

## KYYVEDEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS TILAN YLÄ-SALO 491-451-9-312 ALUEELLA

### Selostus



### Korjattu ehdotus 8.5.2024

VIREILLE TULOSTA ILMOITETTU	5.12.2023
KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT	20.2.2024 §21
KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT ALUSTAVASTI	11.3.2024 §75
NÄHTÄVILLE	20.3. – 22.4.2024
KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT	27.5.2024 §163
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT	
LAINVOIMAINEN	

**SISÄLLYSLUETTELO**

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1	Kaavan ja kaava-alueen määrittely.....	2
1.2	Suunnittelutilanne.....	2
1.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT).....	2
1.2.2	Maakuntakaava.....	3
1.2.3	Yleiskaavat.....	3
1.2.4	Asema- ja ranta- asemakaavat.....	4
1.2.5	Rakennusjärjestys.....	4
1.2.6	Pohjakartta.....	4
1.2.7	Maanomistus.....	4
1.2.8	Rakennuskiellot.....	4
1.2.9	Tiestö ja liikenne.....	4
1.2.10	Vaihtoehtotarkastelu.....	4
2	LÄHTÖKOHDAT.....	4
2.1	Kaavamutoksen tarve ja perusteet.....	4
2.1.1	Maanomistajien tarpeet.....	4
2.1.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	4
2.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	4
2.2.1	Osalliset.....	4
2.2.2	Vireilletulo.....	5
2.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	5
2.2.4	Viranomaisyhteistyö.....	5
2.2.5	Luonnosvaiheen lausunnot ja vastineet niihin.....	5
2.2.6	Ehdotusvaiheen lausunnot ja vastineet niihin.....	6
2.3	Kaavamutoksen tavoitteet.....	6
2.4	Luonnonarvot.....	6
2.5	Kulttuuriarvot ja muinaismuistot.....	6
2.6	Rakennettu ympäristö.....	7
3	YLEISKAAVAN KUVAUS.....	7
3.1	Kaavaan tehdyt muutokset.....	7
3.1.1	Rakennuspaikkojen siirtojen perustelut.....	8
3.1.2	Aluevarausmerkinnät.....	8
3.1.3	Yleiset määräykset.....	8
3.2	Kaavan suhde tavoitteisiin ja suunnitelmiin.....	8
3.2.1	Yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen.....	8
3.2.2	Yleiskaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	9
4	YLEISKAAVAN VAIKUTUKSET.....	9
4.1	Yleistä.....	9
4.2	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	9
4.3	Vaikutukset luontoon ja ympäristöön.....	10
4.3.1	Vaikutukset maa- ja kallioperään.....	10
4.3.2	Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin.....	10
4.3.3	Vaikutukset ilmaan ja ilmastoon.....	10
4.3.4	Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön.....	10
4.4	Vaikutukset maisemaan.....	10
4.5	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	10
4.6	Vaikutukset liikenteeseen.....	11

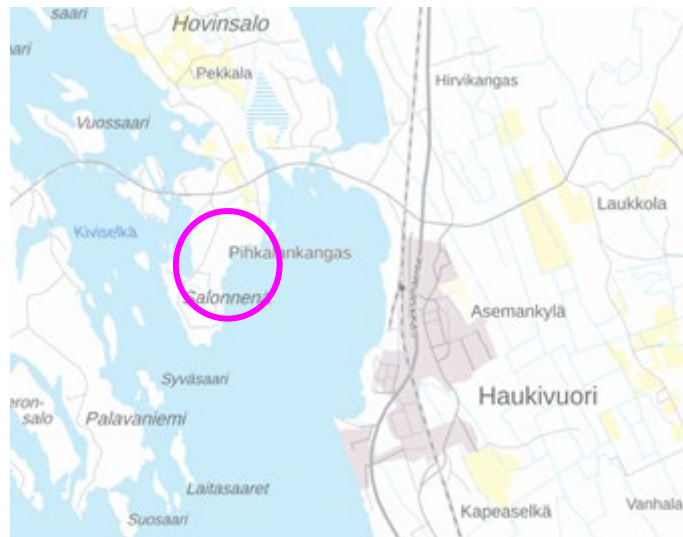
4.7	Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset.....	11
5	YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN.....	11
5.1	Yleiskaavan oikeusvaikutukset .....	11
5.2	Rakennuslupien myöntäminen yleiskaava-alueella .....	12
LIITTEET	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma Kaavamääräykset	

## MIKKELIN KAUPUNKI KYYVEDEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS TILAN YLÄ-SALO 491-451-9-312 ALUEELLA

### 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

#### 1.1 Kaavan ja kaava-alueen määrittely

Suunnittelualue sijaitsee Mikkelin kaupungissa Kyyveden ranta-alueella Salonnenän alueella. Haukivuoren taajama-alueelle on noin 4 km matkan tietä pitkin.



*Suunnittelualueen seudullinen sijainti*

#### 1.2 Suunnittelutilanne

##### 1.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueiden-käyttötavoitteista.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Uudet tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

### 1.2.2 Maakuntakaava

*Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä. Siinä esitetään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön perusratkaisut sekä maakunnan tavoiteltu kehitys keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. Maakuntakaavan tehtävänä on myös välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kuntakaavoitukseen.*

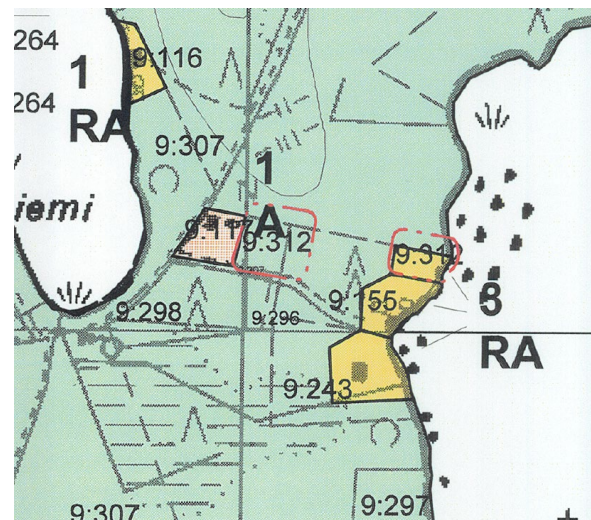
Mikkelin kaupunki kuuluu Etelä-Savon liittoon ja siten myös sen alaisuudessa laadittavan maakuntakaavan vaikutuspiiriin.

Maakuntakaavassa suunnittelualueeseen ei kohdistu varauksia.

### 1.2.3 Yleiskaavat

Suunnittelualueilla on voimassa Haukivuoren kunnan laatima osayleiskaavan muutos vuodelta 2008.

Alkuperäinen kunnan laatima yleiskaava on vuodelta 2001.



Ote alkuperäisestä yleiskaavasta



Yleiskaavamuuos 2008

#### 1.2.4 Asema- ja ranta- asemakaavat

Alueelle ei laadittu asema- tai ranta- asemakaavaa.

#### 1.2.5 Rakennusjärjestys

Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.5.2017 ja se on tullut voimaan 1.7.2017. Rakennusjärjestyksen uusiminen on käynnissä.

#### 1.2.6 Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana käytetään rasteroitua maastotietokanta-aineistoa sekä ajantasaista kiinteistörekisteriaineistoa.

#### 1.2.7 Maanomistus

Kaavamuutosalueiden maanomistajana ovat yksityiset henkilöt.

#### 1.2.8 Rakennuskiellot

Alueelle ei ole määrätty rakennuskielloja yleiskaavan laatimisen ajaksi.

#### 1.2.9 Tiestö ja liikenne

Alueen liikenne perustuu yksityistieverkoston.

#### 1.2.10 Vaihtoehtotarkastelu

Kaavamuutoksen vaihtoehtona on voimassa oleva yleiskaava.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Kaavamuutoksen tarve ja perusteet

#### 2.1.1 Maanomistajien tarpeet

Kaavamuutoksen laatimiseen on ryhdytty maanomistajien aloitteesta saada rakennusoikeus käytettyä pelkästään rantapalstalla.

#### 2.1.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maankäyttö ja kaupunkirakenne- yksikkö kirjelmällään 5.12.2023 on kuullut lähialueen maanomistajia sekä pyytänyt ao. viranomaisten lausunnon OAS:sta ja luonnoksesta 16.1.2024 mennessä. Ehdotus oli nähtävänä 20.3. – 22.4.2024 välisen ajan.

### 2.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 2.2.1 Osalliset

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

## 2.2.2 Vireilletulo

Kaavahanke tuli vireille 5.12.2023, kun Maankäyttö ja kaupunkirakenne- yksikkö lähetti kirjelmän sekä OAS:n ja luonnoksen osallisille.

## 2.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavahankkeesta ilmoitetaan osallisille Maankäyttö ja kaupunkirakenne- yksikön toimesta. Osallisille varataan 30 pv aikaa esittää lausuntonsa sekä mielipiteensä tai muistutuksensa.

## 2.2.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään kaavan eri vaiheissa lausunnot ja erillinen viranomaisneuvottelu järjestetään, mikäli jokin viranomaistaho sitä esittää.

## 2.2.5 Luonnosvaiheen lausunnot ja vastineet niihin

### 1. Etelä-Savon maakuntaliitto

Maakuntaliitto on tutustunut kaava-asiakirjoihin, eikä sillä ole kommentoitavaa Kyyveden rantaosayleiskaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan eikä kaavaluonnokseen tilalla Ylä-Savo.

### 2. Mikkelin seudun ympäristöpalvelut

Ympäristöpalveluilla ei ole huomautettavaa liitteenä olevasta kaavamuutoksesta. Jätevesien käsittelyä koskeva määräys on tarkkuudeltaan riittävä. Lajitietokeskuksen tietojen mukaan alueelta ei ole olemassa havainnotta uhanalaisista lajeista.

### 3. Etelä-Savon pelastuslaitos

Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavoituksesta.

### 4. Etelä-Savon ELY-keskus

Tilan rantaan rajoittuva palsta ei täytä maankäyttö- ja rakennuslain 116 §:n eikä kunnan rakennusjärjestyksen mukaisia rakennuspaikkaa koskevia vaatimuksia. Tämän vuoksi ko. palstalle tulisi kaavamuutoksessa sallia enintään sille jo rakennettu rakennusoikeus sekä ainoastaan nykyisten rakennusten korjaava ja korvaava rakentaminen. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan aiemmin alueella voimassa ollut yleiskaava ei voida sellaisenaan käyttää perusteena kaavamuutoksen lainmukaisuutta arvioidessa.

**Vastine:** Muutetaan RA-paikka RA-3 paikaksi ja muutetaan sen määräys seuraavaksi: *Rakennuspaikan rakennusoikeus ja rakennusten lukumäärä määräytyy kaavamuutoksen hyväksymishetkellä olevan tilanteen mukaisena. Tuhoutuneen rakennuksen saa korvata vastaavalla uudella rakennuksella.*

## 2.2.6 Ehdotusvaiheen lausunnot ja vastineet niihin

### 1. Etelä-Savon ELY-keskus

ELY-keskuksen aiempi lausunto on huomioitu kaavaehdotuksessa. Kaavamääräystä on vielä hyvä täsmentää epäselvyyksien välttämiseksi rakennuspaikan eksaktilla enimmäisrakennusoikeuden määrällä.

**Vastine:** Lisätään enimmäisrakennusoikeus kaavamääräyksiin.

### 2. Etelä-Savon pelastuslaitos

Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavoituksesta.

## 2.3 Kaavamuutoksen tavoitteet

Kaupunki ja maanomistajat ovat yleiskaavan käynnistämisen yhteydessä sitoutuneet samoihin tavoitteisiin eli rakennusoikeuden siirtämiseen ei omarantaiselta palstalta rantapalstalle.

## 2.4 Luonnonarvot

Alueelle on tehty selvitys luonnonoloista alkuperäisen yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Rantapalstalla ei ole käytännössä juurikaan luonnonympäristöä vaan ihmisen vaikutus näkyy alueella voimakkaasti.

Ei omarantainen palsta on nuorta 10 – 15 vuotiasta sekametsää.

## 2.5 Kulttuuriarvot ja muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa löydettyjä muinaismuistoja. Alue ei myöskään kuulu mihinkään kulttuurimaisema-alueisiin. Alla olevasta alueen kartasta voi todeta, miten alueen rakentuminen on muuttunut 1973 ja 2023 vuosien välillä.



1973 kartta



2023 kartta

## 2.6 Rakennettu ympäristö

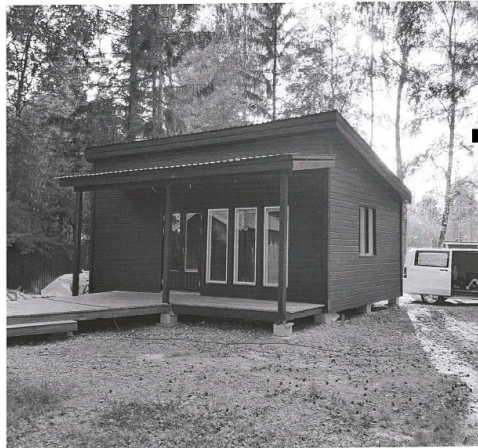
Rantapalstalla sijaitsee sauna, aittarakennus ja kunnostettu loma-asunto. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on noin 53 k-m<sup>2</sup>.



*Alkuperäinen sauna*



*Aitta*



*Kunnostettu mökki*



*Kunnostettu sauna*

## 3 YLEISKAAVAN KUVAUS

### 3.1 Kaavaan tehdyt muutokset

Voimassa olevan rakentamattoman vakituisen asunnon rakennuspaikka A muutetaan metsätalousalueeksi (M-1).

Rantapalstan osalta muutetaan metsätalousvaltainen alue (M), jolla on saunan rakennusoikeus, lomarakennuspaikaksi (RA-3).

Muu rakennuspaikan lisärakentaminen ei ole sallittua

RA-paikan pinta-ala on noin 1 170 m<sup>2</sup>. Kaupungin rakennusjärjestyksen perusteella rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuisi 97 k-m<sup>2</sup>, mutta rakennusoikeus ”jäädytetään” nykyisten rakennusten tasolle, koska rakennuspaikka ei täytä MRL:n mukaista rakennuspaikan pinta-alavaatimusta.

Voimassa oleva yleiskaava mahdollistaisi rantavyöhykkeelle noin 300 k-m<sup>2</sup> rakentamisen. Vakituisen asumisen paikalle noin 260 k-m<sup>2</sup> ja rantasaunalle noin 35 k-m<sup>2</sup>.



Eli maanomistajien kokonaisrakennusoikeus vähenee merkittävästi.

### 3.1.1 Rakennuspaikkojen siirtojen perustelut

Nykyisillä maanomistajilla ei ole tarvetta toteuttaa vakituista asumista ei omarantaiselle palstalle. Sen sijaan tarvetta on kohtuulliselle lisärakentamiselle rantapalstalla.

### 3.1.2 Aluevarausmerkinnät

#### Loma-asuntoalue (RA-3):

Numero kirjaintunnuksen jäljessä osoittaa kuinka monta yhden asunnon käsittävää lomarakennuspaikkaa alueelle saa muodostaa. Luku sisältää myös kantatilan lomarakennuksen tai saunan. *Rakennuspaikan rakennusoikeus ja rakennusten lukumäärä määräytyy kaavamuutoksen hyväksymishetkellä olevan tilanteen mukaisena. Tuhoutuneen rakennuksen saa korvata vastaavalla uudella rakennuksella. Rakennusten enimmäismäärä saa olla enintään 3 kpl ja niiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 60 k-m<sup>2</sup>.*

#### Maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-1):

Jonka rantarakennusoikeus on merkitty kartalle. Muilla kuin ranta-alueilla voi rakentaa yleisesti hyväksytyyn hajarakenusuoikeuden puitteissa.

### 3.1.3 Yleiset määräykset

Tätä yleiskaavaa saa käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena RA-alueilla (MRL 44 § ja 72 § 1mom).

Rakennuspaikkojen koosta ja rantaviivan pituudesta sekä rakentamisen määrästä ja maastoon sopivuudesta on säädetty kaupungin rakennusjärjestyksessä.

Jätevesien käsittelyssä ja jätehuollossa tulee erityislainsäädännön lisäksi noudattaa kaupungin rakennusjärjestystä, jätehuoltomääräyksiä sekä ympäristön- ja terveydenhuoltoviranomaisten antamia määräyksiä.

## 3.2 Kaavan suhde tavoitteisiin ja suunnitelmiin

### 3.2.1 Yleiskaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Yleiskaavassa on otettu huomioon MRL 39 § mukaiset sisältövaatimukset seuraavasti:

Omarantaisen loma-asumisen alue on osoitettu pääsääntöisesti olevan rakennetun ympäristön yhteyteen tai läheisyyteen.

Uusia teitä ei tarvitse rakentaa yleiskaavaa toteutettaessa. Alueelle ei synny uusia rakennuspaikkoja. Rakennusoikeuden siirrot on tehty olemassa olevaan rakenteen sisällä.

Luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöt ovat huomioitu kaavassa.

Loma-asumisen kohdalla rakennuspaikka ja rakennuspaikan siirto on osoitettu jo rakennettujen alueiden yhteyteen siten, että koko kaava-alueella turvataan laajat ja yhtenäiset vapaan rannan osuudet. Tämä turvaa jokamiehen oikeuteen perustuvat hyvät virkistysmahdollisuudet myös ranta-alueilla. Rantojen käytön suunnittelulla voidaan tehokkaasti myös varmistaa maiseman ja luonnonarvojen säilyminen, koska rakentamisen edellytyksiä tutkittaessa on sijoiteltu tehty siten, että alueen vesistöjen rannoille kohdistuva rakennuspaine voidaan käsitellä kokonaisuutena.

### 3.2.2 Yleiskaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Laadittu yleiskaava ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Kaava toteuttaa osaltaan eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua sekä maanomistajien tasapuolista kohtelua.

## 4 YLEISKAAVAN VAIKUTUKSET

### 4.1 Yleistä

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen luonto- ja ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Selvitysten pohjana käytetään alueella voimassa olevan rantayleiskaavan jo valmistuneita selvityksiä ja suunnitelmia sekä kaavoittajan laatimaa omaa arviointia.

Vaikutusten arvioinnin osakohteet perustuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin. Lain 9 §:n ja -asetuksen 1 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan vaikutuksia:

Tämän kaavapäivityksen vaikutukset keskittyvät seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

- Vaikutukset luontoon
- Vaikutukset maisemaan
- Vaikutukset vesistön tilaan
- Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

### 4.2 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Yleiskaavassa ei ole osoitettu yhtään uutta rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutosta vakituiseen asumiseen.

Yleiskaavan muutos ei lisää yhdyskuntarakenteen hajautumista voimassa olevaan kaavaan ja nykytilanteeseen nähden.

### 4.3 Vaikutukset luontoon ja ympäristöön

#### 4.3.1 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Vaikutukset maa- ja kallioperään muodostuvat pieniksi ja paikallisiksi. Maa- ja kallioperään tulevat muutokset aiheutuvat uusien pääsyteiden ja rakennusten perustamisesta. Pääsyteiden rakentamistarvetta on pyritty vähentämään siirtämällä rakennuspaikkoja mahdollisuuksien mukaan jo rakennettujen rakennuspaikkojen yhteyteen. Välillisiä vaikutuksia syntyy, kun uusiin teihin ja rakennusten rakentamiseen tarvitaan soraa ja muita maa-aineksia, joita ajetaan pääasiassa kaava-alueen ulkopuolelta

#### 4.3.2 Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Kaava-alue ei kuulu luokiteltuihin pohjavesialueisiin.

Uusien ja olemassa olevien rakennuspaikkojen jätevedet muodostavat suurimman uhan pintaveden laadulle kaava-alueella ja uudisrakentaminen tulee lisäämään kuormitusta vesistöön. Rakennuspaikkojen jätevesien käsittelyyn on annettu kaavassa ohjeita ja myös rakentamisen etäisyys rantaviivasta on tavoitteellisesti sellainen, että rakennuspaikkojen jätevesistä ei aiheutuisi haittaa pintavesille.

#### 4.3.3 Vaikutukset ilmaan ja ilmastoon

Kaava vaikuttaa lähinnä pienilmastoon ja sitä kautta vaikutus kohdistuu myös laajemmin ilmastoon. Vaikutukset ilmaan ja ilmastoon ovat kuitenkin kokonaisuudessaan vähäisiä. Rakennusten lämmittäminen aiheuttaa hieman päästöjä ilmaan.

#### 4.3.4 Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön

Kaavassa rakennuspaikat on osoitettu luonnonoloiltaan mahdollisimman kestäville alueille, jotta luonnonoloiltaan arvokkaimmat alueet voidaan säästää rakentamattomana. Kaava ei tule merkittävässä määrin vaarantamaan luonnonsuojelun kannalta arvokkaiden luontotyyppien eikä luonnonvaraiselle eläimistölle ja kasvistolle tärkeiden luonnon ominaispiirteiden säilyttämistä. Eli kaavan lähialueella säilyy nykyinen biologinen monimuotoisuus. Kasveille ja eläimille vapautuu hieman uutta aluetta A-paikan poiston myötä.

### 4.4 Vaikutukset maisemaan

Rakennuspaikka ei ole sijoitettu maisemallisesti herkällä alueelle.

### 4.5 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yleiskaavapäivitys ei aiheuta haitallisia muutoksia rakennetulle ympäristölle.

#### 4.6 Vaikutukset liikenteeseen

Nykyinen tieverkko on edelleen riittävä tämän kaavamuutoksen jälkeen. Muutoksia tieverkkoon ei tarvitse tehdä kaavan perusteella. Lainvoimaisia toimijoita yksityistieasioissa ovat tiekunnat ja maanmittauslaitos.

#### 4.7 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset

Kaavapäivityksen sosiaaliset vaikutukset ovat varsin vähäisiä. Rakennuspaikan siirto muuttaa alueen rakennetta, mutta muutokset ovat melko marginaalisia.

Kaavamuutoksella ei ole mainittavaa vaikutusta kaava-alueen virkistysmahdollisuuksiin.

Kaavan toteuttamisen kustannukset mm. tiestön, vesi- ja viemäriverkoston energiahuollon osalta eivät mainittavasti muutu kaavamuutosten myötä verrattuna aikaisempaan tilanteeseen. Nämä kustannukset kohdistuvat maanomistajille. Mikkelin kaupungille välittömiä kustannuksia kaavan toteuttamisesta ei synny.

Kaavalla ei ole rajoittavaa tai toimintaa vaikeuttavaa vaikutusta metsätalouteen. Myös kaavaratkaisun vaikutukset alueen virkistyskalastukselle jäävät vähäisiksi.

## 5 YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Maankäyttö- ja rakennuslaki ja -asetus tulivat voimaan vuoden 2000 alusta.

Tässä osayleiskaavassa ja sen toteuttamisessa noudetaan lain (MRL) ja asetuksen (MRA) periaatteita. Yleiskaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

### 5.1 Yleiskaavan oikeusvaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset yleiskaavan oikeusvaikutukset tulevat voimaan, kun yleiskaava on valtuuston hyväksymä, valtuuston hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja yleiskaavan voimaan tulosta on kuulutettu.

Tärkein oikeusvaikutus kohdistuu rakentamisen ohjaamisen rantavyöhykkeellä. Tämä yleiskaava on oikeusvaikutteinen koko suunnittelualueella.

Yleiskaavakarttaa ja määräyksiä täydentää yleiskaavan selostus. Yleiskaava osoittaa kunkin alueen pääasiallisen käyttötarkoituksen. Sen ohella alueella sallitaan myös muuta maankäyttöä, mikäli se ei aiheuta haittaa alueen pääkäyttötarkoitukselle.

Yleiskaava osoittaa rakentamiseen varatut ja muut alueet yleispiirteisesti. Yleiskaavasta johtuvat rakentamisrajoitukset voivat olla oikeusvaikutuksiltaan ehdollisia tai ehdottomia. Rakentaminen ei ole sallittua, jos sen katsotaan vaikeuttavan yleiskaavan toteuttamista. Jos yleiskaavassa on annettu erityinen

rakentamista rajoittava määräys, on rakentamisrajoitus ehdoton. Ellei erityistä määräystä ole annettu, ei yleiskaava pääsääntöisesti estä kaavan mukaista rakentamista. Tällöin on voimassa ehdollinen rakentamisrajoitus, joka tiettyjen ehtojen täyttyessä turvaa maanomistajien oikeudet.

## 5.2 Rakennuslupien myöntäminen yleiskaava-alueella

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädos, joka kieltää rakentamisen rantavyöhykkeelle ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan tai sen osan perusteena. (MRL 72.1 §).

Yleiskaavasuunnittelun eräänä tavoitteena on ollut rakennuslupaprosessin helpottaminen: lupaviranomaisen tulisi voida myöntää kaavan mukaiset luvat suoraan ilman monimutkaista lausuntokierrosta. Suunnittelun pohjaksi on tämän johdosta laadittu tarkat perusselvitykset, joihin aluevaraukset perustuvat.

Korttelialueiden aluevaraukset osoittavat rakentamisalueen, jolle rakennuspaikan rakennukset tulisi sijoittaa. Lopullinen paikka määritellään maastokatselmuksessa rakennusluvan hakemisen yhteydessä maastokatselmuksessa.

Mikäli rantarakennuspaikan rakennuslupaa haetaan merkittyjen rakennusalueiden ulkopuolelle rantavyöhykkeelle ilman erityisen päteviä perusteita, tulee hakemus evätä, koska rakentaminen vaikeuttaisi yleiskaavan toteuttamista. Maanomistajalle ei aiheudu huomattavaa haittaa, koska perusrakennusoikeus on osoitettu korttelialueilla. Kunnalle ei näin ollen aiheudu korvausvelvollisuutta.

Yleiskaavasta on mahdollista poiketa poikkeusluvalla tai ranta-asemakaavalla, mikäli poikkeaminen ei vaaranna yleiskaavan keskeisiä tavoitteita.



**Antti Hirvikallio, maankäyttöinsinööri, YKS 371**

MIKKELIN KAUPUNKI

**KYYVEDEN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS TILAN YLÄ-  
SALO 491-451-9-312 ALUEELLA**



**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**  
7.11.2023

7.11.2023

---

**SISÄLLYSLUETTELO**

1	JOHDANTO .....	1
2	SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI .....	1
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	2
3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	2
3.2	Maakuntakaava .....	3
3.3	Yleiskaava .....	3
4	SUUNNITTELUN TAVOITTEET .....	3
4.1	Yleiset tavoitteet .....	3
5	ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET JA LAADITTAVAT SELVITYKSET .....	3
6	SUUNNITTELUVAIHEET JA VUOROVAIKUTUS .....	4
7	OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS .....	4
7.1	Osalliset .....	4
7.2	Lisätietoja.....	5

## 1 JOHDANTO

Maanomistaja on hakenut yleiskaavan muutosta omistamalleen tilalle Kyyveden ranta-alueelle Salonnenän niemen alueella. Kaavamuutoksen laatija on Hirvikallio Consulting yhtiön vastuullisena kaavoittajana Antti Hirvikallio.

### **MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN ANTAMAT LÄHTÖKOHDAT MRL 62§, 63§ ja MRA 30§**

#### **A) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

*Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavan vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelystä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoittaminen voi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.*

#### **B) Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa**

*Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.*

#### **C) Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta**

*Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on saatavilla Mikkelin kaupungin kaavoitusosastolta.*

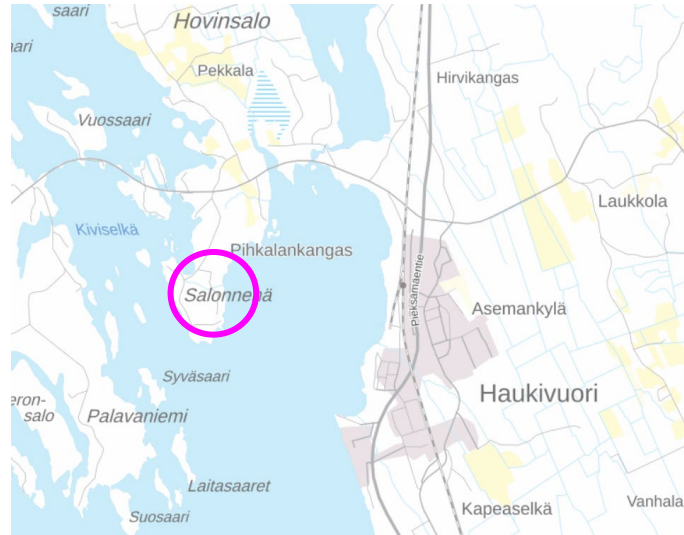
*Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta kaavan laatijalle: Antti Hirvikalliolle puh. 040 835 7826 [hirvikallio.consulting\(at\)gmail.com](mailto:hirvikallio.consulting(at)gmail.com) ja ja **Mikkelin kaupungin** kaavoitusinsinöörille Minna Frostille puh 040 129 4250, email: [minna.frosti@mikkeli.fi](mailto:minna.frosti@mikkeli.fi)*

*Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään koko suunnitteluprosessin ajan aina tarpeen mukaan.*

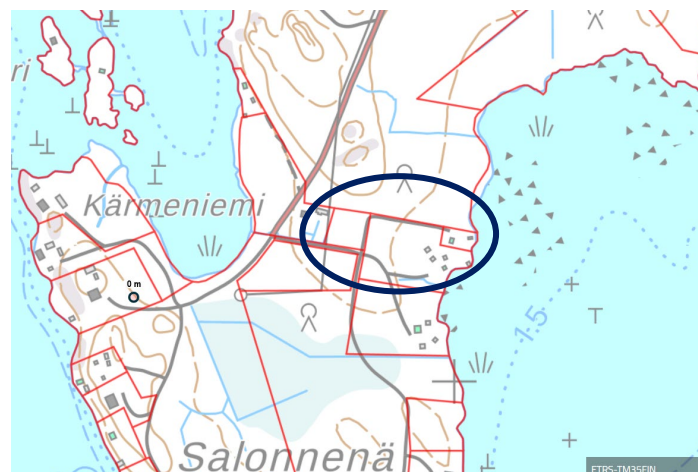
## 2 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI

Suunnittelualue sijaitsee Mikkelin kaupungissa Kyyveden ranta-alueella Salonnenän alueella. Haukivuoren taajama-alueelle on noin 4 km matkan tietä pitkin.





Suunnittelualueen seudullinen sijainti



Suunnittelualueen alueellinen sijainti

### 3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

(VAT) ovat osa Maankäyttö- ja rakennuslainmukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto antoi päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja se tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin, joista jokaista tarkastellaan suunnittelun yhteydessä.

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 ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön väliinäänä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntönpäntöä Suomessa.

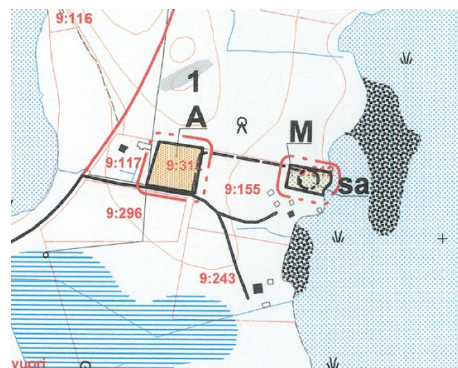
### 3.2 Maakuntakaava

Maakuntakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueiden käytöstä. Siinä esitetään maakunnan yhdyskuntarakenteen ja alueidenkäytön perusratkaisut sekä maakunnan tavoiteltu kehitys keskipitkällä ja pitkällä aikavälillä. Maakuntakaavan tehtävänä on myös välittää valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet kuntakaavoitukseen.

Maakuntakaavassa suunnittelualueeseen ei kohdistu varauksia.

### 3.3 Yleiskaava

Suunnittelualueilla on voimassa Haukivuoren kunnan laatima osayleiskaavan muutos vuodelta 2008.



Yleiskaavamuutos 2008

## 4 SUUNNITTELUN TAVOITTEET

### 4.1 Yleiset tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on palauttaa alkuperäinen kaava voimaan, jolloin ei omarantainen A-paikka poisteta ja saman tilan rantapalsta muutetaan lomarakennuspaikaksi.

## 5 ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET JA LAADITTAVAT SELVITYKSET

### MRL 9 §

#### Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen luonto- ja ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

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.

## ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET:

- Ympäristö- ja kulttuurivaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset (yhdyskuntarakenne, maanomistajien taloudelliset intressit, elinkeinojen edistäminen)
- Yhdyskuntarakenne (olemassa olevien rakenteiden hyödyntäminen)
- Sosiaaliset vaikutukset (ympäristön vetovoimaisuus, virkistyskäyttö, palvelut)
- Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

## 6 SUUNNITTELUVAIHEET JA VUOROVAIKUTUS

Työn alustava aikataulu on esitetty seuraavassa. Aikataulu tarkentuu ja sitä tarkennetaan työn edetessä:

SUUNNITTELUVAIHEET	TYÖSTÄMINEN	KÄSITTELY	OSALLISTUMINEN	TIEDOTTAMINEN
Syksy 2023 1. Laatimisprosessin käynnistäminen ja luonnos	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos	Aloitusvaihe, kaavoituksen aloittamisesta tiedottaminen	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) riittävyyden arviointi. Luonnos ja OAS nähtäville. Mahdollisuus mielipiteiden esittämiseen.	Tiedottaminen; Maankäyttö ja kaupunkirakennemuotoyksikön toimista kirjeet osallisille ja naapurialueiden maanomistajille Kaupungin kotisivut
Talvi 2024 2. Ehdotusvaihe	Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen jälkeen työstetään kaavaehdotus	Kaupunginhallitus asettaa nähtäville	Ehdotus nähtäville Lausunnot Mahdollisuus muistutusten jättämiseen	Kuuluttaminen, Ilmoitetaan samoin kuin luonnosvaiheessa Kaupungin kotisivut
Kevät 2024 3. Hyväksymisvaihe	Muistutukset ja lausunnot tutkitaan. Kaavaehdotusta korjataan tarvittaessa	Kaavan hyväksyminen kaupunginhallitus > kaupunginvaltuusto	Kaavan hyväksymispäätöksestä voi valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen	Hyväksymis- päätöksestä kuulutetaan virallisesti.

## 7 OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

### 7.1 Osalliset

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  
Viranomaiset -

alueen maanomistajat ja -haltijat  
Etelä-Savon ELY-keskus  
Etelä-Savon maakuntaliitto  
Mikkelin seudun ympäristöpalvelut  
Etelä- Savon pelastuslaitos  
Järvi-Suomen Energia Oy

Kaupungin hallintokunnat

kaupunkikehityslautakunta  
rakennustarkastus

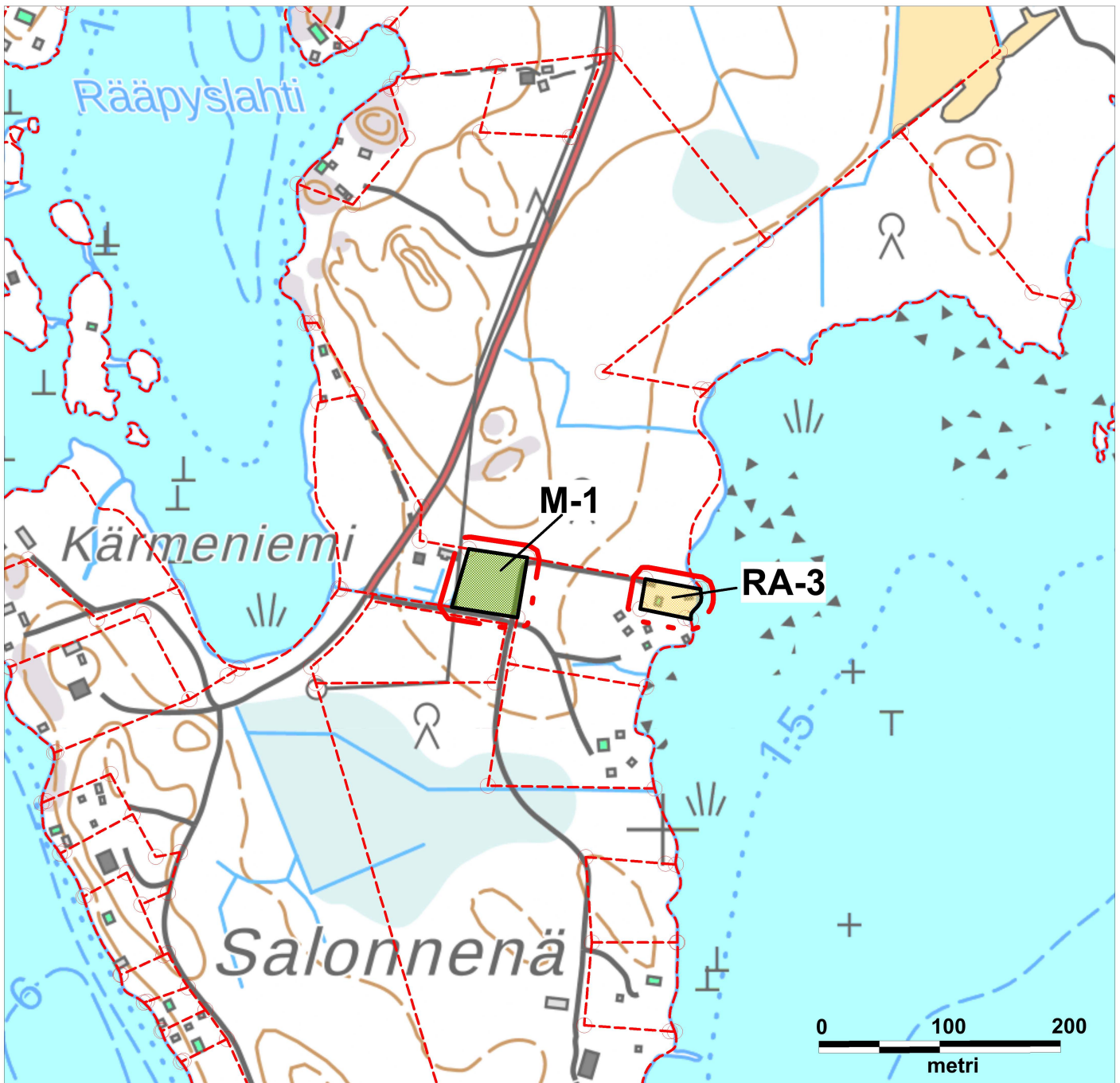
## 7.2 Lisätietoja

Mikkelin kaupunki  
PL 3 50101 Mikkelä  
Kaavoitusinsinööri Minna Frosti  
[minna.frosti@mikkeli.fi](mailto:minna.frosti@mikkeli.fi)  
Puh. 040 129 4250

KAAVAN LAATIJA  
Hirvikallio Consulting Tmi  
Maankäyttöinsinööri Antti Hirvikallio  
puh. 040 835 7826  
email: [hirvikallio.consulting@gmail.com](mailto:hirvikallio.consulting@gmail.com)



Antti Hirvikallio  
RI, YKS 371



MK 1 : 5 000

**Korjattu ehdotus 8.5.2024**

MITTAKAAVA 1:5 000

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

**RA-3**

**Loma-asuntoalue**

Rakennuspaikan rakennusoikeus ja rakennusten lukumäärä määräytyy kaavamuutoksen hyväksymishetkellä olevan tilanteen mukaisena. Tuhoutuneen rakennuksen saa korvata vastaavalla uudella rakennuksella. Rakennusten enimmäismäärä saa olla enintään 3 kpl ja niiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 60 k-m<sup>2</sup>.

**M-1**

**Maa- ja metsätalousvaltainen alue.**

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

— 10 m alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

— Alueen raja

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Tätä rantayleiskaavaa saa käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena RA- alueilla (MRL 44 § ja 72 § 1mom). Rakennuspaikkojen koosta ja rantaviivan pituudesta sekä rakentamisen määrästä ja maastoon sopivuudesta on säädetty kunnan rakennusjärjestyksessä.

Jätevesien käsittelyssä ja jätehuollossa tulee erityislainsäädännön lisäksi noudattaa kunnan rakennusjärjestyksestä, jätehuoltomääräyksiä sekä ympäristön- ja terveydenhuoltoviranomaisten antamia määräyksiä.

Luumäellä 8.5.2024

Antti Hirvikallio  
Maankäyttöinsinööri, YKS 371