

Mikkelin seudun ympäristölautakunnan lausunto kaavaehdotuksesta / Annilanranta

Mikkelin kaupunginhallitus pyytää Mikkelin seudun ympäristöpalvelujen lausuntoa Annilanrannan kaavaehdotuksesta 17.3.2022 mennessä. Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen alustavasti 6.2.2023 § 48. Annilanrannan asemakaava on jatkoa vuonna 2015 lainvoiman saaneelle Kirkonvarkauden asemakaavalle ja kaavan tavoitteena on kaavoittaa Kirkonvarkauden asemakaavan tapaan Kirkonvarkauden kaava-alueen eteläpuolelle pientaloasumiseen tarkoitettuja rantatontteja ja sisämaan tontteja. Lisäksi muutetaan Kirkonvarkauden asemakaavan korttelin 1 tilanne vastaamaan nykyistä tilannetta. Kaavalla muodostetaan uutta asemakaavoitettua aluetta 55 ha. Annilanrannan asemakaavassa on osoitettu 38 pientalotonttia, joista 11 on olemassa olevia rakennuspaikkoja. Uusista tonteista suurin osa on omarantaisia.

Kaava-alueella on voimassa vuonna 2015 lainvoiman saanut Moisio-Kyyhkylän osayleiskaava. Osayleiskaavassa Annilanrannan alue on osoitettu pääosin pientalovaltaisena asunto-, loma-asunto – ja matkailualueena. Alue on arvokasta harjualueita ja valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Porrassalmen historiallinen maisema).

Kaavan yleisen merkittävyyden takia lausunto tuodaan Mikkelin seudun ympäristölautakunnan päätettäväksi.

Ympäristölautakunnan lausunto

Moisio-Kyyhkylän osayleiskaavassa Annilanrannan kaava-alue on kokonaan tai lähes kokonaan merkitty geologisesti arvokkaaksi harjualueeksi ja valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Geologisesti arvokkaan harjualueen kaavamääräyksessä määrätään, että alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maisemakuvan, luonnonkauneuden, geologisten muodostumien sekä erikoisten luonnonolosuhteiden ja -esiintymien säilyminen. Valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä koskeva osayleiskaavan kaavamääräys kuuluu seuraavasti: *Alueen historiallisesti merkittävä kulttuurimaisema esihistoriallisine ja historiallisine muistoineen, sen ominaispiirteet, avoimet peltoalueet metsäsaarekkeineen, ja sulkeutuneine metsänreunoineen, sekä Moisio sairaalan asema maisemaa hallitsevana, on säilytettävä. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristöhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin.*

Yleiskaavaan on lisäksi merkitty Annilanrannan asemakaavan pohjoisosaa koskeva rajaus, jolla on osoitettu alue, jolla mahdollisesti sijaitsee arvokkaita kaskiraunioita. Kaskirauniot tulee muinaismuistolain mukaisesti säilyttää. Lisäksi osayleiskaavaan on merkitty Porrassalmen museotien itäpuolelle Annilanrannan asemakaava-alueen pohjoisosasta ns. Tonttulan alueen eteläpuolelle ulottuva ekologinen yhteys (10-50 metriä leveä puustoinen vyöhyke, jota mm. liito-orava voi käyttää liikkumisreittinään. Puuston alue ei saa olla 20 m pitempi ja puiden korkeuden on oltava liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä).

Moisio-Kyyhkylän osayleiskaavassa Annilanrannan alue on merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi. Ottaen huomioon tonttien lukumäärän, tonttien koon, rinnetonttien jyrkän profiilin ja rakennusoikeuden määrän alueen maisemakuva tulee muuttumaan radikaalisti. Asemakaavaehdotuksessa omarantaisten tonttien rantaan on osoitettu alueen osa, jonka luonnontilainen luonne tulee säilyttää, olemassa oleva puusto tulee säilyttää tai korvata uusintaistutuksilla. Erityisesti pienimmillä, jyrkkärantaisimmilla tonteilla rantapuuston säilyttäminen on käytännössä mahdotonta ottaen huomioon tontin rakentamisen vaatimat tasaukset ja rantasaunan rakentamismahdollisuuden, eikä olemassa olevan puuston korvaaminen uusilla istutettavilla puilla korvaa riittäväällä tavalla maiseman muutoksia. On selvää, että omarantainen rakentaminen muuttaa maisemakuvaa mutta esitetyn kaavaehdotuksen mukainen maankäyttö on ympäristölautakunnan näkemyksen mukaan ristiriidassa Moisio-Kyyhkylän osayleiskaavan geologisesti arvokasta harjualueita ja

valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä koskevien määräysten kanssa. Uusi rakennettava Kalevinranta -niminen katualue tekee leikkauksen harjun rinteeseen erityisesti Kalevinranta -kadun eteläosassa.

Ympäristölautakunta pitää hyvänä, että Porrassalmen museotien itäreuna on merkitty kaavaehdotukseen VL alueena, mikä mahdollistaa museotien historiallisen harjumaiseman säilymisen. Maiseman säilyminen saattaa muodostua ongelmalliseksi kohdassa, jossa uusi, uusille tonteille menevä Annilanranta niminen tie yhtyy Porrassalmen museotiehen. Museotien ja uuden tien väliin jätetty viherkaistale on paikoin liian kapea, jotta viherkaistale voisi säilyä riittävän puustoisena. Museotie on myös muutettu katualueeksi kaava-alueen pohjoisreunasta Annilanranta -kadun risteykseen saakka. Kaavaselistuksesta ei käy ilmi, onko museotietä tarkoitus muuttaa tai parantaa esim. kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamiseksi, ja miten mahdolliset muutokset vaikuttavat museotiehen ja museotien maisemakuvaan.

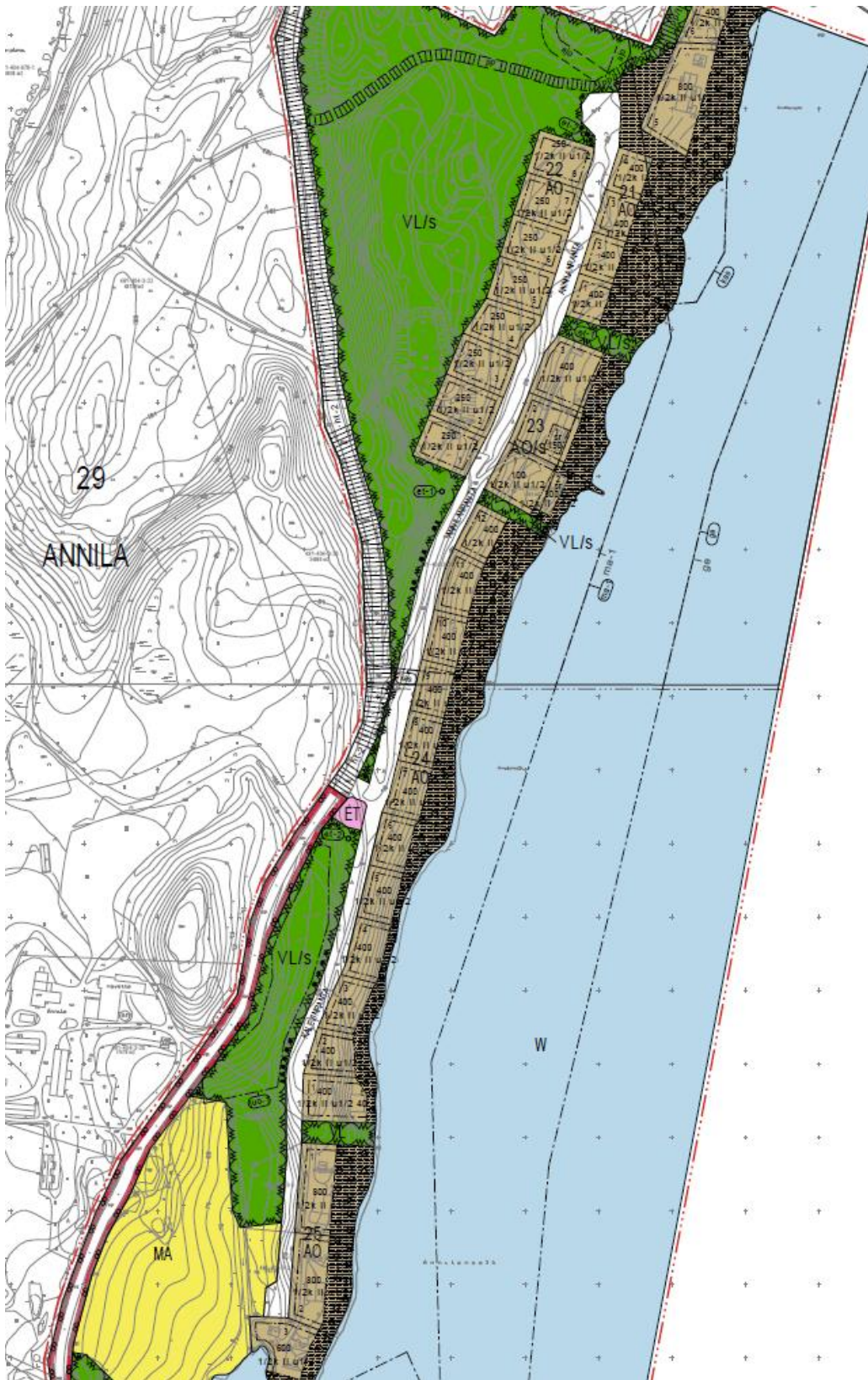
Ympäristölautakunta huomauttaa, että yleiskaavan mukainen ekologinen yhteys alueen etelä- ja pohjoisosien välillä ei toteudu riittävällä tavalla erityisesti kaava-alueen eteläosissa (Tonttulan alue). Ranta-alueelle ei myöskään ole jätetty yhteiskäyttöön soveltuvia vapaita ranta-alueita, joita esimerkiksi ei-omarantaisten tonttien asukkaat voisivat hyödyntää, eikä sellaisia vapaita ranta-alueita, jotka soveltuisivat esim. hulevesien johtamiseen tonteilta ja katualueelta. Ranta-alueelle on jätetty kolme hyvin kapeaa virkistysaluetta, joista kahteen on liitetty myös s -merkintä (Lähivirkistysalue, maisema- ja luontoarvoiltaan tärkeä metsä, jonka olemassa olevat ympäristöarvot säilytetään). Kaistaleet ovat niin kapeita, että puuston säilyminen muutaman kymmenen metrin levyisellä rakentamattomalla vyöhykkeellä on epätodennäköistä eikä esim. hulevesien johtamiseen tarvittavia ojia ole mahdollista alueelle kaivaa (erityisesti, jos samalla pyritään säilyttämään myös puusto ja muu kasvillisuus). Alueen viihtyisyyttä lisäisi huomattavasti, jos ranta-alueella olisi huomioitu paremmin maisemalliset tekijät ja mahdollisuudet ehjän maisemakuvan säilyttämiseen edes osalla kaavoitettavasta alueesta sekä varattu yhteiskäyttöön sopivia ranta-alueita. Kaavan VL-aluevaraukset sijoittuvat alueille, joita ei voi parhaalla mahdollisella tavalla hyödyntää virkistyskäyttöalueena (kosteaa ojanvarsilehto Porrassalmentien ja Kalevinrannan välissä ja kaava-alueen pohjoisosassa oleva VL -alue Porrassalmentien ja ei-omarantaisten tonttien välisellä alueella, joka on pääosin vanhaa maa-ainestenottoaluetta).

Kaavaselistuksessa on lueteltu selvitykset, joihin kaavaehdotuksen laatiminen perustuu. Alueelta on tehty luontoselvityksiä Moisio-Kyyhkylän osayleiskaavan laatimisen yhteydessä sekä osasta asemakaava-alueita uudet selvitykset nyt nähtävillä olevan Annilanrannan asemakaavan laatimista varten. Kaava-alueen pohjoisosasta valmistuu vielä maaliskuussa 2023 uusi liito-oravaselvitys, jonka mahdolliset havainnot ja johtopäätökset tulee ottaa huomioon kaavaehdotuksessa, mikäli alueelta todetaan liito-oravan esiintymisalueita. Luontoselvitysten lisäksi alueelta on tehty kulttuuriympäristöselvitys ja liikenneselvitys. Moisio-Kyyhkylä osayleiskaavassa olevan kaskiraunioita koskevan aluerajauksen osalta tulee selvittää, onko asemakaavaa varten tarpeen tehdä erillistä inventointia alueella mahdollisesti olevista kaskiraunioista, jotka tulee muinaismuistolain mukaisesti säilyttää.

Lisäksi ympäristölautakunta pyytää huomioimaan, että tonttien kapeuden ja rantasaunan rakentamismahdollisuuden vuoksi useiden lähikkäin sijaitsevien rantasaunojen ja esim. paljujen lämmityssavut saattavat aiheuttaa viihtyvyyden- ja jopa terveyshaittaa.

Lausunto on valmisteltu yhdessä ympäristönsuojelun ja terveysvalvonnan viranhaltijoiden kanssa.

OTE ANNILANRANNAN ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA





Alueen osa, jolla mahdollisesti sijaitsee historiallisesti arvokkaita kaskiraunioita. Kaskirauniot tulee muinaismuistolain mukaisesti säilyttää.



Geologisesti arvokas harjualue. Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maisemakuvan, luonnonkauneuden, geologisten muodostumien sekä erikoisten luonnonolosuhteiden ja -esiintymien säilyminen.



Ekologinen yhteys. 10-50 m leveä puustoinen vyöhyke, jota mm. liito-orava voi käyttää liikkumisreittinään. Puuton alue ei saa olla 20 m pitempi ja puiden korkeuden on oltava liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä.



Viheryhteys. Porrassalmen museotien vartta kehitetään virkistysalueita yhdistävänä reittinä jolla edistetään alueen virkistys- ja ulkoilumahdollisuuksia. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee sovittaa yhteen museotien maisema-arvot ja kaavan mahdollistama rakennettu ympäristö.



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö RKY 2009, Porrassalmen historiallinen maisema. Alueen historiallisesti merkittävä kulttuurimaisema esihistoriallisine ja historiallisine muistoineen, sen ominaispiirteet; avoimet peltoalueet metsäsaarekkeineen ja sulkeutuneine metsänreunoineen sekä Moision sairaalan asema maisemaa hallitsevana, on säilytettävä. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristöhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin.