MÄNTYHARJUN KUNTA

Peruveden ranta-asemakaava

Kaavaselostus

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

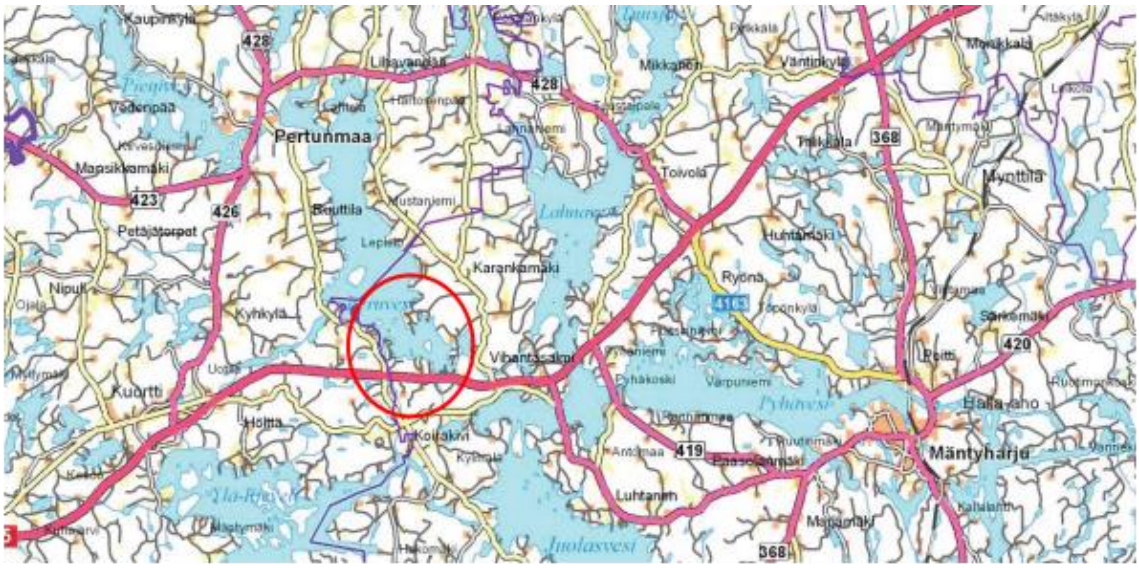
Ranta-asemakaava koskee Mäntyharjun kunnan tiloja 507-425-8-58, 507-425-8-114, 507-425-8-116, 507-425-12-219, 507-425-12-224 ja 507-425-12-225. Suunnittelualueen laajuus on noin 52 ha.

Asemakaavalla muodostuvat korttelit 101, 103 ja 105, urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

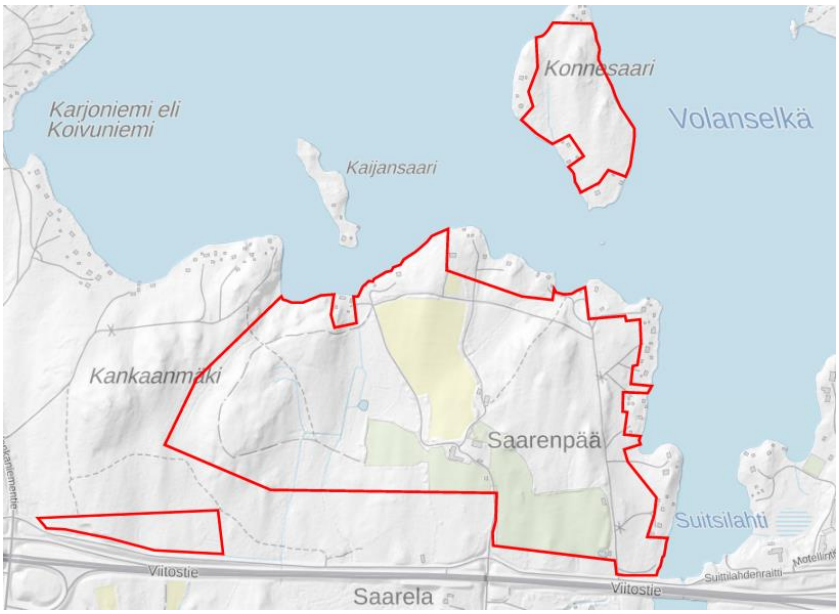
1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Mäntyharjun kuntakeskuksen luoteispuolella Mikkelintien VT5 varressa Suitsinlahden, Peruveden ja Pertunmaan kuntarajan välisellä alueella. Kaava-alueen sijainti ilmenee kuvista 1 ja 2.

Alueelta on matkaa noin 19 km Mäntyharjun keskustaan ja 15 km Pertunmaan kuntakeskukseen.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti



Kuva 2. Kaava-alueen rajaus

Kuva 3. Ilmakuva kaava-alueesta (2010)

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Peruveden ranta-asemakaava. Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa alueelle laaditun golf-selvityksen mukainen kehittäminen sisältäen matkailua palvelevaa elinkeinotoimintaa ja vapaa-ajan asumista eri muodoissaan sekä jonkin verran vakituista asumista. Golfkentän suunnittelu toteutetaan turvallisesti.

1.4 Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT ... 1
1.1 Tunnistetiedot ... 1
1.2 Kaava-alueen sijainti ... 1
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus ... 2
1.4 Sisällysluettelo ... 3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista ... 4

2 TIIVISTELMÄ ... 1
2.1 Kaavaprosessin vaiheet ... 1
2.2 Asemakaava ... 1
2.3 Asemakaavan toteutuminen ... 1

3 LÄHTÖKOHDAT ... 2
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 2
3.1.1 Alueen yleiskuvaus ... 2
3.1.2 Luonnonympäristö ... 3
3.1.3 Rakennettu ympäristö ... 8
3.1.4 Tekninen huolto ... 11
3.1.5 Ympäristöhäiriöt ... 11
3.1.6 Maanomistus ... 12
3.2 Suunnittelutilanne ... 12
3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ... 12
3.2.2 Maakuntakaava ... 13
3.2.3 Yleiskaava ... 14
3.2.4 Asemakaava ... 16
3.2.5 Muut suunnitelmat ja selvitykset ... 16

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ... 19
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ... 19
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ... 19
4.2.1 Ensimmäinen ranta-asemakaavayritys ... 19
4.2.2 Peruveden ranta-asemakaava 2021 ... 19
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö ... 20
4.3.1 Osalliset ... 20
4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt ... 21
4.3.3 Viranomaisyhteistyö ... 21
4.4 Asemakaavan tavoitteet ... 21
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet ... 22
4.4.2 Viranomaisten asettamat tavoitteet ... 22
4.4.3 Kunnan asettamat tavoitteet ... 22
4.4.4 Osallisten tavoitteet ... 23

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS ... 23
5.1 Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ... 24
5.1.1 Kaava-aineistoon hyväksymisvaiheessa tehdyt muutokset ... 24
5.2 Kaavan rakenne ... 24
5.2.1 Mitoitus ... 24

5.2.2 Palvelut ... 25
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 25
5.4 Aluevaraukset ... 25
5.4.1 Korttelialueet ... 25
5.4.2 Muut Alueet ... 26
5.5 Kaavan vaikutukset ... 28
5.5.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ... 28
5.5.2 Kaavan suhde maankuntakaavaan ... 29
5.5.3 Kaavan suhde yleiskaavaan ... 29
5.5.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan ... 30
5.5.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ... 30
5.5.6 Vaikutukset liikenteeseen, tekniseen huoltoon ja ympäristöhaitat ... 31
5.5.7 Sosiaaliset vaikutukset ... 31
5.5.8 Taloudelliset vaikutukset ... 32
5.5.9 Golfkentän vaikutukset ... 32
5.6 Ympäristön häiriötekijät ... 35
5.7 Kaavamerkinnät ja -määräykset ... 35
5.8 Nimistö ... 35

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ... 35
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ... 35
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus ... 35
6.3 Toteutuksen seuranta ... 35

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1: Peruveden ranta-asemakaavan mitoitustarkastelu, 31.5.2013
Liite 2: Golfkentän vaikutukset, GolfArk Oy 17.2.2021
Liite 3: Ranta-asemakaavan seurantalomake
Liite 4: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (23.3.2021, tarkistettu 12.6.2023)
Liite 5: Yhteenveto ehdotusvaiheen palautteesta ja vastineraportti, 26.10.2023
Liite 6: TUKES: Päättökirje (8.1.2021)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Alueelle on aiemmin maanomistajien toimesta laadittu ranta-asemakaava, joka on hyväksytty Mäntyharjun kunnanvaltuustossa 14.8.2017 § 69. Ranta-asemakaavan hyväksymispäätös on kuitenkin kumottu hallinto-oikeuden päätöksellä 24.1.2019.

Alueen maanomistajat ovat päättäneet käynnistää uudelleen Peruvesi-Vihantasalmi matkailun kehittämishankkeen mukaisen ranta-asemakaavan laadinnan viitostien ja Peruveden väliselle alueelle. Alueen voimassa olevassa osayleiskaavassa RM-3 ja VU-2-alueille rakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU-1) 9 reikäistä golf-kenttää varten 34,6 ha ja sitä tukevaa rakentamista 2 000 k-m² (VU-1 ja VU-2). Matkailupalveluiden rakentamiseen on varattu 900 k-m² (RM-1), loma-asunnoille 800 k- m^2 (RA-1) ja matkailupalveluille sekä asumiselle 410 k-m2 (RMA) ja vakituiselle asumiselle 1050 k-m^2 (AO). Maa- ja metsätalousaluetta (M-1) on 7,4 ha, josta Konnesaaren osalle (5,3 ha) on merkitty ulkoilun ohjaamisen tarvetta (MU).

Peruvesi-Vihantasalmi matkailun kehittämishankkeessa alueelle on laadittu Master Plan suunnitelma, jonka puitteissa selvitettiin hankealueen maankäytölliset mahdollisuudet kehittyä yhdeksi Etelä-Savon maakunnan matkailukeskittymäksi. Golfkentän vaikutukset -selvityksen (liite 2) perusteella laaditaan alueelle ranta-asemakaava sisältäen matkailua palvelevaa elinkeinotoimintaa ja vapaa-ajan asumista eri muodoissaan. Ranta-asemakaava laaditaan voimassa olevan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

2.3 Asemakaavan toteutuminen

Asemakaavan toteuttaminen voi alkaa, kun kaava saa lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue on noin 54 hehtaarin suuruinen. Alue on pääosin hoidettua talousmetsää. Metsäkasvillisuutta luonnehtivat mänty-, kuusi- ja koivu -sekametsät. Maaperä on pääasiassa moreenia ja kalliota. Pellot luovat avoimen maiseman metsäalueen keskelle.

Alueen keskellä on vanha Saarenpään tilakeskus, jota ympäröivät peltosarat ulottuvat valtatieltä Peruveden rantaan. Tilakeskuksen eteläiset pelto-osuudet on muutettu golfin harjoitusalueeksi. Peruveden ranta-alueille sijoittuu viisi loma- ja saunarakennusten rakennuspaikkaa ranta-asemakaavan ulkopuolelle. Konnesaaren suunnittelualue on talousmetsää. Kaava-alueen lomaan saaren länsi- ja etelärannalle sijoittuu kuusi rakennettua lomarakennuspaikkaa.

5

Kuva 4. Saarenpään tilakeskus ja golfin harjoitusalue (2021)

Kuva 5. Golfkenttää ja tilakeskuksen rakennuksia (2021)

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonympäristön selvitys on tehty kaavan alkuvaiheessa määritetylle laajemmalle tarkastelualueelle ulottuen lännessä Pertunmaalle johtavaan Honkaniementiehen ja kuntarajaan.

Maisema

Mäntyharju kuuluu Järvi-Suomen Lounais-Savon järviseutuun, joka ulottuu Mikkelistä ja Ristiinasta länteen Heinolan ja Hartolan tasalle. Alueella vesistöt ovat pienimuotoisia ja niiden vedet laskevat Kymijoen kautta Suomenlahteen. Järviseudulla metsäkasvillisuus on melko rehevää ja sekapuustoista. Soita on vähän.

Kaava-alueella kallioperä on kiillegneissiä, graniittia ja amfiboliittia. Maaperä on hiekkamoreenia ja kalliomaata. Mäet ovat loivarinteisiä ja suhteellisen matalia. Korkein mäki on Kankaanmäki, jonka laki nousee 135 mpy tasolle.

Maisemalle on leimaa koivikot, taimikot, nuoret kuusi-, koivu- ja mäntykankaat. Varttunutta metsää on paikoin. Nämä ovat kuusikoita, jotka sijoittuvat valtatien 5 lähelle ja Saarenpään tilan itä- ja koillispuolelle. Varttunutta mäntymetsää on vain Kankaanmäen koillispuolella ja Saarenpään länsipuolella, pellon reunalla.

Saarenpään pellot monipuolistavat metsäistä maisemakuvaa. Eteläiset peltolohkot on muutettu golfin harjoitusalueeksi, mutta pohjoislohkot ovat avoimena peltona. Peltoja

reunustavat koivikot, nuoret männiköt ja varttuvat kuusikot. Osa pelloista on metsitetty koivikoiksi.

Kuva 6. Saarenpään alueen maisemaa leimaa koivikot

Vesistö

Kaava-alue rajautuu Peruveteen (14.916.1.005), joka on kirkasvetinen järvi. Järvi on rehevyystasoltaan karu tai lievästi rehevä. Yleisen käyttökelpoisuusluokituksen mukaan Peruvesi kuuluu luokkaan erinomainen. Peruvesi kuuluu Kymijoen vesistön Volanjoen valuma-alueeseen (14.916). Sen keskisyvyys on 5,8 m ja sen korkeustaso on 104 mpy.

Alueella ei ole luokitettuja pohjavesialueita. Lähimmät pohjavesialueet ovat Pertunmaan kirkonkylän (0658801) ja Kuortin (0658802) pohjavesialueet, jotka ovat yli 5 kilometrin päässä. Alueella on yksi lähde, jolle on asetettu betonirengas ja kansi. Lähteen ympäristössä on hieman lehtomaista kasvillisuutta. Lähde ei kuitenkaan ole luonnontilainen (lähde: Mikkelin ympäristöpalveluiden muistio 5/2014).

Kuva 7. Kaava-alueella oleva lähde

Kasvillisuus ja eläimistö

Kasvillisuudessa vallitsevia ovat kuivahkot mänty- ja tuoreet sekä lehtomaiset kuusikankaat. Myös koivumetsiä on runsaasti. Lehto- ja lehtomaista kangasta on alueella erittäin vähän. Alueen ainoa lehto on Kankaanmäen puronvarsilehto. Huomattava osa metsistä on taimikkona tai nuorena varttuvana metsänä. Kuusikankaat ovat valtaosin varttuvia kasvatushakkuin käsiteltyjä kuusikoita. Pääosa mäntykankaista on nuoria metsiä. Varttuneita mäntymetsiköitä on varsin vähän. Koivikoiden kangaskasvillisuutta leimaa heinäisyys. Lisäksi alueella on vanha koivulle metsittynyt pelto, missä kasvillisuutta leimaa suurruohot ja heinät. Alueen kasvillisuus ja luontokohteet selvitettiin maastokäynnillä 26.6.2012. Alue kartoitettiin systemaattisesti kävellen.

Alueen puron on lähes kaikki perattu. Luonnontilaista uomaa on vain noin 100 metrin matkalla Kankaanmäen koillispuolella olevassa purossa. Kaava-alueella on yksi luonnontilainen suokuvio. Soistuneet kankaat tai muut pienialaiset suokuviot on ojitettu.

Alueen linnuston kuuluvat mm. peippo, laulurastas, punakylkirastas, talitiainen ja käpytikka.

Kuva 8. Alueen kasvillisuus

Luonto- ja lintudirektiivilajit, uhanalaiset ja harvinaiset lajit

Alueelta ei ole tiedossa tai havaittu luontodirektiivin liitteen IV lajeja tai uhanalaisia tai silmälläpidettäviä lajeja. Alueen mahdolliset liito-oravametsät (varttuneet ja varttuvat kuusikot) tarkistettiin ja niiltä etsittiin merkkejä lajista.

Arvokkaat luontokohteet

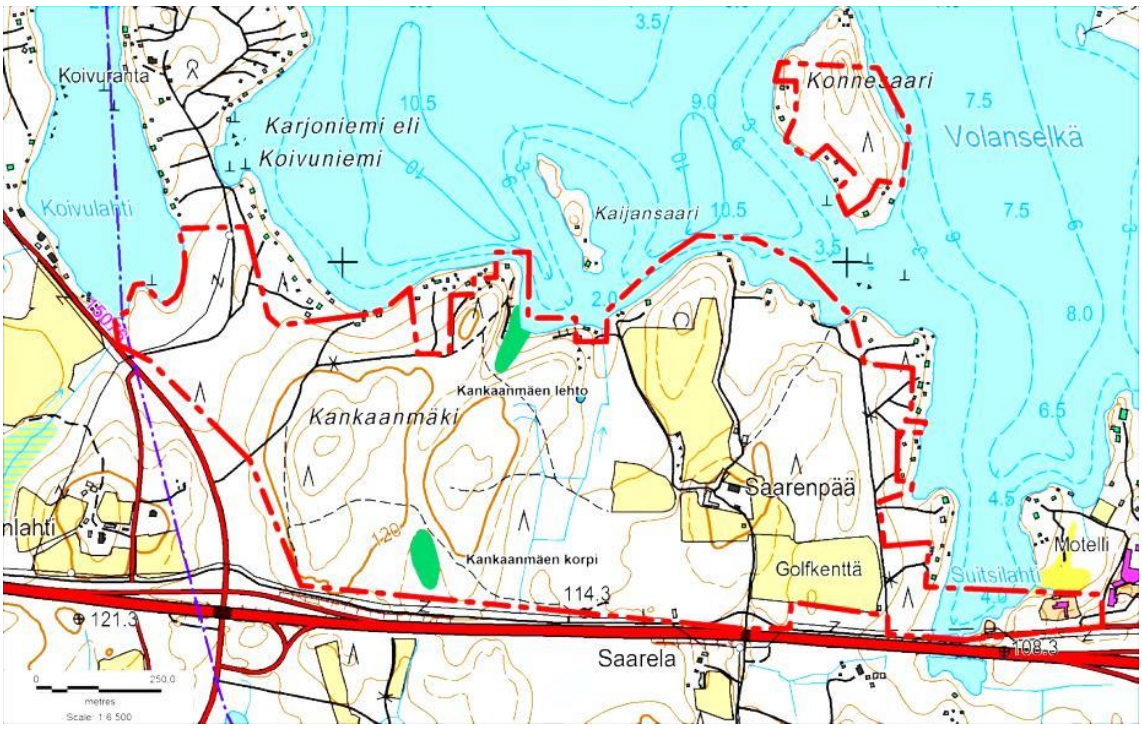
Suunnittelualueella sijaitsee kaksi luontokohdetta osittain: Kankaanmäen puronvarsilehto ja Kankaanmäen korpi.

Kankaanmäen puronvarsilehto sijoittuu pienen puron varteen ja kalliojyrkänteen alusrinteelle. Sen pinta-ala on noin 0,4 ha. Lehdon kasvillisuus on tuoretta ja saniaisvaltaista puronvarsilehtoa. Lisäksi puronvarressa on hieman saniaiskorpea. Kalliojyrkänteen alusrinteellä on tuoretta lehtoa. Kalliojyrkänne on matala, noin 5 -6 metriä korkea. Kohteen kasvistoon kuuluvat mm. hiirenporras, metsäalvejuuri, kallioimarre, korpi-imarre, metsäkorte, sudenmarja, käenkaali, lillukka, metsätähti, oravanmarja, nurmilauha, suo-orvokki, korpikaisla, vuohenputki ja metsäkastikka. Puusto koostuu haavasta, koivusta, pihlajalasta, kuusesta ja harmaalepästä. Puronvarren puusto on väljennetty, mutta purouoma on luonnontilainen. Tuoreet keskiravinteiset lehdot ovat uhanalaisia ja kosteat keskiravinteiset lehdot silmälläpidettäviä luontotyyppejä. Paikallisesti arvokas kohde.

Kuva 9. Kankaanmäen puronvarsilehto

Kankaanmäen korpi on hieskoivuvaltainen hieman avoin sarakorpi. Nevaosa on karua saranevaa ja reunalla kasvillisuus on hieman ravinteikkaampaa. Korpisuus on vähäistä. Kasvillisuutta luonnehtivat kiiltopaju, paatsama, rätvänä, oravanmarja, kangasmaitikka, metsätähti, kurjanjalka, korpikastikka, maarianheinä tähtisara, jokapaikansara, pullosara ja jouhivihvilä. Sarakorvet ovat silmälläpidettävä luontotyyppi. Paikallisesti arvokas kohde. Kohteen pinta-ala on 0,4 ha.

Kuva 10. Kankaanmäen korpi



Kuva 11. Luontokohteet

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alueelle sijoittuu Saarenpään tilakeskus 12:219. Tilan päärakennus on purettu 1973 ja korvattu samana vuonna muuratulla yksikerroksisella tiilirakennuksella. Tilan pihapiiriin kuuluu 1940-luvulta navetta ja siihen liittyvä varastorakennus. Pihatien varressa on 1930-luvulta riihi ja aitta. Tilalta johtavan Saarenpääntien päässä Peruveden rannassa on vanha hirsinen savusauna, joka on peräisin 1700-luvulta ja siirretty rantaan 1948. Savusauna on edelleen käytössä. Tilalla on myös uudempi 1972 rakennettu lautarakenteinen rantasauna.

Kuva 12. Saarenpään tilakeskuksen savusauna

Kuva 13. Saarenpään tilakeskus (2021)

Alueelle ei sijoitu suojeltuja kulttuuriympäristöjä tai rakennuskohteita.

Alueelle ei sijoitu kiinteitä muinaismuistoja.

Yhdyskuntarakenne

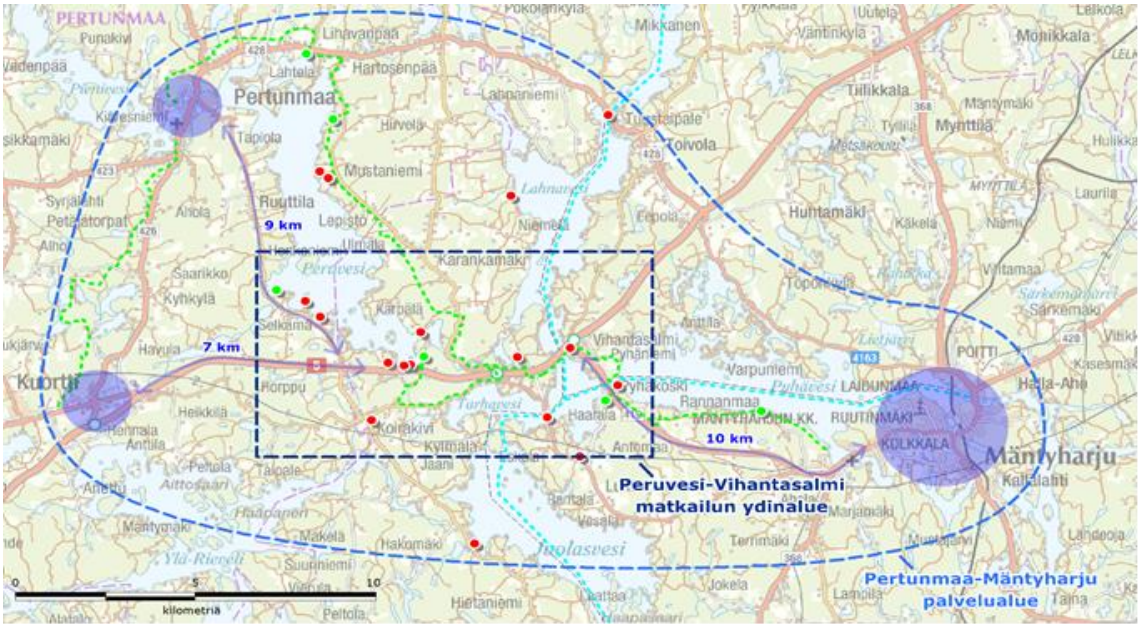
Mäntyharjun ja Pertunmaan kuntakeskusten sekä Kuortin taajamat tarjoavat kaava-alueen lähettyvillä hyvät peruspalvelut.

Suunnittelualueeseen rajautuu Mäntymotellin matkailutoimintojen alue ja Pertunmaan puolella 5 kilometrin etäisyydellä Pöylinniemen lomakeskus. Peruveden ranta-alueille sijoittuu loma-asuntoja ja mökkimajoitusta. Ranta-alueet ovat melko täyteen rakennettuja.

Kaava-alueen itäpuolelle Suitsinlahden rantaan, valtatien ”motellin” eritasoliittymän yhteyteen sijoittuu liikenneasema kahvila-ravintolapalveluineen.

Mäntyharjulta kulkee ulkoilureitti Vihantasalmen, Mäntymotellin ja Karankamäen kautta Pertunmaan kirkonkylään ja edelleen Kuortin taajamaan.

Vene- ja melontareitit kulkevat pohjoiseen, etelään ja itään Mäntyharjun suuntaan.

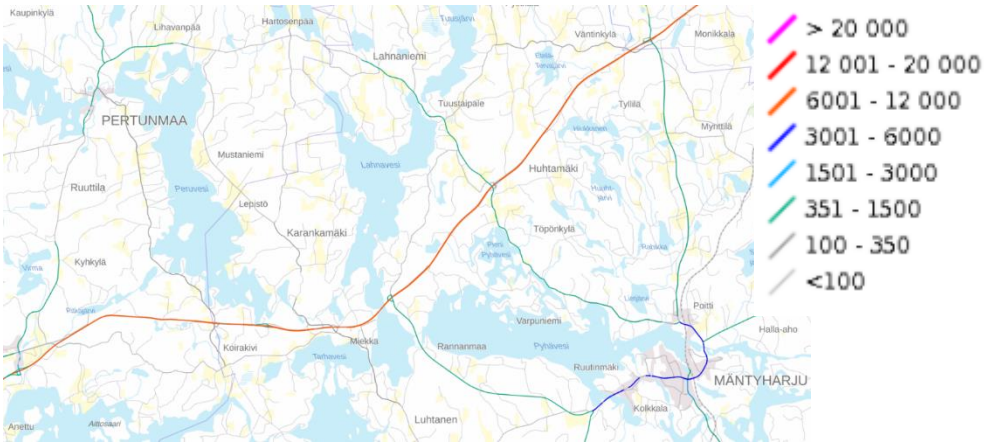


Kuva 14. Matkailu- ja virkistyskohteiden sijoittuminen Pertunmaan ja Mäntyharjun palvelualueella, Peruvesi-Vihantasalmi matkailun Masten Plan 2011

Liikenne

Kaava-alue rajautuu viitostiehen (valtatie 5) Heinolasta Mikkeliin. Valtatieltä 5 Kuortin liittymästä Pertunmaan kirkonkylään johtaa Kuortintie (seututie 426) ja Vihantasalmen liittymästä Mäntyharjulle Pyhäkoskentie/Vihantasalmentie (seututie 419).

Alueen sisäisiä kulkuyhteyksiä on Koirakivenliittymästä Pertunmaan suuntaan johtava Honkaniementie. Peruvesi-Vihantasalmen alueella Viitostien keskimääräinen ajoneuvoliikenne on noin 8 000 ajoneuvoa/vrk. Alueen sisäisillä kulkuyhteyksillä liikennemäärät ovat melko pienet ja ne ilmenevät oheisesta kuvasta.



Kuva 15. Maanteiden vuoden keskimääräinen ajoneuvoliikenne, ajon/vrk (Pohjois-Savon ELY-keskus 2020)

Konnessaaren yksityistietoimitus on käynnistetty syksyllä 2021. Kaikki kaava-alueen liikenne Saarenpään talouskeskuksen liikennettä lukuun ottamatta keskitetään Konnessaarentielle. Tällä varmistetaan turvallinen toimintaympäristö alueella liikkuville.

3.1.4 Tekninen huolto

Mäntymotelli ja Vihantasalmi kuuluvat Mäntyharjun kunnan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen (Pyhäkoski-Koirakivi linja). Kaava-alueen itäpuolella sijaitseva liikenneasema on liitetty vesihuoltoverkostoon. Mäntymotellilta vesihuoltoverkko jatkuu Peruvettä pitkin Pöylinniemen matkailualueelle. Linja on yksityinen ja siihen on liittynyt Pöylinniemen matkailualueen lisäksi muutamia yksittäisiä loma-asuntoja.

Muulla kaava-alueen osalla ei ole tällä hetkellä teknisenhuollon verkostoa. Kaava-alue on liitettävissä teknisen huollon piiriin Pyhäkoski-Koirakivi linjan kautta.

Kaava-alueen vesihuolto perustuu kiinteistökohtaisiin ratkaisuihin. Näillä alueilla vesi- ja jätehuollon osalta noudatetaan kuntien rakennusjärjestyksen määräyksiä sekä haja-asutusalueiden jätevesien käsittelyä ja jätteiden käsittelyä koskevia ohjeita.

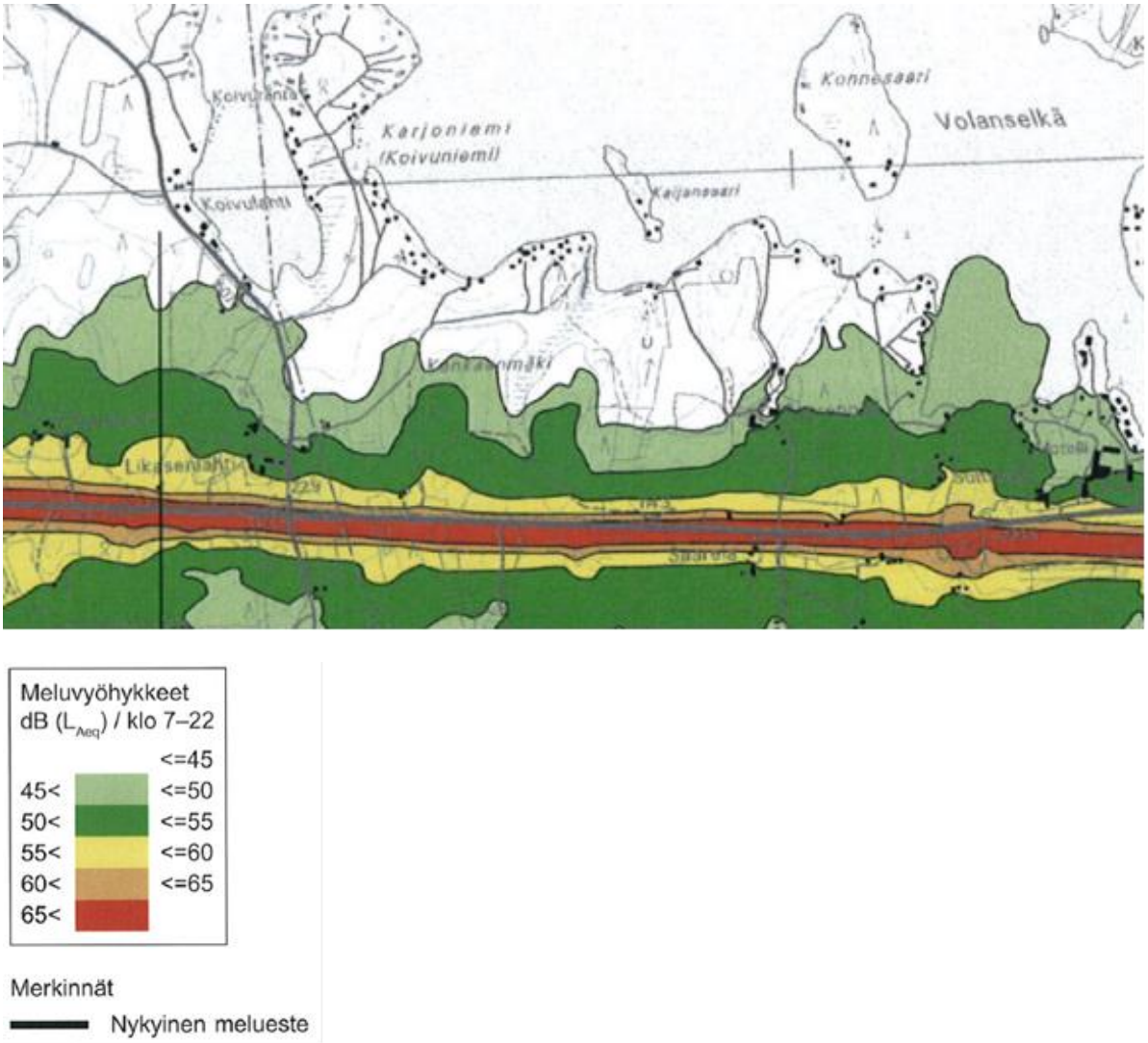
Alueella ei kulje rakentamista rajoittavia suurjännitelinjoja tai kaasuputkia.

3.1.5 Ympäristöhäiriöt

Häiriötä alueelle aiheuttaa valtatie 5:den liikennemelu. Liikennemelun vaikutukset on selvitetty valtatie 5:den tie- ja rakennussuunnitelman yhteydessä vv. 2006–2007.

Melun osalta noudatetaan loma-asumiseen ja taajamien ulkopuolella oleviin virkistysalueisiin tarkoitettuja ohjearvoja valtioneuvoston 1987 antaman meluntorjuntalain (382/87) 9 §:n mukaisesti.

Melutaso ulkona eivät saa ylittää päiväohjearvoa 45 dB eikä yöohjearvoa 40 dB. Asuin-, ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB. Opetus- ja kokoontumistiloissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa 35 dB sekä liike- ja toimistohuoneissa päiväohjearvoa 45 dB.



Kuva 16. Valtatie 5 parantaminen välillä Koirakivi-Hurus – Tiesuunnitelman melulaskelmat: Ennustetilanne 2030 / nykyiset esteet (Tiehallinto 2007)

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei ole muuta ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa.

3.1.6 Maanomistus

Kaava-alueen omistavat yksityiset maaomistajat.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakko-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennakko-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaan ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät ranta-asemakaavaan osin maakuntakaavan ja yleiskaavan kautta.

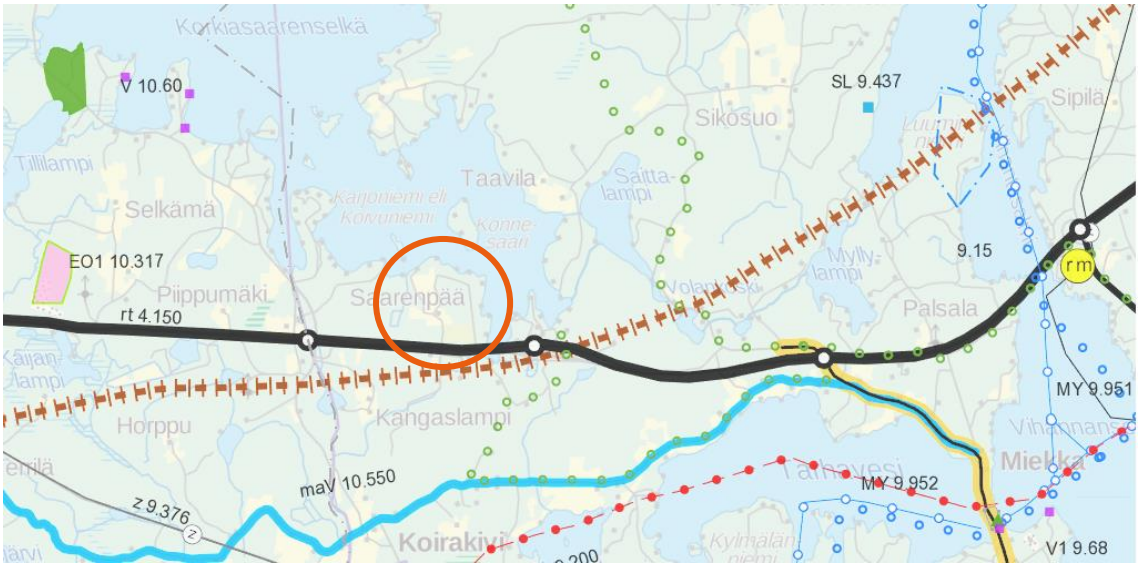
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

3.2.2 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat maakuntakaavat:

- Etelä-Savon maakuntakaava (vahvistettu ympäristöministeriössä 4.10.2010)
- Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava (vahvistettu ympäristöministeriössä 3.2.2016)
- Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava



Kuva 17. Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu oranssilla ympyrällä.

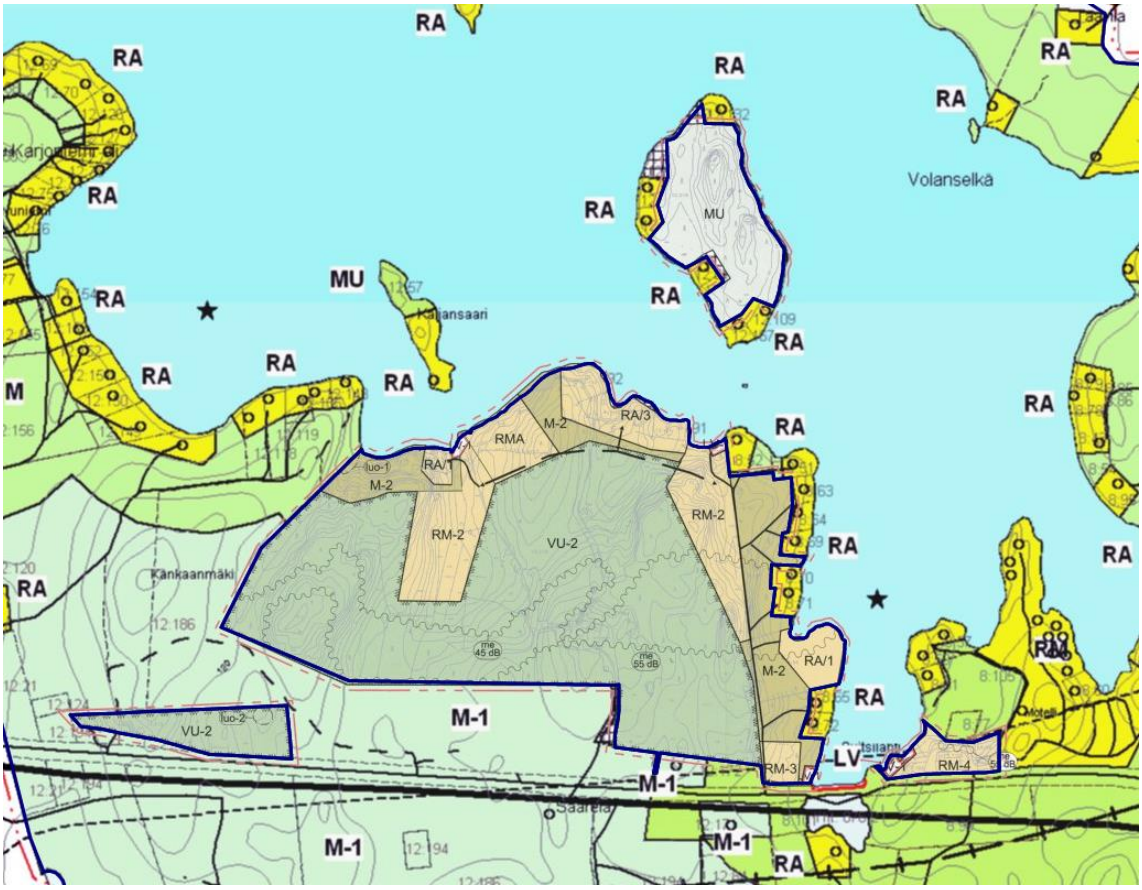
Vihantasalmella valtatien 5 ja Pyhäkoskentien liittymäalueelle on osoitettu matkailupalveluiden alue – merkintä (rm). Merkinnällä on osoitettu matkailun kehittämisen kannalta potentiaalisia painopistealueita, joihin kohdistuu maakunnallisesti tai seudullisesti tärkeitä kehittämistarpeita. Alueen ytimen muodostaa Pyhäkosken, Vihantasalmen ja Mäntymotellin välinen alue.

Maakuntakaavassa on osoitettu Viitostien uudet eritasoliittymät Mäntymotellin ja Koirakiven alueille. Mäntyharjulle johtava Miekankoskentie on osoitettu matkailutieksi (Vihreän kullan kulttuuritie). Valtatien 5 eteläpuolella kulkeva Suuri Savontie on osoitettu kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti merkittäväksi alueeksi. Myös Mäntyharjulta Pertunmaan kirkonkylään johtava ulkoilureitti on merkitty maakuntakaavaan.

Maakuntakaavassa ei ole aluevarausmerkintöjä suunnittelualueella.

3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Toivola-Mynttilä-Peruvesi rantaosayleiskaavan muutos (2014). Välittömästi suunnittelualueen ulkopuolella on voimassa Toivola-Mynttilä-Peruveden rantaosayleiskaava (2002).



Kuva 18. Ote suunnittelualueen ja ympäristön yleiskaavatilanteesta. Yleiskaavan muutos on rajattu kuvassa sinisellä.

Suunnittelualueella sijaitsee seuraavat yleiskaavamerkinnät ja -määräykset:

RA/1	LOMA-ASUNTOALUE. Tämän yleiskaavan alueella saa myöntää rakennusluvan yleiskaavan mukaiseen rakentamiseen loma-asuntoalueelle ilman ranta-asemakaavaa. Yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan rakentamista ohjataan rakennusjärjestyksellä. Kautta-viivalla erotettu luku osoittaa alueelle enintään sallittavien rakennuspaikkojen lukumäärän.
RMA	MATKAILUPALVELUJEN JA ASUMISEN ALUE. Alueelle saa sijoittaa asuinrakennuksen sekä elämys- ja matkailupalveluita ja niiden vaatimia rakennuksia ja oheistoimintoja. Alueelle rakentaminen edellyttää asemakaavaa.
RM-2	MATKAILUPALVELUJEN ALUE. Alueelle saa sijoittaa loma-asuntoja vähintään 100 metrin etäisyydelle rantaviivasta sekä elämys- ja matkailupalveluita ja niiden vaatimia rakennuksia ja oheistoimintoja. Alueelle rakentaminen edellyttää asemakaavaa sekä keskitetyn vesihuollon järjestämistä ja siihen liittymistä.
RM-3	MATKAILUPALVELUJEN ALUE. Alueelle saa sijoittaa liiketiloja, elämys- ja matkailupalveluita ja niiden vaatimia rakennuksia sekä oheistoimintoja. Alueelle ei saa sijoittaa loma-asumista tai majoitusta. Alueelle rakentaminen edellyttää asemakaavaa.
RM-4	MATKAILUPALVELUJEN ALUE. Alueelle saa sijoittaa huoltoaseman, liiketiloja, elämys- ja matkailupalveluita ja niiden vaatimia rakennuksia sekä oheistoimintoja. Alueelle ei saa sijoittaa loma-asumista tai majoitusta. Alueelle rakentaminen edellyttää asemakaavaa.
M-2	MAA- JA METSÄTALOUSALUE. Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuun ottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta, sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia.
MU	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON YMPÄRISTÖARVOJA JA/TAI ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA. Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista lukuun ottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsä-talouden sekä kalatalouden rakennuksia. Alueelle ei saa muodostaa rakennuspaikkoja.
VU-2	URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE. Alueelle saa sijoittaa golfkentän sekä oheispalvelujen vaatimat rakennukset ja rakennelmat. Alueen rakentaminen edellyttää asemakaavaa. Alueen toteuttamisesta vastaa maanomistaja.
LV-1	VENEVALKAMA-ALUE Tilakohtainen venevalkama, jonka toteuttamisesta vastaavat maanomistajat. Veneenpito edellyttää maanomistajan lupaa taikka yksityistielain tai kalastuslain mukaisen oikeuden perustamista.
	ALUEEN RAJA.
	OSA-ALUEEN RAJA.
luo-1	PAIKALLISESTI ARVOKAS ALUE. Kankaanmäen puronvarsilehto.
luo-2	PAIKALLISESTI ARVOKAS ALUE. Kankaanmäen korpi.

55 dB

MELUALUE.
Merkinnällä osoitetaan ne alueet, joiden melutaso ylittää ennustetulla liikennemäärällä valtioneuvoston meluntorjuntalain nojalla antamassaan päätöksessa annetut melutason ohjearvot. Luku merkinnän yhteydessä osoittaa alueen, jolla melutaso ylittää sallitun päivämelun ohjearvon (55dB/45dB).
Alueelle ei saa sijoittaa ilman melusuojausta uusia asuinrakennuksia, loma-asuntoja tai muita toimintoja, jotka ovat herkkiä melun haittavaikutuksille. Alueella olevia asuin- ja lomarakennuksia saa peruskorjata, laajentaa ja korvata uusilla.
Sijoitettaessa alueelle uusia asuin- tai lomarakennuksia tulee nämä varustaa meluvallilla tai muulla melua eristävällä rakenteella siten, että liikennealueelta aiheutuva melutaso ei ylitä ennustetulla liikennemäärällä valtioneuvoston meluntorjuntalain nojalla antamassaan päätöksessä annettuja melutason ohjearvoja.

YKSITYISTIE/PÄÄSYTIE.

OHJEELLINEN PÄÄSYTIE.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rantojen metsänhoidossa noudatetaan Metsätalouden kehittämiskeskus tapion antamia ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia ja metsälakia. Rantametsien hoidossa tulee kiinnittää erityishuomiota maisema- ja luontoarvoihin.

Rakentamisessa ja rakennusten sijoittamisessa tontille tulee noudattaa kunnan rakennus-järjestyksen määräyksiä.

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee vesi- ja jätehuoltoasioihin kiinnittää erityistä huomiota.

Jätevesihuolto ja jätehuolto järjestetään asianomaisten viranomaisten hyväksymällä tavalla.

3.2.4 Asemakaava

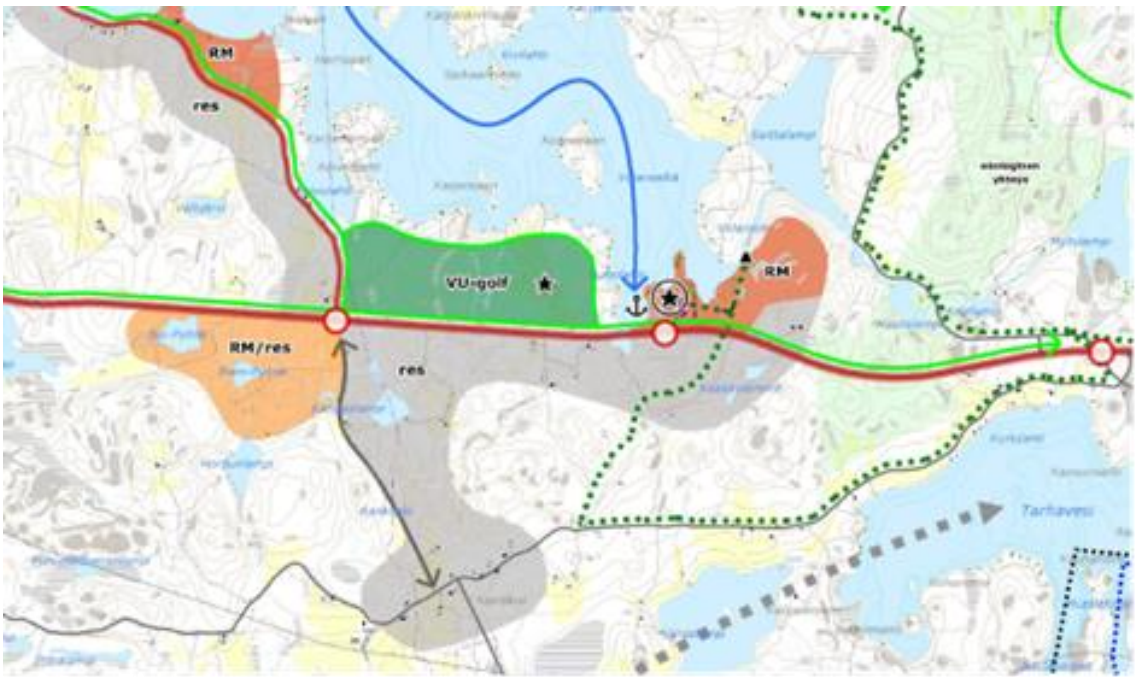
Alueella ei ole voimassa olevaa asema- eikä ranta-asemakaavaa.

3.2.5 Muut suunnitelmat ja selvitykset

Matkailun Master Plan - selvitys

Päijänne-Leader ry, Veej´jakaja ry sekä yrittäjät ovat rahoittaneet Matkailun Master Plan –selvityksen, joka on osa Peruvesi-Vihantasalmen alueen kehittämishanketta vuosille 2010–2015. Peruvesi-Vihantasalmi matkailun Master Planin tavoitteena on kartoittaa alueen matkailupalveluiden ja maankäytön nykytila ja sekä visioida alueen tulevaisuutta ja kehittämismahdollisuuksia.

Suunnitelmassa on alueelle esitetty matkailupalveluiden ydinaluetta golf-palveluineen.



Kuva 19. Ote Peruvesi-Vihantasalmi matkailun Master Plan suunnitelmasta 18.8.2011

Vola Golf; Golfkentän vaikutukset 17.2.2021

Golfarkkitehti Jari Rasinkankaan 31.5.2011 laatimassa Vola Golfin toteutettavuusselvityksessä kartoitettiin golfmatkailun nykytila ja kehittämisen painopisteet matkailuelinkeinon ja alueen kehittämisen näkökulmasta. Lisäksi siinä arvioitiin golfkentän toteutettavuusedellytyksiä arvioimalla minkä tyyppinen golfkenttä on toiminnallisesti ja taloudellisesti toteuttamiskelpoisin vaihtoehto. Vuonna 2021 golfkentän koko on pienentynyt yhdeksään reikään. Selvitystä on täydennetty kentän rajauksen ja turvallisuusvaikutusten osalta.

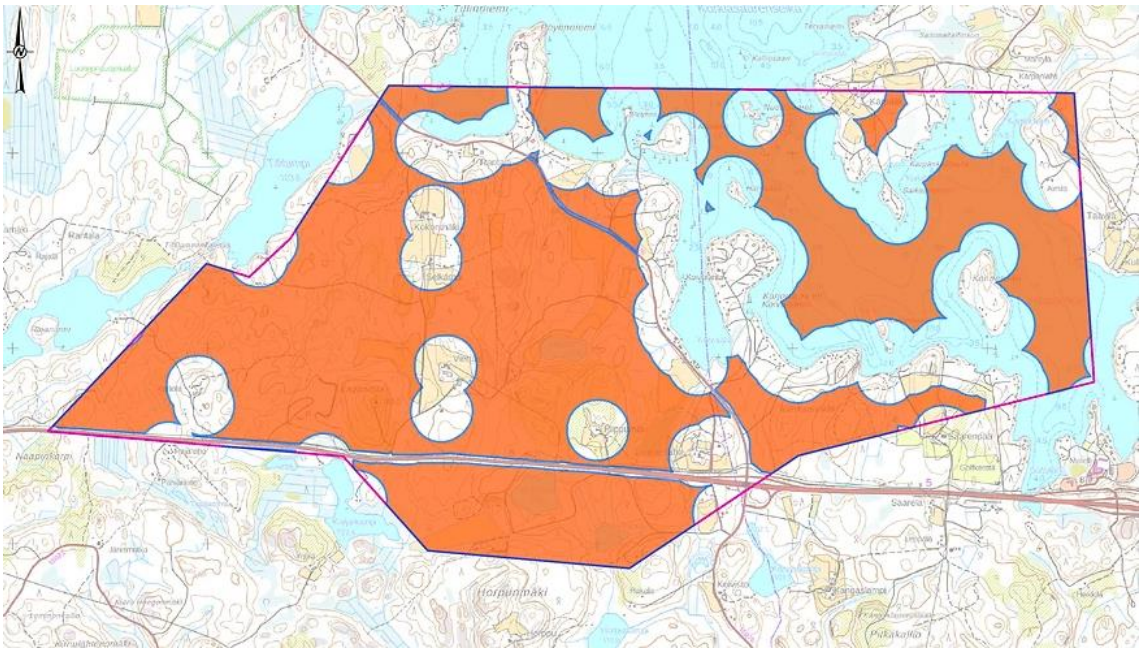
Konnesaarentien linjauksen siirto

Kaavatyön yhteydessä on selvitetty Konnesaarentien rasitetien siirtoa golfkentän loma-asumusten ja Peruveden loma-asuntojen kohdalla. Uusi linjaus sijaitsisi lähempänä rannassa olevia kiinteistöjä, joka mahdollistaa melusuojauksen sijoittamisen alueelle.

Kuva 20. Konnesaarentien rasitetien siirtoesitys (1.10.2021, FCG Oy)

Piippumäki-varausalue

Akku Minerals Oy on jättänyt varausilmoituksen alueesta Piippumäki Pertunmaan ja Mäntyharjun kunnassa. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on hyväksynyt varausilmoituksen 21.7.2022. Varauksen voimassaolo päättyy 22.5.2024. Varaaja, Akku Minerals Oy, otaksuu alueella aiemmin tehtyjen tutkimusten perusteella, että alueella esiintyy grafiittia. Suunnitelmissa on jättää malminetsintälupahakemus alueen lupaaville osille ennen varauksen voimassaolon päättymistä. Varausilmoitus kattaa koko esiintymän, mutta talojen ja teiden läheisyydessä oleville alueille on laillisesti jätettävä suojavyöhyke.



Kuva 21. Varausalueen kartta suojavyöhykkeineen. Varausalueen rajat on merkitty vaaleanpunaisella viivalla. (Akku Minerals Oy, 2022)

Varaajan suunnitelmissa on alueen olemassa olevan geologisen aineistonkerääminen ja arviointi. Varaajan suunnitelmissa on myös tehdä geologista kartoitusta, pienimuotoista näytteenottoa geologivasaralla sekä kivinäytteiden analysointia. Varaaja toteuttaa tarvittavat suojavyöhykkeet mm. rakennusten osalta malminetsintälupahakemusta laatiessaan. (Tukes, 21.7.2022)

Rakennusjärjestys

Mäntyharjun kunnan rakennusjärjestys on tullut voimaan 19.10.2012.

Pohjakartta

Pohjakartan on laatinut Maanmittauspalvelut Puttonen Oy (13.5.2022).

Rakennuskiellot

Alueella ei ole MRL 53 §:n mukaista rakennuskieltoa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan suunnittelu on lähtenyt liikkeelle maaomistajien aloitteesta. Tarkoituksena on mahdollistaa alueen matkailua palvelevan elinkeinotoiminnan, vapaa-ajan asumisen ja virkistyskäytön kehittäminen. Tavoitteena on muodostaa alueelle vetovoimainen ja tasokas matkailu- ja vapaa-ajanalue, joka tukeutuu alueella jo oleviin palveluihin sekä hyviin liikenneyhteyksiin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Mäntyharjun tekninen lautakunta on tehnyt asemakaavan laatimista koskevan päätöksen 14.4.2021 § 35 ja hyväksynyt asemakaavan laatijaksi FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 30 vuorokauden ajaksi ja kaava kuulutettiin vireille.

Kaavan tilaaja on Orasmaa Oy. Tilaajataho on hankkinut suostumukset kaavan laadintaan muilta kaavassa mukana olevilta maanomistajilta.

4.2.1 Ensimmäinen ranta-asemakaavayritys

Kaava-alueelle aloitettiin laatimaan Mäntyharjun teknisen lautakunnan päätöksellä 29.10.2012 ranta-asemakaavaa. Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa 7.12.2011 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtäville 13.11. - 13.12.2012 väliseksi ajaksi.

Alustava neuvonpito kaavahankkeesta ja yleiskaavamuutoksen tarpeellisuudesta pidettiin Etelä-Savon ympäristökeskuksessa 16.9.2011. Aloitus viranomaisneuvottelu pidettiin Etelä-Savon ympäristökeskuksessa 5.10.2012.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 2.7.- 30.8.2013 välisen ajan.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 20.12.2013 – 31.1.2014 välisen ajan.

Itä-Suomen hallinto-oikeus kumosi (24.1.2019) Mäntyharjun kunnan valituksenalaisen ranta-asemakaavan hyväksymispäätöksen selvitysten riittävyyteen ja kaavan sisältövaatimuksiin liittyvällä perusteella. Asemakaavan hyväksymispäätös kumottiin, koska kaava-asiakirjoista ei päätöksen perusteluiden mukaan ollut riittävällä tavalla osoitettu, että asemakaavalla voidaan luoda edellytykset turvalliselle elinympäristölle. Korkeimmassa hallinto-oikeudessa ei asialle myönnetty enää valituslupaa.

4.2.2 Peruveden ranta-asemakaava 2021

Alueen maanomistajat ovat päättäneet käynnistää uudelleen Peruvesi-Vihantasalmi matkailun kehittämishankkeen mukaisen ranta-asemakaavan laadinnan viitostien ja Peruveden väliselle alueelle. Maanomistajat halusivat lähteä uuteen kaavaprosessiin, jossa huomioidaan erityisesti Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksen sisältö.

Kaava-aloite liittyen tiloihin Saarenpää 507–425–12–219, Saarenpäänranta 507–425–12–225 ja Tuomaan Tuvat 507–425–12–224 on saapunut Mäntyharjun kuntaan 24.2.2021 maanomistajalta. Kaava-aloite liittyen tilaan Huutoniemi 507–425–8–58 on saapunut Mäntyharjun kuntaan päivämäärällä 24.3.2021 maanomistajalta. Lisäksi Mäntyharjun kuntaan on toimitettu kaava-aloite maanomistajilta 7.4.2021 liittyen tiloihin Suittilahdenranta: 507–425–8–114 ja Erkki-Karkia: 507–425–8–101.

Mäntyharjun tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 14.4.2021 § 35 käynnistää uudelleen Peruveden ranta-asemakaavan laadinnan. Samalla Mäntyharjun kunnan tekninen lautakunta asetti nähtäville ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman 12.5. – 11.6.2021 väliseksi ajaksi ja kuulutti kaavan vireille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi yksityisen maanomistajan jättämä mielipide. Mielipiteeseen on laadittu vastineraportti, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

Mäntyharjun kunnan tekninen lautakunta päätti kokouksessaan 20.6.2023 § 57 hyväksyä kaava-aineiston ja laittaa aineiston nähtäville 30 vuorokauden ajaksi (13.7.-18.8.2023). Kaavaehdotusaineistosta saatiin 9 lausuntoa ja neljä muistutusta. Kaavaehdotusaineistosta saadusta palautteesta laadittu yhteenveto ja palauteraportti on kaavaselostuksen liitteenä (liite 5).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Maanomistajat ja asukkaat

- asukkaat
- yritykset
- maanomistajat
- loma-asukkaat

Viranomaiset

- Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pohjois-Savon elinkeino, liikenne- ja ympäristökeskus (liikenne ja infra)
- Etelä-Savon maakuntaliitto
- Riihisaari – Savonlinnan museo
- Tukes (golfkentän turvallisuus)

Hallintoelimet

- Mikkelin seudun ympäristöpalvelut
- Mäntyharjun tekninen lautakunta
- Mäntyharjun rakennuslautakunta
- Mäntyharjun kunnanhallitus ja -valtuusto

Naapurikunnat

- Pertunmaa

Yhteisöt ja järjestöt

- Mahdolliset kylätoimikunnat ja –yhdistykset
- Osakaskunnat
- Suur-Savon sähkö
- Suomen Golfliitto
- Fingrid

Listaa voidaan täydentää prosessin aikana.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mäntyharjun kunta kuuluttaa vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta, kaavaehdotuksesta, kaavan hyväksymisestä ja voimaantulosta ilmoituksellaan Pitäjän Uutiset -lehdessä, kunnan verkkosivuilla ja kunnan sähköisellä ilmoitustaululla.

Kaavoitukseen liittyvä julkinen aineisto kootaan tutustuttavaksi kaavoituksen eri vaiheissa nähtävilläolojen ajaksi. Aineisto on nähtävillä kunnan verkkosivuilla www.mantyharju.fi/kaavoitus.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Ranta-asemakaavan osalta on järjestetty viranomaisneuvottelu 19.1.2021. Neuvottelussa todettiin, että alueelle aiemmin laaditut luonto- ja ympäristöselvitykset ovat riittäviä tämän asemakaavan tavoitteiden osalta. Ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä tulee vaikutustenarvioinnissa ja golfkentän toimintojen suunnittelussa varmistaa alueen turvallisuus ympäristössä liikkuvien osalta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa 9-reikäisen golf-kentän toteuttaminen sekä siihen tukeutuvien matkailupalveluiden ja loma-asuntojen sijoittaminen alueelle. Golfkentän palvelurakennukseksi muuttuvalle tilakeskuksen asuinrakennukselle haetaan korvaava paikka tilalta. Tavoitteena on alueen virkistyskäytön kehittäminen huomioiden myös Konnesaaren retkeilymahdollisuudet. Kokonaisuutena alueesta pyritään luomaan vetovoimainen ja tasokas matkailu- ja vapaa-ajankokonaisuus, joka tukeutuu jo oleviin palveluihin sekä hyviin liikenneyhteyksiin.

Asemakaavan laadullisena tavoitteena on mahdollistaa vetovoimaisen, korkeatasoisen, tasokkaan ja turvallisen matkailu- ja vapaa-ajankokonaisuuden toteuttaminen. Kaavassa otetaan huomioon matkailua palvelevien rakennusten korttelialueille osoitetun rakennusoikeuden määrä ja sen sekä muiden uusien toimintojen mahdollistaman käyttäjämäärän lisääntymisen vaikutukset kaava-alueen ympäristön ranta-alueiden nykyiseen maankäyttöön. Asemakaavalla luodaan tarvittavat edellytykset turvalliselle elinympäristölle.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Ranta-asemakaavan laadinnassa käytetään hyväksi alueelle aiempien kaavaprosessien aikana laadittuja selvityksiä. Golfkentän vaikutustenarviointia varten laaditaan päivitetty raportti.

Ranta-asemakaavan osalta on järjestetty viranomaisneuvottelu 19.1.2021. Neuvottelussa todettiin, että alueelle aiemmin laaditut luonto- ja ympäristöselvitykset ovat riittäviä tämän asemakaavan tavoitteiden osalta. Ranta-asemakaavan laadinnan yhteydessä tulee vaikutustenarvioinnissa ja golfkentän toimintojen suunnittelussa varmistaa alueen turvallisuus ympäristössä liikkuvien osalta.

Olemassa olevat selvitykset:

- Golfkentän vaikutukset (Vola Golf 17.2.2021).
- Toivola-Mynttilä-Peruveden rantaosayleiskaavan muutoksen yhteydessä on laadittu seuraavia selvityksiä: Luonto- ja maisemaselvitys 26.6.2012

Golfkentän nykyisen toiminnan osalta on vuodenvaihteessa 2020–2021 Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on turvallisuuteen liittyvän ilmoitukseen liittyen pyytänyt alueen toiminnanharjoittajalta selvitystä toiminnan turvallisuudesta. Ilmoitus on koskenut lentävien golfpallojen sivullisille aiheuttamaa vaaraa. Tukesin 8.1.2021 annetun ilmoituksen asian käsittelyn päättymisestä mukaan asiasta saatujen selvitysten perusteella asia ei edellytä enempiä toimenpiteitä Tukesilta (liite 6).

4.4.2 Viranomaisten asettamat tavoitteet

Ensimmäisen Peruveden ranta-asemakaavan hyväksymispäätös kumottiin Itä-Suomen hallinto-oikeuden päätöksellä. Oikeuden päätöksen perustelujen mukaan kaava-asiakirjoista ei ollut riittävällä tavalla osoitettu, että ranta-asemakaavalla voidaan luoda edellytykset turvalliselle elinympäristölle. Uuden ranta-asemakaavaprosessin tavoitteena tulee olla täydentää ranta-asemakaavaa hallinto-oikeuden päätöksen perusteella. Alueelle aiemmin laaditut luonto- ja ympäristöselvitykset ovat riittäviä tämän asemakaavan tavoitteiden osalta.

4.4.3 Kunnan asettamat tavoitteet

Toiminnalliset ja laadulliset tavoitteet

Kunta suhtautuu myönteisesti matkailun kehittämiseen alueella. Alueen rakentamisessa tulee pitää painopiste loma-asumisessa ranta-asemakaavan hengessä. Uusien loma-asuinkiinteistöjen ja matkailupalvelualueiden toteuttaminen edellyttää keskitetyn vesihuollon järjestämistä alueelle ja siihen liittymistä.

Liikenteelliset tavoitteet

Liikenneverkko toteutetaan alueen sisäisinä yksityisteinä. Venevalkamien ja alueen sisäisten paikoitusalueiden toteuttamisesta vastaavat maanomistajat.

Ympäristölliset tavoitteet

Alueen kehittämisessä tulee huomioida luonto- ja ympäristöarvot sekä jo olemassa oleva loma-asutus mahdollisimman hyvin.

4.4.4 Osallisten tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta toimitettiin yksi yksityisen henkilön mielipide, johon on laadittu erillinen vastine (tämän kaavaselostuksen liitteenä). Mielipiteestä voidaan nostaa esiin tavoitteena mm. turvallisuusseikkojen huomioiminen sekä kaavaprosessin läpinäkyvyys.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavalla on osoitettu Mäntyharjun Vola – golfkenttäalue (VU-1). Golfväylien ryhmittelyyn vaikuttaa mm. klubirakennuksen sijainti, johon pelin lähtö- ja päätös sijoittuvat. Klubirakennuksena ja kenttäyhtiön toiminnan keskuksena tulevat toimimaan nykyisen Saarenpään talouskeskuksen rakennukset.

Kenttäalueen rakentamisen ja ylläpitoon liittyvien maa-ainesten ym. materiaalien varastoimisalueena toimii kaava-alueen lounaisosan erillinen maa-alue (VU-2). Alueelta on huoltotieyhteys golfkenttäalueelle valtatien varren kevytväylän kautta.

Golfkentän asiakasliikenne ohjautuu valtatien suuntaiselle kevytväylälle ja klubin sekä harjoituskentän yhteyteen erilleen alueen muusta tieverkosta. Ajoyhteydet ranta-asumuksille hoidetaan keskitetysti Konnesaarentien kautta. Tällä ratkaisulla on saatu tilakeskuksen alueet rauhoitettua läpiajoliikenteeltä ja golftoimintojen käyttöön. Konnesaaren yksityistie on osoitettu ohjeellisena ajoyhteytenä syksyn 2021 ja kevään 2022 järjestetyn yksityistietoimituksen mukaisesti.

Kentän läheisyyteen on varattu yksi loma-asuntoryhmä. Nämä ns. kuivanmaan loma-asunnot sijoittuvat golfkentän reunalle Peruveden rantavyöhykkeen ja valtatie 5:den 45 dB meluvyöhykkeen väliin. Kuivanmaan loma-asuntoyksikölle on esitetty oma yhteisrantaosuus maa- ja metsätalousalueella (M-1) Kaijanlahden rannassa. Yhteisrantaosuudelle sijoittuu loma-asuntoyksiköitä palvelevat sauna, takkatupa, varasto ja uimaranta sekä venevalkama-alueet. Lisäksi kentän läheisyyteen loma-asuntoryhmän eteläpuolelle on varattu rakennusalue muutamalle vakituiselle asunnolle (AO).

Tilakeskuksen asuinrakennukselle on osoitettu uusi paikka Kaijanlahden rannasta tilan rantasaunojen läheisyydestä. Asuinrakennus sijoittuu golfkentän reunalle ja on saavutettavissa Konnesaarentieltä rakennetun uuden kiinteistörekisteriin merkityn tieyhteyden kautta.

Alueen kehittämistä tukeville uusille matkailupalveluille on varattu lisäaluetta Suitsinlahdelta. Alueelle on mahdollista sijoittaa matkailu- ja elämyspalveluita sekä muuta liiketoimintaa. Alueelle ei sallita loma-asumista tai majoitusta.

Ranta-alueille on osoitettu yksityisiä venevalkama-alueita (LV-1) ja niihin liittyviä paikoitusalueita.

Konnesaari on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Alueelle on varattu rantautumispaikka, laavun ja halkokatoksen paikka.

Olemassa olevien loma-asuntojen ja uuden golfalueen väliin on jätetty maa- ja metsätalousalue (M-1) suojavyöhykkeeksi. Suojavyöhykkeen kautta on johdettu ajoyhteydet loma-asunnoille ja rannan saunatuville, uimarannoille sekä venevalkamiin.

5.1 Kaava-aineistoon tehdyt muutokset

5.1.1 Kaava-aineistoon hyväksymisvaiheessa tehdyt muutokset

Muutokset kaavakartalla ja kaavamääräyksissä:

- Kaavakartalle lisättiin ohjeellisia *hule* -aluerajauksia. Määräys osoittaa ohjeellisesti mihin hulevesien viivytysaltaat sijoitetaan.
- Kaavan yleismääräyksiin lisättiin, että VU-1 ja VU-2 -alueiden osalta toteuttamisvastuu on maanomistajalla tai -haltijalla.

Muutokset ja täydennykset kaavaselostuksessa

- Työpaikka-arviota on päivitetty vastaamaan Golfkentän vaikutukset -selvitystä (liite 2)
- Selostukseen lisättiin kappale (5.5.3), jossa käsitellään kaavan suhdetta voimassa olevaan yleiskaavan.

5.2 Kaavan rakenne

5.2.1 Mitoitus

Rantakaavamitoituksen perustana käytetyn emätilatarkastelun perusteella rannan rakennuspaikat ovat kaava-alueen tilojen osilta käytetty; kts. liite 1: Peruveden ranta-asemakaavan mitoitustarkastelu 31.5.2013.

Saarenpään tilakeskuksen rantasauna sijaitsee erillään tilakeskuksesta ja on laskettu itsenäisenä rantaa varaavana rakennusyksikkönä. Tilakeskuksen korvaava päärakennuksen paikka on laskettu tämän rantarakennusyksikön yhteyteen ja merkitty: ”Matkailupalveluiden ja asumisen alueena”, (RMA) kiinteistölle 507-425-12-225. Rakennusoikeutta on osoitettu 350 k- m^2 asuinrakennusta varten ja 60 k- m^2 olemassa olevalle saunatuvalle.

Rantavyöhykkeelle M-1 alueelle sijoittuu uusi yhteiskäyttöinen saunatuvan rakennusala (t-2). Rakennusalalle saa toteuttaa yhteensä 60 k- m^2 suuruisen yhteiskäyttöön tarkoitetuille rantasauna, tupa- ja varastorakennuksen.

Rakennusoikeutta on osoitettu ns. kuivanmaan loma-asuntojen korttelialueelle 103 (RA-1) yhteensä 800 k-m^2. Loma-asuntojen korttelialue sijaitsee 100–150 metrin etäisyydellä rakennetusta rantaviivasta. Korttelin loma-asuntojen määrä saa olla enintään 8 kpl.

Urheilu- ja virkistyspalveluiden alueella (VU-1) sijaitsevalle tilakeskuksen rakennusalalle on merkitty 1250 k-m^2 rakennusoikeus. VU-2-alueelle on osoitettu 750 k-m^2:n rakennusoikeus.

Suitsinlahden länsirannan matkailupalvelualueelle (RM-1) on varattu 900 k-m^2:n rakennusoikeus.

Maa- ja metsätalousalueelle (M-1) saa rakentaa kaavan merkittyjen varausten lisäksi vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia, jotka eivät sisällä asuntoja. Maa- ja metsätalousalueelle (MU) Konnesaareen saa rakentaa kaavan merkittyjen varausten lisäksi vain maa- ja metsätalouden ja kalatalouden rakennuksia.

Kaavalla on osoitettu kolme tilakohtaista venevalkamaa (LV-1) ja niihin liittyvät paikoitusalueet (p) sekä rantautumisalue (lv-1) Konnesaareen.

Uimaranta-alueita (VV) on osoitettu Suitsinlahden rantaan, Konnesaarentien päähän ja Kaijanlahden rantaan, jolle alueelle on myös rajattu olemassa olevan vanhan savusaunan rakennusala 20 k-m^2 t-2 merkinnällä. Uimaranta-alueelle ei saa muodostaa rakennuspaikkoja.

Ranta-asemakaavan kokonaispinta-ala on 53,1 ha. Maa- ja metsätalousaluetta (M-1 ja MU) on 13,3 ha ja urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU-1) on 35,2 ha.

5.2.2 Palvelut

Alueelle mahdollistetaan matkailu-, liikenne- ja virkistyspalveluiden toteuttaminen, kehittäminen ja laajentaminen. Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee liikenneasema ja majoituspalveluita. Muulta osin alue tukeutuu Kirkonkylän ja lähialueen palveluihin.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa on pyritty löytämään sellaiset ratkaisut, jotka huomioivat ympäristön laatuun liittyvät arvot ja vaatimukset. Toimintojen sijoittelulla ja annetuilla kaavamääräyksillä on pyritty ohjaamaan alueiden käyttöä ja rakentamista siten, ettei siitä koidu häiriötä nykyisille toiminnoille ja loma-asumiselle. Uudet reitit ja alueen parantuneet palvelut hyödyttävät alueen nykyisiä asukkaita samoin kuin kuntalaisia ja matkailijoita.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

AO Erillispientalojen korttelialue

Golfkenttävarauksen reunalle on varattu yksi erillispientalojen korttelialue, jolle on osoitettu yhteensä 1050 k-m^2. Kortteliin on osoitettu ohjeelliset tontin rajat.

RA-1 Loma-asuntojen korttelialue

Alueelle saa sijoittaa loma-asuntoja sekä niihin liittyviä autotalli- ja talousrakennuksia. Kokonaisrakennusoikeus tulee jakaa erillisiin rakennusmassoihin siten, ettei yksittäisen

rakennuksen rakennusala nouse yli 200 k-m². Rakennukset voidaan kytkeä toisiinsa katoksin ja varastoin. Korttelin loma-asuntojen määrä saa olla enintään 8 kappaletta.

Golfkenttävarauksen reunalle on varattu yksi loma-asuntojen korttelialue. Kortteliin on varattu rakennusoikeutta 800 k-m². Rakennusaloille on esitetty määräyksen mukaiset ohjeelliset rakennuspaikat. Kerroskorkeus rakennuksilla on hallitseva yksikerroksisuus maanvastaisella alakerralla 1/2r I.

Kuivanmaan loma-asuntokorttelia palvelee rantavyöhykkeen maa- ja metsätalousalueella saunan rakennusala (t-2).

RM-1 Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue

Alueelle saa sijoittaa liiketiloja, elämys- ja matkailupalveluita ja niiden vaatimia rakennuksia ja oheistoimintoja. Alueelle ei saa sijoittaa loma-asumista tai majoitusta.

Valtatien varteen Suitsinlahden länsirannalle ja golfharjoituskentän viereen sijoittuvalle matkailupalveluiden alueelle on kortteliin 105 varattu kerrosalaa 900 m². Rakentaminen voidaan toteuttaa kahteen kerrokseen (II). Korttelialueen valtatien puoleiseen reunaan sijoittuu paikoitusaluevaraus, jonka kautta on ajoyhteys venevalkama-alueelle. Korttelialue on noin 0,5 ha suuruinen.

RMA Matkailupalveluiden ja asumisen alue

Alueelle saa sijoittaa asuinrakennuksen ja siihen liittyvät talousrakennukset, elämys- ja matkailupalveluita sekä niiden vaatimia rakennuksia.

Ranta-asemakaavalla on osoitettu matkailupalveluiden ja asumisen korttelialue tilakeskuksen rantasaunan yhteyteen, kortteli 101. Alueelle saa sijoittaa päärakennuksen rakennusalalle kerrosalaa 350 m² asuinrakennusta ja siihen liittyviä talousrakennuksia varten sekä elämys- ja matkailupalveluiden vaatimia rakennuksia varten. Rakennusoikeutta on merkitty olemassa olevalle saunatuvalle (t-1) 60 k-m². Kerroskorkeus päärakennusalalla on ½ r II ja saunalla I. Korttelialue on noin 0,9 ha suuruinen.

Saarenpään tilan päärakennuksen muuttuessa golftoimintojen keskukseksi, tilan asuintoiminnoille on rajattu rakennusala tilan saunojen rantarakennuspaikan yhteyteen, Kaijanlahteen. Rannassa sijaitsee tilan rantasaunat: saunatupa ja savusauna.

5.4.2 Muut Alueet

M-1 Maa- ja metsätalousalue

Alueelle saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi vain maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia, jotka eivät sisällä asuntoja. Alueelle ei saa muodostaa rakennuspaikkoja.

Maa- ja metsätalousaluetta on mantereella yhteensä 7,4 ha.

MU Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamisen tarvetta

Alueella on erityistä ulkoilun ohjaamisen tarvetta. Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuun ottamatta

kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden sekä kalatalouden rakennuksia. Alueelle ei saa muodostaa rakennuspaikkoja.

Maa- ja metsätalousaluetta on Konnesaaressa yhteensä 5,3 ha.

VU-1 Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue

Alueelle saa sijoittaa golfkentän, golfkentän lähisuoja-alueita sekä oheispalveluiden vaatimat rakennukset ja rakennelmat. Alueelle saa sijoittaa reitistöjä mm. kävelyä, hiihtoa, pyöräilyä ja ratsastusta varten.

Golfkenttiä varten on osoitettu yhteensä 34,6 ha aluetta. Saarenpään tilakeskuksen rakennusten ympärille on esitetty rakennusala, jolla on rakennusoikeutta klubia, huolto- ja talousrakennuksia varten yhteensä 1250 k-m². Tilakeskuksen nykyiset rakennukset tulevat soveltuvin osin palvelemaan golfkeskuksen tiloina.

VU-2 Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue

Alueelle saa sijoittaa golfkentän huoltoon liittyviä toimintoja ja huoltorakennuksia.

Alue on varattu golfkentän huoltotoiminnalle tarkoitettu erillinen alue. Alueen rakennusoikeus on 750 k-m^2.

VV Uimaranta-alue

Alueelle saa rakentaa uimarantaa palvelevia pienimuotoisia rakennuksia ja rakenteita. Alueelle ei saa muodostaa rakennuspaikkoja.

Uimaranta-alueeksi on osoitettu Kaijanlahden ranta-aluetta, Konnesaaren vastaista ranta-aluetta ja Suitsinlahden ranta-aluetta yhteensä noin 0,1 ha alue.

LV-1 Tilakohtainen venevalkama

Venevalkaman toteuttamisesta vastaavat maanomistajat. Veneenpito edellyttää maanomistajan lupaa taikka yksityistielain tai kalastuslain mukaisen oikeuden perustamista.

Kaijanlahden ranta-alueelle, Konnesaaren vastaiselle ranta-alueelle ja Suitsinlahden länsirannalle on varattu venevalkama-alueet, yhteensä noin 0,1 ha.

5.5 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa. Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin (MRL 9 §). MRA 1 §:ssä on määritelty tarkemmin, että vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt vaikutukset:

1. ympäristövaikutukset,
2. yhdyskuntataloudelliset,
3. sosiaaliset,
4. kulttuuriset ja
5. muut vaikutukset.

Selvitykset tehdään koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia.

Arvioinnin perusteella voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- taajamakuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Vaikutusten selvittäminen perustuu alueelta tehtyihin selvityksiin, olemassa olevaan perustietoon, maastokäynteihin, osallisilta ja viranomaisilta saataviin lähtötietoihin ja palautteeseen, sekä laadittavien suunnitelmien ympäristöä muuttavien ominaisuuksien analysointiin.

5.5.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimiva aluerakenne

Kaava tukee Mäntyharjun ja Peruveden kirkonkylien elinvoimaisuutta monipuolistaen alueen palveluvarustusta.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Alue on maa- ja metsätalousaluetta, loma - ja matkailu- sekä liikennepalvelualuetta. Asemakaavalla kehitetään sen olemassa olevia toimintoja: lisäten loma-asumisen mahdollisuuksia, liittäen palvelurakenteeseen uusi golfkenttäkokonaisuus ja kehittämällä alueen liikenne- ja muita liiketoimintapalveluita.

Toimintojen sijoittelulla ja liikenneyhteyksien järjestelyillä on pyritty minimoimaan olemassa olevalle mökkiasutukselle tuleva häiriö. Uudet alueen palvelut kohottavat elinympäristön laatua ja koituvat niin kuntalaisten kuin lähistön loma-asukkaidenkin hyödyksi.

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

Kaava ei vaaranna luonnonarvojen olemassaoloa, koska arvokkaimmat luontokohteet on huomioitu kaavassa suojelumerkinnöillä. Metsäalueiden virkistyskäyttö rantavyöhykkeellä ja Konnesaaressa säilyy ennallaan, mutta golfkenttäalueella virkistyskäyttö rajoittuu ohjatuille reiteille ja peliväylille.

Virkistyskäyttö mahdollisuudet alueella monipuolistuvat.

5.5.2 Kaavan suhde maankuntakaavaan

Ranta-asemakaavan alueelle ei ole osoitettua aluevarausmerkintöjä. Suunnittelualueen läheisyydessä olevat merkinnät on huomioitu suunnittelussa.

5.5.3 Kaavan suhde yleiskaavaan

Ranta-asemakaava poikkeaa vähäisesti voimassa olevasta Toivola-Mynttilä-Peruvesi rantaosayleiskaavasta (2014). Osayleiskaavan tavoitteet ovat:

> *Kaavan tavoitteena on saada suunnittelualueelle oikeusvaikutteinen yleiskaava asemakaavan laadinnan perustaksi, joka mahdollistaa golf-kentän kehittämisen sekä loma- ja asuinrakentamisen läheisen sijoittamisen. Tarkoituksena on myös mahdollistaa alueen muiden palveluiden ja virkistyskäytön kehittäminen. Kokonaisuutena pyritään luomaan alueelle vetovoimainen ja tasokas matkailu- ja vapaa-ajankokonaisuus, joka tukeutuu jo oleviin palveluihin sekä hyviin liikenneyhteyksiin.*

Kuva 22. Vasemmalla kuva Toivola-Mynttilä-Peruvesi rantaosayleiskaavan muutoksesta ja oikealla Peruveden ranta-asemakaavaehdotus.

Rakentamisen sijoittuminen on osoitettu pääosin yleiskaava noudattaen. Ranta-asemakaavan aloitusvaiheessa todettiin, että golfkentän (VU-1) keskelle sijoitettu RM-2 -

alue on rakennettavuudeltaan haastava eikä sovelias rakentamiselle. Alavaa aluetta tullaan hyödyntämään hulevesien keräämiseen ja vesiesteen sijoittamiseen.

Ranta-asemakaavalla voidaan toteuttaa osayleiskaavan tavoitteet sekä ottaa huomioon maankäyttö- ja rakennuslaissa yleiskaavalle asetetut sisältövaatimukset (MRL 39 § 2. momentti).

5.5.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Uusi lomarakentaminen sijoittuu golfkentän yhteyteen olemassa olevan mökkiasutuksen taakse rantavyöhykkeen reunalle. Uudet loma-asumukset lisäävät alueen lomailijoiden määrää. Yhteiskäyttöisillä rantapalveluilla ohjataan hallitusti rantojen käyttöä myös uusien lomailijoiden tarpeet huomioiden. Konnesaaren retkeilykohde on kaikkien virkistyskäytössä.

Olemassa olevien loma-asuntojen ja uuden golfalueen väliin on jätetty maa- ja metsätalousalue (M-1) suojavyöhykkeeksi. Suojavyöhykkeen kautta on johdettu ajoyhteydet loma-asunnoille ja rannan saunatuville, uimarannoille ja venevalkamiin.

Golfkentän maisemakuvallisen vaikutus peltoalueilla alleviivaa perinteistä avaraa maisemakuvaa, mutta ympäröivillä metsäalueilla muutoksen synnyttää uusi rakennettu maisemaosa – peliväylä. Golfkenttämaisema on rakennettua kulttuurimaisemaa virkistyskäytössä. Golfkenttäalue sijoittuu 1/3 osa peltoalueelle ja 2/3 osa metsäalueelle.

5.5.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rantaluontoon kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta, koska uusia rantaa varaavia loma-asuntopaikkoja ei kaavassa ole esitetty. Rantaan esitetyt yhteiskäyttöalueet saunoineen sijoittuvat jo olemassa olevien venevalkamien ja uimarantojen yhteyteen eivätkä siten muodosta merkittävää muutosta vallitsevaan rannan käyttöön. Rantametsien hoitoa ohjataan kaavassa yleismääräyksellä.

Rakentamisessa ranta-alueilla sovelletaan kunnan ympäristösuojelumääräysten ja VNA 209/2011 mukaista pilaantumiselle herkkien alueiden vaatimustasoa. Kaavan mukaisella rantarakentamisella ei ole vesistökuormituksellista vaikutusta Peruveteen.

Metsä- ja peltoalueiden valjastaminen virkistyskäyttöön ei heikennä alueen luontoarvoja, koska arvokkaimmat luontokohteet on voitu suojella kaavassa. Rakennettavalla golfkenttäalueella luonto säilyy keskeisenä elementtinä. Uusina luonto- ja maisemaelementteinä liittyvät peliväylien yhteyteen rakennetavat vesialtaat kasvustoineen. Kentän rakentamisella voi parhaimmillaan olla luonnon monimuotoisuutta rikastuttava vaikutus.

Alueen ajoyhteydet noudattavat olemassa olevaa tiestöä. Konnesaarentie on osoitettu kaavassa syksyllä 2021/ keväällä 2022 pidetyn yksityistietoimituksen mukaisesti. Uutena ajoyhteytenä on Konnesaarentien jatke Kaijanrantaan, joka on linjattu metsäalueen läpi. Jatke on myös linjattu yksityistietoimituksessa.

5.5.6 Vaikutukset liikenteeseen, tekniseen huoltoon ja ympäristöhaitat

Alueelle johtavalla valtatien rinnakkaisella kevytväylällä liikennemäärät ovat hyvin vähäiset. Liikenteen lisääntyminen ei ole niin merkittävää, että liikenneturvallisuus vaarantuisi oleellisesti tai että kevytväylä muutoin ruuhkautuisi. Kaava-alueen rakennuspaikoille johtavat tieyhteydet on osoitettu maa- ja metsätalousalueelle sijoittuvina ohjeellisina ajoyhteyksinä. Liikennemäärät ajoyhteyksillä eivät merkittävästi lisäänny.

Golfkentän asiakasliikenne ohjautuu valtatien suuntaiselta kevytväylältä golfklubin sekä harjoituskentän yhteyteen sijoittuville paikoitusalueille. Ajoyhteydet ranta-asumuksille hoidetaan keskitetysti Konnesaarentien kautta. Tällä ratkaisulla on saatu tilakeskuksen alueet rauhoitettua läpiajoliikenteeltä ja golftoimintojen käyttöön.

Suitsinlahden matkailupalveluiden alueet ovat hyvin saavutettavissa valtatien eritasoliittymän kautta. Matkailupalveluille on varattu alueet liikennetoiminnoille.

Konnesaarentien liikennemäärän kaksinkertaistuu. Konnesaarentietä käyttää 24 kiinteistöä sekä Kaijanlahden ja Konnesaaren valkamien käyttäjät. Liikennemäärä säilyy kohtuullisena ja Konnesaarentien kunnostamisella varmistetaan sillä turvallinen ajo ja muu liikkuminen. Konnesaarentien ja nykyisen mökkiasutuksen väliin jäävä maa- ja metsätalousalue (M-1) toimii suojavyöhykkeenä myös Konnesaarentiehen nähden.

Kaava-alueella vesihuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti, voimassa olevan valtioneuvoston asetuksen sekä kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Kaava mahdollistaa alueen liittämisen keskitettyyn vesihuoltoon myöhemmin.

Liikenteen aiheuttaman melun ja päästöjen lisäksi alueella ei ole muita ympäristöhäiriöitä. Liikennemelun ohjearvot ylittävä melu (45 dB) ei ulotu loma-asuntoalueille. Liikennemelun leviämisen vaikutus lasketaan alueen maanpinnankorkeuden mukaan. Golfkentän rakentamisen myötä maanpinnan korkeusasemat säilyvät likipitäen ennallaan, eikä näin ollen kaavan mukaisen rakentamisen vaikutuksesta synny alueen meluarvoihin muutoksia. Konnesaarentien siirron myötä, on mahdollista muodostaa melusuojausta uuden linjauksen viereen.

5.5.7 Sosiaaliset vaikutukset

Vaikutukset viihtyvyyteen ja virkistykseen

Kaavassa on osoitettu alueita urheilu- ja virkistyspalveluille (golfalue) sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamisen tarvetta (Konnesaari). Virkistys- ja retkeilyalueet palveluineen lisäävät alueen viihtyvyyttä ja sosiaalista kanssakäymistä. Ranta-alueille jää yhteisiä venevalkama- ja uimaranta-alueita. lähimetsien jokamiehen oikeuteen perustuva käyttö rajoittuu vain kapealle rantavyöhykkeen maa- ja metsätalousalueelle. Laajemmalla metsäalueella, jolle sijoittuu golfväylästö, liikkuminen tapahtuu vain sallittuja reittejä pitkin. Matkailupalveluiden kehittyminen alueella lisää alueen vetovoimaa ja vierailijoita.

Vaikutukset työpaikkoihin ja palveluihin

Matkailutoimintojen laajentuminen lisää palveluita ja työpaikkoja alueella. Palvelut ovat sekä matkailijoiden ja kauttakulkuliikenteen että kuntalaisten käytettävissä. Alueen toiminnallinen luonne monipuolistuu ja vuotuinen käyttöaika pitenee.

5.5.8 Taloudelliset vaikutukset

Rantakaava on maanomistajan hanke, jonka määrittämät velvoitteet tulevat myös maanomistajan kannettavaksi. Kustannuksellisia velvoitteita muodostuu maanomistajalle tieyhteyksien rakentamisesta, vesihuollon toteuttamisesta, tilakohtaisista venevalkama- ja paikoitusalueiden toteuttamisesta.

Ranta-asemakaavasta ei aiheudu kunnalle rakentamisvelvoitteita eikä kustannuksia.

Kunnalle tulee välillisinä tuottoja verotuloina ja liittymismaksuina.

Taloudellisia vaikutuksia syntyy golfkentän ja siihen liittyvän yhdyskuntatekniikan, rakennusten ja rakennelmien rakentamisesta. Toteuttamiskustannuksista vastaavat pääasiassa maanomistajat. Myös pientalojen ja loma-asuntojen sekä niihin liittyvän infran rakentamisesta syntyy taloudellisia vaikutuksia.

Alueen matkailupalveluilla voi olla pysyvä työllistävä vaikutus alueen toimintojen täysin toteuduttua. Työllisyysvaikutukset jakautuvat Mäntyharjun ja naapurikuntien välille.

5.5.9 Golfkentän vaikutukset

Golfkentän vaikutusten arvioinnin on laatinut golfarkkitehti Jari Rasinkangas GolfArk Oy:stä kaavan aloitusvaiheen laajemman aluerajauksen mukaiselle 18 reikäiselle kentälle. (liite 2)

Golfkentän maisemavaikutukset

Golfkentän suunnittelu aloitetaan aina maaston huolellisella kartoituksella, jolloin maastosta etsitään maastonpiirteet, joita voidaan hyödyntää golfkentän maisemaelementteinä.

Golfkentälle varattu alue on tällä hetkellä pääosin metsää. Alueen itäisessä osassa on jonkin verran peltomaastoa. Alueen pohjoisreunalta on jonkin verran järvinäkymiä, joita pyritään parantamaan golf-kenttää rakennettaessa. Valtatie 5:ltä avautuu golfkenttänäkymiä peliväylille, jotka rakennetaan tien viereen.

Golfkentästä ei rakenneta yhtenäisen vihreää ja tasalaatuista aluetta. Viheriöt ja peliväylät ovat lyhyeksi leikattua aluetta, mutta niiden väliin ja kentän reunoille jäävät ns. karheikkoalueet ovat vaihtelevan korkuista heinää ja metsää.

Golfkentän vesistövaikutukset

Tarkastelualue kuuluu Peruveden valuma-alueeseen. Tällä hetkellä alueelta laskee muutama pieni oja Peruveteen. Suurin osa pintavesistä imeytyy maapohjaan. Golfkentän kastelu tapahtuu pumppaamalla vettä peliväylille kentän sisälle rakennettavista tekolammista. Lammet toimivat veden keräilyaltaina, joihin golfkentän pintavedet ja alueen ojitus johdetaan. Sademäärien vaihtelun mukaan lampien vettä täydennetään

pumppaamalla sitä Peruvedestä. Edellä mainitut golfkentän sisälle rakennettavat tekolammet ja muut kosteikkorakenteet ovat mitä parhaimpia rakenteita sade- ja huleveden imeytymisen, viiveen ja puhdistumisen varmistamiseksi.

Suomessa useilla golfkentillä on otettu näytteitä pintavesistä ennen ja jälkeen kentän rakentamisen. Tutkimustulosten perusteella ei ole tarvinnut ryhtyä mihinkään toimiin. Peruveteen johdettavat pintavedet eivät myös tule aiheuttamaan vesistökuormitusta.

Golfkentän vaikutukset eläimistöön ja kasvillisuuteen

Tarkastelualueesta 82 % on talousmetsää (nykyisen aluerajauksen mukaan talousmetsän osuus puolittuu), 13 % peltoa ja 5 % harjoitusalueen nurmea. Golfkenttää rakennettaessa puustoa joudutaan kaatamaan tai harventamaan niiltä kohdin, joihin peliväylät tai muut golfkentän rakenteet sijoittuvat. Puustoa pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon, jotta alueen nykyinen maisema muuttuu mahdollisimman vähän. Luontoselvityksen mukaiset alueella olevat kohteiden suojelu voidaan toteuttaa kentänrakentamisen yhteydessä.

Golfkentän hoidon ympäristövaikutukset

Suomen Golfliitto edellyttää golftoiminnalta mahdollisimman pientä ympäristön kuormitusta. Kenttien on toimittava lakien ja asetusten mukaisesti, ja tämän tueksi liitto laati vuonna 1995 yhteistyössä ympäristöviranomaisten kanssa kenttiä varten ympäristöohjelman. Se oli golfalan ensimmäinen Pohjoismaissa ja tässä Golfliitto oli myös urheilujärjestöjen edelläkävijä Suomessa. Vuonna 1997 liitto myös aloitti ympäristöasioiden ja kentänhoidon neuvontapalvelun, joka tukee ja ohjaa golfseurojen ympäristötyötä.

Suomen Golfliiton ympäristöjärjestelmän käsikirjassa asetetaan mm. raja-arvot typen ja fosforin käytölle kentän eri osa-alueilla. Toteutumista valvovat golfliiton kenttäkonsultit vuotuisilla kenttäkäynneillään.

Lannoituksessa käytetään pienirakeisia ja pitkävaikutteisia lannoitteita. Viheriöillä käytetään usein myös nestelannoitteita. Nykyaikaisilla nurmikkolannoitteilla hävikki on sama kuin luonnon metsällä, joten golfkentän lannoitus ei muuta alueen luontaisia ravinnepäästöjä. Verrattuna peltoviljelyyn golfkentän kokonaislannoitemäärät ovat selvästi pienemmät. Eniten lannoitettavaa aluetta ovat viheriöt, joita 18 reikäisellä golfkentällä on yhteensä vain 1 ha eli alle 2 % kentän pinta-alasta. Golfkentästä suurin osa on karheikkoa, jota ei lannoiteta lainkaan.

Suomessa golfkentillä käytetään hyvin vähän torjunta-aineita.

Golfkentän liikennevaikutukset

Ajoneuvoliikenne golfkentälle painottuu aktiivisen pelikauden aikaan touko – syyskuuhun. Pelikauden liikenne on vilkkaimmillaan kesä – heinäkuussa. Talvikaudella alueelle liikennöivät lähinnä vain työntekijät.

Golfkentällä pelaaminen tapahtuu peräkkäisinä lähtöinä, jolloin kentälle pääsee pelaamaan neljän pelaajan ryhmissä 10 minuutin välein. Tämän perusteella voidaan arvioida golfkentälle tulevan autoliikenteen olevan keskimäärin noin 20 autoa tunnissa päivän ruuhka-aikana ja noin 5 autoa tunnissa päivän hiljaisina aikoina. Kentän ruuhka-ajat ovat

aamuisin klo 9–11 ja iltapäivällä klo 16–18. Kesälomien aikana pelaajien määrä sijoittuu tasaisemmin koko päivän ajalle.

Golfkentän vaikutukset rantakiinteistöille

Golfkentän rakentamisen vaikutus nykyisille rantakiinteistöille on vähäinen, koska kenttä ei ulotu rantavyöhykkeelle. Joiltakin osin kulkureitit mökeille muuttuvat, mutta niiden laatu säilyy vähintään yhtä hyvänä. Lisäksi kiinteistöjen arvo todennäköisesti nousee golfkentän läheisyyden vuoksi.

Golfkenttäalueelle on suunniteltu muutamia uusia alueita loma-asunnoille. Ne on sijoitettu siten, että niiltä avautuu maisemat golf-kentälle.

Golfkenttä rakennetaan siten, että pelaamisesta ei aiheudu vaaraa loma-asukkaille ja kulkuväylillä liikkuville. Alueella liikkuvia varten pitää kenttäalueen sisääntuloreiteille asentaa kyltit, joissa esitetään sallitut kulkureitit.

Golfkentän rakentamisen jälkeen kenttäalueella kulkeminen ei kesäaikana ole turvallista muualla kuin kevyenliikenteen reiteillä. Talvella koko golfkentän alueelle voidaan toteuttaa hiihtoreittejä peliväylien reunoille ja huoltopoluille. Peliväylien lomaan voidaan helposti toteuttaa 5 km latu, jonka haastavuus on tarvittaessa kilpatasoa.

Tällä hetkellä alue on pääosin metsää, jossa on mahdollisuus liikkua jokamiehen oikeudella. Golfkentän myötä tämä mahdollisuus pitkälti poistuu pelikauden aikana. Talvikaudella alueella liikkuminen on vapaampaa.

Vola Golfin golfkentällä on myös positiivinen vaikutus alueen virkistystoimintaan. Golf tarjoaa monille uuden harrastusmuodon, joka sopii kaiken ikäisille ja fyysisiltä kyvyiltään hyvin erilaisille ihmisille. Golfin harrastus on jatkuvasti kasvava koko perheen virkistys- ja vapaa-ajan muoto.

Golfia harrastetaan samoista motiiveista kuin liikuntaa yleensä eli terveyden ylläpitämisen ja virkistyksen vuoksi. Lisäksi siihen liittyy sosiaalinen aspekti, kuten muuhunkin yhdistystoimintaan. Laji on perusluonteeltaan rauhallinen ja kiireetön, joten se koetaan vastapainoksi kiireiselle työelämälle. Pelin vaatimalla keskittymisellä on myös virkistävä vaikutus.

Golfkentän terveydelliset vaikutukset

Golf ei vaadi suurta fyysistä voimaa tai suorituskykyä. Sen liikunnallinen vahvuus on pitkäkestoisessa tasaisessa rasituksessa minkä vuoksi se sopii hyvin elämänkaariliikunnaksi eli myös iäkkäiden ihmisten kuntoliikuntamuodoksi. Täysimittaisella 18 reiän kentällä kävelymatka on 8–10 km pelikierroksen aikana.

Golfkentän taloudelliset vaikutukset

9 reikäisen golfkentän golfkenttäyhtiö on pk -yritys, joka työllistää 1-2 ympärivuotista työntekijää ja 4-6 kausityöntekijää. Lisäksi golfopetus ja ravintolatoiminta työllistävät yksityisyrittäjiä. Hyvin toteutetulla golfkentällä on suuri matkailullinen merkitys alueen kunnille ja matkailuyrittäjille. Kun vetovoimainen kenttä tuo alueelle matkailijoita, siitä hyötyvät matkailupalvelujen lisäksi kauppa ja muut palveluelinkeinot. Hyvä golfkenttä tekee aluetta tunnetuksi ja houkuttelee uusia asukkaita ja yrittäjiä.

Golfkentän vaikutukset turvallisuuteen

Kaavaratkaisu perustuu golfkentän suunnitelmaan, jossa on otettu huomioon golfväylien sijoittelu turvallisuuden näkökulmasta. Golfväylät sijoitetaan kentälle siten, ettei golfkentän toiminta aiheuta kentän ympäristössä liikkuvien turvallisuudelle vaaraa. Kaavassa on osoitettu golfkentän suunnitelman mukaiset lyöntisuunnat. Lisäksi kaavan yleismääräyksellä varmistetaan VU-1 alueen toteuttaminen turvallisesti.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen rakennusvaihe aiheuttaa väliaikaisia ympäristön häiriötekijöitä.

5.7 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty asemakaavakartalla.

5.8 Nimistö

Kaavan myötä ei muodostu uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa ja havainnollistaa alueelle laadittu GolfArk Oy:n laatima, 17.2.2021, Golfkentän vaikutukset (liite 2).

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alue on toteutettavissa välittömästi kaavan saatua lainvoiman. Alueen toteuttamisesta päättävät maanomistajat. VU-1 ja VU-2 -alueiden toteuttamisvastuu on maanomistajalla tai -haltijalla.

6.3 Toteutuksen seuranta

Mäntyharjun kunta valvoo alueen suunnittelua ja rakentamista.