

MIKKELIN KAUPUNKI

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue

Kaupunkikehitys

Maankäyttö ja kaupunkirakenne

PL 33

50101 Mikkeli

puh. (015) 1941, email: etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

8.2.2022

MliDno-2022-720 (10 02 03)

Heimarin ranta-asemakaava

Maankäyttö- ja rakennuslain 6 §:n mukaan kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lain 62 §:n nojalla alueen maanomistajilla ja muilla 6 §:ssä tarkoitetuilla tahoilla (osallinen) on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Mikkelin kaupunkisuunnittelu ilmoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti Heimarin ranta-asemakaavan laatimisesta kiinteistöille 491-533-2-59 (osa), 491-533-2-19 ja 491-533-2-36 sekä osa vesialueesta 491-533-876-1.

Kaavatyön ensisijaisena tavoitteena on kehittää alueesta matkailullisesti vetovoimainen matkailukeskus, muodostaa alueelle uusi identiteetti rakentamalla alueelle uutta majoitusrakentamista vanhaa kunnioittamalla sekä tutkia osin vedenpäällisen, kelluvan rakentamisen mahdollisuuksia.

Ranta-asemakaava on tarkoitus saada kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltäväksi keväällä 2022 ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi kesällä 2022.

Liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma, josta ilmenevät kaavam muutoksen tarkemmat tavoitteet sekä kaavaluonnos selostuksineen.

Pyydämme mahdollisia mielipiteitä kaavoituksesta 11.3.2022 klo 16 mennessä.

Tietoa asemakaavoituksesta:

FCG Finnish Consulting Group Oy / DI Timo Leskinen p. 040 508 9680, s-posti: timo.leskinen@fcg.fi

Kaavoitusinsinööri Minna Frosti: p. 040 1294250

Toimistosihiteeri Kirsi Avelin: p. 040 1294792 hallinnollinen valmistelu, käsittelyvaiheet, niitä koskeva aineisto

Minna Frosti

Kaavoitusinsinööri

0000



MIKKELIN KAUPUNKI
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
PL 33, 50101 Mikkeli
Minna Frosti, kaavoitusinsinööri
puh. 040 129 4250, fax. (015) 194 2613
e-mail: minna.frosti@mikkeli.fi.

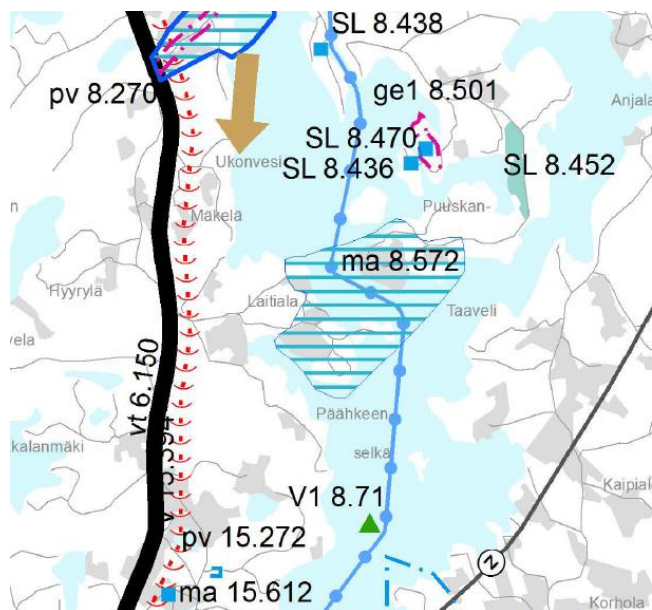
HEIMARIN RANTA-ASEMAKAAVA OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

21.01.2022



FCG Finnish Consulting Group Oy
PL 1199 (Microkatu 1) 70211 Kuopio
Timo Leskinen, DI
puh. 040 508 9680
e-mail: timo.leskinen@fcg.fi

TEHTÄVÄ	Ranta-asemakaava
SUUNNITTELUKOHDE	Suunnittelualue sijaitsee Mikkelin kaupungissa, Ristiinan Laitialassa Ukonveden rannalla, valtatie 13:n itäpuolella.
KIINTEISTÖTIEDOT	Ranta-asemakaava koskee tiloja 491-533-2-59 (osa), 491-533-2-19 ja 491-533-2-36 sekä osaa vesialueesta 491-533-876-1.
HAKIJA	Asemakaavan muutos on tullut vireille yksityisen maanomistajan aloitteesta.
SUUNNITTELUN TAVOITE	Tavoitteena on kehittää alueesta matkailullisesti vetovoimainen matkailukeskus, muodostaa alueelle uusi identiteetti rakentamalla alueelle uutta majoitusrakentamista vanhaa kunnioittamalla sekä tutkia osin vedenpäällisen, kelluvan rakentamisen mahdollisuuksia.
NYKYTILANNE	Suunnittelualueella sijaitsee Hotelli Heimari pihapiireineen. Hotellin lähiympäristössä on myös pelto- ja metsäalueita. Suunnittelualueeseen kuuluu myös pieni ja kapea Katossaari hotellin ranta-alueen edustalla sekä saaren ja mantereen välinen vesialue.
LÄHTÖTIEDOT/ KAAVATILANNE	Etelä-Savon maakuntakaavassa (vahvistettu 4.10.2010) osa suunnittelualueesta sijoittuu osittain kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävälle alueelle (Puuskansaari-Laitiala).



Ote Etelä-Savon yhdistelmämaakuntakaavasta.

ma KULTTUURIYMPÄRISTÖN JA/TAI MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ ALUE

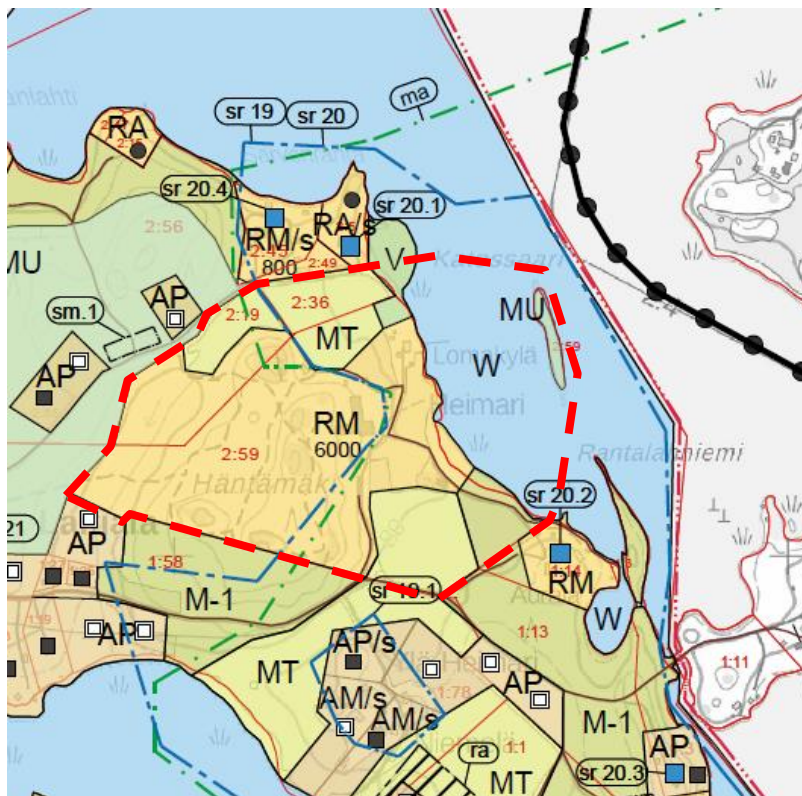
Osa-alueen erityisominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla sovitetaan maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Alueeseen yksittäiset arvokohteet on lueteltu ja esitetty kohdeluettelossa.

Suunnittelumääräys:

Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät, puistot tai maisema-alueet taikka muut niihin verrattavat erityisarvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava määräykset maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöiden, kokonaisuuden ja ominaislaadun säilyttämiseksi. Ympäristöön merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

Ristiinan kirkonkylän seudun kyläalueiden yleiskaavassa

(hyväksytty KVALT 7.12.2020, voimaantulo KH 10.5.2021)
suunnittelualueelle on osoitettu matkailupalvelujen alue (RM, rakennusoikeus 6000 k-m²), maisemallisesti arvokas peltoalue (MT), virkistysalue (V), maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-1), maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta (MU), kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävä alue (ma) sekä suojeltavat rakennukset tai rakennusryhmät Laitialan kylämaisema (sr 19) ja Laitialan kylän kesähuvilat (sr 20).



Ote Ristiinan kirkonkylän seudun yleiskaavasta.

RM MATKAILUPALVELUJEN ALUE

Alueelle saa sijoittaa matkailua sekä siihen liittyvää toimintaa varten tarpeellisia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita. Alueen matkailupalvelukäyttöön tarkoitettujen rakennusten kuten majoitus- ja ravintolapalvelujen sekä kokoontumistilojen rakennusoikeus on yhteensä 500 k-m², ellei kaavakartalla ole toisin osoitettu. Talousrakennuksia voi olla tämän rakennusoikeuden lisäksi. Olemassa olevia rakennuksia ja rakenteita saadaan tällöinkin peruskorjata sekä rakentaa niiden tilalle uusia.

MT MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja sillä sijaitsee maisemallisesti arvokas peltoaukea. Alue on pyrittävä säilyttämään viljelyskäytössä avoimena maisematilana. Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuun ottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia. Sijoitettaessa rakennuksia metsän ja pellon vaihtumisyvyöhykkeelle on pidettävä huoli siitä, että maisemallisesti arvokas metsänreuna säilyy ehyenä.

M-1 MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueen rakennusoikeus on siirretty AP, AT, AM, RA ja RM alueille. Alueen

metsänkäsittelyssä on noudatettava kulloinkin voimassa olevia valtakunnallisia Metsäkeskus Tapion ranta-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia.

MU MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuun ottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia. Rantametsiä ja lakialueita tulee käsitellä Metsäkeskus Tapion metsänhoitosuositusten mukaisesti ja siten, että kiinnitetään erityistä huomiota maiseman luonnonmukaisuuteen ja asutuksen läheisyyteen.

V VIRKISTYSALUE

Alueelle saa sijoittaa yleiseen ulkoilu- ja retkeilykäyttöön liittyviä reittejä, pienehköjä rakennuksia ja rakennelmia.

ma KULTTUURIYMPÄRISTÖN JA/TAI MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ ALUE

Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät, puistot tai maisema-alueet taikka muut niihin verrattavat erityisarvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava määräykset maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöiden, kokonaisuuden ja ominaislaadun säilyttämiseksi. Ympäristöön merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

sr x PAIKALLISESTI TAI MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIHISTORIALLINEN RAKENNUS TAI KOHDE

Rakennusta tai rakennusryhmää sekä sen ympäristöä ei saa purkaa MRL 127.1 § perusteella eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat rakennuksen tai sen ympäristön historiallista tai rakennustaiteellista arvoa. Uudisrakentamista ei saa osoittaa liian lähelle suojelukohteita ja uudisrakentamisen on sopeuduttava suojeltavaan rakennuskantaan, maisemaan sekä kylärakenteeseen ja -kuvaan. Kohteeseen merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta. Numero x viittaa kaavaselostuksen numerointiin.

Suunnittelualueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa tai asemakaavaa.

MAANOMISTUS

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

ARVIOINTITIEDOT

Hankkeen arviointi tapahtuu kaavoitusprosessin yhteydessä asiantuntijoiden ja osallisten kanssa. Erillistä vaikutusten arviointiraporttia ei tehdä. Soveltuvien osien arvioidaan vaikutuksia yhteiskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon ja maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen. Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan kaavan mukaisen toiminnan vaikutukset mm. maisemaan, luontoarvoihin, rakennettuun ympäristöön sekä liikenteeseen. Tärkeimmät vaikutukset esitetään kaavaselostuksessa.

Ranta-asemakaavatyön yhteydessä tehdään seuraavat selvitykset:

- Luonto- ja maisemaselvitys

OSALLISET

Osallisia ovat

- alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit)
- lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- kaupungin viranomaiset
- Etelä-Savon liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY, Pohjois-Savon liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY, Etelä-Savon maakuntaliitto, Savonlinnan museo, Väylävirasto, Etelä-Savon Energia Oy, Suur-Savon Sähkö Oyj, teleoperaattorit
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

Listaa osallisista täydennetään tarvittaessa.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Ranta-asemakaavoituksen alkaminen ilmoitetaan osallisille kirjeellä.

Ranta-asemakaavatyön 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.

Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin. MRL 66 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on järjestetty 10.6.2021.

Kaavan nähtävillä olosta ja voimaan tulosta kuulutetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä sekä muussa kunnassa asuville maanomistajille tavallisella kirjeellä.

Kaavoitustyön vaiheesta ilmoitetaan kerran vuodessa kaavoituskatsauksessa.

KÄSITTELYAIKATAULU

Tavoiteaikataulu:

Vireille keväällä 2021

OAS ja kaavaluonnos nähtävillä: alkuvuosi 2022

Kaavaehdotus nähtävillä: kevät 2022

Kaava kaupunginvaltuuston hyväksyntään: kesä 2022

VALMISTELUSTA VASTAA

MIKKELIN KAUPUNKI

Minna Frosti, kaavoitusinsinööri

puh. 040 129 4250

e-mail: minna.frosti@mikkeli.fi

FCG FINNISH CONSULTING GROUP OY

Timo Leskinen, DI

puh. 040 508 9680

e-mail: timo.leskinen@fcg.fi

ST. Michel Resort Oy

tj. Harri Sjögren

puh. 040 700 6380

harri.sjogren@stmichelresort.fi

**PÄIVÄYS JA
ALLEKIRJOITUS**

Mikkeli __.__.2022

Kuopio 21.1.2022

Minna Frosti
Mikkelin kaupunki

Timo Leskinen
FCG Finnish Consulting
Group Oy



MIKKELIN KAUPUNKI
 tekninen toimi / kaupunkisuunnittelu
 PL 278, 50101 Mikkeli
 Minna Frosti
 puh. 040 129 4250
 e-mail: etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

Heimarin ranta-asemakaava

VIREILLE TULOSTA ILMOITETTU	
TEKNINEN LAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT	
KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT ALUSTAVASTI	
NÄHTÄVILLÄ	
KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT	
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT	
LAINVOIMAINEN	



Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Luettelo selostukseen liiteasiakirjoista	1
2	TIIVISTELMÄ	1
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	1
2.2	Ranta-asemakaava	1
3	PERUSTIEDOT	3
3.1	Suunnittelutilanne	3
3.1.1	Maakuntakaava	3
3.1.2	Yleiskaava	4
3.1.3	Asemakaavat	5
3.1.4	Rakennusjärjestys	5
3.1.5	Viitesuunnitelma	6
4	SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE	6
4.1	Alueen yleiskuvaus	6
4.2	Rakennettu ympäristö	6
4.3	Luonto ja luonnonympäristö	8
4.4	Maisema	11
4.5	Kulttuuriympäristö	13
4.6	Maanomistus	13
4.7	Liikenne	13
4.8	Palvelut ja työpaikat	13
4.9	Tekninen huolto	13
4.10	Yhdyskuntarakenne	14
5	SUUNNITTELUN VAIHEET	14
5.1	Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve	14
5.2	Osallistuminen ja yhteistyö	15
5.2.1	Osalliset	15
5.2.2	Vireilletulo	15
5.2.3	Viranomaisyhteistyö	15
5.3	Tavoitteet	15
6	RANTAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT	15
6.1	Kaavan rakenne	15
6.2	Mitoitus	16
6.3	Aluevaraukset	17
6.3.1	Matkailupalveluiden alueet	17

6.3.2	Virkistysalueet	20
6.3.3	Muut alueet	21
6.3.4	Kunnallistekniikka	21
7	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	22
7.1	Yleistä	22
7.2	Valtakunnallisten suunnittelutavoitteiden toteutuminen	22
7.2.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	22
7.2.2	Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu	23
7.2.3	Tehokas liikennejärjestelmä	23
7.2.4	Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	23
7.2.5	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	23
7.2.6	Uusiutumiskykyinen energiahuolto	23
7.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
7.4	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	24
7.5	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	24
7.6	Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen	24
7.7	Vaikutukset luonnonmaisemaan	24
7.8	Taloudelliset vaikutukset	25
7.9	Sosiaaliset vaikutukset	25
7.10	Vaikutukset kulttuuriperintöön	26
8	KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	26
9	TOTEUTTAMINEN	26

Liitteet

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - Liite 2: Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio
 - Liite 3: Viitesuunnitelma, Heimari maankäyttö ja konsepti 2.11.2021 (e&j arkkitehdit)
 - Liite 4: Luonnosvaiheen palaute sekä vastine (liitetään myöhemmin)
 - Liite 5: Ehdotusvaiheen palaute ja vastine (liitetään myöhemmin)
 - Liite 5: Kaavakartta ja -määräykset
-

21.1.2022

Heimarín ranta-asemakaava

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Ranta-asemakaava koskee tiloja 491-533-2-59 (osa), 491-533-2-19 ja 491-533-2-36 sekä osaa vesialueesta 491-533-876-1.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Mikkelin kaupungissa, Ristiinan Laitialassa Ukonveden rannalla, valtatie 13:n itäpuolella.

1.3 Luettelo selostukseen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Luonnosvaiheen palaute sekä vastine (liitetään myöhemmin)
3. Ehdotusvaiheen palaute sekä vastine (liitetään myöhemmin)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 11.6.2021.

Täydennetään prosessin edetessä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja luonnosaineisto ovat olleet nähtävillä pp.kk.202X - pp.kk.202X.

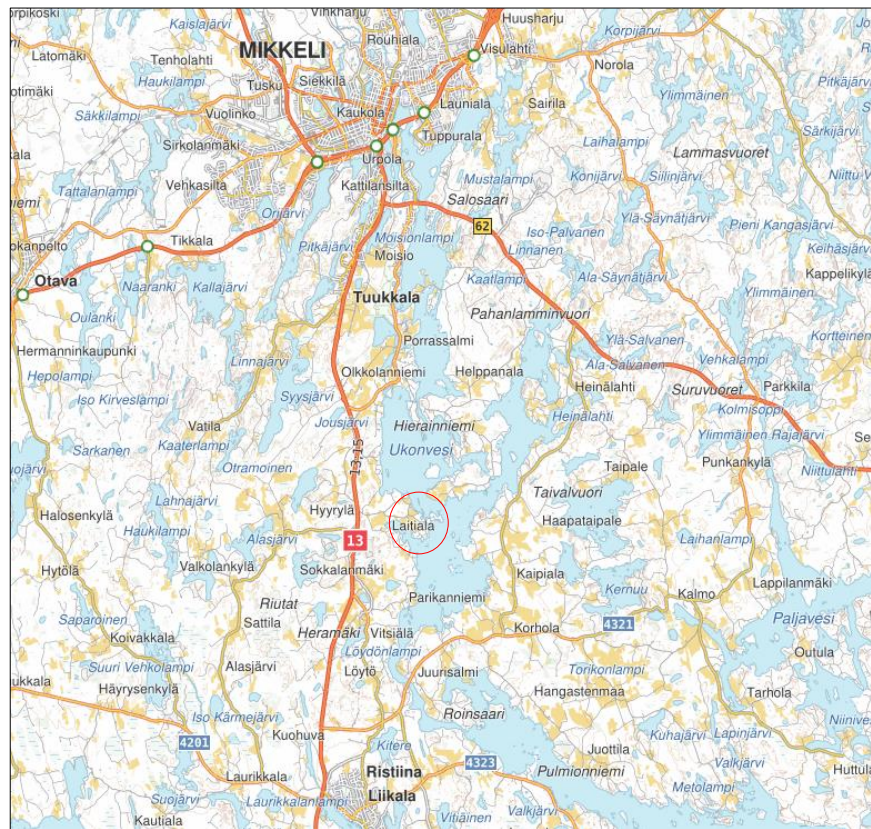
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä pp.kk.202X - pp.kk.202X.

2.2 Ranta-asemakaava

Suunnittelukohde sijaitsee Mikkelin kaupungissa, Ristiinassa Laitialan kylässä. Kaava-alue sijoittuu Ukonveden rannalle, valtatie 13 itäpuolelle. Ranta-asemakaava koskee tiloja 491-533-2-59 (osa), 491-533-2-19 ja 491-533-2-36 sekä osaa vesialueesta 491-533-876-1.

Alueen likimääräinen sijainti ilmenee alla olevasta kuvasta (kuva1). Kuvassa 2 suunnittelualue on osoitettu suunnittelualueen alustava raja-
aus punaisella katko-
viivalla.

21.1.2022



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti punaisella ympyrällä. Pohjakartta, paikkatietoikkuna.fi.



Kuva 2. Suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella katkoviivalla. Pohjakartta MML ortokuva.

21.1.2022

Kaavoitettava maa-alue on yksityisessä omistuksessa sekä vesialue osakaskunnan omistuksessa. Osakaskunnalta on lupa vesialueen kaavoittamiseen.

Tarkoituksena on kehittää alueelle luontoa ja järviympäristöä hyödyntävä matkailukonsepti, jossa hotelliasuminen, sekä pidempiaikainen loma-asuminen, yhdistyvät laadukkaaksi palveluksi.

3 PERUSTIEDOT

3.1 Suunnittelutilanne

3.1.1 Maakuntakaava

Etelä-Savon maakuntakaavassa (vahvistettu 4.10.2010) osa suunnittelualueesta sijoittuu osittain kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävälle alueelle (Puuskansaari-Laitiala).



Kuva 3. Ote maakuntakaavasta



ma kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta
maakunnallisesti merkittävä alue:

Osa-alueen erityisominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Aluen yksittäiset arvokohteet on lueteltu ja esitetty kohdeluettelossa.

Suunnittelumääräys:

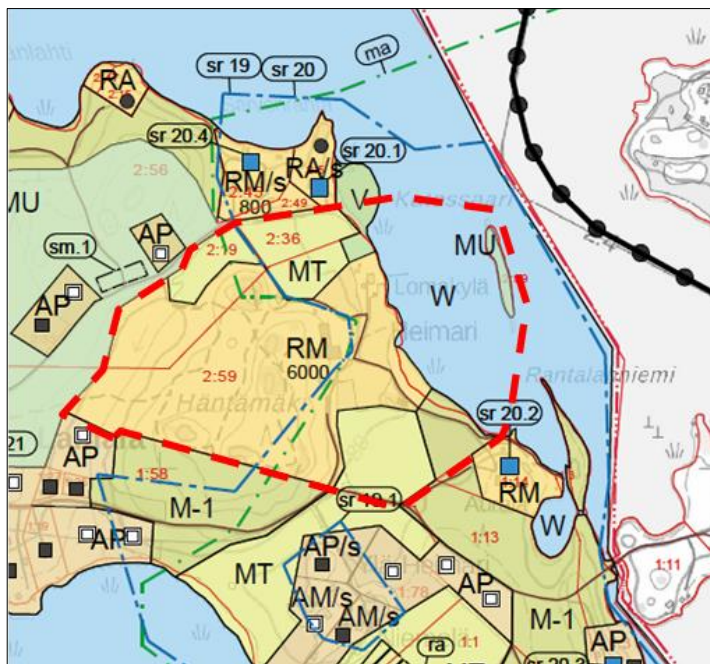
Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät, puistot tai maisema-alueet taikka muut niihin verrattavat erityisarvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava määräykset maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöiden, kokonaisuuden ja ominaislaadun säilyttämiseksi. Ympäristöön

21.1.2022

merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.

3.1.2 Yleiskaava

Ristiinan kirkonkylän seudun kyläalueiden yleiskaavassa (hyväksytty KVALT 7.12.2020, voimaantulo KH 10.5.2021) suunnittelualueelle on osoitettu matkailupalvelujen alue (RM, rakennusoikeus 6000 k-m²), maisemallisesti arvokas pelto-alue (MT), virkistysalue (V), maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-1), maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta (MU), kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävä alue (ma) sekä suojeltavat rakennukset tai rakennusryhmät Laitialan kylämaisema (sr 19) ja Laitialan kylän kesähuvilat (sr 20).



Kuva 4. Ote yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen raja on merkitty punaisella katkoviivalla.

RM Matkailupalveluiden alue

Alueelle saa sijoittaa matkailua sekä siihen liittyvää toimintaa varten tarpeellisia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita. Alueen matkailupalvelukäyttöön tarkoitettujen rakennusten kuten majoitus- ja ravintolapalvelujen sekä kokoontumistilojen rakennusoikeus on yhteensä 500 k-m², ellei kaavakartalla ole toisin osoitettu. Talousrakennuksia voi olla tämän rakennusoikeuden lisäksi. Olemassa olevia rakennuksia ja rakenteita saadaan tällöinkin peruskorjata sekä rakentaa niiden tilalle uusia.

MT Maisemallisesti arvokas peltoalue

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen ja sillä sijaitsee maisemallisesti arvokas peltoaukea. Alue on pyrittävä säilyttämään viljelyskäytössä avoimena maisematilana. Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuun ottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia.

21.1.2022

Sijoitettaessa rakennuksia metsän ja pellon vaihtumisvyöhykkeelle on pidettävä huoli siitä, että maisemallisesti arvokas metsänreuna säilyy ehyenä.

M-1 Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueen rakennusoikeus on siirretty AP, AT, AM, RA ja RM alueille. Alueen metsänkäsitelyssä on noudatettava kulloinkin voimassa olevia valtakunnallisia Metsäkeskus Tapion rantaluonnonhoito-alueita koskevia metsänhoitosuosituksia.

MU Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuun ottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden rakennuksia. Rantametsiä ja lakialueita tulee käsitellä Metsäkeskus Tapion metsänhoitosuosituksen mukaisesti ja siten, että kiinnitetään erityistä huomiota maiseman luonnonmukaisuuteen ja asutuksen läheisyyteen.

V Virkistysalue

Alueelle saa sijoittaa yleiseen ulkoilu- ja retkeilykäyttöön liittyviä reittejä, pieneköjiä rakennuksia ja rakennelmia.

ma Kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimien kannalta maakunnallisesti merkittävä alue

Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät, puistot tai maisema-alueet taikka muut niihin verrattavat erityisarvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava määräykset maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöiden, kokonaisuuden ja ominaislaadun säilyttämiseksi. Ympäristöön merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta.

sr x Paikallisesti tai maakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen rakennus tai kohde

Rakennusta tai rakennusryhmää sekä sen ympäristöä ei saa purkaa MRL 127.1 § perusteella eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat rakennuksen tai sen ympäristön historiallista tai rakennustaiteellista arvoa.

Uudisrakentamista ei saa osoittaa liian lähelle suojelukohteita ja uudisrakentamisen on sopeuduttava suojeltavaan rakennuskantaan, maisemaan sekä kylärakenteeseen ja -kuvaan. Kohteeseen merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta. Numero x viittaa kaavaselostuksen numerointiin.

3.1.3 Asemakaavat

Alueella ei ole voimassa olevia asema- tai rantaa-aluekaavoja.

3.1.4 Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty Mikkelin kaupunginvaltuustossa 22.5.2017 § 43 ja se on tullut voimaan 1.7.2017.

21.1.2022

3.1.5 Viitesuunnitelma

Maanomistajan toimeksiannosta Heimarin alueesta on laadittu maankäytön viitesuunnitelma e & j arkkitehtien toimesta. Suunnitelman ovat laatineet arkkitehdit Emmi Keskisarja ja Janne Teräsvirta. Suunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä.

4 SUUNNITTELUALUEEN NYKYTILANNE

4.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alueen laajuus on noin 31,2 ha, josta vesialuetta on 7,2 ha.

Suunnittelualueella sijaitsee Hotelli Heimari pihapiireineen. Hotellin lähiympäristössä on myös pelto- ja metsäalueita. Suunnittelualueeseen kuuluu myös pieni ja kapea Katossaari hotellin ranta-alueen edustalla sekä saaren ja mantereen välinen vesialue.



Kuva 5: Suunnittelualueen avointa ranta-aluetta (@ Harri Sjögren).

4.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on hotellirakennus, rantasauna sekä talousrakennuksia. Hotelli ja talousrakennukset sijoittuvat avoimen viheralueen ja peltoalueen sekä metsän rajapintaan. Rantasauna sijoittuu puistomaiselle alueelle rannan tuntumaan. Suunnittelualueen ympäristössä on asuntoja sekä loma-asuntoja.

21.1.2022



Kuva 6. Hotellirakennus.



Kuva 7: Rantasauna talousrakennuksineen.

21.1.2022



Kuva 8: Hotellin ympäristön talousrakennuksia.

4.3 Luonto ja luonnonympäristö

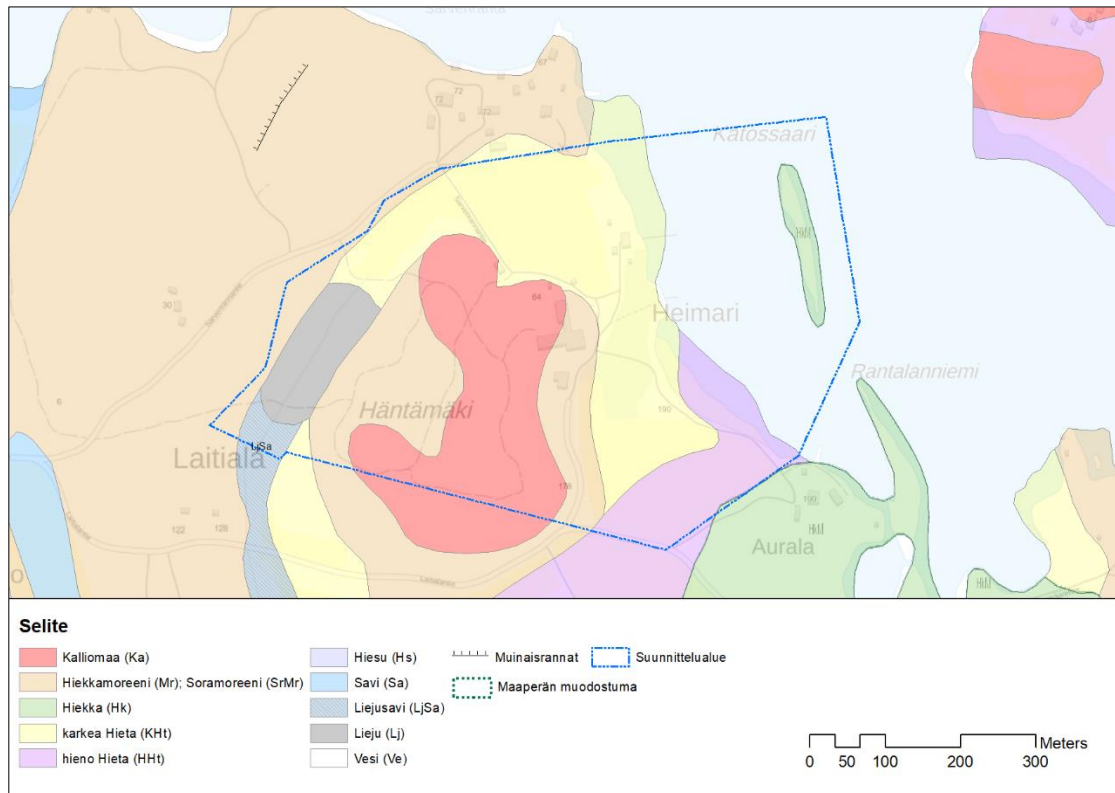
Luontoselvityksen on laatinut FK Jari Kärkkäinen. Maastokäynti on tehty 30.8.2021.

Häntämäellä maaperä on kalliomaata (Ka) ja hiekka- ja sora-moreenia (Mr-SrMr). Muualla maaperä on hienoa ja karkeaa hietaa (HHt-KHt), liejusavea (LjSa) sekä liejua (Lj). Katossaari on jäätikköjokimuodostuma, missä maaperä on hiekkavaltaisen (Hk). Heimarín matkailualue rajautuu Vuoksen vesistöön kuuluvaan Ukonveteen (04.151.1.001), jonka ekologinen tila on luokassa hyvä.

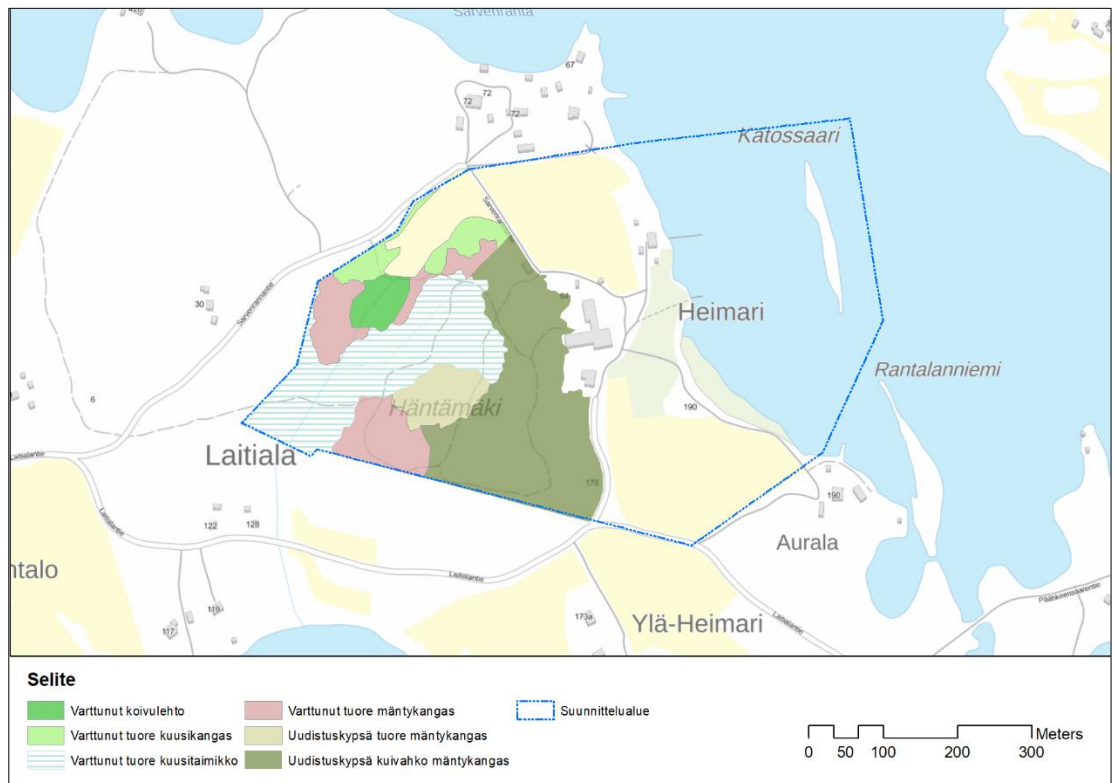
Suunnittelualuetta luonnehtivat kuivahkon kankaan männiköt, tuoreen kankaan kuusikot ja taimikot. Lisäksi Häntämäellä kalliopaljastumilla on kuivaa kanervavaltaista mäntykangasta ja Häntämäen pohjoisosan kalliomäkeä reunustavalla tuoreen kankaan kuusikossa on vähäisesti lehtomaisen kangasta. Katossaarella kasvillisuus on karua, kuivahkoa kangasta, joka on osin kulunutta. Puusto on vanhaa ja mäntyvaltaista.

Häntämäen luodepuolella on suurruohovaltainen lehtokuvio, missä valtapuuna on koivu. Tämä kuvio on suunnittelualueella ainoa luonnonarvoja sisältävä kuvio. Kasvillisuus on kulttuurivaikutteista ja vielä 1960-luvulla koivikko oli peltona, jonka takia kohteella on mm. suurruohoniittykasvillisuutta. Kasvillisuutta luonnehtivat mesiangervo, vadelma, käenkaali, oravanmarja, syyläjuuri, puna-ailakki, nurmilauha, vuohenputki, kiiltopaju, hiirenporras, metsäalvejuuri, huopaohdake, korpikastikka ja ojakellukka. Puusto on eri-ikäistä lehtipuustoa, ylispuuna koivu. Koivikon poikki menee perattu oja, joka jatkuu taimikon kautta Laitilanlahdelle. Koivikossa pohjavesitaso on lähellä maanpintaa ja se ilmenee juurikosteutena. Kuviolla on vanha vedenottoaivo ja sitä suojaava rakennus. Lehto ei ole edustava.

21.1.2022



Kuva 9: Suunnittelualueen maaperä.



Kuva 10: Metsäkasvillisuus.

21.1.2022

Rannat ovat pitkälti muokattua hiekkarantaa, mutta laiturin pohjoispuolella on tiheä ruovikko. Vesi- ja rantakasvisto keskittyy hoidetun rannan ulkopuolelle. Ruovikkoa on myös Katossaarella kapeasti saaren päissä. Muuten saaren rantaa kiertää viiltosaravaltainen kasvillisuus. Heimarín edustalta kelluslehtisistä tavataan vesitatarta ja vähän ulpukkaa.

Alueelta ei ole tiedossa tai havaittu uhanalaisia tai huomionarvoisia lajeja.



Kuva 11: Häntämäellä vallitsevana ovat kuivahkon kankaan männiköt.



Kuva 12: Häntämäen luodepuolella on vanha vedenottamo, jonka ympäristö on rehevää. Kuvassa on vanha vedenottamorakennus.

21.1.2022



Kuva 13: Katossaarella on vanhaa puustoa ja kasvillisuus on osin kulunutta.

4.4 Maisema

Kohdan 4.4. teksti ja kuvat e & j arkkitehtien viitesuunnitelmasta.

Heimari sijaitsee Mikkelin eteläpuolella runsaassa Saimaan kulttuuri- ja luonnon-ympäristössä. Heimari on paikallisesti tunnettu loma- ja virkistyskohde, jonka historia alkaa vuodesta 1923, jolloin Postivirkamiesten liitto hankki entisen puutarhakoulun tontin ja rakennukset lepokodiksi jäsenilleen.

Vesiliikenne tekee Heimarista alueellisesti näkyvän. Ohi kulkeva laivareitti kytkee Mikkelin muuhun Saimaaseen. Nykyisin Heimari tunnetaan parhaiten kokouspaikkana sekä paikallisten veneilijöiden välietappina. Alueella on toiminut hotelli 1970-luvulta lähtien. Lähistöllä on valtakunnallisestikin merkittäviä suojeltuja perinnemaisemia, kuten esim. Kirkkotaipaleen kanava.

Alueen suurmaisema on sokkeloista järvimaisemaa. Maa-alueet ovat metsien, sekä peltojen ja haja-asutuksen mosaiikkia. Nykyisen Heimarin alue on ollut asutettua ja kultivoitua jo pitkään. Alueella sijaitsee Laitalan kylän väljä kylämaisema ja huvila-asutus.

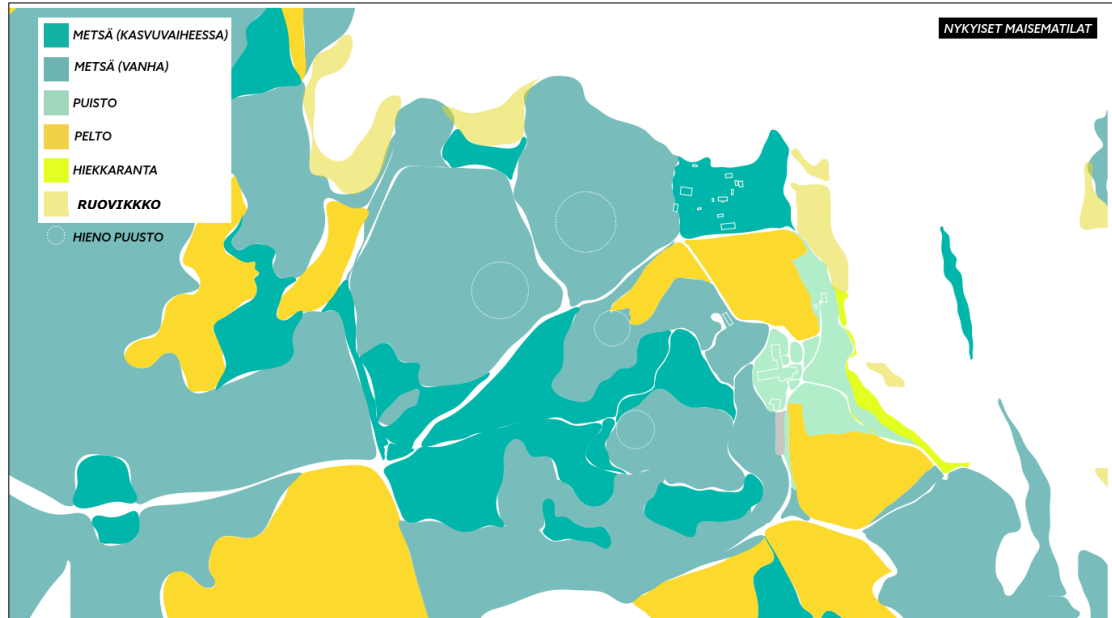
Hotelli Heimarin edustalla, alueen itälaidassa sijaitseva ranta-alue, on oma alueelta selkeästi erottuva kokonaisuutensa. Puistomaiseksi rakennettu ranta-alue jatkaa pohjois- ja eteläpuolella sijaitsevien peltojen avomaisemaa. Hotellin käytössä olevat alueet muodostuvat nurmialueista polku- ja tieverkostoineen sekä hiekkarannasta.

Muu alue käsittää nykyisellään pääasiassa talousmetsää. Metsäalueilta löytyy muutamia komeita maastonmuotoja, avokallioita sekä tunnistettavia metsämiljöitä. Toisaalta alueella on myös topografisia suvantokohtia sekä pusikkomaisia paikkoja. Koko alueen päätoimintoja ovat virkistys, loma-asuminen, sekä metsätalous ja viljely.

21.1.2022

Tärkeimpiä huomioitavia suurmaisemallisia elementtejä ovat kukkuloiden metsäinen siluetti, itäisellä ranta-alueella avomaisema, sekä sitä rajaava metsän ja pelton raja.

Alueen maisematilat ilmenevät oheisesta kuvasta.



Kuva 14: Maisematilat (e & j arkkitehdit oy).



Kuva 15: Suurmaisemallisia tekijöitä (e & j arkkitehdit oy).

21.1.2022



Kuva 16: Paikkoja ja maisemaa määrittäviä tekijöitä (e & j arkkitehdit oy).

4.5 Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen ranta-alue sijoittuu kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävä alue (ma) sekä suojeltavat rakennukset tai rakennusryhmät Laitialan kylämaisema (sr 19) ja Laitialan kylän kesähuvilat (sr 20). Yleiskaavassa suojeltavat rakennukset sijoittuvat suunnittelut pohjois- ja eteläpuolelle.

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia arkeologisia kohteita. Lähin kohde on Heimarin muinaisjäänös, joka on kivikautinen asuinpaikka Sarvenrannantien varrella noin 40 m päässä suunnittelualueen rajasta.

4.6 Maanomistus

Kaava-alueen maa-alue on yksityisessä omistuksessa. Vesialue on osakaskunnan omistuksessa.

4.7 Liikenne

Alueelle kulku tapahtuu Laitialantien kautta valtatieltä 13. Matkaa valtatieltä suunnittelualueelle on vajaa 2 km.

4.8 Palvelut ja työpaikat

Alueella toimii Hotelli Heimari palveluineen. Alueella on myös uimaranta, venelaiturit, valaistu kuntoeitti sekä frisbee-golf rata.

4.9 Tekninen huolto

Alue on liitetty osuuskunnan vesi- ja viemäriverkostoon. Löytö-Vitsiälä vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkosto sijoittuminen ilmenee oheisesta kuvasta.

21.1.2022



Kuva 17: Vesi- ja viemäriverkosto.

Aurala-tilalla on suunnittelualan eteläosassa maalämpöputkistoa varten rasite-alue(K31534).

4.10 Yhdyskuntarakenne

Alueen ympäristössä on runsaasti asuin- ja lomarakentamista ja hyvät tie- ja vesiliikenne yhteydet.

5 SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve

Yleiskaava on lähtenyt vireille maanomistajan taholta. Tavoitteena on kehittää alueesta matkailullisesti vetovoimainen matkailukeskus, muodostaa alueelle uusi identiteetti rakentamalla alueelle uutta majoitusrakentamista vanhaa kunnioittamalla sekä tutkia osin vedenpäällisen / kelluvan rakentamisen mahdollisuuksia.

Tarkoituksena on kehittää alueelle luontoa ja järviympäristöä hyödyntävä matkailukonsepti, jossa hotelliasuminen, sekä pidempiaikainen loma-asuminen, yhdistyvät laadukkaaksi palveluksi.

21.1.2022

5.2 Osallistuminen ja yhteistyö

5.2.1 Osalliset

Osallisia ovat

- alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit)
- lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- kaupungin viranomaiset
- Viranomaiset
 - o Etelä-Savon liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY, Pohjois-Savon liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY, Etelä-Savon maakuntaliitto, Savonlinnan museo, Väylävirasto,
- Etelä-Savon Energia Oy,
- Suur-Savon Sähkö Oyj,
- teleoperaattorit
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

5.2.2 Vireilletulo

Vireilletulosta ilmoitettiin samassa yhteydessä, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tullut nähtäville.

5.2.3 Viranomaisyhteistyö

Aloitustilaisuuden viranomaisyhteistyö pidettiin 11.6.2021. Viitesuunnitelmaluonnosta esiteltiin viranomaisille ja kaupungin edustajille 23.9.2021.

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään viranomaisilta lausunnot. Viranomaisyhteistyötilaisuuksia järjestetään tarvittaessa.

5.3 Tavoitteet

Tavoitteena on kehittää alueesta matkailullisesti vetovoimainen matkailukeskus, muodostaa alueelle uusi identiteetti rakentamalla alueelle uutta majoitusrakentamista vanhaa kunnioittamalla sekä tutkia osin vedenpäällisen, kelluvan rakentamisen mahdollisuuksia.

Suunnitelman peruslähtökohtana on kehittää rantaa- aluetta kaikkia vierailijoita palvelevana alueena sekä rakentaa lisää majoitustiloja metsäalueille ja laajennettavana hotelliksi.

6 RANTAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

6.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta mantereelle yleiskaavan mukaiset 6000 k-m² ja kelluvaa/paaluille perustettuja villoja 12 kpl yhteensä 400 k-m² sekä saareen 34 k-m² kahteen villaan. Yhteensä rakennusoikeutta on 6434 k-m². Mantereen rakennusoikeudesta on varattu erillisvilloille 1900 k-m², rantaravintolalle

21.1.2022

ja rantasaunalle molemmille 200 k-m², ns. kalamajalle 60 k-m². Loppu rakennus-oikeus o varattu hotellille ja sen laajennukselle sekä tarvittaville talousrakennuksille.

Uudisrakentamisen sijoittelu ilmenee oheisesta kuvasta (Suunnitelmassa on osoitettu myös ranta-asemakaavan ulkopuolelle ajateltua rakentamista).

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 31,2 ha.



Kuva 18: Uudisrakentamisen sijoittuminen alueelle (e & j arkkitehdit).

6.2 Mitoitus

Alla olevasta taulukosta ilmenee aluevarauksineen kaava-alueen pinta-alat ja kerrosalat.

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala[k-m ²]	Tehokkuus[e]
Katu.	1,1189	0	0
RM-1	4,7677	4100	0,09
RM-2	6,6813	1900	0,03
VL-1	3,5858	0	0
VL-2	1,9531	0	0
VL-3	0,309	34	0,01
VL-4	5,5902	0	0
W	7,1862	800	0,01
Yhteensä	31,1922	6834	0,022

21.1.2022

6.3 Aluevaraukset

6.3.1 Matkailupalveluiden alueet

RM-1

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa matkailua, ravintolatoimintaa, kokoustoimintaa ja majoitusta palvelevia rakennuksia ja rakenteita sekä näihin liittyviä talousrakennuksia.

Ranta-alueen rakennusten on suositeltavaa olla materiaaliiltaan ja väriykseltään yhteneväisiä.

Heimarín hotelli sekä hotellin ja rannan välinen alue on osoitettu yhdeksi rakennuspaikaksi. Rantasaunaa ja sen laajentamista varten on varattu 200 k-m². Uudelle rantaravintolalle on myös varattu 200 k-m² aivan rantaan. Rannan läheisyyteen on osoitettu 60 k-m² villan rakennusala (rm). Alueella on ollut vanhastaan rakentamista.

Hotelli Heimarín laajennus muodostuu omilla sisäänkäynneillä varustetuista yöpymisyksiköistä. Uudistettu lasiterassi avautuu nykyistä tehokkaammin ulospäin mahdollistaen toimimisen esim. ulkokonserttien lavana. Kerhola, uudistettava saapumiskatos ja linjattu ajoyhteys muodostavat uuden sisäänkäyntialueen.



Kuva 19: Hotellin ja Kerholan laajennus (e & j arkkitehdit).

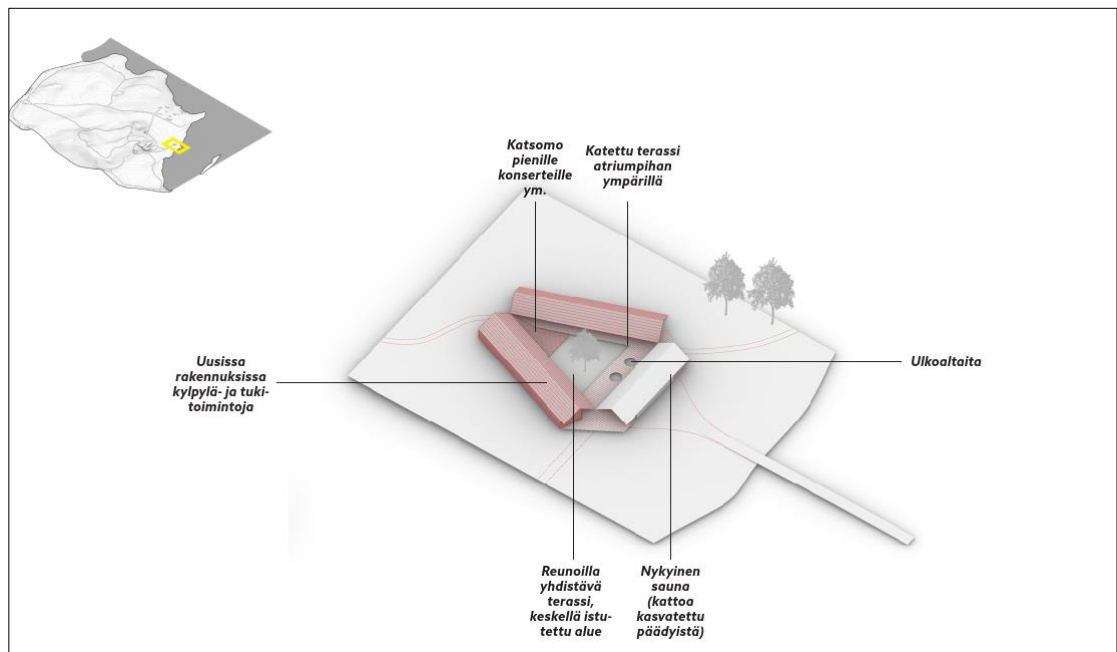
Rantaravintolaan (ra) integroidaan ravintola, venelaituri, välinevuokrausta, pukukoppeja, ym. toimintoja. Ravintola muuttuu yhtenä luuppina laiturista rakennukseksi ja terassista katokseksi. Rakennuksen päällä kulkevaa reittiä voi nousta kesät talvet tutkimaan järvimaisemaa.

21.1.2022



Kuva 20: Havainnekuva rantaravintolasta (e & j arkkitehdit oy).

Sauna- ja kylpylätoimintaa(rs) laajennetaan käyttämällä osin vanhoja rakennuksia (voidaan siirtää), ja osin uusia. Tunnelmallinen sisäpiha yhdistää rakennukset kokonaisuudeksi. Rakennusten räystäät yhdistyvät kokonaisuudeksi ottaen toisiinsa kevyesti kiinni kädestä.



Kuva 21: Havainnekuva saunasta (e & j arkkitehdit).

21.1.2022

RM-2

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa matkailua palvelevia yksittäisiä tai kytkettyjä majoitusrakennuksia yhteensä korkeintaan 21 kpl ja niitä palvelevia talous- ja huoltorakennuksia sekä rakenteita.

Rakennuksen tulee sijoittaa siten, että vältetään tarpeetonta maanpinnan muokkausta. Rakentamisen ulkopuoliset alueet tulee säilyttää luonteeltaan luonnontilaisena ja peitteellisinä.

Aluetta ei saa lohkoa erillisiksi rakennuspaikoiksi.

Hotellin etelä- ja länsipuolelle on mahdollista rakentaa villoja, jotka ovat paikkaan sidottuja mutta kuitenkin yksilöllisesti eroavia materiaali- ja muotoiluratkaisuiltaan. Kaavaratkaisu mahdollistaa 21 villan rakentamisen. Villoja ei saa erottaa omiksi rakennuspaikoikseen.

Villoja rakennettaessa maapohjan muokkaamista tulee mahdollisuuksien mukaan välttää. Villoille kulku tapahtuu hotellin vastaanoton kautta oman auton jäädessä parkkiin.



Kuva 22: Havainnekuva villoista (e & j arkkitehdit).

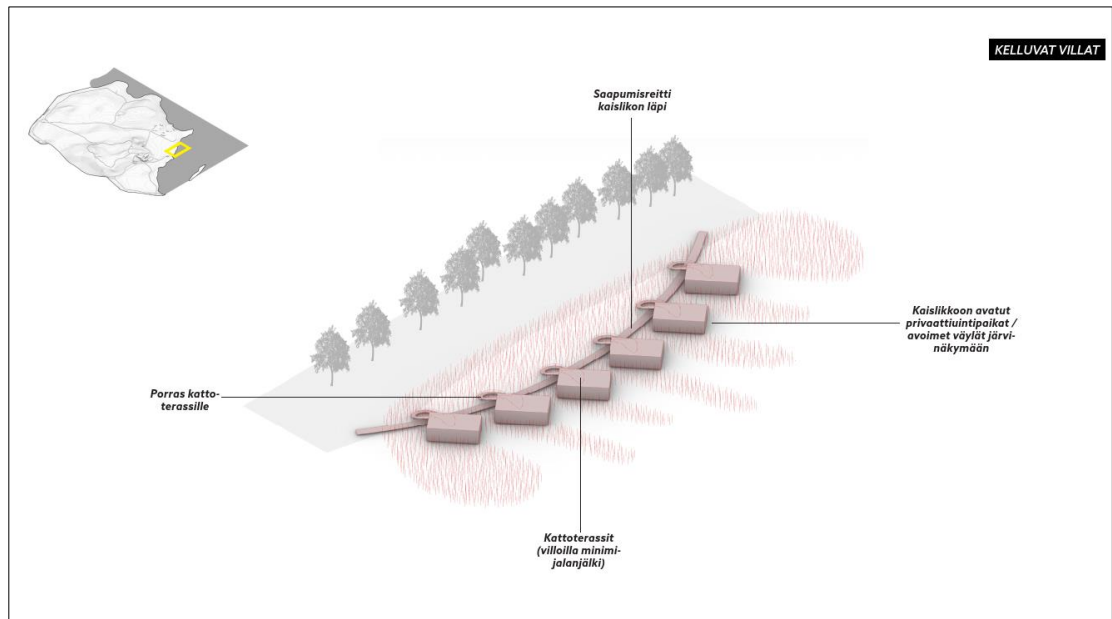
w-ra

Alueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia tai paalujen päälle sijoitettavia loma-asuntoja. Rantaviivan pengertäminen on sallittua. Kunkin alueen asuntojen lukumäärä saa olla korkeintaan 6 kpl ja rakennusoikeus 400 k-m².

Ranta-alueen etelä- ja pohjoisosan edustalle vesialueelle on osoitettu alueet yhteensä 12 kelluvalle tai paaluille sijoittuvalle loma-asunnolle(villoille). Molempien alueiden rakennusoikeus on 400 k-m².

Rakennukset / alukset on yhdistettävä keskitettyyn vesihuoltoverkostoon.

21.1.2022



Kuva 23: Periaatekuva kelluvista villoista (e & j arkkitehdit)

6.3.2 Virkistysalueet



Lähivirkistysalue.

Alueelle saa sijoittaa urheilutoimintaa palvelevia kenttiä ja rakenteita. Peltoalue tulee säilyttää avoimena ja ensisijaisesti viljeltynä.



Lähivirkistysalue.

Peltoalue tulee säilyttää avoimena.



Lähivirkistysalue.

Alueelle saa sijoittaa majoitusrakennuksen ja saunan sekä laavun.



Lähivirkistysalue.

Alueelle saa sijoittaa ulkoilureittejä sekä näköalatornin ja siihen liittyviä rakenteita.

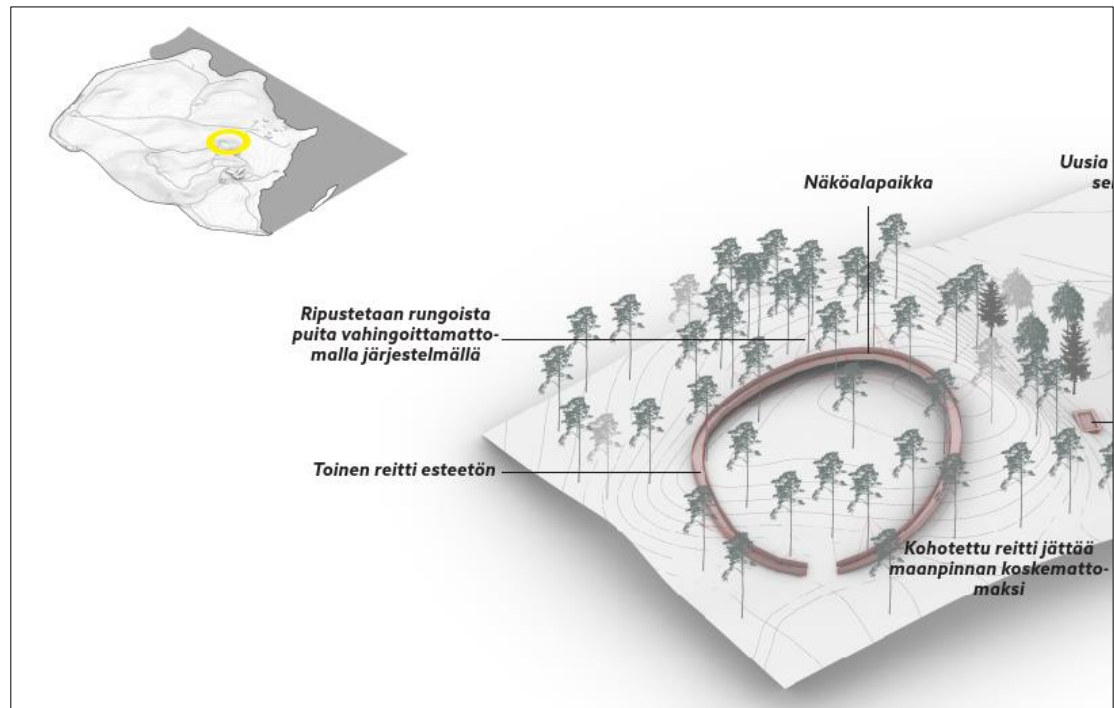
Suunnittelualueen kaakkoisosa on osoitettu VL-1 alueeksi. Alueelle on suunniteltu pelikenttiä ja pysäköintipaikka. Ranta toimii uimarantana, mikä on myös huomioitu kaavaratkaisussa.

Hotellin pohjoispuoleinen peltoalue on VL-2 kaavamerkinnän määräyksellä esitetty säilytettäväksi avoimena peltoalueena.

Katossaareen on esitetty sijoitettavaksi korkeintaan kaksi pientä 17 k-m² palviljonkimaista yhden kokonaisuuden muodostavan yöpymiskokonaisuuden. Rakentamisen tulee erityisen hyvin sopeutua maisemaan ja sulautua väriltään ympäristöön, koska saari on hyvin kapea ja rakentaminen tulee väkisin lähelle rantaa. Puustoa on myös säilytettävä mahdollisimman paljon. Leikkauksia ja pengerryksiä tulee välttää mahdollisimman paljon.

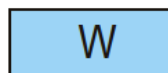
VL-4 alueeksi on osoitettu suunnittelualueen luoteisosa. Alueen korkeimmalle kohdalle on mahdollista rakentaa näköalatorni (n).

21.1.2022



Kuva 24: Näköalareitin/-paikan periaate (e & j arkkitehdit).

6.3.3 Muut alueet



Vesialue.

Osakaskunnan omistuksessa oleva vesialue on nykyisen tilanteen mukaisesti osoitettu vesialueeksi. Rannalla olevien laitureiden ja uuden rantaravintolan edustan vesialueelle on osoitettu alueen osat (w-1), joille saa sijoittaa laitureita ja muita veneilyä palvelevia rakenteita.

6.3.4 Kunnallistekniikka

Alueelle tulo tapahtuu jatkossakin Laitialantien kautta etelästä. Myös Sarvenrantien kautta voi saapua alueelle. Villoille kulku on tarkoitus tapahtua jalan sekä esim. golfkärryllä tai vastaavalla kulkuneuvolla Hotellin vastaanotosta. Autot on tarkoitus keskittää pysäköintialueille. Oheisesta kuvasta ilmenee suunniteltu liikennejärjestelmä.



Kuva 25: Liikenteen ja pysäköinnin periaate, punaisella kadut, oranssilla huolto-
reitit ja vihreällä jalankulku (e & j arkkitehdit).

Rakennukset on liitettävä keskitettyyn vesi- ja viemärijärjestelmään.

7 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

7.1 Yleistä

Kaavamuutos ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.

Voimassa olevasta yleiskaavasta poiketaan siltä osin kuin rakentamista on osoitettu Katossaareen ja vesialueelle.

Kaavaa laadittaessa on uusien aluevarausten sijoittamisella pyritty minimoimaan haitallisia vaikutuksia luontoon, maisemaan, rakennettuun ympäristöön ja ihmisiin.

7.2 Valtakunnallisten suunnittelutavoitteiden toteutuminen

7.2.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Ranta-asemakaava tukee alueen yhdyskuntarakenteen tasapainoista kehittämistä. Kehittäminen perustuu alueen vahvuuksiin ja olemassa olevaan rakenteeseen.

21.1.2022

7.2.2 Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Kaavan maankäyttöratkaisu hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Uudet rakentamisalueet sijoittuvat olevan matkailurakentamisen rakenteen läheisyyteen.

7.2.3 Tehokas liikennejärjestelmä

Suunnittelukohde sijoittuu taaja-alueen ulkopuolelle, jossa julkinen liikenne ei kulje. Suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkitystä olevaan liikennejärjestelmään.

7.2.4 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Suunniteltu rakentaminen muodostaa terveellisen ja turvallisen vapaa-alan ympäristön.

7.2.5 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Rakentamisen sijoittelulla on turvattu avoimien peltoalueiden säilyminen edelleen avoimina. Samalla alueen kulttuuriympäristöön kohdistuvat arvot säilyvät.

7.2.6 Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Ranta-asemakaavalla hyödynnetään olevaa tiestöä ja energianhuollon verkostoa.

7.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset maa- ja kallioperään

Maaperän osalta merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat vesihuollon ja tiestön rakentamisen johdosta. Itse viljojen rakentaminen on tarkoitus toteuttaa siten, että maanpintaa muokataan mahdollisimman vähän.

Vaikutukset pinta- ja pohjavesiin

Hulevesien määrä lisääntyy, kun rakentamista tulee lisää. Tämä lisää pintavesien kuormitusta. Vaikutukset ovat kuitenkin melko vähäiset, koska hulevesien määrä on pieni ja ne on mahdollista imeyttää maaperään rakennuspaikoilla.

Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle.

Vaikutukset ilmaan ja ilmastoon

Kaavassa ei ole osoitettu sellaisia uusia toimintoja, joilla olisi suoraa vaikutusta alueen ilman laatuun tai ilmastoon.

Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön

Vaikutukset kasvillisuuteen ja eläimistöön ovat vähäiset. Kaavamuuutosalue on virkistyskäytössä sekä alueella on myös harjoitettu metsätaloutta ja on siten ollut ihmisen vaikutuksen alaisena jo aiemmin. Kaava ei heikennä luonnon monimuotoisuutta, koska suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja ja ainoa luonnonarvoja sisältävä kohde säilyy.

21.1.2022

Merkittävimmät vaikutukset kasvillisuuteen kohdistuvat vesialueelle, missä joudutaan poistamaan ruovikkoa rakentamisen johdosta.

7.4 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava mahdollistaa olevan rakennuskannan laajentamisen ja uuden rakentamisen olevan rakentamisen yhteyteen ja ympärille. Kaavan toteuttamisella ei ole vaikutuksia olevaan rakennuskantaan. Kaavan toteuttamisen myötä alueelle toteutetaan ja laajennetaan jo aikaisemmin alueella olevaa lomarakentamista.

7.5 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Alue säilyy edelleen matkailukäytössä. Lomarakentaminen / majoituspaikat lisääntyvät, mikä mahdollistaa alueen edelleen kehittämisen matkailualueella ja palveluiden tarjoajana.

7.6 Vaikutukset liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen

Rakentaminen kytkeytyy olevaan tiestöön, joka kestää odotettavissa olevan liikennemäärien kasvun. Kaavalla on osoitettu uutta toimintaa, joka aiheuttaa matkatoimintojen kasvun lähes kolminkertaiseksi alueella.

Laitialantien ja valtatie risteyksessä etelästä tultaessa ryhmittäytymiskaista ja pohjoisesta tultaessa ohitus mahdollisuus. Lisääntyvä liikenne ei siten aiheuta liikenneturvallisuuden tai liikenteen sujuvuuteen heikkenemistä.

7.7 Vaikutukset luonnonmaisemaan

Rannan uudet rakennukset eivät pyri ensisijaisesti pienuuteen, vaan luomaan laadukasta avomaisemaa ympärilleen. Yhdistämällä rakennuksiin eri toimintoja vältetään rannan täyttyminen visuaalisesti häiritsevistä irrallisista rakennelmista. Sijoittelussa hyödynnetään rannan puuvyöhykkeiden ja olemassa olevien rakennusten suojaavat vaikutukset huomioiden katselupisteen liikkuminen pitkin laivaväylää.

Kelluvien villojen kohdalla tavoitellaan ”kaikki voittaa” -tilannetta. Rannan kaislikko säilytetään kelluvien rakennusten ympärillä niin maisema-, ja ympäristötekijänä, kuin myös villa-asiakkaille yksityisyyttä ja kokemuksellisuutta luovana elementtinä.

Merkittävä uusi rakentaminen sijoittuu metsäiselle peitteiselle alueelle. Tältä osin maisemamuutokset ovat melko paikallisia. Luonnonmaisemassa merkittävimmät muutokset tapahtuivat Katossaareissa sekä mantereella rantaa-alueella, johon on sijoitettu uutta rakentamista. Ranta-alueella on jo ennestään rakentamista sekä muuta toimintaa, joten ranta-alueen maisemamuutokset painottuvat ruovikkoalueille pohjois- ja eteläosaan.

Katossaari on kokonaisuudessaan rakentamaton. Katossaaren rakennusmassat ovat pienet mutta saaren kapeudesta johtuen rakentaminen tulee väkisin lähelle rantaa, minkä johdosta uudisrakentaminen tulee näkymään järvimaisemassa melko laajalle varsinkin pohjoisen suunnasta katsottuna.

Jatkosuunnittelussa tärkeitä teemoja tulevat olemaan rantamaisemaan sopivat julkisivumateriaalit, sekä biofilia (rakennusten päälle kasvavat kasvit), joilla vaikutuksia maisemaan voidaan pienentää.

21.1.2022



Kuva 26: Havainnekuva järveltä katsottuna. (e & j arkkitehdit).

7.8 Taloudelliset vaikutukset

Ranta-asemakaavan toteuttaminen on maanomistaja vastuulla. Kaavan toteuttamisen suoranaiset vaikutukset tulevat ainoastaan maanomistajille.

Kaavan toteuttaminen ja matkailun harjoittaminen luo uusia työpaikkoja ja hyvinvointia alueelle.

Kaupunki hyötyy ainakin ansio – sekä kiinteistöverotulojen kautta, jotka tulevat kasvamaan.

7.9 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla on vaikutusta yleiseen virkistyskäyttöön, koska alueelle on tarkoitus toteuttaa uusia palveluita mutta alueella oleva frisbee-golf rata joudutaan vähintään siirtämään toiseen kohtaan. Vaikutusten voidaan katsoa olevan positiivinen. Kaava ei toteutuessaan heikennä alueen sosiaalisen ympäristön turvallisuutta.

Vaikutukset viihtyvyyteen

Suunnittelualueen maankäyttö on ollut matkailu jo vuosikymmeniä, joten siihen ei ole tehty oleellisia muutoksia. Alueen palvelut tulevat parantumaan ja monipuolistumaan, mikä parantaa ihmisten viihtyvyyttä.

Toisaalta on myös mahdollista, että lisääntyvä kävijämäärä myös aiheuttaa häiriötä lähialueen asukkaille ja lomalaisille.

Vaikutukset terveyteen

Uudet asumiseen tarkoitetut alueet on osoitettu siten, että se eivät sijoitu melu-alueelle. Alueella ei ole muutakaan ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa. Kaavan toteuttamisesta ole vaaraa ihmisten terveydelle.

21.1.2022

7.10 Vaikutukset kulttuuriperintöön

Kaavalla ei ole vaikutusta kulttuuriperinnön säilymiseen.

8 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavamääräykset ovat liitteenä. Yleismääräyksissä on ohjeet jäte- ja vesihuollosta ja metsänkäsittelystä sekä yleisiä ohjeita rakentamiseen vaikuttavista seikoista.

9 TOTEUTTAMINEN

Kaavaa voidaan alkaa toteuttaa kokonaisuudessaan välittömästi kaavan saatua lainvoiman. Osittain kaava voidaan jo yleiskaavan perusteella toteuttaa ennen kuin ranta-asemakaavan on saanut lainvoiman.

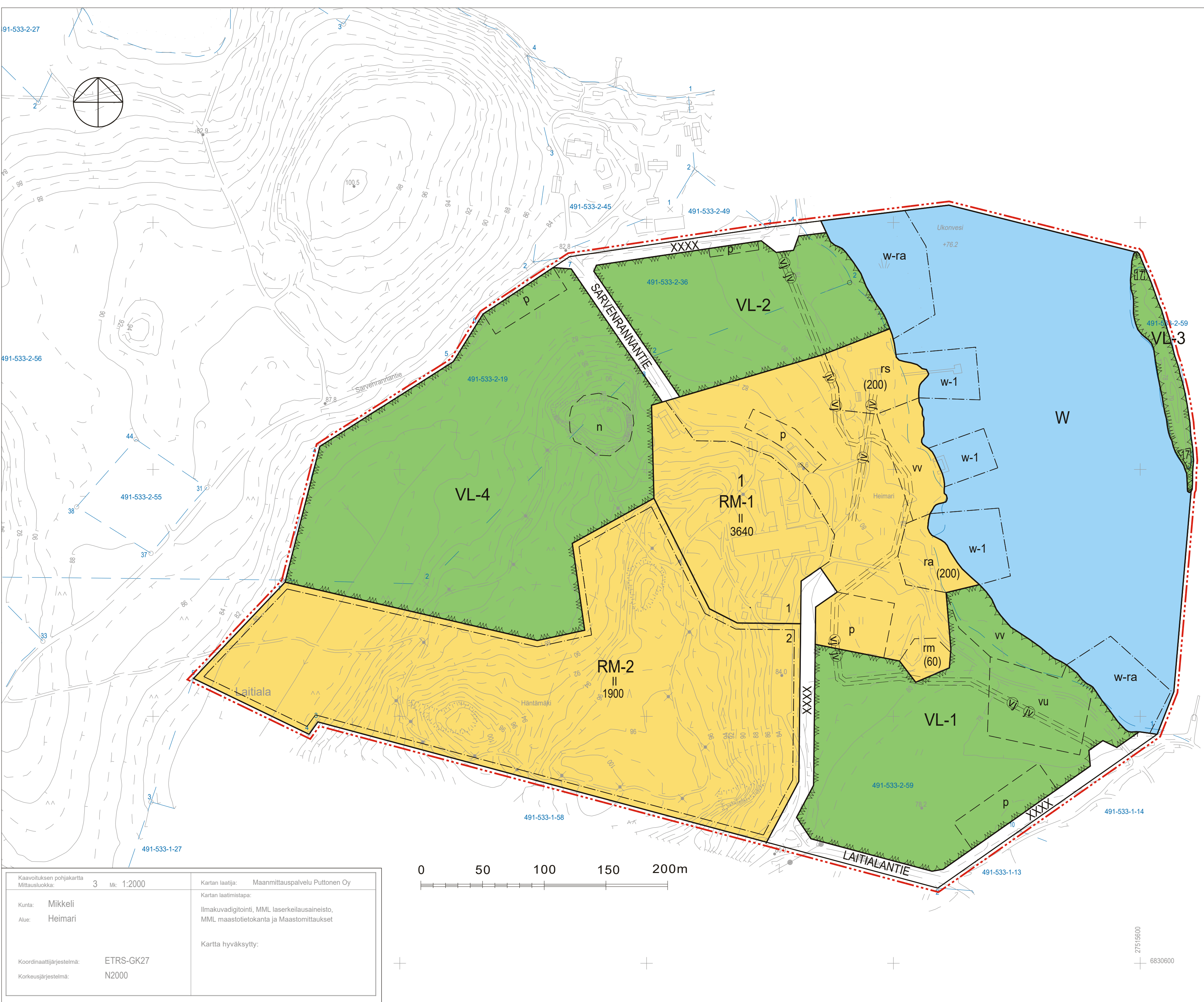
Mikkelin kaupunki valvoo alueen toteuttamista.

Kuopiossa 21.1.2022

FCG Finnish Consulting Group Oy



Timo Leskinen, DI



KaaVoituksen pohjakartta Mittausluokka: 3 M: 1:2000		Kartan laatija: Maanmittauspalvelu Puttonen Oy	
Kunta: Mikkel Alue: Heimari		Kartan laatimistapa: Ilmakuvadigitointi, MML laserkeilausaineisto, MML maastotietokanta ja Maastomittaukset	
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK27 Korkeusjärjestelmä: N2000		Kartta hyväksytty:	

VL-1	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET: Lähivirkistysalue. Alueelle saa sijoittaa urheilutoimintaa palvelevia kenttiä ja rakenteita. Peltoalue tulee säilyttää avoimena ja ensisijaisesti viljeltynä.
VL-2	Lähivirkistysalue. Peltoalue tulee säilyttää avoimena.
VL-3	Lähivirkistysalue. Alueelle saa sijoittaa majoitusrakennuksen ja saunan sekä laavun.
VL-4	Lähivirkistysalue. Alueelle saa sijoittaa ulkoilureittejä sekä näköalatornin ja siihen liittyviä rakenteita.
RM-1	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa matkailua, ravintolatoimintaa, kokoustoimintaa ja majoitusta palvelevia rakennuksia ja rakenteita sekä näihin liittyviä talousrakennuksia. Ranta-alueen rakennusten on suositeltavaa olla materiaalliltaan ja värikytkseltään yhteneviä.
RM-2	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa matkailua palvelevia yksittäisiä tai kytkettyjä majoitusrakennuksia yhteensä korkeintaan 21 kpl ja niitä palvelevia talous- ja huoltorakennuksia sekä rakenteita. Rakennuksen tulee sijoittaa siten, että vältetään tarpeetonta maanpinnan muokkausta. Rakentamisen ulkopuoliset alueet tulee säilyttää luonteeltaan luonnontilaisena ja peitteellisinä. Aluetta ei saa lohkoa erillisiksi rakennuspaikoiksi.
W	Vesialue. 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
1	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
LAITIALANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1900	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
(60)	Osa-alueelle sallittu rakennusoikeuden osuus kerrosalaneliömetreinä rakennuspaikalle määrätystä kokonaisrakennusoikeudesta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
rs	Alueen osa, jolle saa sijoittaa rantasauan sekä sitä tukevia toimintoja sekä rakenteita.
n	Alueen osa, jolle saa sijoittaa näköalatornin ja sitä palvelevia rakenteita.
ra	Alueen osa, jolle saa sijoittaa ravintolan.
rm	Alueen osa, jolle saa sijoittaa matkailutoimintaa palvelevan majoitustilan.
vu	Alueen osa, jolle saa sijoittaa pelikenttiä ja niitä palvelevia rakenteita.
w	Alueen osa, jolle voi sijoittaa uimarantaa palvelevia rakennuksia ja rakenteita.

MIKKELIN KAUPUNKI HEIMARIN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee tiloja 491-533-2-59, 2-36 ja 2-19 sekä vesialuetta.

Ranta-asemakaavalla muodostuvat kortteli 1, vesi-, lähivirkistys- sekä katualueet.

w-1	Alueen osa, jolle saa sijoittaa laitureita ja muita veneilyä palvelevia rakenteita.
w-ra	Alueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia tai paalujen päälle sijoitettavia loma-asuntoja. Rantaviivan pengertäminen on sallittua. Kunkin alueen asuntojen lukumäärä saa olla korkeintaan 6 kpl ja rakennusoikeus 400 k-m². Ohjeellinen pysäköimispaikka.
p	
IV	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

YLEISMÄÄRÄYKSET:
Hulevedet tulee imeyttää maaperään riittävän etäällä rantaviivasta. Tarvittaessa laajoen läpäsämättömien alueiden hulevesiä tulee viivästyttää ennen imeyttämistä maaperään.

Rakennukset on liitettävä keskitettyyn vesi- ja viemäriverkostoon. Maanomistaja vastaa alueensa sisäisen kunnallistekniikan suunnittelusta ja rakentamisesta sekä käyttö- ja hoitokustannuksista. Kaavan toteuttamisvastuu kadun ja alueen osalta on maanomistajalla tai -haltijalla.

Kuopiossa 21. tammikuuta 2022

Timo Leskinen
DI

Mikkelin kaupunginvaltuusto on kokouksessaan _____.202_ ____ §:n kohdalla hyväksynyt tämän asemakaavan.

Mikkelissä _____. 202_.

MIKKELIN KAUPUNKI HEIMARIN RANTA-ASEMAKAAVA	5105	Nähtävillä (luonnos) (ehdotus)
		Valtuusto
FCG		Suunnitteluala, työnumero ja piirustuksen numero 1:2000
FCG Finnish Consulting Group Oy Microkatu 1, PL 1199, 70211 Kuopio Puh. 01040990 www.fcg.fi		YKS 585094-P43718 901
Tiedosto Q:\kuo\p437\p43718_Mikkeli_Heimarin_rantaasemakaava\C_suunnittelu\C2_työkuvat TIEDOSTO Heimari_AK_GK27.dwg		
Päiväys 21.1.2022 Pääsuunn. Timo Leskinen Hyv.		Suunn./Piirt. Lilian Savolainen/LSa Tarkastaja Yhteyshenkilö Timo Leskinen
		A S