

7108



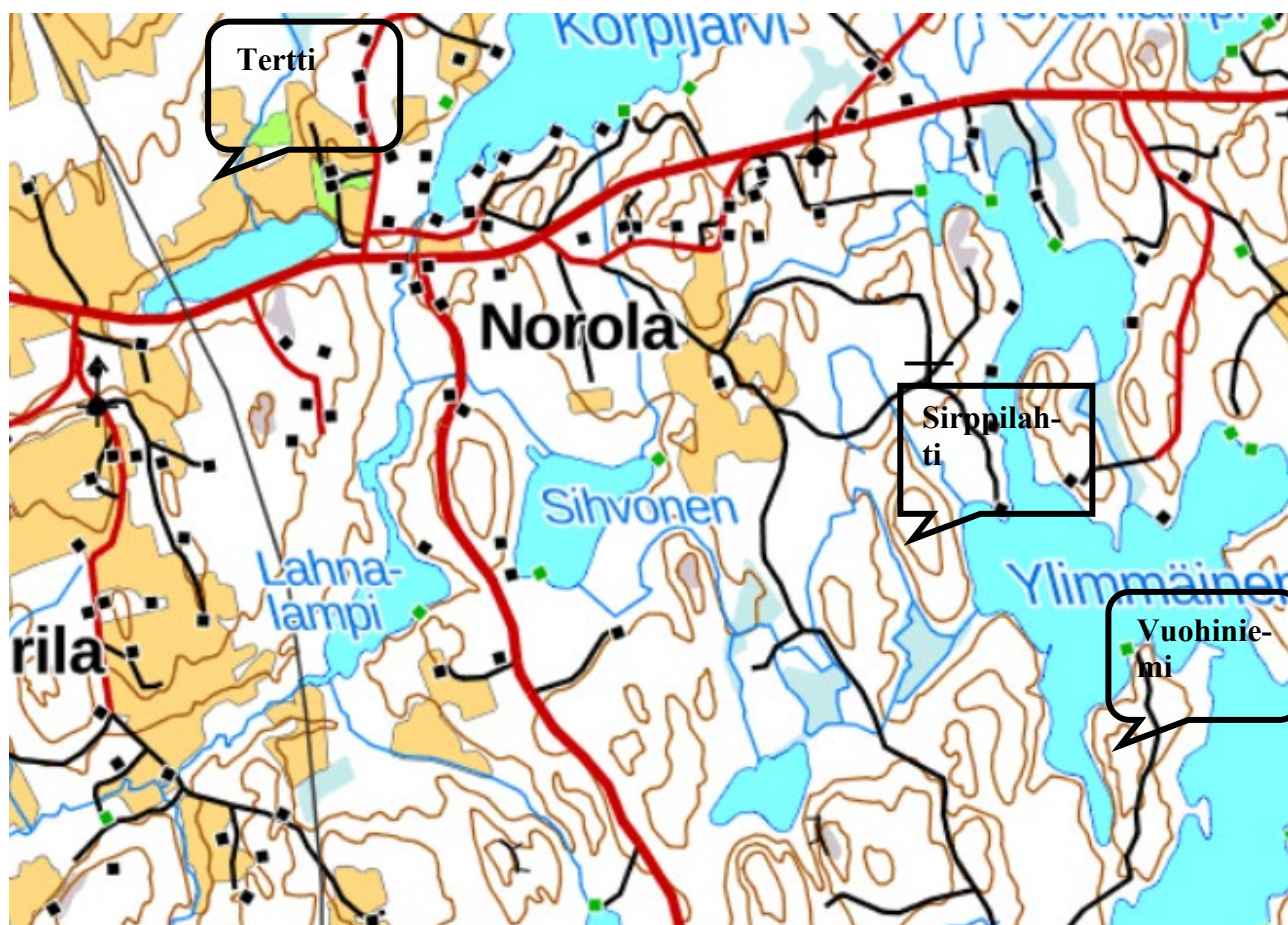
MIKKELIN KAUPUNKI
 Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue / Kaupunkikehitys
 Maankäyttö ja kaupunkirakenne
 PL 33, 50101 Mikkeli
 Minna Frosti
 Kaavoitusinsinööri, puh. 040 129 4250
 e-mail: minna.frosti@mikkeli.fi

Sairilan rantaosayleiskaavan muutos, Tertin Kartanon alue ja Ylimmäinen järven ranta-alueet.

Koskee tiloja Tertti 491-416-1-188, Pajapelto 491-416-1-62, Vuohiniemi 491-416-1-43 ja osaa tilasta Sirppilahti 491-416-1-255

YLEISKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS 26.10.2021.

Vireilletulosta ilmoitettu	27.7.2021
Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt	
Kaupunginhallitus hyväksynyt alustavasti	
Nähtävillä	
Kaupunginhallitus hyväksynyt	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	
Lainvoimainen	



Alueiden sijainnit

RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Suunnittelualue kuuluu 5.5.2003 hyväksytyyn Sairilan rantaosayleiskaava-alueeseen. Yleiskaavan muutos käsittää tiloja Tertti 491-416-1-188, Pajapelto 491-416-1-62, Vuohiniemi 491-416-1-43 ja osaa tilasta Sirppilahti 491-416-1-255.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavan muutosalueita on kaksi; Tertin Kartanon alue noin 6 km ja Ylimmäinen järven ranta-alueet, noin 5 – 8 km Mikkelin keskustasta itään.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan työnimenä on ”Sairilan rantaosayleiskaavan muutos, Tertin Kartanon alue ja Ylimmäinen järven ranta-alueet”. Kaavan muutoksen tavoitteena on Tertin Kartanon matkailutoiminnan kehittäminen osoittamalla alueelle lisää rakennusoikeutta sekä Ylimmäinen järven ranta-alueella siirtämällä 1- 2 rakennuspaikkaa paremmalle rannalle ja tutkia voisiko rakennuspaikoista osa olla matkailupalvelujen rakennuspaikkoja. Rakennuspaikkojen määrää ei ole tarkoitus lisätä.

TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Hanke tulee vireille, kun Maankäyttö ja kaupunkirakenne- yksikön toimesta naapurialueiden maanomistajia ja muitakin osallisia kuullaan. OAS:sta ja luonnoksista kaavan muutokseksi 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 Yleiskaavan muutos

Kaava-alue käsittää Tertin Kartanon alueen lähialueineen; yleiskaavassa alueelle on merkitty maatilamatkailupalvelualue RM-am (2000), erillispientalojen (AO) ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-1) sekä Ylimmäisen järven ranta-alueet, jossa on yksi rakennettu matkailupalvelujen alueen (RM-1) rakennuspaikka ja kahdeksan rakentamatonta loma-asuntoalueen (RA) rakennuspaikkaa.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen alkaa sen jälkeen, kun kaavamuutoksen hyväksymispäätös on lainvoimainen.

LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun oloista

3.1.1 Suunnittelualueiden yleiskuvaus

Tertin Kartanon alueella on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta. Tertti on entinen ratsutila, jonka nykyinen uusrenesanssityylinen päärakennus on peräisin vuodelta 1809. Rapattua hirsitaloa jatkettiin 1894. Samalla rakennus uudistettiin lääninarkkitehti J.L.Lybeckin piirustusten mukaan. Neliömaista pihaa reunustavat sen lisäksi väentupa ja aittarivi. Väentuvassa on toiminut 1895-1909 Mikkelin seudun osuusmeijeri ja meijerikoulu. Rakennukset, puukuja ja pellot muodostavat kokonaisuuden, joka antaa edustavan kuvan vauraasta talonpoikaisesta rakentamisesta 1800- luvulla. Maakunnallisesti arvokas kohde, johon liittyy maisemallisia ja rakennushistoriallisia arvoja.

Yleiskaavassa alue on merkitty maatilamatkailupalvelujen alueeksi (RM-am). Alueella sijaitsevat kartanon rakennukset, jotka yleiskaavassa on merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi (sr), kartanoon johtava säilytettävä puukujanne (sp), erillispientalojen korttelialue (AO/4) ja saunan (sa) rakennusala Korpijärven rannassa sekä suunnittelutarvealue (st) kartanoalueen ja Korpijärven välisellä alueella.. Kartanon alueella on talousrakennuksia niin, että alueen rakennusoikeutta on käytetty noin 1500 krs-m2 Yleiskaavan mukaan rakennusoikeutta on 2000 krs-m2. Alueella on muun muassa kartanoravintola, herkkupuoti, kahvila ja kartanohotelli. Peltoalueet ovat viljelyksessä, hyvin hoidetut metsät, noin 4 ha puutarha-alue, yli 100 puulajin arboretum ja lintuvesikosteikon lammet.

Ylimmäisen järven ranta-alueen rakennuspaikosta osa on yleiskaavassa merkitty rannaltaan ja rakennettavuudeltaan huonoille rantaosuuksille. Kaavamuutoksella ne on tarkoitus siirtää paremmille rantaosuuksille. Alueen mitoitus ei muutu.

3.2.1. Ympäristön tila, luonnonympäristö

Luonnonolot

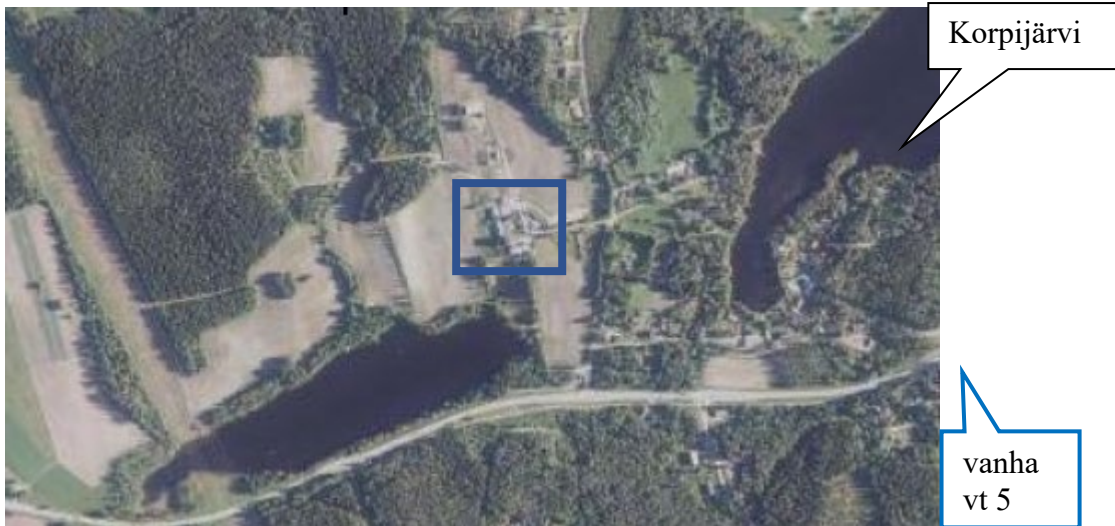
Tertin Kartanon alueen pihapiiri rakennuksineen, pelto- ja metsäalueet, puutarha-alue ja arboretum muodostavat erittäin hyvin hoidetun luonnonympäristön.



Tertin Kartanon suunnittelualue.



Tertin Kartanon pihapiiri.



Ilmakuva Tertin suunnittelualueesta ja kartanon pihapiiri rakennuksineen.



Ilmakuva suunnittelualueesta. **Ylimmäisen järven** ranta-alueet ovat hyvin hoidettuja metsiä.

Vesistöt ja vesitalous

Tertin alue rajoittuu Säkälampeen ja Korpijärveen. Alueella on Sairilan vesiosuuskunnan vesi- ja jätevesiverkosto, johon kaikki rakennukset on liitetty. **Ylimmäisen järven** ranta-alueilla ei ole vesihuoltoverkosta.

Maa- ja metsätalous

Maatilamatkailualueen (RM-am), erillispientaloalueiden (AO) ja loma-asuntoalueiden (RA) ulkopuoliset alueet ovat maa- ja metsätalousalueita (M-1) eli peltoja ja metsiä.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Tertin Kartanon alue on vanha kartanomiljöö sekä seudullisesti ja maakunnallisesti merkittävä matkailupalvelujen alue. **Ylimmäisen järven** alue on pääasiassa loma-asuntoaluetta.

Palvelut

Palvelut saadaan Mikkelistä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueen toteuttaminen tuo palvelu- ja rakennusalan työmahdollisuuksia alueelle.

Tekninen huolto

Tertin alueella on valmis infra eli tiestö sekä vesi- ja jätevesiverkosto. Ylimmäisen järven alueella on tieverkosto, josta rakennetaan tiet rakennuspaikoilla.

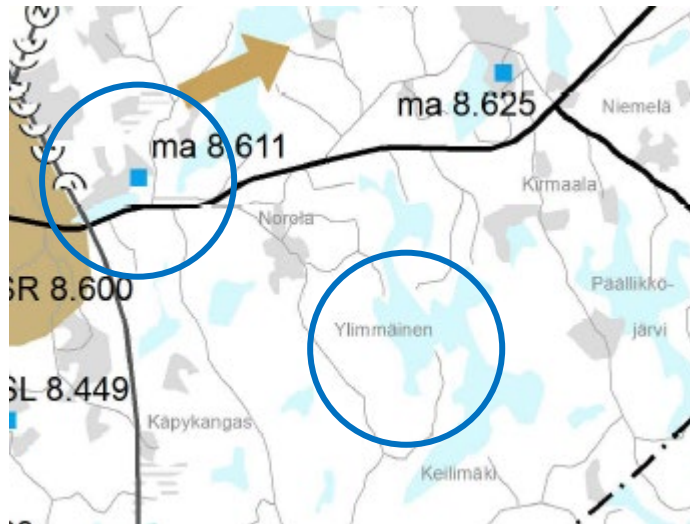
3.1.3 Maanomistus

Kaavoitettavat alueet omistavat yksityiset maanomistajat.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaavassa Tertin Kartanon alueella on merkinnät; rakennettu kulttuuriympäristö (ma 8.611), suunnittelumääräys: *kohteen ja sen ympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus ja erityispiirteet* sekä taajarakenteen laajentamissuunta (nuoli), muinaisjäänökset (sm 6, Tertti länsi).

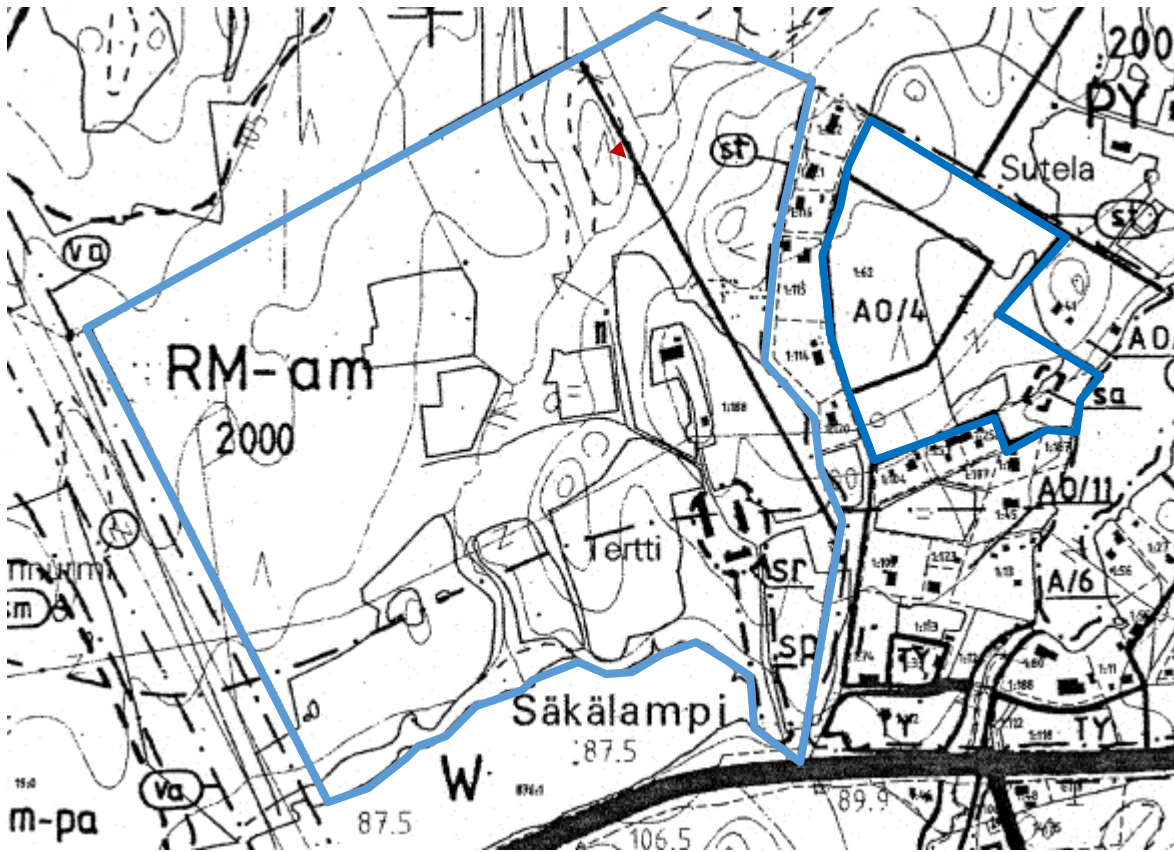
Ylimmäisen järven ranta-alueilla ei ole merkintöjä taikka määräyksiä.



Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä.

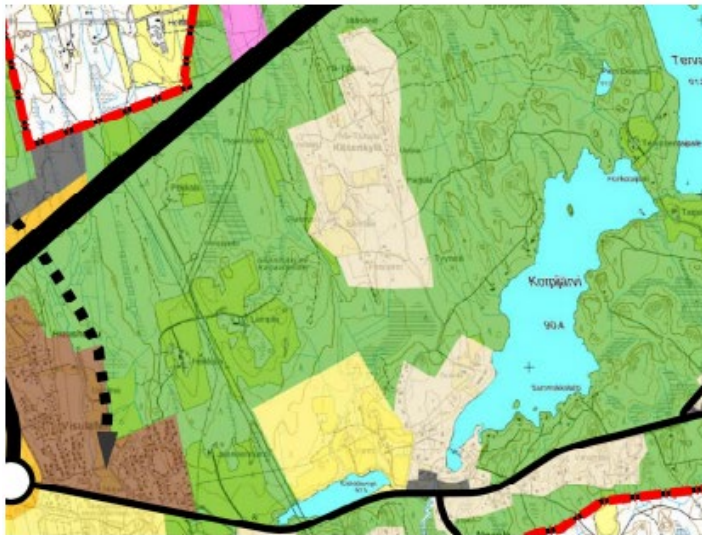
3.2.2 Yleiskaavassa Tertin alueella maatilamatkailupalvelujen alue (RM-am), erillispientalojen korttelialue, maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-1), alueen osa, joka sisältää suojeltavan rakennuksen tai rakennusryhmän. Rakennuksia ei saa purkaa eikä niissä saa tehdä niiden rakennushistoriallista arvoa tarveleviä korjaus- tai muutostöitä (sr), säilytettävä puukujanne (sp), suunnittelutarvealue (st) ja alueen osa, jolle saa rakentaa olevaan asuntoon tai kantatilaan liittyvän saunan rakennusjärjestyksen säännösten mukaan. Alueesta ei voi muodostaa itsenäistä kiinteistöä (sa).

Ylimmäisen järven ranta-alueella on loma-asunto- (RA), matkailupalvelujen alueita ja maa- ja metsätalousvaltaisia alueita (M-1).



Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta, Tertin Kartanon alue ympäristöineen.

Tertin alueella on kantakaupungin osayleiskaavassa 2040 merkintöjä:



Matkailun kärkialue tai -kohde

Maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä matkailupalvelujen alue, jolla tulee kiinnittää huomiota joukkoliikenneympäristöjen toimivuuteen. Alueen kehittämisen tulee olla maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön arvoja säilyttävää. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjakseen asemakaavan.



Kyläalue

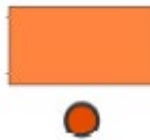
Maaseutuasumiselle ja elinkeinoille soveltuva alue. Alueelle tulee laatia tarkempi osayleiskaava. Osayleiskaavoja laadittaessa tulee huomioida yhdyskuntarakenteen toimivuus sekä edellytykset maa- ja metsätaloudelle sekä virkistyskäytölle. Paikalliset ominaispiirteet luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön osalta on tutkittava tarkemman kaavoituksen yhteydessä. Ranta-alueita kaavoitettaessa on otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n vaatimukset. Alueella tulee huolehtia siitä, että vesihuollon toiminta-alue on tulevaa yhdyskuntakehitystä ja maankäytön mitoitusta vastaava.

Osayleiskaavan laatimisessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöjä ja määräyksiä.



Kulttuurimaisema

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta maisemakokonaisuudesta tulee säilyttää tärkeimmät osat maaseutuelinkeinon toimintamahdollisuudet huomioiden. Maisemakokonaisuuden tärkeimpiin osiin kuuluvat viljelyalueen ja yksittäisten rakennusten lisäksi maisemaa jäsentävä historiallinen tiestö, maiseman kannalta tärkeä vanha puusto ja muut kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakenteet. Alueelle tapahtuva rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Maatalouselinkeinoa ja siihen liittyvää yritystoimintaa tukevien toimintojen sijoittaminen alueelle on suositeltavaa. KuMa-alkuinen numero viittaa yleiskaavaselostuksen kohdeluetteloon.



Muinaismuistoaalue tai -kohde

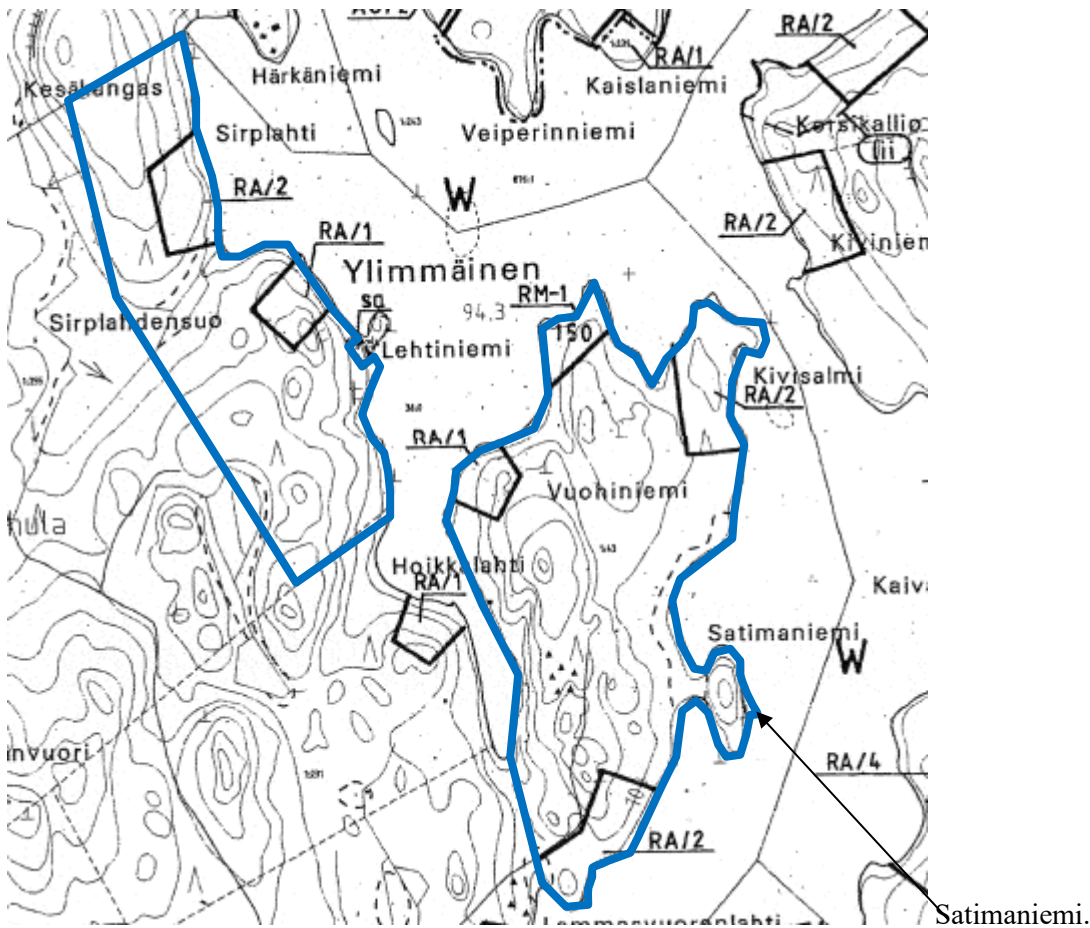
Alueella sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Peltoviljely, laiduntaminen ja metsätalous on sallittua. Metsän äestys on kuitenkin kielletty. Kaikista muista aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa. sm-alkuinen numerointi viittaa kaavaselostukseen.

Lisäksi kantakaupungin OYK:ssa 2040 Tertin Kartano merkitty rakennussuojelukohdeeksi, merkintä sr 19.

Rakennussuojelukohde

Rakennussuojelukohde, jonka arvokas rakennuskanta ja lähiympäristö tulee säilyttää. Suoritettavissa muutos-, korjaus- ja laajennustoimenpiteissä on säilytettävä kohteen kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot. Kohteiden arvo ja ominaispiirteet on esitetty kaavaselostuksessa. sr-alkuinen numerointi viittaa kaavaselostukseen. MRL 41.2 §

Suunnittelumääräys: *Arvokkaita kohteita koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen ja Mikkelin kaupunkisuunnittelun kanssa.*



Ote rantaosayleiskaavasta, Ylimmäisen järven alue.

.Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Sairilan rantaosayleiskaava, hyväksytty 5.5.2003.
- kantakaupungin osayleiskaava 2040, hyväksytty 17.6.2019
- Etelä-Savon maakuntakaava, 4.10.2021 sekä vaihemaakuntakaavat 9.6.2014 ja 12.12.2016
- Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.5.2017, tullut voimaan 1.7.2017.
- Etelä-Savon kulttuuriperintötietokanta
- OAS 19.7.2021 ja luonnos 19.7.2021 rantaosayleiskaavan muutokseksi.
- ehdotus rantaosayleiskaavan muutokseksi 26.10.2021.

4. YLEISKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Kaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavahanke on käynnistynyt maanomistajien, kaavan laatijan kaavoitusinsinööri Minna Frostin neuvottelujen ja maastokäynnin 23.4.2021 jälkeen. Lisäksi pidettiin neuvottelu 25.5.2021 ELY-keskuksen, kaupungin maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikön henkilöiden kanssa.

Maankäyttö ja kaupunkirakenneyksikkö kirjelmällään 27.7.2021 on kuullut alueen maanomistajia sekä pyytänyt ao. viranomaisten lausunnon OAS:sta ja luonnoksista 31.8.2021 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, yhdyskuntatekniikka ja ympäristö, Mikkelin seudun ympäristöpalvelut, kaupunkiympäristölautakunta, kaupunginhallitus, ELY-keskus, Savonlinnan museo -Riihisaari, Etelä-Savon maakuntaliitto ja Järvi-Suomen Energia Oy.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke tuli vireille, kun Maankäyttö ja kaupunkirakenne- yksikkö lähetti kirjelmän 27.7.2021 sekä OAS:n ja luonnoksen osallisille.

4.3.3 Osallistumien ja vuorovaikutusmenettelyt

Kuten kohdassa 2.1 Kaavaprosessin vaiheet. Kaavahankkeesta ilmoitetaan osallisille Maankäyttö ja kaupunkirakenne- yksikön toimesta. Osallisille varataan 30 pv aikaa esittää lausuntonsa ja mielipiteensä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään kaavaprosessin aikana tarvittaessa.

4.4 Yleiskaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelualueilla on oikeusvaikutteinen rantaosayleiskaava. Tavoitteena on muuttaa yleiskaavaa niin, että **Tertin Kartanon** maatilamatkailun toiminnan kehittäminen on mahdollista lisäämällä rakennusoikeutta. Kartanon pihapiirin suojelumääräys (sr) perustuu maakuntakaavan, voimassa olevan yleiskaavan, kantakaupungin yleiskaavan 2040 ja Etelä-Savon kulttuuritietokannan merkintöihin, määräyksiin ja inventointitietoihin.

Osa voimassa olevan kaavan RM-am alueesta muutetaan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi. Erillispientalojen korttelialuetta laajennetaan ja yksi rakennuspaikka merkitään Korpijärven rantaan yleiskaavassa rantasaunalle osoitetulle alueelle. AO rakennuspaikka tulisi rantasaunan (sa) tilalle Korpijärven rantaan, koska ko. ranta-alue on voimassa olevassa yleiskaavassa rakentamiseen varattua aluetta. Rannassa on laituri ja lähialueella on omakotitaloja. Säkälammen rantaan ei haluta tässä vaiheessa osoittaa yksittäisiä rantarakennuspaikkoja; RM-am -alueen suunnittelu tehdään myöhemmin laadittavassa asemakaavassa, jossa otetaan huomioon kartanon rakennukset pihapiireineen. Suojelumerkinnällä (sr ja sp) merkityt kohteet sekä kulttuurihistoriallisesti arvokas maisemakokonaisuus on otettava erityisesti huomioon laadittaessa asemakaavaa.



Kuva 1 AO- alueen rannasta, laituri ja naapurialueen omakotitaloja Korpijärven rannassa.



Kuva 2 Ranta, laituri ja niiden takamaasto.



Kuva 3 Ranta laiturista vasemmalle pohjoiseen päin, n. 20 - 30 m rantaviivasta



Kuva 4, maastoa rannasta n. 50 – 70 m laiturista. Takana avointa niittyä.



Ilmakuva, AO- rakennuspaikka

Ylimmäinen järven rakennuspaikkojen määrää eli mitoitusta ei muuteta, mutta ranta-alueiden rakennuspaikoista kaksi siirretään rakennettavuudeltaan paremmille ranta-alueille.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin edustaja on keskustelussa todennut, että kaupunki suhtautuu myönteisesti hankkeeseen.

Maanomistajien tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on saada esitetty yleiskaavan muutos hyväksytyä ja toteutettua.

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

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

4.4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kuten kohdassa 2.1.

YLEISKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Tertin Kartanon alueelle halutaan lisätä rakennusoikeutta, koska majoitustiloja ja muitakin toiminnan kehittämiseen tarvittavia tiloja tarvitaan tulevaisuudessa. Alueen käyttötarkoitusta, maatilamatkailupalvelujen alue, ei muuteta, mutta aluetta pienennetään. Erillispientalojen korttelialuetta laajennetaan.

Ylimmäisen järven ranta-alueella siirretään paremmille ranta-alueille mitoitusta muuttamatta.

5.1.1 Mitoitus

Tertin alueen pinta-ala on; Tertin tila n. 57 ha ja Pajapelto n. 7 ha. Suunnittelualueella on Säkälammen rantaviivaa n. 400 m ja Korpijärven rantaviivaa n. 50 m. Tertin Kartanon alueen rakennusoikeutta nostettaisiin 3500 krsm²:iin – voimassa olevassa kaavassa se on 2000 krsm². Rakennusoikeutta kartanon alueella on tarkoitus lisätä 1500 krsm²; sen sijoittuminen tutkitaan ja selvitetään laadittavan asemakaavatyön yhteydessä niin, että erityisesti suojeltavien kohteiden maisemallinen sekä kulttuuri – ja rakennushistoriallinen kokonaisuus säilyy. Erillispientalojen korttelialueelle lisättäisiin kaksi rakennuspaikka eli neljästä kuuteen rakennuspaikkaan. Korpijärven rannassa olevan saunan rakennusalan

kohdalle merkittäisiin erillispientalon (AO) rakennuspaikka, koska alueella on jo erillisen saunan (35 k-m²) rakennusala eli alue on tarkoitettu rakentamiseen. Lisäksi ko. alue – Korpijärven etelä-/ länsiranta Sutelan alue mukaan luettuna, on kantakaupungin osayleiskaavassa kyläaluetta. Korpijärven ranta-alueilla on pääasiassa omakotitalojen rakennuspaikkoja ja joitakin lomarakennuksen rakennuspaikkoja. Nämä alueet ovat yleiskaavoissa multa osiltaan maa- ja metsätalousvaltaista aluetta. Alueella on valmis vesi- ja jätevesiverkosto.

Ylimmäisen järven ranta-alueiden rakennuspaikkojen määrää ja niiden rakennusoikeutta ei muuteta. Rakennettu RM-1 rakennuspaikka muutetaan RA- rakennuspaikaksi.

5.1.2 Palvelut

Kaavassa ei ole esitetty palveluja muita kuin matkailupalveluja; muut palvelut saadaan Mikkelistä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatko suunnitteluohjeet

Kaavan toteutusta ohjaa kaavamääräykset ja valvoo rakennusvalvonta rakennuslupien yhteydessä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Tertin Kartanon alueelle muodostuu kolme korttelialuetta; RM-am ja kaksi AO- korttelialuetta.

Ylimmäisen ranta-alueelle muodostuu kolme yhden ja kolme kahden rakennuspaikan korttelialuetta eli sama määrä rakennuspaikkoja (9 kpl) kuten voimassa olevassa yleiskaavassa.

5.3.2 Muut alueet

Muut alueet säilyvät maa- ja metsätalousalueena.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

Ei merkittävää vaikutusta. Kysymys on RM-am alueella käytössä olevasta matkailualueesta, jonka uudisrakentamisen vaikutusten arviointi tutkitaan myöhemmin laadittavan asemakaavan yhteydessä. Erillispientalojen (AO) alueet ovat suunniteltu kaavaan olemassa olevien omakotialueiden läheisyyteen; uudet rakennuspaikat voidaan liittää alueella olevaan vesi- ja jätevesiverkoston.

Ylimmäinen järvellä on pääasiassa loma-asuntoalueita.

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

Ei merkittävää taikka haitallisia vaikutuksia. Vesi- ja jätevesihuolto saadaan olemassa olevasta verkostosta Tertin kartanon alueella. Ylimmäisen järven rakennuspaikkojen vesi- ja jätevesiasiat hoidetaan määräysten mukaisesti kiinteistökohtaisesti.

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

Tertin kartanon matkailupalvelujen kehittäminen ja Ylimmäisen ranta-alueen lomarakennusten rakentaminen lisää työpaikkoja.

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

Kaavan toteutuminen lisää autoliikennettä suunnittelualueilla. Toisaalta vt 5 siirryttyä toisaalle, liikenteen määrä ja melu vanhalla vt 5:llä on vähentynyt huomattavasti. Liikenne vanhan VT 5 kautta Tertin Kartanon alueelle on hyvin toimiva. Muutoin tieyhteys oleville ja suunnitelluille rakennuspaikoille on pääosin valmiina rakennetun tieverkoston kautta.

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

Kuten useissa selvityksissä on todettu, Tertin Kartano ympäristöineen on kulttuurihistoriallisesti arvokas maisemakokonaisuus. Kohteen ja sen ympäristön asemakaavasunnittelun yhteydessä on otettava huomioon kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus ja erityispiirteet sekä vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön. Kaavamääräyksen (RM-am) mukaisesti kohteeseen merkittävästi vaikuttavista

toimenpiteistä tulee pyytää lausunto museoviranomaisilta ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta. Kartanon länsipuolella on muinaisjäännös (sm 6, Tertti länsi, ajoitus: ajoittamaton).

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

Koska kyse on yksityisestä rakentamisesta yksityisen omalle maalle, ei kaavamuutoksesta aiheudu kaupungille kustannuksia kunnallistekniikan rakentamisesta tai palvelujen järjestämisestä. Kaava-alueen rakentamisella on myönteistä taloudellista vaikutusta. Lisärakentaminen aiheuttaa rakennuskustannuksia kaavan toteuttajalle, mutta se myös mahdollistaa toiminnan laajentamisen ja lisää matkailupalvelujen tarjontaa. Tertin kartanon alueella on valmis infra eli tiet sekä vesi- ja jätevesijohdot.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot, maisemarakenne, maisemakuva

Luonnonolot eivät muutu merkittävästi; kysymys on Tertin kartanon matkailualueen täydennysrakentamisesta, joka on tutkittava RM-am alueelle laadittavan asemakaavalla, jonka yhteydessä laaditaan maisema- ja luontoselvitys asemakaavoitettavalle alueelle. Korpijärven rantaan merkityn erillispientalon (AO) rakennuspaikka sijaitsee suunnittelutarvealueella (st). Rakennuspaikan luontoarvot tulee selvittää ja huomioida suunnittelutarveratkaisun yhteydessä, joka edellytetään ennen rakennusluvan myöntämistä. Alueen rakentaminen ja muokkaaminen tulee tapahtua luontoarvoja heikentämättä.

Ylimmäinen järven alueella olevan loma-asuntoalueeseen tulee vain vähäisistä muutoksista. Voimassa olevan luontoselvityksessä ei ole suunnittelualueella merkintöjä taikka erityisiä määräyksiä. Satimaniemi on kapeahko niemi, osa rakennuspaikkaa. Niemessä on runsas, täyskasvuinen sekametsä, johon voidaan sijoittaa rantasauna niin, ettei se vaikuta maisemaan ja sauna ei näy järvimaisemassa.



Satimaniemi etelästä. Kapeahko, n. 50 m leveä niemi, jossa on hyvin peitteinen sekametsä.



Satimaniemi lännestä. Hyvin peitteinen puusto.

Vesistöt ja vesitalous

Vesistön tila ei muutu; jätevesiä ei johdeta vesistöön.

Maa- ja metsätalous

Metsien käsittely tapahtuu edelleen metsäsuunnitelman mukaisesti ottaen huomioon erityisesti rantavyöhykkeen metsien käsittely.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ei merkittäviä vaikutuksia.

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**

Yleiskaava toteutuu maanomistajien aikataululla. Suunnittelualueiden kehittämistyötä rakentamisen osalta on tarkoitus tehdä lähivuosien aikana.

Mikkelissä 26.10.2021, täydennetty 11.11.2021.

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) 1.7.2021 liitteineen, täydennetty 13.10.2021.
2. Vastine OAS:sta ja luonnoksesta annetuista lausunnoista 4.10.2021, täydennetty 8.11.2021.
3. Ehdotus rantaosayleiskaavan muutokseksi 26.10.2021.

MIKKELIN KAUPUNKI

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue / Kaupunkikehitys

Maankäyttö ja kaupunkirakenne

PL 33, 50101 Mikkeli

Minna Frosti, Kaavoitusinsinööri, puh. 040 129 4250

e-mail: minna.frosti@mikkeli.fi

7108

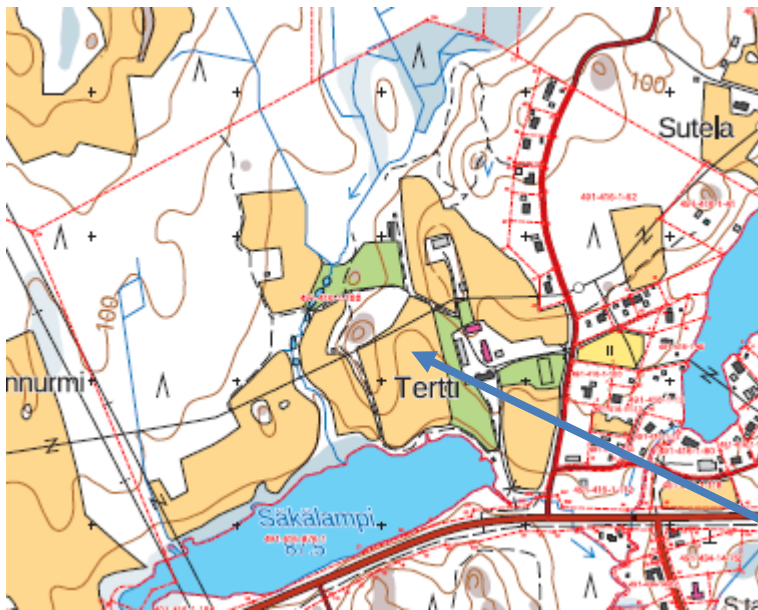


SAIRILAN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Tertin kartano ja Ylimmäisen järven alueet

Koskee tiloja Tertti 491-416-1-188, Pajapelto 491-416-1-62, Vuohiniemi 491-416-1-43 ja osaa tilasta Sirppilahti 491-416-1-255

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 19.7.2021, täydennetty 26.10.2021.



Tertin alue ympäristöineen.



Ylimmäinen järven alue

TEHTÄVÄ

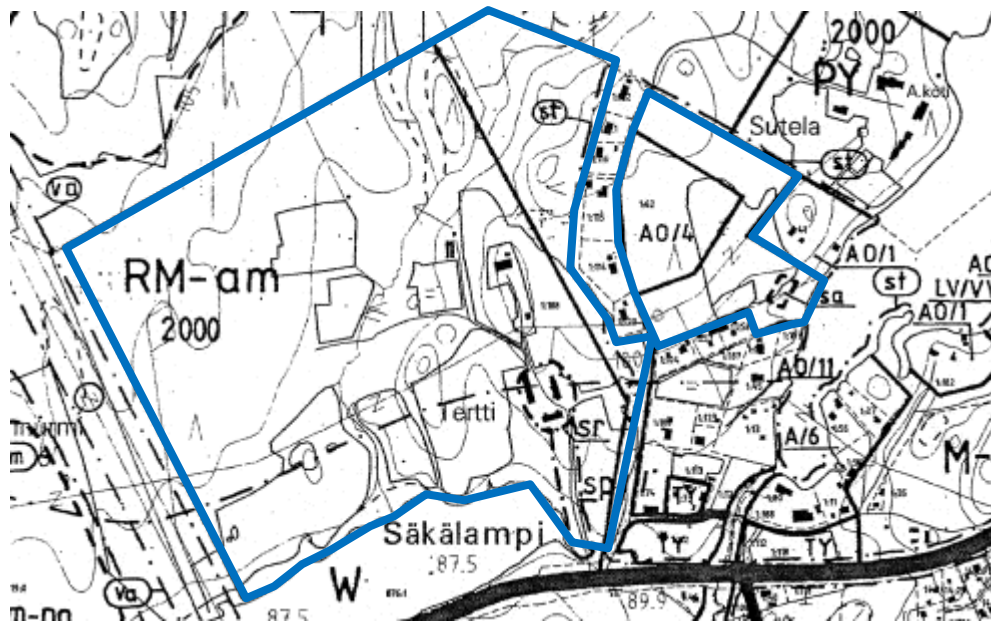
Sairilan rantaosayleiskaavan muuttaminen.

SUUNNITTE-
LUKOHDE

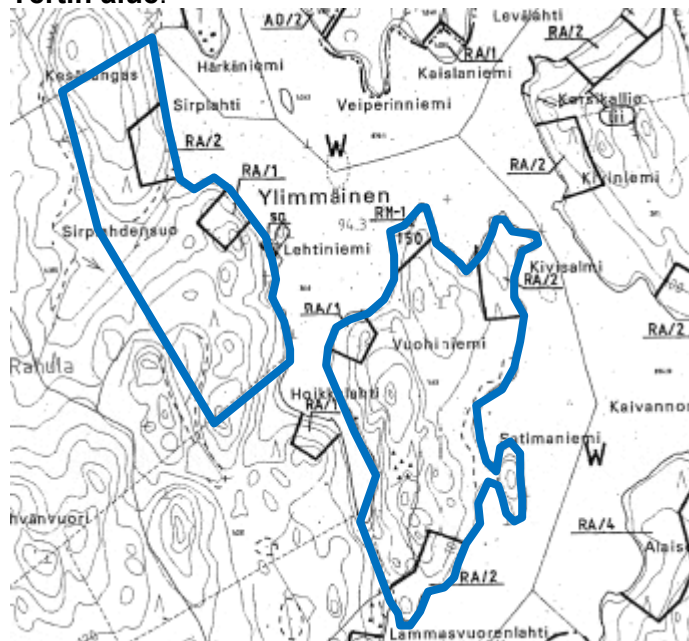
Suunnittelualueita on kaksi. Tertin Kartanon alue noin kuusi (6) kilometriä ja Ylimmäinen järven ranta-alueet noin kahdeksan (8) kilometriä itään Mikkeli keskustasta. Alueiden sijainti on esitetty OAS:n kansilehdessä.

LÄHTÖTIE-
DOT/
NYKYTILAN
-NEYleiskaava

Alueilla on voimassa 5.5.2003 hyväksytty Sairilan rantaosayleiskaava. Alla otteet voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta; suunnittelualueet.

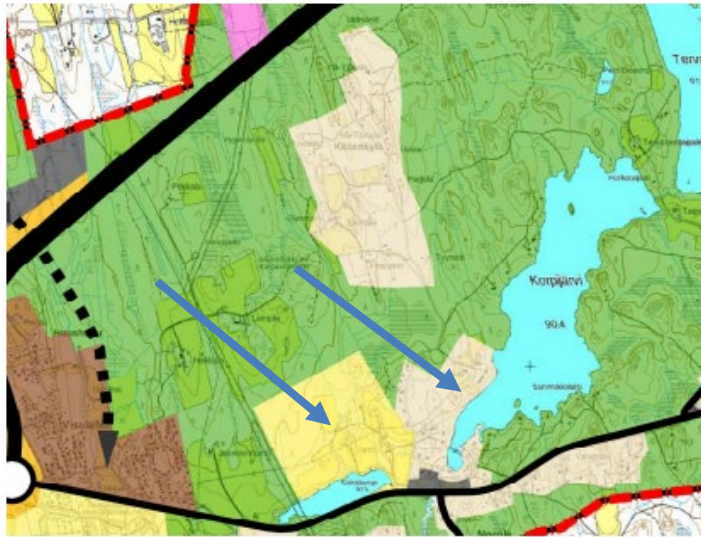


Tertin alue.



Ylimmäinen järven alue.

Alue kuuluu myös kantakaupungin osayleiskaavaan 2040; alla otteet OYK:sta.



Matkailun kärkialue tai -kohde

Maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä matkailupalvelujen alue, jolla tulee kiinnittää huomiota joukkoliikennenympäristöjen toimivuuteen. Alueen kehittämisen tulee olla maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön arvoja säilyttävää. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjakseen asemakaavan.



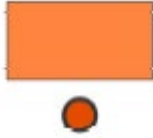
Kyläalue

Maaseutuasumiselle ja elinkeinoille soveltuva alue. Alueelle tulee laatia tarkempi osayleiskaava. Osayleiskaavoja laadittaessa tulee huomioida yhdyskuntarakenteen toimivuus sekä edellytykset maan- ja metsätaloudelle sekä virkistyskäytölle. Paikalliset ominaispiirteet luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön osalta on tutkittava tarkemman kaavoituksen yhteydessä. Ranta-alueita kaavoitettaessa on otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n vaatimukset. Alueella tulee huolehtia siitä että vesihuollon toiminta-alue on tulevaa yhdyskuntakehitystä ja maankäytön mitoitusta vastaava. Osayleiskaavan laatimisessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöjä ja määräyksiä.



Kulttuurimaisema

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta maisemakokonaisuudesta tulee säilyttää tärkeimmät osat maaseutuelinkeinon toimintamahdollisuudet huomioiden. Maisemakokonaisuuden tärkeimpiin osiin kuuluvat viljelyalueen ja yksittäisten rakennusten lisäksi maisemaa jäsentävä historiallinen tiestö, maiseman kannalta tärkeä vanha puusto ja muut kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakenteet. Alueelle tapahtuva rakentaminen ja ympäristöhoito tulee sopeuttaa maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Maatalouselinkeinoa ja siihen liittyvää yritystoimintaa tukevien toimintojen sijoittaminen alueelle on suositeltavaa. KuMa-alkuinen numero viittaa yleiskaavaselostuksen kohdeluetteloon.



Muinaismuistoalue tai -kohde

Alueella sijaitsee muinaismuistolaiilla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Peltoviljely, laiduntaminen ja metsätalous on sallittua. Metsän äestys on kuitenkin kielletty. Kaikista muista aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunniteimista on neuvoteltava Museoviraston kanssa. sm-alkuinen numerointi viittaa kaavaselistukseen.

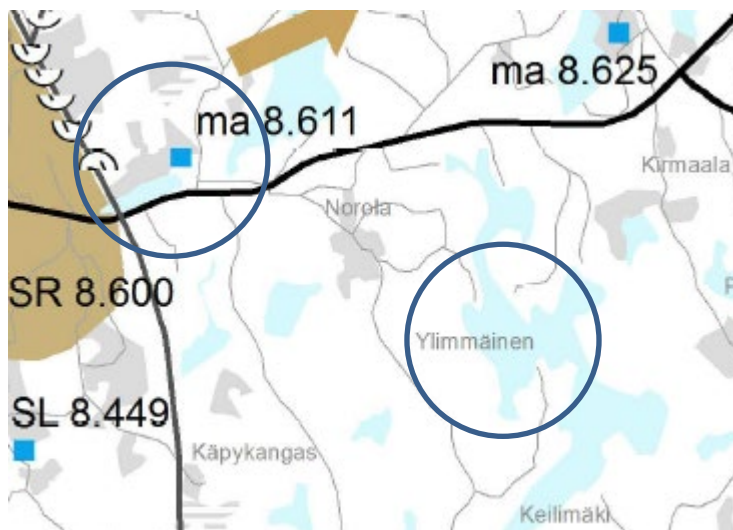
Lisäksi kantakaupungin OYK:ssa 2040 Tertin kartano on merkitty rakennussuojelukohdeksi, merkintä sr 19.

Rakennussuojelukohde

Rakennussuojelukohde, jonka arvokas rakennuskanta ja lähiympäristö tulee säilyttää. Suoritettavissa muutos-, korjaus- ja laajennustoimenpiteissä on säilytettävä kohteen kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot. Kohteiden arvo ja ominaispiirteet on esitetty kaavaselistuksessa. sr-alkuinen numerointi viittaa kaavaselistukseen. MRL 41.2 §

Suunnittelumääräys: *Arvokkaita kohteita koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen ja Mikkelin kaupunkisuunnittelun kanssa.*

Maakuntakaavassa Tertin alueella on merkinnät; rakennettu kulttuuriympäristö (ma 8.611). Suunnittelumääräys: *Kohteen ja sen ympäristön suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus ja erityispiirteet sekä taajamarakenteen laajenemissuunta (nuoli), muinaisjäännökset (sm 6, Tertti länsi). Ylimmäisen järven ranta-alueille maakuntakaavassa ei ole merkintöjä taikka määräyksiä.*



Ote maakuntakaavasta

MAANOMISTUS

Alueen omistavat yksityiset maanomistajat.

ARVIOINTITIEDOT

Hankkeen arviointi tapahtuu kaavoitusprosessin yhteydessä asiantuntijoiden ja osallisten kanssa.

TAVOITTEET

Kaavan muutoksen tavoitteena on: Tertin kartanon alueen rakennusoikeuden lisääminen niin, että se mahdollistaisi alueen kehittämisen rakentamalla majoitustiloja ja muitakin matkailuun sekä pysyvään asumiseen tarkoitettujen rakennusten rakentamista. Ylimmäinen järven ranta-alueella tavoitteena on säilyttää nykyisten rakennuspaikkojen mitoitus, mutta siirtää joitain rakennuspaikkoja rannaltaan ja rakennettavuudeltaan parempiin paikkoihin. Samalla tutkitaan, olisiko syytä muuttaa loma-asuntojen rakennuspaikkojen (RA) ja toisaalta matkailupalvelujen alueen rakennuspaikkojen (RM) suhdetta.

OSALLISET

Osallisia ovat

- alueen maanomistaja ja -haltijat
- viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit)
- lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukasym. yhdistykset
- kaupungin viranomaiset
- Etelä-Savon ELY- keskus, Etelä-Savon maakuntaliitto, Suur-Savon Sähkö Oy
- Mikkelin seudun ympäristöpalvelut
- Savonlinnan museo - Riihisaari
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

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

Tavoiteaikataulu: OAS ja luonnos julkisesti nähtävänä kesällä 2021, ehdotus kaupunkiympäristölautakunnassa ja julkisesti

nähtävänä syksyllä 2021 sekä kaupunginhallituksessa ja kaupunginvaltuustossa syksyllä - talvella 2021-2022.

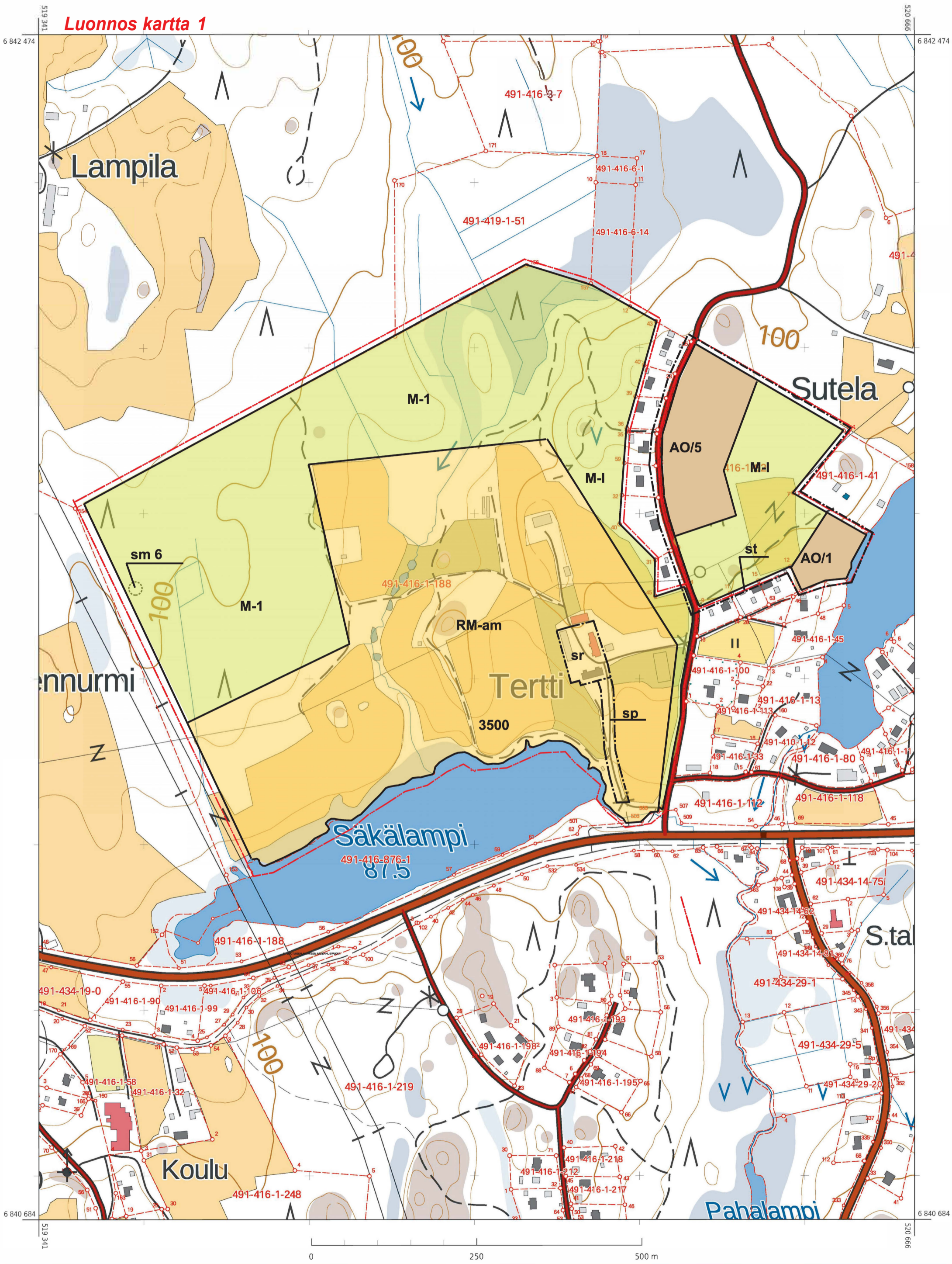
VALMISTELUSTA
VASTAAVAT

Minna Frosti
Kaavoitusinsinööri
puh. 040 129 4250
e-mail: minna.frosti@mikkeli.fi

Tmi Insinööriyö Alpo Leinonen
Alpo Leinonen
rakennus- ja maanmittausinsinööri, YKS 556
Mäntypöllinkuja 6N, 50170 Mikkeli

Liite : Luonnos 19.7.2021 rantaosayleiskaavan muutokseksi.

Luonnos kartta 1



KARTTATULOSTE
1:5 000
Tulostettu 30.3.2021

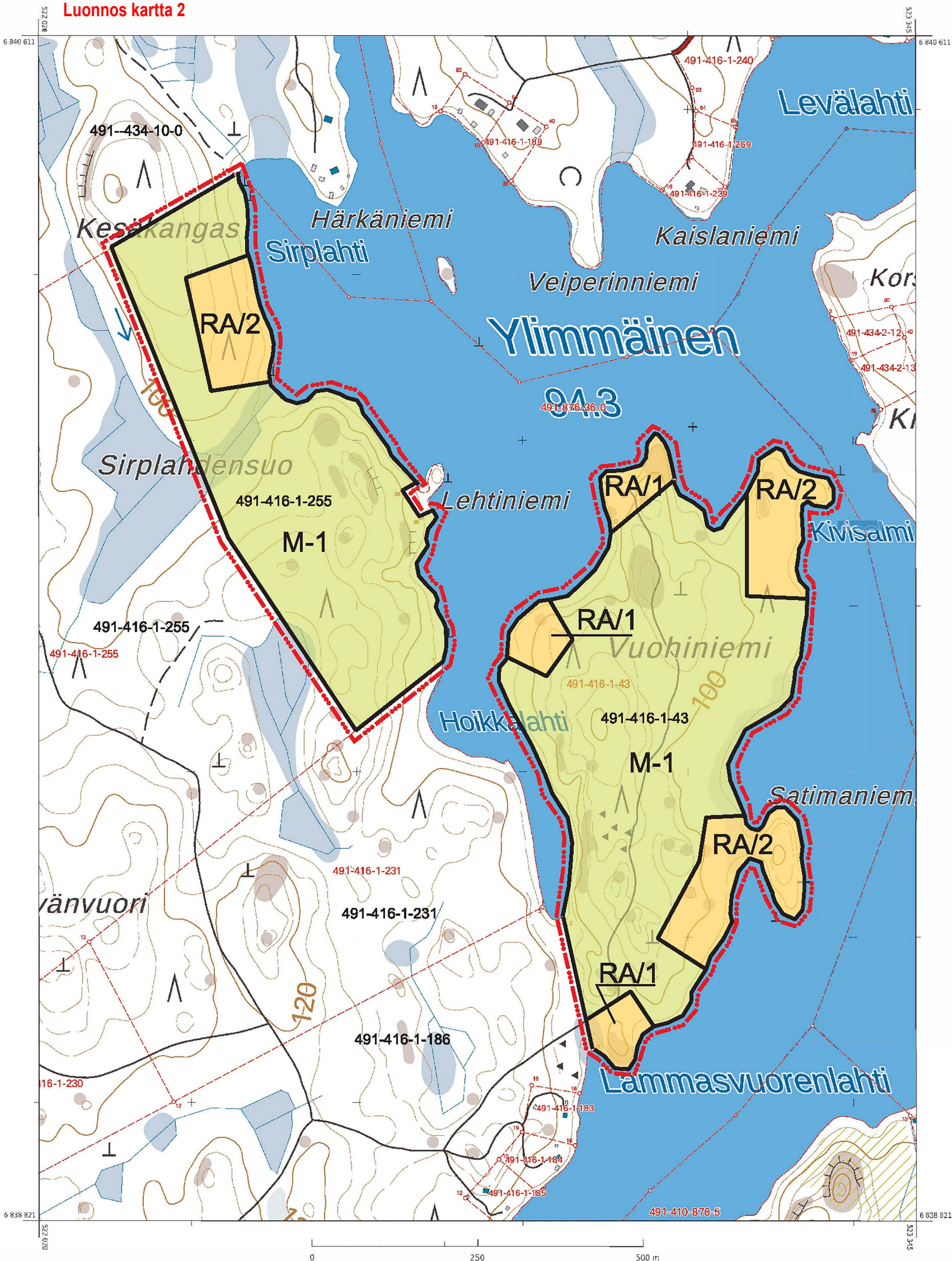
Korkeuskäyräväli: 5 m
Korkeusjärjestelmä: N60
Tasokoordinaatisto:
ETRS-TM35FIN

VAROITUS: Ei navigointikäyttöön.
Virasto ei ole tarkistanut
tämän tuotteen tietoja, eikä se ota
vastuuta tietojen oikeellisuudesta tai
valmistuksen jälkeisistä muutoksista.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi
olla puutteita ja epätarkkuuksia.
Rekisteriyksikön tarkka alueellinen
ulottuvuus selviää toimitus-
asiakirjoista ja maastosta.

Maastotiedot © Maanmittauslaitos
Kiinteistötiedot © Maanmittauslaitos ja kunnat
Merikartta-aineistot © Liikenne- ja
viestintävirasto
Syvystiedot © Suomen ympäristökeskus





KARTTATULOSTE
1:5 000
Tulostettu 13.4.2021

Korkeuskäyräväli: 5 m
Korkeusjärjestelmä: N60
Tasokoordinaatisto:
ETRS-TM35FIN

VAROITUS: Ei navigointikäyttöön.
Virasto ei ole tarkistanut
tämän tuotteen tietoja, eikä se ota
vastuuta tietojen oikeellisuudesta tai
valmistuksen jälkeisistä muutoksista.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi
olla puutteita ja epätarkkuuksia.
Rekisteriyksikön tarkka alueellinen
ulottuvuus selviää toimitus-
asiakirjoista ja maastosta.

Maastotiedot © Maanmittauslaitos
Kiinteistötiedot © Maanmittauslaitos ja kunnat
Merikartta-aineistot © Liikenne- ja
viestintävirasto
Syvyystiedot © Suomen ympäristökeskus



MIKKELI

SAIRILAN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Koskee tiloja Tertti 491-416-1-188, Pajapelto 491-416-1-62, Vuohiniemi 491-416-1-43 ja osaa tilasta Sirppilahti 491-416-1-255.

MITTAKAAVA 1:5000

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AO/1

ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. NUMERO KIRJAIN-TUNNUKSEN JÄLJESSÄ OSOITTAÄ KUINKA MONTA YHDEN ASUNNON KÄSITTÄVÄÄ RAKENNUSPAIKKAA ALUEELLE SAA MUODOSTAA.

RA/2

LOMA-ASUNTOALUE. NUMERO KIRJAIN-TUNNUKSEN JÄLJESSÄ OSOITTAÄ KUINKA MONTA YHDEN ASUNNON KÄSITTÄVÄÄ LOMARAKENNUSPAIKKAA ALUEELLE SAA MUODOSTAA. LUKU SISÄLTÄÄ MYÖS KANTATILAN LOMARAKENNUKSEN TAI RANTASAUNAN.

RM-am

MAATILAMATKAILUPALVELUJENALUE. ALUEELLE VOIDAAN RAKENTAA TOIMINTAAN LIITTYVIÄ TILOJA ALUEELLE MERKITYN KERROSALAN VERRAN.

M-1

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JONKA RANTARAKENNUSOIKEUS ON MERKITYY KARTALLE. MUILLA KUIN RANTA-ALUEILLA VOI RAKENTAA YLEISESTI HYVÄKSYTYN HAJARAKENNUSOIKEUDEN PUITTEISSA.

— ••• — ••• — 10 METRIÄ YLEISKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA RAJA.

3500

RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.

sp

SÄILYTETTÄVÄ PUUKUJANNE.

sr

ALUEEN OSA, JOKA SISÄLTÄÄ SUOJELTAVAN RAKENNUKSEN TAI RAKENNUSRYHMÄN. RAKENNUKSIA EI SAA PURKAA EIKÄ NIISSÄ SAA TEHDÄ NIIDEN RAKENNUSHISTORIALLISTA ARVOA TÄRVELEVIÄ KORJAUS- TAI MUUTOSTÖITÄ.

sm-6

OHJEELLINEN MUINAISMUISTOALUE.

Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä Museovirastoon lausuntoa varten.

st

SUUNNITTELUTARVEALUE.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

1. RANTAVYÖHYKE ON RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MUKAISESTI 150 m LEVYINEN.
2. RAKENNUSLUVAN VOI MYÖNTÄÄ ENNEN VAHVISTETTUA RANTA-ASEMAKAAVAA MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 44 §:n JA 72 §:n 1. MOMENTIN MUKAISESTI VALTUUSTON HYVÄKSYMÄN YLEISKAAVAN ALUEELLA.
3. RAKENTAMISTAPAA, RAKENNUSPAIKKOJEN KOKOA SEKÄ RAKENNUSOIKEUDEN MÄÄRÄÄ TARKENTAVIA SELVITYKSIÄ SOVELLETTAVIKSI RAKENNUS- JA POIKKEAMISLUPAHAKEMUKSISSA RA,-JA AO- RANTARAKENNUSPAIKOILLA OVAT:
3.1 ASUNTOJEN MÄÄRÄ

KULLEKIN RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA YHDEN YKSIASUNTOISEN JA ENINTÄÄN PUOLITOISTAKERROKSISEN (1 ½) ASUINRAKENNUKSEN.

3.2 UUSIEN RANTARAKENNUSPAIKKOJEN RAKENTAMISMÄÄRÄYKSET:

ASUINRAKENNUSPAIKKOJEN KOKO:

- 1) Uuden lomarakennuksen rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m².
- 2) Uuden vakituisen asunnon rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m².

ASUINRAKENNUSPAIKKOJEN RAKENNUSOIKEUS:

1) LOMARAKENNUSPAIKAT:

-3000-5000 m²:n suuruisille rakennuspaikoille saa rakentaa enintään 200 m² kerrosalaa.

-5000-10000 suuruisille rakennuspaikoille saa rakentaa enintään 250 m²:n kerrosalaa.

-Yli hehtaarin suuruisille rakennuspaikoille saa rakentaa enintään 300 m²:n kerrosalaa.

2) VAKITUISEN ASUMISEN RAKENNUSPAIKAT:

-Yli 5000 m²:n suuruisille rakennuspaikoille saa rakentaa enintään 250 m²:n omakotitalon ja enintään kolme talousrakennusta yhteiseltä kerrosalaltaan 120 m².

Luonnos

4. **LOMARAKENNUKSEN MUUTTAMINEN VAKITUISEN ASUMISEN RAKENNUSPAIKAKSI EDELLYTTÄÄ MYÖNTEISEN POIKKEAMISPÄÄTÖKSEN LISÄKSI RAKENNUSLUVAN HAKEMISTA.**

5. **JÄTTEIDEN KÄSITTELY:**
Jätevesien käsittelyssä ja jätehuollossa tulee erityislainsäädännön lisäksi noudattaa kunnan rakennusjärjestystä, jätehuoltomääräyksiä sekä ympäristö- ja terveyshuollonviranomaisten antamia määräyksiä/ohjeita.
Ranta-alueen syvyys on määritelty rakennusjärjestyksessä 150 metriksi.

Mikkelissä 19.7.2021

Alpo Leinonen
rakennus- ja maanmittausinsinööri, YKS 556

MIKKELI

OSAYLEISKAAVAN
MUUTOS LUONNOS 1:5000

SAIRILAN RANTAOSAYLEISKAAVA

Mikkelin kaupungin (491) Rahulan kylän (416) tilat: Tertti 491-416-1-188, Pajapelto 491-416-1-62, Vuohiniemi 491-416-1-43 ja osa tilasta Sirpilahti 491-416-1-255.

VIREILLE TULO

KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA

KAUPUNGINHALLITUS ALUST.

NÄHTÄVILLÄ

KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT

LAINVOIMAINEN

MIKKELIN KAUPUNKI
ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN
PALVELUALUE
KAUPUNKIKEHITYS
MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE

MUUTOS

MUUTOS

MUUTOS

LAAT.

PIIRT.

TARK.

MUUTOS

MIKKELI 19.7.2021

NUMERO

7108

ALPO LEINONEN

MINNA FROSTI

RAKENNUS- JA MAANMITTAUSINSINÖÖRI

KAAVOITUSINSINÖÖRI

DNRO

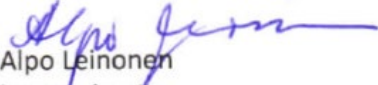
LIITE 2

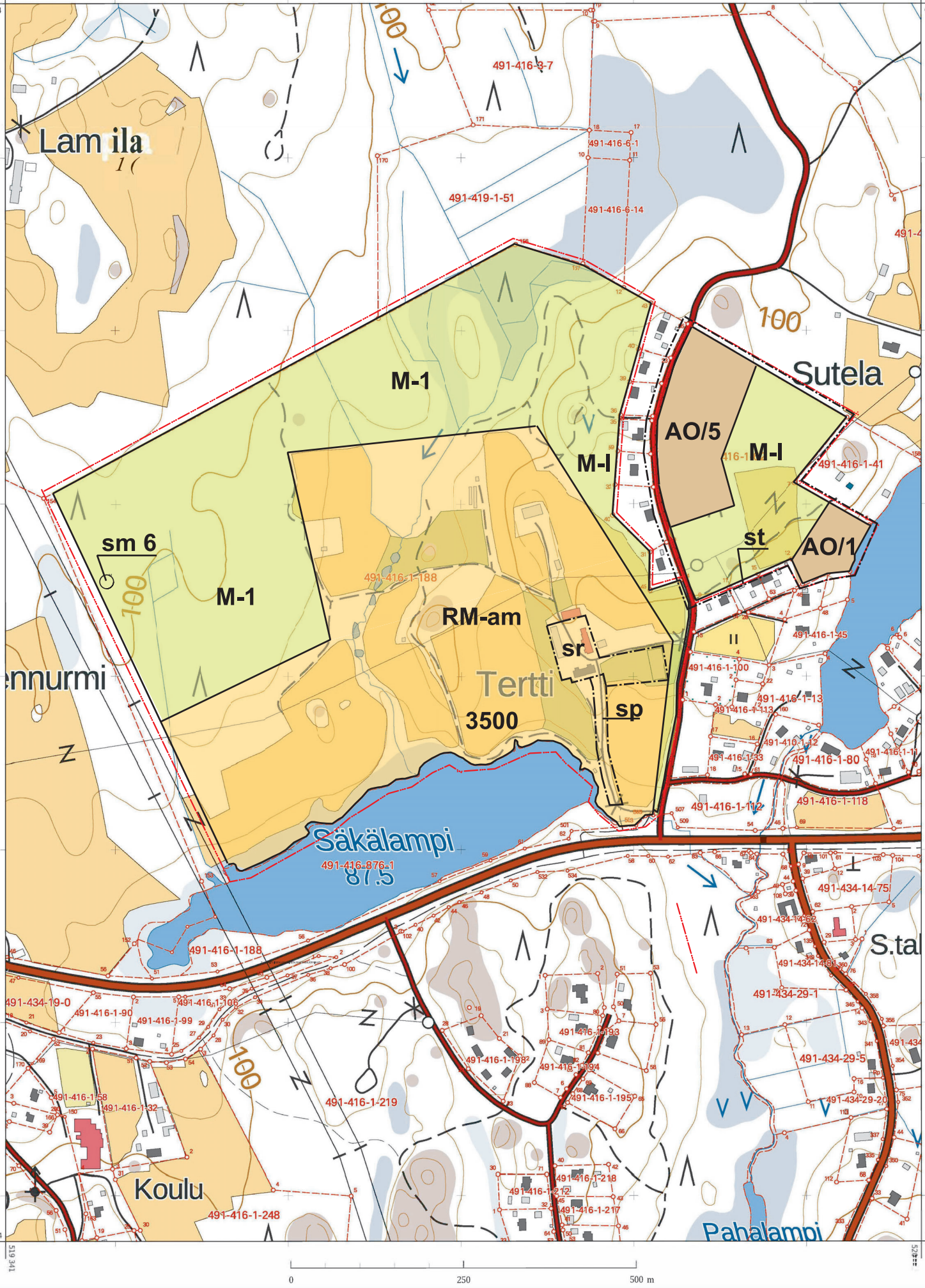
SAIRILAN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS, tilat Tertti 491-416-1-188, Pajapelto 491-416-1-62, Vuohiniemi 491-416-1-43 ja osa tilasta Sirppilahti 491-416-1-255. OAS:ta ja luonnoksesta on pyydetty osallisilta lausunto ja mielipide kirjelmällä 27.7.2021 31.8.2021 mennessä.

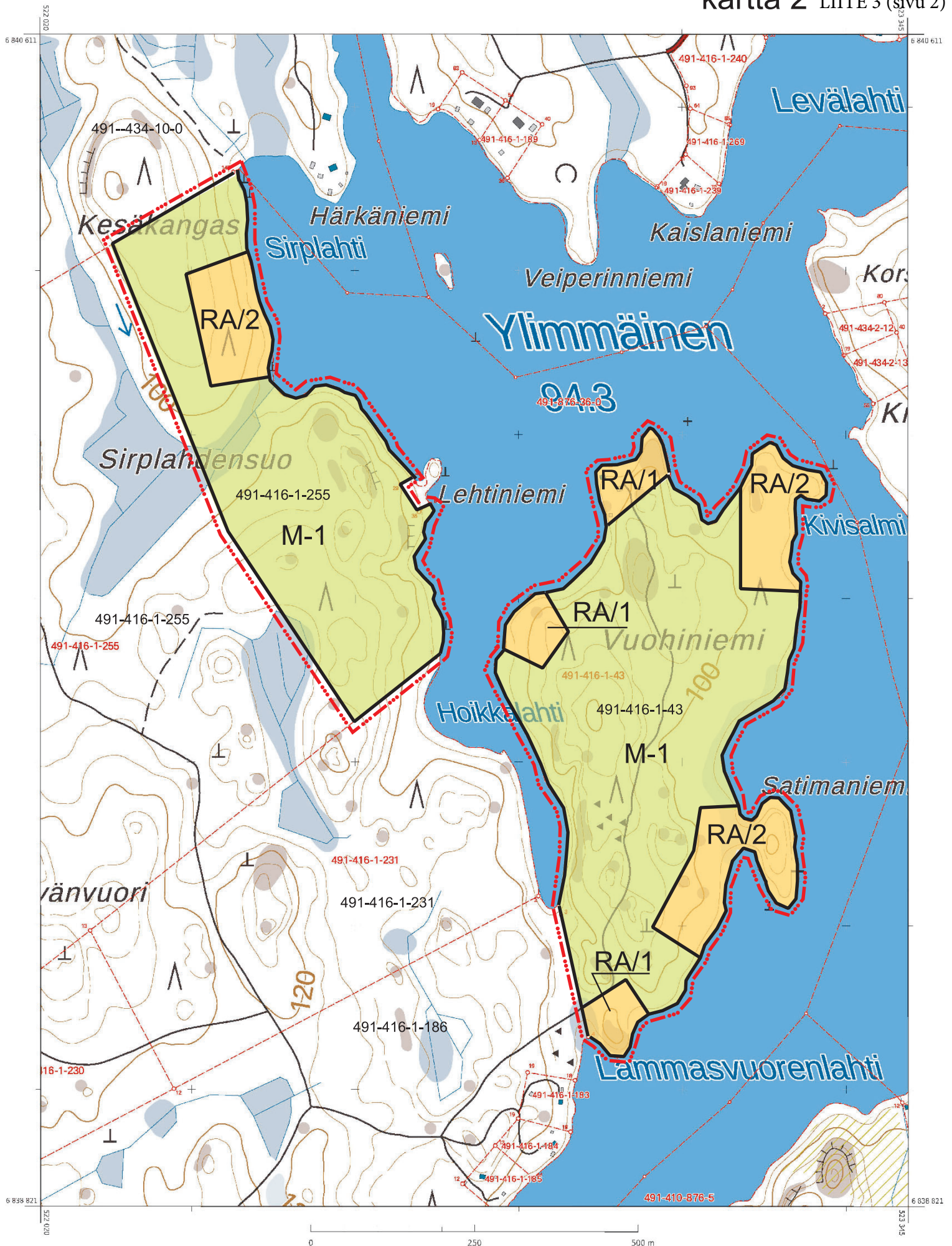
Luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niistä.

<p>1. Lausunnonantajan nimi</p> <p>1.1 Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole lausunnossaan 8.8.2021 huomautettavaa rantaosayleiskaavan muuttamisesta.</p> <p>1.2 Etelä-Savon maakuntaliitto lausunnossaan 31.8.2021 pitää kaavamuu- tosta Tertin kehittämisen kannalta hyvänä ja muutos on linjassa kanta- kaupungin osayleiskaavan (OYK 2040) ”matkailun kärkialue” – mer- kinnän suhteen. Maakuntaliitto kiin- nittää seuraaviin asioihin huomiota:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Korpijärveen rajoittuva alue on OYK:ssa 2040 osoitettu kyläalueeksi, alueella on tärkeä luo- alue, alueen rakentaminen ja muokkaaminen tulee tapahtua luonnonarvoja heikentämättä; alueella on voimassa Sairilan rantaosayleiskaava. - kaavaselostukseen ja OAS:aan tulee täydentää OYK:n 2040 puuttuvat merkinnät ja määräykset sekä vaikutusten arviointia. - Tertin kartanon maakuntakaavassa oleva kaavamerkintä (ma 8.611 Tertti) ja suunnittelumääräys tulee lisätä kaavaselostukseen - Savonlinnan maakuntamuseo tulee lisätä osallisiin - RA-am -alueen kaavamääräyksiin tulisi tuoda esille se, edellyttääkö alueen täydennysrakentaminen tarkempaa suunnitelmaa - Korpijärven ranta-alueella olevan saunan (sa) muuttaminen AO- alueeksi tulee perustella - muinaismuistoalue ei näy kaavakartalla <p>1.3 Savonlinnan museon lausunnossa 17.9.2021 on esitetty mm., että</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tertti on maakuntakaavassa maakunnallisesti merkittävä kohde. 	<p>Vastine</p> <ul style="list-style-type: none"> - ei lausuttavaa - kaavaselostusta ja OAS:aan täydennetään kantakaupungin OYK 2040 ja maakuntakaavassa olevilla merkinnöillä ja määräyksillä - Savonlinnan maakuntamuseo - Riihisaari on pyydetty ja saatu lausunto - RM-am -alueen kaavamääräyksiin lisätään se, että alueen täydennysrakentaminen on suunniteltava yksityiskohtaisella kaavalla - kaavan vaikutusten arviointia täydennetään mm. kulttuuristen sekä luontoon ja luonnonympäristöön kohdistuvien vaikutusten osalta - Korpijärven rannalla on voimassa olevassa OYK:ssa saunan rakennusala, joka on tarkoitus muuttaa omakotitalon rakennuspaikaksi. Alueella on pääasiassa omakotiasutusta. Kyseinen ranta-alue on tarkoitettu rakentamiseen niin voimassa olevassa yleiskaavassa, kuin myös kantakaupungin osayleiskaavassa 2040 ; OYK:ssa 2040 alue on merkitty kyläalueeksi. Voimassa olevan kaavan mukaan alueelle saa joka tapauksessa rakentaa rakennusjärjestyksen mukaan 35 k-m2:n suuruisen saunan. Ranta-alueella oleva puusto säilytetään nykyisellään. Valokuva alueesta on lisätty kaavaselostukseen. - muinaismuistoalue on merkitty karttaa; merkintää vahvistetaan niin, että se näkyy selkeämmin kartalla - RM-am – merkintään lisätään, että alueen täydennysrakentaminen on suunniteltava yksityiskohtaisella kaavalla - Savonlinna museo -Riihisaari lisätään OAS:n osallisiin - sr- merkintää täydennetään; museoviranomisilta pyydetään lausunto aluetta koske-
---	---

<ul style="list-style-type: none"> - Tertti on kantakaupungin OYK:ssa 2040 huomioitu sr- kohteena; arvokas rakennuskanta ja lähiympäristö tulee säilyttää, uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjakaavaan. - Tertti on inventoitu Etelä-Savon kulttuuriperintötietokantaan; maakunnallisesti arvokas kohde, johon liittyy maisemallisia ja rakennushistoriallisia arvoja. - sr- määräykseen tulee lisätä, että kohteita koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto - RM-am – alueen kaavamääräyksistä tulisi käydä ilmi, että Tertin alueelle tapahtuva rakentaminen tulee sopeutua maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. - Savonlinna museo on lisättävä osallisiin - muinaismuiston kaavamerkintää tulee täydentää 	<ul style="list-style-type: none"> - vista suunnitelmista ja toimenpiteistä - muinaismuistolailla suojellun alueen merkintää täydennetään - selostukseen lisätään kuvaukset Terin kartanon kulttuurihistoriaista ja rakennustaiteellisista arvoista
<p>1.4 Etelä-Savon ELY- keskus on lausunossaan 24.9.2021 todennut muun muassa, että</p> <ul style="list-style-type: none"> - OYK:n 2040 teemakartat otettava huomioon; viherrakenne-, kulttuuriympäristö- ja maisemateemakartat, merkinnät esitettävä lähtöaineistossa - Etelä-Savon kulttuuriperintötietokannan perustiedot kulttuurihistoriallisesta arvokkaasta rakennuskannasta selostukseen - sr- merkintä kattamaan koko pihapiiri, myös raunionavetan - sr- kaavamääräyksissä tai selostuksessa on käytävä ilmi mihin suojelumääräys perustuu; pihapiirin historialliset rakennukset - sm-6 merkintä museon lausunnon mukaiseksi - kartanon alueen kulttuurihistoriallisten vaikutusten arviointia parannettava ja selvennettävä 	<ul style="list-style-type: none"> - OYK 2040 olevat, Tertin aluetta koskevat kaavamerkinnät ja -määräykset lisätään kaavaselostukseen - Etelä-Savon kulttuuriperintötietokannan perustiedot kulttuurihistoriallisesta arvokkaasta rakennuskannasta lisätään selostukseen - sr- aluetta laajennetaan käsittämään puutarhana olevan raunionavetan alue ja kaavamääräyksiä täydennetään - vaikutusten arviointia täydennetään niin kulttuurihistoriallisten kuin myös luonnon ja luonnonympäristön osalta - muinaismuistokohteen kaavamääräystä täydennetään muinaismuistolain säädöksellä - voimassa olevan OYK:n luontoselvitys on kattava, eikä siinä ole esitetty määräyksiä taikka suojeltavia kohteina; kaavaselostusta täydennetään alueiden tarkemmalla kuvauksella ja valokuvilla Ylimmäisen järven ranta-alueen Satimaniemen osalta. - maisemaselvitys ja yksityiskohtainen luontoselvitys Tertin alueesta laaditaan yksityis-

<ul style="list-style-type: none"> - luontoselvitys! -> OYK 2040 luomerkintä - maisemaselvitys - rakentaminen ja ympäristöhoito tulee sopeutua maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin - RM- am- alueen toteuttamiseen detaljikaava; asemakaava tai ranta- asemakaava. <p>1.5 Naapurimaanomistien mielipiteet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - naapurimaanomistia (41 tilan omistajaa) Terin kartanon lähialueella ja Ylimmäinen järven alueella on kuultu. Maanomistajista kukaan ei ole jättänyt mielipidettään OAS:sta tai kaavaluonnoksesta. 	<p>kohtaisen kaavan yhteydessä</p> <ul style="list-style-type: none"> - RM-am -alueen kaavamääräykseen lisätään niin, että täydennysrakentaminen on suunniteltava yksityiskohtaisella kaavalla - RM-am; kaavamääräystä täydennetään - kaavamääräyksiin lisätään; Alueen toteuttaminen edellyttää tarkempaa suunnittelua asemakaavalla. <p>- ei lausuttavaa</p>
<p>Mikkelissä 25.10.2021, täydennetty 8.11.2021</p>  <p>Alpo Leinonen kaavan laatija, YKS 556 rakennus- ja maanmittausinsinööri</p>	<p><u>Edellä olevaan viitaten pyydän, että yleiskaavan muutosehdotus 26.10.2021 voitaisiin hyväksyä ja se asetettaisiin julkisesti nähtäville.</u></p>





KARTTATULOSTE
1:5 000
Tulostettu 13.4.2021

Korkeuskäyräväli: 5 m
Korkeusjärjestelmä: N60
Tasokoordinaatisto:
ETRS-TM35FIN

VAROITUS: Ei navigointikäyttöön.
Virasto ei ole tarkistanut
tämän tuotteen tietoja, eikä se ota
vastuuta tietojen oikeellisuudesta tai
valmistuksen jälkeisistä muutoksista.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi
olla puutteita ja epätarkkuuksia.
Rekisteriyksikön tarkka alueellinen
ulottuvuus selviää toimitus-
asiakirjoista ja maastosta.

Maastotiedot © Maanmittauslaitos
Kiinteistötiedot © Maanmittauslaitos ja kunnat
Merikartta-aineistot © Liikenne- ja
viestintävirasto
Syvyystiedot © Suomen ympäristökeskus



MIKKELI

SAIRILAN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Koskee tiloja Tertti 491-416-1-188, Pajapelto 491-416-1-62, Vuohiniemi 491-416-1-43 ja osaa tilasta Sirppilahti 491-416-1-255.

KARTTA 1 JA 2, MITTAKAAVA 1:5000

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

AO/1

ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE. NUMERO KIRJAIN-TUNNUKSEN JÄLJESSÄ OSOITTA A KUINKA MONTA YHDEN ASUNNON KÄSITTÄVÄÄ RAKENNUSPAIKKAA ALUEELLE SAA MUODOSTAA.

RA/2

LOMA-ASUNTOALUE. NUMERO KIRJAIN-TUNNUKSEN JÄLJESSÄ OSOITTA A KUINKA MONTA YHDEN ASUNNON KÄSITTÄVÄÄ LOMARAKENNUSPAIKKAA ALUEELLE SAA MUODOSTAA. LUKU SISÄLTÄÄ MYÖS KANTATILAN LOMARAKENNUKSEN TAI RANTASAUNAN.

RM-am

MAATILAMATKAILUPALVELUJENALUE. ALUEELLE VOIDAAN RAKENTAA TOIMINTAAN LIITTYVIÄ TILOJA ALUEELLE MERKITYN KERROSALAN VERRAN.

RAKENTAMINEN JA YMPÄRISTÖNHOITO TULEE SOPEUTUA MAISEMALLISIIN, KULTTUURIHISTORIALLIISIIN JA RAKENNUSTAITEELLIISIIN ARVOIHIN. ALUEEN TOTEUTTAMINEN EDELLYTTÄÄ TARKEMPAA SUUNNITTELUA ASEMAKAAVALA.

M-1

MAA- JA METSÄTALOUSHALTAINEN ALUE, JONKA RANTARAKENNUSOIKEUS ON MERKITYY KARTALLE. MUILLA KUIN RANTA-ALUEILLA VOI RAKENTAA YLEISESTI HYVÄKSYTYN HAJARAKENNUSOIKEUDEN PUITTEISSA.

— ••• — ••• — 10 METRIÄ YLEISKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA RAJA.

3500

RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.

sp

SÄILYTETTÄVÄ PUUKUJANNE. KOHDETTA KOSKEVISTA SUUNNITELMISTA ON PYYDETTÄVÄ SAVONLINNAN MUSEON / ALUEELLISEN VASTUUMUSEON LAUSUNTO.

sr

ALUEEN OSA, JOKA SISÄLTÄÄ SUOJELTAVAN RAKENNUKSEN TAI RAKENNUSRYHMÄN. RAKENNUKSIA EI SAA PURKAA EIKÄ NIISSÄ SAA TEHDÄ NIIDEN RAKENNUSHISTORIALLISTA ARVOA TÄRVELEVIÄ KORJAUS- TAI MUUTOSTÖITÄ. SUUNNITTELUMÄÄRÄYS KOHDISTUU KARTANON PIHAPIIRIN RAKENNUKSIIN. KOHDETTA KOSKEVISTA SUUNNITELMISTA ON PYYDETTÄVÄ SAVONLINNAN MUSEON/ ALUEELLISEN VASTUUMUSEON LAUSUNTO.

st

SUNNITTELUTARVEALUE.

sm-6

OHJEELLINEN MUINAISUISTOALUE.

MUINAISUISTOLAILLA (295/1963) RAUHOITETTU KIINTEÄ MUINAISJÄÄNNÖS. KOHTEEN KAIVAMINEN, PEITTÄMINEN, MUUTTAMINEN, VANHINGOITTAMINEN, POISTAMINEN JA MUU SIIHEN KAJOAMINEN ON KIELLETTY. KOHDETTA KOSKEVISTA SUUNNITELMISTA ON PYYDETTÄVÄ SAVONLINNAN MUSEON/ ALUEELLISEN VASTUUMUSEON LAUSUNTO..

YLEISMÄÄRÄYKSET:

1. **RANTAVYÖHYKE ON RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MUKAISESTI 150 m LEVYINEN.**
2. **RAKENNUSLUVAN VOI MYÖNTÄÄ ENNEN VAHVISTETTUA RANTA-ASEMAKAAVAA MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 44 §:n JA 72 §:n 1. MOMENTIN MUKAISESTI VALTUUSTON HYVÄKSYMÄN YLEISKAAVAN ALUEELLA.**
3. **RAKENTAMISTAPAA, RAKENNUSPAIKKOJEN KOKOA SEKÄ RAKENNUSOIKEUDEN MÄÄRÄÄ TARKENTAVIA SELVITYKSIÄ SOVELLETTAVIKSI RAKENNUS- JA POIIKKEAMISLUPAHAKEMUKSISSA RA,-JA AO- RANTARAKENNUSPAIKOILLA OVAT:**

3.1 ASUNTOJEN MÄÄRÄ

KULLEKIN RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA YHDEN YKSIASUNTOISEN JA ENINTÄÄN PUOLITOISTAKERROKSISEN (1 ½) ASUINRAKENNUKSEN.

3.2 UUSIEN RANTARAKENNUSPAIKKOJEN RAKENTAMISMÄÄRÄYKSET:**ASUINRAKENNUSPAIKKOJEN KOKO:**

- 1) **Uuden lomarakennuksen rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m².**
- 2) **Uuden vakituisen asunnon rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 5000 m².**

ASUINRAKENNUSPAIKKOJEN RAKENNUSOIKEUS:**1) LOMARAKENNUSPAIKAT:**

- 3000-5000 m²:n suuruisille rakennuspaikoille saa rakentaa enintään 160 m² kerrosalaa.
- 5000-10000 suuruisille rakennuspaikoille saa rakentaa enintään 200 m²:n kerrosalaa.
- Yli hehtaarin suuruisille rakennuspaikoille saa rakentaa enintään 250 m²:n kerrosalaa.

2) VAKITUISEN ASUMISEN RAKENNUSPAIKAT:

- Yli 5000 m²:n suuruisille rakennuspaikoille saa rakentaa enintään 200 m²:n omakotitalon ja enintään kolme talousrakennusta yhteiseltä kerrosalaltaan 120 m².

4. LOMARAKENNUKSEN MUUTTAMINEN VAKITUISEN ASUMISEN RAKENNUSPAIKAKSI EDELLYTTÄÄ MYÖNTEISEN POIKKEAMISPÄÄTÖKSEN LISÄKSI RAKENNUSLUVAN HAKEMISTA.

5. JÄTTEIDEN KÄSITTELY:

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

Ranta-alue on syvyys on määritelty rakennusjärjestyksessä 150 metriksi.

Mikkelissä 26.10.2021

Alpo Leinonen
rakennus- ja maanmittausinsinööri, YKS 556

MIKKELI**OSAYLEISKAAVAN
MUUTOS EHDOTUS 1:5000****SAIRILAN RANTAOSAYLEISKAAVA**

Mikkelin kaupungin (491) Rahulan kylän (416) tilat: Tertti 491-416-1-188, Pajapelto 491-416-1-62, Vuohiniemi 491-416-1-43 ja osa tilasta Sirppilähti 491-416-1-255.

VIREILLE TULO

27.7.2021

KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA

KAUPUNGINHALLITUS ALUST.

NÄHTÄVILLÄ

KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT

LAINVOIMAINEN

**MIKKELIN KAUPUNKI
ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN
PALVELUALUE
KAUPUNKIKEHITYS
MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE**

MUUTOS

MUUTOS

MUUTOS

LAAT.

PIIRT.

TARK.

MUUTOS

MIKKELI 26.10.2021

NUMERO

7108

ALPO LEINONEN

MINNA FROSTI

RAKENNUS- JA MAANMITTAUSINSINÖÖRI

KAAVOITUSINSINÖÖRI

DNRO 2021-2930

LIITE 3