

MIKKELIN KAUPUNKI

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue / Kaupunkikehitys Maankäyttö ja kaupunkirakenne

PL 33, 50101 Mikkeli

Minna Frosti

Kaavoitusinsinööri, puh. 040 129 4250

e-mail: [minna.frosti@mikkeli.fi](mailto:minna.frosti@mikkeli.fi)

5102



## KYYHKYLÄN RANTA-ASEMAKAAVAN KUMOAMINEN 1: 2000

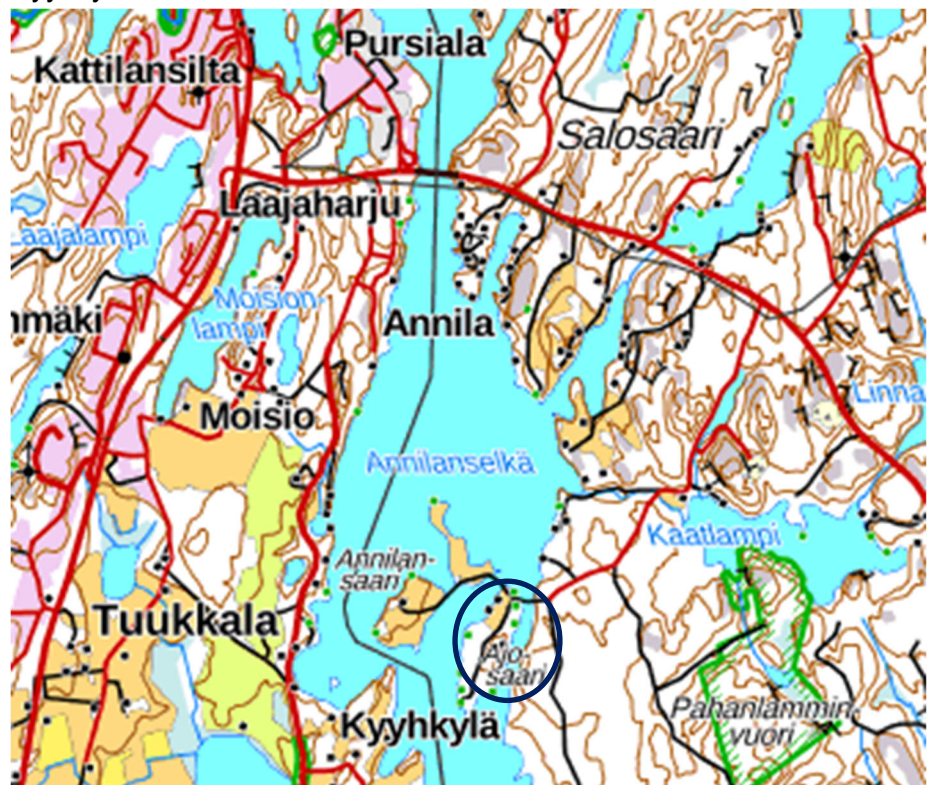
Tilat 491-404-1-191, -1-192, -1-193, -1-194,-1-189, -1-9,- 1-259, -1-224 JA -1-237.

### RANTA-ASEMAKAAVAN KUMOAMISEN SELOSTUS

Vireille tulosta ilmoitettu	2.12.2020
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksynyt	23.2.2021 § 33
Kaupunginhallitus hyväksynyt alustavasti	8.3.2021 § 96
Nähtävillä	17.3. - 16.4.2021
Kaupunginhallitus hyväksynyt	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	
Lainvoimainen	

ALUE JA  
SUUNNITTE  
-LUN  
KOHDE:

Suunnittelualue sijaitsee Mikkelin keskustasta noin viisi (5) kilometriä kaakkoon olevassa Ajosaaressa ja sen itäpuolella olevan Kyyhkylänniemen ranta-alueella.



Alueen sijainti Annilanselän – Kyyhkylän välisellä alueella

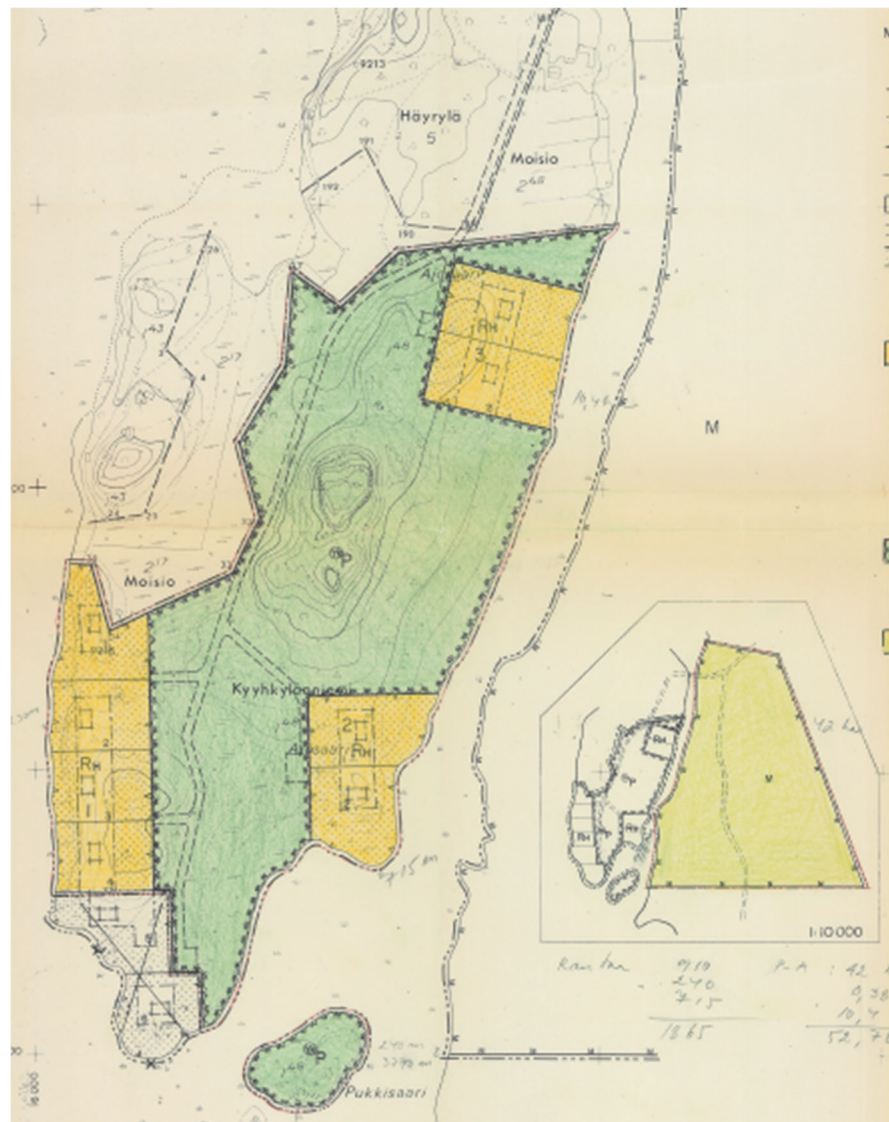
**KUMOAMI-  
SEN  
TAVOIT-  
TEET:**

Tarkoituksena on kumota Kyyhkylän ranta-asetmakaava. Ajosaareissa yleiskaavassa on osoitettu loma- (RA) ja asuinrakennusten (A) rakennuspaikkoja. Kaava-alueelle on tarkoitus rakentaa ympärivuotista asutusta. Ranta-asetmakaava ei kaavamuotona salli päämaankäyttömuotona ympärivuotista omakotiasutusta, joten on tarkoituksenmukaista kumota ranta-asetmakaava ja suunnitella maankäyttöä jatkossa yleiskaavan pohjalta. Yleiskaava, joka on laadittu ranta-asetmakaavan jälkeen, on tarkoitus muuttaa.

**Kumottava ranta-asetmakaava on liitteenä.**

**KAAVALLI-  
NEN  
TILANNE:**

Suunnittelualueella on voimassa Kyyhkylän ranta-asetmakaava, jonka Mikkelin maalaiskunnan kunnanvaltuusto on hyväksynyt ja lääninhallitus vahvistanut 9.7.1976. Ranta-asetmakaavassa on Ajosaaren eteläosaan osoitettu kolmeen kortteliin kahdeksan (8) lomarakentamiseen (RA). Lisäksi alueelle on osoitettu laajat maa- ja metsätalousalueet, joista pääosa on Kyyhkylän tilan alueella Kyyhkylänniemessä. Ranta-asetmakaava-alueen pinta-ala on noin 130 ha.



Ote Kyyhkylän ranta-asetmakaavasta, vahvistettu 9.7.1976.

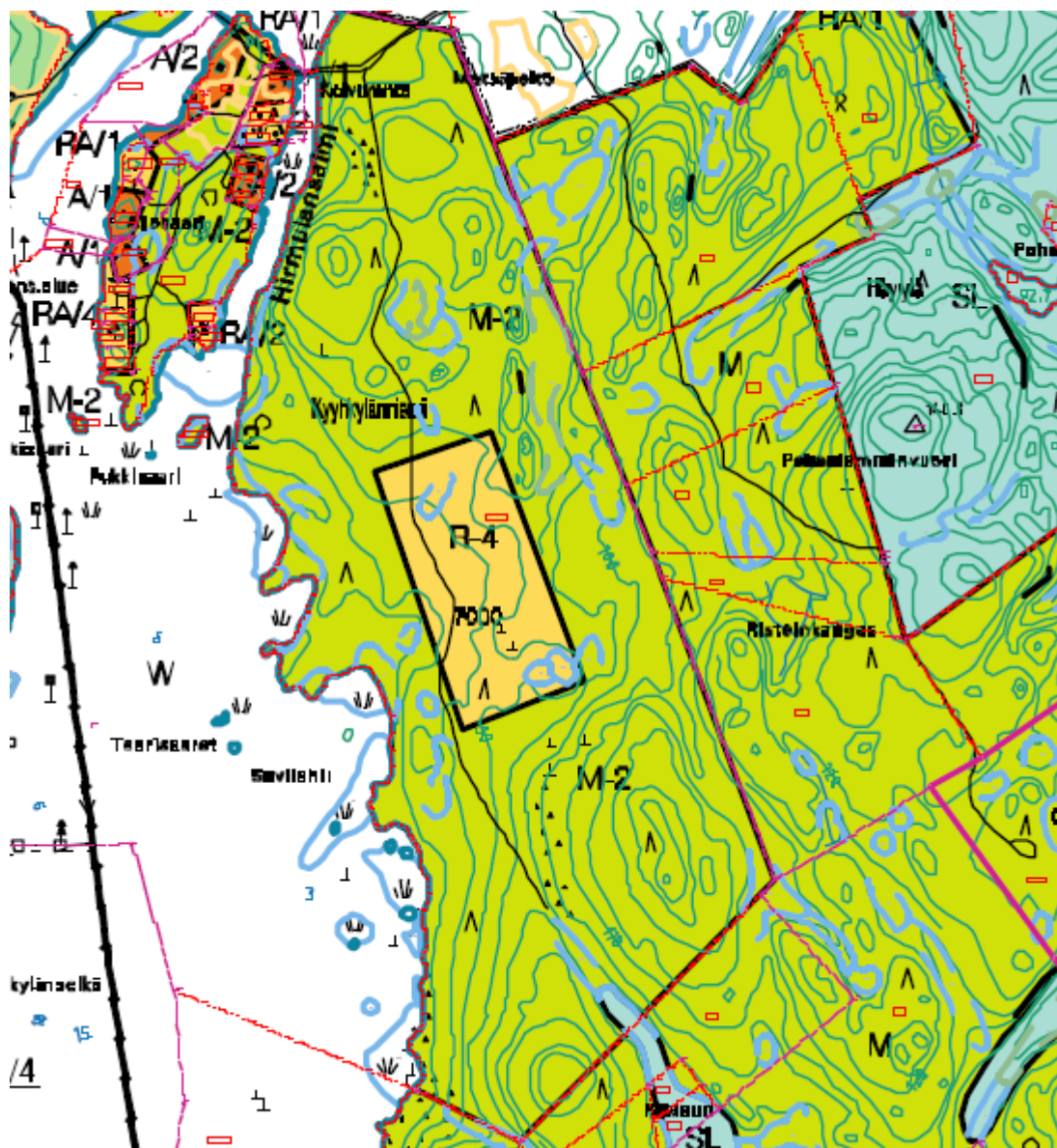


Kyyhkylän kumottavan ranta-asemakaavan alue.

## Yleiskaava

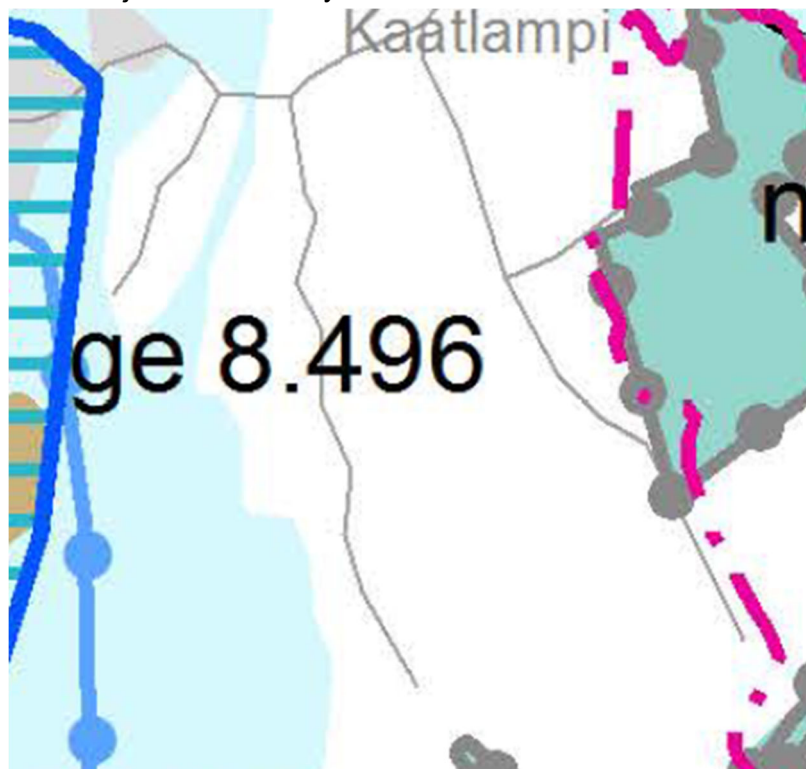
Alueella on voimassa Ympäristökeskuksen 20.12.2001 hyväksymä Saimaan rantaosayleiskaava. Yleiskaavassa aluevaraukset vastaavat ranta-asemakaavan varauksia. Yleiskaavassa suunnittelualueen kaksi (2) ja lähiympäristön neljä (4) rakennuspaikkaa on osoitettu ympärivuotisen asumisen (A) rakennuspaikoiksi.

Yleiskaavan mukaan ja rakennusjärjestyksen mukaan vakituisen asunnon rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 400 k-m<sup>2</sup> tai enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Ranta-asemakaavassa lomarakennusten rakennusoikeus on 100 + 30 k-m<sup>2</sup>.



Ote Saimaan rantaosayleiskaavasta. Koko suunnittelualue.

Maakuntakaavassa (vahvistettu 4.10.2010) suunnittelualueella ei ole merkintöjä taikka määräyksiä.



Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä

#### MIELIPI- TEEN ESITTÄMI- NEN

Suunnitelman julkisesti nähtävänä olon aikoina alueen asukkailla, maanomistajilla ja yhteisöillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava ja kaavan kumoaminen saattaa vaikuttaa (osalliset), on mahdollisuus esittää oma mielipiteensä kaavan kumoamisesta. Osalliset voivat esittää kysymyksiä ja toivomuksia kaavoittajalle myös virallisen nähtävillä oloaikojen ulkopuolella koko kaavoitusprosessin ajan.

#### RANTA-ASEMAKAAVAN KUMOAMISENYMPÄRISTÖ- VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Alueella on lomarakennukset kahta rakennuspaikkaa lukuun ottamatta ja muuttuu ympärivuotuisiksi alueeksi useiden vuosien aikana. Vesistön ja ympäristön ympäristövaikutukset eivät ole merkittäviä, koska alueella on valmis tie- ja vesihuoltoverkosto. Maisema säilyy likimain ennallaan, koska alueella on hyvä puusto ja rakennukset sijoitetaan rakennuspaikoille rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti. Yhdyskuntarakenne muuttuu lähivuosien aikana, kun lomarakennusten tilalle rakennetaan omakotitaloja. Lähialueella asuviin ja lomaileviin sekä maata omistaviin ei ole merkittävää vaikutusta, koska alueella on jo useita omakotitaloja.

#### OSALLISET

- Osallisia ovat kaikki, jotka kokevat kuuluvansa kaavan vaikutuspiiriin. Näistä mainittakoon mm. seuraavat:
- Asukkaat ja yhdistykset**
  - lähialueen asukkaat, kesäasukkaat ja maanomistajat

- yksityisteiden osakkaat  
**Luottamuselimet**
- kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus  
Kaupunkiympäristölautakunta  
**Viranomaiset ja muut yhteistyötahot**
- Etelä-Savon maakuntaliitto, Etelä-Savon ELY- keskus, Mikkelin seudun ympäristöpalvelut

**OSALLISTUMISEN JA  
VUOROVAIKUTUKSEN  
JÄRJESTÄMINEN JA  
ALUSTAVA AIKATAULU**

Asiasta neuvotellaan tarvittaessa viranomaisten kanssa kaavaprosessin edetessä.

- Kaavoituksen **vireillepanosta ja valmisteluaineistosta** tiedotetaan paikallislehdessä ja kirjeitse lähialueen maanomistajille (MRL 62 ja 63 §). Suunnitelmat pidetään nähtävillä kaupungintalolla. Lisäksi pyydetään viranomaislausunnot. Arvioitu aika on talvi 2020- 2021.
- Vireillä olevasta **Ajosaaren alueen rantaosayleiskaavan muutoksen** luonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on pyydetty mielipiteet 3.7.2020 mennessä. Yleiskaavan muutos on erillinen hanke, mutta koskee osittain samaa aluetta.
- **Kyyhkylän ranta-asemakaavan kumoamisen** kartta ja asiakirjat asetetaan yleisesti nähtäville (MRA 27§) ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot. Arvioitu aika on kevät 2021.
- Hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus tehdä valitus Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

**KAUPUNGIN  
YHTEYS-  
TIEDOT  
(VIRAL-LINEN  
POSTI)**

Mikkelin kaupunki  
Minna Frosti  
Kaavoitusinsinööri  
p. 040 129 4250  
e-mail: [minna.frosti@mikkeli.fi](mailto:minna.frosti@mikkeli.fi)  
Maaherrankatu 9-11, 50101 Mikkeli

**KAAVAN  
LAATIJA**

Tmi Insinööriyö Alpo Leinonen/ Alpo Leinonen  
Rakennus- ja maanmittausinsinööri  
p. 0440 555 195  
e-mail: [alpo.leinonen@gmail.com](mailto:alpo.leinonen@gmail.com)

Mikkelissä 23.2.2021

**LIITTEET**

- |         |  |
|---------|--|
| Liite 1 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 2.12.2020              |
| Liite 2 | Kaavakartta 23.2.2021  |
| Liite 3 | Vastine OAS:sta ja luonnoksesta annettuihin lausuntoihin 26.1.2021 |
| Liite 4 | Vastine ja lausunnot ehdotuksesta 3.5.2021                         |

MIKKELIN KAUPUNKI

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue / Kaupunkikehitys

Maankäyttö ja kaupunkirakenne

PL 33, 50101 Mikkeli

Ilkka Tarkkanen

Kaupunginarkkitehti, puh. +358 50 311 7130

e-mail: [ilkka.tarkkanen@mikkeli.fi](mailto:ilkka.tarkkanen@mikkeli.fi)

5102



## KYYHKYLÄN RANTA-ASEMAKAAVAN KUMOAMINEN 1: 2000

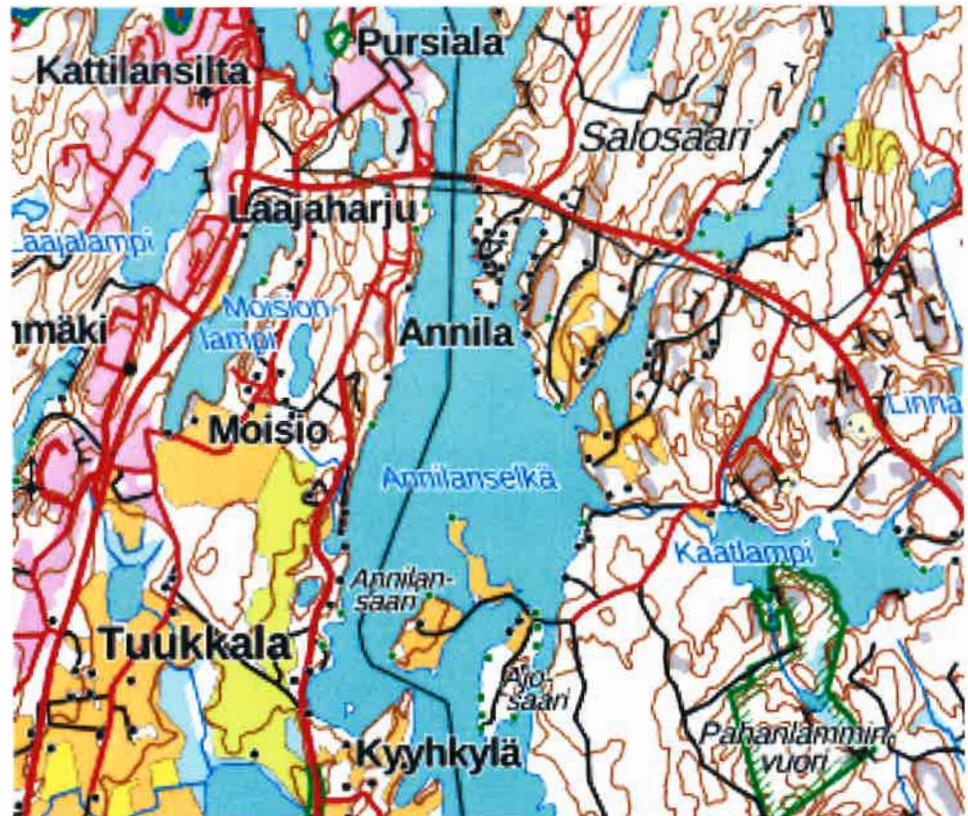
Tilat 491–404-1-191, -1-192, -1-193, -1-194,-1-189, -1-9,- 1-259, -1-224 JA -1-237.

### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 2.12.2020

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 1.1.2000 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) sisältämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimista korkevan 63 §:n mukaisesti.

#### ALUE JA SUUNNITTE- LUN KOHDE:

Suunnittelualue sijaitsee Mikkelin keskustasta noin viisi (5) kilometriä kaakkoon olevassa Ajosaaressa ja sen itäpuolella olevan Kyyhkylänniemen ranta-alueella.



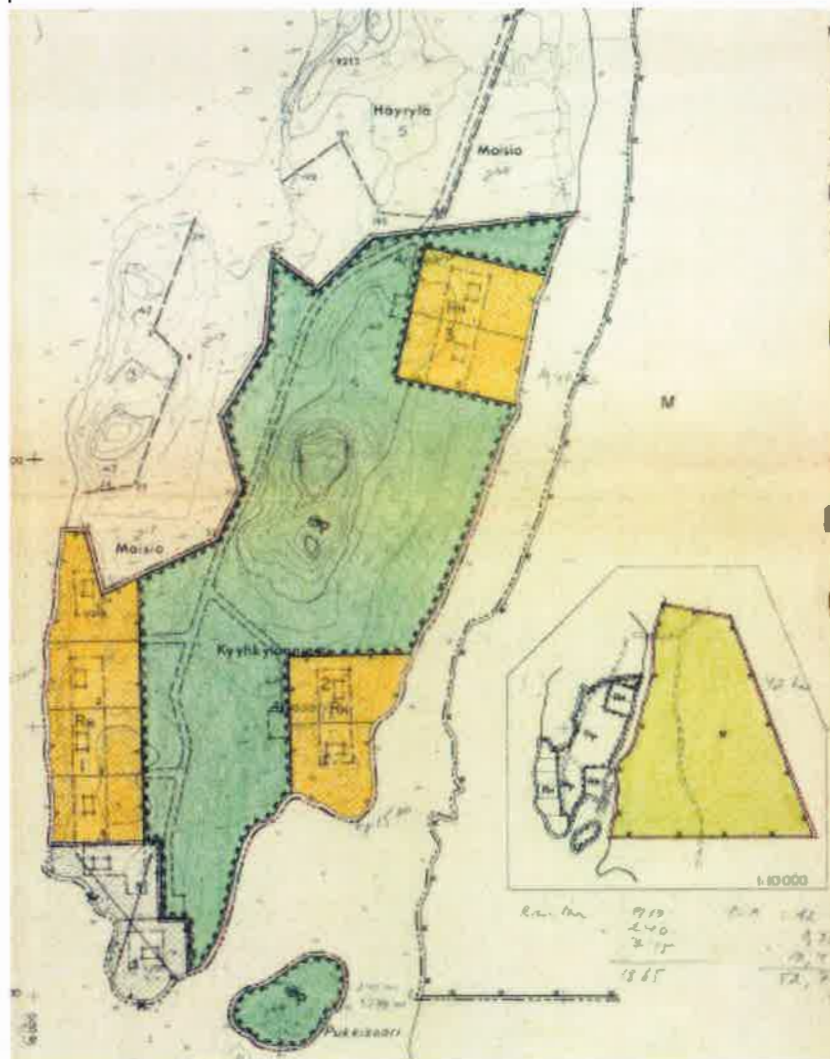
Alueen sijainti Annilanselän – Kyyhkylän välisellä alueella

**KUMOAMI-  
SEN TAVOIT-  
TEET:**

Tarkoituksena on kumota Kyyhkylän ranta-asemakaava. Ajosaarella yleiskaavassa on osoitettu loma- (RA) ja asuinrakennusten (A) rakennuspaikkoja. Kaava-alueelle olisi tarkoitus rakentaa ympärivuotista asutusta. Ranta-asemakaava ei kaavamutona salli päämaankäyttömuotona ympärivuotista omakotiasutusta, joten on tarkoituksenmukaista kumota ranta-asemakaava ja suunnitella maankäyttöä jatkossa yleiskaavan pohjalta. Yleiskaava, joka on laadittu ranta-asemakaavan jälkeen, on tarkoitus muuttaa.  
Kumottava ranta-asemakaava on liitteenä.

**KAVALLI-  
NEN  
TILANNE:**

Suunnittelualueella on voimassa Kyyhkylän ranta-asemakaava, jonka Mikkelin maalaiskunnan kunnanvaltuusto on hyväksynyt ja lääninhallitus vahvistanut 9.7.1976. Ranta-asemakaavassa on Ajosaaren eteläosaan osoitettu kolmeen kortteliin kahdeksan (8) lomarakentamiseen (RA). Lisäksi alueelle on osoitettu laajat maa- ja metsätalousalueet, joista pääosa Kyyhkylän tilan alueella Kyyhkylänniemessä. Ranta-asemakaava-alueen pinta-ala on noin 130 ha.



Ote Kyyhkylän ranta-asemakaavasta, vahvistettu 9.7.1976.

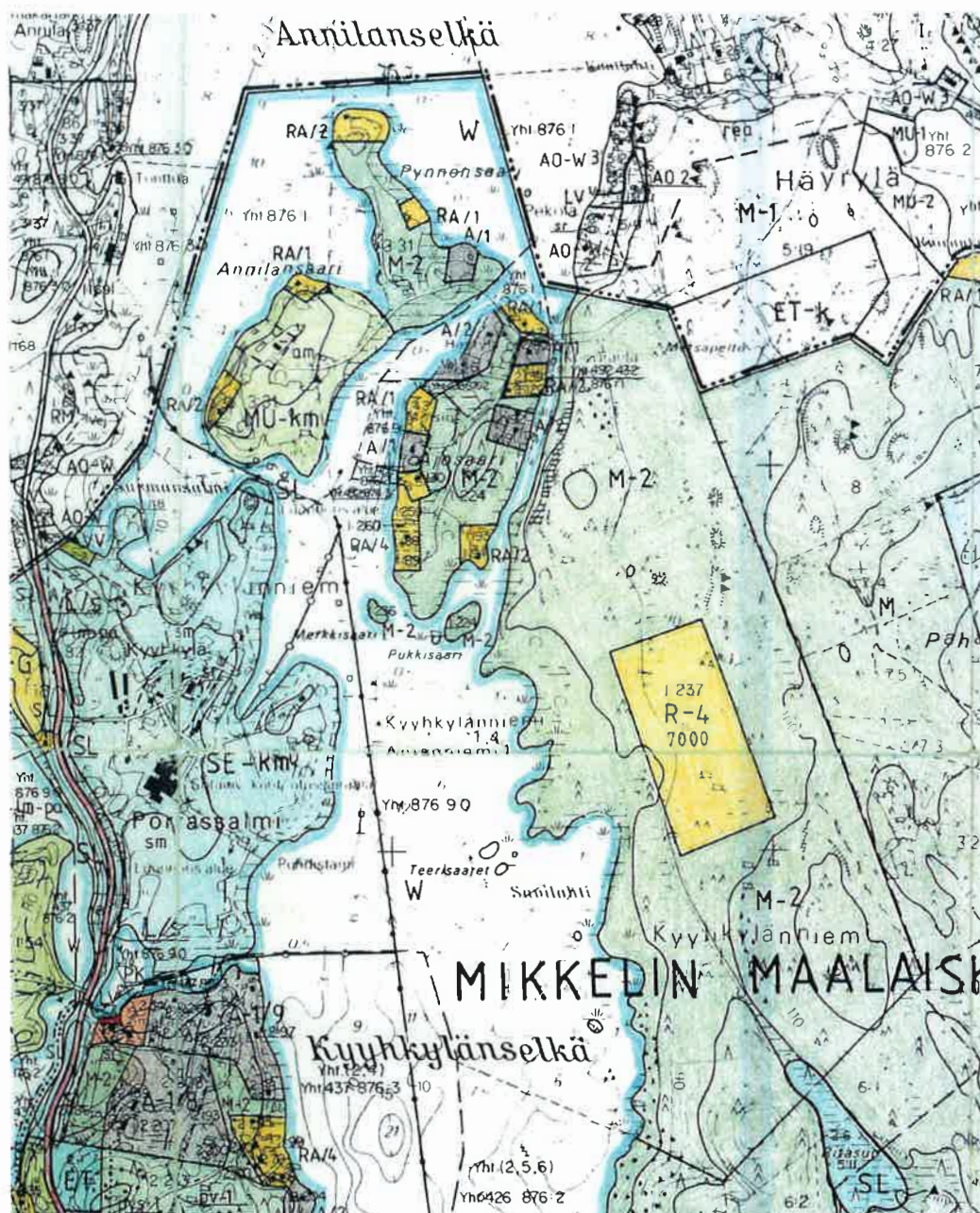


### Yleiskaava

Alueella on voimassa 20.12.2001 hyväksytty Saimaan rantaosayleiskaava, joka on hyväksytty Mikkelin kaupunginvaltuustossa 20.12.2001.

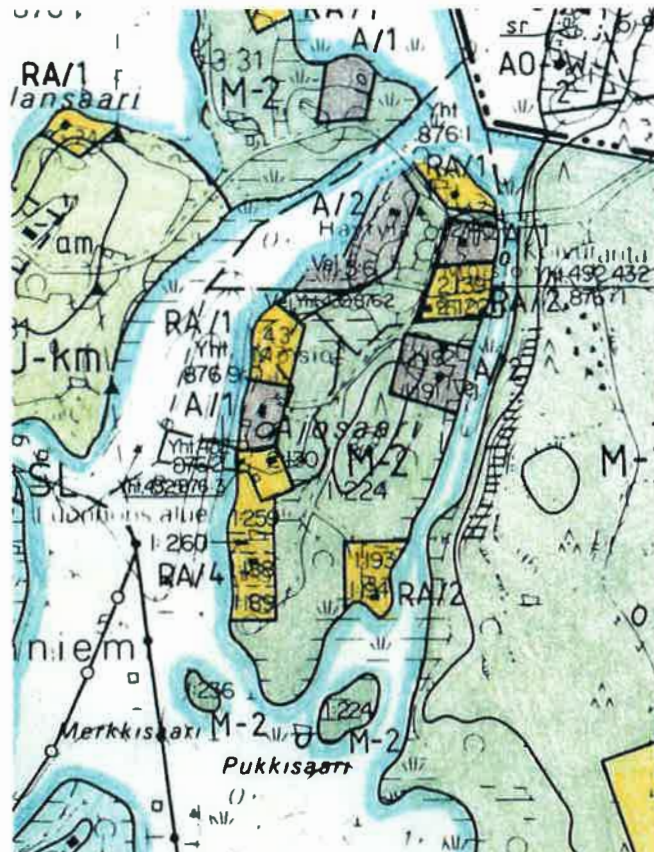
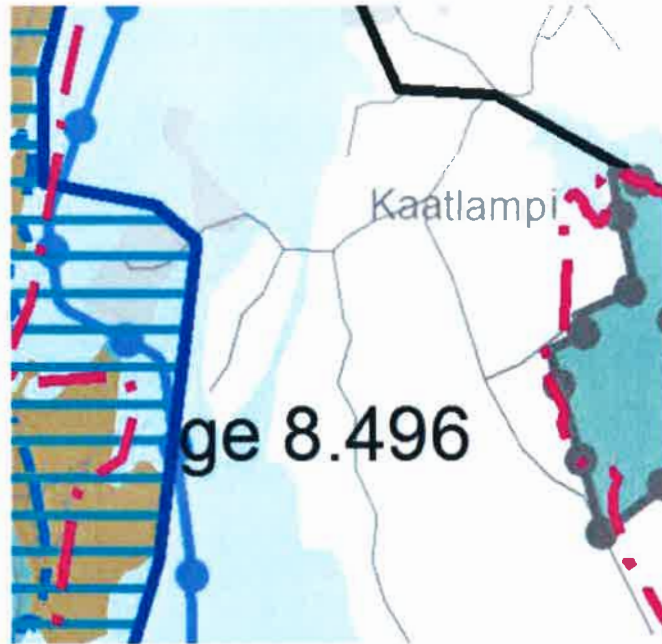
Yleiskaavassa aluevaraukset vastaavat ranta-asemakaavan varauksia. Yleiskaavassa suunnittelualan kaksi (2) ja lähiympäristön neljä (4) rakennuspaikkaa on osoitettu ympärivuotisen asumisen (A) rakennuspaikoiksi.

Yleiskaavan mukaan ja rakennusjärjestyksen mukaan vakituisen asunnon rakennuspaikan rakennusoikeus on enintään 400 k-m<sup>2</sup> tai enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Ranta-asemakaavassa lomarakennusten rakennusoikeus on 100 + 30 k-m<sup>2</sup>.



Ote Saimaan rantaosayleiskaavasta. Koko suunnittelualaue.

Maakuntakaavassa (vahvistettu 4.10.2010) suunnittelualueella ei ole merkintöjä taikka määräyksiä.



Ote rantaosayleiskaavasta, Ajo saaren alue.

## **MIELIPITEEN ESITTÄMINEN**

Suunnitelman julkisesti nähtävänä olon aikoina alueen asukkailla, maanomistajilla ja yhteisöillä, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava ja kaavan kumoaminen saattaa vaikuttaa (osalliset), on mahdollisuus esittää oma mielipiteensä kaavan kumoamisesta. Osalliset voivat esittää kysymyksiä ja toivomuksia kaavoittajalle myös virallisen nähtävillä oloaikojen ulkopuolella koko kaavoitusprosessin ajan.

## **ASEMAKAAVAN YMPÄRISTÖ- VAIKUTUSTEN ARVIOINTI**

Suunnittelun eri vaiheissa pyritään selvittämään kaavan kumoamisen tulevia ympäristövaikutuksia ja niiden merkittävyyttä, sekä mahdollisten kielteisten vaikutusten minimoimista. Erityisesti huomiota kiinnitetään:

- Saimaan Kyyhkylänselän ja Hirmulansalmen vesistöön ja ympäristöön
- maiseman säilymiseen
- yhdyskuntarakenteeseen
- lähialueella asuviin ja lomaileviin ja maata omistaviin

## **OSALLISET**

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

### **Asukkaat ja yhdistykset**

- lähialueen asukkaat, kesäasukkaat ja maanomistajat
- yksityisteiden osakkaat

### **Luottamuselimet**

- kaupunginvaltuusto, kaupunginhallitus, kaupunkiympäristölautakunta

### **Viranomaiset ja muut yhteistyötahot**

Etelä-Savon maakuntaliitto, Etelä-Savon ELY- keskus, Mikkelin seudun ympäristöpalvelut

## **OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN JA ALUSTAVA AIKATAULU**

Asiasta neuvotellaan tarvittaessa viranomaisten kanssa kaavaprosessin edetessä.

Kaavoituksen **vireillepanosta ja valmisteluaineistosta** tiedotetaan paikallislehdessä ja kirjeitse lähialueen maanomistajille (MRL 62 ja 63 §). Suunnitelmat pidetään nähtävillä kaupungintalolla. Lisäksi pyydetään viranomaislausunnot. Arvioitu aika on alkuvuosi 2021.

- **Kyyhkylän ranta-asemakaavan kumoamisen** kartta ja asiakirjat asetetaan yleisesti nähtäville (MRA 27§) ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot. Arvioitu aika on kevät 2021.
- Hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus tehdä valitus Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

KAUPUNGIN  
YHTEYS-  
TIEDOT  
(VIRALLINEN  
POSTI)

Mikkelin kaupunki  
Ilkka Tarkkanen,  
Kaupunginarkkitehti  
p. 050 311 7130  
e-mail: [etunimi.sukunimi@mikkeli.fi](mailto:etunimi.sukunimi@mikkeli.fi)  
Maaherrankatu 9-11, 50101 Mikkelä

KAAVAN  
LAATIJA

Tmi Insinööriyö Alpo Leinonen/ Alpo Leinonen  
Rakennus- ja maanmittausinsinööri  
p. 0440 555 195  
e-mail: [alpo.e.leinonen@gmail.com](mailto:alpo.e.leinonen@gmail.com)

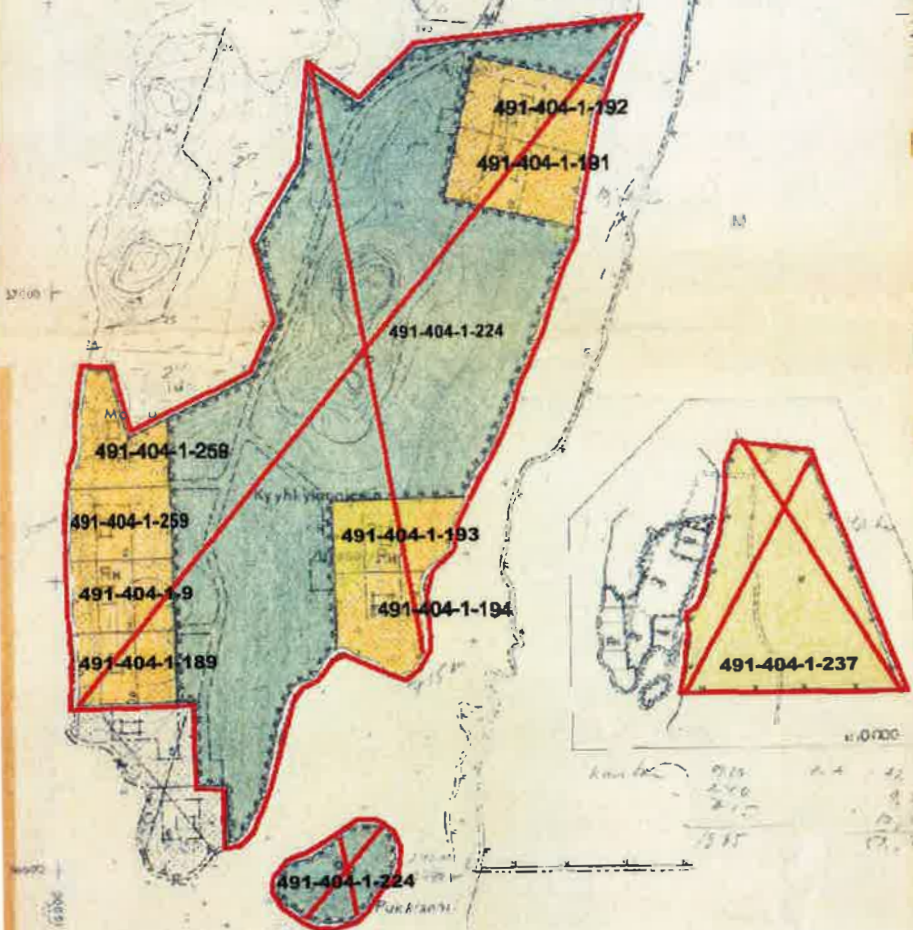
## Kyyhkylän ranta-asemakaavan kumoaminen

Kunta: Mikkeli

Tilat: 491-404-1-191, -1-192, -1-193, -1-194, -1-189, -1-9, -1-259, -1-224 ja -1-237



**Alue, jonka ranta-asemakaava kumotaan**



Mikkeli mlk

## KYYHKYLAN

RANTAKAAVA 1:2000 / 1:10000

### MERKINTÖJEN SELITYKSET JA RANTAKAAVAMÄÄRÄYKSET

- 1 m:n välein olevien tasojen välinen korkeusero, jota vastaava korkeus
- 5 m korkeissa tasojen välinen korkeusero, jota vastaava korkeus
- Alueen raja
- Osa-alueen ranta-alueen raja
- Osa-alueen ranta-alueen raja
- Ranta-alueen raja
- Ranta-alueen ranta-alueen raja
- Ranta-alueen ranta-alueen raja
- Ranta-alueen ranta-alueen raja
- Ranta-alueen ranta-alueen raja

**A** Kuv. 1. Kuvassa on esitetty, että jotta ranta-alueen kumoaminen toteutettaisiin, on syytä kumoaa ranta-alueen kumoaminen. Tämä tarkoittaa sitä, että ranta-alueen kumoaminen on mahdollista toteuttaa. Tämä tarkoittaa sitä, että ranta-alueen kumoaminen on mahdollista toteuttaa. Tämä tarkoittaa sitä, että ranta-alueen kumoaminen on mahdollista toteuttaa.

**B** Kuvassa on esitetty, että jotta ranta-alueen kumoaminen toteutettaisiin, on syytä kumoaa ranta-alueen kumoaminen. Tämä tarkoittaa sitä, että ranta-alueen kumoaminen on mahdollista toteuttaa. Tämä tarkoittaa sitä, että ranta-alueen kumoaminen on mahdollista toteuttaa.

**C** Kuvassa on esitetty, että jotta ranta-alueen kumoaminen toteutettaisiin, on syytä kumoaa ranta-alueen kumoaminen. Tämä tarkoittaa sitä, että ranta-alueen kumoaminen on mahdollista toteuttaa. Tämä tarkoittaa sitä, että ranta-alueen kumoaminen on mahdollista toteuttaa.

Merkitä rakennustalon sijainti kytkeä maanmittaus

Mikkeli 2.12.2020  
Alpo Leinonen  
rakennus- ja maanmittausinsinööri

*Alpo Leinonen*  
Touko 5. 2020

Mikkeli 2.12.2020

**Alpo Leinonen**  
rakennus- ja maanmittausinsinööri

MIKKELIN MLK

N o 3142 04 36 16 - 17 osa  
N o 3142 4 37 16 - 17 osa



# RANTA-ASEMAKAAVAN KUMOAMINEN

LAANIHALLITUKSEN VAHVISTUS-  
PÄÄTÖS N:o N 1107/9.7.1976

LIITE 2.1

Mikkelin mlk

## KYYHKYLÄN

RANTAKAAVA ~~+2000~~/~~10000~~

### MERKINTÖJEN SELITYKSET JA RANTAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

— 3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

--- Eri kaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja.

— Alueen raja.

— Ohjeellinen rakennuspaikan raja.

□ Ohjeellinen rakennusala.

□ Ohjeellinen tiealue.

□ Rakentamatta säilytettävä rakennuspaikan osa.

3 Osa alueen numero.

2 Rakennuspaikan numero.

**RH** Loma-asuntoalue, jonka saa jakaa rantakaavan mukaisiin rakennuspaikkoihin myös tarvittaessa paikoitten ohjeellisista rakennuspaikkojen rajoista, kuitenkin enintään 5 m. Rakennuspaikkojen rannanpuoleisen leveyden tulee kuitenkin olla vähintään 40 m mikäli rakennuspaikka rajoittuu rantaan. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksinomaan lomakäyttöön tarkoitettun asuinrakennuksen, jonka kerrossal on enintään 100 m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi saa kullekin rakennuspaikalle rakentaa talousrakennuksia (kuten saunan), joiden rakennusten yhteenlaskettu kerrotala ei saa yltää 30 m<sup>2</sup>. Viimeksi mainitut rakennukset voidaan myös joko kokonaan tai osaksi sijoittaa "rakentamatta säilytettävälle rakennuspaikan osalle" mikäli rakennustalusta katsaa tämän tarkoituksenmukaiseksi, ei kuitenkaan 10 m lähemmäksi teki-veden mukaista rantaviivaa.

**OP** Yhteiskäyttöinen vapaa-alue. Alueelle saa rakentaa tarvittaessa rantakaava-asukkaita palvelevia laitteita ja rakenteita, kuten aitureita jne. Alueelle voidaan sijoittaa yhteiskäyttöön tulevia leikki-, pallolu-, paikoitus-, venevalkama- ym. alueita sekä tarvittavia teitä kääntopaikkoinen. Alue on pyrittävä mahdollisimman suurella määrin säilyttämään luonnollaisena.

**M** Maatalousalue.

Rakennukset tulee sijoittaa siten, ettei huomattavia maansiirto- ja kiviensiertotöitä jouduta suorittamaan. Muutoinkaan eivät rakennukset saa materiaalsina, värinsä, muotonsa, korkeusasemansa ja maastoon sijoituksensa puolesta tarpeettomasti rikkoa luonnonmaisemaa.

Merkitty maarekisteriin Mikkelin läänin maanmittauskonttorissa 17 päivänä elokuuta 1976.

Mikkelissä 10 päivänä syyskuuta 1975

Mikkelin maanomistustoimisto

Apul.pääsiiv. ins.

*Tuomo Silvennoinen*  
Tuomo Silvennoinen



Alue, jonka ranta-asemakaava kumotaan



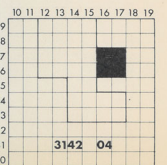
Ranta 910  
240  
715  
1865

P.A : 42 ha  
0,38  
10,4  
52,78

## MIKKELIN MLK

N:o 3142 04 36/16 - 17 osa  
N:o 3142 04 37/16 - 17 osa

Kaavoituksen pohjakaartta 1:2000	Kartan laatija Oy Kunnallistekniikka Ab
Kunta Mikkelin mlk	Ilmakuvasu 1964, 1965 Kartoitettu 1966
Kylät Moisio, Kyyhkylänniemi	Kartoitustietelmä Stereokartoitus
Mikkelin lääni	Koordinaattijärjestelmä Valtion
	Korkeusjärjestelmä Mikkelin kaupungin
	Kartta hyväksytty 31.12.1966 <i>Matti Nieminen</i> MATTI NIEMINEN



17000

4

7.46

Kyyhkylän ranta-asemakaavan kumoaminen

Kunta: Mikkeli

Tilat: 491-404-1-191, 491-404-1-192, 491-404-1-193, 491-404-1-194, 491-404-189,  
491-404-1-9, 491-404-1-259, 491-404-1-224 ja 491-404-1-237

				VIREILLE TULO	2.12.2020
				KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA	<b>23.2.2021 § 33</b>
				KAUPUNGINHALLITUS ALUST.	<b>8.3.2021 § 96</b>
				NÄHTÄVILLÄ	<b>17.3. - 16.4.2021</b>
MIKKELIN KAUPUNKI ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE KAUPUNKIKEHITYS MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE			MUUTOS	KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT  KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT	
			MUUTOS		
			MUUTOS		
LAAT.	PIIRT.	TARK.	MUUTOS	LAINVOIMAINEN	
MIKKELI	23.2.2021				NUMERO <b>5102</b>
ALPO LEINONEN RAKENNUS- JA MAANMITTAUSINSINÖÖRI	MINNA FROSTI KAAVOITUSINSINÖÖRI			DNRO 2020-2375	LIITE 2

**Kyyhkylän ranta-asemakaavan kumoaminen. Mikkelin kaupunki, asumisen ja toimintaympäristön palvelualue, kaupunkikehitys, maankäyttö ja kaupunkirakenne on kirjelmällä 2.12.2020 pyytänyt osallisilta lausunnon taikka mielipiteen 4.1.2021 mennessä.**

OAS:sta ja luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niistä.

## 1. Lausunnonantajan nimi

**1.1** Etelä-Savon ELY- keskuksen lausunnossa 14.1.2021 on esitetty mm., että asiassa on otettava huomioon Saimaan rantaosayleiskaavan, jonka alueisiin kuuttava asemakaava-aluekin sisältyy, alkuperäisen mitoitus- ja suunnitteluperiaatteet maanomistajan tasapuolisen kohtelun vaatimusten takia. Alueen asemakaavan rakennuspaikkojen määrä suhteessa sille kuuluneen rantaviivan pituuteen, on selkeästi enemmän kuin em. Saimaan yleiskaavan mitoitusperiaatteet lähtökohtaisesti olisivat alueelle sallineet. Jatkossa yleiskaavamuutoksessa lienee tavoitteena rakennuspaikkojen määrän pysyttäminen ennallaan asemakaavan mukaisena, ja tavoitella rakennusjärjestyksen sallimaa asemakaavassa osoitettua huomattavasti suurempaa rakennusoikeutta. On kyseenalaista toteutuisiko näin maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Jos rakennuspaikkojen lukumäärä pysytetään ennallaan, on syytä pohtia rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden määrä. Osoittamalla se pienempänä kuin rakennusjärjestys sallii, voisi ELY- keskuksen näkemyksen mukaan kompensoivan alueen tavanomaista yleiskaava-alueen sallittua suurempaa rakennuspaikkamäärää.

**1.2** Etelä-Savon maakuntaliitto sähköpostiviestissään 29.12.2020 toteaa, ettei maakuntaliitolla ole kaavaan lausuttavaa.

## Vastine

- Ajosaaren rakennuspaikkojen määrä eli mitoitus perustuu ranta-asemakaavassa seuraavasti:

Ranta-asemakaava on käsittänyt koko Kyyhkylän kantatilan 491-404-1-237 (entinen RN:o 1:48), joka pinta-ala on ollut 130 ha ja siinä on ollut todellista rantaviivaa n. 3,8 km ja muunnettua rantaviivaa n. 2,3 km. Mitoitus 5- 6 rp/ mrv olisi 2,3 x 5 – 6 = 12—14 rakennuspaikkaa. Koko kantatilan rakennusoikeus on siirretty Ajosaareen, jonne rakennusoikeutta on ranta-asemakaavalla muodostettu yhteensä kahdeksan (8) rakennuspaikkaa eli 3,5 rakennuspaikka/ mrv.

Tämä mitoitus koskee vireillä olevaa Ajosaaren alueen Saimaan rantaosayleiskaavaan mutta tämä on syytä tässä vaiheessa selvittää.

Näin ollen rakennuspaikkojen määrä verrattuna mitoituksen mahdollistavaan rakennuspaikkojen määrään, kompensoi alueen tavanomista yleiskaava-alueen sallittua suurempaa rakennuspaikkamäärää.

- ei lausuttavaa



	<p><b><u>Edellä olevaan viitaten pyydän, että 23.2.2021 päivätty ranta-asemakaavan kumoaminen hyväksyttäisiin.</u></b></p>
Mikkelissä 26.1.2021	
Alpo Leinonen	
kaavan laatija	
rakennus- ja maanmittausinsinööri	

Kyyhkylän ranta-asemakaavan kumoaminen. Ranta-asemakaavan kumoamisen ehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 17.3-16.4.2021 välisen ajan.

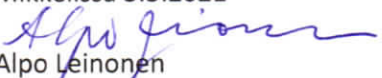
Ehdotuksesta ranta-asemakaavan kumoamiseksi saadut lausunnot ja vastineet niistä.

### 1. Lausunnonantajan nimi

1.1 Etelä-Savon ELY- keskuksen lausunnossa 13.4. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnon mukaan kaavan kumoamisen vaikutus kohdistuu joidenkin rakennuspaikkojen rakennusoikeuden nousemiseen, mutta tällä seikalla ei (ELY-keskus) käsityksen mukaan ole kuitenkaan sellaista laajempaa merkitystä, että se vaarantaisi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun heidän maankäyttöhankkeissaan. ELY-keskuksella ei näin ollen huomauttamista ranta-asemakaavan kumoamisen takia. ELY-keskus kuitenkin muistuttaa, että alueen jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon emätilan ranta-alueella voimassa olevassa Saimaan rantaosayleiskaavassa siirrettyjen rakennuspaikkojen lisäksi oleva loma- ja matkailualue, johon on yleiskaavassa osoitettu 7000 k-m<sup>2</sup>:n rakennusoikeus. Tämä seikka on syytä jatkosuunnittelussa huomioida ja tarvittaessa ratkaista, onko tällä seikalla vaikutusta mahdollisen tulevan yleiskaavamuutoksen sisältöön

1.2 Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole ollut lausunnossaan 21.3.2021 huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Mikkelissä 3.5.2021

  
Alpo Leinonen  
kaavan laatija  
rakennus- ja maanmittausinsinööri

### Vastine

- Ranta-asemakaavan kumoaminen liittyy Saimaan rantaosayleiskaavan muuttamiseen, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 26.4.2021. Jatkosuunnittelussa huomioidaan emätilalla olevan RM- alueen rakennusoikeus 7000 k-m<sup>2</sup>.

- ei lausuttavaa

**Edellä olevaan viitaten pyydän, että 2.12.2020 päivätty ranta-asemakaavan kumoaminen hyväksyttäisiin.**