

7112

MIKKELI**Syysjärvi - Toplasen rantaosayleiskaavan muutos**

YLEISKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS 7.7.2022.

Koskee tiloja Suontaus 491–410–3–14, Taipale 491–410–3–52 ja Kinnarinkangas 491–434–6–62. ✠

Vireilletulosta ilmoitettu	16.2.2022
Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt	3.5.2022
Kaupunginhallitus hyväksynyt alustavasti	16.5.2022
Nähtävillä	25.5.-27.6.2022
Kaupunginhallitus hyväksynyt	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	
Lainvoimainen	



Kaavamutosalueiden sijainnit.

RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS**PERUS- JA TUNNISTETIEDOT****1.1. Tunnistetiedot**

Suunnittelualueet kuuluvat 30.10.2000 hyväksytyyn Syysjärven – Toplasen rantaosayleiskaava-alueeseen. Yleiskaavan muutos käsittää tilan Suontaus 491–410–3–14 sekä ja osan tiloista Taipale 491–410–3–52 ja Kinnarinkangas 491–434–6–62.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kaihlanen nimisen järven ranta-alueella, noin kahdeksan (8) km koilliseen Mikkelin keskustasta.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan työnimenä on ”Tilan Kinnarinkangas rantaosayleiskaavan muutos, koskee tiloja Suontaus 491–410–3–14, Taipale 491–410–3–52 ja Kinnarinkangas 491–434–6–62”.

Kaavan muutoksen tavoitteena on siirtää RA- loma-asuntoalue tiloilta Suontaus ja Taipale, tilan Kinnarinkangas maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M-1) ja muuttaa alue asuntoalueeksi (A).

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Hanke tuli vireille, kun Maankäyttö ja kaupunkirakenne- yksikön toimesta naapurialueiden maanomistajia ja muitakin osallisia on kuultu kirjelmällä 16.2.2022. OAS:sta ja luonnoksesta kaavan muutokseksi on osallisilla mahdollisuus antaa lausunto tai esittää mielipiteensä. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 25.5.-27.6.2022 välisen ajan. Ehdotuksesta on saatu kaksi lausuntoa.

Annetuista lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista kaavan laatija on antanut vastineen.

2.2 Yleiskaavan muutos

Kaava-alue käsittää yleiskaavan mukaiset alueet eli tilan Suontaus ja osan tilasta Taipale, jotka ovat RA- aluetta sekä osan tilasta Kinnarinkangas, joka on M-1- aluetta. Yleiskaavan mukainen loma-asuntoalue RA muutetaan maa- ja metsätalousalueeksi M-1 ja sen rakennusoikeus siirretään noin 600 metriä etelään saman maanomistajan ja saman järven ranta-alueelle, yleiskaavassa M-1- aluetta, josta pääosa muutetaan A- alueeksi.



Ote Syysjärvi – Toplanen rantaosayleiskaavasta. RA- alueen siirtäminen ja muuttaminen A- alueeksi. Siirron kohteen lähialueella on pysyvää asutusta eli asuntoalueeksi (A) merkittyjä rakennuspaikkoja.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaavamutoksen hyväksymispäätös on lainvoimainen.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Voimassa olevan yleiskaavan mukaisella RA- alueella on purkukuntoiset rakennukset ja alueen koko on vain n. 0,15 ha. lisäalueineen.

Siirron kohde, tila Kinnarinkangas on länteen viettävää rinnettä ja hyvin rakentamiseen soveltuva.



Ilmakuva suunnittelualueesta. Siirto on merkitty keltaisella nuolella.

3.1.2. Ympäristön tila, luonnonympäristö

Luonnonolot

RA- alue; tilan Suontaus ja osa tilaa Taipale alue ja ranta on alavaa. Siirron kohteena olevan tilan Kinnarinkangas alue on harvahkoa mäntyvaltaista sekametsää, länteen viettävää rinnettä.



Kuva 1. Siirron kohteen - rakennuspaikan alue, harvahkoa mäntyvaltaista rinnemaastoa.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueet rajoittuvat Kaihlanen järveen. Talousvesi saadaan rakennettavasta kaivosta.

Maa- ja metsätalous

Siirrettävä loma-asuntoalue (RA) muutetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M-1). Osa, n. 0,3 ha tilasta Kinnarinkangas jää edelleen M-1-alueeksi.

3.1.3 Rakennettu ympäristö***Yhdyskuntarakenne***

Naapuritiloilla on pysyvää asutusta (A). Tieyhteys rakennuspaikalle (A) on valmiina, sivuaa rakennuspaikkaa.

Palvelut

Palvelut saadaan Mikkelistä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueen toteuttaminen tuo rakennusalan työmahdollisuuksia alueelle.

Tekninen huolto

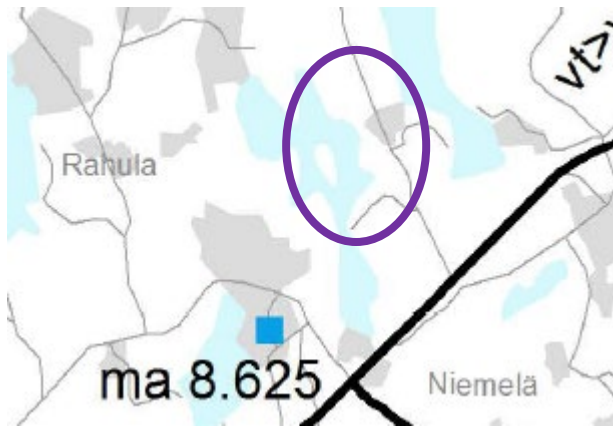
Talousvesi rakennettavasta kaivosta. Käymälävedet kootaan erillisellä viemäroinnillä tiiviiseen varastosäiliöön.

3.1.4. Maanomistus

Kaavoitettavan alueen omistaa yksityinen maanomistaja.

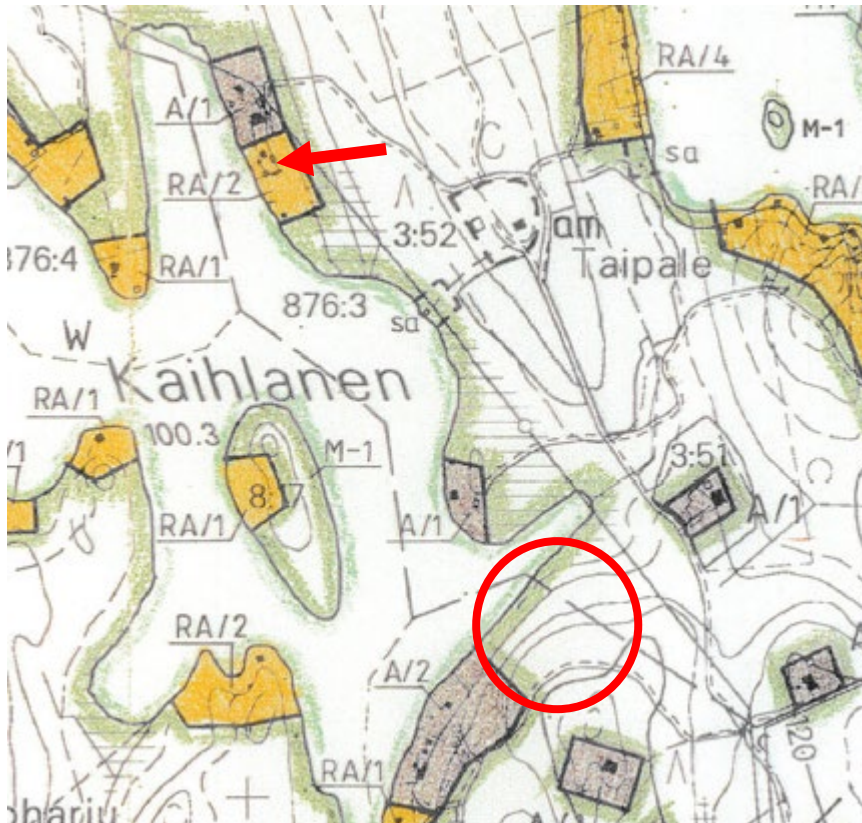
3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaavassa ei ole merkintöjä taikka määräyksiä suunnittelualueelle.



Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti.

3.2.2. Yleiskaavassa suunnittelualueella loma-asuntoalue (RA) ja maa- ja metsätalousaluetta (M-1).



Nuolella osoitettu RA- rakennuspaikka siirretään. Ympyrällä osoitettu alue on siirron kohde.

3.2.3. Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- yleiskaavan on Mikkelin maalaiskunnan kunnanvaltuusto hyväksynyt 30.10.2000.
- Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.5.2017, tullut voimaan 1.7.2017.
- OAS 17.12.2021 ja luonnos 7.1.2022 yleiskaavan muutokseksi.
- ehdotus yleiskaavan muutokseksi 1.7.2022.

4. YLEISKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Kaavan suunnittelun tarve

4.2 Kaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajien aloitteesta saada siirrettyä ympärivuotiseen rakentamiseen lähes soveltumaton, alava loma-asuntoalue (RA) noin 600 metriä etelään, rakennettavuudeltaan hyvin soveltuvalla M-1 alueella.

4.3 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maankäyttö ja kaupunkirakenne- yksikkö kirjelmällään 16.2.2022 on kuullut alueen maanomistajia sekä pyytänyt ao. viranomaisten lausunnon OAS:sta ja luonnoksesta 18.3.2022 mennessä. Ehdotus oli nähtävänä 25.5. —27.6.2022 välisen ajan.

4.4 Osallistuminen ja yhteistyö

4.4.1 Osalliset

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

4.4.2 Vireilletulo

Kaavahanke tuli vireille 16.2.2022, kun Maankäyttö ja kaupunkirakenne- yksikkö lähetti kirjelmän sekä OAS:n ja luonnoksen osallisille.

4.4.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kuten kohdassa 2.1 Kaavaprosessin vaiheet. Kaavahankkeesta ilmoitetaan osallisille Maankäyttö ja kaupunkirakenne- yksikön toimesta. Osallisille varataan 30 pv aikaa esittää lausuntonsa sekä mielipiteensä tai muistutuksensa. Kaavaehdotus oli nähtävillä 25.5.-27.6.2022.

4.4.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään tarvittaessa kaavaprosessin aikana.

4.5 Yleiskaavan muutoksen tavoitteet

4.5.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Lähtökohtana on muuttaa yleiskaavaa niin, että siirretään suunnittelualueella oleva osittain rakentamiseen sopimaton loma-asuntoalue (RA) saman maanomistajan omistamalle toiselle tilalle, n. 600 metriä etelään saman järven ranta-alueella. Siirron kohteena oleva alue metsäistä länteen viettävää rinteä.



Luonnos kaavamuutoksesta. Vasemmalla siirrettävä ja oikealla siirron kohteena oleva alue..

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin edustajat ovat suhtautuneet myönteisesti kaavahankkeeseen.

Maanomistajien tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on saada hyväksyttyä ja toteutettua esitetty kaavamuutos.

4.5.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

OAS- ja luonnosvaiheen jälkeen tavoitteita tarvittaessa tarkennetaan.

4.5.3 Kaavan ratkaisun valinta ja perusteet

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Lausunnoissa ja mahdollisissa muistutuksissa esitetyt asiat otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kuten kohdassa 2.1.

5.YLEISKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualueelle muodostuu yleiskaavan RA- alueesta siirron jälkeen edelleen yksi, pinta-alaltaan n. 0,15 ha suuruinen M-1 – alue. ja yleiskaava M-1 alueesta muodostuu n. 1,0 ha suuruinen A- alue ja n. 0,3 ha suuruinen M-1-alue, joka on ollut aikaisemminkin yleiskaavan M-1-aluetta.

5.1.1 Mitoitus

Alueen mitoitus ei muutu, koska rakennuspaikkojen määrä pysyy yhtenä. Rakennusoikeus kuitenkin lisääntyy; RA- alueen rakennusoikeus on rakennusjärjestyksen mukaan pienempi kuin uuden A- alueen rakennusoikeus.

5.1.2 Palvelut

Kaavassa ei ole esitetty palveluja; ne haetaan Mikkelistä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet

Voimassa olevassa yleiskaavassa RA- alue on alavaa ja sen vuoksi soveltumatonta asuinrakennuksen rakentamiseen. Siirron kohde puolestaan soveltuu maastonsa, maaperänsä ja puustonsa puolesta hyvin rakentamisalueeksi.

Kaavan toteutusta ohjaa kaavamääräykset ja valvoo rakennusvalvonta rakennuslupien yhteydessä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Alueelle muodostuu edelleen yksi korttelialue; paikka siirtyy kaavamuutoksessa esitetyllä tavalla.

5.3.1 Muut alueet

Muut eli siirrettävä alue muutetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M-1).

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. A- alueen viereisillä ranta-alueilla on asuinrakennusten rakennuspaikkoja (A).

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

Ei merkittävää taikka haitallisia vaikutuksia. Luonnon monimuotoisuus voidaan turvata siirron kohteessa rakennusten sijoittamisessa rakennuspaikalle. Vesi- ja jätevesihuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti.



Asuinrakennus on suunniteltu sijoitettavaksi n. 50 metriä rantaviivasta tien läheisyyteen.

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

Ei merkittävää vaikutusta voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

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

Kaavan toteutuminen ei lisää autoliikennettä suunnittelualueella. Tieyhteys rakennuspaikalle on valmiina.

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

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

Taloudelliset vaikutukset (yhdyskuntatekniset ja teiden rakennuskustannukset,

talonrakennuskustannukset, palvelujen järjestäminen).

Kaava-alueen rakentamisella on taloudellista vaikutusta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot, maisemarakenne, maisemakuva

Luonnonolot ei muutu merkittävästi, koska A- alueen lähialueella on pääasiassa omakoti-, mutta myös loma-asutusta.

Vesistöt ja vesitalous

Vesistön tila ei muutu; jätevesiä ei johdeta vesistöön.

Maa- ja metsätalous

Kaavamuutoksella muodostuva maa- ja metsätalousalue on talousmetsää.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ei merkittäviä häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

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

6. YLEISKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Yleiskaava toteutuu maanomistajien aikataululla

Mikkelissä 7.7.2022.

Minna Frosti
Kaavoitusinsinööri
puh. 040 129 4250
minna.frosti@mikkeli.fi

Alpo Leinonen

Alpo Leinonen
Rakennus- ja maanmittausinsinööri
puh. 0440 555 195
alpo.e.leinonen@gmail.com

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 17.12.2021.
2. Luonnos yleiskaavan muutoksesta 7.1.2022.
3. Vastine 11.4.2022 OAS:sta ja luonnoksesta annetuista lausunnoista
4. Vastine 7.7.2022 kaavamuutosehdotuksesta saaduista lausunnoista.
5. Ehdotus yleiskaavan muutokseksi 1.7.2022.

MIKKELIN KAUPUNKI

7112

**SYYSJÄRVI - TOPLANEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTTAMINEN.
KOSKEE TILAA SUONTAUS 491-410-3-14 SEKÄ OSAA TILOISTA TAIPALE
491-410-3-52 JA KINNARINKANGAS 491-434-6-62.**

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS) 17.12.2021, täydennetty

7.7.2022

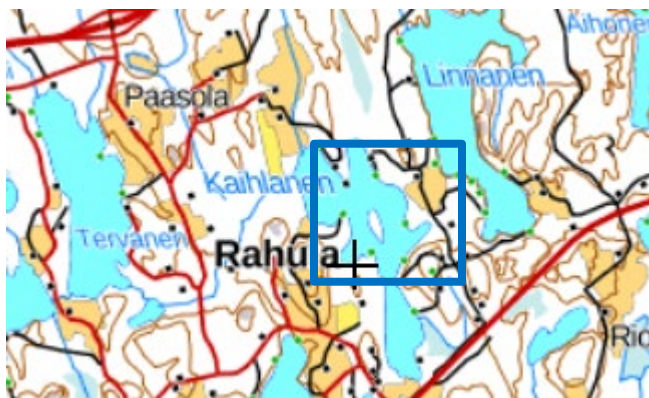
MIKÄ ON OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA?

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan tulee kaavoitustyöhön sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla.

MISSÄ JA MITÄ ON SUUNNITTEILLA?

Suunnittelualue sijaitsee Kaihlanen järven ranta-alueilla. Tila Suontaus on merkitty voimassa olevassa yleiskaavassa loma-asuntoalueeksi (RA). Tilalla on purkukuntoiset rakennukset; lomarakennus ja sauna. Tila Kinnarinkangas on yleiskaavaan merkitty pääosaosaltaan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1) ja pienempi osa asuntoalueeksi (A). Tilalla ei ole rakennuksia.

Yleiskaavaa halutaan muuttaa niin, että tilan Suontaus loma-asuntoalue (RA) ja sen takana oleva tilalle Taipale 491-410-3-52 kuuluva, Suontaus tilalle tarkoitettu lisäalue on myös RA- aluetta, muutettaisiin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1) ja RA- rakennusoikeus koko em. alueelta siirrettäisiin tilalle Kinnarinkangas ja sillä oleva M- alue muutettaisiin pääosiltaan asuntoalueeksi (A). Kaavamääräyksen mukaan M-alueella –(Suontaus tilalla) olevat rakennukset on purettava ennen asuinrakennuksen rakennusluvan myöntämistä.



Alueen sijainti likimain.

MIHIN SUUNNITTELULLA PYRITÄÄN?

Suontaus tilan ranta on alavaa ja rakennuspaikan koko on vain 0,10 ha. Yleiskaavassa rakennuspaikkaa on laajennettu taakse päin naapuritilan Taipale alueelle n. 0,05 ha. Rakennukset purettaisiin ja koko alue muutettaisiin M- alueeksi. Kaavamuutoksen jälkeen Suontauksen tila on tarkoitus liittää hakijan omistamaan tilaan Kankkula 491-410-3-20, joka rajoittuu Suontaus tilaan sen pohjoispuolella.

Kinnarinkangas tilasta osa on yleiskaavassa A- aluetta, joka on tarkoitettu tilan eteläpuolella olevan tilan 491-434-6-61 lisäalueeksi. Kinnarinkangas tilan alue on rakentamiseen sopivaa, kovarantaista länteen viettävää rinnettä. Tilan pinta-ala on 1,8430 ha ja se rajoittuu Linnasentaipaleen yksityistiehen. Pääosa, noin 1,0 ha, tilan M-1- alueesta muutettaisiin A- alueeksi.



Alustava asemapiirros suunnitellusta rakentamisesta tilalle Kinnarinkangas.

MITÄ SUUNNITELMIA TAUSTALLA?

Maakuntakaava

Alue kuuluu 4.10.2010 hyväksytyyn Etelä-Savon maakuntakaavaan sekä 1. (3.2.2016) ja 2. (12.12.2016) vaihemaakuntakaavaan. Maakuntakaavassa ei ole suunnittelualueella merkintöjä taikka määräyksiä.

Yleiskaava

Alueelle on voimassa Mikkelin maalaiskunnan kunnanvaltuuston 30.10.2000 hyväksymä Syysjärvi – Toplanen rantaosayleiskaava.



Ote Syysjärvi – Toplanen rantaosayleiskaavasta. RA- alueen siirtäminen ja muuttaminen A- alueeksi. Siirron kohteen lähialueella on pysyvää asutusta eli asuntoalueeksi (A) merkittyjä rakennuspaikkoja.

Rakennusjärjestys

Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.5.2017; tullut voimaan 1.7.2017

MITÄ JA MITEN VAIKUTUKSIA ARVIOIDAAN?

Odotettavissa olevien vaikutusten esiintyminen ja arviointi tapahtuu asiantuntijoiden, viranomaisten, maanomistajien, asukkaiden ja suunnittelijoiden kanssa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa. Lähtökohtana ovat aiemmat suunnitelmat ja selvitykset, kartat ja ilmakuvat.

Arviointikohde

Yhdyskuntarakenne

Näkökohta

- alueen asema ja liittyminen kuntarakenteeseen
- maanomistus

Ympäristö

- maisemakuva
- vesistö
- rakennettu ympäristö

Ihmiset

- elinolot ja viihtyisyys

KETKÄ OVAT OSALLISET JA SIDOSRYHMÄT?

Osallisia ovat suunnittelualueen ja sen lähistön maanomistajat ja –haltijat sekä asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee.

Maanomistajat, asukkaat

- alueen maanomistajat ja -haltijat

Viranomaiset

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

Kaupungin hallintokunnat

- kaupunkikehityslautakunta, rakennustarkastus

MITEN JA MILLOIN VOI OSALLISTUA JA MITEN SUUNNITTELUSTA TIEDOTETAAN?

SUUNNITTELU- VAIHEET	TYÖSTÄMINEN	KÄSITTELY	OSALLISTUMINEN	TIEDOTTAMINEN
Talvi 2022 1.Laatisprosessin käynnistäminen ja luonnos	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos	Aloituvaihe, kaavoituksen aloittamisesta tiedottaminen	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) riittävyyden arviointi. Luonnos ja OAS nähtäville. Mahdollisuus mielipiteiden esittämiseen.	Tiedottaminen; Maankäyttö ja kaupunkirakenne yksikön toimesta kirjeet osallisille ja naapurialueiden maanomistajille Kaupungin kotisivut
Talvi – kevät 2022 2. Ehdotusvaihe	Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen jälkeen työstetään kaavaehdotus	Kaupunginhallitus asettaa nähtäville	Ehdotus nähtäville Lausunnot Mahdollisuus muistutusten jättämiseen	Kuuluttaminen, Ilmoitetaan osallisille samoin kuin luonnosvaiheessa Kaupungin kotisivut
Kesä-syysy 2022 3. Hyväksymisvaihe	Muistutukset ja lausunnot tutkitaan. Kaavaehdotusta korjataan tarvittaessa	Kaavan hyväksyminen kaupunginhallitus > kaupunginvaltuusto	Kaavan hyväksymispäätöksen laillisuudesta voi valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen	Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan virallisesti.

Aikataulu on viitteellinen ja se tarkentuu prosessin edetessä.

KUKA VALMISTEELEE?

Kaavoitustyötä kunnassa ohjaa ja seuraa kaupungin kaavoitustoimi. Käytännön asioista vastaa kaavoitusinsinööri Minna Frosti.

Käytännön suunnittelutyöstä vastaa rakennus- ja maanmittausinsinööri Alpo Leinonen/ Tmi Insinööritö Alpo Leinonen. .

MISTÄ SAA TIETOA?

Mikkelin kaupunki
PL 3 50101 Mikkelä

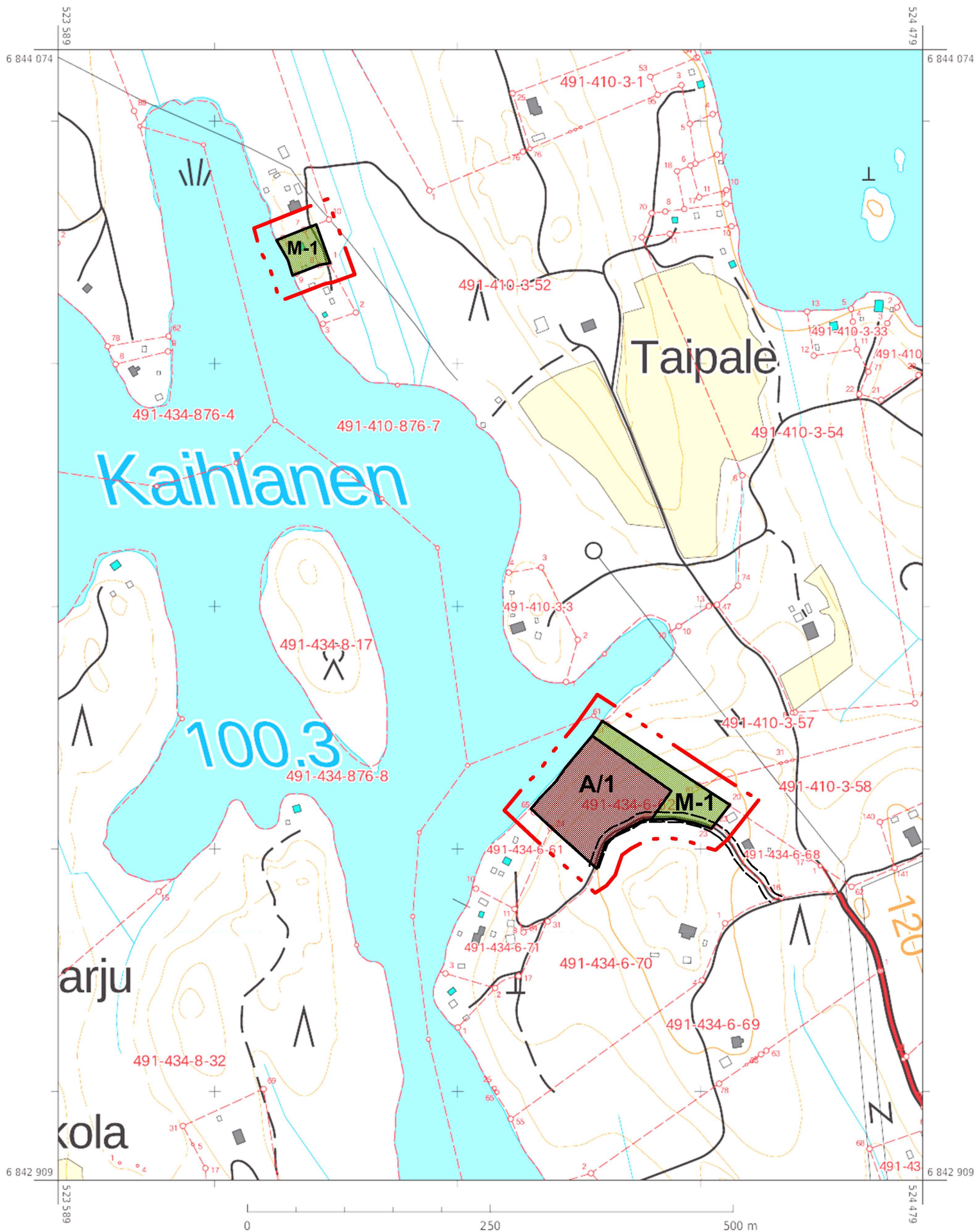
Kaavoitusinsinööri Minna Frosti
minna.frosti@mikkeli.fi
Puh. 040129 4250

Tmi Insinööritö Alpo Leinonen
Mäntypöllinkuja 6N
50170 Mikkelä

Alpo Leinonen,
rakennus- ja
maanmittausinsinööri
alpo.leinonen@gmail.com
Puh. 0440 555 195

Kaava-aineisto on nähtävillä kaavaprosessin aikana Mikkelin kaupungin kotisivuilla www.mikkeli.fi-> päätöksenteko-> kaupunginhallitus->esityslistat ja pöytäkirjat

Liitteenä 7.1.2022 päivätty luonnos rantaosayleiskaavan muuttamisesta.



MIKKELI
SYYSJÄRVI -TOPLASEN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS

MITTAKAAVA 1:5 000

Koskee tiloja Suontaus 491-410-3-14, Taipale 491-410-3-52 ja Kinnarinkangas 491-434-6-62

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



ASUNTOALUE

Numero kirjaintunnuksen jäljessä ilmoittaa kuinka monta yhden asunnon käsittävää asuinrakennuspaikkaa alueelle saa muodostaa.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

jonka rantarakennusoikeus on merkitty kartalle. Muilla kuin ranta-alueilla voi rakentaa yleisesti hyväksytyn hajarakennusoikeuden puitteissa.



20 m alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.



Alueen raja



Ohjeellinen tontin/ rakennuspaikan raja.



Ajoyhteys

YLEISMÄÄRÄYKSET

Yleismääräys A-alueella:

Kaavan ranta-alueella tulee välttää vesikäymälän rakentamista.

Mikäli vesikäymälöitä kuitenkin rakennetaan, vesikäymälävesien ja muiden jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa rakennus-, ympäristö- ja terveysviranomaisten antamia suosituksia ja ohjeita.

Rakennuspaikkojen koosta ja rantaviivan pituudesta sekä rakentamisen määrästä, maastoon sopivuudesta, ja rakennusten etäisyydestä rantaviivasta on säädökset kunnan rakennusjärjestyksessä.

Jätevesien ja jätteiden käsittelyssä on noudatettava kulloinkin voimassa olevia määräyksiä.

A-alueelle voidaan myöntää rakennuslupa (MRL 44 § ja 72 § 1 mom) tavanomaiselle asuinrakennukselle ilman ranta-asemakaavan laadintaa.

Rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen säädösten mukaan.

M-alueella olevat rakennukset on purettava ennen asuinrakennuksen rakennusluvan myöntämistä.

Mikkelissä 7.1.2022

Alpo Leinonen
rakennus- ja maanmittausinsinööri, YKS 556

Syysjärven – Toplasen rantaosayleiskaavan muutos, koskee tiloja Kinnarinkangas 491–434–6–62, Suontaus 491–410–3–14 ja Taipale 491–410–3–52. OAS:sta ja luonnoksesta on pyydetty osallisilta lausunto ja mahdolliset mielipiteet kirjelmällä 16.2.2022 18.3.2022 mennessä.

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

1. Etelä–Savon ELY- keskuksen lausunnossa 15.3.2022 on esitetty mm., että kaavamuutoshankkeen OAS:ssa on riittävällä tavalla esitetty hankkeen lähtökohdat ja tavoitteet sekä hyvin kuvattu kaavaprosessin kulku ja sen periaatteellinen aikataulutus sekä osallisten vaikutusmahdollisuudet kaavoituksen eri vaiheissa. Kyseessä olevan kaavamuutoksen eri vaikutukset tulevat OAS:n mukaan arvioiduksi. ELY- keskuksella ei ole huomautettavaa OAS:n takia.

Yleiskaavamuutoksella on tarkoitus siirtää rantaosayleiskaava mukainen lomarakennuspaikka samalla järvialueella noin 600 metriä etelämmäksi. Yleiskaavan mukaisella rakennuspaikalla olevat loma- ym. rakennukset tulevat purettavaksi ja uusi rakennuspaikka merkityksi pysyvään asumiseen. Rakennuspaikat eivät lisäänty ja siirtyvän rakennuspaikan lähistöllä on useita omakotitaloja. ELY- keskukselle ei ole eikä kaavaluonnoksen selostuksen mukaan uudella rakennuspaikalla ole erityisiä maisema- tai luontoarvoja, jotka olisivat esteenä uuden rakennuspaikan muodostamiselle.. ELY- keskuksella ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksen johdosta.

Vastine: Ei lausuttavaa.

2. Etelä-Savon maakuntaliitolla ei ole ollut sähköpostissaan 11.3.2022 lausuttavaa kaavamuutoksesta.

Vastine. Ei lausuttavaa.

3. Etelä-Savon pelastuslaitos lausunnossaan 13.3.2022 toteaa, ettei pelastusviranomaisella ole huomautettavaa kaavoitukseen.

Vastine: Ei lausuttavaa.

4. Tilan Kuusikko 491–434–6–61 omistajat esittävät mielipiteessään 18.3.2022 muun muassa; koska Kaihlanen on pieni, matala ja vähävetinen järvi, niin veden likaantumisriski ja järven rantarakentamisen vastaanottokyky on rajallista. Käsillä oleva kaavan muutoshanke ei aiheuta meille naapureille merkittäviä ongelmia. Rakennuspaikkojen määrä ei muutu, tosin poistuvan rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu loma-asunnosta omakotitaloksi. Alustavassa asemapiirroksessa asuin- ja talousrakennuksen sijoittuminen kylätien pohjoispuolelle suht. tasaiseen maastokohtaan, on luonteva paikka talolle. Rantasaunan sijaintia esitetystä lähempänä tilan pohjoiskärkeä voitaisiin harkita.

Vastine. Ei lausuttavaa muutoin kuin, että saunan lopullinen sijainti ratkaistaan rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Siinä vaiheessa naapureita kuullaan.

Edellä olevaan viitaten pyydän, että Syysjärvi- Toplasen rantaosayleiskaavan muutosehdotus 7.1.2022 voitaisiin hyväksyä asetettavaksi julkisesti nähtäville ja osallisille lausunnoille.

Mikkelissä 11.4.2022

Alpo Leinonen

rakennus- ja maanmittausinsinööri, kaavan laatija

VASTINE

Syysjärvi - Toplasen rantayleiskaavan muutos, koskee tiloja Suontaus 491-410-3-14, Taipale 491-410-3-52 ja Kinnarinkangas 491-434-6-62. Kaavamuutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 25.5.-27.6.2022 välisen ajan.

Kaavamuutosehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä vastineet niistä.

1. **Etelä-Savon ELY- keskuksen** lausunnossa 31.5.2022 todennut, ettei ELY- keskuksella ole huomautettavaa kaavamuutoksen ehdotuksen takia. Rakennuspaikan maasto- ym. olosuhteista olisi ollut hyvä esittää lisäksi valokuvia.

Vastine:

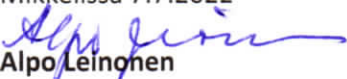
Rakennuspaikalla on todettu ja kaavaselostuksessa olevasta ilmakuvasta käy ilmi suunnittelualueen mäntyvaltaisen puuston peitteisyys.

2. **Etelä-Savon pelastuslaitos** lausunnossaan 27.5.2022 toteaa, ettei pelastusviranomaisella ole huomautettavaa kaavamuutosehdotukseen.

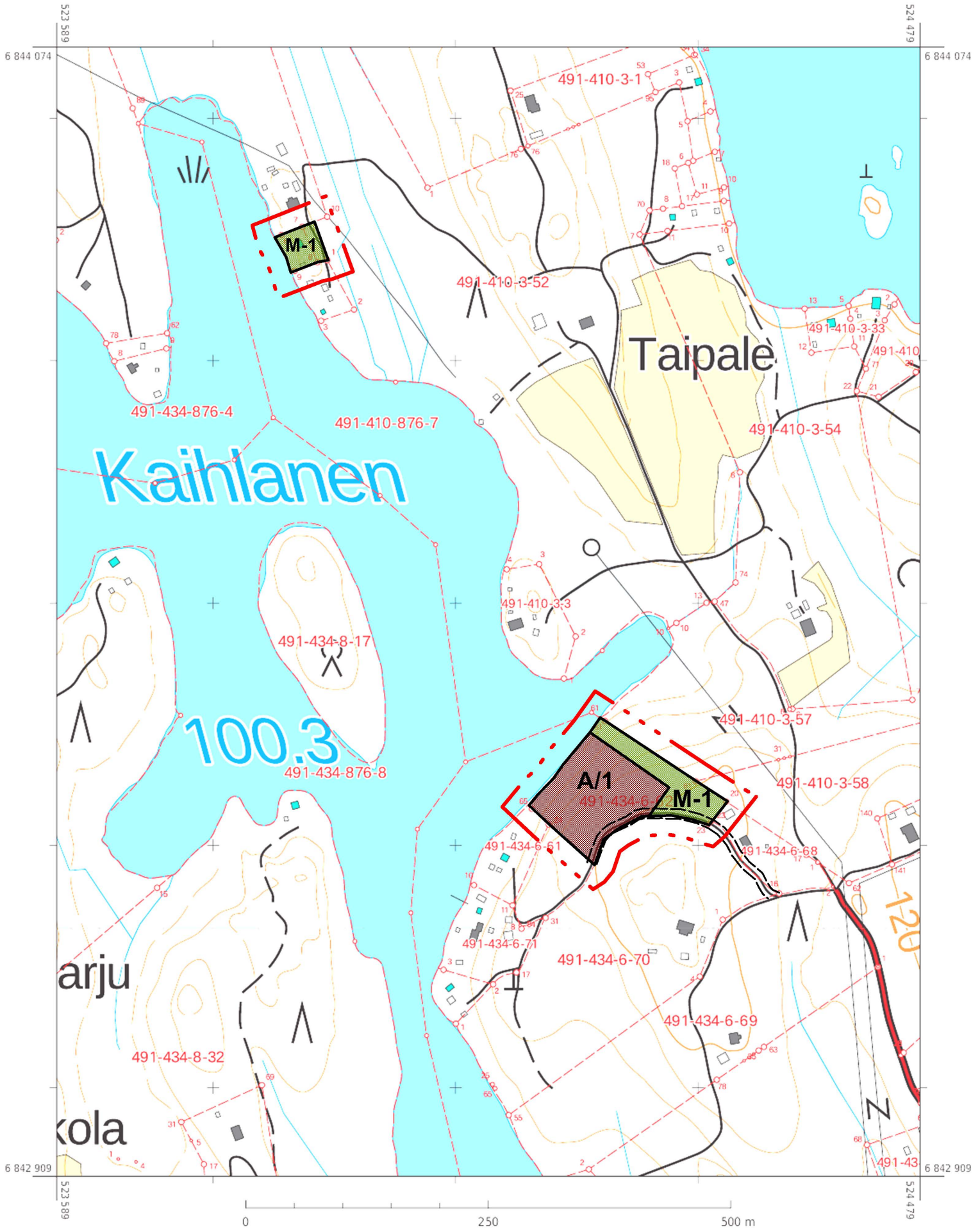
Vastine: Ei lausuttavaa.

Edellä olevaan viitaten pyydän, että Syysjärvi – Toplasen rantaosayleiskaavan muutosehdotus 1.7.2022 voitaisiin hyväksyä.

Mikkelissä 7.7.2022


Alpo Leinonen

rakennus- ja maanmittausinsinööri, kaavan laatija

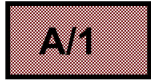


MIKKELI
 SYYSJÄRVI -TOPLASEN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS

MITTAKAAVA 1:5 000

Koskee tiloja Suontaus 491-410-3-14, Taipale 491-410-3-52 ja Kinnarinkangas 491-434-6-62

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET







ASUNTOALUE

Numero kirjaintunnuksen jäljessä ilmoittaa kuinka monta yhden asunnon käsittävää asuinrakennuspaikkaa alueelle saa muodostaa.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

, jonka rakennusoikeus on merkitty kartalle. Muilla kuin ranta-alueilla voi rakentaa yleisesti hyväksytyyn hajarakennusoikeuden puitteissa.

-  20 m alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee
-  Alueen raja
-  Ohjeellinen tontin/ rakennuspaikan raja
-  Ajoyhteys

YLEISMÄÄRÄYKSET

Yleismääräys A-alueella:

Kaavan ranta-alueella tulee välttää vesikäymälän rakentamista.

Mikäli vesikäymälöitä kuitenkin rakennetaan, vesikäymälävesien ja muiden jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa rakennus-, ympäristö- ja terveysviranomaisten antamia suosituksia ja ohjeita.

Rakennuspaikkojen koosta ja rantaviivan pituudesta sekä rakentamisen määrästä, maastoon sopivuudesta, ja rakennusten etäisyydestä rantaviivasta on säädökset kunnan rakennusjärjestyksessä.

Jätevesien ja jätteiden käsittelyssä on noudatettava kulloinkin voimassa olevia määräyksiä.

A-alueelle voidaan myöntää rakennuslupa (MRL 44 § ja 72 § 1 mom) tavanomaiselle asuinrakennukselle ilman ranta-asemakaavan laadintaa.

Rakennusoikeus määräytyy rakennusjärjestyksen säädösten mukaan.

M-alueella olevat rakennukset on purettava ennen asuinrakennuksen rakennusluvan myöntämistä.

Mikkelissä 1.7.2022

Alpo Leinonen
 rakennus- ja maanmittausinsinööri, YKS 556

MIKKELI			OSAYLEISKAAVAN MUUTOSEHDOTUS	1:5000
<p>SYYSJÄRVI - TOPLASEN RANTAOSAYLEISKAAVA</p> <p>Tila Suontaus 491-410-3-14 ja osa tiloista Taipale 491-410-3-52 ja Kinnarinkangas 491-434-6-62</p>				
			VIREILLE TULO	16.2.2022
			KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA	3.5.2022 §63
			KAUPUNGINHALLITUS ALUST.	16.5.2022 §218
			NÄHTÄVILLÄ	25.5.-27.6.2022
MIKKELIN KAUPUNKI ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE KAUPUNKIKEHITYS MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE			MUUTOS	KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT
			MUUTOS	
			MUUTOS	
LAAT.	PIIRT.	TARK.	MUUTOS	LAINVOIMAINEN
MIKKELI 1.7.2022				
ALPO LEINONEN RAKENNUS- JA MAANMITTAUSINSINÖÖRI			MINNA FROSTI KAAVOITUSINSINÖÖRI	
			DNRO 2022-792	NUMERO 7112 LIITE