

INSINÖÖRITOIMISTO ALPO LEINONEN OY
Mäntypöllinkuja 6N
50170 MIKKELI

7092



SAIMAAN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS,
VALKOLAN KYLÄ, TILA IIDA 491-469-1-87

YLEISKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Vireilletulosta ilmoitettu	24.10.2018
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksynyt	
Kaupunginhallitus hyväksynyt alustavasti	
Nähtävillä	
Kaupunginhallitus hyväksynyt	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	
Lainvoimainen	



Kartta suunnittelualueesta, tila Iida 491-469-1-87

SAIMAAN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Saimaan rantayleiskaava on hyväksytty 20.12.2001. Yleiskaavan muutos käsittää Valkolan alueen tilaa Iida 491–469- 1-87.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Saimaan Ukonveden länsirannalla noin 10 km Mikkelin keskustasta etelään.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan työnimenä on ”Saimaan rantayleiskaavan muutos Valkolan kylä tila Iida 491-469-1-87”.

Kaavan tavoitteena on muuttaa olevan yleiskaavan mukainen maa- ja metsätalousalue loma-rakennuksen rakennuspaikaksi (RA).

TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tilalle Iida RN:o 1:87 on haettu poikkeamislupaa, mutta sitä ei ole myönnetty, koska tila on merkitty yleiskaavaan maa- ja metsätalousalueeksi (M-1). Näin ollen tilan rakentaminen on tutkittava ja selvitettävä yleiskaavan muutoksella.

Kaavan muutoksesta neuvoteltiin kaupunkisuunnittelussa 18.7.2018 ja päätettiin kaavan muutoksesta käsittämään 10 tilan aluetta Valkolan kylän alueella. Alueen ja naapurialueiden maanomistajia ja muitakin osallisia kuultiin kaupunkisuunnittelun toimesta. Mielipiteissä ja muistutuksissa esitettiin muutosta puoltavia ja vastustavia mielipiteitä, joten esitetyllä muutoksella ei olisi päästy yhteisiin tavoitteisiin. Näin ollen yleiskaavan muutos on rajattu koskemaan yksinomaan Iidan tilan 491–469-1-87 aluetta. OAS ja luonnos kaavan muutokseksi olivat julkisesti nähtävillä 15.11.2018.—15.1.2019 välisen ajan.

Luonnoksesta on antanut lausuntonsa Etelä-Savon ELY- keskus, joka esitti, että OAS:sta käy riittävällä tavalla selville suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteen, muuta ei pysty tarkemmin arvioimaan kaavaluonnosta kaavaselostuksen puutteen vuoksi. Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli kaavaehdotusta x.x.2019, kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen x.x.2019 ja asetti sen julkisesti nähtäville x.x.—x.x.2019. Kaavaehdotuksesta saatiin x lausuntoa, muistutuksia ...

2.2 Yleiskaavan muutos

Kaava-alue käsittää alueen, joka on jäänyt Saimaan rantaosayleiskaavan laadintavaiheessa maa- ja metsätalousalueeksi, vaikka ko alue on jo v. 1951 laaditussa kauppakirjassa kiistatta pidätetty myyjälle rakennuspaikaksi. Alueelle on valmis tieyhteys sekä osuuskunnan vesi- ja viemärijohdot, joihin kaikki rakennuspaikat voidaan liittää.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen alkaa sen jälkeen kun kaavan hyväksymispäätös on lainvoimainen.

LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on rakennettua aluetta, jossa on runsaasti puustoa.

3.1.2 Ympäristön tila, luonnonympäristö

Luonnonolot

Alueella on tehty luontoselvityksiä yleiskaavatyön yhteydessä. Suunnittelualue on Saimaan rantaan tukeutuvaa metsäistä kangasmaastoa.

Vesistöt ja vesitalous

Alue rajoittuu Saimaan vesistön Ukonveden ranta-alueeseen

Maa- ja metsätalous

Lähialueella on peltoja ja maa- ja metsätalousalueita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Alueella on omakoti- ja lomarakennuksia.

Palvelut

Palvelut saadaan Mikkelistä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueen toteuttaminen tuo työmahdollisuuksia alueelle.

Virkistys

Saimaan ranta-alue luo hyvät mahdollisuudet virkistäytymisellä. Rakennuspaikan takana sen länsipuolella on laajat pelto- ja metsäalueet.

Tekninen huolto

Alueella on osuuskunnan ylläpitämä vesihuolto eli vesi- ja jätevesijohdot, joihin kaikki rakennuspaikat voidaan liittää.



Ote vesihuoltokartasta.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa kaavan muutoksen aloitteen tekijä. Lähialueet ovat yksityisessä omistuksessa.

Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaavassa alueella ei ole merkintöjä taikka aluevarauksia, mutta maakuntakaavassa on merkintä taajamarakenteen laajenemissuunnasta Valkolaan eli suunnittelualueelle

3.2.2 Yleiskaavassa suunnittelualue on maa- ja metsätalousaluetta (M-1) ja lähialueet asuntoaluetta (A) ja loma-asuntoaluetta (RA). Mikkelin kantakaupungin 15.11.2018 – 15.1.2019 nähtävänä olleessa osayleiskaavassa Valkolan kylän alue on merkitty kyläalueeksi; maaseutuasutukselle ja elinkeinoille soveltuva alue.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Saimaan rantayleiskaava on hyväksytty 20.12.2001.
- alueelle on laadittu luonnos yleiskaavan muutokseksi 24.7.2018.
- Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.5.2017, tullut voimaan 1.7.2017.
- ehdotus yleiskaavan muutokseksi x.x.2019.

YLEISKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Kaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavahankkeesta on keskusteltu 12.6.2018 kaupungin ja tilan Iida RN:o 1:87 edustajan kesken. Lisäksi kaupunki on keskustellut aika ajoin alueen muiden maanomistajien kanssa ja alueella on tarvetta järjestelyille jotka edellyttävät kaavamutosta. Keskusteluissa ei ole kuitenkaan saavutettu selkeää linjaa muutoksille johtuen eriävistä mielipiteistä ja maanomistajavaihdoksista. Keskusteluiden perusteella kaupunki totesi, että kaavamutokselle on edellytykset. Kaavaprosessin aikana voidaan tarkastella kaavarajausta ja tavoitteita sekä päivitetään OAS tarvittaessa.

Kaavamuutos on tullut vireille 24.10.2018.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat, laitokset, yritykset, pelastuslaitos, rakennusvalvonta, yhdyskuntateknikka ja ympäristö, ympäristöpalvelut, kulttuuri- ja liikuntapalvelut, kaupunkiympäristölautakunta, kaupunginhallitus, ELY-keskus, maakuntaliitto, ESE, teleoperaattorit (OAS:ssa)

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke tuli vireille 24.10.2018.

4.3.3 Osallistumien ja vuorovaikutusmenettelyt

Kuten kohdassa 2.1 Kaavaprosessin vaiheet. Kaavahankkeesta eri vaiheista ilmoitetaan kaupungin toimesta osallisille lähettämällä päivätty kirjelmä sekä kartta kaavamutoksesta, OAS ja selostus; heille oli varattu 30 pv aikaa esittää lausuntonsa ja mielipiteensä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

4.4 Yleiskaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Lähtökohtana on muuttaa tila Iida 491-469-1-87 lomarakennuksen rakennuspaikaksi RA.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan edustaja on viranomaisneuvottelussa todennut, että kaupunki suhtautuu myönteisesti kaavahankkeeseen, jossa rakennusoikeus selvitetään kaavalla tilan Iida 491-469-1-87 alueella.

Maanomistajien tavoitteet

Maanomistajien, tila Iida RN:o 1:87 omistajien, tavoitteena on saada jo kauppakirjalla 29.1.1951 rakennuspaikaksi pidätetty alue rakennuspaikaksi. Tilan koko on 3000 m². Saimaan rantayleiskaavan laatimis- ja hyväksymisvaiheessa on tapahtunut selvä virhe, koska ko. alue on jätetty 2.9.1994 kuolleen

Iida Maria Tarkiaisen rakennuspaikaksi. Tilan Iida alue olisi Saimaan rantayleiskaavassa pitänyt hyväksyä rakennuspaikaksi.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alue soveltuu hyvin esitettyyn rakentamiseen.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Neuvottelussa 29.11.2018 kahden maanomistajan/ kaupunkisuunnittelun henkilöiden ja kaavan laatijan sekä neuvottelussa 6.2.2019 kaupunkisuunnittelun henkilöiden ja kaavan laatijan kesken on tultu sellaiseen johtopäätökseen, että suunnittelualue pitää rajata Iidan tilan alueeseen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja kaavaluonnoksessa oli 10 rakennuspaikkaa, joita kaikkia esitettiin asuntoalueeksi A/10

4.4.3 Kaavan ratkaisun valinta ja perusteet

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

OAS:n ja luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä annetut mielipiteissä ja muistutuksissa ei ole löydetty yhteisiä tavoitteita Iidan tilaa laajemman alueen rantaosayleiskaavan muuttamiselle. Näin ollen kaavan muutos rajataan koskemaan yksinomaan Iidan tilaa 491-469-1-87.

4.4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kuten kohdassa 2.1.

YLEISKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavan muutoksessa on esitetty loma-asuntoalueeksi RA/1 tilaa Iida 491-469-1-87.

5.1.1 Mitoitus

Iidan tilan rakennuspaikaksi tarkoitetun alueen jättäminen myyjälle Iida Tarkiaiselle kauppakirjalla v. 1951 jälkeen Valkolan tilan ranta-alueelle on vuosina 1959 – 1990 lohkottu 18 tilaa noin 1500 metrin pituiselle rantaosuudelle.

5.1.2 Palvelut

Kaavassa ei ole esitetty palveluja; ne haetaan Mikkelistä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet

Suunnittelualue on pääosin rakennettu ja uusi suunniteltu rakennuspaikka täydentää ja tiivistää olevaa rakennettua aluetta.

5.3 Aluevaraukset

5.3.2 Korttelialueet

Suunnittelualueelle ei ole muodostettu erillisiä korttelialueita. Uusi RA-rakennuspaikka sijoittuu olemassa olevaan korttelialueeseen.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset (asukkaiden arkielämän laatu, terveys, turvallisuus ja viihtyisyys, erityisryhmät)

Kaavalla lisätään rakentamista sekä palvelujen käyttämistä Mikkelistä.

Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset (pinta- ja pohjavedet, maaperä, vesistöt, luonnon monimuotoisuus, luonnonvarat, kasvillisuus, eläimistö, ilma, melu)

Uuden rakennuspaikan lisääminen ei merkittävästi lisää ympäristöön kohdistuvia vaikutuksia.

Kaavan toteutuminen lisää asiointiliikennettä, mikä lisää päästöjen ja melun määrää jonkin verran.

Vesi- ja jätevesihuolto järjestetään olevan johtoverkostoon liittymällä sekä jätehuolto hoidetaan aluekeräyspisteen kautta.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset (väestön määrä, ikärakenne, työllisyys, palvelut, taajamarakenteen leviäminen)
Kaavalla tuetaan Valkolan kyläalueen kehittymistä; joten sillä voi olla positiivisia työllisyysvaikutuksia.

Liikenteelliset vaikutukset (liikenneturvallisuus, julkinen liikenne, kevyt liikenne, liittymät ja pysäköinti).
Kaavan toteutuminen tuo alueelle hieman lisää autoliikennettä. Tieyhteys rakennuspaikoille on valmiina Valkolantien kautta valtatielle 13 Mikkeli – Lappeenranta. Valkolan yksityistien tielinjausta on muutettu yksityistielain mukaisessa toimituksessa niin, että nykyinen tie sijaitsee rantarakennuspaikkojen takaosassa.

Kulttuuri ja muut vaikutukset (rakennuskulttuuri, maisema- ja kaupunkikuva, kulttuuripalvelujen tarjonta).
Kaavalla ei ole kulttuurisia vaikutuksia.

Taloudelliset vaikutukset (yhdyskuntatekniset ja teiden rakennuskustannukset, talonrakennuskustannukset, palvelujen järjestäminen).
Kaava-alueen rakentaminen tuo työmahdollisuuksia alueelle.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot, maisemarakenne, maisemakuva

Luonnonolot eivät oleellisesti muutu; kysymyksessä on rakennettu alue Saimaan ranta-alueella.

Vesistöt ja vesitalous

Vesistön tila ei muutu, koska jätevedet johdetaan alueella olevaan jätevesijohtoon. Jätehuollosta on annettu noudatettavat jätehuoltomääräykset.

Maa- ja metsätalous

Kaava-alue rajoittuu länsiosassa peltoalueeseen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Saimaan Ukonveden vesiliikenne ei haittaa merkittävästi melun tai aallokon vuosi, koska laivaväylä on noin 1,2 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueen rannasta.

5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavakartassa olevat kaavamääräykset ja merkinnät noudattavat voimassa olevan yleiskaavan ja sekä ympäristöministeriön merkkipäätöksen mukaisia kaavamääräyksiä.

YLEISKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Yleiskaava toteutuu maanomistajien ja yksityisten toimijoiden aikataululla

Mikkelissä 18.6.2019.

Jari Ahonen
kaavoitusinsinööri
puh. 044 794 2527
jari.ahonen@mikkeli.fi

A Ipo L einonen

Alpo Leinonen
Rakennus- ja maanmittausinsinööri
puh. 0440 555 195
alpoe.leinonen@gmail.com

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 19.6.2018
2. Ehdotus yleiskaavan muutoksesta 18.6.2019.
3. Vastineet OAS:sta ja luonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin 15.2.2019.



MIKKELIN KAUPUNKI

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue / Kaupunkisuunnittelupalvelut

PL 33, 50101 Mikkeli

Jari Ahonen

Kaavoitusinsinööri puh. +358 447 942 527

e-mail: jari.ahonen@mikkeli.fi

SAIMAAN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS VALKOLAN KYLÄ TILA IIDA 491-469-1-87

1: 2000

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



TEHTÄVÄ

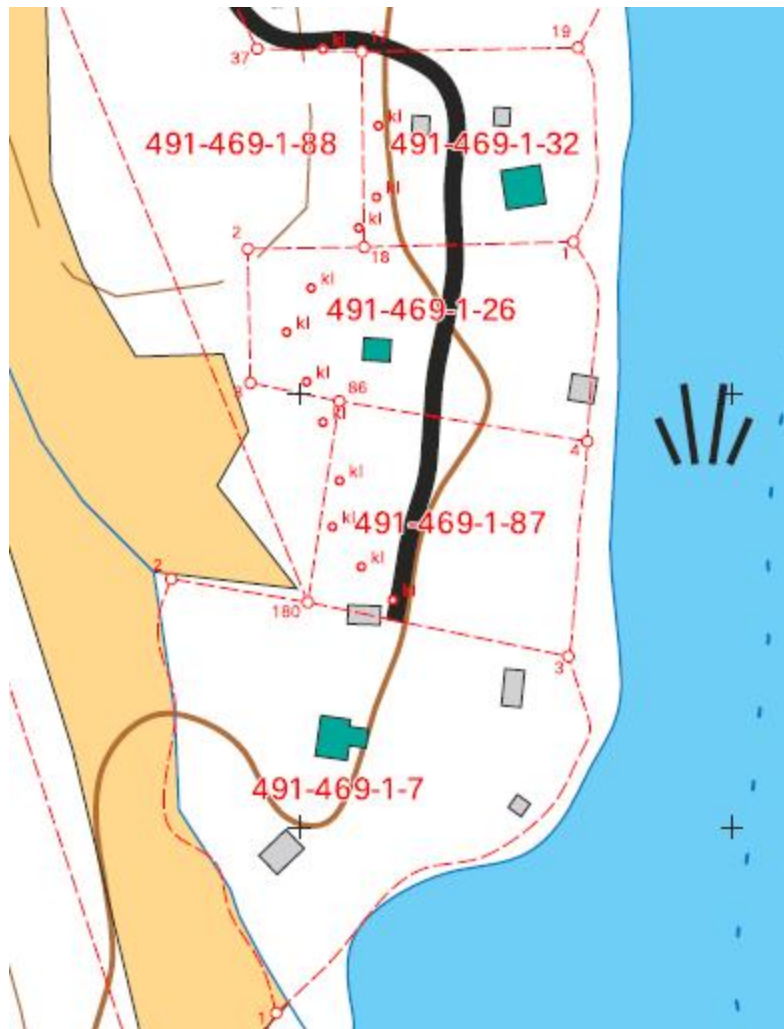
Yleiskaavan muuttaminen.

SUUNNITTELUKOHDE

Suunnittelualue sijaitsee Saimaan vesistöön kuuluvan Ukonveden länsirannalla, noin 10 km Mikkelin keskustasta etelään. Alueen sijainti on esitetty OAS:n kansilehdessä.

KIINTEISTÖTIEDOT/ OSOITE

Suunnittelualue käsittää tilan 491-469-1-87.



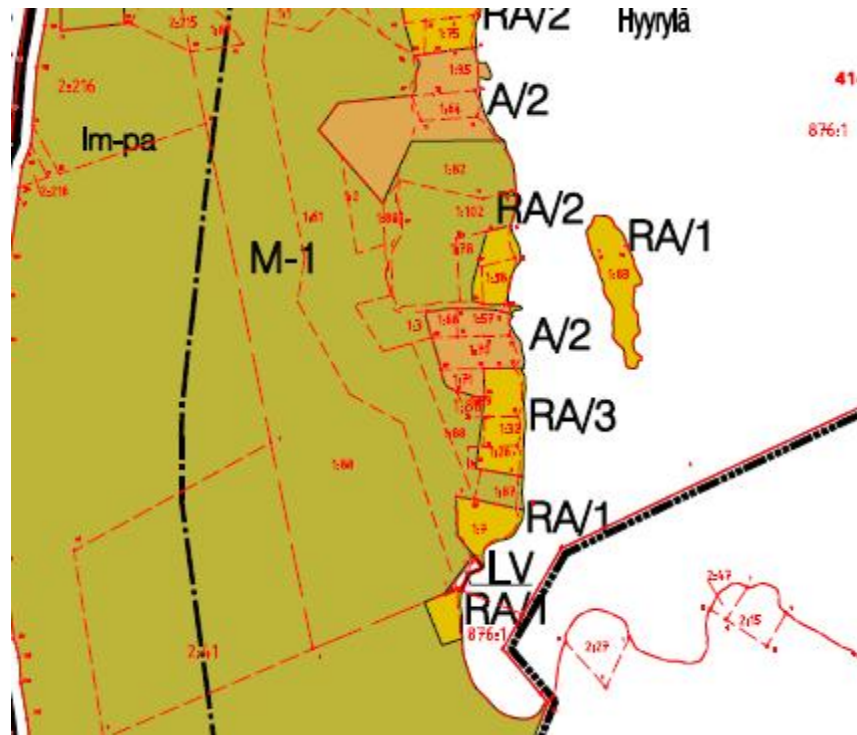
Ote suunnittelualueesta ympäristöineen. Kartassa näkyy pisteinä (kl) uuden tien keskilinja lidan tilan RN:o 1:87 takaosassa.

SUUNNITTELUN TAVOITE

Tavoitteena on muuttaa yleiskaavaa niin, että suunnittelualueelle voitaisiin muodostaa yksi uusi rakennuspaikka loma-asuntoalueelle. Alueella on vesiosuuskunnan vesi- ja viemärijohdot sekä tieyhteys valmiina.

LÄHTÖTIEDOT/
NYKYTILANNEYleiskaava

Alueella on voimassa 20.12.2001 hyväksytty Saimaan rantaosayleiskaava. Kantakaupungin osayleiskaavassa, ehdotus ollut nähtävänä 15.11.2018 – 5.1.2019, alue kuuluu kyläalueeseen; maaseutuasumiseen ja elinkeinoille soveltuva alue.



Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta



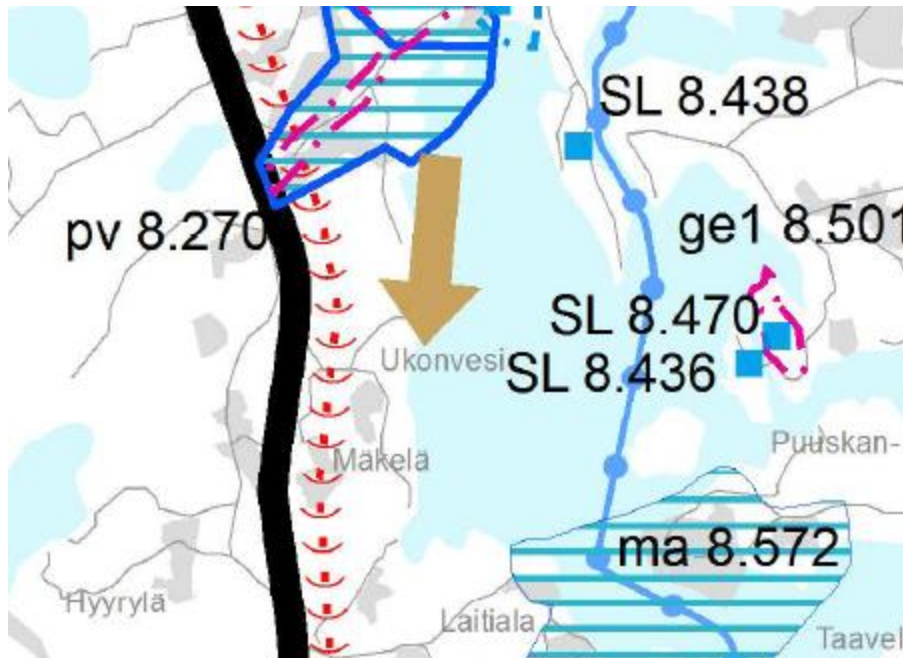
Ote kantakaupungin osayleiskaavasta 2040

**Kyläalue**

Maaseutuasumiselle ja elinkeinoille soveltuva alue.

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa (vahvistettu 4.10.2010) suunnittelualueella on merkintä taajamarakenteen laajenemissuunnasta kyseiselle alueelle. Alueella ei ole muita merkintöjä.



Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä

MAANOMISTUS

Suunnittelualueen omistaa yksityinen maanomistaja.

ARVIOINTITIEDOT

Hankkeen arviointi tapahtu kaavoitusprosessin yhteydessä asiantuntijoiden ja osallisten kanssa.

Alueella on tehty luontoselvityksiä Saimaan rantayleiskaavatyön yhteydessä. Luontoselvityksessä ei ole merkintöjä suunnittelualueelle.

OSALLISET

Osallisia ovat

- alueen maanomistaja ja -haltijat
- viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit)
- lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- kaupungin viranomaiset
- Etelä-Savon liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY, Etelä-Savon maakuntaliitto, Etelä-Savon Energia Oy, Suur-Savon Sähkö Oyj, teleoperaattorit
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

OSALLISTUMISEN JA
VUOROVAIKUTUKSEN
JÄRJESTÄMINEN

Yleiskaavan muutostyöstä ilmoitettiin kirjeitse osallisille 24.10.2018 kaupungin toimesta. Silloin kaavaluonnoksessa esitettiin 10 rakennuspaikkaa asuntoalueeksi A/10.

Yleiskaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, johon voi tutustua myös kaupunkisuunnittelussa (Maaherrankatu 9-11) ja internetissä www.mikkeli.fi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

Kaavan nähtävillä olosta ja voimaan tulosta kuulutetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä.

KÄSITTELYAIKATAULU

OAS ja luonnos olivat julkisesti nähtävänä 24.10.-23.11.2018. ehdotus kaupunkiympäristölautakunnassa 18.6.2019 ja julkisesti nähtävänä sekä kaupunginhallituksessa ja kaupunginvaltuustossa syksyllä 2019.

VALMISTELUSTA VASTAAVAT

[Jari Ahonen](#)
Kaavoitusinsinööri puh. +358 447 942 527
e-mail: jari.ahonen@mikkeli.fi

Insinööritoimisto Alpo Leinonen Oy
Alpo Leinonen
rakennus- ja maanmittausinsinööri
Mäntypöllinkuja 6N, 50170 Mikkeli
puhelin 0440 555 195
sähköposti alpoe.leinonen@gmail.com

2.10.2018, täydennetty 20.2.2019 ja 11.6.2019 **Alpo Leinonen**

Liitteenä 2.10.2018 OAS:n asianosaisille lähetetty kaavaluonnos.

Luonnos

SAIMAAN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS

Tilat: 491-469-1-57, -1-68, -1-3, -1-70, -1-71, -1-89, -1-88, -1-32, -1-26, -1-87, -1-61 ja 1-7.

Mittakaava 1:5000

Merkintöjen selitykset:

Asuinkorttialue. Numero kirjaintunnuksen jäljessä osoittaa kuinka monta yhden asunnon käyttävää asuinrakennuspaikkaa alueelle saa muodostaa. Luku sisältää myös kantatilan lomakennuksen tai rantasaunan.

Vesiliikenteen alue.

Rakennettu rakennuspaikka.

Uusi tilakohtainen rakennuspaikka.

10 m metriä muutosalueen ulkopuolella oleva raja.

Alueen raja:

Johtoa varten varattu alueen osa.

Yleismääräykset:

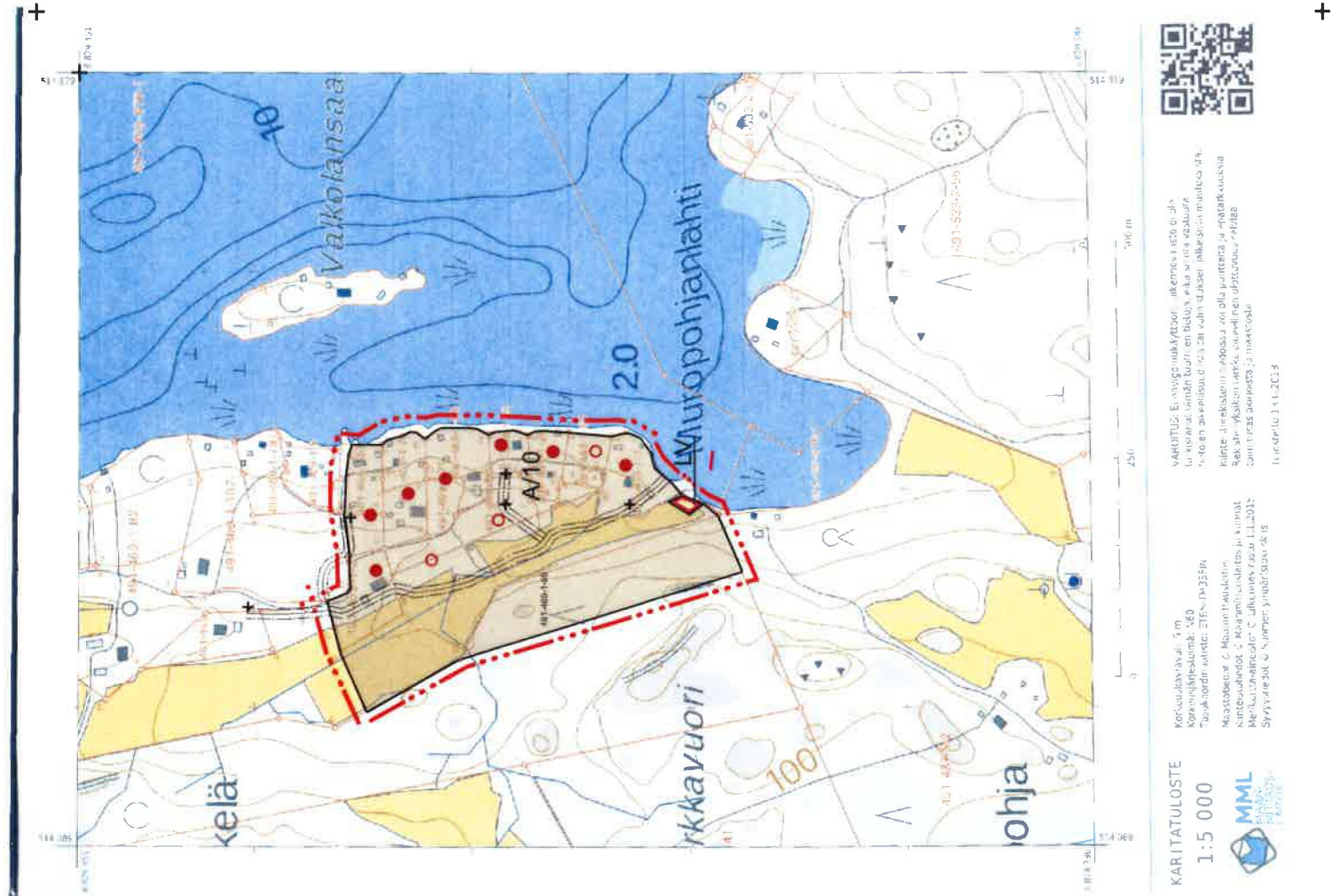
Yleismääräys A-, R-, RA-, RM-, ja am-alueilla:

Rakennuspaikkojen koosta ja rantaviivan pituudesta sekä rakentamisen määrästä, maastoon sopivuudesta ja rakennusten etäisyydestä rantaviivasta on säädökset kunnan rakennusjärjestyksestä. Rakennuspaikkojen koko määräytyy jätevesien käsittelymahdollisuuksien mukaan.

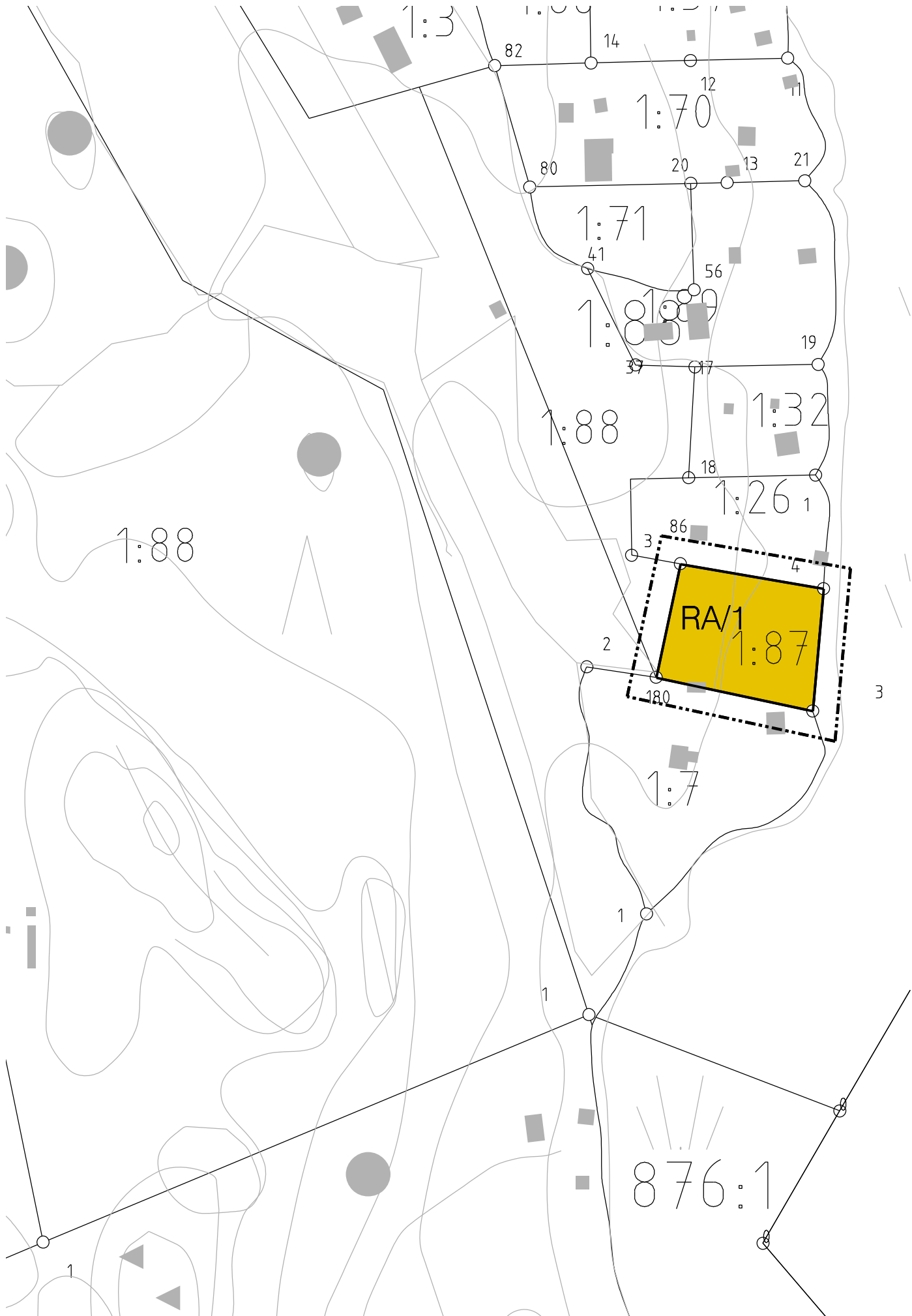
Jätteiden käsittelyssä on noudatettava kulloinkin voimassa olevia määräyksiä.

Mikkelissä 2.10.2018.

Alpo Leinonen
rakennus- ja maanmittausinsinööri



LIITE 2.1



SAIMAAN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Mikkelin kaupungin (491)Hyvrylän kylän (469) tila 1:87.

MERKINTÖJEN SELITYKSET



Loma-asuntoalue.

Numero kirjaintunnuksen jäljessä osoittaa kuinka monta yhden asunnon käsittävää lomarakennuspaikkaa alueelle saa muodostaa. Luku sisältää myös kantatilan lomarakennuksen tai rantasaunan. Rakennuspaikkojen koko 3000m² - 5000m² määräytyy jätevesien käsittelymahdollisuuksien mukaisesti.

----- 10 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

———— Alueen raja.

1. Yleismääräykset:

Yleismääräys A-, R-, RA-, RM- ja am-alueilla:

Kaava-alueen ranta-alueilla tulee välttää vesikäymälän rakentamista.

Mikäli vesikäymälöitä kuitenkin rakennetaan, vesi-, käymälä- ja muiden jätteiden käsittelyjärjestelmät on toteutettava rakennus-, ympäristö- ja terveydenhuoltoviranomaisten hyväksymällä tavalla.

Rakennuspaikkojen koosta ja rantaviivan pituudesta sekä rakentamisen määrästä, maastoon sopivuudesta ja rakennusten etäisyydestä rantaviivasta on säädökset kunnan rakennusjärjestyksessä.

Rakennuspaikkojen koko määräytyy jätevesien käsittelymahdollisuuksien mukaan.

Jätteiden käsittelyssä on noudatettava kulloinkin voimassa olevia määräyksiä.

2. Yleismääräys:

Kysymyksessä on oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava, jota voidaan käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena maan- käyttö- ja rakennuslain 44 § ja 72 § 1 mom. mukaisesti.

MIKKELI**OSAYLEISKAAVAN MUUTOS 1:2000****SAIMAAN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS**

Mikkelin kaupungin (491)Hyyrylän kylän (469) tila 1:87.

				VIREILLE TULO	24.10.2018
				KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA	
				KAUPUNGINHALLITUS ALUST.	
				NÄHTÄVILLÄ	
MIKKELIN KAUPUNKI ASUMISEN JATOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE KAUPUNKISUUNNITTELU			MUUTOS	KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT	
			MUUTOS	KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT	
			MUUTOS	LAINVOIMAINEN	
LAAT.	PIIRT. jk	TARK.	MUUTOS		
MIKKELI 18. 6.2019 KAAVOITUSINSINÖÖRI JARI AHONEN				INSINÖÖRITOIMISTO ALPO LEINONEN OY	NUMERO
				ALPO LEINONEN	7092
				DNRO 2018-2287	

Saimaan rantayleiskaavan muutos, saadut lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja luonnoksesta 24.7.2018

Osallinen ja tiivistelmä palautteesta.

Kaavoittajan vastine

1. Tilan 491–469-1-82 omistaja 11.11.2018 esittää muistutuksessaan:

Esitys 1. Muistutuksessa esitetään, että aloite ei tue millään tavoin MRL:n 1 §:n tarkoitusperiä eikä käy ilmi, että 9 §:n mukainen selvitykset olisi tehty. Selvityksien tulisi koskea koko Valkolan aluetta. Kaupunkisuunnittelu ilmoittaa kaavamutoksesta perustelematta sitä mitenkään MRL:n mukaisesti. Muutos tähtää ensisijaisesti aloitteen tekijän ja muutaman muun maanomistajan taloudelliseen etuun. Muutos koskee vain pientä osaa Valkolan alueesta. Maakuntakaavan vanha pöytäkirja-merkintä ei voi olla määräävä yli rantayleiskaavan määrittelemän tarkoituksen. Kaavaprosessin tiedottaminen on sen laillisuuden näkökulmasta kyseenalainen ja kaavaprosessista tiedottaminen ei ole lain mukainen. Aloitteen tekijän omistaman alueen rakennusoikeus on käsitelty Kuopion hallinto-oikeudesta perusteellisesti; onko hallinto-oikeuden päätös väärä. Muistuttaja pyytää lakimiehen kirjallista lausuntoa siitä, miten MRL tulee kaavamutoksen hyväksymistä sekä että onko osallisille tiedottamisessa lain ja hyvän kaavoitusprosessikäytännön mukainen. Valkolantien alueen tiheäksi rakentaminen ei varmaan-kaan ole kaupungin kehityksen kannalta ratkaiseva.

Esitys 2. Kaupunki tukee kaavamutoksia ja lisärakennusoikeuksien myöntämistä, alueen maanomistajan maanarvon nostamista. Muistuttaja haluaa muotoilla aloitteen omistamansa maa-alueen, 3,25 ha, kaavanmuutoksista ja rakennusoikeuksista; aloite käsiteltäisiin samanaikaisesti hakijan aloitteen kanssa. Hänen maalueelleen kaavoitettaisiin ve. 1, viisi lisärakennuspaikka tai ve. 2 kolme lisärakennuspaikkaa. Alueella on rantaviivaa 170 m. Muistuttaja pyytää kirjallista vahvistusta siihen, pyrkikö kaupunki toteuttamaan ilmoittamansa kaavamutoksen ja käsitelläänkö oma

Kaavan muutoksen vaikutukset (MRA 9 § ja MRA 1 §) selvitetään kaavan selostuksessa.

Neuvottelussa kahden 29.11.2018 muistutuksen tekijän, kaavoittajan ja kaupunkisuunnittelun virkamiesten kanssa käsiteltiin muistutuksissa esitettyjä asioita ja todettiin, että kaavan muutosalueeksi olisi rajattava yksinomaan hakijan tilan alue.

Maakuntakaavan merkintä tarkoittaa taajamarakenteen laajenemissuuntaa kyseiselle alueelle.

Kaavaprosessin tiedottaminen on tapahtunut MRL:n mukaisesti. Kysymyksessä on prosessin aloitusvaihe.

Poikkeamislupahakemukseen saadut päätökset; ELY –keskuksen päätös 17.3.2010 ja Kuopion hallinto-oikeuden päätös 19.11.2010, tarkoittavat sitä, että poikkeamisluvalla ei voida myöntää rakennusoikeutta eikä lupaa rakentaa. Iidan tilan rakennusoikeus ja rakentaminen on selvitettävä yleiskaavaa muuttamalla; sen vuoksi muutoksen hakemiseen on ryhdytty.

Edellä olevaan neuvotteluun 29.11.2018 viitaten, kaavan muutosaluetta ei laajennettaisi. Muistuttajan tilan ranta-alue on OYK:ssa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-1, jossa on tilan rantasauna) ja tilan pihapiiri, päärakennuksen lähialue on asuntoaluetta (A). Näin ollen tila on käyttänyt rantarakennusoikeutensa.

Neuvottelussa 29.11.2018 todettiin, ettei suunnittelualuetta laajenneta koko Valkolan kylää käsittäväksi, vaan aluetta supistetaan huomattavasti.

aloitteeni samanaikaisesti. Sähköpostilla 23.1.2019 muistuttaja on viittänyt tilan 491–469-1-7 omistajien ja heidän asiamiehensä tekemään muistutukseen. Hän esittää edelleen, että kaavamuutos hylätään.	
2. Tilan 491–469-1-83 omistajat esittävät: Kaavamuutoksen valmisteluvaiheessa ei ole informoitu suunnitelmista vaan esitetään valmista kaavanmuutosta. Heidän käsityksen mukaan hallinto-oikeus on kuunnottanut lisärakennusoikeuden ko. alueelle. Yksittäisen maanomistajan taloudellinen intressi ei ole riittävä syy kaavamuutokseen.	Ko. tila käsittää Valkolansaaren suunnittelualueesta koilliseen. Kaavamuutoksen valmisteluvaihe käy ilmi yllä olevasta kaavoitusprosessista. Hallinto-oikeuden päätös koski poikkeamislupahakemusta. Kysymys ei silloin ollut voimassa olevan yleiskaavan muuttamisesta.
3. Tilan 491–469-1-7 omistajat, neljä henkilöä, esittävät: Vastustamme erityisesti kaavanmuutoksen hakijan omistaman naapuritilamme osoittamista kaavamuutoksessa suunnitelluin tavoin rakennuspaikaksi. Kaavamuutos näin suunniteltuna olisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen vastainen eikä täytä muutoinkaan MRL 73 § mukaisia sisältövaatimuksia. Kaavamuutoksen valmistelu ei täytä MRL 6, 62 ja 63 §:ien vaatimuksia. Hanke ei täytä MRL tavoitteita kaavaproessin vaikutusmahdollisuuksien kannalta, kun OAS:n aineistoon sisältyy valmis kaavaehdotus: otsikoitu luonnokseksi. Kaavamuutos koskee myös meidän kiinteistöämme, joka muuttuisi lomarakennuspaikasta vakituksen asumisen omakotirakennuspaikaksi. Aineistosta ei selviä millä perusteella on asetettu tavoitteeksi muuttaa koko alueen omakotiasumisen alueeksi. Kuopion hallinto-oikeus pysytti voimassa ELY – keskuksen kielteisen päätöksen poikkeamislupaan. Iidan tilalle myönnettävä rakennuspaikka johtaisi emätilan rakennusoikeuden kohoamisen 11 rakennuspaikkaan muunneltua rantakilometriä kohden. Se loukkaisi merkittävästi perustuslain 6 §:n yhdenvertaisuussäännöstä. Lisäksi muistuttajat erittävät yleiskaavalle yleisten sisältövaatimusten lisäksi MRL	Poikkeamislupaa haettaessa muistuttajat, rajanaapurit eivät vastustaneet hakemusta. Alueen olosuhteissa ei ole tapahtunut muuta kuin, että tie kaavamuutoksen hakijan rakennuspaikalla on siirretty yksityistienlain mukaisessa toimituksessa Iidan tilan alueella kauemmaksi rantaviivasta, keskeltä Iidan tilan aluetta sen takaosaan Yleiskaavan muutosprosessin aloitusvaihe on MRL:n mukainen. Iidan tilan alueen saanto on kauppakirjalla v. 1951 pidätetty ja tarkoitettu rakennuspaikaksi. Sen jälkeen Valkolan tilasta on muodostettu ainakin yhteensä 16 rakennuspaikka. Nämä muodostavat nyt hyvin tehokkaasti rakennetun taajamamaisen Valkolantien alueen. Näin ollen yhden lisärakennuspaikan muodostaminen ko. alueelle ei muuta mitenkään alueen rakennetta eikä aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muullekaan järjestämiselle. Voidaan perustellusti väittää, että hakijan rakennuspaikan muodostaminen ei loukkaa perustuslain 6 §:n yhdenvertaisuusperiaatetta, vaan nimenomaan korjaa sen epäoikeudenmukaisen ja virheellisen rantaosayleiskaavan merkinnän jättää tila maa- ja metsätalousalueeksi ilman rakennusoikeutta. Iidan tilan koko on 3000 m² ja sillä on rantaviivaa 50 m ja täyttää muutoinkin Mikkelin rakennusjärjestyksen määräykset rakennuspaikasta. Tilalle on valmis tieyhteys ja rakennuspaikka voidaan liittää alueella olevaan vesi- ja jätevesiverkkoon. OAS:n liitteenä oleva kaavaluonnos on informatiivinen eikä suinkaan valmis kaavaehdotus. Ehdotusvaihe käsittää kartan rantaosayleiskaavan muutokseksi

73.1 §:ssä eitetty sisältövaatimukset perusteluineen. Heidän käsityksen mukaan kaavamuutossuunnitelmat eivät varmuudella täytä MRL 73.1 §:n sisältövaatimuksia. Rakennusjärjestyksessä edellytetään yleiseen viemäriverkkoon liitettävältä rakennuspaikalta vähintään 3000 m²:n kokoa ja 50 m rantaviivaa. Muistuttajat katsovat, että tästä lainvastaisesta kaavamuutoksesta tulee luopua kokonaisuudessaan. Muistuttajat ovat pyytäneen ja saaneet lisäaikaa 15.1.2019 saakka täydentää muistutustaan. Muistuttajat ovat 22.1.2019 toimittaneet mielipiteidensä täydennyksen ja lisäperustelut, jossa he toteavat muun muassa seuraavaa: lidan tilan 1:87 alueen kauppakirjassa v. 1951 ei ole mainintaa määräalan käyttötarkoituksesta rakennuspaikaksi. Kuopion hallinto-oikeuden päätöksessä 19.11.2010 lidan tilaa ei ole pidetty emätilana. Sen rakennusoikeuteen vaikuttavat emätilasta Valkola 1:16 muodostetut rakennuspaikat. lidan tilalle myönnettävä rakennuspaikka johtaisi rakennustiheyden kohoamisen yli 11 rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohden. Vaikka kohde kahden yksittäisen sopijapuolen toimesta määriteltäisiinkin kiinteistöluovutuksen yhteydessä rakennuspaikaksi, ei tällä sopimuksella ole oikeudellista merkitystä ratkaistaessa viranomaisten toimesta tai kaavoituksen yhteydessä sitä, voidaanko kiinteistöä käyttää rakennuspaikkana. Lisäksi muistutuksessa viitataan vallintavirheeseen.	määräyksineen ja siihen liittyvissä asiakirjoissa on muun muassa selostus, jossa muutosta perustellaan. lida Tarkiainen (s. 14.9.1909, kuollut 2.9.1994) myydessään tilan osan veljelleen, pidätti itselleen kauppakirjalla 29.1.1951 ko. määräalan. lida muutti 1950 luvun alussa kotiapulaiseksi Helsinkiin ja sairastui myöhemmin niin, että hänelle määrättiin holhooja. lida Tarkiainen ei ymmärtänyt, eikä holhooja myöskään hakenut määräalalle lohkomista eikä näin ollen lainhuutoa. Asiat hoidettiin myöhemmin, kun määräalan omistajaksi kauppakirjalla 23.5.1995 tuli nykyinen omistaja, lida Tarkiaisen toisen veljen tytär. Vuonna 1951 kauppakirjalla pidätetyn ja rakennuspaikaksi tarkoitetun alueen muuttaminen kaavamuutoksella korjaa aikaisemman Saimaan rantayleiskaavan virheen. Rantayleiskaavan rakennusoikeustarkastelu, nk. emätilan poikkileikkausvuosi on v. 1959. Näin ollen se, että lidan tilan alue, silloin määräala, on muodostettu tilaksi vasta vuonna 2000, ei muuta sitä tosiseikkaa, että aluetta olisi pitänyt käsitellä Saimaan rantayleiskaavaa laadittaessa emätilaksi rinnastettavana alueena ja merkitä rakennuspaikkana yleiskaavaan. Määräala oli kauppakirjalla pidätetty myyjälle ja tarkoitettu kiistatta rantarakennuspaikaksi. Kaavan muutos on nyt aloitusvaiheessa, kuten yllä olevasta kaavoitusprosessista käy ilmi. Näyttää siltä, että OAS:sta ja luonnoksesta annettujen lausuntojen perusteella ei pystytä ratkaisemaan muutosten yhteisiä tavoitteita. Näin ollen muutos voitaisiin rajata yksinomaan kaavamuutoksen vireille panijan omistamaan alueeseen eli tilaan lida RN:o 1:87. Näin ollen muistuttajien tila säilyisi edelleen heidän toiveittensa mukaisesti lomarakennuspaikkana. Kiinteistön muodostuksessa ei ole tapahtunut vallintavirhettä, nykyinen omistaja on v. 1951 kauppakirjalla itselleen pidättämän määräalan omistajan veljen tytär, joten hän on tiennyt ko. määräalan, myöhemmin lidan tilan, tarkoitetun käytettäväksi rakennuspaikkana.
4. Tilojen 491–469-1-61, 1-88, 1-2, 1-3, omistajat, kolme henkilöä esittää 19.11.2018 /lisäksi: Muistuttajat eivät ole tyytyväisiä kaavamuutokseen. He toteavat, että jos haluamme tiloille 1:61 ja 1:88 kaavamuutosta ja rakennusoikeuksia, niin laitamme itse vireille kaavamuutoksen määrittämiemme rakennuspaikoille.	
Mikäli muutos etenee, niin vaadimme kut-	Kaavamuutos voidaan rajata koskemaan vain lidan

sua yhteiseen kokoukseen suunnittelijoiden kanssa.	tilaa RN:o 1:87. Muistuttajat voivat tarvittaessa esittää kaupungille omia ratkaisujaan yleiskaavan muuttamiseksi tilojensa osalta.
5. Etelä-Savon ELY – keskus lausunnossaan toteaa muun muassa, että OAS:sta käy riittävällä tavalla selville suunnittelun lähtökohdat sekä tavoitteet. Myös osallisten mahdollisuus osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyyn tulee riittävällä tavalla selville. ELY- keskuksella ei ole huomautettavaa OAS:n johdosta. Liitteenä olevaa kaavaluonnosta ELY- keskus ei pysty tarkemmin arvioimaan siitä puuttuvan kaavaselostuksen puutteen vuoksi. Kaavaluonnos osoittaisi alueelle lopputilanteessa yhteensä 10 omakotitalon rakentamismahdollisuuden. Muutos olisi ELY- keskuksen käsityksen mukaan oleellinen, eikä lopputuloksen arvioiminen muutoshankkeen vaikutusten arviointia ja riittäviä perusteluja tässä vaiheessa ole mahdollista.	Muutoshankkeen vaikutukset arvioidaan ehdotusvaiheessa kaavaselostuksessa.

6. Tilan 491–469-1-32 ja 1-26 omistaja, rajanaapuri lidan tilan pohjoispuolella, esittää, että kolmen uuden rakennuspaikan sijoittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota, ettei olevien rantarakennuspaikkojen taakse synny ns. toisen rivin rakennuspaikkoja, jotka vaikeuttavat olevien rakennuspaikkojen käyttöä ja mahdollisesti aiheuttaa nykyisille kiinteistöille arvonalennusta. Lomarakennusten käyttötarkoituksen muuttamista omakotitalojen rakennuspaikoiksi muistuttaja pitää hyvänä, koska valtaosa alueen rakennuskannasta on jo omakotitaloja ja alueella on vesiosuuskunta.	Rantarakennuspaikkojen taakse eitettyjen rakennuspaikkojen sijainti ja määrä ratkaistaneen varmaankin eri yhteydessä; todennäköisesti ei kuitenkaan tämän kaavam muutoksen yhteydessä. Alueen tehokkaampi ja muualle kuin ranta-alueelle lisärakentaminen vaatii aikanaan asemakaavan laatimisen. Muistuttaja ei vastusta lidan tilan osalta kaavan muuttamista.
7. Tilan 491–469-1-102 omistajat pyytävä, että kaavan muutosta laajennetaan niin, että siinä otetaan huomioon / käsittelyyn heidän kiinteistönsä rantarakennusoikeus rantasaunalle. Asia on ollut vireillä jo 13 vuotta.	Tila sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella ja se rajoittuu rantaan. Rantaviivaa on noin 55 metriä. OYK:ssa alue on M-1 aluetta. Rantasauna talousrakennuksena voitaneen luvittaa poikkeamisluvalla.
8. Tilan 491–469-1-5 omistajat vastustavat kaavan muuttamista, koska lisärakentaminen rannalla ja asumisen tiivistäminen lisäisi jo nyt olevia haittoja kohtuuttomasti. Terveystta uhkaavat savuhaitat roskien yms pol-	Tila sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella. Muistutuksessa esitetyt haitat eivät suoranaisesti aiheudu kaavoituksesta taikka kaavan muuttamisesta. Esitetyt haitat olisi hoidettava naapurusten kesken sopimalla.

tosta ovat aiheuttaneet muistuttajille koh- tuutonta haittaa.	
9. Tilan 491–469-1-64 omistaja haluaisi, että kaavamuutos laajennettaisiin koskemaan myös hänen omistamaansa tonttia, joka on noin 300 metriä pohjoiseen suunnittelualu- eesta. Tontilla ei ole rakennusoikeutta.	Esitetty kaavan muutosalue ei käsitä ko. tilaa.
10. Tilan 491–437-5-2 omistaja esittää, ettei hänen rantasaunan vieressä olevalle vene- valkamalle osoiteta lisää veneenpitopaikko- ja. Hänen miestään alueelle ei tule osoittaa lisää rakennuspaikkoja, vaan alue tulee säi- lyttää haja-asumismuotoisena.	Venevalkama-alueella on vene- ja autopaikkarasite kolmella tilalla. Valkolan kylän alueelle on jo muodostunut taajaa asutusta. Etelä-Savon maakuntakaavassa on mer- kintä taajarakenteen laajenemissuunnasta Valkolan kylän alueelle eli suunnittelualueelle. Mikä kaavan muutos koskisi vain yhtä tai enintään kolmea rakennuspaikkaa, niin nykyinen taajaan asuttu alue ei oleellisesti muutu. Alueelle on tieyh- teys sekä vesihuolto valmiina.
11. Tilojen 491–469-1-70 ja 1-71 omistaja tote- aa, että tila 1:71 on heidän tilansa 1:70 lisä- alue, ei tilan 1:89. Hänen tilansa vastapäätä on laitettu uusia omakotirakennus; toivoo, ettei vastapäätä sijoiteta uusia rakennus- paikkoja, tilalta on varmasti muitakin paik- koja. Haluaisi, että hänen naapuritilalle RN:o 1:102 annettaisiin rantarakennusoike- us tässä yhteydessä. Hänen mielestään olisi myös reilua muuttaa kaikki tilat omakotita- lojen rakennuspaikoiksi.	Kaavan muutosesitys ei koske sen pohjoispuolella olevia alueita, vaikka siellä voisi olla tarvetta muu- toksiin. Muistuttaja ei vastusta lidan tilan alueen muutta- mista rakennuspaikaksi.

Hallintotuomioistuinkäytännössä viitataan usein MRL:a täydentävästi Suomen perustuslain 6 §:stä ilmenevään yhdenvertaisuusperiaatteeseen, joka edellyttää, että vastaavassa asemassa olevia maanomistajia on kohdeltava kaavoituksessa yhdenvertaisella tavalla. Tällöin kiistatonta on kuitenkin, että tuomioistuinkäytännön mukaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää samanlaista kohtelua vain osoitettaessa alueita samantilaisiin käyttötarkoituksiin ja että samanlaisten käyttötarkoitustenkin osalta tasapuolisesta kohtelusta on mahdollista poiketa maankäytöllisillä perusteilla. Tässä suhteessa MRL:n mukaiseen kunnalliseen kaavoitusmonopoliin kuuluvalla kunnan lähtökohtaisella oikeudella päättää oman alueensa maankäytön suunnittelusta on vahva asema.

Lainsäädännön kehityssuuntien osalta lisäksi huomattava, että 1.5.2017 voimaan tulleen MRL 73 §:n muutoksen mukaan laadittaessa kaavaa (ranta-)alueelle, johon kuuluu olemassa olevaa kylä- aluetta, ei kyläalueella sovelleta, mitä 1 momentin 3 kohdassa säädetään riittävästä rakentamattomasta alueesta edellyttäen, että virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys otetaan huomioon. Valkolan alue on Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavaehdotuksessa 2040 merkitty kyläalueeksi. Alueella on lomarakennusten lisäksi pysyvää asutusta ranta-alueella ja myös kauempana ranta-alueesta. Alueella on vesi- ja jätevesiverkosto. Lainkohtaa koskevan hallituksen esityk-

sen mukaan voimassa olevan pykälän 1 momentin 3 kohdan soveltaminen on koettu ongelmalliseksi erityisesti alueilla, joille on laadittu laajahkoja rantayleiskaavoja pääasiassa loma-asumisen tarpeisiin. Hallituksen esityksen mukaan tällainen rantayleiskaavoitus perustuu tarkasteluihin, joissa kaava- ja aluekohtaisesti on määritelty ympäristön erityispiirteet ja maanomistajien tasapuolisen kohtelun huomioon ottavia mitoituskohdat uuden rakentamisen määrän osoittamiseksi eri kiinteistöjen alueille. Hallituksen esityksessä esitetään, että näissä mitoitustarkasteluissa on tärkeää turvata riittävän yhtenäisen rakentamattoman alueen säilyminen ranta-alueilla, mutta samojen mitoituskohdajien käyttäminen myös rannoilla sijaitsevien kylien alueilla ei ole kuitenkaan tarkoituksenmukaista. Johtopäätöksenä hallituksen esityksessä todetaan, että näissä tilanteissa kylien täydennysrakentamismahdollisuuksien turvaaminen on olennaisempaa, kuin vaatimus riittävän yhtenäisen rantaviivan säilyttämisestä.

Muutoksen kohteena ollut lainkohta koskee kiistatta kuitenkin MRL 73 §:n mukaan sekä rantayleiskaavojen että ranta-asemakaavojen erityisiä sisältövaatimuksia. Näin ollen Saimaan rantayleiskaavan muutoksen valmistelussa on näkemykseni mukaan mahdollista maankäytöllisiä ratkaisuja ja mitoituskohdat harkittaessa ja päätettäessä huomioida 1.5.2017 voimaan tulleessa lakimuutoksessa esiintuodut ongelmat ja lainsäätäjän niihin tekemä muutosratkaisu tehokkaamman ranta-alueiden maankäytön sallimisesta.

Edellä olevien perusteella lisäksi totean, että esitetty OAS ja luonnos yleiskaavan muuttamiseksi on MRL:n mukainen aloitusvaihe. Muistutusten ja lausunnon perusteella muutos voitaisiin muuttaa koskemaan yksinomaan lidan tilan 491–469-1-87 aluetta ja muuttaa tilan alue yleiskaavassa asuntoalueeksi (A).

Oikeuskäytännössä korkein hallinto-oikeus on ratkaisunsa KHO 2013:110 perusteluissa todennut, että rantarakentamista ohjaavan kaavan sisältövaatimuksia koskevassa MRL:n 73 §:ssä ei ole säädetty kilometrikohtaisesta lomarakennusten enimmäismäärästä taikka rantaviivan mittaustavasta. KHO:n mukaan kunnalla on näin ollen laaja liikkumavara päättäessään ranta-alueille sijoitettavan lomarakentamisen määrästä, kunhan mitoitusterusteita soveltaen laadittu kaava täyttää MRL 73 §:ssä ja perustuslain 6 §:ssä säädetyt vaatimukset. Kaavaa laadittaessa tulee KHO:n mukaan MRL 73 § huomioon ottaen selvittää muun ohella ranta-alueiden soveltuvuus rakentamiseen, alueiden maisemalliset arvot, luonnonsuojelukohteet ja muut luonnonarvot ja kaavassa tehtävät maankäyttöratkaisut tulee perustaa näihin olosuhteisiin.

lidan tilan alue on hyväpuustoinen rakennuspaikka, jolla ei ole ollut mitään käyttöä virkistys- tms. alueena. Uusi asuinrakennus voidaan rakentaa rakennuspaikalle niin, että maisemalliset ja muut luonnonarvot voidaan turvata ja säilyttää. Rakennuspaikka on rakentamiseen muutoinkin sovelias.

Edellä olevaan viitaten esitän, että Saimaan rantayleiskaavan muutos laaditaan yksinomaan koskemaan lidan tilaa 491–469-1-87.

Liitteenä kaavoitusprosessi- kaavio.

Mikkelissä 15.2.2019

Alpo Leinonen

kaavan laatija

KAAVOITUSPROSESSI

VUOROVAIKUTUS

