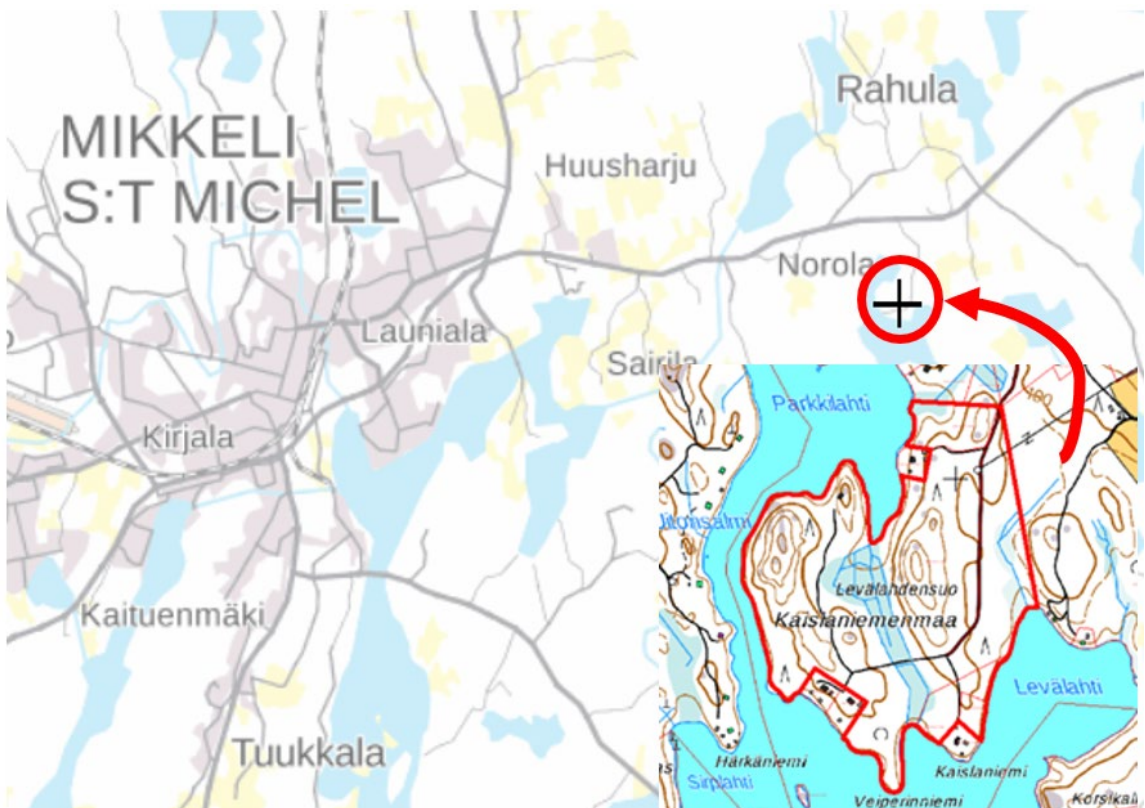


Mikkelin kaupunki

5103

KAISLANIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN KUMOAMINEN

31.3.2021



Kaavamutosalue sijoittuu Mikkelin keskustan itäpuolelle

Vireille tulo 3.6.2020

OAS nähtävillä 3.6 - 3.7.2020

Kaupunkiympäristölautakuntakunta hyväksynyt 20.4.2021 § 68
Kaupunginhallitus alustavasti hyväksynyt 10.5.2021 § 185

Kaavaehdotus nähtävillä 19.5. - 18.6.2021

Kaupunginhallitus hyväksynyt _____



Heikinkatu 7
48100 Kotka
www.karttaako.fi

Asemakaavan kumoamisen selostus, joka koskee 31.3.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.

1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijoittuu Mikkelin kuntakeskuksen itäpuolelle, valtatie 5:n eteläpuolelle Rahulaan, Ylimmäinen nimisen järven ranta-alueelle. Mikkelin keskustasta alueelle on noin 10 kilometriä. Suunniteltava kokonaisuus muodostuu tiloista 491-416-1-243 Kaihlaniemi (osa), 491-416-1-268 Katinkulta, 491-416-1-240 Niemelä ja 491-416-1-269 Haaparanta. Kuva sijainnista kansilehdellä.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on ”Kaislaniemen ranta-asetakaavan kumoaminen”. Tarkoituksena on kumota Kaislaniemen ranta-asetakaava. Alueelle on poikkeamisluvalla sallittu omakotirakentamista, lisäksi suunnittelualueelle ja lähiympäristöön on yleiskaavassa osoitettu useita ympärivuotisia rantarakennuspaikkoja. Kaava-alueelle olisi tavoitteena rakentaa vielä ympärivuotista asumista. Ranta-asetakaava ei kaavamuotona salli päämaakäyttömuotona ympärivuotista omakotiasumista, joten selkeämpää on kumota ranta-asetakaava ja suunnitella maankäyttöä jatkossa yleiskaavan pohjalta. Yleiskaava on alueelle laadittu ranta-asetakaavan jälkeen.

Kaava-alueen koko on noin 37 hehtaaria, josta suurin osa on maa- ja metsätalousaluetta.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- Tilastolomake
- Vastineet kaavaehdotuksesta annetusta palautteesta

- Ranta-asetakaavakartta merkintöineen 1:2 000

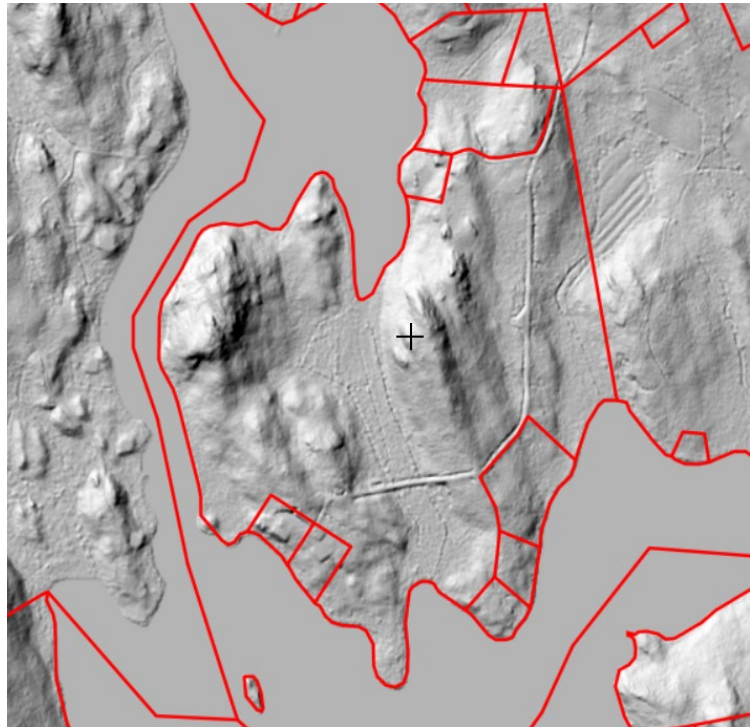
2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu alueesta Mikkelin kaupunkialueen itäpuolella, vajaa 10 kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta itään. Yleissilmäyskartta sijainnista on selostusosan kannessa.

Alueella on jonkin verran korkeuseroja, se ilmenee maanmittauslaitoksen ylläpitämän karttapaikan (karttapaikka.fi) rinnevarjostusaineistosta. Aineistosta voi havaita, että Kaislaniemen pohjoisosassa on maaston korkeimmat kohdat. Maasto hiukan mataloituu etelämpänä, mutta sielläkin maasto selkeästi kohoaa sisämaahan mentäessä. Poikkeus maastossa on oikeastaan Kaislaniemen keskisosassa pohjois-eteläsuuntainen



alava ja kostea alue, joka on kartoissa nimetty Levälahden suoksi. Alavahko paikka sijoittuu myös aivan kaava-alueen pohjoisreunaan, Parkkilahden itärannalle. Muilta osin maastoon sijoittuu hyviä rakennuspaikkoja ja jokainen yleiskaavan sekä ranta-asemakaavan mukainen rakennuspaikka on hyvin rakennettavissa.

2.1.2 Luonnonympäristö

Alueelle on tehty ympäristöselvitys ranta-asemakaavaa laadittaessa, jolloin alueelta ei ole löytynyt erityisiä luonnonarvoja. Maisemallisesti merkittävimmäksi kohteeksi alueella on luokiteltu eteläosan kärki, Veiperinniemi. Yleiskaavaa varten tehtyjä inventointeja on koko Sairilan osayleiskaavan alueelle tehty 1990-luvulla sekä 2000-luvun alussa (mm. liito-orava).

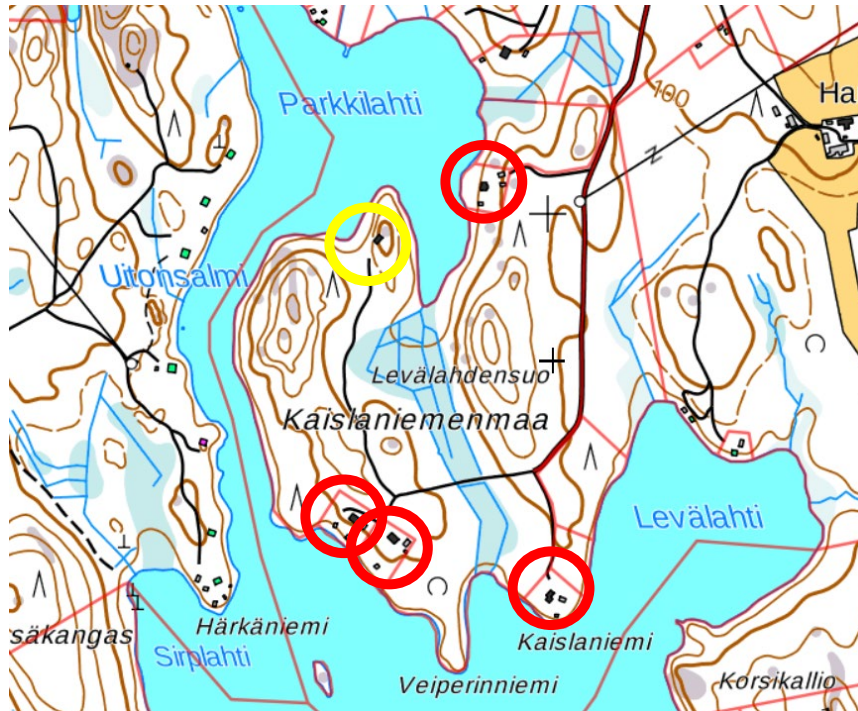
Yleiskaavoituksen yhteydessä alueella ei ole todettu erityisiä luonnon- tai maisemallisia arvoja.

Etelä-Savon maakuntakaavan yhdistelmässä alueelle ei ole osoitettu merkintöjä.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaislaniemeen kulkee yksityistie, joka kulkee koko alueen läpi haarautuen jo rakennetuille kiinteistöille. Tieyhteys palvelee koko Kaislaniemeä. Alueella on yleiskaavan sekä asemakaavan mukaisia rakennettuja mökki- ja asuinkiinteistöjä.

Alue on jakautunut ranta-asemakaavan mukaisiin rakennustontteihin sekä yleiskaavan mukaisiin tontteihin. Tällä hetkellä alueelle on rakentunut pelkästään vakituista asutusta kummankin kaavamuodon mahdollistamana.



Kaislaniemen ranta-asemakaava-alueen rakennetut rakennuspaikat keltaisella ja yleiskaavan perusteella toteutetut punaisella

Kaava-alueen pohjoispuolinen paikka, joka on lähellä niemen kärkeä, sijaitsee osin asemakaavan M-alueella. Tälle alueelle on aikoinaan myönnetty poikkeamislupa loma-asunnon rakentamiseksi. Muut paikat sijoittuvat varsinaisen nyt kumottavan asemakaava-alueen ulkopuolelle ja ne on toteutettu yleiskaavan perusteella.

2.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisten henkilöiden omistuksessa.

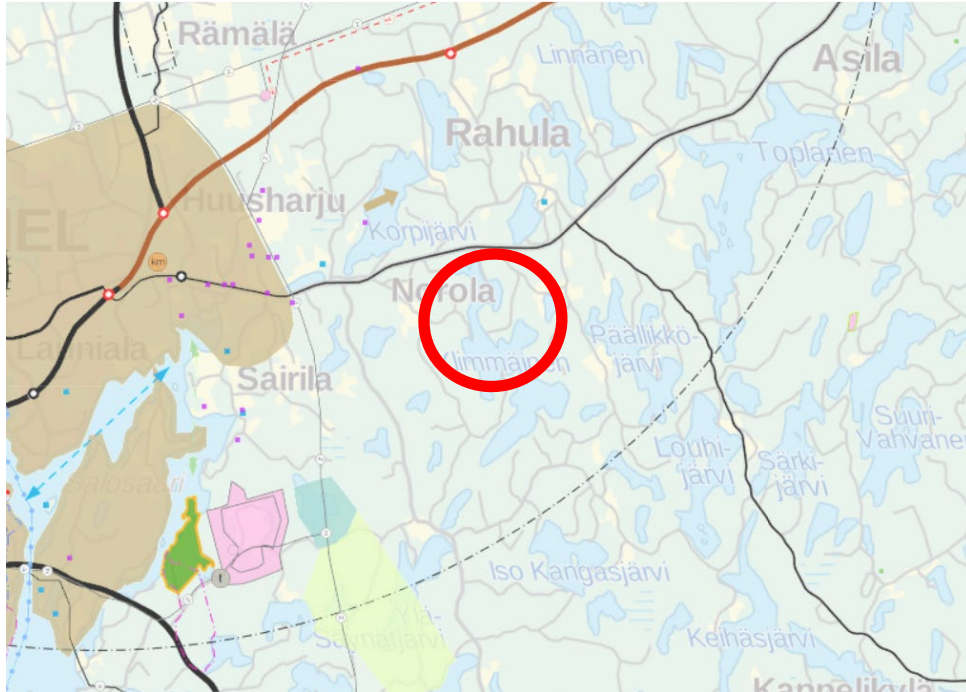
2.2 Suunnittelutilanne

MAAKUNTAKAAVA

Etelä-Savon maakuntakaava on hyväksytty alun perin vuonna 2010 ja Ympäristöministeriö vahvisti sen 21.12.2011. 1. vaihemaakuntakaava on vahvistunut vuonna 2016 ja se käsitteli maakunnan tuulivoimakysymyksiä. 2,

vaihemaakuntakaava on hyväksytty vuonna 2016 ja siinä on päivitetty vuoden 2010 maakuntakaava kaikkien aluevaraustyyppien osalta.

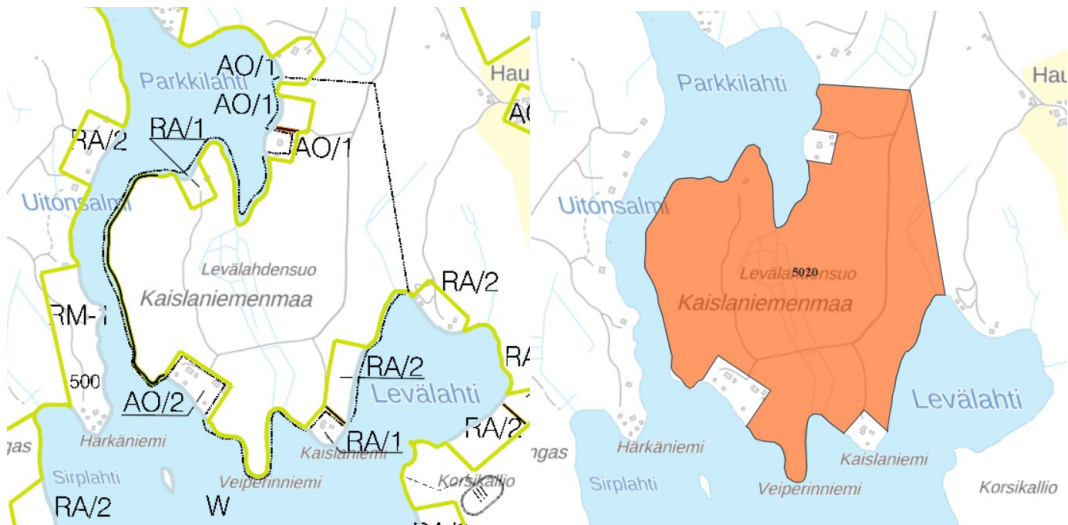
Suunnittelualueella on maakuntakaavassa ei ole merkintöjä; lukuun ottamatta Hirolan varalaskupaikan suoja-alueen merkintää (svl2 8.666).



Ote Etelä-Savon maakuntakaavasta, suunnittelualue ympyröity punaisella

YLEISKAAVA

Alueelle on laadittu Sairilan osayleiskaava, joka on hyväksytty Mikkelin kaupunginvaltuustossa 5.5.2003 § 44. Yleiskaavassa aluevaraukset vastaavat ranta-
asemakaavan varauksia. Informatiivisena merkintänä on osoitettu ranta-
asemakaavan aluerajaus. Yleiskaavasta on lisäksi havaittavissa, että lähiympäristöön
on osoitettu useita ympärivuotisen asumisen rakennuspaikkoja.



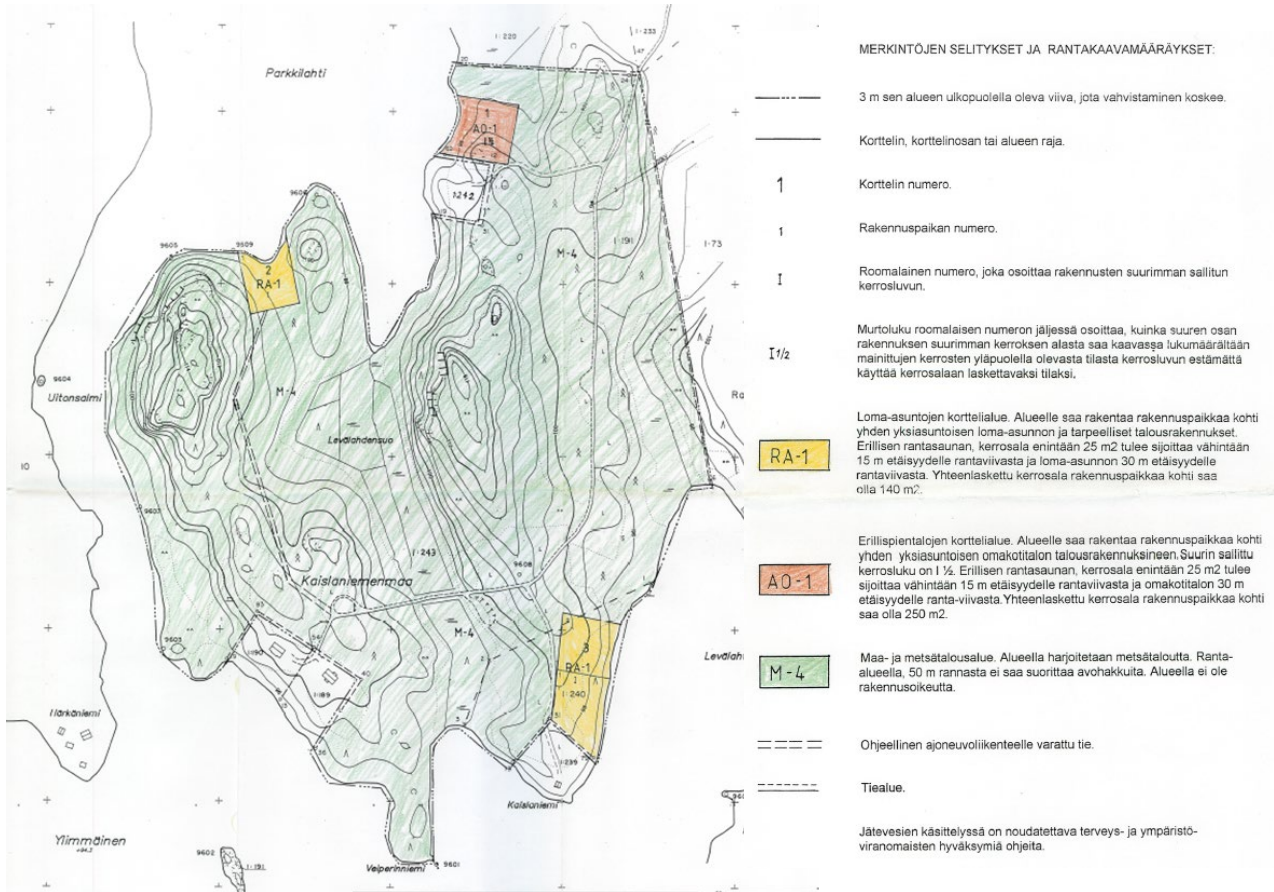
Ote Sairilan yleiskaavasta sekä asemakaavan aluerajaus (Mikkelin kaupungin karttapalvelu)

Yleiskaava tulee jatkossa ohjaamaan alueen rakentamista.

Asemakaavaratkaisun ja yleiskaavan suhdetta on selostettu tarkemmin kohdassa 4.4. Asemakaavan kumoamisen tavoitteet.

RANTA-ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa Kaislaniemen ranta-asemakaava, jonka on hyväksytty Mikkelin maalaiskunnan kunnanvaltuuston päätöksellä 26.1.1998 § 6 ja edelleen vahvistunut Etelä-Savon ympäristökeskus 20.11.1998 antamalla päätöksellä.



Ote voimassa olevasta Kaislaniemen ranta-asemakaavasta sekä kaavamääräyksistä

RAKENNUSJÄRJESTYS

Nyt voimassa oleva Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2017.

POHJAKARTTA

Ranta-asemakaavan kumoamisen pohjakarttana on alkuperäinen ranta-asemakaavan pohjakartta. Karttaan on osin päivitetty kiinteistöjaotusta informatiivisena kesän 2020 tilanteen mukaisena.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

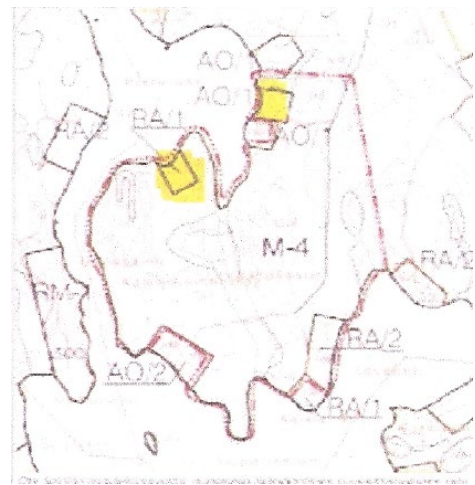
Aloite kaavan laatimiseen on tullut alueen maanomistajilta sekä kaupungilta. Alueelle on tarkoituksena rakentaa vakituista asutusta. Koska alueella on pääosin loma-asutuksen rakentamista ohjaava ranta-asemakaava, tulee se kumota, jotta poikkeamisprosessi olisi jatkossa selkeämpi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta on tiedotettu paikallislehdessä ja kirjeitse kaava-alueen sekä lähialueen maanomistajille. Suunnitelmat on pidetty nähtävillä kaupungin virastotalolla sekä kaupungin nettisivuilla 3.6-3.7.2020. Aineistosta on pyydetty lausunnot Etelä-Savon maakuntaliitolta, Etelä-Savon ELY-keskukselta, kaupungin rakennusvalvonnasta ja Mikkelin seudun ympäristöpalveluilta. Lausunnot ei tullut.

Kaavan vireilletulon yhteydessä asiasta on saapunut yksi kirjallinen mielipide.

Mielipide 12.6.2020. Mielipiteessä on tuotu esiin, että halutaan kaava-alueen pohjoisosassa olevan vakituisen asumisen mahdollistava rakennuspaikan säilyvän.

VASTINE: Rakennuspaikka säilyy kumoamisen myötä. Ranta-asemakaavan kumoamisen myötä alueelle jää voimaan Sairilan osayleiskaava. Rakennuspaikka on yleiskaavassa osoitettu vakituisen asumisen rakennuspaikkana (AO), jonka rakennusoikeus on 200 k-m² + 120 k-m².



Vastineessa on esitetty kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevan RA-paikan muuttamista vakituisen asumisen rakennuspaikaksi.

VASTINE: Kaavaprosessin tarkoituksena on kumota ranta-asemakaava ja saattaa Sairilan osayleiskaavan mukainen kaavatilanne voimaan. Yleiskaavaan ei ole tässä prosessissa mahdollisuutta tehdä muutoksia. Yleiskaavaan tehtävistä muutoksista vastaa kaupunki, mutta tällä hetkellä yleiskaavan muutos ei ole vireillä. Mikäli yleiskaavan muutos joskus käynnistyy, on siinä yhteydessä mahdollista tehdä esittävä vastaavaa muutosta tehtäväksi. Sinänsä esitetty muutos sopii alueelle, koska lähiympäristöön on yleiskaavassa jo tälläkin hetkellä esitetty vakituista asumista.

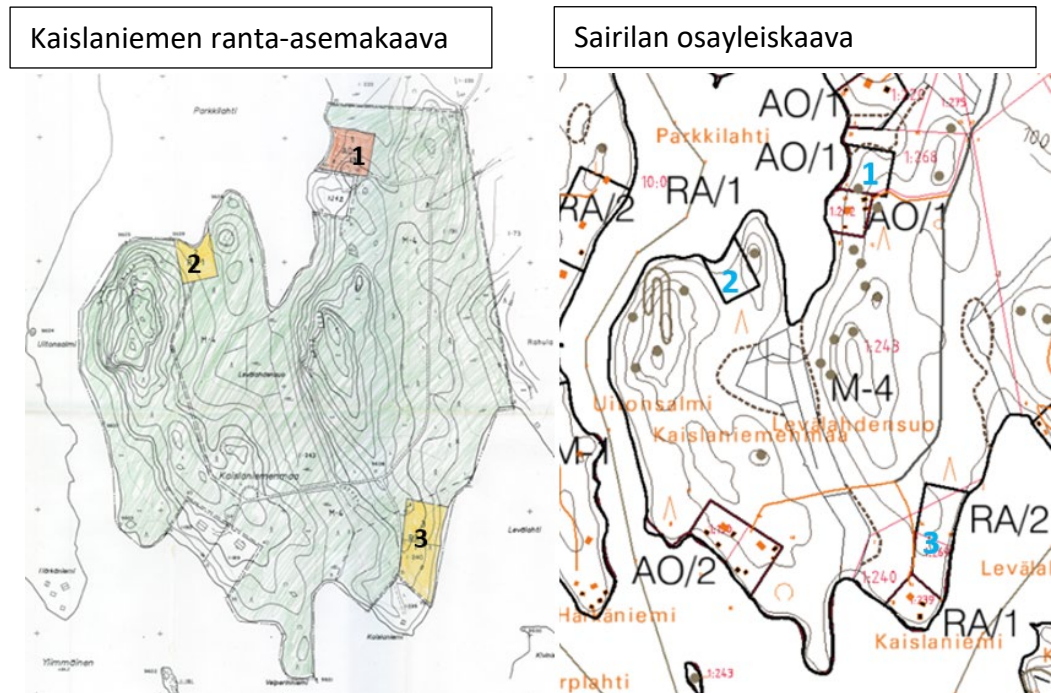
3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumista ja vuorovaikutusta on kuvattu tarkemmin liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

3.3 Asemakaavan kumoamisen tavoitteet

3.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alueella ranta-asemakaavan kumoamisen tavoitteena on saattaa yleiskaava ohjamaan alueen rakentamista. Yleiskaavan kumoamisella ei ole tarkoitus heikentää maanomistajien asemaa nykyiseen kaavatilanteeseen verrattuna. Nykyisessä yleiskaavassa alueelle on osoitettu paljon asuinrakentamista ja alueen läheisyyteen on myös muodostunut vakituista asumista varsinaisen ranta-alueen ulkopuolelle.



Asemakaavan ja yleiskaavan suhde Kaisaniemen alueella

Asemakaavan ja yleiskaavan suhdetta analysoitaessa on syytä keskittyä ranta-asemakaavassa osoitettuihin rakennuspaikkoihin, joita on yhteensä 4 kpl. Edellisessä kuvassa on analysoitavat kohteet osoitettu numeroin.

RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

Ranta-asemakaava	Yleiskaava
1. AO-1 merkinnällä osoitettu rakennuspaikka. Kaavan mukainen rakennuspaikka on kooltaan noin 4900 m ² ja sen rakennusoikeus on 250 k-m² .	1. AO/1 merkinnällä osoitettu rakennuspaikka. Kaavan mukainen rakennuspaikka on kooltaan noin 5820 m ² ja sen perusteella rakennusoikeus 200 k-m ² + talousrakennuksiin lisäksi 120 k-m ² , yht. 320 k-m² .
2. RA-1 merkinnällä osoitettu lomarakennuspaikka. Kaavan mukainen rakennuspaikka on kooltaan noin 3700 m ² ja sen rakennusoikeus 140 k-m² .	2. RA/1 merkinnällä osoitettu lomarakennuspaikka. Rakennuspaikan koko n. 5010 km ² . Rakennusoikeus pinta-alan mukaan 200 k-m² .
3. RA-1 merkinnällä osoitetut rakennuspaikat 2 kpl. Kaavan mukaiset rakennuspaikat ovat kooltaan noin 4500 m ² ja 4500 m ² ja rakennusoikeus 140 k-m²/rakennuspaikka .	3. RA/1 merkinnällä osoitettu lomarakennuspaikka 2 kpl. Rakennuspaikan koot 5160 m ² ja 6150 m ² . Rakennusoikeus pinta-alan mukaan 200 k-m²/rakennuspaikka .
YHTEENVETO	
Asemakaavan kumoamisella kaikkien rakennuspaikkojen rakennusoikeudet nousevat. Yleiskaavan tultua voimaan maanomistajien asemaa ei heikennetä ranta-asemakaavaan verrattuna rakennusoikeuksien osalta.	

ETÄISYYDET RANTAVIIVASTA

	Ranta-asemakaava	Yleiskaava (raken.jär. mukaan)
AO	30 metriä	Max. 120 k-m ² = 30 m 120-200 k-m ² = 40 m Yli 200 k-m ² = 50 m
RA	30 metriä	Max. 120 k-m ² = 30 m 120-200 k-m ² = 40 m Yli 200 k-m ² = 50 m
Sauna max. 25 k-m ²	15 metriä	10 metriä
Sauna max. 35 k-m ²	-	20 metriä.
YHTEENVETO		
Asemakaavan kumoamisella AO-rakennuspaikkojen rakentamisetäisyys kasvaa rantaviivasta katsoen, mikäli rakennetaan yli 120 k-m ² kokoinen omakotitalo. Yleiskaavassa rakennuspaikoilla enintään 25 k-m ² saunan saa rakentaa 5 metriä lähemmäs rantaviivaa kuin ranta-asemakaavassa. Yleiskaava-alueella mahdollistetaan myös 35 k-m ² saunan rakentaminen, ranta-asemakaavassa saunan maksimikooksi on määrätty 25 k-m ² .		

Yleiskaavan muutoksella rakennuspaikkojen koot pysyvät pitkälle samoina tai kasvavat. Lisäksi rakennuspaikkokohtaiset rakennusoikeuden määrät kasvavat AO-alueella 70 k-m² ja RA-alueilla 60 k-m².

Maa- ja metsätalousalue on osoitettu tavanomaiseksi metsätalouden alueeksi, jolla ei ole rakennusoikeutta. Ranta-asemakaavassa on määrätty, että avohakkuuta ei saa ulottaa 50 metriä lähemmäs rantaviivaa. Yleiskaavassa metsäalue on osoitettu merkinnällä M-1, maa- ja metsätalousalue, jonka rantarakennusoikeus on merkitty kartalle. M-1 alueella voi muulla kuin ranta-alueella rakentaa tavanomaisen hajakentämisen puitteissa.

Maa- ja metsätalouden osalta alueella automaattinen maisematyölupavelvoite poistuu ranta-asemakaavan kumoamisen myötä. Yleiskaavassa määrätään maisematyöluvasta seuraavasti:

3. MAISEMATYÖLUPA

150 metrin levyisellä rantavyöhykkeellä olevilla maa- ja metsätalousalueilla, luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä sekä maisemallisesti arvokkailta alueilla on kaivamis-, tasoittamis-, louhimis- tai täyttämistyö tai muu näihin verrattava toimenpide luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty. Puunkaato on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä tarkoitetaan. Lupa ei ole tarpeen mikäli toimenpide on kaupunginhallituksen hyväksymien metsänhoito-ohjeiden periaatteiden mukaisesti laadittujen metsänhoito-suunnitelmien mukainen. (MRL 43§ 2.momentti)

Maa- ja metsätalouden harjoittaminen pysyy kaavan kumoamisen myötä edelleen alueen päämaankäyttömuotona.

4 ASEMAKAAVAN KUMOAMISEN KUVAUS

4.1 Asemakaavan kumoamisen mitoitus

Kaavaratkaisu on edellisellä sivulla esitettyjen tavoitteiden mukainen.

Kumoamisalueen koko on yhteensä noin 37 ha.

Kaavaratkaisulla kumotaan M-4 aluetta 35,56 ha, AO-1 aluetta 0,4935 ha, RA-1 aluetta 1,26 ha. Alueelle ei ole osoitettu katuja.

Rakennusoikeutta **RA-1**-alueilla kumoutuu $3 \times 140 \text{ k-m}^2 = 420 \text{ k-m}^2$.

Rakennusoikeutta **AO** -alueella kumoutuu $1 \times 250 \text{ k-m}^2 = 250 \text{ k-m}^2$.

Rakennusoikeutta asemakaava-alueella kumoutuu yhteensä **670 k-m²**.

Yleiskaava sallii kumottavan asemakaavan alueella maksimissaan 920 k-m².

RANTAMITOITUS

Alkuperäisen ranta-asemakaavan mukaan kumottavalla alueella on rantaviivaa noin 2500 metriä, josta mitoittavaa rantaviivaa noin 1680 metriä. Alueelle on osoitettu 4 kpl rakennuspaikkoja, joten se tarkoittaa 2,4 rakennuspaikkaa / mitoittava rantaviivakilometri. Mitoitus pysyy samana myös yleiskaavassa ja jää hyvin matalaksi.

4.2 Kaavan vaikutukset

4.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaavaratkaisulla mahdollistetaan alueen yleiskaavalla toteutettava rakentaminen. Yleiskaava on alueella rakennuspaikkamäärältään samanlainen kuin ranta-asemakaava, joten ranta-asemakaavan kumoamisella ei ole vaikutusta rakennuspaikkoja lisäävästi. Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus muuttuu muutamalla kymmenellä neliöllä rakennuspaikkaa kohden, joten rakennuspaikkakohtainen rakennusmäärä voi lisääntyä. Toisaalta yleiskaava ympäristössä mahdollistaa samanlaisen rakennusoikeuden määrän, joten rakennusoikeuden lisäys sopeutuu ympäristöönsä hyvin. Rakennusoikeuden lisäys ei ole kokonaisuuden kannalta alkutilanteeseen nähden merkittävä, rakennuspaikkakohtaisesti 60-70 k-m², mutta nousu tapahtuu vain neljällä rakennuspaikalla.

Rakennuspaikkoja kumottavalla alueella on osoitettu yksi vakituiseen asumiseen sekä yleiskaavassa ja samoin asemakaavassa. Yhdyskuntarakenteeseen ei kumoamisella ole suoranaista vaikutusta, koska yleiskaavassa tilanne on rakentamisen suhteen sama kuin ranta-asemakaavassa.

Myöskään lähiympäristön naapureihin ei kaavan kumoamisella ole erityisiä vaikutuksia. Kaislaniemen alueella noudatetaan jatkossa Sairilan osayleiskaavan määräyksiä, kuten lähiympäristössä. Rakennusoikeuden määrät ovat lähiympäristön kanssa jatkossa samalla tasolla.

4.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ja maisemaan

Alueella ei ole todettu erityisiä luontoarvoja. Luonnonympäristön kannalta erityisiä alueita tai kohteita ei ole osoitettu asemakaavalla, eikä niitä ole todettu myöskään yleiskaavalla. Ranta-asemakaavassa maisemallisesti erityisin alue on todettu olevan Veiperinniemi. Ranta-asemakaavan kumoamisen myötä tämä alue jää edelleen rakentamattomaksi, joskaan aluetta ei yleiskaavassa ole myöskään erityisemmin arvotettu.

Maa- ja metsätalouden osalta tilanne pysyy vastaavana ja metsätalouden harjoittaminen alueella sallitaan entiseen tapaan. Varsinainen ranta-asemakaavaa koskeva maisematyövelvoite poistuu ja voimaan astuu yleiskaavan määräys maisematyöluvan tarpeesta. Puunkaato on sen mukaan luvanvaraista 128 §:n mukaan. 128 § 2 mom. sanotaan, että puiden kaato on yleiskaava-alueella kielletty ainoastaan, jos yleiskaavassa niin määrätään. Puiden kaato on sallittua normaalisti yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi osoitetulla alueella, kuten tässä tapauksessa Sairilan osayleiskaavan alueella Kaislaniemessä.

4.2.3 Vaikutukset vesistöön

Kumoamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia vesistöön. Rakennuspaikkojen määrä ei kasva kaavan kumoamisen myötä. Myöskään käyttötarkoitukset eivät muutu. Rakennusoikeuksien määrä kasvaa rakennuspaikoilla hiukan, mutta vain neljän rakennuspaikan osalta. Rakennusoikeuksien määrä saattaa vaikuttaa esim. rakennuspaikoilla varustelutason nousua, mutta toisaalta esim. velvoitteet jätevesien käsittelyn suhteen ovat silloin mahdollisesti tiukemmat. Jätevesien käsittelyssä on molemmissa kaavatasoissa edellytetty kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen edellyttämää tasoa, joten vaikutukset siltä osin vesistöön on huomioitu. Kokonaisuudessaan kaavan kumoamisen vaikutukset vesistöön jäävät hyvin pieniksi.

5 TOTEUTUS

Maanomistajat voivat ryhtyä kaavan kumoamisen seurauksena toteuttamaan yleiskaavan mukaista rakentamista. Kaupunki seuraa yleiskaavan toteuttamista rakennuslupamenettelyn yhteydessä rakennusvalvonnan avulla.

Karttaako Oy



Hanna Nirkko
Ins. AMK
YKS 591



Jarmo Mäkelä
DI
YKS 125

MIKKELIN KAUPUNKI

Kaavoitusinsinööri Mimma Frosti
Maaherrankatu 9-11, 3.krs
PL 33
50101 Mikkeli
p. 040 129 4250
mimma.frosti@mikkeli.fi

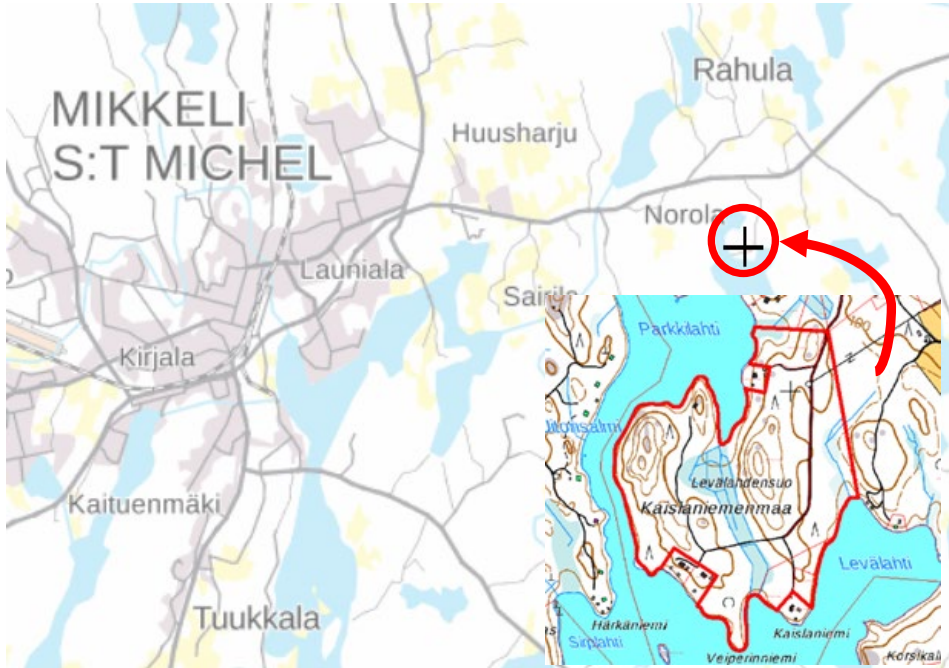
Liitteet: Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.6.2021, päivitetty 31.3.2021
Liite 2 Asemakaavan seurantalomake 31.3.2021
Liite 3 Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet 31.8.2021
Liite 4 Ranta-asemakaavakartta 31.3.2021

MIKKELIN KAUPUNKI

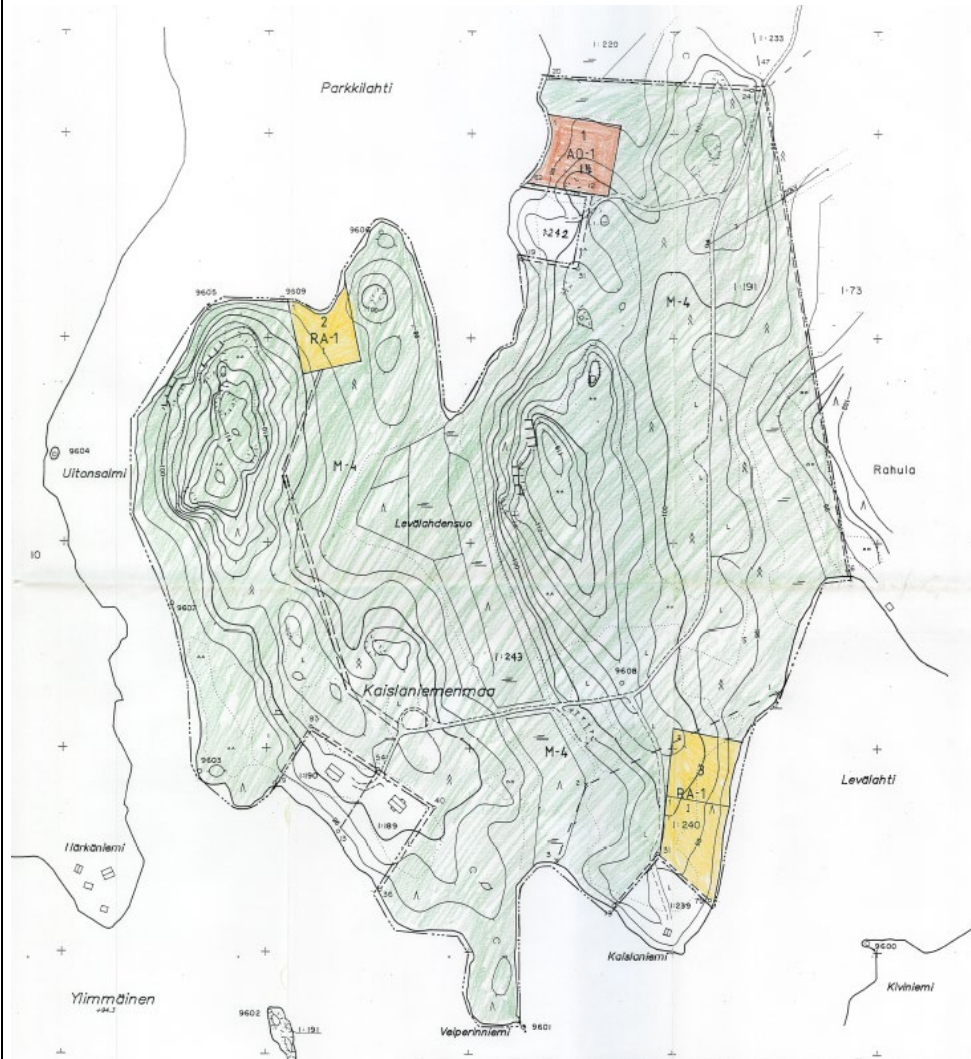
KAISLANIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN KUMOAMINEN, 5103

ASEMAKAAVAN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (päivitetty 31.3.2021)

Alla oleva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 1.1.2000 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain sisältämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimista koskevan 63 §:n hengessä.

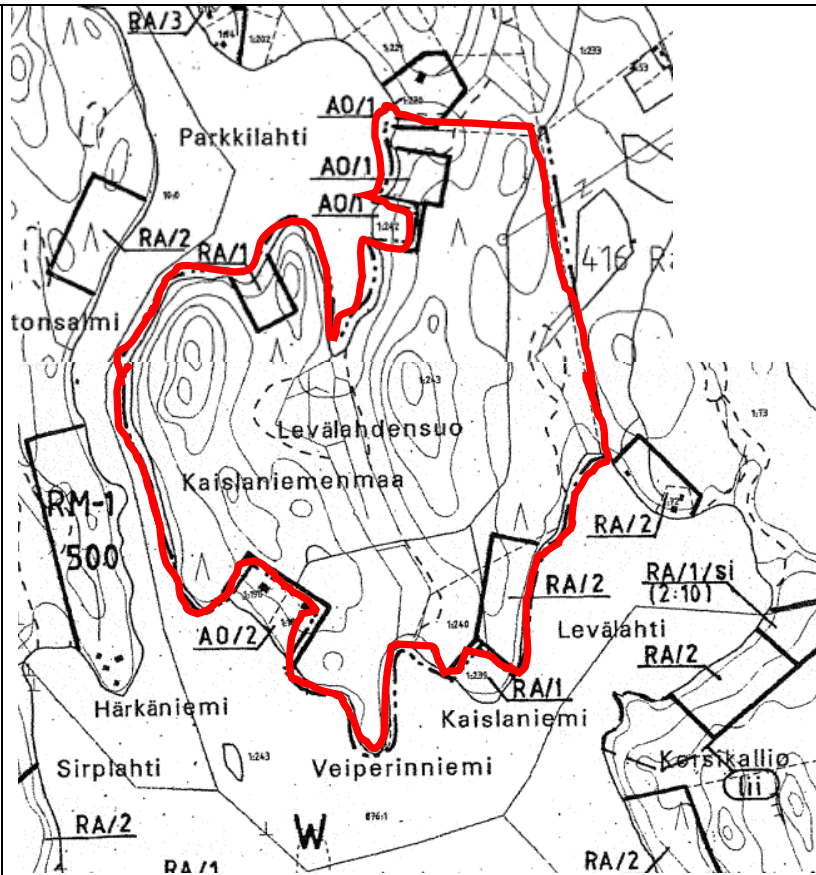
<p>Alue ja suunnittelun kohde:</p>	<p>Suunnittelualue sijoittuu Mikkelin kuntakeskuksen itäpuolelle, valtatie 5:n eteläpuolelle Rahulaan, Ylimmäinen nimisen järven ranta-alueelle. Mikkelin keskustasta alueelle on noin 9,5 kilometriä. Suunniteltava kokonaisuus muodostuu tiloista 491-416-1-243 Kaihlaniemi (osa), 491-416-1-268 Katinkulta, 491-416-1-240 Niemelä ja 491-416-1-269 Haaparanta.</p>  <p><i>Alueen sijainti Mikkelin keskustaan nähden sekä likimääräinen aluerajaus.</i></p>
<p>Kumoamisen tavoitteet:</p>	<p>Tarkoituksena on kumota Kaislaniemen ranta-asemakaava. Alueelle on poikkeamisluvalla sallittu omakotirakentamista, lisäksi suunnittelualueelle ja lähiympäristöön on yleiskaavassa osoitettu useita ympärivuotisia rantarakennuspaikkoja. Kaava-alueelle olisi tavoitteena rakentaa vielä ympärivuotista asumista. Ranta-asemakaava ei kaavamuotona salli päämaakäyttömuotona ympärivuotista omakotiasumista, joten selkeämpää on kumota ranta-asemakaava ja suunnitella maankäyttöä jatkossa yleiskaavan pohjalta. Yleiskaava on alueelle laadittu ranta-asemakaavan jälkeen.</p>
<p>Kaavallinen tilanne:</p>	<p>Suunnittelualueella on voimassa Kaislaniemen ranta-asemakaava (alkup. rantakaava), joka on hyväksytty Mikkelin maalaiskunnan kunnanvaltuuston</p>

päätöksellä 26.1.1998 § 6 ja edelleen vahvistunut Etelä-Savon ympäristökeskus 20.11.1998 antamalla päätöksellään. Ranta-
 asemakaavassa alueelle on osoitettu kolmeen kortteliin rakennuspaikkoja
 yhteensä 4 kpl, joista 3 kpl lomarakentamiseen ja 1 kpl erillispientalojen
 rakennuspaikaksi. Lisäksi alueelle on osoitettu laajahkosti maa- ja
 metsätalousaluetta, käytännössä pääosin tilan Kaihlaniemi -alueelle.
 Alueelle on osoitettu kaavassa ohjeelliset tieyhteydet.



Ote Kaislaniemen ranta-asemakaavasta

Alueelle on laadittu Sairilan osayleiskaava, joka on hyväksytty Mikkelin kaupunginvaltuustossa 5.5.2003 § 44. Yleiskaavassa aluevaraukset vastaavat ranta-asemakaavan varauksia. Informatiivisena merkintänä on osoitettu ranta-asemakaavan aluerajaus. Yleiskaavasta on lisäksi havaittavissa, että lähiympäristöön on osoitettu useita ympärivuotisen asumisen rakennuspaikkoja.



Ote Sairilan osayleiskaavasta, punaisella likimääräinen suunnittelualueen raja

Etelä-Savon maakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu merkintöjä.

Mielipiteen esittäminen:

Suunnitelman nähtävillä olon aikoina alueen asukkailla, maanomistajilla ja yhteisöillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa (osalliset) on mahdollisuus esittää oma mielipiteensä kaavoitus-työn kulusta. Osalliset voivat esittää kysymyksiä ja toivomuksia kaavoit-tajalle myös virallisten nähtävillä oloaikojen ulkopuolella koko kaavoitus-prosessin ajan.

Kaupungin yhteystiedot (virallinen posti):

Mikkelin kaupunki
 Minna Frosti
 Kaavoitusinsinööri
 p. 040 129 4250
 etunimi.sukunimi@mikkeli.fi
 Maaherrankatu 9-11, 50101 MIKKELI

Kaavan laatija:

Karttaako Oy / Hanna Nirkko
 Heikinkatu 7
 48100 KOTKA
 p. 045 2533454
hanna.nirkko@karttaako.fi

<p>Asemakaavan ympäristövaikutusten arviointi</p>	<p>Suunnittelun eri vaiheissa pyritään selvittämään kaavamuutoksen tulevia ympäristövaikutuksia ja niiden merkittävyyttä sekä mahdollisten kielteisten vaikutusten minimoimista. Erityistä huomiota kiinnitetään:</p> <ul style="list-style-type: none"> · Ylimmäinen vesistöön ja sen ympäristöön · maiseman säilymiseen · yhdyskuntarakenteeseen · lähialueella lomaileviin ja maata omistaviin
<p>Osalliset:</p>	<p>Osallisia ovat kaikki, jotka kokevat kuuluvansa kaavan vaikutuspiiriin. Näistä mainittakoon mm. seuraavat:</p> <p>Aukkaat ja yhdistykset</p> <ul style="list-style-type: none"> · lähialueen asukkaat, kesämökkiläiset ja maanomistajat · yksityisteiden osakkaat <p>Luottamuselimet</p> <ul style="list-style-type: none"> · kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus, kaupunkiympäristölautakunta (päättävä elin) <p>Viranomaiset ja muut yhteistyötahot</p> <ul style="list-style-type: none"> · Etelä-Savon maakuntaliitto, Etelä-Savon ELY-keskus, Mikkelin seudun ympäristöpalvelut
<p>Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisen ja alustava aikataulu:</p>	<p>Alueella on järjestetty maastokatselmus keväällä 2020. Lisäksi asiasta neuvotellaan tarvittaessa viranomaisten kanssa kaavaprosessin edetessä.</p> <ul style="list-style-type: none"> · Kaavoituksen vireillepanosta ja valmisteluaineistosta tiedotetaan paikallislehdessä ja kirjeitse lähialueen maanomistajille (MRL 62 ja 63§). Suunnitelmat pidetään nähtävillä kaupungintalolla. Lisäksi pyydetään viranomaislausunnot. Arvioitu aika kevät 2020. · Asemakaavaehdotus laaditaan valmisteluaineistosta saadun palautteen perusteella. Kaavaehdotus asetetaan vielä yleisesti nähtäville (MRA 27§) ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot. Tarpeen mukaan järjestetään viranomaisneuvottelu. Arvioitu aika kevät 2021. · Kaupunkiympäristölautakunnan on tarkoitus hyväksyä ranta- asemakaavan kumoaminen (MRL 52§, Mikkelin kaupungin hallintosääntö 1.7.2018, 33 §). Arvioitu aika on kesä 2021. · Kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus tehdä valitus Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	491 Mikkeli	Täyttämispvm	31.03.2021
Kaavan nimi	Kaislaniemen ranta-asemakaavan kumoaminen		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	03.06.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	5103
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	-37,3165	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	-37,3165
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 2,50

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset -4 Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset -3 Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	-37,3165	100,0	-670	0,00	-37,3165	-670
A yhteensä	-0,4935	1,3	-250	0,05	-0,4935	-250
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	-1,2609	3,4	-420	0,03	-1,2609	-420
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	-35,5621	95,3			-35,5621	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

LIITE 2.2

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	-37,3165	100,0	-670	0,00	-37,3165	-670
A yhteensä	-0,4935	1,3	-250	0,05	-0,4935	-250
AO-1	-0,4935	100,0	-250	0,05	-0,4935	-250
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	-1,2609	3,4	-420	0,03	-1,2609	-420
RA	-1,2609	100,0	-420	0,03	-1,2609	-420
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	-35,5621	95,3			-35,5621	
M-4	-35,5621	100,0			-35,5621	
W yhteensä						

Mikkelin kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 10.05.2021, § 185 alustavasti hyväksyä laaditun Kaislaniemen ranta-asemakaavan kumoamisen ehdotuksen sekä asettaa Kaislaniemen ranta-asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville 19.5. – 18.6.2021 väliseksi ajaksi kaupungin yhteispalvelupisteeseen. Kaava-aineistot ovat olleet esillä myös kaupungin nettisivuilla www.mikkeli.fi -> Päätöksenteko-> Esityslistat ja pöytäkirjat -> Kaupunginhallitus -> kokous 10.5.2021 § 185. Kaava-asiasta on voinut nähtävillä olon aikana jättää muistutuksen.

Kuulutus nähtäville asettamisesta julkaistiin kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla. Lähimpien tilojen omistajia on lisäksi tiedotettu kirjeitse.

Lausunnot kaavaehdotuksesta pyydettiin Etelä-Savon ELY-keskukselta, Mikkelin kaupungin rakennusvalvonnasta, Etelä-Savon pelastuslaitokselta ja Mikkelin seudun ympäristöpalveluilta.

Asiakirjoista saapui kaksi lausuntoa. Yhtään muistutusta ei jätetty.

Seuraavassa lausunnot referoituna sekä kaavan laatijan vastineet.

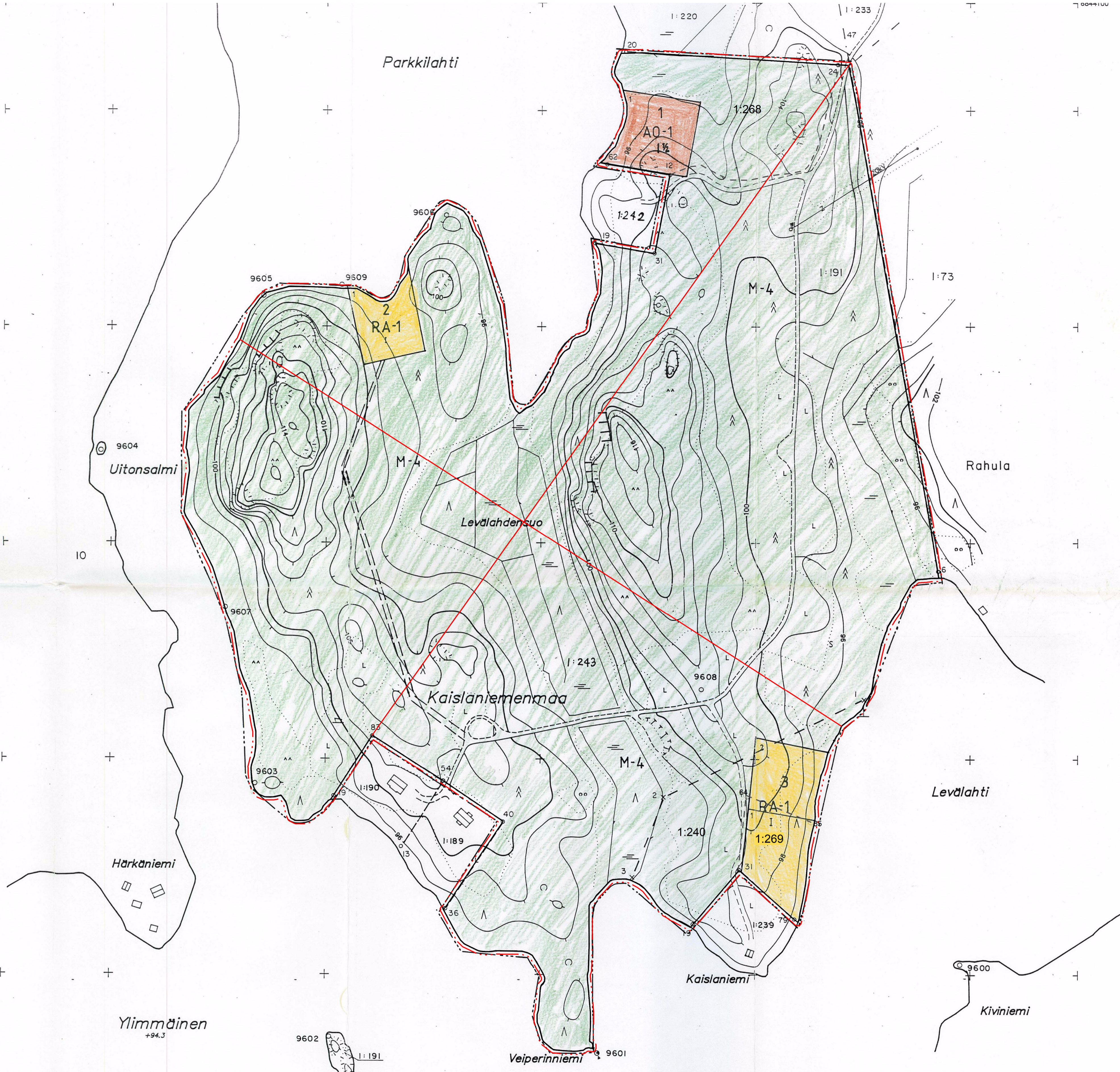
Etelä-Savon pelastuslaitos 23.5.2021. Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.

VASTINE. Merkitään lausunto tiedoksi.

Etelä-Savon ELY-keskus 4.6.2021 Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) näkemyksen mukaan ranta-asemakaavan kumoaminen ei olennaisesti muuta alueen rakentamisedellytyksiä ja -olosuhteita, joten ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa ranta-asemakaavan kumoamisen takia.

VASTINE: Merkitään lausunto tiedoksi.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon yhteydessä ei ole tuotu esiin mitään sellaisia seikkoja, joiden johdosta tulisi kaavaehdotusta muuttaa. Kaavaehdotus voidaan viedä hyväksymiskäsittelyyn.



MIKKELIN KAUPUNKI

Kaislaniemen ranta-asemakaavan kumoaminen

Asemakaavan kumoaminen koskee Mikkelin kaupungin tiloja
 491-416-1-240 Niemelä
 491-416-1-243 Kaihlaniemi (osa)
 491-416-1-268 Katinkulta
 491-416-1-269 Haaparanta

KUMOTTAVALLA ALUEELLA SIJAITSEVAT KORTTELIT 1-3 SEKÄ MAA- JA METSÄTALOUSALUETTA



KUMOTTAVAT KORTTELIVARAUKSET:

RA-1 Loma-asuntojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa rakennuspaikkaa kohti yhden yksiasuntoisen loma-asunnon ja tarpeelliset talousrakennukset. Erillisen rantasaunan, kerrosala enintään 25 m² tulee sijoittaa vähintään 15 m etäisyydelle rantaviivasta ja loma-asunnon 30 m etäisyydelle rantaviivasta. Yhteensaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohti saa olla 140 m².

AO-1 Erillispientalojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa rakennuspaikkaa kohti yhden yksiasuntoisen omakotitalon talousrakennuksineen. Suurin sallittu kerrosaluku on 1 ½. Erillisen rantasaunan, kerrosala enintään 25 m² tulee sijoittaa vähintään 15 m etäisyydelle rantaviivasta ja omakotitalon 30 m etäisyydelle ranta-viivasta. Yhteensaskettu kerrosala rakennuspaikkaa kohti saa olla 250 m².

M-4 Maa- ja metsätalousalue. Alueella harjoitetaan metsätaloutta. Ranta-alueella, 50 m rannasta ei saa suorittaa avohakkuita. Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Kumoamista koskevat merkinnät:

-  Kumottava alue
-  3 m kumottavan alueen ulkopuolella oleva viiva

Kotka 31.3.2021

KARTTAAGO OY

Hanna Nirrko

Hanna Nirrko
 Ins.AMK, YKS 591

Jarmo Mäkelä

Jarmo Mäkelä
 DI, YKS 125

Vireille tulo 3.6.2020
 OAS nähtävillä 3.6 - 3.7.2020
 Kaupunkiympäristölautekuntakunta hyväksynyt 20.4.2021 § 68
 Kaupunginhallitus alustavasti hyväksynyt 10.5.2021 § 185

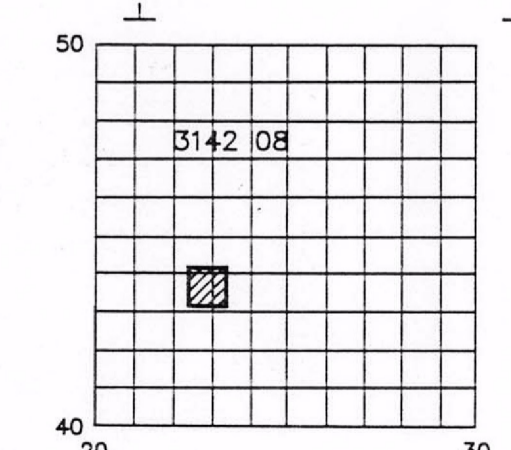
Kaavaehdotus nähtävillä 19.5. - 18.6.2021
 Kaupunginhallitus hyväksynyt _____

KARTTAAGO OY
 Hanna Nirrko
 Heikinkatu 7
 48100 Kotka
 p. 045 25 33 454, hanna.nirrko@karttaago.fi

0 100 200 m

1:2 000

Kaavoituksen pohjakartta 1:2000 Mittausluokka 3		Kartan laatija ETELÄ-SAVON MAANMITTAUSTOIMISTO	
Kunta MIKKELIN MLK	Ilmakuvas	23.5.1992	Koordinaattijärjestelmä kkj
Kylät RAHULA	Kartoitus	1996	Korkeusjärjestelmä N60
Tilat 1:191 ja 1:240	Kartoitusmenetelmä	STEREOKARTOITUS	Alkuperäispiirrokset k+++p
Lähti MIKKELIN	Kartta hyväksytty	2.2.1996	Kuvamittakaava 1:16 000
			<i>Aljo Leinonen</i> Aljo Leinonen



MIKKELIN MLK, Kaislaniemenmaa
 3142 08 43,1/22,5

6843100
 1922500