

MÄNTYHARJU.

MÄNTYHARJUN KUNTA

IISKOLAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Tiloilla liskola 507-415-1-632 (osa), Mäntylä 507-415-1-557 (osa) ja
Sarkaranta 507-415-1-650

Kaavaehdotus 25.11.2024, selostusosa



Kuva 1. Maisemaa suunnittelualueeseen kuuluvalla kalliolla Mölönvuorella, josta on näkymät Vuohijärvelle.

Vireilletulo 27.8.2024 § 59
OAS ja luonnos 3.10.-3.11.2024
Ehdotus _____
Hyväksyminen _____
Lainvoima _____

 **Karttaako**

Karttaako Oy / DI Jarmo Mäkelä
Mussalontie 428
48310 Kotka
p. 0400 220082

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.....	7
2.132	Muinaisjäännökset.....	7
2.133	Historiallinen kartta-aineisto.....	7
2.134	Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö	8
2.14	Kunnallistekniikka	10
2.15	Maanomistus	10
2.2	Suunnittelutilanne	10
2.21	Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	10
2.22	Yleiskaava.....	12
2.23	Asemakaava.....	13
2.24	Pohjakartta ja rakennusjärjestys	15
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
3.1	Kaavan vireille tulo	16
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
3.21	Osalliset.....	16
3.22	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	16
3.3	Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	16
3.31	Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet.....	16
3.32	Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet	17
3.33	Maanomistajan asettamat tavoitteet.....	17
3.4	Tutkitut vaihtoehdot.....	18
3.5	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	18
3.51	Kaavaluonnoksen nähtävilläolo.....	18
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	21
4.1	Mitoituksen perusteet.....	22
4.11	Loma-asumisen korttelialueiden mitoituksen perusteet	22
4.2	Kaavan mitoitus	23
4.3	Aluevaraukset.....	23
4.31	Korttelialueet.....	23
4.311	Loma-asuntojen korttelialueet RA.....	23
4.312	Erillispientalojen korttelialue AO.....	24
4.32	Maa- ja metsätalousalueet	24
4.321	Maa- ja metsätalousalueet M.....	24
4.321	Erityiset luonto- ja maisemakohteet.....	24
4.33	Liikennealueet ja kulkuyhteydet	24
4.331	Tiet	24
4.34	Yleiset määräykset	24

5	KAAVAN VAIKUTUKSET	25
5.1	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan	25
5.2	Luontoarvot, maisema ja rakennettu kulttuuriympäristö.....	25
5.3	Liikenteelliset vaikutukset.....	26
5.4	Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen.....	26
5.5	Sosiaaliset vaikutukset	26
5.6	Taloudelliset vaikutukset	26
6	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	26

Kaavaselostuksen liitteinä ja yhteydessä ovat:

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 27.5.2024, päivitetty 25.11.2024

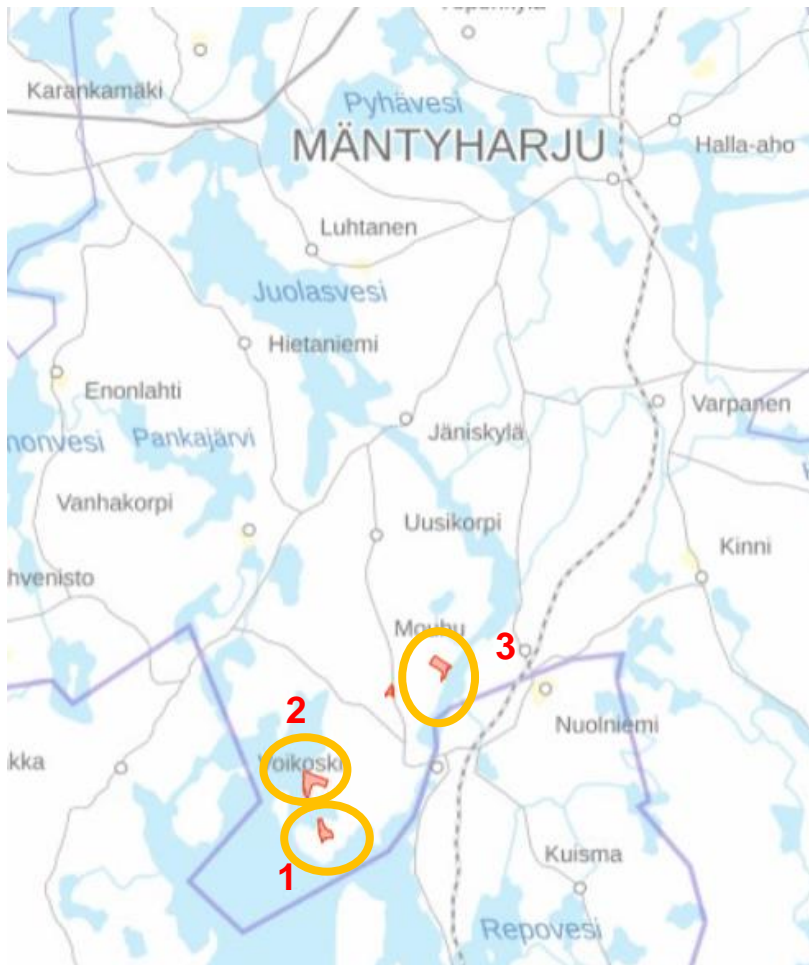
Liite 2 Ranta-asemakaavan tilastolomake (hyväksymisvaiheessa)

- Ranta-asemakaavam muutoksen kartta merkintöineen 25.11.2024
- Ranta-asemakaavan kumoamiskartta 25.11.2024

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Sijainti ja alue

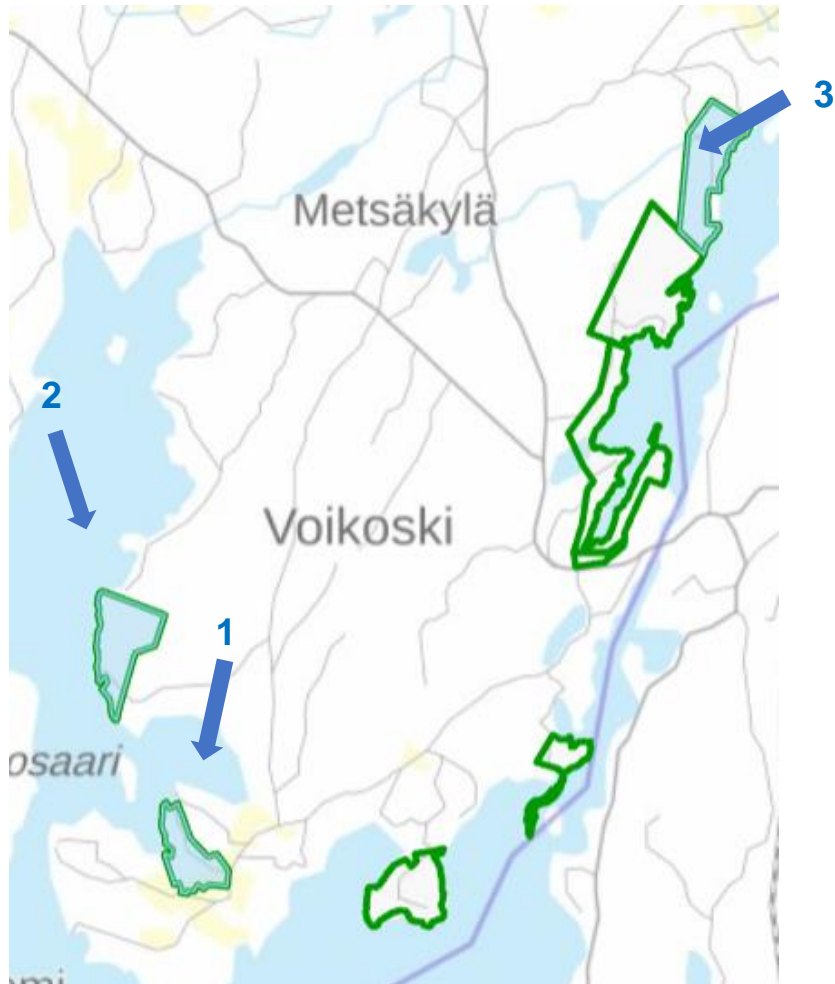
Suunnittelualue muodostuu Mäntyharjun kunnan eteläosassa sijaitsevista tiloista liskola 507-415-1-632, Mäntylä 507-415-1-557 ja Sarkaranta 507-415-1-650. liskolan tila jakaantuu useaan erilliseen palstaan, mutta kaikki kolme tilaa kuuluvat samaan liskolan ranta-asemakaavaan vuodelta 1992 ja ovat yksityisessä omistuksessa. Alueelta on linnuntietä reilu 20 km matka Mäntyharjun keskustaajamaan. Alueen pinta-ala on noin 60 hehtaaria. Suunnittelualueella on tällä hetkellä useita lomarakennuksia, saunoja ja muita talousrakennuksia. Näiden ulkopuolinen alue on tavanomaista maa- ja metsätalousaluetta. Kaava jakautuu kolmeen osa-alueeseen (kuva 2). Alue 1 sisältää liskolan maatilaa ja rannan alueen. Osa-alue 2 sijaitsee hieman pohjoisempana ja sisältää Kiistvuoren alueen sekä sen länsipuolisen rannan. Näistä kahdesta erillään on pohjoisin osa-alue 3, joka sijaitsee Sarkaveden länsirannalla.



Kuva 2. Keltaisella ympyröitynä kaavan alustava suunnittelualue ja sen kolme osa-aluetta. Punaisella rajattuna suurimpaan tilaan 507-415-1-632 kuuluvat palstat. Lähde: Mäntyharjun karttapalvelu, 2024.

Eteläisemmät osa-alueet 1 ja 2 sijaitsevat Vuohijärven pohjoisrannalla, kun taas pohjoisin osa-alue on Sarkaveden länsirannalla. Lähistöllä on myös Voikosken koskialue ja teollisuusalue. Suunnittelualueen itä- ja eteläpuolella kulkee Mäntyharjun kunnan ja Kouvolan kaupungin välinen raja.

Seuraavalla sivulla olevassa kartassa (kuva 3) näkyvät vielä tarkemmin liskolan ranta-asemakaavaan kuuluvat kolme osa-aluetta, joita muutos koskee.



Kuva 3. Kartalla korostettuna ja sinisillä nuolilla osoitettuna vuoden 1992 liskolan ranta-asemakaavan rajausta. Kaava-alue jakaantuu kolmeen osaan. Lähialueella on voimassa myös muita ranta-asemakaavoja. Lähde: Mäntyharjun karttapalvelu, 2024.

1.2 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Tavoitteena on nykyisen ranta-asemakaavan yksinkertaistaminen sekä päivittäminen nykyaikaisemmaksi ja nykytilannetta vastaavaksi. Kaavamuutoksessa kumotaan osa turhista ja/tai toteutumattomista alueista (mm. RM, RV-1). Aikaisemmin alueelle suunnitellun matkailun (RM) sijaan tontit tullaan osoittamaan tavanomaisiksi RA-alueiksi eli loma-asuntojen korttelialueiksi. Suurin osa alueesta on jo rakennettu ja olemassa olevat rakennuspaikat tulevat pysymään entisellään. Uusia rakennuspaikkoja ei kaavamuutoksen myötä siis synny. Nykyinen kunnan rakennusjärjestys sallii enintään 200 kerrosneliömetrin rakentamisen lomarakennuspaikoille. Rakennusjärjestyksen uusimisen ehdotuksessa on enintään 300 kerrosneliometriä. Kaavamuutoksessa rakennusoikeudet tulevat olemaan noin 150-200 kerrosneliömetrin välillä (takamaalla 280). Rakennusoikeuden määrään vaikuttavat esimerkiksi tonttien koot, rakennettavuus sekä luonnonolot.

Rantavyöhykkeeseen kuulumattomilta osilta nykyinen ranta-asemakaava sen sijaan kumotaan. Rantavyöhykkeeksi lasketaan noin 150-200 metrin etäisyys rannasta riippuen maaston muodoista.

Kaavan tavoitteita tarkennetaan tarvittaessa vielä ehdotuksen oltua nähtävillä ja siitä saatujen palautteen sekä viranomaislausuntojen perusteella. Alueella on tehty alustavaa maastotarkastelua sekä syksyllä 2022 että talvella 2023. Suunnittelualueelle on tehty vielä uusi kaavoittajan maastokäynti keväällä 2024, jolloin täydennettiin lähtötietoja muun muassa luonnonolojen ja maiseman osalta.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Luonnonympäristö ja maisema

Mäntyharjun länsiosan rantayleiskaavoituksen aikana on laadittu luonto- ja maisemaselvitys (08.02.2004 Mikko Siitonen/Ympäristötutkimus Oy Metsätähti). Edellä mainitussa luontoselvityksessä olivat vesistöistä mukana Sarkaveden alue sekä Vuohijärven alue. Alla on näiden alueiden osalta poimintoja luonto- ja maisemaselvityksen raportista:

Sarkavesi (pohjoinen osa-alue 3):

Sarkavesi on karu ja kirkasvetinen reittijärvi. Rantaviivaa luonnehtii kallioisuus; useissa kohdissa järveä reunustavat hyvin korkeat ja jyrkät kalliotörmät, joiden juurella esiintyy järeitä louhikoita. Sarkaveden rantojen karuus ja voimakas topografia näkyvät rantametsien piirteissä. Järven metsäranta on yleisesti ottaen luonnonmukainen ja monin paikoin erämainen. Yleensä metsät ovat karukkokankaita (kalliomaasto) tai kuivaa kangasta (harju- ja moreenimaat). Karun järven vesikasvillisuus on vaatimatonta. Etenkin Sarkaveden keskiosissa on suhteellisen alavia rantoja, joiden lahdissa esiintyy laajoja kortteikkoja. Muuten ilmaversoinen kasvillisuus on niukkaa ja ruovikkoa tapaa vain lahtien perukoissa.

Järven keskiosia luonnehtivat rauhalliset muodot ja osin laakeat rannat. Etelämpänä Taipaleen tienoilla järven itäranta muuttuu harjumaastoksi. Rantametsä on tyyppillistä harjumännikköä ja rantaviivassa näkyy jääkauden aikaisia harjumaaston muotoja: pyöreähköjä lahtia ja poukamia sekä kaarevia rantoja. Kokonaisuutena Sarkavesi on selvitysalueen maisemallisesti mielenkiintoisin järvi.

Kaikki rakentamattomat saaret tulee säilyttää edelleen rakentamattomina. Taipaleen alueen harjurantojen rakentaminen tulee lopettaa ja avoimet rantaosuudet säilyttää. Sarkaveden osalta mahdollisimman pitkien ja rakentamattomien rantaosuuksien säilyttäminen on erityisen tärkeää, koska järvi on merkittävä osa retkeilyn kannalta tärkeästä vesireitistä

- Luontoselvityksessä varsinaisen ranta-asemakaavan alueella Sarkaveden länsirannalla ei ole todettu erityisiä luonto- ja maisema-arvoja. Lähimmät huomionarvoiset kohteet sijaitsevat vesistön itäpuolella Taipaleen alueella ja pienissä saarissa. Suunnittelualueella on jo nykyisin rakennuskantaa (mökkit, saunat, talousrakennukset).

Vuohijärvi (osa-alueet 1 ja 2).

Vuohijärven rantaviivan luonne vaihtelee suuresti alueen eri osissa. Yleisesti ottaen rannat ovat asutumpia ja rehevämpiä kuin selvitysalueen muissa osissa. Rehevyyden vastineeksi Palosaarta, Kiistvuorta ja Torviniemeä luonnehtii kallioisuus ja karu yleisilme. Järven vesikasvillisuus edustaa tavanomaista Järvi-Suomen suurjärvien kasvillisuutta. Lahtien perukoissa esiintyy melko laajoja mutta harvakasvuisia ruovikoita ja järvikaislakasvustoja. Muuten rannoilla tapaa harvakasvuista kortteikkoa ja saraikkoja.

Suurmaiseman kannalta Vuohijärven keskeisiä kohteita ovat niemien ja saarten kalliomäet. Erityisesti jyrkkäpiirteiset ja korkeat kalliot Kiistvuori sekä Palosaaren ja Torviniemen mäet hallitsevat näkymiä Isoselältä. Rannan lähellä sijaitsevasta asutuksesta huolimatta itse rantaviiva on yleensä varsin luonnonmukainen.

Tietyt periaatteessa rakentamiseen sopivat osuudet tulisi säilyttää pääosin vaipaina niiden tueksi. Luontoarvojen, maiseman ja virkistyskäytön kannalta tärkeitä yksittäiskohteita ovat, idästä länteen lueteltuina:

- Kiistvuori (rantakaava on olemassa)

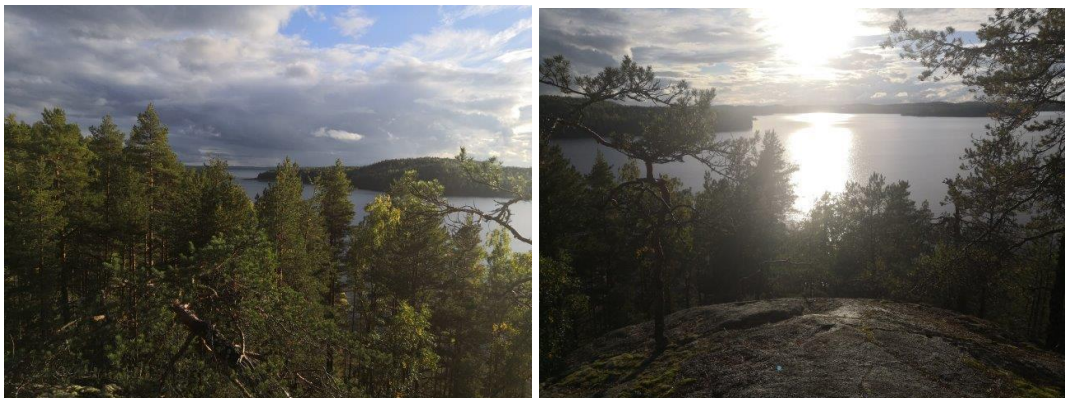
- Ranta-asemakaavan alueelta luonto- ja maisemaselvityksessä on nostettu esille Kiistvuori osa-alueella 2. Kallioalue erottuu lähiympäristöstä maiseman ja korkeuserojen takia. Kiistvuorelle ja läheiselle Mölönvuorelle osoitetaan ranta-asemakaavassa oma merkintä (ma tms.).

Maastotarkastelua maiseman osalta on suoritettu 15.9.2022, 7.12.2023 sekä 22.5.2024. Tilan alue on korttelien osalta enimmäkseen rakennettua (lomarakennuksia, paljon talourakennuksia, maatilan piharakennuksia ja päärakennus). Ranta-alueet (kuva 4a) ovat ihmistoiminnan vahvasti muokkaamia (laitureita, talourakennuksia jne.). Myös lomarakennuspaikkojen taustalla olevaa metsää on harvennettu paikoitellen (kuva 4b).



Kuvat 4a ja 4b. Korttelin 2 rantamaisemaa (vas.) ja harvennettua metsää korttelin 3 kohdalla (oik.).

Maisemallisesti merkittävimmät kohteet löytyvät Kiistvuorelta ja Mölönvuorelta, jonka korkealta kalliolta on näkymät Vuohijärvelle. Kiistvuori on huomioitu myös aiemmassa luonto- ja maisemaselvityksessä. Kaavan kortteleista numero 3 sijoittuu lähimmäksi Mölönvuorta, mutta se on nykyisin rakentamaton.



Kuvat 5a ja 5b. Maisemallisesti merkittävä Mölönvuoren kallioalue, joka on nykyisin rakentamaton.

Maastokäynnillä 22.5.2024 kartoitettiin tarkemmin suunnittelualuetta ja esille nousi myös nykyisestä kaavasta löytyvä puro/noro Sarkaveden puolella osa-alueella 3. Kyseinen puro on paikallisesti arvokas luontokohde, joka osoitetaan omalla merkinnällään kaavaan.



Kuvat 6a ja 6b. Puro/noro Sarkaveden osa-alueella, nykyisen kaavan korttelin 4 eteläpuolella.

2.111 Aiemmat selvitykset ja päätökset

- Mäntyharju rantayleiskaavoitus länsiosan luonto- ja maisemaselvitys 2001

Suunnittelualueelle on tehty rantayleiskaavan suunnitteluvaiheessa luonto- ja maisemaselvitys (08.02.2004 Mikko Siitonen/Ympäristötutkimus Oy Metsätähti).

2.12 Pohjavesi

Alue ei ole vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta.

2.13 Rakennettu ympäristö

2.131 Kulttuuriympäristöt

- RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston 22.12.2009 päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

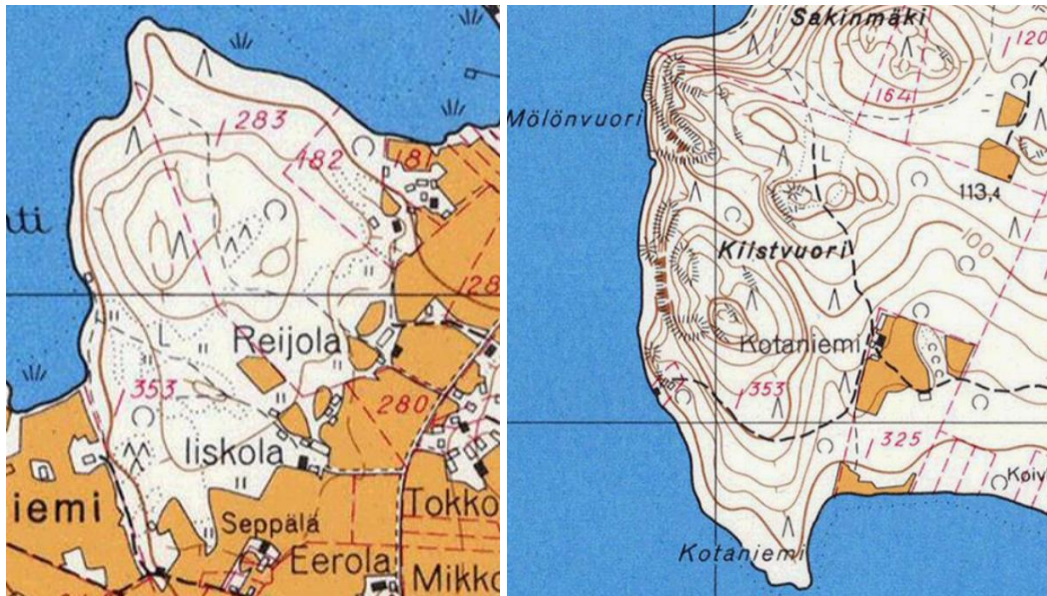
2.132 Muinaisjännökset

- Museoviraston muinaisjännösrekisteri.

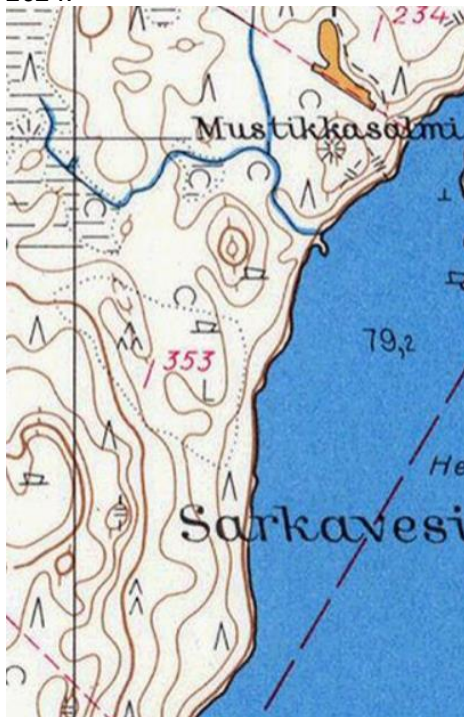
Suunnittelualueella ei ole nykyisten tietojen mukaan kiinteitä muinaisjännöksiä.

2.133 Historiallinen kartta-aineisto

Vuoden 1960 peruskartassa liskolan maatila näkyy jo kartalla, samoin yksittäinen rantarakennus Kiistvuoren eteläpuolella. liskolaan ja Kiistvuoren Kotaniemeen on ollut olemassa tieyhteys. Muilta osin suunnittelualue on rakentunut myöhemmin. Alla on otteet peruskartasta osa-alueilla 1-3.



Kuvat 7a ja 7b. Vuoden 1960 peruskartta Iiskolassa ja Kiiستvuorella. Alueella on ollut maatalan rakennuksia sekä yksittäisiä rantarakennuksia. Lähde: Mäntyharjun karttapalvelu 2024.



Kuva 8. Vuoden 1960 peruskartassa suunnittelualueella on vielä melko vähän rakennuskantaa lukuun ottamatta Iiskolan maatalan pihapiiriä. Lähde: Mäntyharjun karttapalvelu 2024.

2.134 Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on jo nykyisellään suurimmaksi osaksi rakennettua, lukuun ottamatta korttelia 3. Rakennuskanta koostuu eri ikäisistä lomarakennuksista, talousrakennuksista sekä Iiskolan maatalan pihapiirin rakennuksista. Rakennusrekisteristä suurimmalta tilalta Iiskola 507-415-1-632 löytyy rakennuksia 8 kappaletta, joiden perusrekisteritiedot näkyvät alla:

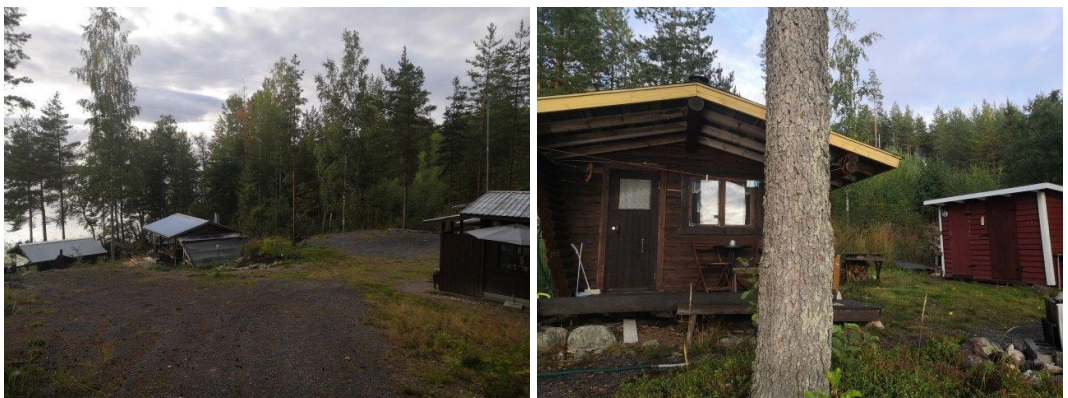
Rakennuksen prt	Käyttötarkoitus	Lupapro	Osoite	Valmistuspäivä	Pinta-alat
103055802P	yhden asunnon talot	RTL 22/84	liskolantie 13	1.12.1989	136 k-m ² , 136 m ² , 440 m ³
103055803R	loma-asunto	-	liskolantie 54	00.00.1972	30 k-m ²
103055804S	loma-asunto	-	Kotaniementie 154	00.00.1970	12 k-m ²
103055805T	loma-asunto		Sojoniementie 69b	00.00.1973	35 k-m ²
103055806U	loma-asunto	-	-	00.00.1971	35 k-m ²
103055807V	muu maa- ja metsä- tai kalatal.rakennus	126/84, muutoslupa 117/2001	liskolantie 13	1.11.1985, 16.3.2009	165 k-m ² , 165 m ² , 728 m ³
103055808W	yhden asunnon talot		Avovedentie 10	00.00.1920	91 k-m ² , 2 kerrosta
103055809X	sauna	127/2004	Kotaniementie	27.10.2020	25 k-m ² , 34 m ² , 68 m ³

Suunnittelualueen eteläisin osa-alue 1 liskolan maatilan alueella on rakennuskannaltaan vanhinta. Tilalla on päärakennus (kuva 9a) sekä useita maatilan pihapiirin rakennuksia. Näistä hieman erillään on lomarakennus järven länsirannalla (kuva 9b).



Kuvat 9a ja 9b. liskolan maatilan päärakennus, jonka osalta kaava kumoutuu (vas.). Tilan länsirannan lomarakennus ja rantaa M-1-alueella (oik.).

Korttelit 1, 2 ja 3 kuuluvat osa-alueeseen 2 Kiistvuorella, Vuohijärven rannalla. Eniten rakennuksia löytyy nykyisen kaavan korttelin 2 RM-1-alueelta, jossa on useita vuokramökkejä ja talusrakennuksia (kuva 10a, 10b ja 11a).



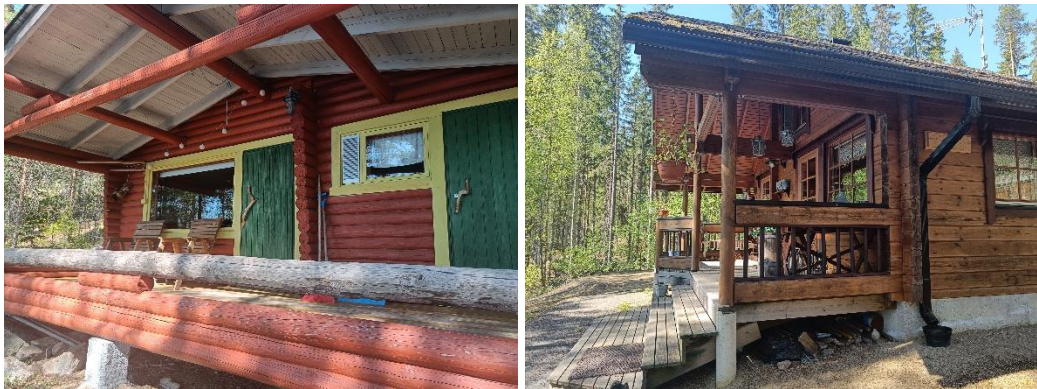
Kuvat 10a ja 10b. Korttelin 2 lomarakennus ja talusrakennuksia nykyisen kaavan RM-1-alueella.



Kuvat 11a ja 11b. Lisää RM-1-korttelin 2 rakennuksia (vas.) ja korttelin 1 lomarakennus (oik.)

Kortteli 3 Kiistvuoren ja Mölönvuoren välissä (nykyisessä kaavassa RV-1) on rakentamaton. Alueella on suuret korkeuserot ja maisemallisesti merkittävä kalliot.

Kortteli 4 RA sijaitsee osa-alueella 3 Sarkaveden rannalla pohjoisemmassa ja siellä on kaksi lomarakennusta sekä talousrakennuksia tiloilla 507-415-1-632 (kuva 12a) ja 507-415-1-650 (kuva 12b).



Kuvat 12a ja 12b. Pohjoisemman korttelin 4 lomarakennus (vas.) ja tilan Sarkaranta 507-415-1-650 lomarakennus (oik.).

2.14 Kunnallistekniikka

Kiinteistöt eivät 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.

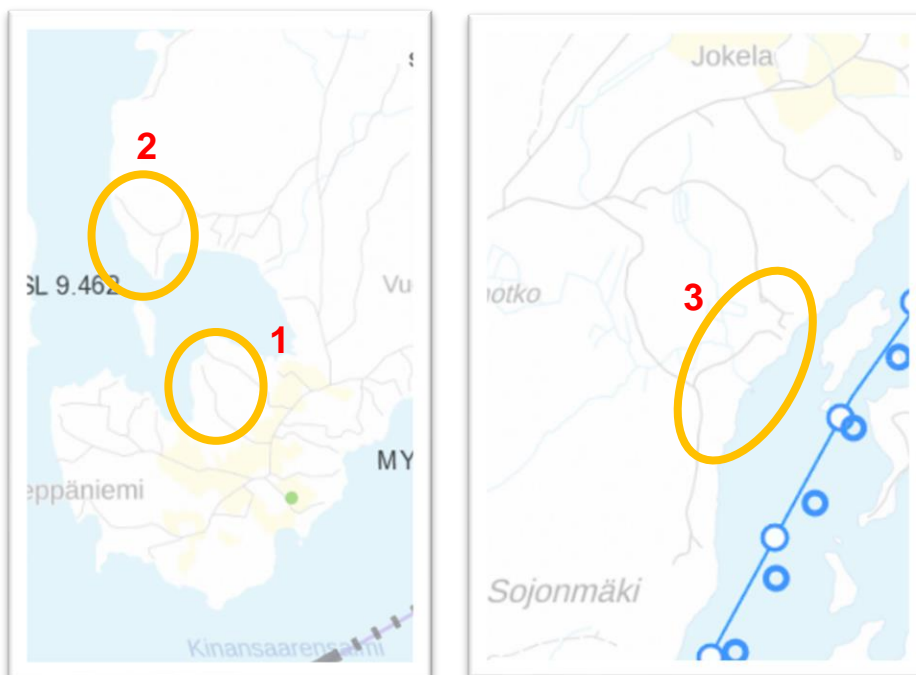
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat pääasiassa kaavoituksen kautta. Maakuntakaavoituksella on tässä keskeinen rooli. Nyt käsiteltävää liskolan ranta-asemakaavan muutosta koskevia tavoitteita ovat lähinnä:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallintaa 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. Maakuntakaavat laaditaan maakunnan liitoissa ja kaavat hyväksyy maakuntavaltuusto. Etelä-Savossa on voimassa kolme maakuntakaavaa. Kaikista Etelä-Savossa voimassa olevista maakuntakaavoista on tehty erillinen maakuntakaavojen yhdistelmä 1.4.2017.

Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan matkailun painopistealueeseen (Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava 12/12/2016). Kahden eteläisemmän osa-alueen kohdalla (kuva 13a) ei ole muita merkintöjä tämän lisäksi. Pohjoisen Sarkaveden osa-alueen (kuva 13b) itäpuolelta löytyvät merkinnät Mäntyharjun venereitit vv 9.201 sekä Savonselän melontarengas mlr 3.74 (Etelä-Savon maakuntakaava 4/10/2010).

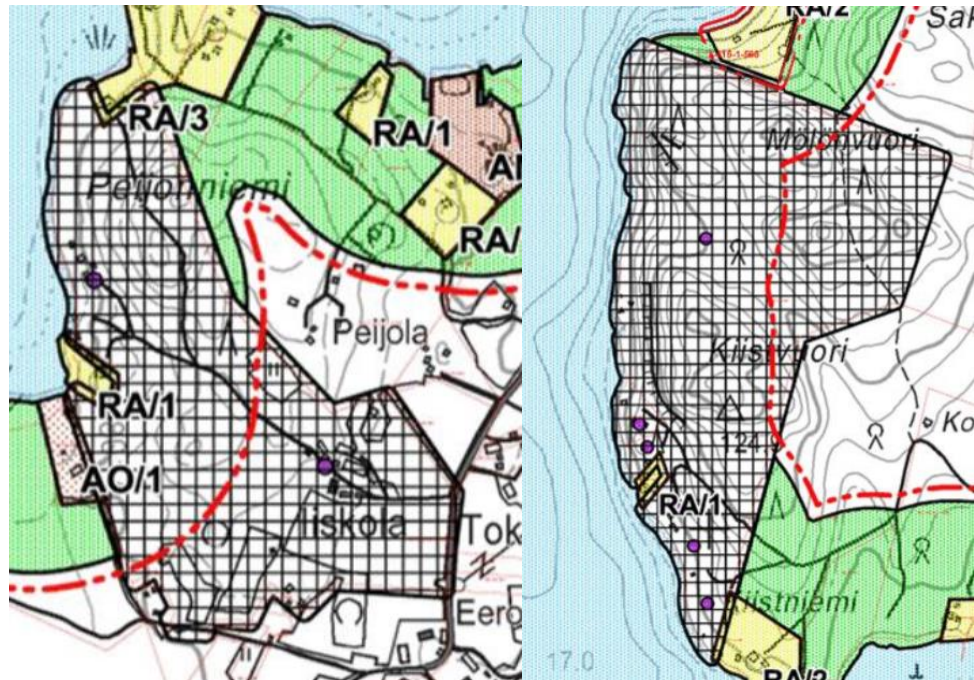


Kuvat 13a ja 13b. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä (vasemmalla eteläiset osa-alueet 1 ja 2 ja oikealla pohjoinen osa-alue 3, jonka itäpuolella kulkee venereitti ja melontareitti).

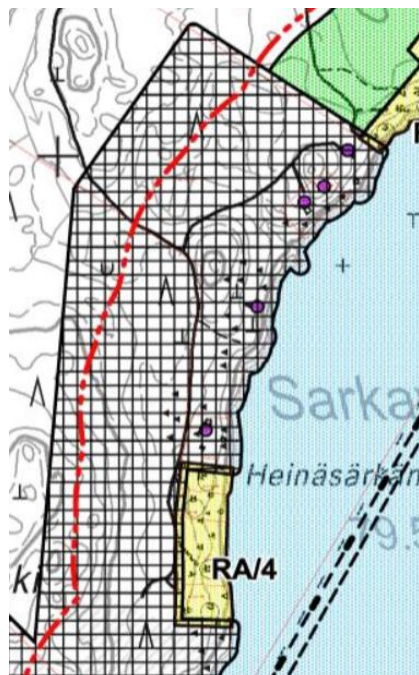
2.22 Yleiskaava

Alueelle on hyväksytty 10.1.2007 Mäntyharjun länsiosan rantaosayleiskaava. Yleiskaavassa liskolan ranta-asemakaavan kolme osa-alueetta on osoitettu ranta-asemakaava-alueeksi (kuvat 14a, 14b ja 15), eikä sillä ole tarkempia merkintöjä. Ranta-asemakaava-alue on merkitty mustavalkoisella rasterilla. Alueen yksityiskohtaisempaa rakentamista ja maankäyttöä ohjataan ranta-asemakaavalla.

Kuvissa alla näkyvät osa-alueet 1-3 vasemmalta oikealle: liskolan tilakeskuksen alue, Kiistvuoren alue ja Sarkaveden läntisen rannan alue. Välialueille jää yleiskaavassa joitakin yksittäisiä RA-lomarakenusten kortteleita (kuva 14).



Kuvat 14a ja 14b. Osa-alue 1 liskolan tilalla (vas.) ja osa-alue 2 Kiistvuorella (oik.).



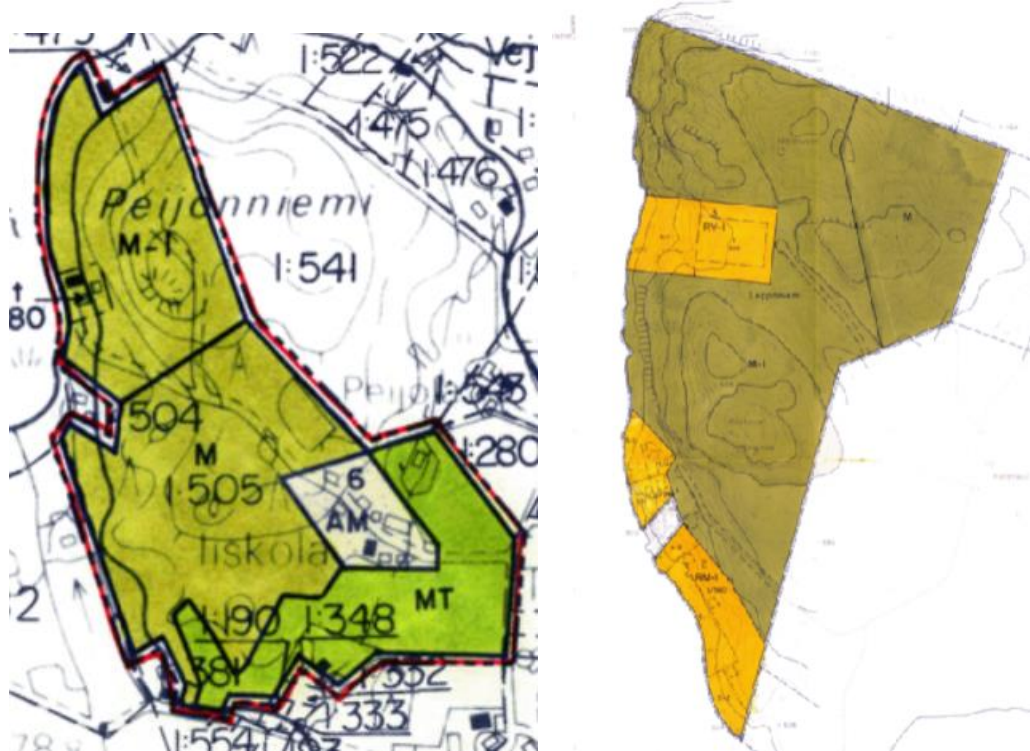
Kuva 15. Osa-alue 3 Sarkaveden rannalla, jonka eteläpuolella on yleiskaavan RA/4-alue.

2.23 Asemakaava

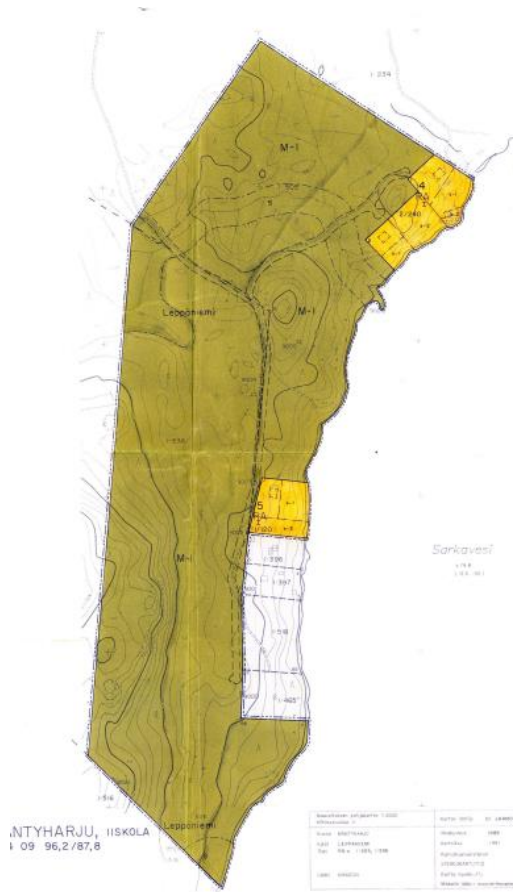
Alueella on voimassa liskolan ranta-asetmakaava, johon nyt laaditaan osittaista muutosta (2 tonttia ei ole mukana, eri omistajat). Kuvissa alla näkyvät vasemmalta oikealle liskolan ranta-asetmakaavan kolme eri osa-alueeta. liskolan maatilaa osa-alueella 1 kaavassa on merkintä 6 AM (kuva 16a) ja kaava on tehty eri mittakaavassa kuin kahdella muulla alueella Kiistvuorella ja Sarkaveden rannalla.

Kiistvuoren suunnalla osa-alueella 2 (kuva 16b) rantarakentamisen alueet on osoitettu merkinnöillä RV-1 (yleistä ja yhteisöjen loman- ja vapaa-ajanviettoa sekä maatilamatkailua ja yleistä virkistyskäyttöä (retkeilyä) palveleva korttelialue) sekä RM-1 (maatilamatkailua palvelevien loma-asuntojen korttelialue).

Osa Kiistvuoren palstan tonteista ja Sarkaveden osa-alueen 3 rantatontit (kuva 17) on osoitettu merkinnällä RA eli ne ovat tavanomaisia loma-asuntojen korttelialueita. Kaikilla kolmella alueella on lisäksi maa- ja metsätalousaluetta (M, M-1, MT).



Kuvat 16a ja 16b. liskolan tilan osa-alue 1 (vas.) ja siitä hieman pohjoisempaa Kiistvuoren osa-alue 2 (oik.) liskolan ranta-asetmakaavassa.



Kuva 17. Sarkaveden osa-alue 3 nykyisessä ranta-asetmakaavassa.

Alla on kuvakaappaukset ranta-asetmakaavan merkinnöistä ja määräyksistä. Alkuperäinen kaavakartta löytyy myös kaavan liitteistä.

RA	<p>Loma-asuntojen korttelialue.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 80 k-m² suuruisen lomarakennuksen sekä sauna- ja muita talousrakennuksia siten, että talousrakennusten lukumäärä on enintään kaksi ja yhteinen rakennusala enintään 40 m². - Omarantaisilla rakennuspaikoilla saunarakennuksen, jonka rakennusala saa olla enintään 25 m², saa sijoittaa myös kaavanmukaiselle s-1-alueelle vähintään 15 m rannasta. - Rakennukset on sopeutettava ympäristöönsä sijainnin ja värityksen osalta. - Ennen rakennusluvan myöntämistä ja kiinteistön muodostusta rakennuspaikat on paalutettava maastoon.
RM-I	<p>Maatilamatkailua palvelevien loma-asuntojen korttelialue.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alue on tarkoitettu palvelemaan liskolan tilan 1:505 maatilamatkailua. - Alue on tarkoitettu yhdeksi rakennuspaikaksi. Alueelle saa rakentaa kaavan osoittamalla tavalla lomarakennuksia. Yhden lomarakennuksen enimmäisrakennusoikeus on 100 k-m² ja kutakin lomarakennusta palvelemaan saa rakentaa sauna- ja muita talousrakennuksia siten, että talousrakennusten lukumäärä on enintään kaksi ja yhteinen rakennusala enintään 40 m². - Saunarakennuksen, jonka rakennusala saa olla enintään 25 m², saa sijoittaa myös kaavanmukaiselle s-1-alueelle vähintään 15 m rannasta. - Rakennukset on sopeutettava ympäristöönsä sijainnin, mittakaavan, tyylin, materiaalin ja värityksen osalta.

RV-I	<p>Yleistä tai yhteisöjen loman- ja vapaa-ajanviettoa sekä maatilamatkailua ja yleistä virkistyskäyttöä (retkeilyä) palveleva kortteli-alue.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alueelle on rakennettava yleistä virkistyskäyttöä (retkeilyä) palveleva leiripaikka ja rantautumisalue sekä niitä palvelevia kevyitä rakennelmia kuten laituri, keittokatos (nuotiopaikka), jätehuoltopiste ja kuiva- tai kompostikäymälä. Virkistyskäyttöä palvelevat rakennelmat on toteutettava ensin tai viimeistään samanaikaisesti majoitus- ja huoltorakennusten rakentamisen kanssa. - Alueelle voidaan rakentaa loman- ja vapaa-ajanviettoa sekä retkeilyä palvelevia majoitus- ja huoltotiloja seuraavasti <ul style="list-style-type: none"> - 1 majoitusrakennus (retkeilymaja) - 1 talousrakennus - 1 sauna - Alueen toteuttamisesta vastaa maanomistaja.
M	Maa- ja metsätalousalue.
M-1	<p>Maa- ja metsätalousalue.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maisemallisesti merkittävä alue. Alueella ei saa suorittaa avohakkuuta.

Lisäksi tonttien sisältäkin löytyy useita ”suojelumerkintöjä”, joille ei löydy maastossa mitään perustetta. Tonttien tavanomaistakin käyttöä kyseiset merkinnät rajoittavat huomattavasti, eikä niitä osoiteta enää tässä yhteydessä:

s

Suojeltava alue.

- Alue on säilytettävä luonnontilaisena. Alueella sijaitsevia lähteitä ei saa hävittää.

s-1

Suojeltava alue.

- Luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu. Alueelle voidaan sijoittaa kaavanmukaisesti yksi sauna ja rantavyöhykkeelle voidaan sijoittaa rakennuspaikan venevalkama.

s-2

Suojeltava alue.

- Luonnonmukaisena säilytettävä alueen osa, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei muutu. Alueelle ei saa rakentaa eikä alueella saa säilyttää veneitä.

2.24 Pohjakartta ja rakennusjärjestys

Ranta-asemakaavan muutosta varten on laadittu uusi pohjakartta. Kartassa on käytetty kolmiosaista käyräkarttaa laserkeilausaineistoa hyväksi käyttäen mitta-kaavassa 1:4000 (7.2.2024, Maanmittauspalvelu Puttonen Oy), Maanmittauslaitoksen kiinteistöraja-aineistoa sekä maastotietokantaa.

Mäntyharjun kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 5.9.2012 ja se on tullut voimaan 19.10.2012. **Uusi rakennusjärjestys on tarkoitus saattaa voimaan 1.1.2025. Tarkistetaan kaava-asiakirjat tältä osin ennen kaavamuutoksen hyväksyntää.**

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Kaavan vireille tulo

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 3.10.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin kaavaluonnoksen kanssa yhtäaikaisesti nähtäville 3.10.-3.11.2024.

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 (MRL 62 §). Osallisia ovat tässä hankkeessa ennen muuta:

- Viranomaiset: Etelä-Savon ELY-keskus, 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, kunnanhallitus, kunnanvaltuusto

3.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta (3.10.-3.11.2024) tiedotettiin kunnan ilmoitustaululla, verkkosivuilla sekä paikallislehdessä julkaistulla kuulutuksella ja osallisille sekä lähimmille naapureille postitetuilla kirjeillä. Osalliset eivät jättäneet huomautuksia aineistosta. Myös viranomaislausunnot pyydettiin tässä vaiheessa.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla, verkkosivuilla ja paikallislehdessä julkaistulla kuulutuksella ja osallisille sekä lähimmille naapureille postitetuilla kirjeillä. Osalliset voivat jättää muistutuksen aineistosta. Myös viranomaislausunnot pyydetään. Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan perusteltu vastine.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen menettelyjä on kuvattu tarkemmin liitteenä 1 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 (MRL 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 riittävydestä 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. Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualue kuuluu kokonaisuudessaan matkailun painopistealueeseen (Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava 12/12/2016). Kahden eteläisemmän osa-alueen kohdalla ei ole muita merkintöjä tämän lisäksi. Pohjoisen Sarkaveden osa-alueen itäpuolelta löytyvät merkinnät Mäntyharjun venereitit vv 9.201 sekä Savonselän melontarengas mlr 3.74 (Etelä-Savon maakuntakaava 4/10/2010). Kyseiset merkinnät on otettu huomioon suunnittelussa.

Yleiskaavan sisältö ja otteet kaavakartasta on esitelty kohdassa 2.22. Voimassa olevassa vuoden 2007 Mäntyharjun länsiosan rantaosayleiskaavassa kaikki liskolan ranta-asemakaavan kolme suunnittelualuetta on osoitettu ranta-asemakaava-alueeksi, jonka yksityiskohtaisempaa rakentamista ja maankäyttöä ohjataan ranta-asemakaavalla. Välialueille jää joitakin yksittäisiä yleiskaavan RA-lomarakennusten kortteleita.

3.33 Maanomistajan asettamat tavoitteet

Kaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty alueen maanomistajien aloitteesta. Tavoitteena on reilusti yksinkertaistaa nykyistä ranta-asemakaavaa ja päivittää se nykyaikaisemmaksi ja nykytilannetta vastaavaksi. Kaavamuutoksessa tarpeettomista ja toteutumattomista alueista luovutaan (esim. RM, RV-1). Tontit on nykyisen kaavan matkailun (RM) sijaan osoitettu tavanomaisiksi RA-alueiksi eli loma-asuntojen korttelialueiksi.

Suurin osa alueesta on jo rakennettu ja nykyiset paikat säilyvät entisellään. Kaavamuutoksen seurauksena varsinaisia uusia rakennuspaikkoja ei synny. Nykyinen kunnallinen rakennusjärjestys sallii enintään 200 neliömetrin rakentamisen lomarakennuspaikoilla. Rakennusoikeus on muutoksessa 160-200 kerrosneliometriä, keskimäärin noin 180 kerrosneliometriä (takamaalla 280). Rakennusoikeuden määrään vaikuttavat muun muassa tonttien koko, rakennettavuus ja luonnonolosuhteet. Kaavamuutoksessa pyritään noudattamaan nykyistä kiinteistöjaotusta.

Nykyisistä M-1 merkinnöistä eli maisemallisesti merkittävistä maa- ja metsätalous-alueista luovutaan ja ne muutetaan tavallisiksi M-alueiksi. Suuri osa suunnittelu-alueesta on tavallisessa metsätalouksikäytössä jo nykyisellään. Osa nykyisen kaavan maa- ja metsätalousalueista, jotka eivät kuulu selkeästi ranta-alueeseen kumotaan samalla. Kumottavaan alueeseen kuuluu myös liskolan maatilan pihapiiri (nykyisessä kaavassa AM).

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 Kaavaluonnoksen nähtävilläolo

Mäntyharjun kunnan tekninen lautakunta päätti asettaa kokouksessaan 27.8.2024 § 59 liskolan ranta-asemakaavan muutosta koskevat kaavaluonnosasiakirjat MRL 62 ja 63 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Asiakirjat pidettiin nähtävillä 3.10. - 3.11.2024 kunnan verkkosivuilla. Lisäksi kaava-asiakirjat sai pyydettäessä selailtavaksi kunnan teknisellä osastolla.

Kaavaluonnoksen ja valmisteluaineiston ollessa nähtävillä kuntalaisilla, alueiden maanomistajilla, viranomaisilla sekä muilla osallisilla oli mahdollisuus esittää huomautus kaavaluonnoksesta. Lähimpiä kaava-alueen naapureita tiedotettiin kirjeitse nähtävilläolosta ennen nähtävilläolon käynnistymistä. Lisäksi nähtävilläolosta tiedotettiin julkisella kuulutuksella sekä Pitäjänuutisissa että kunnan verkkosivuilla. Kaavaluonnoksesta ei jätetty huomautuksia.

Osallisille viranomaisille (Mäntyharjun rakennuslautakunta, Etelä-Savon ELY-keskus, Etelä-Savon maakuntaliitto sekä Mikkelin seudun ympäristöpalvelut) toimitettiin lausuntopyyntö. Vain kaksi lausuntoa jätettiin, seuraavassa on kaavanlaati-
jan vastineet lausuntoihin kursivoituna:

Rakennuslautakunta 14.10.2024

1. Kaavamääräyksistä poistetaan tai muutetaan 1.1.2025 poistuva termistö (Rakentamislain voimaantulo).

Vastine: Muutetaan tässä vaiheessa ja tarvittaessa lisää vielä ennen kaavan hyväksymistä ensi vuoden puolella. Rakennusten etäisyydet rantaviivasta otetaan kaavamääräyksiin rakennusjärjestyksen ehdotuksesta.

2. Suositellaan päivittämään rakennusoikeudet 2020 - luvun tarpeiden mukaiselle tasolle, esimerkiksi mukaillen Mäntyharjun kunnan rakennusjärjestystä (hyväksymismenettelyssä), mukaan lukien rantasaunan koko.

Vastine: Kaavaluonnoksessa esitetyt rakennusoikeudet ovat pääosin riittävät, vrt. ELY-keskuksen kriittinen kannanotto aiheesta. Yksittäisen rantasaunan rakennusoikeutta nostetaan 30 -> 36 k-m².

3. On erinomainen ja kannatettava asia, että maanomistaja päivittää koko ranta-asemakaavan verrattuna yksittäisten poikkeamislupien käsittelyyn. Ajantasainen kaava nopeuttaa ja selkeyttää rakentamisen luvitusta sekä mahdollistaa maanomistajien tarpeita.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Kaavaselostuksessa todetaan, että rantavyöhykkeeseen kuulumattomilta osilta nykyinen ranta-asemakaava kumotaan ja että rantavyöhykkeeksi lasketaan noin 200 metrin etäisyys rannasta. Kaavakartan perusteella ranta-asemakaavoitettu alue ulottuisi jatkossa paikoin vain n. 100 metrin etäisyyteen rantaviivasta. Ranta-asemakaava tulee rajata siten, että maaston muodot huomioiden koko rantavyöhyke sisältyy ranta-asemakaava-alueeseen jatkossakin. Tällöin on huomioitava erityisesti vesistömaisemaan erottuvat n. 200 metrin etäisyydellä rantaviivasta sijaitsevat mäen päällykset osana rantavyöhykettä.

Vastine: Maaston muotoihin perustuvaa rajausta on jo nimenomaan hyödynnetty kaavaluonnoksessa, mutta rajausta laajennetaan vielä kolmella osa-alueella (Kiistvuori, Mölönvuori ja Sarkaveden osa-alueen eteläosa).

ELY-keskus suhtautuu kriittisesti rakennuspaikkakohtaisten rakennusoikeuksien nostamiseen ilman, että tarkastellaan samalla alkuperäisen ranta-asemakaavan rakennuspaikkojen määrää ja kokonaisrakennusoikeutta. Etenkään yhteiskäyttöiseen matkailukäyttöön osoitettujen korttelialueiden muuttaminen sellaisenaan vastaavaksi määräksi omarantaisia lomarakennuspaikkoja samalla rakennusoikeutta kasvattaen ei ole maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta perusteltua.

Vastine: Rakennusoikeuksien nostot ovat hyvin maltillisia suhteessa vireillä olevaan rakennusjärjestyksen muutokseen, jossa enimmäisrakennusoikeutta ollaan nostamassa 200 -> 300 kerrosalaneliömetriin lomarakennuspaikoilla. Yleisesti ottaen tärkein seikka rakennusoikeuksien laskemisessa on maanomistajien tasapuolinen kohtelu olosuhteiltaan samankaltaisilla alueilla. Kaavaratkaisu perustuu mitoituslaskelmiin ja maanomistajien tasapuoliseen kohteluun juuri näissä olosuhteissa.

Muodostettavalle uudelle korttelille 6 ollaan kaavaluonnoksessa mahdollistamassa asuinrakennuksen rakentaminen. Tälle uudelle rakennusoikeudelle ei näyttäisi olevan mitoituksellista perustetta ja eikä sitä tule osoittaa kaavassa. Ko. korttelialueelle voidaan sallia ainoastaan voimassa olevan kaavan mukainen rantasaunan rakennusala, ellei erityisiä perusteita mitoitusratkaisun muuttamiselle ole.

Vastine: Korttelin rajausta kavennetaan vielä rannan osalta ja kaavamääräyksissä annetaan asuinrakennukselle vähimmäisetäisyydeksi rantaviivasta 50 metriä. Perusteena AO-rakennuspaikalle on mahdollisuus laajentaa tilan talouskeskusta lähemmäksi rantaa (toinen päärakennus), mikä tukisi myös kyläalueen elinvoimaisuutta.

MRL 73§:n mukaisesti ranta-alueille jää edelleen riittävästi yhtenäistä rakentamattomaa ranta-aluetta. Tilanne ei muutu nykytilanteesta, kyseinen ranta on jo rakentamisen piirissä. Rantarakentamista ohjaavan kaavan sisältövaatimuksia koskevassa maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä ei ole säädetty kilometrikohtaisesta rakentamisen enimmäismäärästä tai rantaviivan mittaustavasta. Kunnalle jää näin ollen varsin laaja liikkumavara päättää ranta-alueille sijoitettavan rakentamisen määrästä edellyttäen, että mitoitusperusteita soveltaen laadittu kaava täyttää mainituissa lainkohdassa ranta-asemakaavalle asetetut sisältövaatimukset.

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa luonnonmaisemaltaan merkittävät metsäalueet on osoitettu M-1-merkinnällä, joille ei saa kaavamääräyksen mukaan suorittaa avohakkuita. Merkintä voi olla paikoin perusteltua säilyttää kaavassa juuri luonnonmaiseman turvaamiseksi myös jatkossa. Kaavassa maisemallisesti arvokkaiksi alueiksi merkityt alueet ovat rajaukseltaan lähes samoja, kuin alueella olevat

kallioiset metsälain §10 kohteet, mikä ei turvaa alueen maisemallisia arvoja riittäväällä tavalla. Metsälakikohteiden rajauksessa ei ole otettu huomioon maisemallista näkökulmaa, vaan ne on tarkoitettu luonnon kannalta arvokkaiden pienialaisten kohteiden säilyttämiseen. Kyseiset metsälakikohteet kallioisina alueina antavat hyvän lähtökohdan ma-alueen rajaukselle, mutta rajauksen tulee kattaa Kiistvuoren ja Mölönvuoren välistä Vuohijärven rantaa laajemmin, jotta luonto- ja maisemaselvityksessä (2004, Mikko Siitonen/Ympäristötutkimus Oy Metsätähti) kuvaillut maisemalliset arvot säilyvät. Ma-alueen kaavamääräys ei myöskään nykyisessä muodossaan turvaa maisema-arvojen säilymistä riittäväällä tavalla, ja sitä tulee tarkentaa, esimerkiksi muotoon "alueen maisemalliset arvot tulee säilyttää".

Vastine: Laajennetaan kyseisiä alueita ja korjataan määräys lausunnon mukaisesti.

Maisemaltaan aroille rakennuspaikoille on voimassa olevassa kaavassa osoitettu rakentamista rakennuspaikoilla rajaavia ja luonnonmukaisena säilytettäviä alueen osia. Merkinnät ovat perusteltuja säilyttää edelleen kaavassa, vaikkei niistä ainakaan rakentamisen osalta ole kartan perustella juuri piitattukaan. Maankäyttö- ja rakennuslain ranta-asetuksia koskevien sisältövaatimusten mukaisesti maankäytön on sopeuduttava rantamaisemaan. Merkintöjen säilyttäminen kaavassa on perusteltua myös vuoden 2025 alusta voimaan tulevan rakentamislain luvitusta muuttavan vaikutuksen vuoksi.

Vastine: Kyseiset merkinnät ovat olleet tarpeettomia jo alkuperäisessä kaavassa ja jopa haitanneet rakennuspaikkojen tavanomaista käyttöä. Maisemallisesti tärkeimmät kohteet on rajattu rakennusalojen ulkopuolelle. Esitetyt yleiset kaavamääräykset riittävät ohjaamaan rakennuspaikkojen käyttöä.

ELY-keskus pitää hyvänä, että vesilain nojalla alueidenkäytössä huomioitava puro osoitetaan kaavassa edelleen sen turvaavalla merkinnällä. Puron ympärille osoitettavan luo-merkinnän on oltava kuitenkin riittävän laaja, jotta puron ominaispiirteiden säilyminen turvataan riittävästi. Luontokohteen rajauksen leveys tulee säilyttää vähintään voimassaolevan kaavan mukaisena, ellei sen kaventamiselle ole luonnontieteellisiä perusteluja. Yleisesti olisi suositeltavaa jättää puroille ja noroille vähintään 30 metrin levyinen suojavaiohyke, jotta niiden luontoarvot säilyvät. Voimassa olevassa kaavassa luontokohteen rajausta myös jatkuu pidemmälle ja laajemmalle, ja kaavan kumoaminen näiltä osilta heikentää merkittävästi luontokohteen säilymistä mahdollisuuksia tulevaisuudessa.

Vastine: Laajennetaan kyseistä aluevarausta.

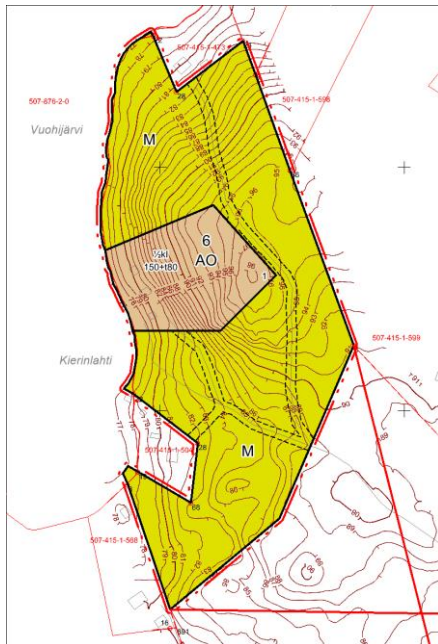
Luontokohteen kaavamääräyksessä ei tule käyttää sanamuotoa "tulee pyrkiä säilyttämään", sillä se ei turvaa kyseisiä kohteita riittäväällä tavalla. Purot, norot ja lähteet ovat vesilain (587/2011) suojaamia kohteita, ja niiden ympäristöt voivat olla myös metsälain (1093/1996) §10 kohteita. Lähtökohdaksi tulisi olla, että kaava mahdollistaa näiden kohteiden säilymistä vähintään lain edellyttämällä tavalla. Kaavamääräys tulee luo-kohteelle olla muodossa "kohteen luonnontilaa ei saa heikentää".

Vastine: Korjataan lausunnon mukaisesti.

Kaavaehdotuksesta saataviin lausuntoihin ja mahdollisiin muistutuksiin laaditaan edelleen vastineet ja palaute otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon ennen kaavan hyväksymistä.

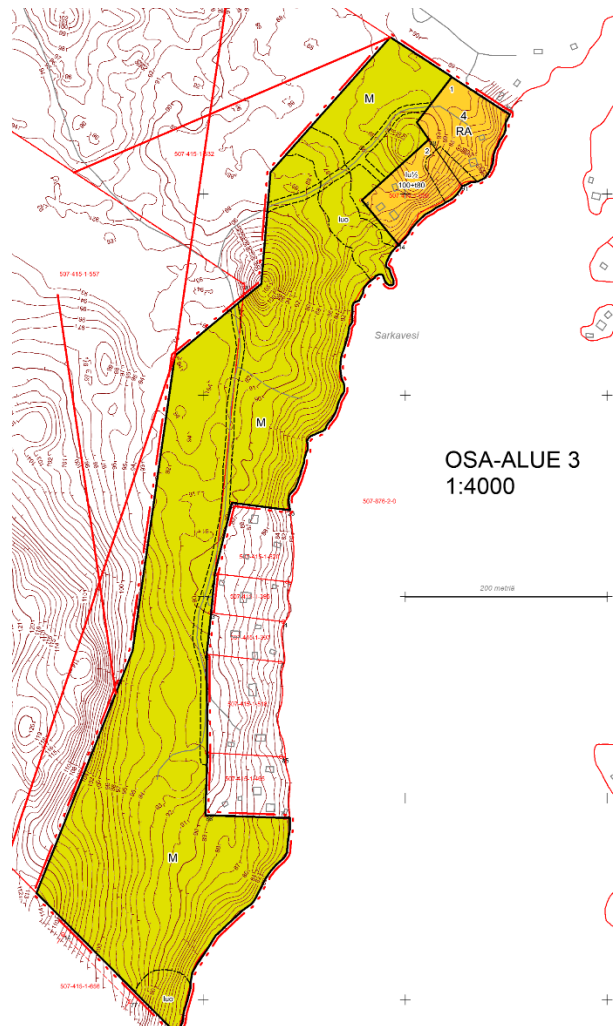
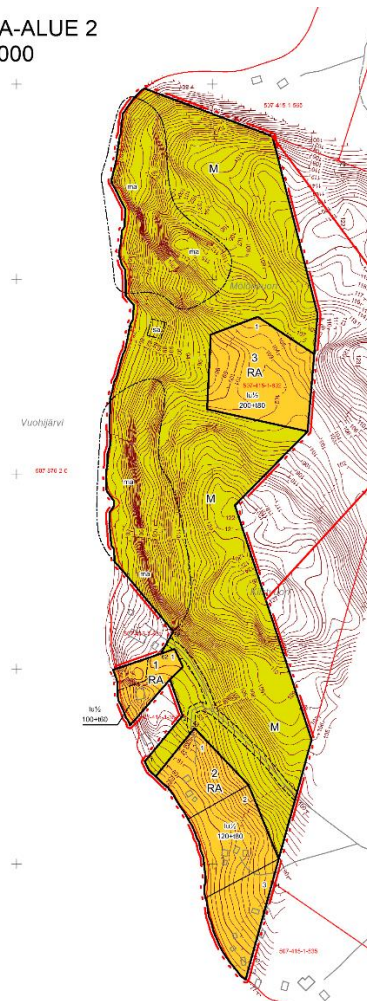
RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

Alla on otteet ranta-asemakaavaratkaisusta kolmella eri osa-alueella. Varsinainen kaavakartta löytyy mittakaavassa selostuksen yhteydestä.



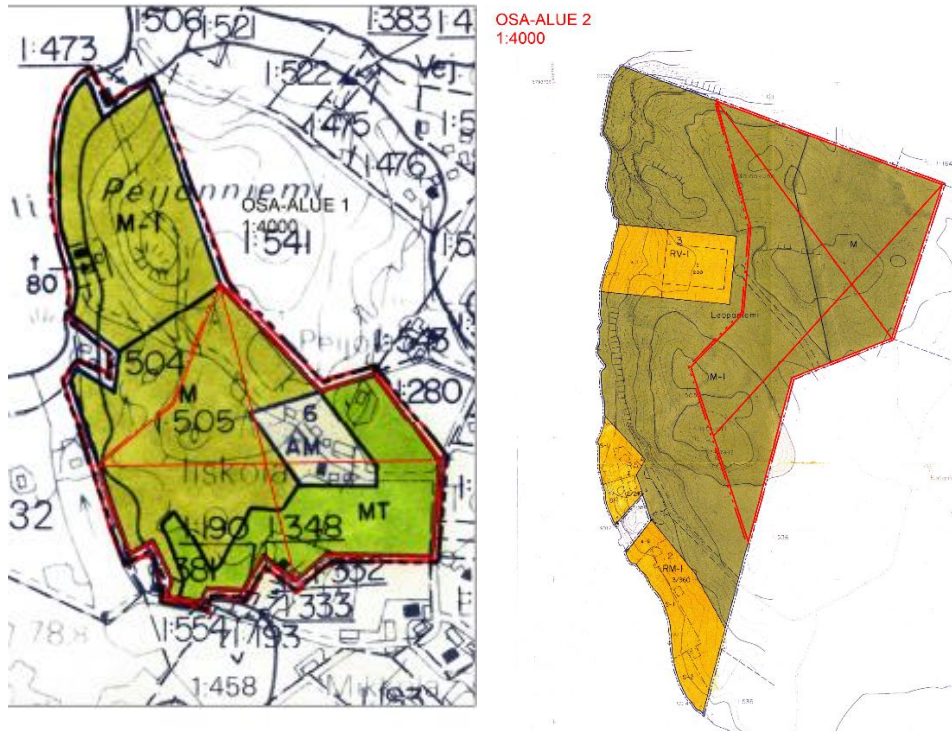
Kuva 18. Ranta-asemakaava osa-alueella 1 liskolan tilakeskuksen rannassa.

OSA-ALUE 2
1:4000

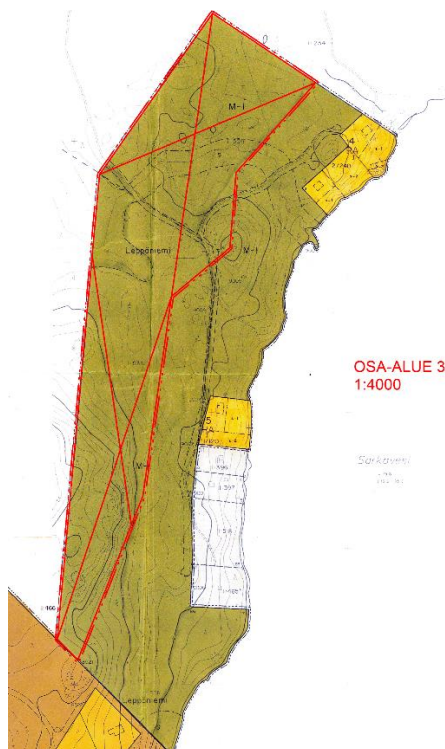


Kuvat 19a ja 19b. Ehdotus osa-alueella 2 Kiistvuorella sekä osa-alueella 3 Sarkavedellä.

Varsinaisen ranta-asemakaavan muutoksen yhteydessä myös kumotaan ranta-
vyöhykkeeseen kuulumatonta aluetta (AM, M-1, M, MT).



Kuvat 20a ja 20b. Kumottavat alueet osa-alueilla 1 ja 2.



Kuva 21. Kumottava osa kaavasta osa-alueella 3.

4.1 Mitoituksen perusteet

4.1.1 Loma-asumisen korttelialueiden mitoituksen perusteet

Varsinaisten rakennuspaikkojen lukumäärä pysyy täysin entisellä tasolla. Varsinainen lomarakentaminen tulee sijoittumaan rannan tuntumaan, lukuun ottamatta Kiistvuoren korttelia 3 jossa vain sauna on rannan lähistöllä.

Mitoituksessa on otettu huomioon kunnan nykyinen rakennusjärjestys, joka sallii lomarakennusalueilla maksimissaan 200 kerrosneliömetrin rakentamisen. Rakennusoikeudet vaihtelevat kortteleittain välillä 160-280 k-m², riippuen muun muassa tonttien koosta, maastonmuodoista ja luonnonoloista. Kaavaratkaisua on peilattu myös vuoden 2025 alusta voimaan tulevaan rakennusjärjestykseen.

4.2 Kaavan mitoitus

Kaavamuutosalueen maapinta-ala on kaavassa muodostettujen tietokantojen perusteella 31,4 ha. Suunnittelualueella on rantaviivaa noin 1850 metriä.

Kaavan rakennusoikeus ja rakentamistehokkuus:

Kortteli	Alueva- raus	Pinta-ala m ²	Rakennusoi- keus k-m ²	Rakentamis- tehokkuus e=
1	RA	2763	100 + t60	0,06
2	RA	14755	3 x (120 + t80)	0,04
3	RA	9667	200 + t80	0,03
4	RA	10596	2 x (100 + t80)	0,03
6	AO	9659	150 + t80	0,02
	M	266137	36	0,00
YHTEENSÄ		313577	1636	0,005

Taulukko osoittaa, että RA-alueiden rakentamistehokkuus jää edelleen alhaiseksi, joten korttelialueille jää myös riittävästi vapaa-alueita. Aluetta ympäröi maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnittelualueen kokonaistehokkuus jää hyvin maltilliseksi (e=0,005) ja esim. omaehtoiseen virkistäytymiseen jää merkittävästi vapaata aluetta maa- ja metsätalousalueelta. Myös vapaan rannan osuus pysyy voimassa olevan kaavan tasolla.

Ranta-asemakaavasta kumotaan maatilan talouskeskuksen alue AM sekä maa- ja metsätalousaluetta, joka ei kuulu rantavyöhykkeeseen (noin 150-200 m rannasta). Pinta-alaa kumottavalla alueella on yhteensä noin 31 hehtaaria. Tarkempi tilastointi tapahtuu ennen kaavan hyväksyntää.

4.3 Aluevaraukset

4.31 Korttelialueet

4.311 Loma-asuntojen korttelialueet RA

Korttelit 1, 2 ja 3 sijaitsevat Kiistvuoren palstalla Vuohijärvellä ja kortteli 4 Sarkavedellä. Edellä mainitut alueet ovat kaikki loma-asuntojen korttelialueita. Kullekin tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen sekä sauna- ja muita talousrakennuksia siten, että talousrakennusten lukumäärä on enintään neljä.

Korttelin 3 yhteyteen osoitetaan rantasaunan rakennusala erikseen merkinnällä sa. Kaavamääräyksen mukaan kyseessä on rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan. Saunan kerrosaluku on yksi ja enimmäiskoko 36 kerrosalaneliometriä.

4.312 Erillispientalojen korttelialue AO

Maatilan tilakeskus AM korttelissa 6 kumoutuu. Kaavaan osoitetaan sen sijaan kortteli 6 AO rantaan (nykyinen kaava sisältää alueella 80 neliötä talousrakentamista, rakennuskanta jo olemassa). Kaavaratkaisu mahdollistaa tilalle toisen päärakennuksen sijoittamisen rannan läheisyyteen. Vapaa rantaviiva ei vähene ratkaisun myötä.

Kaavamääräyksen mukaan kullekin AO-tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen sekä sauna- ja muita talousrakennuksia siten, että talousrakennusten lukumäärä on enintään neljä.

4.32 Maa- ja metsätalousalueet

4.321 Maa- ja metsätalousalueet M

Alueet osoitetaan tavanomaiseksi maa- ja metsätalousalueeksi nykyisen maa- ja metsätalousoikeuden mukaisesti. Ranta-alueelta poistuu M-1 määräys, joka rajoittaa tavanomaistakin metsälakiin perustuvaa metsänkäsittelyä. M-1 määräys oli aiemmassa ranta-asemakaavassa osoitettu perustuen rantametsien käsittelysuositukseen. Nykykäytännön mukaan metsänkäsittelyn rajoitteita ei tule asettaa ilman selkeitä perusteita, joten M-1 määräys poistetaan. Aluetta on hoidettu normaalien metsätalousoikeuksien mukaisesti, eikä alueella ole erityisiä luonnonarvoja.

M-alueelta poistuu kaavamuutoksen myötä maisematyöluvan tarve.

4.321 Erityiset luonto- ja maisemakohteet

Alueella olevat erityiset luonto- ja maisemakohteet on osoitettu omilla merkinnöillään (luo- ja ma-merkinnät). Merkinnän luo kaavamääräyksen mukaan kyseessä on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue (kaksi lähteikköä ja puro/noro). Kohteen luonnontilaa ei saa heikentää. Merkintä ma on sen sijaan maisemallisesti arvokas alue ja alueen maisemalliset arvot tulee säilyttää.

4.33 Liikennealueet ja kulkuyhteydet

4.331 Tiet

Alueella olevat tieyhteydet ja kulkuyhteydet on osoitettu ohjeellisina.

4.34 Yleiset määräykset

Rakennuksen / rakennelman tulee sijaita rantaviivasta:

- pienehkö rakennelma, alle 13 m², vähintään 10 metriä
- rantasauna, enintään 36 k-m², vähintään 15 metriä
- kaikki muut alle 100 k-m² rakennukset, rakennelmat ja katokset, vähintään 20 metriä
- kaikki yli 100 k-m² rakennukset, rakennelmat ja katokset, vähintään 30 metriä
- asuinrakennus korttelissa 6, vähintään 50 metriä.

Rakennukset on sopeutettava ympäristöönsä sijainnin, mittakaavan, tyylin, materiaalin ja värityksen osalta. Rakentamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää tonttien puustoa ja arvokkaat kasvillisuuden reunavyöhykkeet, merkittävät luonnon kauneusarvot sekä luonnonmuodostumat. Ennen rakennusluvan myöntämistä ja kiinteistön muodostusta tontit on paalutettava maastoon.

Rakennuksen alapohjan kosteudesta tai vedestä vaurioituvan alimman osan on oltava vähintään keskimäärin kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvakorkeuden (HW/100) tasolla. Tämän lisäksi on huomioitava aaltoiluvara.

Vesi- ja jätevesihuolto voidaan hoitaa kiinteistökohtaisesti.

Alueen tonteille rakennetaan omat kaivot tai vesi johdetaan yhteiskaivoista.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulain ja sen nojalla annettuja säädöksiä, talousjätevesiasetuksen määräyksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen.

Hulevesien käsittelyssä ja kunnallistekniikan suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota vesiensuojelulliseen näkökulmaan. Hulevesistä ja viemäriveriesien johtamisesta on esitettävä tarkemmat suunnitelmat alueen jatkosuunnittelun ja rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Hulevesien käsittely tulee tapahtua kiinteistökohtaisesti.

Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kunnan jätehuoltomääräysten säädöksiä.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

Maakuntakaavan huomioon otto

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

Yleiskaavan huomioon otto

Yleiskaavan sisältö on esitetty kohdassa 2.22. Yleiskaavassa ei ole esitetty alueen maankäytön tavoitteita tarkemmin, sillä alue on kokonaisuudessaan ranta-asema-kaava-alueella. Kaavaratkaisu tuo kyseisten tilojen maankäyttöä lähemmäksi niitä ympäröivää yleiskaavaa ja sen määräyksiä.

5.2 Luontoarvot, maisema ja rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutos ainoastaan päivittää alueen merkinnät vastaamaan nykytilannetta, joten varsinaisia muutoksia maisemaan ja ympäristöön ei ole odotettavissa. Vaapaan rantaviivan osuus säilyy ennallaan, eikä rakentaminen laajene rantaan päin.

Aiemmissa luontoselvityksissä ja maastokäynneillä ei ole todettu erityisiä kaavaa rajoittavia tekijöitä lukuun ottamatta maisemallisesti paikallisesti merkittävää Kiistvuoren ja Mölönvuoren kallioaluetta. Kyseiset kalliot osoitetaan kaavassa ma-alueeksi eli maisemallisesti merkittäväksi alueeksi. Sarkaveden puolella korttelin 4 eteläpuolella sijaitseva luonnonarvoiltaan paikallisesti merkittävä puro/noro osoitetaan merkinnällä luo ja se jää rakentamisen ulkopuolelle. Samoin etelärajalla oleva lähdeikkö.

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. Rantavyöhykkeeseen kuulumattomat maa- ja metsätalousalueet kumotaan kaavasta.

Alueella ei ole nykyisten tietojen mukaan muinaismuistoja tai kulttuuriympäristön kannalta arvokkaita kohteita. Rakennuskanta on enimmäkseen peräisin 1960-luvun jälkeiseltä ajalta, lukuun ottamatta liskolan maatilan tilakeskusta. Maatilan alue (AM) kumoutuu kaavasta, sillä se ei kuulu varsinaiseen rantavyöhykkeeseen.

5.3 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavaratkaisu nojautuu pääosin jo olemassa olevaan tieverkkoon. Kortteleihin 1, 2, 4 ja 6 on olemassa tieyhteys ja kyseiset korttelit ovat jo rakennettuja. Ainoastaan tällä hetkellä rakentamattomaan kortteliin 3 Kiistvuorella rakennetaan uusi tieyhteys jo nykyisen metsäuran paikalle. Mölönvuoren kallioalueella kulkee polkuja nykyisin. Muilta osin uusia liittymiä tai tieyhteyksiä ei ole tarpeen rakentaa.

5.4 Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen

Kaavan suunnittelualueella ei ole nykyisin varsinaista virkistyskäyttöä, sillä kyseessä ovat yksityisten maanomistajien tilat. Kaavan taustamaat kaikilla kolmella osa-alueella on osoitettu maa- ja metsätalousalueena, joka soveltuu omaehtoiseen virkistäytymiseen jokaisenoikeudella edelleen.

5.5 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.

5.6 Taloudelliset vaikutukset

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

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.

Kotkassa 25.11.2024

Kaavan laatija:
DI Jarmo Mäkelä
Mussalontie 428, 48310 Kotka
0400 220 082

Avustava suunnittelija:
Kaavasuunnittelija FM Susanna Mäkelä
045 137 1544
Sähköpostiosoitteet ovat muotoa etunimi.sukunimi@karttaako.fi