

KAAVASELOSTUS

Yöveden-Louhiveden alueen rantaosayleiskaavan muutos

Tiloilla Hangassaari 491-527-6-55, Päivölä 491-527-6-54, Halkokallio 491-511-4-20, Halkoranta 491-511-4-8 ja 491-876-70-7 Anttola-Louhivesi osakaskunta (osa)

Kaavaluonnos 28.8.2025



Yleissilmäyskartta suunnittelualueen (rajattu punaisella) seudullisesta sijainnista Mikkelin kunnan eteläosassa Louhivedellä.

Vireille tulo

OAS ja kaavaluonnos nähtävillä

Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt
Kaupunginhallitus alustavasti hyväksynyt

Kaavaehdotus nähtävillä

Kaupunginhallitus hyväksynyt
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt
Lainvoimainen



Lönnrotinkatu 7
50100 Mikkeli

www.karttaako.fi

SISÄLLYSLUETTELO:

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	6
2.13	Rakennettu ympäristö.....	6
2.131	Historia ja kulttuuriympäristöt.....	6
2.132	Muinaisjäännökset	8
2.133	Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö	8
2.14	Kunnallistekniikka ja väylät	12
2.15	Maanomistus.....	12
2.2	Suunnittelutilanne.....	12
2.21	Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
2.22	Yleiskaava	13
2.23	Asemakaava.....	15
2.24	Pohjakartta	15
2.25	Rakennusjärjestys.....	15
3	YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
3.1	Kaavan vireille tulo	15
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	15
3.21	Osalliset	15
3.22	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt	16
3.3	Yleiskaavan tavoitteet	16
3.31	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet.....	16
3.32	Maakuntakaavan asettamat tavoitteet.....	16
3.33	Maanomistajan asettamat tavoitteet	17
3.34	Luonnosvaiheen palaute ja kaavoittajan vastineet.....	18
3.35	Ehdotusvaiheen palaute ja kaavoittajan vastineet	18
3.4	Tutkitut vaihtoehdot	18
4	YLEISKAAVAN KUVAUS.....	18
4.1	Kaavaratkaisu	18
4.11	Kaavaratkaisun perusteet.....	20
4.2	Kaavan mitoitus.....	21
4.3	Aluevaraukset.....	21
4.31	Korttelialueet.....	21
4.311	Loma-asuntojen korttelialueet.....	21
4.34	Liikennealueet ja kulkuyhteydet	22
4.341	Tiet.....	22
5	KAAVAN VAIKUTUKSET	22
5.1	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavan sisältövaatimukset.....	22
5.2	Luontoarvot ja maisema.....	23

5.3	Kulttuurilliset vaikutukset	23
5.4	Liikenteelliset vaikutukset	23
5.5	Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen	24
5.6	Sosiaaliset vaikutukset	24
5.7	Taloudelliset vaikutukset ja yhdyskuntatekniikka	24
6	YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN	24

Kaavaselostuksen ohessa ovat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.8.2025
- Kaavakartta 1:7500 ja merkinnät 28.8.2025

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Sijainti ja alue

Suunnittelualue sijaitsee Mikkelin kunnan eteläosassa Louhivedellä. Suunnittelualueelta on linnuntietä pitkin noin 25 kilometrin matka Mikkelin kaupungin keskusta ja se sijaitsee entisen Ristiinan kunnan alueella. Selostuksen kansilehdellä on yleispiirteinen kartta suunnittelualueen sijainnista kunnassa. Varsinainen kaavan muutosalue koostuu Kelmanninsaaren idänpuoleisesta tilasta Hangassaari 491-527-6-55 sekä tilasta Halkoranta 491-511-4-8 mantereella Iso Hirslahten itärannalla. Muut tilat ovat kartalla mukana teknisistä syistä (merkintöjen päivitys), mutta niiden osalta tilanne ei sinänsä muutu.

Varsinainen suunnittelualue muodostuu kahdesta osa-alueesta, jotka molemmat sijaitsevat yksityisten maanomistajien mailla. Kelmanninsaari muodostuu Päivölä-tilasta (491-527-6-54) ja Hangassaari-tilasta (491-537-6-55). Kaavamuutos koskee varsinaisesti vain idänpuoleista Hangassaaren tilaa mutta kaavakartalla on mukana myös läntinen tila 6-54 teknisistä syistä. Äskettäin lohkottu Halkorannan tila 491-511-4-8 koostuu yhdestä rakennuspaikasta ja on tällä hetkellä rakentamaton (ks. kuva alla).



Punaisella on korostettu Kelmanninsaaren itäpuoli (pohjoisessa), josta siirretään pois rakennuspaikka sekä tila (etelässä), jolle kyseinen paikka siirtyy.

Pinta-alaa on suunnittelualueella yhteensä noin 11,8 hehtaaria ja todellista ranta-viivaa noin 1,6 kilometriä. Yleiskaavan muutoksen vaikutusalue on jonkin verran edellistä laajempi.

Mikkelin kaupungin rekistereissä Kelmanninsaarella on kolme kaavan mukaista rakennuspaikkaa. Saaressa on nykyisin kaksi lomarakennusta, joista toinen muutetaan talousrakennukseksi sekä kolme saunaa ja muutamia talousrakennuksia (huvimaja, aitta jne.). Rakennuskanta on kuvattu tarkemmin osiossa 2.133. Halkokallion tilalla (491-511-4-20) on nykyisin loma-asunto ja useita talousrakennuksia. Pohjoinen Hauskanniemi (491-511-4-6) on tietön rakennettu niemi, jonne kuljetaan vesiteitse. Niemeen ei kohdistu muutoksia, mutta sinne kuljetaan vesiteitse venevalkamasta, joka sijaitsee Halkorannan (491-511-4-8) tilalla. Kyseinen venevalkama huomioidaan kaavamuutoksessa.

1.2 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Halkokallion 4-20 ja Halkorannan 4-8 tilojen omistajien yhteisenä tavoitteena on saada Halkorannan tilalle venehalli tulevaisuudessa. Seuraavien toimenpiteiden kautta on tavoitteena saada rakennettua edellä mainittu venehalli:

1) Yksi Kelmanninsaaren rakennuspaikka (rakennusoikeus) tilalta Hangassaari 491-527-6-55 siirretään tilalle Halkoranta 491-511-4-8 siten, että se on Halkokallion tilan 491-511-4-20 eteläpuolella.

Jotta rakennusoikeutta voidaan siirtää mantereelle, yksi saarella nykyisin oleva lomarakennus muutetaan talousrakennukseksi (ks. kuva alla).



Talousrakennukseksi muutettava lomarakennus. Käyttötarkoituksen muutokselle on jo myönnetty lupa.

Rakentamislupahakemus koskien saaren keskellä sijaitsevan lomarakennuksen muuttamista talousrakennukseksi on hyväksytty elokuussa 2025. Saareen jää muutoksen myötä kaksi rakennuspaikkaa ja merkintä RA/2.

2) Halkorannan 4-8 tilan eteläosan nykyistä rakentamatonta RA-rakennuspaikkaa siirretään lahden pohjukan suuntaan hieman etelämmäs.

Saaresta siirtyvä paikka sijoittuu edellä mainitun paikan ja pohjoispuolen rakennetun Halkokallion paikan väliin (ks. sivu 14). Näin ollen kaavaan tulee yhtenäinen RA-kortteli, jonka merkinnäksi tulee RA/3.

3) Halkorannan tilalla oleva Hauskanniemen venevalkamaoikeus siirretään tilan toiseen päähän (luultavasti maanmittauslaitoksen rasi-toimitus eli ei välttämättöä osoittaa kaavassa). Venevalkaman paikalle osoitetaan toistaiseksi maa- ja metsätalousaluetta (M).

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

Mikkelin kaupungin nettisivuilta:

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

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 alkuperäisen Yöveden-Louhiveden alueen rantaosayleiskaavan laatimisen yhteydessä selvityksiä. Nykyisessä yleiskaavassa tai maakuntakaavassa varsinaisella suunnittelualueella ei ole todettu erityisiä luonto- tai maisema-arvoja.

Alueella tehtiin maastokatselmus kesäkuussa 2025. Katselmus keskittyi Halkorannan tilalle, jonne rakennuspaikka on tarkoitus siirtää. Alla on kuvia tältä käynniltä.



2.12 Pohjavesi

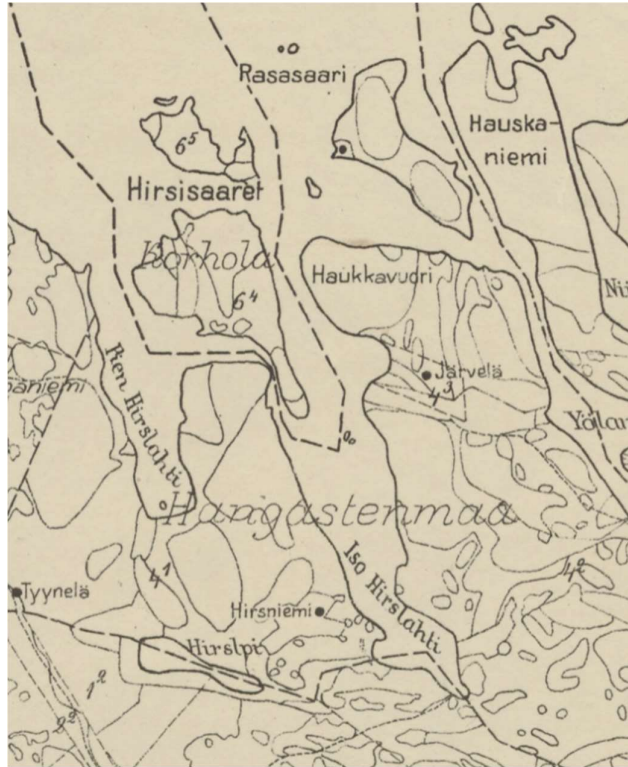
Suunnittelualueelle ei sijoitu pohjavesialueita (lähde: www.vesi.fi).

2.13 Rakennettu ympäristö

2.131 Historia ja kulttuuriympäristöt

- Vanhatkartat.fi -sivusto

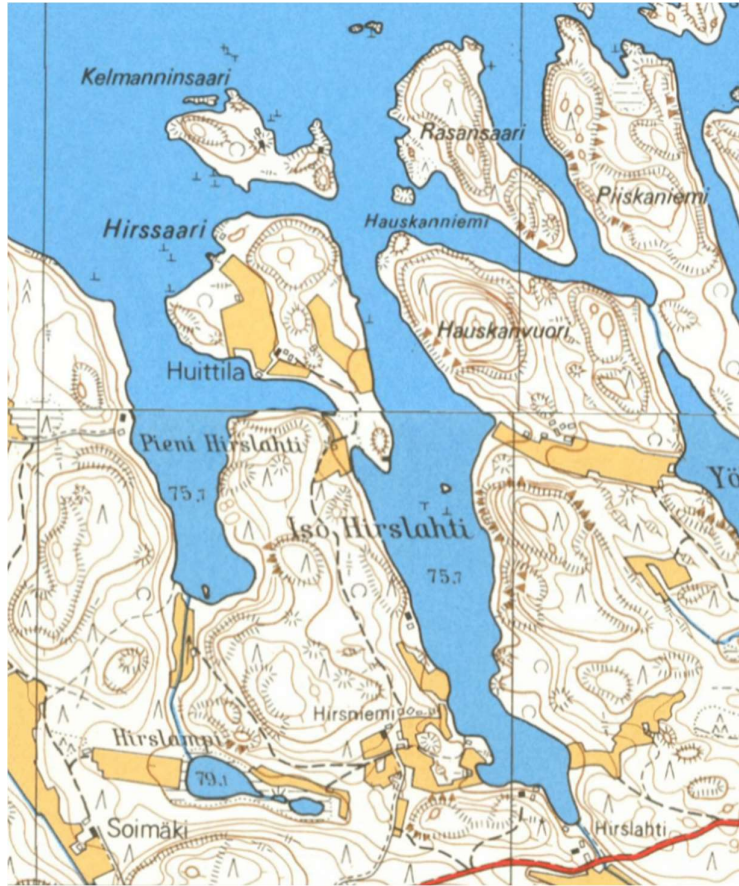
Vanhojen karttojen perusteella alue on ollut rakentamaton vielä ennen 1950-lukua (kuva alla). Alla on kartta vuodelta 1946.



Kartta vuodelta 1946, jolloin suunnittelualue on ollut rakentamaton. Lähde: www.vanhat-kartat.fi.

Kelmanninsaareen on ilmestynyt muutamia rakennuksia ennen 1970-lukua (ks. kartta alla). Kaupungin rekistereistä löytyy yksi lomarakennus vuodelta 1963 ja toinen vuodelta 1965. Mantereen osalta suunnittelualue on ollut vielä tuolloin rakentamaton.

Alueen nykyinen rakennuskanta on kuvattu osiossa 2.133.



Kartta vuodelta 1977, jolloin saarella on jo muutama rakennus. Lähde: www.vanhatkartat.fi.

- RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston 22.12.2009 päätöksellä otettu alueidenkäyttölakiin 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 Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei ole nykyisten tietojen mukaan muinaisjäännöksiä.

2.133 Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö

Kelmanninsaarella on yhteensä kolme kaavan mukaista rakennuspaikkaa. Mikkelin kaupungin rekistereistä löytyvät nykyiset Kelmanninsaaren rakennukset ja talousrakennukseksi muuttuva lomarakennus, jonka tunnus on 102877139C, näkyvät alla olevalla kartalla.

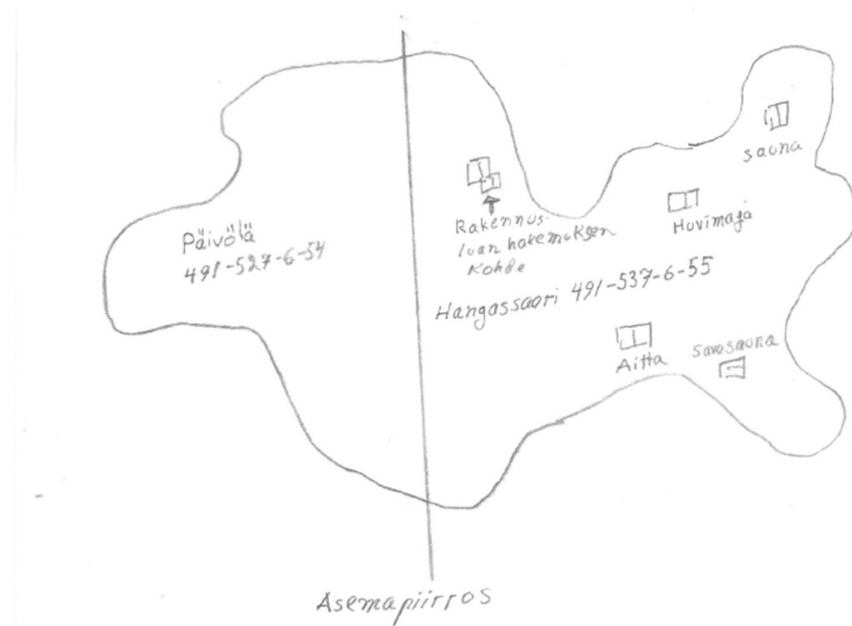


Kelmanninsaaren kahden tilan nykyiset rakennukset tunnuksineen. Nuolella on osoitettu talousrakennukseksi muutettava lomarakennus 102877139C.

Päivölän tilalla saaren länsiosassa on yksi lomarakennus tunnuksella 102877138B sekä savusauna tunnuksella 102877137A.

Hangassaaren tilan idänpuoleisin rakennus 102877140D on tehty luvalla 58/1965 saunaksi. Rakennus 102877141E on talousrakennus (aitta). Lisäksi Hangassaaren tilalla sijaitsevat huvimaja, savusauna ja pieni talousrakennus, joilla ei ole rakennustunnuksia.

Saarella on siis käyttötarkoituksen muutoksen jälkeen enää yksi varsinainen lomarakennus (rakennustunnus 102877138B) saaren länsirannalla.



Hangassaaren tilan rakennukset asemapiirroksessa.

Alla on kuvia idänpuoleisen Hangassaaren tilan rakennuksista.



Kelmanninsaarella sijaitseva aitta 102877141E (vas.) ja huvimaja (oik.).



Saarella sijaitseva saunarakennus 102877140D (vas.) ja savusauna (oik.).



Talousrakennukseksi muutettava lomarakennus 102877139C Kelmanninsaarella.

Halkokallion tilalla (491-511-4-20) on nykyisin maanomistajan loma-asunto ja useita talousrakennuksia. Halkorannan tila, jolle yksi saaren rakennuspaikka siirretään, on nykyisin rakentamaton lukuun ottamatta veneluiskaa. Tänne olisi tarkoitus rakentaa venehalli tulevaisuudessa.



Näkymä kohti Halkokallion tilan rantaa (vas.). Veneluiska Halkorannan tilan rannassa (oik.). Venevalkamasta kuljetaan mm. pohjoiseen Hauskanniemeen, jonne ei ole tieyhteyttä.

2.14 Kunnallistekniikka ja väylät

Suunnittelualue ei ole keskitetyn kunnallistekniikan piirissä. Vesi- ja jätehuolto on järjestetty alueella kiinteistökohtaisesti.

Kelmanninsaaren edustalla kulkevat Puumala-Mikkeli laivaväylä sekä Kirkkotai-pale-Varkaantai-pale veneväylä, jotka on osoitettu myös Etelä-Savon maakunta-kaavassa (ks. kohta 2.21).

Halkokallion ja Halkorannan tiloille kuljetaan Karhiantietä pitkin.

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:

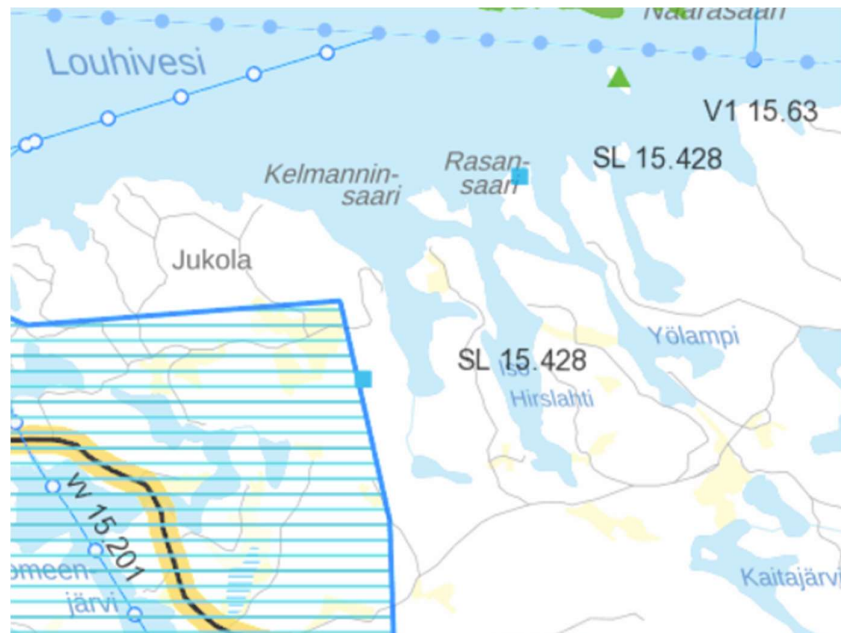
- Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden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

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) varsinaisella suunnittelualueella ei ole muita merkintöjä laajemman matkailun painopistealue -merkinnän lisäksi.



Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä, jossa varsinaisella suunnittelualueella ei ole merkintöjä.

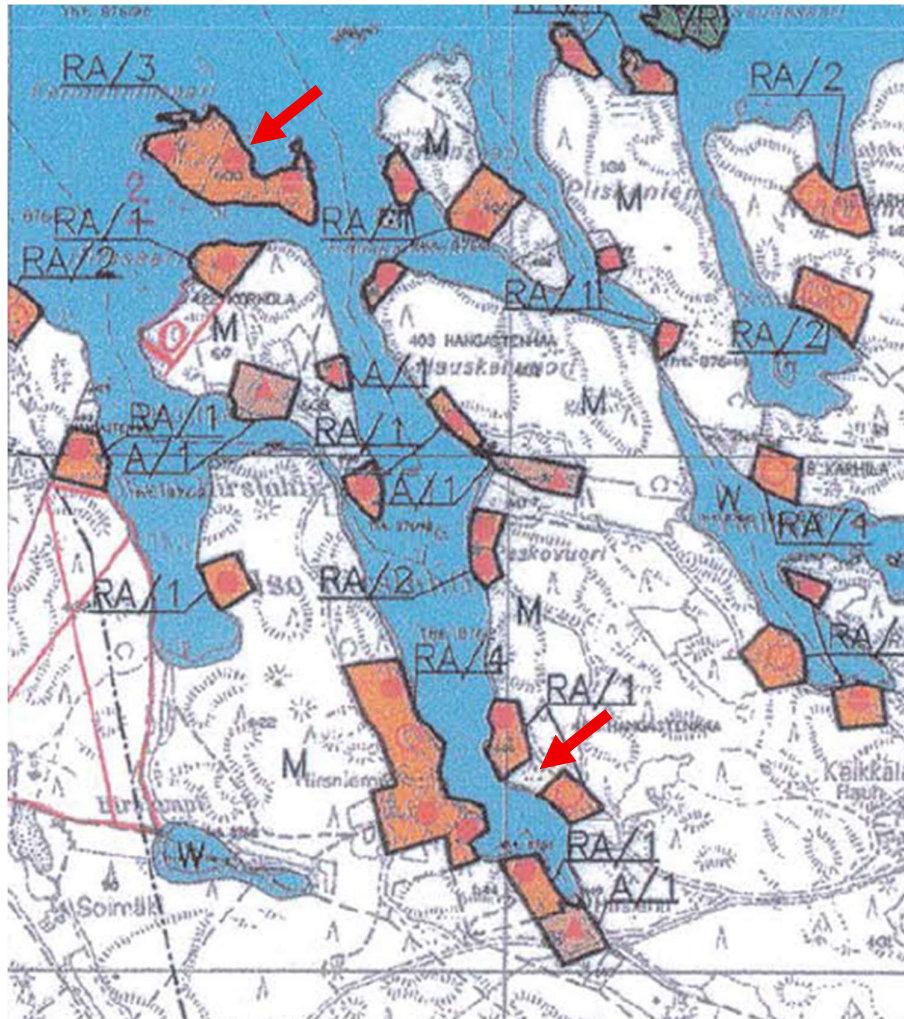
Lähimmät maakuntakaavan merkinnät ovat SL 15.428 Kaukametsän luonnonsuojelualue (kaksi sinistä neliötä) sekä maV 15.550 Ristiina - Hurissalo -maisematie (sininen viivarasteri). Louhivedellä kulkevat Puumala-Mikkeli laivaväylä sekä Kirkkotalpale-Varkaantapale veneväylä.

2.22 Yleiskaava

Alueella on voimassa 24.01.2003 vahvistettu Yöveden ja Louhiveden alueen rantaosayleiskaava (kaavanumero 7071), jota myös nyt laadittava muutos koskee. Kaava on laadittu aikoinaan Ristiinan kunnassa ennen kuntaliitosta Mikkeliin.

Nykyisessä yleiskaavassa Kelmanninsaassa on merkintä RA/3 eli siellä on kolme lomarakennuspaikkaa. Näistä paikoista yksi on tarkoitus siirtää Halkorannan tilalle 491-511-4-8. Jo rakennettujen paikkojen sijainnit näkyvät kaavakartalla punaisina

pisteinä, joskin Kelmanninsaarella on nykyisin vain kaksi varsinaista lomarakennusta. Mantereella lomarakennuspaikkojen taustalla sekä Halkorannan tilalla on nykyisin maa- ja metsätalousaluetta (M). Halkorannan tilan eteläosan RA-paikka on rakentamaton.



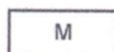
Nykyinen Yöveden-Louhiveden alueen rantaosayleiskaava. Punaisilla nuolilla on merkitty siirtyvä keskimääräinen paikka saarella sekä tila, jolle se siirretään.

Yleiskaavamerkinnot:



Loma-asuntoalue.

Alue on tarkoitettu omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 160 k-m². Numero osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän alueella.



Maa- ja metsätalousalue.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen sekä rakennuslain 4 §:ssä tarkoitettuun haja-asutusluonteiseen rakentamiseen. Loma-asutusta tai pysyvää asutusta ei saa sijoittaa 200 metriä lähemmäksi rantaviivasta. 200 metrin levyisen rantavyöhykkeen rakennusoikeus on maanomistajakohtaisesti siirretty A- ja RA-alueille.



Rannalla sijaitsevan nykyisen loma-asunnon tai saunarakennuksen likimääräinen sijainti.

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: 7500.

2.25 Rakennusjärjestys

Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2.6.2025 ja se tuli voimaan 1.7.2025. Rakennusjärjestyksessä on säädetty muun muassa rakennusten sijoittamisesta ja sopeutumisesta ympäristöön.

3 YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Kaavan vireille tulo

Kaava on tullut vireille xx.2025

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.2.1 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 (AKL 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

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

Kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla julkaistulla kuulutuksella sekä lähimmille naapureille postitettuna 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 alueidenkäyttölain sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, johon kuuluvat lisäksi maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet täsmentävät alueidenkäyttölain yleisiä tavoitteita ja niistä johdettuja kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. Yleiskaavassa on huolehdittava valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (AKL 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 riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

3.32 Maakuntakaavan asettamat tavoitteet

Maakuntakaavan merkinnät ja karttaote löytyvät osiosta 2.21.

Maakuntakaavayhdistelmässä varsinaisella suunnittelualueella ei ole merkintöjä. Lähimmät maakuntakaavan merkinnät ovat SL 15.428 Kaukametsän luonnonsuojelualue sekä maV 15.550 Ristiina - Hurissalo -maisematie. Louhivedellä kulkevat Puumala-Mikkeli laivaväylä sekä Kirkkotaipale-Varkaantaipale veneväylä.

3.33 Maanomistajan asettamat tavoitteet

Halkokallion 4-20 ja Halkorannan 4-8 tilojen omistajien yhteisenä tavoitteena on saada Halkorannan tilalle venehalli tulevaisuudessa. Seuraavien toimenpiteiden kautta on tavoitteena saada rakennettua edellä mainittu venehalli:

1) Yksi Kelmanninsaaren rakennuspaikka (rakennusoikeus) tilalta Hangassaari 491-527-6-55 siirretään tilalle Halkoranta 491-511-4-8 siten, että se on Halkokallion tilan 491-511-4-20 eteläpuolella.

Jotta rakennusoikeutta voidaan siirtää mantereelle, yksi saarella nykyisin oleva lomarakennus muutetaan talousrakennukseksi (ks. kuva alla).



Talousrakennukseksi muutettava lomarakennus. Käyttötarkoituksen muutokselle on jo myönnetty lupa.

Rakentamislupahakemus koskien saaren keskellä sijaitsevan lomarakennuksen muuttamista talousrakennukseksi on hyväksytty elokuussa 2025. Saareen jää muutoksen myötä kaksi rakennuspaikkaa ja merkintä RA/2.

2) Halkorannan 4-8 tilan eteläosan nykyistä rakentamatonta RA-rakennuspaikkaa siirretään lahden pohjukan suuntaan hieman etelämmäs.

Saaresta siirtyvä paikka sijoittuu edellä mainitun paikan ja pohjoispuolen rakennetun Halkokallion paikan väliin (ks. sivu 14). Näin ollen kaavaan tulee yhtenäinen RA-kortteli, jonka merkinnäksi tulee RA/3.

3) Halkorannan tilalla oleva Hauskanniemen venevalkamaoikeus siirretään tilan toiseen päähän (luultavasti maanmittauslaitoksen rasi-tetoimitus eli ei välttämättöä osoittaa kaavassa). Venevalkaman paikalle osoitetaan toistaiseksi maa- ja metsätalousaluetta (M).

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

3.34 Luonnosvaiheen palaute ja kaavoittajan vastineet

Täydennetään nähtävillöolon jälkeen.

3.35 Ehdotusvaiheen palaute ja kaavoittajan vastineet

Täydennetään nähtävillöolon jälkeen.

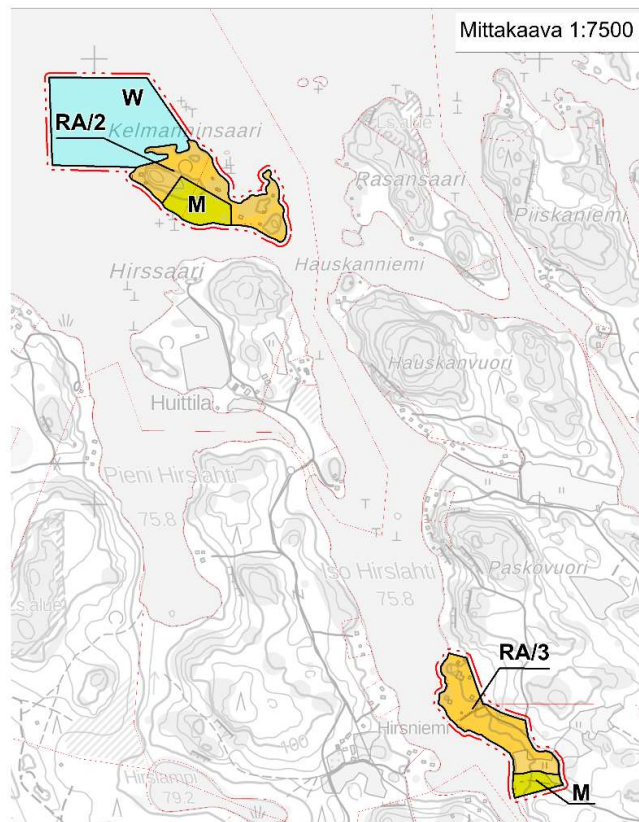
3.4 Tutkitut vaihtoehdot

Kyseessä on pienehkö yleiskaavan muutos (rakennuspaikan siirto), joten erillisiä vaihtoehtoisia kaavaratkaisuja ei ole ollut tarpeen laatia.

4 YLEISKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavaratkaisu

Alla on kuva kaavamuutosekartasta. Varsinainen kaavakartta määräyksineen on erillisenä tiedostona.



Kaavamääräykset:

KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

RA	Loma-asuntoalue. Alue on tarkoitettu omarantaisten loma-asuntojen rakentamiseen. Rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 k-m ² . Luku RA-merkinnän perässä osoittaa alueelle sijoitettavien lomarakennuspaikkojen enimmäismäärän.
M	Maa- ja metsätalousalue. Alue on varattu pääasiassa maa- ja metsätaloukseen. Poikkeuksena 200 m rantavyöhykkeellä on AKL 72 §:n mukainen rakentaminen. Uusia rakennuspaikkoja ei kuitenkaan saa muodostaa 200 metrin rantavyöhykkeelle M-alueelle.
	Alueen raja.
	10 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
W	Vesialue.

Yleiset määräykset:

KAAVAMÄÄRÄYKSET:

RA-alueiden rakennuspaikkojen rakentamisluvat voidaan myöntää yleiskaavan muutoksen perusteella ilman ranta-asemakaavan laadintaa.

RA-rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen ja enintään kaksikerroksisen lomarakennuksen sekä enintään neljä sen käyttötarkoitukseen soveltuvaa talousrakennusta. Vähäisempiä rakennelmia saa rakennuspaikalla olla edellä mainittujen lisäksi kaksi, kun sallittu rakennuspaikan kerrosala ei ylitä.

Saunan ja muun talousrakennuksen tai katoksen etäisyydet keskiveden mukaisesta rantaviivasta:

Kerrosala:	vähimmäisetäisyys rantaviivasta:
enintään 30 k-m ²	10 m
yli 30 k-m ²	30 m, (rakennuspaikalle saa rakentaa kuitenkin yhden alle 35 k-m ² saunan 20 metrin etäisyydelle rantaviivasta.)
yli 50 k-m ²	30 m

Loma-asumiseen tarkoitetun asuinrakennuksen etäisyydet keskiveden mukaisesta rantaviivasta:

Kerrosala:	vähimmäisetäisyys rantaviivasta:
enintään 120 k-m ²	30 m
yli 120 k-m ² - enintään 200 k-m ²	40 m
yli 200 k-m ²	50 m

Rannan viherpeitteiselle 10 metrin vyöhykkeelle voi sijoittaa asuinrakennuspaikoilla 4 metrin päähän rannasta enintään 40 k-m² venevajan tai -katoksen. Vesialueen omistajan suostumuksella veneen säilytykseen tarkoitetun rakennuksen voi sijoittaa oman maa-alueen vesirajaan.

Katosten pinta-ala määräytyy kattopinta-alan vesikatteen alan kokonaisalan perusteella. Etäisyydet mitataan rannan puoleisesta katoksen tukipilarista tai seinästä. Räystäät voivat ylittää edellä mainitun mitan enintään 0,6 metrillä.

Uudet rakennuspaikat tulee merkitä maastoon korttelialueittain ennen rakentamisluvan myöntämistä. Rakentamiseen osoitettujen alueiden rajoista voidaan poiketa pohjakartan tarkkuusvaatimusten puitteissa, tai mikäli rakennusten sijoittaminen ja maasto-olosuhteet sitä edellyttävät.

Maisemaa tulee käsitellä siten, että vesistöä käsin katsottuna maiseman peruspiirteet eivät oleellisesti muutu. Metsänhoidossa noudatetaan metsätalouden kehittämissuunnitelman metsänhoitosuosituksia ja metsälakia.

VESI- JA JÄTEHUOLTO

Vesi- ja jätehuolto voidaan hoitaa kiinteistökohtaisesti. Alueen rakennuspaikoille rakennetaan omat kaivot tai vesi johdetaan yhteiskaivoista.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulakia ja sen nojalla annettuja säädöksiä sekä voimassa olevia kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Jätevesien käsittelyssä alueella tulee noudattaa Mikkelin kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaista pilaantumiselle herkkien alueiden vaatimustasoa.

Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen. Loma-asuntojen rakennuspaikoilla tulee suosia kuiva- /kompostoivaa käymälää, joka tulee sijoittaa vähintään 30 metrin päähän rantaviivasta läpäisemättömälle maapohjalle. Kuivakäymälä on varustettava tiiviillä jätessäiliöllä, joka on tyhjennettävä riittävän usein hoidettuun kompostiin. Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kaupungin jätehuoltomääräysten säädöksiä.

4.11 Kaavaratkaisun perusteet

Kaavaratkaisussa nojaututaan valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakuntakaavaan, yleiskaavan sisältövaatimuksiin, vastaaviin yleiskaavoihin lähialueella sekä kunnan nykyiseen rakennusjärjestykseen. Suunnittelussa on otettu huomioon, mitä alueidenkäyttölaki sanoo yleiskaavan sisältövaatimuksista (AKL 39 §) ja nämä sisältövaatimukset on kuvattu kohdassa 5.1.

Otteita nykyisestä Mikkelin kaupungin rakennusjärjestyksestä (2025) koskien rakentamista ranta-alueilla:

Rantavyöhykkeelle rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rantamaisemaan, rakennusten ja katosten muotoon, ulkomateriaaleihin, väriytykseen ja korkeusasemaan.

Rantavyöhykkeen maastonmuotoja, kallioperää, maa-aineksia tai kasvillisuutta ei saa tarpeettomasti poistaa tai muuttaa.

Rakennuskohteen etäisyyden rantaviivasta ja rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy. Rakennuskohteiden etäisyyksistä määrätään jäljempänä.

Rakennuspaikan rannan viherpeitteinen alue ulottuu rantaviivasta 10 metrin päähän ja tämän alueen tulee olla pääsääntöisesti rakentamisesta vapaa.

Ranta-alueelle rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota jätevesien määräysten mukaiseen käsittelyyn. Ranta-alueelle rakennettaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota tulvakorkeuteen. Tulvakorkeus tulee huomioida määriteltäessä alinta rakentamiskorkeutta.

Rakentaminen on sijoitettava tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskin hallinta on muutoin varmistettava. Ranta-alueella rakennettaessa on otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Rakennuksen

korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon rakennuksen käyttötarkoitus, rakennustapa ja vesistön ominaispiirteistä johtuva lisäkorkeus, kuten jään työntyminen rantaan ja veden aaltoiluvaikutus. Riittävän rakentamiskorkeuden saamiseksi rakennukset tulee ensisijaisesti sijoittaa riittävän etäälle rannasta ja toissijaisesti muuttaa rakentamiskorkeutta.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Alimman rakentamiskorkeuden määrittämisessä lähtökorkeus on keskimäärin kerran sadassa vuodessa sattuvan tulvan korkeus, johon lisätään harkinnanvarainen rakennustyyppistä sekä kunkin vesistön ominaispiirteistä ja aaltoiluvarasta johtuva lisäkorkeus.

Alueellinen valtion ympäristöviranomainen on määritellyt tiettyjen suurimpien järvien ranta-alueille alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet vaurioituville rakenteille. Taulukko löytyy rakennusjärjestyksen perustelumuiistiossa.

Rakennusjärjestyksen määräykset rakennusten rantaetäisyyksistä on otettu huomioon kaavan yleisissä määräyksissä.

4.2 Kaavan mitoitus

Kaavamuutoksella osoitetaan:

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k- m ²
RA	26 459 + 24 916 = 51 375	5 x 200 = 1000
M	10 355 + 4541 = 14 896	0
W	52 041	0

Kelmanninsaareen osoitetaan kaksi rakennuspaikkaa ja mantereelle kolme. Rakennuspaikkojen kokonaismäärä ei muutu, sillä yksi paikka ainoastaan vaihtaa sijaintiaan saaresta mantereelle.

Kaavan rakennuspaikkakohtaiseksi rakennusoikeudeksi muodostuu 200 k- m². Muodostumisessa sovelletaan Mikkelin kaupungin rakennusjärjestystä (4 % rakennuspaikan pinta-alasta ja enintään 200 k-m2 rakennuspaikkaa kohden). Kaavamuutosalueen koko on yhteensä noin 11,8 hehtaaria.

4.3 Aluevaraukset

4.31 Korttelialueet

4.311 Loma-asuntojen korttelialueet

Yleiskaavan muutoksessa Kelmanninsaaresta siirretään yksi rakennuspaikka mantereelle. Saareen jää jatkossa merkintä RA/2 sekä maa- ja metsätalousaluetta. Siirrettävä paikka sijoittuu mantereella kahden nykyisen rakennuspaikan väliin, jolloin kaavaan muodostuu kolmen vierekkäisen rakennuspaikan alue merkinnällä RA/3.

4.34 Liikennealueet ja kulkuyhteydet

4.341 Tiet

Erillisiä tieyhteyksiä ei ole tarpeen osoittaa kaavassa. Alueelle on olemassa tieyhteys Karhilantietä pitkin ja Kelmanninsaareen kuljetaan veneellä.

4.35 Muut alueet

4.351 Maa- ja metsätalousalueet

Kelmanninsaaren keskiosaan, pois siirtyvän rakennuspaikan kohdalle osoitetaan kaavamuutoksessa maa- ja metsätalousaluetta (M). Halkorannan tilan eteläosaan osoitetaan maa- ja metsätalousaluetta sinne suunnitellun venevalkaman kohdalle.

4.352 Vesialueet

Kaavamuutoksessa on mukana osakaskunnan vesialuetta kaavakarttateknisistä seikoista johtuen (karttamerkinnän korjaaminen RA/3 -> RA/2). Vesialueelle ei kuitenkaan sinänsä kohdistu muutoksia.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

Alueidenkäyttölaki 9 § Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellissa määrin selvitettävä 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 alueidenkäyttölaki sanoo yleiskaavan sisältövaatimuksista (AKL 39 §). Yöveden-Louhiveden alueen rantaosayleiskaavan muutoksessa seuraavat sisältövaatimukset on otettu huomioon mm. kaavamääräyksissä. Numerointi (1-9) viittaa AKL 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 Yöveden-Louhiveden alueen rantaosayleiskaavan laatimisen yhteydessä on tehty selvityksiä luonnon ja maiseman osalta. Suunnittelualueelta ei ole löydetty erityisiä luonto- tai maisemakohteita, joille kaavalla olisi vaikutuksia. 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, joihin kaavalla olisi vaikutuksia. Maisemallisesti suunnittelualue on muokkautunut nykyiseen muotoonsa vuosikymmenien aikana aina 1960-luvulta lähtien, jolloin Kelmanninsaareen ilmestyivät ensimmäiset rakennukset.

5.4 Liikenteelliset vaikutukset

Suunnittelualue sijaitsee osittain saarella, jonne kuljetaan veneellä. Vesiliikenne tulee todennäköisesti vähenemään kaavam muutoksen seurauksena, sillä Kelmanninsaaresta poistuu yksi kolmesta paikasta. Mantereen puolella liikenne vastavasti lisääntyy, kun sinne siirretään rakennuspaikka saaresta. Halkorannan tilalla oleva Hauskanniemen venevalkamaoikeus siirretään määräalan toiseen päähän, mutta tämä on luultavasti maanmittauslaitoksen rasisetoimitus. Siirtoa ei siis ole välttämätöntä osoittaa kaavassa.

5.5 Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen

Kaava-alue on ollut vuosikymmenien ajan yksityisten maanomistajien lomailukäytössä, eikä mantereelle tai saareen ole kohdistunut juurikaan yleistä virkistyskäyttöä kaava-alueen ulkopuolelta. Virkistyskäyttöön ei siten tule myöskään muutoksia kaavan myötä. Jokaisen oikeuksilla M-alueilla virkistäytyminen on edelleen mahdollista.

5.6 Sosiaaliset vaikutukset

Kaava-alueen rakennuspaikoista Kelmanninsaaren kolme paikkaa sekä Halkokallion tila ovat jo nykyisin rakennettuja. Sosiaaliset vaikutukset ja mahdolliset häiriöt naapureille jäävät maltillisiksi. Maisemavaikutukset vastarannan naapureille pyritään minimoimaan ottamalla yleisissä määräyksissä huomioon rakennusten rantaetäisyydet.

5.7 Taloudelliset vaikutukset ja yhdyskuntatekniikka

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

Alue ei ole kunnallistekniikan piirissä, vaan käytössä ovat kiinteistökohtaiset järjestelmät. 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 28.8.2025



Hanna Nirkko
Kaavoitusinsinööri, YKS 591



Susanna Mäkelä
FM kaavasuunnittelija