

## MÄNTYHARJUN KUNTA

### Mäkelän ranta-asemakaavan muutos

Koskee tilaa 507-419-6-40

### Kaavaselostus

Kaavaehdotus 23.10.2023



*Maisemaa suunnittelualueeseen kuuluvan tilan pihapiiristä.*

Vireilletulo 28.3.2022 § 45  
Luonnos 27.4.-28.5.2023  
Ehdotus  
Hyväksyminen  
Lainvoima

**Karttaako**

Kaavoitusinsinööri Hanna Nirkko  
Mikkelin Yliopistokeskus  
Lönnotinkatu 7  
50100 Mikkelä

## SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	3
1.1	Sijainti ja alue.....	3
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet .....	4
2	LÄHTÖKOHDAT .....	4
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	4
2.11	Luonnonympäristö ja maisema .....	4
2.111	Aiemmat selvitykset ja päätökset .....	5
2.12	Pohjavesi.....	6
2.13	Rakennettu ympäristö .....	6
2.131	Kulttuuriympäristöt .....	6
2.132	Muinaisjäännökset .....	6
2.133	Historiallinen kartta-aineisto .....	6
2.134	Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö .....	7
2.14	Kunnallistekniikka .....	8
2.15	Maanomistus .....	9
2.2	Suunnittelutilanne .....	9
2.21	Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	9
2.22	Yleiskaava.....	9
2.23	Asemakaava.....	9
2.24	Pohjakartta ja rakennusjärjestys .....	10
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	10
3.1	Kaavan vireille tulo .....	10
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
3.21	Osalliset.....	11
3.22	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	11
3.3	Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	11
3.31	Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet.....	11
3.32	Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet .....	11
3.33	Maanomistajan asettamat tavoitteet.....	12
3.4	Tutkitut vaihtoehdot.....	12
3.5	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	12
3.51	Kaavaluonnoksen palaute ja tavoitteiden tarkentuminen.....	12
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
4.1	Mitoituksen perusteet.....	14
4.11	Maatilojen talouskeskusten korttelialueiden mitoituksen perusteet.....	14
4.2	Kaavan mitoitus .....	15
4.3	Aluevaraukset.....	15
4.31	Korttelialueet.....	15
4.311	Maatilojen talouskeskusten korttelialue AM-1 .....	15
4.32	Maa- ja metsätalousalueet .....	15
4.321	Metsätalousalue .....	15
4.33	Liikennealueet ja kulkuyhteydet .....	16
4.331	Tiet.....	16
5	KAAVAN VAIKUTUKSET .....	16
5.1	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan .....	16
5.2	Luontoarvot, maisema ja rakennettu kulttuuriympäristö.....	16
5.3	Liikenteelliset vaikutukset.....	17

5.4	Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen .....	17
5.5	Sosiaaliset vaikutukset .....	17
5.6	Taloudelliset vaikutukset .....	17
6	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN .....	17

Kaavaselostuksen liitteinä ja yhteydessä ovat:

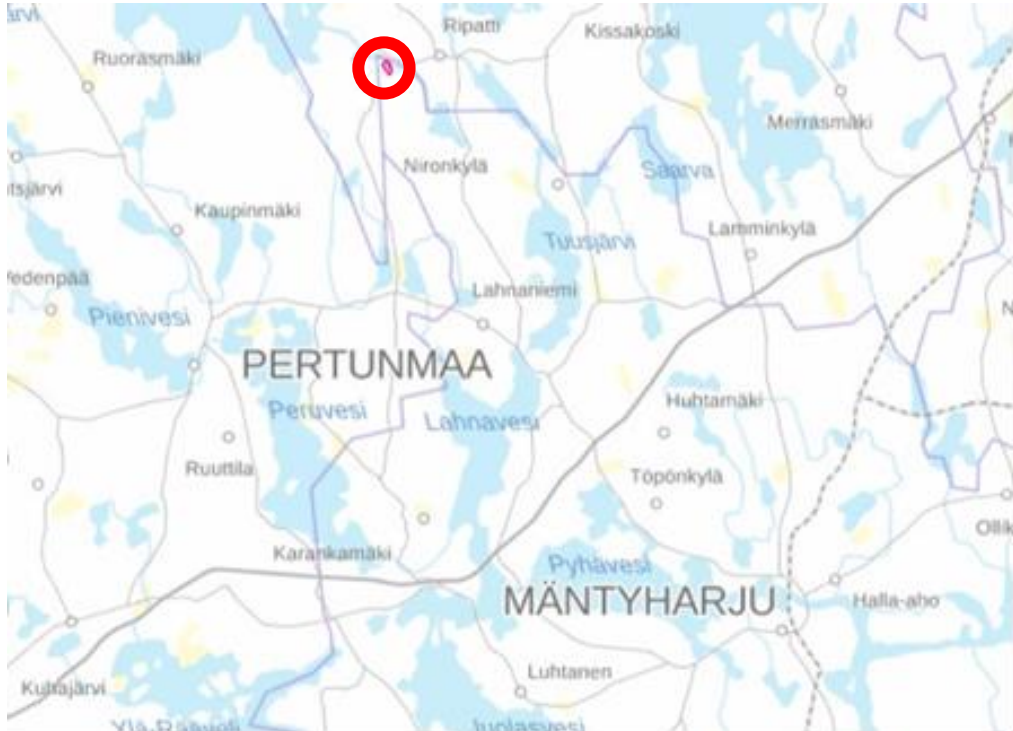
Liite 1 Ranta-asemakaavan tilastolomake  
Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

- Ranta-asemakaavamuutoksen kartta merkintöineen 23.10.2023

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

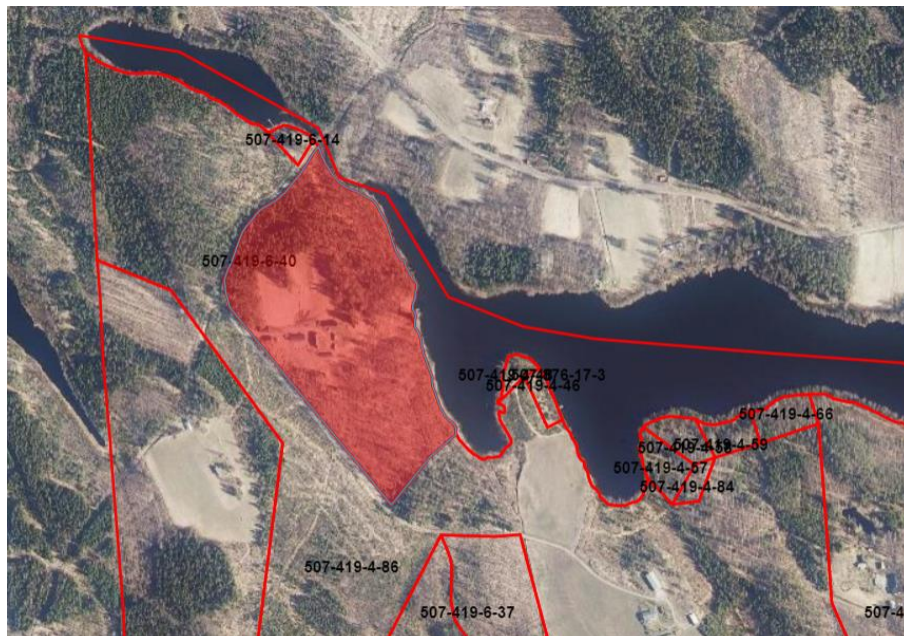
## 1.1 Sijainti ja alue

Suunnittelualue sijaitsee Iso-Salasjärven rannalla Mäntyharjun kunnan luoteisosassa lähellä kunnan rajaa. Alueelta on linnuntietä reilu 20 km matka Mäntyharjun keskustaajamaan. Suunnittelualue muodostuu yksittäisestä tilasta 507-419-6-40. Alueen pinta-ala on noin 9,7 ha. Suunnittelualue on tällä hetkellä lähinnä maatalo- ja metsätalosaluetta, jonka tukikohtana tilan rakennukset toimivat.



Suunnittelualueen seudullinen sijainti likimäärin punaisella. Lähde: Mäntyharjun karttapalvelu 2022.

Alla olevassa kartassa näkyy tila 507-419-6-40, joka muodostaa kaavan suunnittelualueen.



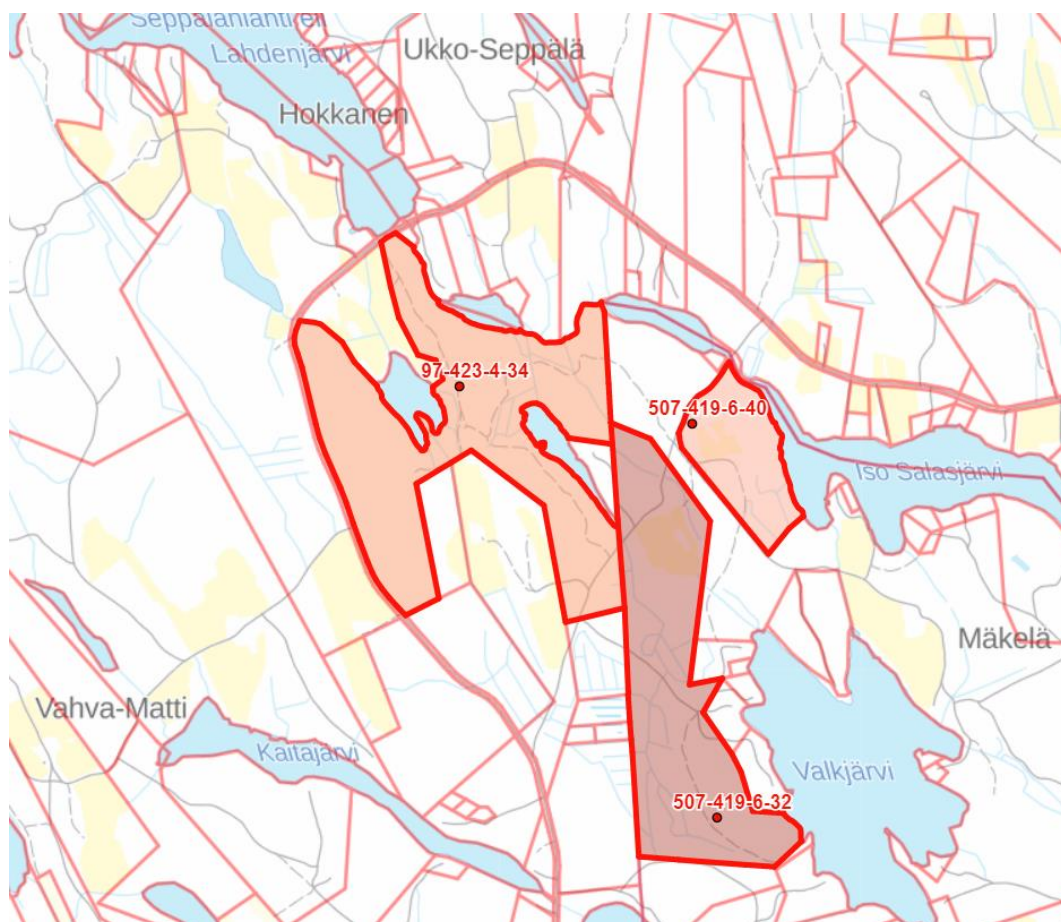
Suunnittelualueen muodostavan tilan 507-419-6-40 sijainti punaisella. Lähde: Mäntyharjun karttapalvelu 2022.



## 1.2

### Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Alueella on toimiva metsätila (elinkeinona metsänhoito), jonka tukikohtana maatilan piha-  
piirin rakennukset toimivat. Metsienhoidolliseen tilakokonaisuuteen kuuluu tila Salas I, noin  
9,8 ha, jonka-alueelle ranta-asemakaava sijoittuu ja jota hallinnoi Kiinteistö oy Salas. Li-  
säksi tilan alueelta operoidaan metsätilojen 507-419-6-32 Kopakko I, (Mäntyharju 30,8 ha)  
ja 97-423-4-34 Sissinkorpi, (Hirvensalmi 44,2 ha) alueita. Viimeksi mainittuja metsätiloja  
hallinnoi Salas Metsä Oy. Yhtiöt kuuluvat samaan yritysryppäaseen. Tavoitteena on kas-  
vattaa yhtiön metsäpinta-alaa edelleen, eli Kiinteistö Oy Salaksen alueella oleva maa- ja  
metsätalouden tukikohta ja maatilakokonaisuus tulee jatkossa toimimaan yhä suuremman  
metsäomaisuuden operoimisessa. Sen kehittäminen koetaan toiminnan kannalta välttä-  
mättömänä. Nykyinen ranta-asemakaava ei vastaa tähän tavoitteeseen.



Tämänhetkisen tilakokonaisuuden (Kiinteistö Oy Salas sekä Salas Metsä Oy) sijainti kartalla

Tavoitteena on muuttaa ranta-asemakaavaa siten, että koko tila ja siihen kuuluva nykyinen  
RA-1-alue muuttuvat AM-alueeksi eli mautilojen talouskeskusten korttelialueeksi tilan ny-  
kyistä käyttöä vastaamaan. Lisäksi nykyiset M-1-merkinnät muutetaan tavanomaisiksi M-  
merkinnöiksi eli maa- ja metsätalousalueiksi. Rakennusoikeuden määrittämisessä AM-  
alueella siirrytään merkintätapaan, jossa kaavassa osoitetaan tehokkuus (e = kerrosalan  
suhde rakennuspaikan pinta-alaan) neliömetrien sijaan.

## 2

### LÄHTÖKOHDAT

#### 2.1

#### Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 2.11

##### Luonnonympäristö ja maisema

Maastotarkastelua maiseman osalta on suoritettu kesäkuussa 2022. Tilan alue on enim-  
mäkseen rakennettua (maatilan piharakennuksia), eikä luonnontilaista ympäristöä ole juu-

rikaan jäljellä. Alueen puusto on koivu- ja mäntyvaltaista sekametsää (kuvia alla). Rannassa saunan eteläpuolella oleva ruoho/niittyalue hoidetaan niittämällä. Se ei tosiasiaassa ole luonnontilainen, vaikka nykyinen ranta-asemakaavaratkaisu niin osoittaa (lr). Järvelle avautuvan maiseman kannalta ei ole hyvä asia jättää ko. aluetta "pusikoitumaan".



Maisemaa pihapiirin lähistön puustosta (vas.) ja rannasta (oik.).

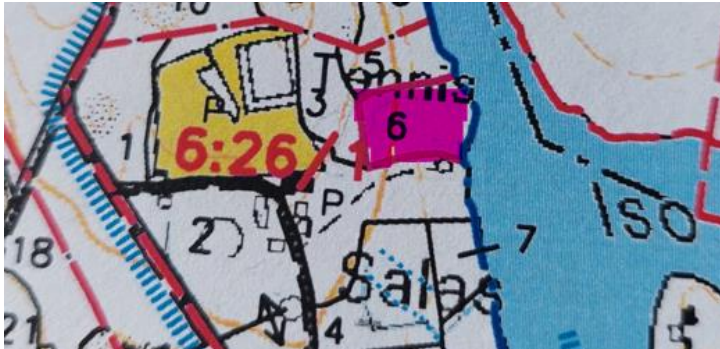
Rantametsä saunan pohjoispuolella on metsäsuunnitelmassa osoitettu pienialaiseksi tuoreen lehdon alueeksi (0,4 ha) kts. alla olevat kuvat. Alue on perusteltua osoittaa jatkossa luomerkinnällä ja se on tähänkin saakka ollut maanomistajan suojeluksessa, eikä alueelle ole tehty metsänhoidollisia toimenpiteitä.

Kuvio	Pinta-ala, ha	Kasvupaikka ja kehitysluokka	puulaji	ikä, v	tilavuus		Puustotiedot						
					m3/kuvio	m3/ha	tukkia, m3/ha	kuitua, m3/ha	lapimitta, cm	pituus, m	runkoluku, kpl/ha	ppa, m2/ha	kasvu, m3/ha/v
6	0,4	Lehto Hienojakoinen kangasmaa Varttunut kasvatusmetsikko	<b>Yhteensä</b>	40	92	210	42	160	20	19	1190	25	12,3
			Mänty	60	13	29	20	9	30	22	50	3	1,0
			Kuusi	60	5	10	8	2	32	24	20	1	0,4
			Rauduskoivu	60	9	20	12	8	30	24	30	2	0,6
			Haapa	60	4	10	3	7	30	24	20	1	0,4
			Harmaaleppä	35	61	140		133	16	17	1080	18	9,8

**Kuviokohtaiset erityispiirteet**  
Tuore lehto, Metsälain tarkea elinympäristö  
Rantametsä

**Lisätiedot**  
Rehevää rantalehtoa. Kasittele vain enintään kevin harvennuksin. Kasvistona mm. sudenmarjaa ja lehtokuusamaa. Rantakaavan RA-1 aluetta.

Kuvassa ote metsäsuunnitelmasta



Kuvassa ote metsäsuunnitelman kartasta. Pinkillä värillä korostettuna lehtoalue.

Suunnittelualue on pääosin metsäaluetta, jonka keskelle maatilän keskus sijoittuu hyvin luontevasti. Maatilän rannassa on pieni sauna ja ranta-alue on avointa, niittymäistä aukeaa. Tilakeskus päärakennuksineen on selkeästi rannan taustalla, rantaan viettävässä rinteessä. Rinne tasaantuu rakennusryhmän luona, ja rakennusten muodostama pihapiiri on jo tasaisempi.

Päärakennuksen pohjoispuolella on tasainen aukea kohta, jonne on sijoitettu kiinteistöä palvelevat aurinkopaneelit.

## 2.111 Aiemmat selvitykset ja päätökset

Suunnittelualueella ei ole todettu erityisiä luonto- tai maisema-arvoja lukuun ottamatta metsäsuunnitelmassa esitettyä lehtoaluetta.



## 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 Muinaisjäännökset

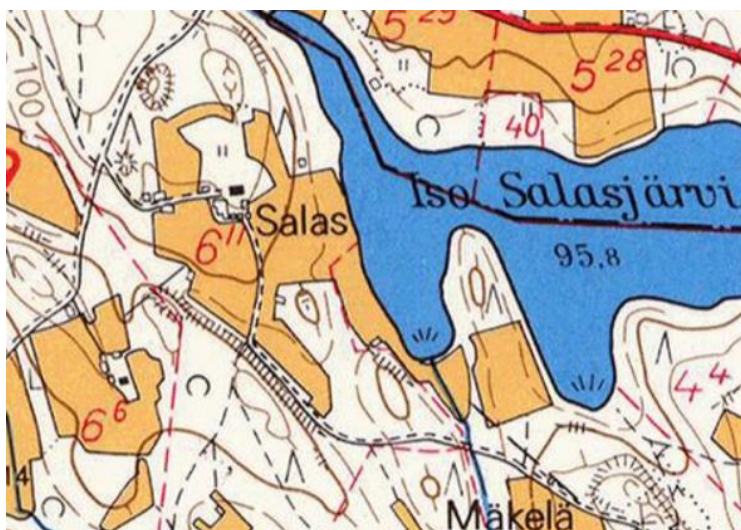
- Museoviraston muinaisjäännösrekisteri.

Suunnittelualueella ei ole todettu kiinteitä muinaisjäännöksiä.

### 2.133 Historiallinen kartta-aineisto



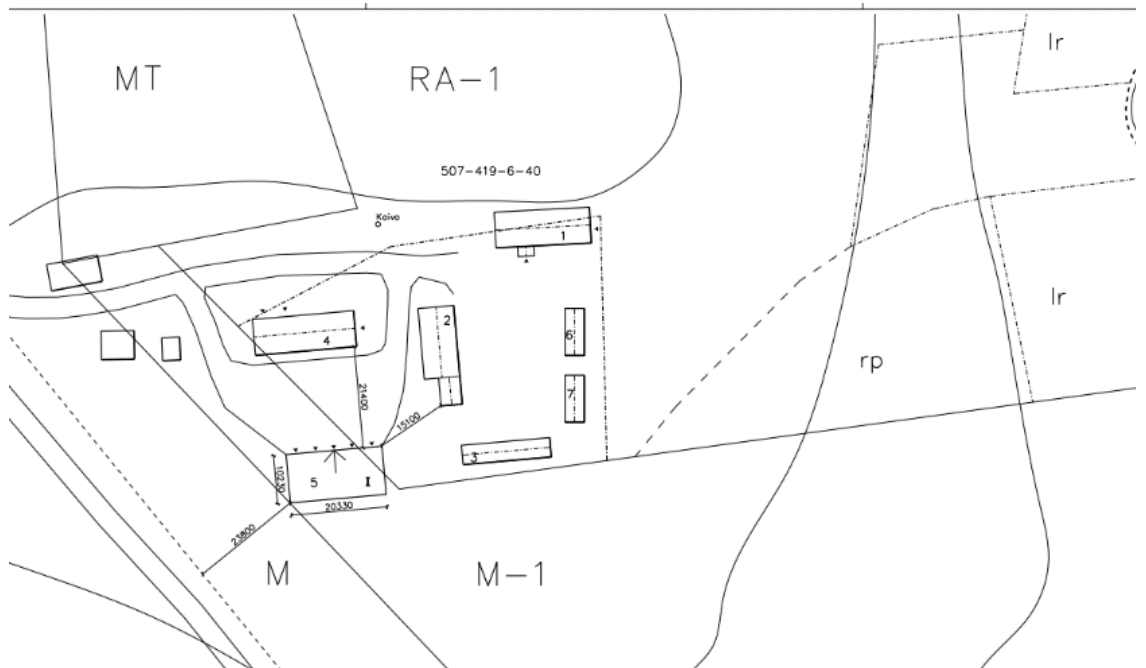
Ilmakuvasa vuodelta 1950 maatilan rakennuksista suuri osa on jo paikoillaan. Alue on huomattavasti peltomaisempaa kuin nykyään. Lähde: Mäntyharjun karttapalvelu 2022.



Vuoden 1960 peruskartassa suunnittelualueen tilanne muistuttaa jo nykyistä. Jotkin maatilan pihapiirin rakennukset ovat tätä vanhempia. Lähde: Mäntyharjun karttapalvelu 2022.

## 2.134 Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on jo nykyisellään suurimmaksi osaksi rakennettua. Rakennuskanta koostuu eri ikäisistä maatilan pihapiiriin rakennuksista. Viimeisimmän 2022 rakennusluvan saaneen varastohallin lupaprosessin yhteydessä on laadittu asemapiirros kaikista tilan rakennuksista (kuvat alla). Viimeisimmän rakennuslupaprosessin yhteydessä oli todettu ranta-asemakaavan saneeraamistarve, sillä maatilan pihapiirin alueelle ei jäänyt metsätilan kehittämisen kannalta tarpeeksi rakennusoikeutta, eikä rakennusala.



Rakennusoikeuslaskelma	
Rakennusoikeus	150+500 m <sup>2</sup>
1. asuinrakennus	150,0 m <sup>2</sup>
2. piharakennus	124,0 m <sup>2</sup>
3. aitta	56,0 m <sup>2</sup>
4. traktorivarasto	163,0 m <sup>2</sup>
5. varastokatos	- m <sup>2</sup>
6. varasto	30,0 m <sup>2</sup>
7. varasto	32,0 m <sup>2</sup>
Käytettäväksi aiottu yhteensä	555,0 m <sup>2</sup>
Käyttämättä jää	95,0 m <sup>2</sup>

Varastokatos	
Pinta-ala	208,0 m <sup>2</sup>

Tilavuus	1020 m <sup>3</sup>
----------	---------------------

Paloluokka P3  
Rakennus ja siihen kiinteästi liittyvät laitteet tehdään Suomen rakennuslainsäädännön mukaan.  
Talotikkaat, vesikaton varusteet YM:n asetus 1007/2017 mukaan

Tilan rakennuksiin kuuluvat asuinrakennus, piharakennus, aitta, traktorivarasto, varastokatos sekä kaksi varastoa. Lisäksi rannassa on saunarakennus, joka puuttuu yllä näkyvästä asemapiirroksesta. Päärakennusta ja muitakin tilakeskuksen rakennuksia on vuosien saatossa merkittävästi peruskorjattu ja laajennettu vastaamaan nykytarpeita. Päärakennukseen on asennettu maalämpö. Päärakennusta on laajennettu uudemmalla lisäosalla, joka on liitetty suoraan vanhan osan runkoon.

Rakennusrekisteristä löytyy rakennuksia 6 kappaletta (yksi vanha lato tms. puuttuu), joiden valmistuspäivämäärät ja kerrosalat näkyvät alla:



Rakennus:	Valmistumispäivä:	Kerrosala:
Saunarakennukset	1.5.1991	15
Taloussrakennukset	1.12.1992	138
Taloussrakennukset	1.2.1996	32
Omakotitalot	1.1.1920	140
Taloussrakennukset	15.9.2000	162
Varastokatokset	vireillä	-
		Yhteensä 487



Asuinrakennus ja kaksi varastoa (vas.) sekä uudempi varastohalli (oik.).



Vanhoja varastorakennuksia tilan pihapiirin reuna-alueilta.



Varasto- /aittarakennus (vas.) ja saunarakennus rannassa (oik.).

## 2.14 Kunnallistekniikka

Kiinteistö ei kuulu keskitetyn kunnallistekniikan piiriin, vaan vedenhankinta ja jv-järjestelmät on toteutettu kiinteistökohtaisesti.

## 2.15 Maanomistus

Suunnittelualueeseen kuuluva tila on yksityisessä omistuksessa

## 2.2 Suunnittelutilanne

### 2.21 Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

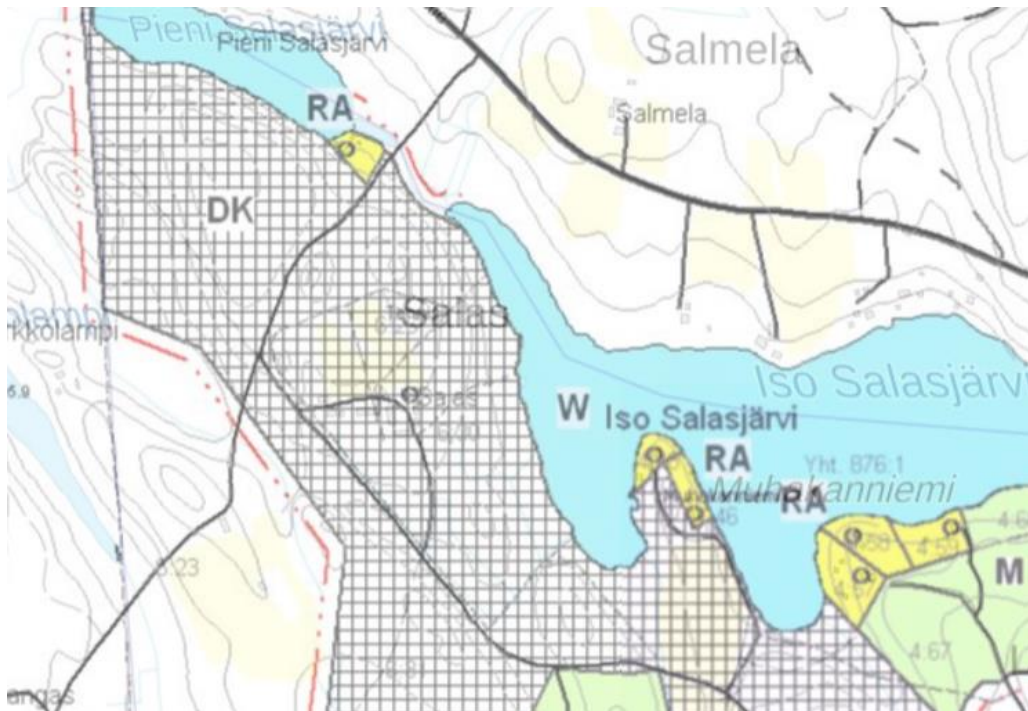
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Tällä päätöksellä valtioneuvosto korvasi vuonna 2000 tekemän ja vuonna 2008 tarkistamansa päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

#### Maakuntakaava

Maakuntavaltuuston hyväksymässä Etelä-Savon maakuntakaavassa ei ole merkintöjä alueelle.

### 2.22 Yleiskaava

Suunnittelualueelle on hyväksytty Toivola-Mynttilä-Peruvesi rantaosayleiskaava 4.7.2002. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kokonaisuudessaan ranta-asemakaava-alueeksi (alla olevassa kartassa merkintä DK ja alue merkitty rasterilla), eikä sillä ole tarkempia merkintöjä. Määräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisempaa rakentamista ja maankäyttöä ohjataan ranta-asemakaavalla.

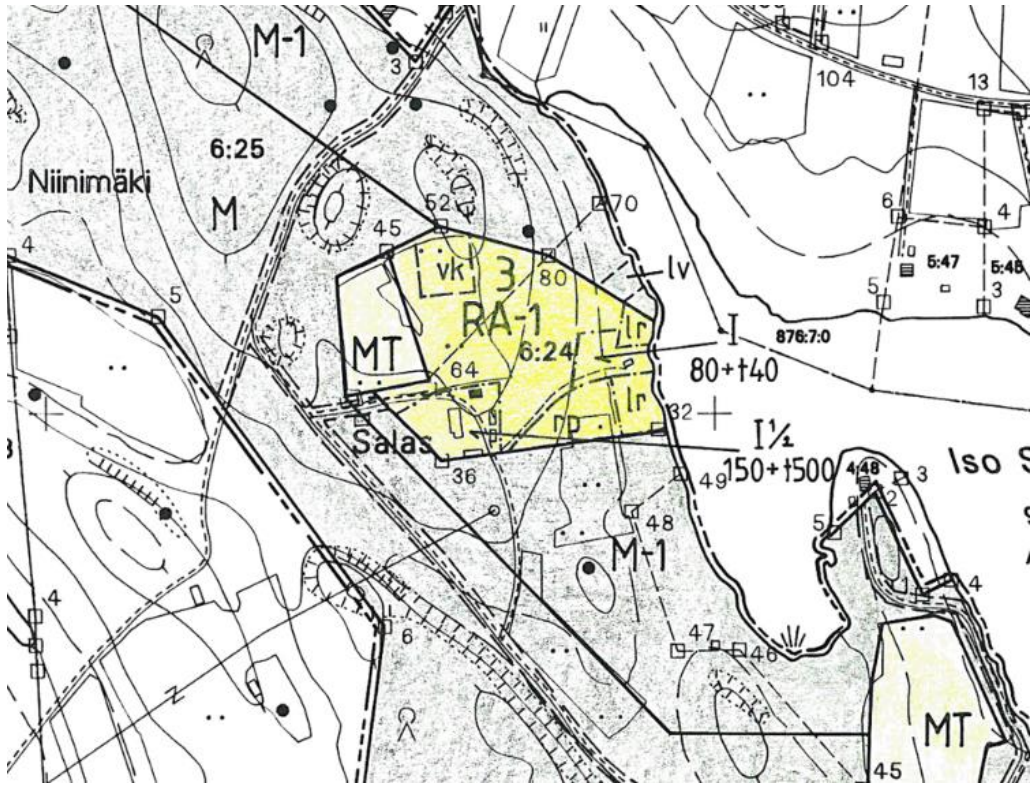


Toivola-Mynttilä-Peruvesi rantaosayleiskaavassa alue on osoitettu ranta-asemakaava-alueeksi.  
Lähde: Mäntyharjun karttapalvelu 2022.

### 2.23 Asemakaava

Alueella on voimassa vuoden 1997 Mäkelän ranta-asemakaava, johon nyt laaditaan muutosta (kuva kaavakartasta alla). Vanhassa ranta-asemakaavassa tila on enimmäkseen RA-1-alueita eli loma-asuntojen korttelialueita. Ympäriällä on maa- ja metsätalousaluetta (M ja M-1) sekä pienehkö maatalousalue MT.





Ote Mäkelän ranta-asemakaavasta. Suunnittelualue käsittää RA-1-alueen sekä M-1- ja MT-alueita sen ympäriltä. Lähde: Mäntyhärjun karttapalvelu 2022.

Ranta-asemakaavassa rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on merkitty neliömetreinä: suunnittelualueelta löytyvät merkinnät 80 + 40 sekä 150 + 500. Ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun loma-asuntokerrossalan neliömetrimäärän ja jälkimmäinen luku sallitun erillisten talousrakennusten kerrossalan neliömetrimäärän.

Vanhasta ranta-asemakaavasta löytyy rannan alueelta merkintä lr eli luonnonmukaisena hoidettava rantavyöhyke. Tälle alueelle ei kaavamääräyksen mukaan saa rakentaa. Lisäksi kaavasta löytyvät merkinnät ohjeelliselle palstaviljelyalueelle (rp), ohjeelliselle pelikentälle (vk) ja ohjeelliselle venevalkamalle (lv).

## 2.24 Pohjakartta ja rakennusjärjestys

Ranta-asemakaavan muutosta varten laaditaan uusi pohjakartta 2022 (Maanmittauspalvelu Puttonen Oy).

Mäntyhärjun kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 5.9.2012 ja se on tullut voimaan 19.10.2012.

## 3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 Kaavan vireille tulo

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu kaavoituskatsauksen yhteydessä keväällä 2022. Kaavoituskatsaus on käsitelty kunnanhallituksessa 28.3.2022 § 45

Kaavamuuotos on vaikutuksiltaan vähäinen ja lisäksi siitä on jo ilmoitettu Mäntyhärjun kunnan kaavoituskatsauksessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu kaavaluonnoksen kanssa yhtäaikaaisesti nähtäville.



## **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 on tiedotettu kunnan ilmoitustaululla, verkkosivuilla ja paikallislehdessä julkaistulla kuulutuksella ja osallisille sekä lähimmille naapureille postitetuilla kirjeillä. Osalliset ovat voineet jättää huomautuksen aineistosta. Myös viranomaislausunnot on pyydetty.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta 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.

Kaavan hyväksyntään pyritään alkuvuoden 2024 aikana, ja hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

## **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 maakunta-kaava, 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 maakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu merkintöjä.

Yleiskaavassa koko suunnittelualue on osoitettu ranta-asemakaava-alueeksi (DK), jonka yksityiskohtaisempaa rakentamista ja maankäyttöä ohjataan ranta-asemakaavalla. Yleiskaavassa lähialueet ovat enimmäkseen tavanomaista loma-asumiseen painottuvaa ranta-alueita (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Yleiskaavan merkinnöistä löytyy muilta vastaavilta alueilta merkintä AM eli maatilojen talouskeskusten alue. Kaavamääräyksen mukaan alueelle voidaan rakentaa maa- ja metsätaloutta sekä siihen soveltuvia sivuelinkeinoja palvelevia asunto-, tuotanto- ja talousrakennuksia. Ranta-asemakaavan muutoksen myötä muodostuva uusi AM-alue muistuttaa yleiskaavan vastaavia maatalu-alueita eli on myös siten linjassa yleiskaavan tavoitteiden kanssa.

### 3.33 Maanomistajan asettamat tavoitteet

Kaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty alueen maanomistajien aloitteesta. Alue on ollut mukana myös Mäntyharjun kunnan kaavoituskatsauksessa 2022, jossa tuotiin esille ranta-asemakaavan muutoksen tarve.

Kaavamuutoksen päätavoitteena on muuttaa nykyinen RA-1-alue AM-alueeksi eli maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi tilan nykyistä käyttöä vastaamaan. Tilan nykyisenä elinkeinona on metsänhoito, jonka tukikohtana rakennukset toimivat. Kaavamuutos noudattaa nykyistä kiinteistöjaotusta, sillä suunnittelualue koostuu yksittäisestä tilasta.

Nykyisistä M-1 merkinnöistä eli maisemallisesti merkittävistä maa- ja metsätalousalueista luovutaan ja ne muutetaan tavallisiksi M-alueiksi. Suuri osa suunnittelualueesta on metsätaloustaloudessa jo nykyisellään.

### **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 kuulemisessa.

#### 3.51 Kaavaluonnoksen palaute ja tavoitteiden tarkentuminen

Mäntyharjun kunnan tekninen lautakunta päätti asettaa kokouksessaan 4.4.2023 § 38 Mäkelän ranta-asemakaavan muutosta koskevat kaavaluonnosasiakirjat MRL 62 ja 63 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville.

Asiakirjat pidettiin nähtävillä 27.4.-28.5.2023 kunnan verkkosivuilla. Lisäksi kaava-asiakirjat sai pyydettyä selailtavaksi kunnan teknisellä osastolla.

Nähtävänäolon aikana 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.

Osallisille viranomaisille (Mäntyharjun rakennuslautakunta, Etelä-Savon ELY-keskus, Etelä-Savon maakuntaliitto sekä Mikkelin seudun ympäristöpalvelut) toimitettiin lausuntopyyntö.

Kaavaluonnoksesta saatiin kaksi lausuntoa. Ne ohessa referoituna ja niihin on kirjattu vastineet.

**Etelä-Savon maakuntaliitto 25.4.2023.** Mäntyharjun kunta pyytää lausuntoa otsikon kaavamuutosluonnoksesta. Suunnittelualue sijaitsee Iso-Salasjärven rannalla Mäntyharjun

kunnan luoteisosassa lähellä kunnan rajaa. Alueelta on linnuntietä reilu 20 km matka Mäntyharjun keskustajamaan. Suunnittelualue muodostuu yksittäisestä tilasta 507-419-6-40. Alueen pinta-ala on noin 9,7 ha. Suunnittelualue on tällä hetkellä lähinnä maatalo- ja metsätalousaluetta.

Alueella ei ole maakuntakaavan merkintöjä. Alueella on voimassa Toivola-Mynttilä-Peruvesi rantaosayleiskaava 4.7.2002, jossa suunnittelualue on ranta-asemakaava-alue DK, alueen yksityiskohtaisempaa rakentamista ja maankäyttöä ohjataan rantaasemakaavalla. Alueella on voimassa Mäkelän ranta-asemakaava vuodelta 1997.

Tavoitteena on muuttaa ranta-asemakaavaa siten, että koko tila ja siihen kuuluva nykyinen RA-1-alue muuttuvat AM-alueeksi eli maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi tilan nykyistä käyttöä vastaamaan. Lisäksi nykyiset M-1-merkinnät muutetaan tavanomaisiksi M-merkinnöiksi eli maa- ja metsätalousalueiksi.

Maakuntaliiton virasto on tutustunut kaava-aineistoon, eikä liitolla ei ole kommentoitavaa Mäkelän ranta-asemakaavan muutoksen luonnosvaiheesta.

*VASTINE: Merkitään lausunto tiedoksi.*

**Mäntyharjun rakennuslautakunta 30.5.2023.** Tekninen lautakunta on pyytänyt Rakennuslautakunnan lausuntoa Mäkelän ranta- asemakaavan muutoksen kaavaluonnoksesta 28.5.2023 mennessä. Rakennuslautakunta on saanut jatkoaikaa lausunnon antamiselle 2.6.2023 saakka

Kaavamuutos on lähtenyt liikkeelle kiinteistölle käsitellyn rakennusluvan (507- 2022- 40) viranomaisneuvottelussa, jossa on yhteisesti todettu olemassa olevan ranta- asemakaavan vanhentuneen 2020 - luvun ja tulevaisuuden tarpeisiin. Rakennustarkastaja on kirjallisesti 3.2.2022 suositellut kiinteistön omistajalle ranta- asemakaavan päivitystä.

Kaavaluonnos on selkeä ja merkinnät vastaavat rakennusluvituksessa saatua tietoa alueen käyttötärpeestä sekä rakentamiseen osoitetut alueet kattavat olemassa ja rakenteilla olevien rakennusten sijainnit.

Rakennuslautakunta suosittaa kaavan päivityksen viemistä eteenpäin, mahdollistamaan kiinteistön omistajan rakentamistarpeet nyt ja tulevaisuudessa

*VASTINE: Merkitään lausunto tiedoksi.*

Etelä-Savon ELY-keskus 30.5.2023. Kaavamuutoshankkeen OAS:sta selviää sen lähtökohdat ja tavoitteet. Kaavamuutosprosessin kulku ja sen periaatteellinen aikataulus on kuvattu OAS:ssa, ja siitä selviää myös osallisten vaikutusmahdollisuudet kaavaprosessin eri vaiheissa. Muutoksen eri olennaiset vaikutukset tulevat OAS:n mukaan arvioituiksi. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella (ELY-keskus) ei ole huomautettavaa OAS:n takia.

*VASTINE: Merkitään täältä osin tiedoksi*

Kaavamuutoksella alueen rakentamiseen osoitetut alueet pysyvät pääasiassa ennallaan. Olennaisimpana rakentamiseen liittyvänä muutoksena on voimassa olevan kaavan lomarakennuspaikan käyttötarkoituksen muutos maatalan talouskeskuksen alueeksi. Tätä muutosta voidaan pitää perusteltuna koska alueella jo sijaitsee laajemman metsänhoidolliseen tilakokonaisuuteen kuuluvan tukikohdan rakennuksia. Rakentamiseen liittyvien muutoksien osalta ELY-keskuksella ei ole huomauttamista.

*VASTINE: Merkitään täältä osin tiedoksi.*

Toinen maankäyttöön liittyvä muutos koskee voimassa olevan kaavan M-1 alueelta poistuvaa maisematyövelvoitetta. Alkuperäisessä Mäkelän ranta-asemakaavassahan M-1 alue on osoitettu maisemallisesti merkittäväksi alueeksi, jonka kaavamääräyksen mukaan alueella ei saa tehdä avohakkuita ja jolla alueella tulee suosia alueella olevia lehtipuita ja pystyyn kuolleiden lehtipuiden hävittämistä välttää. Lisäksi ranta-alueella on osa-aluemerkinnällä osoitettu luonnonmukaisena säilytettävä alue (lr). Näille alkuperäisen kaavan mukaisille merkinnöille on ELY-keskuksen käsityksen mukaan ollut perusteltu



syy. Kaavaluonnoksessa on luonnon monimuotoisuus- ja maisema-arvoja koskevat voimassa olevan kaavan mukaiset merkinnät suunniteltu jätettäväksi pois ilman, että asiaa olisi perusteltu ajantasaisen luonto- ja maisemaselvityksen tuloksilla. Muutosalueelta tulee esittää asiallinen tämänhetkisten luontoarvojen selvitys (luontotyytit ja lajisto) sekä alueen ranta-alueen maisemalliset arvot, jotka luonnollisestikin tulee ottaa kaavaratkaisussa huomioon. ELY-keskuksella ei ole muuta huomauttamista kaavaluonnoksen takia.

*VASTINE: Alueella nykyisen ranta-asemakaavan M ja M-1 alue ovat hyvin hoidettua metsätalousmaata ja sitä on hoidettu viimeiset vuosikymmenet tavanomaisin metsätalouden periaattein. M-1 määräystä on käytetty alkuperäisessä ranta-asemakaavassa tuntemattomasta syystä laajasti, eikä asiaa ole perusteltu erityisen luontoarvon takia. Ainoana perusteena asiassa on ollut kaavan laatimisen aikaiset metsäkäsittelysuositukset. Suositukset ovat näistä ajoista päivittyneet ja metsätaloussuunnitelmien laadinnassa ne edelleen huomioidaan. Ei siis ole tarpeen osoittaa kaavaan suositukseen perustuvaa erillistä aluetta enää uudelleen ja siitä syystä alue on osoitettu M-alueena. Metsäalueen hoito toteutetaan kuten tähänkin saakka, nykyisen voimassa olevat suositukset rantametsien hoidosta otetaan huomioon, eikä tähän ole kaavan myötä tulossa muutoksia. Maankäyttö M- ja M-1 alueilla ei ole siis aiemmasta muuttumassa, eikä M-alueelle olla edelleenkään osoittamassa rakentamista. Alueen luontoarvojen erityinen selvittäminen ei siten ole tarpeen.*

*Metsienkäytön nykyperiaatteiden mukaan kaavaan ei tulisi sisällyttää metsäkäyttöä tarpeettomasti/perusteettomasti rajoittavia tekijöitä. Kaavan laatija on käyttänyt alkuperäisessä ranta-asemakaavassa esim. Ir-alueita systemaattisesti jokaisen rakennuspaikan ympäristössä, mikä viittaa siihen, ettei merkinnälle ole ainakaan luontoympäristön kannalta erityistä painoarvoa, eikä alkuperäisessä kaavaselostuksessa tällaisesta ollut viitteitä. Lr-alueilla olisi merkitystä esim. naapuruston suuntaan näkösuojana, mikäli rakennuspaikkoja olisi ranta-alueelle osoitettu useita rinnakkain. Nyt näin ei kuitenkaan ole ja Ir-merkinnät voidaan poistaa kaavaratkaisusta sen vaarantamatta mitään todettuja erityisarvoja.*

*Alueella on todettu ainoastaan yksi luontoarvoltaan merkittävä osa-alue juuri tilakeskuksen saunan takana (alkuperäisen kaavan Ir-alue), jossa kasvaa tuoretta lehtoa. Se on metsäsuunnitelmassa osoitettu Metsälain mukaisesti tärkeäksi elinympäristöksi (suunnitelmassa 0,4 ha). Se osoitetaan kaavassa luo-1 merkinnällä (0,46 ha) ja siihen kirjataan määräys alueen arvojen säilyttämiseksi. Muita luontoarvoltaan erityisiä kohteita tai alueita ei tilalla ole todettu.*

*Lisätään kaavaselostukseen perusteluita Ir- ja M-1 alueiden huomiotta jättämisen osalta ja lehtoalueen luo-1 alueen osan lisäämisen osalta.*

## **4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **4.1 Mitoituksen perusteet**

#### **4.11 Maatilojen talouskeskusten korttelialueiden mitoituksen perusteet**

Alue osoitetaan tilalla ja sen lähistöllä osin jo toteutuneen maankäytön mukaisesti maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi. Maatilakeskuksen rakennusoikeutena käytetään voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista AM-1 alueen rakennusoikeutta  $e=0,1$  sillä erotuksella, että tässä sitä käytetään rakennusalan tehokkuutena, joka on koko korttelialaa pienempi. Tehokkuusluku kohdistuu ainoastaan tilakeskuksen alueelle, jossa myös kehittämistoimia tullaan tekemään metsätalouselinkeinoja tukemaan. Maatilakeskuksen alue jää selkeästi varsinaisen rantavyöhykealueen ulkopuolelle. Varsinaiseen rantarakentamiseen ei ole tässä kaavassa tarpeen tehdä muutoksia verraten voimassa olevaan ranta-asemakaavaan.

Nykyinen kaava sallii rantaan 80 + t40 k-m<sup>2</sup> ja 150 + t500 kerrosneliömetrin rakentamisen tilan talouskeskuksen alueella. Ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun loma-asuntokerroksalan neliömetrimäärän ja jälkimmäinen luku sallitun erillisten talusrakennusten kerroksalan neliömetrimäärän. Voimassa oleva kaava käsitteli aiemmin tilaa lomarakennuspaikkana, mutta nykyisin tilaa on kehitetty nimenomaan metsätalouselinkeinon tukikohtana. Alueella on tulevaisuudessa tarpeita mm. konehalleille ja muille vastaaville laite-, polttoaine-, taimi-, yms. varastoille.

Varsinaisten rakennuspaikkojen lukumäärä pysyy täysin entisellä tasolla. Varsinainen lomarakentaminen tulee sijoittumaan rannan tuntumaan.

## 4.2 Kaavan mitoitus

Kaava-alueen maapinta-ala on kaavassa muodostettujen tietokantojen perusteella 9,7 ha. Suunnittelualueella on rantaviivaa noin 420 metriä.

Alue on rakentunut pääsääntöisesti tilan talouskeskuksen ympärille. Nykyisen kaavan mukainen rakennusala ja käyttötarkoitus hankaloittavat alueen kehittämistä metsätilatoiminoille. Rantaan jätetään sinne jo alkuperäisessä kaavassa ollut rakennusoikeus. Aluetta on siten mahdollisuus kehittää esim. maatilatyypin loma/majoituspalveluun tai tilan omaan käyttöön.

Kaavan rakennusoikeus ja rakentamistehokkuus:

Kortteli	Aluevaraus	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Rakennus- oikeus k-m <sup>2</sup>	Rakennusalan rakentamistehokkuus e=
2	AM-1	27809	1865	0,07
	M	69284	0	0,00
	<b>YHTEENSÄ</b>	<b>97093</b>	<b>1865</b>	<b>0,02</b>

Taulukko osoittaa, että AM-1 alueen rakentamistehokkuus jää alhaiseksi, joten korttelialueelle jää myös riittävästi vapaa-alueita. Aluetta ympäröi maa- ja metsätalousalue. Suunnittelualueen kokonaistehokkuus jää hyvin maltilliseksi (0,02) ja esim. omaehtoiseen virkistytymiseen jää merkittävästi vapaata aluetta maa- ja metsätalousalueelta. Myös vapaan rannan osuus pysyy voimassa olevan kaavan tasolla, hiukan korttelialueen erilaisen rajauksen myötä jopa kasvua.

## 4.3 Aluevaraukset

### 4.31 Korttelialueet

#### 4.311 Maatilojen talouskeskusten korttelialue AM-1

Kaavassa on osoitettu korttelialueelle kaksi rakennusala. Toinen maatilakeskuksen alueelle ja toinen rantaan.

Ranta-asemakaavan tarkoituksena on edistää tavoiteasettelussa tarkemmin avattua maatilakeskuksen alueen pääelinkeinojen kehittämistä, eli metsätaloutta ja siksi rakennusoikeus on keskitetty tilakeskuksen liepeille ja määrätty tehokkuudella  $e=0,1$  rakennusala. Rannalle ei ole tarpeen tehdä rakennusoikeuksiin muutoksia ja siellä pysyy samat rakennusoikeudet kuin voimassa olevassa ranta-asemakaavassa (80 + t40).

### 4.32 Maa- ja metsätalousalueet

#### 4.321 Metsätalousalue.

Alue jää tavanomaiseksi maa- ja metsätalousalueeksi nykyisen metsätalouksen mukaisesti. Ranta-alueelta poistuu M-1 määräys, joka rajoittaa tavanomaista metsälakiin perustuvaa metsänkäsitteilyä. M-1 määräys oli aiemmassa ranta-asemakaavassa osoitettu perustuen rantametsien käsittelysuositukseen. Nykykäytännön mukaan metsänkäytön rajoitteita ei tule asettaa ilman perusteita, joten M-1 määräys poistetaan. Aluetta on hoidettu normaalien metsätalouksen käytäntöjen mukaisesti, eikä alueella ole erityisiä luonnonarvoja lukuun ottamatta rantasaunan takana olevaa tuoreen lehdon aluetta (0,4 ha). Tämä alue osoitetaan luo-1 merkinnällä (0,46 ha) tarpeellisin kaavamääräyksin, jotka osoitetaan turvaamaan alueen arvot.

M-alueelta poistuu kaavamuutoksen myötä maisematyöluvan tarve. Osa-alueina maa- ja metsätalousalueelle osoitetaan (jo toteutettu) en (energiatuotannon alue) kiinteistökohtaisen aurinkovoimalan sijoittamiselle (olemassa olevat) ja lv (venevalkama-alue), kuten aikaisemmassa ranta-asemakaavassa. Kaavassa aiemmin ollut lr-merkintä (luonnontilaisena hoidettava rantavyöhyke) poistetaan ja tilalle osoitetaan luo-1 merkintä. Lr-alue tilan rannassa saunan eteläpuolella poistetaan kokonaan, sillä tosiasiasa alue ei ole luonnontilainen, vaan kohdassa sijaitsee entinen pelto/nurmialue, jota hoidetaan niittämällä.

#### 4.33 Liikennealueet ja kulkuyhteydet

##### 4.331 Tiet

Alueella olevat tieyhteydet ovat sisäisiä yhteyksiä, eikä niitä ole tarpeen esittää kaavakartalla maankäyttövarauksina.

## 5 **KAAVAN VAIKUTUKSET**

### 5.1 **Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan**

#### Maakuntakaavan huomioon otto

Maakuntakaavan sisältö on esitetty kohdassa 2.21. Maakuntakaavayhdistelmässä ei ole aluetta koskevia merkintöjä.

#### Yleiskaavan huomioon otto

Yleiskaavan sisältö on esitetty kohdassa 2.22. Yleiskaavassa ei ole esitetty alueen maankäytön tavoitteita tarkemmin, sillä alue on kokonaisuudessaan ranta-asemakaava-alue (DK).

### 5.2 **Luontoarvot, maisema ja rakennettu kulttuuriympäristö**

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

Aiemmissä luontoselvityksissä ja maastokäynneillä ei ole todettu erityisiä kaavaa rajoittavia tekijöitä. Metsä rantasauan pohjoispuolella on ollut maanomistajan toimesta vapaaehtoisesti suojeltu: alueelle ei tehdä hakkuita tai muita toimenpiteitä. Alue osoitetaan kaavaan luo-1 alueena, koska alue on metsäsuunnitelman mukaan lehtometsää.

Lr-alueista rannassa luovutaan. Niiden määräys toteaa alueiden hoitamisesta luonnontilaisena. Tosiasiallisesti luonnontilaista aluetta on vain olemassa olevan saunan pohjoispuolella oleva lehtometsä, ei saunan eteläpuoli. Mikäli saunan eteläpuolta hoidettaisiin ”luonnontilaisena”, se alkaisi hyvin nopeasti pusikoitumaan. Se ei ole maiseman kannalta hyvä ratkaisu eikä lr-alue ole siksi alueelle enää osoitettukaan. Saunan pohjoispuolelle on lr-alueen sijasta osoitettu luo-alue, joka turvaa alueen luonnonarvot (lehtometsä).

Vaikka AM-alue laajenee hieman nykyiselle M-alueelle vastaamaan kiinteistörajoja, on muutos silti varsin vähäinen. Vaikutukset luontoarvoille tai rantamaisemalle eivät muutu, koska kaavamuutoksen myötä alueiden todellinen käyttötarkoitus ei muutu; tila on jo nykyisellään maa- ja metsätaloustaloudessa, ja kehitettävä alue sijaitsee selkeästi varsinaisen rantavyöhykkeen takana.

Kuten osiossa 2 todettiin, alueella on ollut rakennuksia sekä maa- ja metsätaloustoimintaa jo vuosikymmenien ajan. Monet maatilan pihapiirin rakennukset ovat olleet paikoillaan jo ennen 1950-luvulla alueelta otettuja ilmakuvia. Tilan päärakennus ja jotkin hirsiset varastorakennukset edustavat vanhaa rakennuskantaa, mutta korjaamisen ja laajentamisen myötä niillä ei ole jäljellä kaavassa huomioon otettavia rakennushistoriallisia arvoja.

Kaavamääräyksillä on turvattu rakentamisen sovittaminen rantamaisemaan.



### 5.3 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavaratkaisu nojautuu jo olemassa olevaan tieverkkoon. Uusia liittymiä tai tieyhteyksiä ei ole tarpeen rakentaa.

### 5.4 Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen

Kaavan suunnittelualueella ei ole nykyisin varsinaista virkistyskäyttöä, sillä kyseessä on yksityisen elinkeinonharjoittajan metsätila. Kaavan taustamaa on osoitettu metsätaloustaloudeena, joka soveltuu omaehtoiseen virkistäytymiseen jokamiehen oikeuksilla edelleen.

### 5.5 Sosiaaliset vaikutukset

Alueen rakennuspaikkojen lukumäärä ei kaavaratkaisulla muutu, eikä muutoksella ole vaikutuksia käytännössä muille, kuin kaava-alueen maanomistajille. Tilan metsätaloustaloudeenan kehittäminen kehittää mahdollisesti ainakin välillisesti muitakin elinkeinoja alueella. Tällä voi olla mahdollisesti välillisiä positiivisia vaikutuksia alueen asukkaille.

Mahdolliset häiriöt naapureille jäävät hyvin pieniksi ranta-asemakaavan muutoksen myötä, koska mahdollinen rakentaminen lisääntyy vain jo olemassa olevien rakennuspaikkojen alueella. Lähinaapureita ei käytännössä ole.

### 5.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaava ei aiheuta kunnalle taloudellisia velvoitteita. Rakennuspaikkakohtaiset muutokset ja niiden kustannukset jäävät tilan maanomistajan vastuulle. Merkittävän kokoluokan metsätaloudekonaisuuden kehittäminen on alueen talouden kannalta järkevää ja saattaa vaikuttaa positiivisesti myös muiden alueelle toimivien yritysten talouteen.

## 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 23.10.2023



Hanna Nirikko  
kaavoitusins. YKS 591

Susanna Mäkelä  
kaavasunnittelija FM