastolomake (ehdotusvaiheessa)
- Ranta-asemakaavan merkinnät ja määräykset sekä kaavakartta 1:5000

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen määrittely ja sijainti

Suunnittelun kohteena on WHD Gårdin matkailupalvelukeskuksen pohjoispuoleinen alue, joka sijaitsee noin 20 kilometriä Mäntyharjun kirkonkylältä lounaaseen (ks. kuva alla). Suunnittelualue rajautuu etelässä Nurmaankyläntiehen ja pohjoisessa Hietasen järveen. Lännessä rajana ovat Lassinvuori ja Vehnävuori. Idässä alue rajautuu Vehkasuohon ja Seikanlampeen.



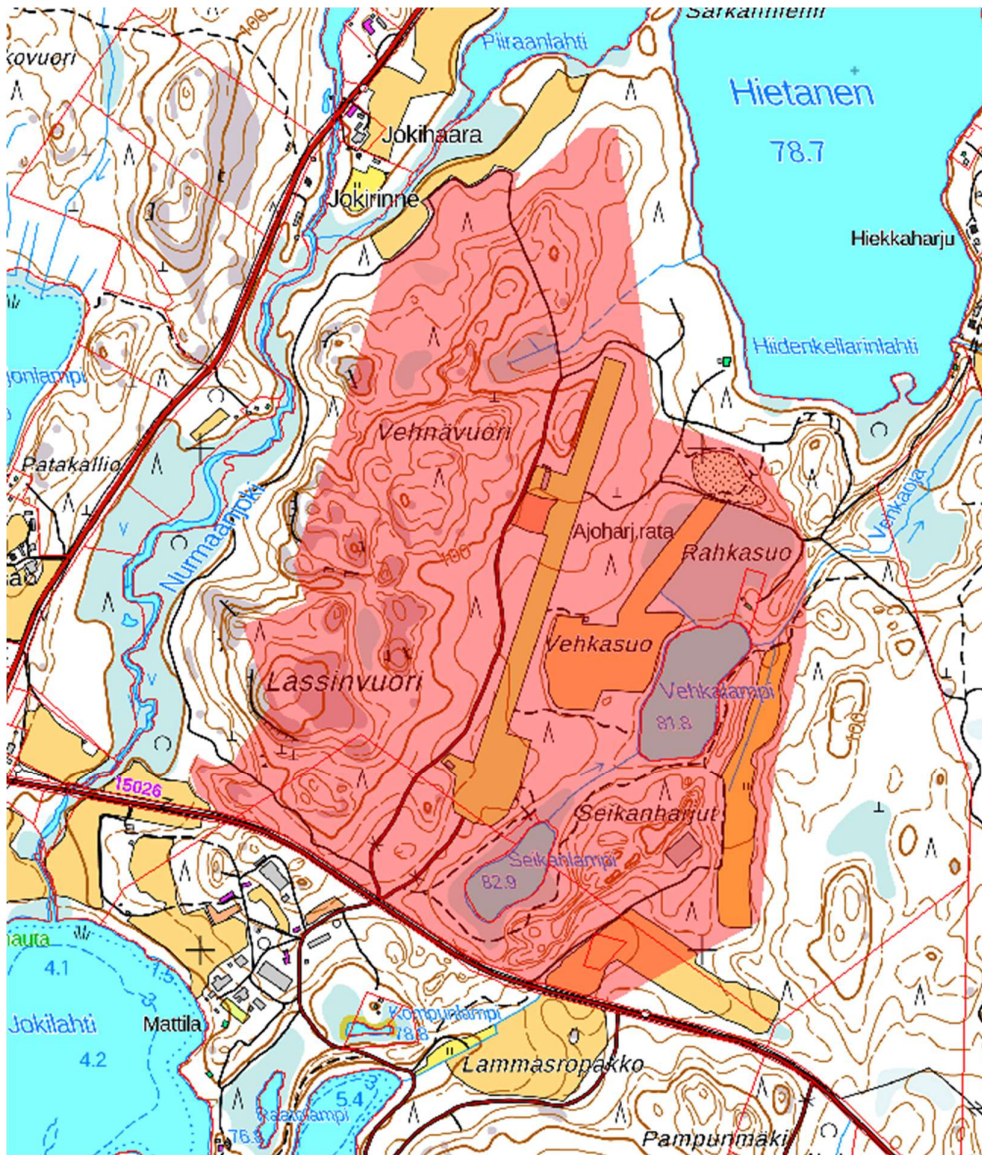
Suunnittelualueen seudullinen sijainti Nurmaalla Mäntyharjun kunnassa.

Noin 128,5 hehtaarin kokoinen suunnittelualue muodostuu tilojen Mattila 507-420-9-1, Honkala 507-420-2-51, Vehkalampi 507-420-2-50 ja Sorapalsta 507-420-1-17 osista. Suurin osa suunnittelualueesta kuuluu Honkalan ja Mattilan tiloihin. Kaava-alueen keskellä on osakaskunnan vesialuetta (Vehkalampi ja Seikanlampi).

Mattilan tila sijoittuu Nurmaankyläntien etelä- ja pohjoispuolille. Mattilan tila on ollut Woikosken tehtaan omistuksessa vuodesta 1931 ja toiminut mallitilana erikoistuen hevosiin. Mallitilan toiminta päättyi 1960-luvun loppupuolella. Maanomistaja käynnisti tilalla kunnostustyöt vuonna 2006. Mattilan tilan pihapiirissä on lukuisia rakennuksia, joista osa alkuperäisiä tilakeskuksen käytössä olleita ja osa viime vuosikymmenen aikana matkailukäyttöön rakennettuja. Tien eteläpuolen pihapiiri on laaja ja hyvin avoin. Korjaus- ja uudisrakentaminen on tehty täällä näyttävästi. Nykyisellään tilalla harjoitetaan aktiivisesti matkailu- ja hevostoimintaa perinteisen metsätalouden lisäksi.

Mattilan tilan alueella tilan pohjoispuolella kaavan laajennusalueella sijaitsee osa vetyautoradasta/hevosten harjoitusradasta sekä muita hevostoimintaan ja matkailuun liittyviä rakennuksia (mm. pressuhalli, ratsastuskenttä, katsomorakenteita). Suurin osa vetyautoradasta/hevosharjoitteluradasta sijoittuu pohjoisemmas Honkalan tilalle. Alueen eteläosassa on luontoarvoja ja uhanalaisen kasvin esiintymiä, jotka huomioidaan suunnittelussa. Suunnittelualueella kulkee myös ulkoilureittejä, mm. luontopolkua sekä leveämpää metsäpolkua, jossa voi ratsastaa hevosilla. Seikanharjujen alueella on lisäksi fasaanitarha. Tilalla 507-420-2-50 sijaitsee matkailua palveleva lomarakennus (nk. jahtimaja).

Ranta-asemakaavan ns. vaikutusalue on huomattavasti edellistä laajempi. Virkistyskäytön osalta kaavan voidaan katsoa koskevan kaikkia lähialueen asukkaita. Alla on kuva suunnittelualueen rajauksesta.



Suunnittelualueen suuripiirteinen rajaus on korostettu punaisella maastokartalla.

1.2 Työn tarkoitus ja keskeiset tavoitteet

Maanomistajan päätavoitteena on laajentaa nykyistä ranta-asemakaavaa tien pohjoispuolelle. Nurmaankyläntien pohjoispuolella on nykyisin voimassa yleiskaava. Suunnittelualueella sijaitsevat mm. ajoharjoittelurata, lomarakennus (jahtimaja), hevosurheilutoimintaan liittyviä rakenteita, pressuhalli ja fasaanitarha. Ranta-asemakaavan laajennuksen tavoitteena on lisätä alueen rakennusoikeutta ja päivittää kaavamerkinnot ja määräykset koskemaan nykytilannetta. Alueen

nykyiseistä rakennuskannasta, toiminnasta ja yrittäjän tulevistakin tavoitteista saa hyvän kokonaiskuvan alueen nettisivuilta <https://www.woikoskifeeling.fi/>.

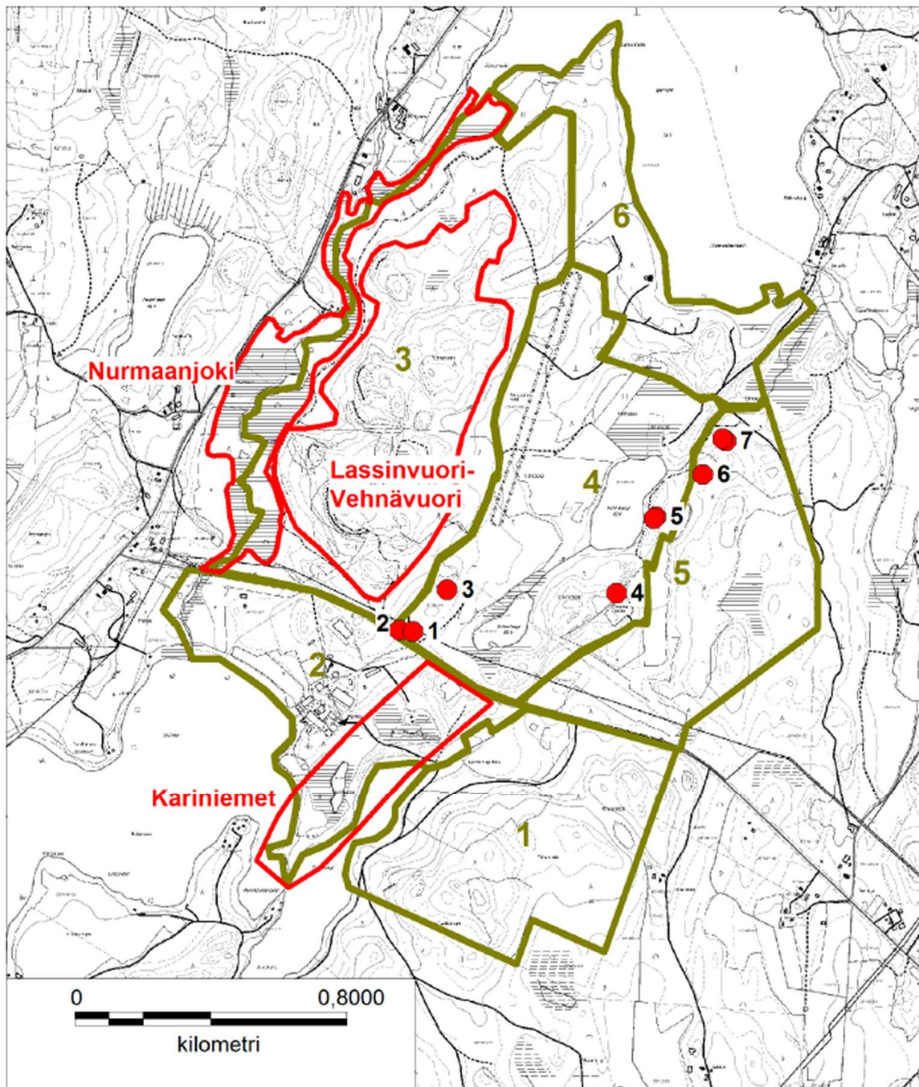
2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.11 Luonnonympäristö ja maisema

Alueen eteläosassa on luontoarvoja ja uhanalaisen kasvin esiintymiä, jotka huomioidaan suunnittelussa. Suunnittelualueella kulkee myös ulkoilureittejä, mm. luontopolkua sekä leveämpää metsäpolkua, jossa voi ratsastaa hevosilla.

WHD Gårdin osayleiskaavan muutosta ja laajennusta varten on aikoinaan laadittu **luontoselvitys** (raportti 9.10.2014, Enviro, Markku Nironen). Luontoselvityksen osa-alueet 3 ja 4 sijoittuvat osittain ranta-asemakaavan laajennuksen alueelle (ks. kartta alla). Suunnittelualueen laidalle sijoittuu arvokas Lassinvuori – Vehnävuoren kallioalue. Lisäksi alueelle sijoittuu kuusi uhanalaisen kangasvuokon kasvupaikkaa (kuvassa punaiset pallot).



Kuva 1. Selvitysalue. Raportissa kuvatut osa-alueet on rajattu vihreällä viivalla ja arvokkaat luontokohteet punaisella viivalla. Kangasvuokon kasvupaikat on merkitty punaisilla ympyröillä.

Alla on otteita vuoden 2014 luontoselvityksestä siltä osin, kuin se koskee ranta-asemakaavan laajennusalueutta.

Osa-alue 3

Osa-alueena on Vehnävuorentien ja Nurmaanjoen välinen alue. Osa-alueetta hallitsevat Lassinvuoren ja Vehnävuoren laajat kallio- ja metsäalueet sekä osa-alueen länsiosassa Nurmaanjoen vaikeakulkuiset luhta-alueet ja rantametsät. Osa-alueelle on rakennettu ulkoilureitti, joka kiertää osa-alueen pohjoisosan kautta Vehnävuorentielle. Lassinvuoren–Vehnävuoren kallioalue on todettu kallioalueinventoinnissa (Husa & Teeriaho 2007) arvokkaaksi kallioalueeksi, arvoluokka 4.

Arvokkaan kallioalueen rajauksen ja osa-alueen rajan väliset metsät ovat pääosin mustikka- ja puolukka-tyypin nuorta–varttuvaa mäntyvaltaista metsää. Osa-alueen itäosassa on pari kuviota

mustikkatyyppin varttuvaa kuusivaltaista metsää. Osa-alueen koillisosassa oleva puro on perattu. Uuden ulkoilureitin länsipuolella ojan varressa on lehtipuuvaltaista käenkaali–mustikkatyyppin lehtomaista kangasta ja pienialainen saniaislehto. Ojanvarrella kasvaa mm. hiirenporrasta, nokkosta, karhunputkea ja rönsyleinikkiä. Ulkoilureitin itäpuolella ojan varressa on käenkaali–mustikkatyyppin ja mustikkatyyppin kuusikkoa. Vehnävuoren pohjoisosassa on pieni sarakorpi, jossa on vanhoja oja. Suolla kasvaa harmaaleppää, koivua, korpipaatsamaa, pullosaraa, raatetta, isokarpaloa, metsäkortetta ja kurjenjalkaa. Osa-alueen luoteisrinteellä on pienialainen lehtokorpi, jossa kasvaa mm. hiirenporrasta, mesiangervoa, okarahkasammalta, ranta-alpia ja karhunputkea.

Osa-alue 4

Osa-alueen itäosassa on Seikanharjut-niminen harjujakso, joka jatkuu Hietanen-nimisen järven itäpuolitse pohjoiseen. Harjujakson länsipuolella on kaksi lampea, Vehsuo-niminen peltoalue ja ojitettu Rahkasuo. Osa-alueen itäosaan on rakenteilla vetyautojen testirata. Seikanlammen eteläpuolella on sähkölinja. Seikanharjut on II luokan pohjavesialuetta ja samaa harjujaksoa kuin Karitniemet. Seikanharjuilla on Vehkalammesta etelään päin pääosin nuorta männikköä ja siemenpuuasentoon hakattua metsää, joka kasvaa nykyisin mäntytaimikkoo. Kasvillisuudessa on puolukka- ja mustikkatyyppin lajistoa. Pieneltä alueelta harjun eteläosasta on otettu maa-ainesta. Harjun laelta on aiemmin löydetty kangasvuokkoa. Harjun itäpuolelle on rakennettu fasaanitarha.

Osa-alueen länsiosan metsät ovat laajalti taimikoita ja nuoria männiköitä. Vehnävuorentien itäpuolella on puolukka- ja mustikkatyyppin varttunutta, valoisaa männikköä. Lähellä maantietä, Vehnävuorentien molemmiin puolin kasvaa kangasvuokkoa. Toinen kangasvuokon kasvupaikka on varttunutta mäntyä kasvavalla rinteellä maantiestä noin 200 metriä pohjoiseen.

Seikanlampi on pieni suorantainen lampi, jossa kasvaa mm. ulpukkaa ja lummetta. Lammen reunussuo on saranevaa, jonka kasvilajistoon kuuluvat mm. pullo-, jouhi- ja mutasara, raate, leväkkö ja isokarpalo. Nevan ja kivennäismaan välissä on isovarpu-, kangas- ja tupasvillarämettä. Reunarämeellä on vanhoja, pienialaisia turvekaivantoja. Lammelta lähtee laskuoja pohjoiseen Vehkalampeen. Oja on laskenut aikanaan lammen pintaa. Seikanlammella on pesinyt kaakkuri. Seikanlammen ja Vehkalammen välisen ojan varrella on nuorta–varttunutta lehtipuuvaltaista metsää ja nuorta kuusikkoa. Kasvillisuudessa on lehtomaisen kankaan lajistoa, mm. metsäimarretta, karhunputkea ja isotalvikkia sekä aukkopaikoissa maitohorsmaa, vadelmaa ja nokkosta. Lehtipuuvaltainen metsä jatkuu Vehkalammen lounaispuolelle pellon reunaan saakka. Alue on ollut aiemmin peltoa.

Alueelle on tehty myös vuonna 2024 sekä 2025 maastokäynnit, joilla tarkistettiin nykytilanne ja valokuvattiin suunnittelualuetta. Samalla tarkastettiin yleiskaavassa merkittyjen uhanalaisten kangasvuokkojen sijainnit. Alla on kuvia näiltä maastokäynneiltä.



Hiekkakenttää ja ajoradan ympäristöä. Alueen reunoilla on puustoa, mutta varsinainen suunnittelualue E-alueiden osalta on ihmistoiminnan muokkaamaa.



Parkkipaikan alueen takana näkyy kangasmetsää (vas.). Yksi kangasvuokoista, joiden sijainnit tarkistettiin maastokäynneillä 2024 ja 2025 (oik.).



Seikanlammen rantaa (vas.) ja Vehkalammen rantaa (oik.).

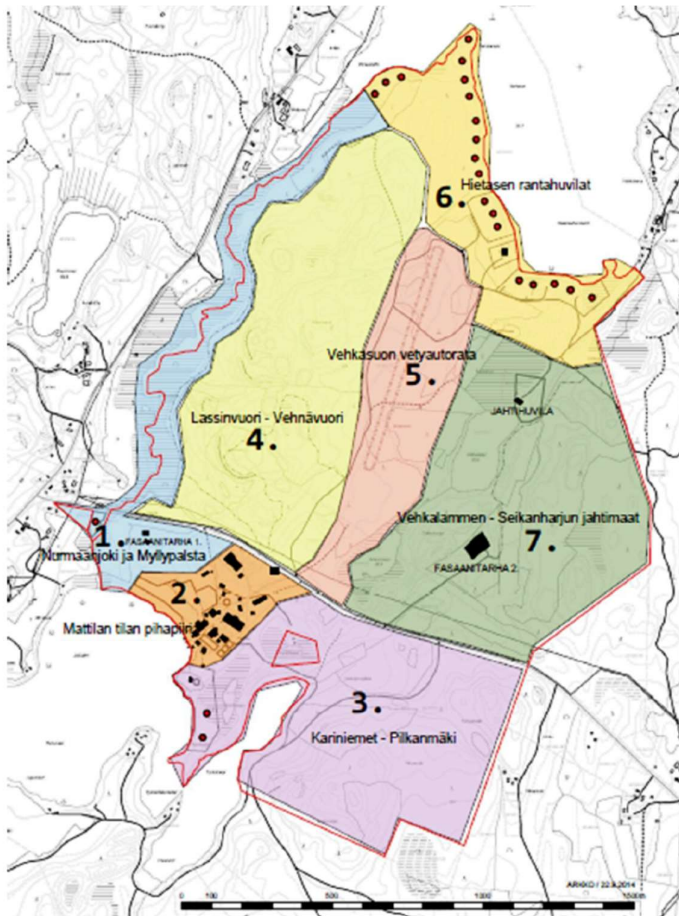


Harjumaisemaa itäosasta Seikanharjujen alueelta (vas.) ja kallioista metsäaluetta länsiosassa laavun lähistöllä (oik.).

2.12 Rakennettu ympäristö

Mattilan tila sijoittuu Nurmaankyläntien etelä- ja pohjoispuolille. Mattilan tila on ollut Woikosken tehtaan omistuksessa vuodesta 1931 ja toiminut mallitilana erikoistuen hevosiin. Mallitilan toiminta päättyi 1960-luvun loppupuolella. Maanomistaja käynnisti tilalla kunnostustyöt vuonna 2006. Mattilan tilan pihapiirissä on lukuisia rakennuksia, joista osa alkuperäisiä tilakeskuksen käytössä olleita ja osa viime vuosikymmenen aikana matkailukäyttöön rakennettuja. Tien eteläpuolen pihapiiri on laaja ja hyvin avoin. Korjaus- ja uudisrakentaminen on tehty täällä näyttävästi. Nykyisellään tilalla harjoitetaan aktiivisesti matkailu- ja hevostoimintaa perinteisen metsätalouden lisäksi.

Suunnittelualueelle on laadittu **Rakennetun ympäristön nykytilan selvitys** (raportti 3.10.2014, Karttaako, Henna Arkko). Kyseisen selvityksen osa-alue 5. Vehkasuon vetyautorata koskee erityisesti ranta-asemakaavan laajennusaluetta (ks. kuva alla). Länsipuolelle sijoittuu osa-alue 4. Lassinvuori – Vehnävuori ja itäpuolelle osa-alue 7. Vehkalammen – Seikanharjun jahtimaat, jossa on fasaanitarha.



*Vuoden 2014 rakennetun ympäristön selvityksen osa-alueet, joista etenkin osa-alue 5. sijoittuu ranta-
asemakaavan laajennusalueelle.*

Rakennetun ympäristön selvitystä laadittaessa Vehkasuon vetyautorata oli juuri rakenteilla. Alueella ei vielä tuolloin ollut rakennuksia. Tällä hetkellä vuonna 2024 kaavan laajennusalueella sijaitsee osa vetyautoradasta/hevosten harjoitusradasta sekä muita hevostoimintaan ja matkailuun liittyviä rakennuksia (mm. ravintola-pressuhalli, ratsastuskenttiä/aitauksia, katsomorakenteita). Radan länsipuolella on myös laaja pysäköintialue.

Alla on kuvia alueen nykyisestä rakennuskannasta.



Varastorakennus (vas.) vetyautoradan vieressä ja näkymä kohti rataa etelästä (oik.).



Ravintolatoiminnassa oleva pressuhalli (vas.) ja hevosurheiluun liittyviä rakenteita, ratsastuskenttää yms. (oik.). Alueella järjestetään esimerkiksi hevostapahtumia ja -kilpailuja.



Jahtimajan lomarakennus Vehkalammen rannalla (vas.) ja laavu metsässä ulkoilualueella (oik.).

Palvelut

Etäisyys Mäntyharjun keskustaajaman palveluille on noin 20 kilometriä. Matkailukeskus WHD Gård itse on osa merkittävää matkailualueiden verkostoa, jonka ytimenä voi pitää Repoveden kansallispuistoa.

2.13 Maanomistus

Alueen maanomistaja on yksityinen.

2.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja niihin liittyvät erityiskysymykset on käsitelty maakuntakaavoituksen ja yleiskaavatyön yhteydessä.

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 kaavahanketta koskevia tavoitteita ovat erityisesti:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallintaa 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.

2.21 Maakuntakaava

Maakuntakaava on kartalla esitetty pitkän aikavälin suunnitelma maakunnan yhdyskuntarakenteesta ja alueidenkäytöstä. Siinä sovitetaan yhteen valtakunnalliset ja maakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Yleispiirteisimpänä kaavana se on ohje kuntien kaavoitukselle ja muulle alueidenkäytön suunnittelulle. Maakuntakaava kattaa yleensä koko maakunnan alueen. Koko-naiskaavoissa käsitellään kaikki maankäyttömuodot, vaihekaavoissa vain tietyt teemat tai tietty alue.

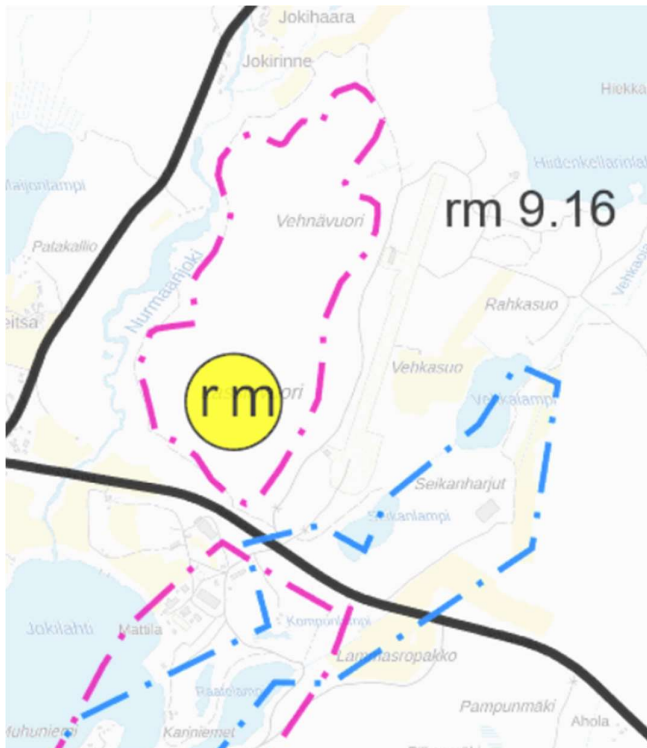
Maakuntakaavat laaditaan maakunnan liitoissa ja kaavat hyväksyy maakuntavaltuusto. Valtuuston hyväksymään kaava-aineistoon kuuluvat kaavakartta sekä kaavamerkinnot ja -määräykset. Selostuksessa perustellaan ja esitellään kaavan ratkaisuja.

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 aluevaraustyypppejä. Etelä-Savon maakuntakaavan lisäksi Etelä-Savossa on voimassa ympäristöministeriön 3. helmikuuta 2016 vahvistama tuulivoimaa käsittelevä Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava. Siinä on osoitettu tuulivoimatuotantoon soveltuvia alueita ja ohjattu kaavamääräyksin tuulivoiman suunnittelua maakunnan alueella.

Kolmas Etelä-Savossa voimassa oleva maakuntakaava on maakuntavaltuuston 12.12.2016 hyväksymä Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava. 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.

Kaikista Etelä-Savossa voimassa olevista maakuntakaavoista on tehty erillinen maakuntakaavojen yhdistelmä (ks. kuva alla).



Maakuntakaavojen yhdistelmä. Keltainen rm-alue on matkailupalveluiden alue, pinkki rajausta Lassinvuori – Vehnävuori kallioalue ja sininen rajausta Seikanharjut-pohjavesialue. Alue rajautuu etelässä Nurmaankyläntiehen (musta viiva).

Tässä maakuntakaavayhdistelmässä WHD Gårdin pohjoisosaa ja sen lähiympäristöä koskevat seuraavat merkinnät:

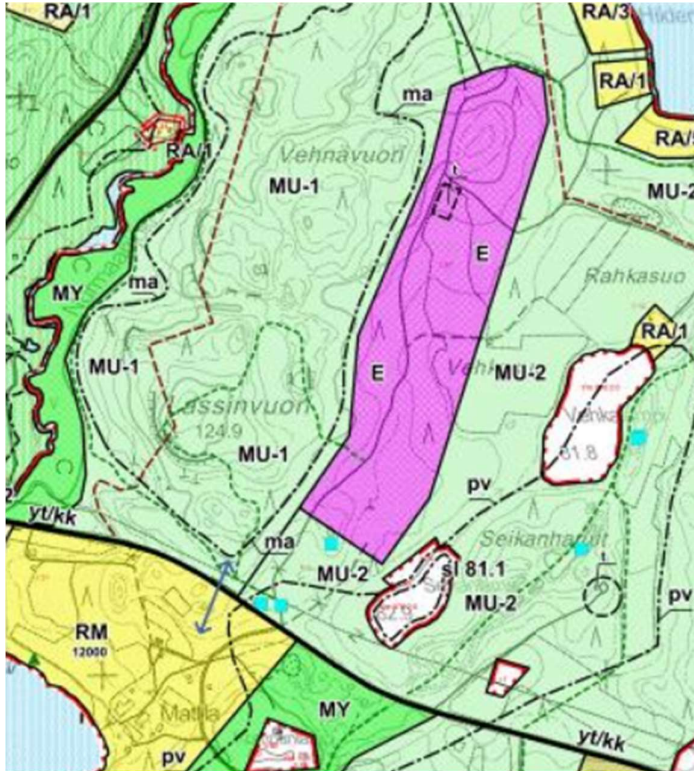
rm 9.16, WHD Gård (matkailupalveluiden alue)

ge1 9.498, Lassinvuori – Vehnävuori (valtakunnallisesti arvokas kallioalue)

pv 9.278, Seikanharjut, pohjavesialue

yt 9.159, Nurmaa, yleinen tie**2.22 Osayleiskaava**

Suunnittelualueella on voimassa Mäntyharjun Länsiosan **rantaosayleiskaavan** muutos ja laajennus (WHD Gård). Mäntyharjun kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan 6.2.2017 § 5.



Ote rantaosayleiskaavan muutoksesta ja laajennuksesta. Keskeisimmät ranta-asemakaavan laajennus- aluetta koskevat merkinnät ovat E, MU-1 ja MU-2.

Osayleiskaavassa on suunnittelualueita koskevinä merkintöinä osoitettu:

E Erityisalue

Alue on tarkoitettu vetyautoradan ja hevosten harjoitusradan sekä niihin liittyvien toimintojen käyttöön. Alueelle saa rakentaa toimintaa palvelevia teitä, pysäköintialueita ja rakenteita sekä talousrakennuksen kaavakartan mukaisesti.

RA Loma-asuntoalue

Numero kauttaviivan jälkeen osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella. Hietaselle on osoitettu Hietasenjärven ranta-asemakaavan mukaiset rakennuspaikat ja niiden rakennusoikeus on ranta-asemakaavan mukainen (pääosin 125 k-m2). Varsinkin Hiidenkellarinlahden pohjukassa sijaitsevat rakennuspaikat tulee toteuttaa ensisijaisesti matkailualueeseen liittyvinä toiminnallisina kokonaisuuksina lähialueen muu maankäyttö huomioon ottaen.

MU-1 Maisemallisesti ja luonnonarvoiltaan arvokas maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta.

Alue on pääasiassa tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle saa rakentaa matkailua sekä ulkoilua palvelevia teitä, pysäköintialueita, rakenteita ja polkuja. Alueella ei saa tehdä avohakkuita tai muita toimenpiteitä, jotka voivat vähentää alueen maisemallisia ja luontoarvoja.

MU-2 Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta.

Alue on pääasiassa tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle saa rakentaa loma-asumista, matkailua, metsästystä sekä ulkoilua palvelevia teitä, pysäköintialueita, rakenteita ja polkuja sekä sauna- ja talousrakennuksen kaavakartan mukaisesti.

ma Arvokas kallioalue

Alueella on geologista, kulttuurimaisemallista ja maisemallista arvoa (valtakunnallinen kallioalueinventointi). Alueella on voimassa maa-aineslain 3§:n mukaiset ainesten ottamista koskevat rajoitukset.

pv Pohjavesialue

Alueen käyttöä suunniteltaessa tulee huolehtia siitä, ettei alueen käyttömahdollisuuksia vesilähteenä vaikeuteta tai pohjavesivarojen laatua heikennetä. Alueella on kemikaalien ja pohjaveden kannalta haitallisten jätteiden varastoiminen kielletty. Öljysäiliöt on sijoitettava rakennusten sisätiloihin tai suoja-altaaseen, jonka tilavuus vastaa vähintään varastoitavan öljyn enimmäismäärää. Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa kunnan voimassa olevia ympäristönsuojelumääräyksiä. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laadunmuutosta tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Alueella on voimassa maa-aineslain 3§:n mukaiset ainesten ottamista koskevat rajoitukset.

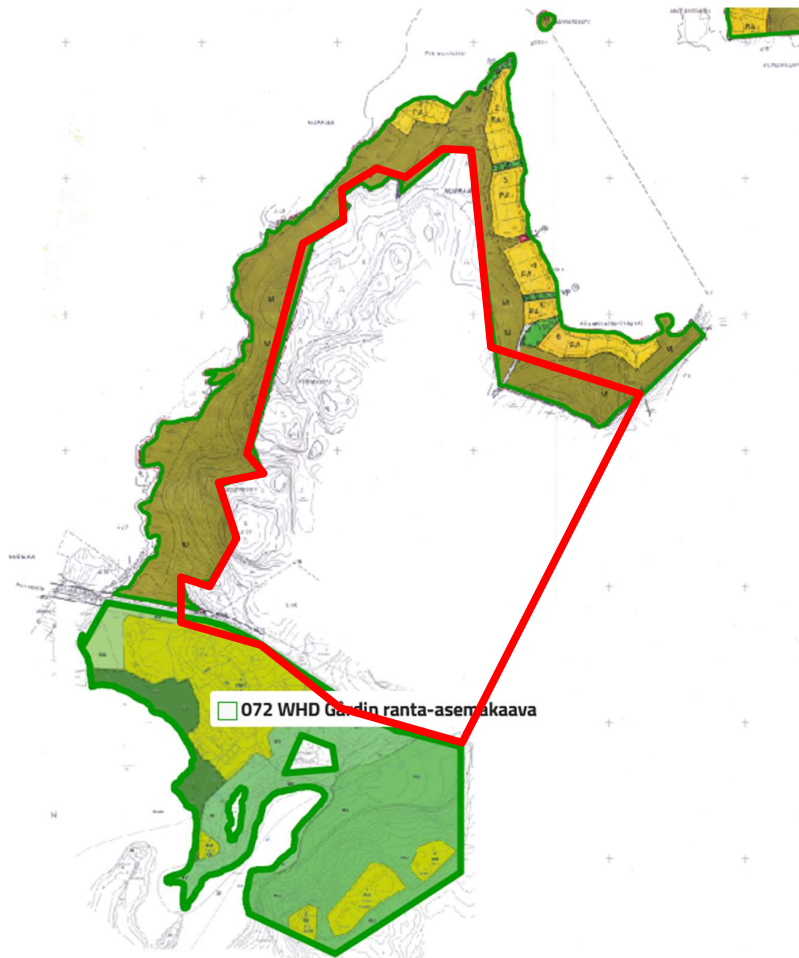
t Talousrakennusten rakennusala

Talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 m² (MU-2 alue) tai 500 m² (E alue).

Lisäksi yleiskaavassa on osoitettu kangasvuokkojen sijainnit sinisillä neliöillä ja niitä koskee määräys: *Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu uhanalainen, vaarantuneeksi luokiteltu laji (kangasvuokko). Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on luonnonsuojelulain nojalla kielletty.*

2.23 Ranta-asemakaava

Suunnittelualueelle ai ole aikaisemmin laadittu ranta-asemakaavaa. Alueen eteläpuolella on voimassa WHD Gårdin **ranta-asemakaava**. Pohjoispuolella on sen sijaan voimassa vanhempi Hietasjärven ranta-asemakaava. Varsinaisella suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa (ks. kuva alla). Nyt laadittava kaava on laajennus aiempaan WHD Gårdin ranta-asemakaavaan vuodelta 2017.



Voimassa olevat ranta-asemakaavat alueella. Etelässä on voimassa WHD Gårdin ranta-asemakaava ja pohjoisessa Hietasenjärven ranta-asemakaava. Punaisella on osoitettu suuripiirteisesti alue, jolle ranta-asemakaavaa nyt laajennetaan.

2.24 Rakennusjärjestys

Mäntyhärjun **rakennusjärjestys** on tullut voimaan 1.1.2025. Valtuusto hyväksyi rakennusjärjestyksen 11.11.2024 § 13.

2.25 Rakennuskiellot

Alueelle ei ole tehty rakennuskieltopäätöksiä.

2.26 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana käytetään Maanmittauspalvelu Puttonen Oy:n laatimaa pohjakarttaa. Kartta hyväksytetään kaavaprosessin aikana.

3 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Aiemmat käsittelyvaiheet ja päätökset

Kaavahankkeen taustoja on selvitetty suunnitelman alussa.

- Kaavoituksen käynnistämispäätös ja kaavoittajan valinta kesällä 2024.
- Alustava maastokatselmus kesällä 2024.
- Pohjakartan laatiminen syyskuussa 2024.
- OAS:n ja kaavaluonnoksen laatiminen alkuvuonna 2025. Luonnos kommenteille maanomistajille huhti-toukokuussa 2025. Tarkempi maastokatselmus kesäkuussa 2025.

Seuraavaksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos toimitetaan kuntaan ja asetetaan nähtäville (arviolta heinä-elokuussa 2025). Niistä pyydetään viranomaislausunnot ja osallisilla on mahdollisuus tehdä kaavaluonnoksesta huomautus.

3.2 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Maanomistajan päätavoitteena on laajentaa nykyistä ranta-asemakaavaa tien pohjoispuolelle. Nurmaankyläntien pohjoispuolella on nykyisin voimassa yleiskaava. Suunnittelualueella sijaitsevat mm. ajoharjoittelurata, lomarakennus (jahtimaja), hevosurheilutoimintaan liittyviä rakenteita, pressuhalli ja fasaanitarha. Ranta-asemakaavan laajennuksen tavoitteena on lisätä alueen rakennusoikeutta ja päivittää kaavamerkinnot ja määräykset koskemaan nykytilannetta. Alueen nykyisistä rakennuskannasta, toiminnasta ja yrittäjän tulevistakin tavoitteista saa hyvän kokonaiskuvan alueen nettisivuilta <https://www.woikoskifeeling.fi/>. Ranta-asemakaavan laajennuksella helpotetaan rakennuksien luvitusta ja mahdollistetaan hevos- ja matkailutoiminnan kehittäminen myös tien pohjoispuolella.

Yleiskaavan E-alue osoitetaan ranta-asemakaavassa kahdella hieman erilaisella E-alkuisella merkinnällä. Pohjoisosa (E-1) osoitetaan ensisijaisesti vetyautoradan ja hevosten harjoitusradan käyttöön. Varastorakennuksen rakennusoikeus 1000 kerrosneliömetriä osoitetaan kartalle rakennusalueena. Eteläinen alue (E-2) sen sijaan keskittyy enemmän hevosurheiluun, tapahtumiin ja ravintolatoimintaan. Tällekin alueelle osoitetaan 1000 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta. Molemmat E-alueet tukeutuvat WHD-Gårdin matkailukeskukseen, mikä tuodaan esille kaavamääräyksissä.

Samalla osoitetaan jo olemassa olevan fasaanitarhan sekä tulevan varastoalueen rakennusalat MU-alueelle nykyisille paikoilleen. Alueiden rakennusoikeudet päivitetään vastaamaan nykytilannetta ja tulevaisuuden suunnitelmia (1000 kerrosneliömetriä/alue). Laavun paikka osoitetaan myös t-merkinnällä ja alueella on 50 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta.

Jahtimajan tontilla Vehkalammen rannalla on nykyisin yleiskaavassa voimassa merkintä RA/1. Kyseinen lomarakennus kuitenkin liittyy vahvasti matkailutoimintaan ja on vuokrauskäytössä.

Uudeksi merkinnäksi osoitetaan enemmän matkailuun liittyvä RM ja samalla nostetaan tontin rakennusoikeutta. Tontille on jatkossa mahdollista sijoittaa myös yksi uusi lomarakennus nykyisen jahtimajan lisäksi. Rakennusalat ovat kaavassa ohjeelliset.

Kaava-alueen pohjois- ja länsipuolilla on voimassa Hietasenjärven ranta-asemakaava. Suunnittelualueen pohjoisosassa Hietasenjärven ranta-asemakaavan puolella sijaitsee maa-ainesten ottoalue, jota ei ole osoitettu nykyisessä kaavassa. Tältä osin kyseessä on myös ranta-asemakaavan muutos, jossa maa-ainesten ottoalue osoitetaan merkinnällä EO.

Kaavan laajennuksen yhteydessä tarkistetaan suunnittelualueen maasto-olosuhteet (kesä 2024 ja kesä 2025) ja muun muassa yleiskaavassa osoitettujen kangasvuokkoesiintymien sijainnit. Kaavassa huomioidaan niin maakuntakaavassa kuin yleiskaavassakin osoitetut pohjavesialue ja arvokas kallioalue.

3.3 Ideatason maankäytön suunnittelua

Kaavaluonnoksen pohjaksi laaditaan tarvittaessa maankäytön ideasuunnitelmia. Osio päivittyy kaavaprosessin edetessä.

3.4 Osallistuminen ja yhteistyö

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

Kaavaluonnoksen sekä kaavaehdotuksen kuulemisvaiheen aikana viranomaisilta saatu palaute otetaan huomioon kaavan jatkokäsittelyssä. Myös osallisten antama palaute kaavasta pyritään ottamaan huomioon.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Yhteenveto ja mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 123 hehtaaria. Ranta-asemakaavan pinta-alat jakaantuvat eri käyttötarkoituksiin seuraavasti:

Alue	m ²	e	Rakennusoikeus, k-m ²
RM	6689	0,06	400
E-1	172 822	0,005	1000
E-2	35 442	0,028	1000
EO	21 656	-	-
MU	998 417	0,002	2050
Yht.	1 235 026	0,0036	4450

Kaavalla esitetään suunnittelualueelle rakennusoikeutta 4450 k-m² maakunnallisesti merkittävän matkailuyrityksen tarpeiden, kunnan rakennusjärjestyksen, alueelle laaditun yleiskaavan,

ympäristönäkökohtien ja maastotarkastelujen perusteella. Alueen kokonaistehokkuus säilyy hyvin väljänä (e=0,0036).

4.2 Aluevaraukset

4.21 Erityisalueet

E-1 merkinnällä osoitetaan matkailukeskusta palveleva erityisalue. Alue on tarkoitettu vetyautoradan ja hevosten harjoitusradan sekä niihin liittyvien toimintojen käyttöön. Alueelle saa rakentaa toimintaa palvelevia teitä, pysäköintialueita ja rakenteita sekä talousrakennuksia kaavakartan mukaisesti.

E-2 merkinnällä puolestaan osoitetaan matkailukeskusta palveleva erityisalue. Alue on tarkoitettu hevosurheilun, -tapahtumien ja -matkailun sekä ravintolatoiminnan käyttöön. Alueelle saa rakentaa toimintaa palvelevia ratsastuskenttiä, harjoituskenttiä, teitä, pysäköintialueita sekä muita rakenteita ja talousrakennuksia kaavakartan mukaisesti.

Merkinnällä **EO** osoitetaan maa-ainesten ottoalue. Tältä osin kyseessä on Hietasenjärven ranta-asemakaavan muutos.

4.22 Matkailualueet

Kaavassa osoitetaan yksi matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (**RM**). Yhden lomarakennuksen enimmäisrakennusoikeus on 200 k-m². Ohjeelliset uudet rakennuspaikat on osoitettu kaavassa. Rakennusten etäisyyden rantaviivasta on oltava vähintään 20 metriä. Alueella on jo nykyisin niin kutsuttu jahtimaja, joka on matkailukäytössä.

4.23 Tie- ja liikennealueet

Tiealueet on osoitettu hyvin pitkälle olemassa oleva tilannetta mukaillen ohjeellisina ajoyhteyksinä. Tieyhteydet naapuritiloille säilyvät ennallaan.

Kaavoitettava alue rajautuu eteläreunaltaan Nurmaankyläntiehen, jonka varteen jätetään tiealueeseen liittyvä suojavaohyke, jolle ei saa osoittaa rakentamista.

4.24 Virkistysalueet sekä maa- ja metsätalousalueet

Suurin osa suunnittelualueesta osoitetaan kaavassa merkinnällä **MU** eli maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta. Alue on pääasiassa tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle saa rakentaa loma-asumista, matkailua, metsästystä sekä ulkoilua palvelevia teitä, pysäköintialueita, rakenteita ja polkuja.

MU-alueelle on sijoitettu 1000 kerrosneliömetriä tulevaa katosta tai varastoa varten. Lisäksi olemassa olevan fasaanitarhan alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 1000 kerrosneliömetriä mahdollista huoltohallia, lantala tai katosta varten. Olemassa olevan laavun paikalle on osoitettu 50 kerrosneliömetriä rakennusoikeutta.

Uhanalaisen kangasvuokon esiintymät on osoitettu merkinnällä **luo** eli alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu uhanalainen, vaarantuneeksi luokiteltu laji (kangasvuokko). Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on luonnonsuojelulain nojalla kielletty.

Alueen erityisiä paikallisia geologisia arvoja on korostettu vielä merkinnällä: **ge** paikallisesti arvokas lampi- ja harjualue. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ei saa aiheuttaa kauniin maisemakuvan turmeltumista, luonnon merkittävien kauneusarvojen tai erikoisten luonnonsiintymien tuhoutumista tai huomattavia/laajalle ulottuvia vahingollisia ominaisuuksia luontosuhteissa.

Myös kyseisen alueen pohjavesivarannot on huomioitu asianmukaisesti merkinnällä: **pv** vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittaa vesilain sekä ympäristönsuojelulain säännökset. Alueelle ei saa rakentaa öljysäiliötä, rakennusta tai laitosta, joka vaarantaa pohjaveden laatua.

Länsiosan arvokas kallioalue on osoitettu merkinnällä **ma** (arvokas kallioalue). Alueella on geologista, kulttuurimaisemallista ja maisemallista arvoa (valtakunnallinen kallioalueinventointi). Alueella on voimassa maa-aineslain 3§:n mukaiset aineiden ottamista koskevat rajoitukset.

4.3 Yleiset määräykset

Rakentamista on lisäksi ohjattu seuraavilla yleisillä määräyksillä:

Alueella on sopivina ryhminä noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja värityksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa. Uudisrakentaminen ja peruskorjaaminen on sopeutettava ympäristöönsä siten, että ne sijainnin, muodon ja värityksen osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ja pihapiirin ominaispiirteitä. Rakennusten suunnittelussa on huomioitava maaperästä aiheutuvan radonhaitan torjunta.

Eritysisalueiden ja RM-alueen rakentamattomat osat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun sellaiseen, on pidettävä huolitellussa kunnossa.

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.

Hulevesien käsittelyssä ja kunnallistekniikan suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota vesiensuojelulliseen näkökulmaan (Hietasenjärven ja lampien veden laatu). Hulevesistä ja viemärivesien johtamisesta on esitettävä tarkemmat suunnitelmat alueen jatkosuunnittelun ja rakentamislupamenettelyn yhteydessä. Hulevesien käsittelyn tulee tapahtua rakentamisalueittain.

4.4 Tekninen huolto

Kaavoitettavaa aluetta tulee tutkia vesihuollon osalta kokonaisuutena. Vesihuoltoratkaisuissa tulee huomioida alueen vaihteittainen toteuttaminen sekä alueiden mahdollisesti erilainen käyttöaste sekä käytön vuodenaikojen väliset vaihtelut. Kaavaan sisältyy seuraavat vesi- ja jätehuoltoa koskevat määräykset:

Vesi- ja jätevesihuolto voidaan hoitaa rakentamisalueittain. Alueelle rakennetaan omat kaivot tai vesi johdetaan yhteiskaivoista. Alueen liittäminen alueelliseen vesiosuuskuntaan tai kunnan verkostoon on silti erittäin suotavaa.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulakia ja sen nojalla annettuja säädöksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen. Jätevedet tulee käsitellä keskitetysti ja sellaisella tekniikalla, ettei jätevesistä missään olosuhteissa aiheudu haittaa tai vaaraa vesistölle tai pohjavesille.

Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kunnan jätehuoltomääräysten säädöksiä. Venepaikoja on hoidettava niin, ettei minkäänlaisia polttoainepäästöjä maastoon tai vesistöön tule.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaavan sisältö on esitelty kohdassa 2.21. Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu merkinnät rm 9.16 WHD Gård (matkailupalveluiden alue), ge1 9.498, Lassinvuori – Vehnävuori (valtakunnallisesti arvokas kallioalue), pv 9.278, Seikanharjut, pohjavesialue sekä yt 9.159, Nurmaa, yleinen tie. Edellä mainitut merkinnät on otettu huomioon ranta-asemakaavan suunnittelussa, eikä kaavaratkaisu vaaranna niitä.

5.2 Suhde voimassa olevaan yleiskaavaan

Suunnittelualuetta koskee Mäntyharjun Länsiosan rantaosayleiskaavan muutos ja laajennus (WHD Gård) (ks. kohta 2.22). Yleiskaavamuutoksella pyrittiin ensisijaisesti turvaamaan alueella toimivan matkailuyrityksen tarpeet päivittämällä kaavaratkaisu perinteisestä maataloudesta nykyisen käytön mukaiseksi ja osoittamalla lisää aluevarauksia maa- ja metsätalousalueille / osin nykyisen yleiskaavan ulkopuolelle.

Ranta-asemakaava on täysin yleiskaavan mukainen. Uutta rakentamista on osoitettu harkitusti maisemalliset arvot ja maaston muodot huomioiden. Kaavamääräyksillä ohjataan uutta rakentamista siten, etteivät geologisesti merkittävät alueet tai pohjavedet vaarannu.

5.3 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Kaavoitettavalle alueelle ei ole laadittu kokonaisuutena erillistä kulttuuriympäristöselvitystä. Alueen kaikki rakennuskanta on uutta ja rakennettu viime vuosikymmenen aikana, eikä alueella

ole kulttuuriympäristöarvoja, joihin kaavalla olisi vaikutuksia. Nykyinen rakennuskanta koostuu mm. pressuhallista, varastorakennuksesta, fasaanitarhasta sekä hevostoimintaan liittyvistä rakenteista (katsomo, aitaukset, talousrakennukset jne.).

5.4 Vaikutus luonnonarvoihin ja maisemakuvaan

Uutta rakentamista on osoitettu maisemallisuus, luonnonarvot ja maaston muodot huomioiden. Kaavamääräyksillä ohjataan uutta rakentamista siten, etteivät geologisesti merkittävät alueet tai pohjavedet vaarannu. Suunnittelualueelle tyypillinen maiseman avoimuus, pitkät näkymät ja maiseman vaihteittumisvyöhykkeet (metsäsaarekkeet, reunametsät) on huomioitu suunnittelussa. Kangasvuokot on osoitettu omilla merkinnöillään (luo) kaavakartalla. Myös harju- ja lampialue (ge), kallioalue (ma) ja pohjavesialue (pv) on osoitettu aluerajauksina kaavassa.

Lisäksi kaavassa on seuraavat yleiset kaavamääräykset:

Alueella on sopivina ryhminä noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja värityksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa. Uudisrakentaminen ja peruskorjaaminen on sopeutettava ympäristöönsä siten, että ne sijainnin, muodon ja värityksen osalta noudattavat alueella olevien rakennusten ja pihapiirin ominaispiirteitä.

Eritysisalueiden ja RM-alueen rakentamattomat osat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun sellaiseen, on pidettävä huolitellussa kunnossa.

5.5 Vaikutus yleiseen virkistykseen ja vapaan rannan riittävyys

Kaavaratkaisu edistää WHD Gårdin matkailukeskuksen kehittymistä monipuolisena matkailun ja vapaa-ajan kohteena, jossa on monenlaisia virkistysmahdollisuuksia. Vaikka kyseessä on ranta-asemakaavan laajennus, ei kaavalla ole vaikutusta vapaan rannan määrään alueella.

5.6 Vaikutukset liikenteeseen ja ympäristön häiriötekijät

Liikennejärjestelyihin kaavahankkeella ei ole suoranaisesti juuri mitään vaikutuksia ja nykyiset liittymät riittävät jatkossakin. Kehittyessään matkailualue houkuttelee yhä enemmän kävijöitä, joka vaikuttaa alueen liikenteen lisääntymiseen.

Liikennemäärät kyseisellä seututien osuudella varsinkin talvella ovat hyvin pieniä. Kesäaikaan liikenne on vilkkaampaa ja painottuu kesälomasesonkiin sekä tapahtumiin (hevostapahtumat ja kilpailut yms.).

Kaavaratkaisu ei myöskään lisää ympäristön häiriötekijöitä juuri lainkaan.

5.7 Taloudelliset vaikutukset ja kaavan toteuttaminen

Kunnalle kaavasta ei aiheudu kustannuksia, vaan kaavahanke tukee kunnan ja läheisen kyläalueen elinvoimaisuutta ja tunnettavuutta vahvistamalla matkailuelinkeinoa.

Maanomistajalle uudisrakentamisesta syntyy kustannuksia. Uudisrakentaminen tapahtunee vaiheittain suhdanteiden ja kysynnän mukaan. Maanomistaja toteuttaa kaavan rakentamalla aluetta harkintansa mukaan. Kunta seuraa kaavan toteuttamista rakentamislupamenettelyn yhteydessä rakennusvalvonnan avulla.

12.6.2025 KARTTAAKO OY

Kaavan laatija:

DI Jarmo Mäkelä

Mussalontie 428

48310 Kotka

p. 0400 220 082

etunimi.sukunimi@karttaako.fi

Avustava suunnittelija:

FM Susanna Mäkelä

etunimi.sukunimi@karttaako.fi

Kunnan yhteyshenkilö:

Maankäyttökoordinaattori Markku Lamponen

p. 0400 384 291

etunimi.sukunimi@mantyharju.fi