

7097

MIKKELIN KAUPUNKI
 Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue / Kaupunkikehitys
 Maankäyttö ja kaupunkirakenne
 PL 33, 50101 Mikkeli
 Minna Frosti
 Kaavoitusinsinööri, puh. +358 40 129 4250
 e-mail: minna.frosti@mikkeli.fi

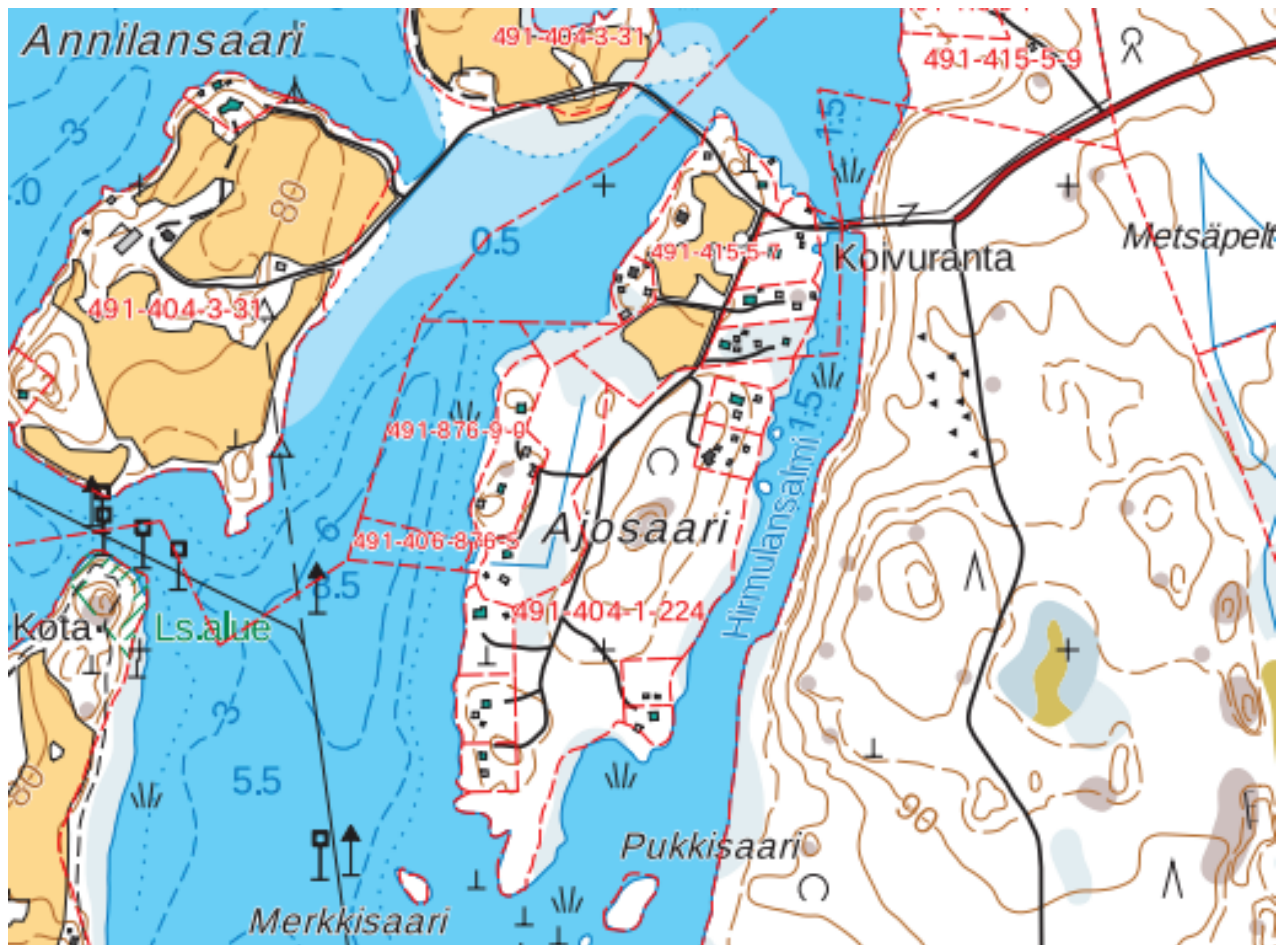


SAIMAAN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS AJOSAARI 1: 5000

Tilat 491-404-1-191, -1-192, -1-193, -1-194, -1-189, -1-9, -1-259 ja -1-224.

YLEISKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS 15.12.2020, TÄYDENNETTY 10.3.2021

Vireilletulosta ilmoitettu	3.6.2020
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksynyt	15.12.2020 § 157
Kaupunginhallitus hyväksynyt alustavasti	11.1.2021 § 11
Nähtävillä	20.1. -19.2.2021
Kaupunginhallitus hyväksynyt	22.3.2021 § 124
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	
Lainvoimainen	



Kartta Ajosaaren suunnittelualueesta ympäristöineen.

Sisällys

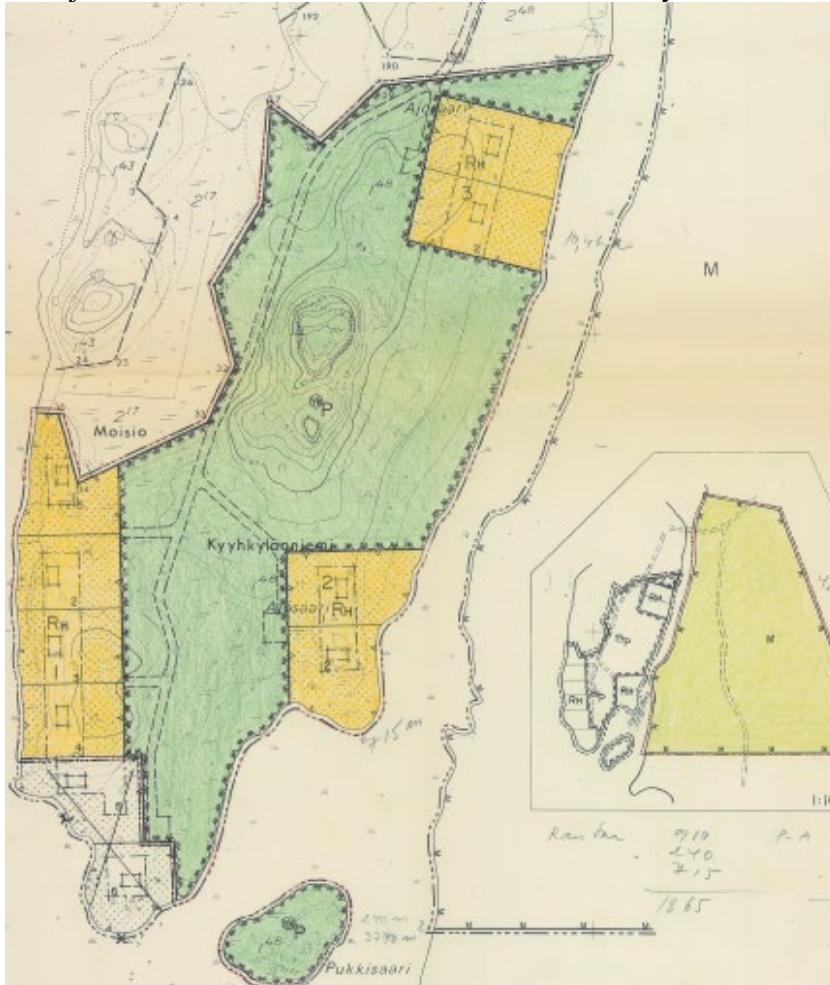
1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	3
1.1	Tunnistetiedot.....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Yleiskaavan muutos.....	4
3.	LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1	Selvitys suunnittelun oloista.....	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2	Ympäristön tila, luonnonympäristö.....	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	5
3.1.4	Maanomistus.....	5
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	6
4.	YLEISKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	7
4.1	Kaavan suunnittelun tarve.....	7
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	7
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	7
4.3.1	Osalliset.....	7
4.3.2	Vireilletulo.....	7
4.4	Yleiskaavan muutoksen tavoitteet.....	7
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	7
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	7
4.4.3	Kaavan ratkaisun valinta ja perusteet.....	7
4.4.4	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	8
5.	YLEISKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS.....	8
5.1	Kaavan rakenne.....	8
	Palvelut.....	9
5.1	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet.....	9
5.2	Aluevaraukset.....	9
5.2.2	Korttelialueet.....	9
5.2.3	Muut alueet.....	9
5.3	Kaavan vaikutukset.....	9
5.3.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	9
5.3.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	10
5.4	Ympäristön häiriötekijät.....	10
5.5	Kaavamerkinnät ja määräykset.....	10
6.	YLEISKAAVAN TOTEUTUS.....	10
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	10
	LIITTEET.....	10

SAIMAAN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Yleiskaavan muutos käsittää Ajosaaren alueella sijaitsevan Kyyhkylän ranta-asemakaava-alueen muutoin paitsi Pukkisaaren ja itäpuolella olevan alueen, jotka ovat voimassa olevassa yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaisia alueita M-2; Saimaan rantayleiskaava on hyväksytty 20.12.2001.



Kyyhkylän ranta-asemakaava Ajosaarella, vahvistettu 9.7.1976.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Saimaan vesistöön kuuluvien Annilanselän ja Kyyhkylänselän välisessä Ajosaarella, noin 5 km Mikkelin keskustasta kaakkoon.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan työnimenä on ”Ajosaari”.

Kaavan tavoitteena on muuttaa suunnittelualan yleiskaavan RA- rakennuspaikat, asuinrakennuspaikoiksi (A). Yleiskaava toimii rakentamista ohjaavana kaavana vasta, kun alueelle laadittu ranta-asemakaava on kumottu. Ranta-asemakaavassa rakennuspaikat on merkitty lomarakennusten rakennuspaikoiksi (RH) merkinnällä. Kumoaminen on saatettu vireille 12.2.2020.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- 9.7.1976 Kyyhkylän ranta-asemakaava vahvistetaan
- 20.12.2001 Saimaan rantayleiskaava hyväksytään
- 1.7.2017 Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys astuu voimaan
- 10.5.2019 Kaavan muuttamisesta keskusteltiin kaavoituspäällikkö Ilkka Tarkkasen ja maanomistajien kesken. Katso kohta 4.4.2
- 3.6.2020 Saimaan rantaosayleiskaavan muutos vireille
- 3.6.2020 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) toimitettu osallisille
- 3.6 – 3.7.2020 Saimaan rantaosayleiskaavan muutos OAS nähtävillä. Määräaikaan mennessä saatiin 3 lausuntoa.
- 12.2.2020 Kyyhkylän ranta-asemakaavan kumoaminen vireille.
- 15.12.2020 Saimaan rantaosayleiskaavan muutosehdotus Kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltäväksi.
- Kaupunginhallitus hyväksynyt Saimaan rantaosayleiskaavan muutoksen alustavasti 11.1.2021.
- Saimaan rantaosayleiskaavan muutos nähtävillä 20.1. - 19.2.2021
- Kaupunginhallitus hyväksynyt Saimaan rantaosayleiskaavan muutoksen 22.3.2021.

2.2 Yleiskaavan muutos

Ajosaarella on jo useita omakotitaloja ja sinne on rakennettu Kuivasalmen Vesiosuuskunnan ylläpitämä vesihuoltoverkosto talousvesille ja jätevesille. Suunnittelualueella on voimassa Kyyhkylän ranta-asemakaava, joka on tarkoitettu yleiskaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen kumota Ajosaaren alueen osalta. Ranta-asemakaavan mukaan rakennuspaikkojen (RH) rakennusoikeus on 130 k-m² (lomarakennus 100 + talousrakennus 30), mutta yleiskaavassa rakennusoikeus on enintään 400 k-m².

2.3 Kaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen voi alkaa sen jälkeen, kun kaavan hyväksymispäätös on lainvoimainen.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on rakennettua aluetta, jossa on runsaasti puustoa sekä valmiit yksityistiet ja vesihuoltoverkosto.

3.1.2 Ympäristön tila, luonnonympäristö

Luonnonolot

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

Vesistöt ja vesitalous

Alue rajoittuu Saimaan vesistön Kyyhkylänselän ranta-alueeseen.

Maa- ja metsätalous

Alueen keskiosa, kantatilan alue on maa- ja metsätalousaluetta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Alueella on omakoti- ja lomarakennuksia.

Palvelut

Palvelut saadaan Mikkelistä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueen toteuttaminen tuo työmahdollisuuksia alueelle.

Virkistys

Saimaan ranta-alue luo hyvät mahdollisuudet virkistäytymisellä. Rakennuspaikkojen takana ovat laajat metsäalueet.

Tekninen huolto

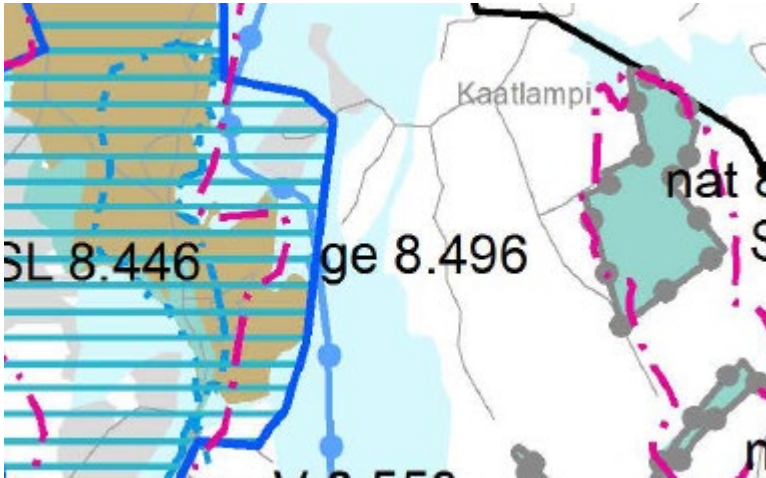
Alueella on Kuivasalmen Vesiosuuskunnan ylläpitämä vesihuolto eli vesi- ja jätevesijohdot, joihin osa rakennuspaikoista on liitetty ja kaikki rakennuspaikat voivat liittyä.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen omistavat kaikki suunnittelualueen rakennuspaikkojen ja keskialueen tilan maanomistavat.

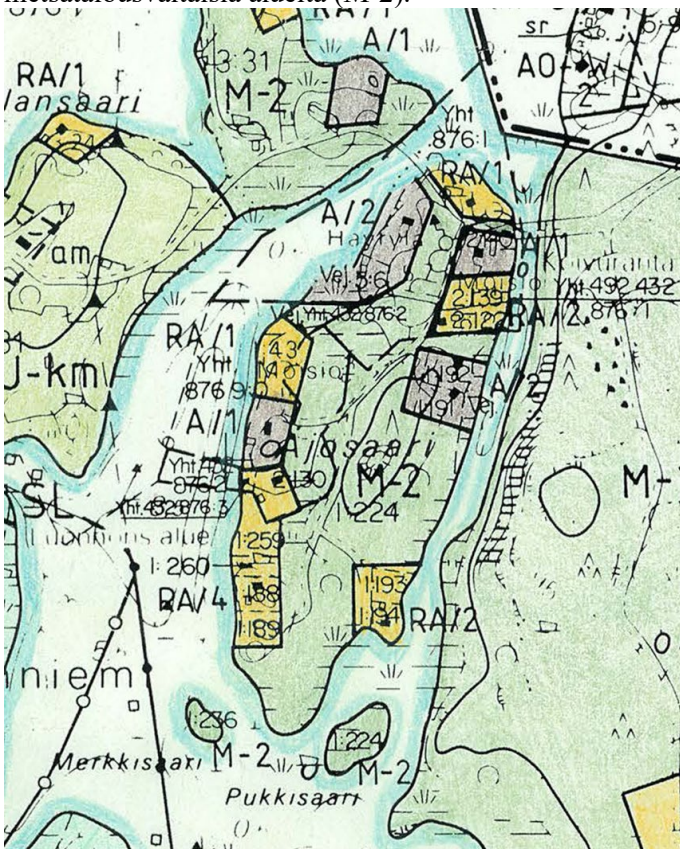
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaavassa, vahvistettu 4.10.2010, alueella ei ole merkintöjä taikka aluevarauksia.



Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä

3.2.2 Yleiskaavassa suunnittelualue on asuntoalueita (A), loma-asuntoalueita (RA) ja maa- ja metsätalousvaltaisia alueita (M-2).



Ote Saimaan rantaosayleiskaavasta.

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
Katso kohta 2.1

4. YLEISKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Kaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavahanke on käynnistynyt neuvottelujen 10.5.2019 jälkeen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat, laitokset, yritykset, pelastuslaitos, rakennusvalvonta, yhdyskuntatekniikka ja ympäristö, ympäristöpalvelut, kulttuuri- ja liikuntapalvelut, kaupunkiympäristölautakunta, kaupunginhallitus, ELY-keskus, maakuntaliitto, alueelliset energiayhtiöt ja teleoperaattorit.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke tuli vireille 3.6.2020.

4.3.3 Osallistumien ja vuorovaikutusmenettelyt

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

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

4.4 Yleiskaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen rakennuspaikat sekä kaksi uutta rakennuspaikkaa asuntoalueeksi (A).

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan edustaja on neuvottelussa 10.5.2019 todennut, että kaupunki suhtautuu myönteisesti hankkeeseen.

Maanomistajien tavoitteet

Maanomistajien tavoitteena on saada alueen rakennuspaikat asuntoalueeksi, jolle saa rakentaa omakotitaloja sekä niihin liittyviä talousrakennuksia.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alue soveltuu hyvin esitettyyn rakentamiseen.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Neuvottelussa 10.5.2019 on todettu, että alueen kaavamuutokseen ryhdytään. Neuvottelussa todettiin, että yleiskaavaa on syytä muuttaa niin, että se mahdollistaa omakotitalojen rakentamisen. Suunniteltu rakentaminen edellyttää, että alueella voimassa oleva Kyyhkylän ranta-asemakaava kumotaan, jonka jälkeen (uusi) yleiskaava ohjaa rakentamista.

4.4.3 Kaavan ratkaisun valinta ja perusteet

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

OAS:n ja luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä annetut mielipiteet ja mahdolliset muistutukset otetaan huomioon kaavamuutosehdotusta laadittaessa. Vuorovaikutus on käsitelty kaavaselostuksen liitteessä.

4.4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kuten kohdassa 2.1.

5. YLEISKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Yleiskaavan muutoksessa on esitetty loma-asuntoalueen rakennuspaikat (RA) asuntoalueeksi (A).

5.1.1 Mitoitus

Rakennuspaikkojen määrä säilyy uudessa kaavassa kahdeksana, kuten se on voimassa olevassa yleiskaavassa. Kyyhkylän ranta-asemakaavassa rakennuspaikkoja on osoitettu kahdeksan. Uudessa kaavassa rakennusoikeus lisääntyy verrattuna voimassa oleviin kaavoihin. Uuden kaavan rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen mukaisesti niin, että rakennusoikeus on enintään 400 k-m² taikka enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Kaavamuuotosalueen Ajosaaren länsirannalla on yleiskaavassa osoitettu neljä rakennuspaikka (RA/4) merkinnällä (tilat 491-404-1-9, 1-189, 1-259). Alueen rajausta noudattaa muuten yleiskaavan ja ranta-asemakaavan nykyistä rajausta, mutta eteläraja on siirretty n. 50 metriä etelään. Muutos johtuu siitä, että nykyisellä neljän rakennuspaikan alueella on toteutettu vain kolme rakennuspaikka eikä nykyisillä maanomistajilla ole tarvetta neljännelle. Uudessa kaavassa rakennuspaikkojen määrä on haluttu säilyttää ennallaan ja neljäs rakennuspaikka on osoitettu edellä mainitulle 50 metrin laajennusosalle (laajennus osuu tilalle 491-404-1-224).

Kaavamuuotosalueen Ajosaaren kaakkoiskulman on osoitettu nykyisessä yleiskaavassa kaksi rakennuspaikkaa (RA/2) merkinnällä (tilat RN:o 1:194 ja RN:o 1:193). Niiden pinta-alat ovat 0,2480 he ja 0,1650 ha. Näiden tilojen alueelle on rakennettu lomarakennus eteläpuoleiselle ja talousrakennus pohjoispuoleiselle rakennuspaikalle eli ne ovat muodostaneet yhden rakennuspaikan. Kaavamuuotoksessa ne esitetään yhdeksi rakennuspaikaksi. Alueen toinen rakennuspaikka siirretään Ajosaaren koillisosaan.

Kaavamuuotosalueen Ajosaaren koillisosassa on nykyisessä yleiskaavassa osoitettu kaksi rakennuspaikka ympärivuotiseen asumiseen (A/2) merkinnällä (tilat 491-404-1-191 ja 1-192). Ajosaaren kaakkoiskulmasta siirretään yksi rakennuspaikka tilan 1-191 eteläpuolelle. Näin ollen rakennuspaikkojen määrä suunnittelualueella ei muutu.

Alueen rakennuspaikkojen määrä pysyy ennallaan, mutta rakennusoikeus lisääntyy rakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muutoksen vuoksi. Kuusi nykyistä lomarakennuspaikkaa muutetaan kaavalla ympärivuotiseen asumiseen sopiviksi merkinnällä (A). Alueen etäisyys Mikkelin keskustasta noin yhdeksän kilometriä ja alueella ovat valmiina tiet sekä vesi- ja viemärijohdot. Voimassa olevassa Saimaan rantaosayleiskaavassa mitoituksen lähtötilanteena on todettu, että lomarakennuspaikkoja on 290-295 kpl, ympärivuotisesti asuttua taloa on 120-130 kpl, joista rantavyöhykkeellä sijaitsee 60 ja lisäksi ranta-alueella sijaitsee kymmenkunta toimivaa maatilaa keskusta. Kaavassa lomarakennuspaikkojen lopulliseksi määräksi todetaan 423 jossa lisäystä oli n. 128 kpl.

Saimaan rantaosayleiskaavan muutoksella rakennuspaikkojen määrä ei lisäännä, mutta ympärivuotiseen asumiseen osoitettujen kiinteistöjen määrä kasvaa kuudella ja vastaavasti lomarakennuspaikkojen määrä vähenee. Suhteutettuna koko Saimaan rantaosayleiskaavaan mitoitukseen muutos ei ole merkittävä ja rakentamisen tehokkuus on sellainen mikä voidaan hoitaa yleiskaavalla.

Palvelut

Kaavassa ei ole esitetty palveluja; ne haetaan Mikkelistä.

5.1 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet

Suunnittelualue on pääosin rakennettu ja kaksi siirrettyä rakennuspaikkaa täydentävät ja tiivistävät jo olevaa rakennettua aluetta.

5.2 Aluevaraukset

5.2.2 Korttelialueet

Suunnittelualueelle ei ole osoitettu erillisiä uusia korttelialueita. Kahta korttelialuetta laajennetaan yhdellä uudella rakennuspaikalla. Rakennuspaikkojen määrä säilyy muutoksessa kahdeksassa.

5.2.3 Muut alueet

Muut alueet ovat maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-2), jossa on tiealueita ja vesihuoltoalueita.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

Ei merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin. Osa rakennuspaikoista muutetaan aikanaan ympärivuotiseksi asunnoiksi, jota asukkaat ovat pyytäneet kaavamutoksella. Kaavalla lisätään rakentamista sekä palvelujen käyttämistä Mikkelissä.

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

Kysymyksessä on pääosin rakennettu alue. Vesistöltä katsottaessa maiseman peruspiirteet eivät oleellisesti muutu. Kahden uuden rakennuspaikan rakentaminen ja viiden lomarakennuksen rakennuspaikan muuttaminen asuinrakennuksen rakennuspaikaksi ei merkittävästi lisää ympäristöön kohdistuvia vaikutuksia.

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

Vesi- ja jätevesihuolto järjestetään olevan johtoverkostoon liittymällä. Alueelle ei ole osoitettu virkistysalueita taikka muitakaan alueen yhteiseen käyttöön tarkoitettuja alueita. Rakennuspaikkoihin kuulumattomat alueet jäävät edelleen maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi (M-2).

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset (väestön määrä, ikärakenne, työllisyys, palvelut, taajamarakenteen leviäminen)

Kyse on yksityisestä rakentamisesta yksityisten omalle maalle, joten kaavamutoksesta ei aiheudu kustannuksia kunnallistekniikan rakentamisesta tai palvelujen järjestämisestä. Muutoksella tuetaan Ajosaaren alueen kehittymistä ja sillä voi olla positiivisia työllisyysvaikutuksia. Väestön määrää lisääntyä, kun alueelle rakennetaan omakotitaloja.

Liikenteelliset vaikutukset (liikenneturvallisuus, julkinen liikenne, kevyt liikenne, liittymät ja pysäköinti).

Kaavan toteutuminen tuo alueelle hieman lisää autoja. Tieyhteys rakennuspaikoille on valmiina Ajosaaren yksityistien kautta.

Kulttuuri ja muut vaikutukset (rakennuskulttuuri, maisema- ja kaupunkikuva, kulttuuripalvelujen tarjonta).

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia kulttuuriperintöön, alueella ei ole suojeltuja rakennuksia.

Taloudelliset vaikutukset (yhdyskuntatekniset ja teiden rakennuskustannukset, talonrakennuskustannukset, palvelujen järjestäminen).

Kaava-alueen rakentaminen tuo työmahdollisuuksia alueelle.

5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot, maisemarakenne, maisemakuva

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

Vesistöt ja vesitalous

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

Maa- ja metsätalous

Suunnittelualueen keskiosassa on metsäalueita.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Saimaan vesiliikenne ei haittaa merkittävästi melun tai aallokon vuosi, koska laivaväylä on noin 150 metrin etäisyydellä suunnittelualueen länsirannasta. Muita ympäristön häiriötekijöitä alueeseen ei kohdistu.

5.5 Kaavamerkinnät ja määräykset

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

6. YLEISKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Yleiskaava toteutuu maanomistajien ja yksityisten toimijoiden

aikataululla Mikkelissä 15.12.2020, 10.3.2021



Ilkka Tarkkanen
Kaupunginarkkitehti
puh. 050 311 7130
ilkka.tarkkanen@mikkeli.fi

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

Alpo Leinonen

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

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).
2. Ehdotus yleiskaavan muutoksesta 15.12.2020.
3. OAS ja luonnosvaiheen ajalta saapuneet lausunnot ja muistutukset 25.8.2020.
4. Nähtävilläolo vaiheen ajalta saapuneet lausunnot ja vastineet 10.3.2021.

MIKKELIN KAUPUNKI

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue / Kaupunkisuunnittelupalvelut
 PL 33, 50101 Mikkeli
 Ilkka Tarkkanen
 Kaavoituspäällikkö, puh. +358 50 311 7130
 e-mail: ilkka.tarkkanen@mikkeli.fi

MliDno-2020-1144

7097



SAIMAAN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS / AJOSAARI

Tilat 491-404-1-191, -1-192, -1-193, -1-194,-1-189, -1-9,- 1-259 ja -1-224.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
 3.6.2020, päivitetty 15.12.2020



TEHTÄVÄ

Yleiskaavan muuttaminen.

SUUNNITTELUKOHDE

Suunnittelualue sijaitsee Saimaan vesistöön kuuluvien Annilanselän ja Kyyhkylänselän välisellä alueella olevassa Ajosaassa, noin 5 km Mikkelin keskustasta kaakkoon. Alueen sijainti on esitetty OAS:n kansilehdessä.

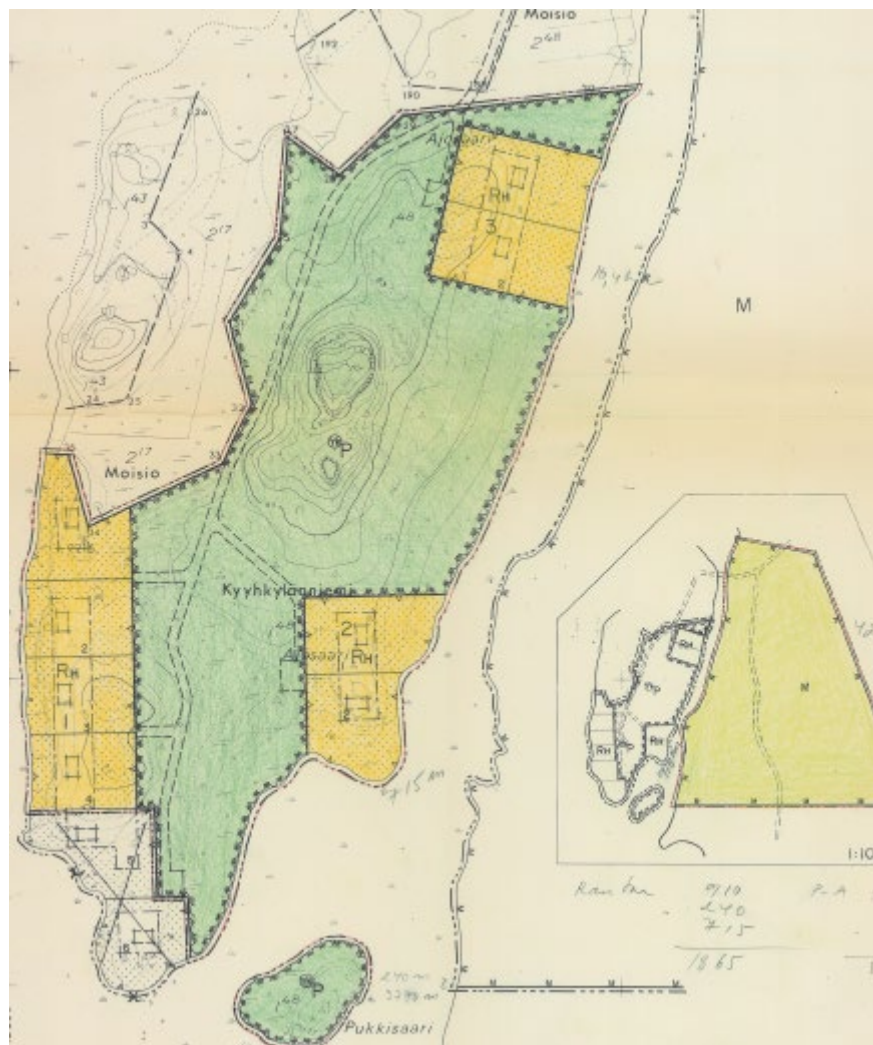
KIINTEISTÖTIEDOT/
OSOITE

Suunnittelualue käsittää pääosin rakennetun alueen, jossa on sekä omakotia että loma-asutusta. Muutosalue käsittää kahdeksan tilaa, joista on kuusi (6) rakennettu. Osoite; Ajosaarentie, 50800 Mikkeli.

SUUNNITTELUN
TAVOITE

Tavoitteena on muuttaa Saimaan rantaosayleiskaavaa niin, että voimassa olevan yleiskaavan RA- rakennuspaikat muutettaisiin asuntoalueeksi, yhden asunnon käsittäviksi asuinrakennuspaikoiksi (A). Muutoksessa muodostettaisiin kaksi uutta rakennuspaikkaa. Rakennuspaikkojen määrä suunnittelualueella ei kuitenkaan muuttuisi eli olisi edelleen kahdeksan rakennuspaikka, koska kaksi rakennuspaikkaa on yhdistetty viereisiin rakennuspaikkoihin.

Suunnittelualueella on voimassa Kyyhkylän 9.7.1976 vahvistettu ranta-
asemakaava. Sen korttelin 3 kaksirakennuspaikkaa ovat jo voimassa
olevassa yleiskaavaavassa A- rakennuspaikkoina. Kyyhkylän ranta-
asemakaava on tarkoitus kumota erillisellä prosessilla. Sen jälkeen
rakentaminen ja rakennusoikeuden määrä muodostuisi yleiskaavan
mukaisesti. Ranta-asemakaavan mukaan RH- rakennuspaikkojen
rakennusoikeus on 130 k-m², kun yleiskaavassa se on rakennusjärjestyksen
mukaan enintään 400 k-m²; kuitenkin enintään 10 % rakennuspaikan pinta-
alasta.



Kyyhkylän ranta-asemakaava, vahvistettu 9.7.1976

LÄHTÖTIEDOT/
NYKYTILANNE

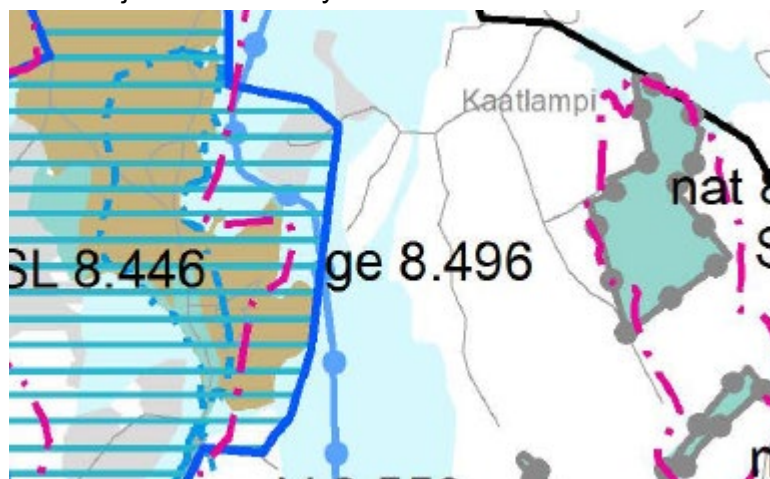
Yleiskaava

Alueella on voimassa 20.12.2001 hyväksytty Saimaan rantaosayleiskaava



Ote rantayleiskaavasta.

Maakuntakaavassa (vahvistettu 4.10.2010) suunnittelualueella ei ole merkintöjä taikka määräyksiä.



Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä

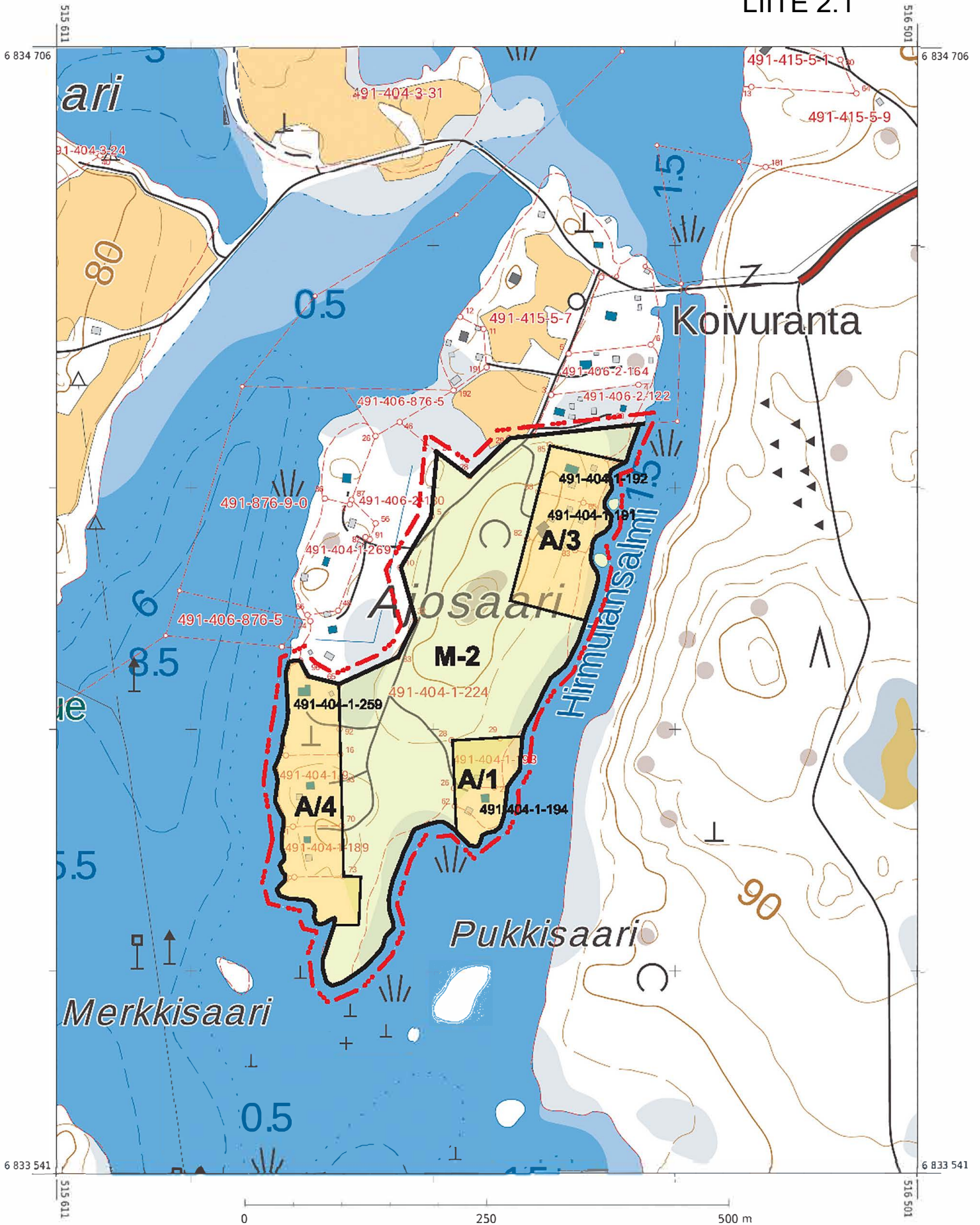
MAANOMISTUS	Alueella on useita maanomistajia.
ARVIOINTITIEDOT	Hankkeen arviointi tapahtuu kaavoitusprosessin yhteydessä asiantuntijoiden ja osallisten kanssa. Alueella on tehty luontoselvityksiä rantayleiskaavatyön yhteydessä. Luontoselvityksessä ei ole merkintöjä suunnittelualueelle.
OSALLISET	Osallisia ovat <ul style="list-style-type: none"> • alueen maanomistaja ja -haltijat • viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit) • lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset • kaupungin viranomaiset • Etelä-Savon liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY, Etelä-Savon maakuntaliitto, Etelä-Savon Energia Oy, Suur-Savon Sähkö Oyj, teleoperaattorit • kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.
OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN	Yleiskaavan muutostyön alkaminen ilmoitetaan osallisille kaupungin toimesta. Yleiskaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, johon voi tutustua myös kaupunkisuunnittelussa (Maaherrankatu 9-11) ja internetissä www.mikkeli.fi . Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä. Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin. Kaavan nähtävillä olosta ja voimaan tulosta kuulutetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä.
KÄSITTELYAIKATAULU	Tavoiteaikataulu: OAS ja luonnos julkisesti keväällä 2020, kaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnassa ja julkisesti nähtävänä loppuvuodesta 2020 sekä sen jälkeen hyväksyttävänä kaupunginhallituksessa ja kaupunginvaltuustossa.

VALMISTELUSTA
VASTAAVAT

Ilkka Tarkkanen
Kaupunginarkkitehti
puh. +358 50 311 7130
e-mail: Ikka.tarkkanen@mikkeli.fi

Tmi Insinööriyö Alpo Leinonen
rakennus- ja maanmittausinsinööri, YKS 556
Mäntypöllinkuja 6N, 50170 Mikkeli
puhelin 0440 555 195
sähköposti alpo.leinonen@gmail.com

Alpo Leinonen



1-688-892578.

1:5 000



Korkeuskäyräväli: 5 m
 Korkeusjärjestelmä: N60
 Tasokoordinaatisto: ETRS-TM35FIN

Maastotietot © Maanmittauslaitos
 Kiinteistötiedot © Maanmittauslaitos ja kunnat
 Merikartta-aineistot © Liikennevirasto 1.1.2015
 Syvyystiedot © Suomen ympäristökeskus

VAROITUS: Ei navigointikäyttöön. Liikennevirasto ei ole tarkistanut tämän tuotteen tietoja, eikä se ota vastuuta tietojen oikeellisuudesta tai valmistuksen jälkeisistä muutoksista.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia. Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimitusasiakirjoista ja maastosta.

Tulostettu 4.6.2019



SAIMAAN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

MITTAKAAVA 1:5000

Koskee tiloja: 491-404-1-191,-1-192,-1-193,-1-194,-1-189,-1-9,-1-259 ja -1-224

A/1

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

M-2

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jonka rakennusoikeus on käytetty tai siirretty muualle.

== == == == ==

Suunniteltu yksityistieyhteys.

--- --- --- ---

10 m muutosalueen ulkopuolella oleva raja..

—————

Alueen raja.

1. Yleismääräykset:

Yleismääräys - A - alueilla:

Rakennuspaikat on liitettävä alueella olevaan vesi- ja viemäriverkostoon taikka käymälävedet on koottava eriliseen tiiviiseen varastosäiliöön.

Rakennuspaikkojen koosta ja rantaviivan pituudesta sekä maastoon sopivuudesta ja rakennusten etäisyydestä rantaviivasta on säädökset kunnan rakennusjärjestyksessä. Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on 300 k-m².

Jätteiden käsittelyssä on noudatettava kulloinkin voimassa olevia määräyksiä.

2. Yleismääräys:

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

Mikkelissä 15.12.2020, täydennetty 10.3.2021

Alpo Leinonen
rakennus- ja maanmittausinsinööri

Mikkelin kaupunki
Minna Frosti
Kaavoitusinsinööri

MIKKELI

OSAYLEISKAAVAN MUUTOS 1:5000

Saimaan rantaosayleiskaavan muutos,

Ajosaari

tilat: 491-404-1-191,

491-404-1-192

491-404-1-193

491-404-1-194

491-404-1-189

491-404-1-9

491-404-1-259

491-404-1-224

VIREILLE TULO 3.6.2020

KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA 15.12.2020 § 157

KAUPUNGINHALLITUS ALUST. 11.1.2021 § 11

NÄHTÄVILLÄ 20.1. - 19.2.2021

KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT 22.3.2021 § 124

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT

LAINVOIMAINEN

MIKKELIN KAUPUNKI
ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN
PALVELUALUE
KAUPUNKIKEHITYS
MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNEMUUTOS
10.3.2021

MUUTOS

MUUTOS

LAAT.

PIIRT.

TARK.

MUUTOS

MIKKELI 15.12.2020

RAKENNUS- JA MAANMITTAUSINSINÖÖRI

KAAVOITUSINSINÖÖRI

ALPO LEINONEN

MINNA FROSTI

ALPO LEINONEN

DNRO 2020-1144

NUMERO

7097

LIITE 2

SAIMAAN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS; OAS:ta ja luonnoksesta on pyydetty osallisilta lausunto ja mahdolliset muistutukset kirjelmällä 3.6.2020 3.7.2020 mennessä.

Ajosaaren eteläosa, tilat: 491-404-1-191, 491-404-1-192, 491-404-1-193, 491-404-1-194, 491-404-1-189, 491-404-1-9, 491-404-1-259 ja 491-404-1-224. OAS:sta ja luonnoksesta saadut lausunnot ja vastineet niistä.

1. Lausunnonantajan nimi

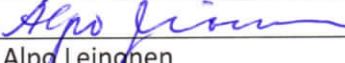
1.1 Etelä-Savon ELY- keskuksen lausunnossa 19.8.2020 on esitetty mm., että yhden suunnittelualueeseen kuuluvan rakennuspaikan käyttötarkoitus on virheellinen, se tulee esittää voimassa olevan yleiskaavan mukaisena. Muutosalue on osa laajempaa osayleiskaavaa. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vuoksi muutoksen maankäyttö tulisi perustua laajemman yleiskaavan laadintaperiaatteisiin ja sen mukaisiin lähtökohtiin mmm. rakentamisen määrässä ja käyttötarkoituksissa. Rakennuspaikkojen määrä ei lisääny, mutta rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus nousee. Erilleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta sijoituvan ja määrältään kohtalaisen pysyvän asumisen mahdollistamista ei tule ratkaista yksittäisenä maanomistajalähtöisenä hankkeena. Pysyvän asumisen sijoittamisen perusteet tutkitaan ja ratkaistaan laajempialaisen yleiskaavoituksen yhteydessä, mikäli laajemmin on tarkoitus hyväksyä tämän laatuista maankäyttöä. Kaupungin näkökulmasta esille tulee kysymykset mm. erilaisten palvelujen järjestämisen kustannuksista ja mahdollisuuksista. Toinen merkittävä näkökulma on maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja sen perustelu määräyksinä

1.2 Etelä-Savon maakuntaliitto on ilmoittanut sähköpostissa 6.8.2020, ettei Ajosaaren kaavamuutokseen sisälly mitään sellaista maakunnallista intressiä, joka edellyttäisi lausunnon antamista.

1.3 Mikkelin seudun ympäristöpalvelut on lausunnossaan 30.7.2020 todennut mm., että kaavamääräyksissä on, että

Vastine

- asiakirjoissa on virheellinen ote yleiskaavasta yhden rakennuspaikan osalta, mutta se ei kuulu suunnittelualueeseen. Ajosaaren muutosalueella on kahdeksan tilaa ja seitsemän eri tilojen maanomistajaa, joten kysymys ei ole yksittäisestä maanomistajasta. Ajosaaren alue sijaitsee noin viisi kilometriä kaakkoon Mikkelin keskustasta; tieyhteyden kautta 8-10 kilometriä. Alueella on pysyvää ja loma-asutusta. Ajosaarella on valmiina yksityistie kaikille rakennuspaikoille ja Kuivasalmen vesiosuuskunnan ylläpitämä vesi- ja jätevesiverkosto, joihin kaikki rakennuspaikat voivat liittyä; pääosa on jo liitetty. Palvelut saadaan Mikkelin keskustasta.
- ei lausuttavaa
- kaavamääräys vesikäymälän rakentamisesta on voimassa olevassa yleiskaavassa. Määräys voidaan poistaa tässä kaavamuutoksessa,

<p>ranta-alueilla tulee välttää vesikäymälän rakentamista. Ajosaaren alue ei kuulu mihinkään vesilaitoksen vahvistettuun toiminta-alueeseen. Muilla alueilla noudatetaan rantarakennuspaikoilla jäteveden puhdistuksen osalta valtioneuvoston asetusta 157/2017 ja kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaista pilaantumiselle herkkien alueiden vaatimustasoa, jolla perusratkaisuna on käymälävesien kokoaminen erillisellä viemäroinnillä tiiviiseen varastosäiliöön.</p>	<p>koska jätevedet voidaan johtaa alueella olevaan vesiosuuskunnan ylläpitämään jätevesiverkostoon.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mikäli jotain rakennuspaikkaa ei liitetä olemaan jätevesiverkkoon, niin noudatetaan valtioneuvoston asetuksen 157/2017 määräyksiä. Siitä annetaan erillinen kaavamääräys.
	<p><u>Edellä olevaan viitaten pyydän, että yleiskaavan muutosehdotus voitaisiin hyväksyä ja asetetaan julkisesti nähtäville.</u></p>
<p>Mikkelissä 25.8.2020</p>	
	
<p>Alpo Leinonen</p>	
<p>kaavan laatija</p>	
<p>rakennus- ja maanmittausinsinööri</p>	

SAIMAAN RANTAOSYLEISKAAVAN MUUTOS; ehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 20.1-19.2.2021 välisen ajan. Ehdotuksesta jätetyt lausunnot ja muistutukset sekä niistä annettu vastine.

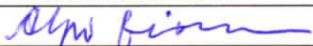
Rantaosayleiskaavan muutos koskee Ajosaassa olevia tiloja 491-404-1-191, 491-404-1-192, 491-404-1-193, 491-404-1-194, 491-404-1-189, 491-404-1-9, 491-404-1-259 ja 491-404-1-224.

1. Lausunnonantajan nimi

1.1 **Etelä-Savon ELY- keskuksen** lausunnossa 26.2.2021 on esitetty mm., että kaavan vaikutuksia on selvitettävä mm. yhdyskuntataloudellisten vaikutusten näkökulmasta, otettava huomioon yhdyskuntarakenteen toimivuus ja taloudellisuus. Kustannuksia saattaa tulla m. koulukyydityksistä, sosiaali- ja terveydenhuollon palvelustarpeiden takia. Alueen ranta-asemakaava kumotaan ja yleiskaava jatkossa ohjaa alueen rakentamista. Rakennuspaikkojen suhteen ranta-asemakaava näyttää ohjanneen voimassa olevan yleiskaavan lopputulosta. ELY- keskuksen mukaan maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi on ensisijaisesti käytettävä rakennuspaikkojen määrässä samoja yleisiä suunnittelu- ja laadintaperiaatteita kuin laajemmassa yleiskaavassa on käytetty. Muutosalueen alkuperäisen yleiskaavan laadintaperiaatteen mukainen rakennuspaikkojen määrä on tuotava esille. Mikäli rakennuspaikkojen määrään ei pystytä enää vaikuttamaan ja ne eivät vastaa yleiskaavan laadintaperiaatteita, on kompensatiomahdollisuutena syytä pohtia rakennuspaikkojen kerrosalojen osoittamista pienempänä kuin yleiskaavamääräys (rakennusjärjestys) sallii. Kaavaselostuksessa pitäisi esittää minkä verran alueen rakennusoikeus nyt esitellyllä yleiskaavamuutoksella lisääntyy verrattuna voimassa olevassa asemakaavassa osoitettuun. Lisäksi ELY- keskus esittää, että mikäli kaupunki ryhtyy muuttamaan rantaosayleiskaavaa, niin olisi syytä laatia periaatteet, joiden avulla vastaavanlaisia hankkeita suunnitellaan ja miten vastaaviin hankkeisiin suhtaudutaan sekä mitä ja minkä tasoisia vaikutusarviointeja edellytetään mm. yhdyskun-

Vastine

Ajosaaren muutosalueella on kahdeksan tilaa ja seitsemän eri tilojen maanomistajaa, joten kysymys ei ole yksittäisestä maanomistajasta. Ajosaaren alue sijaitsee noin viisi kilometriä kaakkoon Mikkelin keskustasta; tieyhteyden kautta vain 8-10 kilometriä. Alueella on pysyvää ja loma-asutusta. Ajosaassa on valmiina yksityistie kaikille rakennuspaikoille ja Kuivasalmen vesiosuuskunnan ylläpitämä vesi- ja jätevesiverkosto, joihin kaikki rakennuspaikat voivat liittyä; pääosa on jo liitetty. Kumottava ranta-asemakaava on käsittänyt koko Kyyhkylän kantatilan 491-404-1-237 (entinen RN:o 1:48), joka pinta-ala on ollut 130 ha ja siinä on ollut todellista rantaviivaa n. 3,8 km ja muunnettua rantaviivaa (mrv) n. 2,3 km. Mitoitus 5- 6 rp/ mrv olisi 2,3 x 5 - 6 = 12—14 rakennuspaikkaa. Koko kantatilan rakennusoikeus on siirretty Ajosaareen, jonne rakennusoikeutta on ranta-asemakaavalla muodostettu yhteensä kahdeksan (8) rakennuspaikkaa eli 3,5 rakennuspaikkaa/ mrv, vaikka rakennusoikeutta olisi ollut jopa 14 rakennuspaikkaa. Näin ollen rakennuspaikkojen määrä verrattuna mitoituksen mahdollistamaan rakennuspaikkojen määrään, kompensoi alueen tavanomista yleiskaava-alueen sallittua suurempaa rakennuspaikkamäärää. Kaavaselostuksen kohdissa 2.2 ja 5.1.1 on esitetty rakennusoikeuden lisääntyminen verrattuna voimassa olevaan ranta-asemakaavaan. Ranta-asemakaavassa rakennusoikeus on 100 + 30 k-m², kun se rantaosayleiskaavassa rakennusjärjestyksen mukaan enintään 400 k-m² tai enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Muutosalueen rakennuspaikoista neljän pinta-ala on vähintään 0,4 ha, jolloin rakennusoikeus olisi em. 400 k-m² ja neljän alle 0,4 ha. Niiden rakennusoikeus olisi 300 k-

<p>rakenteen ja -talouden, liikenteen, vesihuollon sekä luonnon- ja ympäristön-suojelun näkökulmasta.</p> <p>1.2 Etelä-Savon maakuntaliitto on ilmoittanut sähköpostissa 6.8.2020 OAS ja luonnosvaiheessa, ettei Ajosaaren kaavamutokseen sisälly mitään sellaista maakunnallista intressiä, joka edellyttäisi lausunnon antamista.</p> <p>1.3 Etelä-Savon pelastuslaitos on lausunnossaan 27.1.2021, ettei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.</p>	<p>m2 – 340 k-m2. Maanomistajat ovat hyväksyneet ELY-keskuksen esittämänä kompensatiomahdollisuutena rakennusoikeuden pienentämisen niin, että se päättäjien harkinnan mukaisesti voisi olla jopa 300 k-m2/ rakennuspaikka. Mikäli rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta pienennetään, niin siitä tehdään ao. muutos kaavamääräyksiin.</p> <p>- ei lausuttavaa</p> <p>- ei lausuttavaa</p>
	<p><u>Edellä olevaan viitaten pyydän, että yleiskaavan muutosehdotus voitaisiin hyväksyä.</u></p>
<p>Mikkelissä 10.3.2021</p>	
	
<p>Alpo Leinonen</p>	
<p>kaavan laatija</p>	
<p>rakennus- ja maanmittausinsinööri, YKS 556</p>	