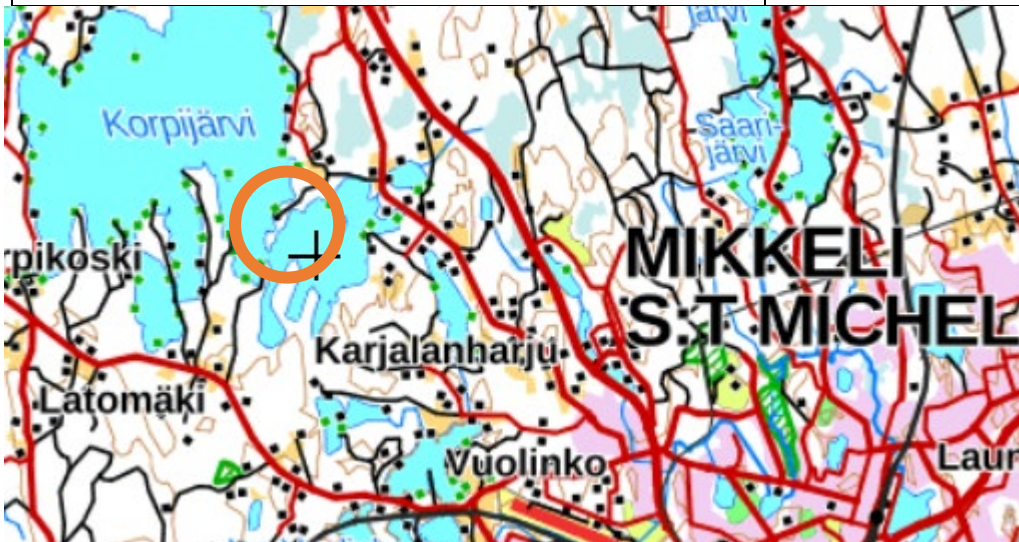


7117

MIKKELI**KORPIJÄRVI, YLÄNNE, OSA PUULAVETTÄ, YM. RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTTAMINEN.****KOSKEE OSAA TILASTA TILAA MANKALI 491-421-5-65.****YLEISKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS.**

Vireille tulosta ilmoitettu	9.11.2022
OAS ja yleiskaava muutoslouonnos nähtävillä	9.11.2022 – 12.12.2022
Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt	31.1.2023
Kaupunginhallitus hyväksynyt alustavasti	13.2.2023
Nähtäville	22.2. – 27.3.2023
Kaupunginhallitus hyväksynyt	15.5.2023 §179
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	
Lainvoimainen	



Alueen sijainti.

RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS**1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT****1.1. Tunnistetiedot**

Suunnittelualue kuuluu 10.3.2008 hyväksytyyn Korpijärvi, Yläne, osa Puulavettä, ym. rantaosayleiskaavaa. Yleiskaavan muutos käsittää osan tilasta Mankali 491-421-5-65.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Korpijärven ranta-alueella noin kahdeksan kilometriä luoteeseen Mikkelin keskustasta.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan työnimenä on ”Korpijärvi, Yläne, osa Puulavettä ym. rantayleiskaavan muuttaminen osalle tilaa Mankali 491-421-5-65”.

Kaavan muutoksen tavoitteena oli muuttaa yleiskaavassa oleva matkailupalvelujen alue (RM 1000/7) asuntoalueeksi (A-kolme rakennuspaikkaa) ja loma-asuntoalueeksi (RA- yksi rakennuspaikka).

ELY-keskuksen luonnoksessa antamassa lausunnossa esitettiin, että on perustelamatonta hyväksyä alueelle mitoituksen kolme rakennuspaikka ylittävää rakennuspaikkamäärää, joten kaavaehdotukseen on merkitty kaksi asuntoalueen (A/2) rakennuspaikkaa ja yksi loma-asuntoalueen (RA) rakennuspaikka.

TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Hanke tuli vireille, kun Maankäyttö ja kaupunkirakenne- yksikön toimesta naapurialueiden maanomistajia ja muitakin osallisia on kuultu kirjelmällä 9.11.2022. OAS:sta ja luonnoksesta kaavan muutokseksi on osallisilla ollut mahdollisuus antaa lausunto tai esittää mielipiteensä 12.12.2022 mennessä. Ne on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa; ehdotusvaiheessa kuullaan myös osallisia. Annetuista lausunnoista ja mielipiteistä kaavan laatija on antanut vastineen.

2.2 Yleiskaavan muutos

Kaava-alue käsittää tilan Mankali 491–421–5–65 ranta-alueesta yleiskaavan matkailupalvelujen alueen (RM 1000/7), jonka noin 710 metrin pituisesta rantaviivasta käytettäisiin rakennuspaikkoihin noin 360 metri. Muu osa rantaviivasta ja -alueesta merkitään maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M/1). Se liittyy viereiseen maa- ja metsätalousalueeseen.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaavamutoksen hyväksymispäätös on lainvoimainen.

2. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Yleiskaavan mukainen RM-alue on länteen viettävää rinnettä, jonka ranta on hiekka- sorapohjaista. Puusto on mäntyvaltaista metsää, josta osa taimikkoa.



Kuva 1, Suunnittelualan eteläosaa, naapurin rakennuksia sekä venevalakamarasite vasemmalla.



Kuva 2, korttelialue A/2.



Kuva 3, korttelialueen A/2 pohjoisosaa ja M-1 aluetta, vasemmalla Kaivannonlahti.

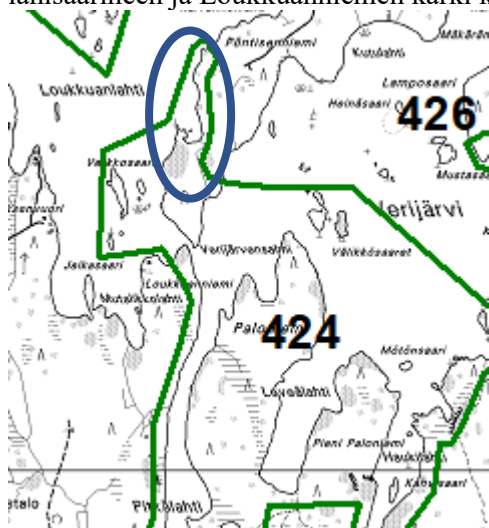


Kuva 4, Konukallion M-1-alueita.

3.1.2. Ympäristön tila, luonnonympäristö

Luonnonolot

Mankalin tilan suunnittelualueen rannat on mäntyvaltaista sekametsää, osa taimikkoa ja länteen viettävää rinnettä. Alueella on myös kalliorantoja. Yleiskaavan luontoselvityksessä mukaan Verijärven eteläosan lahdet ja niemet sekä Pöntisenniemen eteläosa (alue 424), jossa suunnittelualueen ranta-alueet ovat, on todettu rannoiltaan karuksi ja luotojen vähäisen määrän takia linnusto on varsin niukkaa. Verijärven eteläosassa on säilynyt poikkeuksellisen suuri, yhtenäinen rakentamaton kokonaisuus. Kallioalueiden metsät ovat CT- ja CIT- tyyppin varttunutta kangasmetsää. **Pöntisenniemen** kalliainen länsiranta lähisaarineen ja Loukkuanniemen kärki kuuluvat samaan maisemakokonaisuuteen



Suunnittelualue merkitty sinisellä; likimain.

Vesistöt ja vesitalous

Alue rajoittuu Korpijärven rantaan. Talousvesi saadaan alueella olevasta vesiosuuskunnan vesijohdosta.

Maa- ja metsätalous

RM- alueesta pohjoisosa muutetaan maa- ja metsätalousalueeksi ja se liitetään viereiseen maa- ja metsätalousalueeseen (M-1).

3.1.3. Rakennettu ympäristö***Yhdyskuntarakenne***

Mankalin tilan talouskeskuksen lisäksi lähialueella on pääasiassa pysyvää asutusta. Korttelialue rajoittuu yksityistiehen.

Palvelut

Palvelut saadaan Mikkelistä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

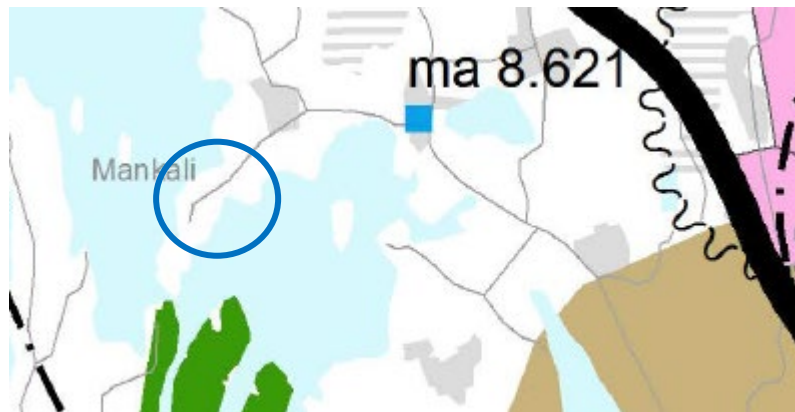
Kaava-alueen toteuttaminen tuo rakennusalan työmahdollisuuksia alueelle.

Tekninen huolto

Talousvesi saadaan vesiosuuskunnan vesijohdosta ja jätevedet johdetaan vesiosuuskunnan jätevesijohtoon. Alueella on mahdollisuus liittyä myös valokuituun. Erillisten saunojen harmaat jätevedet voidaan imeyttää maaperään voimassa olevien määräysten mukaisesti.

3.1.4. Maanomistus

Kaavoitettavan alueen omistavat yksityiset maanomistajat.

3.2. Suunnittelutilanne**3.2.1. Maakuntakaavassa ei ole merkintöjä taikka määräyksiä suunnittelualueelle.**

Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti.

3.2.2. Yleiskaavassa suunnittelualueella on matkailua palveleva alue (RM/ 1000/7), jolle saa rakentaa 1000 kerrosneliömetriä/ seitsemän lisärakennusta.



Ote rantaosayleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu puneella.

3.3. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- yleiskaavan on Mikkelin kaupunginvaltuusto hyväksynyt 10.3.2008.
- Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.5.2017, tullut voimaan 1.7.2017.
- OAS 29.9.2022 ja luonnos 13.10.2022 yleiskaavan muutokseksi.
- ehdotus yleiskaavan muutokseksi 18.1.2023.

4. YLEISKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Kaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajien aloitteesta saada muutettua yleiskaava matkailupalvelujen alue (RM 1000/7) pysyvään ja loma-asukseen. Matkailupalvelujen alueen toteuttaminen ei maanomistajien mielestä ole taloudellisesti kannattavaa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maankäyttö ja kaupunkirakenne- yksikkö kirjelmällään 9.11.2022 on kuullut alueen maanomistajia sekä pyytänyt ao. viranomaisten lausunnon OAS:sta ja luonnoksesta 12.12.2022 mennessä. Ehdotus oli nähtävänä 22.2. – 27.3.2023 välisen ajan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat, laitokset, yritykset, pelastuslaitos, rakennusvalvonta, yhdyskuntateknikka, Mikkelin seudun ympäristöpalvelut, kaupunkikehityslautakunta, kaupunginhallitus, ELY-keskus, Etelä-Savon maakuntaliitto ja Suur-Savon Energia Oy.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke tuli vireille 9.11.2022, kun Maankäyttö ja kaupunkirakenne- yksikkö lähetti kirjelmän sekä OAS:n ja luonnoksen osallisille. OAS ja luonnos olivat julkisesti nähtävillä 9.11. – 12.12.2022 välisen ajan.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kuten kohdassa 2.1 Kaavaprosessin vaiheet. Kaavahankkeesta ilmoitetaan osallisille Maankäyttö ja kaupunkirakenne- yksikön toimesta. Osallisille on varattu 30 päivää aikaa esittää lausuntonsa sekä mielipiteensä.

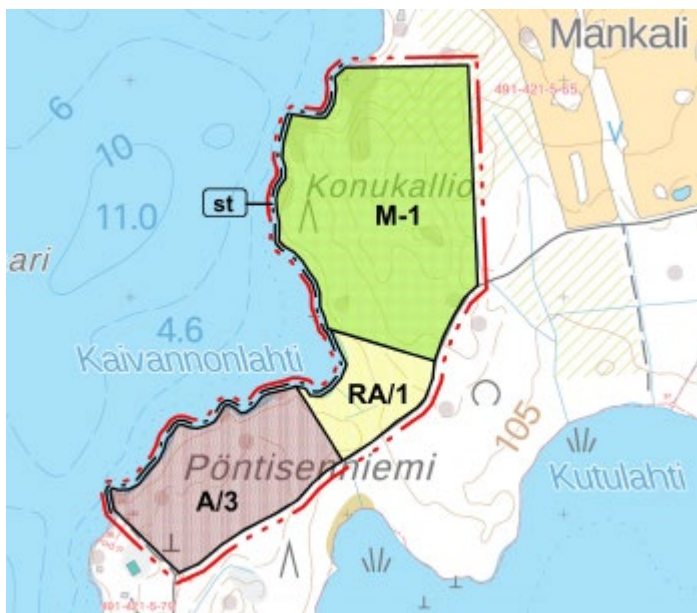
4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Neuvotteluja järjestetään tarvittaessa kaavaprosessin aikana.

4.4 Yleiskaavan muutoksen tavoitteet

4.4.4 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Lähtökohtana on muuttaa yleiskaavaa niin, että suunnittelualueella oleva matkailupalvelujen alue (RM 1000/7) muutetaan asuntoalueeksi (A) ja loma-asuntoalueeksi (RA). Lähialueella Korpijärven ranta-alueella on omakotiasutusta. Alue on vain kahdeksan kilometriä Mikkelin keskustasta ja sen palveluista. Alueelle on valmiina tieyhteys, vesi- ja jätevesijohdot sekä valokuitukaapeli.



Luonnos kaavamuutoksesta.

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin edustajat ovat suhtautuneet myönteisesti kaavahankkeeseen.

Maanomistajien tavoitteet

Maanomistajien tavoitteena on saada hyväksytyä ja toteutettua esitetty kaavamuutos.

4.4.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

OAS- ja luonnosvaiheen jälkeen tavoitteita tarvittaessa tarkennetaan. ELY- keskuksen lausunnon mukaisesti rakennuspaikkojen määrä kaavaehdotuksessa on kolme rakennuspaikka: luonnoksessa oli neljä rakennuspaikkaa.

4.4.6 Kaavan ratkaisun valinta ja perusteet

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Lausunnoissa sekä mielipiteissä ja muistutuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

4.4.7 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kuten kohdassa 2.1.

5. YLEISKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa yleiskaavan matkailupalvelujen alueesta likimain puolet muutettaisiin asuntoalueeksi (A/2) ja loma-asuntoalueeksi (RA/1). Muu osa suunnittelualueesta muutettaisiin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1), joka liittyy viereiseen M-1-alueeseen.

5.1 Mitoitus

Voimassa olevan yleiskaavan mitoitus Mankalin tilalle on laskettu voimassa olevan yleiskaavan muutoksen yhteydessä. Sen mukaan tilalla on rantarakennusoikeutta jäljellä kolme rakennuspaikkaa. Toisaalta muutosalueen rakennusoikeus on seitsemän lomarakennusta, kerrosala 1000 kerrosneliömetriä. Suunnittelualueen rantaviivan pituus on noin 710 metriä. Vapaan, kaavan muutosalueen rakennuspaikkoihin kuulumattoman rantaviivan pituus on noin 415 metriä (58 %) ja korttelialueisiin kuuluu rantaviivasta noin 295 metriä (42 %). Kaavaehdotukseen on esitetty rakennus-oikeutta yhteensä 890 kerrosneliömetriä, joka vastaa voimassa olevan yleiskaavan A- ja RA- rakennuspaikoille hyväksytyä rakennusoikeutta.

5.1.1 Palvelut

Kaavassa ei ole esitetty palveluja; ne saadaan Mikkelistä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet

Suunnittelualueen korttelialue on loivahkoa rinnettä, jonka hiekka- moreeniranta on erittäin sopivaa rakennuspaikkojen rannaksi. A- alueen molemmille rakennuspaikalle muodostuu pienehkö suojainen lahti; samoin RA- alueen ranta muodostuu hiekkapohjaisesta Kaivannonlahdesta. Kaavan toteutusta ohjaa kaavamääräykset ja valvoo rakennusvalvonta rakennuslupien yhteydessä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Alueella on yksi A/2- korttelialue ja yksi RA/1 korttelialue; yhteensä kolme rakennuspaikkaa.

5.3.1 Muut alueet

Muut alueet ovat maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-1).

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset (asukkaiden arkielämän laatu, terveys, turvallisuus ja viihtyisyys, erityisryhmät). Ei haitallista vaikutusta. Rakennuspaikkojen koot ovat noin hehtaarin suuruisia, joten alueesta muodostuu viihtyisiä alueita asua ja elää.

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

Ei merkittäviä taikka haitallisia vaikutuksia. Vesi- ja jätevesihuolto järjestetään liittymällä olevaan vesiosuuskunnan verkostoon.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset (väestön määrä, ikärakenne, työllisyys, palvelut, taajamarakenteen leviäminen). Ei merkittävää vaikutusta, koska lähialueelle on jo muodostunut runsaasti pysyvää omakotiasutusta. Alue on vain kahdeksan kilometriä Mikkelin keskustasta.

Liikenteelliset vaikutukset (liikenneturvallisuus, julkinen liikenne, kevyt liikenne, liittymät ja pysäköinti). Kaavan toteutuminen tuo lisää autoliikennettä suunnittelualueella. Tieyhteys rakennuspaikoille on valmiina; rakennuspaikat rajoittuvat olevaan yksityistiehen. Mankalin yksityistietä on perusparannettu kesällä 2022.

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

Taloudelliset vaikutukset (yhdyskuntatekniset ja teiden rakennuskustannukset, talonrakennuskustannukset, palvelujen järjestäminen). Kysymyksessä on yksityisestä rakentamisesta yksityisen omalle maalle, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu kunnalle kustannuksia kunnallistekniikan rakentamisesta tai palvelujen järjestämisestä. Kaava-alueen rakentamisella on taloudellista vaikutusta. Kaavan toteuttaminen mahdollistaa kahden tasokkaan omakotitalon rakentamisen, joka tuo alueelle pysyvää asutusta sekä yhden lomarakennuksen rakentamisen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot, maisemarakenne, maisemakuva

Ei merkittäviä vaikutuksia. Kaikki rakennuspaikat ovat noin hehtaarin suuruisia.

Vesistöt ja vesitalous

Vesistön tila ei muutu; jätevesiä ei johdeta vesistöön.

Maa- ja metsätalous

Kaavamuutoksella muodostuvat maa- ja metsätalousvaltaiset alueet (M-1), joka on noin puolet voimassa olevan yleiskaavan matkailupalvelujen alueesta. Se liittyy viereiseen M-1-alueeseen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ei merkittäviä vaikutuksia.

5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

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

6. YLEISKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Yleiskaava toteutuu maanomistajien aikataululla

Mikkelissä 18.1.2023, täydennetty 30.3.2023.

Minna Frosti
Kaavoitusinsinööri
puh. 040 129 4250
minna.frosti@mikkeli.fi

Alpo Leinonen

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

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 20.9.2022, täydennetty 18.1.2023.
2. Luonnos yleiskaavan muutoksesta 13.10.2022.
3. Vastine 18.1.2023 OAS:sta ja luonnoksesta annetuista lausunnoista
4. Ehdotus yleiskaavan muutokseksi 18.1.2023.
5. Vastine 30.3.2023 yleiskaavamuutoksen ehdotuksesta annettuihin lausuntoihin.

MIKKELIN KAUPUNKI

7117

KORPIJÄRVI, YLÄNNE, OSA PUULAVETTÄ, YM. RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTTAMINEN, KOSKEE OSAA TILASTA MANKALI 491-421-5-65

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS) 20.9.2022, täydennetty

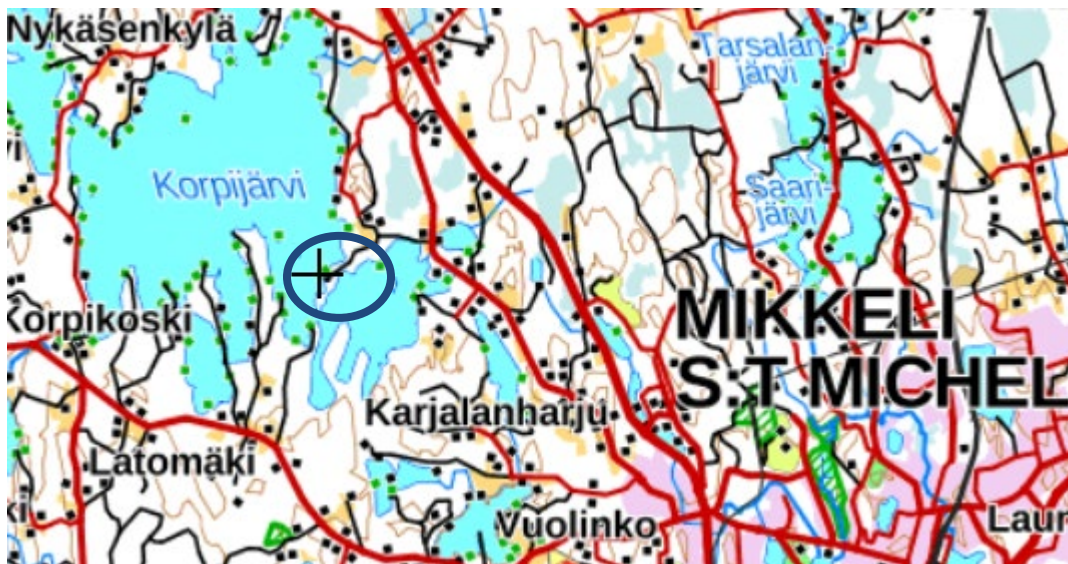
30.3.2023.

MIKÄ ON OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA?

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan tulee kaavoitustyöhön sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähdessä tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla.

MISSÄ JA MITÄ ON SUUNNITTEILLA?

Suunnittelualue sijaitsee Korpijärven ranta-alueella Mankalin tilalla. Yleiskaavassa suunnittelualue on matkailupalvelujen aluetta (RM 1000/7), jolle voisi rakentaa seitsemän matkailuun tarkoitettua lomarakennusta, kerrosala enintään 1000 k-m². Aluetta ei ole kuitenkaan tarkoitus toteuttaa matkailupalvelujen alueena, vaan muuttaa ko. alue asuntoalueeksi (A), jossa olisi kolme rakennuspaikkaa, kuten tilan ranta-alueista pääosassa jo on sekä yksi loma-asuntoalueeksi (RA) tarkoitettu rakennuspaikka.



Alueen sijainti.

MIHIN SUUNNITTELULLA PYRITÄÄN?

Mankalin tilan maanomistajat eivät näe matkailualueelle tarvetta eikä kysyntää Korpijärven ranta-alueella. Näin ollen matkailupalvelujen alue halutaan muuttaa pääosin asuntoalueeksi (A). Suunnittelualue on länteen viettävää, osittain kalliosta, puustoltaan mäntyvaltaista metsää, josta on myös taimikko. Ranta-alue on hiekkamoreenipohjaista, joten alue sopii erinomaisesti pysyvään, omakotitalojen tai lomarakennusten rakentamiseen. Alueelle suunnitellaan kolmea asuntoalueen (A) rakennuspaikkaa ja yksi loma-asuntoalueen (RA) rakennuspaikka. Muu osa muutosalueesta merkitään maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1). Luonnoksesta saadun ELY-keskuksen lausunnon mukaan alueelle voidaan hyväksyä vain kolme uutta rakennuspaikka. Tämän vuoksi kaavaehdotukseen on merkitty kaksi asuntoalueen (A/2) ja yksi loma-asuntoalueen (RA/1) rakennuspaikka.

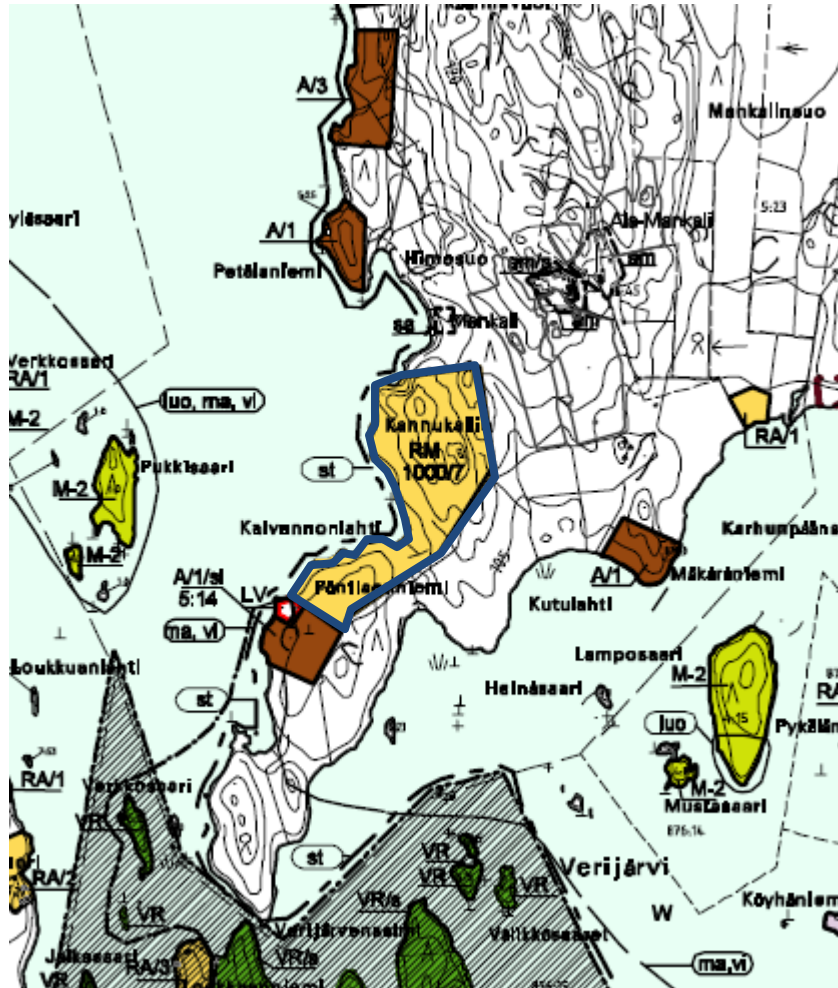
MITÄ SUUNNITELMIA TAUSTALLA?

Maakuntakaava

Alue kuuluu 4.10.2010 hyväksytyyn Etelä-Savon maakuntakaavaan sekä 1. (3.2.2016) ja 2. (12.12.2016) vaihemaakuntakaavaan. Maakuntakaavassa ei ole suunnittelualueella merkintöjä taikka määräyksiä.

Yleiskaava

Alueelle on voimassa Mikkelin kaupunginvaltuuston 10.3.2008 hyväksymä ja 26.6.2008 lainvoimainen Korpijärvi, Yläne, osa Puulavettä ym. rantaosayleiskaava sekä Otavan osayleiskaavan muutos.



Ote rantayleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu sinisellä.

Rakennusjärjestys

Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.5.2017; tullut voimaan 1.7.2017

MITÄ JA MITEN VAIKUTUKSIA ARVIOIDAAN?

Odotettavissa olevien vaikutusten esiintyminen ja arviointi tapahtuu asiantuntijoiden, viranomaisten, maanomistajien, asukkaiden ja suunnittelijoiden kanssa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa. Lähtökohtana ovat aiemmat suunnitelmat ja selvitykset, kartat ja ilmakuvat.

Arviointikohde

Yhdyskuntarakenne

Näkökohta

- alueen asema ja liittyminen kuntarakenteeseen
- maanomistus

Ympäristö

- maisemakuva
- vesistö
- rakennettu ympäristö

Ihmiset

- elinolot ja viihtyisyys

KETKÄ OVAT OSALLISET JA SIDOSRYHMÄT?

Osallisia ovat suunnittelualueen ja sen lähistön maanomistajat ja –haltijat sekä asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee.

Maanomistajat, asukkaat

- alueen maanomistajat ja -haltijat

Viranomaiset

- Etelä-Savon ELY-keskus
- Etelä-Savon maakuntaliitto
- Mikkelin seudun ympäristöpalvelut
- Etelä- Savon pelastustoimi
- Järvi-Suomen Energia Oy

Kaupungin hallintokunnat

- kaupunkikehityslautakunta, rakennustarkastus

MITEN JA MILLOIN VOI OSALLISTUA JA MITEN SUUNNITTELUSTA TIEDOTETAAN?

SUUNNITTELU- VAIHEET	TYÖSTÄMINEN	KÄSITTELY	OSALLISTUMINEN	TIEDOTTAMINEN
Syksy 2022 1.Laativaiheprosessin käynnistäminen ja luonnos	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos	Aloitusvaihe, kaavoituksen aloittamisesta tiedottaminen	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) riittävyden arviointi. Luonnos ja OAS nähtävillä 9.11.-12.12.2022. Mahdollisuus mielipiteiden esittämiseen.	Tiedottaminen; Maankäyttö ja kaupunkirakenne yksikön toimesta kirjeet osallisille ja naapurialueiden maanomistajille Kaupungin kotisivut
Syksy – talvi 2022 2. Ehdotusvaihe	Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen jälkeen työstetään kaavaehdotus	Kaupunginhallitus asettaa nähtäville	Ehdotus nähtävillä 22.2.-27.3.2023. Lausunnot Mahdollisuus muistutusten jättämiseen	Kuuluttaminen, Ilmoitetaan samoin kuin luonnosvaiheessa Kaupungin kotisivut
Kevät 2023 3. Hyväksymisvaihe	Muistutukset ja lausunnot tutkitaan. Kaavaehdotusta korjataan tarvittaessa	Kaavan hyväksyminen kaupunginhallitus > kaupunginvaltuusto	Kaavan hyväksymispäätöksen laillisuudesta voi valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen	Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan virallisesti.

Aikataulu on viitteellinen ja se tarkentuu prosessin edetessä.

KUKA VALMISTEE?

Kaavoitustyötä kunnassa ohjaa ja seuraa kaupungin kaavoitustoimi. Käytännön asioista vastaa kaavoitusinsinööri Minna Frosti.

Käytännön suunnittelutyöstä vastaa rakennus- ja maanmittausinsinööri Alpo Leinonen/ Tmi Insinööri Alpo Leinonen.

MISTÄ SAA TIETOA?

Mikkelin kaupunki
PL 3 50101 Mikkelä

Kaavoitusinsinööri Minna Frosti
minna.frosti@mikkeli.fi
Puh. 040 129 4250

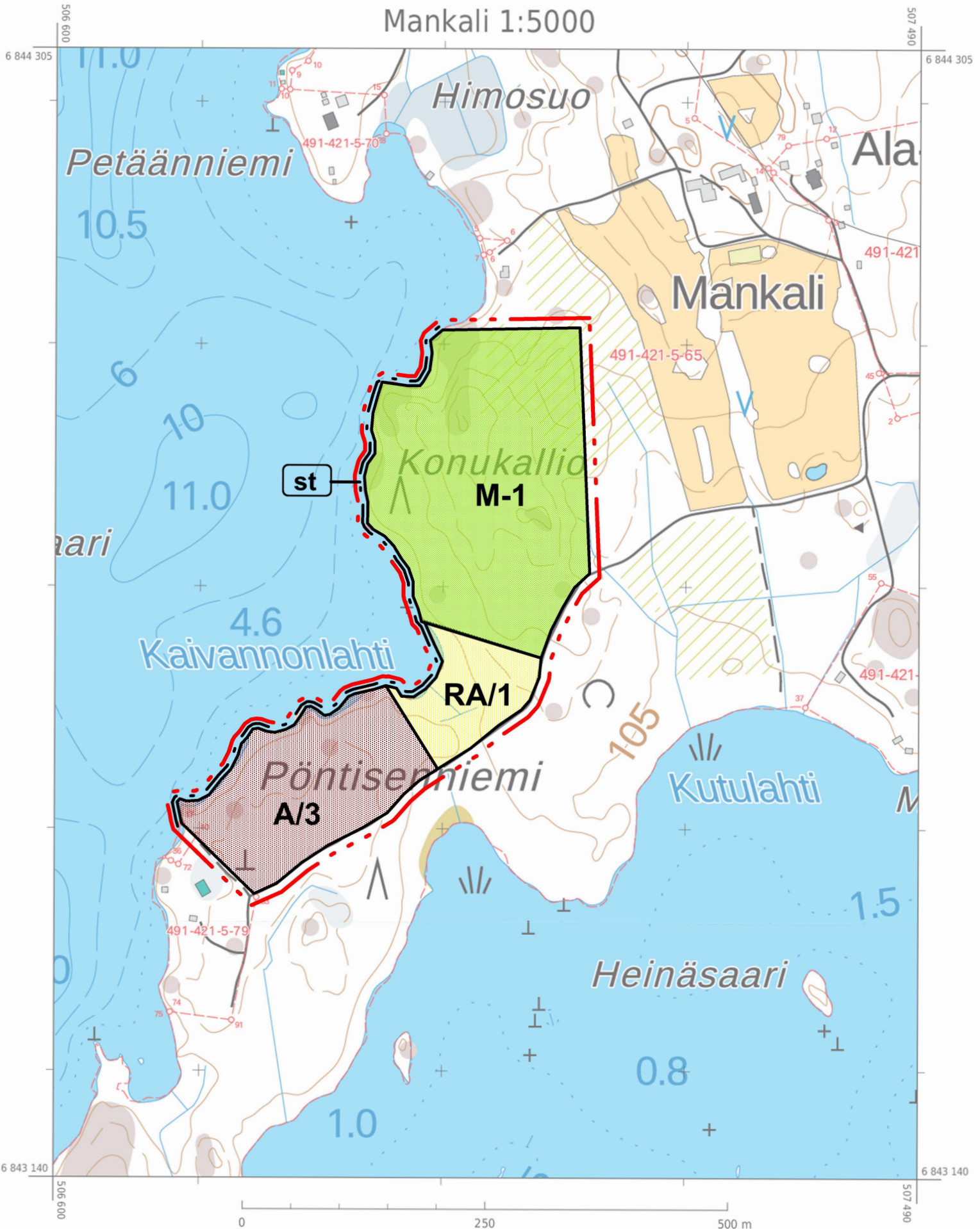
Tmi Insinöörito Alpo Leinonen
Mäntypöllinkuja 6N
50170 Mikkelä

Alpo Leinonen, rakennus- ja maanmittausinsinööri
alpo.leinonen@gmail.com
Puh. 0440 555 195

Kaava-aineisto on nähtävillä kaavaprosessin aikana Mikkelin kaupungin kotisivuilla www.mikkeli.fi-> päätöksenteko-> kaupunginhallitus->esityslistat ja pöytäkirjat

Liitteenä 13.10.2022 päivätty luonnos rantaosayleiskaavan muuttamisesta.

Mankali 1:5000



KORPIJÄRVI, YLÄNNE, OSA PUULAVETTÄ YM ALUEEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS
SEKÄ OTAVAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Koskee osaa tilasta Mankali 491-421-5-65

MITTAKAAVA 1 : 5 000

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

A/3

ASUNTOALUE

Numero kirjaintunnuksen jäljessä osoittaa kuinka monta yhden asunnon käsittävää asuinrakennuspaikkaa alueelle saa muodostaa. Luku sisältää myös kantatilan lomarakennuksien tai rantasaunan.

RA/1


LOMA-ASUNTOALUE

Numero kirjaintunnuksen jäljessä osoittaa kuinka monta yhden asunnon käsittävää lomarakennuspaikkaa alueelle saa muodostaa. Luku sisältää myös kantatilan lomarakennuksen tai rantasaunan.

M-1

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE,

jonka rantarakennusoikeus on merkitty kartalle. Muilla kuin ranta-alueilla voi rakentaa yleisesti hyväksytyyn hajarakennusoikeuden puitteissa.

 10 m osayleiskaavan ulkopuolella oleva viiva Alueen raja

st

 Suunnittelutarvealue**YLEISMÄÄRÄYKSET**

1. Ranta-alueen leveys määritellään maaston, maiseman sekä ympäristön perusteella ja ulottuu pääsääntöisesti vähintään rakennusjärjestyksen mukaisesti 150 m etäisyydelle keskiveden mukaisesti rantaviivasta.

2. Rakennusluvan voi myöntää ennen vahvistettua ranta-asemakaavaa maankäyttö- ja rakennuslain 44 § ja 72 § 1 momentin mukaisesti.

3. Rakentamistapaa, rakennuspaikkojen kokoa sekä rakennusoikeuden määrää tarkentavia selvityksiä sovellettaviksi rakennus- ja poikkeamislupahakemuksissa RA- ja A-rakennuspaikoilla ovat:

3.1 Asuntojen määrä

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen

3.2 Rakennusoikeuden määrä

3.2.1. Uusien rantarakennuspaikkojen rakentamismääräykset:

Asuinrakennuspaikkojen koko:

- 1) Uuden lomarakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3 000 m².
- 2) Uuden vakituisen asunnon rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5 000 m².

Asuinrakennuspaikkojen rakennusoikeus**1. Lomarakennuspaikat**

3 000- 10 000 m²:n suuruisille rakennuspaikoille saa mantereella rakentaa enintään 160 m² kerrosalaa.

2. Vakituisen asumisen rakennuspaikat

- yli 5 000 m²:n suuruisilla rakennuspaikoilla saa mantereella rakentaa kerrosalaltaan enintään 200 m² suuruisen omakotitalon ja enintään kolme talousrakennusta kerrosalaltaan enintään 120 m².

JÄTTEIDEN KÄSITTELY:

Jätevesien käsittelyssä ja jätehuollossa tulee erityislainsäädännön lisäksi noudattaa kunnan rakennusjärjestystä, jätehuoltomääräyksiä sekä ympäristö- ja terveysturvallisuuden antamia määräyksiä ja ohjeita.

Mikkelissä 13.10.2022

Alpo Leinonen
rakennus- ja maanmittausinsinööri, YKS 556

VASTINE

Korpijärvi, Yläne, osa Puulavettä ym. alueen rantaosayleiskaavan muutos, koskee osaa tilasta Mankali 491–421–5–65. Kaavamuutosluonnoksesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) on Maankäyttö ja kaupunkirakenne yksikkö pyytänyt 9.11.2022 osallisilta mielipiteen taikka lausunnon 12.12.2022 mennessä.

Saadut lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niistä.

1. **Etelä–Savon ELY- keskuksen** lausunnossaan 13.12.2022 todennut muun muassa, ettei ELY- keskuksella ole huomautettavaa OAS:n takia. Suunnittelualueen rakennusoikeus alkuperäisen rantaosayleiskaavan mitoituspäätösten mukaan on laskettu olevan kolme rakennuspaikkaa. Alueelle on osoitettu matkailua palveleva RM-alue, mutta sillä ei ole sellaista merkitystä, että emätilan rantarakennusoikeus voisi poiketa alueella laaditusta, laajemmasta yleiskaavasta muille emätiloille osoitetusta rakennusoikeudesta. ELY-keskus pitää kaavaluonnoksessa esitettyä rakennuspaikkojen määrää perustelemattomana. Rakennuspaikkojen, joita käytetään pysyvään asumiseen, kaavamääräyksiin on syytä lisätä velvoite liittyä alueella olevaan vesi- ja viemäriverkoston. Kaavaselostukseen tulee referoida alkuperäisen yleiskaavan yhteydessä laaditun luontoselvityksen sisältöä muutosalueen osalta.

Vastine: Velvoite liittyä alueella olevaan vesi- ja viemäriverkoston lisätään kaavamääräyksiin kaikkien asuinrakennusten osalta. Luontoselvityksen sisältö referoidaan muutosalueen eli Pöntisenniemen osalta. Kaavaluonnoksessa esitettiin ja perusteltiin neljää rakennuspaikkaa sen vuoksi, että mitoituksen mukaan emätilalla on jäljellä kolme rakennuspaikkaa ja lisäksi muutettavalla RM- alueella on lisäksi rakennusoikeutta seitsemälle erilliselle lomarakennukselle, rakennusoikeus yhteensä 1000 kerrosalaneliömetriä. Muutettavan RM- alueen rantaviivasta yli puolet jää vapaaksi, rakennuspaikkoihin kuulumattomaksi maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1). ELY- keskuksen lausunnon mukaisesti kaavaehdotukseen esitetään kuitenkin vain kolmea rakennuspaikkaa: kaksi asuntoalueen rakennuspaikkaa (A/2) ja yksi loma-asuntoalueen rakennuspaikka (RA/1).

2. **Etelä-Savon pelastuslaitos** lausunnossaan 12.11.2022 toteaa, ettei pelastusviranomaisella ole huomautettavaa arviointi- ja osallistumissuunnitelmaan sekä kaavaluonnokseen.

Vastine: Merkitään tiedoksi.


3. Etelä-Savon maakuntaliitolla lausunnossaan 13.12.2022 toteaa, että Etelä-Savon maakuntakaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkintöjä taikka määräyksiä. Maakuntaliitolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä kaavaluonnoksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

4. Naapurialueiden maanomistajat eivät ole esittäneet mielipiteitään OAS:sta ja kaavaluonnoksesta.

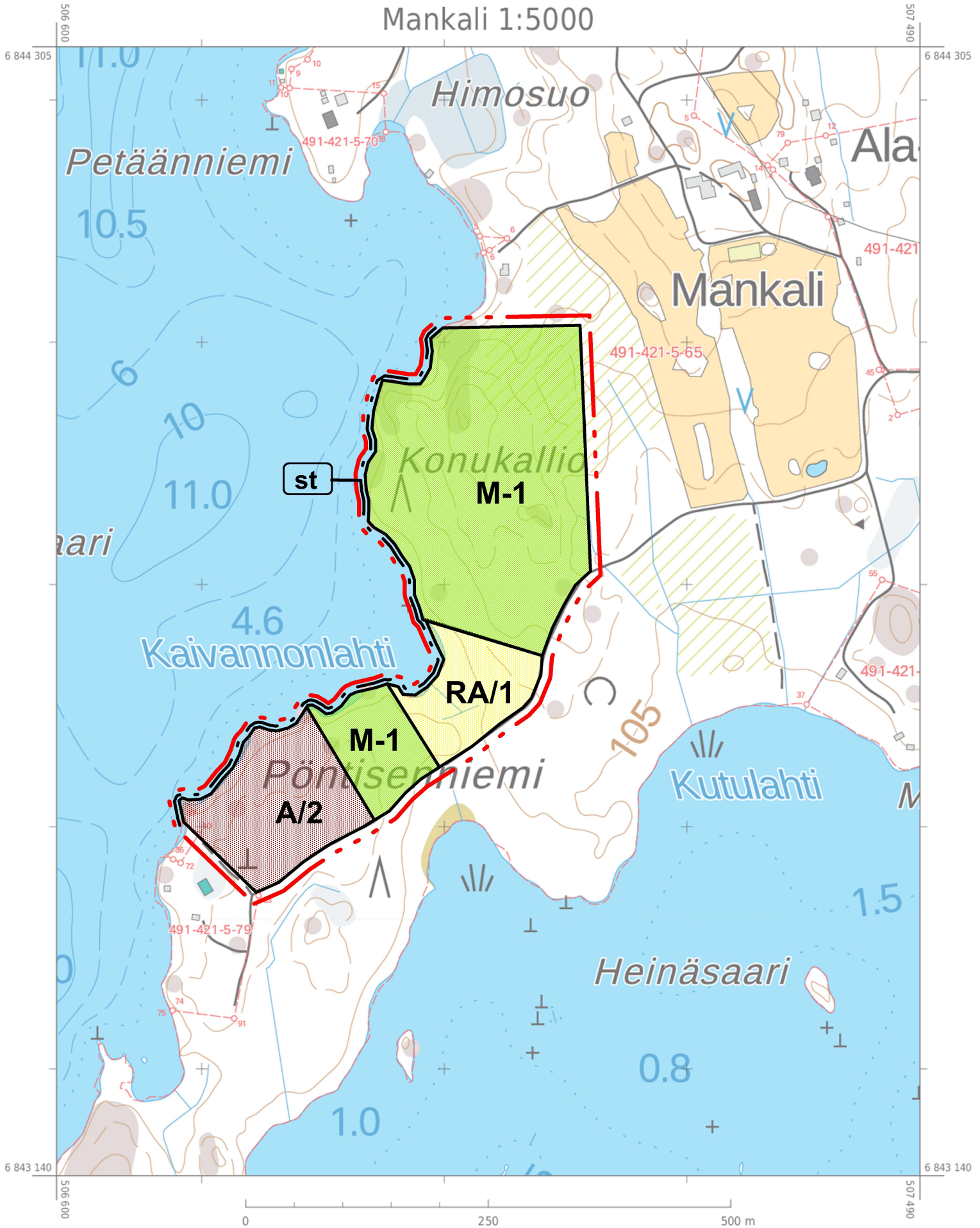
Edellä olevaan viitaten pyydän, että kyseinen Korpijärvi, Yläne, osa Puulavettä ym. alueen rantaosayleiskaavan 18.1.2023 päivätty muutosehdotus voitaisiin hyväksyä asetettavaksi julkisesti nähtäville.

Mikkelissä 18.1.2023


Alpo Leinonen

rakennus- ja maanmittausinsinööri, kaavan laatija

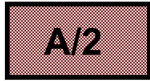
Mankali 1:5000



KORPIJÄRVI, YLÄNNE, OSA PUULAVETTÄ YM ALUEEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS SEKÄ OTAVAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Koskee osaa tilasta Mankali 491-421-5-65
MITTAKAAVA 1 : 5 000

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



ASUNTOALUE

Numero kirjaintunnuksen jäljessä osoittaa kuinka monta yhden asunnon käsittävää asuinrakennuspaikkaa alueelle saa muodostaa. Luku sisältää myös kantatilan lomarakennuksien tai rantasaunan.



LOMA-ASUNTOALUE

Numero kirjaintunnuksen jäljessä osoittaa kuinka monta yhden asunnon käsittävää lomarakennuspaikkaa alueelle saa muodostaa. Luku sisältää myös kantatilan lomarakennuksen tai rantasaunan.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE,

jonka rantarakennusoikeus on merkitty kartalle. Muilla kuin ranta-alueilla voi rakentaa yleisesti hyväksytyyn hajakennusoikeuden puitteissa.

 10 m osayleiskaavan ulkopuolella oleva viiva

 Alueen raja

 Suunnittelutarvealue

YLEISMÄÄRÄYKSET

1. Ranta-alueen leveys määritellään maaston, maiseman sekä ympäristön perusteella ja ulottuu pääsääntöisesti vähintään rakennusjärjestyksen mukaisesti 150 m etäisyydelle keskiveden mukaisesti rantaviivasta.

2. Rakennusluvan voi myöntää ennen vahvistettua ranta-asemakaavaa maankäyttö- ja rakennuslain 44 § ja 72 § 1 momentin mukaisesti.

3. Rakentamistapaa, rakennuspaikkojen kokoa sekä rakennusoikeuden määrää tarkentavia selvityksiä sovellettaviksi rakennus- ja poikkeamislupahakemuksissa RA- ja A-rakennuspaikoilla ovat:

3.1 Asuntojen määrä

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen

3.2 Rakennusoikeuden määrä

3.2.1. Uusien rantarakennuspaikkojen rakentamismääräykset:

Asuinrakennuspaikkojen koko:

- 1) Uuden lomarakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3 000 m².
- 2) Uuden vakituisen asunnon rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5 000 m².

Asuinrakennuspaikkojen rakennusoikeus

1. Lomarakennuspaikat

- 3 000- 10 000 m²:n suuruisille rakennuspaikoille saa mantereella rakentaa enintään 200 m² kerrosalaa.
- yli hehtaarin suuruisille rakennuspaikoille saa rakentaa enintään 250 m².

2. Vakituksen asumisen rakennuspaikat

- yli 5 000 m²:n suuruisilla rakennuspaikoilla saa mantereella rakentaa kerrosalaltaan enintään 200 m² suuruisen omakotitalon ja enintään kolme talousrakennusta kerrosalaltaan enintään 120 m².

Asuinrakennukset on liitettävä alueella olevaan vesi- ja viemäriverkostoon.

JÄTTEIDEN KÄSITTELY:

Jätevesien käsittelyssä ja jätehuollossa tulee erityislainsäädännön lisäksi noudattaa kunnan rakennusjärjestystä, jätehuoltomääräyksiä sekä ympäristö- ja terveysviranomaisen antamia määräyksiä ja ohjeita.

Mikkelissä 18.1.2023

Alpo Leinonen
rakennus- ja maanmittausinsinööri, YKS 556

MIKKELI				OSAYLEISKAAVAN MUUTOSEHDOTUS		1:5000			
<p>KORPIJÄRVI, YLÄNNE, OSA PUULAVETTÄ, YM. RANTAOSAYLEISKAAVA</p> <p>Osa tilasta Mankali 491-421-5-65</p>									
				VIREILLE TULO		9.11.2022			
				KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA		31.1.2023			
				KAUPUNGINHALLITUS ALUST.		13.2.2023			
				NÄHTÄVILLÄ		22.2.-27.3.2023			
MIKKELIN KAUPUNKI ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE KAUPUNKIKEHITYS MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE				MUUTOS		KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT		15.5.2023 §179	
				MUUTOS		KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT			
				MUUTOS		LAINVOIMAINEN			
LAAT.	PIIRT.	TARK.	MUUTOS						
MIKKELI 18.1.2023						NUMERO		7117	
ALPO LEINONEN				MINNA FROSTI		DNRO		2022-5668	
RAKENNUS- JA MAANMITTAUSINSINÖÖRI				KAAVOITUSINSINÖÖRI		LIITE		4	

VASTINE

Korpijärvi- Yläne, osa Puulavettä ym. alueen rantaosayleiskaavan muutoksesta annettuihin lausuntoihin, jotka koskevat tilaa Mankali 491–421–5–65. Ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 22.2. – 27.3.2023 välisen ajan.

Saadut lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niistä.

1. **Etelä–Savon ELY- keskuksen** lausunnossa 15.3.2023 on todennut, että ELY- keskuksen yleiskaavamuutoksen luonnoksesta antamassa lausunnossa esitetyt seikat on asianmukaisesti otettu huomioon kaavamuutoksen ehdotuksen maankäytössä, joten ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa ehdotuksen takia.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

2. **Etelä-Savon pelastuslaitos** lausunnossaan 20.3.2023 toteaa, ettei pelastusviranomaisella ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Edellä olevaan viitaten pyydän, että 18.1.2023 rantaosayleiskaavan muutos voitaisiin hyväksyä.

Mikkelissä 30.3.2023

Alpo Leinonen

rakennus- ja maanmittausinsinööri, kaavan laatija