

Mäntyharjun kunta
WHD Gårdin ranta-asemakaavan laajennus

Kaavanlaatijan vastineet kaavaluonnoksesta (12.6.2025) jätettyyn palautteeseen

Mäntyharjun kunnan tekninen lautakunta päätti asettaa kokouksessaan 24.6.2025 § 52 WHD Gårdin ranta-asemakaavan laajennusta koskevat kaavaluonnosasiakirjat AKL 62 ja 63 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville. Luonnosvaiheen aineisto oli nähtävillä AKL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 3.7.-24.8.2025 kunnan verkkosivuilla ja kunnan teknisellä osastolla. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot kaavaluonnoksesta. Myös kunnan jäsenillä, alueiden maanomistajilla sekä muilla osallisilla oli mahdollisuus esittää huomautus kaavaluonnoksesta.

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

1. Etelä-Savon pelastuslaitos 6.7.2025

Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavahankkeesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

2. Riihisaari – Savonlinnan museo 9.7.2025

Kaavaluonnoksesta ei ole huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön tai arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Kaava-alueen kaikki rakennuskanta on uutta ja rakennettu viime vuosikymmenen aikana. Kaava-alueen länsiosan arvokas kallioalue on osoitettu kaavaluonnoksessa merkinnällä ma (arvokas kallioalue).

Savonlinnan maakuntamuseon nimi pyydetään muuttamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa nykyiseen muotoon: Riihisaari – Savonlinnan museo.

Vastine: Muutetaan nimi nykyiseen muotoon OAS:ssa. Muilta osin merkitään tiedoksi.

3. Pohjois-Savon ELY-keskus (liikenne- ja infrastruktuuri) 20.8.2025

Nurmaankyläntie on valtion ylläpitämä yhdystieluokkainen maantie 15026, joka on syytä mainita myös kaavaselostuksessa. Yksityisen maanomistajan ranta-asemakaavoissa ei yleensä osoiteta maanteitä LT-merkinnällä (maantien alue) tai osoiteta liittymiä, vaan maantie rajataan kaavan ulkopuolelle, kuten kaavaluonnoksessa on tehty. Nykyiset liittymät maantieltä on osoitettu kaavakartalle ”ohjeellinen tieyhteys” -merkinnällä. Näin ollen myös ”fasaanitarhan” tieyhteys on syytä osoittaa vastaavalla merkinnällä.

Vastine: Lisätään selostukseen maininta Nurmaankyläntiestä lausunnon mukaisesti. Osoitetaan fasaanitarhalle ohjeellinen tieyhteys.

Alueen liittymiä maantieltä (sekä etelään että pohjoiseen) on laajennettu huomattavasti yleiskaavan mukaisten toimintojen toteutuksen yhteydessä, mutta liittymien leventämisestä, parantamisesta tai käyttötarkoituksen muutoksista ei löydy ELY-keskuksen tiedoista liittymä- tai työlupahakemuksia tai -päätöksiä. Nykyiset liittymät ovat todella laajoja, eivätkä täytä normaaleja liittymille asetettuja vaatimuksia leveyden suhteen. Toimijaa kehoitetaan hakemaan liittymän leventämistä/käyttötarkoituksen muutosta koskevat luvat takautuvasti Pirkanmaan ELY-keskuksesta, ellei toimijalla ole osoittaa, että liittymien leventämiseen on haettu asianmukaiset luvat ja että ne on tehty liittymälupaehtojen mukaisesti.

Vastine: Merkitään tiedoksi ja toimitetaan tästä tieto maanomistajille.

Selostuksessa mainitaan, että "Nurmaankyläntien varteen jätetään tiealueeseen liittyvä suojavyöhyke, jolle ei saa osoittaa rakentamista". Su –(suoja-alue) merkintää ei ole kuitenkaan osoitettu kaavakartalla. Kyseessä on LjMTL (laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä) 44 §:n mukainen maantien suoja-alue.

Vastine: Selostukseen on jäänyt maininta suoja-alueesta, mutta kaavakartalla tien varrella on MU- aluetta. MU-alueelle ei joka tapauksessa sallita rakentamista, joten erillinen suoja-alueen merkintä ei ole tarpeen. Poistetaan maininta selostuksesta.

4. Etelä-Savon ELY-keskus 25.8.2025

Etelä-Savon ELY-keskus pitää hyvänä, että WHD Gårdin maankäyttöä suunnitellaan detaljikaavalla. Alueella on tosin jo toteutettu merkittävää rakentamista, joten kaavallisen tarkastelun olisi suonut tapahtuvan jo aikaisemminkin. ELY-keskus muistuttaa kuitenkin, että ranta-asemakaava on alueidenkäyttölaisissa määritelty pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle.

Vastine: Kyseessä on jo voimassa olevan WHD Gårdin ranta-asemakaavan laajennus, kuten kaavan nimikin tuo ilmi. Koko matkailualueita suunnitellaan yhtenä kokonaisuutena (yhtenäiset merkinnät, kartat jne.). Laajennusalueeseen kuuluu myös ranta-alueita (RM, lampien rannat).

Vuoden 2025 alusta voimaan tullut rakentamislaki muutti rakentamislupakäytäntöä, mikä on tarpeen ottaa huomioon ranta-asemakaavan rakentamista ohjaavissa määräyksissä. Etenkin rantavyöhykkeelle osoitettavien rakennettavien alueiden osalta tulee kaavamääräyksiin ohjata myös rakentamisluvituksesta vapautettujen alle 30 m² rakennusten ja alle 50 m² katosten sijoittumista.

Vastine: Lisätään rannalla sijaitsevan RM-alueen kaavamääräykseen maininta rakennusten maksimimäärästä (5 kpl).

Suunnittelualueella tapahtuvan lentotoiminnan maankäyttöratkaisut ja niiden vaikutukset tulee kaavoituksessa tutkia asianmukaisesti ja osoittaa kaavaratkaisussa tarvittavat toimintaan liittyvät merkinnät ja määräykset.

Vastine: Asiasta on keskusteltu maanomistajien kanssa. Lentotoiminta on siirtynyt pääosin Uttiin. Suunnittelualueella lentotoiminta on nykyisin hyvin vähäistä ja kyseessä on lähinnä varalaskutuspaikka. Alueelle ei tarvita erillistä lentopaikan rakentamislupaa tai pitolupaa.

Alueelle on tehty luontoselvitys, joka on vuodelta 2014. Luontotyyppien, kuten harjualueen ja Lassinvuori-Vehnävuoren kallioisen alueen osalta, joille ei osoiteta maankäytön muutosta, selvitystä voi pitää edelleen ajantasaisena. Lajiesiintymät, ja alueet, joille osoitetaan uutta maankäyttöä, on tarkistettava maastossa uudelleen, jotta voidaan varmistua luontoarvojen riittävästä huomioinnista kaavaratkaisun pohjaksi. Luontoselvityksen päivitys on tehtävä aikaan, jolloin myös pesimälinnuston havainnointi on mahdollista.

Paikallisesti arvokkaan lampi- ja harjualueen kaavamääräys on hieman epämääräinen, ja sen tarkoitus jää epäselväksi erityisesti luontoarvojen vaalimisen osalta. Kaavamääräystä on syytä tarkentaa siten, että sen oikeusvaikutukset ovat selkeämmin tulkittavissa.

Vastine: Uhanalaisen kangasvuokon esiintymät on käyty tarkistamassa kesällä 2025 ja niiden todettiin olevan edelleen samoilla paikoilla kuin yleiskaavan laatimisen aikoihin. Kasviesiintymät on nyt myös merkitty maastoon, jotta alueella tapahtuva toiminta ei vahingossakaan häiritse niitä. Myös kaikki alueet, joille osoitetaan uutta rakentamista, on käyty kartoittamassa ja valokuvaamassa maastossa kesällä 2025.

Alueidenkäyttölain 9 § mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Selvityksien voidaan katsoa olevan riittävät, sillä suunnittelualueen maankäyttö ei muutu merkittävästi ja alueella on voimassa yleiskaava, jota varten on laadittu selvitykset.

Paikallisesti arvokkaan lampi- ja harjualueen merkintä on peräisin jo voimassa olevasta yleiskaavasta alueella. Lisäksi lampi- ja harjualueesta valtaosa kuuluu pohjavesialueeseen (pv), joka on osoitettu kaavakartalla. Pohjavesialuealueen määräyksessä on jo mainittu ympäristönsuojelulaki sekä vesilaki, jotka rajoittavat rakentamista ja muuta maankäyttöä.

5. Rakennuslautakunta 10.10.2025

Rakennuslautakunta puoltaa kaavoituksen ajan tasalla pitämistä huomioiden rakennusoikeuksien tasapuolisuus ja, että rakentaminen sekä sen luvitus perustuu kaavan mukaisiin rakennusoikeuksiin.

Vastine: Merkitään tiedoksi.