

7116

MIKKELI

YÖVESI – LOUHIVESI ALUEEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS.

KOSKEE TILAA MUIKKULA 491-536-3-22



YLEISKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Vireille tulosta ilmoitettu	9.11.2022
Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt	17.1.2023 §6
Kaupunginhallitus hyväksynyt alustavasti	6.2.2023 §45
Nähtäville	15.2.-17.3.2023
Kaupunginhallitus hyväksynyt	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	
Lainvoimainen	



Alueen sijainti.

RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Suunnittelualue kuuluu Ristiinan kunnanvaltuuston 24.5.1999 hyväksymään ja Etelä-Savon ympäristökeskuksen 24.1.2003 vahvistamaan Yövesi - Louhivesi rantaosayleiskaavaan. Yleiskaavan muutos käsittää tilan Muikkula 491-536-3-22.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Saimaan Ieselän Helistenlahden ranta-alueella, noin 25 kilometriä kaakkoon Ristiinan kirkonkylästä.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan työnimenä on ”Yövesi- Louhivesi rantayleiskaavan muuttaminen tilalla Muikkula 491–536–3–22”.

Kaavan muutoksen tarkoituksena on muodostaa lomarakennuksen rakennuspaikka (RA/1) sekä maa- ja metsätalousalue (M) tilalle Muikkula.

2. 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. Osallisilla oli mahdollisuus antaa lausunto tai esittää mielipiteensä OAS:sta ja luonnoksesta. 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 tilan Muikkula. Yleiskaavan mukaisesta maa- ja metsätalousalueesta (M) rakennettu alue on tarkoitus muuttaa lomarakennuksen rakennuspaikaksi ja muu osa jää edelleen maa- ja metsätalousalueeksi (M).

2.3 Kaavan toteuttaminen

Alueelle on rakennettu lomarakennus rakennusluvan 30.8.2011 mukaisesti.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Muikkulan tilalla on rakennettu lomarakennus ja yksi talousrakennusta/wc. Alueen rakennettu osa ja länsipuoli on mäntyvaltaista puustoa; muu osa on taimikkoa. Itäpuolinen M- alue on kosteaa suoalueelta laskevien valumavesien takia.



Ilmakuva suunnittelualueesta.



Suunnittelualue, tilan Muikkula 491–536–3–22 rakennukset sekä rajanaapurit.



Kuva 1, rakennuspaikan tilan takarajalta etelään päin.

3.1.2. Ympäristön tila, luonnonympäristö

Luonnonolot

Muikkulan tilan rakentamaton osa on vanhaa mäntyvaltaista; etelään viettävää rinnettä. Osa alueesta on taimikkoa.

Vesistöt ja vesitalous

Alue rajoittuu Saimaan Ienselän Helistenlahden rantaan. Talousvesi tuodaan.

Maa- ja metsätalous

Osa alueesta jää edelleen M- alueeksi.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Muikkulan tilalla on 10 vuotta vanha lomarakennus. Lähialueilla on lomarakennuksia. Tieyhteys on valmiina.



Kuva 2, Muikkulan tilan lomarakennus rannan puolelta kuvattuna.

Palvelut

Palvelut saadaan Ristiinan kirkonkylästä ja Mikkelistä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueen toteuttaminen tuo rakennusalan työmahdollisuuksia alueelle.

Tekninen huolto

Talousvesi tuodaan eli on kantovesi - ei vielä kaivoa. Saunan ja keittiön jätevedet imeytetään Saunaboxin kautta määräysten mukaisesti.

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.

3.2.2. Yleiskaavassa suunnittelualueella on maa- ja metsätalousaluetta (M). Yleiskaavaluonnoksessa alue on loma-asuntoalue (RA/1).



Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta. Suunnittelualueella ei ole rakennuspaikkaa.



Ote kaavaluonnoksesta. Suunnittelualue on luonnoksessa rakennuspaikkana.

3.3. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- yleiskaavan on Ristiinan kunnanvaltuusto hyväksynyt 24.5.1999 ja Etelä-Savon ympäristökeskus vahvistanut 24.1.2003.
- Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.5.2017, tullut voimaan 1.7.2017.
- OAS 21.10.2022, täydennetty 16.12.2022 ja luonnos 1.11.2022 yleiskaavan muutokseksi.
- ehdotus yleiskaavan muutokseksi 15.12.2022.

4. YLEISKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Kaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajien aloitteesta saada Muikkulan tilalle lomarakennuksen (RA) rakennusoikeus. Rakennuslupa on myönnetty virheellisesti yleiskaavaluonnoksen mukaisesti. Siinä alue oli rakennuspaikkana.

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 15.2.- 17.3.2023 välisen ajan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat, laitokset, yritykset, pelastuslaitos, rakennusvalvonta, yhdyskuntatekniikka, 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 varataan 30 pv aikaa esittää lausuntonsa sekä mielipiteensä tai muistutuksensa.

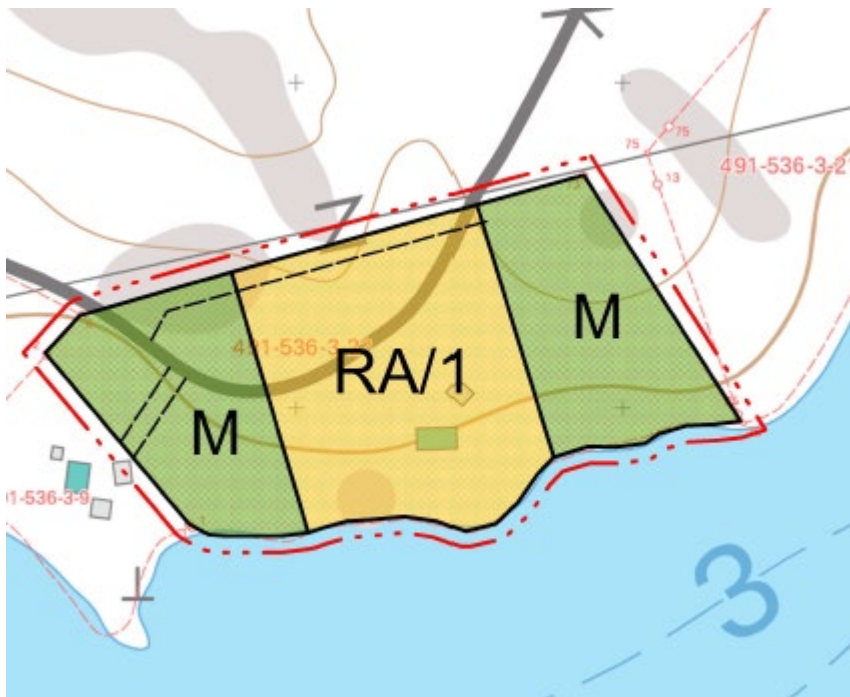
4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään tarvittaessa kaavaprosessin aikana.

4.4 Yleiskaavan muutoksen tavoitteet

4.4.4 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Lähtökohtana on muuttaa yleiskaavaa niin, että Muikkulan tilalle muodostetaan lomarakennuksen rakennuspaikka. **Rakennuslupa myönnettiin virheellisesti kaavaluonnoksen mukaisesti 30.8.2021.** Maanomistaja ei sairautensa vuoksi voinut valvoa eikä selvittää kaavan käsittelyn eri vaiheita.



Luonnos kaavamuutoksesta.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin edustajat ovat suhtautuneet myönteisesti kaavahankkeeseen.

Maanomistajien tavoitteet

Maanomistajien tavoitteena on saada hyväksytyä esitetty kaavamuutos.

4.4.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

OAS- ja luonnosvaiheen jälkeen tavoitteita tarvittaessa tarkennetaan.

4.4.6 Kaavan ratkaisun valinta ja perusteet

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Lausunnoissa ja mielipiteissä esitetyt asiat otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

4.4.7 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kuten kohdassa 2.1.

5. YLEISKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualueelle muodostuu yksi uusi lomarakennuksen (RA/1) rakennuspaikka sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

5.1.1 Mitoitus

Yleiskaavaan tulisi yksi uusi lomarakennuksen rakennuspaikka, jolla korjattaisiin rakennusluvan myöntämisessä luonnoksen mukaiselle alueelle tapahtunut virhe. Rakennuspaikkojen kerrosala on rakennusjärjestyksen mukainen.

Yleiskaavan mukainen mitoitus; emätilalla Kyllölä on mitoittavaa rakennusoikeutta 2,8 eli 3 rakennuspaikkaa, mutta tilalle on rakennettu ennen yleiskaavan laatimista yhteensä kuusi rakennuspaikkaa:

KYLÄ	TALO	TILA	NIMI	OM. NIMI	KANT	MTOD	MMUU	STOD	SMUU
0433	0003	0016	JOUTSALA	KOSKINEN VEIKKO ARMAS OLAVI	3:08	1500	550		0
0433	0003	0017	KYLLÖLÄ	MÄNTYINEN MARTTI OLAVI	3:08	1500	550		0
0433	0003	0018	HFIKINNIEMI	ASSMANN EEVA-LIISA			0		0

S/L NIMI	L/S PA	MIT/M	MIT/S	KÄY	ROM	ROS	KOK	JÄL	OSO
		5,0	4	0	0,0	0,0	0,0	0	0
		5,0	4	6	2,8	0,0	2,8	0	6
		5,0	4	0	0,0	0,0	0,0	0	0

2) Tilasta erotetut loma-asuntotontit, tilan alueelle myönnetty loma-asuntojen rakennusluvut sekä tilaan kuuluvat rannalla sijaitsevat loma-asunnot ja ympärivuotiset asunnot lasketaan käytetyksi rakennusoikeudeksi. Nämä osoitetaan kaavassa rakentamisalueiksi. Käytettyyn rakentamisoikeuteen katsotaan kuuluvaksi rakennuslain rantakaavaa koskevien säännöksiä voimaantulon 15.10.1969 jälkeen tilasta rakentamista varten erotetut kiinteistöt. Mikäli kantatila on käyttänyt rakennusoikeutta yli alueen suurimman mitoitusnormin, huomioidaan rakennusoikeuden käyttö kantatilalla myös ennen vuotta 1969.

Näin ollen yleiskaavaan ei ole voitu merkitä Muikkulan tilan aluetta rakennuspaikkana.

Kaavamuutoksen jälkeen kantatilan rantaosuudelle muodostuu yhtensä seitsemän rakennuspaikkaa, joka tarkoittaa 4,1 rakennuspaikkaa todellista rantaviivan pituutta (1500 m) kohden 12,9 rakennuspaikkaa nk. muutettua rantaviivan pituutta (550 m) kohden.

5.1.2 Palvelut

Kaavassa ei ole esitetty palveluja; ne saadaan Ristiinan kirkonkylästä ja Mikkelistä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet

Alue on sopinut maastonsa puolesta hyvin rakentamiseen. Rakennuksen takana, noin 25 metrin päässä siitä, on rasiatie neljälle naapuritontille, joten kaavassa esitetään uusi tieyhteys rakennuspaikan takaosaan. Muikkulan tilan omistaja siirtää tien omalla kustannuksellaan uuteen paikkaan.

Kaavan toteutusta ohjaa kaavamääräykset ja valvoo rakennusvalvonta rakennuslupien yhteydessä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Alueelle muodostuu yksi korttelialue. (RA/1).

5.3.2 Muut alueet

Muut alue ovat maa- ja metsätalousaluetta (M).

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.

Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset (pinta- ja pohjavedet, maaperä, vesistöt, luonnon monimuotoisuus, luonnonvarat, kasvillisuus, eläimistö, ilma, melu). Ei merkittäviä taikka haitallisia vaikutuksia. Vesi- ja jätevesihuolto on hoidettu kiinteistökohtaisesti.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset (väestön määrä, ikärakenne, työllisyys, palvelut, taajamarakenteen leviäminen). Rakennuspaikan muodostamisella ei ole merkittävää vaikutusta voimassa olevaan kaavaan verrattuna, koska rakennus on ollut jo yli 11 vuotta.

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

Kaavan toteutuminen ei lisää autoliikennettä suunnittelualueella. Tieyhteys rakennuspaikoille 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). Ei merkittäviä vaikutuksia; alue on jo rakennettu.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot, maisemarakenne, maisemakuva

Ei merkittäviä vaikutuksia.

Vesistöt ja vesitalous

Vesistön tila ei muutu; jätevesiä ei johdeta vesistöön.

Maa- ja metsätalous

Kaavamutoksen maa- ja metsätalousalue (M) on jo voimassa olevassa yleiskaavassa maa- ja metsätalousaluetta.

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 16.12.2022, täydennetty 28.3.2023.

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

Alpo Leinonen

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

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 21.10.2022.
2. Luonnos yleiskaavan muutoksesta 1.11.2022.
3. Vastine 16.12.2022 OAS:sta ja luonnoksesta annetuista lausunnoista
4. Ehdotus yleiskaavan muutokseksi 15.12.2022.
5. Vastine 28.3.2023 kaavamuutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin.

MIKKELIN KAUPUNKI

7116

**YÖVESI – LOUHIVESI ALUEEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS,
KOSKEE TILAA MUIKKULA 491-536-3-22**

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS) 21.10.2022, täydennetty

28.3.2023.

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 Saimaan leselän Helistenlahden ranta-alueella noin 25 kilometriä kaakkoon Ristiinan kirkonkylästä. Muikkula tilalle on tarkoitus muodostaa lomarakennuksen rakennuspaikka (RA) ja maa- ja metsäaluetta (M).



Alueen sijainti.

MIHIN SUUNNITTELULLA PYRITÄÄN?

Yövesi- Louhivesi rantaosayleiskaavan on Etelä-Savon ympäristökeskus vahvistanut **24.1.2003**. Yleiskaavassa suunnittelualue on maa- ja metsätalousaluetta (M). Tilan alueelle on kuitenkin myönnetty **30.8.2011** rakennuslupa 44,5 kerrosnelimetrin suuruiselle lomarakennukselle. Asiakirjojen mukaan rakennusluvan myöntäminen on perustunut yleiskaavaluonnokseen merkitylle RA – rakennuspaikalle. Rakennusluvassa on ehto, että kiinteistön lohkominen tulee suorittaa siten, että rakennuspaikka muodostuu osayleiskaavan mukaisesti.

Muikkulan tilan omistaja sai lahjakirjalla sisaruksiltaan noin 3000 m² suuruisen määrälän, mutta ennen tilan muodostamista piti tehdä uusi lahjakirja rakennusluvan ehdon mukaisesti koko nykyisen tilan alueesta. Kiinteistövero tilan omistaja on maksanut rakennuksesta ja koko tilan alueesta.

Kaavamuutoksella pyritään korjaamaan rakennusluvan myöntämisessä tapahtunut virhe ja muodostamaan lainvoimaisella rakennusluvalla rakennetulle lomarakennukselle rakennuspaikka yleiskaavaan.

MITÄ SUUNNITELMIA TAUSTALLA?

Maakuntakaava

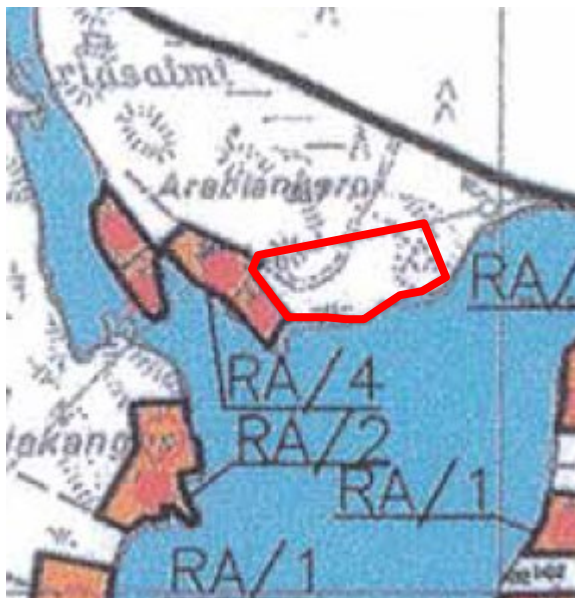
Alue kuuluu 4.10.2010 hyväksytyyn Etelä-Savon maakuntakaavaan sekä 1. (3.2.2016) ja 2. (12.12.2016) vaihemaakuntakaavaan. Maakuntakaavassa ei ole suunnittelualueella merkintöjä taikka määräyksiä.



Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä. Punainen nuoli osoittaa rakennuspaikan sijainnin.

Yleiskaava

Alueelle on voimassa Yövesi- Louhivesi alueen rantaosayleiskaavan, jonka Ristiinan kunnanvaltuuston 24.5.1999 hyväksynyt ja Etelä-Savon ympäristökeskus vahvistanut 24.1.2003.



Ote voimassa olevasta rantaosayleiskaavasta. Suunnittelualue on M- aluetta.



Ote yleiskaavaluonnoksesta. Suunnittelualue on luonnoksessa rakennuspaikkana.

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- VAIHEET	TYÖSTÄMINEN	KÄSITTELY	OSALLISTUMINEN	TIEDOTTAMINEN
Syksy 2022 1.Laatisprosessin käynnistäminen ja luonnos	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 2. Ehdotusvaihe	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 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 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
Puh. 040 129 4250

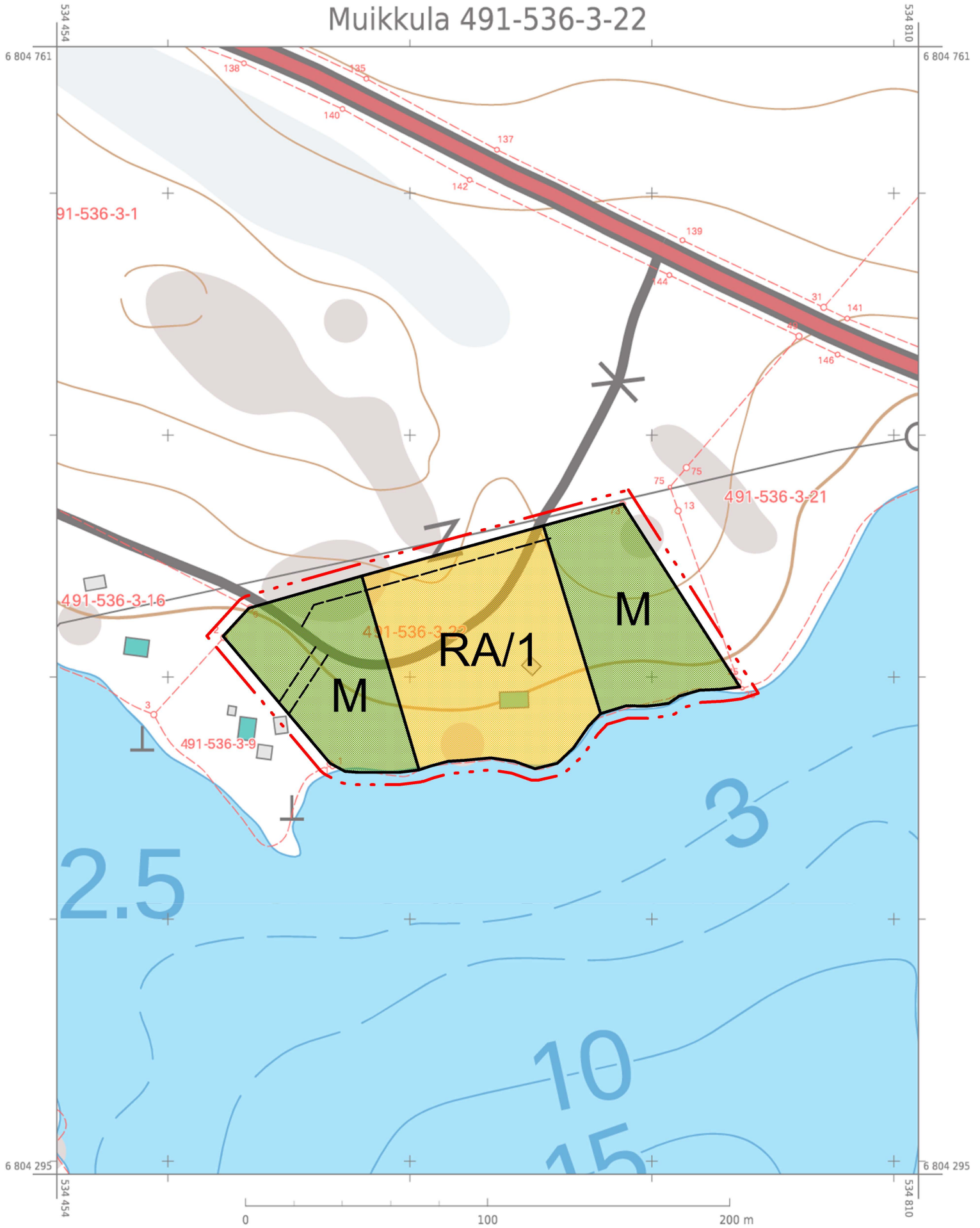
Tmi Insinööriyö Alpo Leinonen
Mäntypöllinkuja 6N
50170 Mikkelä

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 21.10.2022 päivätty luonnos rantaosayleiskaavan muuttamisesta.

Muikkula 491-536-3-22



KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

RA/1


Loma-asuntoalue

Alue on tarkoitettu omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus saa olla enintään 160 k-m². Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

M

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Loma-asumista tai pysyvää asumista ei saa sijoittaa 200 metriä lähemmäs rantaviivaa. 200 metrin rantavyöhykkeen rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty A- ja RA-alueille.

 5 m alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

 Alueen raja

 Ohjeellinen ajoyhteys

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Alueelle voidaan myöntää rakennuslupa ilman ranta-asetuksen laadintaa (MRL 44 § ja 72 § 1 mom). Rakennukset tulee sijoittaa rakennusjärjestyksessä määrätyn etäisyyden päähän rantaviivasta. Rakennusten sopeutumisessa ympäristöön, sijoittumisessa ja niiden enimmäismäärässä tulee noudattaa rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Jätevedet tulee käsitellä rakennusjärjestyksen sekä terveys- ja ympäristöviranomaisten ohjeiden mukaisesti. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen.

Jätevesien käsittelytapaa valittaessa tulee huomioida rakennuspaikan maaperä ja pinta-ala. Rakennusten sijoittamisessa tulee ottaa huomioon jätevesien asianmukaisen esikäsittelyn ja maaperäkäsittelyn järjestäminen rakennuspaikalla riittävän etäälle rantaviivasta.

Kiinteiden jätteiden keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa yleisiä jätehuoltomääräyksiä.

Rantavyöhykkeen metsänkäsittelyssä tulee noudattaa Tapio Oy:n antamia ranta-alueita koskevia metsänkäsittelysuosituksia.

Mikkelissä 1.11.2022

Alpo Leinonen
rakennus- ja maanmittausinsinööri, YKS 556

VASTINE

Yövesi – Louhivesi rantaosayleiskaavan muutos, koskee tilaa Muikkula 491–536–3–22.

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** lausunnossa 1.12.2022 todennut muun muassa, ettei ELY- keskuksella ole huomautettavaa OAS:n takia. Virheellisesti myönnetyn rakennusluvan perusteella rakennetun lomarakennuksen rakennuspaikka on kohtuullista kaavaehdotuksen tavalla osoittaa jatkossa yleiskaavassa. Yleiskaavan mitoituksessa on käytetty tehokkuutta viisi rakennuspaikkaa muunnettua rantakilometriä kohden. Emätilalla on yleiskaavassa kuusi rakennuspaikkaa, mutta nämä kaikki olivat jo rakennettu ennen yleiskaavan laatimista. Uusille rakennuspaikoille ei luonnollisesti voitu maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimusten takia osoittaa emätilalle kuuluneelle rantaosuudelle lisää rakennuspaikkoja. ELY- keskus esittää harkittavaksi, että nyt uuden rakennuspaikan rakennusoikeus osoitetaan esitettyä pienempänä. Kaavaselistuksessa on syytä tuoda esille emätilan mitoittavan rantaviivan pituus ja sille muodostuva rakennustehokkuus.

Vastine: Vuonna 2003 vahvistetussa rantaosayleiskaavassa rakennuspaikan rakennusoikeus on 160 k-m². Myöhemmin laadituissa vastaavissa yleiskaavoissa rakennuspaikan rakennusoikeus on pääsääntöisesti 250 k-m². Näin ollen rakennusoikeutta ei ole syytä pienentää Muikkulan tilan osalta. Lisäksi on todettava, että emätilan omistaja oli myynyt v. 1969 kaksi suurehko määräalaa, joista kummastakin oli saman vuotena myyty ja muodostettu uusi rakennuspaikka, tilat 491–536–3–11 ja -3–12 sekä tilat -3–13 ja -3–14 eli yhteensä neljä rakennuspaikkaa. Kaavaselistukseen lisätään yleiskaavan mukaiset mitoittustiedot.

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

Vastine: Merkitään tiedoksi.

- 3. Etelä-Savon maakuntaliitto** lausunnossaan 9.12.2022 esittää muun muassa, että maakuntakaavan kehittämissuunnitelmalla suunnitteluala sijoittuu matkailun kansainvälistämisen painopistealueeseen. Merkinnällä kuvataan yleispiirteisesti maakunnan matkailun kansainvälistämisen painopistealueet, joita ovat Saimaa ja kansallispuistot. Maakuntaliitolla ei ole Etelä-Savon maakuntakaavan perusteella lausunnolla olevasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta, rantayleiskaavan muuttamisesta tilalla Muikkula, huomautettavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.


- 4. Maanomistajanaapurit, tilat 491–536–3–9 ja -3–16** ovat mielipiteinään esittäneet muun muassa, että kaavamuutoksessa uusi tielinjaus aiheuttaa monta mutkaa kiinteistölle kulkemiseen sekä on osittain jyrkän kallion päällä. Kysyvät tuleeko uudesta tielinjasta viralliset tiesuunnitelmat, katselmoidaanko uusi linja pakan päällä, naapurin kuuleminen ennen töiden aloittamista ja miten uuden raitin luominen? Tien kaarteet tulee tehdä sellaisiksi, että kuorma-autoilla ja

peräkärrikuljetuksilla pääsee ajamaan huonon kelin aikana. Eivät osallistu tien rakennuskustannuksiin. Vaihtoehto on, että tie pidetään nykyisellään.

Vastine: Kaavaluonnoksen mukaan uusi tielinjaus on ohjeellinen. Se tarkoittaa sitä, että uusi tielinjaus voidaan suunnitella ja rakentaa maaston ja muotojen osalta järkevästi. Nykyinen tien on likimain keskellä rakennuspaikkaa ja on lähimmillään noin 25 metrin etäisyydellä lomarakennuksesta. Näin ollen tie on syytä siirtää rakennuspaikan pohjoisrajan läheisyyteen, mutta niin, että sen mutkat ovat loivia eikä sitä tietenkään rakenneta kallion ylitse. Ohjeellinen tieyhteys on muutettu naapurin mielipiteen mukaiseksi. Kun siirretyn tieyhteyden rakentamiseen ryhdytään, niin naapureille ilmoitetaan siitä ja tien sijainti todetaan paikan päällä maastossa. Muikkulan tilan omistaja maksaa tien siirtämisestä aiheutuneet kustannukset ja tierasitteen siirrosta aiheutuvat kustannukset. Nykyisen rasiitetien leveys on kahdeksan (8) metriä ja sen mukaiseksi määritellään myös uuden rasiitteen leveys.

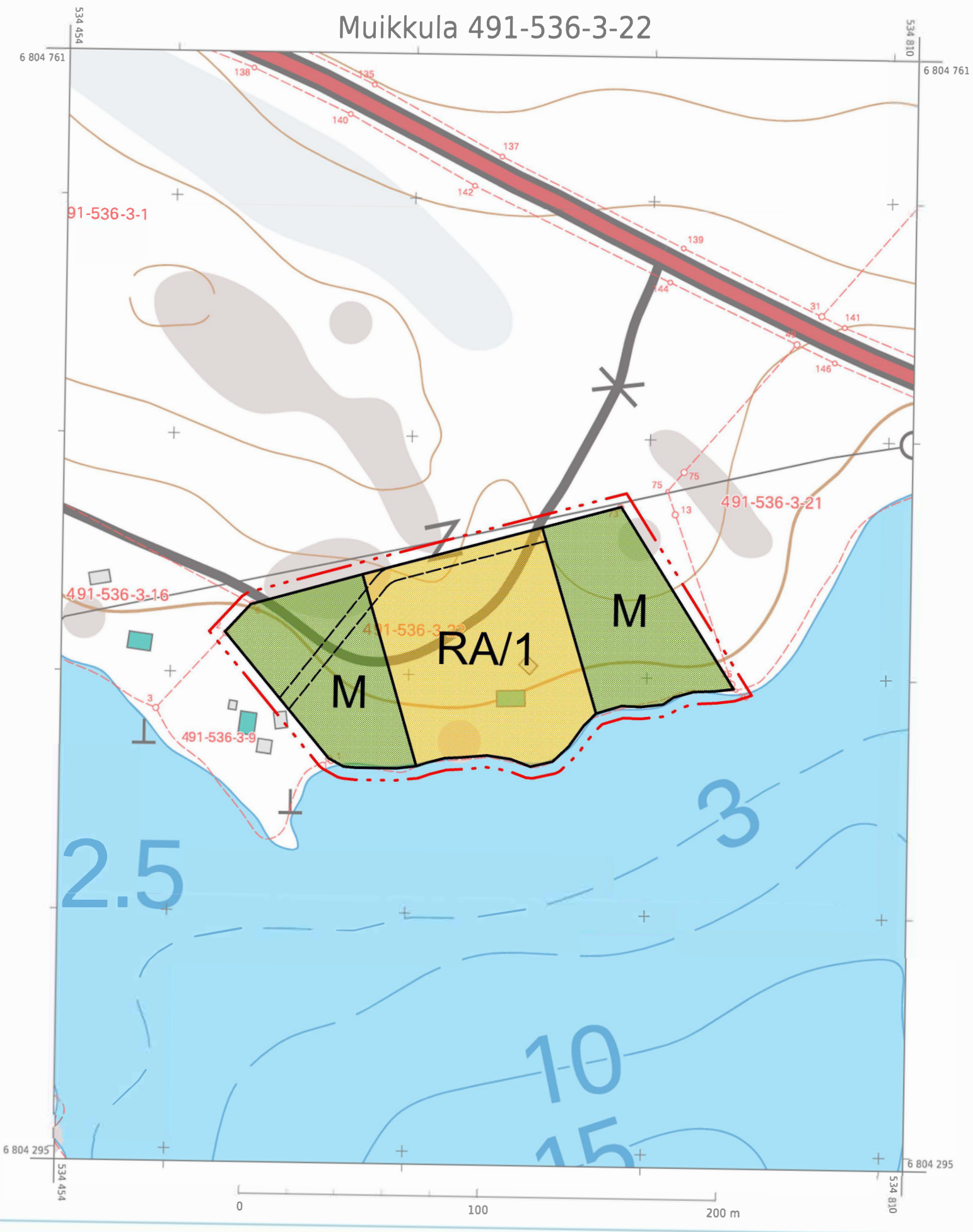
Edellä olevaan viitaten pyydän, että kyseinen Yövesi – Louhivesi rantayleiskaavan 15.12.2022 päivätty muutosehdotus voitaisiin hyväksyä julkisesti nähtäville asettamista varten.

Mikkelissä 16.12.2022.


Alpo Leinonen

rakennus- ja maanmittausinsinööri, kaavan laatija

Muikkula 491-536-3-22



KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

RA/1


Loma-asuntoalue

Alue on tarkoitettu omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus saa olla enintään 160 k-m². Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.

M

Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Loma-asumista tai pysyvää asumista ei saa sijoittaa 200 metriä lähemmäs rantaviivaa. 200 metrin rantavyöhykkeen rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty A- ja RA-alueille.

 5 m alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

 Alueen raja

 Ohjeellinen ajoyhteys

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Alueelle voidaan myöntää rakennuslupa ilman ranta-asemakaavan laadintaa (MRL 44 § ja 72 § 1 mom). Rakennukset tulee sijoittaa rakennusjärjestyksessä määrätyn etäisyyden päähän rantaviivasta. Rakennusten sopeutumisessa ympäristöön, sijoittumisessa ja niiden enimmäismäärässä tulee noudattaa rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Jätevedet tulee käsitellä rakennusjärjestyksen sekä terveys- ja ympäristöviranomaisten ohjeiden mukaisesti. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen.

Jätevesien käsittelytapaa valittaessa tulee huomioida rakennuspaikan maaperä ja pinta-ala. Rakennusten sijoittamisessa tulee ottaa huomioon jätevesien asianmukaisen esikäsittelyn ja maaperäkäsittelyn järjestäminen rakennuspaikalla riittävän etäälle rantaviivasta.

Kiinteiden jätteiden keräyksessä ja käsittelyssä tulee noudattaa yleisiä jätehuoltomääräyksiä.

Rantavyöhykkeen metsänkäsittelyssä tulee noudattaa Tapio Oy:n antamia ranta-alueita koskevia metsänkäsittelysuosituksia.

Mikkelissä 15.12.2022

Alpo Leinonen
rakennus- ja maanmittausinsinööri, YKS 556

MIKKELI			OSAYLEISKAAVAN MUUTOSEHDOTUS	1:5000
YÖVEDEN - LOUHIVEDEN RANTAOSAYLEISKAAVA Tila Muikkula 491-536-3-22				
			VIREILLE TULO	9.11.2022
			KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA	17.1.2023 §6
			KAUPUNGINHALLITUS ALUST.	6.2.2023 §45
			NÄHTÄVILLÄ	15.2.-17.3.2023
MIKKELIN KAUPUNKI ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE KAUPUNKIKEHITYS MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE			MUUTOS	KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT
			MUUTOS	
			MUUTOS	
LAAT.	PIIRT.	TARK.	MUUTOS	LAINVOIMAINEN
MIKKELI 15.12.2022				
ALPO LEINONEN RAKENNUS- JA MAANMITTAUSINSINÖÖRI			MINNA FROSTI KAAVOITUSINSINÖÖRI	
			DNRO 2022-5667	NUMERO 7116 LIITE 4

VASTINE

**Yövesi – Louhivesi rantaosayleiskaavaehdotuksesta, joka koskee tilaa Muikkula 491–536–3–22.
Ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 15.2.–17.3.2023 välisen ajan**

Saadut lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niistä.

1. **Etelä-Savon ELY- keskuksen** lausunnossa 15.3.2023 todennut, ettei ELY- keskuksella ole huomautettavaa yleiskaavamuutoksen takia. Selostuksessa on hyvä tuoda esille laskelma, josta selviää emätilan mitoittavan rantaviivan pituus ja sille kaavamuutoksen myötä muodostuva rakennustehokkuus (rak.paikat/ muunnettu rantaviiva).

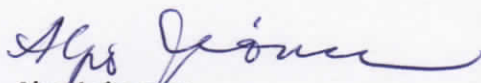
Vastine: Kaavaselostukseen lisätään kaavamuutoksen myötä muodostuva rakennustehokkuus.

2. **Etelä-Savon pelastuslaitos** lausunnossaan 18.2.2023 toteaa, ettei pelastusviranomaisella ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Edellä olevaan viitaten pyydän, että 15.12.2022 päivätty Yövesi – Louhivesi rantaosayleiskaavan muutos voitaisiin hyväksyä.

Mikkelissä 28.3.2023


Alpo Leinonen

rakennus- ja maanmittausinsinööri, kaavan laatija