

MIKKELIN KAUPUNKI

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue / Kaupunkikehitys

Maankäyttö ja kaupunkirakenne

PL 33, 50101 Mikkeli

Minna Frosti

Kaavoitusinsinööri, puh. 040 129 4250

e-mail: minna.frosti@mikkeli.fi

KYYHKYLÄN RANTA-ASEMAKAAVAN KUMOAMINEN 1: 2000

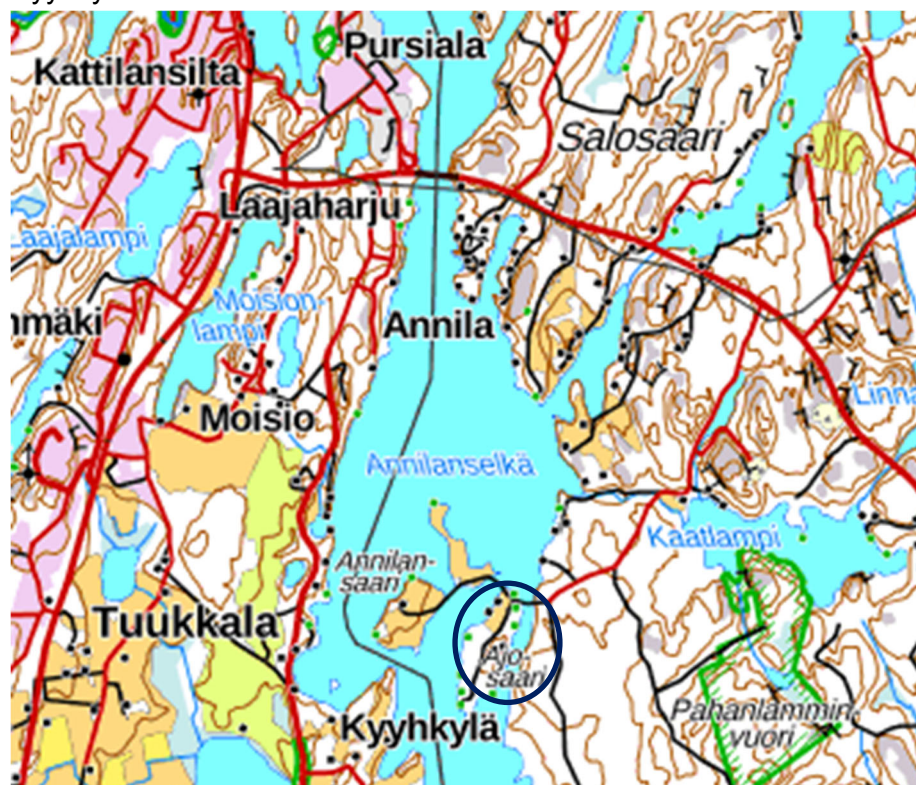
Tilat 491–404-1-191, -1-192, -1-193, -1-194,-1-189, -1-9,- 1-259, -1-224 JA -1-237.

RANTA-ASEMAKAAVAN KUMOAMISEN SELOSTUS

| | |
|--|----------------|
| Vireille tulosta ilmoitettu | 2.12.2020 |
| Kaupunkiympäristölautakunta hyväksynyt | 23.2.2021 § 33 |
| Kaupunginhallitus hyväksynyt alustavasti | |
| Nähtävillä | |
| Kaupunginhallitus hyväksynyt | |
| Kaupunginvaltuusto hyväksynyt | |
| Lainvoimainen | |

ALUE JA
SUUNNITTE
-LUN
KOHDE:

Suunnittelualue sijaitsee Mikkelin keskustasta noin viisi (5) kilometriä kaakkoon olevassa Ajosaaressa ja sen itäpuolella olevan Kyyhkylänniemen ranta-alueella.



Alueen sijainti Annilanselän – Kyyhkylän välisellä alueella

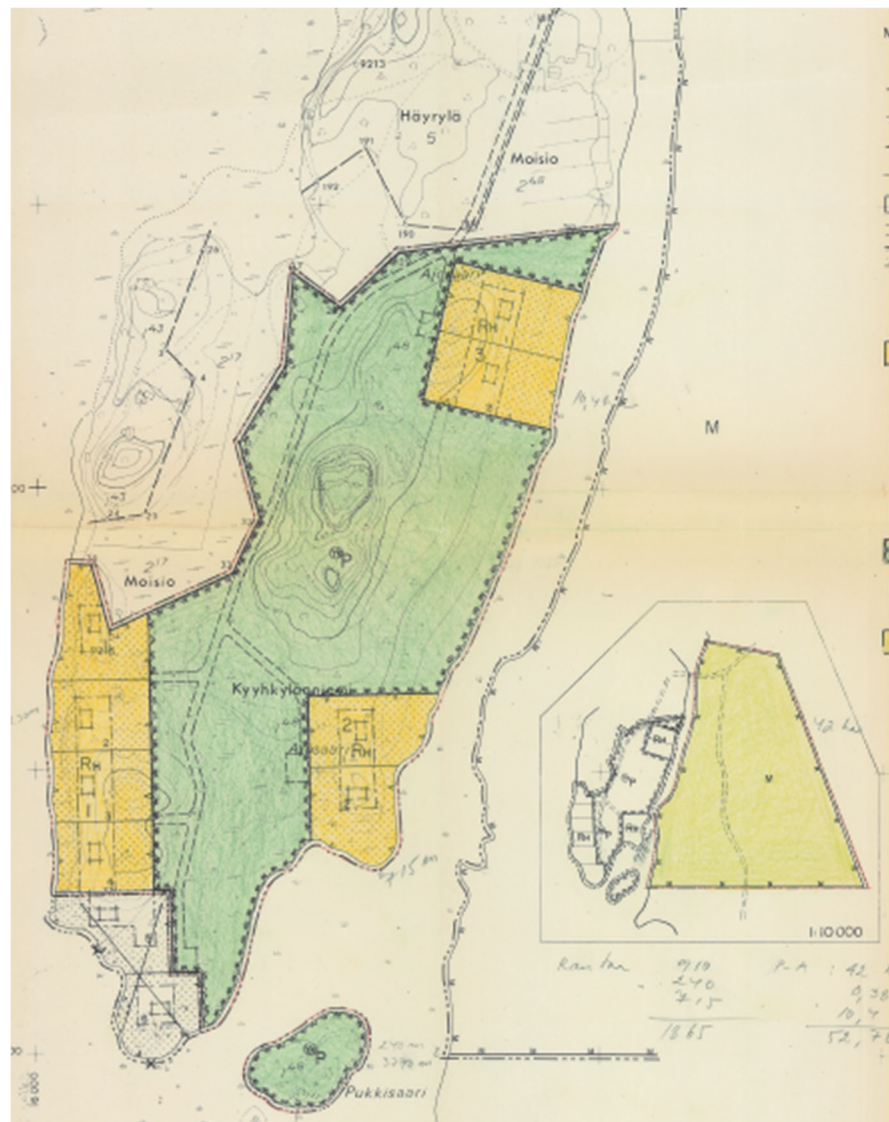
**KUMOAMI-
SEN
TAVOIT-
TEET:**

Tarkoituksena on kumota Kyyhkylän ranta-asetmakaava. Ajosaareissa yleiskaavassa on osoitettu loma- (RA) ja asuinrakennusten (A) rakennuspaikkoja. Kaava-alueelle on tarkoitus rakentaa ympärivuotista asutusta. Ranta-asetmakaava ei kaavamuotona salli päämaankäyttömuotona ympärivuotista omakotiasutusta, joten on tarkoituksenmukaista kumota ranta-asetmakaava ja suunnitella maankäyttöä jatkossa yleiskaavan pohjalta. Yleiskaava, joka on laadittu ranta-asetmakaavan jälkeen, on tarkoitus muuttaa.

Kumottava ranta-asetmakaava on liitteenä.

**KAAVALLI-
NEN
TILANNE:**

Suunnittelualueella on voimassa Kyyhkylän ranta-asetmakaava, jonka Mikkelin maalaiskunnan kunnanvaltuusto on hyväksynyt ja lääninhallitus vahvistanut 9.7.1976. Ranta-asetmakaavassa on Ajosaaren eteläosaan osoitettu kolmeen kortteliin kahdeksan (8) lomarakentamiseen (RA). Lisäksi alueelle on osoitettu laajat maa- ja metsätalousalueet, joista pääosa on Kyyhkylän tilan alueella Kyyhkylänniemessä. Ranta-asetmakaava-alueen pinta-ala on noin 130 ha.



Ote Kyyhkylän ranta-asetmakaavasta, vahvistettu 9.7.1976.

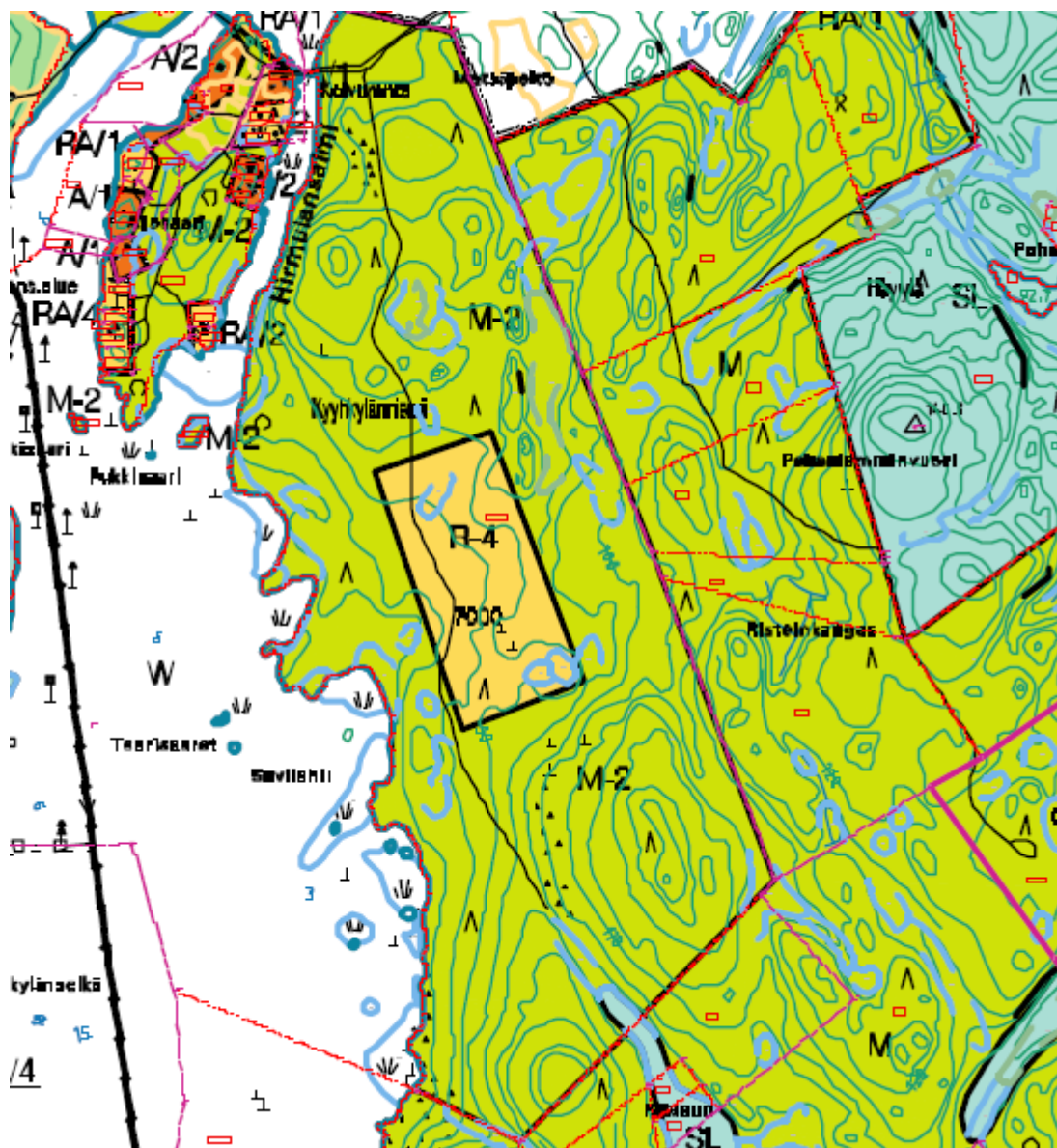


Kyyhkylän kumottavan ranta-asemakaavan alue.

Yleiskaava

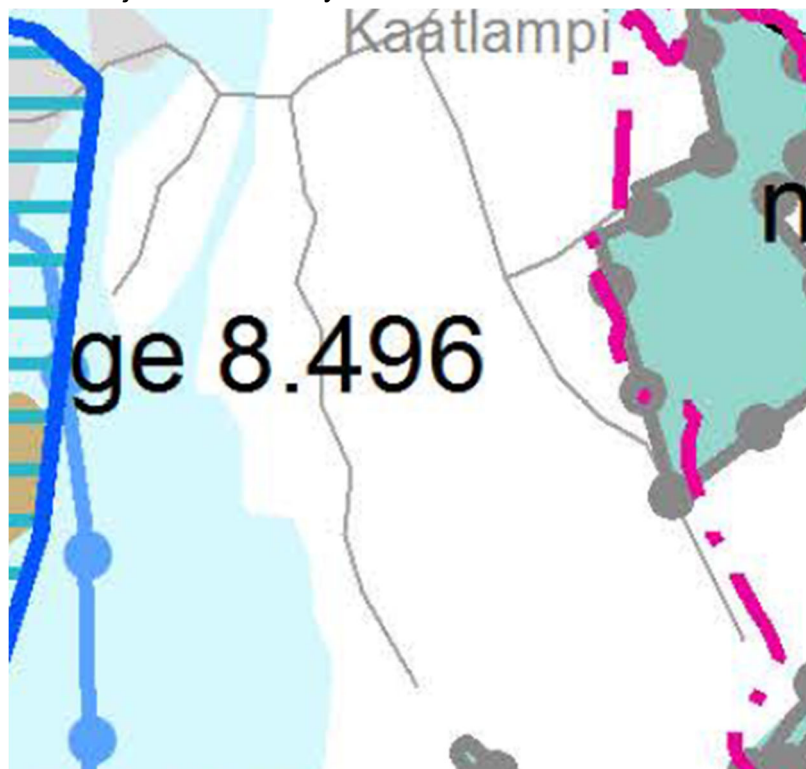
Alueella on voimassa Ympäristökeskuksen 20.12.2001 hyväksymä Saimaan rantaosayleiskaava. Yleiskaavassa aluevaraukset vastaavat ranta-asemakaavan varauksia. Yleiskaavassa suunnittelualueen kaksi (2) ja lähiympäristön neljä (4) rakennuspaikkaa on osoitettu ympärivuotisen asumisen (A) rakennuspaikoiksi.

Yleiskaavan mukaan ja rakennusjärjestyksen mukaan vakituisen asunnon rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 400 k-m² tai enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Ranta-asemakaavassa lomarakennusten rakennusoikeus on 100 + 30 k-m².



Ote Saimaan rantaosayleiskaavasta. Koko suunnittelualue.

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



Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä

MIELIPI- TEEN ESITTÄMI- NEN

Suunnitelman julkisesti nähtävänä olon aikoina alueen asukkailla, maanomistajilla ja yhteisöillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava ja kaavan kumoaminen saattaa vaikuttaa (osalliset), on mahdollisuus esittää oma mielipiteensä kaavan kumoamisesta. Osalliset voivat esittää kysymyksiä ja toivomuksia kaavoittajalle myös virallisen nähtävillä oloaikojen ulkopuolella koko kaavoitusprosessin ajan.

RANTA-ASEMAKAAVAN KUMOAMISENYMPÄRISTÖ- VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Alueella on lomarakennukset kahta rakennuspaikkaa lukuun ottamatta ja muuttuu ympärivuotuisiksi alueeksi useiden vuosien aikana. Vesistön ja ympäristön ympäristövaikutukset eivät ole merkittäviä, koska alueella on valmis tie- ja vesihuoltoverkosto. Maisema säilyy likimain ennallaan, koska alueella on hyvä puusto ja rakennukset sijoitetaan rakennuspaikoille rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti. Yhdyskuntarakenne muuttuu lähivuosien aikana, kun lomarakennusten tilalle rakennetaan omakotitaloja. Lähialueella asuviin ja lomaileviin sekä maata omistaviin ei ole merkittävää vaikutusta, koska alueella on jo useita omakotitaloja.

OSALLISET

Osallisia ovat kaikki, jotka kokevat kuuluvansa kaavan vaikutuspiiriin. Näistä mainittakoon mm. seuraavat:

Asukkaat ja yhdistykset

- lähialueen asukkaat, kesäasukkaat ja maanomistajat

- yksityisteiden osakkaat
Luottamuselimet
- kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus
Kaupunkiympäristölautakunta
Viranomaiset ja muut yhteistyötahot
- Etelä-Savon maakuntaliitto, Etelä-Savon ELY- keskus, Mikkelin seudun ympäristöpalvelut

**OSALLISTUMISEN JA
VUOROVAIKUTUKSEN
JÄRJESTÄMINEN JA
ALUSTAVA AIKATAULU**

Asiasta neuvotellaan tarvittaessa viranomaisten kanssa kaavaprosessin edetessä.

- Kaavoituksen **vireillepanosta ja valmisteluaineistosta** tiedotetaan paikallislehdessä ja kirjeitse lähialueen maanomistajille (MRL 62 ja 63 §). Suunnitelmat pidetään nähtävillä kaupungintalolla. Lisäksi pyydetään viranomaislausunnot. Arvioitu aika on talvi 2020- 2021.
- Vireillä olevasta **Ajosaaren alueen rantaosayleiskaavan muutoksen** luonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on pyydetty mielipiteet 3.7.2020 mennessä. Yleiskaavan muutos on erillinen hanke, mutta koskee osittain samaa aluetta.
- **Kyyhkylän ranta-asemakaavan kumoamisen** kartta ja asiakirjat asetetaan yleisesti nähtäville (MRA 27§) ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot. Arvioitu aika on kevät 2021.
- Hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus tehdä valitus Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

**KAUPUNGIN
YHTEYS-
TIEDOT
(VIRAL-LINEN
POSTI)**

Mikkelin kaupunki
Minna Frosti
Kaavoitusinsinööri
p. 040 129 4250
e-mail: minna.frosti@mikkeli.fi
Maaherrankatu 9-11, 50101 Mikkelä

**KAAVAN
LAATIJA**

Tmi Insinööriyö Alpo Leinonen/ Alpo Leinonen
Rakennus- ja maanmittausinsinööri
p. 0440 555 195
e-mail: alpo.e.leinonen@gmail.com

Mikkelissä 23.2.2021

LIITTEET

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 2.12.2020
- Liite 2 Kaavakartta 23.2.2021
- Liite 3 Vastine OAS:sta ja luonnoksesta annettuihin lausuntoihin 26.1.2021

MIKKELIN KAUPUNKI

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue / Kaupunkikehitys

Maankäyttö ja kaupunkirakenne

PL 33, 50101 Mikkeli

Ilkka Tarkkanen

Kaupunginarkkitehti, puh. +358 50 311 7130

e-mail: ilkka.tarkkanen@mikkeli.fi

5102



KYYHKYLÄN RANTA-ASEMAKAAVAN KUMOAMINEN 1: 2000

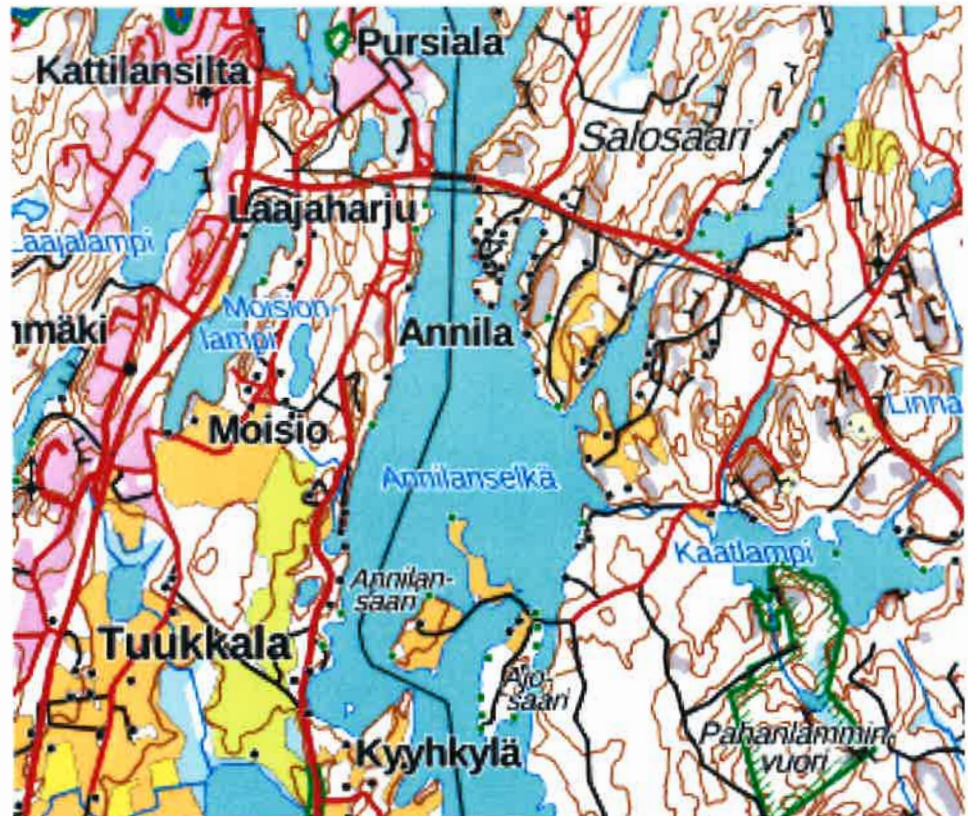
Tilat 491–404-1-191, -1-192, -1-193, -1-194,-1-189, -1-9,- 1-259, -1-224 JA -1-237.

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 2.12.2020

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 1.1.2000 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) sisältämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimista korkevan 63 §:n mukaisesti.

ALUE JA SUUNNITTE- LUN KOHDE:

Suunnittelualue sijaitsee Mikkelin keskustasta noin viisi (5) kilometriä kaakkoon olevassa Ajosaaressa ja sen itäpuolella olevan Kyyhkylänniemen ranta-alueella.



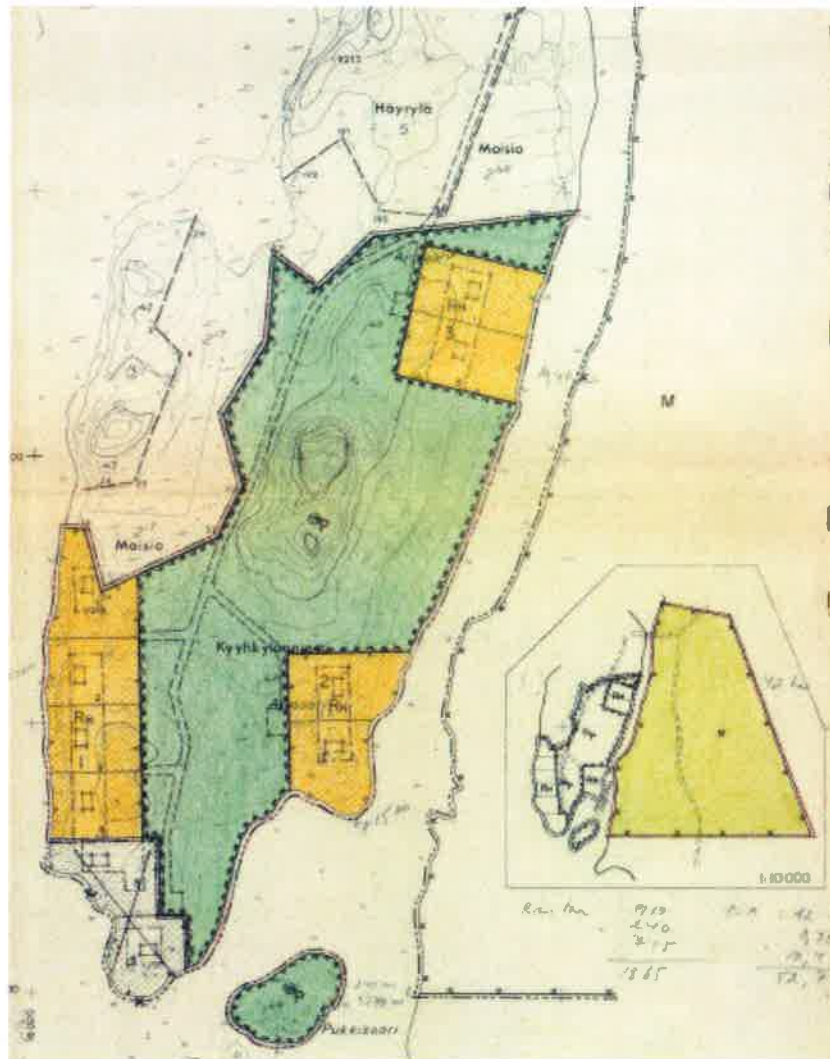
Alueen sijainti Annilanselän – Kyyhkylän välisellä alueella

**KUMOAMI-
SEN TAVOIT-
TEET:**

Tarkoituksena on kumota Kyyhkylän ranta-asemakaava. Ajosaassa yleiskaavassa on osoitettu loma- (RA) ja asuinrakennusten (A) rakennuspaikkoja. Kaava-alueelle olisi tarkoitus rakentaa ympärivuotista asutusta. Ranta-asemakaava ei kaavamuotona salli päämaankäyttömuotona ympärivuotista omakotiasutusta, joten on tarkoituksenmukaista kumota ranta-asemakaava ja suunnitella maankäyttöä jatkossa yleiskaavan pohjalta. Yleiskaava, joka on laadittu ranta-asemakaavan jälkeen, on tarkoitus muuttaa.
Kumottava ranta-asemakaava on liitteenä.

**KAVALLI-
NEN
TILANNE:**

Suunnittelualueella on voimassa Kyyhkylän ranta-asemakaava, jonka Mikkelin maalaiskunnan kunnanvaltuusto on hyväksynyt ja lääninhallitus vahvistanut 9.7.1976. Ranta-asemakaavassa on Ajosaaren eteläosaan osoitettu kolmeen kortteliin kahdeksan (8) lomarakentamiseen (RA). Lisäksi alueelle on osoitettu laajat maa- ja metsätalousalueet, joista pääosa Kyyhkylän tilan alueella Kyyhkylänniemessä. Ranta-asemakaava-alueen pinta-ala on noin 130 ha.



Ote Kyyhkylän ranta-asemakaavasta, vahvistettu 9.7.1976.

Yleiskaava

Alueella on voimassa 20.12.2001 hyväksytty Saimaan rantaosayleiskaava, joka on hyväksytty Mikkelin kaupunginvaltuustossa 20.12.2001.

Yleiskaavassa aluevaraukset vastaavat ranta-asemakaavan varauksia.

Yleiskaavassa suunnittelualueen kaksi (2) ja lähiympäristön neljä (4)

rakennuspaikkaa on osoitettu ympärivuotisen asumisen (A)

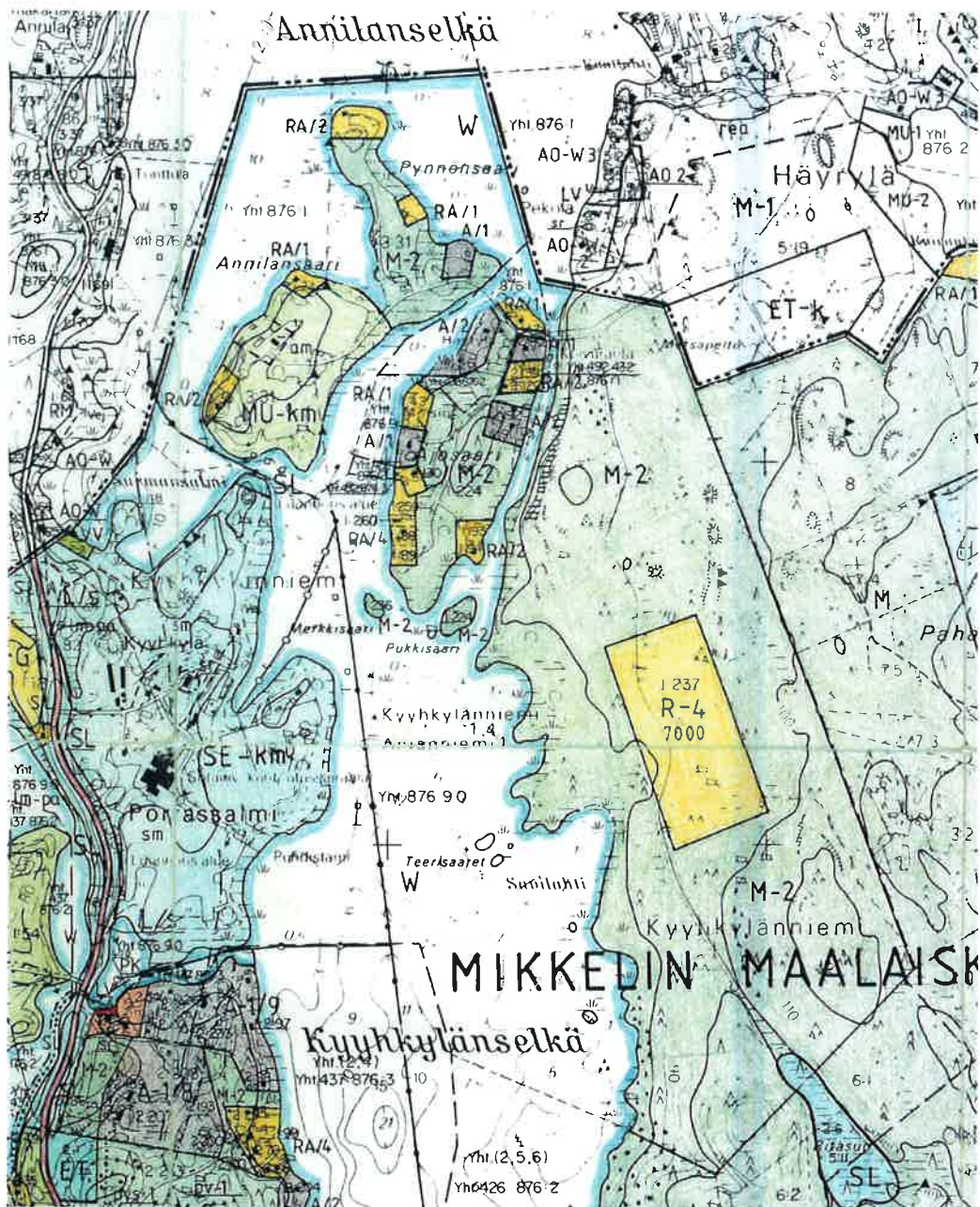
rakennuspaikoiksi.

Yleiskaavan mukaan ja rakennusjärjestyksen mukaan vakituisen asunnon

rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 400 k-m² tai enintään 10 %

rakennuspaikan pinta-alasta. Ranta-asemakaavassa lomarakennusten

rakennusoikeus on 100 + 30 k-m².



Ote Saimaan rantaosayleiskaavasta. Koko suunnittelualue.

MIELIPITEEN ESITTÄMINEN

Suunnitelman julkisesti nähtävänä olon aikoina alueen asukkailla, maanomistajilla ja yhteisöillä, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava ja kaavan kumoaminen saattaa vaikuttaa (osalliset), on mahdollisuus esittää oma mielipiteensä kaavan kumoamisesta. Osalliset voivat esittää kysymyksiä ja toivomuksia kaavoittajalle myös virallisen nähtävillä oloaikojen ulkopuolella koko kaavoitusprosessin ajan.

ASEMAKAAVAN YMPÄRISTÖ- VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Suunnittelun eri vaiheissa pyritään selvittämään kaavan kumoamisen tulevia ympäristövaikutuksia ja niiden merkittävyyttä, sekä mahdollisten kielteisten vaikutusten minimoimista. Erityisesti huomiota kiinnitetään:

- Saimaan Kyyhkylänselän ja Hirmulansalmen vesistöön ja ympäristöön
- maiseman säilymiseen
- yhdyskuntarakenteeseen
- lähialueella asuviin ja lomaileviin ja maata omistaviin

OSALLISET

Osallisia ovat kaikki, jotka kokevat kuuluvansa kaavan vaikutuspiiriin. Näistä mainittakoon mm. seuraavat:

Asukkaat ja yhdistykset

- lähialueen asukkaat, kesäasukkaat ja maanomistajat
- yksityisteiden osakkaat

Luottamuselimet

- kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus, kaupunkiympäristölautakunta

Viranomaiset ja muut yhteistyötahot

Etelä-Savon maakuntaliitto, Etelä-Savon ELY- keskus, Mikkelin seudun ympäristöpalvelut

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN JA ALUSTAVA AIKATAULU

Asiasta neuvotellaan tarvittaessa viranomaisten kanssa kaavaprosessin edetessä.

Kaavoituksen **vireillepanosta ja valmisteluaineistosta** tiedotetaan paikallislehdessä ja kirjeitse lähialueen maanomistajille (MRL 62 ja 63 §). Suunnitelmat pidetään nähtävillä kaupungintalolla. Lisäksi pyydetään viranomaislausunnot. Arvioitu aika on alkuvuosi 2021.

- **Kyyhkylän ranta-asemakaavan kumoamisen** kartta ja asiakirjat asetetaan yleisesti nähtäville (MRA 27§) ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot. Arvioitu aika on kevät 2021.
- Hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus tehdä valitus Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

KAUPUNGIN
YHTEYS-
TIEDOT
(VIRALLINEN
POSTI)

Mikkelin kaupunki
Ilkka Tarkkanen,
Kaupunginarkkitehti
p. 050 311 7130
e-mail: etunimi.sukunimi@mikkeli.fi
Maaherrankatu 9-11, 50101 Mikkelä

KAAVAN
LAATIJA

Tmi Insinööriyö Alpo Leinonen/ Alpo Leinonen
Rakennus- ja maanmittausinsinööri
p. 0440 555 195
e-mail: alpo.e.leinonen@gmail.com

RANTA-ASEMAKAAVAN KUMOAMINEN

LAANIHALLITUKSEN VAHVISTUS-
PÄÄTÖS N:o N 1107/9.7.1976

LIITE 2.1

Mikkelin mlk

KYYHKYLÄN

RANTAKAAVA +2000 / -10000

MERKINTÖJEN SELITYKSET JA RANTAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

— 3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

--- Eri kaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja.

— Alueen raja.

— Ohjeellinen rakennuspaikan raja.

□ Ohjeellinen rakennusala.

□ Ohjeellinen tiealue.

□ Rakentamatta säilytettävä rakennuspaikan osa.

3 Osa alueen numero.

2 Rakennuspaikan numero.

RH Loma-asuntoalue, jonka saa jakaa rantakaavan mukaisiin rakennuspaikkoihin myös tarvittaessa paikoitten ohjeellisista rakennuspaikkajen rajoista, kuitenkin enintään 5 m. Rakennuspaikkajen rannanpuoleisen leveyden tulee kuitenkin olla vähintään 40 m mikäli rakennuspaikka rajoittuu rantaan. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksinomaan lomakäyttöön tarkoitettun asuinrakennuksen, jonka kerrossal on enintään 100 m². Tämän lisäksi saa kullekin rakennuspaikalle rakentaa talousrakennuksia (kuten saunan), joiden rakennusten yhteenlaskettu kerrotala ei saa yrittää 30 m². Viimeksi mainitut rakennukset voidaan myös joko kokonaan tai osaksi sijoittaa rakentamatta säilytettävälle rakennuspaikan osalle, mikäli rakennustalusta katsoo tämän tarkoituksenmukaiseksi, ei kuitenkaan 10 m lähemmäksi teki-veden mukaista rantaviivaa.

OP Yhteiskäyttöinen vapaa-alue. Alueelle saa rakentaa tarvittaessa rantakaava-asukkaita palvelevia laitteita ja rakenteita, kuten aitureita jne. Alueelle voidaan sijoittaa yhteiskäyttöön tulevia leikki-, pallolu-, paikoitus-, venevalkama- ym. alueita sekä tarvittavia teitä kääntopaikkoinen. Alue on pyrittävä mahdollisimman suurena määrin säilyttämään luonnollaisena.

M Maatalousalue.

Rakennukset tulee sijoittaa siten, ettei huomattavia maansiirto- ja kiviensiertotöitä jouduta suorittamaan. Muutoinkaan eivät rakennukset saa materiaalsina, värinsä, muotonsa, korkeusasemansa ja maaston sijoituksensa puolesta tarpeettomasti rikkoa luonnonmaisemaa.

Merkitty maarekisteriin Mikkelin läänin maanmittauskonttorissa 17 päivänä elokuuta 1976.

Mikkelissä 10 päivänä syyskuuta 1975

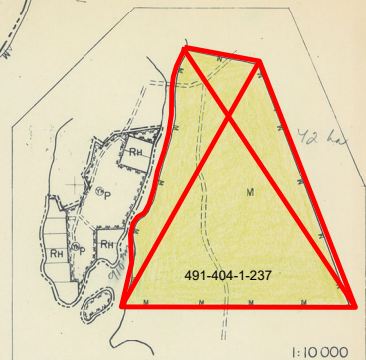
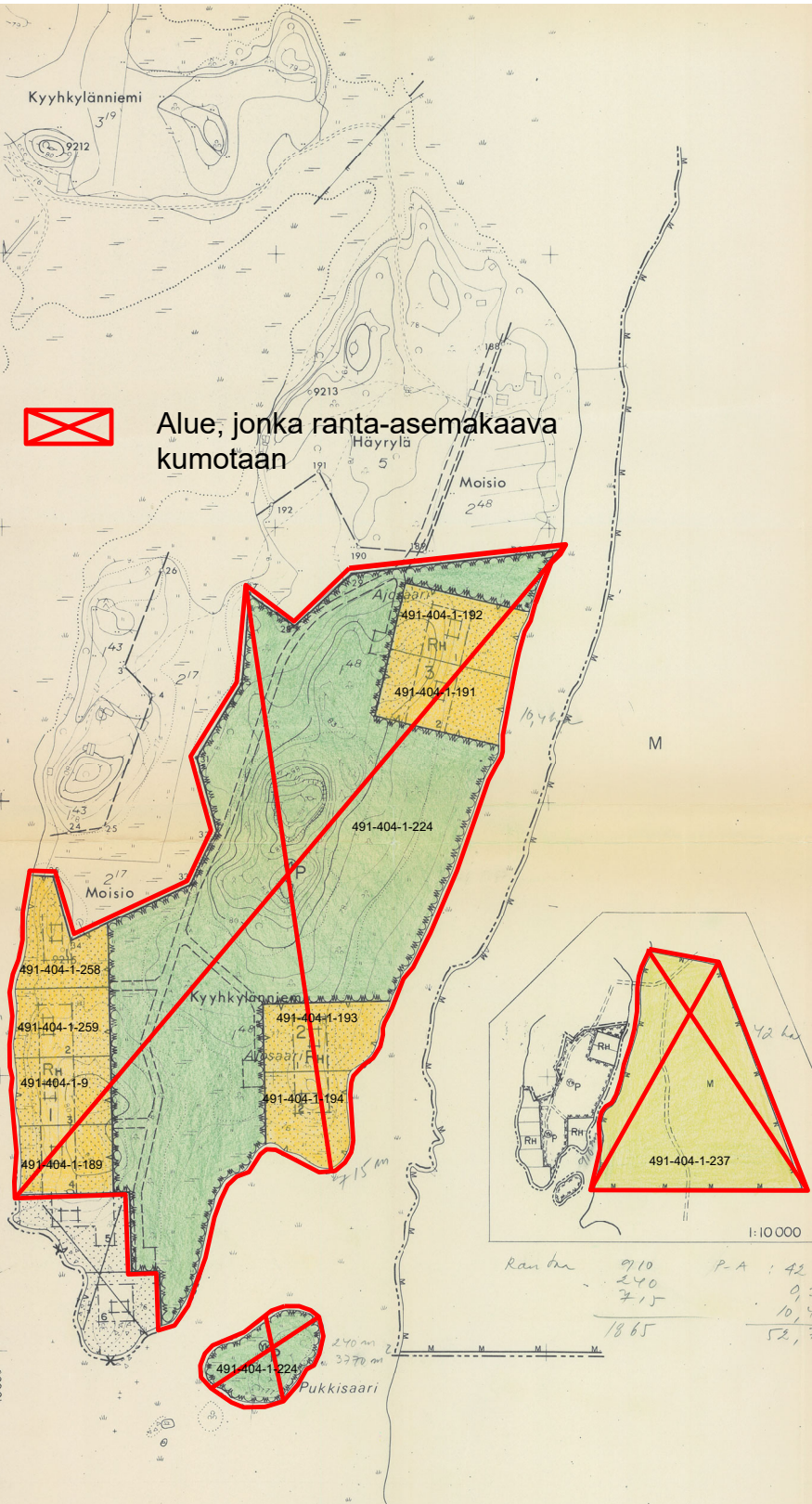
Mikkelin maanomistustoimisto

Apul.pääsiiv. ins.

Tuomo Silvennoinen
Tuomo Silvennoinen



Alue, jonka ranta-asemakaava kumotaan



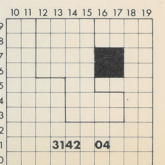
Ranta 910
240
715
1865

P.A. : 42 ha
0,38
10,4
52,78

MIKKELIN MLK

N:o 3142 04 36/16 - 17 osa
N:o 3142 04 37/16 - 17 osa

| | |
|----------------------------------|--|
| Kaavoituksen pohjakaartta 1:2000 | Kartan laatija Oy Kunnallistekniikka Ab |
| Kunta Mikkelin mlk | Ilmakuvasu 1964, 1965 Kartoitettu 1966 |
| Kylät Moisio, Kyyhkylänniemi | Kartoitustietolomake Stereokartoitus |
| Mikkelin lääni | Koordinaattijärjestelmä Valtion |
| | Korkeusjärjestelmä Mikkelin kaupungin |
| | Kartta hyväksytty 31.12.1966 <i>Matti Nieminen</i> MATTI NIEMINEN |



4

Kyyhkylän ranta-asemakaavan kumoaminen

Kunta: Mikkeli

Tilat: 491-404-1-191, 491-404-1-192, 491-404-1-193, 491-404-1-194, 491-404-189,
491-404-1-9, 491-404-1-259, 491-404-1-224 ja 491-404-1-237

| | | | | | |
|--|-----------|--------------------|--------|-------------------------------|-----------------------|
| | | | | VIREILLE TULO | 2.12.2020 |
| | | | | KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA | 23.2.2021 § 33 |
| | | | | KAUPUNGINHALLITUS ALUST. | |
| | | | | NÄHTÄVILLÄ | |
| MIKKELIN KAUPUNKI ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE | | | MUUTOS | KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT | |
| KAUPUNKIKEHITYS MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE | | | MUUTOS | KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT | |
| LAAT. | PIIRT. | TARK. | MUUTOS | LAINVOIMAINEN | |
| MIKKELI | 23.2.2021 | | | | NUMERO 5102 |
| ALPO LEINONEN | | MINNA FROSTI | | DNRO 2020-2375 | LIITE 2 |
| RAKENNUS- JA MAANMITTAUSINSINÖÖRI | | KAAVOITUSINSINÖÖRI | | | |

Kyyhkylän ranta-asemakaavan kumoaminen. Mikkelin kaupunki, asumisen ja toimintaympäristön palvelualue, kaupunkikehitys, maankäyttö ja kaupunkirakenne on kirjelmällä 2.12.2020 pyytänyt osallisilta lausunnon taikka mielipiteen 4.1.2021 mennessä.

OAS:sta ja luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niistä.

1. Lausunnonantajan nimi

1.1 Etelä-Savon ELY- keskuksen lausunnossa 14.1.2021 on esitetty mm., että asiassa on otettava huomioon Saimaan rantaosayleiskaavan, jonka alueisiin kuuttava asemakaava-aluekin sisältyy, alkuperäisen mitoitus- ja suunnitteluperiaatteet maanomistajan tasapuolisen kohtelun vaatimusten takia. Alueen asemakaavan rakennuspaikkojen määrä suhteessa sille kuuluneen rantaviivan pituuteen, on selkeästi enemmän kuin em. Saimaan yleiskaavan mitoitusperiaatteet lähtökohtaisesti olisivat alueelle sallineet. Jatkossa yleiskaavamuutoksessa lienee tavoitteena rakennuspaikkojen määrän pysyttäminen ennallaan asemakaavan mukaisena, ja tavoitella rakennusjärjestyksen sallimaa asemakaavassa osoitettua huomattavasti suurempaa rakennusoikeutta. On kyseenalaista toteutuisiko näin maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Jos rakennuspaikkojen lukumäärä pysytetään ennallaan, on syytä pohtia rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden määrä. Osoittamalla se pienempänä kuin rakennusjärjestys sallii, voisi ELY- keskuksen näkemyksen mukaan kompensoivan alueen tavanomaista yleiskaava-alueen sallittua suurempaa rakennuspaikkamäärää.

1.2 Etelä-Savon maakuntaliitto sähköpostiviestissään 29.12.2020 toteaa, ettei maakuntaliitolla ole kaavaan lausuttavaa.

Vastine

- Ajosaaren rakennuspaikkojen määrä eli mitoitus perustuu ranta-asemakaavassa seuraavasti:

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 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 rakennuspaikka/ mrv.

Tämä mitoitus koskee vireillä olevaa Ajosaaren alueen Saimaan rantaosayleiskaavaan mutta tämä on syytä tässä vaiheessa selvittää.

Näin ollen rakennuspaikkojen määrä verrattuna mitoituksen mahdollistavaan rakennuspaikkojen määrään, kompensoi alueen tavanomista yleiskaava-alueen sallittua suurempaa rakennuspaikkamäärää.

- ei lausuttavaa

