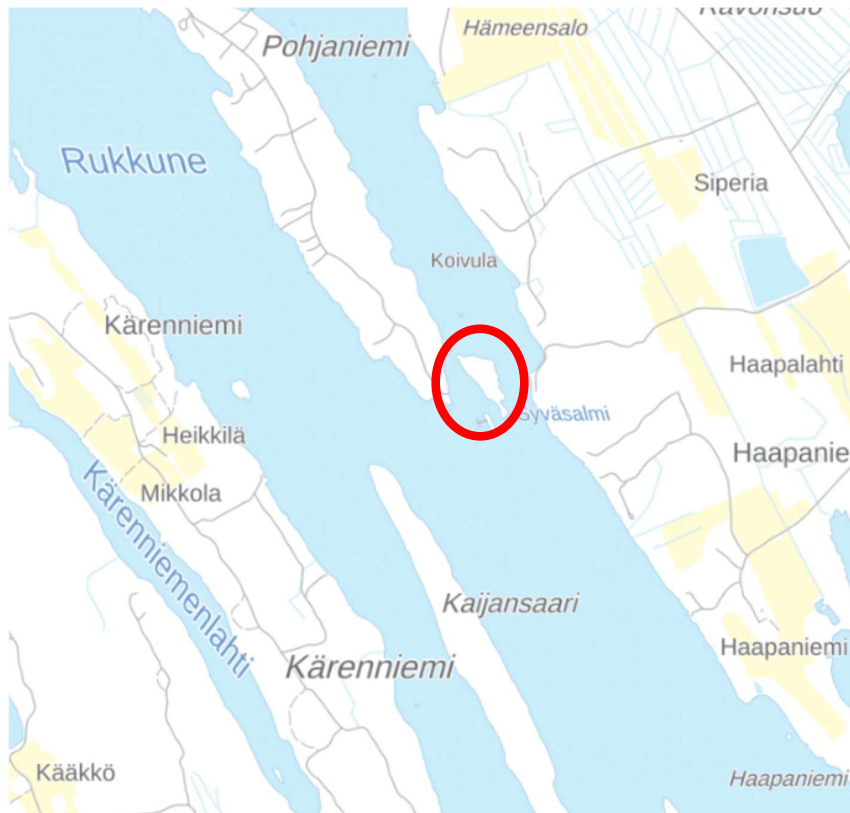


KAAVASELOSTUS

Kyyveden rantayleiskaavan muutos, Niemelä

Kaavaehdotus 14.10.2024



Suunnittelualueen yleispiirteinen sijainti Kyyvedellä. Lähde: Mikkelin karttapalvelu, 2024.

Vireille tulo 27.8.2024

OAS ja kaavaluonnos nähtävillä 27.8.2024 – 29.9.2024

Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt 5.11.2023 §113
Kaupunginhallitus alustavasti hyväksynyt

Kaavaehdotus nähtävillä

Kaupunginhallitus hyväksynyt
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt

Lainvoimainen



Lönnotinkatu 7
50100 Mikkeli
www.karttaako.fi

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Sijainti ja alue.....	3
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	4
2	LÄHTÖKOHDAT	5
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.11	Luonnonympäristö ja maisema	5
2.12	Pohjavesi	5
2.13	Rakennettu ympäristö.....	5
2.131	Historia ja kulttuuriympäristöt	5
2.132	Muinaisjäännökset	7
2.133	Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö	7
2.14	Kunnallistekniikka ja väylät	7
2.15	Maanomistus.....	8
2.2	Suunnittelutilanne.....	8
2.21	Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
2.22	Yleiskaava	10
2.23	Asemakaava.....	11
2.24	Pohjakartta	11
2.25	Rakennusjärjestys.....	11
3	YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
3.1	Kaavan vireille tulo	11
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	11
3.21	Osalliset	11
3.22	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt	12
3.3	Yleiskaavan tavoitteet	12
3.31	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet.....	12
3.32	Maakuntakaavan asettamat tavoitteet.....	12
3.33	Maanomistajan asettamat tavoitteet	13
3.34	Luonnosvaiheen palaute ja kaavoittajan vastineet.....	13
3.4	Tutkitut vaihtoehdot	14
4	YLEISKAAVAN KUVAUS.....	14
4.1	Kaavaratkaisu	14
4.11	Kaavaratkaisun perusteet.....	16
4.2	Kaavan mitoitus.....	17
4.3	Aluevaraukset.....	17
4.31	Korttelialueet.....	17
4.311	Loma-asuntojen korttelialueet	17
4.34	Liikennealueet ja kulkuyhteydet	18
4.341	Tiet	18
5	KAAVAN VAIKUTUKSET	18
5.1	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavan sisältövaatimukset.....	18
5.2	Luontoarvot ja maisema.....	19
5.3	Kulttuurilliset vaikutukset	19

5.4	Liikenteelliset vaikutukset	19
5.5	Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen.....	19
5.6	Sosiaaliset vaikutukset	19
5.7	Taloudelliset vaikutukset ja yhdyskuntatekniikka.....	19
6	YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN	20

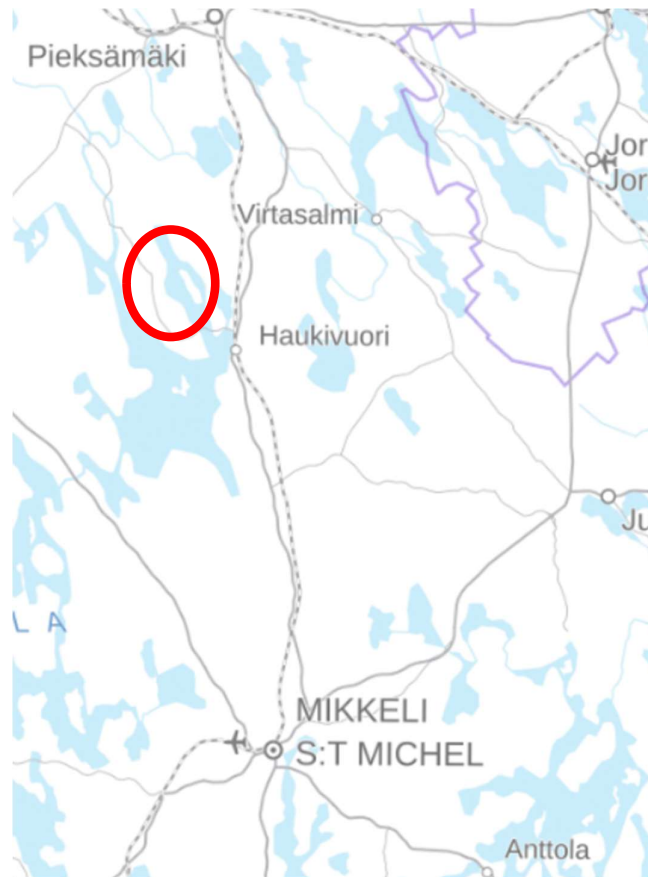
Kaavaselostuksen liitteinä ovat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.8.2024 (päivitetty 14.10.2024)
- Kaavakartta 1:5000 ja merkinnät 14.10.2024

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

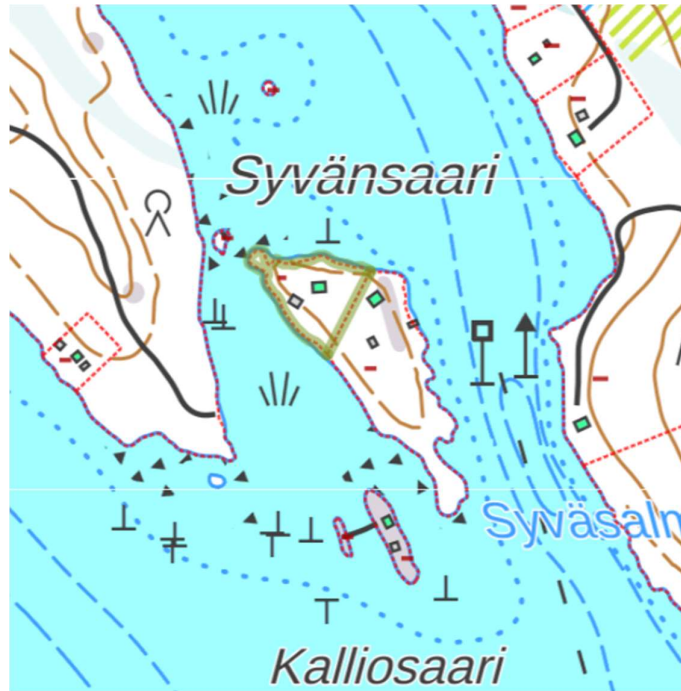
1.1 Sijainti ja alue

Suunnittelualue sijaitsee Mikkelin kunnan pohjoisosassa Kyyvedellä Syvänsaaressa. Selostuksen kansilehdellä on tarkempi kartta Syvänsaaren sijainnista vesistöllä. Suunnittelualueelta on yli 50 kilometrin matka Mikkelin kaupungin keskustaan ja se sijaitsee entisen Haukivuoren kunnan alueella. Syvänsaari sijaitsee Kyyvedellä, joka kuuluu Kymijoen vesistöalueeseen ja on osa Mäntyharjun reittiä.



Yleissilmäyskartta suunnittelualueen (rajattu punaisella) seudullisesta sijainnista Mikkelin kunnan pohjoisosassa.

Varsinainen suunnittelualue muodostuu yhdestä yksityisen maanomistajan tilasta 491-496-2-1 Syvänsaaressa. Saarella on kaksi tilaa, jotka on aikoinaan erotettu toisistaan halkomalla. Tila 491-496-2-1 on näistä lännen-/pohjoispuoleinen (ks. kuva alla). Viereinen tila 491-496-2-32 ei ole mukana suunnittelussa.



Tarkempi suunnittelualue Syvänsaarella. Suunnittelu koskee lännenpuoleista tilaa 491-496-2-1.

Pinta-alaa on suunnittelualueella yhteensä noin puoli hehtaaria ja todellista ranta-viivaa reilut 200 metriä. Yleiskaavan vaikutusalue on jonkin verran edellistä laajempi. Saarella on kaksi lomarakennusta, joista vanhempi rakennus on rakennettu vuonna 1967 ja uudempi vuonna 1989. Kiinteistölle on rakennettu myös lomarakennuksia palvelevia talousrakennuksia.

1.2 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Kyseessä on kaavan tekninen muutos, jolla korjataan saaren kaava vastaamaan nykytilannetta. Syvänsaaren tilalla 491-496-2-32 muodostettiin pari vuotta sitten halkomistoimituksessa kaksi uutta kiinteistöä purkamalla alueen yhteisomistus. Rakennuspaikalle on myönnetty rakennusluvat Haukivuoren kunnan toimesta ennen yleiskaavan laatimista ja voimaantuloa. Vanhempi rakennus on rakennettu vuonna 1967 ja uudempi vuonna 1989. Lisäksi saareen on rakennettu myös lomarakennuksia palvelevia talousrakennuksia. Kaupungin halkomista koskevan lausunnon (23.9.2021) mukaan tilalle on muodostunut jo ennen yleiskaavamääräyksen voimaan tuloa laillisessa järjestyksessä kaksi rakennuspaikkaa ja näin ollen Kyyveden rantaosayleiskaavan määräykset eivät olleet esteenä tilan jakamiselle. Ennen Kyyveden rantaosayleiskaavan vahvistamista myönnetty toinen lomarakennuksen rakennuslupa ja sen kautta muodostunut toinen rantarakennuspaikka ovat jääneet huomiotta kaavaa laatiessa.

Nyt korjataan myös Kyyveden rantaosayleiskaava vastaamaan todellista tilannetta. Tavoitteena on muuttaa toisen rantarakennuspaikan kohdalla nyt oleva

MU-merkintä RA-merkinnäksi, joka mahdollistaa vapaa-ajan asunnon toteuttamisen. Vahvistettavalla rantaosayleiskaavan muutoksella alueelle tehtävät rakentamiseen liittyvät toimenpiteet voitaisiin jatkossa toteuttaa ilman erillistä poikkeamislupamenettelyä.

Alueella huomioidaan lisäksi luontoarvot maastokäytien (vain tarvittaessa) ja aiempien selvitysten perusteella. Lisäksi otetaan huomioon maisema-arvot sekä vaikutukset vesistöön ja naapureihin.

Rantarakennusoikeuden määrittämisessä on otettu huomioon maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja yleiskaavan suunnittelussa on huomioitu vastaavanlaiset kaavat lähialueelta.

Mikkelin kaupungin nettisivuilta:

”Keskeinen tavoite rantarakennusoikeuden määrittämisessä on maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Rantarakentamisoikeus on riippuvainen rannan laadusta, muodosta ja ranta-alueen edessä olevasta vapaasta vesistönäkymästä.

Rakentamiseen oikeuttava mitoittava rantaviiva muunnetaan todellisesta rantaviivasta vähentämällä rantaviivan pituudesta kapeiden lahtien ja niemiä osuudet sovituin kertoimin. Mitoituksena käytetään suurilla järvillä (Saimaa, Puula) 5 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri. Pienimmillä järvillä käytetään mitoituslukuna 4 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri.”

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelun alueen oloista

2.11 Luonnonympäristö ja maisema

Alueelle on laadittu aikoinaan Kyyveden rantayleiskaavan laatimisen yhteydessä selvityksiä. Nykyisessä yleiskaavassa tai maakuntakaavassa varsinaisella suunnittelun alueella ei ole todettu erityisiä luonto- tai maisema-arvoja.

2.12 Pohjavesi

Suunnittelun alueelle ei sijoitu pohjavesialueita (lähde: www.vesi.fi).

2.13 Rakennettu ympäristö

2.131 Historia ja kulttuuriympäristöt

- Vanhatkartat.fi -sivusto

Vanhojen karttojen perusteella alue on ollut rakentamaton vielä ennen 1960-lukua (kuva alla). Vanhin kartta alueelta on peräisin vuodelta 1941, jolloin saari on ollut vielä rakentamatta.



Kartta vuodelta 1941, jolloin saari on ollut rakentamaton. Lähde: www.vanhatkartat.fi.

Alue on rakentunut pääosin 1960-1990-lukujen välillä. Vanhempi lomarakennus on peräisin vuodelta 1967 ja näkyy vuoden 1973 kartalla.



Kartta vuodelta 1973, jolloin saarella on jo toinen lomarakennuksista. Lähde: www.vanhatkartat.fi.

- RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston 22.12.2009 päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Suunnittelualueeseen ei kohdistu kulttuuriympäristöarvoja.

2.132 Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei ole nykyisten tietojen mukaan muinaisjäännöksiä.

2.133 Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö

Lomarakennusten rakennuspaikalle on myönnetty rakennusluvat Haukivuoren kunnan toimesta ennen nykyisen yleiskaavan laatimista ja voimaantuloa. Vanhempi lomarakenne on rakennettu vuonna 1967 ja uudempi vuonna 1989. Lisäksi saareen on rakennettu myös lomarakennuksia palvelevia talousrakennuksia. Nykyiset saaren rakennukset näkyvät Maanmittauslaitoksen peruskartalla (ks. kuva alla).

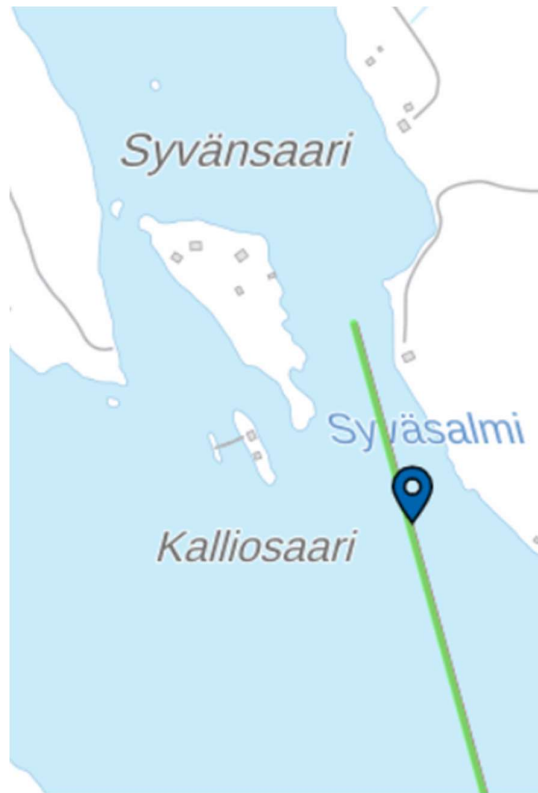


Peruskartalla vihreällä näkyvät saaren kaksi lomarakennusta ja harmaalla talousrakennukset. Varsinainen suunnittelualue koskee vain lännenpuoleista kiinteistöä (kiinteistöarajat punaisella).

2.14 Kunnallistekniikka ja väylät

Suunnittelualue ei ole keskitetyn kunnallistekniikan piirissä ja alue sijaitsee saarella. Vesihuolto ja jätehuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti.

Saaren edustalla kulkee venereitti, joka on osoitettu myös Etelä-Savon maakunta-kaavassa (merkintä vv 8.202 Kyyveden venereitit). Syvänsaaren kuljetaan veneellä mantereelta. Väylän tunnus on 6950 ja luokka VL 6: Venereitti.



Veneväylä osoitettu kartassa vihreällä (lähde: <https://suomenvaylat.vayla.fi/>).

2.15 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.21 Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat pääasiassa kaavoituksen kautta. Maakuntakaavoituksella on tässä keskeinen rooli. Nyt käsiteltävää kaavahanketta koskevat tavoitteet ovat lähinnä:

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

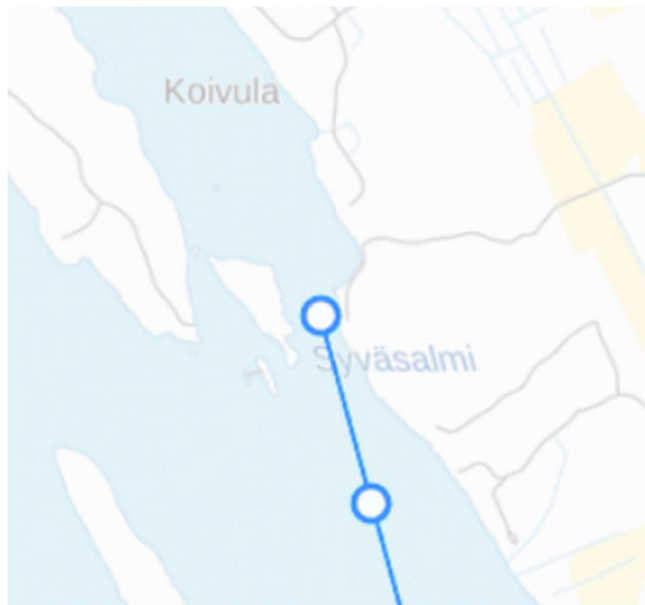
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, joka kattaa usean kunnan alueen. Maakuntakaava esittää alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoittaa maakunnan kehittämiseksi tarpeellisia alueita. Maakuntakaavan laadinnasta vastaa Mikkelissä Etelä-Savon maakuntaliitto.

Maakuntakaava toimii ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavoja ja asemakaavoja sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.

Etelä-Savoon on laadittu kaikkiaan kolme maakuntakaavaa. Ne ovat voimassa yhtä aikaa. Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmässä (ks. seuraava kartta) alueelle ja sen läheisyyteen on osoitettu suunnittelua ohjaavia merkintöjä seuraavasti:



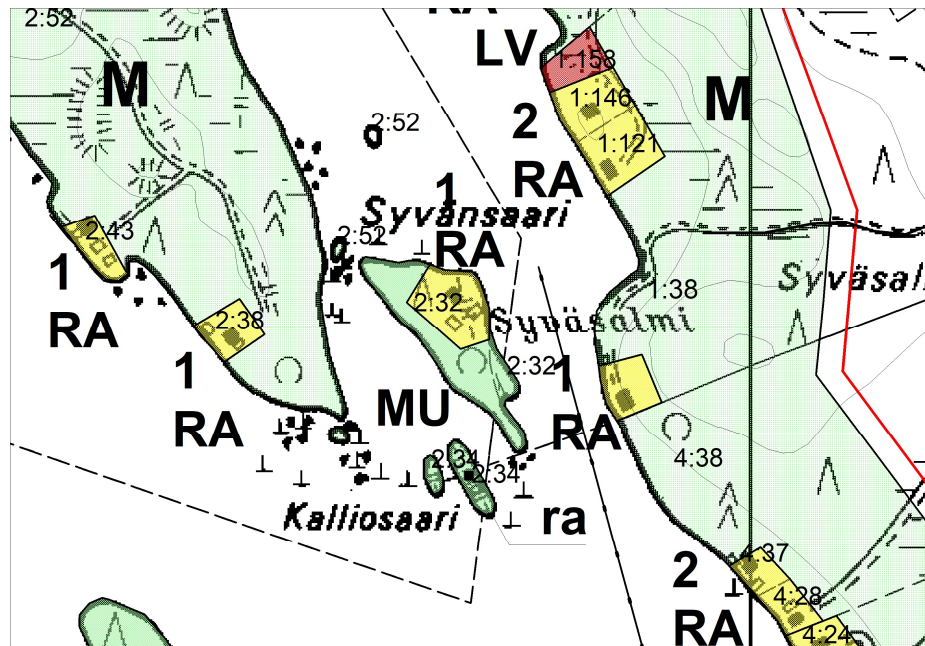
Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä, jossa varsinaisella suunnittelualueella ei ole merkintöjä venereitin (sininen viiva) lisäksi.

Maakuntakaavayhdistelmässä varsinaisella suunnittelualueella ei ole merkintöjä. Saaren edustalla on merkintä vv 8.202 Kyyveden venereitit (Etelä-Savon maakuntakaava 4/10/2010). Saaren itäosa kuuluu osittain myös laajempaan Viitosväyläkehittämisyöhykkeeseen (Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava, 12/12/2016).

2.22 Yleiskaava

Alueella on voimassa 25.6.2001 hyväksytty Kyyveden rantayleiskaava (kaavanumero 7026), jota myös nyt laadittava muutos koskee. Kaava on laadittu aikoinaan Haukiveden kunnassa ennen kuntaliitosta Mikkeliin.

Nykyisessä yleiskaavassa Syvänsaarella on vain yksi rakennuspaikka, joka on osoitettu merkinnällä 1 RA (loma-asuntojen korttelialue). Rakennuspaikan taustalla on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU).



Nykyinen Kyyveden rantayleiskaava, jossa suunnittelualueella ovat voimassa merkinnät 1 RA ja MU. Tilalla 2:32 on sittemmin suoritettu halkominen.

Yleiskaavamerkinnät:

RA	<p>LOMA-ASUNTOALUE Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä sauna- ja talousrakennuksia rakennusjärjestyksen mukaisesti.</p>
-----------	---

MU	<p>MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON YMPÄRISTÖARVOJA JA/TAI ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA</p> <p>Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.</p> <p>Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuun ottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden sekä kalatalouden rakennuksia. Alueelle ei saa muodostaa rakennuspaikkoja.</p> <p>Rantametsiä ja lakialueita tulisi käsitellä Metsäkeskus Tapion metsänhoitosuositusten mukaisesti ja siten, että kiinnitetään erityistä huomiota maiseman luonnonmukaisuuteen.</p>
-----------	---

2.23 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole nykyisin voimassa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

2.24 Pohjakartta

Yleiskaavan pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen peruskarttarasteria sekä vektorimuotoista kiinteistöraja-aineistoa ja maastotietokantaa. Kaava laaditaan mittakaavassa 1: 5000.

2.25 Rakennusjärjestys

Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2017. Rakennusjärjestyksessä on säädetty muun muassa rakennusten sijoittamisesta ja sopeutumisesta ympäristöön.

3 YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Kaavan vireille tulo

Kaava on tullut vireille 27.8.2024. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos olivat nähtävillä 27.8.-29.9.2024

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.21 Osalliset

Osallisia ovat alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §). Osallisia ovat tässä hankkeessa ennen muuta:

- Viranomaiset: Etelä-Savon ELY-keskus, Etelä-Savon maakuntaliitto, Mikkelin seudun ympäristöpalvelut, Riihisaari-Savonlinnan museo, Etelä-Savon pelastuslaitos
- Naapuritilojen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Mikkelin kaupungin toimielimet ja hallintokunnat: Kaupunkikehityslautakunta, kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusto.

3.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaehdotus tulee nähtäville ja siitä pyydetään lausunnot ainakin Mikkelin seudun ympäristöpalveluilta, Etelä-Savon elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskukset, Etelä-Savon maakuntaliitolta, pelastuslaitokselta, Väylävirastolta sekä Savonlinnan maakuntamuseolta (Riihisaaren museo).

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla julkaistulla kuulutuksella sekä lähimmille naapureille postitetulla kirjeellä.

Osallistumis- ja vuorovaikutusmahdollisuuksia kaavoituksen eri vaiheissa on kuvattu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä.

3.3 Yleiskaavan tavoitteet

3.31 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueiden käytön tavoitteista 14. joulukuuta 2017 ja tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain sekä –asetuksen mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, johon kuuluvat lisäksi maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet täsmentävät maankäyttö- ja rakennuslain yleisiä tavoitteita ja niistä johdettuja kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. Yleiskaavassa on huolehdittava valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (MRL 24§).

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

3.32 Maakuntakaavan asettamat tavoitteet

Maakuntakaavan merkinnät ja karttaote löytyvät osiosta 2.21.

Maakuntakaavayhdistelmässä varsinaisella suunnittelualueella ei ole merkintöjä. Saaren edustalla on merkintä vv 8.202 Kyyveden venereitit (Etelä-Savon maakuntakaava 4/10/2010). Saaren itäosa kuuluu osittain myös laajempaan Viitosväyläkehittämisyöhykkeeseen (Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava, 12/12/2016). Veneväylä on otettu huomioon vaikutusten arvioinnissa.

3.33 Maanomistajan asettamat tavoitteet

Kyseessä on kaavan tekninen muutos, jolla korjataan saaren kaava vastaamaan nykytilannetta. Syvänsaaren tilalla 491-496-2-32 muodostettiin pari vuotta sitten halkomistoimituksessa kaksi uutta kiinteistöä purkamalla alueen yhteisomistus. Rakennuspaikalle on myönnetty rakennusluvut Haukivuoren kunnan toimesta ennen yleiskaavan laatimista ja voimaantuloa. Vanhempi rakennus on rakennettu vuonna 1967 ja uudempi vuonna 1989. Lisäksi saareen on rakennettu myös lomarakennuksia palvelevia talousrakennuksia.

Kaupungin halkomista koskevan lausunnon (23.9.2021) mukaan tilalle on muodostunut jo ennen yleiskaavamääräyksen voimaan tuloa laillisessa järjestyksessä kaksi rakennuspaikkaa ja näin ollen Kyyveden rantaosayleiskaavan määräykset eivät olleet esteenä tilan jakamiselle. Ennen Kyyveden rantaosayleiskaavan vahvistamista myönnetty toinen lomarakennuksen rakennuslupa ja sen kautta muodostunut toinen rantarakennuspaikka ovat jääneet huomiotta kaavaa laatiessa.

Nyt korjataan myös Kyyveden rantaosayleiskaava vastaamaan todellista tilannetta. Tavoitteena on muuttaa toisen rantarakennuspaikan kohdalla nyt oleva MU-merkintä RA-merkinnäksi, joka mahdollistaa vapaa-ajan asunnon toteuttamisen. Vahvistettavalla rantaosayleiskaavan muutoksella alueelle tehtävät rakentamiseen liittyvät toimenpiteet voitaisiin jatkossa toteuttaa ilman erillistä poikkeamislupamenettelyä.

Alueella huomioidaan lisäksi maisema- ja luontoarvot aiempien selvitysten perusteella. Lisäksi otetaan huomioon vaikutukset vesistöön ja naapureihin.

3.34 Luonnosvaiheen palaute ja kaavoittajan vastineet

Mikkelin kaupunki asetti Kyyveden rantayleiskaavan muutoksen kaavaluonnoksen kaava-asiakirjat sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotuksesta jätettiin kuulemisaikana 27.8.-29.9.2024 neljä lausuntoa. Lausuntojen sisältö on esitetty *kursivoituna* seuraavassa lyhyesti (ks. tarkemmin palautteen sisältö alkuperäisistä lausunnoista). Kaavanlaatijan vastine jätetyistä lausunnoista on tiivistelmien jälkeen.

1. Väyläviraston lausunto 27.8.2024

Kaava-alueella ei sijaitse Väyläviraston ylläpitämää rataa tai vesiväyliä. Kaavakartalla kuvattu Kyyveden venereitti kelluvine turvalaitteineen on Mikkelin kaupungin omistuksessa. Väylävirastolla ei ole lausuttavaa.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

2. Etelä-Savon pelastuslaitoksen lausunto 28.8.2024

Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavamuutoksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

3. Etelä-Savon ELY-keskuksen lausunto 29.8.2024

Rakennuspaikkaa koskevassa kaavamääräyksessä tulisi huomioida vuoden 2025 alusta voimaan tulevan rakentamislain vaikutukset rakentamisen lupajärjestelmään ja rakentamisen kaavalliseen ohjaamiseen. Ainakin rakennuspaikalle sijoitettavien rakennusten enimmäismäärästä ja rantaviivaetäisyyksistä olisi tarpeen määrätä kaavamääräyksessä, jotta myös rakentamisluvituksen piiristä vapautuvien rakennusten ohjaaminen kaavassa toteutuisi siinä määrin kuin se on lainsäädännöllisesti enää mahdollista. Etelä-Savon ELY-keskuksella ei ole muuta kommentoitavaa kaavamuutoksen suhteen.

Vastine: Kaavaehdotukseen on lisätty yleiset määräykset koskien rakennusten enimmäismäärää sekä rantaviivaetäisyyksiä. Muilta osin merkitään lausunto tiedoksi.

4. Riihisaari – Savonlinnan museon (alueellinen vastuumuseo) lausunto 4.9.2024

Savonlinnan museolla ei ole huomauttamista kaavamuutoksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

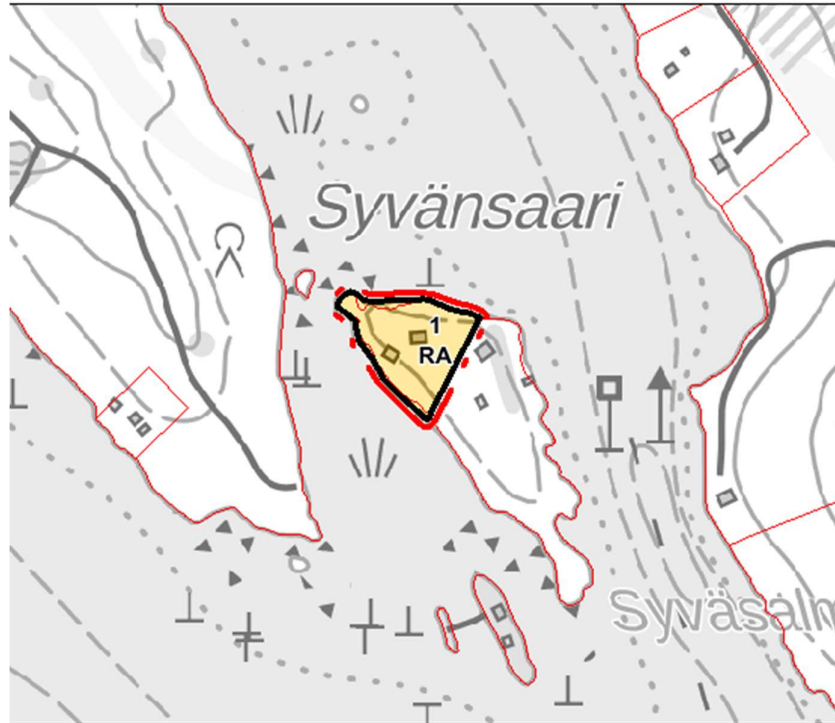
3.4 Tutkitut vaihtoehdot

Kyseessä on tekninen yleiskaavan muutos, joten erillisiä vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja ei ole ollut tarpeen laatia.

4 YLEISKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavaratkaisu

Alla on kuva kaavaehdotuskartasta. Syvänsaaren läntinen rakennuspaikka on osoitettu merkinnällä 1 RA eli loma-asuntojen korttelialueena.



Kaavamääräykset:



Loma-asuntojen korttelialue.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan rakennusoikeus on 4% rakennuspaikan pinta-alasta, mutta enintään 200 k-m².

- 5 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
— Alueen raja.

Yleiset määräykset:

Tätä rantayleiskaavaa saa käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena RA-alueilla (MRL 44§ ja 72 § 1mom). Luku RA-merkinnän yläpuolella osoittaa alueelle sallittujen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

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.

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

Asuin- tai lomarakennus ja vierasmaja:

<i>Kerrosala</i>	<i>vähimmäisetäisyys rannasta</i>
<i>enintään 120 m²</i>	<i>30 m</i>

yli 120 m²-enintään 200 m² 40 m

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>

Sauna:

<i>Kerrosala</i>	<i>vähimmäisetäisyys rannasta</i>
<i>25 m²</i>	<i>10 m</i>
<i>35 m²</i>	<i>20 m</i>

Saarissa olevien rakennuspaikkojen osalta kulkuyhteys tulee maanomistajan toimesta selvittää ennen rakennusluvan myöntämistä.

Jätevesien käsittelyssä ja jätehuollossa tulee erityislainsäädännön lisäksi noudattaa kunnan rakennusjärjestystä, jätehuoltomääräyksiä sekä ympäristön- ja terveydenhuoltoviranomaisten antamia määräyksiä.

Vesikäymälän rakentaminen on kielletty alueelle, jonne ei ole kiinteää tieyhteyttä. Kompostikäymälä tai tiivispohjainen kuivakäymälä on rakennettava vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta.

4.11 Kaavaratkaisun perusteet

Kaavaratkaisussa nojaututaan valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakuntakaavaan, yleiskaavan sisältövaatimuksiin, vastaaviin yleiskaavoihin lähialueella sekä kunnan nykyiseen 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.

Rantavyöhykkeelle rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rantamaisemaan, rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin, väritykseen 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. Rakennusvalvontaviran-omainen voi määrätä rakennuksen sijoitettavaksi myöhemmin esitettyjä metrimääriä kauemmaksi, mikäli se alueen erityispiirteet huomioiden on tarpeen, kun huomioon otetaan rakennuksen koko, muoto ja väri.

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

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

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 harkinnanvarainenaaltoiluvara. 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 tätäaaltoiluvaraa voi antaa järvikohtaisesti, vaan se tulee arvioida kullekin ranta-alueelle erikseen.

4.2 Kaavan mitoitus

Kaavamuutoksella osoitetaan:

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
1 RA	4163	167

Kaavan rakennuspaikkakohtaiseksi rakennusoikeudeksi muodostuu 4% rakennuspaikan pinta-alan mukaan laskettuna 167 k-m². Muodostumisessa sovelletaan Mikkelin kaupungin rakennusjärjestyksen 2017 määräyksiä. Kaavamuutosalueen koko on yhteensä 4163 neliometriä eli noin ~ 0,42 hehtaaria. Muutosalue koostuu kokonaisuudessaan yhdestä tilasta.

4.3 Aluevaraukset

4.31 Korttelialueet

4.311 Loma-asuntojen korttelialueet

Yleiskaavan muutoksessa osoitetaan kiinteistön rakennuspaikka merkinnällä 1 RA. Jatkossa saarella tulee siis olemaan kaksi rakennuspaikkaa, mikä vastaa todellista tilannetta halkomisen jälkeen.

4.34 Liikennealueet ja kulkuyhteydet

4.341 Tiet

Suunnittelualue sijaitsee pienehkössä saarella, joten erillisiä tieyhteyksiä ei ole tarpeen osoittaa kaavassa. Saareen kuljetaan veneellä.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisesti määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”

5.1 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavan sisältövaatimukset

Maakuntakaavan huomioon otto

Maakuntakaavan sisältö on esitetty kohdassa 2.21. Maakuntakaavayhdistelmän suunnittelualuetta ja sen lähialuetta koskevat merkinnät on otettu huomioon.

Yleiskaavan sisältövaatimukset:

Suunnittelussa on otettu huomioon myös mitä maankäyttö- ja rakennuslaki sanoo yleiskaavan sisältövaatimuksista (MRL 39 §). Kyyveden rantayleiskaavan muutoksessa seuraavat sisältövaatimukset on otettu huomioon mm. kaavamääräyksissä. Numerointi (1-9) viittaa MRL 39 §:n 2 mom. numerointiin.

- 1) Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;

- 6) Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) Ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;
- 9) Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

5.2 Luontoarvot ja maisema

Alkuperäisen Kyyveden rantayleiskaavan laatimisen yhteydessä on tehty selvityksiä luonnon ja maiseman osalta. Syvänsaaresta ei ole löydetty erityisiä luonto- tai maisemakohteita. Vaikutukset vesistöön ja rantaan on otettu huomioon kaavan yleisissä määräyksissä.

5.3 Kulttuurilliset vaikutukset

Alueelta ei löydy nykyisen tiedon valossa muinaismuistoja. Suunnittelualueella ei ole myöskään suojeltua rakennuskantaa tai kulttuuriympäristöjä. Maisemallisesti Syvänsaari on muokkautunut nykyiseen muotoonsa vuosikymmenien aikana aina 1960-luvulta lähtien. Pihapiiri on ihmistoiminnan muokkaamaa ja alueella on ollut loma-asutusta jo lähes 60 vuoden ajan.

5.4 Liikenteelliset vaikutukset

Suunnittelualue sijaitsee saarella, jonne kuljetaan veneellä. Tämän vuoksi liittymiä tai tieyhteyksiä ei ole tarpeen rakentaa. Vesiliikenne ei tule todennäköisesti lisääntymään nykytilanteeseen verrattuna, sillä saarella on jo nykyisin kaksi lomarakennusta, jotka ovat käytössä. Nyt kaavalla ainoastaan korjataan kyseiset rakennuspaikat kartalle, jotta kaava vastaa todellista tilannetta.

5.5 Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen

Kaava-alue on ollut vuosikymmenien ajan yksityisten maanomistajien lomailukäytössä, eikä saareen ole kohdistunut juurikaan yleistä virkistyskäyttöä kaava-alueen ulkopuolelta. Virkistyskäyttöön ei siten tule myöskään muutoksia kaavan myötä.

5.6 Sosiaaliset vaikutukset

Molemmat kaava-alueen rakennuspaikoista ovat olleet jo pitkään rakennettuja. Vanhoista kartoista osiossa 2.13 näkyy, että alue on rakentunut pääosin 1960-1990 lukujen välillä. Tila on sittemmin halottu ja saareen on muodostunut kaksi erillistä rakennuspaikkaa. Sosiaaliset vaikutukset ja mahdolliset häiriöt naapureille eivät tule lisääntymään kaavan myötä, sillä kyseessä on vain tekninen muutos, jolla osoitetaan jo olemassa olevat kaksi erillistä rakennuspaikkaa.

5.7 Taloudelliset vaikutukset ja yhdyskuntatekniikka

Kaava ei aiheuta kaupungille taloudellisia velvoitteita. Rakennuspaikkakohtaiset muutokset ja niiden kustannukset jäävät maanomistajien vastuulle.

Alue ei ole kunnallistekniikan piirissä. Kaavan yleisissä määräyksissä on säädetty jätehuollon ja vesien käsittelystä.

6 YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavan toteuttamisesta ja toteuttamisen aikataulusta vastaavat kiinteistönomistajat itse oman aikataulunsa ja tarpeidensa mukaan.

Kaupunki seuraa kaavan toteuttamista osaltaan rakennusvalvonnan lupaharkinnan kautta.

Mikkelissä 14.10.2024



Hanna Nirkko
Kaavoitusinsinööri, YKS 591



Susanna Mäkelä
FM kaavasuunnittelija

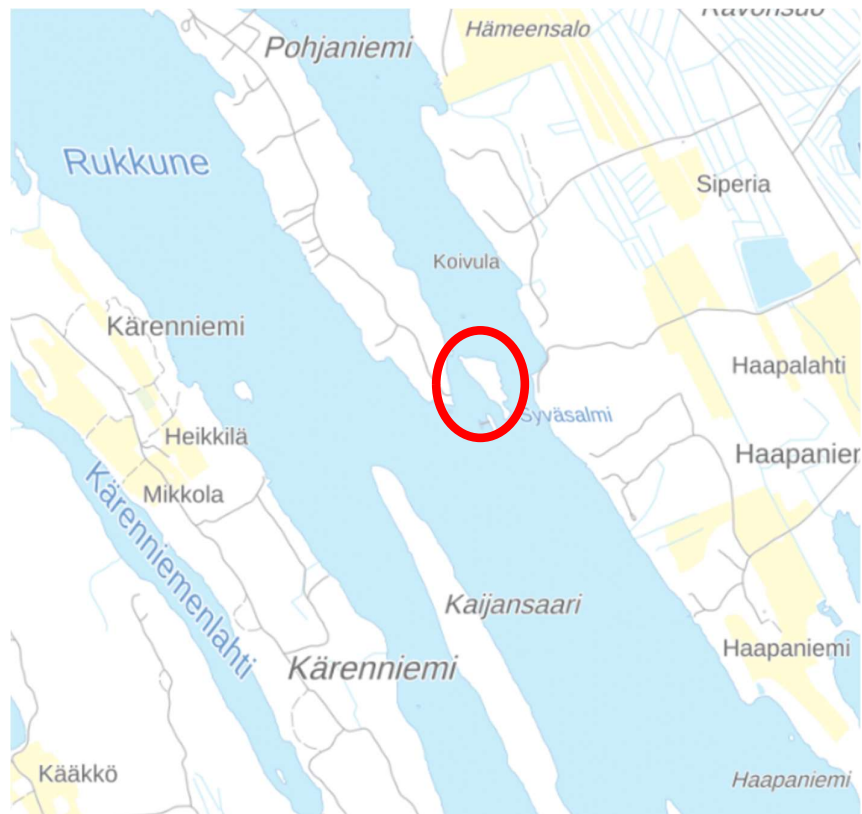
MIKKELI

Kaavanro 7120

Kyyveden rantayleiskaavan muutos, Niemelä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.8.2024

(päivitetty 14.10.2024)



Suunnittelualan yleispiirteinen sijainti Kyyvedellä. Lähde: Mikkelin karttapalvelu, 2024.

Lönnotinkatu 7
50100 Mikkeli

www.karttaako.fi

MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN ANTAMAT LÄHTÖKOHDAT MRL 62§ ja 63§ SEKÄ MRA 30§

A) Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (*osallinen*), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

B) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnittelusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelyistä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoittaminen voi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.

C) Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on saatavissa Mikkelin kaupunkisuunnittelusta. Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään koko suunnitteluprosessin ajan aina tarpeen mukaan.

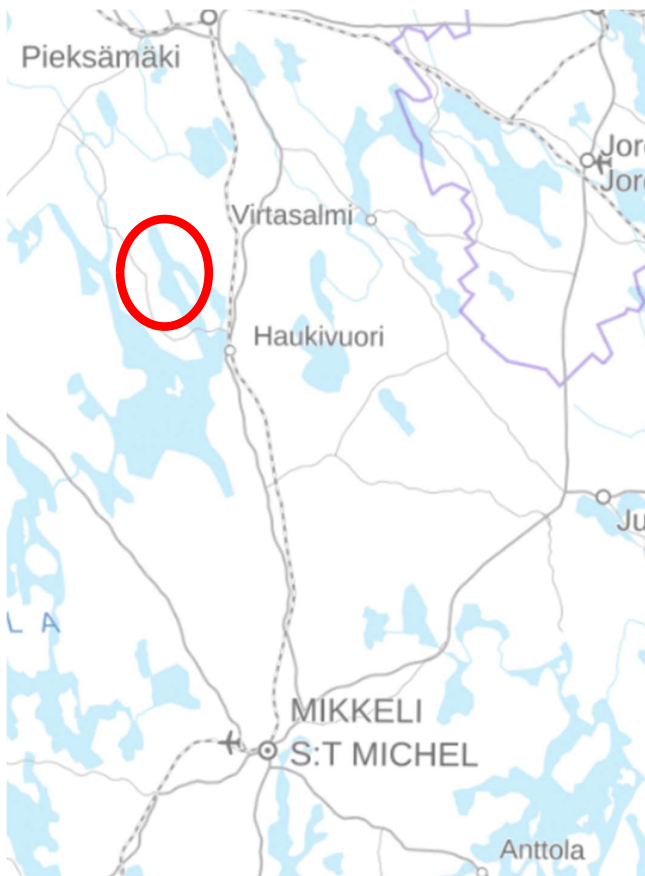
Suunnittelu	Päätöksenteko	Osallistuminen
Aloitusvaihe		
Kaavoitustarpeen arviointi	Päätös kaavan laadinnasta	
Suunnittelun ohjelmointi Alustavat tavoitteet Selvitystarpeet, aluerajaus Vaikutusarviointien laajuus Osallistumis- ja arviointi- suunnitelma (OAS)		Aloitusvaiheen viranomais- neuvottelu
	OAS:n käsittely	Ilmoitus vireilletulosta OAS:sta tiedottaminen
Valmisteluvaihe		
Tavoitteiden tarkennus Perusselvitysten laadinta ja täydentäminen Kaavaratkaisun periaatteet ml. mitoituseriaatteet Vaihtoehdot Vaikutusten selvittäminen ja arviointi		Osallistumistilaisuuksia ja viran- omaisyhteistyötä kaavan merkit- tävyuden mukaan Palaute vaihtoehtoista
	Mitoituseriaatteiden käsittely Kehitettävän vaihtoehdon valinta palaute huomioon ottaen	
Kaavaluonnos valmistuu	Kaavaluonnoksen asettaminen nähtäville	Kaavaluonnos nähtävillä Mielipiteet (ja lausunnot)
Palautteen käsittely Kaavaehdotuksen laadinta		Osallistumistilaisuuksia ja viranomaisyhteistyötä tarpeen mukaan
Ehdotusvaihe		
	Kaavaehdotuksen asettaminen nähtäville	Kaavaehdotus nähtävillä Muistutukset Lausunnot
Yhteenveto muistutuksista ja lausunnoista Muutosehdotukset		Ehdotusvaiheen viranomais- neuvottelu Vastaus muistutusten tekijöille (pyydettyäessä)
Kaavaehdotuksen tarkistaminen	(tarvittaessa uudelleen nähtäville)	(uusi nähtävillä olo jne.)
Hyväksymisvaihe		
	Kaavan hyväksyminen kunnanvaltuustossa	Tiedottaminen kaavan hyväksymisestä (Muutoksenhaku) Kuulutus voimaantulosta

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laaditaan kaavoituksen alkaessa osana kaavatyön ohjelmointia. Siinä esitellään suunnitelma osallistumisen ja muun vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista (MRL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tarkoitettu lähialueen asukkaita, työntekijöitä, järjestöjä, kaupungin ja valtion viranomaisia sekä muita osallisia varten.

1. TAUSTAA JA ALUSTAVAT TAVOITTEET

Suunnittelualue sijaitsee Mikkelin kunnan pohjoisosassa Kyyvedellä Syvänsaarella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kansilehdellä on tarkempi kartta Syvänsaaren sijainnista vesistöllä. Suunnittelualueelta on yli 50 kilometrin matka Mikkelin kaupungin keskustaan ja se sijaitsee entisen Haukivuoren kunnan alueella. Syvänsaari sijaitsee Kyyvedellä, joka kuuluu Kymijoen vesistöalueeseen ja on osa Mäntyharjun reittiä.



Yleissilmäyskartta suunnittelualueen (rajattu punaisella) seudullisesta sijainnista Mikkelin kunnan pohjoisosassa.

Kaavatyön alustavat tavoitteet

Kyseessä on kaavan tekninen muutos, jolla korjataan saaren kaava vastaamaan nykytilannetta. Syvänsaaren tilalla 491-496-2-32 muodostettiin pari vuotta sitten halkomistoimituksessa kaksi uutta kiinteistöä purkamalla alueen yhteisomistus. Rakennuspaikalle on myönnetty rakennusluvat

Haukivuoren kunnan toimesta ennen yleiskaavan laatimista ja voimaantuloa. Vanhempi rakennus on rakennettu vuonna 1967 ja uudempi vuonna 1989. Lisäksi saareen on rakennettu myös lomarakennuksia palvelevia talousrakennuksia. Kaupungin halkomista koskevan lausunnon (23.9.2021) mukaan tilalle on muodostunut jo ennen yleiskaavamääräyksen voimaan tuloa laillisessa järjestyksessä kaksi rakennuspaikkaa ja näin ollen Kyyveden rantaosayleiskaavan määräykset eivät olleet esteenä tilan jakamiselle. Ennen Kyyveden rantaosayleiskaavan vahvistamista myönnetty toinen lomarakennuksen rakennuslupa ja sen kautta muodostunut toinen rantarakennuspaikka ovat jääneet huomiotta kaavaa laatiessa.

Nyt korjataan myös Kyyveden rantaosayleiskaava vastaamaan todellista tilannetta. Tavoitteena on muuttaa toisen rantarakennuspaikan kohdalla nyt oleva MU-merkintä RA-merkinnäksi, joka mahdollistaa vapaa-ajan asunnon toteuttamisen. Vahvistettavalla rantaosayleiskaavan muutoksella alueelle tehtävään rakentamiseen liittyvät toimenpiteet voitaisiin jatkossa toteuttaa ilman erillistä poikkeamislupamenettelyä.

Alueella huomioidaan lisäksi luontoarvot maastokäyntien (vain tarvittaessa) ja aiempien selvitysten perusteella. Lisäksi otetaan huomioon maisema-arvot sekä vaikutukset vesistöön ja naapureihin.

2. SUUNNITTELUN KOHDEALUE JA NYKYINEN TILANNE

Varsinainen suunnittelualue muodostuu yhdestä yksityisen maanomistajan tilasta 491-496-2-1 Syvänsaarella. Saarella on kaksi tilaa, jotka on aikoinaan erotettu toisistaan halkomalla. Tila 491-496-2-1 on näistä lännen-/pohjoisenpuoleinen (ks. kuva alla). Viereinen tila 491-496-2-32 ei alustavasti ole mukana suunnittelussa.



Tarkempi suunnittelualue Syvänsaarella. Suunnittelu koskee lännenpuoleista tilaa 491-496-2-1.

Pinta-alaa on suunnittelualueella yhteensä noin puoli hehtaaria ja todellista rantaviivaa reilut 200 metriä. Yleiskaavan vaikutusalue on jonkin verran edellistä laajempi. Saarella on kaksi

lomarakennusta, joista vanhempi rakennus on rakennettu vuonna 1967 ja uudempi vuonna 1989. Kiinteistölle on rakennettu myös lomarakennuksia palvelevia talousrakennuksia.

3. ALUEEN VOIMASSA OLEVAT SUUNNITELMAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet – VAT

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat pääasiassa kaavoituksen kautta. Maakuntakaavoituksella on tässä keskeinen rooli. Nyt käsiteltävää kaavahanketta koskevat tavoitteet ovat lähinnä:

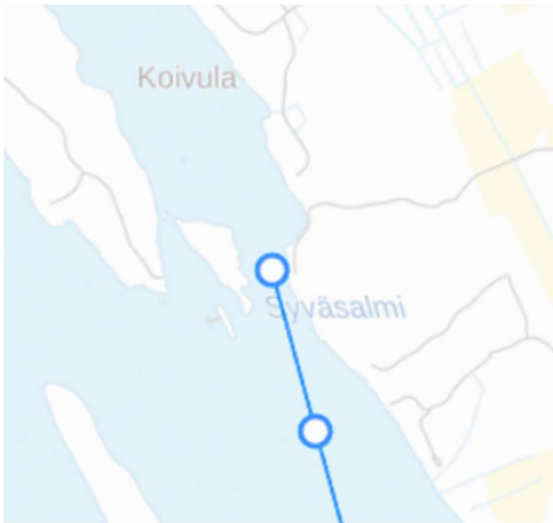
- *Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.*
- *Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.*
- *Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.*
- *Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*

Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, joka kattaa usean kunnan alueen. Maakuntakaava esittää alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoittaa maakunnan kehittämiseksi tarpeellisia alueita. Maakuntakaavan laadinnasta vastaa Mikkelissä Etelä-Savon maakuntaliitto.

Maakuntakaava toimii ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavoja ja asemakaavoja sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.

Etelä-Savoon on laadittu kaikkiaan kolme maakuntakaavaa. Ne ovat voimassa yhtä aikaa. Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmässä (ks. seuraava kartta) alueelle ja sen läheisyyteen on osoitettu suunnittelua ohjaavia merkintöjä seuraavasti:



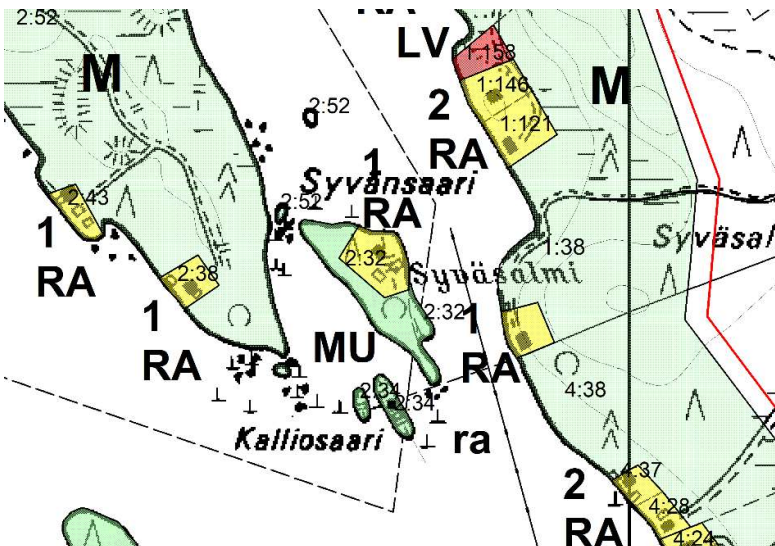
Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä, jossa varsinaisella suunnittelualueella ei ole merkintöjä venereitin (sininen viiva) lisäksi.

Maakuntakaavayhdistelmässä varsinaisella suunnittelualueella ei ole merkintöjä. Saaren edustalla on merkintä vv 8.202 Kyyveden venereitit (Etelä-Savon maakuntakaava 4/10/2010). Saaren itäosa kuuluu osittain myös laajempaan Viitosväylä-kehittämisyöhykkeeseen (Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava, 12/12/2016).

Yleiskaava

Alueella on voimassa 25.6.2001 hyväksytty Kyyveden rantayleiskaava (kaavanumero 7026), jota myös nyt laadittava muutos koskee. Kaava on laadittu aikoinaan Haukiveden kunnassa ennen kuntaliitosta Mikkeliin.

Nykyisessä yleiskaavassa Syvänsaarella on vain yksi rakennuspaikka, joka on osoitettu merkinnällä 1 RA (loma-asuntojen korttelialue). Rakennuspaikan taustalla on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU).



Nykyinen Kyyveden rantayleiskaava, jossa suunnittelualueella ovat voimassa merkinnät RA ja MU.

Yleiskaavamerkinnot:

RA	LOMA-ASUNTOALUE Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä sauna- ja talousrakennuksia rakennusjärjestyksen mukaisesti.
MU	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON YMPÄRISTÖARVOJA JA/TAI ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuun ottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden sekä kalatalouden rakennuksia. Alueelle ei saa muodostaa rakennuspaikkoja. Rantametsiä ja lakialueita tulisi käsitellä Metsäkeskus Tapion metsänhoito-suositusten mukaisesti ja siten, että kiinnitetään erityistä huomiota maiseman luonnonmukaisuuteen.

Asemakaava

Alueelle ei ole voimassa asemakaavaa tai ranta-asekaavaa.

Rakennusjärjestys

Kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2017. Rakennusjärjestyksessä on säädetty muun muassa rakennusten sijoittamisesta ja sopeutumisesta ympäristöön.

Pohjakartta

Yleiskaavan pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen peruskarttarasteria sekä vektorimuotoista kiinteistöraja-aineistoa ja maastotietokantaa. Kaava laaditaan mittakaavassa 1: 5000.

Yhdyskuntatekniikka

Suunnittelualue ei ole keskitetyn kunnallistekniikan piirissä ja alue sijaitsee saarella.

Väylät ja reitit

Saaren edustalla kulkee venereitti, joka on osoitettu myös Etelä-Savon maakuntakaavassa (merkintä vv 8.202 Kyyveden venereitit). Syvänsaareen kuljetaan veneellä mantereelta.

Selvitykset

Alueelle on laadittu aikoinaan Kyyveden rantayleiskaavan laatimisen yhteydessä selvityksiä. Nykyisessä yleiskaavassa tai maakuntakaavassa varsinaisella suunnittelualueella ei ole todettu erityisiä luonto- tai maisema-arvoja eikä myöskään muinaismuistoja tai kulttuurihistoriallisia kohteita.

4. YLEISKAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOIMINEN

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon

kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”

Yleiskaavoituksen yhteydessä pyritään selvittämään kaavamuutoksen tulevia vaikutuksia ja niiden merkittävyyttä sekä mahdollisten kielteisten vaikutusten minimoimista. Erityistä huomiota kiinnitetään:

1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
 - uudisrakentamisen suhde jo rakennettuun ympäristöön
2. Taloudelliset vaikutukset
 - vetovoimaisen alueen muodostaminen
 - yhdyskuntatekniikka
3. Ympäristölliset vaikutukset
 - vaikutus maisemakuvaan
 - vaikutus luontoarvoihin ja luonnon monimuotoisuuteen
 - vaikutukset pohjaveteen, vesistöihin ja pienilmastoon
4. Kulttuurilliset vaikutukset
 - vaikutukset muinaismuistokohteisiin
 - vaikutukset järvimaisemaan
5. Liikenteelliset vaikutukset
 - liittymät yleisille teille
6. Sosiaaliset vaikutukset
 - turvallisuus ja viihtyisyys
 - virkistyskäyttö, ulkoilureitit, venepaikat
 - vaikutukset naapureihin

5. OSALLISET

Osallisia ovat kaikki, jotka kokevat kuuluvansa kaavan vaikutuspiiriin. Näistä mainittakoon mm. seuraavat:

Asukkaat, yritykset ja yhdistykset

- kaupungin jäsenet
- kaava-alueen ja lähialueiden asukkaat, maanomistajat sekä työntekijät
- kylätoimikunnat, yhdistykset yms.
- vesialueen osakaskunta

Luottamuselimet ja kaupungin organisaatio

- kaupunkikehityslautakunta

- kaupunkisuunnittelu ja rakennusvalvonta
- kaupunginvaltuusto ja kaupunginhallitus

Viranomaiset ja muut yhteistyötahot

- Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Etelä-Savon maakuntaliitto
- Mikkelin seudun ympäristöpalvelut
- Riihisaari - Savonlinnan museo
- Etelä-Savon pelastuslaitos
- väylävirasto
- verkkoyhtiöt

6. YHTEYSTIEDOT

Kaavan laatija:

Karttaako Oy Hanna Nirkko
kaavoitusinsinööri YKS 591
Lönrotinkatu 7, 50100 Mikkeli
p. 045 2533454
etunimi.sukunimi@karttaako.fi

Avustava suunnittelija:

Karttaako Oy Susanna Mäkelä
kaavasunnittelija FM
p. 045 137 1544
etunimi.sukunimi@karttaako.fi

Mikkelin kaupungin yhteyshenkilö:

Kaavoitusinsinööri Minna Frosti
Maaherrankatu 9-11, 3.krs, PL 33 50101 Mikkeli
p. 040 129 4250
etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

7. OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kaavahankkeen taustoja on selvitetty suunnitelman alussa.

Keskustelut maanomistajien, kaupungin edustajan ja kaavoittajan kesken käytiin kesäkuussa 2024. Sovittiin alustavista tavoitteista.

Nykyisten kaavojen ja lähtöaineistojen analysointi tapahtuivat loppukesästä 2024.

- Kaavoittaja toimitti **osallistumis- ja arviointisuunnitelman** (OAS) ja kaavan valmisteluaineiston kaupungille loppukesästä 2024.

- Rantayleiskaavan muutos tuli vireille 27.8.2024. Yleiskaavan vireilletulosta (MRL 63§) ja OAS:man nähtävillä olosta (MRL 62 §) tiedotettiin osallisille toimitettavilla kirjeillä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla, alustavalla selostuksella ja kaavakartalla. Viranomaisille toimitettiin lausuntopyynnöt.

- **OAS ja valmisteluaineisto asetettiin yleisesti nähtäville 27.8.-29.9.** ja osallisilla oli mahdollisuus antaa niistä palautetta (huomautus).

- Kaavan valmisteluaineistoa koskevat neljä viranomaislausuntoa huomioitiin ja niihin laadittiin kaavan laatijan vastine.

- Työneuvottelut pidetään nähtävilläolon jälkeen tarvittaessa kaupungin kaavaohjauksen kanssa/viranomaisten kanssa.

-> Kaavaehdotus laaditaan saadun palautteen perusteella ja toimitetaan kaupungille syksyllä 2024.

- **Kaavaehdotus** asetetaan kaupunkikehitys lautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen yleisesti nähtäville ja siitä pyydetään vielä tarvittavat lausunnot (arviolta syksy 2024). Osallisilla on mahdollisuus antaa siitä palautetta (muistutus). Vastineet palautteesta ja mahdolliset tarkistukset kaavaratkaisuun.

- Kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston on tarkoitus hyväksyä yleiskaavaehdotus (alkuvuosi 2025).

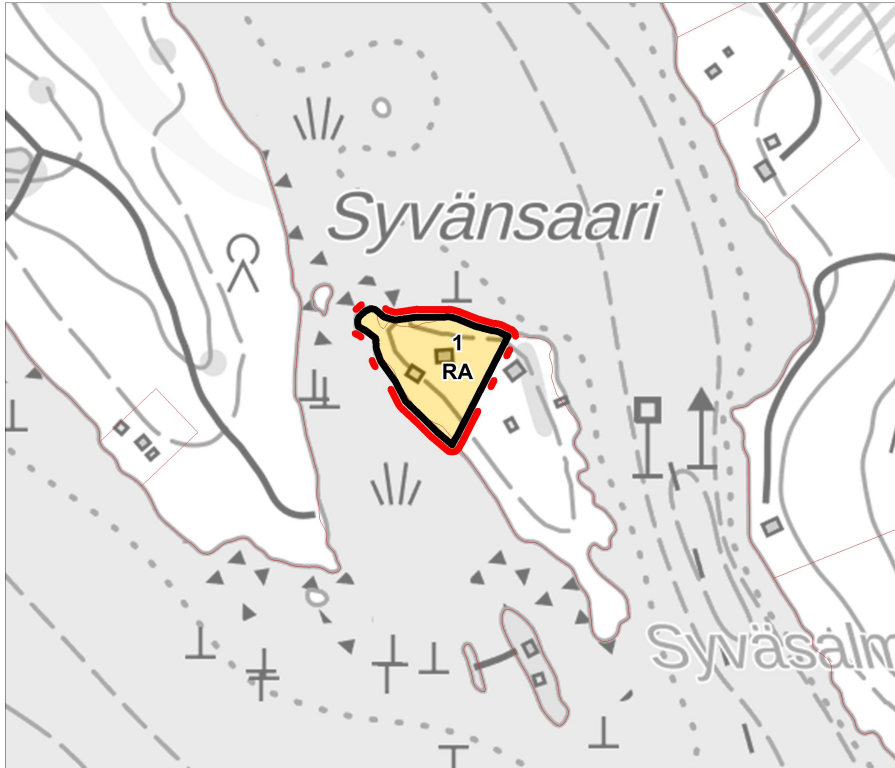
- Mahdollisuus valitukseen hyväksymispäätöksestä (Itä-Suomen hallinto-oikeus/Korkein hallinto-oikeus).

- Lainvoiman kuuluttaminen

Kyyveden rantayleiskaavan muutos, Niemelä

Tilalla 491-496-2-1

Mittakaava 1:5000



Kaavan laatija:
Karttaako Oy Hanna Nirkko
kaavoitusinsinööri YKS 591
Lönnrotinkatu 7, 50100 Mikkeli
p. 045 2533454

Avustava suunnittelija:
Karttaako Oy Susanna Mäkelä
kaavasuunnittelija FM
p. 045 137 1544

etunimi.sukunimi@karttaako.fi

Mikkelin kaupungin yhteyshenkilö:
Kaavoitusinsinööri Minna Frosti
Maaherrankatu 9-11, 3.krs, PL 33 50101 Mikkeli
p. 040 129 4250
etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

Vireilletulo: 27.8.2024
OAS ja luonnos nähtävillä: 27.8.2024 - 29.9.2024

Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt: 5.11.2024 §113
Kaupunginhallitus alustavasti hyväksynyt:

Kaavaehdotus nähtävillä:

Kaupunginhallitus hyväksynyt:
Kunnanvaltuusto hyväksynyt:
Lainvoimainen:



KAAVAMÄÄRÄYKSET:



Loma-asuntojen korttelialue.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan rakennusoikeus on 4% rakennuspaikan pinta-alasta, mutta enintään 200 k-m².

- 5 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Alueen raja.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Tätä rantayleiskaavaa saa käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena RA-alueilla (MRL 44§ ja 72 § 1mom). Luku RA-merkinnän yläpuolella osoittaa alueelle sallittujen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

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.

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

Asuin- tai lomarakennus ja vierasmaja:

Kerrosala	vähimmäisetäisyys rannasta
enintään 120 m ²	30 m
yli 120 m ² - enintään 200 m ²	40 m

Yksikerroksinen talousrakennus tai rakennelma:

Kerrosala	vähimmäisetäisyys rannasta
enintään 15 m ²	10 m
yli 15 m ² - enintään 25 m ²	20 m
yli 25 m ²	30 m

Sauna:

Kerrosala	vähimmäisetäisyys rannasta
25 m ²	10 m
35 m ²	20 m

Saarissa olevien rakennuspaikkojen osalta kulkuyhteys tulee maanomistajan toimesta selvittää ennen rakennusluvan myöntämistä.

Jätevesien käsittelyssä ja jätehuollossa tulee erityislainsäädännön lisäksi noudattaa kunnan rakennusjärjestystä, jätehuoltomääräyksiä sekä ympäristön- ja terveydenhuoltoviranomaisten antamia määräyksiä.

Vesikäymälän rakentaminen on kielletty alueelle, jonne ei ole kiinteää tieyhteyttä. Kompostikäymälä tai tiivispohjainen kuivakäymälä on rakennettava vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta.

Mikkelissä 14.10.2024