MIKKELIN KAUPUNKI
Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue
Kaupunkikehitys
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
PL 33
50101 Mikkeli
puh. (015) 1941, email: etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

26.11.2026

MliDno-2026-3868 (10 02 03)
Halmeniemen ranta-asemakaava

Alueidenkäyttölain (AKL) 6 §:n mukaan kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. AKL 6 § ja 62 § maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Mikkelin maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikkö ilmoittaa alueidenkäyttölain 63 §:n mukaisesti ranta-asemakaavan laatimisesta kiinteistölle Halmeniemi 491-468-2-13.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on sijoittaa kiinteistön ranta-alueelle mitoituksen mukainen rakennusoikeus omarantaisina loma- tai vakituisen asumisen paikkoina. Suunnittelussa huomioidaan mahdolliset ympäristöarvot.

Kaava-aineisto löytyy myös kaupungin verkkosivuilta https://mikkeli.fi/rantakaavat

Pyydämme mahdollisia mielipiteitä kaavoituksesta 28.12.2026 klo 15 mennessä.
Mielipiteet sähköpostitse kirjaamoon (kirjaamo@mikkeli.fi) tai postitse Mikkelin kaupungin kirjaamo, PL 33, 50101 Mikkeli.

Tietoa asemakaavoituksesta:
Kaavakonsultti: Järvi-Saimaan Palvelut Oy / Aluekehitysjohtaja Simo Kaksonen p. 050 567 5594, s-posti simo.kaksonen@jarvisaimaanpalvelut.fi
Kaavoitusinsinööri Minna Frosti p.0401294250
Kaavavalmistelija Anne Kosonen p. 040 355 9770 kartta-aineisto, kaavaselostukset

Minna Frosti
Kaavoitusinsinööri

MIKKELIN KAUPUNKI, HALMENIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS, LUONNOSVAIHE, 2.11.2026



Kaavan vireilletulo: pp.kk.2026
Kaavaluonnoksen nähtävillä olo: pp.kk.2026 – pp.kk.2026
Kaavaehdotuksen nähtävillä olo: pp.kk.2026 – pp.kk.2027
Kaavan hyväksyminen, Kaupunkikehityslautakunta pp.kk.2027 §xx

Ranta-asemakaava käsittää Mikkelin kaupungissa olevan yksityishenkilön omistaman tilan Halmeniemi 491-468-2-13.

Halmeniemen ranta-asemakaava laaditaan maanomistajan aloitteesta Mikkelin kaupungin pohjoisosaan Puulan ranta-alueelle. Kaava käsittää noin 20 hehtaarin suuruisen Halmeniemen tilan, johon kuuluu mantereen lisäksi Vuohisaari, Reivinsaari ja kaksi pienempää luotoa. Alueella ei ole ennestään yleis- tai ranta-asemakaavaa.

Kaavan tavoitteena on ratkaista tilan rantarakennusoikeus ja rakennuspaikkojen sijoittuminen yhtenä kokonaisuutena. Suunnittelussa sovitetaan yhteen maanomistajan rakentamistavoitteet, alueen luonto- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten rakentamattomien rantaosuuksien säilyminen.

Kaavakartassa osoitetaan olemassa olevan asuinpaikan lisäksi seitsemän uutta lomarakennuspaikkaa. Rakentaminen sijoittuu mantereelle. Valtaosa alueesta sekä kaikki saaret ja luodot osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi. Kulkuyhteydet tukeutuvat olemassa olevaan yksityistiehen, ja vesi- ja jätehuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti. Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamisen sovittamista rantamaisemaan, kasvillisuuden säilyttämistä sekä jäte- ja hulevesien käsittelyä.

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 4

1.1. Tunnistetiedot 4

1.2. Kaava-alueen sijainti 4

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus 6

2. LÄHTÖKOHDAT 6

2.1. Selvitys suunnittelualueen olosuhteista 6

2.2. Luonnonympäristö ja virkistyskäyttö 7

2.3. Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologia 8

2.4. Tekninen huolto 8

2.5. Maanomistus 8

2.6. Liikenne 9

2.7. Suunnittelutilanne 9

2.8. Emätilatarkastelu ja mitoituslaskenta 11

3. SUUNNITTELUN VAIHEET 12

3.1. Ranta-asemakaavan tarve ja päätökset 12

3.2. Osallistuminen 13

3.3. Luonnosvaiheen palaute 13

3.4. Ehdotusvaiheen tavoitteet ja palaute 13

4. RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS 13

4.1. Aluevaraukset 14

5. Kaavan vaikutukset 16

5.1. Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja virkistyskäyttöön 16
5.2. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 17
5.3. Vaikutukset maisemaan 18
5.4. Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin 19
5.5. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen 20
5.6. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön 20
5.7. Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen ja hillintään 21
5.8. Taloudelliset vaikutukset 24
5.9. Yleiskaavallinen tarkastelu ja kaavan sisältövaatimusten toteutuminen 24
5.10. Natura-arvioinnin tarveharkinta 27
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN 29

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

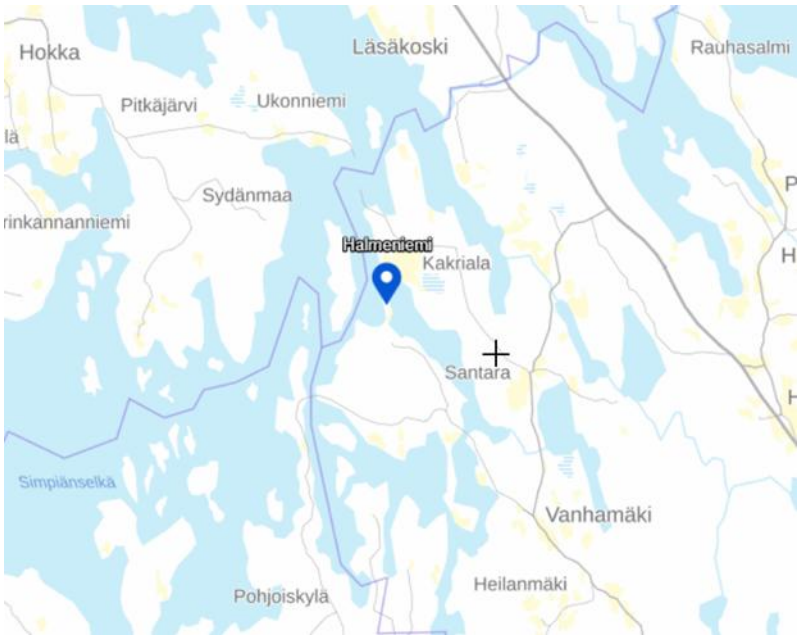
Suunnittelualueena on Mikkelin kaupungin Puulan vesistöalueella oleva yksityisomistuksessa oleva tila 491-468-2-13. Kiinteistö jakautuu viiteen eri palstaan. Pääosa tilasta on mantereen puolella Halmeniemessä. Lisäksi tilaan kuuluu Vuohisaari ja Reivinsaari sekä kaksi pientä nimeämätöntä luotoa.

1.1. Tunnistetiedot

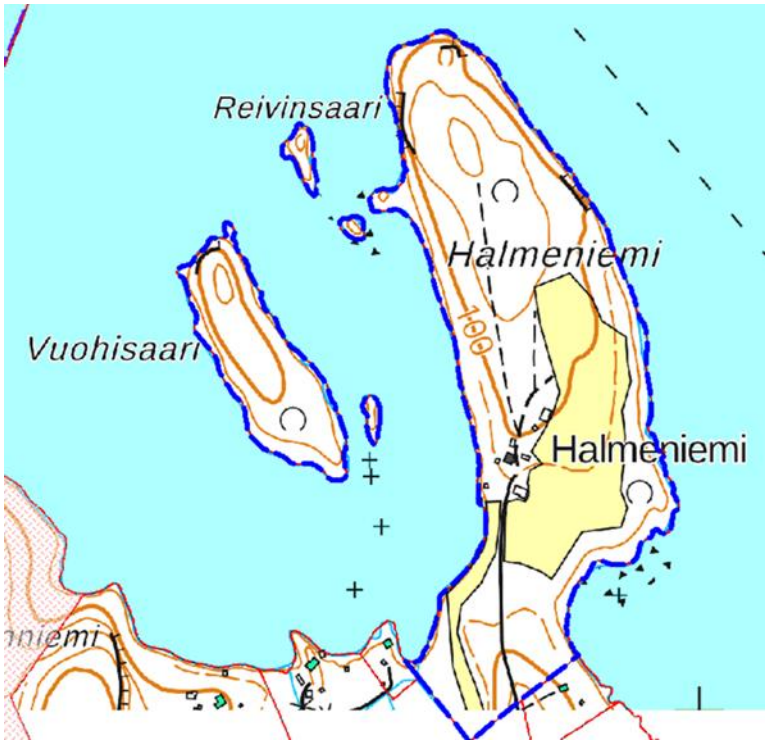
Ranta-asemakaavan selostus koskee 2.11.2026 päivättyä ranta-asemakaavaluonnoksen karttaa.
Suunnittelualueelle muodostuvat korttelit 1-3 sekä metsätalousalueet.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Mikkelin kaupungin pohjoisosassa Puulan ranta-alueella Halmeniemessä.



Kuva 1. Suunnittelualueen seudullinen sijainti



Kuva 2. Suunnittelualueiden rajaus sinisellä viivalla



Kuva 3: Ortoilmakuva alueesta

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan koko nimi on ”Halmeniemen ranta-asemakaava”

Ranta-asemakaavan tavoitteena on sijoittaa kiinteistön ranta-alueelle mitoituksen mukainen rakennusoikeus omarantaisina loma- tai vakituisen asumisen paikkoina. Suunnittelussa huomioidaan mahdolliset ympäristöarvot ja muut yleisissä käytössä olevat rantarakentamisen sijoittamista ohjaavat vakiintuneet periaatteet.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1. Selvitys suunnittelualueen olosuhteista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on suurelta osin rakentamatonta ja metsätalouskäytössä olevaa metsäaluetta, jonka maisemaa luonnehtivat luonnonmukaiset metsiköt ja ranta-alueen läheisyys. Alueen yleisilme on rauhallinen ja luonnonläheinen, ja se tarjoaa hyvät lähtökohdat loma-asumisen kehittämiselle.

Alueella sijaitsee vanha maatilakeskuksen alue rakennuksineen. Rakennusten pohjois ja itäpuolella on peltoalueita. Alue on ollut vakituisen asumisen käytössä jo ainakin 1970 luvulla.

Rantavyöhyke on säilynyt rakentamattomana lukuun ottamatta talouskeskuksen kohtaa.



Kuva 4: Maanmittauslaitoksen kartta vuodelta 1974

2.2.Luonnonympäristö ja virkistyskäyttö

Js-Enviro Oy on laatinut luontoselvityksen alueelle vuonna 2025.

Luonnon yleispiirteet:

Halmeniemi on pohjois-eteläsuuntainen, etelästä alava ja pohjoiseen kohoava niemi. Keskiosassa on noin 3 ha:n peltoaukea ja maatilan talouskeskus rakennuksineen sekä toinen pieni, pensittynyt peltotasku lounaisrannassa. Metsät ovat kauttaaltaan talousmetsää. Vallitsevana on 60-70 -vuotias, tasaikäinen mäntyvaltainen mustikka- ja puolukkatyypin kangasmetsä. Kenttäkerroksessa mustikka ja puolukka, paikoin kanerva kallioisilla kohdilla. Muuta lajistoa kangasmaitikka, sananjalka, metsäalauha ja kevätpiippo, pohjakerroksessa seinäsammal. Alueella on toteutettu useita uudistushakkuita; peltoaukean länsipuolella n. 10 vuotta vanha mäntytaimikko (1,5-2 m) ja sen pohjoispuolella sekä Vuohisaaressa (n. 1 ha, v. 2025) siemenpuuhakkuut. Lahopuuta, kolo- tai maapuita tai keloja ei havaittu.

Lounaiskulmassa on alle hehtaarin laajuinen ojittamaton suo, jonka reunoilla ojituksen vaikutus näkyy. Kohde on määritetty isovarpu-rämeen muuttumaksi, valtalajina suopursu, mättäillä kanerva ja vaivero. Suon ojavedet purkautuvat lounaislahteen, jossa kasvaa järviruo'on lisäksi lummetta, ulpukkaa, vesitatarta ja osmankäämiä.

Rantavyöhyke on Puulavedelle tyypilliseen tapaan karu, kapea ja vähälajinen. Lehtipuuvaltainen vyöhyke puuttuu paikoin kokonaan ja kangasmetsä ulottuu vesirajaan. Järviruokoa esiintyy vain pienissä poukamissa ja kaakkoiskulman kivikkomatalikossa. Puulajistossa männyn ohella harvakseltaan kuusi, rauduskoivu, harmaa- ja tervaleppä.

Maisemallisesti merkittäviä kohteita ovat Halmeniemen länsireunan kalliojyrkänne ja pohjoiskärjen (koilliskulman) kalliopaljastuma sekä Vuohisaaren pohjois-/koillisosien kalliopaljastumat. Kenttäkerroksessa niillä vallitsee kanerva, pohjalla seinäsammal ja poronjäkälät.

Luontoarvot ja huomioitavat kohteet:

Selvitysalueen kasvillisuus on tavanomaista ja lajistoltaan niukkaa. Alueella ei todettu luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja tai tiukasti suojeltuja luontotyyppejä, metsälain 10 §:ssä tarkoitettuja erityisen tärkeitä elinympäristöjä eikä vesilain 2 luvun 11 §:ssä tarkoitettuja luonnontilaisia pienvesiluontotyyppejä. Uhanalaisia kasvilajeja ei havaittu, eikä alueella todettu liito-oravalle soveltuvaa

elinympäristöä. Luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeille sopivia erityisiä lisääntymis- tai levähdyspaikkoja ei todettu.

Johtopäätöksenä alueella ei ole rakentamista estäviä luonnonsuojelullisia arvoja. Kaavassa on suositeltavaa huomioida maisemallisesti arvokkaat kalliopaljastumat ja lounaiskulman suokuvio luonnon monimuotoisuutta tukevina kohteina.

Virkistyskäyttö:

Alue on yksityisessä maa- ja metsätalouskäytössä, eikä siellä ole yleisiä virkistysreittejä tai -rakenteita. Virkistyskäyttö tukeutuu Puulaveden vesistön tarjoamiin mahdollisuuksiin (veneily, kalastus) sekä maisemallisesti arvokkaisiin kallio- ja rantanäkymiin. Kapea ja karu rantavyöhyke rajoittaa rannan luontaista virkistyskäyttöarvoa.

Maaperä alueella on pääosin sora- ja hiekkamoreenia.

2.3.Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologia

Suunnittelualueella sijaitsee vanha maatilan talouskeskus, johon kuuluu asuinrakennuksen lisäksi aiempaan maatilatoimintaan liittyviä talous- ja varastorakennuksia. Talouskeskuksen rakennuksia on remontoitu ja muutettu niiden käytön aikana, eikä rakennuskokonaisuus ole säilynyt alkuperäisessä asussaan.

Alueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Rakennuskanta ei muodosta alkuperäisenä säilynyttä perinteistä maatilan pihapiiriä. Vanha talouskeskus on kuitenkin osa alueen asutus- ja maankäyttöhistoriaa.

Suunnittelualueelta ei tunneta kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita.

2.4. Tekninen huolto

Alueella ei ole kunnallisteknisiä verkostoja.

2.5.Maanomistus

Alue on yksityisen omistuksessa.

2.6. Liikenne

Suunnittelualueen liikennöinti tukeutuu yksityistiehen (Halmenimentie), joka alkaa valtion hallinnoimalta Viljakkalansaarentieltä (mt 5210). Halmeniementien pituus on noin 3,5 km.

2.7. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Alueidenkäyttölain mukaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista tulee edistää valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on nostettu esille seuraavat kokonaisuudet.

- Toimivat yhteiskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, joka kattaa usean kunnan alueen. Maakuntakaava esittää alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoittaa maakunnan kehittämiselle tarpeellisia alueita. Maakuntakaavan laadinnasta vastaa Mikkelissä Etelä-Savon maakuntaliitto.

Maakuntakaava toimii ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavoja ja asemakaavoja sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1, 2 ja 4. Ne ovat voimassa yhtä aikaa. Etelä-Savon maakuntavaltuusto hyväksyi viimeisimmän Etelä-Savon 4. vaihemaakuntakaavan 4.12.2024 (§ 28). Lisäksi 3. vaihemaakuntakaava on parhaillaan tekeillä.

Maakuntakaavoissa ei suoria aluevarauksia kohdistu suunnittelualueelle.

Lähin aluepohjainen maakuntavaraus on Kakrialansuon natura-alue, joka on myös suojelualueena maakuntakaavassa. Natura-alue sijoittuu suunnittelualueen itäpuolelle.

Alueen läheisyyteen on osoitettu lisäksi Puulan venereitti ja Naarajoen melontareitti.



Kuva 4. Ote Etelä-Savon voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta

Yleis- ja ranta-asemakaavat

Alueelle ei ole aiemmin laadittu yleis- tai asemakaavatasoisia suunnitelmia.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2.6.2025 § 82 ja se on tullut voimaan 1.7.2025.

Rakennusjärjestys on luettavissa kaupungin verkkosivuilla. https://mikkeli.fi/wp-content/uploads/2025/06/Rakennusjarjestys-2025.pdf

Pohjakartta:

Ranta-asemakaavan pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen peruskarttarasteria ja vektorimuotoista kiinteistörekisteriaineistoa.

Mikkelin kaupungin kaavoitusmittauksen valvoja on hyväksynyt pohjakartan pp.kk.2026.

Täydennetään prosessin edetessä

2.8. Emätilatarkastelu ja mitoituslaskenta

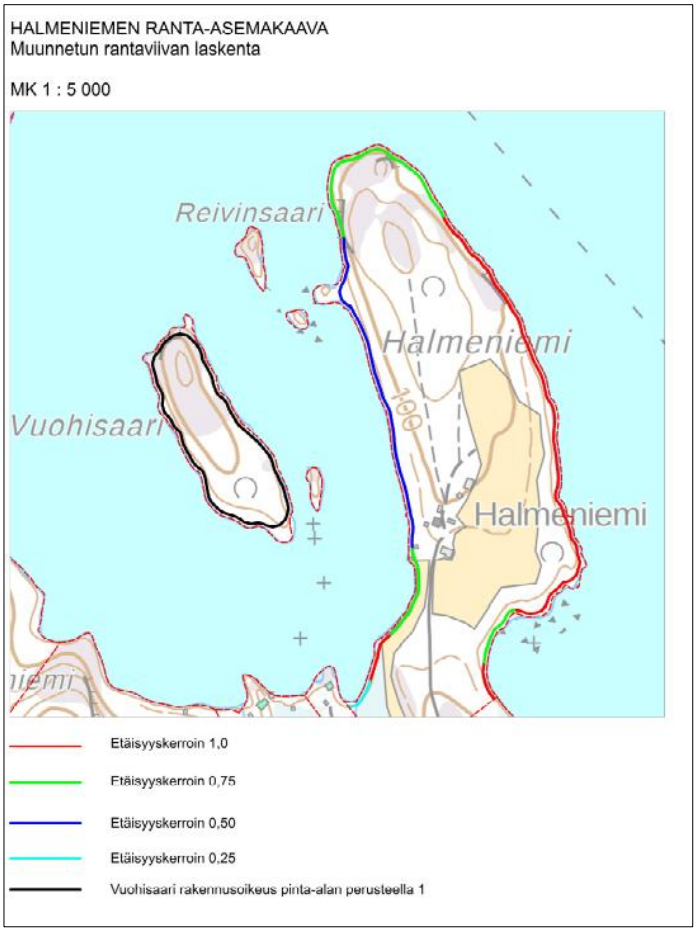
Tila Halmeniemi 491-468-2-13 on muodostettu 27.5.1927. Tila on muodostumisajankohtansa perusteella tarkasteltu omana emätilanaan. Tilalle on rakennettu yksi omakotitalo, joka on otettu huomioon tilan käytettynä rakennusoikeutena.

Tilan mantereen puoleisen alueen mitoitusrantaviiva on 1,823 kilometriä ja Etelä-Savossa yleisesti käytettyjen muunnetun rantaviivan laskentaperiaatteiden mukainen muunnettu rantaviiva 1,301 kilometriä. Mitoitusnormina on käytetty viittä rakennuspaikkaa muunnettua rantaviivakilometriä kohden. Mantereen puoleiselle alueelle muodostuu siten laskennallista rakennusoikeutta seuraavasti:

1,301 km × 5 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri = 6,51 rakennuspaikkaa.

Vuohisaari on pinta-alaltaan noin 2,8 hehtaaria. Saaren rantaviivaa ei ole sisällytetty muunnetun rantaviivan laskentaan, vaan saarelle muodostuu sen pinta-alan perusteella yksi rakennuspaikka. Reivinsaari ja muut tilaan kuuluvat pienemmät saaret ja luodot ovat niin pieniä, ettei niistä muodostu rakennusoikeutta.

Tilan laskennallinen rakennusoikeus on yhteensä 7,51 rakennuspaikkaa. Mitoitusluku pyöristyy kahdeksaan rakennuspaikkaan.



Kuva 5: Muunnetun rantaviivan muodostuminen

3. SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1. Ranta-asemakaavan tarve ja päätökset

Ranta-asemakaava laaditaan maanomistajan aloitteesta. Kaavan tavoitteena on ratkaista koko tilan ranta-alueen rakennusoikeus, rakennuspaikkojen käyttötarkoitus ja sijoittuminen sekä rakentamisen ulkopuolelle jäävät alueet yhtenä kokonaisuutena.

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa tai ranta-asemakaavaa. Uusien omarantaisten rakennuspaikkojen muodostaminen edellyttää lähtökohtaisesti alueidenkäyttölain 72 §ä tarkoitettua oikeusvaikutteista kaavaa tai poikkeamispäätöstä. Ranta-asemakaavalla voidaan ratkaista yksittäisiä poikkeamispäätöksiä kokonaisvaltaisemmin tilan rakennusoikeus, rakentamisen sijoittuminen, vapaan rannan määrä, kulkuyhteydet sekä alueen luonto- ja maisema-arvojen huomioon ottaminen.

Alueidenkäyttölain 74 § mukaan maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Kaavan laatijana toimii aluekehitysjohtaja, DI Simo Kaksonen Järvi-Saimaan Palvelut Oy:stä.

3.2. Osallistuminen

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Kaavan nähtävillä olojen aikana osallinen voi jättää kirjallisen mielipiteen. Nähtävillä olojen ajankohta julkaistaan kuulutus paikallislehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin nettisivuilla. Viranomaisilta pyydetään lausunnot nähtävillä olojen aikana. Kaavoittaja laatii lausuntoihin ja osallisten mielipiteisiin vastineet. Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvotteluja.

Kaavaprosessin vuorovaikutuksen ja osallisuuden järjestämisestä on laadittu erikseen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Alueidenkäyttölaki 63 §).

3.3. Luonnosvaiheen palaute

Täydennetään prosessin edetessä

3.4. Ehdotusvaiheen tavoitteet ja palaute

Täydennetään prosessin edetessä

4. RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

Halmeniemen ranta-asemakaava käsittää tilan Halmeniemi 491-468-2-13 ranta-alueet Halmeniemessä sekä tilaan kuuluvat Vuohisaaren, Reivinsaaren ja kaksi

pienempää luotoa. Kaava-alueen pinta-ala on noin 19,99 hehtaaria. Kaavalla muodostuvat korttelit 1–3 sekä maa- ja metsätalousvaltaiset alueet.

Kaavan perusratkaisu tukeutuu alueen tilusrakenteeseen, laskennalliseen rakennusoikeuteen ja laadittuun luontoselvitykseen. Saaret ja luodot sekä Halmeniemen kallioiset länsiosat säilyvät rakentamattomina. Alueelle jää yhtenäisiä rakentamattomia rantaosuuksia. Maisemallisesti merkittävät kalliopaljastumat ja lounaisosan isovarpurämemuuttuma sijoittuvat maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Vuohisaaren rakennusoikeus on osoitettu mantereen puolelle.

Korttelin 3 rakennuspaikka sijoittuu erilleen muista lomarakennuspaikoista niemen pohjoisosaan. Sijoittuminen perustuu alueen maasto-olosuhteisiin, jotka rajoittavat rakennuspaikkojen sijoittamista kortteleiden 1 ja 2 yhteyteen. Korttelin 1 pohjoispuolella maasto on alavaa ja rakentamiseen soveltumatonta, eikä eteläpuolella tien ja rannan väliin jää riittävästi tilaa. Korttelin 2 laajentamista puolestaan rajoittavat pohjoispuolen jyrkkä kallio ja eteläpuolen kivikkoinen ranta. Niemen pohjoisosa on maasto-olosuhteiltaan soveltuvin paikka erilliselle rakennuspaikalle. Maisemallisesti merkittävät kalliopaljastumat jäävät rakennusalan ulkopuolelle.

Erillisen rakennuspaikan rakentamisen määrää on rajattu muuta loma-asutusta pienemmäksi. Rakennusoikeus on 100 k-m² eli kolmasosa muiden lomarakennuspaikkojen rakennusoikeudesta, ja rakentaminen on yksikerroksista. Näin vähennetään niemen pohjoisosaan sijoittuvan rakentamisen maisemavaikutuksia.

Vapaata rantaviivaa jää mantereelle n. 1300 m. Rakennettua rantaviivaa mantereella on n. 500 m. Saarten rantaviiva jää kokonaan rakentamisen ulkopuolelle.

Liikenne tukeutuu olemassa olevaan Halmeniementiehen. Rakennuspaikat on osoitettu ohjeellisilla rajoilla ja rakennusalalla.

4.1. Aluevaraukset

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 19,99 hehtaaria.

AO - Erillispientalojen korttelialue:

Korttelin 1 AO-alue muodostuu vanhasta maatilan talouskeskuksesta, joka on nykyisin omakotitalokäytössä. Alueella sijaitsee asuinrakennuksen lisäksi aiempaan maatilatoimintaan liittyviä rakennuksia, kuten navetta sekä muita talous- ja varastorakennuksia.

AO-alueelle osoitettu 1 000 k-m²:n rakennusoikeus perustuu alueella jo olevaan rakennuskantaan ja sen säilyttämiseen. Rakennusoikeus mahdollistaa olemassa olevien rakennusten käytön, kunnossapidon ja korjaamisen. Rakennusoikeuden määrä ei siten merkitse vastaavan suuruista uutta asuinrakentamista, vaan siinä on otettu huomioon vanhan talouskeskuksen asuin- ja talousrakennusten muodostama kokonaisuus.

RA - Loma-asuntojen korttelialue:

Kortteleihin 1 - 3 sijoittuvat loma-asuntojen rakennuspaikat yhteensä 7 kpl. Rakennuspaikat on sijoitettu siten vapaata rantaviivaa jää edelleen merkittävästi ja maisemalliset kohdat jäävät rakentamiselta vapaaksi. Rakentaminen voi olla I- I ½ kerroksista.

M - Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Valtaosa kaava-alueesta, n. 16 ha. Sisältää peltoaukean (n. 3 ha), taimikko- ja siemenpuualueet sekä saaret ja luodot kokonaan. Metsätalousalueella sallitaan vain maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Alueella ei ole uutta rakennusoikeutta. Metsätalousalueelle on osoitettu kulkuyhteydet.

Taulukko 1. Suunnittelualueen pinta-alat ja rakennusoikeudet käyttötarkoituksittain

Kaavan pinta-alat			
aluemerk.	p-ala (ha)	rak.oikeus (K-m²)	kerrosluku
AO	0,97	1 000	II
RA	3,06	1 900	I - I½
M	15,96		
Yhteensä:	19,99	2 900 k-m²	

5. Kaavan vaikutukset

Vaikutusten arviointi perustuu kaavaa varten laadittuihin selvityksiin, käytettävissä oleviin lähtötietoihin sekä kaavakartalla osoitettuun maankäyttöratkaisuun ja kaavamääräyksiin. Vaikutuksia arvioidaan suhteessa alueen nykytilaan kaavan tarkoitus, tarkkuustaso ja toteuttamisen mahdollistama maankäyttö huomioon ottaen.

Arvioinnissa tarkastellaan kaavan toteuttamisesta aiheutuvia välittömiä ja välillisiä vaikutuksia luonnonympäristöön, maisemaan, rakennettuun ympäristöön, pinta- ja pohjavesiin, yhdyskuntarakenteeseen, ihmisten elinoloihin, ilmastoon ja talouteen. Koska alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, kaavaratkaisua arvioidaan lisäksi yleiskaavallisella tasolla sekä suhteessa ranta-alueiden loma-asutusta koskeviin erityisiin sisältövaatimuksiin.

5.1. Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja virkistyskäyttöön

Kaavan toteuttaminen muuttaa luonnonympäristöä rakennuspaikoille sijoittuvan rakentamisen, piha-alueiden, kulkuyhteyksien ja muun maankäytön seurauksena. Vaikutukset kohdistuvat pääasiassa kaavassa osoitetuille RA-alueille. Rakennuspaikoilla poistuu paikallisesti puustoa ja muuta kasvillisuutta, metsäinen elinympäristö vähenee ja rannan luonnonmukainen ilme muuttuu. AO-alue on jo rakennettua maatilan talouskeskuksen ympäristöä, joten kaava ei aiheuta siellä vastaavaa uutta muutosta luonnontilaan.

Kaava-alueen rakentamisalueet sijoittuvat luontoselvityksen perusteella pääosin tavanomaiseen metsä- ja rantaluontoon. Rakentaminen ei kohdistu luonnonsuojelulain nojalla suojeltuihin tai tiukasti suojeltuihin luontotyyppeihin eikä vesilain 2 luvun 11 §ä tarkoitettuihin suojeltuihin vesiluontotyyppeihin. Kaava-alueelta ei myöskään ole todettu sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka estäisivät kaavassa osoitetun maankäytön. Rakentamisen ulkopuolelle jäävät maa- ja metsätalousalueet ylläpitävät alueen metsäisiä elinympäristöjä ja niiden välisiä yhteyksiä.

Maisemallisesti merkittävä Halmeniemen länsireunan kalliojyrkänne sekä Vuohisaaren kalliopaljastumat jäävät rakentamisen ulkopuolelle. Kaavamääräykset ohjaavat myös puuston ja muun arvokkaan kasvillisuuden säilyttämiseen.

Rakentaminen ja rakennuspaikkojen käyttö voivat aiheuttaa eläimistölle tilapäistä häiriötä sekä vähentää paikallisesti suoja- ja pesimäympäristöjä. Vaikutukset kohdistuvat pääasiassa rakennuspaikkojen välittömään ympäristöön.

Laajojen rakentamisen ulkopuolelle jäävien metsäalueiden ja rakentamattomien saarten säilyminen lieventää eläimistöön ja linnustoon kohdistuvia vaikutuksia.

Kaava lisää ranta-alueen rakentamista ja käyttöä, mikä voi kasvattaa vähäisessä määrin hulevesien, veneilyn ja muun rannan käytön aiheuttamaa kuormitusta. Rakennuspaikkojen jätevedet on käsiteltävä voimassa olevan lainsäädännön, kunnan ympäristönsuojelumääräysten sekä rakennusjärjestyksen mukaisesti. Rakennusten vähimmäisetäisyydet rannasta sekä rantapuuston ja muun kasvillisuuden säilyttämistä koskevat määräykset vähentävät eroosiota, pintavaluntaa ja ravinteiden kulkeutumista vesistöön. Kun jätevesien käsittely ja rakentamisen aikainen vesiensuojelu toteutetaan asianmukaisesti, kaavasta ei arvioida aiheutuvan merkittävää vesistön tilan heikkenemistä.

Kaava muuttaa paikallisesti rantojen virkistyskäytön edellytyksiä, kun osa nykyisin rakentamattomasta rannasta osoitetaan yksityisiksi rakennuspaikoiksi. Samalla kaavaratkaisu keskittää rakentamisen mantereen puolelle ja jättää Vuohisaaren, Reivinsaaren sekä muut pienemmät saaret rakentamisen ulkopuolelle maa- ja metsätalousalueiksi. Rakentamisen ulkopuolelle jäävät rannanosat säilyttävät alueen luonnonmukaista rantamaisemaa ja mahdollistavat edelleen jokaisenoikeuksiin perustuvan liikkumisen siltä osin kuin siitä ei aiheudu vähäistä suurempaa haittaa tai häiriötä. Kaavalla ei osoiteta yleisiä virkistysalueita tai uusia yleisiä rantautumispaikkoja.

Ranta-asemakaavan vaikutukset kohdistuvat rajatuille alueille, ja merkittävä osa kaava-alueesta sekä kaikki saaret jäävät rakentamisen ulkopuolelle. Luonnonympäristöön, vesistöön ja virkistyskäyttöön kohdistuvat vaikutukset jäävät paikallisiksi ja vähäisiksi. Kaavan ei arvioida merkittävästi heikentävän luonnon monimuotoisuutta tai alueen ekologisten yhteyksien säilymistä.

5.2.Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava muuttaa Halmeniemen harvaan rakennettua ympäristöä osoittamalla alueelle seitsemän uutta RA-rakennuspaikkaa joista yhden rakennusoikeus on pienempi. Rakennuspaikkojen toteutuessa nykyisin pääosin rakentamaton ranta-alue muuttuu paikallisesti rakennetuksi loma-asuntoalueeksi. Rakentaminen sijoittuu erillisille rakennuspaikoille, joiden väliin jää rakentamisen ulkopuolisia alueita.

Olemassa oleva maatilan talouskeskus osoitetaan AO-alueeksi. Alueen rakennusoikeus mahdollistaa nykyisen päärakennuksen sekä navetta-, varasto-, aitta- ja muiden talousrakennusten säilyttämisen, korjaamisen ja käytön. Kaava ei

siten edellytä olemassa olevan rakennuskannan purkamista tai olennaista muuttamista.

Alueella ei ole todettu valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita eikä tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Maatilan talouskeskuksen rakennuksia on remontoitu, eikä kokonaisuus ole säilynyt alkuperäisessä asussaan. Kaavalla ei näin ollen arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön tai arkeologiseen kulttuuriperintöön.

Kaavan vaikutukset rakennettuun ympäristöön kohdistuvat pääasiassa uusille lomarakennuspaikoille ja niiden lähiympäristöön. Vaikutukset ovat paikallisia, mutta alueen rakentuneisuus lisääntyy nykytilanteeseen verrattuna.

5.3.Vaikutukset maisemaan

Kaavan toteuttaminen muuttaa Halmeniemen nykyisin pääosin rakentamatonta rantamaisemaa. Vaikutukset kohdistuvat rakennuspaikoille ja niiden lähiympäristöön, joissa metsäinen ranta muuttuu rakennetuksi loma-asuntoympäristöksi. Rakennukset, piha-alueet ja kulkuyhteydet näkyvät paikallisesti erityisesti vesistöstä sekä rakennuspaikkojen lähialueilta tarkasteltuina.

Uudet RA-rakennuspaikat sijoittuvat pääosin ryhmiin Halmeniemen mantereen puoleiselle ranta-alueelle. Rakennuspaikkojen väliin ja niiden taustalle jää rakentamisen ulkopuolisia metsäalueita. Kaavamääräykset edellyttävät rakennusten sopeuttamista maastoon ja ympäröivään maisemaan sekä rantavyöhykkeen puuston ja muun kasvillisuuden säilyttämistä. Myös rakennusten etäisyyttä rannasta ja kerroslukua koskevat ratkaisut vähentävät rakentamisen näkyvyyttä vesistömaisemassa. Uusi rakentaminen näkyy lähimaisemassa, mutta sen vaikutus Puulaveden laajaan kaukomaisemaan jää vähäisemmäksi.

Halmeniemen länsireunan kalliojyrkänne jää rakentamisen ulkopuolelle.

Niemen pohjoisosaan sijoittuva korttelin 3 rakennuspaikka laajentaa rakentamista erilleen muista rakennuspaikoista ja muuttaa paikallisesti niemenkärjen rantamaisemaa. Maisemavaikutusta on rajattu osoittamalla rakennuspaikalle 100 k-m² rakennusoikeus, joka on kolmasosa muiden lomarakennuspaikkojen rakennusoikeudesta. Rakentaminen on yksikerroksista, ja maisemallisesti merkittävät kalliopaljastumat jäävät rakennusalan

ulkopuolelle. Rakentamisen näkyvyyttä vesistölle vähennetään säilyttämällä rakennusten ja rannan välistä puustoa kaavamääräysten mukaisesti

Vuohisaari, Reivinsaari ja muut pienemmät saaret osoitetaan maa- ja metsätalousalueiksi. Niille ei osoiteta rakentamista, joten saarten rakentamattomat rantaviivat ja puustoiset siluetit säilyvät osana Puulaveden maisemaa. Myös Halmeniemen länsirannalle ja rakennuspaikkojen väliin jää rakentamattomia rannanosia, jotka lieventävät maisemakuvan muuttumista.

Maatilan talouskeskus ja siihen liittyvä peltoaukea muodostavat alueen nykyisen rakennetun ympäristön. Talouskeskus osoitetaan AO-alueeksi, mikä mahdollistaa nykyisen rakennuskannan säilymisen, korjaamisen ja käytön. Kaava ei osoita peltoaukealle uusia erillisiä rakennuspaikkoja, joten kaavaratkaisu ei olennaisesti muuta talouskeskuksen ympärille muodostunutta avointa maisematilaa.

Puulaveden laajaan kaukomaisemaan kohdistuvat vaikutukset jäävät vähäisemmiksi, koska rakentaminen sijoittuu mantereelle, rakennusten kokoa ja sijoittumista ohjataan kaavassa ja saaret säilyvät rakentamattomina. Maisemavaikutukset ovat kokonaisuutena paikallisia eivätkä muuta olennaisesti Puulaveden kaukomaiseman luonnetta.

5.4. Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Kaava-alue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Alueen vesihuolto järjestetään kiinteistö- / rakennuspaikkakohtaisesti, eikä alueella ole keskitettyä vesi- ja viemäriverkostoa. Kaavan toteuttaminen ei seitsemän uuden lomarakennuspaikan ja olemassa olevan AO-rakennuspaikan muodostamana kokonaisuutena aiheuta merkittävää pohjaveden määrään kohdistuvaa vaikutusta.

Kaavan toteuttaminen lisää rakennettuja ja vettä heikosti läpäiseviä pintoja. Rakentamisen aikana maanmuokkaus sekä rakennusten ja kulkuyhteyksien toteuttaminen voivat aiheuttaa tilapäistä kiintoaineksen ja ravinteiden kulkeutumista vesistöön. Käytön aikaiset vaikutukset voivat aiheutua erityisesti rakennuspaikoilta muodostuvasta pintavalunnasta. Vaikutukset kohdistuvat ensisijaisesti rakennuspaikkojen lähiympäristöön ja Puulaveden rantavyöhykkeeseen.

Kaavamääräysten mukaan jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa on noudatettava ympäristönsuojelulakia, sen nojalla annettuja säädöksiä, talousjätevesiasetusta, voimassa olevia kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä sekä rakennusjärjestystä. Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien

käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperä- ja korkeusasematietoineen. Jätevesien käsittelyratkaisu määritetään siten rakennuspaikkakohtaisesti maaperän, maastonmuotojen, korkeusasemien ja rakennuspaikan käytön perusteella.

Rakennusten etäisyyttä rantaviivasta sekä rantavyöhykkeen puuston ja muun kasvillisuuden säilyttämistä koskevat kaavaratkaisut vähentävät rakentamisesta ja pintavalunnasta vesistöön kohdistuvia vaikutuksia. Merkittävä osa kaava-alueesta ja kaikki saaret jäävät rakentamisen ulkopuolelle maa- ja metsätalousalueiksi.

Kun kiinteistökohtainen vesihuolto ja hulevesien hallinta toteutetaan kaavamääräysten sekä muun niitä koskevan sääntelyn mukaisesti, kaavasta ei arvioida aiheutuvan merkittävää kuormitusta Puulaveteen tai haitallisia vaikutuksia pohjaveden laatuun tai määrään. Pinta- ja pohjavesiin kohdistuvat vaikutukset jäävät kokonaisuutena paikallisiksi ja vähäisiksi.

5.5.Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaava-alue sijaitsee taajama- ja kylärakenteen ulkopuolisella haja-asutusalueella. Kaava lisää alueelle seitsemän uutta lomarakennuspaikkaa ja vahvistaa siten paikallisesti Puulaveden rantojen haja-asutusluonteista loma-asutusta.

Uudet rakennuspaikat sijoittuvat yhtenäiselle alueelle olemassa olevan maatilan talouskeskuksen ja tieyhteyksien läheisyyteen. Kaava ei muodosta erillisiä rakentamisen alueita saariin eikä edellytä uuden yleisen tieverkon tai keskitetyn vesihuollon rakentamista. Alueen vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti ja rakennuspaikat tukeutuvat olemassa olevaan yksityistieverkkoon.

5.6. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava mahdollistaa seitsemän uuden lomarakennuspaikan toteuttamisen sekä olemassa olevan maatilan talouskeskuksen säilymisen omakotitalokäytössä. Kaava lisää alueen käyttömahdollisuuksia ja mahdollistaa uusien loma-asuntojen sijoittumisen Puulaveden rannalle.

Uusien rakennuspaikkojen toteutuminen lisää alueella oleskelua, liikennettä ja muuta rantojen käyttöä erityisesti kesäaikana. Tämä muuttaa paikallisesti nykyisen harvaan rakennetun alueen rauhallisuutta ja luonnonmukaista luonnetta. Vaikutukset kohdistuvat ensisijaisesti uusien rakennuspaikkojen lähiympäristöön sekä lähimmille vesialueille.

Rakennuspaikkojen etäisyys muusta asutuksesta, rakentamisen sijoittuminen ryhmiin sekä rakennusten kokoa, sijoittumista ja rantakasvillisuuden säilyttämistä koskevat kaavamääräykset lieventävät naapureihin ja alueen viihtyisyyteen kohdistuvia vaikutuksia. Kaavan toteuttamisesta ei arvioida aiheutuvan naapurikiinteistöille merkittävää melua tai muuta kohtuutonta häiriötä.

Rakennuspaikkojen muodostuminen lisää rantojen yksityistä käyttöä ja rajoittaa käytännössä jokaisenoikeuksiin perustuvaa liikkumista rakennuspaikkojen piha-alueilla. Rakentamisen ulkopuolelle jää kuitenkin laajoja maa- ja metsätalousalueita sekä rakentamattomia rannanosia. Kaava-alueella ei ole yleisiä virkistysalueita, uimarantoja tai ulkoilureittejä, joiden käyttöön kaava vaikuttaisi.

5.7. Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen ja hillintään

Kaavan ilmastovaikutuksia on tarkasteltu suhteessa alueen nykyiseen maankäyttöön KILVA-työkalun neljän pääteeman mukaisesti. Hiilikartan tarkasteluperiaatteita on hyödynnetty arvioitaessa maankäytön muutoksen vaikutuksia kasvillisuuden ja maaperän hiilivarastoihin. Kaavasta ei ole tehty paikkatietopohjaista hiilivarasto- ja hiilinielulaskentaa, joten vaikutuksia arvioidaan laadullisesti.

I Luonnonvarojen käytön minimointi

Kaava mahdollistaa seitsemän uuden lomarakennuspaikan toteuttamisen nykyisin pääosin metsätalouskäytössä olevalle alueelle. Rakennusten, piha-alueiden ja kulkuyhteyksien toteuttaminen edellyttää maa- ja metsätalousalueen muuttamista rakennetuksi ympäristöksi sekä puuston ja muun kasvillisuuden poistamista. Rakentaminen kuluttaa maa-alueita, rakennusmateriaaleja ja energiaa.

Kaavassa rakennettaviksi alueiksi osoitetaan noin 4 hehtaaria. Rakennuspaikat eivät kuitenkaan toteutuessaan muutu kokonaisuudessaan puuttomiksi tai vettä läpäisemättömiksi alueiksi. Kaavamääräykset edellyttävät rakentamisen sovittamista ympäristöön sekä mahdollisuuksien mukaan tonttien puuston, kasvillisuuden reunavyöhykkeiden ja luonnonmuodostumien säilyttämistä. Tämä vähentää rakentamisesta aiheutuvaa maanmuokkausta ja kasvillisuuden poistumista, mutta ei poista niitä kokonaan.

Kaava-alueesta noin 16 hehtaaria sekä kaikki saaret jäävät maa- ja metsätalousalueiksi. Näille alueille ei osoiteta uutta rakennusoikeutta, mikä rajaa rakentamisesta aiheutuvan maankäytön muutoksen mantereen rakennuspaikoille. M-merkintä ei kuitenkaan rajoita alueiden tavanomaista metsätalouskäyttöä eikä siten itsessään turvaa puuston hiilivarastoa tai hiilinielua.

II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

Kaava-alue sijaitsee taajamien ja palvelujen ulkopuolella. Alueelle kuljetaan pääasiassa henkilöautolla, eikä sijainti mahdollista päivittäisen liikkumisen tukeutumista kävelyyn, pyöräilyyn tai joukkoliikenteeseen. Uudet lomarakennuspaikat lisäävät siten liikkumisesta aiheutuvia kasvihuonekaasupäästöjä. Liikkumisen määrä riippuu kuitenkin rakennuspaikkojen toteutumisesta ja käytöstä, eikä liikenteen päästöjä voida arvioida määrällisesti.

Rakennuspaikat tukeutuvat olemassa olevaan yksityistieverkkoon, eikä kaavan toteuttaminen edellytä uuden yleisen tieverkon tai keskitetyn vesihuoltoverkoston rakentamista. Olemassa olevien yhteyksien hyödyntäminen vähentää uuden infrastruktuurin rakentamistarvetta ja siitä aiheutuvaa luonnonvarojen käyttöä.

Kaava ei ratkaise rakennusten energiankäyttöä, lämmitystapaa tai rakennuspaikkojen käytön määrää. Näihin liittyvät ilmastovaikutukset määräytyvät rakennusten toteutuksen ja myöhemmän käytön perusteella.

III Kulutuksen päästöjen minimointi

Kaavan toteuttamisesta aiheutuu kasvihuonekaasupäästöjä rakennusmateriaalien valmistuksesta, kuljetuksista, rakentamisesta, mahdollisesta maanmuokkauksesta sekä rakennusten käytöstä ja niihin suuntautuvasta liikenteestä. Kaava lisää rakentamisen kokonaismäärää nykytilanteeseen verrattuna, joten sen vaikutus kulutuksesta aiheutuviin päästöihin on lisäävä.

AO-alue muodostuu olemassa olevan maatilan talouskeskuksen alueesta. Alueelle osoitettu rakennusoikeus mahdollistaa nykyisen rakennuskannan säilyttämisen, korjaamisen ja käytön. Olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen voi vähentää kokonaan uuden rakentamisen tarvetta, mutta

kaava mahdollistaa myös rakennuskannan täydentämisen. Sen ilmastovaikutukset riippuvat toteutettavien rakennustoimenpiteiden laajuudesta.

Kaava ei määrää käytettävistä rakennusmateriaaleista, energiamuodoista tai rakennusten teknisistä ratkaisuista. Rakentamisen ja käytön päästöjen määrää ei siten voida ratkaista kaavassa eikä arvioida tässä vaiheessa määrällisesti.

IV Ilmastoriskeihin varautuminen

Kaava-alueella keskeisiä ilmastonmuutokseen liittyviä riskejä ovat vesistöjen korkeiden vedenkorkeuksien, rankkasateiden, pintavalunnan, myrskyjen, kuivuuden ja helteiden mahdollinen lisääntyminen.

Kaavamääräysten mukaan rakennuksen alapohjan kosteudesta tai vedestä vaurioituvan alimman osan on oltava vähintään keskimäärin kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvakorkeuden tason yläpuolella. Lisäksi rakentamisessa on otettava huomioon aaltoiluvara. Määräys vähentää korkeista vedenkorkeuksista rakennuksille aiheutuvaa riskiä.

Rakentaminen lisää paikallisesti vettä heikosti läpäiseviä pintoja ja voi voimistaa pintavaluntaa rankkasateiden aikana. Rakennuspaikkojen väliset maa- ja metsätalousalueet, rakentamattomat rannanosat sekä kaavamääräyksissä edellytetty puuston ja muun kasvillisuuden säilyttäminen ylläpitävät veden imeytymistä ja hidastavat pintavaluntaa. Puuston ja kasvillisuuden säilyminen lieventää myös helteen, kuivuuden ja eroosion vaikutuksia.

Kaava lisää rakennuskantaa metsäisellä ranta-alueella ja siten jonkin verran rakennusten altistumista myrskyihin, puiden kaatumiseen ja metsäpalovaaraan liittyville riskeille. Kaavaratkaisun ei kuitenkaan arvioida olennaisesti lisäävän alueellisia ilmastoriskejä.

Kokonaisarvio

Kaavan ilmastovaikutukset ovat pääosin kielteisiä, koska kaava mahdollistaa uutta rakentamista, vähentää paikallisesti kasvillisuuden ja maaperän hiilivarastoja sekä lisää rakentamisesta, energiankäytöstä ja liikenteestä aiheutuvia päästöjä. Vaikutuksia rajoittavat rakentamisen paikallinen sijoittuminen, olemassa olevan tieverkon hyödyntäminen, saarten jääminen rakentamisen ulkopuolelle sekä laajojen maa- ja metsätalousalueiden säilyminen.

Kaavan ei voida arvioida olevan ilmastovaikutuksiltaan neutraali, eikä rakentamisesta aiheutuvien päästöjen voida osoittaa kompensoituvan kaava-alueella. Kaavan pienialaisuus ja rakentamisen rajallinen määrä huomioon ottaen vaikutukset jäävät kuitenkin alueellisessa tarkastelussa vähäisiksi. Kaavamääräyksissä on varauduttu keskeiseen rantarakentamista koskevaan ilmastoriskiin määrittelemällä rakentamisen alin sallittu korkeus suhteessa tulvakorkeuteen.

5.8. Taloudelliset vaikutukset

Kaavan laatimisesta ja rakennuspaikkojen toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset kohdistuvat pääasiassa maanomistajaan ja rakennuspaikkojen tuleviin omistajiin. Kustannuksia aiheutuu muun muassa rakennusten, rakennuspaikkakohtaisten kulkuyhteyksien ja vesihuoltoratkaisujen toteuttamisesta sekä yksityistien käytöstä ja kunnossapidosta.

Kaava mahdollistaa seitsemän uuden lomarakennuspaikan muodostamisen, mikä lisää alueen rakennusmaan määrää ja voi nostaa kiinteistön arvoa. Vaikutuksen suuruus riippuu rakennuspaikkojen toteutumisesta, kysynnästä ja yleisestä markkinatilanteesta, eikä sitä voida arvioida kaavavaiheessa määrällisesti.

Kaavan toteuttaminen ei edellytä kaupungilta uuden katuverkon, keskitetyn vesihuollon tai muun kunnallistekniikan rakentamista. Uudisrakentaminen voi lisätä kaupungin kiinteistöverotuloja, mutta vaikutus riippuu rakennuspaikkojen toteutumisesta ja jää kaavan mittakaava huomioon ottaen vähäiseksi.

5.9. Yleiskaavallinen tarkastelu ja kaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Ranta-asemakaavaa laadittaessa on siten otettu soveltuvin osin huomioon alueidenkäyttölain 39 §:ssä säädetyt yleiskaavan sisältövaatimukset. Lisäksi kaavaratkaisua on arvioitu asemakaavan sisältövaatimuksia koskevan 54 §:n sekä ranta-alueiden loma-asutusta koskevan 73 §:n perusteella.

Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottaminen

Kaava ei laajenna taajama- tai kylärakennetta, vaan mahdollistaa olemassa olevaan tieyhteyteen tukeutuvaa vakituista ja loma-asumista. Rakentaminen sijoittuu yhden tilan alueelle ja hyödyntää olemassa olevaa Halmeniementietä sekä vanhan maatilan talouskeskuksen yhteydessä olevaa rakennettua ympäristöä. Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien yleisten teiden tai kunnallisteknisten verkostojen rakentamista.

Alueen vesi- ja jätehuolto järjestetään kiinteistö- / rakennuspaikkakohtaisesti. Rakennuspaikkojen sijoittelussa ja kaavamääräyksissä on otettu huomioon jätevesien käsittely, hulevesien hallinta sekä rakentamisen riittävä etäisyys rannasta. Liikenteen vähäinen lisääntyminen voidaan hoitaa olemassa olevan yksityistieverkon kautta.

Kaava mahdollistaa olemassa olevan asuinpaikan säilymisen sekä alueen käyttämisen loma-asumiseen. Palvelut tukeutuvat Mikkelin ja Kangasniemen taajamiin. Kaavaratkaisu ei aiheuta kaupungille tarvetta uuden palveluverkon tai kunnallistekniikan rakentamiseen.

Rakentaminen on sijoitettu siten, että alueen maisemallisesti merkittävät kallioalueet, lounaisosan suoalue sekä pääosa metsä- ja ranta-alueista jäävät rakentamisen ulkopuolelle. Vuohisaari, Reivinsaari ja muut pienemmät saaret ja luodot osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi. Kaava säilyttää laajoja yhtenäisiä maa- ja metsätalousalueita sekä rakentamatonta rantaa.

Kaava ei estä alueen maa- ja metsätalouskäyttöä. Uuden rakentamisen vaikutukset elinkeinoihin ovat vähäisiä ja painottuvat rakentamisvaiheen paikallisiin työllisyys- ja palveluvaikutuksiin.

Asemakaavan sisältövaatimusten toteutuminen

Kaava luo edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Alueelle ei sijoitu toimintoja, joista aiheutuisi merkittävää melua, päästöjä tai muuta ympäristöhäiriötä. Rakennuspaikkojen koko, sijoittuminen ja rakennusalat mahdollistavat rakentamisen sovittamisen maastonmuotoihin ja ympäröivään maisemaan.

Rakennuspaikat tukeutuvat olemassa olevaan tieverkkoon. Rakentamisen ja pelastustoiminnan edellyttämät kulkuyhteydet voidaan järjestää kaava-alueelle osoitettujen tieyhteyksien kautta. Rakentamisen alimmat korkeustasot

määräytyvät kaavamääräysten ja rakentamista koskevien viranomaisohjeiden perusteella.

Kaava-alueella ei ole yleisiä virkistysreittejä tai virkistysalueita. Kaava säilyttää pääosan alueesta maa- ja metsätalousvaltaisena sekä jättää yhtenäisiä rakentamattomia rantaosuuksia. Vesistön virkistyskäytön edellytykset säilyvät.

Kaava ei aiheuta kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä. Rakennuspaikat sijoittuvat yhden maanomistajan alueelle, eikä kaavaratkaisu aiheuta naapurikiinteistöille merkittävää maisema-, liikenne- tai muuta haittaa. Kaavasta ei myöskään aiheudu maanomistajalle tai muulle oikeudenhaltijalle kohtuutonta rajoitusta tai haittaa.

Ranta-alueita koskevien erityisten sisältövaatimusten toteutuminen

Kaavan mitoitus perustuu Etelä-Savossa yleisesti käytettyyn muunnetun rantaviivan laskentatapaan. Tilalle muodostuu laskennallisesti 7,51 rakennuspaikkaa, joka pyöristyy kahdeksaan rakennuspaikkaan. Kaavassa osoitettujen rakennuspaikkojen määrä vastaa tilan laskennallista rakennusoikeutta.

Rakennuspaikat on sijoitettu maaston, maiseman ja luonnonympäristön ominaisuudet huomioon ottaen. Maisemallisesti merkittävät kallioalueet, lounaisosan suoalue sekä saaret jäävät rakentamisen ulkopuolelle. Rakennusalat on osoitettu irti rantaviivasta, ja kaavamääräykset ohjaavat rantapuuston ja muun kasvillisuuden säilyttämiseen.

Jätevesien käsittely järjestetään kiinteistö- / rakennuspaikkakohtaisesti ympäristönsuojelua koskevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Kaavamääräykset ohjaavat jätevesijärjestelmien sijoittamista sekä hulevesien käsittelyä siten, että vesistöön kohdistuva kuormitus jää vähäiseksi.

Rakennuspaikkojen ulkopuolelle jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta rantaa. Rakentamattomat rannat sijoittuvat erityisesti Halmeniemen länsi- ja eteläosiin sekä Vuohisaareen, Reivinsaareen ja muihin pienempiin saariin. Ratkaisu säilyttää alueen rantamaiseman keskeiset ominaispiirteet ja turvaa vapaan rannan riittävyyden.

Ranta-asemakaava täyttää alueidenkäyttölain 54 §:ssä säädetyt asemakaavan sisältövaatimukset sekä 73 §:ssä säädetyt ranta-alueiden loma-asutusta koskevat

erityiset sisältövaatimukset. Yleiskaavan puuttumisen vuoksi kaavaa laadittaessa on lisäksi otettu soveltuvin osin huomioon alueidenkäyttölain 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset. Kaava ei vaikeuta alueen mahdollista myöhempää yleiskaavoitusta.

5.10. Natura-arvioinnin tarveharkinta

Kaava-alue ei sijoitu Natura 2000 -verkostoon kuuluvalle alueelle. Lähimmät Natura-alueet ovat Kakrialansuo (FI0500166, SAC) ja Puulavesi (FI0500025, SAC/SPA). Kakrialansuon Natura-alue sijaitsee lähimmillään noin puolenkilometrin ja Puulaveden Natura-alue noin kolmen kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Puulavesi (FI0500025) on pinta-alaltaan 16 546 hehtaarin laajuinen sekä luonto- että lintudirektiivin perusteella suojeltu Natura-alue. Alue muodostuu laajoista, niukkaravinteisista järvenselistä sekä niitä ympäröivistä saarista ja ranta-alueista. Alueen suojeluperusteena olevia luontotyyppejä ovat hiekkamaiden niukkamineraaliset niukkaravinteiset vedet, humuspitoiset järvet ja lammet, vaihettumis- ja rantasuot, kallioiden pioneerikasvillisuus, boreaaliset luonnonmetsät, boreaaliset lehdot ja puustoiset suot. Linnuston suojeluperusteisiin kuuluvat muun muassa kuikka, kaakkuri, kalatiira, selkälokki, laulujoutsen, uivelo sekä useat metsä- ja suolintulajit. Alueen suojelutavoitteena on luontotyyppien, lajien ja niiden elinympäristöjen tilan säilyttäminen ja parantaminen.

Suunnittelualue sijaitsee Puulaveden rannalla, joten sillä on vesistöyhteys Puulaveden Natura-alueeseen. Kaava-alue ei kuitenkaan ulotu Natura-alueelle eikä kaava muuta Natura-alueen maa- tai vesialueiden käyttöä. Kaava ei mahdollista vesistön täyttämistä, ruoppaamista tai muuta sellaista vesirakentamista, joka voisi muuttaa Natura-alueen vedenkorkeutta, virtausolosuhteita tai rantaluontotyyppejä. Rakentaminen sijoittuu mantereelle, ja tilaan kuuluvat saaret ja luodot osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi.

Kaavan toteuttaminen lisää vähäisessä määrin hulevesi- ja jätevesikuormituksen riskiä. Rakennuspaikat sijoittuvat kuitenkin Puulaveden Natura-alueesta erilleen, ja rakennusalat on osoitettu irti rantaviivasta. Jätevedet käsitellään kiinteistökohtaisesti voimassa olevien säännösten ja määräysten mukaisesti. Hulevedet käsitellään rakennuspaikoilla, ja rantavyöhykkeen puustoa ja kasvillisuutta säilytetään. Kun rakentaminen ja jätevesien käsittely toteutetaan kaavamääräysten mukaisesti, kaavasta ei aiheudu sellaista ravinne-, kiintoaine-

tai muuta kuormitusta, joka voisi heikentää Puulaveden Natura-alueen suojeluperusteena olevien vesiluontotyyppien tilaa.

Kaava lisää alueen loma-asumista ja voi siten lisätä jonkin verran veneilyä ja muuta vesistön virkistyskäyttöä. Lisäys on kaavan mahdollistamaan rakennuspaikkamäärään nähden vähäinen. Kaavassa ei osoiteta Natura-alueelle tai sen läheisyyteen yleistä venevalkamaa, satamaa, matkailutoimintaa tai muuta toimintaa, joka ohjaisi merkittävästi lisääntyvää käyttöä Natura-alueelle. Etäisyys Natura-alueeseen sekä rakentamisen ja käytön vähäinen laajuus huomioon ottaen kaavasta ei arvioida aiheutuvan Natura-alueen suojeluperusteena olevalle linnustolle merkittävää melu-, liikkumis- tai muuta häiriötä.

Kakrialansuo (FI0500166) on noin 140 hehtaarin laajuinen luontodirektiivin mukainen Natura-alue. Se on Sisä-Suomen keidassuoyhdistymä ja valtakunnallisesti merkittävä suoluonnon suojelukohde. Alueen suojeluperusteena olevia luontotyyppejä ovat humuspitoiset järvet ja lammet, keidassuot ja puustoiset suot. Alueen keskeisenä suojelutavoitteena on suoluontotyyppien tilan ja luontaisen kehityksen turvaaminen sekä niiden laadun parantaminen. Alueen luonnontilaa ovat heikentäneet ojitukset, minkä vuoksi suon vesitalouden säilyminen on suojelun kannalta erityisen tärkeää.

Kakrialansuo sijaitsee suunnittelualueen itäpuolella Puulaveden salmen toisella puolella. Kaava-alueen ja Natura-alueen välillä ei ole suoraa maa-, pinta- tai pohjavesiyhteyttä. Kaava-alueelta muodostuvat pintavedet kulkeutuvat Puulaveteen eivätkä Kakrialansuolle. Kaavalla ei osoiteta Natura-alueelle tai sen läheisyyteen ojituksia, vedenottoa, rakentamista tai muita sellaisia toimenpiteitä, jotka voisivat muuttaa suon vesitaloutta. Salmen erottava vaikutus ja kaava-alueen valumaolosuhteet huomioon ottaen kaavan toteuttaminen ei vaikuta Kakrialansuon suojeluperusteena olevien keidassoiden, puustoisten soiden tai humuspitoisten vesien määrään, laatuun tai luonnontilaan.

Kaavan toteuttamisesta ei aiheudu suoria vaikutuksia Natura-alueisiin. Puulaveden Natura-alueeseen mahdollisesti kohdistuvat välilliset vaikutukset rajoittuvat vähäiseen paikalliseen kuormitus- ja häiriöriskiin, jota ehkäistään rakentamisen sijoittelulla sekä jäte- ja hulevesien käsittelyä ja rantakasvillisuuden säilyttämistä koskevilla määräyksillä. Kakrialansuo sijaitsee salmen toisella puolella, eikä kaavan toteuttaminen muuta Natura-alueen vesitaloutta tai vaikuta sen suojeluperusteena oleviin luontotyyppeihin. Kaavalla ei myöskään ole tunnistettu olevan sellaisia yhteisvaikutuksia muiden hankkeiden tai suunnitelmien kanssa, jotka voisivat merkittävästi heikentää Natura-alueiden suojeluperusteita.

Tarveharkinnan perusteella voidaan sulkea pois se, että kaava yksin tai yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa merkittävästi heikentäisi Natura-alueiden suojeluperusteena olevia luonnonarvoja. Luonnonsuojelulain 35 §:ssä tarkoitettua Natura-arviointia ei siten ole tarpeen laatia.

6.ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Ranta-asemakaavan toteuttamista ohjaa kaavakartan ja -määräysten ohella tämä selostus. Aluetta voidaan alkaa toteuttamaan heti kun kaava on saanut lainvoiman. Mikkelin kaupunki valvoo viranomaistoiminnallaan alueen rakentamista.

Sulkavalla 2.11.2026

Simo Kaksonen

Aluekehitysjohtaja, DI

MIKKELIN KAUPUNKI, HALMENIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Sisällysluettelo

1. Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2

2. Suunnittelualue ja työn tavoite 2

3. Kaavan vaikutukset ja niiden arviointi 4

3.1. Kaava-alueen suunnittelua ohjaavat muut maankäyttösuunnitelmat 4

3.1.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet: 4

3.1.2. Maakuntakaava: 5

3.1.1. Yleis- ja ranta-asemakaavat: 6

3.2. Kaavan vaikutusten arviointi ja selvitykset 6

4. Osallisuus ja vaikutusmahdollisuudet kaavan valmisteluun 7

4.1. Kaavaprosessin vaiheet ja suunnittelun eteneminen 8

1. Mikä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma

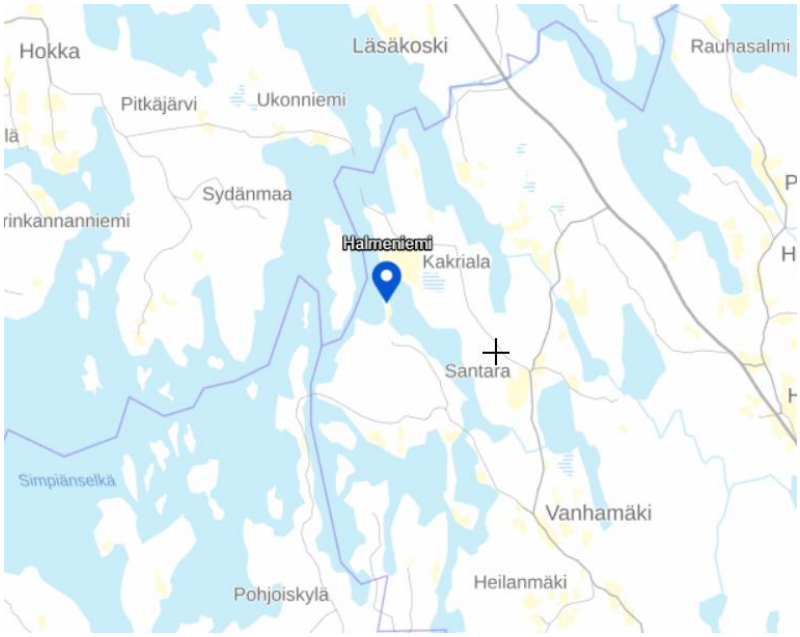
Alueidenkäyttölain 63 § edellyttää, että kaavatyön yhteydessä riittävän varhaisessa vaiheessa tulee laatia suunnitelma osallistumis- ja arviointimenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitellään seuraavat asiat:

1. Mihin ja mitä suunnitellaan?
2. Mitä vaikutuksia kaavalla saattaa olla ja miten vaikutuksia arvioidaan?
3. Miten ja missä vaiheessa voi vaikuttaa kaavan valmisteluun ja sisältöön sekä mistä saa tietoa kaavoituksesta?

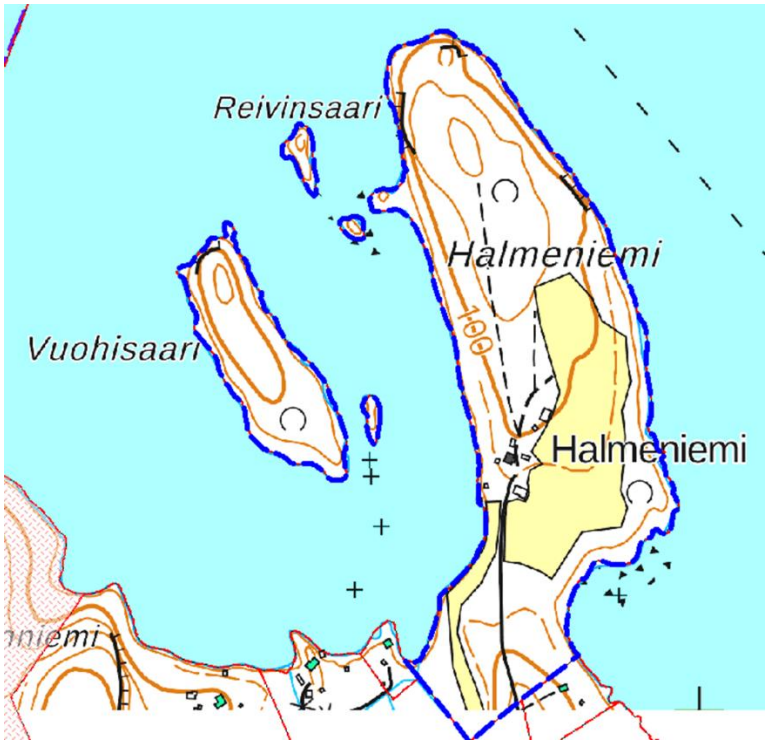
2.Suunnittelualue ja työn tavoite

Suunnittelualueena on Mikkelin kaupungin Puulan vesistöalueella oleva yksityisomistuksessa oleva tila 491-468-2-13. Kiinteistö jakautuu viiteen eri palstaan. Pääosa tilasta on mantereen puolella Halmeniemessä. Lisäksi tilaan kuuluu Vuohisaari ja Reivinsaari sekä kaksi pientä nimeämätöntä luotoa.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on sijoittaa kiinteistön ranta-alueelle mitoituksen mukainen rakennusoikeus omarantaisina loma- tai vakituisen asumisen paikkoina. Suunnittelussa huomioidaan mahdolliset ympäristöarvot.



Kuva 1: Suunnittelualueen seudullinen sijainti



Kuva 2: Suunnittelualueen rajaus sinisellä katkoviivalla



Kuva 3: Ortoilmakuva alueesta

3. Kaavan vaikutukset ja niiden arviointi

3.1. Kaava-alueen suunnittelua ohjaavat muut maankäyttösuunnitelmat

3.1.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

(VAT) ovat osa alueidenkäyttölainmukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen kaavoituksessa sekä valtion viran-omaisten 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 välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

3.1.2. Maakuntakaava:

Suunnittelualueilla on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava 2010,
1. vaihemaakuntakaava (hyväksytty 9.6.2014) ja
2. vaihemaakuntakaava (hyväksytty 12.12.2016) ja
4. vaihemaakuntakaava (hyväksytty 4.12.2024). Maakuntavaltuusto on hyväksynyt kaavan ja se on voimassa maakuntahallituksen tekemällä voimaan tulopäätöksellä (27.01.2025 § 7) ja maakuntaliitto on kuuluttanut kaavan voimaantulosta.

Maakuntavaltuusto päätti 11.06.2025 § 13, että seuraavan maakuntakaavan valmistelu toteutetaan kokonaismaakuntakaavana, joka ottaa huomioon lainsäädännöstä tulevat muutostarpeet kaavan oikeusvaikutuksissa. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että vireillä olleen Etelä-Savon 3. vaihekaavan laadinta keskeytetään. Kokonaismaakuntakaava on tekeillä.

Maakuntakaavoissa ei suoria aluevarauksia kohdistu suunnittelualueelle.
Lähin aluepohjainen maakuntavaraus on Kakrialansuon natura-alue, joka on myös suojelualueena maakuntakaavassa. Natura-alue sijoittuu suunnittelualueen itäpuolelle.
Alueen läheisyyteen on osoitettu lisäksi Puulan venereitti ja Naarajoen melontareitti.



Kuva 4: Ote Etelä-Savon voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta

3.1.1. Yleis- ja ranta-asemakaavat:

Alueelle ei ole aiemmin laadittu yleis- tai asemakaavatasoisia suunnitelmia.

3.2.Kaavan vaikutusten arviointi ja selvitykset

Hankkeen arviointi tapahtuu kaavoitusprosessin yhteydessä asiantuntijoiden ja osallisten kanssa. Erillistä vaikutusten arviointiraporttia ei tehdä. Soveltuvin osin arvioidaan vaikutuksia yhteiskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon ja maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen.

Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan kaavan mukaisen toiminnan vaikutukset mm. maisemaan, luontoarvoihin, rakennettuun ympäristöön sekä liikenteeseen. Tärkeimmät vaikutukset esitetään kaavaselostuksessa.

Lisäksi asemakaavan laatimista varten teetetään tarvittaessa erillisiä selvityksiä. Ne laitetaan kaava-aineiston liitteiksi. Rakennuspaikkojen määrä perustuu vakiintuneeseen mitoitusrantaviivan laskentaan ja siitä johdettuun tila- ja emätilakohtaiseen rakennusoikeuden muodostumiseen.

- *Halmeniemen ranta-asemakaavan luontoselvitys (JS-Enviro Oy, 2025)*

Kaavan aiheuttamia vaikutuksia arvioidaan myös yhteistyössä eri viranomaisten kanssa.

4. Osallisuus ja vaikutusmahdollisuudet kaavan valmisteluun

Henkilöitä ja yhteisöjä, jotka voivat osallistua kaavaprosessiin, kutsutaan osallisiksi. Osalliset voivat esittää mielipiteitä ja toivomuksia kaavoittajalle koko kaavoitusprosessin ajan. Lisäksi kaava asetetaan julkisesti nähtäville luonnos- ja ehdotusvaiheissa, jolloin osallisille on varattu erityinen mahdollisuus kommentoida kaavaa. Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, kuten:

- Suunnittelualueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat, asukkaat ja mökkiläiset
- Kaavan vaikutusalueen yritykset ja elinkeinonharjoittajat sekä yritysten työntekijät ja käyttäjät
- Mikkelin kaupungin kaupunkikehitys ja rakennusvalvonta
- Itä-Suomen elinvoimakeskus
- Lupa- ja valvontavirasto
- Etelä-Savon maakuntaliitto
- Riihisaari-Savonlinnan museo
- Mikkelin seudun ympäristöpalvelut
- Etelä- Savon pelastuslaitos
- Järvi-Suomen Energia Oy

Listaa osallisista täydennetään tarvittaessa.

4.1. Kaavaprosessin vaiheet ja suunnittelun eteneminen

(Aikataulu on ohjeellinen ja se tarkentuu kaavaprosessin edetessä)

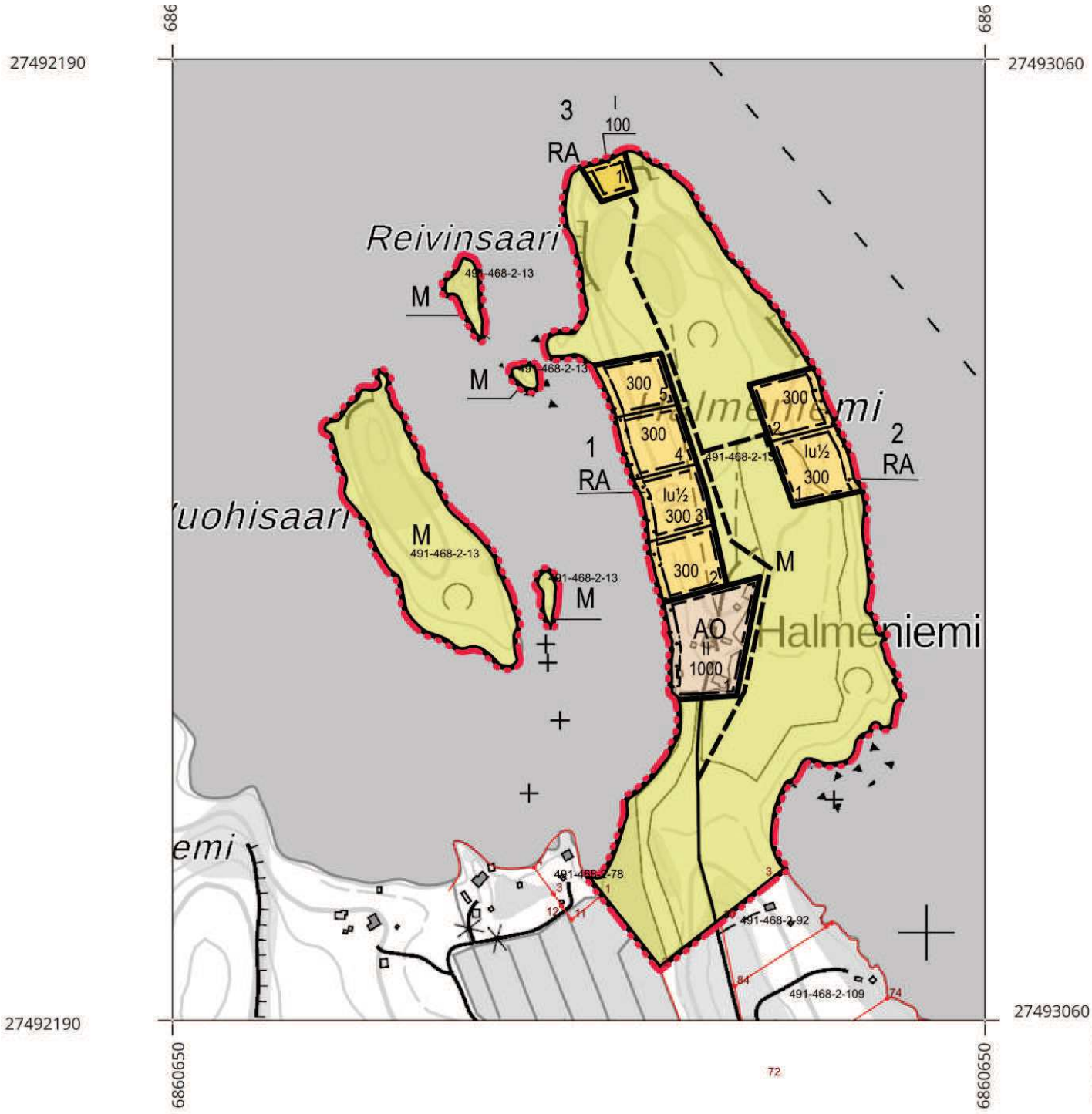
1. Kaavoitushankkeen aloitusvaihe (Syksy 2025 – Talvi 2026) · kaavahanke vireille · Luonto- ja maisemaselvitys · Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen (OAS) · Pidetään aloitusvaiheen työneuvottelu
2. Kaavoitushankkeen luonnosvaihe (syksy 2026) · Kaavoittaja laatii kaavaluonnoksen (kaavakartta, määräykset ja kaavaselostus) · Kaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä olosta tiedotetaan Mikkelin kaupungin internet-sivuilla. Nähtävillä olosta tiedotetaan kaavoitettavan alueen lähinaapureita kirjeitse. Aineisto on nähtävillä Mikkelin kaupungin internet-sivuilla. · Pyydetään viranomaisilta lausunnot kaavaluonnoksesta · Osallisilla mahdollisuus jättää kirjallinen mielipide kaavaluonnoksesta · Kaavoittaja laatii vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin
3. Kaavoitushankkeen ehdotusvaihe (alkuvuosi 2027) · Kaavaluonnoksen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella työstetään kaavaehdotus · Kaupunkikehityslautakunta hyväksyy ehdotuksen alustavasti ja asettaa kaavan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä olosta tiedotetaan kuten luonnosvaiheessa ja samoin on mahdollisuus antaa palautetta. · Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu · Pyydetään viranomaisilta lausunnot kaavaehdotuksesta
4. Kaavan hyväksymisvaihe (kevät 2027) · Kaavoittaja kokoaa kaavaehdotuksesta tulleet lausunnot sekä osallisten muistutukset ja laatii vastineet. Tarvittaessa kaavaehdotusta muutetaan. · Ranta-asemakaavan hyväksymisestä päättää Mikkelin kaupunkikehityslautakunta. · Hyväksymispäätös kuulutetaan virallisesti · Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen on mahdollista hakea muutosta valitusteitse (Itä-Suomen hallinto-oikeus jonka päätökseen voi hakea muutosta korkeimmalta hallinto-oikeudelta)

Kaavan laatija
Järvi-Saimaan Palvelut Oy / Aluekehitysjohtaja Simo Kaksonen
Kauppatie 1, 58700 Sulkava
puhelin: 050-567 5594 sähköposti: simo.kaksonen@jarvisaimaanpalvelut.fi

Mikkeli kaupungin yhteystiedot
Kaavoitusinsinööri Minna Frosti, minna.frosti@mikkeli.fi. Puh. 040 129 4250

LUONNOS

EI MITTAKAAVASSA



Ranta-asema
Kartoitus: Ma
Korkeusjärjes
ETRS-GK27

Kartta hyväks

Maankäyttöp

Mikkelissä pr

Kaavamerkinnät ja -määräykset, luonnos

AO — Erillisipientalojen korttelialue
Rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden asunnon erillispientalon sekä saunan muita talousrakennuksia

RA — Loma-asuntojen korttelialue
Kullekin rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen sekä saunan- ja muita talousrakenuksia siten, että talousrakennusten lukumäärä on enintään neljä

M — Maa. ja metsätalousvaltainen alue

Rakennusala

123 — Korttelinumero

123 — Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan numero

1234 — Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä

IV — Roomalainen numero osoittaa rakennusten suurimman sallitun kerrosluvun

Iu½ — Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi

Ohjeellinen tontin / rakennuspaikan raja

Tieyhteys

Ohjeellinen tieyhteys

Istutettava tai puustoisena säilytettävä alueen osa

Ranta-asemakaavan pohjakartta 1:5000
Kartoitus: Maanmittauslaitoksen maastotietokanta täydennettynä raja-aineistolla
Korkeusjärjestelmä N60
ETRS-GK27

Kartta hyväksytty ranta-asemakaavan pohjakartaksi Alueidenkäyttölaki 54 a §

Maankäyttöpäällikkö Jukka Piispa

Mikkelissä pp.kk.vvvv

YLEISET MÄÄRÄYKSET

1§ Pysyvään asumiseen tai loma-asumiseen tarkoitettu asuinrakennus, jonka kerrosala on enintään 120 k-m², on sijoitettava vähintään 30 m etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Yli 120 k-m²:n ja enintään 200 k-m²:n suuruinen asuinrakennus on sijoitettava vähintään 40 m etäisyydelle rantaviivasta ja yli 200 k-m²:n suuruinen asuinrakennus vähintään 50 m etäisyydelle rantaviivasta.

2§ Enintään 30 k-m²:n suuruinen saunarakennus, muu talousrakennus tai katos voidaan sijoittaa vähintään 10 m etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Yli 30 k-m²:n ja enintään 35 k-m²:n suuruinen saunarakennus, muu talousrakennus tai katos on sijoitettava vähintään 30 m etäisyydelle rantaviivasta. Rakennuspaikalle saa kuitenkin rakentaa yhden alle 35 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen vähintään 20 m etäisyydelle rantaviivasta.

3§ Rannan viherpeitteiselle 10 m:n vyöhykkeelle voidaan asuinrakennuspaikalla sijoittaa enintään 40 k-m²:n suuruinen venevaja tai venekatos vähintään 4 m etäisyydelle rantaviivasta. Vesialueen omistajan suostumuksella veneen säilytykseen tarkoitettu rakennus voidaan sijoittaa oman maa-alueen vesirajaan.

4§ Katoksen pinta-ala määräytyy kattopinta-alan vesikatteen kokonaisalan perusteella. Katoksen etäisyys rantaviivasta mitataan rannan puoleisesta tukipilarista tai seinästä. Räystäät saavat ylittää määräyksissä esitetyn vähimmäisetäisyyden enintään 0,6 m.

5§ Rakennukset on sopeutettava ympäristöönsä sijainnin, mittakaavan, tyylin, materiaalin ja värityksen osalta. Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa.

6§ Rakentamisessa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää tonttien puustoa ja arvokkaat kasvillisuuden reunavyöhykkeet, merkittävät luonnon kauneusarvot sekä luonnonmuodostumat.

7§ Rakennuksen alapohjan kosteudesta tai vedestä vaurioituvan alimman osan on oltava vähintään keskimäärin kerran sadassa vuodessa toistuvan tulvakorkeuden (HW/100) tasolla. Tämän lisäksi on huomioitava aaltoiluvara.

TALOUS- JA JÄTEVESIHUOLTO

8§ Jätevesihuollossa tulee noudattaa valtioneuvoston asetusta nro 157/2017, joka käsittää talousjätevesien käsittelyä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla, Mikkelin kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä ja Mikkelin kaupungin rakennusjärjestystä.

9§ Rakennuspaikoilla sovelletaan jätevesien käsittelyssä ja ympäristöön johtamisessa Mikkelin ympäristönsuojelumääräyksissä tarkoitettua pilaantumiselle herkkien alueiden vaatimustasoa.

10§ Rakennusten viemäröinti tulee toteuttaa niin, että rakennuksissa syntyvät käymälävedet johdetaan umpisäiliöön. Harmaat vedet voidaan käsitellä rakennuspaikalla ja johtaa hallitusti maaperään tarkoitukseen rakentamisluvalla hyväksyttävän laitteiston kautta. Suoraan vesistöön johdettavaa jätevesivalumaa ei saa syntyä minkään jätevesijakeen osalta.

11§ Rakentamisluvan hakemisen yhteydessä hakijan on esitettävä talousveden hankintaa ja jätevesien käsittelyä koskeva ympäristönsuojelulain 157a§ tarkoitettu suunnitelma riittävine maaperä- ja korkeusasematietoineen.

12§ Vesikäymälän rakentaminen on kielletty alueella, jonne ei ole kiinteää tieyhteyttä. Kompostikäymälä tai tiivispohjainen kuivakäymälä on rakennettava vähintään 30 metrin etäisyydelle keskiveden pinnan mukaisesta rantaviivasta.

13§ Vedenhankinnassa on noudatettava ympäristöministeriön asetusta 1047/2017.

14§ Vesi- ja jätehuolto voidaan hoitaa kiinteistökohtaisesti

JÄTEHUOLTO

15§ Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kunnan jätehuoltomääräysten säädöksiä.

HULEVEDET

16§ Rakennuspaikoilla muodostuvat hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää ja viivyttää niiden syntypaikalla. Mikäli imeyttäminen ei maaperäolosuhteiden vuoksi ole mahdollista, hulevedet tulee johtaa hallitusti kasvillisuuden peittämälle alueelle. Hulevesiä ei saa johtaa putkella suoraan vesistöön. Rakentamisen aikana tulee estää kiintoaineksen ja ravinteiden kulkeutuminen vesistöön.

METSÄNKÄSITTELY

17§ Rantametsien käsittelyssä suositellaan säilyttämään vesistön rannalla puustoinen suojavyöhyke. Suojavyöhykkeen leveydessä ja puuston käsittelyssä suositellaan ottamaan huomioon maasto-olosuhteet, rantamaisema ja vesiensuojelu. Metsänkäsittelyn suunnittelussa suositellaan käyttämään valtakunnallisten metsänhoidon suositusten kohtaa "Suojavyöhykkeet ja rantametsät"

Mikkelin kaupunki
Halmeniemen ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavalla muodostuvat korttelit 1 - 3 sekä maa-ja metsätalousvaltaiset alueet.

Mikkelin kaupunki

MIKKELI

Halmeniemen ranta-asemakaava, luonnosvaihe

Kaavan numero 5111

Kaavaluonnos nähtävillä
PP.KK.-PP.KK.VVVV

Kaavaehdotus nähtävillä
PP.KK.-PP.KK.VVVV

Hyväksytty
kaupunkikehityslautakunnassa
PP.KK.VVVV §

Lainvoimaisuus
PP.KK.VVVV

1:5000

JÄRVI-SAIMAAN PALVELUT

Simo Kaksonen, DI
Aluekehitysjohtaja

Sulkava 2.11.2026