

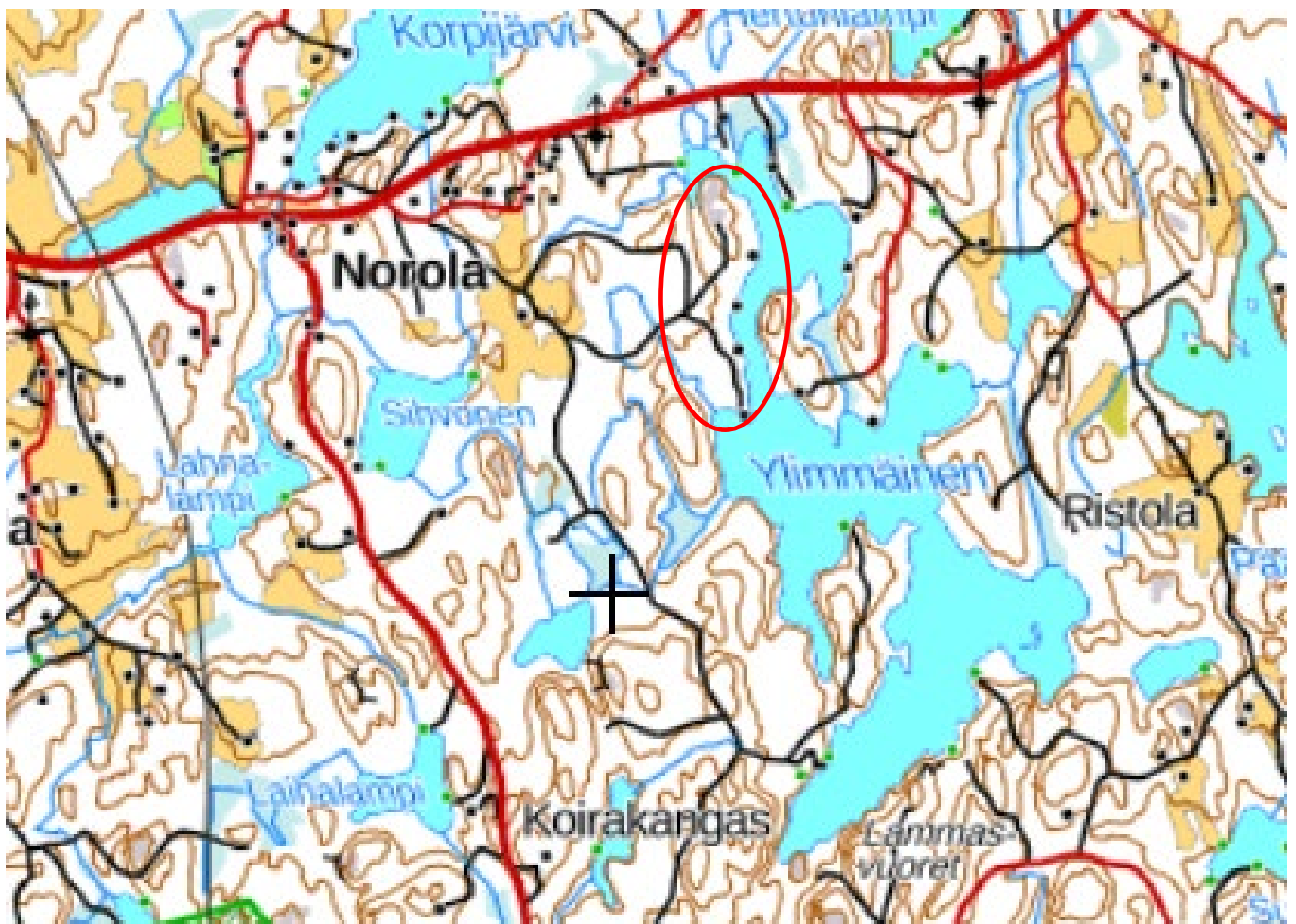
MIKKELIN KAUPUNKI
 Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue / Kaupunkikehitys
 Maankäyttö ja kaupunkirakenne
 PL 33, 50101 Mikkeli
 Minna Frosti
 Kaavoitusinsinööri, puh. 040 129 4250
 e-mail: minna.frosti@mikkeli.fi



SAIRILAN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS, HÄRKÄNIEMEN TUVAT

YLEISKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
 Koskee osaa tilasta Pulkkinen 491–434-10-0

Vireilletulosta ilmoitettu	23.3.2021
Kaupunkiympäristölautakunta hyväksynyt	15.6.2021
Kaupunginhallitus hyväksynyt alustavasti	21.6.2021
Nähtäville	28.7.-31.8.2021
Kaupunginhallitus hyväksynyt	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	
Lainvoimainen	



Alueen sijainti

RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Suunnittelualue kuuluu 5.5.2003 hyväksytyyn Sairilan rantaosayleiskaava-alueeseen. Yleiskaavan muutos käsittää osaa tilasta Pulkkinen 491-434-10-0.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Ylimmäinen järven ranta-alueella noin kahdeksan kilometriä Mikkelin keskustasta itään.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan työnimenä on ”Sairilan rantaosayleiskaavan muutos, Härkäniemen Tuvat”.

Kaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Härkäniemen Tuvat loma-asuntoalueen kehittäminen mahdollistamalla lisärakentaminen; yksi uusi lomarakennus RM-1 alueelle sekä pieniä erilisiä saunoja lomarakennuksille ja talousrakennuksia. Lisäksi esitetään kantatilalle rantasaunaa; rakennusala on Sirplahden rannalla.

TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Hanke tuli vireille, kun Maankäyttö ja kaupunkirakenne- yksikön toimesta naapurialueiden maanomistajia ja muitakin osallisia kuultiin kirjelmällä 23.3.2021. OAS:sta ja luonnoksesta kaavan muutokseksi on osallisilla mahdollisuus antaa lausunto tai esittää mielipiteensä. Ne otetaan huomioon mahdollisuuksien mukaan ehdotusta laadittaessa; ehdotusvaiheessa kuullaan myös osallisia. Annetuista lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista kaavan laatija antaa vastineen.

2.2 Yleiskaavan muutos

Kaava-alue käsittää Ylimmäisen järven ranta-alueen, jossa Härkäniemen Tuvat vuokraa ympärivuotisessa vuokrakäytössä olevaa seitsemää lomarakennusta.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen alkaa sen jälkeen, kun kaavamuutoksen hyväksymispäätös on lainvoimainen.

LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alueella on seitsemän hyvää tasoista, 100-120 k-m²:n suuruista, puolitoistakerroksista lomarakennusta sekä talousrakennuksia, mm. kaksi rantasaunaa. Alue on osa noin 140 ha käsittävästä Pulkkinen tilasta.



Kuvia alueen lomarakennuksista sisältä sekä rannasta.

3.2.1. Ympäristön tila, luonnonympäristö

Luonnonolot

Alueella on kuusivaltainen sekametsä, joka on FSC sertifioitu. Tämä tarkoittaa vastuullista metsien käyttöä ja hoitoa.

Vesistöt ja vesitalous

Alue rajoittuu Ylimmäinen järveen. Kaikki lomarakennukset on liitetty Sairilan vesiosuuskunnan vesi- ja jätevesiverkostoon.

Maa- ja metsätalous

Matkailupalvelujen alueiden (RM-1) ulkopuolinen alue on maa- ja metsätalousaluetta (M-1).

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Alue on loma-asuntoaluetta, jolle on tarkoitus kaavamuuoksella saada lisää rakennusoikeutta yhden lomarakennuksen ja erillisten saunojen sekä tilan rantasaunan rakentamiseksi. Tieyhteydet sekä vesi- ja jätevesiverkosto ovat valmiina.

Palvelut

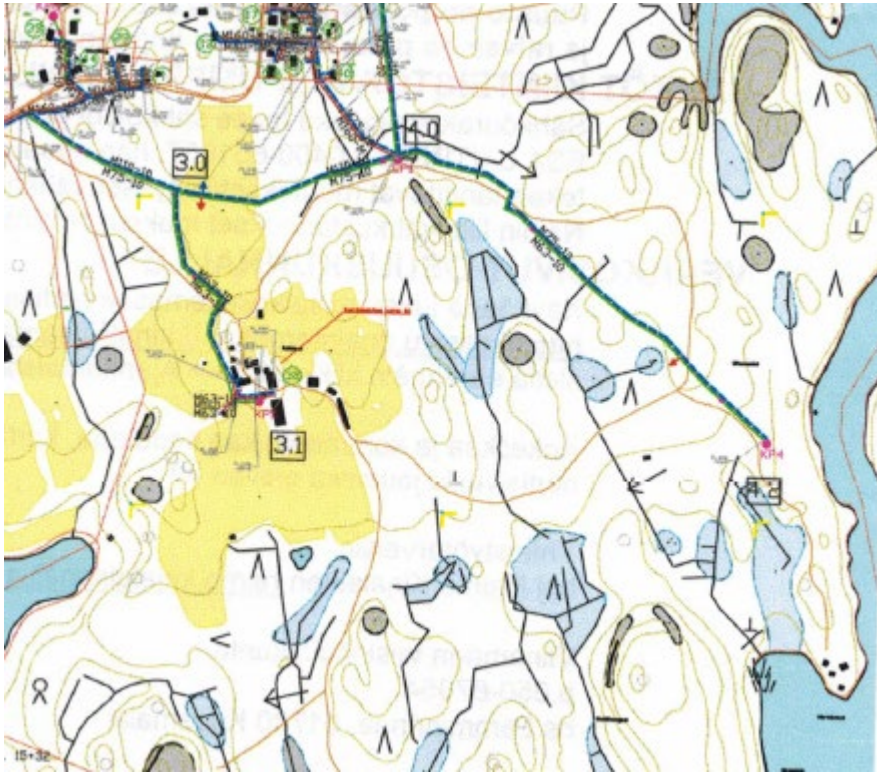
Palvelut saadaan Mikkelistä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueen toteuttaminen tuo rakennusalan työmahdollisuuksia alueelle.

Tekninen huolto

Alueella olevaan vesi- ja jätevesiverkostoon liitetään myöhemmin rakennettavat rakennukset.



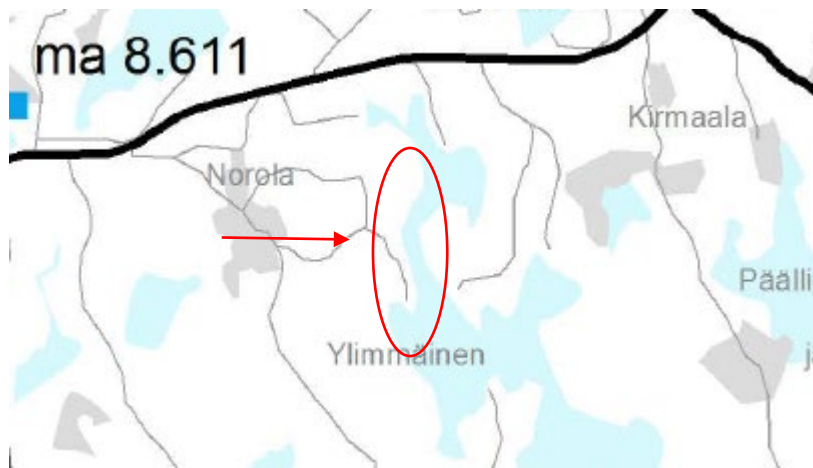
Ote Sairilan vesiosuukunnan vesi- ja jätevesiverkoston kartasta. Kaikki lomarakennukset on liitetty tähän verkostoon.

3.1.3 Maanomistus

Kaavoitettavan alueen omistaa yksityinen maanomistaja.

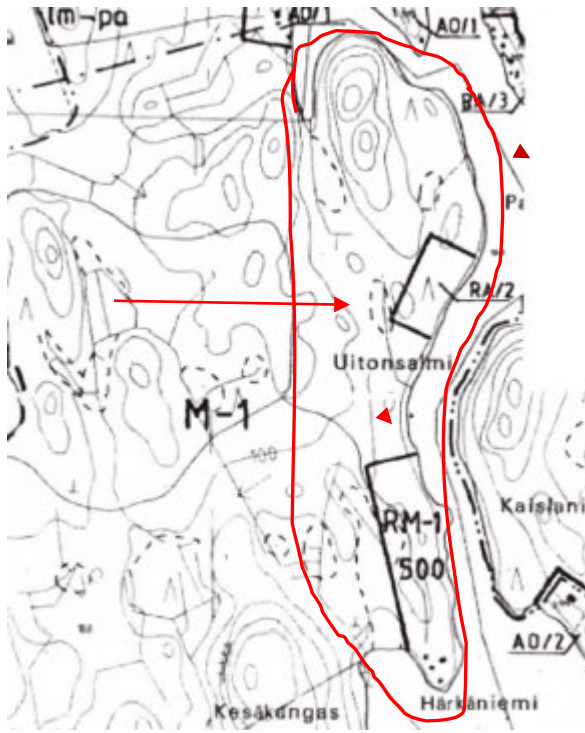
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaavassa ei ole merkintöjä taikka määräyksiä suunnittelualueelle.



Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä.

3.3 **Yleiskaavassa** suunnittelualueella loma-asuntoalue RA/2 ja matkailupalvelujen alue RM-1, 500 sekä maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-1).



Ote rantaosayleiskaavasta

3.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- yleiskaava on hyväksytty 5.5.2003.
- Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.5.2017, tullut voimaan 1.7.2017.
- OAS 22.3.2021 ja luonnos 22.3.2021 yleiskaavan muutokseksi.
- ehdotus yleiskaavan muutokseksi 28.5.2021.

YLEISKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Kaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavahanke on käynnistynyt maanomistaja, kaavan laatijan, kaupunginarkkitehti Ilkka Tarkkasen ja kaavoitusinsinööri Minna Frostin keskustelujen 19.1.2021 jälkeen. Maankäyttö ja kaupunkirakennusyksikkö kirjelmällään 23.3.2021 on kuullut alueen maanomistajia sekä pyytänyt ao. viranomaisten lausunnon OAS:sta ja luonnoksesta 22.4.2021 mennessä. Ehdotus oli nähtävänä 28.7. —31.8.2021.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat, laitokset, yritykset, pelastuslaitos, rakennusvalvonta, yhdyskuntatekniikka ja ympäristö, Mikkelin seudun ympäristöpalvelut, kaupunkiympäristölautakunta, kaupunginhallitus, ELY-keskus, Etelä-Savon maakuntaliitto ja Suur-Savon Energia Oy.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke tuli vireille, kun Maankäyttö ja kaupunkirakennusyksikkö lähetti kirjelmän, OAS:n ja luonnoksen osallisille.

Osallistumien ja vuorovaikutusmenettelyt

Kuten kohdassa 2.1 Kaavaprosessin vaiheet. Kaavahankkeesta on ilmoitettu osallisille Maankäyttö ja kaupunkirakenne- yksikön toimesta 23.3.2021. Osallisille on varattu 28.7.-31.8.2021 välisen aikana tilaisuus esittää lausuntonsa ja mielipiteensä.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään kaavaprosessin aikana tarvittaessa.

4.4 Yleiskaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Lähtökohtana on muuttaa yleiskaavaa niin, että Härkäniemen Tuvat lomakylälle turvataan sen kehittäminen, joka mahdollistaa yhden lomarakennuksen sekä pienien saunoja ja talousrakennusten rakentamisen.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin edustajat ovat keskustelussa todennut, että kaupunki suhtautuu myönteisesti hankkeeseen.

Maanomistajien tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on saada hyväksytty ja toteutettua esitetty kaavamuuos.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

OAS- ja luonnosvaiheen jälkeen tavoitteita tarkennetaan.

4.4.3 Kaavan ratkaisun valinta ja perusteet

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Lausunnoissa ja mahdollisissa muistutuksissa esitetyt asiat otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa.

4.4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kuten kohdassa 2.1.

YLEISKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualueella on seitsemän hyvätasoista lomarakennusta. Loma-asuntoalueen (RA/2) alue muutetaan matkailupalvelujen alueeksi (RM-1, 480 kem², ra/3). Alueella on kolme lomarakennusta 415 kem². Kahdelle lomarakennukselle saisi rakentaa pienet (enintään 15 kem²) erilliset saunat sekä talousrakennuksia yhteensä 65 kem².

Matkailupalvelujen (RM-1, 500) alueella on neljä lomarakennusta, 435 kem² ja talousrakennuksia 50 kem²; yhteensä 485 km². Kaavamutoksen mukaan (RM-1, 700) kerrosalan lisäys olisi 215 km². Se mahdollistaisi yhden uuden lomarakennuksen sekä erillisten pienten saunojen (enintään 15 kem² rakentamisen lomarakennuksille, joista se puuttuu.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa n. 1,7 kilometriä ja muunnettua rantaviivaa n. 1,0 kilometriä. Alueen seitsemän lomarakennusta vastaa mitoitusta 4,1 rakennuspaikka/ todellinen rantakilometri ja 7,0 rakennuspaikka/ muunnettu kilometri.

Matkailupalvelujen alueelle tulisi yhteensä yksi uusi lomarakennus ja talousrakennuksia sekä rantasauna. Mitoitus alueella muuttuisi kahdeksaan rakennuspaikkaan/muunnettu rantakilometri. Kysymys on kaupungin keskustan läheisyydessä olevasta matkailuyrityksestä; tasokkaasta ympäri vuoden käytössä olevasta lomakylästä ja sen toiminnan jatkamisesta sekä kehittämisestä, joten kaavamutoksessa esitetty mitoitus on perusteltavissa.

5.1.2 Palvelut

Kaavassa ei ole esitetty muita kuin matkailupalveluja; muut palvelut saadaan Mikkeli keskustasta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet

Kaavan toteutusta ohjaa kaavamääräykset ja valvoo rakennusvalvonta rakennuslupien yhteydessä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Alueella on kaksi korttelialuetta, kuten voimassa olevassa kaavassa.

5.3.2 Muut alueet

Muut alueet säilyvät maa- ja metsätalousalueena.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset (asukkaiden arkielämän laatu, terveys, turvallisuus ja viihtyisyys, erityisryhmät)

Ei merkittävää vaikutusta. Kysymys on käytössä olevasta lomakyläalueesta.

Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset (pinta- ja pohjavedet, maaperä, vesistöt, luonnon monimuotoisuus, luonnonvarat, kasvillisuus, eläimistö, ilma, melu)

Ei merkittävää taikka haitallisia vaikutuksia. Vesi- ja jätevesihuolto hoidetaan liittymällä olevaan verkostoon.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset (väestön määrä, ikärakenne, työllisyys, palvelut, taajamarakenteen leviäminen)

Ei merkittävää vaikutusta voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

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

Kaavan toteutuminen lisää vähäisessä määrin autoliikennettä tilan alueella. Tieyhteys rakennuspaikoille on valmiina rakennetun tieverkoston kautta

Kulttuuri ja muut vaikutukset (rakennuskulttuuri, maisema- ja kaupunkikuva, kulttuuripalvelujen tarjonta).

Kaavalla ei ole kulttuurisia vaikutuksia. Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäänöksiä.

Taloudelliset vaikutukset (yhdyskuntatekniset ja teiden rakennuskustannukset, talonrakennuskustannukset, palvelujen järjestäminen).

Kaava-alueen rakentamisella on taloudellista vaikutusta verrattuna voimassa olevaan kaavaan. Lisärakentaminen aiheuttaa rakennuskustannuksia kaavan toteuttajalle, mutta se myös mahdollistaa toiminnan laajentamisen, joka puolestaan tuo tuottoja.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot, maisemarakenne, maisemakuva

Luonnonolot eivät muutu merkittävästi; kysymys on olevan lomakylän vähäisestä täydennysrakentamisesta.

Vesistöt ja vesitalous

Vesistön tila ei muutu; jätevesiä ei johdeta vesistöön.

Maa- ja metsätalous

Metsien käsittely tapahtuu edelleen metsäsuunnitelman ja metsäsertifoinnin FSC mukaisesti ottaen huomioon erityisesti rantavyöhykkeen metsien käsittely.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ei merkittäviä vaikutuksia.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavakartassa olevat kaavamääräykset ja merkinnot noudattavat voimassa olevan yleiskaavan ja ympäristöministeriön merkkipäätöksen mukaisia kaavamääräyksiä.

YLEISKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Yleiskaava toteutuu maanomistajien aikataululla

Mikkelissä 31.5.2021, täydennetty 21.9.2021.

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

Alpo Leinonen

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

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 22.3.2021.
2. Vastine OAS:sta ja luonnoksesta annetuista lausunnoista ja mielipiteistä 31.5.2021.
3. Ehdotus 28.5.2021.
4. Vastine kaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin 27.9.2021

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

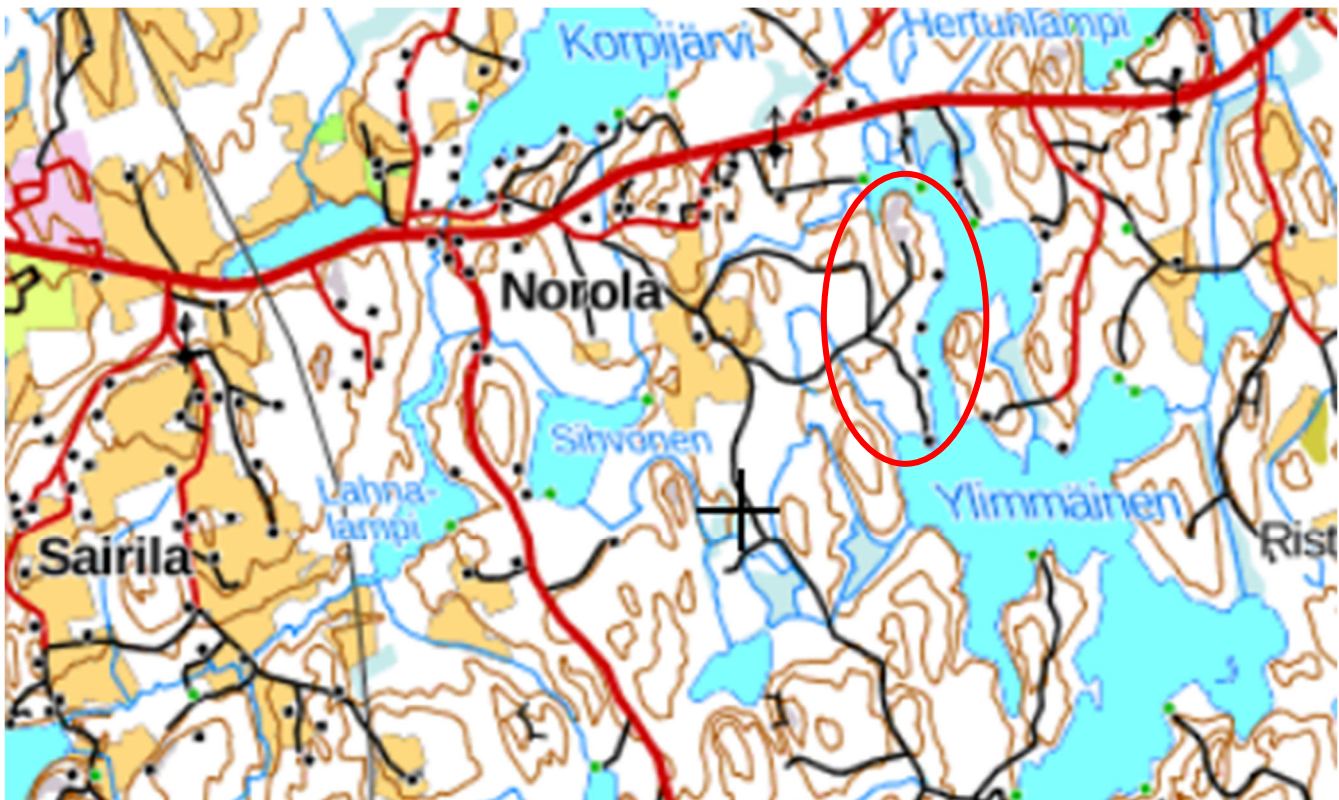
7104



SAIRILAN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Osa tilaa Pulkkinen 491-434-10-0

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 22.3.2021,
MUUTOS 31.5.2021.



TEHTÄVÄ

Yleiskaavan muuttaminen.

SUUNNITTELUKOHDE

Suunnittelualue sijaitsee Ylimmäisen järven rannalla, noin 8 km itään Mikkeli keskustasta. Alueen sijainti on esitetty OAS:n kansilehdessä.

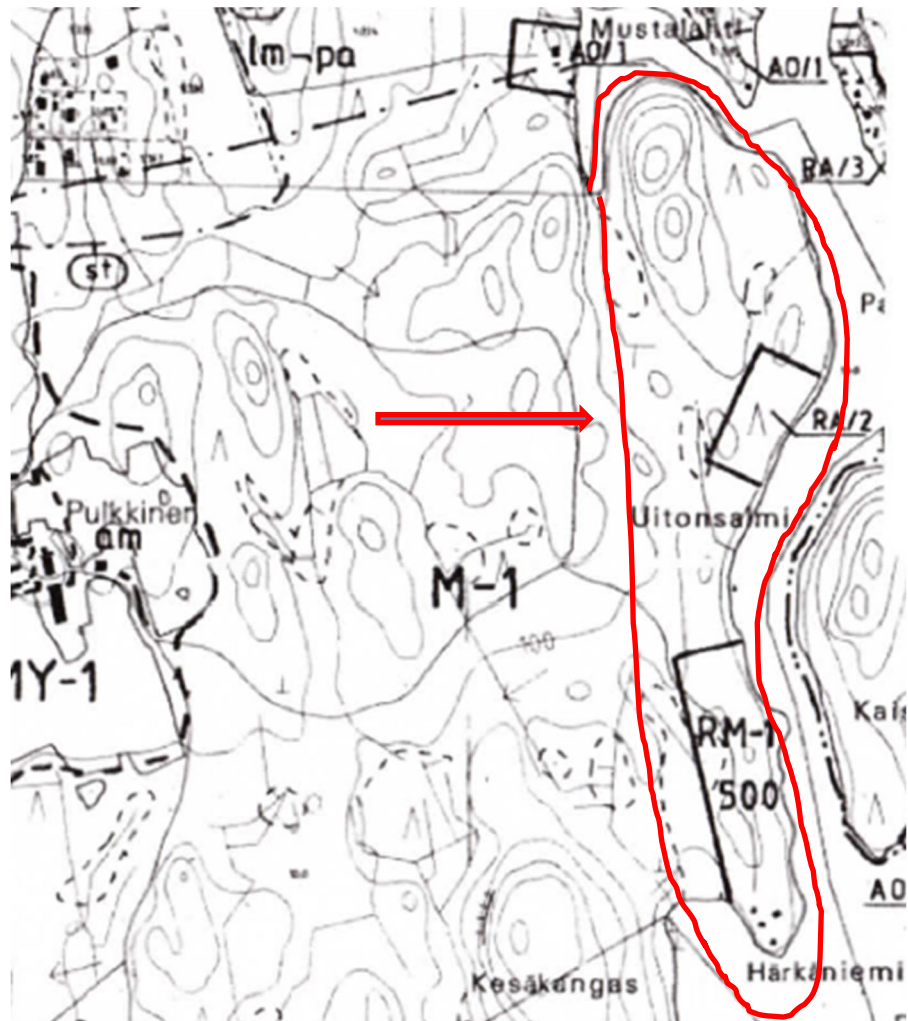
KIINTEISTÖTIEDOT/ OSOITE

Suunnittelualue käsittää ranta-alueen, jossa on loma-asutusta. Muutosalue käsittää Ylimmäisen järven ranta-alueen Pulkkinen tilasta 491-434-10-0. Osoite; Härkäniementie 18, Mikkeli.

LÄHTÖTIEDOT/
NYKYTILANNE

Yleiskaava

Alueella on voimassa 5.5.2003 hyväksytty Sairilan rantaosayleiskaava.



Ote rantaosayleiskaavasta.

Maakuntakaavassa suunnittelualueella ei ole merkintöjä taikka määräyksiä.



Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä

MAANOMISTUS	Alueen omistaa yksityinen maanomistaja.
ARVIOINTITIEDOT	Hankkeen arviointi tapahtuu kaavoitusprosessin yhteydessä asiantuntijoiden ja osallisten kanssa.
TAVOITTEET	Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Härkäniemen Tuvat loma-asuntoalueen kehittäminen mahdollistamalla lisärakentaminen; yksi uusi lomarakennus RM-1 alueelle sekä pieniä erilisiä saunoja lomarakennuksille ja talousrakennuksia. Lisäksi esitetään kantatilalle rantasaunaa; rakennusala on Sirplahden rannalla.
OSALLISET	Osallisia ovat <ul style="list-style-type: none">• alueen maanomistaja ja -haltijat• viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit)• lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset• kaupungin viranomaiset• Etelä-Savon ELY- keskus, Etelä-Savon maakuntaliitto, Suur-Savon Sähkö Oyj• kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.
OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN	Yleiskaavan muutostyön alkaminen ilmoitetaan osallisille kaupungin toimesta. Yleiskaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, johon voi tutustua myös kaupunkisuunnittelupalvelussa (Maaherrankatu 9-11) ja internetissä www.mikkeli.fi . Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä. Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

Kaavan nähtävillä olosta ja voimaan tulosta kuulutetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä.

KÄSITTELYAIKATAULU

Tavoiteaikataulu: OAS ja luonnos julkisesti nähtävänä keväällä 2021, ehdotus kaupunkiympäristölautakunnassa ja julkisesti nähtävänä kesällä – syksyllä 2021 sekä kaupunginhallituksessa ja kaupunginvaltuustossa syksyllä 2021.

VALMISTELUSTA
VASTAAVAT

[Minna Frosti](#)
Kaavoitusinsinööri
puh. 040 129 4250
e-mail: minna.frosti@mikkeli.fi

Tmi Insinööritö Alpo Leinonen
Alpo Leinonen
rakennus- ja maanmittausinsinööri, YKS 556
Mäntypöllinkuja 6N, 50170 Mikkeli

Liite: Luonnos 5.2.2021 rantaosayleiskaavan muutokseksi.

MIKKELI

SAIRILAN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

MITTAKAAVA 1:5000

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

RM-1

MATKAILUPALVELUJEN ALUE. ALUEELLE VOIDAAN RAKENTAA LOMARAKENNUKSIA JA TALOUSRAKENNUKSIA ALUEELLE MERKITYN KERROSALAN VERRAN.

RA/4

LOMA-ASUNTOALUE. NUMERO KIRJAINNUMERIN JÄLJESSÄ OSOITTA KUINKA MONTA YHDEN ASUNNON KÄSITTÄVÄÄ LOMARAKENNUSPAIKKAA ALUEELLE SAA MUODOSTAA.

M-1

MAA- JA METSÄTALOUSHALTAINEN ALUE. MUILLA KUIN RANTA-ALUEILLA VOI RAKENTAA YLEISESTI HYVÄKSYTYN HAJARAKENNUSOIKEUDEN PUITTEISSA.

— ••• — ••• — 10 METRIÄ YLEISKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.

———— ALUEEN RAJA.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

1. RANTA-ALUE ON RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MUKAISESTI 150 M LEVYINEN.
2. RAKENNUSLUVAN VOI MYÖNTÄÄ ENNEN VAHVISTETTUA RANTA-ASEMAKAAVAA MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 44 §:n JA 72 §:n 1 MOMENTIN MUKAISESTI VALTUUSTON HYVÄKSYMÄN YLEISKAAVAN ALUEELLA.
3. MAISEMALUPA
150 metrin levyisellä ranta-alueella olevilla maa- ja metsätalousalueilla, luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeillä sekä maisemallisesti arvokkailla alueilla on kaivamis-, tasoittamis-, louhimis- tai täyttämistyö tai muu niihin verrattava toimenpide luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä on säädetty. Puunkaato on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä tarkoitetaan.
4. RAKENTAMISTAPAA, RAKENNUSPAIKKOJEN KOKOA SEKÄ RAKENNUSOIKEUDEN MÄÄRÄÄ TARKENTAVIA SELVITYKSIÄ SOVELLETTAVIKSI RAKENNUS- JA POIKKEUSLUPAHAKEMUKSISSA RA- RAKENNUSPAIKOILLA OVAT:
 - 4.1 ASUNTOJEN MÄÄRÄ
KULLEKIN RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA YHDEN YKSIASUNTOISEN JA ENINTÄÄN PUOLITOISTAKERROKSISEN (1 ½) LOMAKENNUKSEN.

4.2 RAKENNUSOIKEUDEN MÄÄRÄ:

4.2.1 RAKENNUSOIKEUS VANHOILLA, ENNEN VUOTTA 2002 RAKENNETUILLA RAKENNUSPAIKOILLA:

1. Alle 1000 m² suuruisten rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeus on enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alla.
2. 1000-2999 m²:n suuruisten rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeus on mantereella enintään 120 m².
3. 3000-5000 m²:n suuruisten rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeus on enintään 250 m².
4. Yli 5000 m²:n suuruisten rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeus on enintään 300 m².

4.2.2 UUSIEN RAKENNUSPAIKKOJEN RAKENTAMISMÄÄRÄYKSET: ASUINRAKENNUSPAIKKOJEN KOKO:

- 1) Uuden lomarakennuksen rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m².

LOMARAKENNUSPAIKAT:

-3000-5000 m²:n suuruisilla rakennuspaikoilla saa rakentaa enintään 200 m² kerrosalaa.

-5000-10000 m²:n suuruisilla rakennuspaikoilla saa rakentaa enintään 300 m² kerrosalaa.

5. LOMARAKENNUKSEN MUUTTAMINEN VAKITUISEN ASUMISEN RAKENNUSPAIKAKSI EDellyttää MYÖNTEISEN POIKKEAMISPÄÄTÖKSEN LISÄKSI RAKENNUSLUVAN HAKEMISTA.

6. JÄTTEIDEN KÄSITTELY:

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

Mikkelissä 5.2.2021

Alpo Leinonen

rakennus- ja maanmittausinsinööri, YKS 556

t

SAIRILAN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS 491-434-10-0/ Härkäniemen tuvat. OAS:ta ja luonnoksesta on pyydetty osallisilta lausunto ja mahdolliset muistutukset kirjelmällä 23.3.2021 22.4.2021 mennessä.

Luonnoksesta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niistä.

1. Lausunnonantajan nimi

1.1 Etelä-Savon ELY- keskuksen lausunnossa 4.5.2021 on esitetty mm., että osallisten vaikutuskeinot on syytä kuvata tarkemmin; kuinka ja mihin mahdollinen muistutus tai muu kannanotto tehdään. Rantaosayleiskaavan vuoden 2003 luonto- ja maisemaselvitys on syytä tarpeellisilta osin ajantasaistaa ja peilata kaavaratkaisua mitoituksen näkökulmasta. Pulkkinen tilalle kuuluu rantaosayleiskaavan mitoituspäätteen mukaan neljä lomarakennuspaikkaa. Tila on ollut matkailua palvelevan rakentamisen käytössä, on sille tavanomaisesta ja lomarakentamisesta poiketen osoitettu 500 kem²:ä sisältävän RM-1 alue ja lisäksi kaksi RA rakennuspaikkaa. Luonnoksessa on esitetty kaksi uutta RA rakennuspaikkaa ja 400 kem² rakennusoikeutta RM-1 alueelle. Rakennusoikeuden nostaminen vastoin laajemman yleiskaavan suunnittelu- ja laadintaperiaatteita vaarantaa maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksia ja vaikeuttaa maanomistajien tasapuolista kohtelua. Kun kysymyksessä on tässä tapauksessa kaavaluonnoksessa esitetty olemassa oleva osittain matkailua ja yritystoimintaa palveleva rakentaminen, jota voidaan ranta-alueiden kaavoituksessa käsitellä mitoituksen osalta tavanomaisesta lomarakentamisesta poiketen, on RM-1 alueen lisärakentaminen ELY-keskuksen käsityksen mukaan mahdollista. Tavanomaisten lomarakennuspaikkojen osoittamiselle ELY-keskus ei näe mitoituksellisia perusteita. RM-alueen lisärakentaminen on suunniteltava niin, ettei uusia omarantaiseen lomarakentamiseen verrattavia rakennuspaikkoja enää RM- alueelle synny.

Vastine

- Maankäyttö ja kaupunkirakenne – yksikön kirjelmässä 23.3.2021 osallisille on kuvattu mielipiteiden jättöosoite, päivämäärä sekä kuka antaa tietoa kaavoituksesta. Ehdotusvaiheen kuulutuksessa ja osallisille lähetettävässä aineistosta käy ilmi myös samat asiat.
- voimassa olevan yleiskaavan mukaiselle RA/2 alueelle on rakennettu rakennusluvan mukaisesti v. 2003 lomarakennus eli alueella on kolme lomarakennusta. Alue esitetään kaavaehdotuksessa RM-1 alueeksi, johon saa rakentaa enintään kolme matkailua palvelevia lomarakennuksia – jotka ovat jo rakennettu sekä pienet enintään 15 kem² saunat ja pienehköt talousrakennukset.
- kysymyksessä on yksinomaan – ei osittain – matkailua ja yritystoimintaa palveleva rakentaminen. Kaikki alueen lomarakennukset ovat olleet ja ovat jatkossakin matkailukäytössä olevia rakennuksia.
- voimassa olevassa kaavassa oleva RM-1 alue on Uitonsalmen ja ranta-alueen takana eli itäpuolella olevan soistuneen alueen välistä harjannetta, joten kaikki rakennukset on rakennettu ja rakennetaan rannan tuntumaan. Rakennusten porrastaminen syvemmälle ranta-alueesta ei näin ollen ole mahdollistakaan. RM- 1 aluetta kavennetaan huomattavasti ja rakennusoikeutta vähennetään, niin että alueelle voitaisiin rakentaa yksi uusi matkailua palveleva lomarakennus sekä erilliset enintään 15 kem² saunat ja pienehköt varastorakennukset lomarakennusten läheisyyteen.

1.2 Etelä-Savon maakuntaliitto on lausunnossaan 16.4.2021 todennut muun muassa, että maakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu merkintöjä sekä, että maakuntaliitto ei vastusta alueen kehittämistä. Kantakaupungin osayleiskaava 2040 mukaan Sairilan rantaosayleiskaavan mitoitus on 4 rakennuspaikka / mitoitettava rantakilometri. Maakuntaliiton lausunnon mukaan uusien RA- rakennuspaikkojen osoittaminen ei ole perusteltua. Mikäli RA- alueella on tarkoitus järjestää matkailupalveluja, tulisi molemmat kaavan alueet osoittaa RM-alueeksi. Vuoden 2003 rantaosayleiskaavan luonto- ja maisemaselvitys on syytä tarpeellisilta osiltaan ajantasaistaa.

1.3 Mikkelin seudun ympäristöpalvelut on sähköpostilausunnossaan 17.5.2021 todennut, että uudelle luontoselvitykselle ei ole tarvetta, koska alueella on olemassa vanha ja riittävän perusteellisena pidettävä luontoselvitys, jonka mukaan nyt muutoksen kohteena olevalle alueella ei ole erityisiä luonnon monimuotoisuuden kannalta merkittäviä luontoarvoja. Valtionhallinnon luontotietorekisterissä alueella ei ole aikaisempia tiedossa olevia uhanalaisten lajien havaintoja.

**1.4 Pelastusviranomaisen lausunto
29.3.2021**

Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa kaavoituksesta.

2. Naapurialueiden maanomistajat

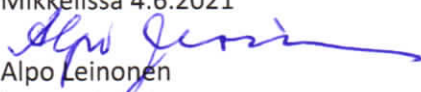
2.1 Tilan 491-416-1-190 omistajat asiakumppaneineen ovat kirjelmässään 19.4.2021 vastustaneet kaavamuutosta, koska rakennuspaikkojen lisääminen on uhka heidän asuinalueen asumisrauhalle. Heillä on seitsemän/ kahdeksan ympärivuotista asuinpaikkaa suppean vesialueen vastakkaisilla rannoilla. Haittaa aiheutuu varsinkin viikonloppuvieraiden paljon -saunan yhteydessä aamuyöhön jatkuva illanvietto sekä veneily rantalaiturienne lähituntumassa.

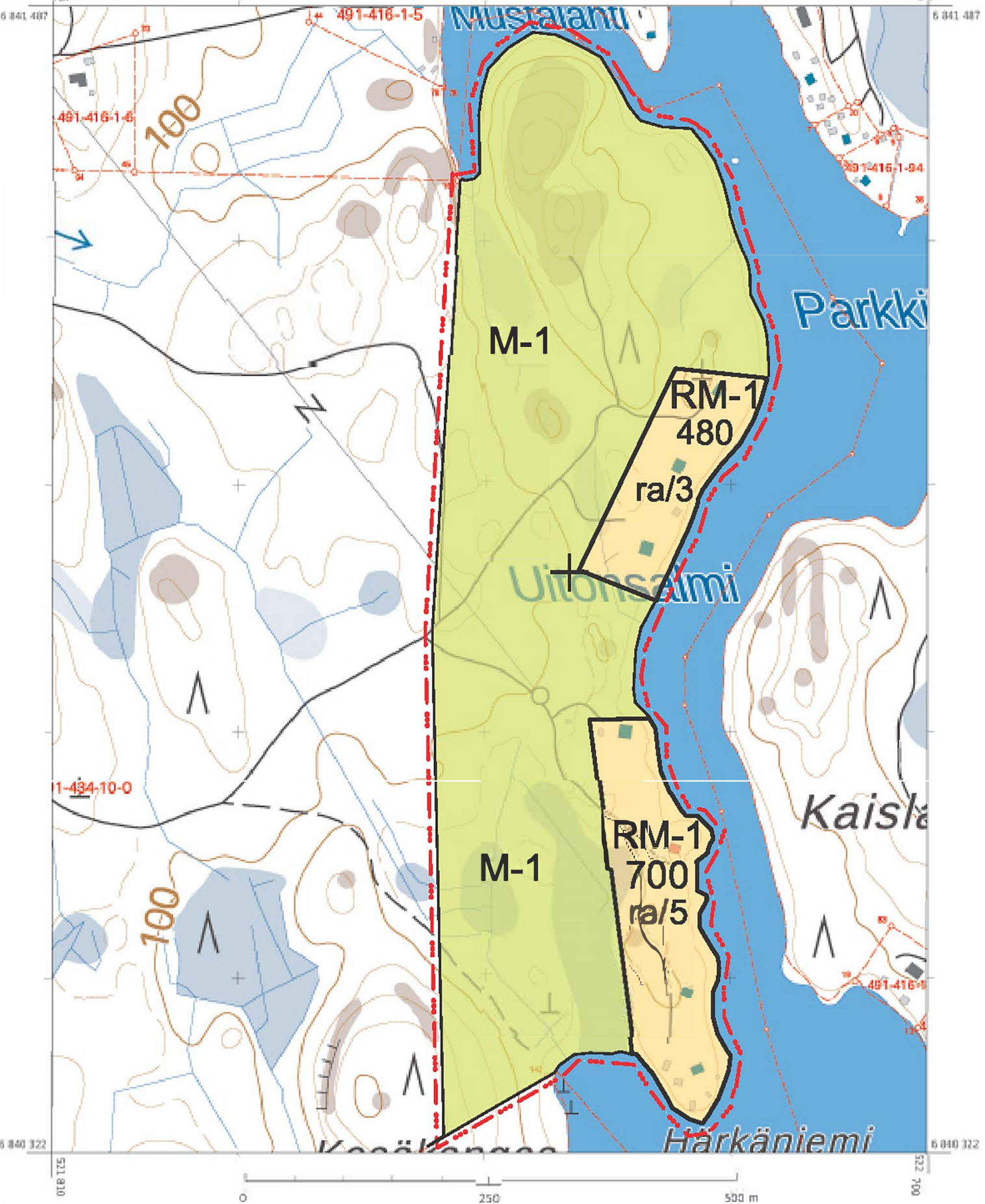
- RA- rakennuspaikat ovat olleet aina matkailupalvelujen käytössä olevia rakennuksia.
- Molemmat alueet on tarkoitus muuttaa yleiskaavan muutoksessa matkailupalvelujen alueeksi RM-1. Kaavamuutoksen ehdotuksessa esitetään rakennusoikeuden lisäämistä niin, että alueelle saisi rakentaa yhden uuden matkailukäyttöön tarkoitetun lomarakennuksen sekä tarpeellisia talousrakennuksia.
- luonto- ja maisemaselvityksen osalta viittaa Mikkelin seudun alla olevaan lausuntoon.

- luonto- maisemaselvitystä ei tarvitse ajantasaistaa.

- ei lausuttavaa.

- naapurialueille on alkuperäisen, vuonna 2003 hyväksytyt rantaosayleiskaavan laatimisen jälkeen muodostettu ja rakennettu lomarakennusten rakennuspaikoille omakotitaloja. Mikäli lomakylän lomarakennusten käyttämisestä ja oleskelusta alueella aiheutuu enemmän häiriötä kuin tavanomaisista lomarakennuksista, niin asiakkaita on syytä jatkossa ohjeistaa tarkemmin. Veneilystä pitää antaa myös tarkemmat ohjeet niin, ettei naapurialueen rannoille saa mennä.

<p>2.2 Tilan 491-416 (ei 445) -1-221 omistajat ihmettelevät sitä, että millä perusteilla hyväksytyyn kaavaan on tehty muutoksia muuttamalla kaavan mukaisia tontteja vakituiseen asumisen tonteiksi. Eivät ole hakenneet poikkeuslupaa, koska heille oli ilmoitettu, ettei tilalle saa rakentaa. Hyväksyvät kaavamuutoksen vain siinä tapauksessa, että rakennusoikeus myönnetään myös heidän tilalleen.</p> <p>2.3 Tilojen 491-43-1-5 ja 491-416-1-272 omistajat ovat kysyneet useita kertoja mahdollisuutta saada rakennuslupia tilalle 491-416-1-272, johon vastaus on ollut, ettei ole mahdollisuutta saada lupaa. Vuoraajista on ollut haittaa; tulevat aivan laiturin viereen huolimatta siitä, että on itse paikalla. Naapuritilalle, joka on ollut samaa kantatila, on rakennettu sen jälkeen, kun olemme itse yrittäneet rakennuslupaa.</p> <p>2.4. Tilan 491-416-1-94 omistajat asiakumppaneineen kirjoittavat mm., että heillä ei ole tarkoitus estää Härkänimen Tuvat loma-asuntoalueen kehittämistä, vaan välttää Parkinlahdella jo olemassa oleville ympäristövuotisille asukkaille, asunnoille ja kesämökeille jo nykyisestä toiminnasta aiheutuvaa häiriön lisääntymistä sekä ko. yritystoiminnan lieveilmiöistä aiheutuvaa kiinteistöihin kohdistuvaa arvon alennusta. Kynnys kotirauhan rikkomiseen ylittyy, vaikka niistä ei ole tehty ilmoituksia. Ei voida olettaa, että lisäämällä kyseistä toimintaa, se vähentäisi aiheutuvaa häirintää; häiriön lisääntyminen kääntyy nykyistä liiketoimintaa vastaan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - kyseinen kaavoitus koskee vain Pulkkinen nimistä tilaa, joten muiden tilojen rakentamismahdollisuudesta on neuvoteltava kaupungin kaavoituksessa ja rakennusvalvonassa. - kuten yllä, kaavoitus koskee yksinomaan Pulkkinen tilaa. Rakentaminen toisaalle ratkaistaan kaavoitus- taikka poikkeamislupaprosessissa. - kuten yllä, lomakylän asiakkaita tulee paremmin ohjeistaa liikkuminen järvalueella; kysymys on yksityisistä maanomistajista, joiden rakennetuille rannoille ei voi mennä jokamiehen oikeudenkaan perusteella.
<p>Mikkelissä 4.6.2021  Alpo Leinonen kaavan laatija rakennus- ja maanmittausinsinööri</p>	<p><u>Edellä olevaan viitaten pyydän, että yleiskaavan muutosehdotus 28.5.2021 voitaisiin hyväksyä ja se asetettaisiin julkisesti nähtäville.</u></p>



KARTTATULOSTE

1:5 000



Korkeusjärjestelmä: 5 m
 Korkeusjärjestelmä: N60
 Täsmäkoordinaattisto: ETRS TM35FIN
 Maastietokanta: © Maanmittauslaitos
 Minteistötiedot: © Maanmittauslaitos ja kunnat
 Maikartta-aineistot: © Hiltton ja viestintävirasto
 Syvyystiedot: © Suomen ympäristökeskus

VAROITUS: Ei navigointikäyttöön. Virasto ei ole tarkistanut tämän luotteen tietojä, eikä se ole vastuussa tietojen oikeellisuudesta tai valmistuksen jälkeisistä muutoksista.
 Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epäselvyyksiä. Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää toimintatietokannasta ja maastosta.

Tulostettu 14.1.2021



MIKKELI

SAIRILAN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

MITTAKAAVA 1:5000

YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

RM-1

MATKAILUPALVELUJEN ALUE. ALUEELLE VOIDAAN RAKENTAA LOMARAKENNUKSIA JA TALOUSRAKENNUKSIA ALUEELLE MERKITYN KERROSALAN VERRAN. LOMARAKENNUKSEEN LIITTYVÄN ERILLISEN SAUNAN KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 15 KERROSNELIÖMETRIÄ.

M-1

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE. MUILLA KUIN RANTA-ALUEILLA VOI RAKENTAA YLEISESTI HYVÄKSYTYN HAJARAKENNUSOIKEUDEN PUITTEISSA.

ra/3

NUMERO OSOITTAÄ LOMARAKENNUSTEN ENIMMÄISMÄÄRÄN MATKAILUPALVELUJEN ALUEELLA.

700

RAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.

— ••• — ••• — 10 METRIÄ YLEISKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.

———— ALUEEN RAJA.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

1. RANTA-ALUE ON RAKENNUSJÄRJESTYKSEN MUKAISESTI 150 M LEVYINEN.
2. RAKENNUSLUVAN VOI MYÖNTÄÄ ENNEN VAHVISTETTUA RANTA-ASEMAKAAVAA MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 44 §:n JA 72 §:n 1 MOMENTIN MUKAISESTI VALTUUSTON HYVÄKSYMÄN YLEISKAAVAN ALUEELLA.

3. MAISEMALUPA

150 METRIN LEVYISELLÄ RANTA-ALUEELLA OLEVILLA MAA- JA METSÄTALOUSALUEILLA, LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA TÄRKEILLÄ SEKÄ MAISEMALLISESTI ARVOKKAILLA ALUEILLA ON KAIVAMIS-, TASOITTAMIS-, LOUHIMIS- TAI TÄYTTÄMISTYÖ TAI MUU NIIHIN VERRATTAVA TOIMENPIDE LUVANVARAISTA SITEN KUIN MRL 128 §: ON SÄÄDETTY. PUUNKAATO ON LUVANVARAISTA SITEN KUIN MRL 128 §:SSÄ TARKOITETETAAN.

4. JÄTTEIDEN KÄSITTELY:

JÄTTEIDEN KÄSITTELYSSÄ JA JÄTEHUOLLOSSA TULEE ERITYISLAINSÄÄDÖNNÄN LISÄKSI NOUDATTA KUNNAN RAKENNUSJÄRJESTYSTÄ, JÄTEHUOLTOMÄÄRÄYKSIÄ SEKÄ YMPÄRISTÖN- JA TERVEYDEN HUOLTOVIRANOMAISTEN ANTAMIA MÄÄRÄYKSIÄ JA OHJEITA.

MIKKELISSÄ 28.5..2021

Alpo Leinonen

rakennus- ja maanmittausinsinööri, YKS 556

MIKKELI			OSAYLEISKAAVAN MUUTOS		1:5000
<p>SAIRILAN RANTAOSAYLEISKAAVA</p> <p>Mikkelin kaupungin (491)Norolan kylän (434) osan tilasta Pulkkinen 10:0</p>					
				VIREILLE TULO	23.3.2021
				KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA	15.6.2021
				KAUPUNGINHALLITUS ALUST.	21.6.2021
				NÄHTÄVILLÄ	28.7.-31.8.2021
MIKKELIN KAUPUNKI ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE KAUPUNKIKEHITYS MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE			MUUTOS	KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT	
			MUUTOS		
			MUUTOS		
LAAT.	PIIRT.	TARK.	MUUTOS	LAINVOIMAINEN	
MIKKELI				NUMERO	
				7104	
ALPO LEINONEN		MINNA FROSTI		DNRO 2021-1319	
RAKENNUS- JA MAANMITTAUSINSINÖÖRI		KAAVOITUSINSINÖÖRI		LIITE	

SAIRILAN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS 491-434-10-0/ Härkäniemen tuvat.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 28.7. – 31.8.2021 välisen ajan

Ehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset sekä vastineet niistä.

1. Lausunnonantajan nimi

1.1 Etelä–Savon ELY- keskus lausunnossaan 26.8.2021 on esitetty mm., että yleiskaavamuutoksen luonnokseen nähden kaavaehdotuksessa on poistettu pohjoisin rakentamaton uusi lomarakennuspaikka lomarakennuskorttelista RA ja muutettu tämä kortteli käyttötarkoitukseltaan matkailua palvelevaksi kortteli-alueeksi RM. Lisäksi RM- korttelialueen rakennusoikeutta on vähennetty 400 kem2. ELY- keskuksen luonnoksesta ja OAS:sta antamassa lausunnossa on esitetty mm. tämän suuntaisia vähennystarpeita lopulliseen kaavamuutoksen ehdotukseen.

Kun kysymyksessä on matkailua ja yritystoimintaa palveleva rakentaminen, jota voidaan ranta-alueiden kaavoituksessa käsitellä mitoituksen osalta tavanomaista lomarakentamisesta poiketen, on esitetty rakentamisen määrää pidettävä perusteltuna. Alueella ei ole myöskään sellaisia erityisiä maisema- ja luontoarvoja, joiden olemassaoloa tai merkitystä rakentamisella vaarannettaisiin, lisäksi kaava-alueelle jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta ranta- aluetta.

ELY- keskuksella ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksen takia.

2. Naapurialueiden maanomistajat

2.1 Tilan 491-416 (nykyisin 445) -1-221 omistajat ihmettelevät sitä, että millä perusteilla hyväksytyyn kaavaan on tehty muutoksia muuttamalla kaavan mukaisia tontteja vakituisen asumisen tonteiksi tai että joillekin tiloille on haettu kaavasta poiketen lisää rakennusoikeutta.

Omistamallemme Mäntyranan tilalle emme ole hakeneet poikkeuslupaa, koska heille oli ilmoitettu, ettei tilalle

Vastine

- eteläosan RM- korttelialueen rakennusoikeutta on vähennetty 200 kem2.
- ei muuta lausuttavaa.

- kyseinen kaavoitus koskee vain Pulkkinen nimistä tilaa, joten muiden tilojen rakentamismahdollisuudesta on neuvoteltava kaupungin kaavoituksessa ja rakennusvalvonnassa.


saa rakentaa. Hyväksyvät kaavamuutoksen vain siinä tapauksessa, että rakennusoikeus myönnetään myös heidän tilalleen.

2.2 Tilojen 491-416-1-279 ja 491-416-1-261 omistajat muistutuksessaan mm. esittävät, etteivät eivätkä puolla kaavamuutosta. Rantarakennusoikeutta ei tule lisätä.

Esittävät, että mökkejä on 8, vaikka puhutaan 7 mökistä. RA/2 alueella on kaavan vastaisesti 3 lomamökkiä. Mikkelin kaupungin rantarakentamisen mitoitus on suurilla järvillä 5 ja pienimmillä 4 rakennuspaikkaa / muunnettu rantaviivakilometri. Mökkejä on nyt jo liikaa. Kaavamuutosehdotuksessa sanotaan, ettei rakennusten porrastaminen syvemmälle ranta-alueesta ole mahdollista RM-1 alueen länsipuolen soistuneen maaston ansiosta. Lisäksi muistuttajat viittaavat yhdenvertaisuuslakiin ja syrjintään, joka ei koske ammatin tai elinkeinon harjoittamisen edellytyksiin taikka elinkeinotoiminnan tukemiseen.

- alueella on kuusi erillistä 100 ... 150 kem² suuruista lomarakennusta ja Niemennokan alue, jossa on 120 kem² suuruinen huvila ja 35 kem² suuruinen pikkumökki ja aittoja. Niitä vuorataan yleensä yhdessä ison mökin kanssa, mutta joskus erilläänkin. Näin ollen alueella on seitsemän tasokasta huvilaa ja talusrakennuksia.
- RA/ 2 alue muutetaan kaavassa RM- alueeksi, johon saa rakentaa kolme lomarakennusta; ne ovat jo olemassa, joten lisää ei alueelle voida rakentaa.
- kysymyksessä on matkailua ja yritystoimintaa palvelema rakentaminen ja alue, joten on perusteltua poiketa tavanomaisesta lomarakentamisesta. Mitoitus, johon muistuttajat viittaavat, on laajasti käytetty, mutta sitä ei ole maankäyttö -ja rakennuslaissa eikä sen nojalla annetuissa määräyksissä.
- Yli 150 metrin etäisyydelle rakentaminen ei ole Mikkelin rakennusjärjestyksen mukaan enää rantarakentamista.
- laillisuuden valvonta on viranomaisille. Viitataan ELY-keskuksen lausuntoon 26.8.2021.
- kaavoituksen säätely perustuu maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä sen nojalla annettuun asetukseen ja ohjeisiin. Kunnalla on kaavamonopoli alueellaan hyväksyä kaavoja, joilla luodaan toimintamahdollisuuksia mm. elinkeinotoiminnalle. Näin ollen esitetty kaavaehdotus ei ole lain vastainen, joten se voidaan hyväksyä.

Mikkelissä 27.9.2021


Alpo Leinonen
kaavan laatija
rakennus- ja maanmittausinsinööri, YKS 556

Edellä olevaan viitaten pyydän, että yleiskaavan muutosehdotus 27.9.2021 voitaisiin hyväksyä.