

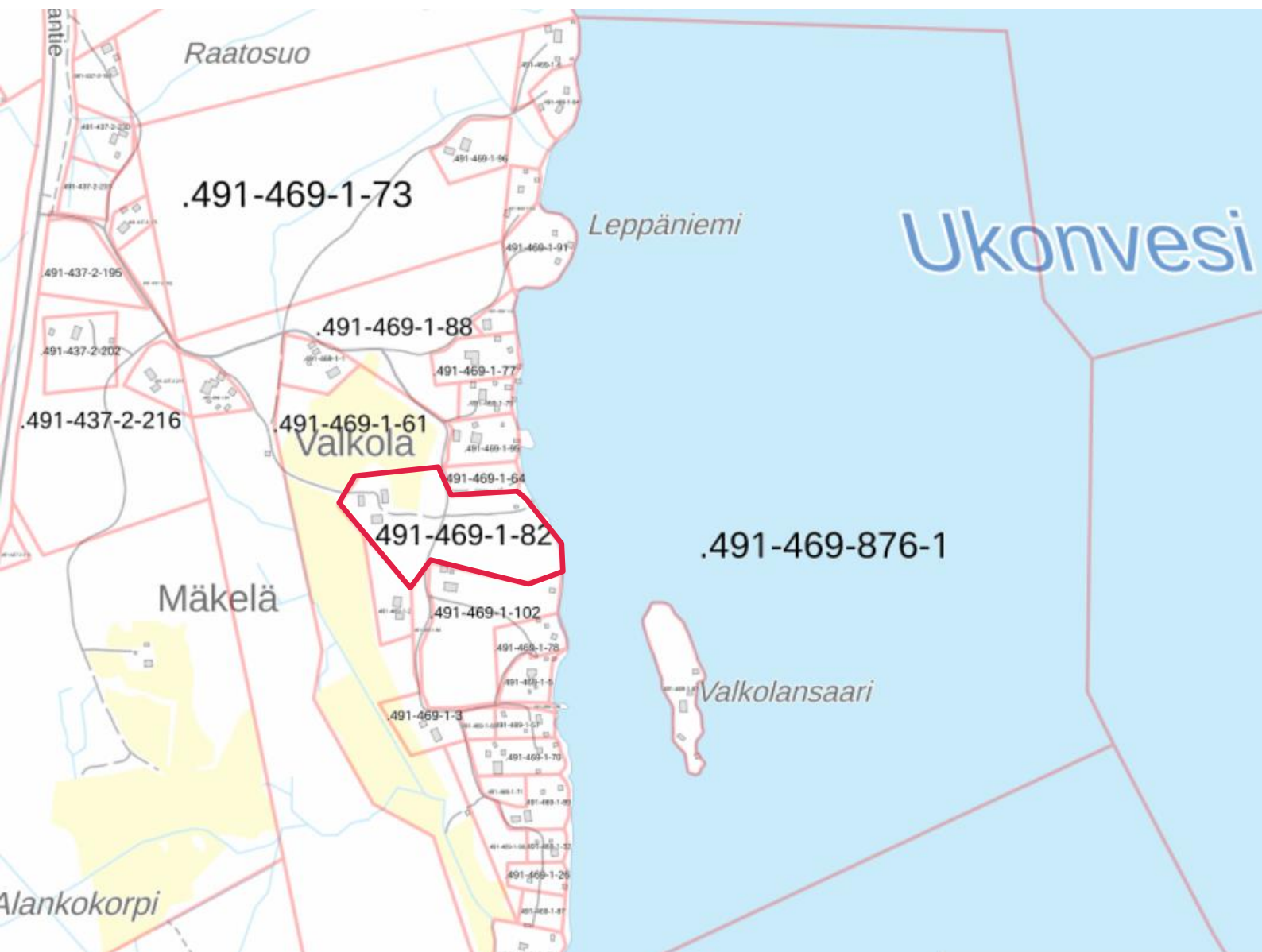
7099

MIKKELI

Maankäyttö ja kaupunkirakenne
PL 33, 50101 Mikkeli

Saimaan rantaosayleiskaavan muutos, Valkola 491-469-1-82

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 9.3.2021



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lakisääteinen (MRL 63 §) kaavan laatimiseen liittyvä asiakirja, jossa esitetään suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavista osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

1. SUUNNITTELUALUE

Kaava-alue sijoittuu Mikkelin kaupunkialueen ulkopuolelle, Mikkelin keskustasta noin 8 kilometriä etelään, kohti Ristiinaa Valkolan alueelle. Alue sijaitsee Saimaan Ukonveden rannalla ja rannan tausta-alueella. Kaava-alueen sijainti on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman kansilehdellä.

2. YLEISKAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

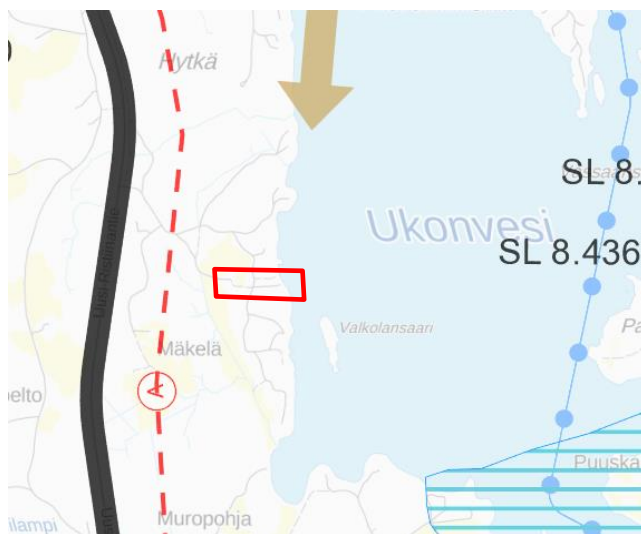
Yleiskaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia tilan Valkola 491-469-1-82 aluetta ja laatia kaavamuutos siitä näkökulmasta, että nyt alueella sijaitseva Valkolan tilan päärakennus maatalomaisine pihapiireineen ei muodosta yleiskaavan tarkoittamaa rantarakennuspaikkaa. Tilan päärakennus sekä talousrakennukset sijaitsevat yli 220 metrin päässä rannasta metsäisen osan ja yksityistien takana, jolloin rakentamista tällä alueella ei voi pitää rantaan tukeutuvana. Kaavamuutoksen tarkoituksena on selkeyttää kaavatilannetta niin, että tilan alue jää kaavassa selkeästi ns. hajakarakentamisen piiriin ja ranta-alue jää omaksi rakennuspaikakseen.

Kyseessä on vanha maatila, jolla on päärakennuksen yhteydessä hyväkuntoisia suuria ulkorakennuksia, jotka halutaan säilyttää. Tästä syystä myös kaavalla halutaan turvata myös kookkaiden ulkorakennusten säilyttäminen ja ylläpitoon liittyvä kehittäminen.

3. NYKYINEN SUUNNITTELUTILANNE

3.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Alla olevassa karttaotteesta on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkintöjä. Ristiina -Mikkeli (vt 15, Kokkola-Nuijamaa) tien suuntaisesti kulkee tilan taustalla punaisella katkoviivalla V -verkostomerkintä, V 15.394 päävesijohto, ohjeellinen linjaus. Linjaus sijoittuu selkeästi suunnittelualueen ulkopuolelle. Lisäksi Valkolaa kohti on osoitettu yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntaa kuvaava nuoli.



Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella rajauksella.

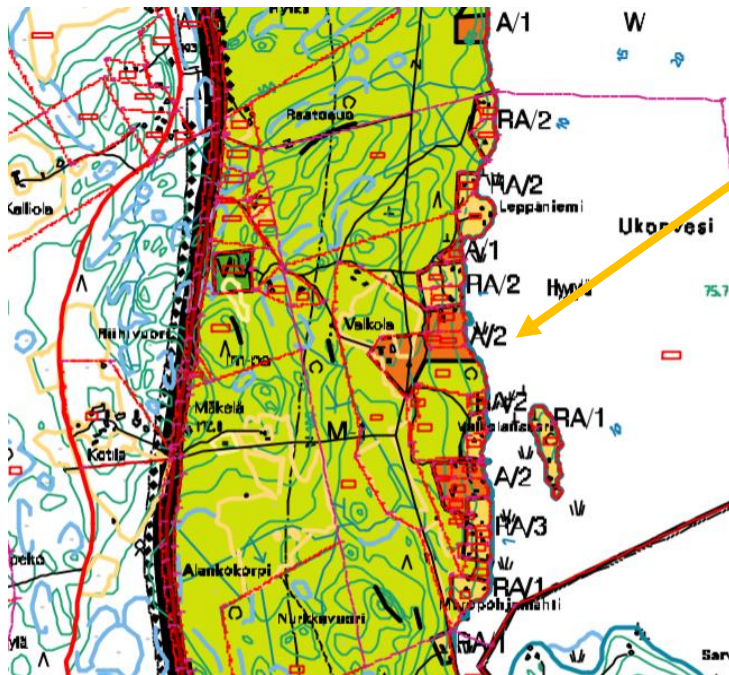
3.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa Mikkelin maalaiskunnan aikainen Saimaan rantaosayleiskaava, joka on hyväksytty 19.10.1998 § 49 Mikkelin maalaiskunnan kunnanvaltuustossa.

MIKKELIN MAALAISKUNTA

SAIMAAN RANTAOSAYLEISKAAVA

ALUEESEEN SISÄLTYYVÄT OLKKOLANNIEMEN JA HEINÄLAHDEN KOULUPIIRIEN OSAT SEKÄ SEURAAVAT VESISTÖT:
OSA SAIMAATA, ISO-SURNU, PIKKU-SURNU, HUISTERINLAMPI, SYVÄNEN, ALA-SALVANEN, TERVALAMPI, PAHALAMPI SEKÄ OSA KAATLAMMEN JA PIRLAMMEN RANTAA.



Kiinteistön Valkola alue on yleiskaavassa osoitettu merkinnällä A, asuntoalue sekä M-1, maa- ja metsätalousvaltainen alue, jonka rantarakennusoikeus on merkitty kartalle. Muilla kuin ranta-alueilla voi rakentaa yleisesti hyväksytyn hajarakennusoikeuden puitteissa. Alueen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.



ASUNTOALUE. NUMERO KIRJAIN- ja TUNNUS- JÄLJESSÄ Osoittaa
KUINKA MONTA YHDEN ASUNNON KÄSITTÄVÄÄ ASUINRAKENNUS-
PAIKKAA ALUEELLE SAA MUODOSTAA. LUKU SISÄLTÄÄ MYÖS KANTA-
TILAN LOMARAKENNUKSEN TAI RANTASAUNAN.
RAKENNUSPAIKKOJEN KOKO 3000 m² - 5000 m² MAARÄYTYY JÄTEVESIEN
KÄSITTELYMAHDOLLISUUKSIEN MUKAISESTI



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JONKA RANTARAKENNUSOIKEUS
ON MERKITY KARTALLE. MUILLA KUIN RANTA-ALUEILLA VOI RAKENTAA YLEISESTI
HYVÄKSYTYN HAJARAKENNUSOIKEUDEN PUITTEISSA.

3.3 Asemakaavat

Alueella ei ole voimassa asemakaavoja.

3.4 Maanomistus

Suunnittelualue yksityisessä omistuksessa.

3.5 Muut hankkeet, suunnitelmat, päätökset

Yleiskaavan muutostyö on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta, mutta yleiskaavan muutoksesta on alustavasti neuvoteltu kaupungin edustajien kanssa ensimmäisen kerran syyskuussa 2019. Ennen kaavamuutoksen käynnistämistä asiasta on neuvoteltu vielä uudelleen keväällä 2020 kaupunkisuunnittelun ja konsultin kesken. Alustavasti kaavamuutoksen käynnistämiseksi ei neuvotteluissa nähty esteitä.

4. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

4.1 Vaikutusten arviointi

Kaavaprosessin aikana arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen vaikutuksia.

Vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön aikana koko kaavaprosessin ajan ja se perustuu riittäviin lähtötilanteen tietojen selvittämiseen. Arvioidut vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa. Tässä työssä keskeisimpinä arvioidaan vaikutukset:

- yhdyskuntarakenteeseen
- maisemaan
- asumiseen kaava-alueen lähiympäristössä

4.2 Lähtötietoina olemassa olevat selvitykset

Kaavahankkeen kannalta tärkeitä tausta-aineistoja ovat:

- o Yleiskaavaa varten laaditut selvitykset

4.3 Kaavaa varten laadittavat selvitykset

Kaavaa varten ei ole tarpeen laatia uusia selvityksiä, koska maankäyttöä ei olla ulottamassa uusille alueille.

5. SUUNNITTELUTYÖN OSALLISET

Kaavoitusmenettelyn tulee perustua riittävään vuorovaikutukseen osallisten kanssa. Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Alla on lueteltu suunnittelutyön keskeiset osalliset:

- Kaavan ja sen vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yritykset ja elinkeinon harjoittajat
- Viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:
 - Mikkelin kaupungin rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut, kaupunkisuunnittelu
 - o Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueidenkäyttö ja kaavoitus)
 - o Etelä-Savon maakuntaliitto
 - o Etelä-Savon pelastuslaitos
 - o Yksityistien tiekunta
 - o vesiosuuskunta
 - o Järvi-Suomen energia
 - o teleoperaattorit

6. KAAVOITUKSESTA TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavasuunnitelman nähtävillä olosta valmistelu- ja ehdotusvaiheissa ilmoitetaan kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä sekä kaupungin verkkosivuilla (www.mikkeli.fi).

6.1 Aloitusvaihe ja valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 ja 63 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnoskartta merkintöineen pidetään nähtävillä vähintään 30 päivän ajan Mikkelin kaupungin verkkosivuilla sekä kaupunkisuunnittelun tiloissa. Tuona aikana osalliset voivat jättää mielipiteitä valmisteluaineistosta (MRA 30§). Nähtävillä olosta tiedotetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä. Lisäksi ainakin muussa kunnassa asuvia naapuritilojen omistajia tiedotetaan kirjeitse. Aineistosta pyydetään tarvittaessa lausunnot viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta.

Kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY -keskuksen) kanssa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) riittävydestä ja toteutamisesta. Osallisella on mahdollisuus esittää ELY -keskukselle neuvottelun käymistä OAS:n riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville. Jos suunnitelma on ilmeisen puutteellinen, ELY -keskuksen on viivytyksettä järjestettävä kunnan kanssa neuvottelu suunnitelman täydennystarpeiden selvittämiseksi. Neuvotteluun on kutsuttava esityksen tehnyt osallinen ja tarpeen mukaan ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaan asia liittyy (MRL 64 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa suunnittelutyön aikana.

6.2 Kaavaehdotus (MRA 19§)

Kaavaehdotus laaditaan valmisteluvaiheessa saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta, joka asetetaan julkisesti nähtäville Mikkelin kaupunkisuunnitteluun sekä kaupungin verkkosivuille 30 päivän ajaksi. Nähtävillä oloaikana osallisella on mahdollisuus antaa muistutus. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta. Saatua palaute otetaan huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa hyväksymiskäsittelyä varten. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

6.3 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

Yleiskaavan hyväksyy Mikkelin kaupunginvaltuusto (MRL 37§). Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan MRL 67 § ja MRA 94 §:n mukaisesti. Kaavaehdotuksesta muistutuksen jättäneille ja siinä yhteydessä osoitteensa ilmoittaneille lähetetään vastine. Valtuuston hyväksymispäätös lähetetään heille, jotka ovat sitä pyytäneet. Yleiskaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla päätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Mikäli valituksia kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä ei jätetä, kaava saa lainvoiman 30 + 7 vuorokauden kuluttua Mikkelin kaupunginvaltuuston päätöksestä.

6.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin aloitusvaiheessa toimitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi viranomaisosallisille ja tarvittaessa järjestetään Mikkelin kaupungin ja Etelä-Savon ELY-keskuksen kanssa aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianomaisilta viranomaisilta. Ehdotusvaiheessa järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu. Tarvittaessa kaavatyön edetessä järjestetään työneuvotteluja viranomaisten kanssa.

7. ALUSTAVA AIKATAULU

Kunkin kaavavaiheen osallistumismahdollisuudet on kuvattu edellisessä luvussa. Alla on esitetty kaavan tavoiteaikataulu, jota päivitetään tarvittaessa:

VALMISTELUVAIHE

3-4/ 2021 Valmistelu

6-7/ 2021 Valmisteluaineisto nähtäville

EHDOTUSVAIHE

9 -10 / 2021 Kaavaehdotus nähtäville

HYVÄKSYMINEN

2-3 / 2022 Kaavan hyväksyminen

Yhteystiedot

MIKKELIN KAUPUNKI

Verkkosivut: www.mikkeli.fi

KAAVAN LAATIJA

Hanna Nirkko

Karttaako Oy, kaavoitusinsinööri

p. 045 253 3454

hanna.nirkko@karttaako.fi

Heikinkatu 7, 48100 KOTKA

KAUPUNGIN YHTEYSHENKIÖ

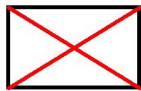
Minna Frosti

Kaavoitusinsinööri

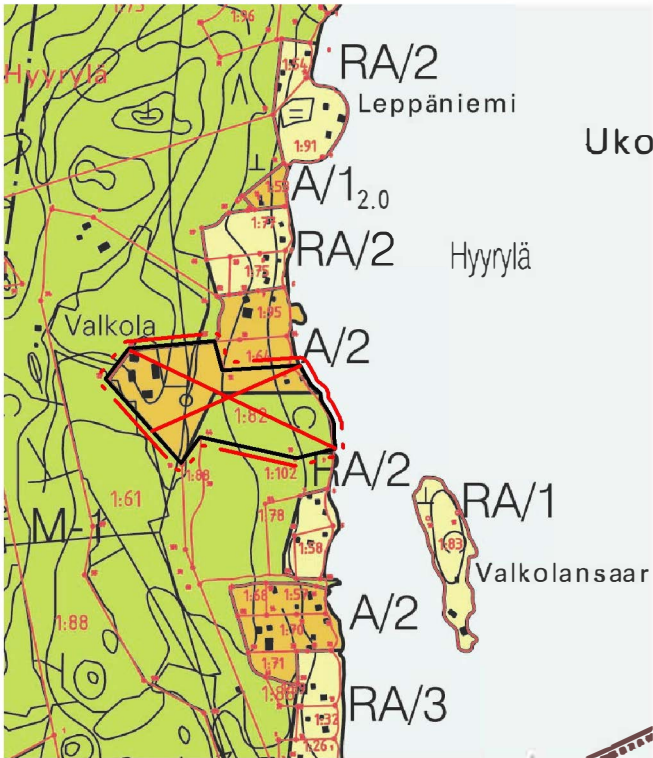
p. 040 129 4250

minna.frosti@mikkeli.fi

Maaherrankatu 9-11, 50101 MIKKELI



MUUTETTAVA
KAAVA-ALUE



MIKKELIN KAUPUNKI

SAIMAAN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

KAVALUONNOS 9.3.2021

Koskee tilaa Valkola 491-469-1-82

KAAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:



ASUNTOALUE
Numero kirjaintunnuksen jälkeen osoittaa kuinka monta yhden asunnon käsittävää asuinrakennuspaikkaa alueelle saa muodostaa.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JONKA RANTARAKENNUSOIKEUS ON MERKITTY KARTALLE
Muilla kuin ranta-alueilla voi rakentaa yleisesti hyväksytyn hajakennusoikeuden puitteissa.



MAATILAN TALOUSKESKUS

10 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva

KAAMÄÄRÄYKSET:

TÄMÄN YLEISKAAVAN A- JA am-ALUEILLA SAA MYÖNTÄÄ RAKENNUSLUVAN YLEISKAAVAN MUKAISEEN RAKENTAMISEEN ILMAN ASEMAKAAVAA.

Yleiskaavan mukaisen rakennuspaikan rakentamista ohjataan kulloinkin voimassa olevalla rakennusjärjestyksellä.

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

Vesi- ja viemäriosuuskuntaan liittyminen on alueella suositeltavaa mikäli sen on mahdollista, mutta vesi- ja jätevesihuolto voidaan tarvittaessa toteuttaa myös kiinteistökohtaisesti

Vesi- ja jätehuollon osalta noudatetaan rakentamisajankohtana voimassa olevaa lainsäädäntöä, kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä sekä kunnan haja-asutusalueiden jätevesien käsittelyä koskevia ympäristönsuojelumääräyksiä ja jätehuoltomääräyksiä.

Mikäli ei liitytä keskitettyyn vesi- ja jätevesihuoltoon, tulee rantarakennuspaikalla soveltaa perusratkaisuna käymälävesien kokoamista erillisellä viemärillä tiiviiseen säiliöön.

Kotkassa 9.3.2021

Karttaako Oy

Hanna Nirkko
Kaavoitusinsinööri
YKS 591

Jarmo Mäkelä
DI
YKS 125

SAIMAAN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS, kaavanro 7099

Valmisteluvaihe (MRL 62 ja 63 §):

Ehdotus (MRA 19 §):

Kaupunginhallitus:

Kaupunginvaltuusto:

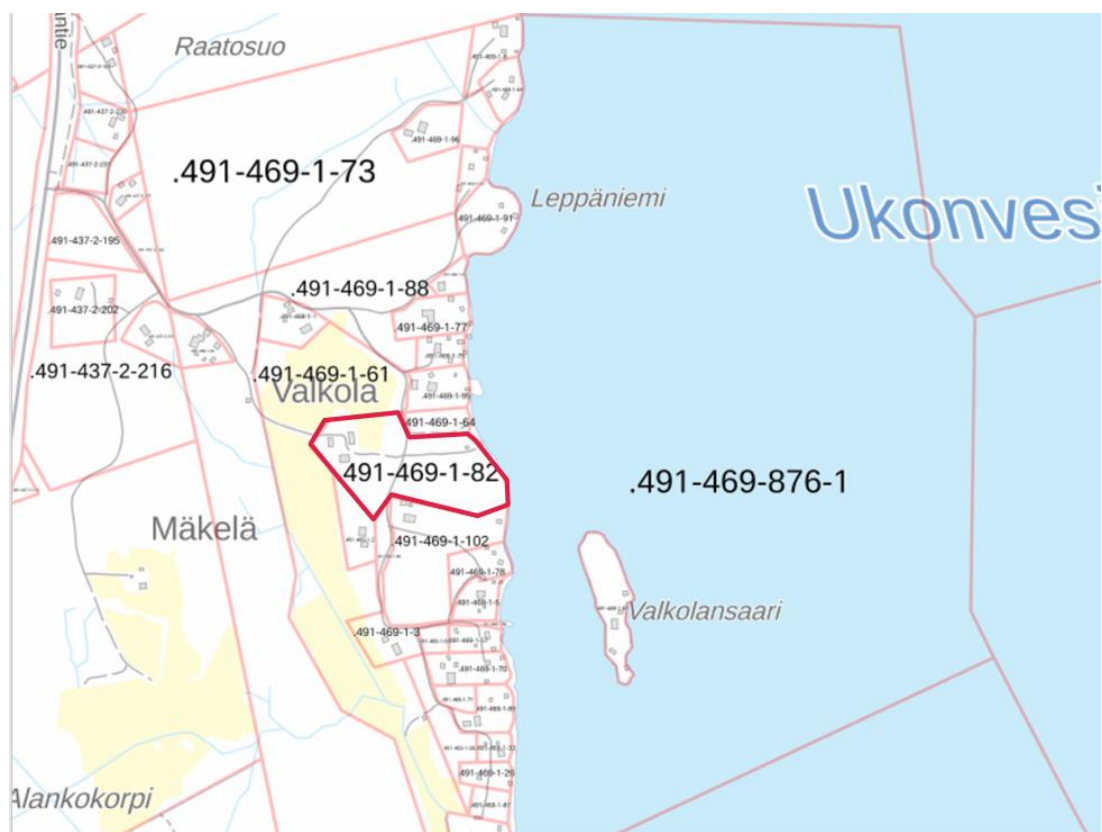
Voimaatulo:

1:10 000

Mikkelin kaupunki

SAIMAAN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS
Kaavaselostus 9.3.2021

Tila Valkola 491-469-1-82



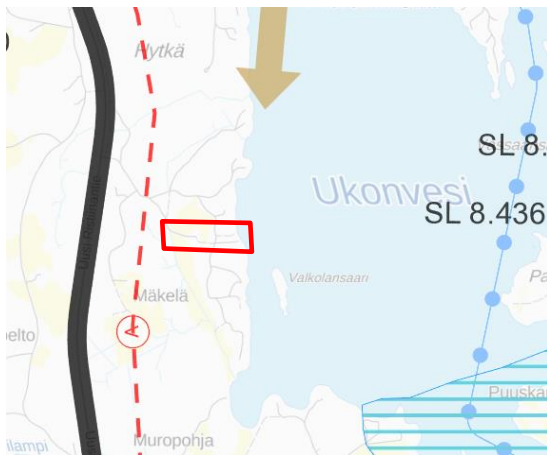
Osayleiskaavan muutoksen selostus, joka koskee Saimaan rantaosayleiskaavan muutosta tilalla Valkola 491-469-1-82.

1 PERUSTIEDOT

1.1 Suunnittelutilanne

1.11 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Alla olevassa karttaotteesta on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkintöjä. Ristiina -Mikkeli (vt 15, Kokkola-Nuijamaa) tien suuntaisesti kulkee tilan taustalla punaisella katkoviivalla V-verkostomerkintä, V 15.394 päävesijohto, ohjeellinen linjaus. Linjaus sijoittuu selkeästi suunnittelualueen ulkopuolelle. Lisäksi Valkolaa kohti on osoitettu yhdyskuntarakenteen laajenemissuuntaa kuvaava nuoli.



Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella rajauksella.

1.12 Yleiskaava

Alueella on voimassa Etelä-Savon ympäristökeskuksen 20.12.2001 vahvistama Saimaan rantaosayleiskaava. Yleiskaavassa Kiinteistön Valkola alue on yleiskaavassa osoitettu merkinnällä A, asuntoalue sekä M-1, maa- ja metsätalousvaltainen alue, jonka rantarakennusoikeus on merkitty kartalle. Muilla kuin ranta-alueilla voi rakentaa yleisesti hyväksytyn hajakennusoikeuden puitteissa.



Ote Saimaan rantaosayleiskaavasta

Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan 2040 alueella (hyväksytty KV 17.6.2019) olleessa osayleiskaavassa Valkolan kylän alue on merkitty kyläalueeksi; maaseutuasutukselle ja elinkeinoille soveltuva alue. Kantakaupungin yleiskaavan laadinnan yhteydessä on todettu, että tällä alueella voimaan jää Saimaan OYK kantakaupungin yleiskaavan hyväksymisen jälkeen.

1.13 Asema- ja ranta-asemakaavat

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa.

1.14 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään maastokarttaa rasterimuodossa.

1.2 Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa.

1.3 Nykyinen maankäyttö

Pihapiiri ja ranta

Kaavamuutosalueella, noin 220 metrin päässä rannasta sijaitsee Valkolan tilan vanha päärakennus pihapiireineen. Pihapiirissä on kaksi suurehkoa ulkorakennusta, jotka ovat rakentuneet päärakennuksen yhteyteen jo silloin, kun se on toiminut aktiivisesti maatilana. Tilan rakennukset on pidetty nykyisen omistajan toimesta erittäin hyvässä kunnossa ja pihapiirin ilme on hyvin huoliteltu. Tilan pihapiirin ympäristössä on aukeaa peltoaluetta, jonka läpi kulkee sähkölinja. Päätilan ja rannan väliin jää sähkömuuntamo linjoineen.



Tilan Valkola päärakennus ja pihapiirin talousrakennus



Tilan Valkola toinen ulkorakennus ja pihapiiriä sekä sähkömuuntaja pihapiirin ja rannan välissä



Valkolan peltoaukeaa ja metsänreunaa sekä näkymä rantasaunalle kulkevalta tieltä rantaan



Kuvia rannasta; laituri ja rantasauna sekä rannan metsäalueen raja, sekä kuva vajan edustalta.

Rannassa on pienehkö rantasauna ja taustalla pieni vaja, jonka ympärillä on hoidettua metsämaata. Tilan päärakennuksen ja rannan väliin jää liikennöity yksityistie, josta tapahtuu kulku kiinteistöille, jotka sijoittuvat Valkolan tilan eteläpuoliselle rantakaistaleelle ja sen taustalle.

Lähialue

Alueelle on muodostunut kylämaistä vakituista asutusta sekä loma-asutusta. Alueella on vesiosuuskunnan ylläpitämä vesi- ja viemäriverkko.

2

TAVOITTEET

Yleiskaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia tilan Valkola 491-469-1-82 aluetta ja laatia kaavamuutos siitä näkökulmasta, että nyt alueella sijaitseva Valkolan tilan päärakennus maatilamaisine pihapiireineen ei muodosta yleiskaavan tarkoittamaa rantarakennuspaikkaa. Tilan päärakennus sekä talousrakennukset sijaitsevat yli 220 metrin päässä rannasta metsäisen osan ja yksityistien takana, jolloin rakentamista tällä alueella ei voi pitää rantaan tukeutuvana. Nykyisessä yleiskaavassa tilan alue taustamaalle saakka osoitettu merkinnällä A/2, joka siis käsittää tilan Valkola yhdeksi rakennuspaikaksi sekä viereiset naapuritilat yhdessä toiseksi rakennuspaikaksi. Yleiskaavassa lähiympäristön taustamaa on osoitettu merkinnällä M-1, maa- ja metsätalousvaltainen alue, jonka rantarakennusoikeus on merkitty kartalle. Muilla kuin ranta-alueilla voi rakentaa yleisesti hyväksytyn hajarakennusoikeuden puitteissa.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on selkeyttää kaavatilannetta niin, että talouskeskuksen alue jää kaavassa ns. kuivanmaan, eli hajarakentamisen piiriin ja ranta-alue jää omaksi rakennuspaikakseen. Kyseessä on vanha maatila, jolla on päärakennuksen yhteydessä hyväkuntoisia suuria ulkorakennuksia, jotka halutaan säilyttää. Tästä syystä myös kaavalla halutaan turvata myös kookkaiden ulkorakennusten säilyttäminen ja ylläpitoon liittyvä kehittäminen. Siksi esitetään pihapiirin osoittamista alkuperäisen käyttötarkoituksen mukaan maatilatalouskeskuksen alueeksi.

Tavoitteena on muodostaa yleiskaavalla rantaan jatkossakin rakennuspaikka, eli kaavatilanne ei rannalla käytännössä katsoen muutu nykytilanteeseen nähden. Taustamaa on tavoitteena osoittaa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi ja taustamaalla sijaitseva päärakennus talousrakennuksineen on tavoitteena osoittaa maatilaksi alkuperäisen käyttötarkoituksen mukaisesti. Siten voidaan turvata myös talousrakennusten ylläpitoon liittyvä kehittäminen.

3 YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Maanomistaja on neuvotellut kaavan tavoitteista Mikkelin kaupungin yleiskaavoittajan sekä kaavoituspäällikön kanssa syksyllä 2019. Tällöin on alustavasti todettu, että kaavamuutokselle löytyvät edellytykset ja prosessi voidaan kaupungin puolesta aloittaa. Yleiskaavoittaja on esittänyt alustavan kaavaluonnostelman alueesta.

Maanomistajaa on ohjeistettu laadituttamaan kaava-asiakirjat ja maksamaan siitä muodostuvat kustannukset sekä kuulutuskulut. Kaupungin tehtäväksi jää virallisen kaavaprosessin hoitaminen nähtävillä oloineen ja kuulemisineen.

Kaavan laatija Karttaako oy on keskustellut Mikkelin kaupunkisuunnittelun kanssa kaavatyön alustavista tavoitteista keväällä 2020 ja prosessi on päätetty aiemman kaupungin yleiskaavoittajan esityksen pohjalta käynnistää.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on tarkemmin esitelty osallistumisen järjestäminen. Kaavaluonnoksen kuulemisvaiheessa (MRL 62 ja 63§) jätettävä palaute otetaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Viranomaisneuvottelu järjestetään tarpeen mukaan.

4 OSAYLEISKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS JA PERUSTELUT

4.1. Kaavan rakenne

Kaavaluonnos:

KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:



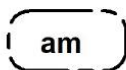
ASUNTOALUE

Numero kirjaintunnuksen jälkeen osoittaa kuinka monta yhden asunnon käsittävää asuinrakennuspaikkaa alueelle saa muodostaa.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JONKA RANTARAKENNUSOIKEUS ON MERKITY KARTALLE

Muilla kuin ranta-alueilla voi rakentaa yleisesti hyväksytyn hajarakennusoikeuden puitteissa.



MAATILAN TALOUSKESKUS

Valkolan tilan rannalle jää voimaan merkintä A/1. Muilta osin tila muuttuu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi M-1. Valkolan päärakennuksen ympärille osoitetaan merkintä am- maatilatalouskeskus.

4.2. Kaavan mitoitus

Kaavamuutoksella osoitetaan:

A/1 -aluetta noin 0,8 ha

M-1 aluetta noin 2,4 ha.

Kaavamuutosalueen koko on yhteensä 3,2 ha.

Rakennusoikeus ja esim. etäisyydet rantaviivasta perustuvat kaupungin rakennusjärjestykseen. Otteita nykyisestä rakennusjärjestyksestä (2017):

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

Rantaosayleiskaavoissa, joissa rakennusoikeus on sidottu rakennusjärjestykseen, noudatetaan kaavan vahvistamishetkellä voimassa olleen rakennusjärjestyksen määräyksiä rakennusoikeudesta.

Vakituisen asunnon rakennuspaikalla rakennusten yhteinen kerrosala saa olla enintään 400 m² eikä se saa ylittää 10 %:a rakennuspaikan pinta-alasta.

Rantavyöhykkeelle rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rantamaisemaan, rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin, värikykyyn 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 kauemmaskin, mikäli se alueen erityispiirteet huomioiden on tarpeen, kun huomioon otetaan rakennuksen koko, muoto ja värikyky.

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.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus on kerran sadassa vuodessa esiintyvä ylin tulvakorkeus (HW 1/100) + harkinnan varainen lisäkorkeus, joka on rakennustyyppistä johtuva lisäkorkeus, ilmastonmuutoksesta aiheutuva, vesistön ominaisuuksista johtuva lisäkorkeus tai avointen ulapoiden rannoilla harkinnanvarainen aaltoiluvara. Aallokko tulee ottaa huomioon rakentamiskorkeudessa lähinnä vain suurten selkien rannoilla. Koska samankin järven eri ranta-alueilla vapaa ulapan pituus ja rannan kaltevuus ovat erilaisia, ei tätä aaltoiluvaraa voi antaa järviakohtaisesti, vaan se tulee arvioida kullekin ranta-alueelle erikseen.

4.3 Kaavan perustelut

Valkolan tilalla 491-469-1-82 on Saimaan Rantaosayleiskaavassa 1998 merkitty 1 rantarakennuspaikka. Kun Valkolan tilan rakennukset on rakennettu osittain 1800-luvulla ja osittain 1930-luvulla ja ne sijaitsevat noin 220 m:n päässä rannasta, on alueen yleiskaavassa kaavoittaja varsin selvästi tarkoittanut, että tilalla on nykyisen päärakennuksen lisäksi yksi rantarakennuspaikka. Jos näin ei olisi, ei rantarakennusoikeutta olisi tuolloin yleiskaavaan merkitty, koska nykyinen päärakennus jo oli olemassa. Kaavamuutoksen osalta tilanne on siis käytännössä selkeyttävä.

Mikkelin kaupungin rakennusjärjestyksen määräys ranta-alueesta:

Ranta-alue

Ranta-alueella tarkoitetaan jokeen, järveen, lampeen tai vastaavaan vesistöön rajoittuvaa aluetta, jolla rakentaminen tukeutuu rantaan ja joka ulottuu n. 150 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Etäisyys voi olla suurempikin, kun arvioidaan tapauskohtaisesti mm. alueen maisemaa, maasto-olosuhteita ja rakentamistiheyttä.

Edellä mainituilla perusteilla on selkeää, että tilan Valkola päärakennusta pihapiireineen ei voi katsoa rantarakentamiseksi.

Alueella ei ole yleiskaavoituksen yhteydessä tai muuten tullut esiin erityisiä luonto- tai maisemiarvoja. Maisemaltaan Valkolan tilakeskuksen alue sijoittuu peltoaukean reunamille ja pihamaalta rannan suuntaan katsottuna maisema on puustoista, eikä näköyhteyttä vesistölle käytännössä ole. Tämä osaltaan myös vaikuttaa siihen, että rantayhteyttä ei todellisuudessa ole.

Ranta-alueella on siistitty kapea kaistale, jossa kasvaa siistitty nurmi sekä harvakseltaan nuorehkoja lehtipuita. Kaistaleen jälkeen alkaa havupuuvaltainen metsikköinen alue, joka peittää tehokkaasti näkymän päärakennukselle ja ranta-alueen ja tilan väliselle tielle. Ranta-alue kohoaa loivasti kohti tietä ja alue soveltuu näin erinomaisesti rakentamiseen. Rakennusta varten rannassa onkin muutaman kymmenen metrin päässä rannasta ikään kuin valmis hyllymäinen osa, johon uusi rakennus kauniisti istuu. Ranta on siis rakentamiseen soveltuva ja rakentamiseen on varattu sopiva tila, joka on myös Mikkelin kaupungin rakennusjärjestyksen mukainen.

Alueelle on valmis tieyhteys, sähköt sekä vesiosuuskunnan vesijohto. Alue on rakentunut kylämaiseksi alueeksi ja esimerkiksi taustamaalle, Valkolan tilan viereisille kiinteistöille ranta-alueen ulkopuolelle on saanut rakennuslupia yleiskaavassa M-1 alueeksi osoitetulle rannan taustalle vuoden 2004 jälkeen. Näissä rakennusluissa perusteena on ollut sijoittuminen ranta-alueen ulkopuolelle, yksityistien taakse, jolloin ei ole ollut kyse rantaan tukeutuvasta rakentamisesta. Valkolan tilan päärakennus sijaitsee kauempana pihapiiristä kuin nämä myöhemmin rakennetut rakennukset, joten on maanomistajien tasapuolisen kohtelun nimissä perusteltua, että myös Valkolan tilan päärakennus pihapiireineen katsotaan sijoittuvaksi hajarakentamisen piiriin naapuritilojen kanssa. Koska Valkolan tila katsotaan olevan alueen alkuperäinen emätila, tulee sille myös osoittaa sille kuuluva rantarakennusoikeus. Sillä on edelleen alueen selkeästi pisin rantaviiva (noin 170 metriä).



Tilan Valkola alue ja alueen kiinteistöjaotus rantaviivoineen

Rantarakennuspaikka A/1 on kaavamuutoksessa osoitettu noin 0,8 hehtaarin suuruiseksi ja sille on osoitettu rantaviivaa noin 80 metriä, eli täyttää hyvin Mikkelin kaupungin rakennusjärjestyksen määräykset rakennuspaikan koosta. Tilalle jää vielä rakentamiselta vapaata rantaviivaa, joka on osoitettu M-1 alueena. Näiltä osin kaavaratkaisua on alkuperäiseen yleiskaavaan nähden vain tarkistettu.

5 KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rantakiinteistöllä rakentaminen mahdollistuu tai oikeastaan selkeytyy ja kaavateknisesti muutos tapahtuu pääasiassa ns. taustamaalla. Alue on rakentunut perinteistä rantarakentamista kylämai-

semmäksi alueeksi, mutta alueella on keskitetty kunnallistekniikka. Kunnallistekniikan saatavuus alueella on mahdollistanut asutuksen keskittymisen, mikä on myös tätä kaavamuutosta tukeva seikka.

Laadittava yleiskaavan muutos on luonteeltaan tekninen eikä muuta millään tavalla voimassa olevan alueen osayleiskaavan periaatteita. Kaavamuutoksen tarkoituksena on selkeyttää kaavatilannetta alueella ja osoittaa Valkolan tilan päärakennusten haja-asutusluonteisuus. Näin jatkossa rakennusluvan myöntäminen alueelle on selkeää. Kaavamuutoksella pyritään saamaan Valkolantien varrella olevat kiinteistöt maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta yhdenvertaiseen asemaan. Tämä on myös muiden alueella maata omistavien etu.

5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueella ei ole todettu erityisiä luonnonarvoja, joihin kaavamuutoksella olisi vaikutuksia. Vesistövaikutukset jäävät vähäisiksi, alueella on keskitetty kunnallistekniikka.

Alue on jo rakentunut, joten maisemalliset vaikutukset jäävät vähäisiksi. Alueella ei ole todettu erityisiä maisema-arvoja.

6 KAAVAN TOTEUTTAMINEN

Maanomistaja toteuttaa alueen rakentamisen omana aikataulun mukaan. Mikkelin kaupunki seuraa toteuttamista rakennusvalvontaprosessissa.

Kaavoitusinsinööri Hanna Nirkko
YKS 591

DI Jarmo Mäkelä
YKS 125

Liitteet:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavamerkinnät ja kaavakartta 1:10 000