

5108



MIKKELI

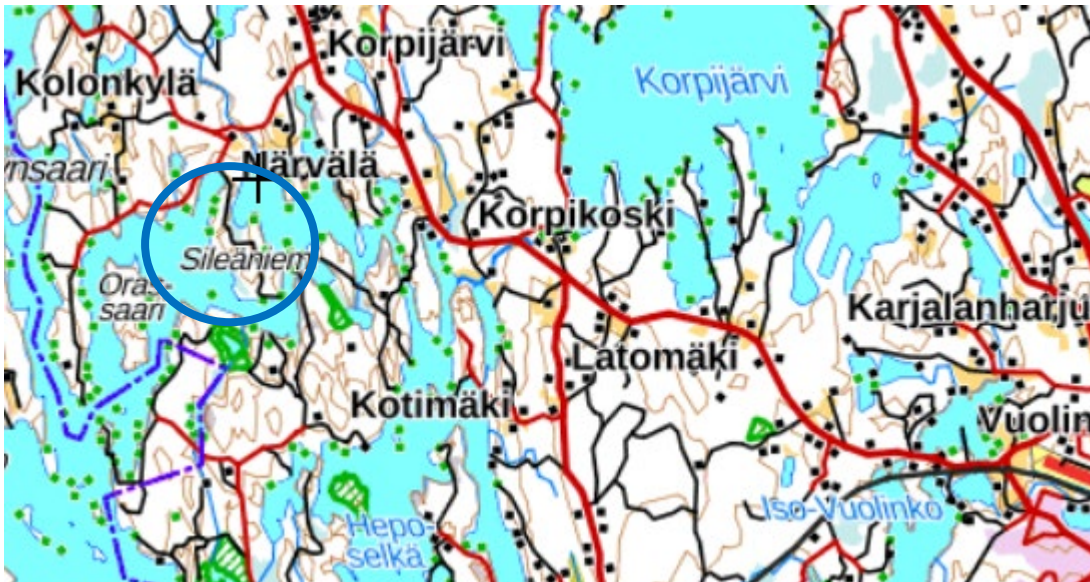
Kilpuinsaaren ranta-asetakaava ja Korteniemen ranta-asetakaavan muutos.

Koskee tiloja Salakkaniemi 491-436-2-69 ja Korteniemi II 491-436-2-78

RANTA-ASEMAKAAVAN JA RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Vireille tulosta ilmoitettu	2.6.2022
Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt	20.9.2022 §122
Nähtävillä	5.10.-7.11.2022
Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt	
Lainvoimainen	

MliDno-2022-2721 (10 02 03)



Alueen sijainti.

RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Suunnittelualueet kuuluvat Korpiljärvi, Yläne, Puulavesi ym. vesistöjen rantaosayleiskaavaan sekä Otavan osayleiskaavan muutokseen, joka on hyväksytty 10.3.2008. Korteniemen tilalla on 14.12.1998 hyväksytty Korteniemen ranta-asetakaava.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alueista Salakkaniemen tilaan kuuluva Kilpuinsaari on Puulaveden Likoselällä ja Korteniemen tilan muutettava rantakaava-alue Purunlahdessa. Alueet ovat noin 15 kilometriä luoteeseen Mikkelin keskustasta.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan työnimenä on ”Kilpuinsaaren ranta-asetakaava ja Korteniemen ranta-asetakaavan muutos, tilat Salakkaniemi 491-436-2-69 ja Korteniemi II 491-436-2-78”. Kaavan muutoksen tarkoituksena on laatia Kilpuinsaaren ranta-asetakaava ja siirtää saarella oleva toinen rakennuspaikka Korteniemen ranta-asetakaava-alueelle.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Hanke tuli vireille, kun kaavan laatijan toimesta naapurialueiden maanomistajia ja muitakin osallisia lähetti kirjelmän 2.6.2022 liitteineen. OAS:sta ja luonnoksesta kaavan muutokseksi osallisilla oli mahdollisuus antaa lausunto tai esittää mielipiteensä 29.7.2022 mennessä; aikaa jatkettiin 18.8.2022 saakka. Ne otetaan huomioon mahdollisuuksien mukaan ehdotusta laadittaessa; ehdotusvaiheessa kuullaan myös osallisia.

Annetuista lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista kaavan laatija antaa vastineen.

2.2 Kilpuinsaaren ranta-asemakaava ja Kortenien ranta-asemakaavan muutos

Suunnittelualue käsittää Salakkaniemen tilaan kuuluvalla Kilpuinsaarella ranta-asemakaavan laatimisen sekä Kortenien tilaan kuuluvan Kortenien ranta-asemakaavan muuttamisen niin, että sen M-1 alueelle siirretään Kilpuinsaaresta toinen rakennuspaikka (RA).

Saarella oleva siirrettävä rakennuspaikka muutetaan M-1 alueeksi.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaavamutoksen hyväksymispäätös on lainvoimainen.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun oloista

3.1.1 Alueiden yleiskuvaus

Voimassa olevassa yleiskaavassa Kilpuinsaarella on loma-asuntoalue (RA/2). Kilpuinsaarella oleva siirrettävän rakennuspaikan rakennukset ovat purkukuntoisia. Lomarakennus, 40 k-m², 1960- luvulla rakennettu, on lautarakenteinen, kuin myös 1970- ja 1980- luvuilla rakennetut 6 k-m²:n sauna, 5 k-m²:n suuruinen aitta ja 6 k-m²:n suuruinen puuliiteri ovat purkukuntoisia. Saaren koko on n. 1,4 ha ja saareen jää yksi n. 0,4 ha suuruinen rakennuspaikka rakennuksineen. Muu osa saaresta merkitään M-1 alueeksi. Alueella on maisemallisesti hieno mäntyvaltainen metsä.

Kortenien alueen yleiskaava on ranta-asemakaavan mukainen. Ranta-asemakaavassa on kahdeksan rakennuspaikkaa ja yksi aikaisemmin lohkottu rakennuspaikka eli yhteensä yhdeksän rakennuspaikkaa. Kaavan muutos tarkoittaa 3,5 rakennuspaikan lisääntymisen 3,8 rakennuspaikkaan rantakilometriä kohden. Purunlahden rakennuspaikan viereinen alue on mänty- koivuvaltaisia talousmetsiä; alue merkitään ranta-asemakaavan mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi (M-1).



Kilpuinsaari. Purettavien rakennusten sijainti.

Ilmakuvat suunnittelualueista.



Purunlahti. Siirron kohde, rakennuspaikkaa sijainti.



Kuva 1. Kilpuinsaaren purettavat rakennukset ovat lähellä rantaviivaa. Rakennukset näkyvät veneväylälle kuin majakka!



Kuva 2. Purettava lomarakennus Kilpuinsaassa.



Kuva 3. Kilpuinsaaren eteläosassa olevan RA- rakennuspaikan lomarakennus.

.3.1.2. Ympäristön tila, luonnonympäristö

Luonnonolot

Molemmilla alueilla on mäntyvaltaista sekametsää. Siirrettävällä alueella on jonkin verran lehtipuita, lähinnä koivuja, mutta ei pystyyn kuolleita puita. (kts. Ranta-asemakaavan M-1 alueen kaavamääräys).



Kuva 4. Rakennuspaikan keskeltä luoteeseen päin. Rakennuspaikka sijaitsee Purunlahdessa, maisemallisesti suojaisessa paikassa verrattuna siirrettävään rakennuspaikkaan.



Kuva 5. RA- rakennuspaikan ranta-alue on osoitettu keltaisella viivalla Purunlahdessa. Peitteinen rantapuusto; mänty- ja koivuvaltaista metsää.

Vesistöt ja vesitalous

Alueet rajoittuvat Puulaveden rantaan. Talousvesi saadaan rakennettavasta omasta kaivosta.

Maa- ja metsätalous

Siirrettävän loma-asuntoalueen RA/2 toinen rakennuspaikka liitetään viereiseen maa- ja metsätalousalueeseen (M-1).



Kuva 6. RA- rakennuspaikan keskeltä, tieltä kuvattuna.

Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Kilpuinsaaressa (n. 1,4 ha) on kaksi lomarakennusta, joista toinen siirretään kaavamuutoksella Purunlahteen. Tieyhteys on siirron kohteena olevan alueen vieressä.

Palvelut

Palvelut saadaan Mikkelistä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueen toteuttaminen tuo rakennusalan työmahdollisuuksia alueelle.

Tekninen huolto

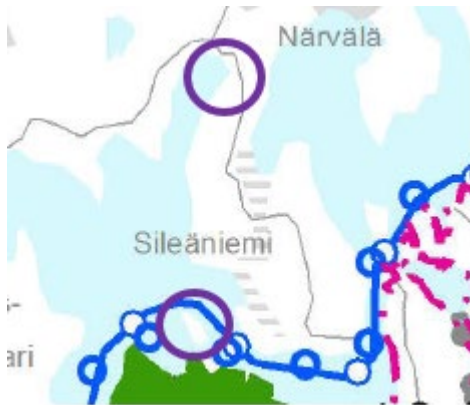
Talousvesi saadaan rakennettavasta kaivosta. Harmaat jätevedet imeytetään voimassa olevien määräysten mukaisesti.

3.1.3. Maanomistus

Kaavoitettavan alueen omistavat yksityiset maanomistajat.

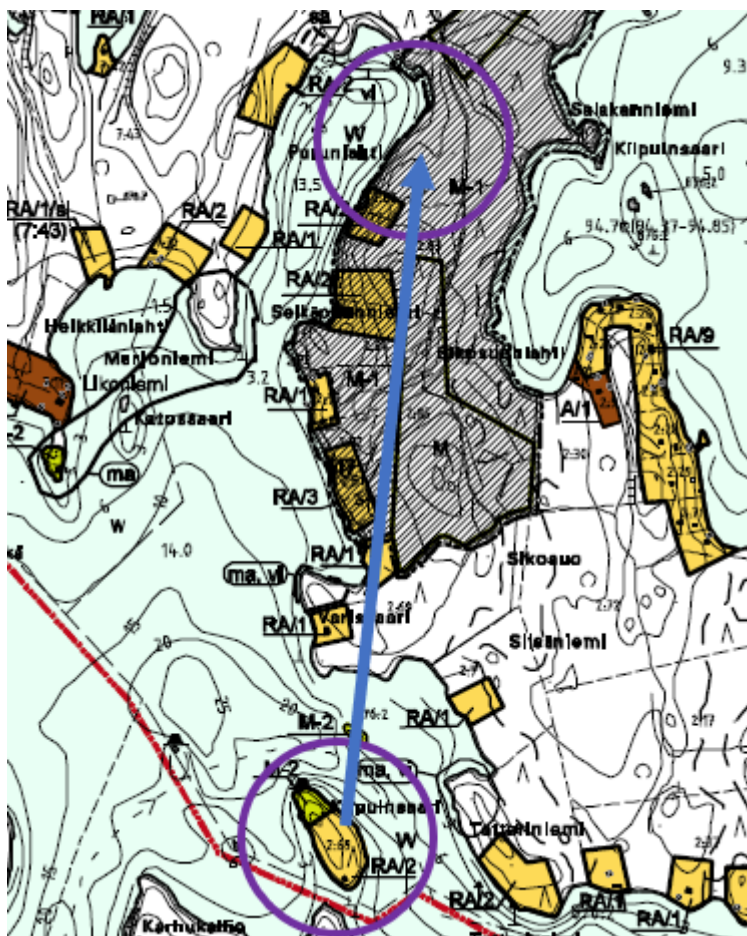
3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Maakuntakaavassa ei ole merkintöjä taikka määräyksiä suunnittelualueelle. Kilpuinsaaren pohjois-itäpuolella on veneväylä; Puulan venereitit (vv. 3.200).



Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä.

3.2.2. Yleiskaavassa suunnittelualueella on loma-asuntoalueita (RA/2 ja RA/1) sekä M-1 alueita.



Ote rantaosayleiskaavasta.

Yleiskaavassa on Kilpuinsaaressa loma-asuntoalue (RA/2) ja maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-2) ja rasteroitu Kortenien ranta-asetakaava-alue Purunlahden alueella. Rakennuspaikan siirto merkitty sinisellä nuolella.

3.3. Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- yleiskaavan on hyväksytty 10.3.2008 ja tullut voimaan 26.6.2008.
- Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.5.2017, tullut voimaan 1.7.2017.
- OAS 9.5.2022 ja luonnos 27.5.2022 ranta-asetakaava ja ranta-asetakaavan muutos.
- Kilpuinsaaren ranta-asetamakaavaehdotus ja Kortenien ranta-asetakaavan muutosehdotus 5.9.2022.

4. RANTA-ASEMAKAAVAN JA RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Kaavan suunnittelun tarve

Kaavojen laatimiseen on ryhdytty maanomistajien aloitteesta saada siirrettyä Kilpuinsaaressa olevan purkukuntoisen lomarakennuksen rakennuspaikka ja rakennusoikeus Purunlahteen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan laatija on kirjelmällään 2.6.2022 on kuullut alueen maanomistajia sekä pyytänyt ao. viranomaisien lausunnon OAS:sta ja luonnoksesta 29.7.2022 mennessä; aikaa jatkettu 18.8.2022 saakka. Ehdotus oli nähtävänä x.x. —x.x.2022 välisen ajan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat naapurikiinteistöjen omistajat ja haltijat, laitokset, yritykset, pelastuslaitos, rakennusvalvonta, yhdyskuntateknikka, Mikkelin seudun ympäristöpalvelut, kaupunkikehityslautakunta, kaupunginhallitus, ELY-keskus, Riihisaari-Savonlinnan museo/ Etelä-Savon alueellinen vastuumuseo, Etelä-Savon maakuntaliitto ja Järvi-Suomen Energia Oy.

4.3.2 Vireille tulo

Kaavahanke tuli vireille 2.6.2022, kun kaavanlaatija lähetti kirjelmän sekä OAS:n ja luonnoksen osallisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kuten kohdassa 2.1 Kaavaprosessin vaiheet. Kaavahankkeen edotusvaiheesta ilmoitetaan osallisille Maankäyttö ja kaupunkirakenne- yksikön toimesta. Osallisille varataan 30 pv aikaa esittää lausuntonsa sekä muistutuksensa.

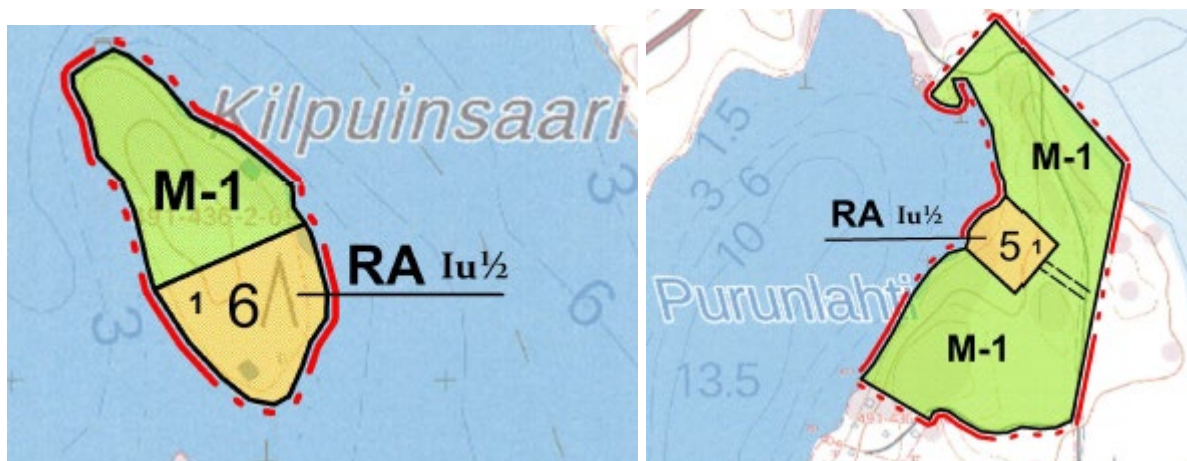
4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään tarvittaessa kaavaprosessin aikana.

4.4 Yleiskaavan muutoksen tavoitteet

4.4.4 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Lähtökohtana on laatia ranta-asetakaava Kilpuinsaareen ja siirtää siellä olevan lomarakennuksen rakennusoikeus Purunlahteen, jossa muutetaan Kortenien ranta-asetakaavaa.



Luonnokset; ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin edustajat ovat suhtautuneet myönteisesti kaavahankkeeseen.

Maanomistajien tavoitteet

Maanomistajien tavoitteena on saada hyväksyttyä ja toteutettua esitetty ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos.

4.4.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

OAS- ja luonnosvaiheen jälkeen tavoitteita tarvittaessa tarkennetaan.

4.4.6 Kaavan ratkaisun valinta ja perusteet

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

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

4.4.7 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kuten kohdassa 2.1.

5. RANTA-ASEMAKAAVAN JA RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualueelle muodostuu Kilpuinsaareen yksi (RA) rakennuspaikkaa sekä maa- ja metsätalousaluetta (M-1). Kilpuinsaaresta toinen rakennuspaikka muutetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M-1). Purunlahteen siirretään ja merkitään RA- rakennuspaikka ja sen lähialue maa- ja metsätalousalueeksi (M-1).

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen rakennuspaikkojen määrä ei lisäännä, joten alueen mitoitus ei muutu voimassa olevaan yleiskaavaa verrattuna. Rakennuspaikkojen kerrosala määrä on Kortenien ranta-asemakaavan mukainen. Rakennuspaikkojen määrä Kortenien rantakaava-alueella lisääntyy 3,5:stä 3,8:aan rakennuspaikkaan rantakilometriä kohden. Mitoitus on edelleen mitoitusnormien mukainen.

Suunnittelualueet	pinta-ala, ha	rakennusoikeus krs-m2
<i>Kortenien ranta-asemakaavan muutos</i>		
Kortteli 5, rakennuspaikka 1	0,70	80 (loma-asunto) +140 (talousrakennukset)
M-1 alue	<u>3,10</u>	<u>0</u>
	3,80	80 + 140
<i>Kilpuinsaaren ranta-asemakaava</i>		
Kortteli 6, rakennuspaikka 2	0,40	80 (loma-asunto) +140 (talousrakennukset)
M-1, Purunlahdessa	<u>1,0</u>	<u>0</u>
	1,40	80 + 140

Palvelut

Kaavassa ei ole esitetty palveluja; ne saadaan Mikkelistä.

5.1 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet

Voimassa olevassa yleiskaavassa, pienessä Kilpuinsaassa oleva toinen purkukuntainen lomarakennus talousrakennuksineen on tarkoituksenmukaista korvata uudella lomarakennuksella Purunlahteen siirrettävällä rakennuspaikalla. Kortenien ranta-asemakaavan mitoitus lisääntyy 3,5 rakennuspaikasta 3,8 rakennuspaikkaan rantakilometriä kohden, joten se täyttää rantarakentamiselle asetetut mitoitusnormit. Siirron kohteena oleva alue puolestaan soveltuvat niin maastonsa kuin myös rannan laadun ja ympäristönsä puolesta hyvin rakentamisalueeksi. Alueelle ei ole muun muassa ranta-asemakaavamääräyksiensä tarkoittamia pystyyn kuolleita puita. Kaavamääräyksiensä mukaan rakennusten tulee olla rakenteeltaan, ulkomateriaaliltaan, väritykseltään ja muodoltaan luonnonympäristöön sopivia. Rakennusten etäisyys rantaviivasta määräytyy rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Kaavan toteutusta ohjaa kaavamääräykset ja valvoo rakennusvalvonta rakennuslupien yhteydessä. Siirrettävällä rakennuspaikalla Kilpuinsaassa olevat rakennukset on purettava ennen uuden lomarakennuksen rakennuslupan myöntämistä.

5.2 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Alueella on kaksi uutta korttelialuetta (RA).

5.2.2 Muut alueet

Muut alue ovat maa- ja metsätalousaluetta (M-1).

5.3 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ihmisen elinoloihin kohdistuvat vaikutukset ja sosiaaliset vaikutukset (asukkaiden arkielämän laatu, terveys, turvallisuus ja viihtyisyys, erityisryhmät). Ei merkittävää vaikutusta. Saassa olevan loma-asunnon käyttäminen on huomattavasti hankalampaa kuin mantereella olevan loma-asunnon käyttäminen.

Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset (pinta- ja pohjavedet, maaperä, vesistöt, luonnon monimuotoisuus, luonnonvarat, kasvillisuus, eläimistö, ilma, melu). Ei merkittäviä taikka haitallisia vaikutuksia. Vesi- ja jätevesihuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset (väestön määrä, ikärakenne, työllisyys, palvelut, taajamarakenteen leviäminen). Ei merkittävää vaikutusta voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

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

Kaavan toteutuminen ei lisää autoliikennettä suunnittelualueella. Tieyhteys rakennuspaikoille on valmiina. Veneliikenne pienenee, kun saaresta poistuu toinen lomarakennuksen rakennuspaikka.

Kulttuuri ja muut vaikutukset (rakennuskulttuuri, maisema- ja kaupunkikuva, kulttuuripalvelujen tarjonta). Kaavalla ei ole kulttuurisia vaikutuksia. Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä.

Taloudelliset vaikutukset (yhdyskuntatekniset ja teiden rakennuskustannukset, talonrakennuskustannukset, palvelujen järjestäminen). Kaavamukaisella rakentamisella on taloudellisia vaikutuksia.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot, maisemarakenne, maisemakuva

Ei merkittäviä vaikutuksia. Saaren rannasta poistetaan vesistöltä ja veneväylältä näkyvältä paikalta lomarakennus talousrakennuksineen. Siirron kohteena oleva alue on tavanomaista talousmetsää; alue ei ole maisemallisesti merkittävä alue, eikä alueella ole sellaisia luonnonoloihin tai rantamaisemaan liittyviä erityisarvoja, jotka olisivat siirron esteenä.

Vesistöt ja vesitalous

Vesistön tila ei muutu; jätevesiä ei johdeta vesistöön.

Maa- ja metsätalous

Ranta-asetakaavalla poistuva rakennuspaikka liitetään viereiseen maa- ja metsätalousalueeseen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ei muita merkittäviä vaikutuksia kuin, että veneliikenne vähenee.

5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavakartassa olevat kaavamääräykset ja merkinnät noudattavat voimassa olevan ranta-asetakaavan ja ympäristöministeriön merkkipäätöksen mukaisia kaavamääräyksiä.

6. YLEISKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Yleiskaava toteutuu maanomistajien aikataululla

Mikkelissä 6.9.2022.

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

Alpo Leinonen

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

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 9.5.2022.
2. Luonnos yleiskaavan muutoksesta 27.5.2022.
3. Vastine 24.8.2022 OAS:sta ja luonnoksesta annetuista lausunnoista
4. Kilpuinsaaren ranta-asetakaavaehdotus ja Kortenien ranta-asetakaavan muutosehdotus 5.9.2022.
5. Vastine kaavaehdotuksesta ja kaavan muutoksesta annettuihin lausuntoihin 6.9.2022.

**RANTA-ASEMAKAAVAN LAATIMINEN TILALLE SALAKKANIEMI 491-436-2-69
JA KORTENIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS TILALLE KORTENIEMI
II 491-436-2-78**

MliDno-2022-2721

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS) 9.5.2022, täydennetty 6.9.2022.

MIKÄ ON OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA?

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan tulee kaavoitustyöhön sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla.

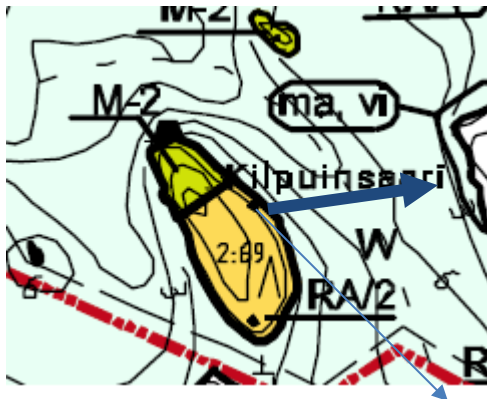
MISSÄ JA MITÄ ON SUUNNITTEILLA?

Suunnittelualueet sijaitsevat Puulaveden Likoselän Kilpuinsaaressa ja Purunlahdessa.

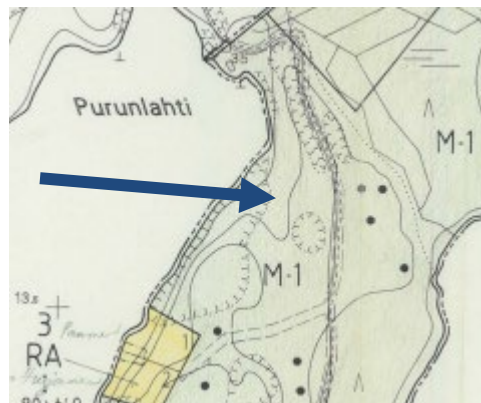
Kilpuinsaaressa tilalla Salakkaniemi on yleiskaavassa maa- ja metsätalousaluetta, jonka rakennusoikeus on käytetty tai siirretty muualle (M-2) sekä loma-asuntoalue (RA/2), jolle saa muodostaa kaksi yhden asunnon käsittävää lomarakennuspaikkaa. RA/2 alueella on kaksi lomarakennusta talousrakennuksineen. Kilpuinsaareen laaditaan ranta-asemakaava, johon merkitään loma-asuntojen korttelialueelle yksi lomarakennuksen rakennuspaikka (RA) ja muu osa saarta maa-metsätalousalueeksi (M-1).

Kilpuinsaaressa oleva toinen, 40 km²:n suuruinen lautarakenteinen, 1960- luvulla rakennettu lomarakennus ja 1970- ja 1980- luvuilla rakennetut, lautarakenteiset, yhteensä 17 k-m²:n suuriset kolme talousrakennusta ovat myös purkukuntoisia. Rakennuspaikan rakennusoikeus halutaan siirtää Korteniemen ranta-asemakaavan Purunlahden ranta-alueelle.

Purunlahdessa tilalla Korteniemi II on Korteniemen ranta-asemakaavassa loma-asuntojen korttelialueita (RA) ja maa- ja metsätalousaluetta (M-1). Yleiskaavassa suunnittelualue on M-1-aluetta Kaavamääräys: Maisemallisesti merkittävä alue. Alueella ei saa suorittaa avohakkuita. Alueella esiintyvää lehtipuustoa tulisi suosia ja pystyyn kuolleiden puiden hävittämistä tulee välttää.



Kilpuinsaari, tilaa Salakkaniemi, siirrettävä rakennuspaikan alue.



Purunlahden alue, tilaa Korteniemi II, siirron kohde

MIHIN SUUNNITTELULLA PYRITÄÄN?

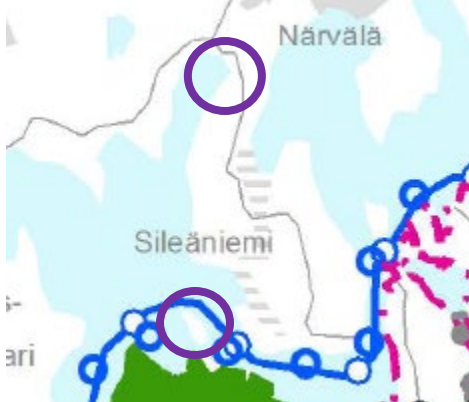
Kilpuinsaaren toisen, purettavan loma-asunnon rakennuspaikan rakennusoikeus siirretään Purunlahteen. Siirto toteutetaan laatimalla Kilpuinsaareen ranta-asemakaava sekä muuttamalla Korteniemen ranta-asemakaava; kuten yllä on kuvattu. Pieneen (n. 1,4 ha) Kilpuinsaareen jää vain yksi lomarakennus sen etelärannalle.

MITÄ SUUNNITELMIA TAUSTALLA?

Maakuntakaava

Alue kuuluu 4.10.2010 hyväksyttyyn Etelä-Savon maakuntakaavaan sekä 1. (3.2.2016) ja 2. (12.12.2016)

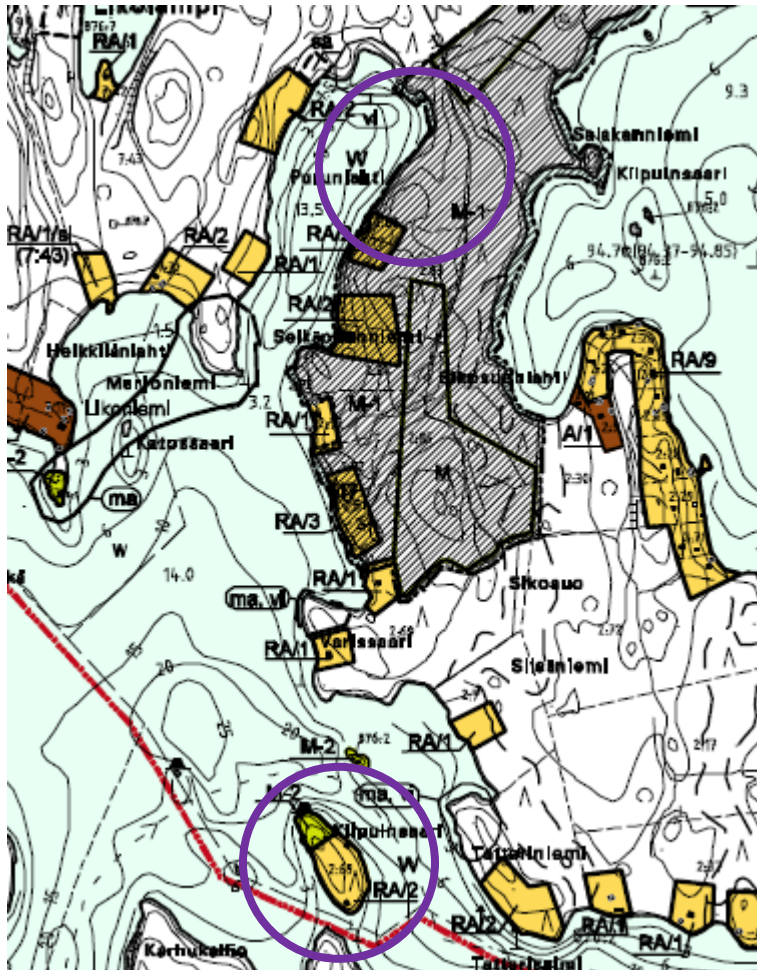
vaihemaakuntakaavaan. Maakuntakaavassa ei ole suunnittelualueella merkintöjä taikka määräyksiä. Kilpuinsaaren pohjoispuolella on veneväylä (Puulan venereitit vv 3.200).



Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueet: Kilpuinsaari on etelämpänä ja Purunlahti pohjoisempana.

Yleiskaava

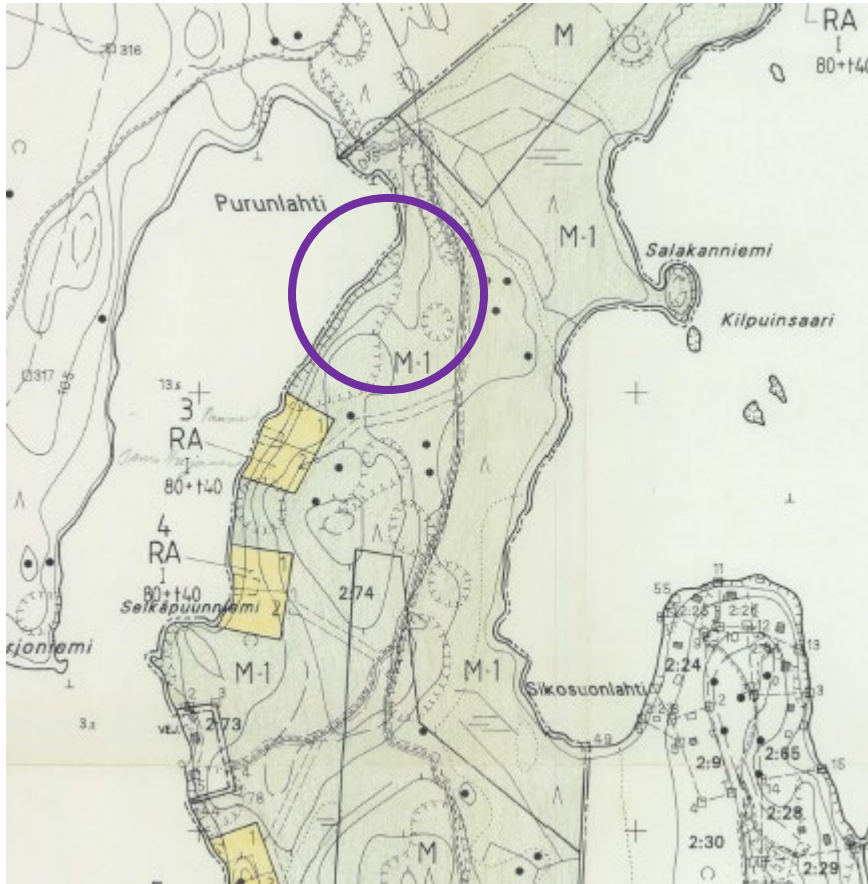
Alueelle on voimassa Mikkelin kaupunginvaltuuston 10.3.2008 hyväksymä Korpijärvi, Yläne, Puulavesi ym. vesistöjen rantaosayleiskaava sekä Otavan osayleiskaavan muutos.



Ote yleiskaavasta. Rasteroitu alue on Kortenien ranta-asemakaava-alue. Ympyrät: siirrettävä rakennuspaikka Kilpuinsaarella ja siirron kohde Purunlahdessa.

Ranta-asemakaava

Alue, johon rakennuspaikka siirretään, kuuluu Mikkelin maalaiskunnan kunnanvaltuuston 14.12.1998 hyväksymään Korteniemien ranta-asemakaavaan. Kaava on vahvistettu 15.4.1999.



Ote ranta-asemakaavasta. Siirron kohde.

Rakennusjärjestys

Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.5.2017; tullut voimaan 1.7.2017.

MITÄ JA MITEN VAIKUTUKSIA ARVIOIDAAN?

Odotettavissa olevien vaikutusten esiintyminen ja arviointi tapahtuu asiantuntijoiden, viranomaisten, maanomistajien, asukkaiden ja suunnittelijoiden kanssa yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa; arviointi on kaavaselostuksessa. Lähtökohtana ovat aiemmat suunnitelmat ja selvitykset, kartat ja ilmakuvat.

Arviointikohde

Yhdyskuntarakenne

Ympäristö

Ihmiset

Näkökohta

- alueen asema ja liittyminen kuntarakenteeseen
- maanomistus

- maisemakuva
- vesistö
- rakennettu ympäristö
- elinolot ja viihtyisyys

KETKÄ OVAT OSALLISET JA SIDOSRYHMÄT?

Osallisia ovat suunnittelualueen ja sen lähistön maanomistajat ja -haltijat sekä asukkaat ja muut, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus käsittelee.

Maanomistajat, asukkaat

- alueen maanomistajat ja -haltijat

Viranomaiset

- Etelä-Savon ELY-keskus
- Etelä-Savon maakuntaliitto
- Mikkelin seudun ympäristöpalvelut
- Etelä- Savon pelastustoimi
- Järvi-Suomen Energia Oy
- Riihisaari-Savonlinnan museo/ Etelä-Savon alueellinen vastuumuseo

Kaupungin hallintokunnat

- kaupunkikehityslautakunta, rakennustarkastus

MITEN JA MILLOIN VOI OSALLISTUA JA MITEN SUUNNITTELUSTA TIEDOTETAAN?

SUUNNITTELU- VAIHEET	TYÖSTÄMINEN	KÄSITTELY	OSALLISTUMINEN	TIEDOTTAMINEN
Kevät 2022 1.Laatisprosessin käynnistäminen, OAS ja luonnos	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos	Aloituvaihe, kaavoituksen aloittamisesta tiedottaminen	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) riittävyyden arviointi. Luonnos ja OAS nähtäville. Mahdollisuus mielipiteiden esittämiseen.	Tiedottaminen; Maankäyttö ja kaupunkirakenne yksikön toimesta kirjeet osallisille ja naapurialueiden maanomistajille Kaupungin kotisivut
Syysy 2022 2. Ehdotusvaihe	Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen jälkeen työstetään kaavaehdotus	Kaupunginhallitus asettaa nähtäville	Ehdotus nähtäville Lausunnot Mahdollisuus muistutusten jättämiseen	Kuuluttaminen, Ilmoitetaan samoin kuin luonnosvaiheessa Kaupungin kotisivut
Syysy 2022 3. Hyväksymisvaihe	Muistutukset ja lausunnot tutkitaan. Kaavaehdotusta korjataan tarvittaessa	Kaavan hyväksyminen kaupunginhallitus > kaupunginvaltuusto	Kaavan hyväksymispäätöksen laillisuudesta voi valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen	Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan virallisesti.

Aikataulu on viitteellinen ja se tarkentuu prosessin edetessä.

KUKA VALMISTEE?

Kaavoitustyötä kunnassa ohjaa ja seuraa kaupungin kaavoitustoimi. Käytännön asioista vastaa kaavoitusinsinööri Minna Frosti.

Käytännön suunnittelutyöstä vastaa rakennus- ja maanmittausinsinööri Alpo Leinonen/ Tmi Insinööritö Alpo Leinonen.

MISTÄ SAA TIETOA?

Mikkelin kaupunki
PL 3 50101 Mikkeli

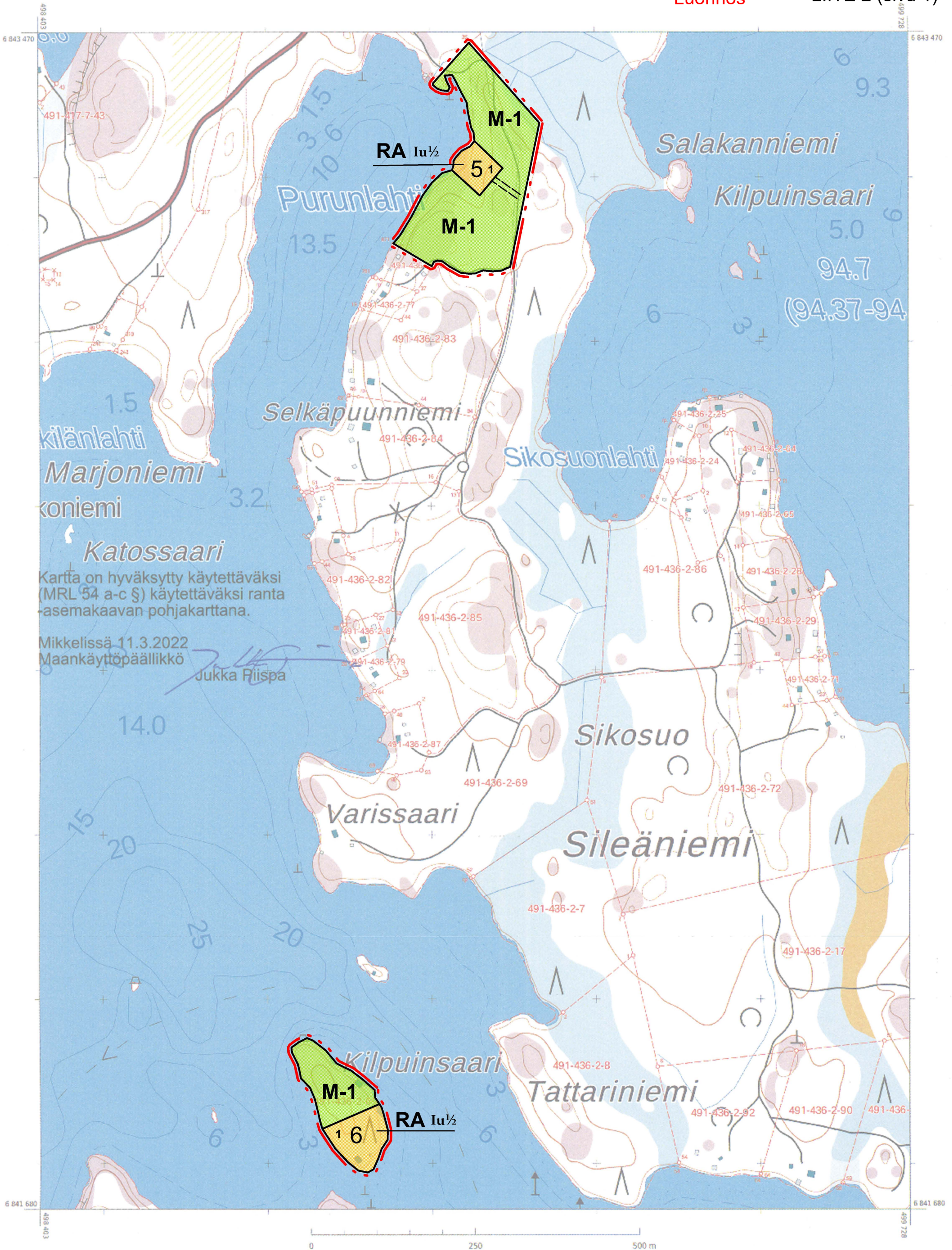
Kaavoitusinsinööri Minna Frosti
minna.frosti@mikkeli.fi
Puh. 040 129 4250

Tmi Insinööritö Alpo Leinonen
Mäntypöllinkuja 6N
50170 Mikkeli

Alpo Leinonen,
rakennus- ja
maanmittausinsinööri
Puh. 0440 555 195
sähköposti: alpo.leinonen@gmail.com

Kaava-aineisto on nähtävillä kaavaprosessin aikana Mikkelin kaupungin kotisivuilla www.mikkeli.fi-> päätöksenteko-> kaupunginhallitus->esityslistat ja pöytäkirjat

Liitteenä 27.5.2022 päivätyt luonnokset rantakaavasta ja ranta-asemakaava muutoksesta.



RANTA-ASEMAKAAVAN MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET.

RA	Loma-asuntojen korttelialue Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden lomarakennuksen sekä saunan ja muita talousrakennuksia siten, että muiden talousrakennusten lukumäärä on enintään kaksi.
M-1	Maa- metsätalousalue. Maisemallisesti merkittävä alue. Alueella ei saa suorittaa avohakkuita. Alueella esiintyvää lehtipuustoa tulisi suosia ja pystyyn kuolleiden puiden hävittämistä tulisi välttää
	5 m alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja
	Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja
5	Korttelin numero.
1	Rakennuspaikan numero.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Iu^{1/2}	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Ohjeellinen tiealue
80+140	Lukusarja osoittaa rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden. Ensimmäinen luku osoittaa sallitun loma-asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku kaikkien erillisten talousrakennusten sallitun kerrosalan neliömetrimäärän.
	Kilpuinsaaressa M-1 -alueella oleva lomarakenus on purettava ennen korttelin 5 rakennuspaikalle 1 rakennettavan lomarakennuksen rakennusluvan myöntämistä

Mikkelissä 27.5.2022

Alpo Leinonen, rakennus- ja maanmittausinsinööri, YKS 556

VASTINE

Ranta-asemakaavan laatiminen tilalle Salakkaniemi 491-436-2-69 ja Korteniemen ranta-asemakaavan muutos tilalle Korteniemi 11 491-436-2-78. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) sekä ranta-asemakaavaluonnoksesta ja ranta-asemakaavan muutoksen luonnoksesta jätetyt lausunnot ja vastineet niistä.

OAS:sta ja kaavaluonnoksista on pyydetty osallisilta lausunnot ja mielipiteet 29.7.2022 mennessä. Aikaa on jatkettu 18.8.2022 saakka.

Saadut lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niistä.

1. **Etelä-Savon ELY-keskuksen** lausunnossa 23.8.2022 todennut muun muassa, että kaavamuutoshankkeen OAS:ssa on riittävällä tavalla kuvattu sen lähtökohdat ja tavoitteet. OAS:ssa on hyvin kuvattu kaavaprosessin kulku ja sen periaatteet. Kaavamuutoksen vaikutukset tulevat OAS:n mukaan riittävällä tavalla arvioiduksi. ELY-keskuksella ole huomautettavaa OAS:n takia. Rakennuspaikkojen määrä ei tule lisääntymään. Alueella, jonne voimassa olevan kaavan mukainen rakennuspaikka siirtyy, ei El V-keskuksen tiedon mukaan ole sellaisia luonnonoloihin tai rantamaisemaan liittyviä erityisarvoja, jotka olisivat siirron esteenä. Tällaisia seikkoja ei luonnosasiakirjojenkaan mukaan ole olemassa. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa myöskään esitetyn kaavamuutosluonnoksen takia.

Kaavakartalle tai kaavamerkintään RA tulisi selvyiden vuoksi lisätä rakennuspaikkojen kerrosalat.

Vastine: Kaavakartalle lisätään rakennuspaikkojen kerrosalat, jotka vastaavat voimassa olevan ranta-asemakaavan kerrosaloja.

2. **Etelä-Savon pelastuslaitos** lausunnossaan 8.6.2022 toteaa, ettei pelastusviranomaisella ole huomautettavaa ranta-asemakaavan laatimisesta ja Korteniemen ranta-asemakaavan muuttamisesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

3. **Riihisaari-Savonlinnan museo/ Etelä-Savon alueellinen vastuumuseo** lausunnossaan 3.6.2022 toteaa muun muassa, ettei suunnittelualueella ole tiedossa suojeltuja tai inventoituja rakennusperintökohteita. Kaavaselostuksessa tulee kuvata suunnittelualueella olevarakennuskanta valokuvineen ja rakennusvuosineen, jotta vaikutuksia rakennettuun ympäristöön voidaan arvioida paremmin. Rakennuspaikka siirretään Korteniemen kaavan M-1 maisemallisesti merkittävälle alueelle, joten uuden rakennuspaikan vaikutuksia alueen maisemaan on hyvä täydentää selostukseen.

Vastine: Kaavaselostusta täydennetään lausunnon mukaisesti.

4. **Rakennusvalvonta** on lausunnossaan 4.7.2022 esittänyt muun muassa, että Purunlahden alueella on kyläläisten ja mökkiläisten suosiossa oleva uima- ja kalastuspaikka. Tämän virkistyspaikan vaikutukset pitää ottaa huomioon RA-rakennuspaikalle. Lausunnossa suositellaan huomioon

otettavaksi riittävä rantaetäisyys, rakennusten väritys ja ranta puuston säilyminen. Yleiskaavassa on ko. virkistyspaikka merkinnällä "Virkistyskäytön kannalta arvokas kohde" ja ranta-asetemakaavassa alue on M-1 aluetta "Maisemallisesti merkittävä alue". Rakennuspaikan siirtäminen heikentää merkittävästi alueen maisemallisesta arvoa ja virkistysalueen perinnemaisemaa.

Vastine: Maanomistajien ilmoituksen mukaan alueella Purunlahden pohjukassa on ollut naapuritilalla, Pöyryn tilalla, lausunnossa tarkoitettu kyläläisten uimapaikka, mutta Pöyryn tilan osaomistajan perhe on kieltänyt käyttämästä sitä. Yleiskaavassa on merkitty virkistysalue (vi) Purunlahden pohjukkaan niin, ettei se ulotu Kortenien tilan ranta-alueelle. Ranta-asetemakaava ja sen merkinnät (mm. M-1) on vuonna 1999 vahvistetun kaavan mukaisia. Ranta-asetemakaava sijaitsee pääosin Selkäpuunniemessä, jonka länsipuoli on tavanomista Puulaveden rantojen metsäistä kangas-kalliomaastoa. Niemen itäpuoli puolestaan on alavaa, osittain soistunutta ja veden vaivaamaa aluetta (näkyv hyvin esim. kartan korkeuskäyrästä), joten sille alueelle kaavamerkintä M-1-maisemallisesti merkittävä alue -on ollut varmaankin perusteltua. Suunnittelualueella ei ole pystynyt kuolleita puita. Kaavaselostuksessa olevasta ilmakuvasta käy ilmi hyvin alueiden erilaisuus.

Näin ollen rakennuspaikan siirtäminen esitettyyn paikkaa Purunlahden ranta-alueelle ei heikennä mitenkään alueen maisemallista arvoa taikka perinnemaisemaa.

Kalastusta saa harjoittaa vesialueella kaikki, joilla on lupa siihen.

Rakennusten etäisyydestä rantaviivaan on määräykset rakennusjärjestyksessä; siitä ja rakennusten ulkomateriaalista, värityksestä ja muodosta sekä rantapuuston säilyttämisestä lisätään kaavakarttaan kaavamääräykset.

- 5. Mikkelin seudun ympäristöpalvelut** on lausunnossaan 18.7.2022 todennut muun muassa, että Kortenien ranta-asetemakaavan M-1 alueen merkintä Maisemallisesti merkittävä alue. Alueella ei saa suorittaa avohakkuita. Alueella esiintyvää lehtipuustoa tulisi suoria ja pystyyn kuolleiden puiden hävittämistä tulisi välttää. Kaavamuutoksen osalta tulisi tarkemmin kuvata kohteena olevan alueen luonnonolot ja maisema kuva. Ranta puuston säilyttämisestä ja rakennusten värin, muodon ja korkeuden osalta tulisi antaa kaavamääräykset.

Vastine: Kaavaselostuksessa kuvataan siirron kohteena olevan alueen luonnonolot ja maisemakuva. Kaavamääräyksiä annetaan rantapuuston säilyttämisestä ja rakennusten sopeuttamisesta rantamaisemaan.

- 6. Naapuritilan Pesu 491-436-2-8, osaomistajat** toteavat, että yleiskaavassa ja Kortenien ranta-asetemakaavassa on jo määritelty ja mitoitettu Purunlahden rantarakennusoikeudet, jotka tulisivat muuttumaan ja olisivat eitetyssä siirrossa kaavan vastaisia. M-1 alue Kortenien ranta-asetemakaavassa maisemallisesti merkittävä alue, jossa ei saa tehdä avohakkuita. rakennusoikeuden siirto vaikuttaisi heikentävästi maisemallisesti merkittävään alueeseen kaadettavien puiden vuoksi - rakennusten ja tien paikalta. Kilpuinsaaren toisen lomarakennuksen ja talousrakennusten huonolla kunnolla ei voi perustella rakennusoikeuden siirtoa Purunlahteen; uudisrakennus tulee toteuttaa Kilpuinsaareissa.

Vastine: Siirron kohteena oleva alueella ei ole sellaisia luonnonoloihin tai rantamaisemaan liittyviä erityisarvoja, joita kuvataan vuonna 1999 vahvistetussa ranta-asetemakaavassa, kuten

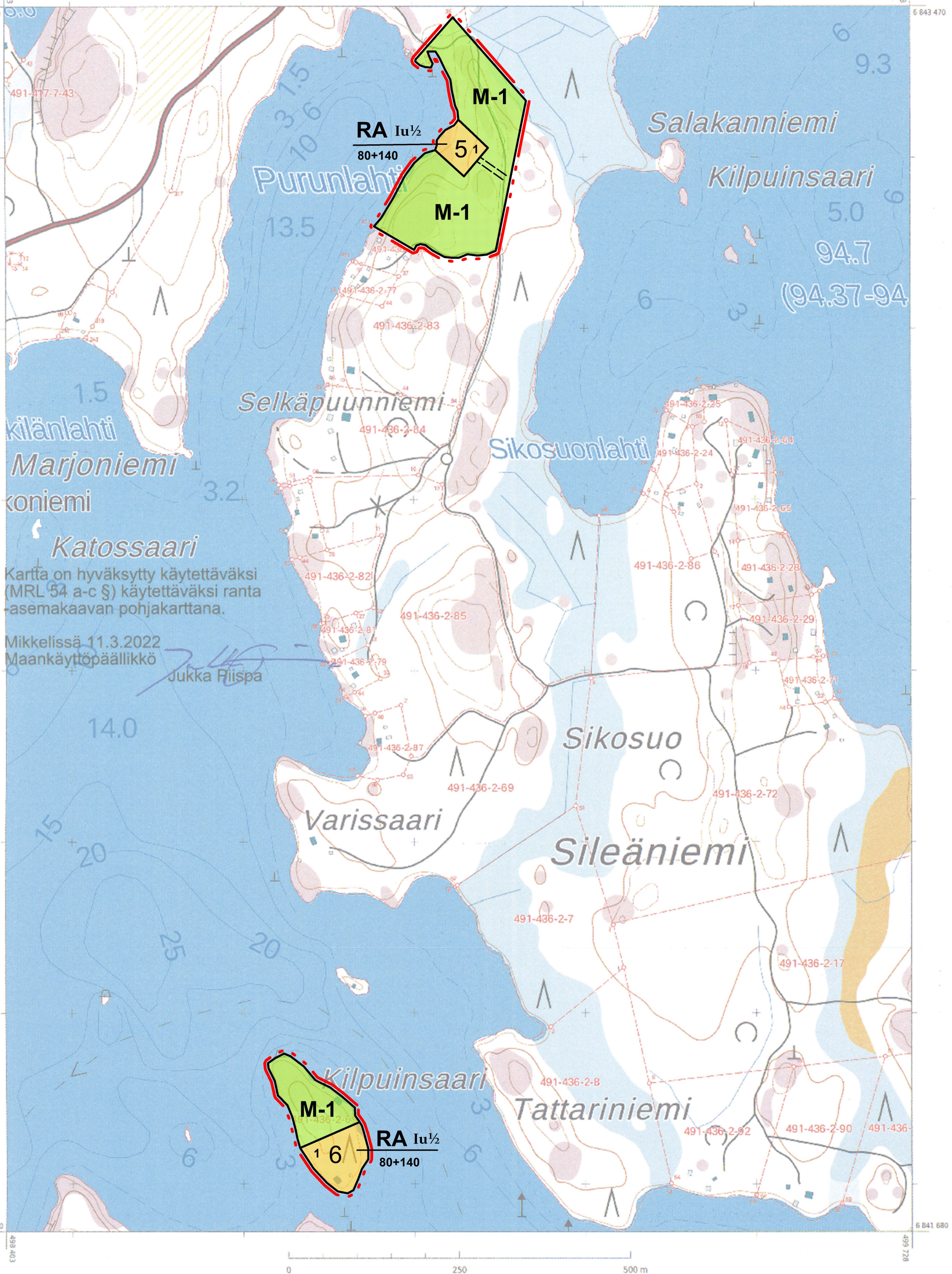
kaavaselostuksessa on perusteltu. Kilpuinsaaresta purettavat rakennukset ovat purkukuntoisia ja maisemallisesti erittäin näkyvällä paikalla veneväylän varrella, joten rakennusoikeuden siirto on hyvin perusteltu.

Edellä olevaan viitaten pyydän, että 5.9.2022 päivätty ehdotus ranta-asemakaavasta tilalle Salakkaniemi 491-436-2-69 ja ehdotus Korteniemen ranta-asemakaavan muutoksesta tilalle Korteniemi II 491-436-2-78 voitaisiin hyväksyä asetettavaksi julkisesti nähtäville.

Mikkelissä 6.9.2022.


Alpo Leinonen

rakennus- ja maanmittausinsinööri, kaavan laatija



KILPUINSAAREN RANTA-ASEMAKAAVA JA KORTENIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Mittakaava 1:5 000

Koskee tiloja Salakkaniemi 491-436-2-69 ja Korteniemi II 491-436-2-78

RANTA-ASEMAKAAVAN MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET.

RA

Loma-asuntojen korttelialue

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden lomarakennuksen sekä saunan ja muita talousrakennuksia siten, että muiden talousrakennusten lukumäärä on enintään kaksi.

M-1

Maa- metsätalousalue. Maisemallisesti merkittävä alue. Alueella ei saa suorittaa avohakkuita.

Alueella esiintyvää lehtipuustoa tulisi suosia ja pystyyn kuolleiden puiden hävittämistä tulisi välttää

 5 m alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee. Korttelin, korttelinosan ja alueen raja Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja**5**

Korttelin numero.

1

Rakennuspaikan numero.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Iu 1/2

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.


 Ohjeellinen tiealue

80+140

Lukusarja osoittaa rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden. Ensimmäinen luku osoittaa sallitun loma-asuntokerroksalan neliömetrimäärän ja toinen luku kaikkien erillisten talousrakennusten sallitun kerrosalan neliömetrimäärän.

Kilpuinsaassa M-1 -alueella olevat rakennukset on purettava ennen korttelin 5 rakennuspaikalle 1 rakennettavan lomarakennuksen rakennusluvan myöntämistä.

Rakennusten tulee olla rakenteeltaan, ulkomateriaaliltaan, väriykseltään ja muodoltaan luonnonympäristöön sopivia. Rakennusten etäisyys rantaviivasta määräytyy rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Rakennuspaikkojen rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena niin, ettei rantamaisema oleellisesti muutu. Kasvillisuus tulee pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

Mikkelissä 5.9.2022

Alpo Leinonen, rakennus- ja maanmittausinsinööri, YKS 556

MIKKELI

RANTA-ASEMAKAAVAN¹:5000
MUUTOSEHDOTUS

KORTENIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA

TILALLE SALAKKANIEMI 491-436-2-69 JA KORTENIEMEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS TILALLE KORTENIEMI II 491-436-2-78

VIREILLE TULO 2.6.2022

KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA 20.9.2022 §112

NÄHTÄVILLÄ 5.10.-7.11.2022

KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT

LAINVOIMAINEN

MIKKELIN KAUPUNKI
ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN
PALVELUALUE
KAUPUNKIKEHITYS
MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE

MUUTOS

MUUTOS

MUUTOS

LAAT.

PIIRT.

TARK.

MUUTOS

MIKKELI 6.9.2022

ALPO LEINONEN

RAKENNUS- JA MAANMITTAUSINSINÖÖRI

MINNA FROSTI

KAAVOITUSINSINÖÖRI

DNRO 2022-2721

NUMERO

5108

LIITE