

MIKKELI

Kaavanro 5104

Timo Suutarisen yhteismetsä 491-874-6-1 (osa), Kallioniemi 491-442-3-1,
Jakoperä 3-13, Päiväranta 3-15, Kuikkapoukama 3-27 ja Kimmola 3-31

KAAVASELOSTUS

KÄTKYTNIEMEN RANTA - ASEMAKAAVA

Kaavaehdotus 19.11.2021

Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt 22.2.2022 §33



Suunnittelualueen pohjoisosan maisemallisesti tärkeä lahti ja jyrkänne

Karttaako

DI Jarmo Mäkelä
Heikinkatu 7, 48100 Kotka
p. 0400 220082
jarmo.makela@karttaako.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Sijainti ja alue.....	3
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	3
2	LÄHTÖKOHDAT	4
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
2.11	Luonnonympäristö ja maisema	4
2.111	Aiemmat selvitykset ja päätökset	5
2.12	Pohjavesi.....	7
2.13	Rakennettu ympäristö	7
2.131	Kulttuuriympäristöt	7
2.132	Muinaisjäännökset	7
2.133	Historiallinen kartta-aineisto	7
2.134	Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö	7
2.14	Kunnallistekniikka	7
2.15	Maanomistus	8
2.2	Suunnittelutilanne	8
2.21	Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	8
2.22	Yleiskaava.....	9
2.23	Asemakaava.....	9
2.24	Pohjakartta.....	9
2.25	Rakennusjärjestys	9
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
3.1	Kaavan vireille tulo	10
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	10
3.21	Osalliset.....	10
3.22	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	10
3.3	Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	10
3.31	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet	10
3.32	Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet	11
3.33	Maanomistajan asettamat tavoitteet.....	11
3.4	Tutkitut vaihtoehdot	11
3.5	Yleiskaavallinen tarkastelu.....	11
3.6	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	12
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
4.1	Mitoituksen perusteet.....	14
4.11	Alueen mitoituksen perusteet	14
4.2	Kaavan mitoitus	14
4.3	Aluevaraukset.....	14
4.31	Korttelialueet.....	14
4.311	Loma-asuntojen korttelialue	14
4.32	Maa- ja metsätalousalueet	16
4.321	Metsätalousalue	16
4.33	Liikennealueet ja kulkuyhteydet	16
4.331	Tiet.....	16
5	KAAVAN VAIKUTUKSET	17
5.1	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan	17
5.2	Luontoarvot ja maisema	17

5.3	Liikenteelliset vaikutukset.....	17
5.4	Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen.....	17
5.5	Sosiaaliset vaikutukset	18
5.6	Taloudelliset vaikutukset	18
6	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	18

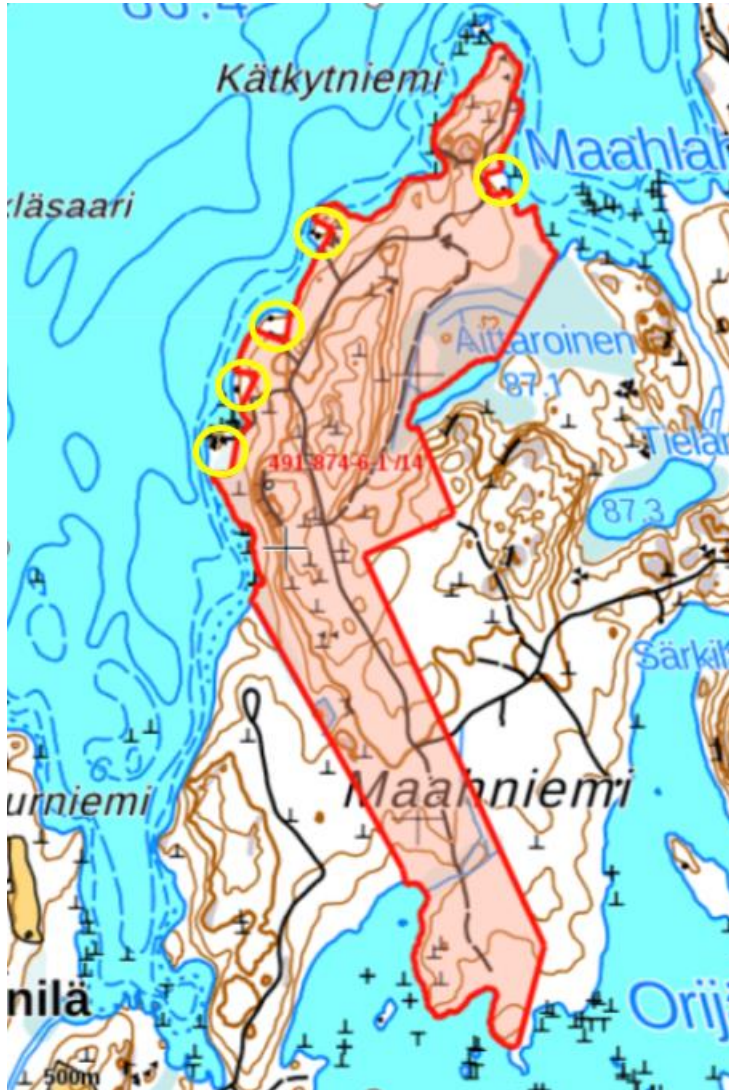
Kaavaselostuksen liitteinä ovat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.6.2021 (päivitetty 19.11.2021)
- Kätkyniemen ranta-asemakaavan luontoselvitys (Ekotoni Ky, Jari Hietaranta 26.11.2020)
- Ranta-asemakaavan seurantalomake

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Sijainti ja alue

Suunnittelualue muodostuu Timo Suutarisen yhteismetsän (491-874-6-1) yhden palstan Syysjärven, Orijärven ja Aittaroinen-nimisen lammen ranta-alueista Maahniemessä. Yhteismetsällä ei ole muita palstoja lähialueella tai -vesistöillä. Kyseinen palsta liitettiin yhteismetsään 30.12.2020, entisen tilan nimi oli Pekkola 491-442-3-33 (pinta-ala noin 68 hehtaaria). Mukana kaavassa ovat myös kaikki viisi edellisen palstan ”sisään” jäävää lohkotilaa, rakennetut lomarakennuspaikat: 491-442-3-1 Kallioniemi, 3-13 Jakoperä, 3-15 Päiväranta, 3-27 Kuikkapoukama ja 3-31 Kimmola. Ranta-asemakaavaan otetaan mukaan ranta-alueet korkeintaan 200 metrin etäisyydeltä rantaviivasta, pinta-ala n. 35 ha.



Suunnittelualueen sijainti punaisella, keltaisella ympyröity lohkotilat (© maanmittauslaitos.fi).

1.2 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Kaavatyön ensisijaisena tavoitteena on osoittaa alueen jäljellä oleva rantarakennusoikeus lomarakennuspaikkoina alueella todettuja ympäristöarvoja ja nykyistä aluerakennetta kunnioittaen.

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.”

Kaupungin toimittamien mitoituslaskelmien mukaisesti yhteismetsän palstalla on kuuden lohkotun rakennuspaikan jälkeen jäljellä **neljä uutta rakennuspaikkaa**:

kiintu	mitluku	mitrv	rak	huom
491-442-3-12		4	0	1 saari, n.1400 m2
491-442-3-13		4	89	1
491-442-3-15		4	75	1
491-442-3-27		4	55	1
491-442-3-31		4	108	1
491-442-3-32 Nyk. 3-1		4	99	1
491-442-3-33/syysj		4	1699	0
491-442-3-33/alaj.		4	345	0
yht.			2470	6
			1000/4=250	
	Lask. Rak.o		9,88	
	jälj.		3,88	

Tila 491-442-3-33 nykyisin siis osa tilaa 491-874-6-1 (alaj. = Orijärvi/Alajärveä, kaikki muut Syysjärvellä)

Muita huomioitavia seikkoja:

- luontoselvityksen arvokohteet
- nykyisen kiinteistöjaotuksen huomiointi alue- ja tonttirajauksissa
- pohjakartan tarkistus ja hyväksyttäminen kaupungilla
- tavoitteet on päivitetty luonnoksen palautteen ja maastokäynnin (syksy 2021) perusteella.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.11 Luonnonympäristö ja maisema

Maastotarkastelu mm. maiseman osalta on suoritettu syksyllä 2020 ja 2021. Suunnittelualue on pääosin metsäaluetta, jonka lomaan olemassa olevat rakennuspaikat jäävät hyvin luonnollisesti. Osa alueen rannoista on jo rakennettuja ja uusien rakennuspaikkojen sijoittelussa huomioidaan jo olemassa oleva rakennuskanta ja maasto-olosuhteet.

Rannat ovat alueella maastoltaan vaihtelevia ja korkeuseroja alueelta löytyy, osin merkittäviäkin kalliojyrkänteitä on alueelle sijoittunut. Mm. Kaarnavuori suunnittelualueen keskivaiheilla sekä pohjoisemmassa Maahniemen kärkiosan juurella, länteen avautuvalla rantaosalla löytyy jyrkkä kallioalue, joka laskeutuu näyttävästi rantaan (ks. kansikuva). Vastarannalta kallio erottuu hyvin. Myös alavia kohtia löytyy ranta-alueelta. Rannan edustalta löytyy ainakin suunnittelualueen eteläosasta ja pohjoisesta kärjestä kivikkoista osaa, mutta toisaalta löytyy myös ns. hyviä mökkirantoja. Isoja siirtolohkareita löytyy alueelta, kuten myös louhikkoista aluetta. Metsät vaihtelevat iäkkästä havumetsästä lehtipuuvaltaiseen nuoreen metsään. Alavia taimikkometsiäkin löytyy. Metsät ovat pääsääntöisesti talousmetsää, ja alueen keskivaiheilla kulkevan Maahniementien jyrkän mutkan kohdilla on tehty viime syksyn aikana laajahko avohakkuu.



Kuvissa näkyy niemi, jossa jyrkänne sijaitsee kuvan oikeassa laidassa vastarannalla.



Kuvissa vasemmalla alueen taimikkoa sekä hakkuualueutta

2.111 Aiemmat selvitykset ja päätökset

- Kätkyntniemen ranta-asemakaava; luontoselvitys, Ekotoni Oy 26.11.2020

Luontoselvityksestä:

”Luontoselvityksen tavoitteena oli selvittää Mikkelin kaupungin Maahniemessä sijaitsevan ranta-asemakaava-alueen luontoarvot. Selvityksessä arvioitiin löydettyjen arvojen merkittävyttä rantarakentamisen näkökulmasta, ja mahdollista vaikutusta rantarakentamisen määrään ja sijoitteluun, erityisiä luonto- tai maisema-arvoja.

Luontoselvityksen maastotyöskentely toteutettiin 12.8.2020. Maastohavainnot koottiin ja rajattiin maastokartalle. Lisäksi aluetta valokuvattiin ja havainnot talletettiin sanelukooneelle. Alueelta otettiin runsaasti valokuvia.

Uhanalaisuus ja suojelu

Luontoselvityksessä ei tullut esiin sellaisia luontoarvoja tai luontotyyppisiä, jotka edellyttäisivät LSL mukaisen luonnonsuojelualueen perustamista. Kaava-alueen kasvillisuus on tavanomaista kuusivaltaista talousmetsää; pääosin nuorta kasvatusmetsää, taimikoita tai harvennushakkuualueita ja vain paikoin varttunutta löytyy varttunutta puustoa; Maahlahden puoleinen ranta-alue. Ihmistoiminnan vaikutus näkyy selvästi. Lehti- ja lahopuuston määrä on kauttaaltaan niukkaa.

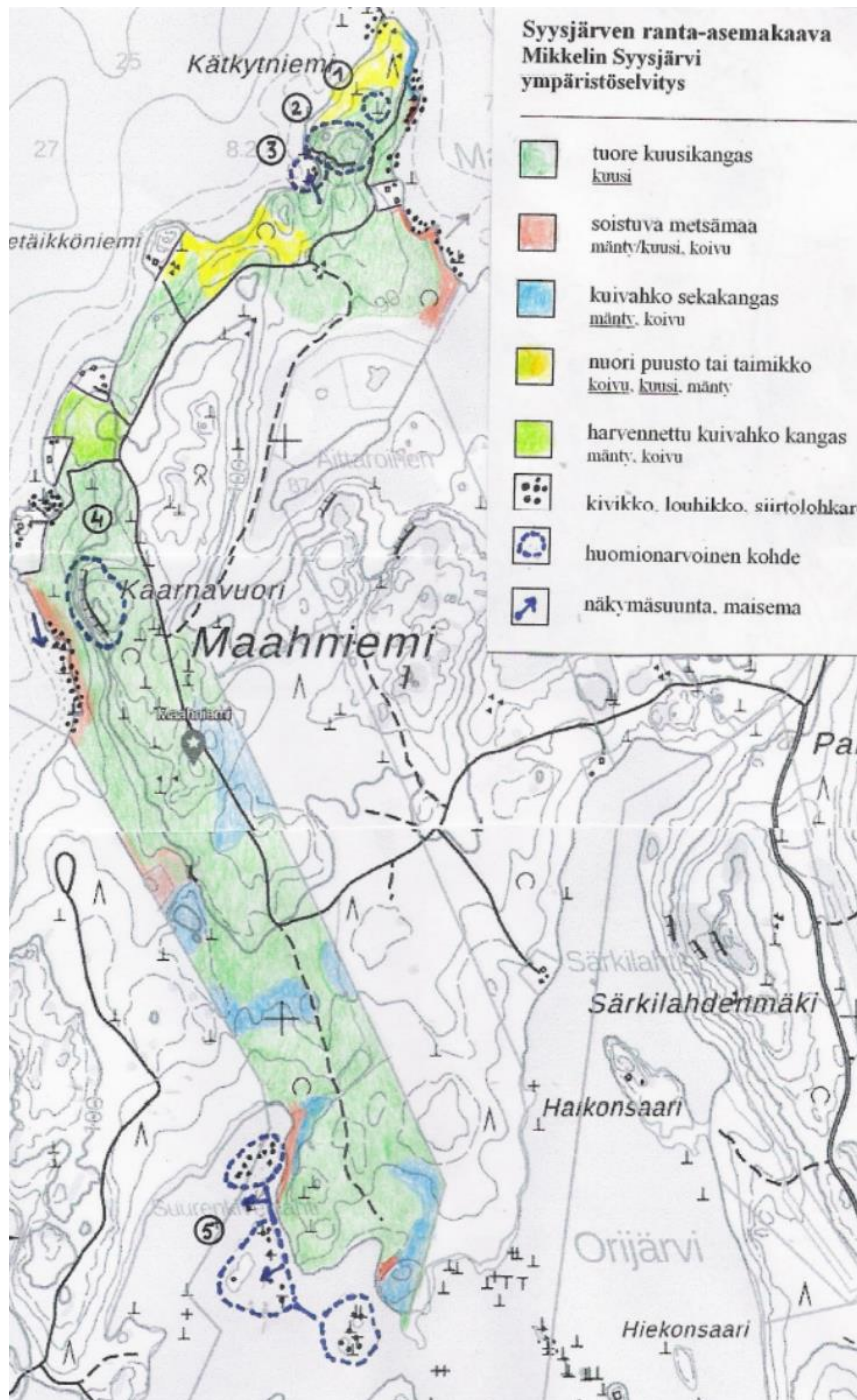
Vesi- ja metsälain mukaiset kohteet

Kätkyntniemen kalliojyrkännettä voidaan luonnehtia metsälain mukaisesti kalliojyrkännekohteeksi ja karut varjoiset kalliojyrkänteet ovat Etelä-Suomessa on arvioitu NT-luokkaan (Near Threatened). Kaarnavuoren länsirinne on samantyyppinen rinnealue mutta kauttaaltaan loivempi kuin em. Kätkyntniemen selänne. Alueella ei myöskään ole muita metsälain mukaisia kohteita tai muita Etelä-Suomessa uhanalaisia huomionarvoisia luontotyyppisiä. Myöskään vesilain mukaisia elinympäristöjä ei kaavoitettavalta alueelta löydy.

Lajisto

Laji-inventoinneissa löydettiin vain tavanomaista lajistoa. Myös alueen linnusto on kangasmetsille tavanomaista ja verraten niukkaa. Vesilinnustolle sen sijaan rantakaava-alueen eteläosan lohkareikot ja pienet luodot ovat huomionarvoisia pesimäympäristöjä lokkilinnustolle.”

Yhteenvetona selvityksestä voidaan todeta, että Kätkytniemen kalliojyrkännealue lähiympäristöineen (nro 2) tulisi jättää rantarakentamisen ulkopuolelle. Myös em. jyrkänneen lähellä sijaitseva kapea lahti (nro 3) ja iso siirtolohkare (nro 1) tulisi jättää rakentamisen ulkopuolelle. Kaarnavuoren jyrkänne ja kallion lakialue (nro 4) eivät myöskään sovellu rakentamiseen. Pienet lohkareikot ja luodot alueen eteläosassa tulisi merkitä linnustollisesti huomionarvoisina alueina (nro 5), vaikka rakentamista niille ei voidakaan osoittaa (ks. kartta). Luontoselvitys on kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteenä.



2.12 Pohjavesi

Alue ei ole vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta.

2.13 Rakennettu ympäristö

2.131 Kulttuuriympäristöt

- 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.

- Vanhatkartat.fi -sivusto

Alue on ollut rakentamaton vielä ainakin vuoden 1969 karttojen perusteella. Vuoden 1987 kartassa näkyvät jo Petäikköniemen ja Kaarnavuorenlahden rakennuspaikat rakennettuina.

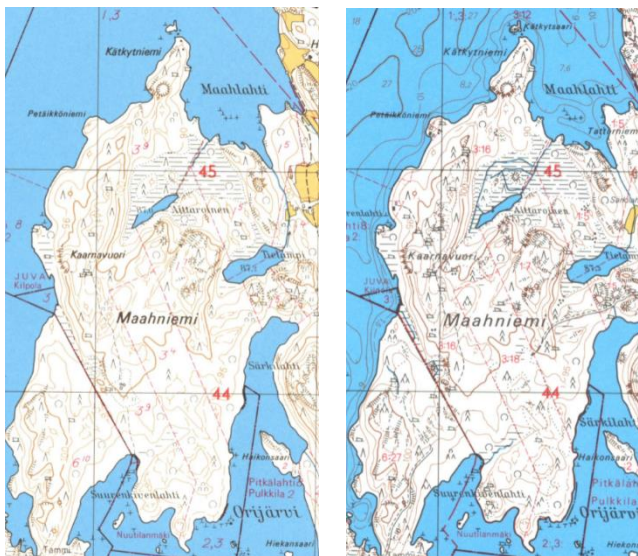
Suunnittelualueeseen ei kohdistu kulttuuriympäristöarvoja.

2.132 Muinaisjäänökset

- Museoviraston muinaisjäänösrekisteri, Kyppi -palveluikkuna.

Suunnittelualueella ei ole todettu kiinteitä muinaisjäänöksiä.

2.133 Historiallinen kartta-aineisto



Vuoteen 1969 saakka peruskartassa suunnittelualue on rakentamaton, mutta vuoden 1987 kartta-aineistossa rakennettuja rakennuspaikkoja on ollut jo Petäikköniemen ja Kaarnavuorenlahden alueella. Kartta-aineiston perusteella alueelle ei ole tuolloin ollut varsinaista tieyhteyttä.

Kuvissa vuoden 1969 kartta vasemmalla ja vuoden 1987 oikealla

2.134 Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen rakennuspaikoista rakennettuja ovat kaikki lohkotilat 3-1 Kallioniemi, 3-13 Jakoperä, 3-15 Päiväranta, 3-27 Kuikkapoukama ja 3-31 Kimmola.

2.14 Kunnallistekniikka

Alueella ei ole keskitettyä kunnallistekniikkaa.

2.15 Maanomistus

Suunnittelualueet ovat yksityisessä omistuksessa.

2.2 **Suunnittelutilanne**

2.21 Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Tällä päätöksellä valtioneuvosto korvasi vuonna 2000 tekemän ja vuonna 2008 tarkistamansa päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

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

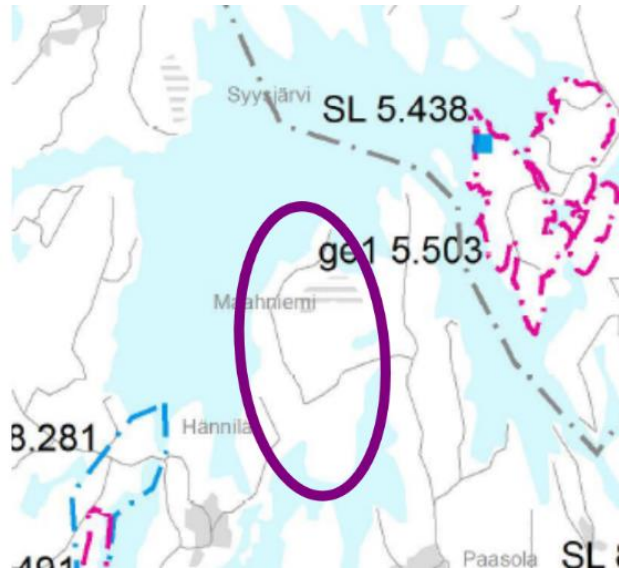
- *Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittäväälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.*
- *Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.*
- *Edistetään luonnon monimuotoisuuden 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 kehittämiselle 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.

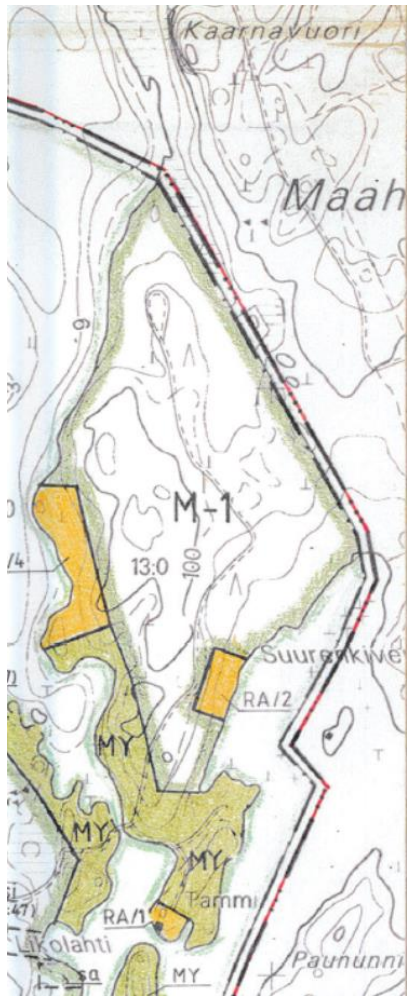
Etelä-Savoon on laadittu kaikkiaan kolme maakuntakaavaa. Ne ovat voimassa yhtä aikaa. Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmässä alueelle ei ole osoitettu suunnittelua ohjaavia merkintöjä.



2.22 Yleiskaava

Kätkyntien varsinaisella suunnittelualueella ei ole myöskään **yleiskaavaa**.

Välittömästi suunnittelualueen lounaispuolella on voimassa 30.10.2000 hyväksytty Syysjärven-Toplasen rantaosayleiskaava, jossa tilan lähistölle on osoitettu maa- ja metsätaloustalusta aluetta (M) sekä kauemmaksi tavanomaista lomarakentamista (RA).



Ote Syysjärvi-Toplasen rantaosayleiskaavasta. Suunnittelualueella ei ole yleiskaavaa.

2.23 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa.

2.24 Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana käytetään maastokarttaa laserkeilausaineistolla täydennettynä.

2.25 Rakennusjärjestys

Kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2017. Rakennusjärjestyksessä on säädetty muun muassa rakennusten sijoittamisesta ja sopeutumisesta ympäristöön. Lomarakennuksen ja omakotitalon etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla 30–50 metriä rakennuksen koosta riippuen sekä sijainnin sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Kaavan vireille tulo

Kaava on tullut vireille 8.9.2021, jolloin luonnos ja OAS nähtäville.

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

Kaavaluonnos oli nähtävillä 8.9.-11.10.2021 ja siitä pyydettiin lausunnot Mikkelin seudun ympäristöpalveluilta, Etelä-Savon elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskukselta, Etelä-Savon maakuntaliitolta, pelastuslaitokselta sekä Savonlinnan maakuntamuseolta (Riihisaaren museo).

Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotettiin kaupungin virallisella ilmoitustaululla julkaisulla kuulutuksella sekä lähimmille naapureille postitetulla kirjeellä.

Tarkemmin osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyjä on kuvattu kaavan ohjelmointia varten laaditussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

3.3 Ranta-asemakaavan 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 maakunta-kaava, yleiskaava ja asemakaava. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet täsmentävät maankäyttö- ja rakennuslain yleisiä tavoitteita ja niistä johdettuja kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. Ranta-asemakaavassa 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 ja yleiskaavan asettamat tavoitteet

Maakuntakaavassa alueelle ei ole asetettu erityisiä tavoitteita.

Lähialueen maastokarttaa sekä lähialueen yleiskaavaa tarkastellessa voidaan kuitenkin todeta sen olevan tavanomaista loma-asumispainotteista ranta-alueita. Suunnittelun alaisen alueen voidaan sen perusteella katsoa olevan luonteeltaan hyvin samantyyppistä aluetta ja siten tavoitteeltaan lähialuetta ja lähialueen kaavatilannetta vastaavaa.

Koska alueella ei ole voimassa yleiskaavaa, on kaavatyön yhteydessä tehty yleiskaavallinen tarkastelu, jossa on selvitetty asemakaavan sisältövaatimusten toteutumisen lisäksi yleiskaavan sisältövaatimusten toteutumista (kohta 3.5).

3.33 Maanomistajan asettamat tavoitteet

Kaavan laatiminen on käynnistetty alueen kantatilan maanomistajan aloitteesta. Tavoitteena on osoittaa alueelle yleisten mitoitusperusteiden mukainen rakennusoikeus. Jo rakennettujen rakennuspaikkojen osalta tavoitteena on osoittaa rakennuspaikat niiden nykyisten käyttötarkoitusten mukaisesti lomarakentamisen rakennuspaikkoina.

Alue suunnitellaan pääosin loma-asumisen käyttöön lähialueen yleiskaavaratkaisujen sekä asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Alueen tehokkuutta pyritään nostamaan vastaamaan rakentamisen kasvaneita vaatimuksia sekä ympäröivän yleiskaavan ja kunnan voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaista tasoa.

Tavoitteena on sijoittaa alueelle edelleen loma-asumista ja sitä ympäröivää maa- ja metsätaloustalouteen varttua aluetta.

3.4 Tutkitut vaihtoehdot

Alueen kaava ei ole ollut luonteeltaan sellainen tiivis suunnitelma, jossa maankäytön vaihtoehtoja olisi ollut tarpeen tarkastella. Vaihtoehtoja rakennuspaikkojen sijoittelussa on ohjannut paremminkin maastonmuotoon, näkyymiin, naapureihin ja rakennettavuuteen vaikuttavat seikat.

3.5 Yleiskaavallinen tarkastelu

MRL 54 §:n mukaan alueella, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

Asemakaava täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset seuraavin perustein:

1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Alue on varattu pääsääntöisesti lomarakentamista ja maa- ja metsätaloutta varten, kuten valtaosa lähiympäristöstäkin. Alue on mitoitettu vallitsevan yleisen mitoitusperiaatteen mukaisesti.

2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Alueella on jo vastaavaa lomarakentamista ja alueelle suuntautuva uusi rakentaminen on pyritty sijoittamaan jo olemassa olevien rakennuspaikkojen ja tieyhteyksien välittömään läheisyyteen niiltä osin, kuin se maasto-olosuhteiden kannalta on ollut mahdollista.

3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Alue on tavanomaista lomarakentamisen ja maa- ja metsätalouden aluetta, jonne palvelurakenteen ulottaminen ei ole tarpeen.

4. Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti kevyenliikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla.

Alue on tavanomaista lomarakentamisen ja maa- ja metsätalouden aluetta, jossa liikenteellinen kehittäminen ei ole tarpeen. Energia-, vesi- ja jätehuolto hoidetaan pääsääntöisesti kiinteistökohtaisesti, kuten muillakin vastaavilla alueilla.

5. Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen ympäristöön.

Ranta-asemakaava sijoittuu sellaiselle alueelle, jossa virkistysmahdollisuuksia jää kaavan sisäiselle ja ulkopuoliselle alueelle runsaasti.

6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Alueella ei käsitellä suoranaisesti elinkeinoelämään liittyviä kysymyksiä. Alueen rakentaminen saattaa pieneltä osin edistää paikallisia elinkeinoja (rakennus- ja maansiirtoliikkeit), mutta kokonaisuuden kannalta niillä on vain pieni välillinen merkitys.

7. Ympäristöhaittojen vähentäminen

Mahdollisia ympäristöhaittoja lievennetään kaavamääräyksillä.

8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Alueelle on laadittu luontoselvitys, jonka perusteella kyseiset arvot on tunnustettu ja osoitettu tarpeellisin osin myös kaavaratkaisussa. Arvot ovat vaikuttaneet ennen kaikkea uusien rakennuspaikkojen sijoittumiseen ja ne on kaavaratkaisussa pystytty pitämään maankäytön muutosten ulkopuolella.

9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Omaehtoiseen virkistykseen jää riittävästi lähistöltä alueita, jotka ovat käytössä tavanomaisen jokamiehenoikeuden perusteella.

Johtopäätökset

Vaikuttaisi siltä, että ranta-asemakaava ei edellytä alueelle yleiskaavan laatimista. Ranta-asemakaavassa on pystytty ottamaan pääsääntöisesti yleiskaavalliset tavoitteet huomioon tarpeellisilta osin. Alue on mitoitettu yleisten kaupungin alueella voimassa olevien mitoitusperiaatteiden mukaisesti.

Suunnittelualue muodostaa ranta-asemakaavan toteutumisen myötä hyvän elinympäristön eikä se vaaranna tai vaikeuta muiden alueella olevien maanomistajien mahdollisuuksia käyttää omaa maataan tavanomaiseen rantarakentamiseen tai muulla alueelle ominaisella tavalla.

3.6 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaluonnos asetettiin nähtäville syksyllä 2021 ja siitä pyydettiin viranomaislausunnot. Kaavaluonnoksesta osalliset saivat esittää mielipiteitä. Viranomaislausuntoihin sekä osallisten mielipiteisiin on annettu vastineet alla.

Etelä-Savon pelastuslaitos 14.9.2021. Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

VASTINE: Merkitään lausunto tiedoksi.

Riihisaari – Savonlinnan museo 7.10.2021. Suunnitelma-alueelta ei tunneta muinaismuistolain mukaisia muinaisjäännöksiä, maisema-alueita tai muita kulttuuriperintökohteita. Savonlinnan maakuntamuseo mainitaan OAS:massa osallisena ja uusi nimi (Riihisaari – Savonlinnan museo) tulee muuttaa OAS:maan.

VASTINE: Muutetaan nimi OAS:maan lausunnossa esitetyllä tavalla. Muilta osin merkitään lausunto tiedoksi.

Etelä-Savon ELY-keskus 8.10.2021. Kaavamuutoksen merkitykseen nähden sen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) käy riittävällä tavalla selville hankkeen lähtökohdat sekä tavoitteet. Osalliset ja heidän vaikutusmahdollisuutensa kaavaprosessin aikana on

myös esitetty hyvin OAS:ssa. Kaavan erilaiset mahdolliset vaikutus ja niiden arviointikohteet tulevat kattavasti esille OAS:sta. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksesta (ELYkeskus) ei ole huomautettavaa OAS:n takia.

OAS:n liitteenä oleva ranta-asemakaavaluonnos näyttää karttatarkastelun perusteella olevan rantarakentamisen mitoitukseltaan tavanomainen ja siten maanomistajien tasapuolisuuden kannalta ELY-keskuksen näkemyksen mukaan hyväksyttävä. Myös rakennuspaikkojen sijoituksessa sekä muussakin maankäytössä on alueelta laadittu 26.10.2020 päivätty luontoselvitys otettu asianmukaisesti huomioon.

VASTINE: Merkitään lausunto tiedoksi.

Asila 6 osakaskunta 22.9.2021. Osakaskunta pitää Syysjärven puolen kaavaratkaisua hyvänä eikä sillä ole huomautettavaa sen suhteen.

Alajärven Suurenkivenlahdella on osakaskunnan mukaan virkistystoimintaa sekä osakaskunta on tarjonnut osakkailleen alueillaan metsästysmahdollisuuden ja Suurenkivenlahti on tarjonnut turvallisen mahdollisuuden harjoittaa tällaista toimintaa sen asumattomuuden takia. Luonnoksen kaavaratkaisulla vastaava toiminta Suurenkivenlahdella vaikeutuisi. Alueella on osakaskunnan mukaan myös linnuston pesimisen ja vaarantuneen lajin esiintymisen kannalta merkitystä.

Osakaskunta esittää, että Suurenkivenlahtea ei sen pienen koon vuoksi sekä huomautuksessa esitettyjen arvojen takia tulisi osoittaa rantarakentamisen piiriin.

VASTINE: Tehdään huomautuksen perusteella kaavaratkaisuun muutos, jossa siirretään yksi rakennuspaikka Alajärveltä Syysjärvelle. Muihin väliköihin ei Syysjärvelle enää saa rakennuspaikkoja naapureita häiritsemättä tai maasto-olosuhteiden vuoksi.

Alajärvelle jää yksi rakennuspaikka, mikä on myös vesistökohtaisen mitoituksen mukainen ratkaisu (1,38 rp.). Rakennuspaikka on siirretty kaakon suuntaan aivan eteläiseen niemeen, missä on myös hyvä rakennuspaikka. Näin tämän kaavaratkaisun alueella jäisi Suurenkivenlahdelle suurempi vapaan rantaviivan jakso.

Syysjärvi- Toplasen rantaosayleiskaavassa (valmistunut vuonna 2000) on Suurenkivenlahdelle jo aiemmin osoitettu rakennuspaikkoja, jotka ovat tosin vielä toistaiseksi rakentamattomia.

Yksityinen maanomistaja 7.10.2021. Suunnitelman mukaan kaksi uutta rakennuspaikkaa olisi tulossa Alajärven puolelle. Elokuussa 2020 tehdyn luontoselvityksen mukaan juuri sillä kohdalla rannan tuntumassa on linnustollisesti huomionarvoiset alueet, (nro 5). Omien havaintojemme mukaan Suurenkivenlahdella on monipuolinen vesilintukanta ja vielä harvinaisena rakentamattomana alueena suuri arvo myös muille eläimille, kuten myös ihmisille virkistyspaikkana. Toivomme, että kyseiset luontoarvot otettaisiin huomioon ja Alajärven Suurenkivenlahdelle ei uusia rakennuspaikkoja kaavoitettaisi. Jos näin tapahtuisi haluaisimme myös, että rantaosayleiskaavassa olevat kaksi Alajärven lomarakennuspaikkaa omistamaltamme Maahniemen tilalta otettaisiin kaavasta pois. Tällä voisi varmistaa, että kyseinen lahti pysyisi rakentamattomana jatkossakin.

VASTINE: KS. vastine edellisestä kohdasta.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Mitoituksen perusteet

4.11 Alueen mitoituksen perusteet

Alue suunnitellaan alueella jo toteutunut maankäyttö huomioiden loma-asutuksen ja maa- ja metsätalouden käyttöön. Rakennuspaikkojen rakennusoikeudet osoitetaan lähialueella voimassa olevan yleiskaavan sekä rakennusjärjestyksen asettamaa tavoitetta kohden. Rakennusoikeuden määrään vaikuttavat myös rakennuspaikkakohtaiset ominaispiirteet (mm. rakennuspaikan koko ja olemassa oleva rakennuskanta).

Alueen mitoitus perustuu kaupungin alueella yleisesti voimassa oleviin mitoitusperusteisiin. Mikkelin kaupungin yleisenä ohjeena on mitoituksen suhteen pienten (muiden vesien kuin Saimaan) osalta 4 rp. rantaviivakilometri.

4.2 Kaavan mitoitus

Kaava-alueen maapinta-ala on kaavassa muodostettujen tietokantojen perusteella 35,23 ha. Suunnittelualueella on rantaviivaa 2,93 km (josta mitoittavaa rantaviivaa noin 2,47 km) ja omarantaisten rakennuspaikkojen lukumäärä on 9 kpl. Ei omarantaisia rakennuspaikkoja ei alueelle osoiteta ollenkaan. Ranta-asemakaavan maapinta-alat jakaantuvat RA – ja M-alueisiin. Lisäksi on osoitettu maisemakohteita osa-alueina.

RA-kortteleita osoitetaan kaavaan yhteensä 6 kpl ja ne poikkeavat toisistaan maaston ja tonttikoon- ja lukumäärän perusteella.

Kaavan rakennusoikeus ja rakentamistehokkuus taulukkona:

Kortteli	Aluevaraus	Pinta-ala ha	Rakennusoikeus k-m ²	Rakentamistehokkuus e=
1	RA, tontti 1	0,2553	200	0,08
2	RA, tontti 1	0,5497	250	0,05
	RA, tontti 2	0,5192	250	0,05
	RA, tontti 3	0,6449	250	0,04
	RA, tontti 4	0,2134	200	0,09
3	RA, tontti 1	0,3801	200	0,05
4	RA, tontti 1	0,3004	200	0,07
5	RA, tontti 1	0,6213	250	0,04
6	RA, tontti 1	0,5218	250	0,05
	M	31,22	0	0
	YHTEENSÄ	35,2261	2050	0,006

Taulukko osoittaa, että RA-alueiden rakentamistehokkuus jää melko alhaiseksi, joten korttelialueille jää riittävästi vapaa-aluetta. Korttelialueilla on yhteensä 9 tonttia.

Suunnittelualueen kokonaistehokkuus jää hyvin pieneksi (0,006).

4.3 Aluevaraukset

4.31 Korttelialueet

4.311 Loma-asuntojen korttelialue.

Kaavassa on 6 loma-asuntojen korttelialuetta, joiden tonttikohtainen rakennusoikeus vaihtelee 200-250 k-m² välillä. Alhaisemman rakennusoikeuden saavat tontit, jotka alittavat kooltaan 5000 m².

Kullekin tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen sekä sauna- ja muita talousrakennuksia siten, että talousrakennusten lukumäärä on yhteensä enintään neljä. Lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi vähäisempää rakennelmaa, kunhan rakennuspaikan sallittu kokonaiskerrosala ei ylitä.

Korttelialueen 2 rakentamattomia alueita (tontit 1-3 idästä länteen päin, vasemmalla itäisin tontti nro 1):



Lisäksi kaavassa on annettu yleisiä määräyksiä, mm. rakentamisetäisyyksistä rantaviivaan nähden, rakennusten sopeutumisesta ympäristöön sekä määräyksiä jätevesien ja hulevesien suhteen. Yleiset määräykset määräävät seuraavaa:

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Asuin- tai lomarakennuksen ja vierasmajan etäisyydet rannasta:

Kerrosala	vähimmäisetäisyys rannasta
enintään 120 m ²	30 m
yli 120 m ² - enintään 200 m ²	40 m
yli 200 m ²	50 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

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.

Alueella on noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja väriyksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa samalla tontilla. Rinteeseen rakennettaessa tulee välttää isoja pengerryksiä, leikkauksia ja korkeita sokkeleita.

Olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää sekä rantaviivan ja rakennusalan välinen vyöhyke on pidettävä mahdollisimman luonnonmukaisena.

Rakennuksen alapohjan kosteudesta tai vedestä vaurioituvan alimman osan on oltava vähintään 88,1 metrin korkeudella Syysjärvellä ja 87,25 metrin korkeudella Orijärvellä (N2000). Tämän lisäksi on huomioitava aaltoiluvara.

Hulevesien käsittelyssä ja kunnallistekniikan suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota vesiensuojelliseen näkökulmaan. Hulevesistä ja viemäriveriesien johtamisesta on esitettävä tarkemmat suunnitelmat alueen jatkosuunnittelun ja rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Hulevesien käsittely tulee tapahtua kiinteistökohtaisesti.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulakia ja sen nojalla annettuja säädöksiä ja voimassa olevia kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen. Jätevedet tulee käsitellä sellaisella tekniikalla, ettei jätevesistä missään olosuhteissa aiheudu haittaa tai vaaraa pohjavesistölle tai järvien veden laadulle.

4.32 Maa- ja metsätalousalueet

4.321 Metsätalousalue.

Alue on tavanomaista maa- ja metsätalousaluetta, jolle ei ole osoitettu erillistä määräystä. Maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu osa-aluemerkintöinä maisemallisesti merkittävät alueet (jyrkännealueet ja yksi siirtolohkare).



Kaarnavuoren jylhää maisemaa, kaavassa ma-alueita



Rakentamattomaksi jäävää Aittaroisen lammen rantaa

4.33 Liikennealueet ja kulkuyhteydet

4.331 Tiet

Alueella olevat tieyhteydet on osoitettu ohjeellisina tieyhteyksinä. Uusia tieyhteyksiä tarvitaan hyvin vähän. Vain alueen eteläisimmälle tontille tarvitaan kokonaan uutta tietä, joka sekkin noudattelee alueelta jo löytyvää metsäuraa.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

Maakuntakaavan huomioon otto

Maakuntakaavan sisältö on esitetty kohdassa 2.21.

Maakuntakaavayhdistelmässä ei ole aluetta koskevia merkintöjä.

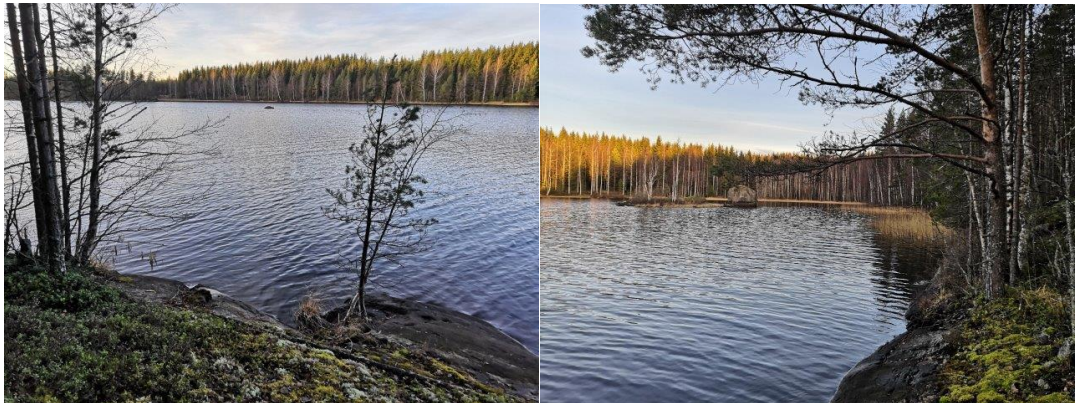
Yleiskaavan huomioon otto

Alueella ei ole yleiskaavaa, mutta yleiskaavallinen tarkastelu on tehty (ks. tarkastelu kaavaselostuksen kohdassa 3.5.).

5.2 Luontoarvot ja maisema

Luontoselvityksessä ei ole todettu erityisiä kaavaa ehdottomasti rajoittavia tekijöitä. Alueella todetut maisemalliset arvot on huomioitu kaavassa omilla merkinnöillään ja maisemalliset arvot ovat ohjanneet rakentamista maisemakohteiden ulkopuolelle.

Huomautuksissa oli esitetty mielipiteitä Suurenkivenlahden linnustollisesta ja virkistykseen kohdistuvasta merkityksestä. Siitä syystä kompromissina alueelle on osoitettu ainoastaan sieltä muodostuva rakennusoikeus, eli yksi rakennuspaikka aiemmasta kaavaluonnoksesta poiketen. Rakennuspaikka on myös siirretty eteläisen niemenkärjen alueelle, jolloin edellistä kaavaratkaisua pidempi osa Suurenkivenlahden rantaviivasta jäisi rakentamisen ulkopuolelle ja palvelemaan omaehtoista virkistäytymistä, M-alueita:



5.3 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavaratkaisu nojautuu jo olemassa olevaan tieverkkoon. Uusia liittymiä tai tieyhteyksiä ei ole juuri tarpeen rakentaa uusien rakennuspaikkojen tieliittymiä lukuun ottamatta.

5.4 Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen

Kaavan taustamaa ja välialueet on osoitettu metsätalousalueena, joka soveltuu omaehtoiseen virkistäytymiseen jatkossakin. Vesistöillä tapahtuva virkistäytyminen on perinteisesti suuntautunut muualle, kuin asutuksen tai loma-asutuksen välittömään läheisyyteen. Sellaiseen tarkoitukseen suuntautuvat alueet tulevat nykyisen kaavaratkaisun myötä luonnollisesti jonkin verran supistumaan, mutta toisaalta rakentaminen on pyritty mahdollisuuksien mukaan sijoittamaan ryhmiin, jolloin on mahdollistunut pidemmät vapaan rannan jaksot. Vapaan rannan merkittävä jakso on ainakin Kätkyntien kärjen länsirannalla. Siellä sijaitsee myös maisemallista merkitystä omaavat luontoselvityksessäkin esillä olleet kohteet. Myös Alajärvelle Suurenkivenlahdelle jää merkittävä vapaan rannan jakso.

Lisäksi kaava-alueen keskellä sijaitseva Aittaroinen-niminen lampi on jätetty rakentamisen ulkopuolelle ja palvelemaan jokamiehenoikeuteen perustuvaa virkistäytymistä.

5.5 Sosiaaliset vaikutukset

Osa kaava-alueen rakennuspaikoista ovat olleet jo pitkään rakennettuja. Alueen rakennuspaikkojen lukumäärä kasvaa kaavaratkaisulla samalle tasolle, kuin mitä se todennäköisesti olisi ollut esimerkiksi alueen yleiskaavassa. Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on alueella osoitettu maltillisena. Jo rakennettujen rakennuspaikkojen osalta kasvu saattaa aiheuttaa muutoksia rakennuspaikalla esim. lisääntyvän rakennuskannan tai rakennusten laajenemisen myötä. Sosiaaliset vaikutukset ja mahdolliset häiriöt naapureille jäävät silti hyvin pieniksi kaavan myötä. Rakennuspaikkojen osalta on pyritty erityisesti ottamaan huomioon naapuruston mielipiteet ja näkemykset uusien rakennuspaikkojen sijoittelusta.

5.6 Taloudelliset vaikutukset

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

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

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

Kaupunki seuraa kaavan toteuttamista osaltaan rakennusvalvonnan lupaharkinnan kautta.

Kotkassa 19.11.2021

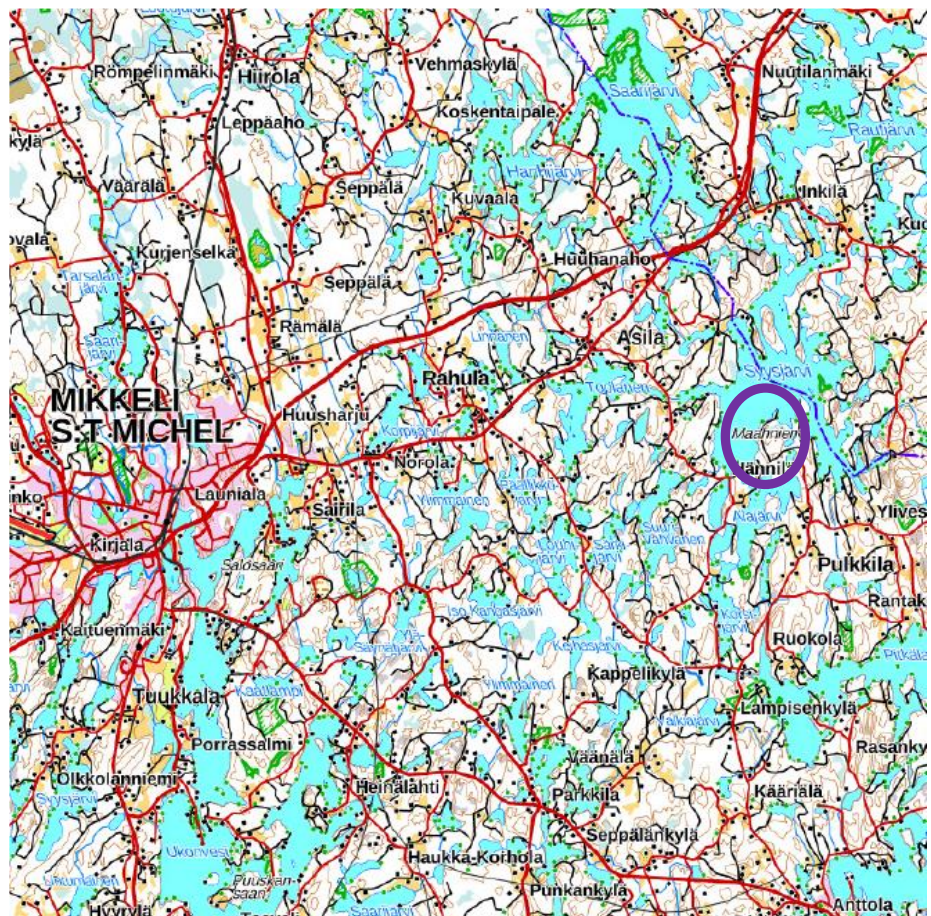


Jarmo Mäkelä
DI, YKS 125



Hanna Nirkko
kaavoitusinsinööri, YKS 591

Kätkyntiemen ranta-asemakaava

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.6.2021
(päivitetty 19.11.2021)

Yleissilmäyskartta suunnittelualueen seudullisesta sijainnista
Copyright Maanmittauslaitoksen karttapaikka



DI Jarmo Mäkelä
Heikinkatu 7
48100 Kotka
0400 220082
jarmo.makela@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 vaihtoehdoista 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, suunnitellusta 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. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta suoraan kaavan laatijalle: Karttaako Oy:n Jarmo Mäkelälle (0400) 220 082 tai kaupungin kaavoitusinsinöörille (yhteystiedot kohta 6). Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään koko suunnitteluprosessin ajan aina tarpeen mukaan. Kaupungin yleinen prosessikaavio kaavoituksessa osallistumiseen:

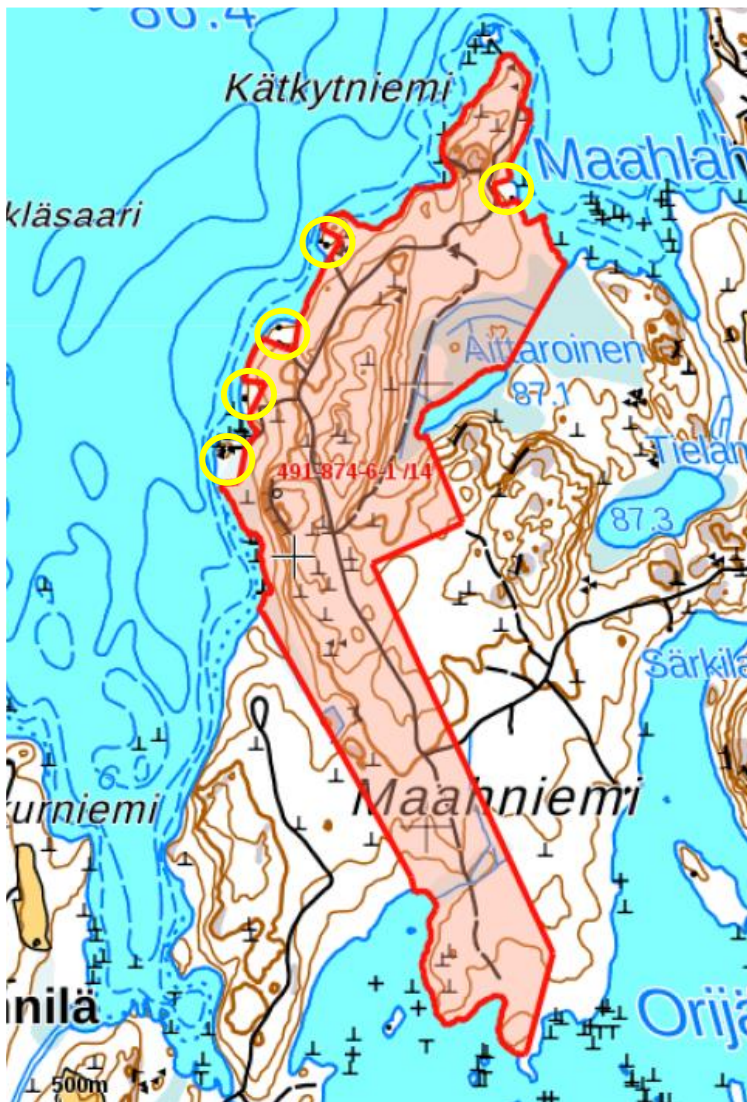


KÄTKYJNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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 muodostuu Timo Suutarisen yhteismetsän (491-874-6-1) yhden palstan Syysjärven, Orijärven ja Aittaroinen-nimisen lammen ranta-alueista Maahniemessä. Yhteismetsällä ei ole muita palstoja lähialueella tai -vesistöillä. Kyseinen palsta liitettiin yhteismetsään 30.12.2020, entisen tilan nimi oli Pekkola 491-442-3-33 (pinta-ala noin 68 hehtaaria). Mukana kaavassa ovat myös kaikki viisi edellisen palstan ”sisään” jäävää lohkotilaa, rakennetut lomarakennuspaikat: 491-442-3-1 Kallioniemi, 3-13 Jakoperä, 3-15 Päiväranta, 3-27 Kuikkapoukama ja 3-31 Kimmola. Ranta-asemakaavaan otetaan mukaan ranta-alueet korkeintaan 200 metrin etäisyydeltä rantaviivasta, pinta-ala n. 40 ha.



Lohkotilat keltaisella ympyrällä

Kaavatyön ensisijaisena tavoitteena on osoittaa alueen jäljellä oleva rantarakennus-oikeus lomarakennuspaikkoina ympäristöarvoja ja nykyistä aluerakennetta kunnioittaen.

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 niemien osuudet sovituin kertoimin. Mitoituksena käytetään suurilla järvillä (Saimaa, Puula) 5 rakennuspaikkaa /muunnettu rantaviivakilometri. Pienimmillä järvillä käytetään mitoituslukuna 4 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri.”

Kaupungin toimittamien mitoituslaskelmien mukaisesti yhteismetsän palstalla on kuuden lohkotun rakennuspaikan jälkeen jäljellä **neljä uutta rakennuspaikkaa**:

kiintu	mitluku	mitrv	rak	huom
kt 14-417-3-9				
491-442-3-12		4	0	1 saari, n.1400 m2
491-442-3-13		4	89	1
491-442-3-15		4	75	1
491-442-3-27		4	55	1
491-442-3-31		4	108	1
491-442-3-32 Nyk. 3-1		4	99	1
491-442-3-33/syysj		4	1699	0
491-442-3-33/alaj.		4	345	0
yht.			2470	6

		1000/4=250
Lask. Rak.o		9,88
jälj.		3,88

Tila 491-442-3-33 nykyisin siis osa tilaa 491-874-6-1 (alaj. = Orijärvi/Alajärveä, kaikki muut Syysjärvellä)

Muita huomioitavia seikkoja:

- luontoselvityksen arvokohteet
- nykyisen kiinteistöjaotuksen huomiointi alue- ja tonttirajauksissa
- pohjakartan tarkistus ja hyväksyttäminen kaupungilla
- tavoitteet on päivitetty luonnoksen palautteen ja maastokäynnin (syksy 2021) perusteella

2. SUUNNITTELUN KOHDEALUE JA NYKYINEN TILANNE

Varsinaisena suunnittelukohteena on edellä listatut yksityisten maanomistajien omistamat ranta-alueet Syysjärvellä ja Orijärvellä sekä pienellä Aittaroisen lammella. Pinta-alaa on suunnittelualueella yhteensä noin 40 hehtaaria ja todellista rantaviivaa noin 3370 metriä (2400+670+300 metriä). Ranta-asemakaavan suunnittelualue tarkentuu vielä mahdollisesti maastokäyntien ja kuulemisten perusteella prosessin aikana. Asemakaavan ns. vaikutusalue on jonkin verran edellistä laajempi.

3. ALUEEN VOIMASSA OLEVAT SUUNNITELMAT

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 riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

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.

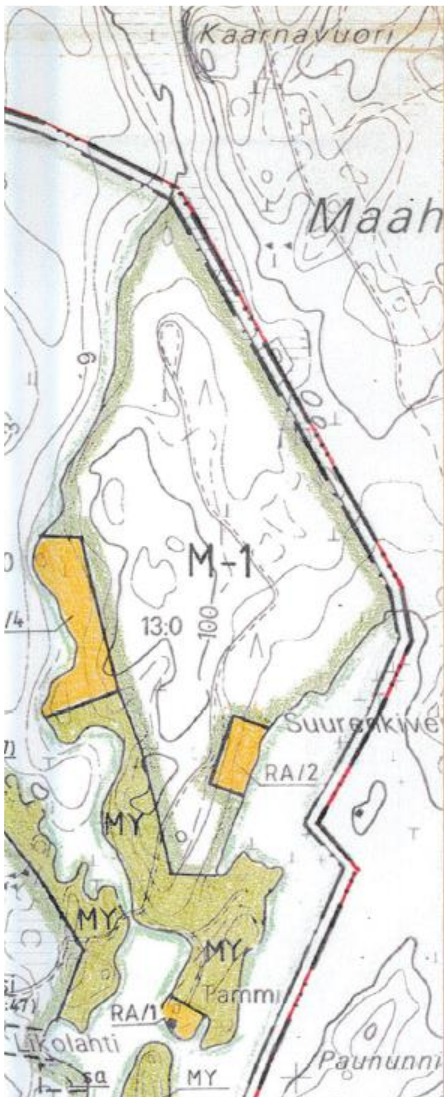
Etelä-Savoon on laadittu kaikkiaan kolme maakuntakaavaa. Ne ovat voimassa yhtä aikaa.

Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmässä (ks. viereinen kartta) alueelle ei ole osoitettu suunnittelua ohjaavia merkintöjä:

Ote maakuntakaavayhdistelmästä



Kätkyntiemen varsinaisella suunnittelualueella ei ole myöskään **yleiskaavaa**.



Välittömästi suunnittelualueen lounaispuolella on voimassa 30.10.2000 hyväksytty Syysjärven-Toplasen rantaosayleiskaava, jossa tilan lähistölle on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M) sekä kauemmaksi tavanomaista lomarakentamista (RA).

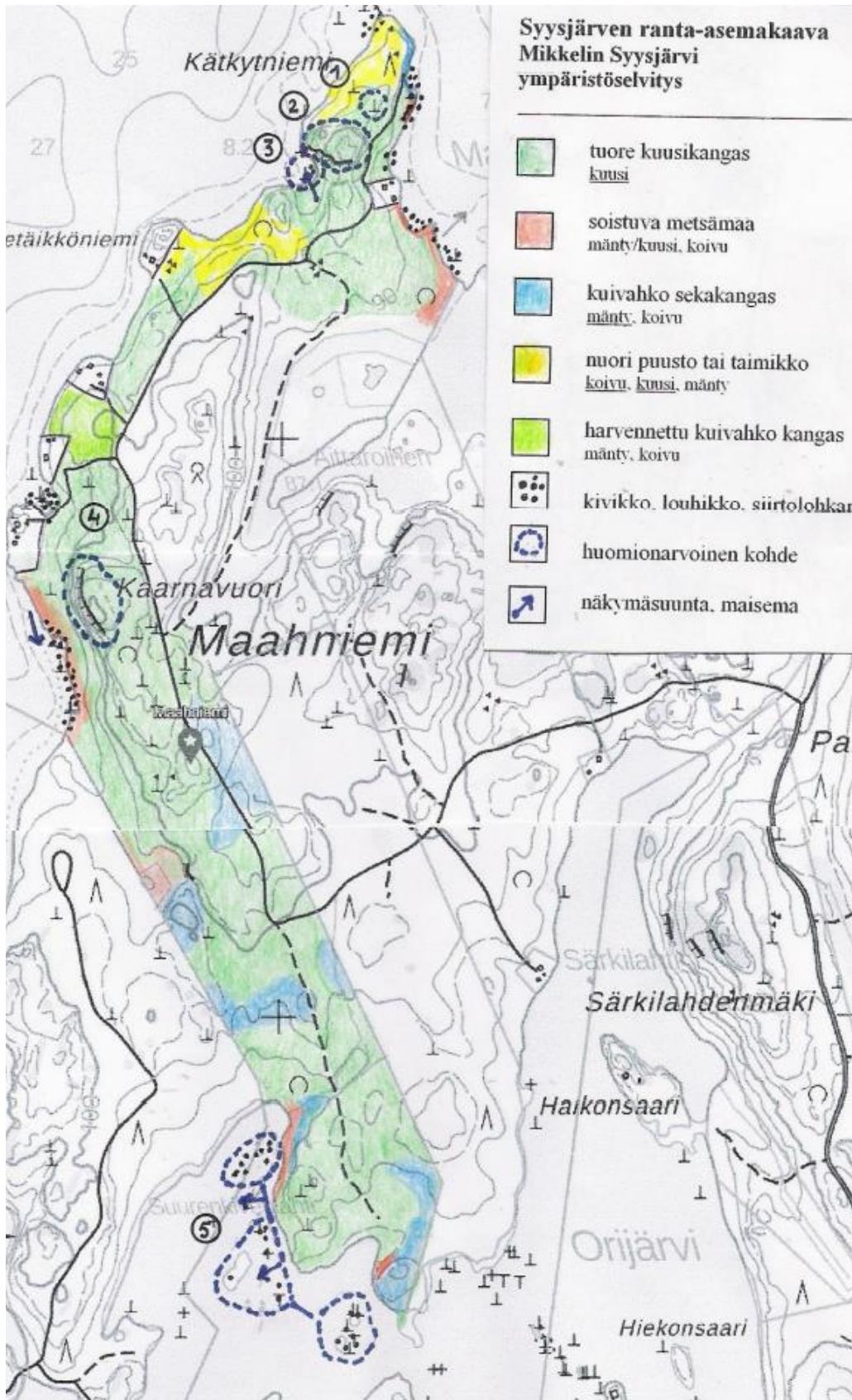
Ote Syysjärven-Toplasen rantaosayleiskaavasta

Kaupungin **rakennusjärjestys** on tullut voimaan 1.7.2017. Rakennusjärjestyksessä on säädetty muun muassa rakennusten sijoittamisesta ja sopeutumisesta ympäristöön. Lomarakennuksen ja omakotitalon etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla 30–50 metriä rakennuksen koosta riippuen sekä sijainnin sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Kaavan **pohjakarttana** käytetään maastokarttaa laserkeilausaineistolla täydennettynä. Pohjakartan vaatimuksista ja täydentämisestä / hyväksymisestä / keskustellaan vielä prosessin aikana kaupungin kanssa.

Alueelle on laadittu **luontoselvitys** elokuussa 2020. Yhteenvedona selvityksestä voidaan todeta, että Kätkyntiemen kalliojyrkännealue lähiympäristöineen (nro 2) tulisi jättää rantarakentamisen ulkopuolelle. Myös em. jyrkänneen lähellä sijaitseva kapea lahti (nro 3) ja iso siirtolohkare (nro 1) tulisi jättää rakentamisen ulkopuolelle. Kaarnavuoren jyrkänne ja kallion lakialue (nro 4) eivät myöskään sovellu rakentamiseen. Pienet lohkareikot ja luodot

alueen eteläosassa tulisi merkitä linnustollisesti huomionarvoisina alueina (nro 5), vaikka rakentamista niille ei voidakaan osoittaa (ks. seuraava kartta).



Ote luontoselvityksen kartasta, raportti liitteenä

4. ASEMAKAAVAN 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 selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa 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.”

Kätkyntniemen ranta-asemakaava-alueen suunnittelun eri vaiheissa pyritään selvittämään asemakaavan muutoksen tulevia vaikutuksia ja niiden merkittävyyttä sekä mahdollisten kielteisten vaikutusten minimoimista. Erityistä huomiota kiinnitetään:

1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen
 - uudisrakentamisen suhde jo rakennettuun ympäristöön
2. Taloudelliset vaikutukset
 - vetovoimaisten rakennuspaikkojen muodostaminen
 - metsätalouden elinvoimaisuus
 - yhdyskuntatekniikka
 - palveluiden järjestäminen
3. Ympäristölliset vaikutukset
 - vaikutus maisemakuvaan
 - vaikutus luontoarvoihin ja luonnon monimuotoisuuteen
 - vaikutukset pohjaveteen, vesistöihin ja pienilmastoon
4. Kulttuurilliset vaikutukset
 - vaikutukset kulttuurihistoriallisiin arvokohteisiin
 - vaikutukset järvimaisemaan
 - muinaismuistot
5. Liikenteelliset vaikutukset
 - liittymät yleisille teille
 - tieverkon toimivuus ja venereitit
6. Sosiaaliset vaikutukset
 - turvallisuus ja viihtyisyys
 - virkistyskäyttö, ulkoilureitit, venepaikat

5. OSALLISET

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

Asukkaat, yritykset ja yhdistykset

- kaava-alueen ja lähialueiden asukkaat, maanomistajat sekä työntekijät
- kylätoimikunnat, yhdistykset yms.
- vesialueiden osakaskunnat

Luottamuselimet ja kaupungin organisaatio

- kaupunkikehityslautakunta
- kaupunginvaltuusto ja kaupunginhallitus (tarvittaessa)

Viranomaiset ja muut yhteistyötahot

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

6. YHTEYSTIEDOT

Kaavan laatija:

Karttaako Oy / DI Jarmo Mäkelä
Heikinkatu 7
48100 Kotka
p. 0400 220082, sähköposti: jarmo.makela@karttaako.fi

Mikkelin kaupungin yhteyshenkilö:

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

7. OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Kaavahankkeen taustoja on selvitetty suunnitelman alussa.

Nykyisten kaavojen ja lähtöaineistojen analysointi ja mitoituksen tarkistus sekä maastotyöt/ pohjakartan täydennykset tapahtuivat pääosin loppukesällä – syksyllä 2020, olemassa olevia tietoja täydentävä luontoselvitys. Alueen liittäminen yhteismetsään. Neuvottelut maanomistajien kanssa keväällä - alkukesällä 2021.

- Kaavoittaja toimitti **osallistumis- ja arviointisuunnitelman** (OAS) ja kaavaluonnoskartan kaupungille elokuussa 2021. Ranta-asemakaavan **vireilletulosta** (MRL 63§) ja OAS:masta nähtävilläolosta (MRL 62 §) tiedotettiin osallisille toimitetuilla kirjeellä sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla ja kaavakartalla. Viranomaisille toimitettiin lausuntopyynnöt.

- **Kaavaluonnos ja OAS asetettiin yleisesti nähtäville** ja osallisilla oli mahdollisuus antaa niistä palautetta (huomautus) 8.9.-11.10.2021 välisenä aikana.

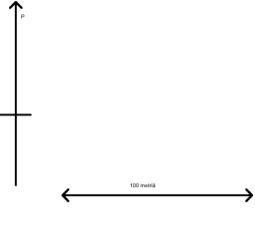
- Työneuvottelut pidettiin kaupungin kaavaohjauksen kanssa sähköpostitse syksyllä 2021/ kaupungin ja maanomistajien tarkennetut tavoitteet on otettu mukaan kaavaehdotukseen.

-> Kaavaehdotus on laadittu saadun palautteen perusteella ja toimitetaan kaupungille loppuvuodesta 2021.

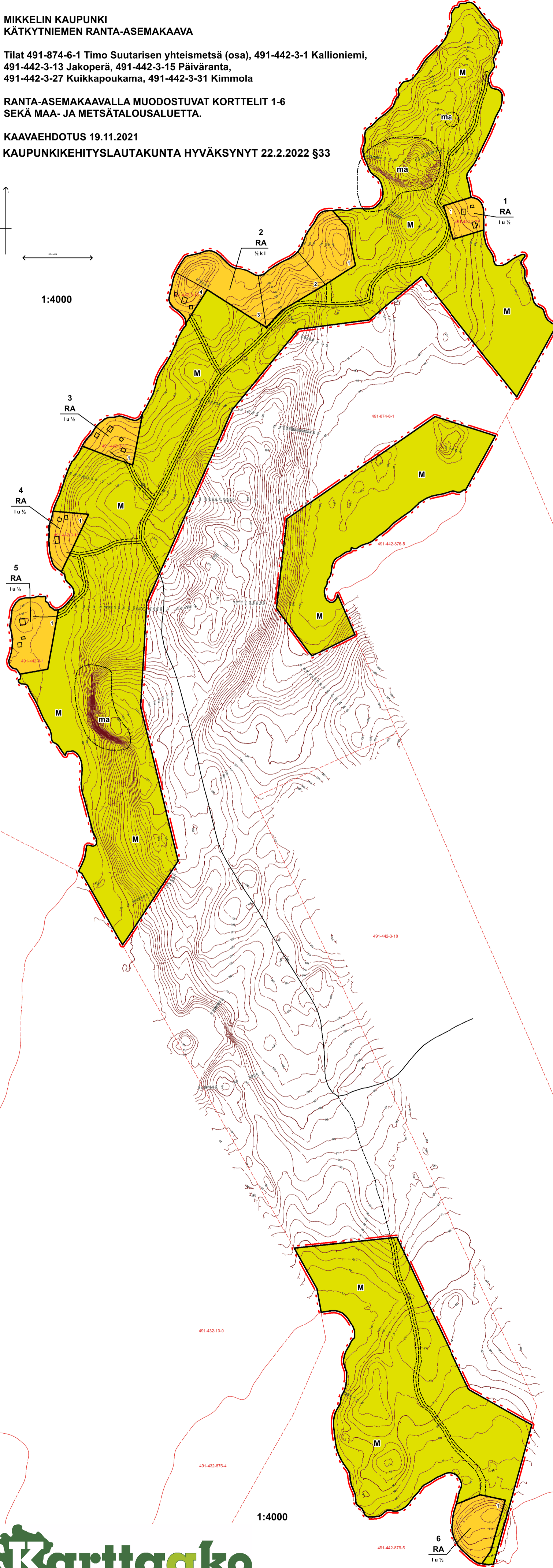
- **Kaavaehdotus** asetetaan kaupunkikehityslautakunnan ja / tai kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen yleisesti nähtäville (MRA 27§) ja siitä pyydetään vielä tarvittavat lausunnot (arviolta helmikuussa 2022). Osallisilla on mahdollisuus antaa siitä palautetta (muistutus). Kaavanlaatijan vastineet palautteesta ja mahdolliset tarkistukset kaavaratkaisuun.

- Kaupunginvaltuuston tai lautakunnan/hallituksen (kaupungin johtosäännön mukaisesti) on tarkoitus hyväksyä asemakaavaehdotus (kevättalvella 2022).

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



1:4000



RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- RA** Loma-asuntojen korttelialue. Kullekin tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen sekä sauna- ja muita talousrakennuksia siten, että talousrakennusten lukumäärä on enintään neljä (kokonaisrakennusoikeus 250 k-m²). Alle 5000 m² tonteilla kokonaisrakennusoikeus on 200 k-m². Vähäisempiä rakennelmia saa tontilla olla edellä mainittujen lisäksi kaksi, kun sallittu tontin kerrosala ei ylitä.
- M** Maa- ja metsätalousalue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Ohjeellinen tontin raja.
- Ohjeellinen tieyhteys.
- 2** Korttelin numero.
- 2** Tontin numero.
- II** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- I u ½** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- ½ k I** Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
- ma** Maisemallisesti arvokas alue. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Asuin- tai lomarakennuksen ja vierasmajan etäisyydet rannasta:

Kerrosala	vähimmäisetäisyys rannasta
enintään 120 m ²	30 m
yli 120 m ² - enintään 200 m ²	40 m
yli 200 m ²	50 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

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.

Alueella on noudatettava rakennuksen koon, mittasuhteiden, materiaalin ja värityksen suhteen yhtenäistä rakentamistapaa samalla tontilla. Rinteeseen rakennettaessa tulee välttää isoja pengeryksia, leikkauksia ja korkeita sokkeleita.

Olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää sekä rantaviivan ja rakennusalan välinen vyöhyke on pidettävä mahdollisimman luonnontilaisena.

Rakennuksen alapohjan kosteudesta tai vedestä vaurioituvan alimman osan on oltava vähintään 88,1 metrin korkeudella Syysjärvellä ja 87,25 metrin korkeudella Orijärvellä (N2000). Tämän lisäksi on huomioitava aaltoiluvara.

Hulevesien käsittelyssä ja kunnallistekniikan suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota vesiensuojelliseen näkökulmaan. Hulevesistä ja viemäriverien johtamisesta on esitettävä tarkemmat suunnitelmat alueen jatkosuunnittelun ja rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Hulevesien käsittely tulee tapahtua kiinteistökohtaisesti.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulakia ja sen nojalla annettuja säädöksiä ja voimassa olevia kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen. Jätevedet tulee käsitellä sellaisella tekniikalla, ettei jätevesistä missään olosuhteissa aiheudu haittaa tai vaaraa pohjavesistölle tai järvien veden laadulle.

Luonnos nähtävänä (MRA 30 §) 8.9.-11.10.2021.
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) xxxxxxxx.

Hyväksytty valtuustossa _____

DI Jarmo Mäkelä / Karttaako Oy
Heikinkatu 7
48100 Kotka

0400-220082
jarmo.makela@karttaako.fi
www.karttaako.fi