

Mäntyharjun tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 19.10.2021, § 99 asettaa Kuntakeskuksen ja Pyhäveden alueen osayleiskaavan muutoksen tilalla 507-423-1-232 Niemenranta MRA 19 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville. Kaava asetettiin nähtäville 18.11.-19.12.2021 väliseksi ajaksi kunnan verkkosivuille [www.mantynharju.fi](http://www.mantynharju.fi) -> asuminen ja ympäristö -> Kaavoitus -> vireillä ja nähtävillä olevat kaavat. Asiakirjojen esittelyä on voinut pyytää erikseen ajanvarauksella. Kaava-asiasta on voinut nähtävillä olon aikana jättää muistutuksen. Lähimpien tilojen omistajia on lisäksi tiedotettu kirjeitse.

Kuulutus nähtäville asettamisesta julkaistiin 18.11.2021 kunnan ilmoitustaululla ja verkkosivuilla.

Lausunnot kaavaehdotuksesta pyydettiin Etelä-Savon ELY-keskukselta, Etelä-Savon maakuntaliitolta, Mäntyharjun rakennusvalvonnasta ja Mikkelin seudun ympäristöpalveluilta.

Asiakirjoista saapui yksi lausunto. Seuraavassa lausunto referoituna sekä kaavan laatijan vastine.

**Etelä-Savon ELY-keskus 22.12.2021.** Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) viittaa edelleen kaavaluonnoksesta antamaansa lausuntoon, jossa luonnoksessa esitettyjen rakennuspaikkojen määrää kyseenalaistettiin, yksityisen maanomistajan rantarakentamisen kyseessä ollessa, suhteessa muiden laajemman yleiskaavan yksityisten maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun. Kaavaehdotuksen selostuksessa tosin luonnosta yksityiskohtaisemmin perusteltu, mutta ELY-keskuksen näkemyksen mukaan jäljempänä esitetyllä tavalla näillä lisäperusteluillaan tasapuolisten rakentamismäärien toteutumista on vaikea nähdä.

Kaavaselostuksessa on esitettyä kaavaehdotuksen rakennuspaikkojen määrää perusteltu osittain sillä kyseenalaisella seikalla, että Kallaveden yleiskaavan alueisiin kuuluvan Ylä-Salmijärven rannalla sijaitsevan rantaosuuden mukana olo toisi nyt ko. alueelle sellaista huomioitavaa rantajaksoa, joka tuottaisi nyt kyseessä olevalle kaava-alueelle lisärakennusoikeutta. Tältä osin ELY-keskus viittaa Kallaveden yleiskaavaratkaisuuksiin, jonka laadinnan yhteydessä Ylä-Salmijärven rantaosuuden merkitys on jo käsitelty ja otettu huomioon siinä kaavaratkaisussa. Tässä kaavassahan em. Ylä-Salmijärven rantaosuus on osoitettu maa- ja metsätalousalueena ilman lomarakentamisoikeutta.

*VASTINE: Todellisuudessa Salmijärven palstan rakennusoikeudesta on käytännössä luovuttu (Pyhäveden rannalla olevan palstan hyväksi). Tämä todetaan alkuperäisen ranta-asemakaavan selostuksessa kohdassa 4.4.2. Pyhäveden alueella olevan ranta-asemakaavan tilanne on otettu huomioon Kallaveden kaavaa laadittaessa.*

Kaavaselostuksessa on viitattu ns. Vehmasrannan alueen rakentamistehokkuuteen. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kuntavetoisen asemakaavan laadinnassa ei maanomistajien tasapuolinen kohtelu ole yhtä määrävissä asemassa kuin yksityisen maanomistajan laatimassa yleiskaavassa, eikä niiden lopputulosta voi tämän takia rinnastaa toisiinsa.

*VASTINE: Myös Vehmasrannan kaavan taustalla on yksityinen taho.*

Kunnallistekniikkaan liittymismahdollisuus, vaikkei sitä olekaan kaavamääräyksenä ehdotukseen sisällytetty, luo ELY-keskuksen mukaan edellytyksen esitetulle kaavamääräykselle, jonka mukaan alueelle voi toteuttaa myös pysyvää asumista palvelevaa rakentamista. Tämäkään seikka ei kuitenkaan maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen näkökulmasta ELY-keskuksen käsityksen mukaan voi olla perustelu esitetyn huomattavan tehokkaan rantarakentamisen osoittamiselle.

*VASTINE: Alueella on tällä hetkellä kunnallistekniikka valmiina. Kaavamääräystä vesihuoltoon liittymisen ehdottomasta pakollisuudesta ei ole voitu antaa, sillä aluetta ei ole vielä osoitettu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueena. Kaavamääräykseen (yleiset määräykset) on kuitenkin annettu vahva suositus liittymisestä keskitettyyn kunnallistekniikkaan; ”Alueella suositellaan ensisijaisesti liittämään kiinteistöt keskitetyn kunnallistekniikan piiriin.”.*

Aiemmin tilan ranta-alueellehan on rakennettu jo kolme lomarakennusta, jolloin laskennallinen rakentamistehokkuus on jo huomattavan korkea, noin 7,8 rakennuspaikkaa rantakilometriä kohti. Esitetyllä neljännen rakennuspaikan muodostamisella rakentamistehokkuus nousisi jo yli 10 rakennuspaikkaan rantakilometriä kohti. Vaikka Kuntakeskuksen ja Pyhäveden osayleiskaava tällä kohdin ei osoitakaan mitään lukuarvoa rakentamisen määrälle, ei senkään perusteella voi ELY-keskuksen käsityksen mukaan päätyä esitettyyn lopputulokseen. Lisäksi on otettava huomioon, että tilan ranta-alueen rakentamisesta vapaa ranta-alue kaventuisi entisestään ja on kyseenalaista myös se, onko kaavaehdotus tältä osin ranta-alueen yleiskaavalle asetettujen erityisten sisältövaatimusten mukaista.

*VASTINE: Mitoitusta tarkasteltaessa on muistettava ja myös otettu huomioon kaavatyön lähtökohta, suunnittelualueella on nykyisin voimassa olevassa ranta-asetuksessa omarantaisia lomarakennuspaikkoja sekä lisäksi rantasauna, ja alle 100 metrin päässä rantaviivasta lomarakentamista. Yhteensä alueen rakennusoikeus on ranta-asetuksessa yli 1800 k-m<sup>2</sup>, josta suurin osa sijoittuu alle 100 metrin päähän rannasta. Kaavamuutoksen tarkoituksena on siis vähentää rantaan tukeutuvien rakennuspaikkojen määrää ja pienentää alueen rakentamistehokkuutta. Voidaankin todeta, että nyt esitetyn kaavaratkaisun haitalliset vaikutukset mm. luonnonarvoille, maisemalle ja lähialueen muille asukkaille pienenevät hyvin merkittävästi suhteessa nykyisen ranta-asetuskaavarakaisun sallimaan maankäyttöön. Nämä lähtökohdat huomioon ottaen mitoituksen suora vertailu muihin yleiskaava-alueen tiloihin ei ole kohtuullista.*

*Edellä esitetyn lisäksi on huomioitava alkuperäisen yleiskaavan mitoitusperiaate, jonka mukaan taajaman lähialueelle ei käytetä rantaviivan pituuteen tai alueen pinta-alaan perustuvaa mitoitusta. Mitoitus on siis tällä alueella jätetty tapauskohtaisesti harkittavaksi. Korkeampaa mitoitusta puoltaa siinä tapauksessa myös aiemmin mainittu keskitetyn kunnallistekniikan sijainti alueella.*

*On myös huomioitava, että yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa (MRL 39 §). Mitoituksen osalta on myös hyvin perusteltua puhua tässä yhteydessä ns. saavutetusta edusta (rakentamismäärä). ELY-keskuksen esittämä rakennuspaikkojen vähentäminen aiheuttaisi sen, ettei maanomistajalle jäisi syytä edes kumota alueen ranta-asetusta.*

**Mäntyharjun rakennuslautakunnan lausunto 1.2.2022.** Yleiskaavassa suunniteltu käyttötarkoitus ARA on järkevä valinta tämän hetkisen yleisen suuntauksen (asumista siirtyä ranta-alueille) tarpeeseen vähentäen poikkeamistarpeita, mutta kaavamitoitus tulee tarkastella ja toteuttaa yleisesti maanomistajia tasapuolisesti kohtelevalla tasolla.

*VASTINE: Mitoituksen osalta vastine edellisessä kohdassa. Muilta osin merkitään lausunto tiedoksi.*

Yleiskaavassa osoitetut rakennuspaikat ovat kooltaan noin 6000 m<sup>2</sup>, joka on käytännössä todettu toimivaksi vähimmäiskooksi, joten niiden kasvattamisesta ei ole rakennusvalvonnan näkökulmasta haittaa.

Kokonaisuudessaan toteutuvan yleiskaavaehdotuksen nähdään helpottavan rakennusvalvonnan työtä, koska se selkeästi vähentää poikkeamistarpeita.

*VASTINE: Merkitään tiedoksi.*

Kaavaehdotukseen ei ole saapuneen palautteen perusteella tarpeen tehdä muutoksia, vaan kaava voidaan seuraavaksi viedä hyväksymiskäsittelyyn. Hyväksymiskäsittelyssä tulee huomioida kaavojen hyväksymisjärjestys, eli yleiskaavan muutos tulisi hyväksyä ennen ranta-asetuksen kumoamista.