MÄNTYHARJU.

MÄNTYHARJUN KUNTA

UITONNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Tiloilla 507-426-1-527 Leporanta, 507-426-1-528 Uitonniemi, 507-426-1-529 Majavaniemi, 507-426-1-618, 507-426-1-588 Uitonranta ja 507-426-1-585 Hopearanta, 507-876-17-4 Mäntyharjun osakaskunta (osa) ja 507-426-1-619 Töpö (osa)

Kaavaluonnos 24.9.2026, selostusosa



Kuva 1. Rantamaisemaa suunnittelualueen eteläosasta.

Vireilletulo: 16.6.2026 § 62
OAS: 2.7. – 16.8.2026
Luonnos: _____
Ehdotus: _____
Hyväksyminen: _____

Karttaako

Hanna Nirkko
Lönnrotinkatu 7
50100 Mikkeli
p. 045 253 3454
etunimi.sukunimi@karttaako.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT ... 3

1.1 Sijainti ja alue ... 3

1.2 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet ... 4

2 LÄHTÖKOHDAT ... 5
2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 5
2.11 Luonnonympäristö ja maisema ... 5
2.111 Aiemmat selvitykset ja päätökset ... 7
2.12 Pohjavesi ... 7
2.13 Rakennettu ympäristö ... 7
2.131 Kulttuuriympäristöt ja arvokkaat rakennukset ... 7
2.132 Muinaisjäännökset ... 7
2.133 Historiallinen kartta-aineisto ... 7
2.134 Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö ... 8
2.14 Kunnallistekniikka ... 8
2.15 Maanomistus ... 8
2.2 Suunnittelutilanne ... 8
2.21 Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ... 8
2.22 Yleiskaava ... 10
2.23 Asemakaava ... 11
2.24 Pohjakartta ja rakennusjärjestys ... 13

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ... 13
3.1 Kaavan vireille tulo ... 13
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö ... 13
3.21 Osalliset ... 13
3.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt ... 14
3.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet ... 14
3.31 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet ... 14
3.32 Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet ... 14
3.33 Maanomistajan asettamat tavoitteet ... 15
3.4 Tutkitut vaihtoehdot ... 15
3.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen ... 15
3.51 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo ... 15

4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS ... 16
4.1 Mitoituksen perusteet ... 16
4.11 Loma-asumisen korttelialueiden mitoituksen perusteet ... 16
4.2 Kaavan mitoitus ... 16
4.3 Aluevaraukset ... 17
4.31 Korttelialueet ... 17
4.311 Loma-asuntojen korttelialueet RA ... 17
4.312 Loma-asuntojen korttelialueet RA-1 ... 17
4.32 Maa- ja metsätalousalueet ... 17
4.33 Liikennealueet ja kulkuyhteydet ... 17
4.331 Tiet ... 17
4.332 Venevalkama ... 17

5 KAAVAN VAIKUTUKSET ... 18
5.1 Asemakaavan sisältövaatimukset ... 18
5.2 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan ... 18

5.3 Luontoarvot, maisema ja vesistövaikutukset 19
5.4 Rakennettu kulttuuriympäristö 19
5.5 Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen 19
5.6 Sosiaaliset vaikutukset 19
5.7 Taloudelliset vaikutukset 19
5.8 Yhdyskuntarakenne, liikenteelliset vaikutukset 20
5.9 Ilmastovaikutukset 20
6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN 20

Kaavaselostuksen liitteinä ja yhteydessä ovat:

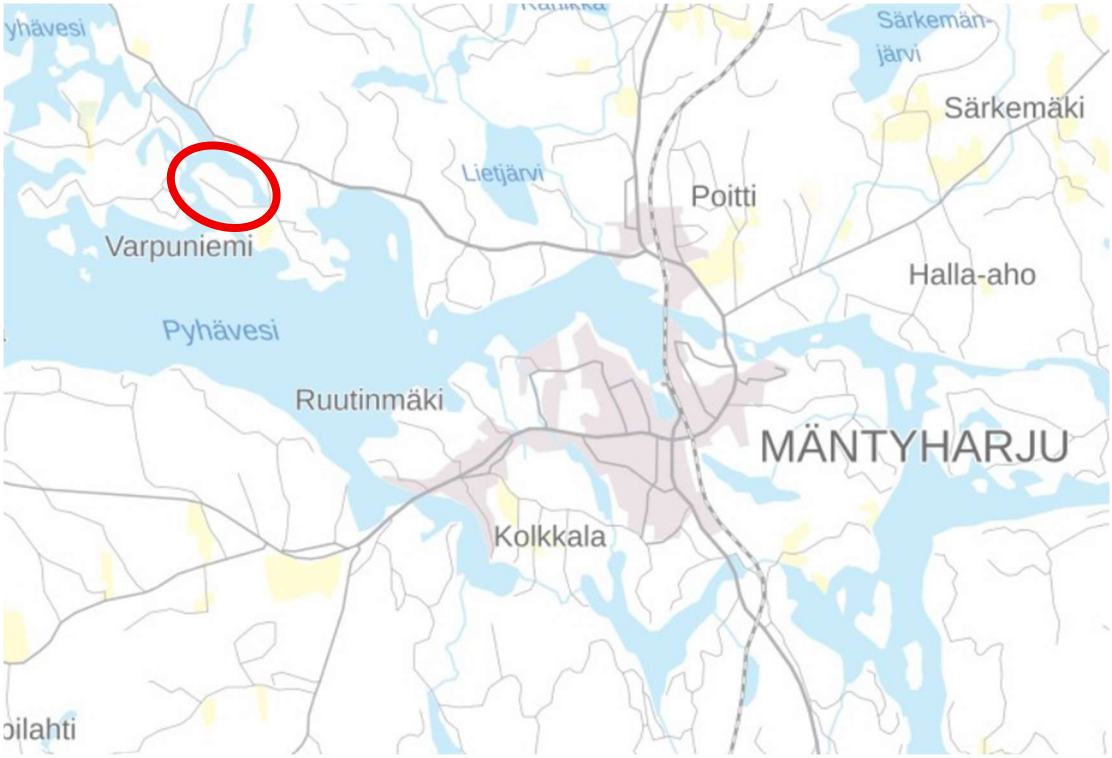
Liite 1 Ranta-asemakaavan tilastolomake (ehdotusvaiheessa)
Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

- Ranta-asemakaavamuutoksen kartta merkintöineen

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Sijainti ja alue

Suunnittelun kohteena on alue Mäntyharjun kunnan Uitonniemessä, Varpuniemen luoteisosassa. Uitonniemi sijaitsee noin 7 kilometrin päässä Mäntyharjun keskustasta (kuva 2). Suunnittelualue sijoittuu Pyhäveden rannalle. Alueella ovat voimassa yleiskaava ja ranta-asemakaava.



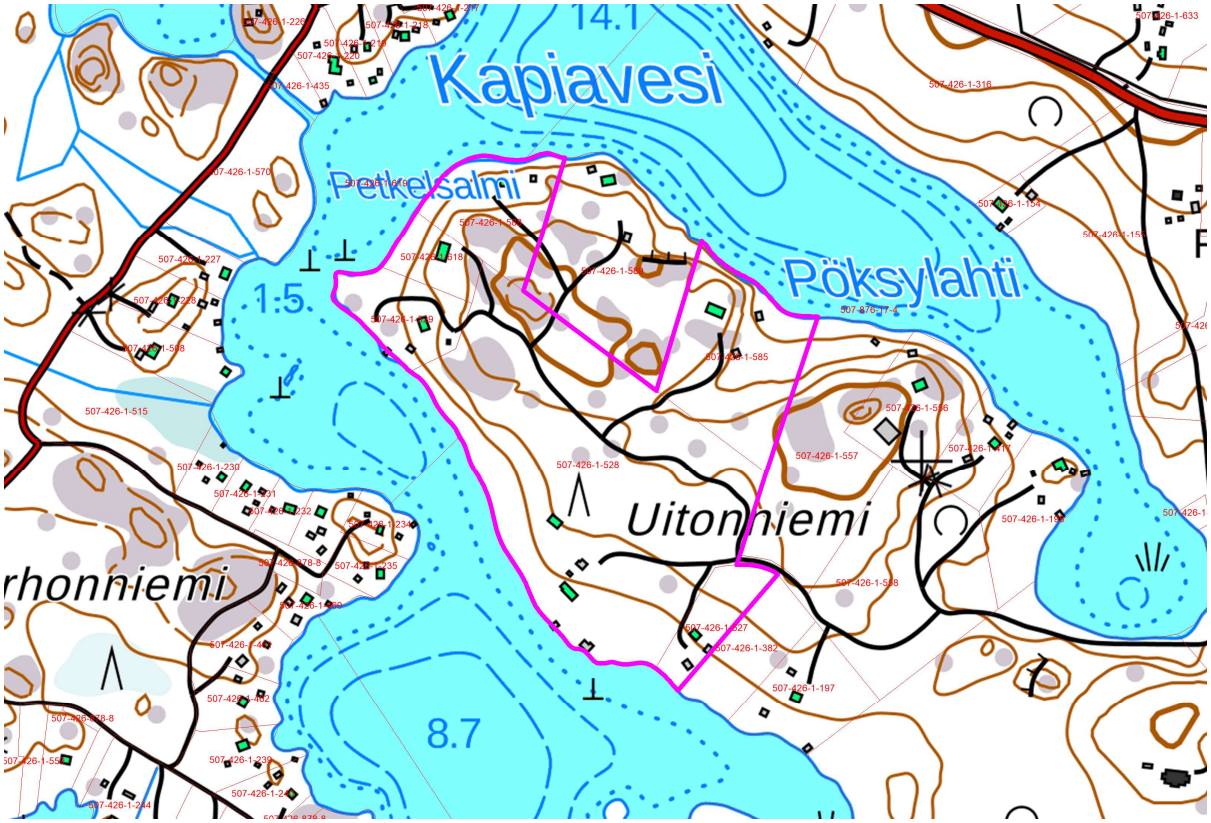
Kuva 2. Suunnittelualueen seudullinen sijainti Mäntyharjun kunnassa on ympyröity punaisella.

Suunnittelualue on kooltaan noin 14,87 hehtaaria ja sen rantaviivan pituus on yhteensä noin kilometri. Varsinainen ranta-asemakaavan muutosalue koostuu kuudesta eri tilasta, jotka ovat yksityisessä maanomistuksessa. Suunnittelualueeseen kuuluvat tilat ovat nykyisin pääosin rakennettuja (lomarakennukset, talousrakennukset).

Ranta-asemakaavan muutos koskee seuraavia tiloja:
507-426-1-527 Leporanta
507-426-1-528 Uitonniemi
507-426-1-529 Majavaniemi
507-426-1-618
507-426-1-588 Uitonranta
507-426-1-585 Hopearanta
507-876-17-4 Mäntyharjun osakaskunta (osa)
507-426-1-619 Töpö (osa)

Vesialuetta on kaavassa mukana teknisistä syistä, sillä kaavamuutoksessa tarkistetaan rantaviivan sijainnit vastaamaan nykytilannetta (uusi pohjakartta jne.). Vesialueelle ei kohdistu kuitenkaan muutoksia.

Ranta-asemakaavan ns. vaikutusalue on jonkin verran edellistä laajempi. Kuvassa 3 on kuva suunnittelualueen rajauksesta.



Kuva 3. Suunnittelualueen suuripiirteinen rajaus on korostettu pinkillä maastokartalla. Lisäksi mukana on ympäröivää vesialuetta teknisistä syistä. Lähde: Mäntyharjun karttapalvelu.

1.2 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää vanhentunut ranta-asemakaava vastaamaan nykytilannetta ja maanomistajien tulevaisuudensuunnitelmia. Nykyisessä ranta-asemakaavassa on muutostarpeita mm. rakennuspaikoille sallittujen rakennusten lukumäärän ja rakennusoikeuden määrän suhteen. Molempien määrää on kaavamuutoksella tavoitteena kasvattaa. Nykyinen rakennusoikeus on 100 k-m2 per rakennuspaikka.

Muita muutoksia ovat esim. kaavan rakennusalojen laajuuden tarkistus, rakennuspaikkojen rajauksien mahdolliset muutokset sekä kunnan uuden rakennusjärjestyksen huomioiminen kaavamääräyksissä. Lisäksi maanomistajat voivat esittää muita omia tavoitteitaan. Rakennuspaikkojen/tonttien (eli päärakennusten) lukumäärää ei lisätä. Kaavan venevalkama sijoittuu kahdelle eri tilalle (1-528 ja 1-527) ja myös sen rajaus tarkistetaan kaavoituksen yhteydessä.

Vesialuetta on mukana teknisistä syistä (rantaviivan ja tonttien rajojen tarkistukset), mutta sille ei kohdistu varsinaisia muutoksia. Vanhassa ranta-asemakaavassa korttelialueet on piirretty osittain vesialueen päälle, mikä korjataan nyt kaavamuutoksen yhteydessä, jotta tonttien rajat vastaavat todellista rantaviivaa.

Alueella on tehty selvityksiä mm. nykyisen yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Uusia selvityksiä ei todennäköisesti ole tarpeen laatia. Kaavoittajat kävivät maastossa paikan päällä suunnittelun aikana, jolloin kartoitetaan alueen luonnonympäristöä, maisemaa ja rakennettua ympäristöä yleispiirteisesti.

Kaavan tavoitteita tarkennetaan tarvittaessa vielä luonnoksen sekä ehdotuksen oltua nähtävillä ja niistä saatujen palautteen sekä viranomaislausuntojen perusteella.

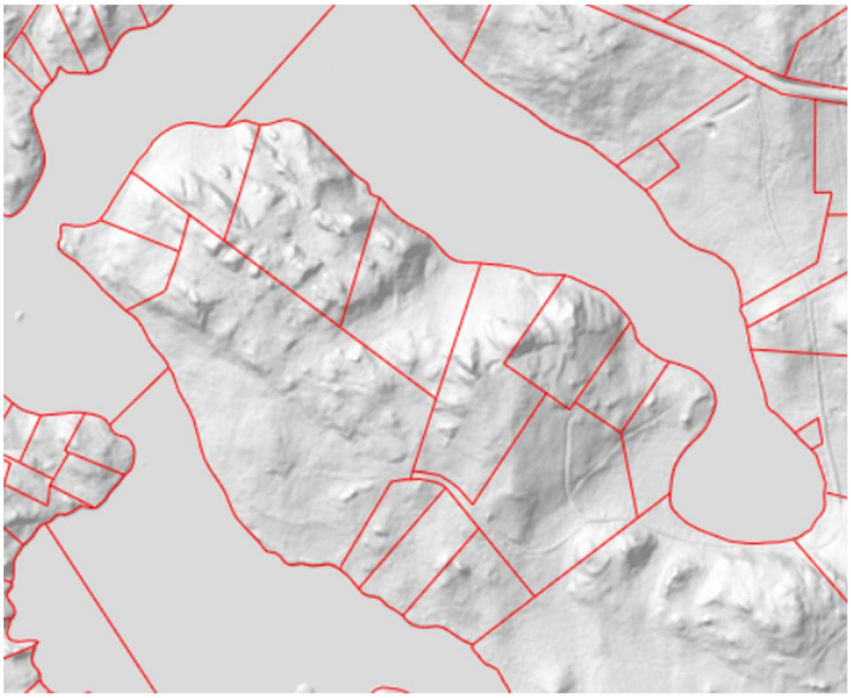
2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.11 Luonnonympäristö ja maisema

Alueelta ei ole löydetty erityisiä luonnonsuojelukohteita tai uhanalaisia lajeja yleiskaavoituksen yhteydessä. Myöskään Laji.fi-sivustolla ei ole havaintoja uhanalaisista lajeista.

Kaavoittajat tekivät maastokäynnin alueelle 8.5.2026. Maastokäynnillä tarkasteltiin yleispiirteisesti suunnittelualueen maisemaa ja luontoa. Alueeseen kuuluvat tontit ovat pääosin rakennettuja. Suunnittelualueen korkeuserot ovat suhteellisen suuret ja etenkin Uitonniemen pohjois- ja keskiosissa on korkeita kallioisia kohtia. Eteläosassa maasto on alavampaa.



Kuva 4. Rinnevarjostekartta Uitonniemestä. Kartasta näkyy, että pohjoisosissa ja keskellä niemeä on suuret korkeuserot. Lähde: Maanmittauslaitos, karttapalvelu.

Alla on kuvia maastokäynniltä, jolla käytiin läpi kaikki suunnittelualueeseen kuuluvat tilat.





Kuvat 5a ja 5b. Tilan 507-426-1-527 rantamaisemaa (vas.) ja tontille johtava tie (oik.). Alueen puusto on koivuvaltaista sekapuumetsää ja maasto suhteellisen tasaista rannan läheltä.




Kuvat 6a ja 6b. Tilan 507-426-1-528 eteläisen lomarakennuspaikan pihaa. Ympärillä on mäntyvaltaista metsää. Lomarakennus sijaitsee korkealla paikalla, josta on näkymä järvelle (vas.). Tilalle 507-426-1-529 kulkee tie, jonka korkeuserot ovat suuret. Itse lomarakennus sijaitsee alempana rannan lähellä. Puusto on täälläkin mäntyvaltaista (oik.)




Kuvat 7a ja 7b. Metsää tilojen 1-529 ja 1-618 välissä (vas.). ja kalliota tontille kulkevan tien laidoilla (oik.).




Kuvat 8a ja 8b. Tilan 1-588 rakennukset sijoittuvat kallioisen alueen takana rannassa (vas.). Lähempänä rantaa on tasaista aluetta (oik.), jonne on suunniteltu rantasaunaa.




Kuvat 9a ja 9b. Tilalla 1-585 on rinteessä haapavaltaista metsää (vas.). Lomarakennus sijaitsee korkealla paikalla, josta näkee järvelle (oik.).

2.111 Aiemmat selvitykset ja päätökset

- Kuntakeskuksen ja Pyhäveden alueen osayleiskaavan selvitykset

2.12 Pohjavesi

Alue ei ole vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta.

2.13 Rakennettu ympäristö

2.131 Kulttuuriympäristöt ja arvokkaat rakennukset

Alueen eteläosassa sijaitsee yleiskaavassa yksi kulttuurihistoriallisesti ja/tai ympäristön kannalta arvokas rakennus merkinnällä ar (604). Kyseessä on museon tietojen mukaan vuonna 1917 rakennettu hirsirakenteinen, kaksikerroksinen huvila, joka on osa Pyhäveden pohjoisrannan huvilayhteisöä. Tälle rakennukselle ei kuitenkaan kohdistu muutoksia ranta-asemakaavassa. Muilta osin suunnittelualueen rakennuskanta on uudempaa.

Suunnittelualue ei kuulu merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

2.132 Muinaisjäännökset

- Museoviraston muinaisjäännösrekisteri.

Suunnittelualueella ei ole nykyisten tietojen mukaan kiinteitä muinaisjäännöksiä.

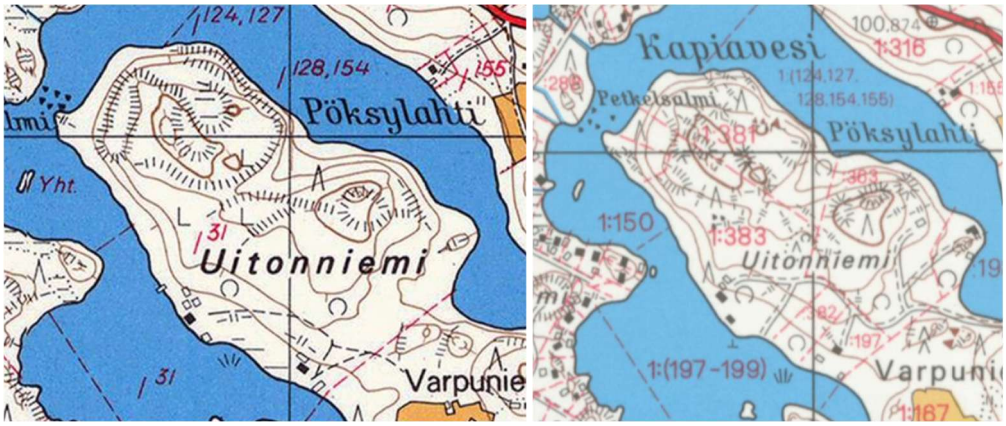
2.133 Historiallinen kartta-aineisto

Uitonniemi näkyy muun muassa vuoden 1840 Pitäjänkartassa ja 1920 vuoden taloudellisessa kartassa. Pitäjänkartassa korostuvat rakentamattoman niemen korkeat kallioiset kohdat. Vuoden 1920 kartalla näkyy yleiskaavassa merkinnällä ar (604) osoitettu Uitonniemen paikallisesti arvokas rakennus.



Kuvat 10a ja 10b. Pitäjänkartta vuodelta 1840 (vas.) ja taloudellinen kartta vuodelta 1920 (oik.). Lähde: Mäntyharjun karttapalvelu.

1960-luvun peruskartalla Uitonniemen eteläosassa näkyy muutamia rakennuksia. Niemen pohjoisosa on sen sijaan rakentunut myöhemmin. Vastarannalle länteen on rakentunut vuoteen 1986 mennessä paljon tiivistä loma-asutusta. Kaikki muu rakennuskanta Uitonniemen alueelle on ilmestynyt viime vuosikymmenien aikana.



Kuvat 11a ja 11b. Peruskartat 1960-luvulta (vas.) ja vuodelta 1986 (oik.), jolloin alueella on ollut jonkin verran rakennuksia. Lähteet: Mäntyharjun karttapalvelu ja www.vanhatkartat.fi.

2.134 Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on jo nykyisellään suurimmaksi osaksi rakennettua. Rakennuskanta koostuu eri ikäisistä lomarakennuksista ja talousrakennuksista.

Alueen rakennuskantaa on kuvattu maastokäynnillä 8.5.2026. Rakennuskannasta on tehty erillinen liite, joka toimitetaan museoviranomaisille tiedoksi.

2.14 Kunnallistekniikka

Kiinteistö ei kuulu keskitetyn kunnallistekniikan piiriin, vaan vedenhankinta ja jätevesijärjestelmät on toteutettu kiinteistökohtaisesti.

2.15 Maanomistus

Suunnittelualueeseen kuuluvat tilat ovat yksityisessä omistuksessa

2.2 Suunnittelutilanne

2.21 Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

- 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.

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. Kokonaiskaavoissa käsitellään kaikki maankäyttömuodot, vaihekaavoissa vain tietyt teemat tai tietty alue. Maakuntakaavat laaditaan maakunnan liitoissa ja kaavat hyväksyy maakuntavaltuusto.

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 aluevaraustyyppejä. 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 4.12.2024 (§ 28) Etelä-Savon 4. vaihemaakuntakaavan, joka käsittelee pääosin tuulivoimaa.

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

Kaikista Etelä-Savossa voimassa olevista maakuntakaavoista on tehty erillinen maakuntakaavojen yhdistelmä (ks. kuva alla). Uitonniemessä ei ole merkintöjä voimassa olevissa maakuntakaavoissa. Lähin merkintä on yleinen tie (yt 9.155 Toivola-Poitti), jolta alueelle kuljetaan. Suunnittelualueen eteläpuolelle Pyhävedelle sijoittuvat mm. merkinnät Savonselän melontarengas, Mäntyharjun venereitit sekä Mäntyharjun kanava.



Kuva 12. Maakuntakaavojen yhdistelmä. Varsinaisella ranta-asemakaavan suunnittelualueella ei ole siinä merkintöjä. Suunnittelualueen suuripiirteinen rajaus on merkitty punaisella. Lähde: Etelä-Savon maakuntaliitto.

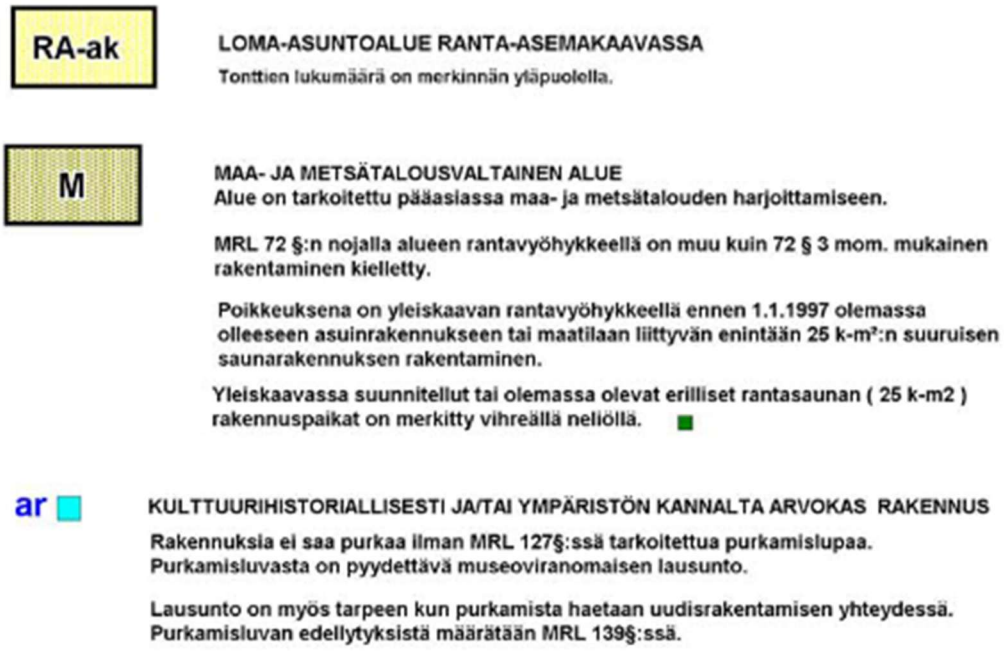
2.22 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kuntakeskuksen ja Pyhäveden alueen osayleiskaava, jonka kunnanvaltuusto hyväksyi 13.11.2008. Yleiskaavassa on huomioitu alueella voimassa oleva Uitonniemen ranta-asemakaava ja rakennuspaikat on osoitettu merkinnällä RA-ak (loma-asuntoalue ranta-asemakaavassa). Rakennuspaikkojen taustalla on maa- ja metsätalousaluetta (M). Alueen eteläosassa sijaitsee yksi kulttuurihistoriallisesti ja/tai ympäristön kannalta arvokas rakennus merkinnällä ar (604). Kyseessä on kulttuurihistoriaselvityksen kohde 5.604 Uitonniemi, joka on rakennettu vuonna 1917.



Kuva 13. Suunnittelualue Kuntakeskuksen ja Pyhäveden osayleiskaavassa. Lähde: Mänty-harjun karttapalvelu.

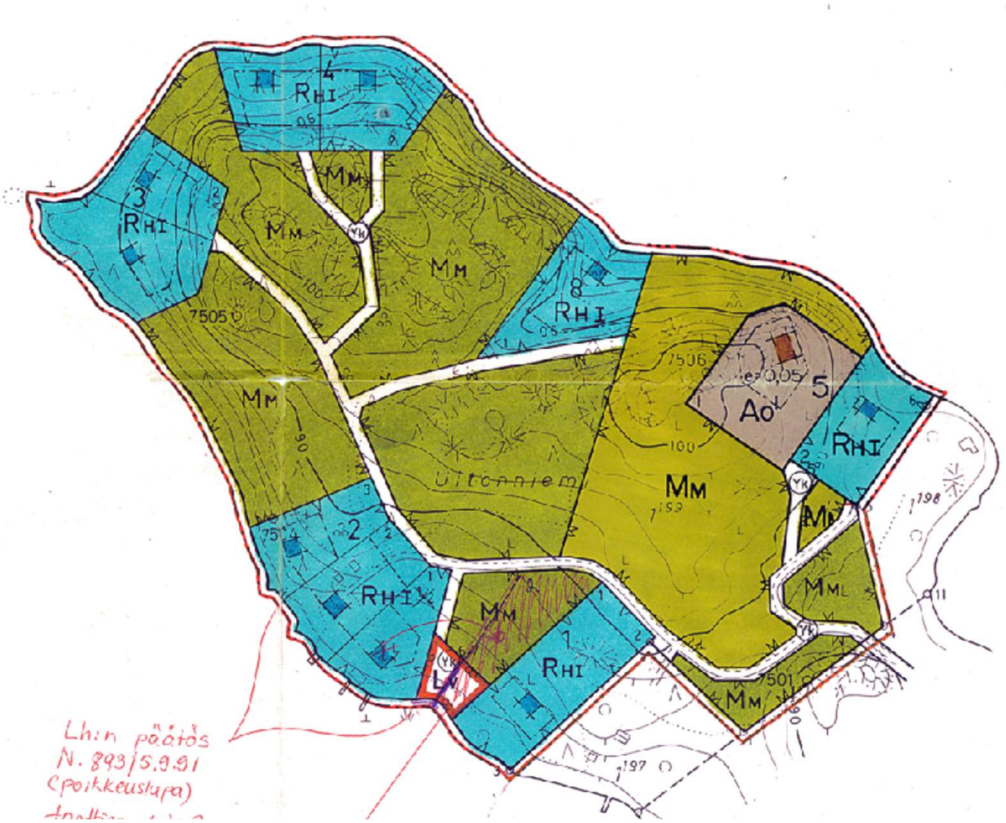
Osayleiskaavassa on suunnittelualuetta koskevina merkintöinä osoitettu:



2.23 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Uitonniemen ranta-asemakaava, jota nyt laadittava muutos koskee. Ranta-asemakaavassa alueelle on osoitettu loma-asuntoalueita merkinnällä RH. Lisäksi alueelle sijoittuu kaavassa yksi venevalkama (LV), metsätalousaluetta (MM) ja tiestöä. Tiet on osoitettu yk-merkinnällä rantaosakkaiden yhteiskäyttöalueeksi. Venevalkama on varattu kortteleiden 6 ja 7 yhteiskäyttöalueeksi.

Ranta-asemakaavan kortteliin 2 on myönnetty poikkeuslupa (tonttien 1 ja 2 yhdistäminen ja rakennusoikeiden siirto). Tämä huomioidaan myös kaavamuutoksessa.



Kuva 14. Alueella voimassa oleva Uitonniemen ranta-asemakaava. Lähde: Mäntyharjun karttapalvelu.

Ranta-asemakaavan merkinnät alueella:

RH — Loma-asuntoalue.

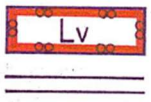
Loma-asuntoalueella olevalle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m^2. Rakennusten tulee olla rakennustavaltaan, -tyyliltään ja -materiaaleiltaan ympäristöön sopeutuvia. Rakennuspaikkojen lukumäärä loma-asuntokorttelissa ei saa olla suurempi kuin rantakaavassa on korttelille ohjeellisesti merkitty. Mikäli ohjeellisesta rakennuspaikkajaosta poiketaan, tulee jokaiseen omarantaiseen rakennuspaikkaan sisältyä vähintään 40 m rantaviivaa. Rakennuspaikoilla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena puistona. Erityisesti rakennusten ja rannan väliin tulee jättää riittävästi suojaavaa puustoa.

MM — Metsätalousalue.

Metsätalousalueelle saa rakentaa ainoastaan metsätaloudessa tarvittavia rakennuksia vähintään 2 ha suuruiselle rakennuspaikalle.

Yk — Merkinnällä varustettu alue on varattu rantaosakkaiden yhteiskäyttöalueeksi.

Yk 6-7 — Numerot Yk-merkinnän yhteydessä tarkoittavat niiden korttelien numeroita, joiden yhteiskäyttöalueeksi alue on varattu.



Venevalkama-alue

Rantakaavatiealue

~~Rakennuspaikalle ei saa sijoittaa vesikäymälää niin, että jätevettä pääsee valumaan maahan tai vesistöön. Muussa tapauksessa on~~ Rakennuspaikalle rakennettava kuivakäymälä, ellei asianomainen viranomainen toisin määrää. Kuivakäymälää ei saa sijoittaa 20 m lähemmäksi rantaviivaa. Kuivakäymälä on varustettava tiiviillä jätesäiliöllä, joka on riittävän usein tyhjennettävä hoidettuun kompostiin. Käymälät ja kompostit on hoidettava niin, ettei hajua ja muitakaan haittoja synny. Lisäksi kompostit on sijoitettava vähintään 20 m päähän rantaviivasta läpäisemättömälle maapohjalle.
Sauna- ja talousvesiä ei saa päästää suoraan vesistöön, vaan ne on imeytettävä maahan vähintään 10 m päähän rantaviivasta alueelle, jolle tulvavesi ei pääse nousemaan. Rakennuspaikalla syntyvät lahoavat jätteet on kompostoitava siten, että ne lahoavat hajua ja muuta haittaa tuottamatta. Lahoamattomat jätteet on kerättävä jäteastioihin tai -säkkeihin ja kuljetettava kaatopaikalle.

2.24 Pohjakartta ja rakennusjärjestys

Asemakaavan pohjakarttana käytetään Maanmittauspalvelu Puttonen Oy:n 13.5.2026 laatimaa uutta pohjakarttaa. Kartta hyväksytään kaavaprosessin aikana.

Mäntyharjun rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2025. Valtuusto hyväksyi rakennusjärjestyksen 11.11.2024 § 13. Rakennusjärjestykseen on tehty Rakentamislain korjaussarjan (joulukuu 2024) aiheuttamat muutokset, tämä täydennetty Rakennusjärjestys on tullut voimaan 20.5.2025 (Yhteisvaltuuston päätös 7.4.2025 § 15).

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Kaavan vireille tulo

Tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 16.6.2026 § 62 Uitonniemen rantaasemakaavan muutoksen vireilletulosta ja asetti nähtäville kaavaan liittyvän osallistumis- ja arviointisuunnitelman. OAS oli nähtävillä 2.7. – 16.8.2026.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.21 Osalliset

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

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

3.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan yleisesti nähtäville ja osallisilla on mahdollisuus antaa siitä palautetta. Nähtävillä pitämisestä ja asemakaavan vireilletulosta (AKL 62 ja 63 §) tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla/nettisivuilla ja lehtikuulutuksella (Pitäjänuutiset) sekä ilmoitetaan kirjeitse lähialueen maanomistajille. Myös tarvittavat lausunnot pyydetään tässä vaiheessa.

Kaavaluonnos asetetaan AKL 62 §:n ja AKL 63 §:n mukaisesti yleisesti nähtäville ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot. Osallisilla on mahdollisuus antaa kaavasta huomautus. Kaava-alueen maanomistajia tiedotetaan kirjeitse kaavaluonnoksen nähtävilläolosta. Nähtävilläolosta tiedotetaan myös kunnan verkkosivuilla ja Pitäjänuutiset-lehdessä. Viranomaisilta pyydetään lausunnot. Huomautuksiin ja lausuntoihin annetaan perusteltu vastine.

Asemakaavaehdotus asetetaan yleisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti ja siitä pyydetään vielä tarvittavat lausunnot. Osallisilla on mahdollisuus antaa kaavasta muistutus. Kaava-alueen maanomistajia tiedotetaan kirjeitse kaavaehdotuksen nähtävilläolosta. Nähtävilläolosta tiedotetaan myös kunnan verkkosivuilla ja Pitäjänuutiset-lehdessä. Viranomaisilta pyydetään lausunnot. Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan perusteltu vastine.

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

3.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

3.31 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

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

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

Seuraavat tavoitteet koskevat erityisesti tätä kaavaa:

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

3.32 Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet

Etelä-Savon maakuntakaavan sisältö ja karttaotteet on esitelty kohdassa 2.21. Uitonniemessä ei ole merkintöjä voimassa olevissa maakuntakaavoissa. Lähin mer-

kintä on yleinen tie (yt 9.155 Toivola-Poitti), jolta alueelle kuljetaan. Suunnittelualueen eteläpuolelle Pyhävedelle sijoittuvat mm. merkinnät Savonselän melontarengas, Mäntyharjun venereitit sekä Mäntyharjun kanava.

Yleiskaavan sisältö ja otteet kaavakartasta on esitelty kohdassa 2.22. Yleiskaavassa alueen rakennuspaikat on osoitettu merkinnällä RA-ak (loma-asuntoalue ranta-asemakaavassa). Rakennuspaikkojen taustalla on maa- ja metsätalousaluetta (M). Alueen eteläosassa sijaitsee yksi kulttuurihistoriallisesti ja/tai ympäristön kannalta arvokas rakennus merkinnällä ar (604). Kyseessä on kulttuurihistoriaselvityksen kohde 5.604 Uitonniemi, joka on rakennettu vuonna 1917. Kyseinen kohde huomioidaan myös ranta-asemakaavassa.

3.33 Maanomistajan asettamat tavoitteet

Kaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty alueen maanomistajien aloitteesta. Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää vanhentunut ranta-asemakaava vastaamaan nykytilannetta ja maanomistajien tulevaisuudensuunnitelmia. Nykyisessä ranta-asemakaavassa on muutostarpeita mm. rakennuspaikoille sallittujen rakennusten lukumäärän ja rakennusoikeuden määrän suhteen. Molempien määrää on kaavamuutoksella tavoitteena kasvattaa. Nykyinen rakennusoikeus on 100 k-m2 per rakennuspaikka.

Muita muutoksia ovat esim. kaavan rakennusalojen laajuuden tarkistus, rakennuspaikkojen rajauksien mahdolliset muutokset sekä kunnan uuden rakennusjärjestyksen huomioiminen kaavamääräyksissä. Lisäksi maanomistajat voivat esittää muita omia tavoitteitaan. Rakennuspaikkojen/tonttien (eli päärakennusten) lukumäärää ei lisätä. Kaavan venevalkama sijoittuu kahdelle eri tilalle (1-528 ja 1-527) ja myös sen rajaus tarkistetaan kaavoituksen yhteydessä.

3.4 Tutkitut vaihtoehdot

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

3.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

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

3.51 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Mäntyharjun tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 16.6.2026 § 62 Uitonniemen ranta-asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja asetti nähtäville kaavaan liittyvän osallistumis- ja arviointisuunnitelman. OAS oli nähtävillä 2.7. – 16.8.2026.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kuusi lausuntoa ja yksi mielipide. Viranomaisista lausunnon antoivat Etelä-Savon pelastuslaitos, Itä-Suomen elinvoimakeskus, Järvi-Suomen Energia Oy, Lupa- ja valvontavirasto, Rakennuslautakunta ja Riihisaari-Savonlinnan museo.

Saatu palaute on otettu mahdollisuuksien mukaan huomioon laadittaessa kaavaluonnosta.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Mitoituksen perusteet

4.11 Loma-asumisen korttelialueiden mitoituksen perusteet

Varsinaisten rakennuspaikkojen lukumäärä pysyy täysin entisellä tasolla. Rakennuspaikkojen (pois lukien kortteli 2, tontti 1) rakennusoikeutta nostetaan 250 kerrosneliömetriin, mikä vastaa nykypäivän rakentamisen tarpeita ja on linjassa muiden kunnan tuoreiden ranta-asemakaavojen kanssa.

Kunnan nykyinen rakennusjärjestys sallii ranta-alueilla 200 k-m^2 lomarakennuksen ja lisäksi 36 k-m^2 rantasaunan ja 60 k-m^2 talousrakennuksien rakentamisen. Kaavan sallima rakennusoikeus on siis myös lähellä rakennusjärjestyksen sallimaa määrää.

4.2 Kaavan mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on kaavassa muodostettujen tietokantojen perusteella noin 14,87 hehtaaria. Suunnittelualueella on rantaviivaa noin yhden kilometrin verran.

Kaavan rakennusoikeus ja rakentamistehokkuus:

Kortteli	Alueva-raus	Pinta-ala m^2	Rakennusoi-keus k-m^2	Rakennusalan rakentamiste-hokkuus e=
1	RA	5676	250	0,04
2	RA-1 + RA	16 765	100 + 250	0,02
3	RA	12 755	250 + 250	0,04
4	RA	6991	250	0,04
8	RA	9160	250	0,03
	M	66 738	15	0
	W	30 668	0	0
YHTEENSÄ		148 753	1615	0,01

Taulukko osoittaa, että RA-alueiden rakentamistehokkuus jää edelleen alhaiseksi välille 0,02-0,04, sillä tonttikoot ovat suuret. Korttelialueille jää myös riittävästi vapaa-aluetta. Aluetta ympäröi maa- ja metsätalousalue.

Suunnittelualueen kokonaistehokkuus jää hyvin maltilliseksi (e=0,01) ja esim. omaehtoiseen virkistäytymiseen jää merkittävästi vapaata aluetta maa- ja metsätalousalueelta. Myös vapaan rannan osuus pysyy voimassa olevan kaavan tasolla.

Vesialuetta on mukana teknisistä syistä (rantaviivan tonttien rajojen tarkistukset), mutta sille ei kohdistu varsinaisia muutoksia. Vanhassa ranta-asemakaavassa korttelialueet on piirretty osittain vesialueen päälle, mikä korjataan nyt kaavamuutoksen yhteydessä.

4.3 Aluevaraukset

4.31 Korttelialueet

4.311 Loma-asuntojen korttelialueet RA

Kaavassa osoitetaan kuusi loma-asuntojen korttelialueen rakennuspaikkaa merkinnällä RA. Kullekin tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen, sauna- ja muita talousrakennuksia sekä yhden, pohjapinta-alaltaan max. 30 m² laajuisen venevajan/-katoksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 k-m². Erillisten rakennusten enimmäismäärä kullakin tontilla on kuusi (6) kappaletta. Katosten enimmäismäärä kullakin tontilla on kaksi (2) kappaletta.

4.312 Loma-asuntojen korttelialueet RA-1

Korttelin 2 tontti 1 osoitetaan merkinnällä RA-1. Tällä tontilla rakennusoikeus pysyy nykyisen kaavan tasolla ja määräys lähes ennallaan. Määräyksen mukaan loma-asuntojen korttelialueella olevalle tontille saa rakentaa yhden loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksen, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 k-m². Rakennusten tulee olla rakennustavaltaan, -tyyliltään ja -materiaaleiltaan ympäristöön soveltuvia.

Tontilla sijaitsee paikallisesti arvokas Uitonniemen rakennus, joka on osoitettu myös yleiskaavassa. Rakennus osoitetaan ranta-asemakaavassa merkinnällä pSR *Paikallisesti merkittävä rakennus*. Rakennusta koskevissa toimenpiteissä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

4.32 Maa- ja metsätalousalueet

Alue jää tavanomaiseksi maa- ja metsätalousalueeksi nykyisen maa- ja metsätalouskäytön mukaisesti.

Korttelin 4 RA yhteyteen osoitetaan talousrakennuksen rakennusala M-alueelle. Talousrakennuksen rakennusalalle saa sijoittaa max. 15 k-m² kokoisen kodan, huvimajan tai vierasmökin.

4.33 Liikennealueet ja kulkuyhteydet

4.331 Tiet

Alueella olevat tieyhteydet ovat sisäisiä yhteyksiä, eikä niitä ole tarpeen esittää kaavakartalla varsinaisina maankäyttövarauksina. Kulkuyhteydet tonteille on osoitettu ohjeellisina katkoviivalla.

4.332 Venevalkama

Kaavassa osoitetaan venevalkama-alue (lv) nykyiselle paikalleen.
Numerot merkinnän yhteydessä tarkoittavat niiden kortteleiden numeroita, joiden käyttöön venevalkama-alue on varattu. Valkama palvelee saaressa sijaitsevia kortteleita 6 ja 7 kuten nykyisessäkin ranta-asemakaavassa.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Asemakaavan sisältövaatimukset

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (Alueidenkäyttölaki 9 § ja Maankäyttö- ja rakennusasetus 1 §). Vaikutuksia arvioidaan koko kaavaprosessin aikana sen eri vaiheissa.

Vaikutusten arviointi on osa suunnitteluprosessia, ja vaikutuskysymyksiä on pohdittu kaavoitusprosessin kuluessa järjestetyissä erilaisissa kokouksissa ja neuvotteluissa. Arvioinnit perustuvat olemassa oleviin selvityksiin ja muuhun lähtötietomateriaaliin. Suunnittelualueeseen on tutustuttu maastossa. Kaavoituksen alkaessa tunnistettiin alustavasti kaavaan liittyvät vaikutukset ja mietittiin niiden merkittävyyttä. Kaavalla voi olla lähtökohtaisesti vaikutuksia mm. maisemaan ja rakennuskantaan, kun tonttien rakennusoikeutta ja rakennusten lukumäärää nostetaan.

AKL 54 § mukaan ”*asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.*

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.”

Asemakaavamuutos ei ole ristiriidassa voimassa olevan maakuntakaavan tai yleiskaavan kanssa. Myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vaatimukset täyttyvät tällä asemakaavalla.

Kaavamuutos ei vaaranna ympäristön terveellisyyttä, turvallisuuta tai viihtyisyyttä. Liikennejärjestelyihin ei ole tulossa muutoksia, vaan nykytilanne huomioidaan kaavassa. Rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvoihin ei kohdistu riskejä. Kaava-alue on rakennettua aluetta, mutta lähiympäristössä on useita virkistykseen sopivia alueita. Asemakaava ei aiheuta maanomistajille kohtuutonta rajoitusta tai haittaa, vaan päinvastoin parantaa maanomistajien tilannetta, kun kaavamääräykset päivitetään vastaamaan nykypäivän vaatimuksia.

5.2 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

<u>Maakuntakaavan huomioon otto</u>

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

<u>Yleiskaavan huomioon otto</u>

Yleiskaavan sisältö on esitetty kohdassa 2.22. Yleiskaavan merkinnät ja määräykset on otettu huomioon.

5.3 Luontoarvot, maisema ja vesistövaikutukset

Vaikutukset luontoarvoille tai rantamaisemalle eivät muutu merkittävästi, koska kaavamuutoksen myötä alueiden todellinen käyttötarkoitus ei muutu. Tilat ovat jo nykyisellään loma-asumiskäytössä sekä maa- ja metsätalouskäytössä. Kaavamääräyksillä on turvattu rakentamisen sovittaminen rantamaisemaan. Vapaan rantaviivan osuus säilyy pääosin ennallaan, eikä rakentaminen laajene rantaan päin.

Aiemmissa luontoselvityksissä ja maastokäynneillä ei ole todettu erityisiä kaavaa rajoittavia tekijöitä.

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

5.4 Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella ei ole nykyisten tietojen mukaan muinaismuistoja, joihin kaavalla olisi vaikutuksia.

Alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä, joihin kaavalla olisi vaikutuksia.

Nykyisessä ranta-asemakaavassa ei ole huomioitu Uitonniemen paikallisesti arvokasta rakennusta. Nyt kyseinen rakennus huomioidaan merkinnällä pSR ja sitä koskevista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

5.5 Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen

Kaavan suunnittelualueella ei ole nykyisin varsinaista virkistyskäyttöä, sillä kyseessä ovat yksityisten maanomistajien tilat. Kaavan rakennuspaikkojen taustamaa on osoitettu maa- ja metsätalousalueena, joka soveltuu omaehtoiseen virkistäytymiseen jokaisenoikeudella edelleen.

5.6 Sosiaaliset vaikutukset

Alueen rakennuspaikkojen lukumäärä ei kaavaratkaisulla muutu, eikä muutoksella ole vaikutuksia käytännössä muille kuin kaava-alueen maanomistajille.

Mahdolliset häiriöt naapureille jäävät hyvin pieniksi ranta-asemakaavan muutoksen myötä, koska mahdollinen rakentaminen lisääntyy vain jo olemassa olevien rakennuspaikkojen alueella. Lähinaapureille ei kohdistu sinänsä uusia vaikutuksia kaavan myötä. Naapurit otetaan joka tapauksessa huomioon kaavan osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyissä.

5.7 Taloudelliset vaikutukset

Kaava ei aiheuta kunnalle taloudellisia velvoitteita. Rakennuspaikkakohtaiset muutokset ja niiden kustannukset jäävät tilojen maanomistajien vastuulle. Rakennuspaikkakohtaiset rakennusoikeudet nousevat rakennusjärjestystä ja samantyyppisiä ranta-asemakaava-alueita vastaavalle tasolle, mikä hyödyttää maanomistajia. Kaava-alueen kehittäminen ja ranta-asemakaavan ajantasaistaminen on myös koko alueen talouden kannalta järkevää.

5.8 Yhdyskuntarakenne, liikenteelliset vaikutukset

Kaavamuutos kehittää jo olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Suunnittelualue on jo pääosin rakennettua loma-asumisen aluetta, jota nyt kehitetään.

Kaavaratkaisu nojautuu jo olemassa olevaan tieverkkoon, eikä uusia tieyhteyksiä ole tarpeen rakentaa. Nykyiset kulkuyhteydet tonteille on osoitettu kaavassa ohjeellisina. Suunnittelualue sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien varrella ja alueelta on noin 7km matka Mäntyharjun keskustan palveluihin.

Kaavamuutoksessa rakennuspaikkojen määrä ei muutu, eivätkä siten liikennemäärätkään tule todennäköisesti muuttumaan.

5.9 Ilmastovaikutukset

Tonttien rakennusoikeuden kasvattaminen voi toteutuessaan lisätä rakentamisesta, rakennusmateriaaleista ja kuljetuksista sekä rakennusten energiankulutuksesta aiheutuvia kasvihuonekaasupäästöjä. Olemassa olevan rakennetun ympäristön hyödyntäminen vähentää kuitenkin kaavamuutoksen ilmastovaikutuksia.

Kaavan ilmastovaikutuksia voidaan vähentää mm. huolehtimalla hulevesien hallinnasta sekä edistämällä rakennusten energiatehokkuutta ja vähähiilisiä ratkaisuja.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

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

Mikkelissä 24.9.2026

Kaavan laatija:
Hanna Nirkko
Lönnrotinkatu 7
50100 Mikkeli
p. 045 253 3454

Avustava suunnittelija:
Kaavasuunnittelija FM
Susanna Mäkelä
045 137 1544

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa etunimi.sukunimi@karttaako.fi