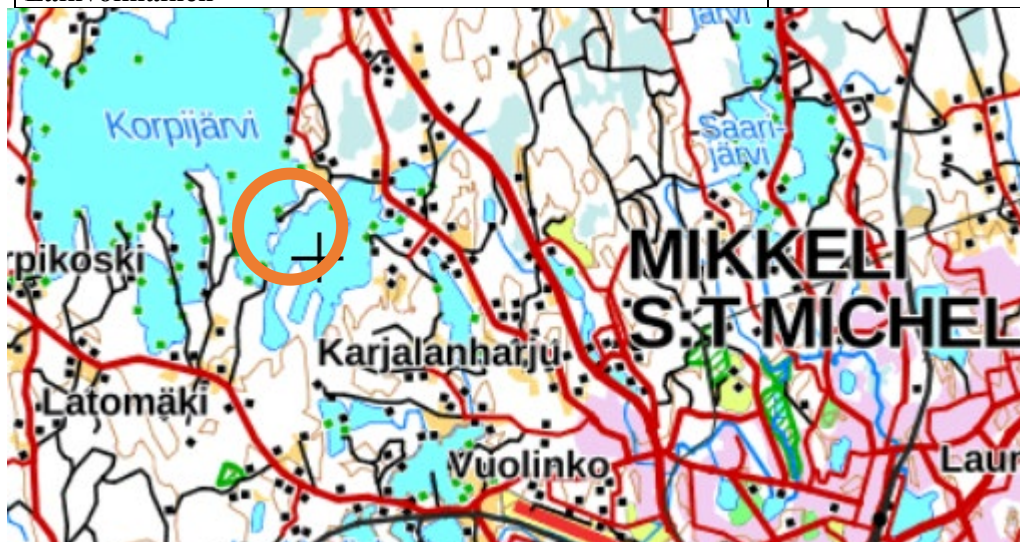


7117

**MIKKELI****KORPIJÄRVI, YLÄNNE, OSA PUULAVETTÄ, YM. RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTTAMINEN.****KOSKEE OSAA TILASTA TILAA MANKALI 491-421-5-65.****YLEISKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS.**

|  |           |
|--|-----------|
| Vireille tulosta ilmoitettu              | 9.11.2022 |
| Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt     |           |
| Kaupunginhallitus hyväksynyt alustavasti |           |
| Nähtäville                               |           |
| Kaupunginhallitus hyväksynyt             |           |
| Kaupunginvaltuusto hyväksynyt            |           |
| Lainvoimainen                            |           |



Alueen sijainti.

**RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS****1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT****1.1. Tunnistetiedot**

Suunnittelualue kuuluu 10.3.2008 hyväksytyyn Korpijärvi, Ylännne, osa Puulavettä, ym. rantaosayleiskaavaa. Yleiskaavan muutos käsittää osan tilasta Mankali 491-421-5-65.

**1.2. Kaava-alueen sijainti**

Kaava-alue sijaitsee Korpijärven ranta-alueella noin kahdeksan kilometriä luoteeseen Mikkelin keskustasta.

**1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus**

Kaavan työnimenä on ”Korpijärvi, Ylännne, osa Puulavettä ym. rantayleiskaavan muuttaminen osalle tilaa Mankali 491-421-5-65”.

Kaavan muutoksen tavoitteena oli muuttaa yleiskaavassa oleva matkailupalvelujen alue (RM 1000/7) asuntoalueeksi (A-kolme rakennuspaikkaa) ja loma-asuntoalueeksi (RA- yksi rakennuspaikka).

ELY-keskuksen luonnoksessa antamassa lausunnossa esitettiin, että on perustelamatonta hyväksyä alueelle mitoituksen kolme rakennuspaikka ylittävää rakennuspaikkamäärää, joten kaavaehdotukseen on merkitty kaksi asuntoalueen (A/2) rakennuspaikkaa ja yksi loma-asuntoalueen (RA) rakennuspaikka.

## TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Hanke tuli vireille, kun Maankäyttö ja kaupunkirakenne- yksikön toimesta naapurialueiden maanomistajia ja muitakin osallisia on kuultu kirjelmällä 9.11.2022. OAS:sta ja luonnoksesta kaavan muutokseksi on osallisilla ollut mahdollisuus antaa lausunto tai esittää mielipiteensä 12.12.2022 mennessä. Ne on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa; ehdotusvaiheessa kuullaan myös osallisia. Annetuista lausunnoista ja mielipiteistä kaavan laatija on antanut vastineen.

### 2.2 Yleiskaavan muutos

Kaava-alue käsittää tilan Mankali 491–421–5–65 ranta-alueesta yleiskaavan matkailupalvelujen alueen (RM 1000/7), jonka noin 710 metrin pituisesta rantaviivasta käytettäisiin rakennuspaikkoihin noin 360 metri. Muu osa rantaviivasta ja -alueesta merkitään maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M/1). Se liittyy viereiseen maa- ja metsätalousalueeseen.

### 2.3 Kaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaavamutoksen hyväksymispäätös on lainvoimainen.

## 2. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelun oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Yleiskaavan mukainen RM-alue on länteen viettävää rinnettä, jonka ranta on hiekka- sorapohjaista. Puusto on mäntyvaltaista metsää, josta osa taimikkoa.



Kuva 1, Suunnittelualan eteläosaa, naapurin rakennuksia sekä venevalakamarasite vasemmalla.



Kuva 2, korttelialue A/2.



Kuva 3, korttelialueen A/2 pohjoisosaa ja M-1 aluetta, vasemmalla Kaivannonlahti.

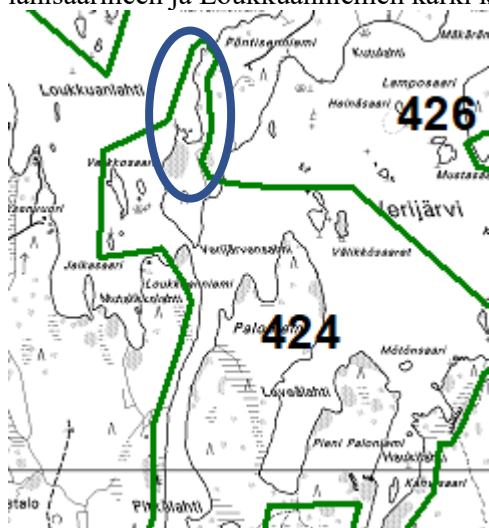


Kuva 4, Konukallion M-1-alueita.

### 3.1.2. Ympäristön tila, luonnonympäristö

#### *Luonnonolot*

Mankalin tilan suunnittelualueen rannat on mäntyvaltaista sekametsää, osa taimikkoa ja länteen viettävää rinnettä. Alueella on myös kalliorantoja. Yleiskaavan luontoselvityksessä mukaan Verijärven eteläosan lahdet ja niemet sekä Pöntisenniemen eteläosa (alue 424), jossa suunnittelualueen ranta-alueet ovat, on todettu rannoiltaan karuksi ja luotojen vähäisen määrän takia linnusto on varsin niukkaa. Verijärven eteläosassa on säilynyt poikkeuksellisen suuri, yhtenäinen rakentamaton kokonaisuus. Kallioalueiden metsät ovat CT- ja CIT- tyyppin varttunutta kangasmetsää. **Pöntisenniemen** kalliainen länsiranta lähisaarineen ja Loukkuanniemen kärki kuuluvat samaan maisemakokonaisuuteen



Suunnittelualue merkitty sinisellä; likimain.

***Vesistöt ja vesitalous***

Alue rajoittuu Korpijärven rantaan. Talousvesi saadaan alueella olevasta vesiosuuskunnan vesijohdosta.

***Maa- ja metsätalous***

RM- alueesta pohjoisosa muutetaan maa- ja metsätalousalueeksi ja se liitetään viereiseen maa- ja metsätalousalueeseen (M-1).

**3.1.3. Rakennettu ympäristö*****Yhdyskuntarakenne***

Mankalin tilan talouskeskuksen lisäksi lähialueella on pääasiassa pysyvää asutusta. Korttelialue rajoittuu yksityistiehen.

***Palvelut***

Palvelut saadaan Mikkelistä.

***Työpaikat, elinkeinotoiminta***

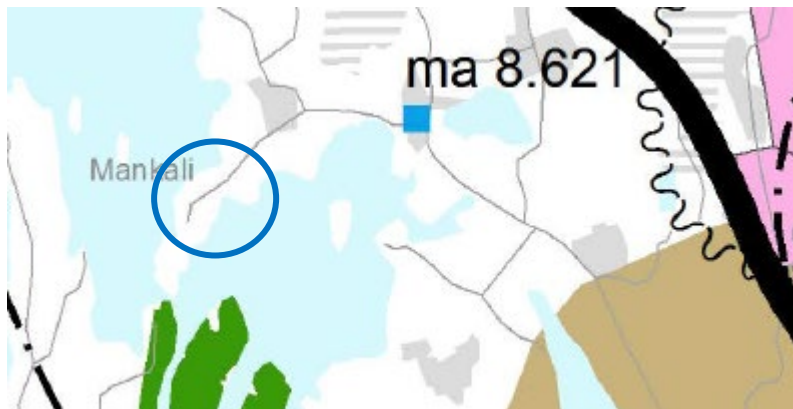
Kaava-alueen toteuttaminen tuo rakennusalan työmahdollisuuksia alueelle.

***Tekninen huolto***

Talousvesi saadaan vesiosuuskunnan vesijohdosta ja jätevedet johdetaan vesiosuuskunnan jätevesijohtoon. Alueella on mahdollisuus liittyä myös valokuituun. Erillisten saunojen harmaat jätevedet voidaan imeyttää maaperään voimassa olevien määräysten mukaisesti.

**3.1.4. Maanomistus**

Kaavoitettavan alueen omistavat yksityiset maanomistajat.

**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 on matkailua palveleva alue (RM/ 1000/7), jolle saa rakentaa 1000 kerrosneliömetriä/ seitsemän lisärakennusta.



Ote rantaosayleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu puneella.

### 3.3. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- yleiskaavan on Mikkelin kaupunginvaltuusto hyväksynyt 10.3.2008.
- Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.5.2017, tullut voimaan 1.7.2017.
- OAS 29.9.2022 ja luonnos 13.10.2022 yleiskaavan muutokseksi.
- ehdotus yleiskaavan muutokseksi 18.1.2023.

## 4. YLEISKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Kaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajien aloitteesta saada muutettua yleiskaava matkailupalvelujen alue (RM 1000/7) pysyvään ja loma-asukseen. Matkailupalvelujen alueen toteuttaminen ei maanomistajien mielestä ole taloudellisesti kannattavaa.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maankäyttö ja kaupunkirakenne- yksikkö kirjelmällään 9.11.2022 on kuullut alueen maanomistajia sekä pyytänyt ao. viranomaisten lausunnon OAS:sta ja luonnoksesta 12.12.2022 mennessä. Ehdotus oli nähtävänä x.x. —x.x.2022 välisen ajan.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

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

#### 4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke tuli vireille 9.11.2022, 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 ilmoitetaan osallisille Maankäyttö ja kaupunkirakenne- yksikön toimesta. Osallisille on varattu 30 päivää aikaa esittää lausuntonsa sekä mielipiteensä.

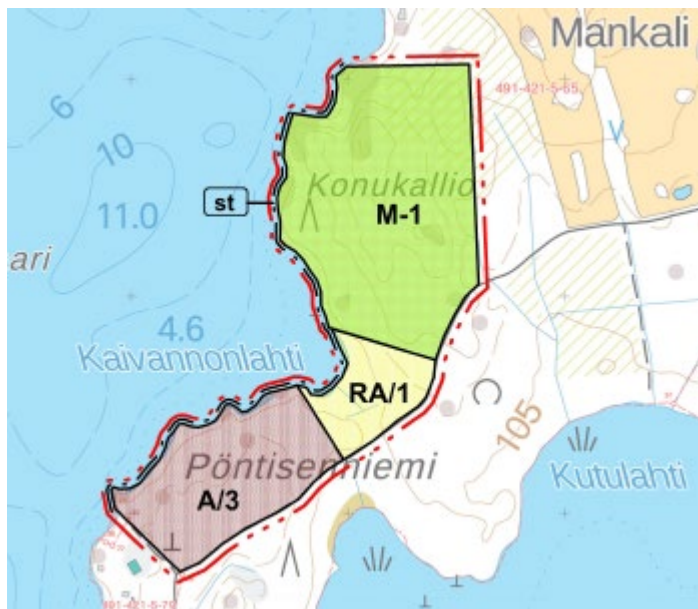
#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Neuvotteluja järjestetään tarvittaessa kaavaprosessin aikana.

### 4.4 Yleiskaavan muutoksen tavoitteet

#### 4.4.4 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Lähtökohtana on muuttaa yleiskaavaa niin, että suunnittelualueella oleva matkailupalvelujen alue (RM 1000/7) muutetaan asuntoalueeksi (A) ja loma-asuntoalueeksi (RA). Lähialueella Korpjärven ranta-alueella on omakotiasutusta. Alue on vain kahdeksan kilometriä Mikkelin keskustasta ja sen palveluista. Alueelle on valmiina tieyhteys, vesi- ja jätevesijohdot sekä valokuitukaapeli.



**Luonnos kaavamuutoksesta.**

#### *Kaupungin asettamat tavoitteet*

Kaupungin edustajat ovat suhtautuneet myönteisesti kaavahankkeeseen.

#### *Maanomistajien tavoitteet*

Maanomistajien tavoitteena on saada hyväksytyä ja toteutettua esitetty kaavamuutos.

#### 4.4.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

OAS- ja luonnosvaiheen jälkeen tavoitteita tarvittaessa tarkennetaan. ELY- keskuksen lausunnon mukaisesti rakennuspaikkojen määrä kaavaehdotuksessa on kolme rakennuspaikka: luonnoksessa oli neljä rakennuspaikkaa.

#### 4.4.6 Kaavan ratkaisun valinta ja perusteet

##### *Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen*

Lausunnoissa ja mahdollisissa muistutuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

#### 4.4.7 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kuten kohdassa 2.1.

## 5. YLEISKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa yleiskaavan matkailupalvelujen alueesta likimain puolet muutettaisiin asuntoalueeksi (A/2) ja loma-asuntoalueeksi (RA/1). Muu osa suunnittelualueesta muutettaisiin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1), joka liittyy viereiseen M-1-alueeseen.

### 5.1 Mitoitus

Voimassa olevan yleiskaavan mitoitus Mankalin tilalle on laskettu voimassa olevan yleiskaavan muutoksen yhteydessä. Sen mukaan tilalla on rantarakennusoikeutta jäljellä kolme rakennuspaikkaa. Toisaalta muutosalueen rakennusoikeus on seitsemän lomarakennusta, kerrosala 1000 kerrosneliömetriä. Suunnittelualan rantaviivan pituus on noin 710 metriä. Vapaan, kaavan muutosalueen rakennuspaikkoihin kuulumattoman rantaviivan pituus on noin 415 metriä (58 %) ja korttelialueisiin kuuluu rantaviivasta noin 295 metriä (42 %). Kaavaehdotukseen on esitetty rakennusoikeutta yhteensä 890 kerrosneliometriä joka vastaa voimassa olevan yleiskaavan A- ja RA- rakennuspaikoille hyväksytyä rakennusoikeutta.

#### 5.1.1 Palvelut

Kaavassa ei ole esitetty palveluja; ne saadaan Mikkelistä.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet

Suunnittelualan korttelialue on loivahkoa rinnettä, jonka hiekka- moreeniranta on erittäin sopivaa rakennuspaikkojen rannaksi. A- alueen kahdelle rakennuspaikalle muodostuu pienehkö suojainen lahti; samoin RA- alueen ranta muodostuu hiekkapohjaisesta Kaivannonlahdesta.

Kaavan toteutusta ohjaa kaavamääräykset ja valvoo rakennusvalvonta rakennuslupien yhteydessä.

### 5.3 Aluevaraukset

#### 5.3.1 Korttelialueet

Alueella on yksi A/2- korttelialue ja yksi RA/1 korttelialue; yhteensä kolme rakennuspaikkaa.

#### 5.3.1 Muut alueet

Muut alueet ovat maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (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 haitallista vaikutusta. Rakennuspaikkojen koot ovat noin hehtaarin suuruisia, joten alueesta muodostuu viihtyisä alue asua ja elää.

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

Ei merkittäviä taikka haitallisia vaikutuksia. Vesi- ja jätevesihuolto järjestetään liittymällä olevaan vesiosuuskunnan verkostoon.

***Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset*** (väestön määrä, ikärakenne, työllisyys, palvelut, taajamarakenteen leviäminen). Ei merkittävää vaikutusta, koska lähialueelle on jo muodostunut runsaasti pysyvää omakotiasutusta. Alue on vain kahdeksan kilometriä Mikkelin keskustasta.

***Liikenteelliset vaikutukset*** (liikenneturvallisuus, julkinen liikenne, kevyt liikenne, liittymät ja pysäköinti). Kaavan toteutuminen tuo lisää autoliikennettä suunnittelualueella. Tieyhteys rakennuspaikoille on valmiina; rakennuspaikat rajoittuvat olevaan yksityistiehen. Mankalin yksityistietä on perusparannettu kesällä 2022.

**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. Kaavan toteuttaminen mahdollistaa kahden tasokkaan omakotitalon rakentamisen, joka tuo alueelle pysyvää asutusta sekä yhden lomarakennuksen rakentamisen.

#### **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

##### ***Luonnonolot, maisemarakenne, maisemakuva***

Ei merkittäviä vaikutuksia. Rakennuspaikat ovat noin hehtaarin kokoisia.

##### ***Vesistöt ja vesitalous***

Vesistön tila ei muutu; jätevesiä ei johdeta vesistöön.

##### ***Maa- ja metsätalous***

Kaavamuutoksella muodostuvat maa- ja metsätalousvaltaiset alueet (M-1), joka on noin puolet voimassa olevan yleiskaavan matkailupalvelujen alueesta. Se liittyy viereiseen M-1-alueeseen.

#### **5.5 Ympäristön häiriötekijät**

Ei merkittäviä vaikutuksia.

#### **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 18.1.2023.

Minna Frosti  
Kaavoitusinsinööri  
puh. 040 129 4250  
[minna.frosti@mikkeli.fi](mailto:minna.frosti@mikkeli.fi)

**Alpo Leinonen**

Alpo Leinonen  
Rakennus- ja maanmittausinsinööri  
puh. 0440 555 195  
[alpo.leinonen@gmail.com](mailto:alpo.leinonen@gmail.com)

#### **LIITTEET**

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 20.9.2022, täydennetty 18.1.2023.
2. Luonnos yleiskaavan muutoksesta 13.10.2022.
3. Vastine 18.1.2023 OAS:sta ja luonnoksesta annetuista lausunnoista
4. Ehdotus yleiskaavan muutokseksi 18.1.2023.



MIKKELIN KAUPUNKI

7117

**KORPIJÄRVI, YLÄNNE, OSA PUULAVETTÄ, YM. RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTTAMINEN, KOSKEE OSAA TILASTA MANKALI 491-421-5-65**

## **OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS) 20.9.2022, täydennetty**

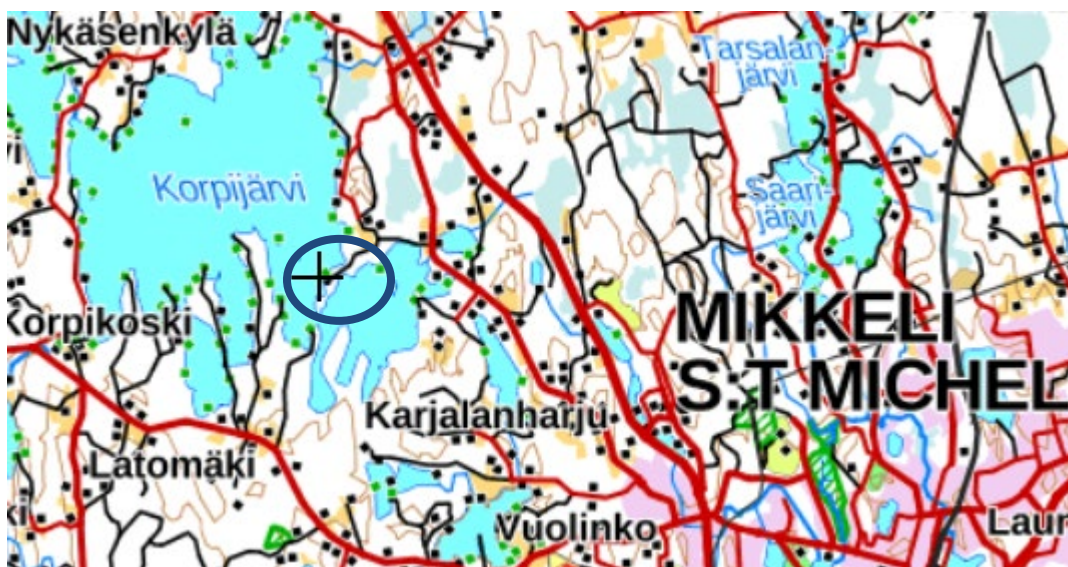
**18.1.2023.**

### **MIKÄ ON OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA?**

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan tulee kaavoitustyöhön sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähdessä tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoa 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 Korpijärven ranta-alueella Mankalin tilalla. Yleiskaavassa suunnittelualue on matkailupalvelujen aluetta (RM 1000/7), jolle voisi rakentaa seitsemän matkailuun tarkoitettua lomarakennusta, kerrosala enintään 1000 k-m<sup>2</sup>. Aluetta ei ole kuitenkaan tarkoitus toteuttaa matkailupalvelujen alueena, vaan muuttaa ko. alue asuntoalueeksi (A), jossa olisi kolme rakennuspaikkaa, kuten tilan ranta-alueista pääosassa jo on sekä yksi loma-asuntoalueeksi (RA) tarkoitettu rakennuspaikka.



Alueen sijainti.

### **MIHIN SUUNNITTELULLA PYRITÄÄN?**

Mankalin tilan maanomistajat eivät näe matkailualueelle tarvetta eikä kysyntää Korpijärven ranta-alueella. Näin ollen matkailupalvelujen alue halutaan muuttaa pääosin asuntoalueeksi (A). Suunnittelualue on länteen viettävää, osittain kalliosta, puustoltaan mäntyvaltaista metsää, josta on myös taimikko. Ranta-alue on hiekkamoreenipohjaista, joten alue sopii erinomaisesti pysyvään, omakotitalojen tai lomarakennusten rakentamiseen. Alueelle suunnitellaan kolmea asuntoalueen (A) rakennuspaikkaa ja yksi loma-asuntoalueen (RA) rakennuspaikka. Muu osa muutosalueesta merkitään maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1). Luonnoksesta saadun ELY-keskuksen lausunnon mukaan alueelle voidaan hyväksyä vain kolme uutta rakennuspaikka. Tämän vuoksi kaavaehdotukseen on merkitty kaksi asuntoalueen (A/2) ja yksi loma-asuntoalueen (RA/1) rakennuspaikka.

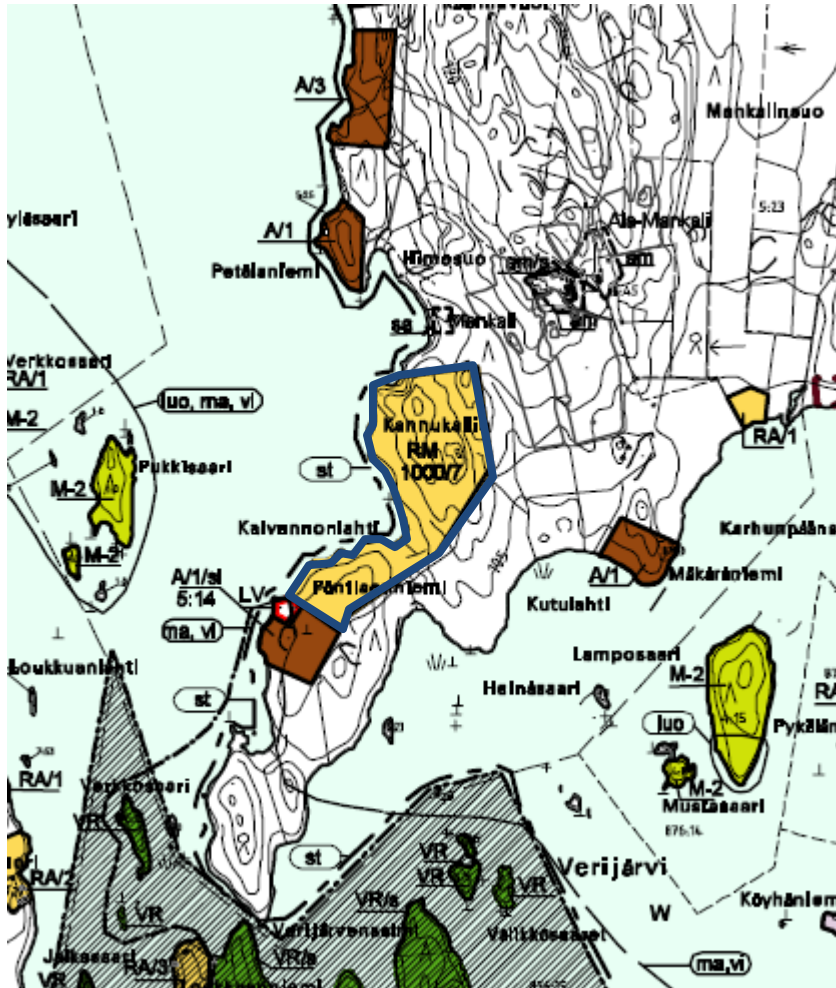
### **MITÄ SUUNNITELMIA TAUSTALLA?**

#### **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 kaupunginvaltuuston 10.3.2008 hyväksymä ja 26.6.2008 lainvoimainen Korpijärvi, Yläne, osa Puulavettä ym. rantaosayleiskaava sekä Otavan osayleiskaavan muutos.



Ote rantayleiskaavasta. Suunnittelualue rajattu sinisellä.

## 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  
- Järvi-Suomen Energia Oy

Kaupungin hallintokunnat

- kaupunkikehityslautakunta, rakennustarkastus

## MITEN JA MILLOIN VOI OSALLISTUA JA MITEN SUUNNITTELUSTA TIEDOTETAAN?

| SUUNNITTELU-<br>VAIHEET   | TYÖSTÄMINEN   | KÄSITTELY  | OSALLISTUMINEN  | TIEDOTTAMINEN  |
|---|---|--|---|--|
| Syksy 2022<br><a href="#">1.Laatisprosessin käynnistäminen ja luonnos</a> | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos                                 | Aloitusvaihe, kaavoituksen aloittamisesta tiedottaminen    | Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) riittävyden arviointi. Luonnos ja OAS nähtäville. Mahdollisuus mielipiteiden esittämiseen. | Tiedottaminen; Maankäyttö ja kaupunkirakenne yksikön toimesta kirjeet osallisille ja naapurialueiden maanomistajille Kaupungin kotisivut |
| Syksy – talvi 2022<br><a href="#">2. Ehdotusvaihe</a>                     | Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen jälkeen työstetään kaavaehdotus | Kaupunginhallitus asettaa nähtäville                       | Ehdotus nähtäville Lausunnot Mahdollisuus muistutusten jättämiseen  | Kuuluttaminen, Ilmoitetaan samoin kuin luonnosvaiheessa Kaupungin kotisivut  |
| Kevät 2023<br><a href="#">3. Hyväksymisvaihe</a>                          | 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 VALMISTEE?

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

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

## MISTÄ SAA TIETOA?

Mikkelin kaupunki  
PL 3 50101 Mikkelä

Kaavoitusinsinööri Minna Frosti  
[minna.frosti@mikkeli.fi](mailto:minna.frosti@mikkeli.fi)  
Puh. 040 129 4250

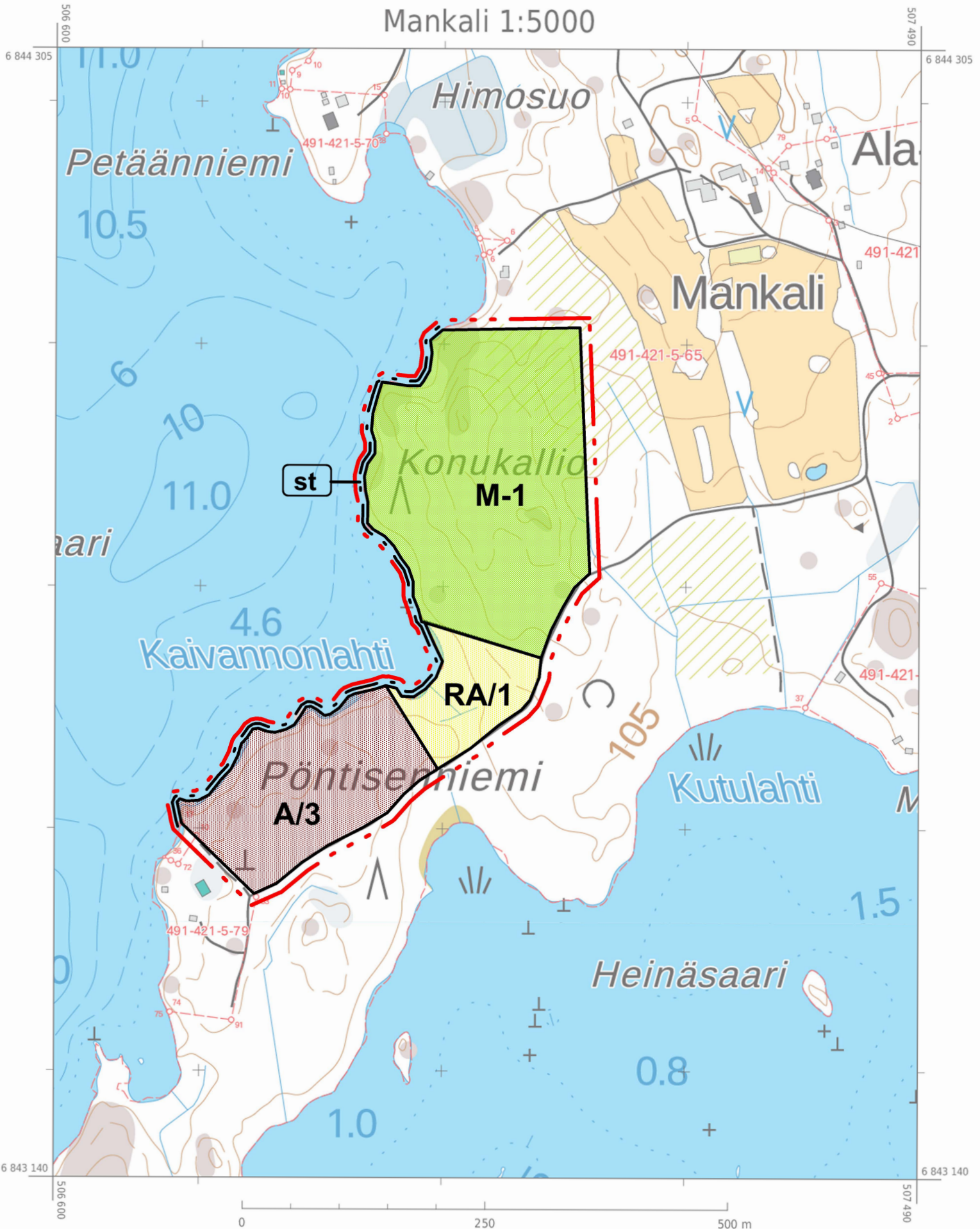
Tmi Insinöörito Alpo Leinonen  
Mäntypöllinkuja 6N  
50170 Mikkelä

Alpo Leinonen, rakennus- ja maanmittausinsinööri  
[alpo.leinonen@gmail.com](mailto:alpo.leinonen@gmail.com)  
Puh. 0440 555 195

Kaava-aineisto on nähtävillä kaavaprosessin aikana Mikkelin kaupungin kotisivuilla [www.mikkeli.fi](http://www.mikkeli.fi)-> päätöksenteko-> kaupunginhallitus->esityslistat ja pöytäkirjat

Liitteenä 13.10.2022 päivätty luonnos rantaosayleiskaavan muuttamisesta.

Mankali 1:5000



KORPIJÄRVI, YLÄNNE, OSA PUULAVETTÄ YM ALUEEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS  
SEKÄ OTAVAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Koskee osaa tilasta Mankali 491-421-5-65

MITTAKAAVA 1 : 5 000

## YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

A/3

**ASUNTOALUE**

Numero kirjaintunnuksen jäljessä osoittaa kuinka monta yhden asunnon käsittävää asuinrakennuspaikkaa alueelle saa muodostaa. Luku sisältää myös kantatilan lomarakennuksien tai rantasaunan.

RA/1


**LOMA-ASUNTOALUE**

Numero kirjaintunnuksen jäljessä osoittaa kuinka monta yhden asunnon käsittävää lomarakennuspaikkaa alueelle saa muodostaa. Luku sisältää myös kantatilan lomarakennuksen tai rantasaunan.

M-1

**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE,**

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

 10 m osayleiskaavan ulkopuolella oleva viiva Alueen raja

st

 Suunnittelutarvealue**YLEISMÄÄRÄYKSET**

1. Ranta-alueen leveys määritellään maaston, maiseman sekä ympäristön perusteella ja ulottuu pääsääntöisesti vähintään rakennusjärjestyksen mukaisesti 150 m etäisyydelle keskiveden mukaisesti rantaviivasta.

2. Rakennusluvan voi myöntää ennen vahvistettua ranta-asemakaavaa maankäyttö- ja rakennuslain 44 § ja 72 § 1 momentin mukaisesti.

3. Rakentamistapaa, rakennuspaikkojen kokoa sekä rakennusoikeuden määrää tarkentavia selvityksiä sovellettaviksi rakennus- ja poikkeamislupahakemuksissa RA- ja A-rakennuspaikoilla ovat:

**3.1 Asuntojen määrä**

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen

**3.2 Rakennusoikeuden määrä****3.2.1. Uusien rantarakennuspaikkojen rakentamismääräykset:****Asuinrakennuspaikkojen koko:**

1) Uuden lomarakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3 000 m<sup>2</sup>.

2) Uuden vakituisen asunnon rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5 000 m<sup>2</sup>.

**Asuinrakennuspaikkojen rakennusoikeus****1. Lomarakennuspaikat**

3 000- 10 000 m<sup>2</sup>:n suuruisille rakennuspaikoille saa mantereella rakentaa enintään 160 m<sup>2</sup> kerrosalaa.

**2. Vakituisen asumisen rakennuspaikat**

- yli 5 000 m<sup>2</sup>:n suuruisilla rakennuspaikoilla saa mantereella rakentaa kerrosalaltaan enintään 200 m<sup>2</sup> suuruisen omakotitalon ja enintään kolme talousrakennusta kerrosalaltaan enintään 120 m<sup>2</sup>.

**JÄTTEIDEN KÄSITTELY:**

Jätevesien käsittelyssä ja jätehuollossa tulee erityislainsäädännön lisäksi noudattaa kunnan rakennusjärjestystä, jätehuoltomääräyksiä sekä ympäristö- ja terveysturvallisuuden antamia määräyksiä ja ohjeita.

Mikkelissä 13.10.2022

Alpo Leinonen

rakennus- ja maanmittausinsinööri, YKS 556

## VASTINE

Korpijärvi, Yläne, osa Puulavettä ym. alueen rantaosayleiskaavan muutos, koskee osaa tilasta Mankali 491–421–5–65. Kaavamuutosluonnoksesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) on Maankäyttö ja kaupunkirakenne yksikkö pyytänyt 9.11.2022 osallisilta mielipiteen taikka lausunnon 12.12.2022 mennessä.

Saadut lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niistä.

1. **Etelä–Savon ELY- keskuksen** lausunnossaan 13.12.2022 todennut muun muassa, ettei ELY- keskuksella ole huomautettavaa OAS:n takia. Suunnittelualueen rakennusoikeus alkuperäisen rantaosayleiskaavan mitoituspäätösten mukaan on laskettu olevan kolme rakennuspaikkaa. Alueelle on osoitettu matkailua palveleva RM-alue, mutta sillä ei ole sellaista merkitystä, että emätilan rantarakennusoikeus voisi poiketa alueella laaditusta, laajemmasta yleiskaavasta muille emätiloille osoitetusta rakennusoikeudesta. ELY-keskus pitää kaavaluonnoksessa esitettyä rakennuspaikkojen määrää perustelemattomana. Rakennuspaikkojen, joita käytetään pysyvään asumiseen, kaavamääräyksiin on syytä lisätä velvoite liittyä alueella olevaan vesi- ja viemäriverkostoon. Kaavaselostukseen tulee referoida alkuperäisen yleiskaavan yhteydessä laaditun luontoselvityksen sisältöä muutosalueen osalta.

**Vastine:** Velvoite liittyä alueella olevaan vesi- ja viemäriverkostoon lisätään kaavamääräyksiin kaikkien asuinrakennusten osalta. Luontoselvityksen sisältö referoidaan muutosalueen eli Pöntisenniemen osalta. Kaavaluonnoksessa esitettiin ja perusteltiin neljää rakennuspaikkaa sen vuoksi, että mitoituksen mukaan emätilalla on jäljellä kolme rakennuspaikkaa ja lisäksi muutettavalla RM- alueella on lisäksi rakennusoikeutta seitsemälle erilliselle lomarakennukselle, rakennusoikeus yhteensä 1000 kerrosalaneliömetriä. Muutettavan RM- alueen rantaviivasta yli puolet jää vapaaksi, rakennuspaikkoihin kuulumattomaksi maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1). ELY- keskuksen lausunnon mukaisesti kaavaehdotukseen esitetään kuitenkin vain kolmea rakennuspaikkaa: kaksi asuntoalueen rakennuspaikkaa (A/2) ja yksi loma-asuntoalueen rakennuspaikka (RA/1).

2. **Etelä-Savon pelastuslaitos** lausunnossaan 12.11.2022 toteaa, ettei pelastusviranomaisella ole huomautettavaa arviointi- ja osallistumissuunnitelmaan sekä kaavaluonnokseen.

**Vastine:** Merkitään tiedoksi.


3. Etelä-Savon maakuntaliitolla lausunnossaan 13.12.2022 toteaa, että Etelä-Savon maakuntakaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkintöjä taikka määräyksiä. Maakuntaliitolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä kaavaluonnoksesta.

**Vastine:** Merkitään tiedoksi.

4. Naapurialueiden maanomistajat eivät ole esittäneet mielipiteitään OAS:sta ja kaavaluonnoksesta.

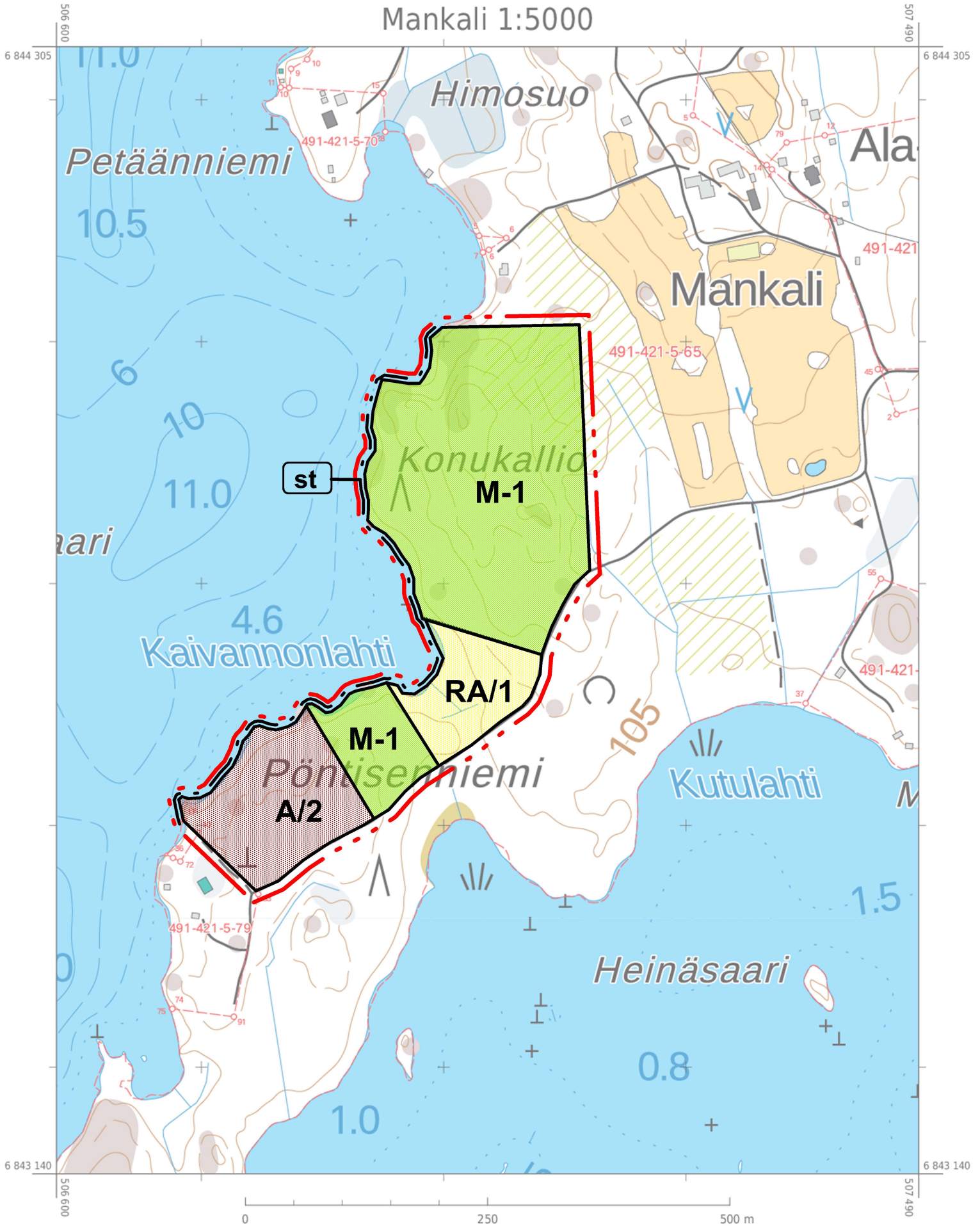
**Edellä olevaan viitaten pyydän, että kyseinen Korpijärvi, Yläne, osa Puulavettä ym. alueen rantaosayleiskaavan 18.1.2023 päivätty muutosehdotus voitaisiin hyväksyä asetettavaksi julkisesti nähtäville.**

Mikkelissä 18.1.2023

  
Alpo Leinonen

rakennus- ja maanmittausinsinööri, kaavan laatija

Mankali 1:5000

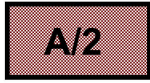




# KORPIJÄRVI, YLÄNNE, OSA PUULAVETTÄ YM ALUEEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS SEKÄ OTAVAN OSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Koskee osaa tilasta Mankali 491-421-5-65  
MITTAKAAVA 1 : 5 000

## YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



### ASUNTOALUE

Numero kirjaintunnuksen jäljessä osoittaa kuinka monta yhden asunnon käsittävää asuinrakennuspaikkaa alueelle saa muodostaa. Luku sisältää myös kantatilan lomarakennuksien tai rantasaunan.



### LOMA-ASUNTOALUE

Numero kirjaintunnuksen jäljessä osoittaa kuinka monta yhden asunnon käsittävää lomarakennuspaikkaa alueelle saa muodostaa. Luku sisältää myös kantatilan lomarakennuksen tai rantasaunan.



### MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE,

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

 10 m osayleiskaavan ulkopuolella oleva viiva

 Alueen raja

 Suunnittelutarvealue

## YLEISMÄÄRÄYKSET

1. Ranta-alueen leveys määritellään maaston, maiseman sekä ympäristön perusteella ja ulottuu pääsääntöisesti vähintään rakennusjärjestyksen mukaisesti 150 m etäisyydelle keskiveden mukaisesti rantaviivasta.

2. Rakennusluvan voi myöntää ennen vahvistettua ranta-asemakaavaa maankäyttö- ja rakennuslain 44 § ja 72 § 1 momentin mukaisesti.

3. Rakentamistapaa, rakennuspaikkojen kokoa sekä rakennusoikeuden määrää tarkentavia selvityksiä sovellettaviksi rakennus- ja poikkeamislupahakemuksissa RA- ja A-rakennuspaikoilla ovat:

### 3.1 Asuntojen määrä

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen

### 3.2 Rakennusoikeuden määrä

#### 3.2.1. Uusien rantarakennuspaikkojen rakentamismääräykset:

#### Asuinrakennuspaikkojen koko:

- 1) Uuden lomarakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3 000 m<sup>2</sup>.
- 2) Uuden vakituisen asunnon rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5 000 m<sup>2</sup>.

#### Asuinrakennuspaikkojen rakennusoikeus

##### 1. Lomarakennuspaikat

- 3 000- 10 000 m<sup>2</sup>:n suuruisille rakennuspaikoille saa mantereella rakentaa enintään 200 m<sup>2</sup> kerrosalaa.
- yli hehtaarin suuruisille rakennuspaikoille saa rakentaa enintään 250 m<sup>2</sup>.

##### 2. Vakituksen asumisen rakennuspaikat

- yli 5 000 m<sup>2</sup>:n suuruisilla rakennuspaikoilla saa mantereella rakentaa kerrosalaltaan enintään 200 m<sup>2</sup> suuruisen omakotitalon ja enintään kolme talousrakennusta kerrosalaltaan enintään 120 m<sup>2</sup>.

Asuinrakennukset on liitettävä alueella olevaan vesi- ja viemäriverkostoon.

#### JÄTTEIDEN KÄSITTELY:

Jätevesien käsittelyssä ja jätehuollossa tulee erityislainsäädännön lisäksi noudattaa kunnan rakennusjärjestystä, jätehuoltomääräyksiä sekä ympäristö- ja terveysviranomaisen antamia määräyksiä ja ohjeita.

Mikkelissä 18.1.2023

Alpo Leinonen  
rakennus- ja maanmittausinsinööri, YKS 556

|  |        |       |   |                               |
|--|--------|-------|---|-------------------------------|
| <b>MIKKELI</b>   |        |       | <b>OSAYLEISKAAVAN<br/>MUUTOSEHDOTUS</b> | <b>1:5000</b>                 |
| <p>KORPIJÄRVI, YLÄNNE, OSA PUULAVETTÄ, YM. RANTAOSAYLEISKAAVA<br/>Osa tilasta Mankali 491-421-5-65</p>                 |        |       |   |                               |
|  |        |       | VIREILLE TULO                           | 9.11.2022                     |
|  |        |       | KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA               |                               |
|  |        |       | KAUPUNGINHALLITUS ALUST.                |                               |
|  |        |       | NÄHTÄVILLÄ                              |                               |
| MIKKELIN KAUPUNKI<br>ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN<br>PALVELUALUE<br>KAUPUNKIKEHITYS<br>MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE |        |       | MUUTOS                                  |                               |
|  |        |       | MUUTOS                                  | KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT  |
|  |        |       | MUUTOS                                  | KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT |
| LAAT.  | PIIRT. | TARK. | MUUTOS                                  | LAINVOIMAINEN                 |
| MIKKELI 18.1.2023  |        |       |   | NUMERO<br>7117                |
| ALPO LEINONEN<br>RAKENNUS- JA MAANMITTAUSINSINÖÖRI   |        |       | MINNA FROSTI<br>KAAVOITUSINSINÖÖRI      | LIITE<br>4                    |
|  |        |       | DNRO 2022-5668                          |                               |