

MÄNTYHARJUN KUNTA

Vehmasrannan asemakaavan muutos ja osittainen kumoaminen

Asemakaavan luonnos, selostusosa 6.3.2026



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on rajattu sinisellä.

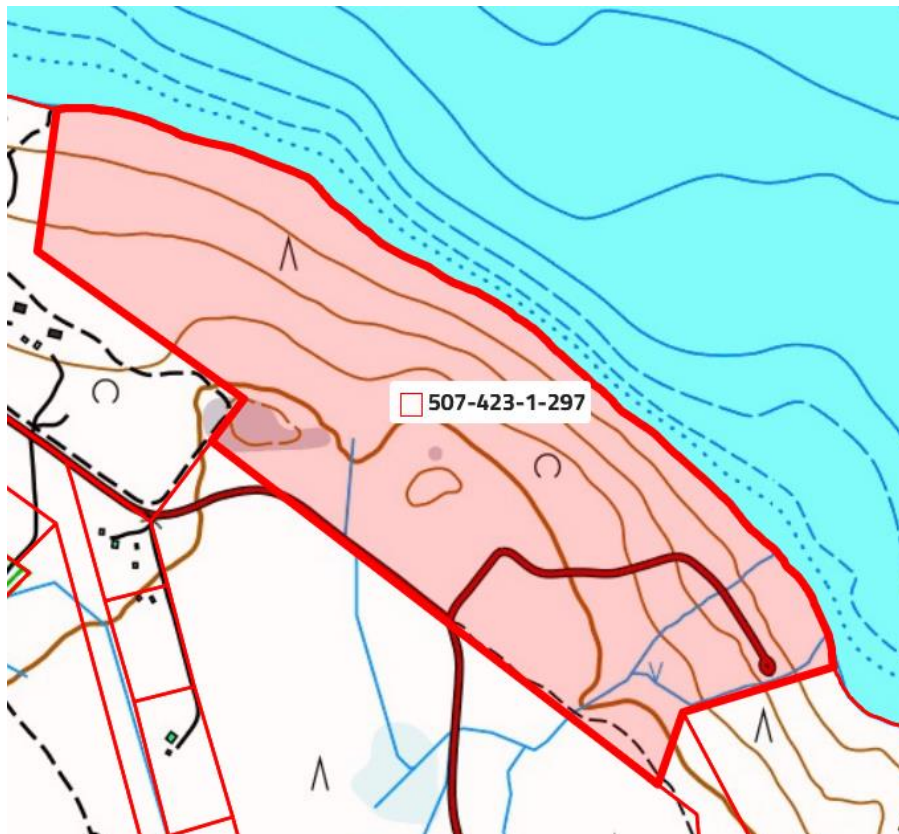
DI Jarmo Mäkelä
Metsontie 41
48220 Kotka

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Mäntyharjun kuntakeskuksen länsipuolella, Pyhäveden rannalla. Suunniteltava kokonaisuus muodostuu tilasta Vehmasranta 507-423-1-297. Alueen pinta-ala on noin 31 hehtaaria. Vehmasrannasta on noin kahden kilometrin matka Kirkonkylään ja viiden kilometrin matka Mäntyharjun keskustaaajamaan.

Kartta suunnittelualueen seudullisesta sijainnista löytyy selostuksen kansilehdeltä. Alla on kuva kiinteistörajoista.



Kartalla näkyy tilan Vehmasranta 507-423-1-297 raja. *aus.*

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Vehmasrannan asemakaavan muutos ja osittainen kumoaminen

Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on päivittää asemakaavaratkaisua ja samalla kumota osa toteutumatta jääneestä Vehmasrannan asemakaavasta. Nykyinen kaavaratkaisu on hyvin tiivis ja siinä on 45 tonttia. Nyt muutoksessa osoitetaan sen sijaan 10 kappaletta omavarantaisia tontteja, jotka ovat kooltaan hieman edellistä suurempia (nykyisin 15 omavarantaista tonttia). Takamaan tonteista luovutaan kokonaan ja niiden osalta kaava kumotaan. Osassa kortteleista sallitaan ympärivuotisen asumisen lisäksi loma-asuminen. Kaavaratkaisua yksinkertaistetaan ja useista merkinnöistä luovutaan (VV, VK, VL, ET, LV-1 jne.). Suurin osa korttelialueiden ulkopuolisesta alueesta osoitetaan muutoksessa maa- ja metsätalousalueeksi. Vapaata rantaviiva jää alueelle saman verran kuin alkuperäisessä kaavassa.

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	Liikenne- ja reitit	4
2.23	Maa- ja metsätalousalueet	4
2.3	Toteuttaminen	4
3	LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1	Selvitys suunnittelun alueen oloista	5
3.11	Alueen yleiskuvaus.....	5
3.12	Luonnon ympäristö	5
3.121	Luonnonolot ja maisema	5
3.122	Maaperä	6
3.123	Pohjavesi	6
3.13	Rakennettu ympäristö	7
3.131	Väestö ja palvelut	7
3.132	Liikenne ja reitit	7
3.133	Ympäristön häiriö- ja riskitekijät.....	7
3.134	Rakennettu kulttuuriympäristö	7
3.135	Muinaismuistot	7
3.136	Tekninen huolto	7
3.14	Maanomistus	7
3.2	Suunnittelutilanne	7
3.21	Maakuntakaava.....	7
3.22	Yleiskaava.....	8
3.23	Asemakaava.....	9
3.24	Rakennusjärjestys	10
3.25	Pohjakartta.....	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
4.31	Osalliset.....	11
4.32	Vireilletulo	11
4.33	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet	12
4.41	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet	12
4.42	Lähtökohta-aineiston asettamat tavoitteet.....	12
4.5	Tutkitut vaihtoehdot	12
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	13
5.1	Kaavan rakenne	13
5.11	Kaavaratkaisu ja mitoitus	13
5.12	Palvelut.....	14
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	14
5.3	Aluevaraukset.....	14

5.31	Korttelialueet.....	14
5.32	Muut alueet.....	14
5.321	Maa- ja metsätalousalueet	14
5.322	Liikennealueet ja kulkuyhteydet	14
5.4	Kaavan vaikutukset	15
5.41	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan	15
5.411	Maakuntakaava	15
5.412	Yleiskaava	15
5.42	Vaikutus rakennettuun ympäristöön	15
5.421	Yhdyskuntarakenne, palvelut ja liikenne.....	15
5.422	Sosiaaliset vaikutukset	15
5.423	Vesihuolto ja viemärointi	15
5.424	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset.....	15
5.43	Luonnonympäristö	16
5.44	Taloudelliset vaikutukset	16
4.5	Ympäristöhäiriöt	16
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	16
6.1	Havainnekuva.....	16
6.2	Toteuttaminen	16
6.21	Toteuttamisen aikataulu	16

Liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 6.3.2026
 2. Asemakaavan seurantalomake (ehdotusvaiheessa)
 3. Kaavanlaatijan vastineet luonnosvaiheen kuulemisesta (päivitetään myöhemmin)
- Kaavakartta mittakaavassa 1:2000 ja kaavamääräykset 6.3.2026
 - Kaavan kumoamiskartta mittakaavassa 1:2000 ja vanhat kaavamääräykset

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tekninen lautakunta hyväksyi 10.12.2024 §92 asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen ja valtuutti teknisen johtajan allekirjoittamaan sopimuksen. Sopimus allekirjoitettu 2/2026.

Mäntyharjun tekninen lautakunta asettaa xxxx kokouksen § :xx perusteella Vehmasrannan asemakaavan muutoksen ja osittaisen kumoamisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen julkisesti nähtäville. OAS pidetään nähtävillä xxxxxx kunnan verkkosivuilla www.mantynharju.fi ja sitä on mahdollista kommentoida.

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

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 701-703 sekä metsätalous- ja katualuetta.

2.21 Korttelialueet

Kaavassa osoitetaan yksi erillispientalojen korttelialue (AO) kortteliin 701.

Lisäksi osoitetaan kaksi erillispientalojen korttelialuetta (AO-r) kortteleihin 702 ja 703. Kyseisiin kortteleihin voidaan vaihtoehtoisesti sijoittaa ympärivuotiseen käyttöön soveltuvia loma-asuntoja.

Alue on suunniteltu väljää pientaloasutusta varten. Kaikki tontit ovat omantarhoja ja niillä on rakennusoikeutta 400 kerrosneliömetriä. Lisäksi kaavaan on osoitettu rakennusalat ja erilliset saunojen paikat, max. 30 kerrosalaneliömetriä (sa).

Tonttien rantoihin on merkitty puustoisena hoidettavat alueen osat, jossa maiseman ominaispiirteet säilytetään (s). Rannoille on osoitettu myös kolme nuotta-apajapaikkaa informatiivisena.

Yleisten määräysten mukaan korttelialueiden rakentamattomat osat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun sellaiseen, on pidettävä huolitellussa kunnossa. Olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Hulevesien käsittelystä on esitettävä tarkemmat suunnitelmat jatkosuunnittelun yhteydessä.

2.22 Liikenne- ja katualueet

Liikennealueet ja kulkuyhteydet eivät muutu olennaisesti asemakaavassa. Nykyisen asemakaavan kadut Vehmasranta, Vehmasrinne ja Vehmasportti ovat jo osittain toteutuneet. Liikennealueelle johdetaan jatkossakin Vihantasalmentieltä Sakarintie- nimisen yksityistien kautta.

2.23 Maa- ja metsätalousalueet

Valtaosa suunnittelualueesta osoitetaan tavanomaiseksi maa- ja metsätalousalueeksi (M).

2.3 Toteuttaminen

Alueen toteuttamisesta ei ole päätöksiä. Toteuttaminen on riippuvainen maanomistajien suunnitelmista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.11 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen rajausta löytyy selostusosan alusta kohdasta 1.1. Alue muodostuu noin 31 hehtaarin kokoisesta alueesta Mäntyharjun Vehmasrannan tilan alueella. Suunnittelualuetta rajaa pohjoisessa Pyhävesi. Suunnittelualueeseen kuuluu yksi tila, joka on yksityisessä omistuksessa. Asemakaavan niin sanottu vaikutusalue on hieman edellistä laajempi lähinnä liikenteen osalta.

3.12 Luonnonympäristö

3.121 Luonnonolot ja maisema

Alueelle on laadittu luontoselvitys mm. taajamayleiskaavoitusta varten (2006, Sauvo Henttonen) sekä rantayleiskaavoitusta varten (2000, Mikko Siitonen). Henttonen selvitykseen sisältyi myös liito-oravaselvitys. Kyseisissä selvityksissä alueelta ei ole todettu luonnonarvoiltaan arvokkaita kohteita. Selvityksiä on täydennetty myös vuoden 2010 asemakaavaprosessin aikana (kesällä 2010 / Sauvo Henttonen). Alueelta ei myöskään tuolloin todettu uusia arvokohteita.

Poimintoja Vehmasrannan asemakaavan 2010 selostuksesta:

Alue rajoittuu Pyhäveteen, joka on Kymijokeen päätyvän Mäntyharjun reitin suurjärvi. Veden laatu on erinomainen/hyvä. Järvi on karu ja suhteellisen kirkasvetinen. Vesikasvillisuus on alueella niukkaa. Kaava-alueen rannoilla vallitsevat lähes kasvittomat somerikkorannat ja harvat kortteikot. Pohja on yleensä karkeaa hiekkaa, soraa tai moreenia. Pyhäveden ylle "kaatuu" vanhalta rantapenkältä maisemallisesti arvokkaita puita, jotka pyritään säilyttämään. Varsinaiset pienvedet puuttuvat, vaikka kahden loivapiirteisen notkon pohjilla voi havaita vähäisiä kausipuroumia (noroja).

Kaava-alueella vallitsevat tuoreet kankaat ja kalliometsät. Lehtomaista kangasta esiintyy laikuitaisesti notkojen pohjilla erityisesti alueen länsiosassa, mutta varsinaiset lehdot puuttuvat. Kuivaa ja kuivahkoa kangasta tapaa kalliometsien ympärillä mäkien lakiosissa. Puuston ikärakenne on kaksijakoinen. Alueen ydinosa hallitsevat nuoret taimikot sekä avohakkuut, rannan lähellä metsät ovat varttuneita kasvatusmetsiä / luontaisesti varttuneita metsiä. Vanhaa metsää ei esiinny, mutta yksittäisiä ikääntyneitä puita esiintyy varsinkin alueen luoteisosassa.

Puulajisuhteet alueella vaihtelevat suuresti. Rannan taustalla metsät ovat yleensä kuusivaltaisia, mutta mäntyä, haapaa ja koivua esiintyy yleisesti sekapuuna. Taimikot ovat pääosin koivuvaltaisia, sekapuuna kasvaa kuusta ja mäntyä. Kookasta haapaa kasvaa varttuneissa metsissä laikuitaisesti usealla kuviolla sekä taimikoissa jättöpuustona. Kalliometsät ovat suhteellisen vanhoja ja mäntyvaltaisia. Suoluontoa selvitysalueella ei ole. Luontoselvitykseen sisältyi myös liito-oravaselvitys. Liito-oravasta ei tavattu merkkejä.



Kuvia Vehmasrannasta (asemakaavan selostus, 2010). Alue on edelleen rakentamaton ja samassa tilassa kuin tuolloin.

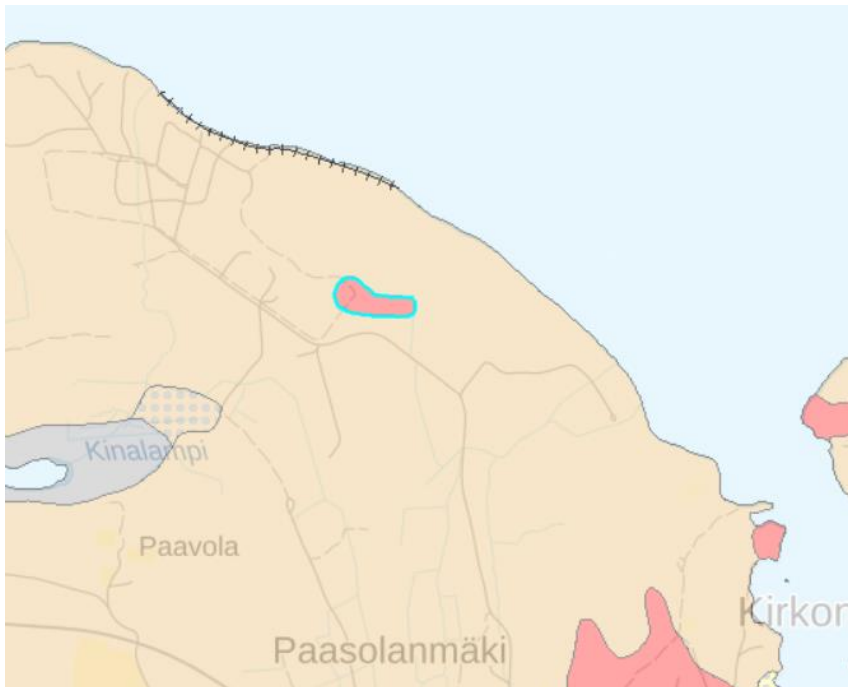
Edeltävät lainaukset alkuperäisen kaavan selostuksesta ovat edelleen ajantasaisia, eikä luonnon ja maiseman suhteen ole tapahtunut suuria muutoksia sittemmin. Asemakaavan laatimisen myötä osa kaduista on rakennettu (ks. kuvat alla), mutta alue on muuten rakentamaton.



Ilmakuva vuodelta 2007 ennen asemakaavan laatimista (vas.) ja uusin ilmakuva alueelta (oik.). Uudemmassa kuvassa näkyy tieyhteys Vehmasrantaan. Alueen puusto on kasvanut viime vuosikymmenen aikana. Lähde: Mäntyharjun karttapalvelu, 2024.

3.122 Maaperä

Maaperä on pääasiassa hiekkamoreenia. Alueen keskiosassa esiintyy hieman kalliomaastoa ja avokallioita. Maasto kohoaa järvestä hyvin tasaisesti eikä jyrkäniteitä ole. Suhteelliset korkeuserot ovat suurehkoja ja korkeimmat laet nousevat Pyhävedestä noin 20 metriä.



Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartta, jossa beigellä hiekkamoreeni ja punaisella kalliomaa. Lähde: <https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>.

3.123 Pohjavesi

Alue ei ole vedenhankinnan kannalta tärkeää pohjavesialuetta (lähde: <https://www.vesi.fi/karttapalvelu/>).

3.13 Rakennettu ympäristö

3.131 Väestö ja palvelut

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole ympärivuotista asutusta. Etäisyys Mäntyharjun asemankylän taajaman palveluihin on noin 5 km. Alueen länsipuolella on lomakylä sekä yksittäisiä loma-asuntoja.

3.132 Liikenne ja reitit

Asemakaava-alueen sisällä kulkevat seuraavat kadut: Vehmasportti, Vehmasrinne, rakentamaton Vehmasranta ja rakentamaton Vehmaskuja. Alue rajoittuu etelässä Sakarintien yksityistiehen, joka johtaa etelässä noin kilometrin päässä Mäntyharju-Vihantasalmi seututielle, jolta etäisyys valtatielle nro 5 on noin viisi kilometriä länteen.

Alueen eteläosan läpi kulkee myös ulkoilureitti, joka erottuu maastossa polkuna.

3.133 Ympäristön häiriö- ja riskitekijät

Alueelta ei ole tiedossa ympäristön häiriö- ja riskitekijöitä.

3.134 Rakennettu kulttuuriympäristö

Alueelta ei ole tiedossa rakennettua kulttuuriympäristöä. Nykyinen asemakaava-alue on rakentamaton.

3.135 Muinaismuistot

Alueella ei ole muinaismuistoja muinaisjäännösrekisterin ja nykyisten tietojen mukaan.

3.136 Tekninen huolto

Alue on sähköistyksen piirissä, mutta aluetta ei ole vielä liitetty keskitettyyn vedenjakelu- tai viemäriverkkoon.

3.14 Maanomistus

Yksityinen maanomistaja omistaa koko suunnittelualueen.

3.2 Suunnittelutilanne

3.21 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. Kokonaiskaavoissa käsitellään kaikki maankäyttömuodot, vaihekaavoissa vain tietyt teemat tai tietty alue. Maakuntakaavat laaditaan maakunnan liitoissa ja maakuntavaltuusto hyväksyy ne. Valtuuston hyväksymään kaava-aineistoon kuuluvat kaavakartta sekä kaavamerkinnot ja -määräykset. Selostuksessa perustellaan ja esitellään kaavan ratkaisuja.

Etelä-Savossa on voimassa kolme maakuntakaavaa. Näistä vanhin on Ympäristöministeriön 4. lokakuuta 2010 vahvistama Etelä-Savon maakuntakaava. Se on laadittu koko Etelä-Savon alueelle ja siinä käsitellään kaikkia aluevaraustyyppisiä. 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 kaavamääräyksiin tuulivoiman suunnittelua maakunnan alueella.

Kolmas Etelä-Savossa voimassa oleva maakuntakaava on maakuntavaltuuston 12.12.2016 hyväksymä Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava. Tämän kaavan laadinnan aikana alueidenkäyttölakia muutettiin niin, ettei maakuntakaavoja alistettu enää Ympäristöministeriön vahvistettavaksi vaan maakuntavaltuuston hyväksymispäätös toimii prosessin päätöksenä. 2.vaihemaakuntakaavassa voimassa olevia maakuntakaavoja on päivitetty kaikkien maankäyttömuotojen osalta. Tämän vuoksi kaava voidaan kuvata voimassa olevan Etelä-Savon maakuntakaavan päälle tulevana päivityselementtinä. Etelä-Savon alueella on tällä hetkellä vireillä kaksi maakuntakaavan päivitystä. Toinen koskee maakuntakaavan kokonaisuutena ja toisen on tarkoitus keskittää vaihekaavana tuulivoima-alueiden päivitykseen.

Kaikista Etelä-Savossa voimassa olevista maakuntakaavoista on tehty erillinen maakuntakaavojen yhdistelmä 1.4.2017. Tässä maakuntakaavayhdistelmässä (kuva alla) Vehmasrannan ympäristöä koskevat seuraavat merkinnät:



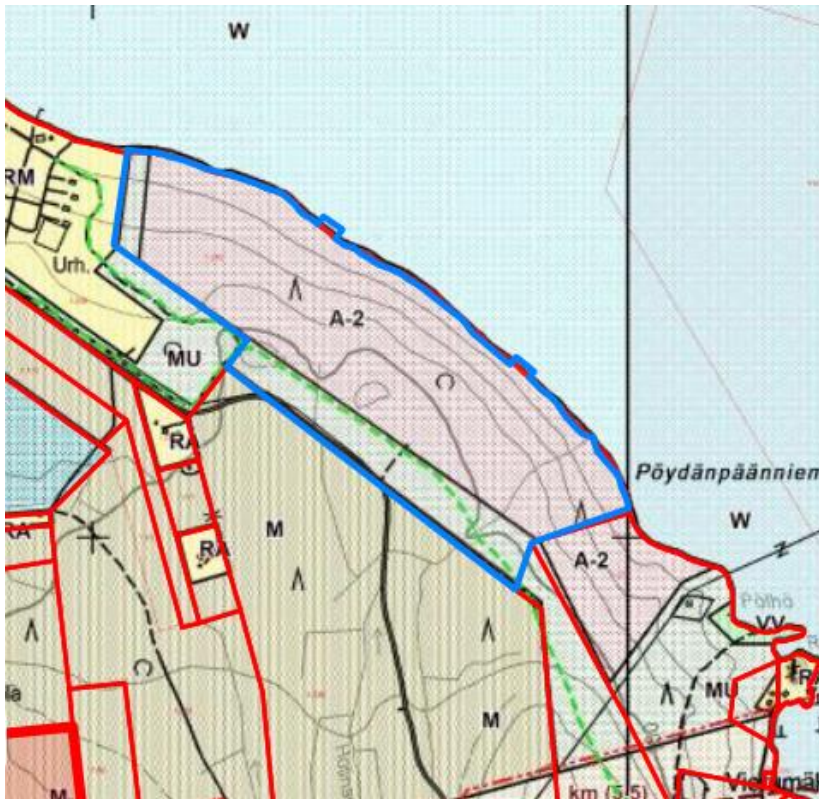
Ote Etelä-Savon maakuntakaavan yhdistelmästä Vehmasrannan alueelta. Lähde: Etelä-Savon maakuntaliitto.

Maakuntakaavassa varsinaisella suunnittelualueella kulkee ainoastaan ulkoilureitti (Mäntyharju-Pertunmaa reitti, rr 9.66). Kyseinen reitti on osoitettu samalle paikalle myös yleiskaavassa. Vihreät tyhjät ympyrät osoittavat Mäntyharju-Pertunmaa reittiä vuoden 2010 maakuntakaavassa.

Tarkemmat merkintöjen selitykset sekä kohteiden nimet löytyvät edellä mainitusta maakuntakaavayhdistelmästä <https://www.esavo.fi/maakuntakaavojen-yhdistelma>.

3.22 Yleiskaava

Alueelle on voimassa Kuntakeskuksen ja Pyhäveden alueen osayleiskaava. Yleiskaava on hyväksytty 13.11.2008 Mäntyharjun kunnanvaltuustossa ja se on tullut voimaan 9.2.2009. Alla on kuva kaavakartasta.



Ote vuoden 2008 yleiskaavasta Vehmasrannan alueelta. Sinisellä asemakaavan aluerajaus. Suurin osa alueesta on yleiskaavassa osoitettu merkinnällä A-2.

Seuraavat yleiskaavan merkinnät koskevat Vehmasrannan aluetta:

- **A-2**, Asemakaavalla suunniteltava pientalovaltainen asuinalue
- **MU**, Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarpeita.
- **ulkoilureitti** on osoitettu vihreällä katkoviivalla

Yleiskaavassa on osoitettu Vehmasrannan alueelle merkintä A-2 (asemakaavalla suunniteltava pientalovaltainen alue). Kaavamääräyksen mukaan vähintään 50 % alueen rantaviivasta on jätettävä virkistyskäyttöön. Pientaloalueen lisäksi yleiskaavassa on MU-aluetta (maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarpeita) sekä ulkoilureitti vihreällä katkoviivalla.

3.23 Asemakaava

Alueella on voimassa Vehmasrannan asemakaava vuodelta 2010. Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan 17.11.2010 § 57. Saanut lain voiman 11.1.2011 (kuulutus).

Vuoden 2010 asemakaavassa Vehmasrantaan on osoitettu 27 erillispientalojen (AO) tonttia, joista 15 on omarantaisia. Keskimääräinen AO-tontin koko on 2732 m². Rakennusoikeus on AO-tonteilla keskimäärin noin 381 kerrosala-m². Kaavassa on osoitettu lisäksi 18 asuinpienpientalojen (AP) tonttia ei-omarantaisina. Keskimääräinen AP-tontin koko on 3330 m². Rakennusoikeus on 15-25 % tontin pinta-alasta (e=0,15, e=0,20 tai e=0,25). Rakennusoikeus on AP-tonteilla keskimäärin noin 520 kerrosala-m² (laskettu ilman suurinta tonttia).

Rantatonteilla saunan saa sijoittaa rakennusosalalle (sa), jonka etäisyys rannasta on yleensä noin 20 m. Muut rakennukset sijoittuvat kauemmaksi, yleensä vähintään 35-40 metrin etäisyydelle rannasta. Saunan rakennusalan ja rantaviivan välinen vyöhyke on osoitettu s-merkinnällä puus- toisena hoidettavaksi alueen osaksi, jossa maiseman ominaispiirteet säilytetään.

Alueelle on osoitettu yhtenäinen laaja viheralueverkosto (VL/VR/MU), johon on osoitettu ulkoilua varten ohjeellinen virkistysreitiverkosto. Asutuksen kannalta keskeiselle paikalle on osoitettu leikkipuisto (VK) sekä pieni pysäköintialue (p) ns. "Keskuspuiston" laidalle. Myöskin "Keskuspuistoon" alueen kannalta keskeiselle paikalle, on osoitettu uimaranta (VV). Kaava-alueelle

on osoitettu kaksi venevalkamaa (LV-1), jotka on tarkoitettu kaavassa erikseen mainittujen kortteleiden käyttöön.

Kuva vuoden 2010 asemakaavakartasta:



Ote alueen alkuperäisestä asemakaavasta, saanut lainvoiman 11.1.2011. Kumoaminen koskee pääosin kaavan eteläosaa ja muutos sen sijaan rantavyöhykettä.

3.24 Rakennusjärjestys

Kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 11.11.2024. Rakennusjärjestys tuli voimaan 1.1.2025.

3.25 Pohjakartta

Asemakaavan muutoksen pohjakarttana käytetään Mäntyharjun kunnan Vihantasalmen ja Kirkonkylän väliselle alueelle 16.9.2008 hyväksymää pohjakarttaa. Pohjakartta on sama kuin alkuperäisessä Vehmasrannan asemakaavassa. Käytännössä pohjakartalta puuttuu vain yksi rakennettu katualue (Vehmasportti ja Vehmasrinne).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Yleisesti ottaen Mäntyharjun kunnan kokonaiskehityksen kannalta on tärkeää, että kaavat ovat ajanmukaisia. Ajanmukaiset kaavat luovat edellytykset riittävälle tonttitarjonnalle ja hyvälle ympäristölle. AKL 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 alueidenkäyttölain 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. Koska Vehmasrannan nykyinen kaa-

va on lähes kokonaan toteutumatta, on ollut tarpeen tarkastella uudelleen sen tavoitteita ja ajantasaisuutta sekä päivittää kaavaratkaisua vastaamaan nykyhetken tarpeisiin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta hyväksyi 10.12.2024 §92 asemakaavoituksen käynnistämissopimuksen ja valtuutti teknisen johtajan allekirjoittamaan sopimuksen. Sopimus on allekirjoitettu 2/2026. Kaavoittaja toimittaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sekä kaavaluonnoksen kuntaan maaliskuussa 2026. Mäntyharjun tekninen lautakunta asettaa xxxxx kokouksen § xx perusteella Vehmasrannan asemakaavan muutoksen ja osittaisen kumoamisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen julkisesti nähtäville.

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 (AKL 62 §).

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

Asukkaat, yritykset ja yhdistykset

- kunnan jäsenet
- yritykset
- suunnittelualueen ja lähialueiden asukkaat, maanomistajat sekä työntekijät
- kylätoimikunnat, yhdistykset yms.

Luottamuselimet ja kunnan organisaatio

- Mäntyharjun kaavoitus ja rakennusvalvonta
- Mikkelin seudun ympäristölautakunta
- kunnanvaltuusto ja kunnanhallitus

Viranomaiset ja muut yhteistyötahot

- Lupa- ja valvontavirasto
- Itä-Suomen elinvoimakeskus
- Etelä-Savon maakuntaliitto
- Riihisaari – Savonlinnan museo
- Mikkelin seudun ympäristöpalvelut
- Etelä-Savon pelastuslaitos
- Suur-Savon sähkö
- vesialueen osakaskunta

4.32 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta (AKL 63 §) ja OAS:sta tiedotetaan lehtikuulutuksella ja se asetetaan nähtäville xxxx.

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. Alueidenkäyttölain mukaan tavoitteiden toteutumista tulee edistää muun muassa kuntien kaavoituksessa.

Alla luetellut valtakunnalliset tavoitteet koskevat erityisesti Vehmasrannan asemakaavan muutosta:

- 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.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkon 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.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen 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 täysimääräisesti yleiskaavan tavoitteita (ks. kohta 3.22 Yleiskaava).

Maanomistajan tavoitteet

Tavoitteena on päivittää asemakaavaratkaisua ja samalla kumota osa toteutumatta jääneestä Vehmasrannan asemakaavasta. Nykyinen kaavaratkaisu on hyvin tiivis ja siinä on 45 tonttia. Nyt muutoksessa osoitetaan sen sijaan 10 kappaletta omarantaisia tontteja, jotka ovat kooltaan hieman edellistä suurempia (nykyisin 15 omarantaista tonttia). Takamaan tonteista luovutaan kokonaan ja niiden osalta kaava kumotaan. Osassa kortteleista sallitaan ympärivuotisen asuminen lisäksi loma-asuminen. Kaavaratkaisua yksinkertaistetaan ja useista merkinnöistä luovutaan (VV, VK, VL, ET, LV-1 jne.). Suurin osa korttelialueiden ulkopuolisesta alueesta osoitetaan muutoksessa maa- ja metsätalousalueeksi. Vapaata rantaviiva jää alueelle saman verran kuin alkuperäisessä kaavassa.

4.5 Tutkitut vaihtoehdot

Täydennetään kaavoitusprosessin aikana tarvittaessa.

5.1 Kaavan rakenne

5.11 Kaavaratkaisu ja mitoitus

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 701-703 sekä metsätalous- ja katualuetta. Kaavamuutoksen myötä asemakaava muuttuu huomattavasti väljemmäksi ja tontteja osoitetaan enää 10 kappaletta aiemman 45 tontin sijaan. Alueelle jää virkistykselle (jokaisenoikeudet) vapaata rantaviivaa yleiskaavan vaatimuksen mukaisesti eli noin 50 % rannan pituudesta.

Kaavassa on osoitettu 6 kpl AO-r tontteja (erillispientalojen korttelialue), joiden rakennusoikeus on 400 kerrosneliömetriä / tontti. Kortteleihin 702 ja 703 voidaan vaihtoehtoisesti sijoittaa ympärivuotiseen käyttöön soveltuvia loma-asuntoja. Korttelin 702 pinta-ala on 19 420 neliömetriä ja kortteli 703 on 20 159 neliömetriä.

13

suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Lisäksi kaavassa osoitetaan maa- ja metsätalousaluetta (93 596 neliömetriä) sekä katualuetta (10 806 neliömetriä).

Tarkempi kaavan pinta-alojen ja tehokkuuden tilastointi tapahtuu kaavaehdotusvaiheessa, ks. liite.

5.12 **Palvelut**

Alue tukeutuu pääasiassa Kirkonkylän sekä Mäntyharjun keskustaajaman palveluihin.

5.2 **Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

Asemakaavan muutoksen keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa alueen vetovoimaisuuden lisääminen päivittämällä asemakaavaratkaisua. Uusi kaava on aiempaa huomattavasti väljempi ja sen keskiössä on välttää pientalovaltainen asuminen (joko ympäri- tai osavuotisesti). Lisäksi erityistä huomioita on kiinnitetty ympäristöön, virkistytymiseen ja vapaan rannan määrän säilymiseen. Nämä tavoitteet toteutuvat tässä suunnitelmassa.

5.3 **Aluevaraukset**

5.31 **Korttelialueet**

Kaavassa osoitetaan yksi erillispientalojen korttelialue (AO) kortteliin 701.

Lisäksi osoitetaan kaksi erillispientalojen korttelialuetta (AO-r) kortteleihin 702 ja 703. Kyseisiin kortteleihin voidaan vaihtoehtoisesti sijoittaa ympärivuotiseen käyttöön soveltuvia loma-asuntoja.

Alue on suunniteltu välttää pientaloasutusta varten. Kaikki tontit ovat omavarantaisia ja niillä on rakennusoikeutta 400 kerrosneliömetriä. Lisäksi kaavaan on osoitettu rakennusalat ja erilliset saunojen paikat (sa, 30 kerrosalaneliömetriä).

Tonttien rantoihin on merkitty puustoisena hoidettavat alueen osat, jossa maiseman ominaispiirteet säilytetään (s). Rannoille on osoitettu myös kolme nuotta-apajapaikkaa informatiivisena.

Yleisten määräysten mukaan korttelialueiden rakentamattomat osat, joita ei käytetä liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun sellaiseen, on pidettävä huolitellussa kunnossa. Olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Hulevesien käsittelystä on esitettävä tarkemmat suunnitelmat jatkosuunnittelun yhteydessä.

5.32 **Muut alueet**

5.321 **Maa- ja metsätalousalueet**

Valtaosa suunnittelualueesta osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Kaavan luoteisosaan on osoitettu edelleen suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee metsälain tarkoittama luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue (s-1).

5.322 **Liikennealueet ja kulkuyhteydet**

Liikennealueet ja kulkuyhteydet eivät muutu olennaisesti asemakaavassa, katuverkostoa on hieman karsittu (pelkästään ajoyhteys pohjoisimmalle korttelille). Nykyisen asemakaavan kadut Vehmasrinne ja Vehmasportti ovat jo osittain toteutuneet. Liikenne alueelle johdetaan jatkossakin Vihantasalmentieltä Sakarintie- nimisen yksityistien kautta.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.41 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

5.411 Maakuntakaava

Asemakaava ottaa huomioon maakuntakaavan merkinnät ja tavoitteet, jotka löytyvät selostuksen kohdasta 3.21.

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 määräykset.

5.42 Vaikutus rakennettuun ympäristöön

5.421 Yhdyskuntarakenne, palvelut ja liikenne

Alue sijaitsee hieman irrallaan olemassa olevasta asutuksesta. Etäisyys Kirkonkylän alueelle on noin yksi kilometri ja keskustan palveluihin noin 5km. Alueen soveltuminen ja varaaminen pientalojen asuntoalueeksi on kuitenkin käsitelty ja ratkaistu aiemmin osayleiskaavalla sekä nykyisellä asemakaavalla.

Alue on jo sähköistyksen piirissä ja sinne on olemassa oleva tieyhteys. Siten se on jo osa nykyistä yhdyskuntarakennetta. Nykyinen Vehmasrannan asemakaava on hyvin tehokas ja muutoksen myötä kaavaratkaisu muuttuu huomattavasti väljemmäksi. Aiemmasta poiketen alueella sallitaan osittain myös vaihtoehtoisesti loma-asuminen AO-r-tonteilla ja tontit ovat omarantaisia.

Alueelle on hyvä tieyhteys Vihantasalmen maantietä sekä Sakarintien yksityistietä myöten sekä turvallinen kevyen liikenteen yhteys koko matkan Asemankylälle saakka. Vuoden 2010 asemakaavan kaduista osa on jo rakennettu nykyisin ja samoja katuja voidaan hyödyntää myös kaavamuutoksessa.

5.422 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavaratkaisu edustaa nykyisen kaavan tavoin keskivertoa väljempää, mutta muutoin Mäntyhajulle ominaista omakotiasutusta. Tavoitteena on, että Kirkonkylän vetovoimaisuus kasvaa samalla, kun Vehmasrannan alue rakentuu. Nykyiseen kaavaan verrattuna sosiaaliset vaikutukset ja esimerkiksi vaikutukset naapureille vähenevät huomattavasti, sillä tontit on sijoiteltu väljemmin ja niitä on paljon aiempaa vähemmän.

5.423 Vesihuolto ja viemärointi

Kaava-alueen etäisyys taajaman viemäriverkkoon on noin 1 km. Maanomistaja ja kunta ovat tehneet aikoineen siitä erillisen sopimuksen (tekninen lautakunta 8.6.2009). Alkuperäinen kaavaratkaisu on suunniteltu siten, että alueen sisäinen viemäriverkko ja myös katuverkosto jää mahdollisimman lyhyeksi. Maastomuotojen seurauksena alueelle tarvitaan ilmeisesti kaksi jäteveden pumpppaamaa. Sopimuksia täydennetään kevään 2026 aikana, kun prosessi etenee.

Myös kaavamuutoksen myötä vesihuollon ja viemäroinnin järjestäminen on mahdollista samoilla periaatteilla kuin vuoden 2010 kaavassa. Kustannukset jäävät kuitenkin huomattavasti pienemmiksi, kun tonttimäärä vähenee.

5.424 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Alueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä tai rakennettua kulttuuriympäristöä.

5.43 Luonnonympäristö

Asemakaava nojautuu yleiskaavoitusta ja aiempaa asemakaavoitusta varten laadittuihin luonto- ja maisemaselvityksiin sekä liito-oravaselvitykseen. Alueelta ei ole todettu luonnonarvoiltaan arvokkaita kohteita.

Vaikutukset luonnonympäristöön, maisemaan ja vesistöön ovat lähes yksinomaan positiivisia, sillä kaavamuutoksessa luovutaan suuresta määrästä tontteja. Tonttien rantoihin on merkitty puustoisena hoidettavat alueen osat, jossa maiseman ominaispiirteet säilytetään (s).

Kaavan luoteisosaan on osoitettu edelleen suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee metsälain tarkoittama luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue (s-1).

5.44 Taloudelliset vaikutukset

Alueesta on päivitetyllä asemakaavaratkaisussa pyritty muodostamaan mahdollisimman veto-voimainen ja nykypäivän tarpeisiin vastaava kokonaisuus. Kunnalle vetovoimainen alue tuo toivottavasti tuloja uusien veronmaksajien muodossa.

Alueen liittäminen taajaman viemäriverkkoon sekä alueen sisäisen kunnallistekniikan rakentaminen aiheuttaa kuluja maanomistajalle sekä kunnalle. Kustannuksista on sovittu aikoinaan vuoden 2010 asemakaavoituksen aikana (päivitykset kaavaprosessin aikana). Taloudelliset vaikutukset ovat kuitenkin vähäisemmät kuin nykyisessä kaavassa.

3.5 Ympäristöhäiriöt

Suunnitellut asuinrakennusten korttelit jäävät melu- ja muiden häiriöalueiden ulkopuolelle.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Havainnekuva

Kaavan havainnekuvia lisätään tähän osioon vain tarvittaessa.

6.2 Toteuttaminen

6.21 Toteuttamisen aikataulu

Alueen toteuttamisesta ei ole valmiita päätöksiä. On todennäköistä, että alueen kunnallistekniikka ja rakentaminen toteutetaan useassa eri vaiheessa tulevien vuosien aikana. Toteuttaminen on riippuvainen maanomistajien suunnitelmista.

Kaavan laatija: KARTTAAKO OY

DI Jarmo Mäkelä
Metsontie 41, 48220 Kotka
0400 220 082
jarmo.makela@karttaako.fi

Avustava suunnittelija:

Kaavasuunnittelija FM Susanna Mäkelä
045 137 1544
susanna.makela@karttaako.fi

Mäntyharjun kunnan yhteyshenkilöt:

Vt. Tekninen johtaja
Jouni Huusari
p. 040 6727 556
etunimi.sukunimi@mantyharju.fi

Maankäyttökoordinaattori
Markku Lamponen
p. 0400 384 291
etunimi.sukunimi@mantyharju.fi