

**UPM-KYMMENE OYJ  
MIKKELIN KAUPUNKI**

**"RISTIINA ETELÄOSAN LAMPIALUEEN" RANTA-ASEMAKAAVA**

**YHTEENVETO MITOITUKSEN MUODOSTUMISESTA 6.2.2014**

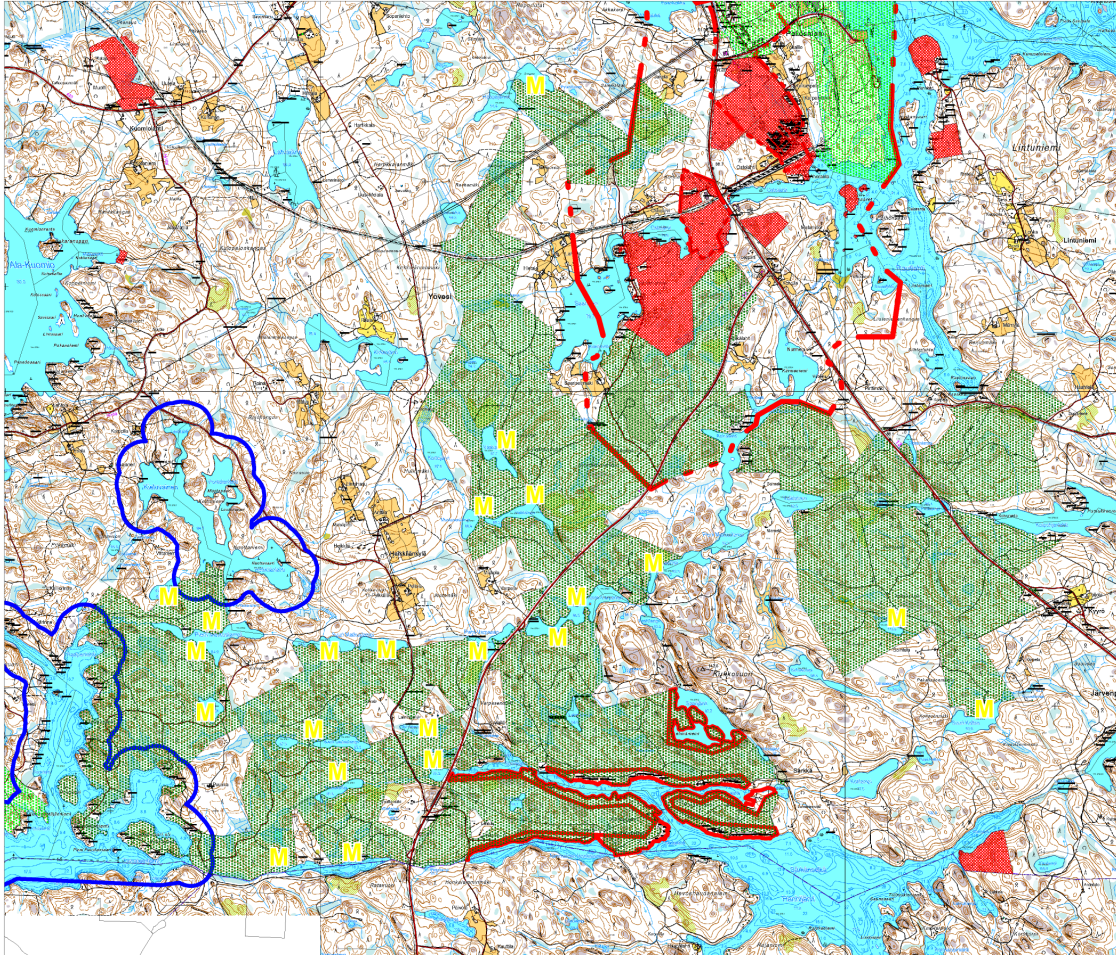
Hankkeen mitoituksesta keskusteltiin ensimmäisen kerran jo Ristiinan kunnan aikana **viranomais-neuvottelussa 10.9.2012**, Etelä-Savon ELY-keskus, Mikkeli (ks. erillinen muistio).

Mäkelä esitteli neuvottelussa tiivistettynä mitoitustarkastelua. Ensin on tutkittu kaikki UPM:n omistuksessa olevat tilat koko Ristiinan kunnan alueella, jotta kokonaisuus kestää seuraavan tarkastelun ja mahdolliset siirrot. Jäljelle jää nykyisten kaavojen ulkopuolelle mitoitettaviksi rannoiksi ns. lampialueelle **kolme isoa tilaa** (Pirttisalo nyk. 491-522-6-11/ 351 ha, Honkataipale 491-530-9-15/ 840 ha ja Honkala 491-537-4-219/ 872 ha), joiden mitoituksen taustat on purettu palsta kerrallaan hyvin yksityiskohtaisesti:

teksti	teksti_2
69641500060011	M Haapajärvet
69641500060011	Ruskiajärveltä 3 paikkaa lohkottu, normimitoitus, Säynätjärven ym. OYK !
69641500060011	metsäpalsta
69641500060011	M Suuri-Kaltsa, Sunterlampi / Pirttilammilta ja Valkiaiselta 2 paikkaa lohkottu, normimitoitus
69642500090015	Honkataipaleen ranta-asemakaava, normimitoitus, jopa väljä, Lehmälampea ei mitoitettu
69642500090015	Honkataipaleen ranta-asemakaava, normimitoitus, jopa väljä, Kyllampea ei mitoitettu
69642500090015	Sorvalahdelta 2 paikkaa lohkottu, normimitoitus
69642500090015	yksityinen vesialue
69642500090015	Honkataipaleen ranta-asemakaava, normimitoitus, rakentamaton saari
69642500090015	Honkataipaleen ranta-asemakaava, normimitoitus, rakentamaton saari
69642500090015	pieni Ruuhilampi, ei mitoiteta
69642500090015	M Matkuslammet, Valkialampi, Sammallampi, Lauaalammet, Mustalampi, YI Honkalampi /OYK pääosin
69642500090015	Kallaveden OYK, rakentamaton niemi
69642500090015	Kallaveden OYK, rakentamaton saari
69642500090015	Kallaveden OYK, rakentamaton saari MY/VR-alueet
69642500090015	M Sorvalampi, Sorvalahti, Pieni-Varpanen
69642500090015	Kallaveden OYK, rakentamaton saaren pohjoisosa
69642500090015	Honkataipaleen ranta-asemakaava, normimitoitus, jopa väljä, Ruuhilampea ei mitoitettu
69643400040219	metsäpalsta
69643400040219	metsäpalsta, ranta ollut Saimaan OYK ?
69643400040219	PELLOS OYK, lasketaan oma mitoitus
69643400040219	M Valkialampi, Valkiainen, Mustasenlampi / PELLOS OYK multa osin, lasketaan oma mitoitus
69643400040219	metsäpalsta
69643400040219	PELLOS OYK
69643400040219	Matkuslammelta ym. 3 paikkaa lohkottu, normimitoitus
69643400040219	metsäpalsta
69643400040219	M Suuri-Varpanen, Kontiolampi
69643400040219	metsäpalsta
69643400040219	metsäpalsta
69643400040219	M Suuri-Varpanen / Sorvalahdelta 1 paikka lohkottu, normimitoitus
69643400040219	metsäpalsta, ts. ei mitoitettavaa rantaviivaa
69643400040219	PELLOS OYK

Esitetyllä kartalla ja em. taulukolla käytiin läpi yleispiirteisesti tilojen vielä mitoitettavia vesistöjä. Taulukossa vielä mitoitettavia vesistöjä on korostettu isolla M-kirjaimella sekä seuraavassa kartassa

keltaisella M-kirjaimella. Muilta osin kyseisten tilojen rannat on jo mitoitettu neljässä (!) eri osayleiskaavassa (Saimaa, Kuomio-Kallavesi, Ruskiajärvi ym. ja Pellos) sekä Honkataipaleen ranta-asemakaavassa (vahv. 6.2.1987).



Mitoitettavat ranta-alueet on osoitettu keltaisella M-kirjaimella, vihreä rasterointi UPM:n omistus. Kaupungin omistuksia on osoitettu punaisella rasterilla. Aluerajauksista yhtenäinen punainen viiva osoittaa Honkataipaleen ranta-asemakaavaa, punainen pistekatkoviiva Pelloksen osayleiskaava-alueetta sekä yhtenäinen sininen viiva Kuomion osayleiskaava-alueetta.

MRL:ssa ei ole tarkkoja säännöksiä rantaviivan laskemisesta tai muuntamisesta. KHO:n useissa päätöksissä todetaan, että kunta voi perustellusti käyttää alueen olosuhteisiin soveltuvaa muuntamistapaa. Myös rannan rakentamiskelpoisuus voidaan ottaa huomioon.

Yhteenvetona Mäkelä esitti em. viranomaisneuvottelussa rantaviivataulukon, jonka viimeiseltä riviltä löytyy kokonaisluku 20 rakennuspaikkaa (ks. seuraava sivu). Ns. rasittavia eli kantatilasta erotettuja tiloja on näillä alueilla neljä (1:84 Sammallampi, 1:86 Pieni Matkuslampi, 4:213 Suuri Varpanen ja 8:22 Ylimmäinen Honkalampi). **Eli yhteensä 16 jäljellä olevaa rakennuspaikkaa antoi alustava tarkastelu.** Käytetyn mitoitustmallin perustana on kapeuskertoimien osalta ns.

seutukaavaliiton malli sekä mitoituslukuina 3 (pienillä lammilla) ja 4 (hieman isommilla vesistöillä). **Käytetty malli on huomattavasti tiukempi kuin Ristiinan kunnan tai Mikkelin kaupungin käyttämät mallit**, joten lähtökohtana mahdollisissa siirroissa on ehdottomasti suhde 1:1 (pienet vesistöt : isot vesistöt).

Nimi	kerroin	todrantaa	mitranta	mitluku	Rakoik
Haapajärvet	0,25	93	23	3	0,07
Haapajärvet	0,50	138	69	3	0,21
Haapajärvet	0,25	148	37	3	0,11
Haapajärvet	0,50	280	140	3	0,42
Haapajärvet	0,25	106	27	3	0,08
Suuri-Kaltsa	0,50	214	107	3	0,32
Suuri-Kaltsa	0,25	218	55	3	0,17
Sunterlampi	0,25	582	146	3	0,44
Pieni Matkuslampi	0,25	149	37	4	0,15
Pieni Matkuslampi	0,50	231	116	4	0,46
Pieni Matkuslampi	0,25	995	249	4	1,00
Pieni Matkuslampi	0,50	432	216	4	0,86
Suuri Matkuslampi	0,25	287	72	3	0,22
Suuri Matkuslampi	0,50	342	171	3	0,51
Suuri Matkuslampi	0,25	84	21	3	0,06
Suuri Matkuslampi	0,50	506	253	3	0,76
Suuri Matkuslampi	0,25	112	28	3	0,08
Valkialampi	0,50	231	116	3	0,35
Sammallampi	0,50	722	361	3	1,08
Pieni Lauaalampi	0,25	528	132	3	0,40
Suuri Lauaalampi	0,25	530	133	3	0,40
Suuri Lauaalampi	0,50	288	144	3	0,43
Suuri Lauaalampi	0,25	186	47	3	0,14
Suuri Lauaalampi	0,50	248	124	3	0,37
Mustalampi	0,25	1 199	300	3	0,90
Ylimm. Honkalampi	0,25	129	32	3	0,10
Ylimm. Honkalampi	0,50	440	220	3	0,66
Ylimm. Honkalampi	0,25	191	48	3	0,14
Sorvalampi	0,25	295	74	3	0,22
Sorvalahti	0,50	198	99	3	0,30
Sorvalahti	0,25	208	52	3	0,16
Sorvalahti	0,50	135	68	3	0,20
Pieni-Varpanen	0,25	325	81	3	0,24
Valkialampi	0,25	610	153	3	0,46
Valkialampi	0,50	806	403	3	1,21
Valkiainen	0,25	733	183	3	0,55
Valkiainen	0,50	289	145	3	0,44
Valkiainen	0,25	567	142	3	0,43
Valkiainen	0,50	178	89	3	0,27
Mustasenlampi	0,50	274	137	3	0,41
Mustasenlampi	0,25	101	25	3	0,08
Suuri-Varpanen	0,50	279	140	4	0,56
Suuri-Varpanen	0,25	474	119	4	0,48
Suuri-Varpanen	0,50	448	224	4	0,90
Suuri-Varpanen	0,25	136	34	4	0,14
Kontiolampi	0,25	385	96	3	0,29
Kontiolampi	0,50	210	105	3	0,32
Suuri-Varpanen	0,50	362	181	4	0,72
Suuri-Varpanen	0,25	226	57	4	0,23
Suuri-Varpanen	0,50	331	166	4	0,66
YHTEENSÄ	0,00	17 179	6 197	0	20,16

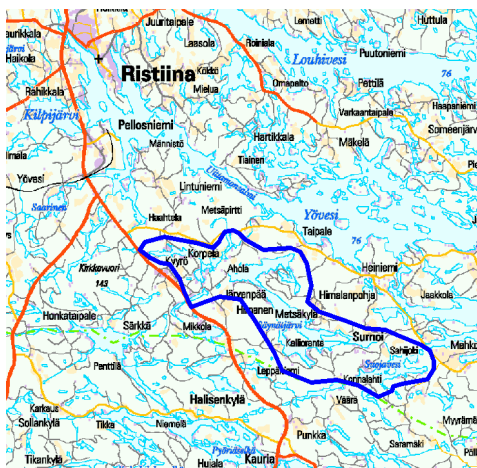
Viranomaisneuvottelussa jo todettiin, että em. mitoitusluvut ovat vertailukelpoisia kunnan alueelle aiemmin laadittuihin yleiskaavoihin nähden. Jari Ahonen totesi, että mitoitusluvut ovat yleisesti ottaen jopa pienempiä kuin Mikkelin kaupungin käyttämät. Ristiinan Ruskiajärven ym. yleiskaavassa mitoituslukuna 1-20 hehtaarin kokoisilla pienillä järvillä ja lammilla käytettiin lukua 3,5 kpl/ rakentamiseen soveltuva rantakilometri. Tällä luvulla em. mitoituksesta muodostuu ilman ns. 50% sääntöä kokonaislukema 22 rakennuspaikkaa (- neljä rasittavaa paikkaa). **Yhteisesti todettiin mitoituksen lähtötaso perustelluksi ja hyväksyttäväksi, kyseessä on hyvin rikkonainen vesistöalue, jonka mitoituksen tai kaavaratkaisun onnistuminen ei niinkään ole riippuvainen**

"desimaalien pyörittelemisestä" vaan onnistuneesta rakennuspaikkojen sijoittelusta. Kapeat ja pienet vesistöt yhdessä käytetyn ns. seutukaavaliiton kapeuskertoimien kanssa pienentävät jo hyvin paljon mitoitettavaa rantaviivaa (yht. n. 6 kilometriä) suhteessa todellisen rantaviivan määrään (yht. n. 17 kilometriä).

**Hankkeen valmisteluun tuli selkeä "aikalisä" kuntaliitoksen yhteydessä 1.1.2013.** Kesän 2013 aikana alueelle valmistui luontoselvitys sekä tarkentavat maastotyöt.

Työneuvottelussa kaupungilla 11.9.2013 keskusteltiin mm. kanavavarauksesta sekä yleisistä periaatteista. Yleissuunnitelmat todettiin pääasiassa toteuttamiskelpoisiksi, mutta aiheeseen palattiin vielä työneuvottelussa 9.1.2014. Tämän kaavahankkeen mitoituksesta ja varsinkin siirtosuhteesta eri vesistöjen välillä on tulossa "ennakkotapaus" kaupungilla ja nyt halutaan löytää sellainen periaate, joka toimii ja on sovellettavissa jatkossa koko Mikkelin alueella. Teknisessä lautakunnassa on myös käyty keskustelua yhtenevän mitoitustavan tarpeesta kaupungin sisällä. Mikkeli ei ole käyttänyt ns. seutukaavaliiton mitoitustamallia, vaan kaupungilla on ollut oma, löysempi mitoitus. Ristiinan kunta puolestaan käytti mitoitusta, jossa vähintään puolet maanomistajan rannasta on rakennusoikeutta laskettaessa mukana. Mäkelä kertoi, että valtakunnallisesti ELY-keskuksissa on hyvin vaihtelevia näkemyksiä vastaavan tyyppisiin siirtoihin ja mitoituksiin, koska lainsäädäntö ei määrää asiasta yksiselitteisesti. Mitoitukset ja erityisesti rakennuspaikkojen siirrot on siksi perusteltava hyvin.

**Kaupungin toiveesta mitoitusta tarkastellaan vielä yhdestä uudesta näkökulmasta. Lukuisista eri vaihtoehdoista luontevinta on nyt käyttää maantieteellisesti lähimmän ja Ristiinan kunnan viimeisimmän rantayleiskaavan, eli Ruskiajärvi-Säynätjärvi-Suojavesi rantaosayleiskaavan periaatteita (hyväksytty 10.3.2008). Näillä periaatteilla mitoitus olisi nyt käsiteltävälle alueelle laskettu, JOS kyseisen yleiskaavan suunnittelualue olisi ollut hieman laajempi muutamia vuosia sitten.**



Säynätjärven ym. yleiskaavan suunnittelualue

**Edellä mainitun yleiskaavan mitoituseriaatteita:**

B. Pienillä järvilla ja lammilla:

**Lammen koko**

alle 1 ha  
1-20 ha

**Rakennusoikeuden  
laskentaperuste**

-  
3,5 kpl/ rakentamiseen  
soveltuva rantakilometri

Alle 1 ha:n saarilla ja alle 1 ha:n lammilla ei ole rakennusoikeutta.

Lähtökohtana on ns. seutukaavaliiton mallin kapeuskertoimet, mutta lopullisessa **rantaviiva-laskelmassa kaikilla maanomistajilla huomioidaan rantaviivasta vähintään puolet.**

**Näillä yleiskaavan periaatteilla mitoituslaskennasta muodostuu seuraava:**

Nimi	kerroin	todranta	mitranta	mitluku	Rakoik
Haapajärvet	0,25	93	23	3,50	0,08
Haapajärvet	0,50	138	69	3,50	0,24
Haapajärvet	0,25	148	37	3,50	0,13
Haapajärvet	0,50	280	140	3,50	0,49
Haapajärvet	0,25	106	27	3,50	0,09
Suuri-Kaltsa	0,50	214	107	3,50	0,37
Suuri-Kaltsa	0,25	218	55	3,50	0,19
Sunterlampi	0,25	582	146	3,50	0,51
Pieni Matkuslampi	0,25	149	37	3,50	0,13
Pieni Matkuslampi	0,50	231	116	3,50	0,41
Pieni Matkuslampi	0,25	995	249	3,50	0,87
Pieni Matkuslampi	0,50	432	216	3,50	0,76
Suuri Matkuslampi	0,25	287	72	3,50	0,25
Suuri Matkuslampi	0,50	342	171	3,50	0,60
Suuri Matkuslampi	0,25	84	21	3,50	0,07
Suuri Matkuslampi	0,50	506	253	3,50	0,89
Suuri Matkuslampi	0,25	112	28	3,50	0,10
Valkialampi	0,50	231	116	3,50	0,41
Sammallampi	0,50	722	361	3,50	1,26
Pieni Lauaalampi	0,25	528	132	3,50	0,46
Suuri Lauaalampi	0,25	530	133	3,50	0,47
Suuri Lauaalampi	0,50	288	144	3,50	0,50
Suuri Lauaalampi	0,25	186	47	3,50	0,16
Suuri Lauaalampi	0,50	248	124	3,50	0,43
Mustalampi	0,25	1 199	300	3,50	1,05
Ylimm. Honkalampi	0,25	129	32	3,50	0,11
Ylimm. Honkalampi	0,50	440	220	3,50	0,77
Ylimm. Honkalampi	0,25	191	48	3,50	0,17
Sorvalampi	0,25	295	74	3,50	0,26
Sorvalahti	0,50	198	99	3,50	0,35
Sorvalahti	0,25	208	52	3,50	0,18
Sorvalahti	0,50	135	68	3,50	0,24
Pieni-Varpanen	0,25	325	81	3,50	0,28
Valkialampi	0,25	610	153	3,50	0,54
Valkialampi	0,50	806	403	3,50	1,41
Valkiainen	0,25	733	183	3,50	0,64
Valkiainen	0,50	289	145	3,50	0,51
Valkiainen	0,25	567	142	3,50	0,50
Valkiainen	0,50	178	89	3,50	0,31
Mustasenlampi	0,50	274	137	3,50	0,48
Mustasenlampi	0,25	101	25	3,50	0,09
Suuri-Varpanen	0,50	279	140	3,50	0,49
Suuri-Varpanen	0,25	474	119	3,50	0,42
Suuri-Varpanen	0,50	448	224	3,50	0,78
Suuri-Varpanen	0,25	136	34	3,50	0,12
Kontiolampi	0,25	385	96	3,50	0,34
Kontiolampi	0,50	210	105	3,50	0,37
Suuri-Varpanen	0,50	362	181	3,50	0,63
Suuri-Varpanen	0,25	226	57	3,50	0,20
Suuri-Varpanen	0,50	331	166	3,50	0,58
YHTEENSÄ	0,00	17 179	6 197	3,50	21,69
50 % sääntö	0,00	17 179	8 590	3,50	30,07

!!!

Edellä mainittu 50 % sääntö vaikuttaa voimakkaasti näin kapeilla vesialueilla, **välitulos suoran matematiikan kautta on 30 rakennuspaikkaa.**

Em. yleiskaavan mitoitusperusteiden mukaan rakentamiseen heikosti soveltuvilla alueilla ei synny yhtä paljon rakennusoikeutta kuin muilla rannoilla. Tällaisilla alueilla muunnettua rantaviivaa korjataan kertoimella 0,8. Näin saadaan säästettyä arvokkaita aluekokonaisuuksia rakentamiselta. Pienialaisten luontokohteiden säilyminen pystytään turvaamaan rakennusoikeuden järkevällä sijoittelulla.

Nyt käsiteltävällä lampialueella noin puolella rannoista on edellä mainittua heikkoa rakennettavuutta, eli kokonaislukemaan käytetään kerrointa 0,9 -> 30 rakennuspaikkaa x 0,9 = välitulos **27 rakennuspaikkaa.**

Käytettyyn rakentamisoikeuteen katsotaan em. yleiskaavan mukaan kuuluvaksi rakennuslain rantakaavaa koskevien säännöksiä voimaantulon 1.1.1969 jälkeen tilasta rakentamista varten erotetut kiinteistöt. Tässä tapauksessa erotettuja rakennuspaikkoja on 4 rakennuspaikkaa -> 27 - 4 = **23 rakennuspaikkaa.**

Yleiskaavassa samalle maanomistajalle kuuluvia alueita käsitellään yhtenä yksikkönä, jota rakennusoikeuslaskelma koskee. Maanomistusyksikön sisällä rantarakennuspaikkojen sijoittamista ei ole sidottu kiinteistöyksiköihin. **Samalle maanomistajalle kuuluvilla alueilla rakennusoikeutta voidaan siirtää saarista mantereelle ja alueelta toiselle.**

Mitoituslaskelmaa tulee pyrkiä noudattamaan mahdollisimman tarkasti maanomistajien tasa-  
puolisen kohtelun turvaamiseksi. Mikäli kuitenkin ranta soveltuu erityisen hyvin tai huonosti rakentamiseen tai on olemassa muu erityinen syy, voidaan kohtuullisuustekijät huomioon ottaen rakennusoikeuden määrää lisätä tai vähentää.

## **YHTEENVETO KAIKESTA EDELLÄ MAINITUSTA**

**Siirtojen suhteen pieniltä isommille vesistöille lopulta päädytään aivan samaan lopputulokseen eli 16 uutta rakennuspaikkaa, kun edellä saatu kokonaislukema 23 kerrotaan kaupungin alustavasti esittämällä siirtojen suhdeluvulla **0,7**.**

**Alustavassa kaavaluonnoksessa on esitetty ratkaisu, jossa 16 rakennuspaikkaa on siirretty isommille vesistöille (Saimaa, Hanhijärvi).**



DI Jarmo Mäkelä  
Heikinkatu 7  
48100 Kotka  
0400 220082  
jarmo.makela@karttaako.fi