

MIKKELIN KAUPUNKI

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue / kaupunkisuunnittelu

PL 33, 50101 Mikkeli

Jari Ahonen

puh. 044 794 2527

e-mail: etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

7089



YÖVEDEN-LOUHIVEDEN ALUEEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS SELOSTUSOSA

VIREILLE TULOSTA ILMOITETTU 19.9.2017.

KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT 19.12.2017 § 79

KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT ALUSTAVASTI 8.1.2018 § 8

NÄHTÄVILLÄ 18.1. - 19.2.2018

KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT 12.3.2018 § 115

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT 19.3.2018 § 26

LAINVOIMAINEN 3.5.2018



PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
TIIVISTELMÄ	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2 Yleiskaava	3
2.3 Yleiskaavan toteuttaminen	3
LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelun oloista	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2 Ympäristön tila, luonnonympäristö	4
3.1.3 Rakennettu ympäristö	4
3.1.4 Maanomistus	4
3.2 Suunnittelutilanne.....	4
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	4
YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	7
4.1 Yleiskaavan suunnittelun tarve	7
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	7
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	7
4.3.1 Osalliset.....	7
4.3.2 Vireilletulo	7
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	7
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	7
4.4 Yleiskaavan tavoitteet.....	7
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	7
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	9
YLEISKAAVAN KUVAUS.....	9
5.1 Kaavan rakenne	9
5.1.1 Mitoitus	10
5.2 Kaavan vaikutukset.....	10
5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	10
5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	10
5.3 Ympäristön häiriötekijät	10
YLEISKAAVAN TOTEUTUS.....	10

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Yleiskaavan muutos koskee Mikkelin kaupungin (491) Toijalan kylän (561) tilan Pien-Toijola 2-16 (osa-alue) sekä kyseisen tilan määräalaa 491-561-2-16-M602. Kohde on Vanamontien varrella.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Toijalan kylällä entisen Ristiinan kunnan alueella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (liite 1) kannessa on kartta, josta selviää alueen likimääräinen sijainti Saimaan Yöveden ja Louhiveden yhdistävän Someenjärven Itäisen Someenlahden pohjukassa.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan työnimenä on "Yöveden-Louhiveden alueen rantaosayleiskaavan muutos".

Yleiskaavan muutoksen tavoitteena on yhden rakennuspaikan sijainnin muuttaminen hieman etelään päin rakennettavuudeltaan parempaan paikkaan. Muutos on täysin sopusoinnussa alkuperäisen yleiskaavan tavoitteiden ja mitoitusperusteiden kanssa.

Kaavassa ratkaistaan yksittäisen rakennuspaikan sijainti jatkossa.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kyseinen työ käynnistyi talven 2017 aikana. Kaavamuutoksen käynnistämisestä on neuvoteltu kaupungin edustajien Ilkka Tarkkasen ja Jari Ahosen kanssa. Veloitteena on se, että maanomistajat maksavat kaavamuutoksesta syntyvät kustannukset. Yleiskaavoituksen alkamisesta ilmoitettiin osallisille kirjeellä 19.9.2017.

2.2 Yleiskaava

Voimassa olevan yleiskaavan mukainen lomarakennuspaikka (RA/1) on sijoitettu toteuttamisen kannalta tarkoituksenmukaisempaan paikkaan. Vapaan rannan osuus säilyy ennallaan kaavamuutoksen myötä. Yhtenäisen vapaan rannan määrä kasvaa hieman muutoksen myötä.

2.3 Yleiskaavan toteuttaminen

Tapahtuu maanomistajan toimesta, kaupunki seuraa rakennusvalvonnan avulla.

LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Yhteensä noin 2,3 hehtaarin kokoinen kaavamuutosalue muodostuu yhdestä pienialaisesta osa-alueesta Someenlahden itäosassa.

3.1.2 Ympäristön tila, luonnonympäristö

Osa-alue on tavanomaista maa- ja metsätalousaluetta Someenjärven hyvin kapealla ja kallioisella vesialueella. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, metsätyypiltään alueet ovat tuoretta kangasta ja avokalliota. Pääpuulajina on varttunut mänty (valoisaa harvennettua sekametsää). Erityisiä maisemallisia arvoja ei ole, lähistöllä on jo olemassa olevaa lomarakentamista hyvin hajallaan. Suunnittelualueen pohjoisosaan ja siitä luoteeseen päin jäävät maisemallisesti arvokkaat Someenpäänvuoren kallioiset jyrkänteet, jotka kuuluvat osittain samaan tilaan.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuksia. Alueelle on rakennettu tieyhteys (Vanamontie) alkuperäisen kaavan laadinnan jälkeen suurimpia mäkiä väistellen. Lähiympäristö on harvaan asuttua aluetta, jota paikoin tiivis loma-asutus rikastuttaa.

3.1.4 Maanomistus

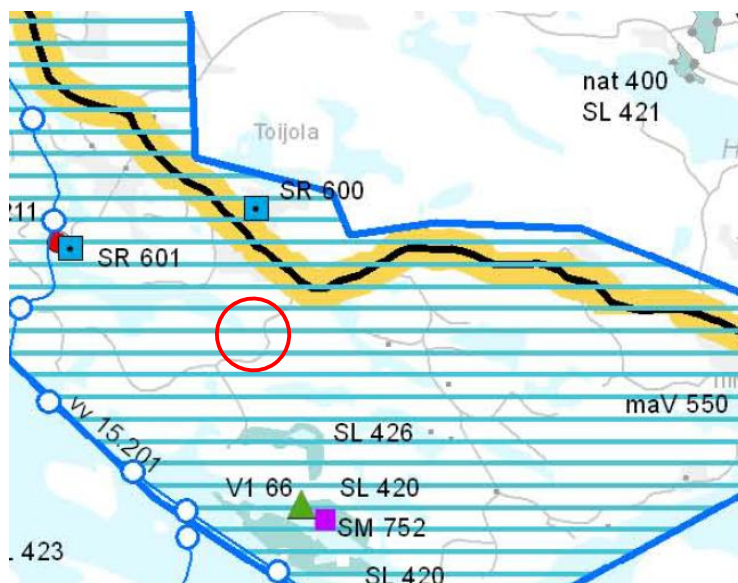
Pien-Toijolan tila on Jarmo Toijosen omistuksessa, sekä määräala (M602) Rakennusliike Kari Haapiainen Oy:n omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

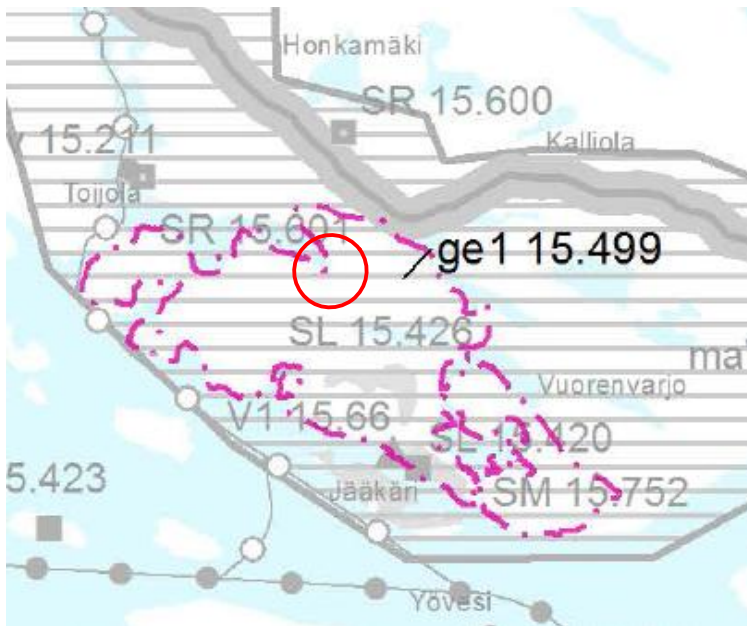
Suunnittelualueella on voimassa seuraavat kaavat:

Maakuntakaava (vahvistettu 4.10.2010)

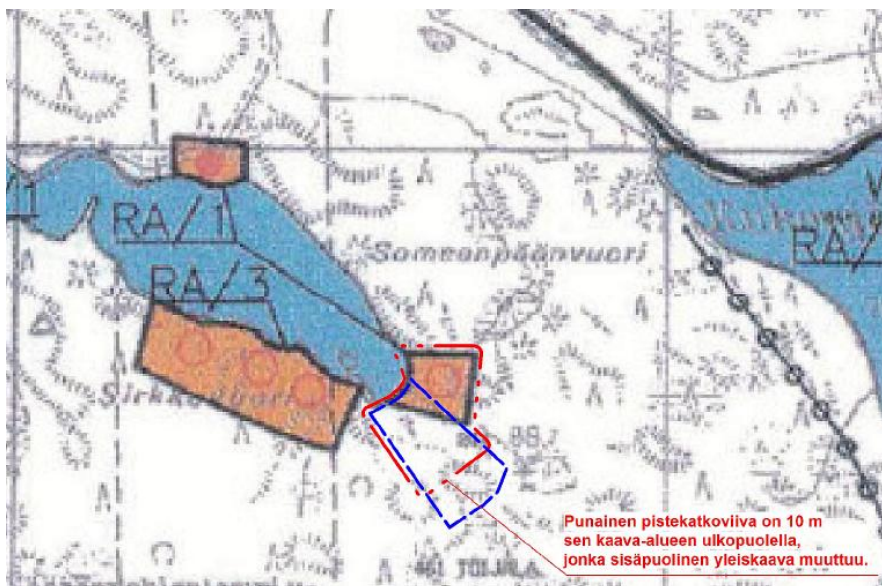


Edellisellä sivulla esitettyssä maakuntakaavassa alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen (maV 550). Emätilan talouskeskuksen alue toimii kylä- ja kotiseutumuseona. Merkittävistä lähialueen kulttuurikohteista huolimatta nyt käsiteltävällä alueella ei ole merkittäviä kulttuuriympäristön arvoja.

Äskettäin valmistuneessa vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue lähiympäristöineen on osoitettu lisäksi valtakunnallisesti arvokkaaksi kallioalueeksi (ge1 15.499). Yksi kaavamutoksen perusteluita onkin juuri säästellä alueen arvokkaita kalliomuodostumia.



Alueella on voimassa Etelä-Savon ympäristökeskuksen 24.1.2003 vahvistama **Yöveden-Louhiveden alueen rantaosayleiskaava**:



Punainen pistekatkoviiva on 10 m sen kaava-alueen ulkopuolella, jonka sisäpuolinen yleiskaava muuttuu.

Pienialainen suunnittelualue on nykyisessä yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueena (**RA/1**) ja maa- ja metsätalousalueena. Edellisen sivun kaavakartassa on lisäksi informatiivisena lisäyksenä esitetty määräala (M602) sinisellä katkoviivalla.

Alueella ei ole voimassa **asemakaavaa, rakennuskieltoja tai suojelupäätöksiä.**

Pohjakarttana käytetään maastokarttaa mittakaavassa 1:10 000.

Kyseisellä yleiskaava-alueella uuden lomarakennuspaikan etäisyydet rantaviivasta yms. perustuvat kaupungin uuden rakennusjärjestyksen määräyksiin (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.5.2017, tullut voimaan 1.7.2017).

Otteita uudesta rakennusjärjestyksestä:

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

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

Rakennuksen sijoittamisessa on aina otettava huomioon maiseman erityispiirteet.

Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen sijoitettavaksi myöhemmin esitettyjä metrimääriä kauemmaksi, mikäli se alueen erityispiirteet huomioiden on tarpeen, kun huomioon otetaan rakennuksen koko, muoto ja väritys.

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

Asuin- tai lomarakennus ja vierasmaja:

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.

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

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

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

Seuraavien järvien rannoille rakennettaessa alin suositeltava rakentamiskorkeus on:
Saimaa (Ukonvesi, Paljavesi) 78,05

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

YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Yleiskaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatimiseen on ryhdytty parempien rakennusolosuhteiden hakemisen vuoksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Yleiskaavan muutos on käynnistynyt maanomistajien aloitteesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset selviävät osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, liite 1.

4.3.2 Vireilletulo

Tapahtui kaupungin toimesta, kirjeet osallisille 19.9.2017.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

- Kaupungin kuulemisjärjestelmän mukaisesti, kirjeet osallisille 19.9.2017 (ei huomautuksia).
- Vastine viranomaislausuntoihin on kohdassa 4.4.2.
- Kunnan sisäinen asiantuntijayhteistyö

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään vain tarpeen mukaan työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

4.4 Yleiskaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

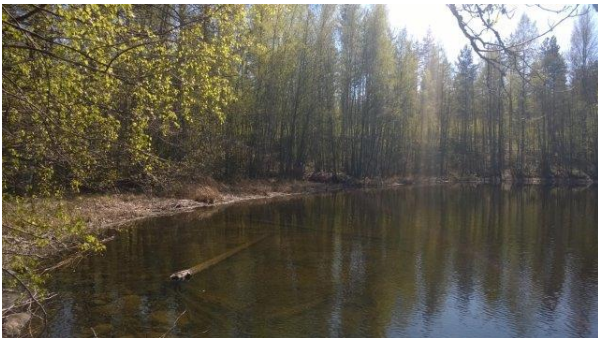
Maanomistajan tavoitteet

Someenlahden pohjukan itäosaan osoitetun rakennuspaikan ranta on osin hyvin jyrkkää ja kallioista eli vaikeasti hyödynnettävissä ilman erityisiä ratkaisuja (ks. seuraavat kuvat). Rakennuspaikan käyttöä rajoittaa voimakkaasti myös rannan taustalla oleva kallioinen jyrkänne sekä vaikea tieyhteyden rakentaminen.



nykyisen rakennuspaikan pohjoisrantaa..... ja kalliojyrkäne taustalla

Tavoitteena on siirtää edellä mainittua rakennuspaikkaa n. 100 metriä etelään päin rakennettavuudeltaan selkeästi parempaan paikkaan Someenlahden kaakkoisosan loivapiirteisemmälle ranta-alueelle. Rakennuspaikan rantaviivan osuus säilyy osittain samana. Vapaan rannan osuus ei juurikaan muuttuisi muutoksen myötä, mutta yhtenäisen vapaan rannan osuus kasvaa Someenpäänvuoren kohdalla. Lähiympäristö on jo selkeästi varattu yleiskaavassa loma-asutukselle. Kaavamutoksen tavoitteet ovat täysin sopusoinnussa alkuperäisen yleiskaavan tavoitteiden ja mitoitusperusteiden kanssa. Uusia rakennuspaikkoja ei muodosteta vaan nykyinen rakennusoikeus siirretään toteuttamisen kannalta parempaan paikkaan.



Siirron kohteena olevan alueen rantaa nykyisen rakennuspaikan etelärajalta kuvattuna.... sekä uuden rakennuspaikan keskeltä, ks. myös kansikuva

Someenpäänvuoren kallioisilla ja jyrkillä rannoilla on maisemallisia arvoja, mutta ne jäävät nyt kaavamutoksessa esitetyn uuden rakennuspaikan ulkopuolelle.

Kaupungin asettamat tavoitteet

Alustavissa neuvotteluissa Jari Ahonen on todennut maanomistajan esittämät tavoitteet toteuttamiskelpoisiksi.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaluonnoksen kuulemisvaiheessa (MRL 62 ja 63§) jätetty palaute on pyritty ottamaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Kaavaluonnoksesta ei jätetty huomautuksia.

Seuraavissa viranomaislausunnoissa ei ollut kaavaluonnoksesta mitään huomautettavaa:

- Rakennusvalvonta 21.9.2017
- Etelä-Savon pelastuslaitos 28.9.2017

- Etelä-Savon ELY-keskuksen lausunnossa 20.10.2017 todetaan mm. seuraavaa: Lähtökohtaa kaavamuutokselle voidaan pitää perusteltuna; voimassa olevan kaavan mukaisen rakentamisen kannalta maastonmuodoiltaan haastavan, jyrkähkön ja kallioisen rakennuspaikan siirtäminen rakennettavuudeltaan parempaan paikkaan. Siirto ei aiheuta rakentamisesta vapaan yhtenäisen rantaosuuden pirstoutumista ja on muutenkin pääosin sopusoinnissa alkuperäisen kaavan mitoitusperiaatteiden ja muiden tavoitteiden kanssa. Muutoksen kohteena olevassa yleiskaavassa uuden rakennuspaikan alue on pääosin osoitettu tavanomaisena maa- ja metsätalousalueena ilman erityisiä merkintöjä tai arvoja.

Lausunnossa pyydetään perustelemaan alkuperäisestä kaavasta poikkeava rakennusoikeuden kokonaismäärää.

Vastine: Maltillinen kokonaisrakennusoikeuden nosto perustuu maasto-käyntiin, lomarakennuspaikkojen lisääntyneisiin tilatarpeisiin nykyaikana sekä kaupungin uuteen rakennusjärjestykseen.

ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksen johdosta. Kaavamuutoksen ehdotuksesta ei jatkossa tarvitse pyytää ELY-keskuksen lausuntoa (Maankäyttö- ja rakennusasetus 20 §).

YLEISKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Voimassa olevan yleiskaavan mukainen lomarakennuspaikka (RA/1) on sijoitettu toteuttamisen kannalta tarkoituksenmukaisempaan paikkaan. Vapaan rannan osuus säilyy ennallaan kaavamuutoksen myötä, yhtenäisen vapaan rannan osuus lisääntyy.

Loma-asuntoalueen (RA) kaavamerkintä:

”Alue on tarkoitettu omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala määräytyy rakennusjärjestyksen mukaan. Luku RA-merkinnän perässä osoittaa alueelle sijoitettavien lomarakennuspaikkojen enimmäismäärän.”

Uuden lomarakennuspaikan etäisyydet rantaviivasta jne. perustuvat kaupungin uuteen rakennusjärjestykseen (hyväksytty 22.5.2017, tullut voimaan 1.7.2017). Otteita rakennusjärjestyksestä on sivulla 6.

Rakennuspaikka muodostetaan maastoon ja sen koko määritetään vielä tarkemmin lohkomisen yhteydessä.

Muilta osin kaavamuutosalue on osoitettu nykyisen käyttönsä mukaisesti **Maa- ja metsätalousalueena (M)**, joka on varattu pääasiassa maa- ja metsätaloustalouteen:

"Poikkeuksena 200 m rantavyöhykkeellä on MRL 72 §:n mukainen rakentaminen. Uusia rakennuspaikkoja ei kuitenkaan saa muodostaa 200 metrin rantavyöhykkeelle M-alueelle."

Kaavamääräyksillä on otettu kantaa mm. maiseman käsittelyyn:

"Maisemaa tulee käsitellä siten, että vesistöistä käsin katsottuna maiseman peruspiirteet eivät oleellisesti muutu. Metsänhoidossa noudatetaan metsätalouden kehittämissuositusten metsänhoitosuosituksia ja metsälakia."

Vesi- ja jätehuollosta on omat määräyksensä (ks. merkinnät ja kaavamääräykset ohessa).

5.1.1 Mitoitus

Yleiskaavan emätilakohtainen mitoitus säilyy täysin ennallaan.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Laadittava yleiskaavan muutos on luonteeltaan lähinnä tekninen, eikä muuta millään tavalla voimassa olevan alueen osayleiskaavan periaatteita. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon yhteydessä naapureilla ym. osallisilla on vielä mahdollisuus palautteen antamiseen.

5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenteeseen ja maisemakuvaan muutoksella ei juurikaan ole vaikutusta, sillä kyseessä on saman vesistön ranta molemmissa muutoskohteissa. Aluerakenne tiivistyy hieman ja pohjoisemmaksi muodostuu nyt pidempi vapaan rannan vyöhyke.

Luonnonoloihin jne. muutoksella ei juurikaan ole vaikutuksia, jyrkempi rannan osuus jäisi muutoksen myötä rakentamattomaksi ja koskemattomaksi.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijöitä ei ole tiedossa.

YLEISKAAVAN TOTEUTUS

Maanomistaja toteuttaa kaavan rakentamalla aluetta harkintansa mukaan. Kaupunki seuraa kaavan toteuttamista rakennuslupamenettelyn yhteydessä rakennusvalvonnan avulla.

Mikkelissä 7.11.2017



DI Jarmo Mäkelä
kaavoittaja



Jari Ahonen
kaavoitusinsinööri

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
2. Kaavamuutosehdotus

MIKKELIN KAUPUNKI
Asumisen ja toimintaympäristön
palvelualue / Kaupunkisuunnittelu
 PL 33, 50101 Mikkelä
 Jari Ahonen
 puh. 044 794 2527
 e-mail: etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

7089



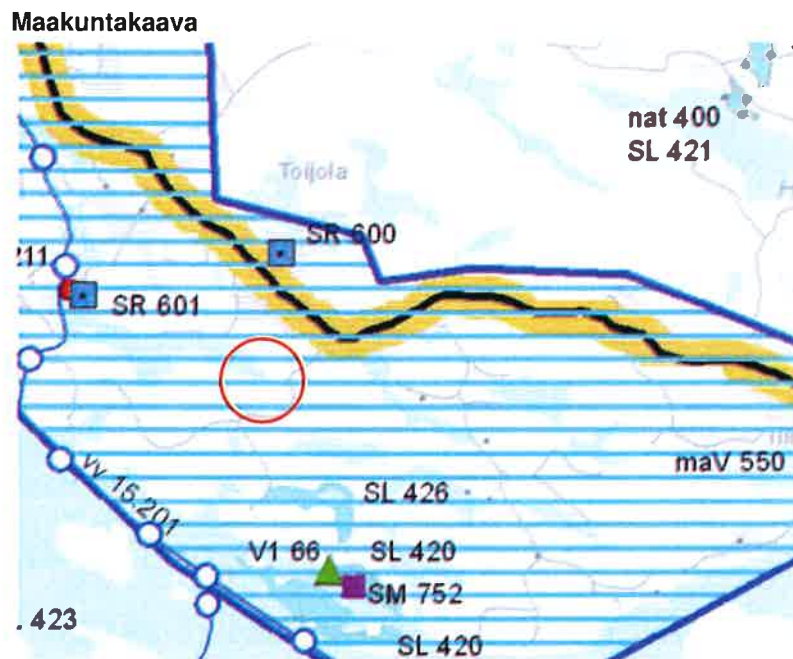
YÖVEDEN-LOUHIVEDEN ALUEEN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

30.5.2017



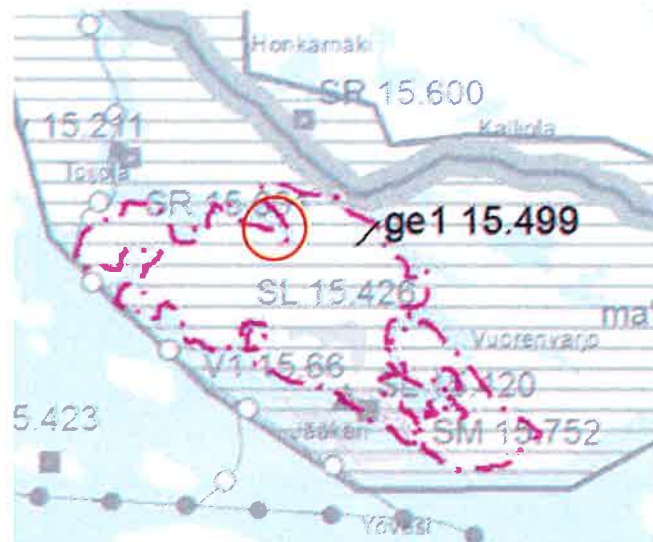
Suunnittelualueen sijainti on osoitettu likimääräisesti punaisella ympyrärajauksella

TEHTÄVÄ	Osayleiskaavan muuttaminen.
SUUNNITTELU-KOHDE	Kaava-alue sijaitsee Toijalan kylällä entisen Ristiinan kunnan alueella. Suunnitelman kannessa on kartta, josta selviää alueen likimääräinen sijainti Saimaan Yöveden ja Louhiveden yhdistävän Someenjärven Itäisen Someenlahden pohjukassa.
KIINTEISTÖTIEDOT/ OSOITE	Yleiskaavan muutos koskee Mikkelin kaupungin Toijalan kylän (561) tilaa Pien-Toijola 2-16 (osa) sekä kyseisen tilan määrääalaa 491-561-2-16-M602. Kohde on Vanamontien varrella.
HAKIJA	Yleiskaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta (hakemus 2.5.2017).
SUUNNITTELUN TAVOITE	Yhden rakentamattoman rakennuspaikan sijaintia pyritään muuttamaan rakennettavuudeltaan parempaan paikkaan. Muutos on sopusoinnussa alkuperäisen yleiskaavan tavoitteiden ja mitoitusperusteiden kanssa.
LÄHTÖTIEDOT/ NYKYTILANNE	Suunnittelualueella on voimassa seuraavat kaavat: <ol style="list-style-type: none"> 1. Etelä-Savon maakuntakaava 4.10.2010 2. Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava 20.3.2017 3. Yöveden-Louhiveden alueen rantaosayleiskaava 24.1.2003

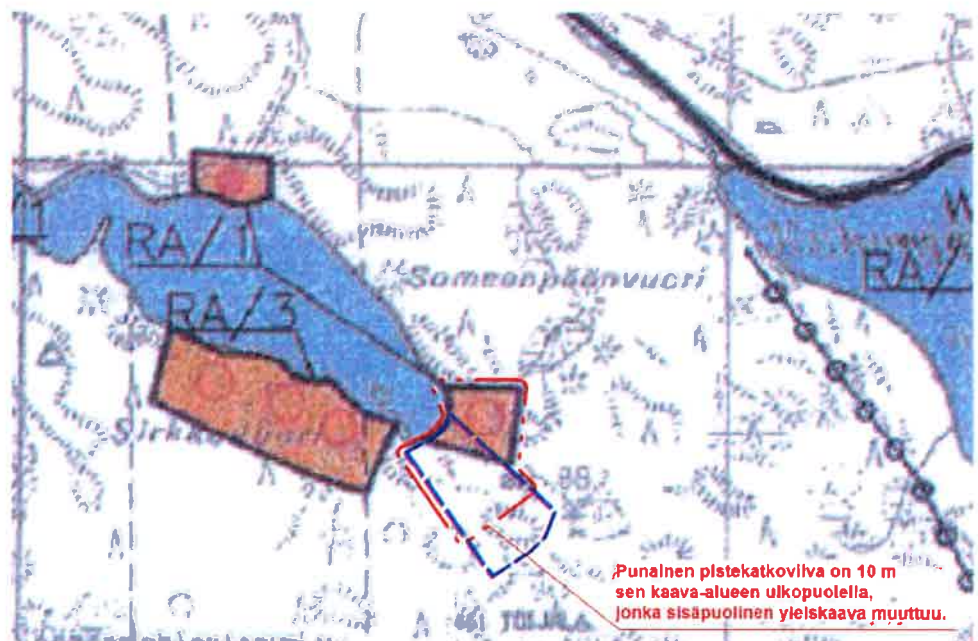


Maakuntakaavassa alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen (maV 550). Emätilan talouskeskuksen alue toimii kylä- ja kotiseutumuseona. Merkittävistä lähialueen kulttuurikohteista huolimatta nyt käsiteltävällä alueella ei ole merkittäviä kulttuuriympäristön arvoja.

Juuri valmistuneessa vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue lähiympäristöineen on osoitettu lisäksi valtakunnallisesti arvokkaaksi kallioalueeksi (ge1 15.499).



Yöveden-Louhiveden alueen rantaosayleiskaava



Pienialainen suunnittelualue on nykyisessä yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueena (RA/1) ja maa- ja metsätalousalueena. Edellisessä kaavakartassa on informatiivisena esitetty määräala (M602) sinisellä katkoviivalla.

MAANOMISTUS	Tila on Jarmo Toijosen omistuksessa, sekä määräala Rakennusliike Kari Haapiainen Oy:n omistuksessa.
ARVIOINTITIEDOT	<p>Pienimuotoisen hankkeen arviointi tapahtuu kaavoitusprosessin yhteydessä asiantuntijoiden ja osallisten kanssa.</p> <p>Hanke vaatii melko vaatimattomia selvityksiä mm. luonnon, maiseman, virkistykseen ja liikenteen osalta.</p>
OSALLISET	<p>Osallisia ovat</p> <ul style="list-style-type: none">- hakija- alueen sekä viereisten alueiden omistajat ja asukkaat (naapurit)- kylän tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset- kaupungin viranomaiset- Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY, Etelä-Savon pelastuslaitos, Etelä-Savon maakuntaliitto- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.
OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKU- TUKSEN JÄRJESTÄMINEN	<p>Yleiskaavoituksen alkaminen ilmoitetaan osallisille kirjeellä. Kaavamutoksen käynnistämisestä on neuvoteltu kaupungin edustajien Ilkka Tarkkasen ja Jari Ahosen kanssa talvella 2017. Velvoitteena on se, että maanomistaja maksaa kaavamutoksesta syntyvät kustannukset.</p> <p>Yleiskaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, johon voi tutustua myös kaupunkisuunnittelu osastolla (Maaherrankatu 9-11) ja internetissä www.mikkeli.fi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.</p> <p>Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.</p> <p>Kaavan nähtävillä olosta ja voimaan tulosta kuulutetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä sekä muussa kunnassa asuville maanomistajille tavallisella kirjeellä.</p> <p>Kaavoitustyön vaiheista ilmoitetaan kaavoituskatsauksessa.</p>
KÄSITTELY- AIKATAULU	Tavoiteaikataulu: kaava pyritään saamaan valtuuston käsiteltäväksi loppuvuoden 2017 aikana.
VALMISTELUSTA VASTAA	Kaavoitusinsinööri Jari Ahonen puh. 044 794 2527 sähköposti etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

7089 Yöveden-Louhiveden alueen rantaosayleiskaavan muutos
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Mikkelin kaupunki

Maanomistajan konsulttina toimii:
Kartaako Oy/ DI Jarmo Mäkelä
Heikinkatu 7
48100 Kotka
puh. 0400 220082
jarmo.makela@kartaako.fi

PÄIVÄYS JA
ALLEKIRJOITUS

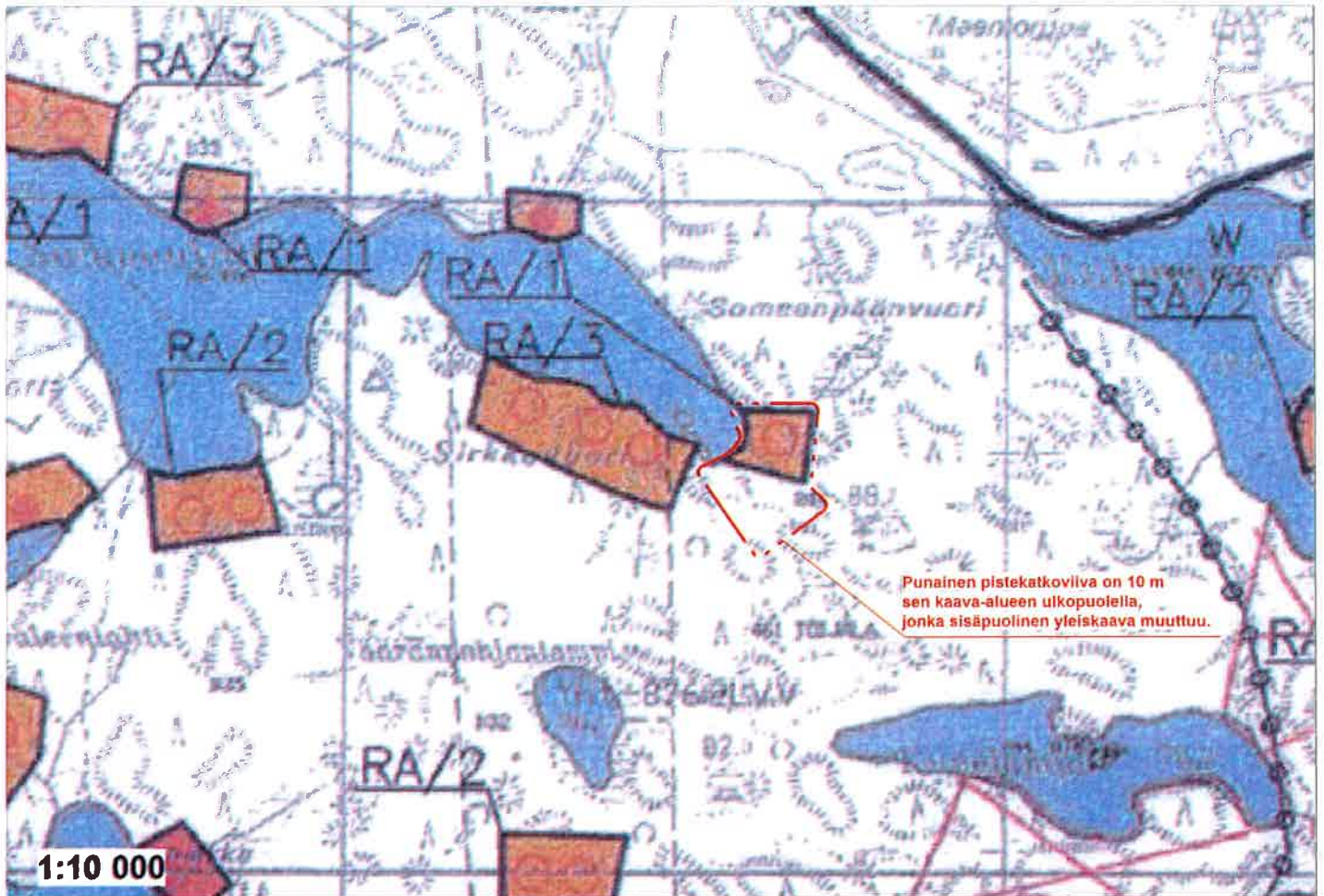
Mikkeli 30.5.2017

Jari Ahonen

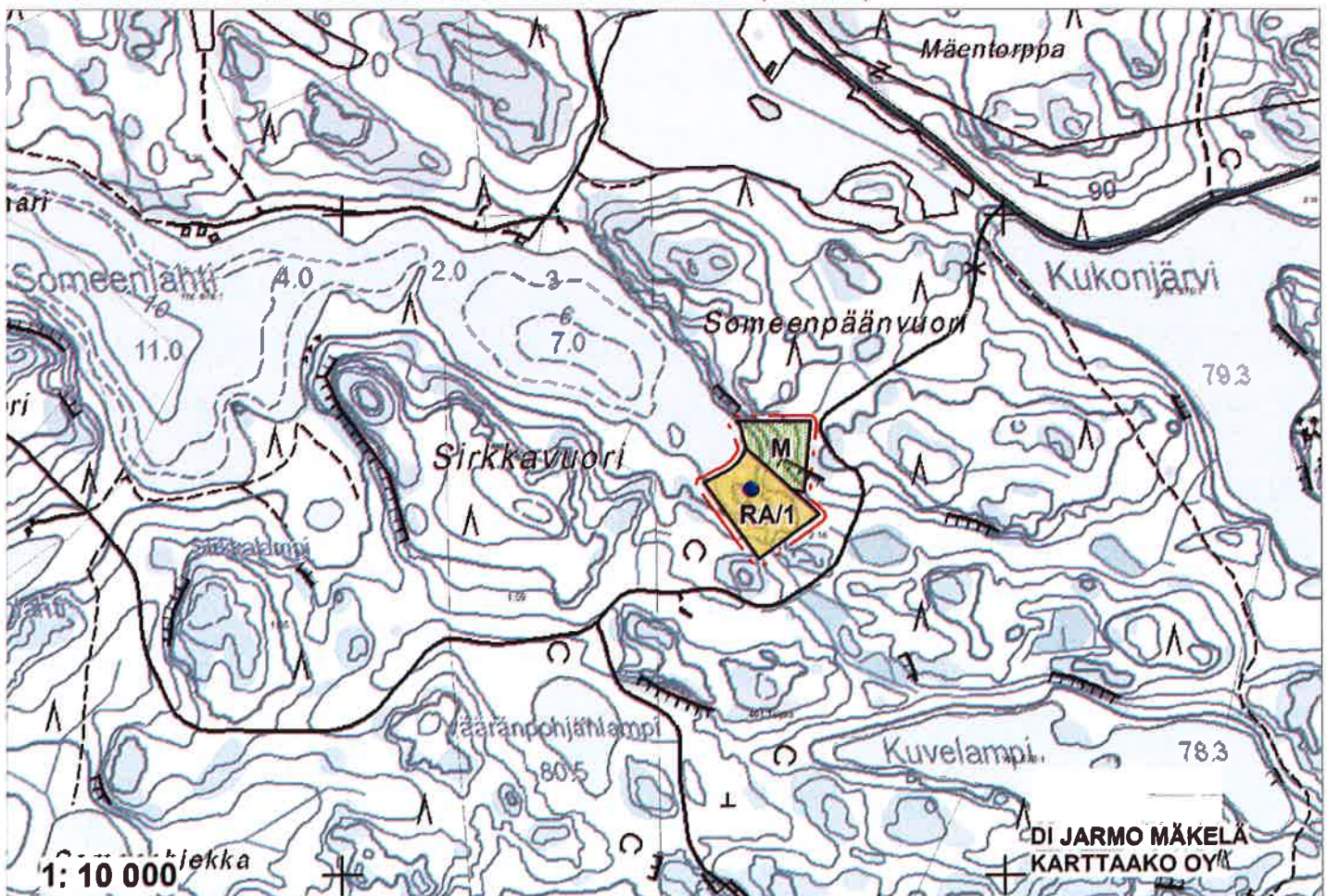


Jarmo Mäkelä

OTE YÖVEDEN-LOUHIVEDEN ALUEEN RANTAOSAYLEISKAAVASTA (vahvistettu 24.1.2003)



YLEISKAAVAN MUUTOS TILAN 491-561-2-16 OSALTA 30.5.2017 (Luonnos)



**YÖVEDEN-LOUHIVEDEN ALUEEN
RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS**

Mikkelin kaupunki (491)

Pien-Toijola 491-561-2-16 (osa)

1: 10 000

MRL 62 ja 63 §: _____
MRA 19 §: 18.1. - 19.2.2018
Kaupunginhallitus: 12.3.2018 § 115
Kaupunginvaltuusto: 19.3.2018 § 26



30. päivänä toukokuuta 2017

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Jarmo Mäkelä".

DI Jarmo Mäkelä
Heikinkatu 7
48100 Kotka

0400-220082
jarmo.makela@karttaako.fi

MERKINTÖJEN SELITYKSET



Loma-asuntoalue. Alue on tarkoitettu omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 k-m². Luku RA-merkinnän perässä osoittaa alueelle sijoitettavien lomarakennuspaikkojen enimmäismäärän.



Maa- ja metsätalousalue. Alue on varattu pääasiassa maa- ja metsätaloukseen. Poikkeuksena 200 m rantavyöhykkeellä on MRL 72 §:n mukainen rakentaminen. Uusia rakennuspaikkoja ei kuitenkaan saa muodostaa 200 metrin rantavyöhykkeelle M-alueelle.

 10 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Uusi rakennuspaikka.

KAAVAMÄÄRÄYKSET

RA- alueen rakennuspaikan rakennusluvut voidaan myöntää yleiskaavan muutoksen perusteella ilman ranta-asemakaavan laadintaa.

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

Uusi rakennuspaikka tulee merkitä maastoon ennen rakennusluvan myöntämistä. Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa, tai mikäli rakennusten sijoittaminen ja maasto-olosuhteet sitä edellyttävät.

Maisemaa tulee käsitellä siten, että vesistöistä käsin katsottuna maiseman peruspiirteet eivät oleellisesti muutu. Metsänhoidossa noudatetaan metsätalouden kehittämiskeskusten metsänhoitosuosituksia ja metsälakia.

VESI- JA JÄTEHUOLTO

Vesi- ja jätehuolto voidaan hoitaa kiinteistökohtaisesti. Alueen rakennuspaikalle rakennetaan oma kaivo tai vesi johdetaan yhteiskaivoista.

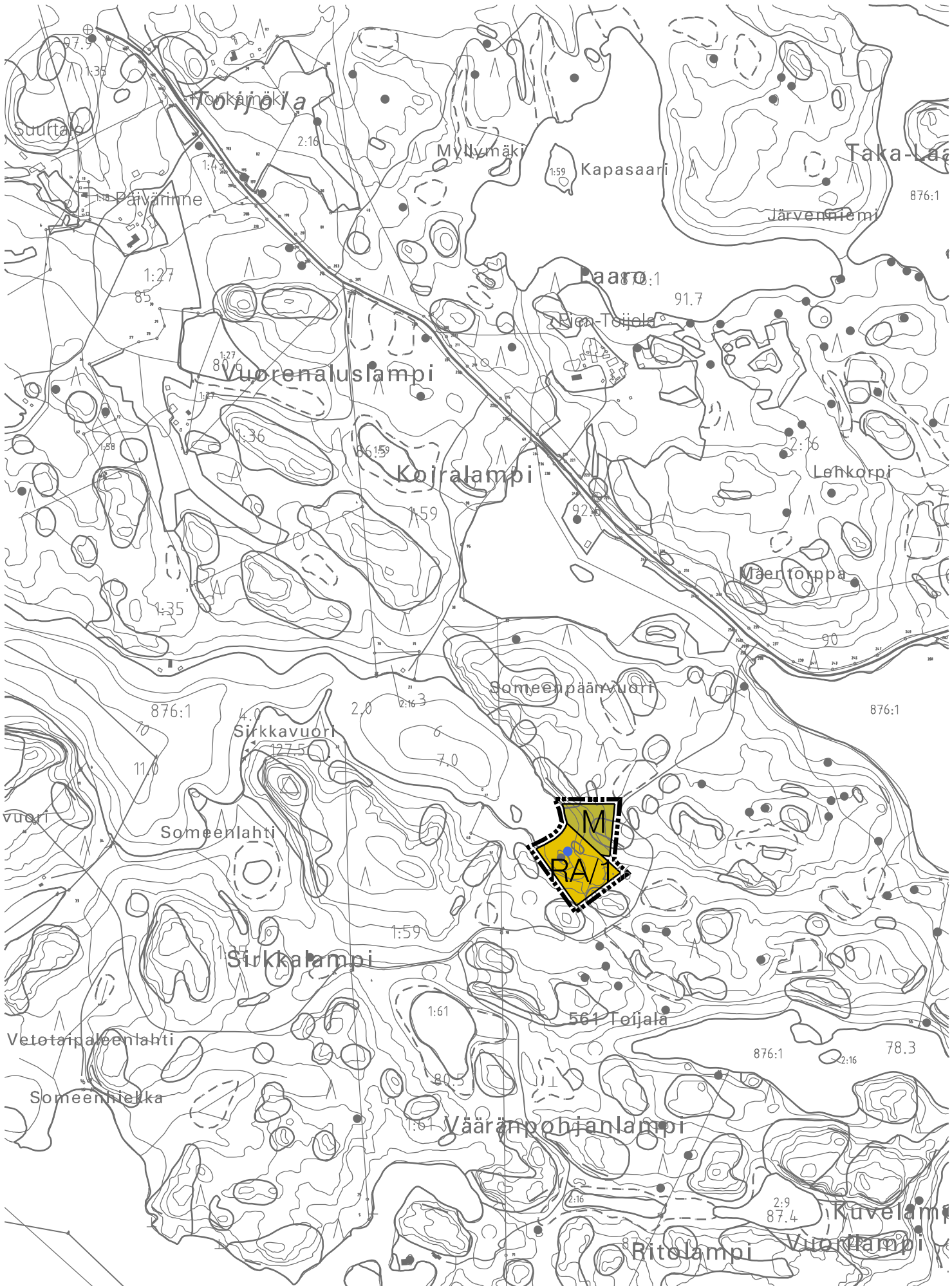
Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulakia ja sen nojalla annettuja säädöksiä sekä voimassa olevia kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita.

Rantarakennuspaikalla sovelletaan jätevesien käsittelyssä Mikkelin kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä (Mikkelin kaupunginvaltuusto hyväksynyt 11.6.2012 § 54) tarkoitettua pilaantumisen herkkien alueiden vaatimustasoa, jossa perusratkaisuna on mustien jätevesien kokoaminen erilliseen tiiviiseen varastosäiliöön.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen. Loma-asuntojen rakennuspaikalla tulee suosia kuiva- /kompostoivaa käymälää, joka tulee sijoittaa vähintään 30 metrin päähän rantaviivasta läpäisemättömälle maapohjalle. Kuivakäymälä on varustettava tiiviillä jätessäiliöllä, joka on tyhjennettävä riittävän usein hoidettuun kompostiin. Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kaupungin jätehuoltomääräysten säädöksiä.

Yöveden-Louhiveden alueen rantaosayleiskaavan muutos, Mikkelin kaupungin(491)
Toijolankylän(561) tilan Pien-Toijola 2:16 osaa sekä tilan määräraaa 2:16-M602.

7089



YÖVEDENLOUHIVEDEN ALUEEN
RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

Mikkelin kaupunki (491)
Toijolankylä (561)
tilan Pien-Toijola 2:16 osa sekä tilan määräala M602

1: 10 000

MERKINTÖJEN SELITYKSET

RA/1

Loma-asuntoalue. Alue on tarkoitettu omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala määräytyy rakennusjärjestyksen mukaan. Luku RA-merkinnän perässä osoittaa alueelle sijoitettavien lomarakennuspaikkojen enimmäismäärän.

M

Maa- ja metsätalousalue. Alue on varattu pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön. Poikkeuksena 200 m rantavyöhykkeellä on MRL 72 §:n mukainen rakentaminen. Uusia rakennuspaikkoja ei kuitenkaan saa muodostaa 200 metrin rantavyöhykkeelle M-alueelle.

10 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

•

Uusi rakennuspaikka.

KAAVAMÄÄRÄYKSET

RA-alueiden rakennuspaikkojen rakennusluvut voidaan myöntää yleiskaavan muutoksen perusteella ilman ranta-asetuksen laadintaa. Rakennuspaikan koosta ja rantaviivan pituudesta sekä maastoon sopivuudesta ja rakennusten etäisyydestä rantaviivasta on säädökset kaupungin rakennusjärjestyksessä. Uusi rakennuspaikka tulee merkitä maastoon ennen rakennusluvan myöntämistä. Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa, tai mikäli rakennusten sijoittaminen ja maasto-olosuhteet sitä edellyttävät. Maisemaa tulee käsitellä siten, että vesistöistä käsin katsottuna maiseman peruspiirteet eivät oleellisesti muutu. Metsänhoidossa noudatetaan metsätalouden kehittämiskeskuksen metsänhoitosuosituksia ja metsälakia.

VESI-JA JÄTEHUOLTO

Vesi- ja jätehuolto voidaan hoitaa kiinteistökohtaisesti. Alueen rakennuspaikoille rakennetaan oma kaivo tai vesi johdetaan yhteiskaivoista. Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulakia ja sen nojalla annettuja säädöksiä sekä voimassa olevia kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Rantarakennuspaikoilla sovelletaan jätevesien käsittelyssä Mikkelin kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä (Mikkelin kaupunginvaltuusto hyväksynyt 11.6.2012 § 54) tarkoitettua pilaantumisen herkkien alueiden vaatimustasoa, jossa perusratkaisuna on mustien jätevesien kokoaminen erilliseen tiiviiseen varastosäiliöön. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen. Loma-asuntojen rakennuspaikoilla tulee suosia kuiva-/kompostoivaa käymälää, joka tulee sijoittaa vähintään 30 metrin päähän rantaviivasta läpäisemättömälle maapohjalle. Kuivakäymälä on varustettava tiiviillä jätesäiliöllä, joka on tyhjennettävä riittävän usein hoidettuun kompostiin. Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kaupungin jätehuoltomääräysten säädöksiä.

YÖVEDEN-LOUHIVEDEN ALUEEN
RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

Mikkelin kaupungin(491) Toijolankylän(561) tilan Pien-Toijola 2:16 osaa sekä tilan määräalaa 2:16-M602.

				VIREILLE TULO	7.3.2017
				KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA	19.12.2017 § 79
				KAUPUNGINHALLITUS ALUST.	8.1.2018 § 8
				NÄHTÄVILLÄ	18.1. - 19.2.2018
MIKKELIN KAUPUNKI ASUMISEN JATOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE KAUPUNKISUUNNITTELU			MUUTOS	KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT	12.3.2018 § 115
			MUUTOS	KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT	19.3.2018 § 26
			MUUTOS	LAINVOIMAINEN	3.5.2018
LAAT.	PIIRT. jk	TARK.	MUUTOS		
MIKKELI	7.11.2017	KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ			NUMERO
DI Jarmo Mäkelä		ILKKA TARKKANEN	DNRO	2017-1950	7089
					LIITE 2