

## Mäntyharjun Torinkulma Oy Mäntyharju, Kortteli 119A Vastauksia lausuntoihin koskien asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa

### TEKNINEN LAUTAKUNTA:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty tietoja suunnittelualueen rakennuskannasta.

Nykyinen keskusta on muodostunut Varpasentien ja Mäntyharjuntien risteykseen 1960-luvulla. Tontilla 507-413-7-430 sijaitseva liikerakennus on rakennettu 1960-luvulla. Alkuperäinen käyttötarkoitus on ollut pankkirakennus. Nykyisin rakennuksessa toimii mm kahvila ja kiinteistövälityslieki. Osa tiloista on tyhjiällä.

Torin reunalla Varpasentien länsi puolella on Aravataloksi kutsuttu Mäntyharjun ensimmäinen kerrostalo KOY Keskiväli.

(Mäntyharjun Kurkilahden Kulttuuriympäristöselvitys, 2018)

### MÄNTYHARJUN RAKENNUSLAUTAKUNTA

Liian yksityiskohtainen kaava ->

Suunnitelmassa kaavakartan merkintöjen pelkistäminen

”Torinkulman kaavalla luodaan selkeästi edellytyksiä kunnan taajama-alueen kehittämiselle palvelemaan myös suurempia ihmisryhmiä sekä asumista palveluiden läheisyydessä.”

### ETELÄ-SAVON MAAKUNTALIITTO

Suosittaa kaava-aluetta laajemmin tutkimaan viihtyvyystekijöitä -> Miten tulisi edetä?

Kunnan rooli? Toisaalta asiaa voisi olla mahdollista tutkia kevyemmän viitesuunnitelman tasolla. Aikataulusyistä tämä tapahtuisi myöhemmin. Nyt viitesuunnitelma-aineistossa on esitetty kevyt suunnittelijoiden esitys mahdollisesta uudis- / täydennysrakentamisesta lähikortteleihin.

Maankäytösopimuksen tarve?

Hanke sijoittuu olemassa olevaan olevalle kaavarakenteeseen olemassa olevalle tontille. Nykyinen kiinteistönomistaja Mäntyharjun Torinkulma Oy omistaa sekä tontin että rakennukset

### ETELÄ-SAVON ELY / Maankäyttö:

Taajamakuvan muuttuminen ->

Hanke luo taajamaan keskeiselle paikalle toiminnaltaan ja fyysiseltä olemukseltaan maamerkkiluonteisen rakennuksen. Rakentaminen mahdollistaa nyt hajanaisen taajamarakenteen tiivistämisen.

#### Korttelin 119D kulttuuri- ja maisema-arvot (Penttilän talo) ->

tarkennettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa:

Penttiläntien toisella puolella sijaitsee Penttilän talo. Se on perinteinen, hyvin säilynyt savolainen talonpoikaistalo, jonka maille asemakylä on syntynyt. Rakennuksilla on rakennushistoriallisia ja maisemallisia arvoja ja se on maakunnallisesti merkittävä. Sen kulttuurihistorialliset ja maisema-arvot tulee säilyttää. Pihapiiriin kuuluu päärakennuksen lisäksi myös punamullatut, valkonurkkaiset liiteri, luhti, sauna ja tuparakennus. Talossa toimi kievari vuosisadan vaihteesta 1920-luvulle. Rakennukset ovat pääosin hyväkuntoiset. (ES\_kulttuuriperintökanta, kohdeid 20184)

Suunnitelmassa rakennusmassat laskevat Penttilän talon suuntaan ja Penttilän tien varressa olevien autopaikkojen yhteyteen tulee istutuksia. Uuden rakennuksen korkeampi massa sijoittuu tontin Varpasentien puoleiseen reunaan.

#### Mäntyharjun matkailupalveluiden kokonaiskehittäminen ->

Hanke monipuolistaa Mäntyharjun matkailutarjontaa tuomalla keskustaan siltä puuttuneita uusia toimintoja, kuten uimahalli / kylpylän sekä majoituspalveluita. Hankkeeseen voidaan liittää myös muita synergiaa lisääviä palveluita, kuten terveys-, hyvinvointi ja liikuntapalveluita. Hanke tukee kokonaisuudessaan alueen elinkeinotoimintaa.

#### ETELÄ-SAVON ELY / Liikenne:

##### Maantiealue LT mukaan muutokseen ->

Hanke sijoittuu olemassa olevaan liikenneverkkoon. Maantiealueen laajempi kehittäminen tapahtuu omana hankkeenaan.

##### Voimassa oleva kaavakartta Varpasentien (st 381) osalta ->

virallinen kaavakartta tarkistettu liitetty myös kaavaselostukseen

##### Pysäköinti (polkupyörät) ->

lisätään asemapiirroksen ja suunnitelmaan ja tekstinä määrä

##### Saatto- ja huoltoliikenne ->

osoitetaan asemapiirroksessa tekstinä; saattoliikenne Savontien puolella ja huoltoreitti tontille esitetty kaavaluonnoksessa ja selostuksessa

#### MÄNTYHARJUN LIIKEKESKUS:

##### Vaikutukset naapurikiinteistön arvoon ->

Hanke on lähtölaukaus Mäntyharjun taajaman laajemmalle kehittämiselle (ks. Rakennuslautakunta). Se ei sulje pois naapurikiinteistöjen kehittämistä, vaan tukee sitä. Eräänä lähtökohta voi olla Varpasentien ympäristön rakentuminen tiiviimmäksi keskustamaiseksi alueeksi. Tällöin Kurkilahti ympäristöineen saa kehittyä asumiseen ja vapaa-ajantoimintoihin liittyvänä alueena. Mahdollistaa uusia asiakasvirtoja naapurinkiinteistöjen yrityksille sekä nostaa nykyisten kiinteistöjen arvoa.

**ETELÄ-SAVON PELASTUSLAITOS:**

Pelastusjärjestelyiden peruseriaatteen ja tontin sisäiset järjestelyt tulee esittää kaavassa ->

Rakennuksessa on kaksi porrashuonetta ja omatoiminen pelastautuminen tapahtuu pihakannen puolella varatieluukkujen kautta pihakannelle. Varpaistentien puolella nostopaikat sijoittuvat talon päätyihin. Keskimmäisten asuntojen parvekkeille tulee varatieluukut viereiselle parvekkeelle, jonne tikasauton nostokori ulottuu. Rakennuksen ylin taso on alle 24m.