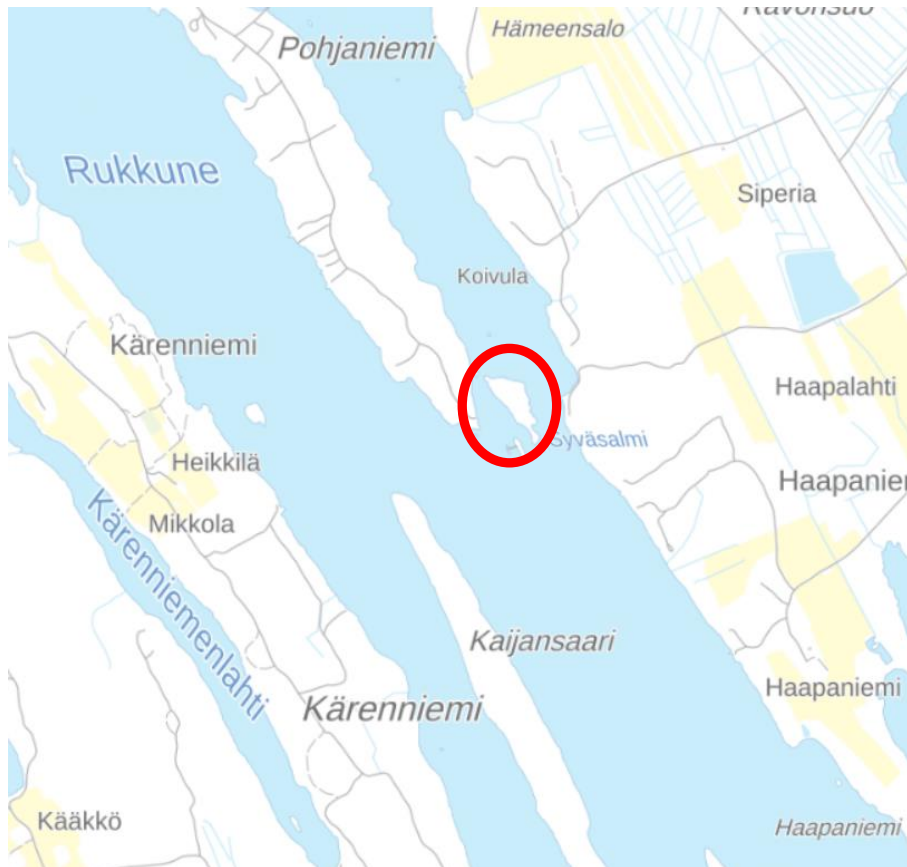


KAAVASELOSTUS

Kyyveden rantayleiskaavan muutos, Niemelä

Kaavaluonnos 7.8.2024



Suunnittelualueen yleispiirteinen sijainti Kyyvedellä. Lähde: Mikkelin karttapalvelu, 2024.

Vireille tulo
OAS ja kaavaluonnos osallisille

Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt
Kaupunginhallitus alustavasti hyväksynyt

Kaavaehdotus nähtävillä

Kaupunginhallitus hyväksynyt
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt
Lainvoimainen

 Karttaako

Lönnrotinkatu 7
50100 Mikkeli
www.karttaako.fi

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Sijainti ja alue	3
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	4
2	LÄHTÖKOHDAT	5
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
2.11	Luonnonympäristö ja maisema	5
2.12	Pohjavesi	5
2.13	Rakennettu ympäristö	5
2.131	Historia ja kulttuuriympäristöt	5
2.132	Muinaisjäännökset	7
2.133	Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö	7
2.14	Kunnallistekniikka ja väylät	7
2.15	Maanomistus	8
2.2	Suunnittelutilanne	8
2.21	Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
2.22	Yleiskaava	10
2.23	Asemakaava	11
2.24	Pohjakartta	11
2.25	Rakennusjärjestys	11
3	YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
3.1	Kaavan vireille tulo	11
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	11
3.21	Osalliset	11
3.22	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt	12
3.3	Yleiskaavan tavoitteet	12
3.31	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet	12
3.32	Maakuntakaavan asettamat tavoitteet	12
3.33	Maanomistajan asettamat tavoitteet	13
3.4	Tutkitut vaihtoehdot	13
4	YLEISKAAVAN KUVAUS	13
4.1	Kaavaratkaisu	13
4.11	Kaavaratkaisun perusteet	15
4.2	Kaavan mitoitus	16
4.3	Aluevaraukset	16
4.31	Korttelialueet	16
4.311	Loma-asuntojen korttelialueet	16
4.34	Liikennealueet ja kulkuyhteydet	16
4.341	Tiet	16
5	KAAVAN VAIKUTUKSET	16
5.1	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavan sisältövaatimukset	17
5.2	Luontoarvot ja maisema	17
5.3	Kulttuurilliset vaikutukset	17
5.4	Liikenteelliset vaikutukset	17

5.5	Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen.....	18
5.6	Sosiaaliset vaikutukset	18
5.7	Taloudelliset vaikutukset ja yhdyskuntatekniikka.....	18
6	YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN	18

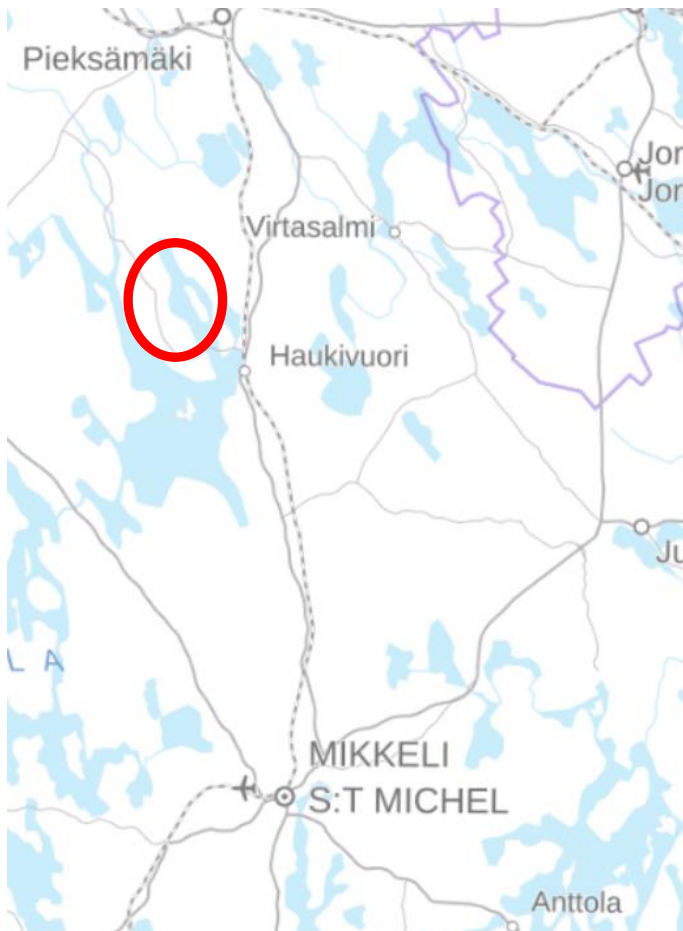
Kaavaselostuksen liitteinä ovat:

- Alustava osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.6.2024 (päivitetty 7.8.2024)
- Kaavakartta 1:5000 ja merkinnät 7.8.2024

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Sijainti ja alue

Suunnittelualue sijaitsee Mikkelin kunnan pohjoisosassa Kyyvedellä Syvänsaaressa. Selostuksen kansilehdellä on tarkempi kartta Syvänsaaren sijainnista vesistöllä. Suunnittelualueelta on yli 50 kilometrin matka Mikkelin kaupungin keskustaan ja se sijaitsee entisen Haukivuoren kunnan alueella. Syvänsaari sijaitsee Kyyvedellä, joka kuuluu Kymijoen vesistöalueeseen ja on osa Mäntyharjun reittiä.



Yleissilmäyskartta suunnittelualueen (rajattu punaisella) seudullisesta sijainnista Mikkelin kunnan pohjoisosassa.

Varsinainen suunnittelualue muodostuu yhdestä yksityisen maanomistajan tilasta 491-496-2-1 Syvänsaaressa. Saaressa on kaksi tilaa, jotka on aikoinaan erotettu toisistaan halkomalla. Tila 491-496-2-1 on näistä lännen-/pohjoisenpuoleinen (ks. kuva alla). Viereinen tila 491-496-2-32 ei alustavasti ole mukana suunnittelussa.



Tarkempi suunnittelualaue Syvänsaarella. Suunnittelu koskee lännenpuoleista tilaa 491-496-2-1.

Pinta-alaa on suunnittelualueella yhteensä noin puoli hehtaaria ja todellista ranta-
viivaa reilut 200 metriä. Yleiskaavan vaikutusalue on jonkin verran edellistä laa-
jempi. Saarella on kaksi lomarakennusta, joista vanhempi rakennus on raken-
nettu vuonna 1967 ja uudempi vuonna 1989. Kiinteistölle on rakennettu myös lo-
marakennuksia palvelevia talousrakennuksia.

1.2 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Kyseessä on kaavan tekninen muutos, jolla korjataan saaren kaava vastaamaan nykytilannetta. Syvänsaaren tilalla 491-496-2-32 muodostettiin pari vuotta sitten halkomistoimituksessa kaksi uutta kiinteistöä purkamalla alueen yhteisomistus. Rakennuspaikalle on myönnetty rakennusluvat Haukivuoren kunnan toimesta ennen yleiskaavan laatimista ja voimaantuloa. Vanhempi rakennus on rakennettu vuonna 1967 ja uudempi vuonna 1989. Lisäksi saaren on rakennettu myös lomarakennuksia palvelevia talousrakennuksia. Kaupungin halkomista koskevan lausunnon (23.9.2021) mukaan tilalle on muodostunut jo ennen yleiskaavamääräyksen voimaan tuloa laillisessa järjestyksessä kaksi rakennuspaikkaa ja näin ollen Kyyveden rantaosayleiskaavan määräykset eivät olleet esteenä tilan jakamiselle. Ennen Kyyveden rantaosayleiskaavan vahvistamista myönnetty toinen lomarakennuksen rakennuslupa ja sen kautta muodostunut toinen rantarakennuspaikka ovat jääneet huomiotta kaavaa laatiessa.

Nyt korjataan myös Kyyveden rantaosayleiskaava vastaamaan todellista tilannetta. Tavoitteena on muuttaa toisen rantarakennuspaikan kohdalla nyt oleva

MU-merkintä RA-merkinnäksi, joka mahdollistaa vapaa-ajan asunnon toteuttamisen. Vahvistettavalla rantaosayleiskaavan muutoksella alueelle tehtävät rakentamiseen liittyvät toimenpiteet voitaisiin jatkossa toteuttaa ilman erillistä poikkeamislupamenettelyä.

Alueella huomioidaan lisäksi luontoarvot maastokäyntien (vain tarvittaessa) ja aiempien selvitysten perusteella. Lisäksi otetaan huomioon maisema-arvot sekä vaikutukset vesistöön ja naapureihin.

Rantarakennusoikeuden määrittämisessä on otettu huomioon maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja yleiskaavan suunnittelussa on huomioitu vastaavanlaiset kaavat lähialueelta.

Mikkelin kaupungin nettisivuilta:

”Keskeinen tavoite rantarakennusoikeuden määrittämisessä on maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Rantarakentamisoikeus on riippuvainen rannan laadusta, muodosta ja ranta-alueen edessä olevasta vapaasta vesistönäkyvästä.”

Rakentamiseen oikeuttava mitoittava rantaviiva muunnetaan todellisesta rantaviivasta vähentämällä rantaviivan pituudesta kapeiden lahtien ja niemien osuudet sovituin kertoimin. Mitoituksena käytetään suurilla järvillä (Saimaa, Puula) 5 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri. Pienimmillä järvillä käytetään mitoituslukuna 4 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri.”

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.11 Luonnonympäristö ja maisema

Alueelle on laadittu aikoinaan Kyyveden rantayleiskaavan laatimisen yhteydessä selvityksiä. Nykyisessä yleiskaavassa tai maakuntakaavassa varsinaisella suunnittelualueella ei ole todettu erityisiä luonto- tai maisema-arvoja.

2.12 Pohjavesi

Suunnittelualueelle ei sijoitu pohjavesialueita (lähde: www.vesi.fi).

2.13 Rakennettu ympäristö

2.131 Historia ja kulttuuriympäristöt

- Vanhatkartat.fi -sivusto

Vanhon karttojen perusteella alue on ollut rakentamaton vielä ennen 1960-lukua (kuva alla). Vanhin kartta alueelta on peräisin vuodelta 1941, jolloin saari on ollut vielä rakentamatta.



Kartta vuodelta 1941, jolloin saari on ollut rakentamaton. Lähde: www.vanhatkartat.fi.

Alue on rakentunut pääosin 1960-1990-lukujen välillä. Vanhempi lomarakennus on peräisin vuodelta 1967 ja näkyy vuoden 1973 kartalla.



Kartta vuodelta 1973, jolloin saarella on jo toinen lomarakennuksista. Lähde: www.vanhatkartat.fi.

- RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston 22.12.2009 päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Suunnittelualueeseen ei kohdistu kulttuuriympäristöarvoja.

2.132 Muinaisjännökset

Suunnittelualueella ei ole nykyisten tietojen mukaan muinaisjännöksiä.

2.133 Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö

Lomarakennusten rakennuspaikalle on myönnetty rakennusluvat Haukivuoren kunnan toimesta ennen nykyisen yleiskaavan laatimista ja voimaantuloa. Vanhempi lomarakennus on rakennettu vuonna 1967 ja uudempi vuonna 1989. Lisäksi saareen on rakennettu myös lomarakennuksia palvelevia talousrakennuksia. Nykyiset saaren rakennukset näkyvät Maanmittauslaitoksen peruskartalla (ks. kuva alla).

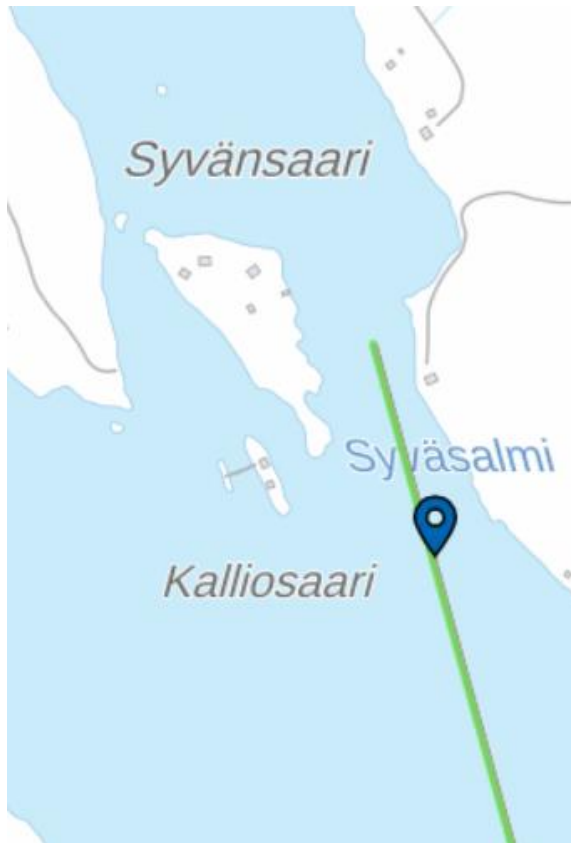


Peruskartalla vihreällä näkyvät saaren kaksi lomarakennusta ja harmaalla talousrakennukset. Varsinainen suunnittelualue koskee vain lännenpuoleista kiinteistöä (kiinteistörajat punaisella).

2.14 Kunnallistekniikka ja väylät

Suunnittelualue ei ole keskitetyn kunnallistekniikan piirissä ja alue sijaitsee saarella. Vesihuolto ja jätehuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti.

Saaren edustalla kulkee venereitti, joka on osoitettu myös Etelä-Savon maakunta-kaavassa (merkintä vv 8.202 Kyyveden venereitit). Syvänsaareen kuljetaan veneellä mantereelta. Väylän tunnus on 6950 ja luokka VL 6: Venereitti.



Veneväylä osoitettu kartassa vihreällä (lähde: <https://suomenvaylat.vayla.fi/>).

2.15 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.21 Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat pääasiassa kaavoituksen kautta. Maakuntakaavoituksella on tässä keskeinen rooli. Nyt käsiteltävää kaavahanketta koskevat tavoitteet ovat lähinnä:

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökennän edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

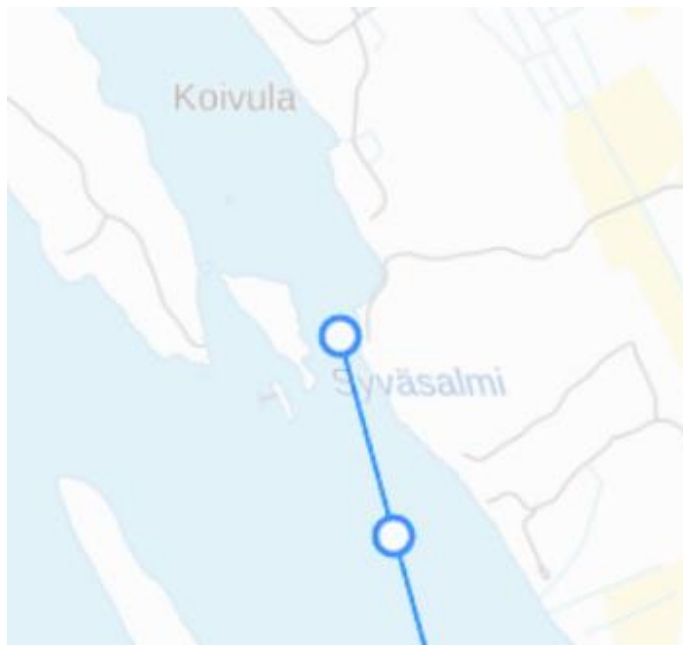
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, joka kattaa usean kunnan alueen. Maakuntakaava esittää alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoittaa maakunnan kehittämiselle tarpeellisia alueita. Maakuntakaavan laadinnasta vastaa Mikkelissä Etelä-Savon maakuntaliitto.

Maakuntakaava toimii ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavoja ja asemakaavoja sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta otettava maakuntakaava huomioon, pyrittävä edistämään kaavan toteuttamista ja katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta kaavan toteuttamista.

Etelä-Savoon on laadittu kaikkiaan kolme maakuntakaavaa. Ne ovat voimassa yhtä aikaa. Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmässä (ks. seuraava kartta) alueelle ja sen läheisyyteen on osoitettu suunnittelua ohjaavia merkintöjä seuraavasti:



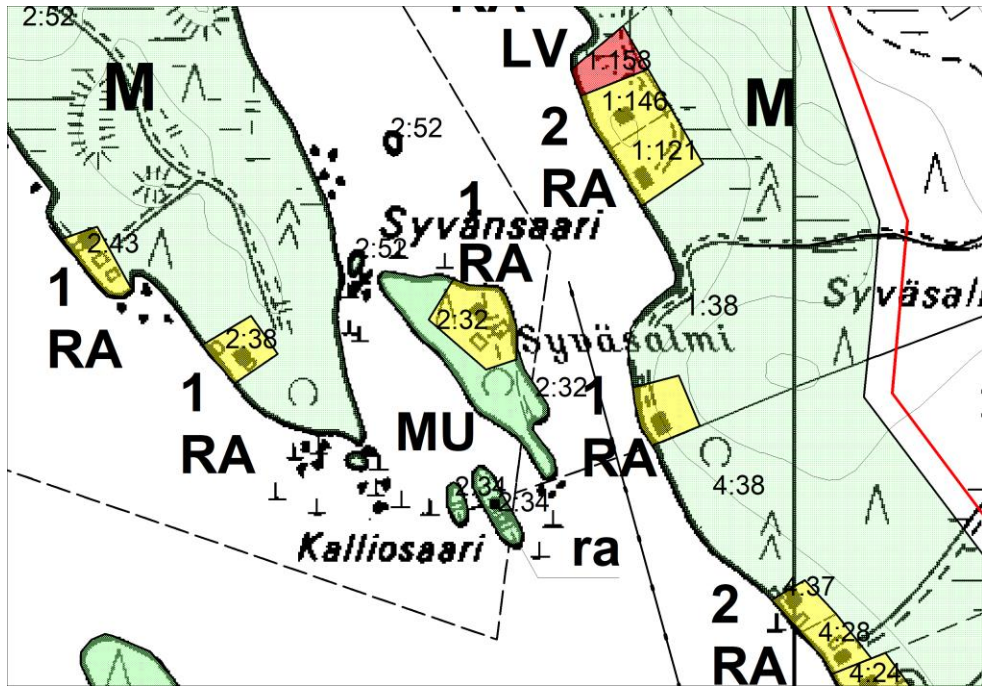
Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä, jossa varsinaisella suunnittelualueella ei ole merkintöjä venereitin (sininen viiva) lisäksi.

Maakuntakaavayhdistelmässä varsinaisella suunnittelualueella ei ole merkintöjä. Saaren edustalla on merkintä vv 8.202 Kyyveden venereitit (Etelä-Savon maakuntakaava 4/10/2010). Saaren itäosa kuuluu osittain myös laajempaan Viitosväylä-kehittämisyöhykkeeseen (Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava, 12/12/2016).

2.22 Yleiskaava

Alueella on voimassa 25.6.2001 hyväksytty Kyyveden rantayleiskaava (kaavanumero 7026), jota myös nyt laadittava muutos koskee. Kaava on laadittu aikoinaan Haukiveden kunnassa ennen kuntaliitosta Mikkeliin.

Nykyisessä yleiskaavassa Syvänsaarella on vain yksi rakennuspaikka, joka on osoitettu merkinnällä 1 RA (loma-asuntojen korttelialue). Rakennuspaikan taustalla on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU).



Nykyinen Kyyveden rantayleiskaava, jossa suunnittelualueella ovat voimassa merkinnät 1 RA ja MU. Tilalla 2:32 on sittemmin suoritettu halkominen.

Yleiskaavamerkinnät:

RA	LOMA-ASUNTOALUE Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon sekä sauna- ja talousrakennuksia rakennusjärjestyksen mukaisesti.
-----------	---

MU

**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON YMPÄRISTÖARVOJA
JA/TAI ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA**
Alue on tarkoitettu pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen.

Alueelle ei saa sijoittaa rakentamista, lukuun ottamatta kaavassa osoitettua rakennusoikeutta sekä maa- ja metsätalouden sekä kalatalouden rakennuksia. Alueelle ei saa muodostaa rakennuspaikkoja.

Rantametsiä ja lakialueita tulisi käsitellä Metsäkeskus Tapion metsänhoito-suositusten mukaisesti ja siten, että kiinnitetään erityistä huomiota maiseman luonnonmukaisuuteen.

2.23 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole nykyisin voimassa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

2.24 Pohjakartta

Yleiskaavan pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen peruskarttarasteria sekä vektorimuotoista kiinteistöraja-aineistoa ja maastotietokantaa. Kaava laaditaan mittakaavassa 1: 5000.

2.25 Rakennusjärjestys

Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2017. Rakennusjärjestyksessä on säädetty muun muassa rakennusten sijoittamisesta ja sopeutumisesta ympäristöön.

3 YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Kaavan vireille tulo

Kaava on tullut vireille ___ §. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä ___.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.21 Osalliset

Osallisia ovat alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §). Osallisia ovat tässä hankkeessa ennen muuta:

- Viranomaiset: Etelä-Savon ELY-keskus, Etelä-Savon maakuntaliitto, Mikkelin seudun ympäristöpalvelut, Riihisaari-Savonlinnan museo, Etelä-Savon pelastuslaitos
- Naapuritilojen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Mikkelin kaupungin toimielimet ja hallintokunnat: Kaupunkikehityslautakunta, kaupunginhallitus, kaupunginvaltuusto.

3.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaluonnos tulee nähtävillä ja siitä pyydetään lausunnot ainakin Mikkelin seudun ympäristöpalveluilta, Etelä-Savon elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskuksesta, Etelä-Savon maakuntaliitolta, pelastuslaitokselta, Väylävirastolta sekä Savonlinnan maakuntamuseolta (Riihisaaren museo).

Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla julkaistulla kuulutuksella sekä lähimmille naapureille postitetulla kirjeellä.

Osallistumis- ja vuorovaikutusmahdollisuuksia kaavoituksen eri vaiheissa on kuvattu tarkemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on selostuksen liitteenä.

3.3 Yleiskaavan tavoitteet

3.31 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueiden käytön tavoitteista 14. joulukuuta 2017 ja tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain sekä –asetuksen mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, johon kuuluvat lisäksi maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet täsmentävät maankäyttö- ja rakennuslain yleisiä tavoitteita ja niistä johdettuja kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. Yleiskaavassa on huolehdittava valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden huomioinnista siten, että edistetään niiden toteuttamista (MRL 24§).

- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

3.32 Maakuntakaavan asettamat tavoitteet

Maakuntakaavan merkinnät ja karttaote löytyvät osiosta 2.21.

Maakuntakaavayhdistelmässä varsinaisella suunnittelualueella ei ole merkintöjä. Saaren edustalla on merkintä vv 8.202 Kyyveden venereitit (Etelä-Savon maakuntakaava 4/10/2010). Saaren itäosa kuuluu osittain myös laajempaan Viitosväylä-kehittämisyöhykkeeseen (Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava, 12/12/2016). Veneväylä on otettu huomioon vaikutusten arvioinnissa.

3.33 Maanomistajan asettamat tavoitteet

Kyseessä on kaavan tekninen muutos, jolla korjataan saaren kaava vastaamaan nykytilannetta. Syvänsaaren tilalla 491-496-2-32 muodostettiin pari vuotta sitten halkomistoimituksessa kaksi uutta kiinteistöä purkamalla alueen yhteisomistus. Rakennuspaikalle on myönnetty rakennusluvat Haukivuoren kunnan toimesta ennen yleiskaavan laatimista ja voimaantuloa. Vanhempi rakennus on rakennettu vuonna 1967 ja uudempi vuonna 1989. Lisäksi saareen on rakennettu myös lomarakennuksia palvelevia talousrakennuksia.

Kaupungin halkomista koskevan lausunnon (23.9.2021) mukaan tilalle on muodostunut jo ennen yleiskaavamääräyksen voimaan tuloa laillisessa järjestyksessä kaksi rakennuspaikkaa ja näin ollen Kyyveden rantaosayleiskaavan määräykset eivät olleet esteenä tilan jakamiselle. Ennen Kyyveden rantaosayleiskaavan vahvistamista myönnetty toinen lomarakennuksen rakennuslupa ja sen kautta muodostunut toinen rantarakennuspaikka ovat jääneet huomiotta kaavaa laatiessa.

Nyt korjataan myös Kyyveden rantaosayleiskaava vastaamaan todellista tilannetta. Tavoitteena on muuttaa toisen rantarakennuspaikan kohdalla nyt oleva MU-merkintä RA-merkinnäksi, joka mahdollistaa vapaa-ajan asunnon toteuttamisen. Vahvistettavalla rantaosayleiskaavan muutoksella alueelle tehtävät rakentamiseen liittyvät toimenpiteet voitaisiin jatkossa toteuttaa ilman erillistä poikkeamislupamenettelyä.

Alueella huomioidaan lisäksi maisema- ja luontoarvot aiempien selvitysten perusteella. Lisäksi otetaan huomioon vaikutukset vesistöön ja naapureihin.

3.4 Tutkitut vaihtoehdot

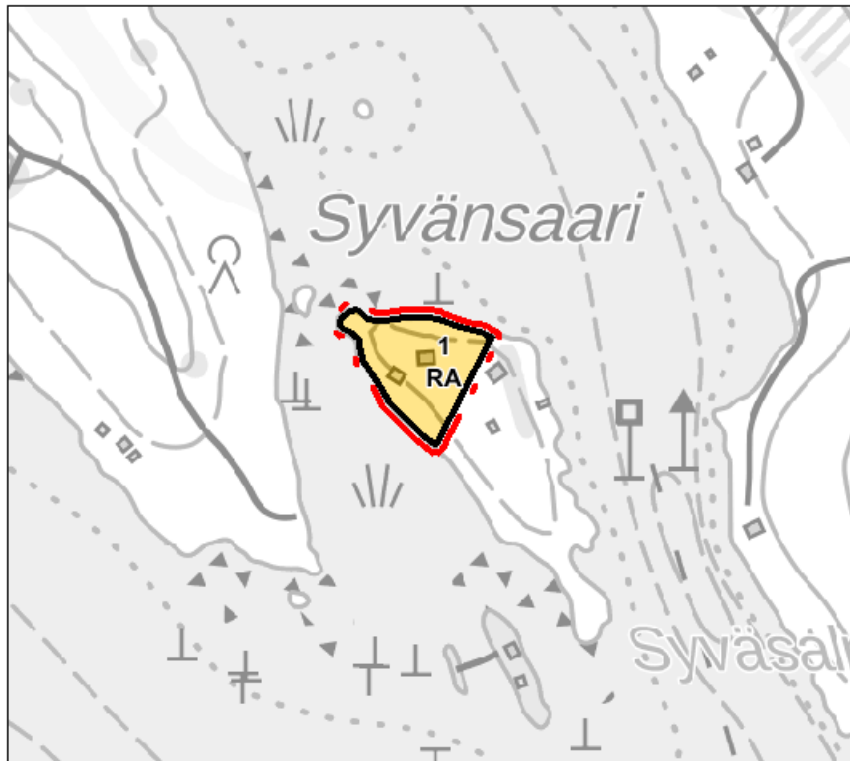
Kyseessä on tekninen yleiskaavan muutos, joten erillisiä vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja ei ole ollut tarpeen laatia.

4 YLEISKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavaratkaisu

Alla on kuva kaavaluonnoskartasta. Syvänsaaren läntinen rakennuspaikka on osoitettu merkinnällä 1 RA eli loma-asuntojen korttelialueena.

Mittakaava 1:5000





Kaavamääräykset:



Loma-asuntojen korttelialue.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen sekä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan rakennusoikeus on 4% rakennuspaikan pinta-alasta, mutta enintään 200 k-m².

-  5 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
-  Alueen raja.

Yleiset määräykset:

Tätä rantayleiskaavaa saa käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena RA-alueilla (MRL 44§ ja 72 § 1mom). Luku RA-merkinnän yläpuolella osoittaa alueelle sallittujen rakennuspaikkojen enimmäismäärän.

Rakennuspaikkojen koosta ja rantaviivan pituudesta sekä rakentamisen määrästä ja maastoon sopivuudesta on säädetty kunnan rakennusjärjestyksessä.

Saarissa olevien rakennuspaikkojen osalta kulkuyhteys tulee maanomistajan toimesta selvittää ennen rakennusluvan myöntämistä.

Jätevesien käsittelyssä ja jätehuollossa tulee erityislainsäädännön lisäksi noudattaa kunnan rakennusjärjestystä, jätehuoltomääräyksiä sekä ympäristön- ja terveydenhuoltoviranomaisten antamia määräyksiä.

Vesikäymälän rakentaminen on kielletty alueelle, jonne ei ole kiinteää tieyhteyttä. Kompostikäymälä tai tiivispohjainen kuivakäymälä on rakennettava vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta.

4.11 Kaavaratkaisun perusteet

Kaavaratkaisussa nojaututaan valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakuntakaavaan, yleiskaavan sisältövaatimuksiin, vastaaviin yleiskaavoihin lähialueella sekä kunnan nykyiseen rakennusjärjestykseen. Otteita nykyisestä rakennusjärjestyksestä (2017):

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

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

Rantavyöhykkeelle rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rantamaisemaan, rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin, väritykseen ja korkeusasemaan. Rantavyöhykkeen kallioperää, maa-aineksia tai kasvillisuutta ei saa tarpeettomasti poistaa tai muuttaa.

Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Rakennuksen sijoittamisessa on aina otettava huomioon maiseman erityispiirteet. Rakennusvalvontaviranomainen voi määrätä rakennuksen sijoitettavaksi myöhemmin esitettyjä metrimääriä kauemmaksi, mikäli se alueen erityispiirteet huomioiden on tarpeen, kun huomioon otetaan rakennuksen koko, muoto ja väritys.

Rakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään alla olevan taulukon mukainen sekä sijainnin sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy.

Keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta 10 - 20 metrin etäisyydelle saa rakentaa tai sijoittaa yhteensä enintään kolme rakennusta tai rakennelmaa, joista enintään kaksi saa olla rakennuksia.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus on kerran sadassa vuodessa esiintyvä ylin tulvakorkeus (HW 1/100) + harkinnan varainen lisäkorkeus, joka on rakennustyyppistä johtuva lisäkorkeus, ilmastonmuutoksesta aiheutuva, vesistön ominaisuuksista johtuva lisäkorkeus tai avointen ulapoiden rannoilla harkinnanvarainen aaltoiluväli. Aallokko tulee ottaa huomioon rakentamiskorkeudessa lähinnä vain suurten

selkien rannoilla. Koska samankin järven eri ranta-alueilla vapaa ulapan pituus ja rannan kaltevuus ovat erilaisia, ei tätä aaltoiluvaraa voi antaa järvikohtaisesti, vaan se tulee arvioida kullekin ranta-alueelle erikseen.

4.2 Kaavan mitoitus

Kaavamuutoksella osoitetaan:

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala
1 RA	4163	167

Kaavan rakennuspaikkakohtaiseksi rakennusoikeudeksi muodostuu 4% rakennuspaikan pinta-alan mukaan laskettuna 167 k-m². Muodostumisessa sovelletaan Mikkelin kaupungin rakennusjärjestyksen 2017 määräyksiä. Kaavamuutosalueen koko on yhteensä 4163 neliometriä eli noin ~ 0,42 hehtaaria. Muutosalue koostuu kokonaisuudessaan yhdestä tilasta.

4.3 Aluevaraukset

4.31 Korttelialueet

4.311 Loma-asuntojen korttelialueet

Yleiskaavan muutoksessa osoitetaan kiinteistön rakennuspaikka merkinnällä 1 RA. Jatkossa saarella tulee siis olemaan kaksi rakennuspaikkaa, mikä vastaa todellista tilannetta halkomisen jälkeen.

4.34 Liikennealueet ja kulkuyhteydet

4.341 Tiet

Suunnittelualue sijaitsee pienehkössä saarella, joten erillisiä tieyhteyksiä ei ole tarpeen osoittaa kaavassa. Saareen kuljetaan veneellä.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”

5.1 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavan sisältövaatimukset

Maakuntakaavan huomioon otto

Maakuntakaavan sisältö on esitetty kohdassa 2.21. Maakuntakaavayhdistelmän suunnittelualuetta ja sen lähialuetta koskevat merkinnät on otettu huomioon.

Yleiskaavan sisältövaatimukset:

Suunnittelussa on otettu huomioon myös mitä maankäyttö- ja rakennuslaki sanoo yleiskaavan sisältövaatimuksista (MRL 39 §). Kyyveden rantayleiskaavan muutoksessa seuraavat sisältövaatimukset on otettu huomioon mm. kaavamääräyksissä. Numerointi (1-9) viittaa MRL 39 §:n 2 mom. numerointiin.

- 1) Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) Ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;
- 9) Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

5.2 Luontoarvot ja maisema

Alkuperäisen Kyyveden rantayleiskaavan laatimisen yhteydessä on tehty selvityksiä luonnon ja maiseman osalta. Syvänsaaresta ei ole löydetty erityisiä luonto- tai maisemakohteita. Vaikutukset vesistöön ja rantaan on otettu huomioon kaavan yleisissä määräyksissä.

5.3 Kulttuurilliset vaikutukset

Alueelta ei löydy nykyisen tiedon valossa muinaismuistoja. Suunnittelualueella ei ole myöskään suojeltua rakennuskantaa tai kulttuuriympäristöjä. Maisemallisesti Syvänsaari on muokkautunut nykyiseen muotoonsa vuosikymmenien aikana aina 1960-luvulta lähtien. Pihapiiri on ihmistoiminnan muokkaamaa ja alueella on ollut loma-asutusta jo lähes 60 vuoden ajan.

5.4 Liikenteelliset vaikutukset

Suunnittelualue sijaitsee saarella, jonne kuljetaan veneellä. Tämän vuoksi liittymiä tai tieyhteyksiä ei ole tarpeen rakentaa. Vesiliikenne ei tule todennäköisesti

lisääntymään nykytilanteeseen verrattuna, sillä saarella on jo nykyisin kaksi lomarakennusta, jotka ovat käytössä. Nyt kaavalla ainoastaan korjataan kyseiset rakennuspaikat kartalle, jotta kaava vastaa todellista tilannetta.

5.5 Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen

Kaava-alue on ollut vuosikymmenien ajan yksityisten maanomistajien lomailukäytössä, eikä saareen ole kohdistunut juurikaan yleistä virkistyskäyttöä kaava-alueen ulkopuolelta. Virkistyskäyttöön ei siten tule myöskään muutoksia kaavan myötä.

5.6 Sosiaaliset vaikutukset

Molemmat kaava-alueen rakennuspaikoista ovat olleet jo pitkään rakennettuja. Vanhoista kartoista osiossa 2.13 näkyy, että alue on rakentunut pääosin 1960-1990 lukujen välillä. Tila on sittemmin halottu ja saareen on muodostunut kaksi erillistä rakennuspaikkaa. Sosiaaliset vaikutukset ja mahdolliset häiriöt naapureille eivät tule lisääntymään kaavan myötä, sillä kyseessä on vain tekninen muutos, jolla osoitetaan jo olemassa olevat kaksi erillistä rakennuspaikkaa.

5.7 Taloudelliset vaikutukset ja yhdyskuntateknikka

Kaava ei aiheuta kaupungille taloudellisia velvoitteita. Rakennuspaikkakohtaiset muutokset ja niiden kustannukset jäävät maanomistajien vastuulle.

Alue ei ole kunnallistekniikan piirissä. Kaavan yleisissä määräyksissä on säädetty jätehuollon ja vesien käsittelystä.

6 YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavan toteuttamisesta ja toteuttamisen aikataulusta vastaavat kiinteistönomistajat itse oman aikataulunsa ja tarpeidensa mukaan.

Kaupunki seuraa kaavan toteuttamista osaltaan rakennusvalvonnan lupaharkinnan kautta.

Mikkelissä 7.8.2024



Hanna Nirkko
Kaavoitusinsinööri, YKS 591



Susanna Mäkelä
FM kaavasunnittelija