

Vastineraportti

Kaavaselostuksen liite 4
10.8.2026

Mänttä-Vilppulan kaupunki
Keikanniementie 15 asemakaavamuutos

**11.5.2026 päivätystä kaavaehdotuksesta saadut lausunnot sekä
kaavoittajan vastineet niihin:**

1. Pirkanmaan maakuntamuseo
2. Lupa- ja valvontavirasto
3. Lounais-Suomen elinvoimakeskus

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä osallisten kuulemista varten 10.6.-15.7.2026.

Lausunnot:

1. Pirkanmaan maakuntamuseo, 6.7.2026 annetun lausunnon pääsisältö

Pirkanmaan maakuntamuseolta pyydetään lausuntoa otsikossa mainitusta hankkeesta. Alueellinen vastuumuseo on tutustunut hankkeen aineistoon ja toteaa, ettei sillä ole asiasta huomautettavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

- Merkitään tiedoksi saaduksi.

2. Lupa- ja valvontavirasto, 30.6.2026 annetun lausunnon pääsisältö

Maakuntakaava ja yleiskaava

Alueella on voimassa Pirkanmaan maakuntakaava 2040, jossa taajamatoimintojen alueeksi osoitettu. Taajamatoimintojen aluetta koskee määräys; Taajamien rakentamattomat ranta-alueet tulee säilyttää pääsääntöisesti rakentamattomina ja varata yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa yleiseen virkistyskäyttöön.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulva-alueet ja tulviin liittyvät riskit. Uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulva-alueille. Tästä voidaan poiketa, jos voidaan osoittaa, että tulvariskit pystytään hallitsemaan.

Alueella on voimassa Mänttä-Vilppulan keskustaajaman osayleiskaava (v.2019) jossa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi ja alueelle saa sijoittaa myös työtiloja ja asumista palvelevia lähipalveluja. Yleiskaavassa on annettu määräyksiä hulevesien käsittelystä ja hallinnasta sekä määräys: hulevesien hallinta tulee ottaa huomioon asemakaavoituksessa.

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että asemakaava on laadittu ohjaavan osayleiskaavan mukaisesti.

Virkistysalueet ja ilmastovaikutusten arviointi

Kaavaselostuksen mukaan virkistysalueen osoittaminen tonttialueeksi vähentää rakentamisesta vapaan rantaviivan määrää alueella 18 metriä. Kaavaselostuksen mukaan kaavamuutoksen alueella ei ole todettu suojelua vaativia luonnonarvoja.

Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Monhanlahden asemakaava ja asemakaavamuutos alueella on Keikanniementien varrella toinen rantaan ulottuva isompi virkistysalue ja venevalkama jää asukkaiden käyttöön. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kaavamuutos ei merkittävästi vaikuta alueen virkistysalueiden määrään, asukkaiden virkistäytymismahdollisuuksiin tai pääsyyn vesille. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kaavamuutoksen vaikutusten arviointia virkistysalueisiin ja niiden käyttöön tulee täydentää kaavaselostukseen ja arvioida kaavan vaikutukset venevalkaman käyttöön.

Kaavan ilmastovaikutukset tulee arvioida kaavan vaikutusten arvioinnin yhteydessä.

Rakentaminen ja kaavamääräykset

Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että uudisrakentamista tulee sopeuttaa ympäristöön ja maisemaan. Lupa- ja valvontavirasto suosittelee käyttämään kaavamuutosalueella samoja asemakaavamääräyksiä ohjaamaan rakentamistapaa- ja materiaaleja kuin korttelin muillakin tonteilla.

Kaavaehdotuksessa erillispientalojen korttelialuetta AO-12 on osoitettu Monhanlahden vesialueelle huomattava osa tontista. Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että asemakaavamerkinnän ulottaminen vesialueelle ei ole tarkoituksenmukaista.

Lähtökohtaisesti vesialue tulisi asemakaavassa osoittaa vesialueeksi. Kaavaehdotuksessa annettu kaavamääräys rantaviivan muuttamisen kiellosta on kannatettava, mutta ristiriitainen nyt esitetyn AO-12 aluerajauksen kanssa. AO-12 alueen rajausta tulisi tarkastaa pohjakartan rantaviivan mukaiseksi.

Asemakaavaehdotuksessa rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,15$ ja em. AO-12 alueen pinta-ala määrittää rakennusoikeuden. Vesialueen osoittaminen AO-alueeksi johtaa rakennusoikeuden kohtuuttomaan määrään suhteessa todelliseen tonttikokoon.

Kaavamääräyksissä ei ole rajoitettu tontille rakennettavien asuinrakennusten määrää. AO-12 alueella kaavamääräystä olisi tarpeen tarkentaa ja sallia alueelle yhden asuinrakennuksen ja talousrakennuksia.

Asemakaavassa rakentamista tulisi ohjata siten, että naapurikiinteistölle ei aiheuteta haittaa. Tontinomistajan tulisi voida hoitaa rakentamisen yhteydessä täyttöjen luiskaaminen ja rakentaminen omalla puolellaan. Uudisrakentamiselle osoitetun rakennusalan raja tulisi sijoittaa riittävän kauas (esim. 4 metriä) naapurikiinteistön rajasta. Kaavaehdotuksessa rakennusalueen raja lähimpänä venevalkama-aluetta on osoitettu lähelle suunniteltua kiinteistöjen rajaa.

Pintavedet ja hulevedet

Kaavaselostukseen tulisi lisätä kuvaus pintavesistä ja niiden laadusta Monhanlahdessa. Pintavesien suojelemiseksi asemakaavassa tulisi antaa riittävät määräykset hulevesien käsittelystä ja imeyttämisestä kaava-alueelle. Kaavassa voidaan myös edellyttää esitettäväksi rakennusluvan yhteydessä suunnitelma hulevesien käsittelystä ja imeyttämisestä.

Alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden sekä rakentamisen tulva-alueille ja hulevesien tulvariskien osalta lausunnonantaja on Lounais-Suomen elinvoimakeskus

Aineistojen toimittaminen Lupa- ja valvontavirastoon

Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että kaikki kaavaan liittyvät selvitykset ja kaava-asiakirjat tulee toimittaa lausuntopyynnön liitteenä pdf-muodossa Lupa- ja valvontaviraston kirjaamoon. Lupa- ja valvontavirastoon on saapunut lausuntopyyntö 3.6.2026. Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että keskeisten kaava-aineistojen osalta linkki kaava-aineistoon kunnan nettisivuilla ei riitä.

Muuta

Ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (Katja-asetus) on astunut voimaan 11.6.2024.

Ympäristöministeriön asetus, jolla on muutettu em. asetuksen (311/2024) 1 §, 2 §:n 1 momentti sekä liitteet 1–4, on tullut voimaan 1.7.2025. Katja-asetuksen tavoitteena on edistää kaavatiedon saatavuutta ja parantaa kaavatiedon yhteen toimivuutta valtakunnallisesti. Lupa- ja valvontavirasto kannustaa siirtymään asetuksen mukaisten kaavamerkintöjen ja -määräysten käyttöön. Asetus sisältää kuitenkin siirtymäsäännöksen. Kumottua merkinnöistä annettua ympäristöministeriön asetusta voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

Siirtymäajan jälkeen syntyvät alueidenkäytön tiedot on toimitettava järjestelmään viimeistään 1.1.2029 (laki rakennetun ympäristön tietojärjestelmästä 5 §). Jos aiemmin käynnistynyt kaava jatkuu vuoden 2029 puolella, tulee kaava laatia kansallisen kaavatietomallin mukaisesti ja viedä tiedot rakennetun ympäristön tietojärjestelmään.

Kaavanlaatijan vastine:

- Merkitään ylempiä kaavatasoja koskeva tiedoksi
- Kaavamuutoksen vaikutusten arviointia virkistysalueisiin, venevalkamaan ja niiden käyttöön on täydennetty.
- Vaikutukset ilmastoon on täydennetty selostukseen.
- Kaavamääräykset ovat muutoin samat kuin muilla alueen tonteilla, mutta talousrakennusten runkosyvyys saa olla suurempi kuin 6 metriä ja määräävyys

kerroslukumäärästä on poistettu siitä syystä, että olemassa oleva päärakennus on toteutunut aikanaan yksikerroksisena, eikä määräyksen säilyttämiseksi katsota olevan kaupunkikuvallista tarvetta. Runkosyvyydestä on jo muillakin tonteilla poikettu. Runkosyvyytenä 6 m on myös varsin toimimaton. Alueella ei ole myöskään suojeltavaa ympäristöä, joka vaatisi erityisen harkittua massoitteita.

- Rantaviivan rajauksen säilyttämiseen kiinteistöjaotuksen mukaisena päädyttiin siitä syystä, että sen lohkominen pois sitovan tonttijaon mukaisesta tontista on ongelmallista. Tontin nro.1 omistaja omistaisi myös lohkontavan vesialueen. Vesialuetta ei määrällisesti ole myöskään paljoa, joten pidettiin tässä tapauksessa tarkoituksenmukaisempana säilyttää sama linja kuin voimassa olevassa kaavassa. Rakennusoikeuden määrittelyä ja määrää on muutettu siten, että se määrätään suoraan. Sen määrä on 410 k-m², mikä juontuu 0,15 tehokkuusluvusta tontin maalla olevalle osalle.
- AO-kaavamääräys itsessään kertoo, että tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen pientalon. Selkeyden vuoksi määräyksestä on poistettu kohta *"Alueelle voidaan rakentaa yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja"*. Määräys on muutoin sama kuin alueen muut määräykset lukuun ottamatta em. stilisointia ja muutoksia koskien talousrakennusten runkosyvyyttä ja kerroslukumäärän määräävyyttä. Näiden kahden poikkeavuuden ja stilisoinnin vuoksi määräykselle on annettu indeksiluku 12.
- Rakennusalueen rajausta on tarkistettu venevalkaman puoleisella rajalla ja rakennusalueen rajaa on siirretty neljään metriin rajasta.
- Selostukseen on lisätty kuvausta pintavesistä.
- Kaavakarttaan on lisätty määräys hulevesisuunnitelmasta rakentamisluvan yhteydessä.
- Merkitään ohjeistus aineistojen toimittamisesta tiedoksi saaduksi.
- Olemme saaneet avustusta RYHTI kaavoituksen ja tonttijaon laatimisen hankkeeseen. Tavoitteena on, että vuoden 2027 loppuun mennessä olemme omaksuneet uudet toimintatavat ja tuotamme aineiston suoraa RYHTI yhteensopivana tietomallimuotoisena aineistona. Samalla teemme muutosta kohti Katja-asetuksen mukaisia määräyksiä ja merkintöjä. Hanke alkaa syksyllä 2026 ja pilotoimme tietomallimuotoista kaavoitusta Mäntän entisen virastotalon asemakaavamuutoksella.

3. Lounais-Suomen elinvoimakeskus, sähköpostikommentti

13.7.2026

Alimmalla suositeltavalla rakentamiskorkeudella tarkoitetaan korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Mikäli alueelle sijoitetaan kriittisiä toimintoja, riskikohteita tai vaikeasti evakuoitavia rakennuksia, on syytä harkita näiden sijoittamista vielä edellä mainittua korkeammalle tai näiden suojaamista muilla tavoin.

Keurusselän alin rakentamiskorkeussuositus on N2000 + 107,65 m ilman aaltoiluvaraa.

Aaltoiluvara riippuu mm. rannan muodosta ja jyrkkyydestä sekä tuulen pyyhkäisymatkasta, jotka vaihtelevat järvillä huomattavasti. Näin ollen yksittäisen aaltoiluvaran antaminen koko järvelle ei ole tarkoituksenmukaista. Aaltoiluvaran arviointiin voi käyttää esimerkiksi Tulviin varautuminen rakentamisessa -opasta (2014).

Kaavanlaatijan vastine:

- Merkitään tiedoksi saaduksi ja korjataan alin rakentamiskorkeus selostukseen. Aaltoiluvaraksi on arvioitu 10 cm.

9.3.2026 päivätystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut lausunnot sekä kaavoittajan vastineet niihin:

4. Pirkanmaan maakuntamuseo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

Lausunnot ja mielipiteet:

4. Pirkanmaan maakuntamuseo, 20.4.2026 annetun lausunnon pääsisältö

Kaava-alueelta ja sen läheisyydestä ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia kohteita. Kaava-alue on pinta-alaltaan hyvin pieni, ja siten myös sen arkeologista potentiaalia voidaan pitää vähäisenä. Pirkanmaan maakuntamuseo ei edellytä alueen arkeologista inventointia. Jos kaavaprosessin yhteydessä tulee kuitenkin tietoa tai havaintoja mahdollisista arkeologisista kohteista, esimerkiksi kiviröykkiöistä tai maakuopista, tulee niistä viipymättä olla yhteydessä maakuntamuseoon.

Rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman arvojen osalta Pirkanmaan maakuntamuseolla ei ole hankkeesta huomautettavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

- Merkitään tiedoksi saaduksi
- Maastokäynnillä ei ole havaittu kiviröykkiöitä tai maakuoppia. Mikäli prosessin edetessä tietoa tai havaintoja tulee, ollaan viipymättä yhteydessä maakuntamuseoon.

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Pinja Ahola

Mänttä-Vilppulan kaupunki, kaupunkisuunnittelu- ja lupapalvelut