

MIKKELIN KAUPUNKI

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue

Maankäyttö ja kaupunkirakenne

PL 33

50101 Mikkeli

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

13.6.2023

MliDno-2023-2329 (10 02 04)

Luonterin rantayleiskaavan muutos Anttolan Siikasaari

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 rantayleiskaavan muuttamisesta otsikossa mainitulle alueelle, joka koskee tiloja 491-487-2-100, 491-487-2-1, 491-487-2-142, 491-487-2-212, 491-487-2-214, 491-487-2-226, 491-487-2-227, 491-487-2-229, 491-487-2-230, 491-487-2-231, 491-487-2-232, 491-487-2-233, 491-487-2-234, 491-487-2-235, 491-487-2-236, 491-487-2-237, 491-487-2-238, 491-487-2-239, 491-487-2-240 ja 491-487-2-246.

Kaavamuutoksella on tarkoitus saattaa saaren kaava vastaamaan poikkeamislavin toteutunutta maankäyttöä. Samalla tarkastellaan muita mm. maanomistajien toiveista mahdollisesti tehtäviä muutostarpeita. Kaavamuutoksen tarkistetaan koko saaren rakennuspaikkojen määrät, koot ja sijainnit.

Litteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos selostuksineen.

Pyydämme mahdollisia mielipiteitä kaavoituksesta 15.8.2023 klo 15 mennessä.

Tietoa kaavamuutoksesta:

FCG Finnish Consulting Group Oy, projektipäällikkö Arto Sipinen: p. 041 731 9560

s-posti: arto.sipinen@fcg.fi (lomalla 3.7.-30.7.)

Mikkelin kaupunki, kaavoitusinsinööri Minna Frosti: p.040 129 4250 s-posti:

minna.frosti@mikkeli.fi (lomalla 3.7.-23.7.)

Mikkelin kaupunki, toimistosihteeri Kirsi Avelin: p. 040 129 4792 hallinnollinen valmistelu, käsittelyvaiheet, niitä koskeva aineisto

Minna Frosti

Kaavoitusinsinööri

MIKKELIN KAUPUNKI

LUONTERIN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS, SIIKASAARI

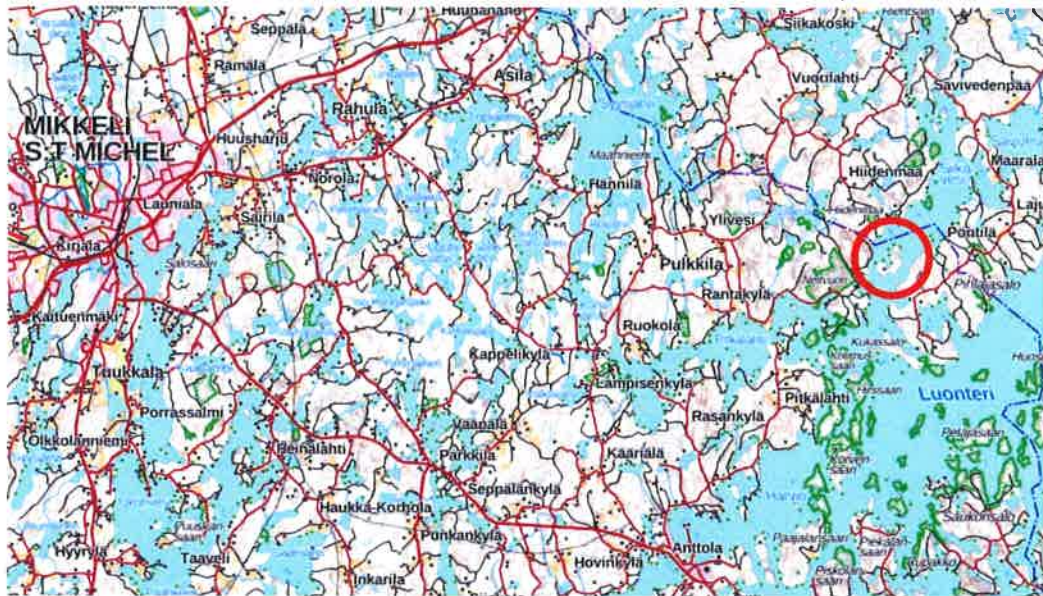
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

1 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAN TARKOITUS

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 63 § mukaisesti tulee laatia osallistumis- ja arviointisuunnitelma kaavan päätavoitteista ja suunnittelun kulusta, vuorovaikutuksesta ja aikataulusta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kuvataan myös suunnittelun, selvitysten sekä vaikutustenarvioinnin lähtökohdat. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarpeen mukaan täydentää suunnittelun edetessä.

2 SUUNNITELMAN NIMI JA SUUNNITTELUALUE

Suunnitelman nimi on Luonterin rantayleiskaavan muutos, Siikasaari. Suunnittelualue sijaitsee Siikasaarella n. 27 kilometriä itään Mikkelin keskustasta ja n.12 kilometriä Anttolan kirkonkylästä koilliseen. Kaavamuutosalueen sijainti ilmenee alla olevasta kuvasta, muutosalue on osoitettu punaisella ympyrällä. Suunnittelualueen koko on n. 7 ha. Suunnittelualue koskee tiloja 491-487-2-100, 491-487-2-1, 491-487-2-142, 491-487-2-212, 491-487-2-214, 491-487-2-226, 491-487-2-227, 491-487-2-229, 491-487-2-230, 491-487-2-231, 491-487-2-232, 491-487-2-233, 491-487-2-234, 491-487-2-235, 491-487-2-236, 491-487-2-237, 491-487-2-238, 491-487-2-239, 491-487-2-240 ja 491-487-2-246.



Kuva 1. Suunnittelukohteen sijainti maastokartalla (Lähde: Paikkatietoikkuna).

3 SUUNNITTELUTEHTÄVÄN MÄÄRITTELY JA TAVOITTEET

Suunnittelualueella on voimassa Luonterin rantayleiskaava, joka on laadittu -90 luvun lopulla.

Suunnittelualueelle on osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa 21 lomarakennuspaikkaa ja 1 maatalouskeskusten paikka. Kaavamuutoksella on tarkoitus saattaa saaren kaava vastaamaan poikkeamisluvun toteutunutta maankäyttöä. Samalla tarkastellaan muita mm. maanomistajien toiveista mahdollisesti tehtäviä muutostarpeita. Kaavamuutoksen tarkistetaan koko saaren rakennuspaikkojen määrät, koot ja sijainnit.

4 SUUNNITTELUTILANNE

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on hyväksynyt uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017 ja uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat seuraavia kokonaisuuksia:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

4.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (4.10.2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016).



Kuva 2. Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä. Muutosalue on osoitettu punaisella ympyrällä.

Etelä-Savon maakuntakaavassa ei ole merkintöjä taikka määräyksiä ko. alueilla.

Etelä-Savon maakuntakaavassa kaava-alueen läheisyyteen kohdistuu seuraavat merkinnät:



w VENEVÄYLÄ [MKK]

Merkinnällä osoitetaan veneilyn runkoväyliä sekä muita alueellisesti merkittäviä veneilyn pääväyliä. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys

Vesiliikenteen syväys- ja alikulkukorkeusvaatimusten turvaamiseksi tulee niitä risteävien johtojen ja siltojen suunnittelussa ottaa huomioon merenkulkulaitoksen suositukset.



maV KULTTUURIYMPÄRISTÖN JA/TAI MAISEMAN VAALIMISEN KAN-
NALTALTA VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ ALUE [MKK]

Osa-alueen erityisominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Alueeseen sisältyvät 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.

Suositus

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

Etelä-Savon maakuntahallitus päätti 20.9.2021 käynnistää 3. vaihemaakuntakaavan laatimisen ja maakuntahallitus hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman kokouksessaan 22.8.2022.

4.3 Yleiskaava

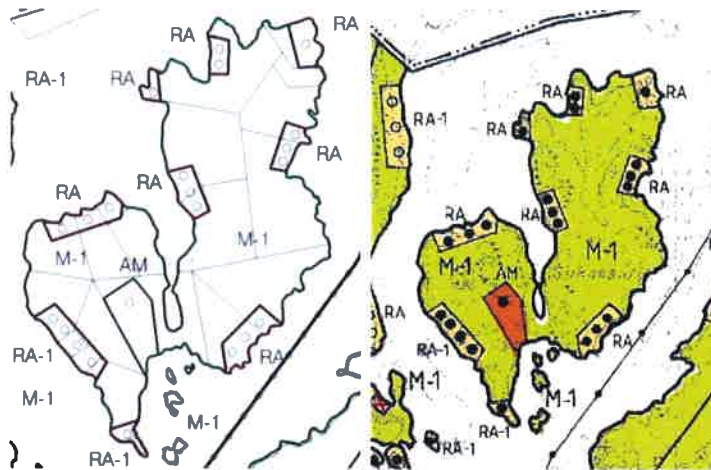
Alueella on voimassa 10.6.1996 hyväksytty ja 12.6.1998 vahvistettu Luonterin rantayleiskaava. Kaavassa suunnittelualueelle on osoitettu loma-asuntojen alueita (RA), maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-1) sekä maatalouskeskuksen alue (AM).

RA Loma-asuntoalue.

RA-1 Loma-asuntoalue maisemallisesti aralla alueella. Rakennusten sijoittelussa ja värivalinnoissa tulee maisemalliset tekijät ottaa erityisesti huomioon.

M-1 Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolta rakennusoikeus on siirretty muille alueille. Met-
sän käsittelyssä on maisemalliset tekijät otettava huomioon.

AM Maatalouskeskuksen alue. Alueelle saa sijoittaa talouskeskuksen yhteyteen maatilamat-
kailua palvelevia rakennuksia.



Kuva 3. Ote Luonterin rantaosayleiskaavasta Siikasaaren kohdalta.

4.4 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevia asema- tai ranta-asemakaavoja.

4.5 Rakennusjärjestys

Mikkelin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 22.5.2017 (§ 43). Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2017. Uusi rakentamislaki (HE 138/2022 vp.) astuu voimaan 1.1.2025 jonka pohjalta kaupunki on aloittanut rakennusjärjestyksen päivityksen.

5 OSALLISET

Kaavahankkeessa osallisia ja sidosryhmiä ovat alustavan tarkastelun perusteella ainakin seuraavat tahot:

- alueen maanomistaja ja -haltijat
- viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit)
- lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- kaupungin viranomaiset
- Etelä-Savon ELY- keskus, Etelä-Savon maakuntaliitto,
- Suur-Savon Sähkö Oyj
- Pelastuslaitos
- Kaupungin jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

Osallisilla on mahdollisuus jättää mielipiteensä/muistutuksensa osallistumis- ja arviointisuunnitelman, kaavaluonnoksen sekä kaavaehdotuksen nähtävillä olojen aikana. Nähtävillä olojen yhteydessä pyydetään lausunnot suunnittelua koskevilta viranomaisilta luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

6 TIEDOTTAMINEN

Yleiskaavan muutostyön käynnistymisestä ilmoitetaan osallisille Mikkelin kaupungin toimesta.

Yleiskaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, johon voi tutustua myös kaupunkisuunnittelussa (Maaherrankatu 9-11) ja internetissä www.mikkeli.fi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

Kaavan nähtävillä olosta ja voimaan tulosta kuulutetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä.

7 VIRANOMAISSYHTEISTYÖ

Kaavan luonnosvaiheen valmistelumateriaalista sekä kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot kohdan 4. viranomaistahoilta.

Viranomaisyhteistyö järjestetään tarvittaessa työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

8 SELVITETTÄVÄT VAIKUTUKSET JA ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Vaikutusten arviointi pohjautuu yleiskaavan yhteydessä tehtyihin selvityksiin.

Kaavan vaikutuksia arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset (luonto ja eläimistö, maaperä)
- Taloudelliset vaikutukset (palvelut, yhteiskuntataloudelliset)
- Sosiaaliset vaikutukset (viihtyisyys, palvelujen saatavuus)
- Kulttuuri- ja muut vaikutukset (maisemakuvalliset)

9 KAAVOITUKSEN KULKU, OSALLISTUMINEN, AIKATAULU JA PÄÄTÖKSENTEKO

Työvaihe	Suoritus, tiedottaminen, osallistuminen	Ajankohta	Viranomaisen päätös
Kaavoituksen käynnistäminen	Vireille kuuluttaminen	kevät 2023	Kaavoituskatsaus/kuulutus
Kaavaluonnos	Laaditaan OAS ja kaavaluonnos (kartta ja selostus). Kaavaluonnos laitetaan nähtäville tekniselle osastolle ja internettiin. Nähtäville panosta kuulutetaan. Viranomaisille lähetetään luonnos kommentoitavaksi. Osalliset voivat jättää mielipiteensä luonnoksesta MRL 62§, MRA 30§. Tarvittaessa neuvotellaan osallisten ja viranomaisten kanssa.	kevät 2023 nähtävillä	Kaupunkikehityslautakuntaan, > KH
Kaavaehdotus	Kaavan tarkistaminen / täydentäminen / muuttaminen ehdotukseksi. Laitetaan virallisesti nähtäville 30 päivän ajaksi MRA 27§ ja pyydetään lausunnot MRA 28§. Osalliset voivat jättää muistutuksen. Laaditaan perustellut vastineet muistuttajille MRL 65§. Muistutusten ja lausuntojen käsittely. Tarvittaessa neuvotellaan osallisten ja viranomaisten kanssa.	Kesä/syksy 2023	Kaupunkikehityslautakuntaan, > KH
Hyväksyminen	Kaavan tarkistaminen / täydentäminen hyväksymiskäsittelyyn. Kaavan hyväksymisestä tiedotetaan kuulutuksella MRL 67 §.	syksy 2023	Kaupunginhallitus Kaupunginvaltuusto MRA 52§
Voimaan tulo	Kaavan voimaan tulosta kuulutetaan, jos ei valituksia.	Loppuvuosi 2023	

10 YHTEYSTIEDOT

Kaupungissa asiaa hoitaa:

Minna Frosti, kaavoitusinsinööri
Kaupunkisuunnittelupalvelut
Maaherrankatu 9-11, 50101 MIKKELI
puh. +358 40 129 4250
e-mail: minna.frosti@mikkeli.fi

Kaavan laatijana toimii:

FCG Finnish Consulting Group Oy
Arto Sipinen, projektipäällikkö
Puistokatu 2 A, 40100 JYVÄSKYLÄ
puh. +358 41 731 9560
e-mail: arto.sipinen@fcg.fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa prosessin edetessä.

13.6.2023

SLSA



LUONTERIN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS, SIIKASAARI

KAAVASELOSTUS

Mikkelin kaupunki

13.6.2023

P48678

Sisällysluettelo

1	TIIVISTELMÄ.....	1
1.1	Kaavaprosessin vaiheet	1
1.2	Osayleiskaavan muutos	1
2	PERUSTIEDOT	2
2.1	Suunnittelutilanne	2
2.2	Alueen yleiskuvaus	5
2.3	Luonto- ja luonnonympäristö	5
2.4	Kulttuuriympäristö	5
2.5	Maanomistus	5
2.6	Yhdyskuntarakenne	5
2.7	Rakennettu ympäristö	5
3	YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
3.1	Yleiskaavan muutoksen suunnittelun tarve	6
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	6
3.2.1	Osalliset	6
3.2.2	Vireilletulo	6
3.2.3	Osallistaminen ja vuorovaikutusmenettely	6
3.2.4	Viranomaisyhteistyö.....	6
4	YLEISKAAVA JA SEN PERUSTEET	7
4.1	Tavoitteet	7
4.2	Kaavaratkaisu	7
4.2.1	Kaavamerkinnot	8
4.2.2	Maa- ja metsätalousvaltainen alue	8
4.2.3	Yleismääräykset	8
4.3	Mitoitus	9
5	VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.....	9
5.1	Yleistä	9
5.2	Vaikutukset suunniteltuun maankäyttöön	9
5.3	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	9
5.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	9
5.5	Vaikutukset maisemaan.....	9

5.6	Taloudelliset vaikutukset	10
5.7	Sosiaaliset vaikutukset	10
6	KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	10
7	TOTEUTTAMINEN	10

Liitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Mikkelin luontoselvitykset vuonna 2022: Anttolan Siikasaari

Luonnosvaiheen palaute ja vastine

Ehdotusvaiheen palaute ja vastine

LUONTERIN RANTAYLEISKAAVAN MUUTOS, SII-KASAARI

1 TIIVISTELMÄ

Alueella on voimassa 10.6.1996 hyväksytty ja 12.6.1998 vahvistettu Luonterin rantayleiskaava. Suunnittelualueelle on osoitettu voimassa olevassa rantayleiskaavassa 21 lomarakennuspaikkaa ja 1 maatalouskeskusten paikka.

Rantayleiskaavan muutoksella on osoitettu poikkeamislavin toteutunutta maankäyttöä tiloilla 491-487-2-214, 491-487-2-233, tilan 491-487-2-232 rakennuspaikan sijainti on tarkennettu/siirretty sekä tilan 491-487-2-240 siirretty tilan keskiosan rannalle.

Maanomistajien toiveista tilalla 491-487-2-212 sijaitsevan maatalouskeskuksen rakennuspaikkaa on muutettu sisämaatontiksi ja samalla olemassa olleen saunarakennuksen rakennuspaikka on osoitettu loma-asuntopaikan rakennuspaikaksi, jolloin rantarakennuspaikkojen määrä säilyy ennallaan. Tilan 491-487-2-239 itäpuolelle osoitettu lomarakennuspaikka on siirretty länsiosaan, tilan 491-487-2-236 rakennuspaikka on laajennettu, myös naapuritilan 491-487-2-237 pohjoisin rakennuspaikka on laajennettu ja voimassa olevan kaavan mukainen toinen rakennuspaikka osoitettu kauemmaksi rannalle. Tilan 491-487-2-235 pohjoisinta tonttia on laajennettu.

Tilan 491-487-2-227 pohjoisemman rakennuspaikan raja-
aus on tarkennettu toteutuneen tilanteen mukaisesti.

Tilan 491-487-2-246 rakennuspaikan alueraja-
us on tarkennettu kiinteistörajojen mukaisesti.

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutos on tullut vireille tilan maanomistajien aloitteesta.

Täydennetään prosessin edetessä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto nähtävillä pp.kk – pp.kk.2023 välisen ajan.

Kaavaehdotus nähtävillä pp.kk – pp.kk.2023. *(täydennetään luonnosvaiheen jälkeen)*

1.2 Osayleiskaavan muutos

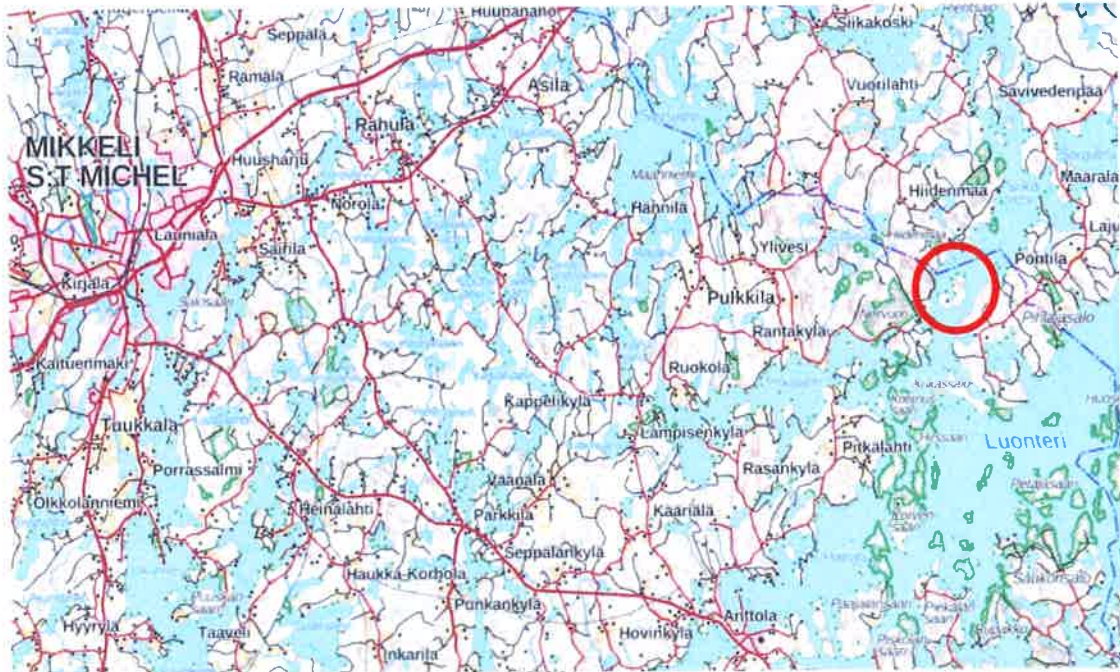
Tämä rantaosayleiskaavan muutoksen selostus koskee 5.5.2023 päivättyä rantayleiskaavakarttaa.

Yleiskaavamuutos koskee tiloja 491-487-2-100, 491-487-2-1, 491-487-2-142, 491-487-2-212, 491-487-2-214, 491-487-2-226, 491-487-2-227, 491-487-2-229, 491-487-2-230, 491-487-2-231, 491-487-2-232, 491-487-2-233, 491-487-2-234, 491-487-2-235, 491-487-2-236, 491-487-2-237, 491-487-2-238, 491-487-2-239, 491-487-2-240 ja 491-487-2-246.

13.6.2023

SL

Suunnittelualue sijaitsee Siikasaassa n. 27 kilometriä itään Mikkelin keskustasta ja n.12 kilometriä Anttolan kirkonkylästä koilliseen. Kaavamuutosalueen sijainti ilmenee alla olevasta kuvasta, muutos-alue on osoitettu punaisella ympyrällä.



Kuva 1. Suunnittelukohteen sijainti maastokartalla (Lähde: Paikkatietoikkuna).

2 PERUSTIEDOT

2.1 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on hyväksynyt uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017 ja uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulevat voimaan 1.4.2018. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat seuraavia kokonaisuuksia:

- 1) Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- 2) Tehokas liikennejärjestelmä
- 3) Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- 4) Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- 5) Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (4.10.2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016).

13.6.2023

SL



Kuva 2. Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä. Muutosalue on osoitettu punaisella ympyrällä.

Etelä-Savon maakuntakaavassa ei ole merkintöjä taikka määräyksiä ko. alueilla.

Etelä-Savon maakuntakaavassa kaava-alueen läheisyyteen kohdistuu seuraavat merkinnät:



w VENEVÄYLÄ [MKK]

Merkinnällä osoitetaan veneilyn runkoväyliä sekä muita alueellisesti merkittäviä veneilyn pääväyliä. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys

Vesiliikenteen syväys- ja alikulkukorkeusvaatimusten turvaamiseksi tulee niitä risteävien johtojen ja siltojen suunnittelussa ottaa huomioon merenkulkulaitoksen suositukset.



maV KULTTUURIYMPÄRISTÖN JA/TAI MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ ALUE [MKK]

Osa-alueen erityisominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Alueeseen sisältyvät 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.

Suositus

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

13.6.2023

SL

Etelä-Savon maakuntahallitus päätti 20.9.2021 käynnistää 3. vaihemaakuntakaavan laatimisen ja maakuntahallitus hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman kokouksessaan 22.8.2022.

Yleiskaavat

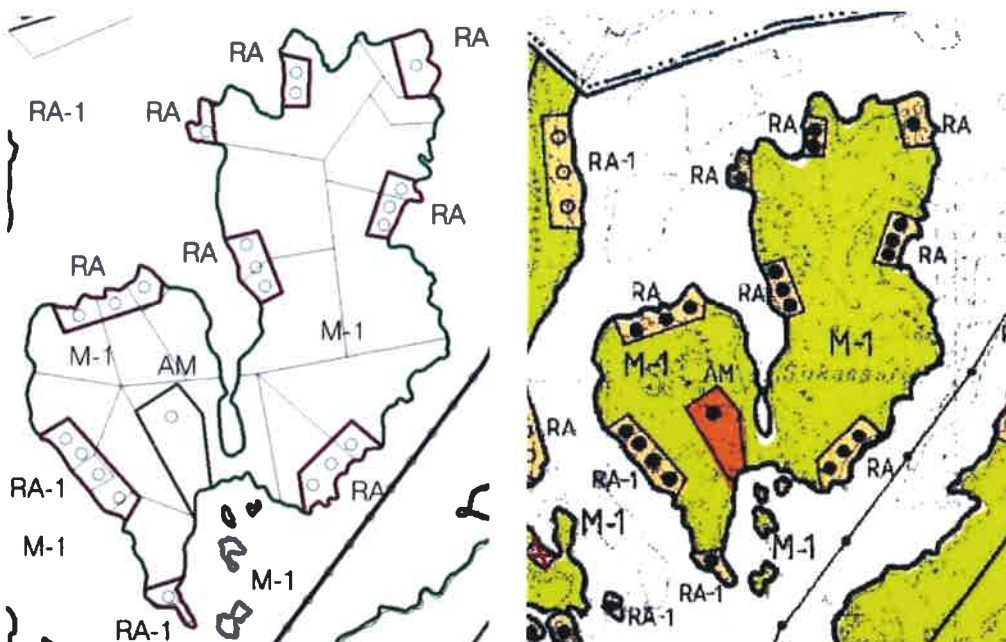
Alueella on voimassa 10.6.1996 hyväksytty ja 12.6.1998 vahvistettu Luonterin rantayleiskaava. Kaavassa suunnittelualueelle on osoitettu loma-asuntojen alueita 21 kpl (RA ja RA-1), maa- ja metsätalousvaltainen alue (M-1) sekä yksi maatalouskeskuksen alue (AM).

RA Loma-asuntoalue.

RA-1 Loma-asuntoalue maisemallisesti aralla alueella. Rakennusten sijoittelussa ja värivalinnoissa tulee maisemalliset tekijät ottaa erityisesti huomioon.

M-1 Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolta rakennusoikeus on siirretty muille alueille. Metsän käsittelyssä on maisemalliset tekijät otettava huomioon.

AM Maatalouskeskuksen alue. Alueelle saa sijoittaa talouskeskuksen yhteyteen maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.



Kuva 3. Ote Luonterin rantayleiskaavasta Siikasaaren kohdalta.

Asemakaavat

Alueella ei ole voimassa olevia asema- tai ranta-asemakaavoja.

Rakennusjärjestys

Mikkelin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 22.5.2017 (§ 43). Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2017. Uusi rakentamislaki (HE 138/2022 vp.) astuu voimaan 1.1.2025 jonka pohjalta kaupunki on aloittanut rakennusjärjestyksen päivityksen.

Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty vektorimuotoisilla kiinteistörajatiedoilla täydennettyä maastokarttaa. Osayleiskaavan kartta on mittakaavassa 1:10 000.

2.2 Alueen yleiskuvaus

Muutosalueella sijaitsee kaksitoista toteutettua lomarakennuspaikkaa ja yksi maatalouskeskuksen rakennuspaikka. Muutoin alue metsätalousaluetta. Saaren vastakkaisilla rannoilla on toteutuneita ja toteuttamattomia loma-asuin alueita. Luonterin rantayleiskaavassa on osoitettu venevalkama-alueita Siikasaaren lähialueilta. Saaren vierestä etelä-kaakkosuuntaisesti kulkee laivaväylä.

Kaupalliset palvelut sijoittuvat Anttolan kirkonkylään tai Mikkeliin.

2.3 Luonto- ja luonnonympäristö

Faunatica Oy teki Mikkelin kaupungin (maankäyttö ja kaupunkirakenne) tilauksesta asemakaavatasoisen luontoselvityksen Anttolan Siikasaaren alueella (n. 96 ha) vuonna 2022.

Työhön sisältyi:

- luontoarvoselvitys (erityisesti huomioitavat luontotyytit ja lajit)
- luonnonsuojelulain 49 §:n lajien esiintymisselvitys (liito-orava, viitasammakko).

Uhanalaisia, luonnonsuojelulain tai vesilain luontotyyttejä taikka metsälaissa mainittuja erityisen tärkeitä elinympäristöjä ei tavattu. Saaren metsät ovat olleet ihmiskäytössä pitkään. Merkkejä luonnontilaisuudesta tai luonnontilan kaltaisuudesta ei ole.

Tässä selvityksessä ei tavattu sellaisia luontoarvoja, jotka tulisi erityisesti huomioida kaavatyöskentelyssä. Luontoselvitys Anttolan Siikasaaren alueella (2022) selostuksen liitteenä.

2.4 Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia arkeologisia kohteita.

2.5 Maanomistus

Alueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

2.6 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijoittuu maaseutualueelle. Läheisyydessä on loma-asumista mautilojen lisäksi.

2.7 Rakennettu ympäristö

Alueella on kaksitoista lomarakennuspaikkaa, jotka ovat rakentuneet voimassa olevan yleiskaavan ja poikkeamislupien perusteella.

3 YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Yleiskaavan muutoksen suunnittelun tarve

Kaavamuuotoksella on tarkoitus saattaa saaren kaava vastaamaan poikkeamisluvin toteutunutta maankäyttöä. Samalla tarkista muita mm. maanomistajien toiveista mahdollisesti tehtäviä muutos-tarpeita. Kaavamuuotoksen tarkoitus myös tarkistaa maanomistajien aloitteesta koko saaren raken-nuspaikkojen määrät, koot ja sijainnit.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 Osalliset

Kaavahankkeessa osallisia ja sidosryhmiä ovat alustavan tarkastelun perusteella ainakin seuraavat ta-hot:

- alueen maanomistaja ja -haltijat
- viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit)
- lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- kaupungin viranomaiset
- Etelä-Savon ELY- keskus, Etelä-Savon maakuntaliitto,
- Savon Sähkö Oyj
- Pelastuslaitos
- Kaupungin jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

Osallisilla on mahdollisuus jättää mielipiteensä/muistutuksensa osallistumis- ja arviointisuunnitel-man, kaavaluonnoksen sekä kaavaehdotuksen nähtävillä olojen aikana. Nähtävillä olojen yhteydessä pyydetään lausunnot suunnittelua koskevilta viranomaisilta luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

3.2.2 Vireilletulo

Vireilletulosta ilmoitetaan samassa yhteydessä, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville.

3.2.3 Osallistaminen ja vuorovaikutusmenettely

TÄYDENNETÄÄN PROSESSIN AIKANA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto nähtävillä pp.kk.2023 – pp.kk.2023 välisen ajan.

Kaavaehdotus nähtävillä pp.kk.2023 – pp.kk.2023.

3.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta.

TÄYDENNETÄÄN PROSESSIN AIKANA

4 YLEISKAAVA JA SEN PERUSTEET

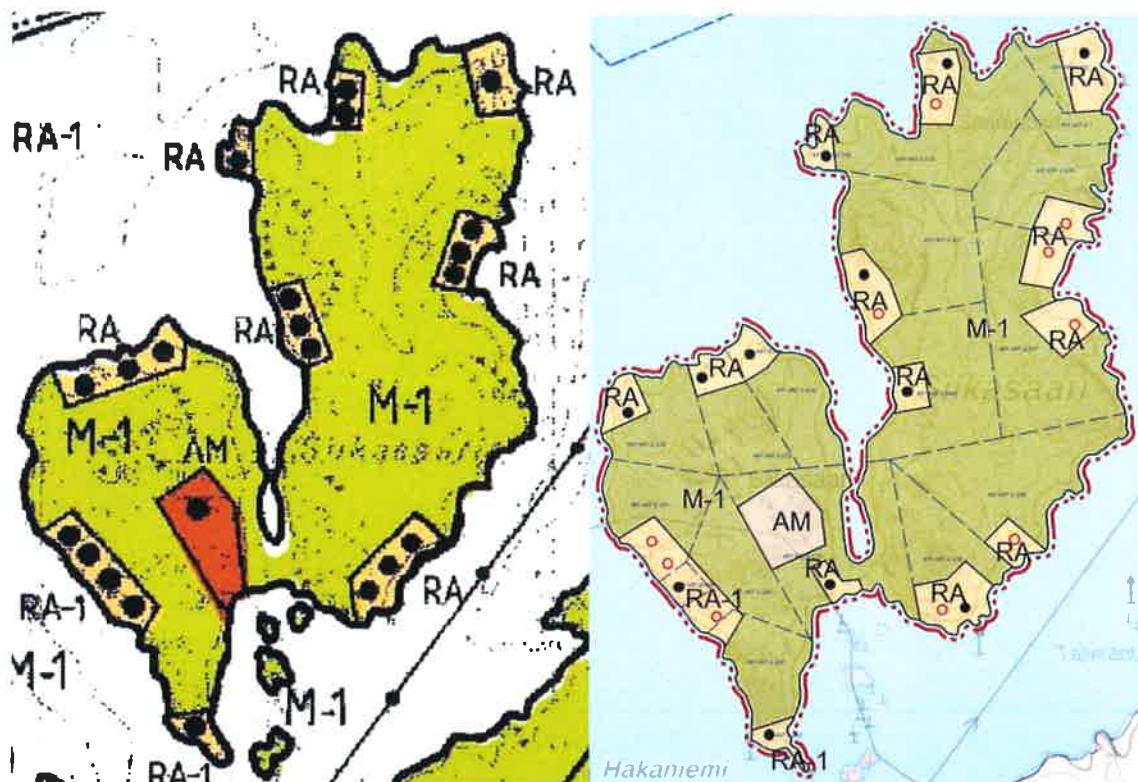
4.1 Tavoitteet

Luonterin Siikasaaren rantayleiskaavan tavoitteena on järjestellä alueen rakennuspaikat tarkoituksen mukaisesti toteutuneisiin kokonaisuuksiin, maanomistajien tavoitteena on siirtää/laajentaa toteuttamattomia rakennuspaikkoja rakentamiseen paremmin sopiville paikoille.

4.2 Kaavaratkaisu

Yleiskaavan muutos on laadittu pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseen. Yleiskaavalla on osoitettu yhteensä 22 loma-asuinrakennuksen rakennuspaikkaa ja yksi vanha maatilan talouskeskuksen alue. Muu kaava-alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi M-1 -merkinnällä. Yleiskaavan muutos noudattaa pääpiirteissään voimassa ollutta Luonterin rantaosayleiskaavaa. Yleiskaavamuutoksella on todettu poikkeamisluvan mukainen rakentaminen sekä otettu huomioon maanomistajien esittämiä vähäisiä muutostarpeita RA-alueiden rajoissa. Rantarakennuspaikkojen määrä ei muutu kaavaratkaisulla.

Yleiskaava on laadittu maankäyttö- rakennuslain 72§ mukaisena kaavana, jonka perusteella voidaan suoraan myöntää rakennusluvat RA, RA-1 ja AM-alueille. Käyttötarkoituksimerkinnän määräyksillä ja yleismääräyksillä ohjataan tarkemmin rakentamista. Rakennuspaikkojen pinta-ala on pienimmillään 3400 m². Pääsääntöisesti rakennuspaikkojen koko on yli 4000 m². Rakennuspaikkojen syvyys on pääsääntöisesti 60-80 metriä mikäli rakennuspaikan muoto on sen mahdollistanut.



Kuva 4 Vasemmalla voimassa olevan rantaosayleiskaavan ja oikealla kaavamuutos.

13.6.2023

SL

4.2.1 Kaavamerkinnot

RA Loma-asuntoalue

Kaavalla on osoitettu seitsemäntoista lomarakennuksen rakennuspaikkaa (RA) kahteentoista rakennusalueisiin. Rakennuspaikoista 10 on rakennettu. Siirretyistä rakennuspaikoista yksi (2:232) on sijoitettu rakennetun tilanteen mukaisesti. Toinen rakennuspaikoista (2:237) on siirretty etelämmäksi ja rakennuspaikkojen väliin jätetty M-alue, jotta rakennuspaikkojen rannat ovat toteutettavissa väljemmin. Kiinteistön 2:239 toinen rakennuspaikka on siirretty länteen paremmin rakentamiseen soveltuvalla paikalla.

RA-1 Loma-asuntoalue maisemallisesti aralla alueella.

Kaavamääräys:

Rakennusten sijoittelussa ja värivalinnoissa tulee maisemalliset tekijät ottaa erityisesti huomioon.

Kaavalla on osoitettu viisi lomarakennuksen rakennuspaikkaa (RA-1) kahdelle eri rakennusalueelle. Rakennuspaikoista kaksi on rakennettu.

AM Maatalouskeskuksen alue.

Kaavamääräys:

Alueelle saa sijoittaa talouskeskuksen yhteyteen maatilamatkailua palvelevia rakennuksia.

Kaavalla on osoitettu yksi AM-rakennuspaikka. Voimassa olevaan rantayleiskaavaan verrattuna omakantainen rakennuspaikka on muutettu kuivamaarakennuspaikaksi.

4.2.2 Maa- ja metsätalousvaltainen alue

M-1 Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolta rakennusoikeus on siirretty muille alueille.

Kaavamääräys:

Metsän käsittelyssä on maisemalliset tekijät otettava huomioon.

Rakentamisen ulkopuolinen alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi.

4.2.3 Yleismääräykset

Tämä yleiskaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 72§ tarkoittamana oikeusvaikutteisena kaavana, jonka perusteella voidaan myöntää rakennusluvat RA, RA-1 ja AM-alueille.

Rakennusten ja rakenteiden tulee sopeutua malliltaan, materiaaliltaan, mittakaavaltaan ja väritykseltään ympäristön olosuhteisiin. Rakennettaessa avoimeen maisemaan tai rantavyöhykkeelle tulee kiinnittää huomiota rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen.

Vesistön alin suositeltava rakentamiskorkeus on otettava huomioon rakennuksen korkeusasemaa suunniteltaessa.

Ranta-alueilla tulee noudattaa ranta-alueita koskevia hyvän metsänhoidon suosituksia

4.3 Mitoitus

Lähtökohtana yleiskaavan muutokselle on ollut, että voimassa olevan Luonterin rantaosayleiskaavan mukaista mitoitus ei muuteta eli rantaan rajoittuvien rakennuspaikkojen määrä ei muutu.

Voimassa olevassa Luonterin rantaosayleiskaavassa on emätilan leikkausajankohtana käytetty ajankohtaa 1.1.1969. Tämän ajankohdan jälkeen tilasta erotetut rakennuspaikat katsotaan tilan käyttämäksi rakennusoikeudeksi. Siikasaari muodostuu kahdesta emätilasta (1.1.1969) 2:60 ja 2:61.

Kaavamuutoksella siirretään kaavan mukaisia rakennuspaikkoja. Uusia rantarakennuspaikkoja ei muodostu. Kiinteistön 2:212 kohdalla voimassa olleen kaavan mukainen AM-alue ulottui rantaan, jossa on olemassa olevan saunarakennus. Kaavamuutoksella AM-alue on muutettu ei omarantaiseksi ja saunarakennuksen rakennuspaikka on osoitettu lomarakennuspaikkana.

5 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

5.1 Yleistä

Kaavan vaikutukset ovat vähäisiä ja kohdistuvat luonnonmaisemaan toteuttamattomien rakennuspaikkojen rakentamiseen myötä. Johtuen rakennuspaikkojen koon muutoksesta/laajennuksista rakennuspaikkojen varaama rantaviiva tehdyillä muutoksilla suhteessa voimassa olevaan kaavaan lisääntyy kokoalueella noin 290 m. Vapaan rantaviivan väheneminen jakautuu tasaisesti koko saaren rantaviivalle eikä vaikuta merkittävästi vapaan rantaviivan käyttöön.

5.2 Vaikutukset suunniteltuun maankäyttöön

Maakuntakaavassa alueelle ei ole tehty erityisiä varauksia. Alueella on olemassa olevaa rakentamista ja voimassa olevassa yleiskaavassa alueelle on osoitettu uutta rakentamista. Kaavamuutoksella alueelle ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja, joten kaavamuutos ei oleellisesti muuta alueen luonnetta, eikä kaavamuutos vaaranna maakuntakaavan tavoitteita.

5.3 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Muutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Kaava ei edellytä olemassa olevien rakennuspaikkojen rakennusten purkamista tai muuttamista.

5.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueelle on tehty luontoselvitys kesällä 2022. Selvityksessä ei tavattu sellaisia luontoarvoja, jotka tulisi erityisesti huomioida kaavaratkaisussa. Vaikutukset luontoon ovat vähäiset, sillä kaavamuutosalue on ollut ihmisen toiminnan vaikutuksen alaisena jo aiemmin. Metsäalueen ovat suunnitelmallisessa metsätalouskäytössä. Kaava ei vähennä luonnon monimuotoisuutta. Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle.

5.5 Vaikutukset maisemaan

Rakennuspaikat sijoittuvat osittain jo valmiiksi rakennetulle ranta-alueelle.

Rakentamiseen varattu ranta-alueen pituus ei oleellisesti suurene. Rantaviivan kokonaispituus on noin 6 km. Vapaa rantaviiva vähenee tehdyillä muutoksilla suhteessa voimassa olevaan kaavaan noin

290 metriä. Rakentamisalueiden laajennukset jakautuvat useamman kiinteistön yhteyteen, joten maisemavaikutukset ovat vähäiset.

5.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksen taloudelliset vaikutukset kohdistuvat pääsääntöisesti maanomistajiin. Vaikutukset ovat vähäiset, koska uusia rakennuspaikkoja ei ole osoitettu.

5.7 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutos ei vaikuta yleiseen virkistyskäyttöön. Kaavalla ei ole vaikutusta virkistysalueisiin eikä ulkoilureitteihin. Kaava ei toteutuessaan heikennä alueen sosiaalisen ympäristön turvallisuutta.

6 KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat liitteenä kaavakartan selitysosassa.

Kaavamääräyksissä voimassa olevassa rantayleiskaavassa ei pääsääntöisesti ole annettu yksityiskohdaisia ohjeita rakentamisesta. Lähtökohtana on ollut, että näistä määrätään rakennusjärjestyksessä. Mikkelin kaupungin rakennusjärjestyksessä (22.5.2017 KV43§) on tarkemmin määrätty ranta-alueelle rakentamisesta, kuten kerrosalasta suhteessa rakennuspaikan pinta-alaan sekä etäisyyksistä rantaviivaan.

7 TOTEUTTAMINEN

Kaavaa voidaan alkaa toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

Jyväskylässä

Arto Sipinen, ins. YAMK

FCG Finnish Consulting Group Oy

