

KANGASNIEMEN KUNTA



ANNILAN RANTA-ASEMAKAAVA

Tilalla 213-421-8-39 Annila (osa)

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos 15.1.2025



Maisemaa suunnittelualueelta Ylemmäisen järven rannasta.



Kaavoitusinsinööri Hanna Nirkko
Mikkelin Yliopistokeskus
Lönnrotinkatu 7
50100 Mikkelä
045 253 3454
hanna.nirkko@karttaako.fi

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Sijainti ja alue	2
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	3
2	LÄHTÖKOHDAT	3
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
2.11	Luonnonympäristö ja maisema	3
2.111	Aiemmat selvitykset ja päätökset	6
2.12	Pohjavesi	6
2.13	Rakennettu ympäristö	6
2.131	Kulttuuriympäristöt	6
2.132	Muinaisjäännökset	6
2.134	Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö	6
2.14	Kunnallistekniikka	7
2.15	Maanomistus	7
2.2	Suunnittelutilanne	7
2.21	Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	7
2.22	Yleiskaava	8
2.23	Asemakaava	8
2.24	Pohjakartta ja rakennusjärjestys	8
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
3.1	Kaavan vireille tulo	8
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	8
3.21	Osalliset	8
3.22	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt	9
3.3	Ranta-asemakaavan tavoitteet	9
3.31	Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet	9
3.32	Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet	9
3.33	Maanomistajien asettamat tavoitteet	10
3.4	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	10
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
4.1	Kaavan mitoitus	10
4.2	Aluevaraukset	12
4.21	Korttelialueet	12
4.211	Erillispientalojen korttelialue AO-r	12
4.212	Loma-asuntojen korttelialue RA	13
4.22	Maa- ja metsätalousalueet	13
4.23	Liikennealueet ja kulkuyhteydet	13
5	KAAVAN VAIKUTUKSET	13
5.1	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan	13
5.2	Luontoarvot, maisema ja rakennettu kulttuuriympäristö	13
5.3	Liikenteelliset vaikutukset	14
5.4	Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen	14
5.5	Sosiaaliset vaikutukset	14
5.6	Taloudelliset vaikutukset	14
6	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	14
7	YHTEYSTIEDOT	14

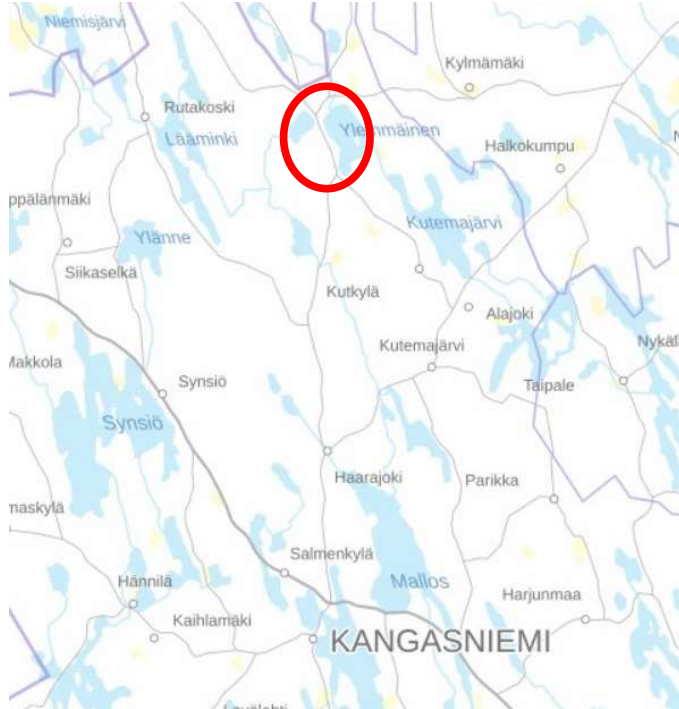
Kaavaselostuksen liitteinä ovat:

- Ranta-asemakaavan tilastolomake (ehdotusvaiheessa)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Luontoselvityksen raportti 18.11.2024 (Ekotoni Ky)
- Kaavakartta ja merkinnät mittakaavassa 1:3000

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Sijainti ja alue

Suunnittelualue sijaitsee Kangasniemen kunnan pohjoisosassa Ylemmäisen järven rannalla. Alue koostuu yksityisessä omistuksessa olevan tilan 213-421-8-39 Annila yhdestä palstasta. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 14,6 hehtaaria. Yleissilmäyskartta sijainnista sekä kiinteistörajakartta alla:



Suunnittelualueen yleispiirteinen sijainti Kangasniemen keskustaajamaan nähden ympyröity punaisella. Lähde: Kangasniemen karttapalvelu, 2024.



Suunnittelualueen tila 213-421-8-39 Annila korostettu punaisella. Lähde: Kangasniemen karttapalvelu

1.2 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Tavoitteena on laatia alueelle kokonaan uusi ranta-asetmakaava. Uusi ranta-asetmakaava tulee sisältämään Annilan tilan palstan Ylemmäisen rannalla. Saman tilan kaksi erillistä palstaa pohjoisessa jäävät ranta-asetmakaavan ulkopuolelle.

Ranta-asetmakaavassa osoitetaan tilalle kaksi mitoituksen mukaista rakennuspaikkaa (ks. mitoitustarkastelu liitteenä). Kantatilalla on laskelmien mukaan pyöristetynä 5 rakennuspaikkaa. Näistä 3 on jo rakennettu eli jäljelle jää 2 rakennuspaikkaa, jotka osoitetaan nyt kaavassa. Jatkossa alueella ei olisi enää tarvetta poikkeamisluvulle, sillä ranta-asetmakaavassa määritetään pysyvä rakennusoikeus.

Kunnan rakennusjärjestyksen kohdat koskien rakentamista ja sen määrää ranta-alueilla huomioidaan ranta-asetmakaavassa ja sen määräyksissä.

Luonnonolot ja maisema tarkistetaan biologin maastokäynneillä ja erillisellä raportilla alkusyksyllä 2024. Rakennetun ympäristön ja vanhan rakennuskannan osalta tehdään kattavat kaavoittajan maastotyöt. Arkeologian osalta turvaututaan jo olemassa oleviin selvityksiin ja maakuntamuseon neuvontaan.

Kunta toimittaa olemassa olevia vesijohto- ja viemäriinjoja koskevat tiedot sekä niitä koskevat suunnitelmat.

Pohjakarttana pyritään hyödyntämään maanmittauslaitoksen valmista laserkeilausaineistoa. Pohjakartan hyväksyy Mikkelin kaupunki.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

2.11 Luonnonympäristö ja maisema

Kaavoittaja on suorittanut maastotarkastelun maiseman ja luonnon osalta 10.9.2024. Alueelle on tehty myös luontoselvitys 18.11.2024 (Ekotoni Ky), jonka tarkempi raportti löytyy liitteistä. Alla on kuvia maastokäynniltä syyskuussa 2024. Annilan tilan alueella on tehty melko paljon hakkuita. Hakkuuaukot sijoittuvat aukealle alueelle rantatonttien länsipuolelle ja tien ympärille. Tilan pohjois- ja eteläosissa sekä rantaviivan tuntumassa on sen sijaan tiheämpää puustoa.



Tilan alueella on tehty laajoja hakkuita ja puustoa on kaadettu muun muassa länsiosasta ja alueelle johtavan tien ympäriltä.

Pohjoinen Pienilahden ranta on melko matala ja kaislikkoinen, mutta maasto nousee muutaman kymmenen metrin päässä rannasta. Uusi rakennuspaikka olisi mahdollista sijoittaa hieman ylempäs, tasaiselle ja puuttomalle alueelle.



Rantamaisemaa mahdollisen pohjoisen lomarakennustontin kohdalta Pienilahdella (vas.). Puutonta ja tasaista maastoa hieman kauempana rannasta (oik.).

Myös nykyisten rakennettujen loma-asuntojen eteläpuolella on suoritettu hakkuita. Maasto on melko vaihtelevaa ja hakkuuaukean keskellä on pitkänmallinen kallio. Maasto on siis rakennettavuudeltaan suhteellisen haastava.



Hakkuuaukean eteläosan maisemaa (vas.) ja leveä kalliopajastuma aukean keskellä (oik.).

Alueelle sijoittuu venevalkamarasite rakennettujen tonttien eteläpuolelle ja Kettusaarta vastapäätä. Ranta on täälläkin matalaa ja kaislikkoista.



Kaislikkoista rantaa venevalkaman kohdalla. Vastarannalla näkyy Kettusaari.

Suunnittelualueen eteläosassa maasto on tasaisempaa ja siellä on tiheähköä sekapuustoa. Varsinainen niemenkärki jää rakentamisen ulkopuolelle, mutta hieman pohjoisemmas on mahdollista sijoittaa tontti. Tontin sijoittaminen tänne myös minimoisi maisemahaitat vastarannan naapureille.

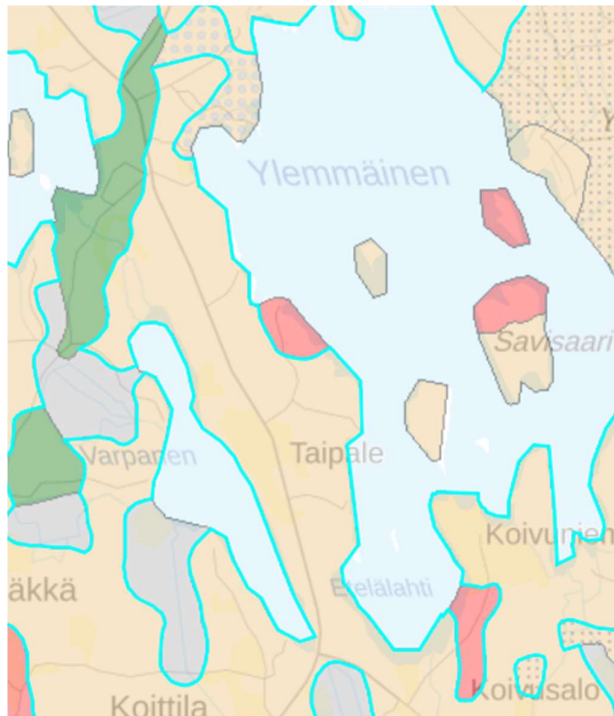


Puustoa ja taustalla rantaa niemenkärjen ja Mustalahden pohjoispuolelta.

Laji.fi-sivustolla on joitakin lajihavaintoja alueelta: kanerva, komealupiini, metsäkuusi, metsämänty, puna-ailakki, pihlaja ja mustikka. Tietoja mahdollisista uhanlaisista tai vaarantuneista lajeista alueella ei kuitenkaan ole.

Suunnittelualue sijaitsee Ylemmäisen rannalla. Vesi.fi-sivustolla todetaan Ylemmäisen järvestä seuraavasti: *Järvi kuuluu Kangasniemen kuntaan ja Ylemmäisen valuma-alueeseen. Järven pinta-ala on 337 ha ja kokonaissyvyys 6 metriä. Tutkimusalueena on ollut Haukiselän eteläosassa, Petäikkösaaresta luoteeseen oleva 6 m:n syvännä. Vesi on ajoittain sameaa ja väriltään ruskeaa. Järvi on tyypiltään keski- ja runsashumuksisen välillä. Happi-ongelmia järvestä ei ole havaittu. Tutkimustiedon mukaan järvi on rehevyytensä osaltaan välillä lievästi rehevä/rehevä. Virkistyskäyttöluokituksen mukaan järvi kuuluu luokkaan tyydyttävä. Luokitus on tehty syvänteen vedenlaatutietojen mukaan, jolloin rantavyöhykkeen mahdollista rehevöitymistä ei ole ottaa luokituksessa huomioon (lähde: www.vesi.fi).*

Suunnittelualueen maaperä on geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan perusteella enimmäkseen sekalajitteista maalajia, jonka päälaajitetta ei ole selvitetty (SY). Kartalla tämä maalaji näkyy beigellä. Pieni osa alueesta on myös kalliomaata (Ka), joka näkyy punaisella kartalla (ks. alla).



Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkarta suunnittelualueelta. Lähde: <https://gtkdata.gtk.fi/maan-kamara/>.

Alueella tehtiin **kasvillisuus- ja luontotyyppiselvitys** 28.8.2024. Maastossa kartoitettiin arvokkaita elinympäristöjä (luontotyyppejä) sekä uhanalaislajiston esiintymistä ja näiden lajien elinympäristöjä. Selvityksen raportti valmistui 18.11.2024 ja se löytyy kaavan liitteistä. Alla on lainaus selvityksestä ja sen yhteenvedosta:

Kangasniemen kunnassa sijaitsevalle hankealueelle tehtiin luontotyyppi-, kasvillisuus-, liito-orava, viitasammakko- ja pesimälinnustoselvitykset. Hankealue metsätalouskäytössä, kuusi- ja lehtipuuvaltaista rantametsää ja hakkuuaukeata. Hankealueella ei havaittu metsälailailla (10 §) vesilailailla (11 §) tai luonnonsuojelulailailla (64 §) suojeltuja luontotyyppejä. Hankealueella ei ole Lajitietokeskuksen rekisteritietoihin merkittyjä eikä maastokäynnillä havaittuja uhanalaisten, suojeltujen tai luontodirektiivin liitteeseen IV(a) kuuluvien kasvilajien esiintymiä.

Hankealueella ei havaittu liito-oravan jätöksiä ja siten on selvää, että alue ei kuulu lajin elinpiiriin. Maastokäynnillä ei havaittu viitasammakolle soveltuvia elinympäristöjä.

Ympäristöhallinnon laji.fi-tietokannan mukaan suunnittelualueilla ei ole tehty viime vuosina havaintoja erityistä suojelua vaativista lajeista. Tiira.fi-tietokannassa ei ollut lintuhavaintoja alueella.

Alue oli suurelta osin intensiivisessä metsätalouskäytössä olevaa kosteaa kuusi- ja lehtipuuvaltaisa kangasmetsää ja alueen keskiosa oli hiljattain hakattu. Alue ei kuulu viimeisimmän tiedon perusteella suden reviiriin. Alue ei ollut saukolle soveltuvaa elinympäristöä eikä alueelta ollut havaintoja lajeista.

Selvityksessä ei siis todettu sellaisia luontoarvoja, jotka vaikuttaisivat kaavoitukseen ja sen tavoitteisiin.

2.111 Aiemmat selvitykset ja päätökset

Alueelle ei ole tehty aiempia selvityksiä, eikä alueella ole voimassa yleis- tai asemakaavaa.

2.12 Pohjavesi

Suunnittelualue ei ole vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta (lähde: vesi.fi, 19.9.2024, <https://www.vesi.fi/karttapalvelu/>).

2.13 Rakennettu ympäristö

2.131 Kulttuuriympäristöt

- Alue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

2.132 Muinaisjäännökset

- Museoviraston muinaisjäännosrekisteri. Suunnittelualueella ei ole todettu kiinteitä muinaisjäännöksiä.

2.134 Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö

Varsinainen suunnittelualue on rakentamaton, mutta alueen keskelle jää kaksi rakennettua naapuritilaa. Naapuritilat eivät ainakaan toistaiseksi ole mukana ranta-asemakaavassa.



Kuvissa näkyy naapuritonttien loma-asuntoja ja talousrakennuksia. Tonttien edustalla on suoritettu hakkuuta.

Alueelle on jo olemassa tieyhteys, jota on mahdollista hyödyntää osittain myös ranta-
asemakaavassa. Vaikka alueella ei ole virallista tiekuntaa, on naapureiden kesken sovittu
yhteisen tien käytöstä.

2.14 Kunnallistekniikka

Alueen vesihuolto ja jätehuolto on hoidettu kiinteistökohtaisesti ja tullaan todennäköisesti
hoitamaan myös jatkossa.

2.15 Maanomistus

Suunnittelualueeseen kuuluva tila on yksityisessä omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

2.21 Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Tällä päätöksellä valtioneuvosto korvasi vuonna 2000 tekemän ja vuonna 2008 tarkistamansa päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Alueidenkäyttölain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteutumista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Maakuntakaava

Etelä-Savoon on laadittu kaikkiaan kolme **maakuntakaavaa** ja ne ovat voimassa yhtä aikaa. Maakuntavaltuuston hyväksymässä vuoden 2010 Etelä-Savon maakuntakaavassa suunnittelualueen vierestä kulkee seututie (st 6.151). Muissa vaihemaakuntakaavoissa ei ole aluetta koskevia merkintöjä.



Ote maakuntakaavasta 2010. Lähde: Etelä-Savon Maakuntaliitto, 2024.

2.22 Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

2.23 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa. Lähimmät kaavoitetut alueet ovat vastarannan Etelätalon ranta-asemakaava 1999 ja Somukorven ranta-asemakaava 1994.

2.24 Pohjakartta ja rakennusjärjestys

Ranta-asemakaavan muutosta varten on laadittu uusi pohjakartta 12.9.2024 (Maanmittauspalvelu Puttonen Oy). Pohjakartta on hyväksytty 13.1.2025 (Mikkelin kaupunki, maankäyttöpäällikkö Jukka Piispa).

Kangasniemen kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 9.12.2024 ja se on tullut voimaan 1.1.2025.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Kaavan vireille tulo

Kaavan vireilletulosta kuulutetaan Kangasniemen kunnan ilmoitustaululla, nettisivuilla ja lehdessä.

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 (AKL 62 §). Osallisia ovat tässä hankkeessa ennen muuta:

- Viranomaiset: Etelä-Savon ELY-keskus, Etelä-Savon maakuntaliitto, Mikkelin seudun ympäristöpalvelut, Etelä-Savon alueellinen vastuumuseo (Savonlinnan museo)
- Naapuritilojen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Kangasniemen kunnan toimielimet ja hallintokunnat: kunnanvaltuusto, kunnanhallitus, tekninen lautakunta sekä rakennuslautakunta

3.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavaprosessin tarkempi aikataulu ja osallistumismahdollisuudet eri vaiheissa on esitelty tarkemmin liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asetetaan nähtäville tammikuussa 2025 ja niistä pyydetään lausunnot viranomaisilta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kunnan virallisella ilmoitustaululla, nettisivuilla ja paikallislehdessä julkaistavalla kuulutuksella ja osallisille sekä lähimmille naapureille postitetuilla kirjeillä. Osallisilla on tällöin mahdollisuus kertoa mielipiteensä valmisteluvaiheen aineistosta.

Kevättalven 2025 aikana edetään ehdotusvaiheeseen. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville, jolloin osalliset voivat jättää muistutuksen aineistosta. Myös viranomaislausunnot pyydetään. Kaavan hyväksyntään pyritään loppukevään 2025 aikana, minkä jälkeen on mahdollisuus valittaa päätöksestä hallinto-oikeuteen.

3.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

3.31 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain (AKL) sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, johon kuuluvat lisäksi maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet täsmentävät alueidenkäyttölain yleisiä tavoitteita ja niistä johdettuja kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. Ranta-asemakaavassa on huolehdittava valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (AKL 24 §).

Seuraavat tavoitteet koskevat erityisesti tätä kaavaa:

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muotoin.

3.32 Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet

Etelä-Savon maakuntakaavassa suunnittelualueen vierestä kulkee seututie (st 6.151), joka on huomioitu suunnittelussa.

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Kunnan muiden yleiskaavojen laadintaperiaatteet mm. mitoituksen osalta pyritään ottamaan huomioon kaavaratkaisussa.

3.33 Maanomistajien asettamat tavoitteet

Kaavan laatiminen on käynnistetty alueen maanomistajien aloitteesta. Tavoitteena on laatia alueelle kokonaan uusi ranta-asemakaava. Uusi ranta-asemakaava tulee sisältämään Annilan tilan palstan Ylemmäisen rannalla. Saman tilan kaksi erillistä palstaa pohjoisessa jäävät ranta-asemakaavan ulkopuolelle.

Ranta-asemakaavassa osoitetaan tilalle kaksi mitoituksen mukaista rakennuspaikkaa (ks. mitoitustarkastelu liitteenä). Kantatilalla on laskelmien mukaan pyörästettyä 5 rakennuspaikkaa. Näistä 3 on jo rakennettu eli jäljelle jää 2 rakennuspaikkaa, jotka osoitetaan nyt kaavassa. Jatkossa alueella ei olisi enää tarvetta poikkeamisluvulle, sillä ranta-asemakaavassa määritetään pysyvä rakennusoikeus.

3.4 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Tavoitteet tarkentuvat kaavaprosessin aikana kuulemisissa. Viranomaislausunnot pyydetään sekä luonnos- että ehdotusvaiheessa. Kaavasta saatavat mielipiteet pyritään mahdollisuuksien mukaan ottamaan huomioon ennen ehdotusta sekä lopullista kaavan hyväksyntää.

Kaavasta saatujen lausuntojen ja mielipiteiden tiivistelmät sekä kaavoittajan vastineet niihin lisätään tähän osioon nähtävilläolojen jälkeen.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan mitoitus

Annilan tila 213-421-8-39 on lohkottu tilasta 213-421-8-21 Ahola ja se on rekisteröity 1.12.2023. Kaavan mitoitus perustuu seuraavaan tilan 213-421-8-21 Ahola **mitoituskelmaan**:

Vesistöt: Varpanen, Ylemmäinen ja Matala-Pölläkkä

Kaavat: Maakuntakaava, seututie 6.151

Kantatila: 213-421-8-10 Ahola, rekisteröity 5.8.1969, lakannut

Kyseinen kantatila on jaettu kahteen kookkaaseen osaan (8-16 ja 8-17) vuonna 1972. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi on syytä tarkastella näitä laajempia kokonaisuuksia omina kantatiloinaan.

Kantatilasta 8-17 on erotettu edelleen tila 8-20 vuonna 1974 sekä määräala (osoite 1383B) Ylemmäisen rannalta syyskuussa 2022. Talouskeskuksen pihapiiri muodostaa myös yhden rantarakennuspaikan. Eli kantatilalla yhteensä kolme rakennettua rantarakennuspaikkaa.

Kantatilalla 8-17 on Varpasella todellista rantaviivaa 240 metriä ja muunnettua rantaviivaa 240 metriä (mitoitusterusteet kunnan viimeisin rantayleiskaava Synsiöllä). Ylemmäisellä todellista rantaviivaa on 900 metriä ja muunnettua rantaviivaa 800 metriä.

Samoilla perusteilla Varpasen alueen voidaan katsoa olevan ranta-alueita, joilla on erityistä luonnonarvoa mm. pienen vesistön kokonsa takia. Ylemmäinen voidaan katsoa tavanomaiseksi ranta-alueeksi:

Vyöhyke III - Varpanen, rantaviivanormi: 4 loma-asuntoa/muunnettu rantaviivakm
Kantatilan 8-17 rantarakennusoikeus: $0,240 \times 4 = 0,96$ rakennuspaikkaa

Vyöhyke II - Ylemmäinen, rantaviivanormi: 5 loma-asuntoa/muunnettu rantaviivakm

Kantatilan 8-17 rantarakennusoikeus: $0,800 \times 5 = 4,00$ rakennuspaikkaa

Kantatilalla yhteensä 4,96 rakennuspaikkaa -> pyöristettynä 5 rp. (- 3 rakennettua paikkaa)

→ **Tilan 8-21 jäljellä oleva rakennusoikeus on yhteensä 2 rantarakennuspaikkaa.**

Ranta-asemakaavassa esitetty ratkaisu on hyvinkin maltillinen. Kaava-alueella jää kaksi merkittävää yhtenäistä vapaan rannan jaksoa. Rakennusoikeuden määrät perustuvat kunnan rakennusjärjestykseen ja muihin vastaaviin ranta-asemakaavoihin lähialueella.

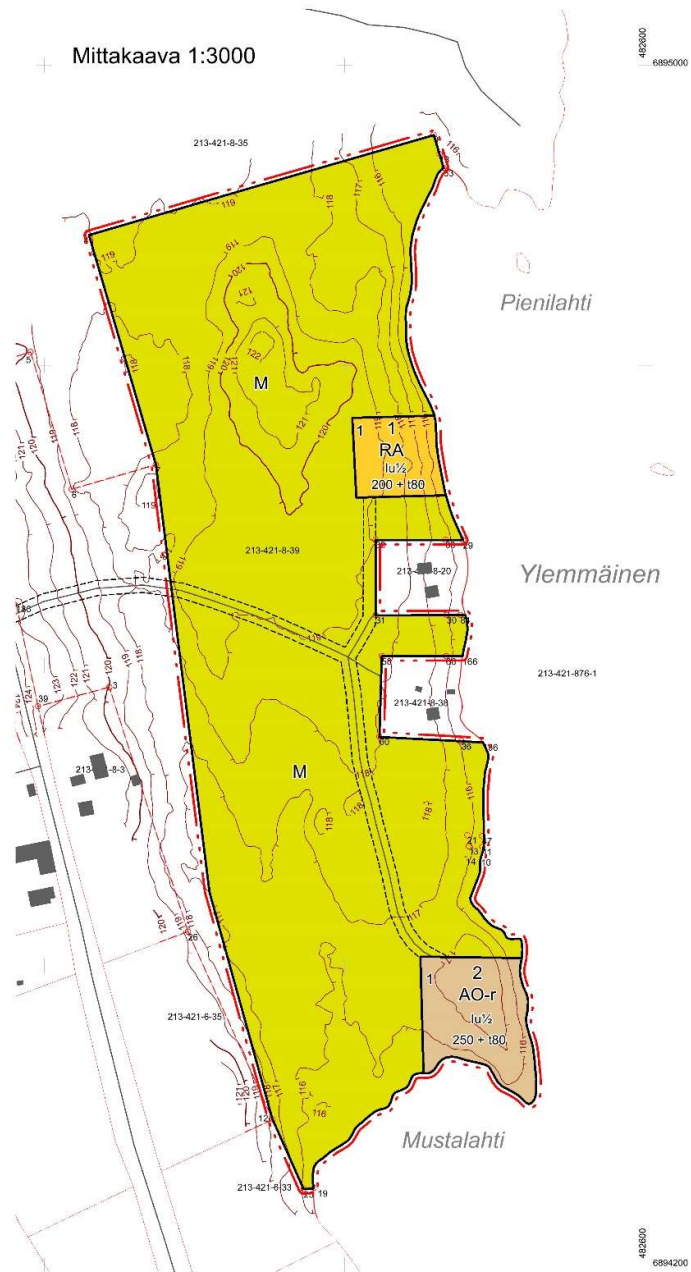
Suunnittelualueen keskiössä olevalle tilalle Annila osoitetaan jo yksi erillispientalojen korttelialue (AO-r) sekä yksi loma-asuntojen korttelialue sekä tavanomaista maa- ja metsätalousaluetta.

Erillispientalojen (AO-r) sekä loma-asumisen kortteleiden (RA) tonttikoot ilmenevät seuraavasta taulukosta. Ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku sallitun erillisten talousrakennusten kerrosalan neliömetrimäärän. Rakennuspaikkojen rakennusoikeudet vastaavat kunnan rakennusjärjestyksen vastaavia lukuja. Kaava-alueen maapinta-ala on kaavassa muodostettujen tietokantojen perusteella noin 11,25 hehtaaria.

Taulukko alla osoittaa, että korttelialueiden rakentamistehokkuus jää melko alhaiseksi, joten korttelialueille jää myös riittävästi vapaa-aluetta. Korttelialueilla on yhteensä 2 tonttia. Suunnittelualueen kokonaistehokkuus jää myös hyvin matalaksi (0,005).

Kortteli	Aluevaraus	Pinta-ala m ²	Rakennus- oikeus k-m ²	Rakentamis- tehokkuus e=
1	RA	3003	200 + t80	0,09
2	AO-r	5496	250 + t80	0,06
	M	103 955	0	0,00
	YHTEENSÄ	112 454	610	0,005

Alla on kuva kaavaluonnoskartasta:



Alustava kaavaluonnoskarta. Kaavassa osoitetaan yksi RA-tontti ja yksi AO-r-tontti.

4.2 Aluevaraukset

4.2.1 Korttelialueet

4.2.11 Erillispientalojen korttelialue AO-r

Ranta-asemakaavassa osoitetaan yksi erillispientalojen korttelialue. Kyseisellä tontilla on mahdollisuus vakituiseen asumiseen ja sen tonttikoko on yli 5000 neliometriä. Kaavamääräyksen mukaan alueelle voi vaihtoehtoisesti sijoittaa myös lomarakennuksen. Kullekin tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma- tai asuinrakennuksen sekä sauna- ja muita talousrakennuksia siten, että talousrakennusten lukumäärä on enintään neljä.

Koska maasto on osittain alavaa, ei kellareiden rakentaminen ole sallittua. Ullakon tasolla sen sijaan rakentaminen on sallittua. Korttelin murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

4.212 Loma-asuntojen korttelialue RA

Ranta-asemakaavassa osoitetaan yksi noin 3000 neliömetrin kokoinen loma-asuntojen korttelialue tilan pohjoisosaan nykyisten rakennettujen tonttien pohjoispuolelle. Kaavamääräyksen mukaan kullekin tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen sekä sauna- ja muita talousrakennuksia siten, että talousrakennusten lukumäärä on enintään neljä.

Koska maasto on osittain alavaa, ei kellareiden rakentaminen ole sallittua. Ullakon tasolla sen sijaan rakentaminen on sallittua. Korttelin murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

4.22 Maa- ja metsätalousalueet

Erillispientalojen ja loma-asumisen korttelialueiden väliin ja taustamaastoon jää laaja maa- ja metsätalousalue (M).

4.23 Liikennealueet ja kulkuyhteydet

Alueella olevat tieyhteydet on osoitettu ohjeellisina ajoyhteyksinä.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

Maakuntakaavan huomioon otto

Maakuntakaavan sisältö on esitetty kohdassa 2.21. Maakuntakaavan seututie on otettu suunnittelussa huomioon.

Yleiskaavan huomioon otto

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Kaavan sisältö ja esimerkiksi mitoitus ovat vertailukelpoisia suhteessa kunnan aiemmin laatimiin yleiskaavoihin.

5.2 Luontoarvot, maisema ja rakennettu kulttuuriympäristö

Alueella tehdyn luontoselvityksen raportissa todetaan, ettei alueelta löydetty suunnittelua rajoittavia tekijöitä. Tähän ovat vaikuttaneet myös äskettäiset hakkuut, joiden jälkeen suunnittelualueella ei ole enää kovin paljon täysin luonnontilaista metsää tai isoja puita. Alueelta ei ole löydetty uhanalaisia lajeja tai luontotyyppejä. Luontoselvityksen raportti löytyy kaavan liitteistä.

Rakennusoikeuden tonttikohtaiset rakennusmäärät pysyvät maltillisina ja noudattelevat lähialueella voimassa olevien yleiskaavojen, ranta-asemakaavojen sekä kunnan rakennusjärjestyksen mukaisia rakennusoikeuksia. Kaavamääräyksillä on turvattu rakentamisen soveltaminen rantamaisemaan. Korttelialueiden taustalle jää laaja maa- ja metsätalousalue (M), joka toimii samalla eräänlaisena suojavyöhykkeenä rakennetun ympäristön ja teiden välissä.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta kaavalla ei ole vaikutuksia. Alueelta ei ole löytynyt erityisiä rakennushistoriallisia arvoja tai suojelukohteita, jotka tulisi ottaa huomioon. Varsinainen suunnittelun kohteena oleva alue on nykyisin rakentamaton.

5.3 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavaratkaisu nojautuu enimmäkseen jo olemassa olevaan tieverkkoon. Uusille korttelin AO-r- ja RA-tonteille rakennetaan tarvittaessa liittymät, kaavassa tieyhteydet on osoitettu ohjeellisina. Ranta-asemakaavan myötä alueen liikenne tulee lisääntymään nykytilanteeseen verrattuna, etenkin jos AO-r-kortteliin muutetaan vakituisesti asumaan.

5.4 Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen

Kaavan suunnittelualueella ei ole nykyisin varsinaista ulkoista virkistyskäyttöä. Kaavan taustamaa, vapaat rannat ja metsäalue soveltuu omaehtoiseen virkistäytymiseen jokaisen oikeuksilla edelleen.

5.5 Sosiaaliset vaikutukset

Sosiaaliset vaikutukset ja mahdolliset häiriöt naapureille jäävät maltillisiksi ranta-asemakaavan laatimisen myötä, koska alueella on jo useiden vuosikymmenien ajan ollut aktiivista loma-asumista. Haitat naapureille pyritään minimoimaan rakennusalojen sijoittelulla. Olemassa olevien tonttien ja uusien tonttien väliin jätetään muun muassa suojapuustoa.

5.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaava ei aiheuta kunnalle taloudellisia velvoitteita. Rakennuspaikkakohtaiset muutokset ja niiden rakentamisen kustannukset jäävät tilan maanomistajien vastuulle.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

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

Kunta seuraa kaavan toteuttamista osaltaan rakennusvalvonnan lupaharkinnan kautta.

7 YHTEYSTIEDOT

Kaavan laatija:

Kaavoitusinsinööri / Hanna Nirrko
Mikkelin Yliopistokeskus
Lönnotinkatu 7
50100 Mikkelä
045 253 3454
hanna.nirrko@karttaako.fi

Avustava suunnittelija:

Kaavasuunnittelija FM / Susanna Mäkelä
045 1371 544
susanna.makela@karttaako.fi