

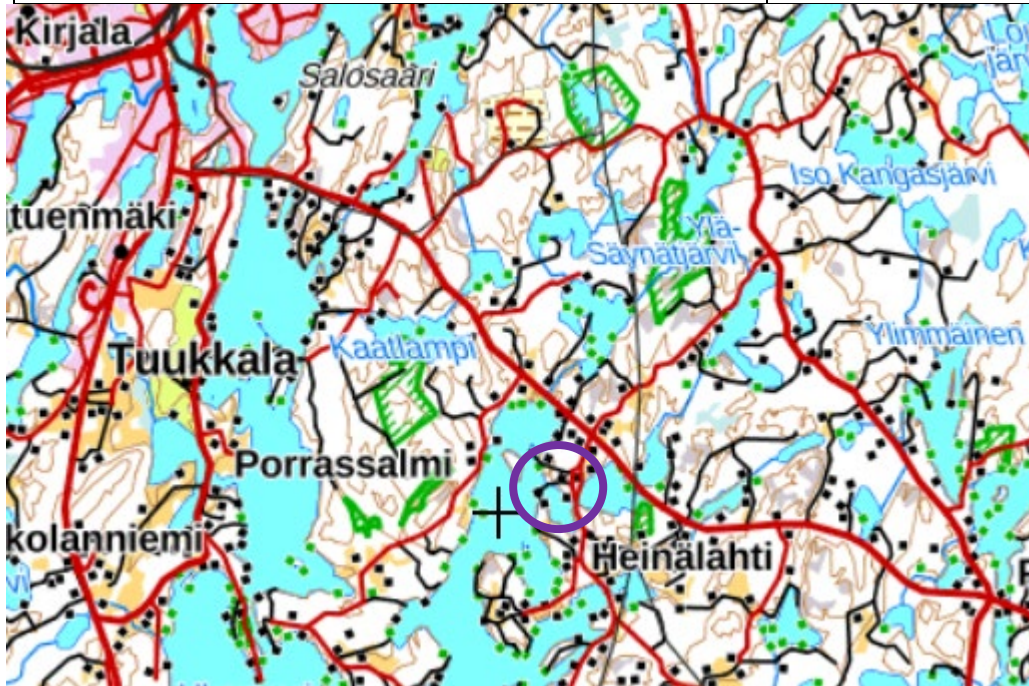
MIKKELI

Saimaan rantaosayleiskaavan muutos

Koskee tiloja Kaislaranta 491–426–5–9 ja Metsä-Tarkia 491–426–5–16.

YLEISKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Vireille tulosta ilmoitettu	9.11.2022
Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt	31.1.2023
Kaupunginhallitus hyväksynyt alustavasti	13.2.2023
Nähtäville	22.2.—27.3.2023
Kaupunginhallitus hyväksynyt	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	
Lainvoimainen	



Alueen sijainti.

RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Suunnittelualue kuuluu Mikkelin maalaiskunnan kunnanvaltuuston 19.10.1998 hyväksymään ja Etelä-Savon ympäristökeskuksen 20.12.2001 vahvistamaan Saimaan rantaosayleiskaavaan. Yleiskaavan muutos käsittää tilat Kaislaranta 491–426–5–9 ja Metsä-Tarkia 491–426–5–16.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Saimaan Ukonveden Pohjoisselän ranta-alueella, noin yhdeksän kilometriä kaakkoon Mikkelin keskustasta.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan työnimenä on ”Saimaan rantayleiskaavan muuttaminen tiloilla Kaislaranta 491–426–5–9 ja Metsä-Tarkia 491–426–5–16”.

Rantayleiskaavan muutoksen tarkoituksena on siirtää tilan Kaislaranta loma-asuntoalueen (RA) rakennusoikeus tilalle Metsä-Tarkia ja muuttaa alue vakituiseen asumisen asuntoalueen (A/1) rakennuspaikaksi. Lisäksi tilan Metsä-Tarkia omakotitalolle (A/1) on tarkoitus merkitä pihasaunan (enintään 25 k-m2) rakennusala 20 metrin etäisyydelle yksityistiestä.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Hanke tuli vireille, kun Maankäyttö ja kaupunkirakenne- yksikön toimesta naapurialueiden maanomistajia ja muitakin osallisia on kuullut kirjelmällä 9.11.2022. Osallisilla on ollut mahdollisuus antaa lausunto tai esittää mielipiteensä OAS:sta ja luonnoksesta 12.12.2022 mennessä. Kaavahankkeesta on neuvoteltu kaupungin kaavoituksessa 9.1.2023. Siinä sovittiin, että pihasaunan rakennusala voidaan merkitä n. 20 metrin etäisyydelle Anianniementien eteläpuolelle. Lausunnot on otettu mahdollisuuksien mukaan huomioon ehdotusta laadittaessa; ehdotusvaiheessa kuullaan myös osallisia. Annetuista lausunnoista ja mielipiteistä kaavan laatija on antanut 16.1.2023 vastineen. Myös kaavaehdotuksesta kaupunki pyytää osallisilta lausunnot.

2.2 Yleiskaavan muutos

Kaava-alue käsittää tilat Kaislaranta ja Metsä-Tarkia. Yleiskaavan mukainen loma-asuntoalueen (RA/1) rakennusoikeus on tarkoitus siirtää ja merkitä asuntoalueeksi (A/1) niin, että sille voisi rakentaa aikanaan omakotitalo hakijoiden pojalle. Metsä-Tarkian tila ulottuu rantaan saakka. Tien eteläpuolelle noin 20 metrin etäisyydelle siitä, on varattu pihasaunan rakentamismahdollisuus merkitsemällä kaavaan saunan rakennusala.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa, kun kaavamutoksen hyväksymispäätös on lainvoimainen.

3. LÄHTÖKOHDAT

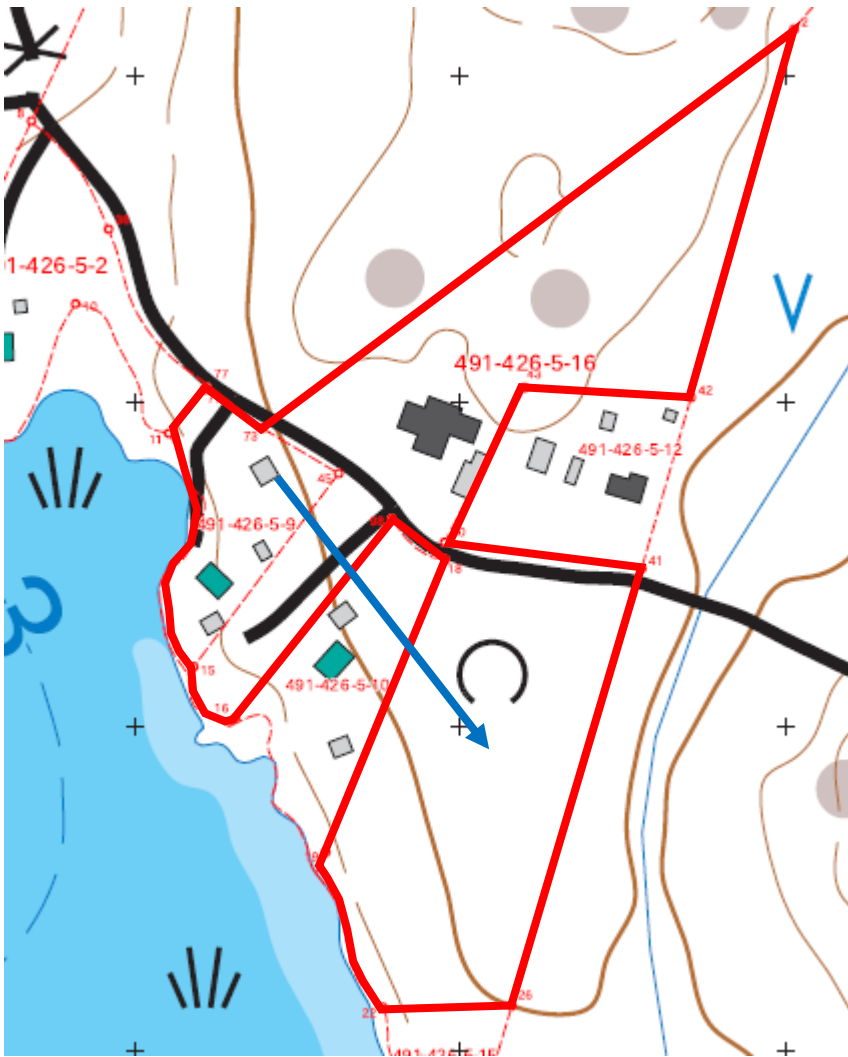
3.1 Selvitys suunnittelun oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaislarannan tilalla on v. 2002 rakennettu lomarakennus ja v. 2004 rakennettu kaksi talousrakennusta/aittaa sekä varasto/wc. Kaikki tilalla olevat rakennukset puretaan. Siirron kohteena olevan Metsä-Tarkian tilan alue on runsaspuustoista mäntyvaltaista metsää. Metsä-Tarkian tilalla on kaavamutoksen hakijoiden omakotitalo ja talousrakennus. Vesi- ja jätevesijohdot sijaitsevat suunnittelualueella, Anianniementien vieressä.



Ilmakuva suunnittelualueesta; suunnittelualue. Siirto osoitettu nuolella.



Suunnittelualue; tilat Kaislaranta ja Metsä-Tarkia, rakennusoikeuden siirto osoitettu sinisellä nuolella.



Kaislarannan piha-alue ja purettava lomarakennus. Taustalla rannan puolella on purettava aitta.



Kaislarannan tilan toinen purettava aitta tilan pohjoisosassa.



Kuva yksityistieltä. Metsä-Tarkian tilaan kuuluva ranta-alue/ piha-alue Anianniementien eteläpuolella rantaan saakka. Pihasaunan suunniteltu paikka noin 20 metriä yksityistiestä noin 40 metriä omakotitalosta.



Kuva tilan Metsä-Tarkia rannasta; omakotitalo näkyy taustalla.

3.1.2. Ympäristön tila, luonnonympäristö

Luonnonolot

Metsä-Tarkian tilan rakentamaton osa on vanhaa mäntyvaltaista sekametsää; etelään viettävää rinnettä.

Vesistöt ja vesitalous

Alue rajoittuu Saimaan Ukonveden Pohjoisselän rantaan. Talousvesi saadaan alueella olevasta vesijohdosta.

Maa- ja metsätalous

Siirrettävä ja muutettava loma-asuntoalue RA/1 liittyy viereiseen maa- ja metsätalousalueeseen (M-1). Metsä-Tarkian tilan rantaan saakka ulottuvasta alueesta pääosa kaavamuutoksessa säilyy edelleen M-1 alueena.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Metsä-Tarkian tilalla on omakotitalo ja talousrakennus. Lähialueilla on lomarakennuksia ja omakotitaloja. Tieyhteys on valmiina. Kaislarannan tilalla on lomarakennus ja talousrakennuksia.

Palvelut

Palvelut saadaan Mikkelistä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaava-alueen toteuttaminen tuo rakennusalan työmahdollisuuksia alueelle.

Tekninen huolto

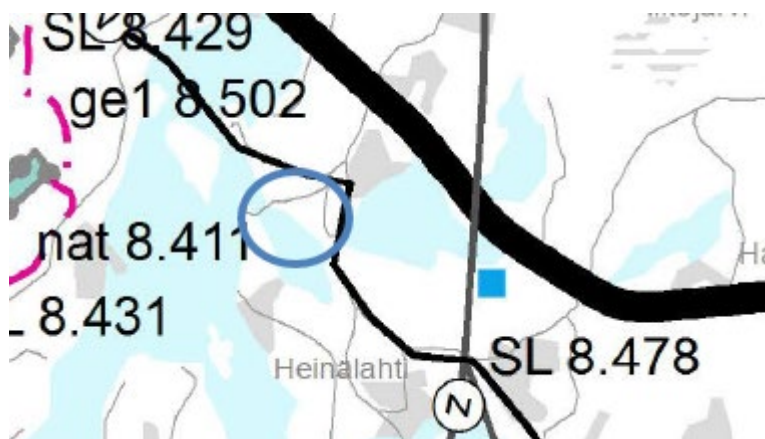
Talousvesi saadaan alueella olevasta vesijohdosta. Jätevedet johdetaan alueella olevaan jätevesiverkkoon. Saunojen harmaat jätevedet imeytetään määräysten mukaisesti taikka rakennukset liitetään olevaan vesi- ja jätevesiverkostoon.

3.1.4. Maanomistus

Kaavoitettavan alueen omistavat yksityiset maanomistajat.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Maakuntakaavassa ei ole merkintöjä taikka määräyksiä suunnittelualueelle.



Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen sijainti osoitettu sinisellä.

3.2.2. Yleiskaavassa suunnittelualueella on loma-asuntoalue (RA/1), asuntoalue (A/2) sekä M-1-alueita.



Ote rantaosayleiskaavasta. RA/1 rakennusoikeuden siirtäminen on merkitty punaisella nuolella.

3.3. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- yleiskaavan on Mikkelin maalaiskunnan kunnanvaltuusto hyväksynyt 19.10.1998 ja Etelä-Savon ympäristökeskus vahvistanut 20.12.2001.
- Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.5.2017, tullut voimaan 1.7.2017.
- OAS 7.9.2022 ja luonnos 4.10.2022 yleiskaavan muutokseksi.
- ehdotus yleiskaavan muutokseksi 16.1.2023.

4. YLEISKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Kaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatimiseen on ryhdytty maanomistajien aloitteesta saada siirrettyä lomarakennuksen (RA) rakennusoikeus toiselle tilalle ja muutettua se asuntoalueeksi (A) omakotitalon rakentamista varten. Kaikki RA- rakennuspaikalla olevat rakennukset puretaan ja alue muutetaan maa- metsätalousalueeksi. Rakennetulle omakotitalolle merkitään rakennusala (sa) pihasaunaa varten.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Maankäyttö ja kaupunkirakenne- yksikkö kirjelmällään 9.11.2022 on kuullut alueen maanomistajia sekä pyytänyt ao. viranomaisten lausunnon OAS:sta ja luonnoksesta 12.12.2022 mennessä. Ehdotus oli nähtävänä 22.2.—27.3.2023 välisen ajan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

Kaavahanke tuli vireille 9.11.2022, kun Maankäyttö ja kaupunkirakenne- yksikkö lähetti kirjelmän sekä OAS:n ja luonnoksen osallisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kuten kohdassa 2.1 Kaavaprosessin vaiheet. Kaavahankkeesta on ilmoitettu osallisille Maankäyttö ja kaupunkirakenne- yksikön toimesta. Osallisille on varattu 30 pv aikaa esittää lausuntonsa sekä mielipiteensä. Kaavaehdotuksesta on osallisilla mahdollisuus antaa lausuntonsa tai esittää muistutuksen.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Neuvotteluja järjestetään tarvittaessa kaavaprosessin aikana.

4.4 Yleiskaavan muutoksen tavoitteet

4.4.4 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Lähtökohtana on muuttaa yleiskaavaa niin, että siirretään suunnittelualueella olevan RA- rakennuspaikan rakennusoikeus toiselle hakijoiden omistamalle tilalle.



Luonnos kaavamuutoksesta.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin edustajat ovat suhtautuneet myönteisesti kaavahankkeeseen.

Maanomistajien tavoitteet

Maanomistajien tavoitteena on saada hyväksyttyä ja toteutettua esitetty kaavamuutos.

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 sekä mahdollisissa mielipiteissä ja muistutuksissa esitetyt asiat otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. ELY- keskuksen lausunnon mukaan sauna Metsä-Tarkian tilan rannassa muodostaisi uuden rantarakennuspaikan. Kaavaehdotukseen saunan rakennusala on siirretty omakotitalon pihapiiriin noin 40 metrin etäisyydelle omakotitalosta ja vain ko. alue, noin 0,05 ha, on merkitty kuuluvaksi olevaan A/1 -alueeseen.

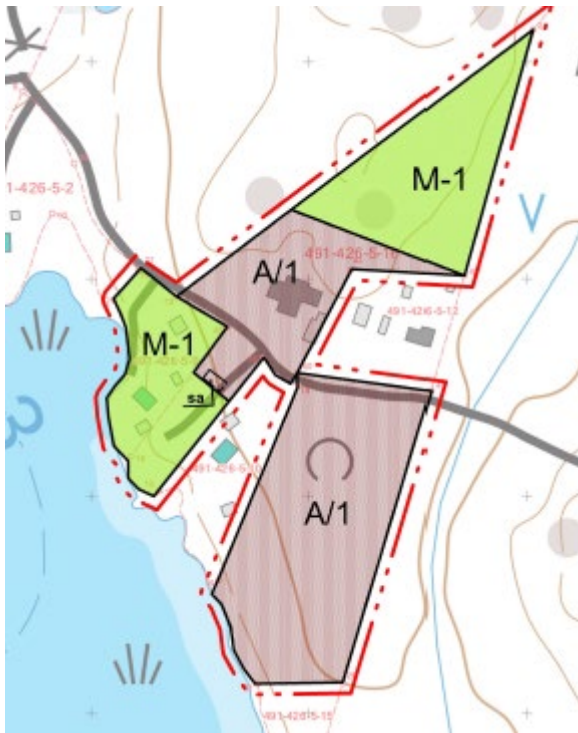
4.4.7 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kuten kohdassa 2.1.

5. YLEISKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelualueelle muodostuu yksi uusi asuntoalueen (A/1) rakennuspaikka ja pihasaunan rakennusala sekä poistetaan yksi lomarakennuksen (RA/1) rakennuspaikka, josta kaikki neljä rakennusta puretaan. Voimassa olevassa yleiskaavassa oleva loma-asuntoalue (RA/1) muutetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M-1). Omakotitalon eteläpuolelle oleva tilan osa, noin 0,05 ha merkitään A/1 alueeksi.



Ehdotus kaavamuutoksesta.

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen rakennuspaikkojen määrä ei muutu, joten alueen rakennuspaikkojen mitoitus ei muutu voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Metsä-Tarkian tilalle merkitty pihasaunan rakennusala sijaitsee noin 40 metrin etäisyydellä omakotitalosta, joten se ei muodosta uutta rakennuspaikkaa. Rakennuspaikkojen kerrosala on rakennusjärjestyksen mukainen eli samansuuruinen, mikä se on ollut voimassa olevassa rantaosayleiskaavassa.

5.1.2 Palvelut

Kaavassa ei ole esitetty palveluja; ne saadaan Mikkelistä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet

Voimassa olevassa yleiskaavassa RA/1-alue ranta on hiekka- kalliopohjainen. Siirron kohteena olevan alueen ranta on kovapohjainen, mutta osittain järviruokojen peittämää. Rantaa kunnostamalla siitä saadaan hyvä käyttö-ranta.

Kaavan toteutusta ohjaa kaavamääräykset ja valvoo rakennusvalvonta rakennuslupien yhteydessä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Alueella on yksi rantaan saakka ulottuva korttelialue (A/1).

5.3.2 Muut alueet

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

5.4 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.

Ympäristöön kohdistuvat vaikutukset (pinta- ja pohjavedet, maaperä, vesistöt, luonnon monimuotoisuus, luonnonvarat, kasvillisuus, eläimistö, ilma, melu). Uuden asuntoalueen (A/1) rantaa on kunnostettava järviruokoja jonkin verran poistamalla. Kaavamuutoksella ei ole muutoin ympäristöön merkittäviä taikka haitallisia vaikutuksia. Vesi- ja jätevesihuolto hoidetaan liittymällä alueella olevaan vesi- ja jätevesiverkostoon.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvat vaikutukset (väestön määrä, ikärakenne, työllisyys, palvelut, taajamarakenteen leviäminen). Yhden pysyvän asunnon rakennuspaikan muodostamisella ja pihasaunalla ei ole merkittävää vaikutusta voimassa olevaan kaavaan verrattuna. Lähialueella on omakotitaloja ja lomarakennuksia.

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

Kaavan toteutuminen ei lisää merkittävästi autoliikennettä suunnittelualueella. Tieyhteys rakennuspaikoille on valmiina. Alueella on Anianniemen yksityistie.

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). Kaava-alueella on vesi- ja jätevesijohdot sekä Anianniemen yksityistie. Kaava-alueen rakentamisella on taloudellista vaikutusta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot, maisemarakenne, maisemakuva

Ei merkittäviä vaikutuksia. Alueella on runsaasti rakentamista; omakotitaloja ja lomarakennuksia.

Vesistöt ja vesitalous

Vesistön tila ei muutu; jätevesiä ei johdeta vesistöön.

Maa- ja metsätalous

Kaavamuutoksella muodostuva, aikaisemmin rakennuspaikkoina ollut M-1-alue, liitetään maa- ja metsätalousalueeseen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ei merkittäviä vaikutuksia.

5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

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

6. YLEISKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Yleiskaava toteutuu maanomistajien aikataululla

Mikkelissä 16.1.2023, täydennetty 30.3.2023.

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

Alpo Leinonen

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

LIITTEET

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 7.9.2022.
2. Luonnos yleiskaavan muutoksesta 4.10.2022.
3. Vastine 16.1.2023 OAS:sta ja luonnoksesta annetuista lausunnoista
4. Ehdotus yleiskaavan muutokseksi 16.1.2023.
5. Vastine 30.3.2023 yleiskaavan muutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin.

MIKKELIN KAUPUNKI

7115

**SAIMAAN RANTAOSAYLEISKAAVAN MUUTOAS. KOSKEE TILOJA
KAISLARANTA 491-426-5-9 JA METSÄ-TARKIA 491-426-5-16.**

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS) 7.9.2022, täydennetty

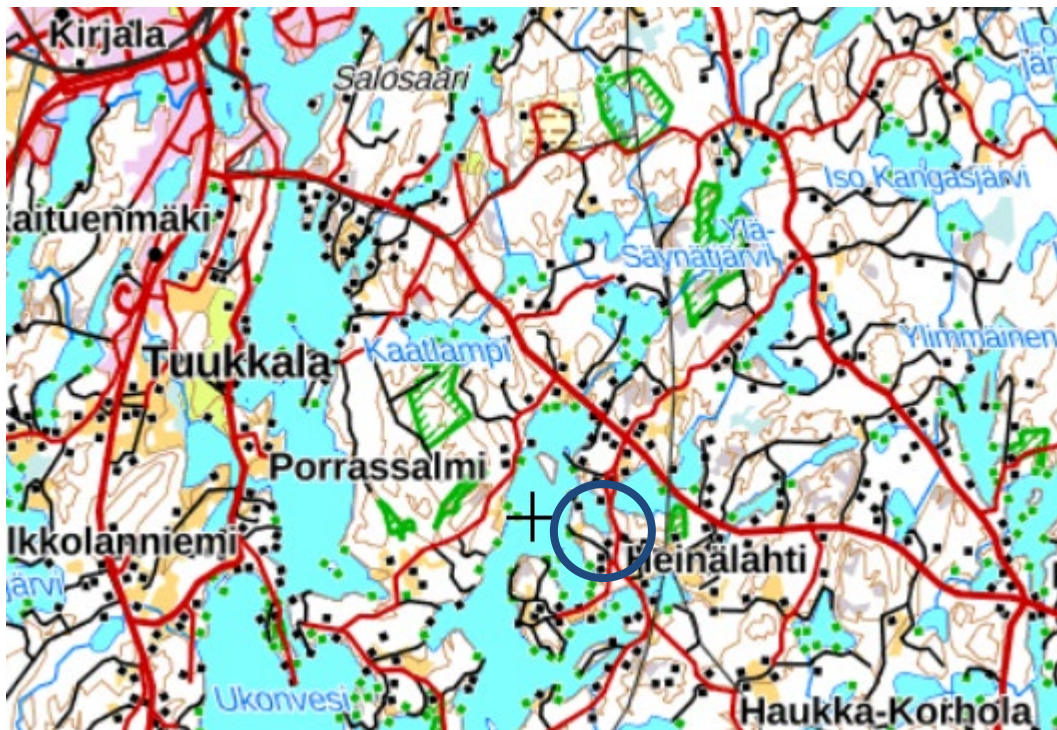
30.3.2023.

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 tietoa kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla.

MISSÄ JA MITÄ ON SUUNNITTEILLA?

Suunnittelualue sijaitsee Saimaan Ukonveden Pohjoisselän ranta-alueella noin yhdeksän (9) kilometriä kaakkoon Mikkelin keskustasta. Tila Kaislaranta on merkitty voimassa olevassa yleiskaavassa loma-asuntoalueeksi (RA). Tilalla olevat vanhat rakennukset; pieni lomarakennus, sauna ja kaksi aittaa halutaan purkaa ja siirtää tilan rakennusoikeus Metsä-Tarkian tilan rantaan rajoittuvalle palstalle sekä muuttaa se asuntoalueeksi (A). Ko. palstalla on katettu puuvarasto.



Alueen sijainti likimain.

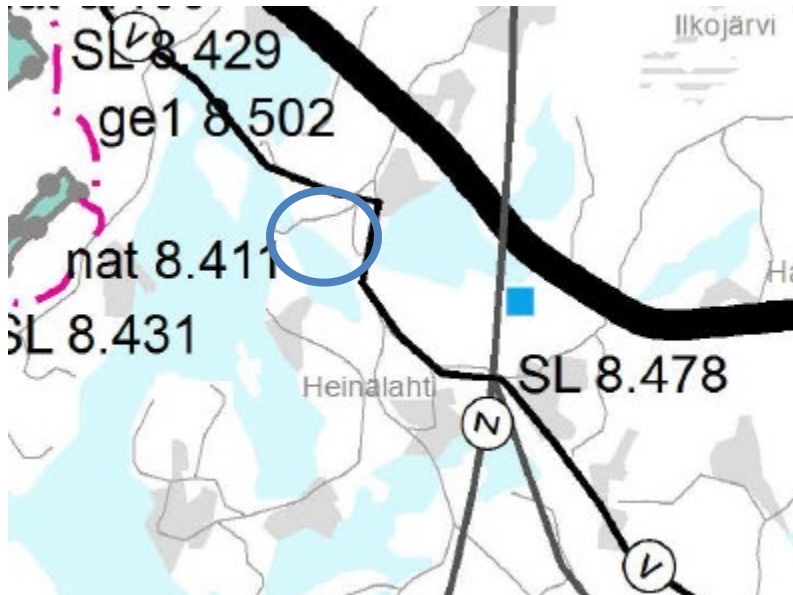
MIHIN SUUNNITTELULLA PYRITÄÄN?

Kaislarannan tilan rakennusoikeudesta halutaan luopua ja saada Metsä-Tarkian tilan noin 0,8 ha suuruiselle rantapalstalle rakennusoikeus omakotitalolle. Metsä-Tarkian tilasta pääosa on Anianniemen yksityistien pohjoispuolella ja sinne on rakennettu omakotitalo. Tilaan kuuluu myös kapeahko maa-alue eli noin 0,24 ha suuruisen tilan osa, joka on ollut tilan piha-alue ja ulottuu rantaan saakka eli kysymyksessä alue olisi osa samaa rakennuspaikka. Se oli tarkoitus liittää tilaan kuuluvaksi asuntoalueeksi (A) ja alueelle merkittäisiin rakennusala rantasaunalle. ELY-keskuksen lausunnon mukaan tämä muodostuisi uuden rantarakennuspaikan, joten A-alueetta on supistettu käsittämään vain noin 0,05 ha alue yksityistien eteläpuolelle niin, että pihasauna tulee kiistatta omakotitalon pihapiiriin noin 40 metrin etäisyydelle omakotitalosta.

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. Alueen pohjoispuolella on merkintä päävesijohdosta (V), joka on kuitenkin rakennettu Anianniementien viereen eli on suunnittelualueella.



Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualue sinisellä merkityllä alueella.

Yleiskaava

Alueelle on voimassa Mikkelin maalaiskunnan kunnanvaltuuston 19.10.1998 hyväksymä ja Etelä-Savon ympäristökeskuksen 20.12.2001 vahvistama Saimaan rantaosayleiskaava.



Otteet Saimaan rantaosayleiskaavasta. RA- alueen rakennusoikeuden siirtäminen ja muuttaminen A- alueeksi. Siirto osoitettu punaisella nuolella. Lähialueella on pysyvää (A) ja loma-asutusta (RA).

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. Lähtökohtana ovat aiemmat suunnitelmat ja selvitykset, kartat ja ilmakuvat.

Arviointikohde

Yhdyskuntarakenne

Näkökohta

- alueen asema ja liittyminen kuntarakenteeseen
- maanomistus

Ympäristö

- maisemakuva
- vesistö
- rakennettu ympäristö

Ihmiset

- 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

Kaupungin hallintokunnat

- kaupunkikehityslautakunta, rakennustarkastus

MITEN JA MILLOIN VOI OSALLISTUA JA MITEN SUUNNITTELUSTA TIEDOTETAAN?

SUUNNITTELU- VAIHEET	TYÖSTÄMINEN	KÄSITTELY	OSALLISTUMINEN	TIEDOTTAMINEN
Syksy 2022 1.Laatisprosessin käynnistäminen ja luonnos	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos	Aloituvaihe, kaavoituksen aloittamisesta tiedottaminen	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) riittävyyden arviointi. Luonnos ja OAS nähtäville 9.11.2022. Mahdollisuus mielipiteiden esittämiseen 12.12.2022 saakka.	Tiedottaminen; Maankäyttö ja kaupunkirakenne yksikön toimesta kirjeet osallisille ja naapurialueiden maanomistajille Kaupungin kotisivut
Syksy 2022 - Talvi 2023 2. Ehdotusvaihe	Kaavaluonnoksesta saatujen mielipiteiden ja lausuntojen jälkeen työstetään kaavaehdotus	Kaupunginhallitus asettaa nähtäville	Ehdotus nähtäville 22.2.—27.3.2023. Lausunnot: Mahdollisuus muistutusten jättämiseen	Kuuluttaminen, ilmoitetaan osallisille samoin kuin luonnosvaiheessa Kaupungin kotisivut

Kevät 2023 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 Mikkelä

Kaavoitusinsinööri Minna Frosti
minna.frosti@mikkeli.fi
Puh. 040129 4250

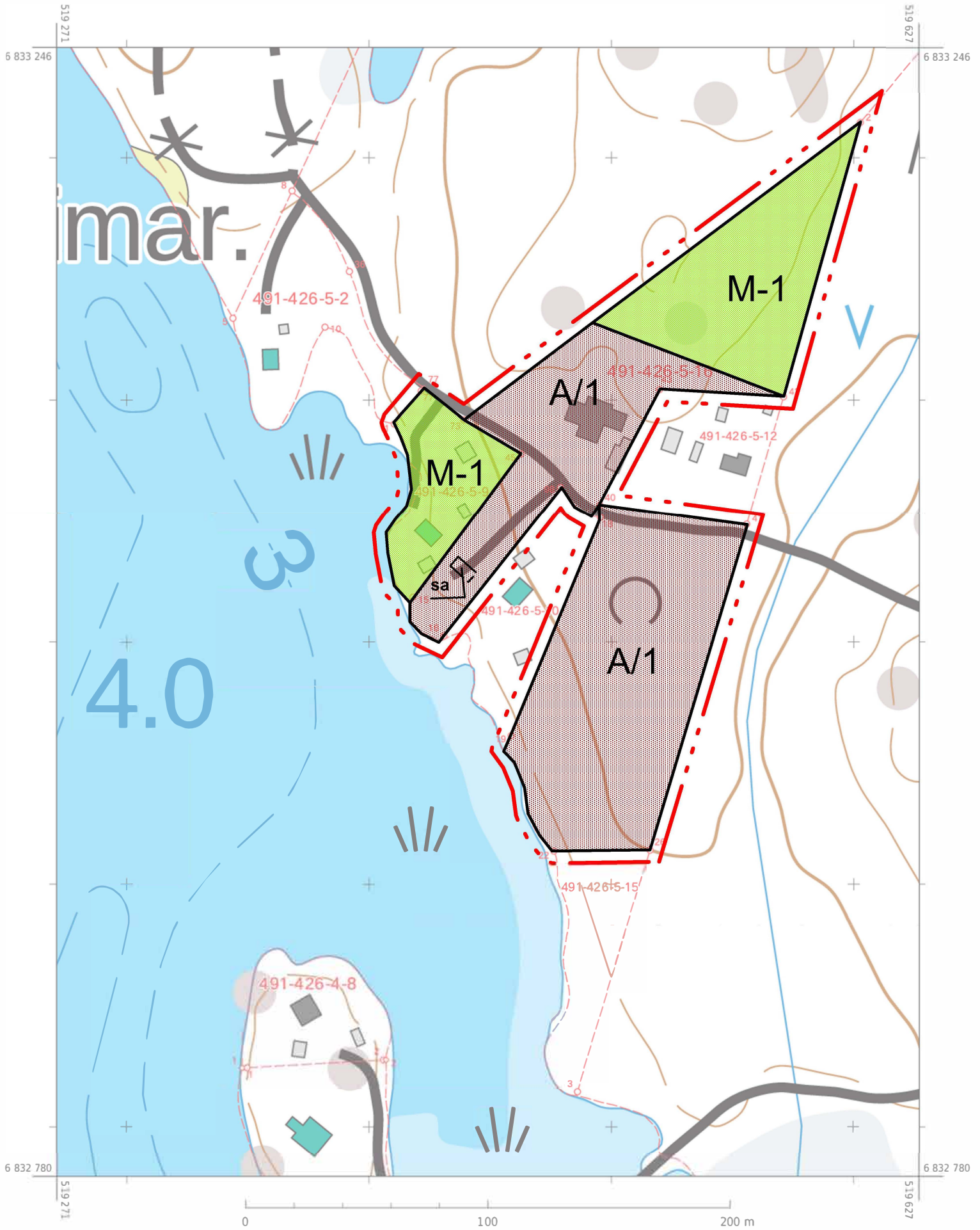
Tmi Insinööritö Alpo Leinonen
Mäntypölinkuja 6N
50170 Mikkelä

Alpo Leinonen,
rakennus- ja
maanmittausinsinööri

alpoe.leinonen@gmail.com
Puh. 0440 555 195

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

Liitteenä 4.10.2022 päivätty luonnos rantaosayleiskaavan muuttamisesta.



Koskee tiloja Kaislaranta 491-426-5-9 ja Metsä-Tarkia 491-426-5-16.

KAAVAMUUTOKSEN MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

A/1

ASUNTOALUE

Numero kirjaintunnuksen jäljessä ilmoittaa kuinka monta yhden asunnon käsittävää asuinrakennuspaikkaa alueelle saa muodostaa. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen sekä saunan ja muita talousrakennuksia.

M-1

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

, jonka rantarakennusoikeus on merkitty kartalle. Muilla kuin ranta-alueilla voi rakentaa yleisesti hyväksytyn hajarakennusoikeuden puitteissa.

5 m alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee

Alueen raja

Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja

sa

Alueen osa, jolla saa rakentaa olevaan asuntoon liittyvän saunan, jonka kerrosala on enintään 25 kerrosneliömetriä.

YLEISMÄÄRÄYKSET

1. Yleismääräys A-alueella:

Kaava-alueen ranta-alueilla tulee välttää vesikäymälän rakentamista. Mikäli vesikäymälöitä kuitenkin rakennetaan, vesikäymälä- ja muiden jätevesien käsittelyjärjestelmät on toteutettava rakennus-, ympäristö- ja terveysviranomaisten hyväksymällä tavalla. Rakennuspaikkojen koosta ja rantaviivan pituudesta sekä rakentamisen määrästä, maastoon sopivuudesta ja rakennusten etäisyydestä rantaviivasta on säädökset kaupungin rakennusjärjestyksessä.

Jätteiden käsittelyssä on noudatettava voimassa olevia määräyksiä.

M-1 -alueella, tilalla Kaislaranta 491-426-5-9, olevat rakennukset on purettava ennen asuinrakennuksen rakennusluvan myöntämistä tilalle Metsä-Tarkia 491-426-5-16.

A-alueelle voidaan myöntää rakennuslupa (MRL 44 § ja 72 § 1 mom) ilman ranta-asemakaavan laatimista.

Mikkelissä 4.10.2022

Alpo Leinonen
rakennus- ja maanmittausinsinööri, YKS 556

VASTINE

Saimaan rantaosayleiskaavan muutos, koskee tiloja Kaislaranta 491–426–5–9 ja Metsä-Tarkia 491–426–5–16. Kaavamuuotosluonnoksesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) on Maankäyttö ja kaupunkirakenne yksikkö pyytänyt 9.11.2022 osallisilta mielipiteen taikka lausunnon 12.12.2022 mennessä.

Saadut lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niistä.

1. **Etelä-Savon ELY- keskuksen** lausunnossaan 21.11.2022 todennut muun muassa, ettei ELY-keskuksella ole huomautettavaa OAS:n takia. Muutosluonnoksen lähialueilla on ennestään pysyvää asutusta ja alueella on vesi- ja viemäriverkosto. Kaavamääräyksiin on syytä lisätä velvoite vesi- ja viemäriverkostoon liittämistä. Rantasauna muodostaisi alueelle uuden rantaan rajoittuvan rakennuspaikan, joka olisi ELY- keskuksen näkemyksen mukaan vastoin yleiskaavan maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.

Vastine: Velvoite liittyä alueella olevaan vesi- ja viemäriverkostoon lisätään kaavamääräyksiin. Rantasaunaa ei merkitä kaavaan, vaan Metsä-Tarkian tilalle merkitään pihasaunan rakennusala noin 20 metrin etäisyydelle yksityistiestä ja noin 40 metrin etäisyydelle omakotitalosta. Yksityistien eteläpuolella olevasta Metsä-Tarkian tilan alueesta vain 0,05 ha merkitään kaavaan A-1-alueeksi. Muu osa rantaan saakka säilyisi M-1-alueena. Näin ollen voidaan katsoa pihasaunan sijoittuvan omakotitalon pihapiiriin, eikä se muodosta uutta rantaan rajoittuvaa rakennuspaikkaa. M-1 määräyksiin merkitään määräys rakennusten ja rantaviivan väliin jätettävästä suojapuustosta niin, ettei maisemakuva heikkene.

2. **Etelä-Savon pelastuslaitos** lausunnossaan 12.11.2022 toteaa, ettei pelastusviranomaisella ole huomautettavaa arviointi- ja osallistumissuunnitelmaan sekä kaavaluonnokseen.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

3. Etelä-Savon maakuntaliitolla lausunnossaan 9.12.2022 ei ole kommentoitavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

4. Naapurialueiden maanomistajat eivät ole esittäneet mielipiteitään OAS:sta ja kaavaluonnoksesta.

Edellä olevaan viitaten pyydän, että kyseinen Saimaan rantaosayleiskaavan 16.1.2023 päivätty muutosehdotus voitaisiin hyväksyä asetettavaksi julkisesti nähtäville.

Mikkelissä 16.1.2023

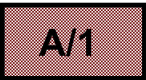

Alpo Leinonen

rakennus- ja maanmittausinsinööri, kaavan laatija



Koskee tiloja Kaislaranta 491-426-5-9 ja Metsä-Tarkia 491-426-5-16.

KAAVAMUUTOKSEN MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET



ASUNTOALUE

Numero kirjaintunnuksen jäljessä ilmoittaa kuinka monta yhden asunnon käsittävää asuinrakennuspaikkaa alueelle saa muodostaa. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen sekä saunan ja muita talousrakennuksia.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

, jonka rantarakennusoikeus on merkitty kartalle. Muilla kuin ranta-alueilla voi rakentaa yleisesti hyväksytyn hajarakennusoikeuden puitteissa. Rakennusten ja rantaviivan väliin tulee jättää olemassa olevaa suojapuustoa niin ettei maisemakuva heikkene.

5 m alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee

Alueen raja

Eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja

Alueen osa, jolla saa rakentaa olevaan asuntoon liittyvän saunan, jonka kerrosala on enintään 25 kerrosneliömetriä.

YLEISMÄÄRÄYKSET

1. Yleismääräys A-alueella:

Kaava-alueen ranta-alueilla tulee välttää vesikäymälän rakentamista. Mikäli vesikäymälöitä kuitenkin rakennetaan, vesikäymälä- ja muiden jätevesien käsittelyjärjestelmät on toteutettava rakennus-, ympäristö- ja terveysviranomaisten hyväksymällä tavalla. Rakennuspaikkojen koosta ja rantaviivan pituudesta sekä rakentamisen määrästä, maastoon sopivuudesta ja rakennusten etäisyydestä rantaviivasta on säädökset kaupungin rakennusjärjestyksessä. Jätteiden käsittelyssä on noudatettava voimassa olevia määräyksiä. A/1 rakennuspaikalle rakennettava asuinrakennus on liitettävä alueella olevaan vesi- ja viemäriverkostoon. M-1 -alueella, tilalla Kaislaranta 491-426-5-9, olevat rakennukset on purettava ennen asuinrakennuksen rakennusluvan myöntämistä tilalle Metsä-Tarkia 491-426-5-16. A-alueelle voidaan myöntää rakennuslupa (MRL 44 § ja 72 § 1 mom) ilman ranta-asemakaavan laatimista.

Mikkelissä 16.1.2023

Alpo Leinonen
rakennus- ja maanmittausinsinööri, YKS 556

MIKKELI				OSAYLEISKAAVAN MUUTOSEHDOTUS		1:5000	
SAIMAAN RANTAOSAYLEISKAAVA Tilat Kaislaranta 491-426-5-9 ja Metsä-Tarkia 491-426-5-16							
MIKKELIN KAUPUNKI ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE KAUPUNKIKEHITYS MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE				VIREILLE TULO		9.11.2022	
				KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA		31.1.2023	
				KAUPUNGINHALLITUS ALUST.		13.2.2023	
				NÄHTÄVILLÄ		22.2.-27.3.2023	
		MUUTOS		KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT			
		MUUTOS		KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT			
		MUUTOS		LAINVOIMAINEN			
LAAT.	PIIRT.	TARK.	MUUTOS				
MIKKELI 16.1.2023						NUMERO 7115	
ALPO LEINONEN RAKENNUS- JA MAANMITTAUSINSINÖÖRI				MINNA FROSTI KAAVOITUSINSINÖÖRI		DNRO 2022-5666 LIITE 4	

VASTINE

Saimaan rantaosayleiskaavan muutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin, jotka koskevat tiloja Kaislaranta 491-426-5-9 ja Metsä-Tarkia 491-426-5-15. Ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 22.2. – 27.3.2023 välisen ajan.

Saadut lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet niistä.

1. **Etelä-Savon ELY- keskuksen** lausunnossa 14.3.2023 toteaa mm-, että uusi saunan sijoituspaikka on rannan suuntaan noin 40 metrin etäisyydellä päärakennuksesta ja noin 60 metrin etäisyydellä rannasta. Päärakennuksen ja saunan rakennusalan välissä kulkee yksityistie. ELY- keskuksen näkemyksen mukaan on kyseenalaista, voitaisiinko saunan katsoa sijoittuvan päärakennuksen kanssa samaan pihapiiriin.

Vastine: Päärakennuksen ja ranta-alueen väliseltä alueelta puretaan tilalta Kaislaranta neljä rakennusta, jolloin ranta-alueelle muodostuu laajahko rakentamaton alue. Uudelle rakennuspaikalle (A/1) rakennukset sijoittuvat rakennusjärjestyksen etäisyysmääräysten mukaisesti niin, että rantamaisemaan jää joka tapauksessa vähemmän rakennuksia kuin ennen kaavamuutosta. Kaavaehdotukseen merkitty sauna on pihasauna ja se tulisi kiistatta pihapiiriin, vaikkakin on tien eteläpuolella. Pihasaunan rakennusalan paikasta on neuvoteltu kaupungin kaavoituksessa 9.1.2024 ja alustavasti hyväksytty sen sijainti kaavaehdotuksen mukaiseen paikkaan.

2. **Etelä-Savon pelastuslaitos** lausunnossaan 20.3.2023 toteaa, ettei pelastusviranomaisella ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

Edellä olevaan viitaten pyydän, että 16.1.2023 päivätty rantaosayleiskaavan muutos voitaisiin hyväksyä.

Mikkelissä 30.3.2023



Alpo Leinonen

rakennus- ja maanmittausinsinööri, kaavan laatija