

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

5107

**MINKKILÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS**

Koskee tiloja 491-488-5-43, - 46-, -49, -47 osa, -41, -40 ja -48 osa.

**RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS 1.11.2021, täydennetty 28.2.2022
 lausunnot ja mielipiteet**

Vireilletulosta ilmoitettu	19.1.2022, lausunnot ja mielipiteet 21.2.2022 mennessä
Kaupunkikehityslautakunta asettaa ehdotuksen nähtäville	
Ehdotus nähtävänä	
Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt	
Lainvoimainen	



Alueiden sijainti

RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS**1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT****1.1 Tunnistetiedot**

Suunnittelualue on osa Minkkilän 29.9.1975 vahvistettua ranta-asemakaavaa. Ranta-asemakaavan muutos käsittää kokonaan taikka osittain otsikossa mainittua seitsemää tilaa.

1.2 Kaava-alue sijaitsee Suojärven länsirannalla, noin 15 km lounaaseen Mikkelin keskustasta.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan työnimenä on ”Minkkilän ranta-asemakaavan muutos, koskee tiloja 491-488-5-43, - 46-, -49, -47 osa, -41, -40 ja -48 osa.”

Kaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa Suojärven ranta-alueelle rakennettujen – ei omarantaiset rakennuspaikat ulottumaan rantaan saakka, liittämällä rantaviivan vieressä oleva n. 8 – 30 metrin leveä yhteiskäyttöinen (P) alue rakennuspaikkoihin. Kaikki rakennuspaikat on lohkottu ja osa rakennettu rakennusluvilla vastoin ranta-asetusta vuodelta 1970 – 2000 luvuilla. Rakennuspaikkojen rakennusoikeutta (100 + 30 k-m²) ei muuteta.



Minkkilän ranta-asetus, vahvistettu 29.9.1975. Muutosalueet; korttelin 1 eteläosa ja kortteli 3.

2. TIIVISTELMÄ

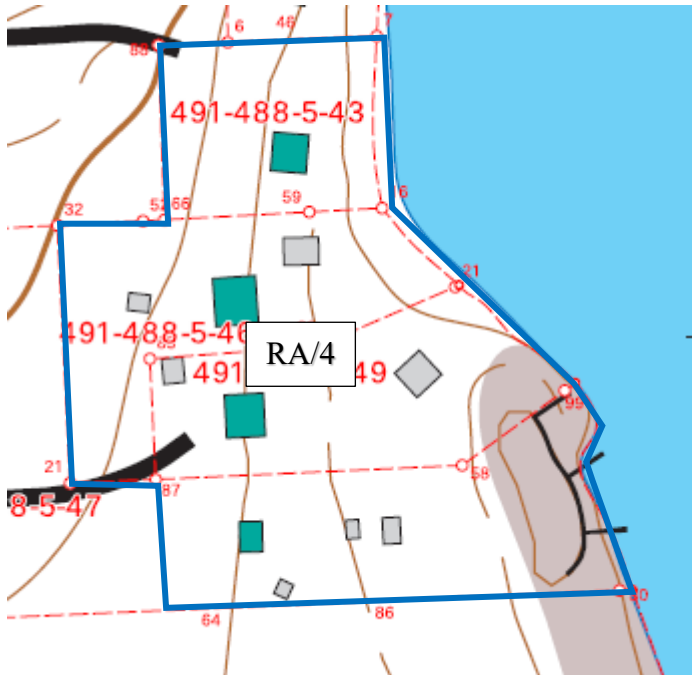
2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Hanke tuli vireille, kun Maankäyttö ja kaupunkirakenne- yksikön toimesta naapurialueiden maanomistajia ja muitakin osallisia on kuultu 19.1.2022. OAS:sta ja luonnoksesta on osallisilla mahdollisuus antaa lausunto tai esittää mielipiteensä. Ne otetaan huomioon mahdollisuuksien mukaan ehdotusta laadittaessa; ehdotusvaiheessa kuullaan myös osallisia.

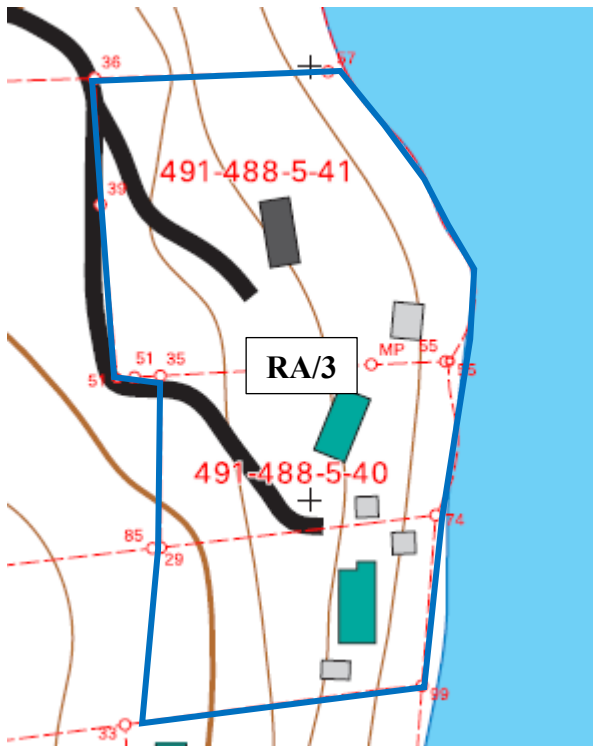
Annetuista lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista kaavan laatija antaa vastineen.

2.2 Ranta-asemakaavan muutos

Kaavamuuos koskee seitsemää tilaa, jotka on lohottu ja rakennettu rantaan saakka ulottuviksi rantarakennuspaikoiksi. Kaikilla rakennuspaikoilla on lomarakennus ja pääosalla myös erillinen rantasauna. Rakennuspaikat merkitään lomarakennusten rakennuspaikoiksi (RA) ja niiden rakennusoikeus samaksi mitä se on voimassa olevassa kaavassa eli lomarakennus enintään 100 m² sekä talousrakennuksia, kuten saunan, joiden rakennusten yhteenlaskettu rakennusala ei saa ylittää 30 m².



Kaavassa korttelin 1 osa.



Kaavassa kortteli 3.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Kaava on toteutettu niin kiinteistömuodostamisen kuin myös rakentamisen osalta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Voimassa oleva ranta-asetmakaava on toteutunut niin, että kaikki sen lomarakennusten rakennuspaikat on rakennettu. Maasto on itään viettävää rinnettä, johon rakennukset on sijoitettu ilman maaston kaivamisia taikka leikkauksia.

3.2.1. Ympäristön tila, luonnonympäristö

Luonnonolot

Rakennuspaikoilla on säilytetty puusto niin, että järveltä katsottaessa alueen rakennukset eivät juurikaan näy järvelle. Korttelin 1 rakennuspaikan 1 rannassa oleva korkeahko kumpare on merkitty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi, jolle ei saa sijoittaa rakentamista.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue rajoittuu Suojärven rantaan. Käyttövesi saadaan omista kaivoista.

Maa- ja metsätalous

Alueella on maa- ja metsätalousaluetta (M) korttelin 1 rakennuspaikan 1 rannan puolella noin 0,21 ha, joka muutetaan RA- alueeksi eli osaksi rakennuspaikkaa.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen pohjois- ja eteläpuolella on loma-asutusta. Tieyhteys on Suojärven yksityistien kautta; josta on rakennettu tieyhteydet rakennuspaikoille.

Palvelut

Palvelut saadaan Mikkelistä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueen toteuttaminen tuo rakennusalan työmahdollisuuksia.

Tekninen huolto

Käyttövesi saadaan omista kaivoista. Saunan harmaat jätevedet on imeytetty voimassa olevien määräysten mukaisesti.

3.1.3 Maanomistus

Kaavoitettavan alueen omistavat yksityiset maanomistajat.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaavassa ei ole merkintöjä taikka määräyksiä suunnittelualueille.



Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä.

3.2.1 Yleiskaava. Suunnittelualueella ei ole yleiskaavaa.

3.3 Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- ranta-asemakaava on vahvistettu 29.9.1975.
- Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.5.2017, tullut voimaan 1.7.2017.
- OAS 1.11.2021 ja luonnos 11.11.2021 ranta-asemakaavan muutokseksi.
- ehdotus ranta-asemakaavan muutokseksi 28.2.2022.

4. YLEISKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Kaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajien aloitteesta. Voimassa olevan ranta-asemakaavan yhteiskäyttöinen alue (yk P) on maanmittaustoimituksissa lohkottu kuulumaan niiden takana oleviin tiloihin/ rakennuspaikkoihin. Rakennuspaikat ovat käyttäneet ranta-asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden. Näin ollen yhteiskäyttöisen ranta-alue ei ole toteutunut kaavan mukaisesti, vaan on muodostunut tavanomaiset rantaan saakka ulottuvat rantarakennuspaikat. Kaavamuutokset hyväksyttäisiin toteutunut tilanne.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maankäyttö ja kaupunkirakenne- yksikkö kirjelmällään 19.1.2022 on kuullut alueen maanomistajia sekä pyytänyt ao. viranomaisten lausunnon OAS:sta ja luonnoksesta 21.2.2022 mennessä. Ehdotus oli nähtävänä x.x. —x.x.2021 välisen ajan.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat, laitokset, yritykset, pelastuslaitos, rakennusvalvonta, yhdyskuntateknikka ja ympäristö, Mikkelin seudun ympäristöpalvelut, kaupunkiympäristölautakunta, kaupunginhallitus, Etelä-Savon ELY-keskus, Etelä-Savon maakuntaliitto ja Järvi-Suomen Energia Oy.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke tuli vireille 19.1.2021, kun Maankäyttö ja kaupunkirakenne- yksikkö lähetti kirjelmän sekä OAS:n ja luonnoksen osallisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kuten kohdassa 2.1 Kaavaprosessin vaiheet. Kaavahankkeesta on ilmoitettu osallisille Maankäyttö ja kaupunkirakenne- yksikön toimesta 19.1.2022. Ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja osallisille varataan 30 pv aikaa jättää lausuntonsa ja mielipiteensä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään kaavaprosessin aikana tarvittaessa.

4.4 Yleiskaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Lähtökohtana on muuttaa ranta-asemakaavaa niin, että jo 1970- luvulla alkaneet ja toteutuneet kiinteistöjen muodostamiset ja rakentaminen vastaisivat nykyistä tilannetta suunnittelualueella.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin edustajat ovat suhtautuneet myönteisesti kaavahankkeeseen.

Maanomistajien tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on saada hyväksyttyä esitetty kaavamuutos.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen
OAS- ja luonnosvaiheen jälkeen tavoitteita tarkennetaan.

4.4.3 Kaavan ratkaisun valinta ja perusteet
Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Osallisten lausunnoissa ja mahdollisissa mielipiteissä esitetyt asiat otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

4.4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset
Kuten kohdassa 2.1.

5. RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualueille on tarkoitus muodostaa rakennuspaikat (RA) tiloille, jotka on jo toteutettu rakentamisella ja kiinteistöjen muodostamisilla.

5.1.1 Mitoitus

Ranta-asemakaavan mitoitus muuttuu niin, että voimassa olevan kaavan seitsemän yhteisrantaista rakennuspaikkaa muutettaisiin omarantaiksi rakennuspaikka. Emätilan n. 0,85 km pituisella rantaosuudella on ollut kuusi omarantaista ja seitsemän nk. yhteisrantaista rakennuspaikkaa. Kaavamuutoksen jälkeen alueella olisi yhteensä 13 omarantaista rantarakennuspaikkaa.

5.1.2 Palvelut

Kaavassa ei ole esitetty palveluja; ne haetaan Mikkelistä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet

Kaavan toteutusta ohjaa kaavamääräykset ja valvoo rakennusvalvonta rakennuslupien yhteydessä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelit,

		pinta-ala, ha
Kortteli 1,	rakennuspaikka 1, tila 5:47, osa	0,386
	rakennuspaikka 2, tila 5:49	0,279
	rakennuspaikka 3, tila 5:46	0,316
	rakennuspaikka 3, tila 5:43	<u>0,203</u> yht. 1,184
Kortteli 3,	rakennuspaikka 1, tila 5:41	0,496
	rakennuspaikka 2, tila 5:40	0,253
	rakennuspaikka 3, tila 5:48 osa	<u>0,240</u> yht. 0,989
Yhteensä		2,173 ha

Rakennusoikeus kaikilla rakennuspaikoilla 100 + 30 k-m²

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

Ei merkittävää vaikutusta. Alue säilyy edelleen ranta-asemakaavan mukaisena loma-asuntoalueena.

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

Ei merkittävää taikka haitallisia vaikutuksia. Vesi- ja jätevesihuolto on hoidettu kiinteistökohtaisesti. Muun muassa alueen monimuotoisuus ja kasvillisuus ovat säilyneet hyvin vuosikymmenten aikana.

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

Kyse on yksityisestä jo rakennetusta loma-asutusalueesta, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia kunnallistekniikan rakentamisesta tai palvelujen järjestämisestä. Rakennuspaikkojen rakennusoikeuksia ei lisätä

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

Kaavan toteutuminen ei lisää autoliikennettä, koska kysymyksessä on rakennetut rakennuspaikat. Tieyhteys on Suojärven yksityistien kautta.

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

Kaavalla ei ole kulttuurisia vaikutuksia. Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäänneksiä.

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

Mahdollisella korjausrakentamisella on taloudellista vaikutusta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot, maisemarakenne, maisemakuva

Luonnonolot eivät muutu, koska kysymyksessä on jo rakennettu alue. Lähialueella on myös lomarakennuksia.

Vesistöt ja vesitalous

Vesistön tila ei muutu; jätevesiä ei johdeta vesistöön.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ei merkittäviä häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

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

YLEISKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Ranta-asemakaava on toteutettu.

Mikkelissä 30.11.2021, täydennetty 28.2.2022.

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) 30.11.2021.
2. Luonnos ranta-asemakaavan muutokseksi 15.11.2021

3. Vastine 28.2.2022 OAS:sta ja luonnoksesta annetuista lausunnoista ja mielipiteistä.
4. Ehdotus ranta-asemakaavan muutokseksi 28.2.2022.

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

5107

**MINKKILÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS****Koskee tiloja 491–488–5–43, - 46-, -49, -47 osa, -41, -40 ja -48 osa.****OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS).**

Suunnittelualue.

TEHTÄVÄ

Minkkilän ranta-asetakaavan muuttaminen; korttelin 1 osa ja kortteli 3.

SUUNNITTELUN
TAVOITE

Tavoitteena on muuttaa Suojärven rannalla olevat rakennetut RA-rakennuspaikat (ent. RH) ja niiden edessä rannalla olevan yhteiskäyttöisen (yk P) alueen sekä tilan 491–488–5–47 rannan puolella olevan maa- ja metsätalousalueen ranta-asetakaava vastaamaan rakennettuja ja lohkotuja (v. 1980–2000) tiloja.

Minkkilän ranta-asetakaavan, vahvistettu 29.9.1975, rakennusoikeus on enintään 100 k-m² + 30 k-m² (loma-asunto + talousrakennukset).

Maanomistaja, siirtoväkeä Raudusta, sai tilan sotien jälkeen. Hän laaditti ranta-asetakaavan v. 1975 ja myi joitain omarantaisia rakennuspaikkoja kaava-alueelta saadakseen pääomaa rakentaakseen vuokrattavia lomarakennuksia. Kaavassa oli varattu siihen tarkoitukseen yhteisranta-asetakaava rakennuspaikkoja ja yhteisranta-asetakaavalle erillisten saunojen rakennusaloja. Maanomistaja aloitti hankkeen toteuttamisen ja rakentamisen saunan rakentamisella, nykyisin tilan 491–488–5–41 alueelle, mutta hän kuoli ja rakennus ei valmistunut.

Tämän jälkeen tilan perivät maanomistajan sisaret, jotka jakoivat tilan ja myivät rakennuspaikat rantarakennuspaikkoina. Tila 491–488–5–41 omistaa edesmenneen kantatilan omistajan sisaren poika.

Kaavan muutoksessa esitetään rakennuspaikkojen rakennusoikeudet pitämistä vahvistetun kaavan mukaisena, koska kaikki rakennuspaikat on jo rakennettu. Näin ollen kaikilla kaava-alueen rakennuspaikoilla on saman määräiset rakennusoikeudet 100+30 m².

KIINTEISTÖ
-TIEDOT/
OSOITE

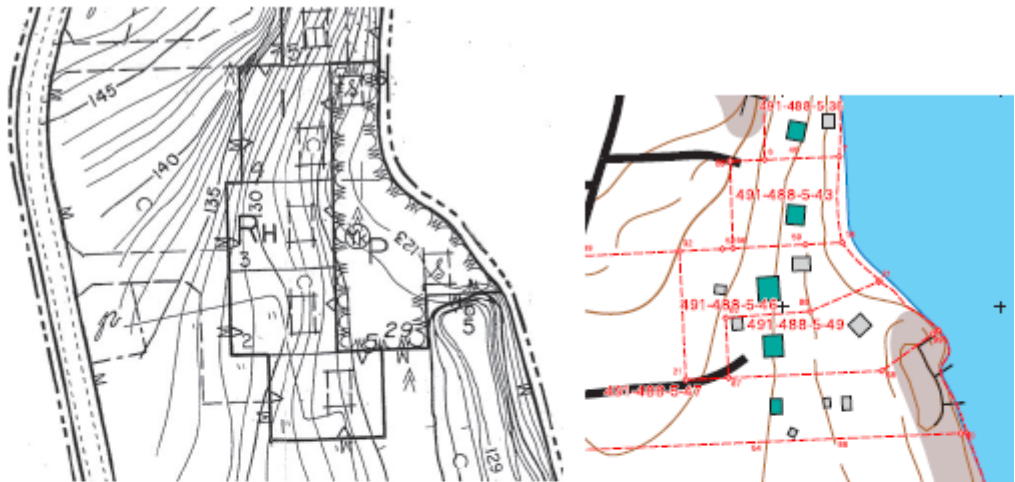
Suunnittelualue käsittää otsikon mukaiset seitsemän tilaa; 491-488-5-43, -46, -49, -47 osa, -41, -40, ja -48 osa.

Muutosalue sijaitsee Suojärven rannalla noin 15 km lounaaseen Mikkelin keskustasta. Osoite; Suojärventie 235... 269 52510 Mikkelä.

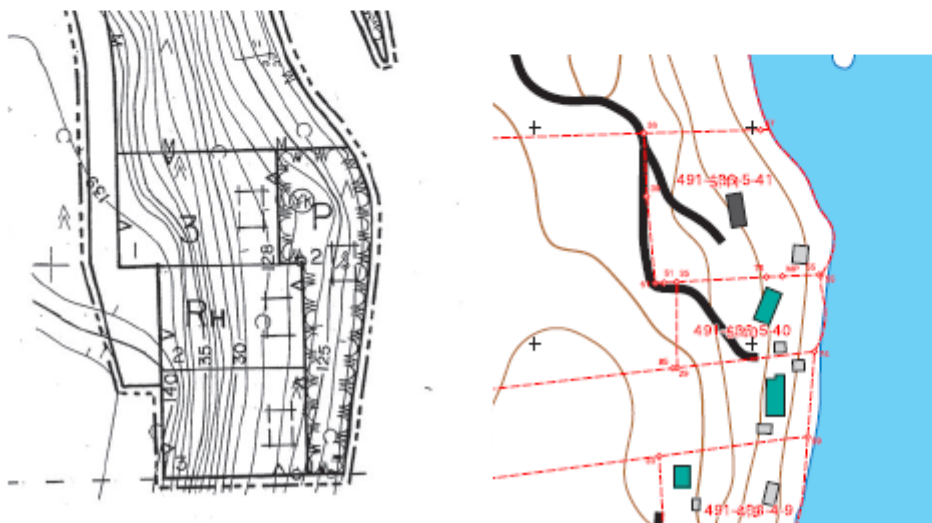
LÄHTÖTIEDOT/
NYKYTILANNE

Muutosalueen tiloille on rakennettu lomarakennukset ja pääosalle erilliset saunat, jotka sijaitsevat kaavan mukaisella yhteiskäyttöisellä alueella.

Voimassa oleva kaava ja kiinteistöt, jotka on muodostettu.



Yllä korttelin 1 neljä eteläisintä rakennuspaikkaa ja alla kortteli 3.



Ote ranta-asemakaavasta, korttelin 1 eteläosa ja kortteli 3.

Yleiskaava

Alueella ei ole yleiskaavaa.

Maakuntakaavassa suunnittelualueilla ei ole merkintöjä taikka määräyksiä.



Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

MAANOMISTUS Tilat omistavat yksityiset maanomistajat.

ARVIOINTITIEDOT

Rakennuspaikkojen muodostaminen ja rakennusoikeudet.

Voimassa olevassa kaavassa on kuusi (6) rantarakennuspaikkaa ja seitsemän (7) yhteiskäyttöistä rakennuspaikkaa. Aikanaan (1970–80 luvulla) yhteisranta-alueita rakennuspaikkoja saatiin mitoituksen mukaan muodostaa 3–4 rakennuspaikka yhtä rantarakennuspaikkaa kohden. Tästä voidaan laskea niin, että kaavassa olisi ollut kahdeksan (8) mitoituksen mukaista rantarakennuspaikkaa emätilan noin 850 metrin rantaosuudella eli 9 rp/ rantaviivan- km kohden. Muutoksen jälkeen mitoitus olisi 13 rp/ 0,85 km eli 15 rp(rv-km).

Kaavamuutoksessa olevat rakennuspaikat on lohkottu rantaan saakka ja osa erillisistä saunoista on rakennettu yhteiskäyttöiselle ranta-alueelle.

Yhteiskäyttöinen alue toteutetaan perustamalla **rantakunta**, mutta ei ole tehty eikä yhteiskäyttöistä aluetta ole muodostettu erillisessä toimituksessa.

Rantakunnan perustamisessa sovelletaan YksTL:n määräyksiä ja käytäntöjä.

Etelä-Savossa rantakuntia ei ole perustettu ollenkaan ja koko maassa alle 20.

Alueen rakennuspaikkojen rakennusoikeutta ei lisätä. Kaavamuutoksella toteutetaan jo tapahtuneet; pääosin jo 1970-luvulla tapahtunut rakentaminen ja kiinteistöjen muodostaminen.

Kaavamuutoksen arviointi muilta osiltaan tapahtuu kaavoitusprosessin yhteydessä asiantuntijoiden ja osallisten kanssa. Arviointi kirjataan selostukseen.

OSALLISET

Osallisia ovat

- alueen maanomistaja ja -haltijat
- viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit)
- lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- kaupungin viranomaiset

- Mikkelin seudun ympäristöpalvelut
- Etelä-Savon ELY- keskus, Etelä-Savon maakuntaliitto, Järvi-Suomen Energia Oy.
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

MITEN JA MILLOIN VOI OSALLISTUA JA MITEN SUUNNITTELUSTA TIEDOTETAAN?

SUUNNITTELU-VAIHEET	TYÖSTÄMINEN	KÄSITTELY	OSALLISTUMINEN	TIEDOTTAMINEN
Syky 2021 -talvi 2022 1. Laatisprosessin käynnistäminen ja luonnos.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos.	Aloituskvaihe, kaavoituksen aloittamisesta tiedottaminen.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyden (OAS) riittävyden arviointi. Luonnos ja OAS nähtäville. Mahdollisuus mielipiteiden esittämiseen jättämiseen	Tiedottaminen; Maankäyttö ja kaupunkirakennusyksikön toimesta kirjeet osallisille ja naapurialueiden maanomistajille. Kaupungin kotisivut
Talvi- kevät 2022 2. Ehdotuskvaihe.	Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen jälkeen työstetään kaavaehdotus.	Kaupunkiehityslautakunta asettaa nähtäville.	Ehdotus nähtäville Lausunnot Mahdollisuus muistutusten jättämiseen.	Kuuluttaminen. Ilmoitetaan samoin kuin luonnosvaiheessa. Kaupungin kotisivut
Kevät 2022 3. Hyväksymisvaihe.	Muistutukset ja lausunnot tutkitaan. Kaavaehdotusta korjataan tarvittaessa.	Kaavan hyväksymisen: kaupunkiehityslautakunta.	Kaavan hyväksymispäätöksen laillisuudesta voi valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen	Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan virallisesti.

Aikataulu on viitteellinen ja se tarkentuu prosessin edetessä.

Yleiskaavan muutostyön alkaminen ilmoitetaan osallisille kaupungin toimesta.

Yleiskaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, johon voi tutustua myös kaupunkisuunnittelupalvelussa (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 Käsittelyaikataulu: OAS ja luonnos osallisille lausunnolle syksyllä 2021, ehdotuksen hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

VALMISTELUSTA VASTAAVAT [Minna Frosti](#)
Kaavoitusinsinööri
puh. +358 40 129 4250
e-mail: minna.frosti@mikkeli.fi

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

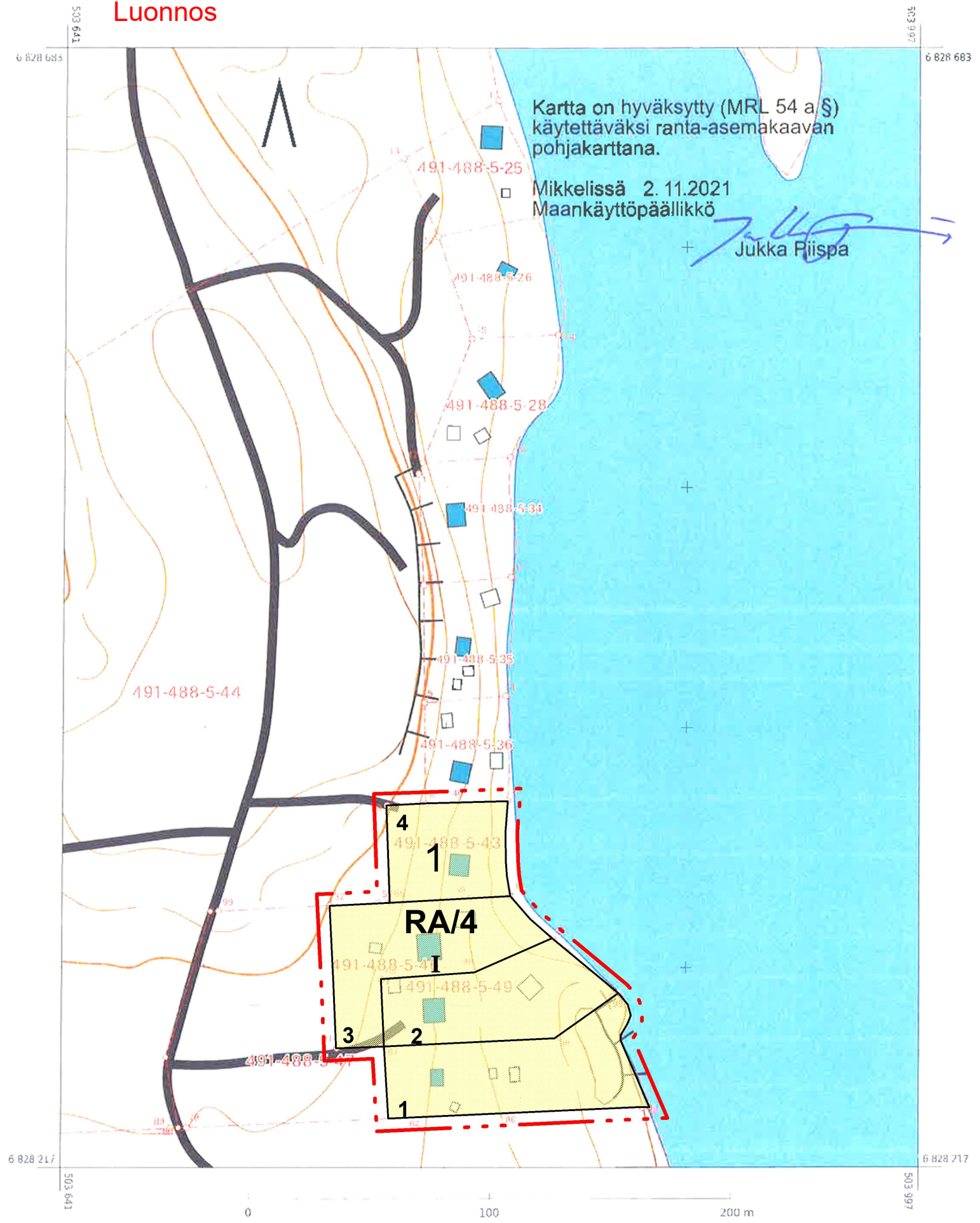
Mikkelissä 30.11.2021, täydennetty 28.2.2022.

Alpo Leinonen

Liitteet: - Kaavaluonnos 30.11.2021 ranta-asemakaavan muutokseksi

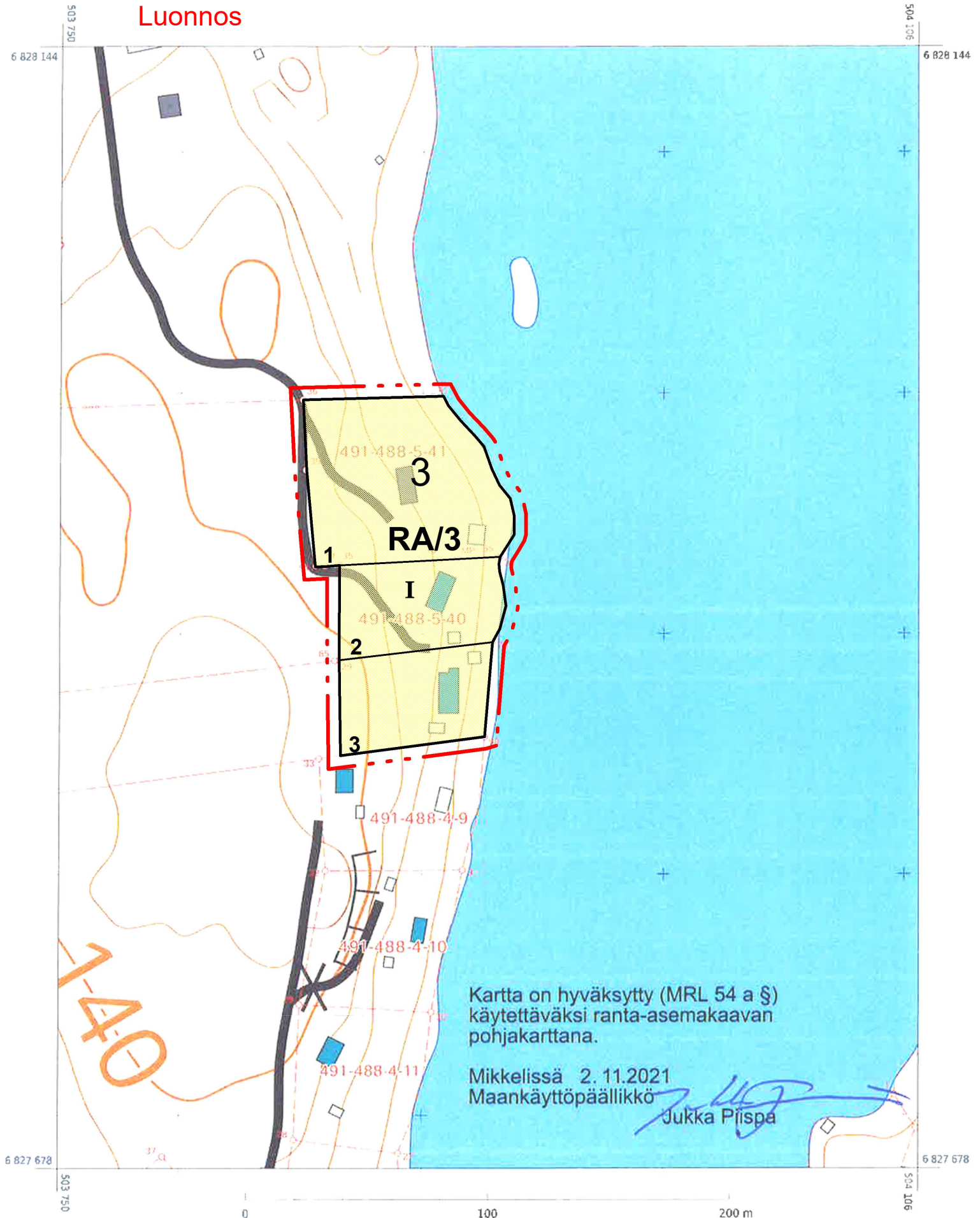
MK 1 : 2 000

Luonnos



MK 1 : 2 000

Luonnos



Mittakaava 1:2000, kaksi karttaa.

Koskee tiloja 491-488-5-43, - 46-, -49, -47 osa, -41, -40 ja -48 osa.

Ranta-asemakaavan muutoksella muutetaan lomarakennusten korttelin 1 rakennuspaikkoja 1-4 ja korttelin 3 rakennuspaikkoja 1-3 sekä niihin liittyviä maa- ja metsätalousaluetta ja yhteiskäyttöinen vapaa-alue. Kaava muutoksella muodostuu korttelin 1 rakennuspaikat 1-4 ja korttelin 3 rakennuspaikat 1-3.

RANTA-ASEMAKAAVAN MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET.

RA/3

Lomarakennusten korttelialue. Numero kirjaintunnuksen jäljessä osoittaa kuinka monta yhden asunnon käsittävää lomarakennuspaikkaa alueelle saa muodostaa. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksinomaan lomakäyttöön tarkoitetun asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 100m² sekä talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 30 m².

5 m alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja

Ohjeellinen tontin/ rakennuspaikan raja.

3

Korttelin numero.

1

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan numero.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

KAAVAMÄÄRÄYKSET

Rakennusten etäisyydet rantaviivasta määräytyy voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

VESI- JA JÄTEHUOLTO.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulain ja sen nojalla annettuja säädöksiä, talousvesiasetuksen määräyksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveys- ja ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymiä ohjeita.

Mikkelissä 15.11.2021

Alpo Leinonen, rakennus- ja maanmittausinsinööri, YKS 556

Minkkilän ranta-asemakaavan muutos, Suojärven ranta-alueella tiloilla 491–488–5–43, - 46-, -49, - 47 osa, -41, -40 ja -48 osa. OAS:sta ja luonnoksesta on Kaupunkisuunnittelupalvelut pyytännyt osallisilta lausuntoa ja mahdollisia mielipiteitä kirjelmällä 19.1.2022 21.2.2022 mennessä.

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

1. Lausunnonantajan nimi

1.1 **Etelä-Savon ELY- keskuksen** lausunnossa 16.2.2022 on esitetty mm., että kaavamuutoshankkeen OAS:sta käy riittävän hyvin selville kaavahankkeen lähtökohdat ja tavoitteet. OAS:ssa on melko yleispiirteisesti kuvattu kaavaprosessin kulku, joten OAS:aa täydentämällä kaavaprosessia kuvaavalla taulukolla, antaisi tarkempaa informaatiota osallisille.

Vahvistetun kaavan mukaisilla kapeilla puistoalueilla ei ole virkistysalueena merkitystä. Puistoalue on maanmittaustoimituksissa liitetty taustalla oleviin rakennuspaikkoihin ja osalla puistoalueita on rakennuslupapäätösten perustella sijoitettu rakennuksia.

Korttelin 1 rakennuspaikan 1 ranta-alueen korkeahko kumpare tulisi rajata rakennuspaikan osaksi, jolle ei saa sijoittaa rakentamista.

Muutoin kaavamuutoksen vaikutukset voimassa olevan vuonna 1975 vahvistetun kaava-alueen vapaan rannan, sille sallitun rakentamisen määrän ja alueen rantamaiseman kannalta, ovat epäoleellisia, joten ELY- keskuksella ei ole huomautettavaa kaavahankkeesta.

1.2 **Rakennusvalvonta on lausunnossaan 19.1.2022** esittänyt harkittavaksi RA-paikkojen kerrosalan merkitsemistä 130 m², 100 + 30 m² sijaan. Se helpottaisi talousrakennusten osalta mahdollisten rakennusoikeuden ylitysten käsittelyä.

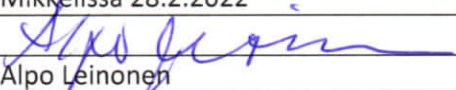
1.3 Tilan 491–488–5–48 (kortteli 3 rak.paikka 3) omistaja haluaa, että tilan rekisterinumero näkyy kaavakartalla.

Vastine

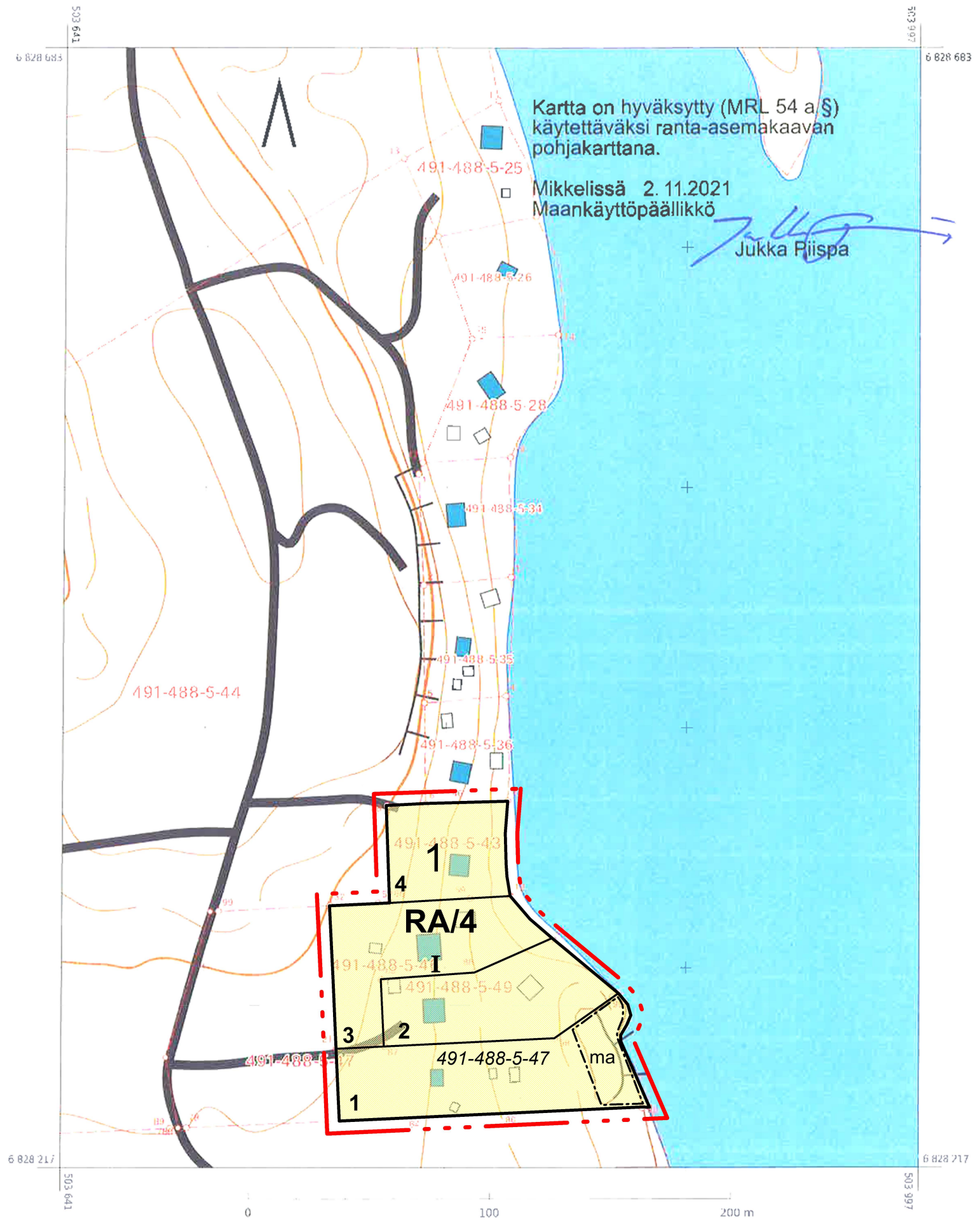
- OAS:aan lisätään kaavaprosessia kuvaava taulukko ja korttelin 1 rakennuspaikan 1 rannassa olevan kumpareen alue merkitään rakennuspaikan maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (ma), jolle ei saa sijoittaa rakentamista.

- kaavamuutos koskee vain osaa vuonna 1975 vahvistettua ranta-asemakaavaa. Näin ollen rakennusoikeuden muuttaminen poikkeamaan muiden rakennuspaikkojen rakennusoikeuden merkitsemisestä (100+30) ei ole tarkoituksenmukaista eikä maanomistajien tasavertaisen kohtelun vaatimusten mukaista.

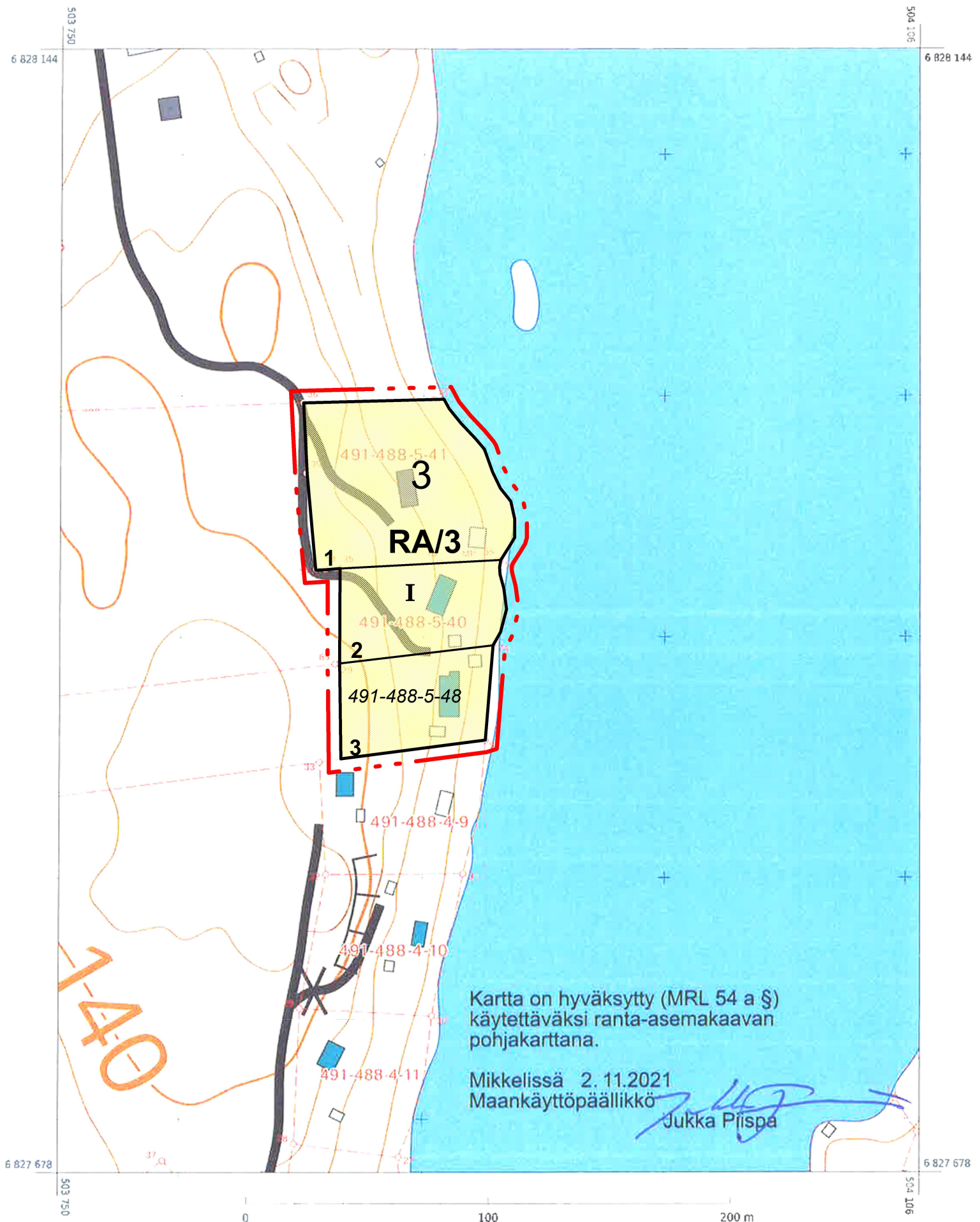
- rekisterinumero ei näy kaavakartalla, koska tila ulottuu kaava-alueesta länteen päin ja siellä tilan rekisterinumero on. Rekisterinumero lisätään kaavakarttaan selvyiden vuoksi.

<p>1.4 Tilojen 491-488-4-3, -4 ja -8 omistajat esittävät, että muutos ei saa vaikuttaa/vähentää muiden Suojärven rantojen maanomistajien oikeuksia hakea/saada rantarakennusoikeutta mailleen.</p>	<p>- naapuritilat sijaitsevat Suojärven itärannalla muutosalueen vastapäätä noin 270-320 metrin etäisyydellä, kaavattomalla haja-asutusalueella. Kaavamuutos ei vaikuta ko. tilojen rakentamiseen. Niiden rakentaminen ratkaistaan erillisellä kaavoituksella taikka poikkeamislupamenettelyllä.</p>
	<p><u>Edellä olevaan viitaten pyydän, että ranta- asemakaavan muutosehdotus 28.2.2022 voitaisiin hyväksyä asetettavaksi julkisesti nähtäville.</u></p>
<p>Mikkelissä 28.2.2022</p>	
	
<p>Alpo Leinonen</p>	
<p>kaavan laatija</p>	
<p>rakennus- ja maanmittausinsinööri</p>	

MK 1 : 2 000



MK 1 : 2 000




Mittakaava 1:2000, kaksi karttaa.


Koskee tiloja 491-488-5-43, - 46-, -49, -47 osa, -41, -40 ja -48 osa.

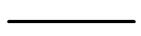
Ranta-asemakaavan muutoksella muutetaan loma-asuntojen korttelin 1 rakennuspaikkoja 1-4 ja korttelin 3 rakennuspaikkoja 1-3 sekä niihin liittyvää maa- ja metsätalousaluetta ja yhteiskäyttöistä vapaa-aluetta. Kaava muutoksella muodostuu korttelin 1 rakennuspaikat 1-4 ja korttelin 3 rakennuspaikat 1-3.

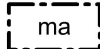
RANTA-ASEMAKAAVAN MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET.

RA/3 Loma-asuntojen korttelialue. Numero kirjaintunnuksen jäljessä osoittaa kuinka monta yhden asunnon käsittävää lomarakennuspaikkaa alueelle saa muodostaa. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksinomaan lomakäyttöön tarkoitetun asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 100m² sekä talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 30 m².

 5 m alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja

 Ohjeellinen tontin/ rakennuspaikan raja.

 Maisemallisesti arvokas alue. Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista.

3 Korttelin numero.

1 Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan numero.

I Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

KAAVAMÄÄRÄYKSET

Rakennusten etäisyydet rantaviivasta määräytyy voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

VESI- JA JÄTEHUOLTO.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulain ja sen nojalla annettuja säädöksiä, talousvesiasetuksen määräyksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveys- ja ympäristönsuojeluviranomaisten hyväksymiä ohjeita.

Mikkelissä 28.2.2022

Alpo Leinonen, rakennus- ja maanmittausinsinööri, YKS 556

MIKKELI			RANTA-ASEMAKAAVAN 1:2000 MUUTOS EHDOTUS	
MINKKILÄN RANTA-ASEMAKAAVA Mikkelin kaupungin (491) Minkkilän kylän (488) tilat 5:43, 5:46, 5:49, 5:47 osa, 5:41, 5:40 ja 5:48 osa				
			VIREILLE TULO 19.1.2022 KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA KAUPUNGINHALLITUS ALUST. NÄHTÄVILLÄ KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT LAINVOIMAINEN	
MIKKELIN KAUPUNKI ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE KAUPUNKIKEHITYS MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE			MUUTOS	
			MUUTOS	
			MUUTOS	
LAAT.	PIIRT.	TARK.	MUUTOS	
MIKKELI 28.2.2022 ALPO LEINONEN RAKENNUS- JA MAANMITTAUSINSINÖÖRI			NUMERO 5107 LIITE	
MINNA FROSTI KAAVOITUSINSINÖÖRI			DNRO 2021-4483	