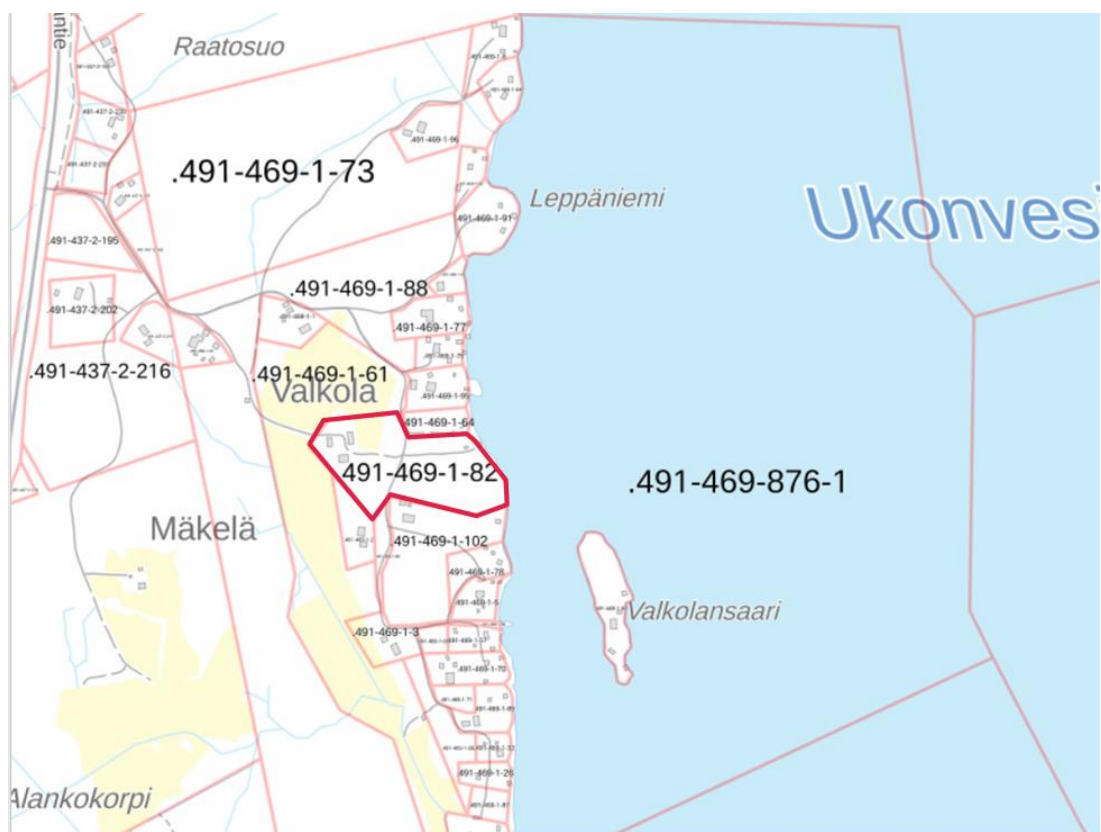


Mikkelin kaupunki

SAIMAAN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS 7099

Kaavaselostus 18.5.2021 (päiv. 26.11.2021)

Tila Valkola 491-469-1-82



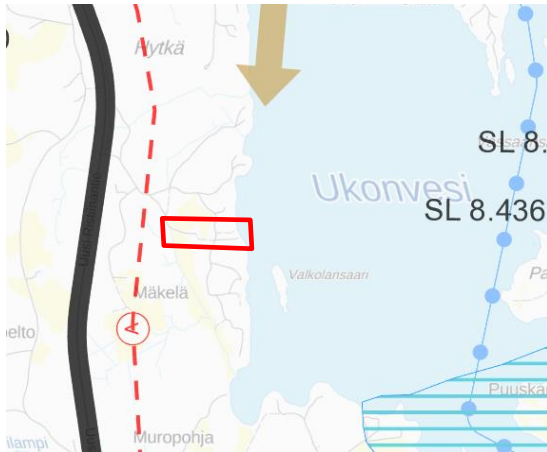
Osayleiskaavan muutoksen selostus, joka koskee Saimaan rantaosayleiskaavan muutosta tilalla Valkola 491-469-1-82. (kaavaselostus päivitetty kohdan 3 osalta 26.11.2021 suunnitteluvaiheita)

1 PERUSTIEDOT

1.1 Suunnittelutilanne

1.11 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Alla olevassa karttaotteesta on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkintöjä. Ristiina -Mikkeli (vt 15, Kokkola-Nuijamaa) tien suuntaisesti kulkee tilan taustalla punaisella katkoviivalla V -verkostomerkintä, V 15.394 päävesijohto, ohjeellinen linjaus. Linjaus sijoittuu selkeästi suunnittelualueen ulkopuolelle. Lisäksi Valkolaa kohti on osoitettu yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntaa kuvaava nuoli.



Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella rajauksella.

1.12 Yleiskaava

Alueella on voimassa Etelä-Savon ympäristökeskuksen 20.12.2001 vahvistama Saimaan rantaosayleiskaava. Yleiskaavassa Kiinteistön Valkola alue on yleiskaavassa osoitettu merkinnällä A, asuntoalue sekä M-1, maa- ja metsätalousvaltainen alue, jonka rantarakennusoikeus on merkitty kartalle. Muilla kuin ranta-alueilla voi rakentaa yleisesti hyväksytyn hajakennusoikeuden puitteissa.



Ote Saimaan rantaosayleiskaavasta

Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan 2040 alueella (hyväksytty KV 17.6.2019) olleessa osayleiskaavassa Valkolan kylän alue on merkitty kyläalueeksi; maaseutuasutukselle ja elinkeinoille soveltuva alue. Kantakaupungin yleiskaavan laadinnan yhteydessä on todettu, että tällä alueella voimaan jää Saimaan OYK kantakaupungin yleiskaavan hyväksymisen jälkeen.

1.13 Asema- ja ranta- asemakaavat

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa.

1.14 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään maastokarttaa rasterimuodossa.

1.2 Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa.

1.3 Nykyinen maankäyttö

Pihapiiri ja ranta

Kaavamuutosalueella, noin 220 metrin päässä rannasta sijaitsee Valkolan tilan vanha päärakennus pihapiireineen. Pihapiirissä on kaksi suurehkoa ulkorakennusta, jotka ovat rakentuneet päärakennuksen yhteyteen jo silloin, kun se on toiminut aktiivisesti maatilana. Tilan rakennukset on pidetty nykyisen omistajan toimesta erittäin hyvässä kunnossa ja pihapiirin ilme on hyvin huoliteltu. Tilan pihapiirin ympäristössä on aukeaa peltoaluetta, jonka läpi kulkee sähkölinja. Päätilan ja rannan väliin jää sähkömuuntamo linjoineen.



Tilan Valkola päärakennus ja pihapiirin talousrakennus



Tilan Valkola toinen ulkorakennus ja pihapiiriä sekä sähkömuuntaja pihapiirin ja rannan välissä



Valkolan peltoaukeaa ja metsänreunaa sekä näkymä rantasaunalle kulkevalta tieltä rantaan



Kuvia rannasta; laituri ja rantasauna sekä rannan metsäalueen raja, sekä kuva vajan edustalta.

Rannassa on pienehkö rantasauna ja taustalla pieni vaja, jonka ympärillä on hoidettua metsämaata. Tilan päärakennuksen ja rannan väliin jää liikennöity yksityistie, josta tapahtuu kulku kiinteistöille, jotka sijoittuvat Valkolan tilan eteläpuoliselle rantakaistaleelle ja sen taustalle.

Lähialue

Alueelle on muodostunut kylämäistä vakituista asutusta sekä loma-asutusta. Alueella on vesisuoskunnan ylläpitämä vesi- ja viemäriverkko.

2 TAVOITTEET

Yleiskaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia tilan Valkola 491-469-1-82 aluetta ja laatia kaavamuutos siitä näkökulmasta, että nyt alueella sijaitseva Valkolan tilan päärakennus maatilamaisine pihapiireineen ei muodosta yleiskaavan tarkoittamaa rantarakennuspaikkaa. Tilan päärakennus sekä talousrakennukset sijaitsevat yli 220 metrin päässä rannasta metsäisen osan ja yksityistien takana, jolloin rakentamista tällä alueella ei voi pitää rantaan tukeutuvana. Nykyisessä yleiskaavassa tilan alue taustamaalle saakka osoitettu merkinnällä A/2, joka siis käsittää tilan Valkola yhdeksi rakennuspaikaksi sekä viereiset naapuritilat yhdessä toiseksi rakennuspaikaksi. Yleiskaavassa lähiympäristön taustamaa on osoitettu merkinnällä M-1, maa- ja metsätalousvaltainen alue, jonka rantarakennusoikeus on merkitty kartalle. Muilla kuin ranta-alueilla voi rakentaa yleisesti hyväksytyt hajarakennusoikeuden puitteissa.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on selkeyttää kaavatilannetta niin, että talouskeskuksen alue jää kaavassa ns. kuivanmaan, eli hajarakentamisen piiriin ja ranta-alue jää omaksi rakennuspaikakseen. Kyseessä on vanha maatila, jolla on päärakennuksen yhteydessä hyväkuntoisia suuria ulkorakennuksia, jotka halutaan säilyttää. Tästä syystä myös kaavalla halutaan turvata myös kookkaiden ulkorakennusten säilyttäminen ja ylläpitoon liittyvä kehittäminen. Siksi esitetään pihapiirin osoittamista alkuperäisen käyttötarkoituksen mukaan maatilalan talouskeskuksen alueeksi.

Tavoitteena on muodostaa yleiskaavalla rantaan jatkossakin rakennuspaikka, eli kaavatilanne ei rannalla käytännössä katsoen muutu nykytilanteeseen nähden. Taustamaa on tavoitteena osoittaa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi ja taustamaalla sijaitseva päärakennus talousrakennuksineen on tavoitteena osoittaa maatilaksi alkuperäisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Siten voidaan turvata myös talousrakennusten ylläpitoon liittyvä kehittäminen.

3 YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Maanomistaja on neuvotellut kaavan tavoitteista Mikkelin kaupungin yleiskaavoittajan sekä kaavoituspäällikön kanssa syksyllä 2019. Tällöin on alustavasti todettu, että kaavamuutokselle löytyvät edellytykset ja prosessi voidaan kaupungin puolesta aloittaa. Yleiskaavoittaja on esittänyt alustavan kaavaluonnostelman alueesta.

Maanomistajaa on ohjeistettu laadittamaan kaava-asiakirjat ja maksamaan siitä muodostuvat kustannukset sekä kuulutusmaksut. Kaupungin tehtäväksi jää virallisen kaavaprosessin hoitaminen nähtävillä oloineen ja kuulemisineen.

Kaavan laatija Karttaako oy on keskustellut Mikkelin kaupunkisuunnittelun kanssa kaavatyön alustavista tavoitteista keväällä 2020 ja prosessi on päätetty aiemman kaupungin yleiskaavoittajan esityksen pohjalta käynnistää.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on tarkemmin esitelty osallistumisen järjestäminen. Kaavaluonnoksen kuulemisvaiheessa (MRL 62 ja 63§) jätettävä palaute otetaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Viranomaisneuvottelu järjestetään tarpeen mukaan.

Tilaa Valkola 491-469-1-82 koskeva kaavaluonnos sekä sitä vastaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 9.3.– 8.4.2021 väliseksi ajaksi. Kaava-asiasta on voinut nähtävillä olon aikana jättää huomautuksen. Lähimpien tilojen omistajia on tiedotettu kaava-aineiston vireilletulosta ja nähtävillä pidosta kirjeitse. Asiassa osallisena pidettäviltä viranomaisilta on pyydetty lausunnot. Lausunnot pyydettiin Etelä-Savon ELY-keskukselta, Etelä-Savon maakuntaliitolta, Etelä-Savon pelastuslaitokselta, Järvi-Suomen energialta, Mikkelin puhelin Oyj:lta, TeliaSoneraFinland Oyj:lta sekä Elisa Oyj:lta.

Valmisteluvaiheen asiakirjoista saapui yksi lausunto (Etelä-Savon ELY-keskus 16.4.2021). Kaavan laatijan vastine lausuntoon liitteenä (LIITE 3).

Kaupunkiympäristölautakunta käsitteli asiaa kokouksessaan 25.5.2021 § 81, hyväksyi alustavasti kaavaehdotuksen ja päätti asettaa sen nähtävillä ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville 9.6.2021 – 9.8.2021 väliseksi ajaksi. Kaava-asiasta on voinut nähtävillä olon aikana jättää muistutuksen. Lähimpien tilojen omistajia on tiedotettu kaava-aineiston nähtävillä pidosta kirjeitse. Asiassa osallisena pidettäviltä viranomaisilta on pyydetty lausunnot.

Asiakirjoista saapui kaksi lausuntoa sekä yksi muistutus. Liitteessä 4 referoitu saapuneet palautteet sekä kaavan laatijan niihin antama vastine.

4.1. Kaavan rakenne

Kaavaluonnos:

KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:



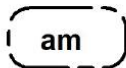
ASUNTOALUE

Numero kirjaintunnuksen jälkeen osoittaa kuinka monta yhden asunnon käsittävää asuinrakennuspaikkaa alueelle saa muodostaa.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JONKA RANTARAKENNUSOIKEUS ON MERKITYY KARTALLE

Muilla kuin ranta-alueilla voi rakentaa yleisesti hyväksytyn hajarakennusoikeuden puitteissa.



MAATILAN TALOUSKESKUS

Valkolan tilan rannalle jää voimaan merkintä A/1. Muilta osin tila muuttuu maa- ja metsätalouksvaltaiseksi alueeksi M-1. Valkolan päärakennuksen ympärille osoitetaan merkintä am- maatilan talouskeskus.

4.2. Kaavan mitoitus

Kaavamuutoksella osoitetaan:

A/1 -aluetta noin 0,8 ha

M-1 aluetta noin 2,4 ha.

Kaavamuutosalueen koko on yhteensä 3,2 ha.

Rakennusoikeus ja esim. etäisyydet rantaviivasta perustuvat kaupungin rakennusjärjestykseen. Otteita nykyisestä rakennusjärjestyksestä (2017):

Ranta-alueelle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen ja enintään kaksikerroksisen asuintalon tai lomarakennuksen sekä enintään neljä sen käyttötarkoitukseen soveltuvaa talousrakennusta. Vähäisempiä rakennelmia saa rakennuspaikalla olla edellä mainittujen lisäksi kaksi, kun sallittu rakennuspaikan kerrosala ei ylitä.

Rantaosayleiskaavoissa, joissa rakennusoikeus on sidottu rakennusjärjestykseen, noudatetaan kaavan vahvistamishetkellä voimassa olleen rakennusjärjestyksen määräyksiä rakennusoikeudesta.

Vakituisen asunnon rakennuspaikalla rakennusten yhteinen kerrosala saa olla enintään 400 m² eikä se saa ylittää 10 %:a rakennuspaikan pinta-alasta.

Rantavyöhykkeelle rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rantamaisemaan, rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin, värikyseen ja korkeusasemaan. Rantavyöhykkeen kallioperää, maa-aineksia tai kasvillisuutta ei saa tarpeettomasti poistaa tai muuttaa.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Rakennuksen sijoittamisessa on aina otettava huomioon maiseman erityispiirteet. Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen sijoitettavaksi myöhemmin esitettyjä metrimääriä kauemmaksi, mikäli se alueen erityispiirteet huomioiden on tarpeen, kun huomioon otetaan rakennuksen koko, muoto ja väriky.

Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään alla olevan taulukon mukainen sekä sijainnin sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Asuin- tai lomarakennus ja vierasmaja:

<i>Kerrosala</i>	<i>vähimmäisetäisyys rannasta</i>
<i>enintään 120 m²</i>	<i>30 m</i>
<i>yli 120 m² – enintään 200 m²</i>	<i>40 m</i>
<i>yli 200 m²</i>	<i>50 m</i>

Yksikerroksinen talousrakennus tai rakennelma:

<i>Kerrosala</i>	<i>vähimmäisetäisyys rannasta</i>
<i>enintään 15 m²</i>	<i>10 m</i>
<i>yli 15 m² - enintään 25 m²</i>	<i>20 m</i>
<i>yli 25 m²</i>	<i>30 m</i>

Saunan, jonka kerrosala on enintään 25 m² ja pohjapinta-alaan laskettavat katokset enintään 15 m² sekä parven sisäkorkeus alle 1600 mm, saa rakentaa vähintään 10 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, mikäli rakennus muuten sopeutuu ympäristöön.

Saunan, jonka kerrosala on enintään 35 m² ja pohjapinta-alaan laskettavat katokset ja terassit yhteensä enintään 20 m² sekä parven sisäkorkeus alle 1600 mm, saa rakentaa 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta, mikäli rakennus muuten sopeutuu ympäristöön.

Keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta 10 - 20 metrin etäisyydelle saa rakentaa tai sijoittaa yhteensä enintään kolme rakennusta tai rakennelmaa, joista enintään kaksi saa olla rakennuksia.

Luhtiaitan tai muun kaksikerroksisen rakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta on oltava vähintään 30 metriä.

Venevajan etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ratkaistaan tapauskohtaisesti huomioiden erityisesti maisemalliset näkökohdat. Rakennuksen harjasuunta tulee olla kohtisuorassa rantaan nähden.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus on kerran sadassa vuodessa esiintyvä ylin tulvakorkeus (HW 1/100) + harkinnan varainen lisäkorkeus, joka on rakennustyyppistä johtuva lisäkorkeus, ilmastonmuutoksesta aiheutuva, vesistön ominaisuuksista johtuva lisäkorkeus tai avointen ulapoiden rannoilla harkinnanvarainen aaltoiluvara. Aallokko tulee ottaa huomioon rakentamiskorkeudessa lähinnä vain suurten selkien rannoilla. Koska samankin järven eri ranta-alueilla vapaa ulapan pituus ja rannan kaltevuus ovat erilaisia, ei tätä aaltoiluvaraa voi antaa järvikohtaisesti, vaan se tulee arvioida kullekin ranta-alueelle erikseen.

4.3 Kaavan perustelut

Valkolan tilalla 491-469-1-82 on Saimaan Rantaosayleiskaavassa 1998 merkitty 1 rantarakennuspaikka. Kun Valkolan tilan rakennukset on rakennettu osittain 1800-luvulla ja osittain 1930-luvulla ja ne sijaitsevat noin 220 m:n päässä rannasta, on alueen yleiskaavassa kaavoittaja varsin selvästi tarkoittanut, että tilalla on nykyisen päärakennuksen lisäksi yksi rantarakennuspaikka. Jos näin ei olisi, ei rantarakennusoikeutta olisi tuolloin yleiskaavaan merkitty, koska nykyinen päärakennus jo oli olemassa. Kaavamuutoksen osalta tilanne on siis käytännössä selkeyttävä.

Mikkelin kaupungin rakennusjärjestyksen määräys ranta-alueesta:

Ranta-alue

Ranta-alueella tarkoitetaan jokeen, järveen, lampeen tai vastaavaan vesistöön rajoittuvaa aluetta, jolla rakentaminen tukeutuu rantaan ja joka ulottuu n. 150 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Etäisyys voi olla suurempikin, kun arvioidaan tapauskohtaisesti mm. alueen maisemaa, maasto-olosuhteita ja rakentamistiheyttä.

Edellä mainituilla perusteilla on selkeää, että tilan Valkola päärakennusta pihapiireineen ei voi katsoa rantarakentamiseksi.

Alueella ei ole yleiskaavoituksen yhteydessä tai muuten tullut esiin erityisiä luonto- tai maisemiarvoja. Maisemaltaan Valkolan tilakeskuksen alue sijoittuu peltoaukean reunamille ja pihamaalta rannan suuntaan katsottuna maisema on puustoista, eikä näköyhteyttä vesistölle käytännössä ole. Tämä osaltaan myös vaikuttaa siihen, että rantayhteyttä ei todellisuudessa ole.

Ranta-alueella on siistitty kapea kaistale, jossa kasvaa siistitty nurmi sekä harvakseltaan nuorehkoja lehtipuita. Kaistaleen jälkeen alkaa havupuuvaltainen metsikköinen alue, joka peittää tehokkaasti näkymän päärakennukselle ja ranta-alueen ja tilan väliselle tielle. Ranta-alue kohoaa loivasti kohti tietä ja alue soveltuu näin erinomaisesti rakentamiseen. Rakennusta varten rannassa onkin muutaman kymmenen metrin päässä rannasta ikään kuin valmis hyllymäinen osa, johon uusi rakennus kauniisti istuu. Ranta on siis rakentamiseen soveltuva ja rakentamiseen on varattu sopiva tila, joka on myös Mikkelin kaupungin rakennusjärjestyksen mukainen.

Alueelle on valmis tieyhteys, sähköt sekä vesiosuuskunnan vesijohto. Alue on rakentunut kylämäiseksi alueeksi ja esimerkiksi taustamaalle, Valkolan tilan viereisille kiinteistöille ranta-alueen ulkopuolelle on saanut rakennuslupia yleiskaavassa M-1 alueeksi osoitetulle rannan taustalle vuoden 2004 jälkeen. Näissä rakennusluvuissa perusteena on ollut sijoittuminen ranta-alueen ulkopuolelle, yksityistien taakse, jolloin ei ole ollut kyse rantaan tukeutuvasta rakentamisesta. Valkolan tilan päärakennus sijaitsee kauempana pihapiiristä kuin nämä myöhemmin rakennetut rakennukset, joten on maanomistajien tasapuolisen kohtelun nimissä perusteltua, että myös Valkolan tilan päärakennus pihapiireineen katsotaan sijoittuvaksi hajarakentamisen piiriin naapuritilojen kanssa. Koska Valkolan tila katsotaan olevan alueen alkuperäinen emätila, tulee sille myös osoittaa sille kuuluva rantarakennusoikeus. Sillä on edelleen alueen selkeästi pisin rantaviiva (noin 170 metriä).



Tilan Valkola alue ja alueen kiinteistöjaotus rantaviivoineen

Rantarakennuspaikka A/1 on kaavamuutoksessa osoitettu noin 0,8 hehtaarin suuruiseksi ja sille on osoitettu rantaviivaa noin 80 metriä, eli täyttää hyvin Mikkelin kaupungin rakennusjärjestyksen määräykset rakennuspaikan koosta. Tilalle jää vielä rakentamiselta vapaata rantaviivaa, joka on osoitettu M-1 alueena. Näiltä osin kaavaratkaisua on alkuperäiseen yleiskaavaan nähden vain tarkistettu.

5 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rantakiinteistöllä rakentaminen mahdollistuu tai oikeastaan selkeytyy ja kaavateknisesti muutos tapahtuu pääasiassa ns. taustamaalla. Alue on rakentunut perinteistä rantarakentamista kylämai-

semmäksi alueeksi, mutta alueella on keskitetty kunnallistekniikka. Kunnallistekniikan saatavuus alueella on mahdollistanut asutuksen keskittymisen, mikä on myös tätä kaavamuutosta tukeva seikka.

Laadittava yleiskaavan muutos on luonteeltaan tekninen eikä muuta millään tavalla voimassa olevan alueen osayleiskaavan periaatteita. Kaavamuutoksen tarkoituksena on selkeyttää kaavatilannetta alueella ja osoittaa Valkolan tilan päärakennusten haja-asutusluonteisuus. Näin jatkossa rakennusluvan myöntäminen alueelle on selkeää. Kaavamuutoksella pyritään saamaan Valkolantien varrella olevat kiinteistöt maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta yhdenvertaiseen asemaan. Tämä on myös muiden alueella maata omistavien etu.

5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella ei ole todettu erityisiä luonnonarvoja, joihin kaavamuutoksella olisi vaikutuksia. Vesistövaikutukset jäävät vähäisiksi, alueella on keskitetty kunnallistekniikka.

Alue on jo rakentunut, joten maisemalliset vaikutukset jäävät vähäisiksi. Alueella ei ole todettu erityisiä maisema-arvoja.

6 KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Maanomistaja toteuttaa alueen rakentamisen omana aikataulun mukaan. Mikkelin kaupunki seuraa toteuttamista rakennusvalvontaprosessissa.

Kaavoitusinsinööri Hanna Nirkko
YKS 591

DI Jarmo Mäkelä
YKS 125

Liitteet:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Kaavamerkinnot ja kaavakartta 1:10 000
3. Kaavan laatijan vastineet – valmisteluvaihe
4. Kaavan laatijan vastineet - ehdotusvaihe

MliDno 2020-1481

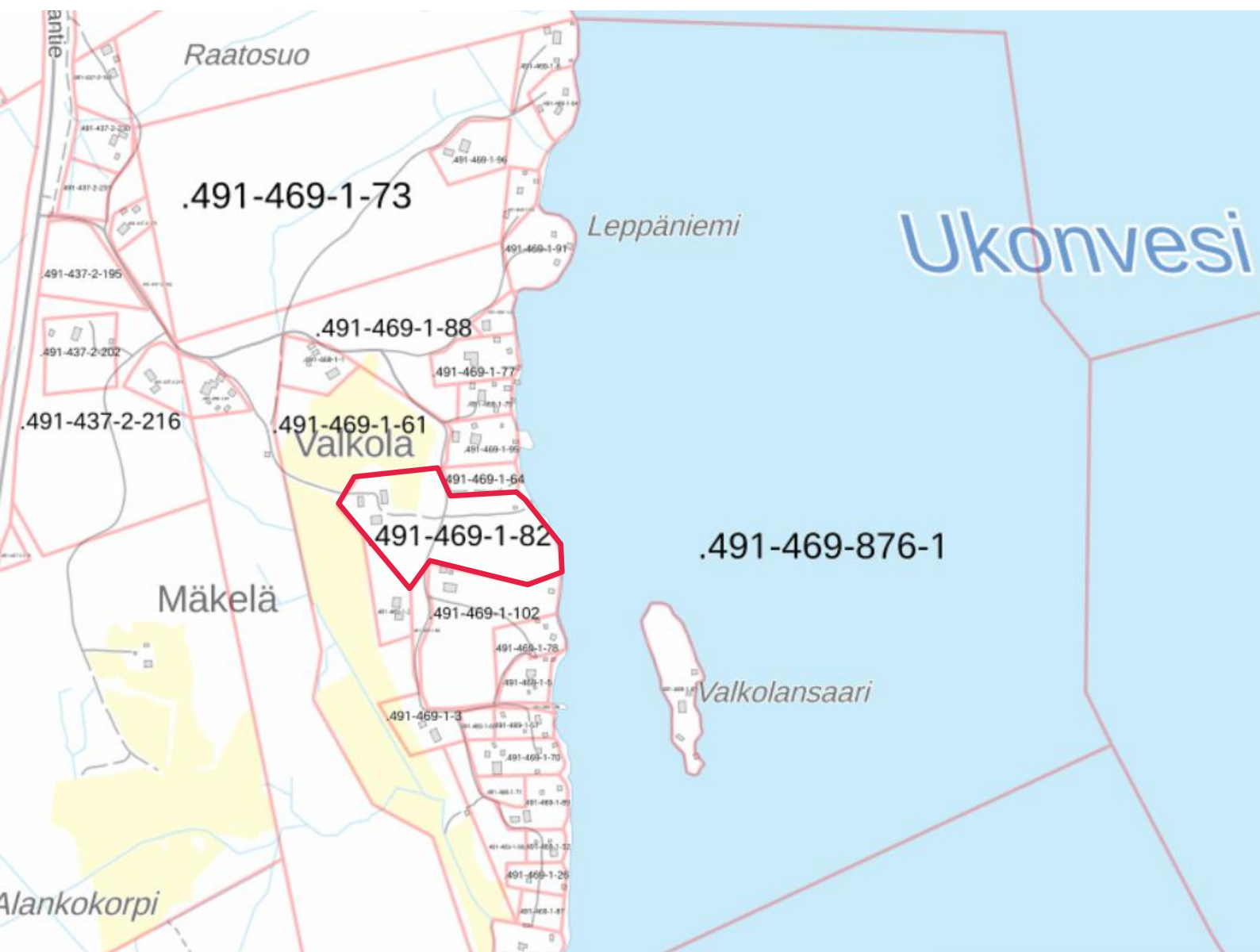
Mikkelin kaupunki
Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue /
Kaupunkisuunnittelupalvelut
PL 33, 50101 Mikkelä

MIKKELI

Karttaako Oy/ Hanna Nirkko
Kaavoitusinsinööri, YKS 591 p. 045 2533454
hanna.nirkko@karttaako.fi

Saimaan rantaosayleiskaavan muutos,
Valkola 491-469-1-82

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päiv. 18.5.2021



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lakisääteinen (MRL 63 §) kaavan laatimiseen liittyvä asiakirja, jossa esitetään suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavista osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

1. SUUNNITTELUALUE

Kaava-alue sijoittuu Mikkelin kaupunkialueen ulkopuolelle, Mikkelin keskustasta noin 8 kilometriä etelään, kohti Ristiinaa Valkolan alueelle. Alue sijaitsee Saimaan Ukonveden rannalla ja rannan tausta-alueella. Kaava-alueen sijainti on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman kansilehdellä.

2. YLEISKAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

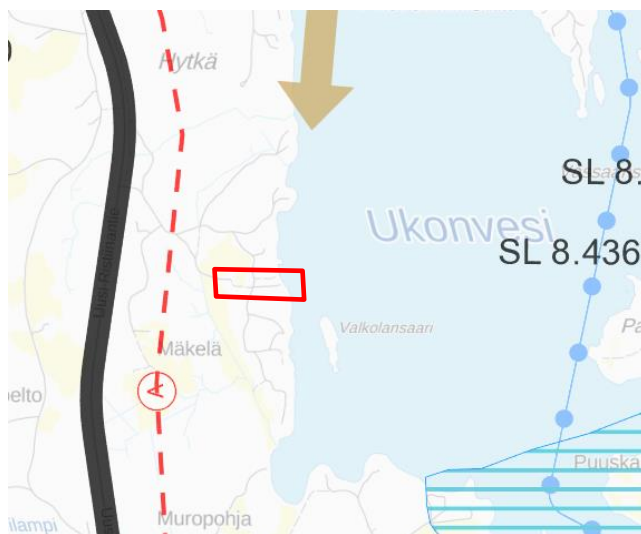
Yleiskaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia tilan Valkola 491-469-1-82 aluetta ja laatia kaavamuutos siitä näkökulmasta, että nyt alueella sijaitseva Valkolan tilan päärakennus maatalomaisine pihapiireineen ei muodosta yleiskaavan tarkoittamaa rantarakennuspaikkaa. Tilan päärakennus sekä talousrakennukset sijaitsevat yli 220 metrin päässä rannasta metsäisen osan ja yksityistien takana, jolloin rakentamista tällä alueella ei voi pitää rantaan tukeutuvana. Kaavamuutoksen tarkoituksena on selkeyttää kaavatilannetta niin, että tilan alue jää kaavassa selkeästi ns. hajarakentamisen piiriin ja ranta-alue jää omaksi rakennuspaikakseen.

Kyseessä on vanha maatila, jolla on päärakennuksen yhteydessä hyväkuntoisia suuria ulkorakennuksia, jotka halutaan säilyttää. Tästä syystä myös kaavalla halutaan turvata myös kookkaiden ulkorakennusten säilyttäminen ja ylläpitoon liittyvä kehittäminen.

3. NYKYINEN SUUNNITTELUTILANNE

3.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Alla olevassa karttaotteesta on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkintöjä. Ristiina -Mikkeli (vt 15, Kokkola-Nuijamaa) tien suuntaisesti kulkee tilan taustalla punaisella katkoviivalla V -verkostomerkintä, V 15.394 päävesijohto, ohjeellinen linjaus. Linjaus sijoittuu selkeästi suunnittelualueen ulkopuolelle. Lisäksi Valkolaa kohti on osoitettu yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntaa kuvaava nuoli.



Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella rajauksella.

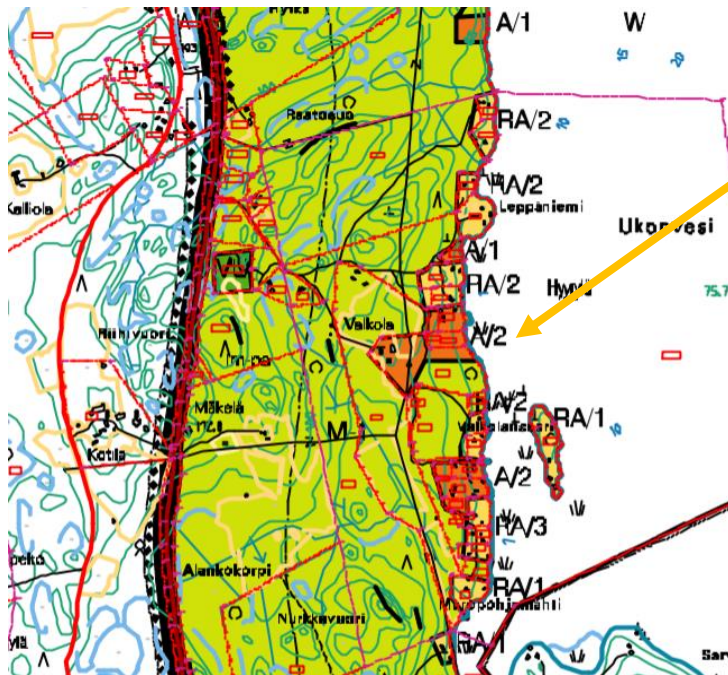
3.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa Mikkelin maalaiskunnan aikainen Saimaan rantaosayleiskaava, joka on hyväksytty 19.10.1998 § 49 Mikkelin maalaiskunnan kunnanvaltuustossa.

MIKKELIN MAALAISKUNTA

SAIMAAN RANTAOSAYLEISKAAVA

ALUEESEEN SISÄLTÄVÄT OLKKOLANNIEMEN JA HEINÄLAHDEN KOULUPIIRIEN OSAT SEKÄ SEURAAVAT VESISTÖT:
OSA SAIMAATA, ISO-SURNU, PIKKU-SURNU, HUISTERINLAMPI, SYVÄNEN, ALA-SALVANEN, TERVALAMPI, PAHALAMPI SEKÄ OSA KAATLAMMEN JA PIRLAMMEN RANTAA.



Kiinteistön Valkola alue on yleiskaavassa osoitettu merkinnällä A, asuntoalue sekä M-1, maa- ja metsätalousvaltainen alue, jonka rantarakennusoikeus on merkitty kartalle. Muilla kuin ranta-alueilla voi rakentaa yleisesti hyväksytyyn hajarakennusoikeuden puitteissa. Alueen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.



ASUNTOALUE. NUMERO KIRJAINNUMUKSEN JÄLJESSÄ OSOITTAA KUINKA MONTA YHDEN ASUNNON KÄSITTELTÄVÄÄ ASUINRAKENNUSPAIKKAA ALUEELLE SAA MUODOSTAA. LUKU SISÄLTÄÄ MYÖS KANTATILAN LOMARAKENNUKSEN TAI RANTASAUNAN. RAKENNUSPAIKKOJEN KOKO 3000 m² - 5000 m² MAARÄYTYY JÄTEVESIEN KÄSITTELYMAHDOLLISUUKSIEN MUKAISESTI



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

3.3 Asemakaavat

Alueella ei ole voimassa asemakaavoja.

3.4 Maanomistus

Suunnittelualue yksityisessä omistuksessa.

3.5 Muut hankkeet, suunnitelmat, päätökset

Yleiskaavan muutostyö on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta, mutta yleiskaavan muutoksesta on alustavasti neuvoteltu kaupungin edustajien kanssa ensimmäisen kerran syyskuussa 2019. Ennen kaavamuutoksen käynnistämistä asiasta on neuvoteltu vielä uudelleen keväällä 2020 kaupunkisuunnittelun ja konsultin kesken. Alustavasti kaavamuutoksen käynnistämislle ei neuvotteluissa nähty esteitä.

4. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

4.1 Vaikutusten arviointi

Kaavaprosessin aikana arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia.

Vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön aikana koko kaavaprosessin ajan ja se perustuu riittäviin lähtötilanteen tietojen selvittämiseen. Arvioidut vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa. Tässä työssä keskeisimpinä arvioidaan vaikutukset:

- yhdyskuntarakenteeseen
- maisemaan
- asumiseen kaava-alueen lähiympäristössä

4.2 Lähtötietoina olemassa olevat selvitykset

Kaavahankkeen kannalta tärkeitä tausta-aineistoja ovat:

- o Yleiskaavaa varten laaditut selvitykset

4.3 Kaavaa varten laadittavat selvitykset

Kaavaa varten ei ole tarpeen laatia uusia selvityksiä, koska maankäyttöä ei olla ulottamassa uusille alueille.

5. SUUNNITTELUTYÖN OSALLISET

Kaavoitusmenettelyyn tulee perustua riittävään vuorovaikutukseen osallisten kanssa. Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Alla on lueteltu suunnittelutyön keskeiset osalliset:

- Kaavan ja sen vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yritykset ja elinkeinon harjoittajat
- Viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:
 - Mikkelin kaupungin rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut, kaupunkisuunnittelu
 - o Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueidenkäyttö ja kaavoitus)
 - o Etelä-Savon maakuntaliitto
 - o Etelä-Savon pelastuslaitos
 - o Yksityistien tiekunta
 - o vesiosuuskunta
 - o Järvi-Suomen energia
 - o teleoperaattorit

6. KAAVOITUKSESTA TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaava-suunnitelman nähtävillä olosta valmistelu- ja ehdotusvaiheissa ilmoitetaan kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä sekä kaupungin verkkosivuilla (www.mikkeli.fi).

6.1 Aloitusvaihe ja valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 ja 63 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnoskartta merkintöineen pidetään nähtävillä vähintään 30 päivän ajan Mikkelin kaupungin verkkosivuilla sekä kaupunkisuunnittelun tiloissa. Tuona aikana osalliset voivat jättää mielipiteitä valmisteluaineistosta (MRA 30§). Nähtävillä olosta tiedotetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä. Lisäksi ainakin muussa kunnassa asuvia naapuritilojen omistajia tiedotetaan kirjeitse. Aineistosta pyydetään tarvittaessa lausunnot viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta.

Kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY -keskuksen) kanssa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) riittävydestä ja toteuttamisesta. Osallisella on mahdollisuus esittää ELY -keskukselle neuvottelun käymistä OAS:n riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville. Jos suunnitelma on ilmeisen puutteellinen, ELY -keskuksen on viivytyksettä järjestettävä kunnan kanssa neuvottelu suunnitelman täydennystarpeiden selvittämiseksi. Neuvotteluun on kutsuttava esityksen tehnyt osallinen ja tarpeen mukaan ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaan asia liittyy (MRL 64 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa suunnittelutyön aikana.

6.2 Kaavaehdotus (MRA 19§)

Kaavaehdotus laaditaan valmisteluvaiheessa saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta, joka asetetaan julkisesti nähtäville Mikkelin kaupunkisuunnitteluun sekä kaupungin verkkosivuille 30 päivän ajaksi. Nähtävillä oloaikana osallisella on mahdollisuus antaa muistutus. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta. Saatua palaute otetaan huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa hyväksymiskäsittelyä varten. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

6.3 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

Yleiskaavan hyväksyy Mikkelin kaupunginvaltuusto (MRL 37§). Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan MRL 67 § ja MRA 94 §:n mukaisesti. Kaavaehdotuksesta muistutuksen jättäneille ja siinä yhteydessä osoitteensa ilmoittaneille lähetetään vastine. Valtuuston hyväksymispäätös lähetetään heille, jotka ovat sitä pyytäneet. Yleiskaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla päätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Mikäli valituksia kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä ei jätetä, kaava saa lainvoiman 30 + 7 vuorokauden kuluttua Mikkelin kaupunginvaltuuston päätöksestä.

6.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin aloitusvaiheessa toimitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi viranomaisosallisille ja tarvittaessa järjestetään Mikkelin kaupungin ja Etelä-Savon ELY-keskuksen kanssa aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianomaisilta viranomaisilta. Ehdotusvaiheessa järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu. Tarvittaessa kaavatyön edetessä järjestetään työneuvotteluja viranomaisten kanssa.

7. ALUSTAVA AIKATAULU

Kunkin kaavavaiheen osallistumismahdollisuudet on kuvattu edellisessä luvussa. Alla on esitetty kaavan tavoiteaikataulu, jota päivitetään tarvittaessa:

VALMISTELUVAIHE

3-6 / 2020 Valmistelu

4 / 2021 Valmisteluaineisto nähtäville

EHDOTUSVAIHE

5-6 / 2021 Kaavaehdotuksen käsittely luottamuselimissä

6-7 / 2021 Kaavaehdotus nähtäville

HYVÄKSYMINEEN

9-10 / 2021 Kaavan hyväksyminen

Yhteystiedot

MIKKELIN KAUPUNKI

Verkkosivut: www.mikkeli.fi

KAAVAN LAATIJA

Hanna Nirkko

Karttaako Oy, kaavoitusinsinööri

p. 045 253 3454

hanna.nirkko@karttaako.fi

Heikinkatu 7, 48100 KOTKA

KAUPUNGIN YHTEYSHENKIÖ

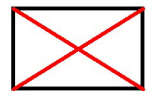
Minna Frosti

Kaavoitusinsinööri

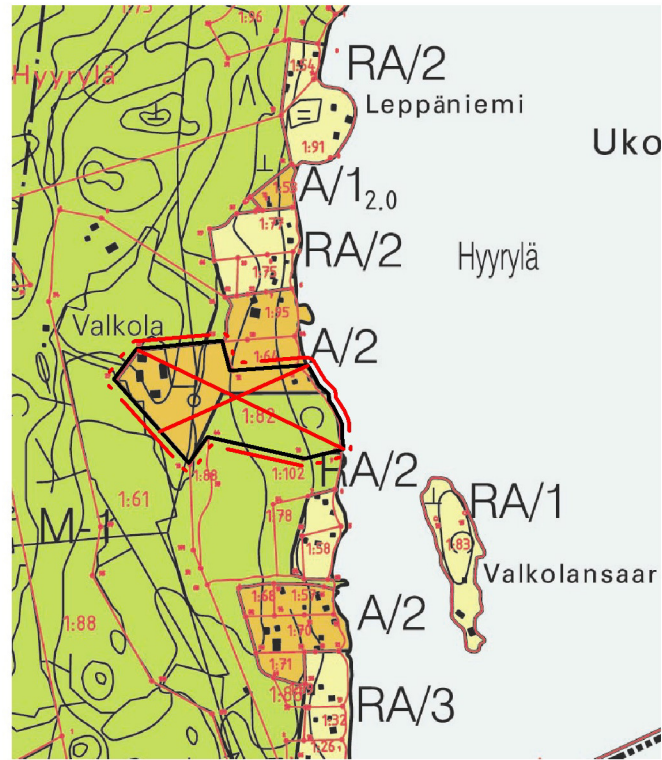
p. 040 129 4250

etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

Maaherrankatu 9-11, 50101 MIKKELI



MUUTETTAVA
KAAVA-ALUE



MIKKELIN KAUPUNKI

LIITE 2

SAIMAAN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Koskee tilaa Valkola 491-469-1-82

KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:



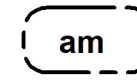
ASUNTOALUE

Numero kirjaintunnuksen jälkeen osoittaa kuinka monta yhden asunnon käsittävää asuinrakennuspaikkaa alueelle saa muodostaa.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JONKA RANTARAKENNUSOIKEUS ON MERKITY KARTALLE

Muilla kuin ranta-alueilla voi rakentaa yleisesti hyväksytyyn hajarakennusoikeuden puitteissa.



MAATILAN TALOUSKESKUS

— 10 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva

KAAVAMÄÄRÄYKSET:

TÄMÄN YLEISKAAVAN A- JA am-ALUEILLA SAA MYÖNTÄÄ RAKENNUSLUVAN YLEISKAAVAN MUKAISEEN RAKENTAMISEEN ILMAN ASEMAKAAVAA.

Yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan rakentamista ohjataan kulloinkin voimassa olevalla rakennusjärjestyksellä.

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

Vesi- ja viemäriolosuhteiden liittyminen on alueella suositeltavaa mikäli sen on mahdollista, mutta vesi- ja jätevesihuolto voidaan tarvittaessa toteuttaa myös kiinteistökohtaisesti

Vesi- ja jätehuollon osalta noudatetaan rakentamisajankohtana voimassa olevaa lainsäädäntöä, kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä sekä kunnan haja-asutusalueiden jätevesien käsittelyä koskevia ympäristönsuojelumääräyksiä ja jätehuoltomääräyksiä.

Mikäli ei liitytä keskitettyyn vesi- ja jätevesihuoltoon, tulee rantarakennuspaikalla soveltaa perusratkaisuna käymälävesien kokoamista erillisellä viemärillä tiiviiseen säiliöön.

Kotkassa 18.5.2021

Karttaako Oy

Hanna Nirrko
Kaavoitusinsinööri
YKS 591

Jarmo Mäkelä
DI
YKS 125

SAIMAAN RANTAOSAYLEISKAAVAN
MUUTOS, kaavanro 7099

Vireilletulo 9.3.2021

Luonnos nähtävillä 9.3.- 8.4.2021

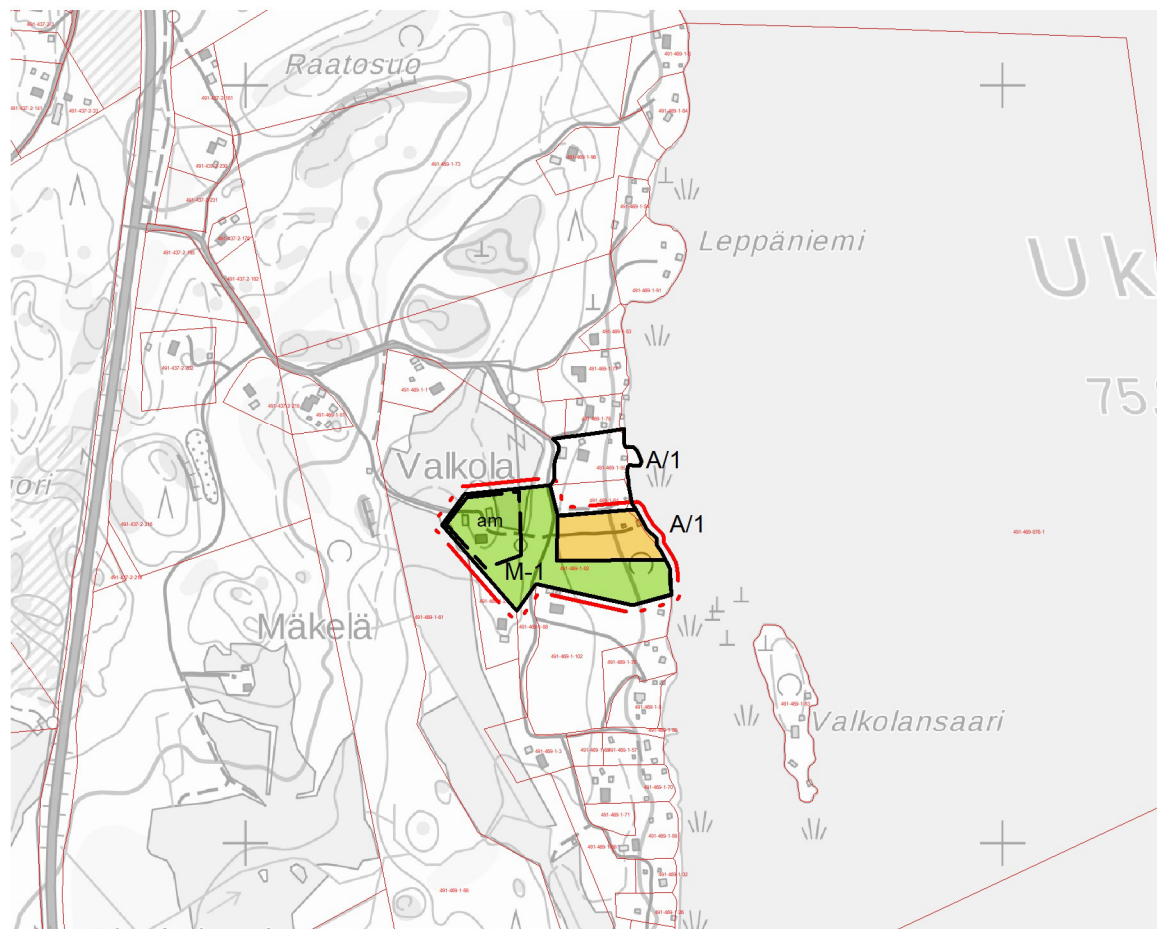
Kaupunkiympäristöltä 25.5.2021 § 81

Ehdotus nähtävillä 9.6.-9.8.2021

Kaupunginhallitus

Kaupunginvaltuusto

Rantaosayleiskaavan muutos 18.5.2021



1:10 000

Mikkelin kaupungin Saimaan rantaosayleiskaavan muutos, tilaa Valkola 491-469-1-82 koskeva kaavaluonnos sekä sitä vastaava osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 9.3.– 8.4.2021 väliseksi ajaksi. Kaava-asiasta on voinut nähtävillä olon aikana jättää huomautuksen. Lähimpien tilojen omistajia on tiedotettu kaava-aineiston vireilletulosta ja nähtävillä pidosta kirjeitse. Asiassa osallisena pidettäviltä viranomaisilta on pyydetty lausunnot. Lausunnot pyydettiin Etelä-Savon ELY-keskukselta, Etelä-Savon maakuntaliitolta, Etelä-Savon pelastuslaitokselta, Järvi-Suomen energialta, Mikkelin puhelin Oyj:lta, TeliaSoneraFinland Oyj:lta sekä Elisa Oyj:lta.

Asiakirjoista saapui yksi lausunto. Seuraavassa saapunut lausunto sekä kaavan laatijan vastine.

Etelä-Savon ELY-keskus 16.4.2021. Kaavamuutoksen OAS:ssa on riittäväällä tavalla esitetty hankkeen lähtökohdat ja tavoitteet. Kaavaprosessin tavanomainen kulku on kuvattu OAS:ssa, ja siitä käy selville osalliset ja heidän vaikutusmahdollisuutensa muutosprosessin aikana. Kaavamuutoksen vaikutusten arvioinnin kohteina on esitetty tässä hankkeessa oleelliset; yhdyskuntarakenne-, maisema- ja lähialueen asumiseen liittyvät vaikutukset. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella (ELY-keskus) ei ole huomautettavaa OAS:n takia.

Alkuperäisessä Saimaan rantaosayleiskaavassa on yli 220 metrin etäisyydellä olevat Valkolan tilan päärakennus pihapiireineen tulkittu muodostavan rantarakentamista, ja se on osoitettu rantaan rajoittuvana asuinrakennuspaikkana. Kaavaluonnoksen selostuksessa on tuotu esille, että em. päärakennuksen pihapiiri sijoittuu peltoaukean reunamille, näkymä rannan suuntaan on puustoinen eikä näköyhteyttä vesistön suuntaan käytännössä ole kuten ei myöskään todellista rantayhteyttä. Saimaan rantayleiskaavan suunnitteluperiaatteiden mukainen rantarakennusoikeus, kun otetaan huomioon em. maisematekijät sekä se, että nykyisen päärakennuksen pihapiirin voidaan tulkita sijoittuvan varsinaisen ranta-alueen ulkopuolelle, on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan mahdollista esittää kaavaluonnoksen mukaisella tavalla. Kaavamuutos tulee laatia kuitenkin siten, ettei se salli rantarakentamista enempää, eli esim. am-merkinnälle osoitetulle maatilan talouskeskukselle ei ELY-keskuksen näkemyksen mukaan tule sallia esim. rantasaunan rakentamista. ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksen takia.

VASTINE: Kaavassa ei tulla osoittamaan rannan maa- ja metsätalousalueelle erillistä saunan rakennuspaikkaa.

Mikkelin kaupungin Saimaan rantaosayleiskaavan muutos, tilaa Valkola 491-469-1-82 koskeva kaavaehdotus asetettiin nähtävillä 9.6.2021 – 9.8.2021 väliseksi ajaksi. Kaava-asiasta on voinut nähtävillä olon aikana jättää muistutuksen. Lähimpien tilojen omistajia on tiedotettu kaava-aineiston nähtävillä pidosta kirjeitse. Asiassa osallisena pidettäviltä viranomaisilta on pyydetty lausunnot.

Asiakirjoista saapui kaksi lausuntoa sekä yksi muistutus. Seuraavassa referoitu saapuneet palautteet sekä kaavan laatijan niihin antama vastine.

Etelä-Savon pelastuslaitos 10.6.2021. Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

VASTINE: Merkitään lausunto tiedoksi.

Etelä-Savon ELY-keskus 20.9.2021. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) kaavamutoksen luonnoksesta 16.4.2021 antamassa lausunnossa esitetty näkemys on otettu huomioon kaavaehdotuksessa, joten ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksen takia.

VASTINE: Merkitään lausunto tiedoksi.

Yksityisen maanomistajan muistutus 4.8.2021. Muistutuksessa vastustetaan tilan Valkola 1:82 osoittamista uudeksi rakennuspaikaksi, jolloin alueella oleva rakennettu rakennuspaikka muutettaisiin maa- ja metsätalousalueeksi. Perusteluina esitetään mm. että yhdestä rakennuspaikasta tulee kaksi rakennuspaikkaa ja muodostaa uuden rantarakennuspaikan Valkolan emätilan alueelle. Muistutuksen mukaan päätila, joka sijaitsee 200-220 metrin etäisyydellä rantaviivasta, sekä rantasauna muodostavat yhden rantarakennuspaikan. Muistutuksessa vastustetaan jakamista kahdeksi paikaksi.

VASTINE: Valkolan tilan päärakennus pihapiireineen sijaitsee reilusti yli 200 metrin päässä rantaviivasta eikä pihapiiristä ole käytännössä näköyhteyttä rantaan. Lisäksi päätilan pihapiirin ja rannan välissä on hyväkuntoinen ja päivittäisliikenteen käytössä oleva kohtuullisen vilkasliikenteinen yksityistie, joka käytännössä selkeästi etäisyyden lisäksi katkaisee rantayhteyden. Toteutettu Valkolan tilan pihapiirialueen rakentaminen ei ole katsottava rantarakentamiseksi vallitsevan oikeuskäytännön eikä myöskään Mikkelin kaupungin alueella tehtyjen rakennuslupapäätösten perusteella. Sisämaan rakennuspaikka, eli Valkolan tilan pihapiiri, on selkeästi ranta-alueen ulkopuolella olevaa rakentamista (hajarakentaminen).

Käytännössä Valkolan päätila jäisi täysin ilman rantarakennusoikeutta, mikäli rantaviivaan rajautuva alue osoitettaisiin maa- ja metsätalousalueena. Tämä ei ole millään tapaa alueen maanomistajien tasapuolisen kohtelun mukainen ratkaisu eikä siten hyväksyttävissä. Alkuperäisen kaavan mukaan AO-alue ulottuu rantaan saakka. Kaavaratkaisun mukaan rantarakentaminen olisi siis ollut mahdollista esim. talousrakennusten osalta. Kaavaratkaisun perusteena olikin selkeyttää päätilan roolia kokonaisuudessa ja todeta se selkeästi hajarakentamiseksi, mitä se siis todellisuudessa on.

On huomioitava, että viranomaislausunnoissa tai kaupungin luottamuselinten käsittelyssä ei ole kyseenalaistettu kaavamutoksen perusteita, rantaetäisyyksiä tai muiltakaan osin kaavamutosta. Alueelta muut maanomistajat (muistuttajan ja Valkolan tilan välissä on kahdeksan rakennettua tilaa) eivät myöskään ole kyseenalaistaneet kaavamutoksen perusteita, koska yhtään huomautusta tai muuta muistutusta ei ole tehty.

Valkolan ja muistutuksen tekijän maa-alueiden sijainnin perusteella todellista haittaa muistuttajalle ei esitetystä kaavamuutoksesta ole. Välimatka kiinteistöjen välillä on huomattava, noin 600 metriä kartalta linnuntietä mitattuna ja väliin mahtuu edelläkin mainittuja useita rakennettuja kiinteistöjä.

Muistutuksessa viitataan Mikkelin kaupungin rakennusjärjestykseen, jossa viitataan ranta-alueen määritelmään. Rakennusjärjestyksessä määritellään ranta-alueen leveydeksi noin 150 metriä. Etäisyys voi rakennusjärjestyksen mukaan olla suurempikin, jos tapauskohtaisesti arvioidaan maisemaa, maasto-olosuhteita ja rakentamistiheyttä.

VASTINE: Alueen maasto-olosuhteet (ei näköyhteyttä rantaan, yksityistie rannan ja päärakennuksen välissä sekä etäisyys rantaviivasta) on suunnittelussa huomioitu. Myös maastokäynti on tehty, jossa on tehty huomiot alueen ominaispiirteistä. On havaittu, ettei päärakennuksen pihapiiristä ole todellista näköyhteyttä rantaan. Toiminnallisen yhteyden rantaan katkaisee Valkolan pihapiirin ja rannan välissä kulkeva yksityistie. Pihapiiri on myös aidattu rannan puolelta kiviaidalla. Ei voida missään yhteydessä puhua todellisesta rantayhteydestä, jonka perusteella tulisi tulkita rantaetäisyys suuremmaksi kuin rakennusjärjestyksen 150 metriä, puhumattakaan yli 200 metrin etäisyydestä.

On huomattava, että varsinaisen ranta-alueen ulkopuolelle voi jäädä alueita, jotka ovat mitattuna jopa lähempänä kuin 150 metriä. Näin juuri tilanteessa, joissa toiminnallisen yhteyden rantaan katkaisee esimerkiksi tieyhteys, kuten tässä tilanteessa. On myös huomattava, että alueelle on jo toteutunut rantasauna. Kyse ei siis ole rakentamattomasta rantaosasta, jolle rakentaminen kaavaratkaisulla suuntautuisi ja siten tulisi tulkita puhtaasti uudeksi rantarakentamiseksi.

Muistutuksessa esitetään, että muistuttajan kaavamuutoksesta (kv. 9.12.2020), joka on saman rantaosan alueella Valkolan tilan eteläpuolella, on tehty hallinto-oikeuteen valitus. Muistutuksen mukaan Valkolan tilan omistaja olisi tehnyt valituksen mm. sillä perusteella, että alueella olisi liian suuri rakentamistiheys. Hallinto-oikeus on antanut ratkaisunsa, jossa valitus on hylätty. Korkein hallinto-oikeus ei ole osaltaan antanut ratkaisua valituslupa-asiassa. Muistutuksessa esitetään, että kaavamuutoksen valmistelusta tulisi kokonaan luopua, eikä muutoksen vaikutuksia muiden maanomistajien oikeusasemaan ole kaavatyön kuluessa arvioitu tai otettu huomioon millään tavoin.

VASTINE: Muistuttajan kaavamuutos ja nyt käsillä oleva kaavamuutos sijaitsevat yli 600 metrin päässä toisistaan. Nyt tekeillä olevassa kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia tai rajoituksia huomautuksen tekijän rakentamismahdollisuuksiin tai valituksenalaiseen asiaan.

Valkolan tilan maanomistaja on antanut oman selvityksensä huomautuksen tekijän kaavamuutosta koskevasta valitusasiasta:

” Muistuttajan väite, että Valkolan alueen omistaja olisi tehnyt valituksen muistutuksen tekijän alueen kaavoitusasioissa hallinto-oikeuteen tai korkeimpaan hallinto-oikeuteen ei pidä paikkaansa.

Muistutuksen tekijän viittauksella Valkolan tilan maanomistajan muistutuksiin koskien hänen kaavamuutosesityksiinsä ei ole mitään tekemistä nyt vireillä olevan kaavamuutosesityksen ratkaisussa. Muistutuksen tekijän ensimmäinen kaavamuutosesitys käsitti kaavamuutoksia noin puolelle koko Valkolantien alueesta. Valkolan tilan maanomistaja katsoi muistutuksessaan, että tällaista erillistä puolikasta aluetta koskevaa esitystä ei pitäisi hyväksyä. Kaavamuutokset olisi pitänyt tehdä koko Valkolantien aluetta koskien niin, että kaikilla alueen maanomistajilla olisi ollut tasavertainen mahdollisuus esittää samanaikaisesti muutoksia kaavaan. Tämä kaavamuutosesitys sitten kaatuikin. Sen jälkeen muistutuksen tekijän teki uuden kaavamuutosesityksen, joka koski vain hänen omistamaansa pientä ranta-aluetta. On vaikea tulkita alkuperäisen ja voimassa olevan kaavan laatijoiden tarkoituksena muutoin, kuin että alueelle on nykyisten rakennusten lisäksi

rantarakennusoikeus. Jos tarkoitus ei olisi ollut tämä, loogisinta olisi ollut selkeästi sanoa, että rantarakennusoikeutta ei ole tai jättää kokonaan pois maininta rantarakennusoikeudesta.

Valkolan tilan maanomistaja ei pitänyt hyvänä Valkolantien alueen rantarakentamisen tihentämistä ainakaan pienille maa-alueille ja lyhyille rantaviivaosuuksille. Toisaalta jos alueen kaavoituksessa liikuttaisiin tähän tihentämisen suuntaan, Valkolan tilan maanomistaja katsoi, että muistutuksen tekijän tapauksessa olisi varmistettava kaavamuutoksessa perusteellinen kriittinen arviointiprosessi. Jos tällainen kevyin perustein tehty kaavamuutosesitys hyväksyttäisiin, olisi alueen sitä paremmin perustein tehtyjä yksittäisiä kaavamuutosesityksiä vaikeampi hylätä. Tämän vuoksi Valkolan tilan maanomistaja piti tarpeellisena tehdä muistutuksen myös toisesta kaavamuutosesityksestä. Muistutukset eivät siis olleet tarkoitettuja suoranaisesti muistutuksen tekijän alueen rakennusoikeuden saamista vastaan, vaan antamaan Valkolan tilan maanomistajalle selkeämmän aseman sen ymmärtämiseksi, miten hänen tulisi itse menetellä oman alueensa kehittämisessä.

Kun kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavamuutosesityksen, Valkolan tilan maanomistaja tulkitsi päätöksen niin, että hänellä oli erittäin pätevät perusteet saada omalle alueelleen nyt puheena oleva kaavamuutos hyväksytyksi. Tätä johtopäätöstä vahvisti Mikkelin kaupungin kaavoitusviranomaisten luona käyty keskustelu, jossa viranomaiset ottivat sen kannan, että Valkolan tilan maanomistajan kaavamuutokselle oli olemassa vahvat perusteet.

Muistutuksen tekijä näyttää tulkitsevan Valkolan tilan maanomistajan muistutukset niin, että ne oli suunnattu muistutuksen tekijää vastaan, vaikka Valkolan tilan maanomistajan kannalta kysymyksessä oli vain sen varmistaminen, että hänen kaavamuutosajatuksensa etenisi myönteisesti.

Kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen Valkolan tilan maanomistaja teki omaa aluettaan koskevan kaavamuutosesityksen ja sen jälkeen Valkolan tilan maanomistajalla ei ollut mitään tarvetta jatkaa muistutusten tai valitusten tekemistä aiemmassa kaava-asiassa. Valkolan tilan maanomistajan kannalta on yhdentekevää, rakennetaanko muistuttajan tontille mökki vai ei, kunhan Valkolan tilan maanomistajalla on perusteet uskoa, että häntä kohdellaan kaavamuutosprosessissa samoin kriteerein kuin muistuttajaa.

Kun muistutuksen tekijällä ei ole eikä tule olemaan alueella mitään asukasintressiä, on vaikea olla tulkitsematta hänen muistutustaan muutoin kuin vastavetona hänen virheellisen käsityksensä mukaiseen Valkolan alueen omistajan rooliin hänen omissa kaavamuutosasioissaan. Muuta intressiä muistutuksen tekijällä ko. asiassa on kaikkeen yllä esitettyyn viitaten vaikea ymmärtää.”

Edellä mainituin perustein voidaan todeta, etteivät annetut lausunnot ja muistutus anna aihetta muuttaa kaavaratkaisua, vaan se voidaan viedä hyväksymiskäsittelyyn sellaisenaan.