

ANNILAN RANTA-ASEMAKAAVA

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

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus hyväksyntään 13.1.2026



Maisemaa suunnittelualueelta Ylemmäisen järven rannasta.



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

SISÄLLYSLUETTELO

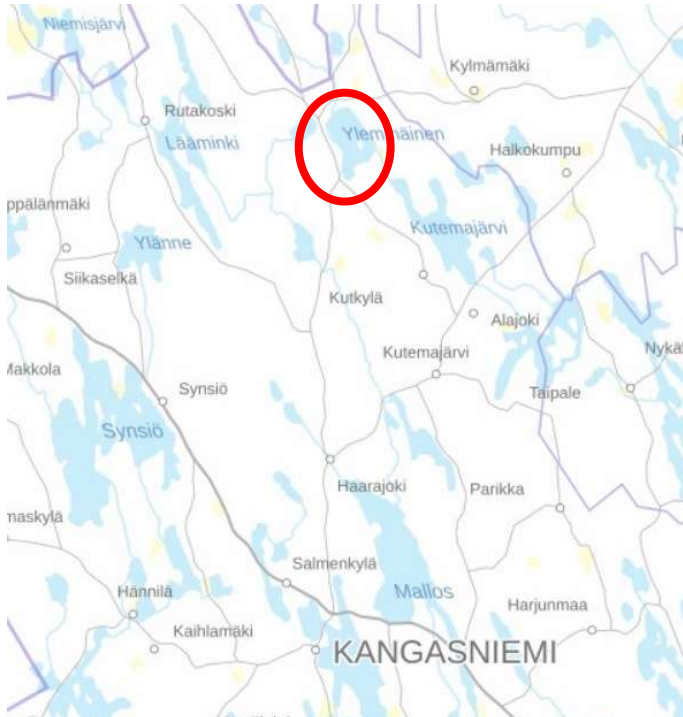
1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Sijainti ja alue	2
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	3
2	LÄHTÖKOHDAT	3
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
2.11	Luonnonympäristö ja maisema	3
2.111	Aiemmat selvitykset ja päätökset.....	7
2.12	Pohjavesi.....	7
2.13	Rakennettu ympäristö	7
2.131	Kulttuuriympäristöt	7
2.132	Muinaisjäännökset	7
2.134	Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö	7
2.14	Kunnallistekniikka.....	8
2.15	Maanomistus	8
2.2	Suunnittelutilanne.....	8
2.21	Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
2.22	Yleiskaava	9
2.23	Asemakaava	9
2.24	Pohjakartta ja rakennusjärjestys	9
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
3.1	Kaavan vireille tulo	9
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	9
3.21	Osalliset.....	9
3.22	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	10
3.3	Ranta-asemakaavan tavoitteet	10
3.31	Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet	10
3.32	Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet	10
3.33	Maanomistajien asettamat tavoitteet	11
3.4	Proessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	11
3.41	Luonnosvaiheen palaute ja kaavoittajan vastineet	11
3.42	Ehdotusvaiheen palaute ja kaavoittajan vastineet.....	14
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	16
4.1	Kaavan mitoitus.....	16
4.2	Aluevaraukset	20
4.21	Korttelialueet	20
4.211	Erillispientalojen korttelialue AO-1	20
4.212	Loma-asuntojen korttelialue RA.....	20
4.22	Maa- ja metsätalousalueet	20
4.23	Liikennealueet ja kulkuyhteydet	20
5	KAAVAN VAIKUTUKSET	21
5.1	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan.....	21
5.2	Luontoarvot, maisema ja rakennettu kulttuuriympäristö	21
5.3	Yhdyskuntarakenne ja liikenteelliset vaikutukset.....	22
5.4	Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen	22
5.5	Sosiaaliset vaikutukset.....	23
5.6	Taloudelliset vaikutukset	23
6	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	23
7	YHTEYSTIEDOT	23

Kaavaselostuksen liitteinä ovat:

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

Sijainti ja alue

Suunnittelualue sijaitsee Kangasniemen kunnan pohjoisosassa Ylemmäisen järven rannalla. Alue koostuu yksityisessä omistuksessa olevan tilan 213-421-8-39 Annila yhden palstan osasta. Kaksi muuta palstaa pohjoisessa eivät ole mukana suunnittelussa Suunnittelualueen pinta-ala on n. 11,25 hehtaaria. Yleissilmäyskartta sijainnista sekä kiinteistörajakartta alla:



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



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



Yllä olevassa kuvassa näkyvät Annilan tilan kaksi muuta palstaa, jotka sijaitsevat pohjoisempana. Nämä palstat ovat rakentamattomia ja ne eivät ole mukana kaavan suunnittelussa.

1.2 Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

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. mitoistustarkastelu liitteenä). Kantatilalla on laskelmien mukaan pyöristettynä 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.

Kunnan rakennusjärjestyksen kohdat koskien rakentamista ja sen määrää ranta-alueilla huomioidaan ranta-asemakaavassa 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 turvaudutaan jo olemassa oleviin selvityksiin ja maakuntamuseon neuvontaan.

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

Pohjakarttana hyödynnetään korkeuskäyräkarttaa (Maanmittauspalvelu Puttonen Oy) sekä Maanmittauslaitoksen aineistoja. Pohjakartan hyväksyi Mikkelin kaupunki 13.1.2025.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen 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 muutamankymmenen metrin päässä rannasta. Uusi rakennuspaikka olisi mahdollista sijoittaa hieman ylemmäs, tasaiselle ja puuttomalle alueelle.



Rantamaisemaa mahdollisen pohjoisen lomarakennustontin kohdalla 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 kalliopaljastuma 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.

Suunnittelualan 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.

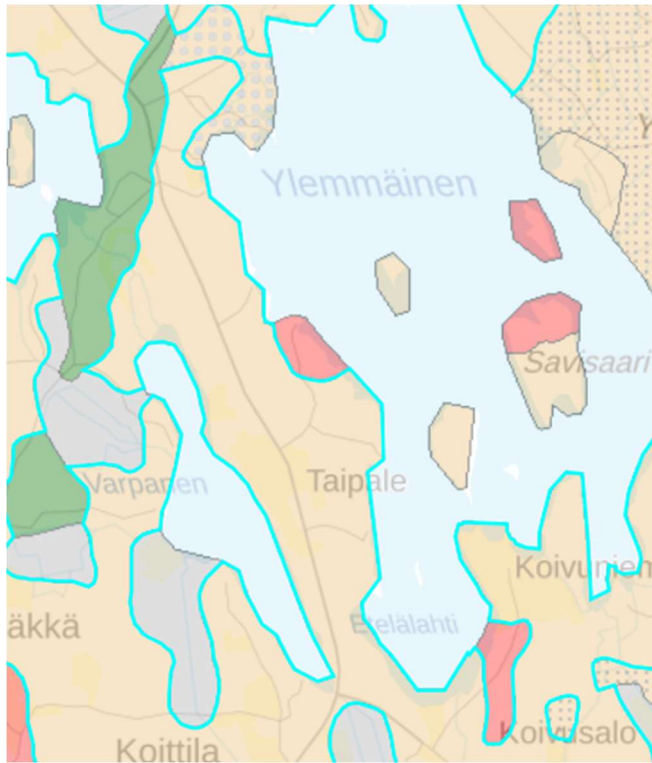


Puustoa ja taustalla rantaa niemenkärjen ja Mustalahden pohjoispuolelta.

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 syväne. Vesi on ajoittain sameaa ja väriltään ruskeaa. Järvi on tyypiltään keski- ja runsashumuksisen välillä. Happi-ongelmia järvessä ei ole havaittu. Tutkimustiedon mukaan järvi on rehevyydeltään välillä lievästi rehevä/rehevä. Virkistyskäyttöluokituksen mukaan järvi kuuluu luokkaan tyydyttävä. Luokitus on tehty syvänteiden vedenlaatutietojen mukaan, jolloin rantavyöhykkeen mahdollista rehevöitymistä ei ole voitu 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 maaperäkartta 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 metsälailla (10 §) vesilailla (11 §) tai luonnonsuojelulailla (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 lehtipuuvaltaista 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 lajista.

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

Luonnosvaiheessa ELY-keskukselta saatiin lausunto, jossa todettiin, että Ylemmäisen rannalla, vastapäätä kaavaluonnokseen suunniteltua AO-tonttia, sijaitsee asuttu sääksen pesä (ks. kohta 3.4 prosessin aikana tarkentuneet tavoitteet). Sääksen pesintä on otettu huomioon kaavaehdotuksessa.

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 muinaisjäännösrekisterissä 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 ole mukana ranta-asemakaavassa.



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

Kiinteistö 213-421-8-39, jota kaavoitus koskee, rajautuu maantiekiinteistöön. Olemassa oleville, kaavaan kuulumattomille naapuritiloille on olemassa ajoyhteys Hankasalmentieltä. Tätä olemassa olevaa tieyhteyttä on mahdollista hyödyntää myös ranta-asemakaavassa. Vaikka alueella ei ole virallista tiekuntaa, on naapureiden kesken sovittu yhteisen tien käytöstä.

ELY-keskuksen antamien tietojen mukaan tiesuunnitelmissa ei ole osoitettu yksityistien liittymää kyseiseen kohtaan, vaan maa- ja metsätalousliittymä. Liittymälle tulee siis hakea käyttötarkoituksen muutosta Pirkanmaan ELY-keskuksesta. Asuinkiinteistön liittymä mahdollistaa myös loma-asunnoille kulun.

Maanomistaja vastaa siitä, että liittymä on asianmukaisessa kunnossa. Ei ole estettä sille, että liittymä olisi ympärivuotisessa käytössä. Tarvittaessa liittymää voi parantaa tulevaisuudessa ja esim. leventää. Alla on kuva liittymän paikasta (Googlen Street View):



Googlen Street View kuvassa näkyy liittymän paikka Hankasalmentieltä (vihreä nuoli).

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

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1, 2 ja 4. Etelä-Savon maakuntavaltuusto hyväksyi viimeisimmän Etelä-Savon 4. vaihemaakuntakaavan 4.12.2024 (§ 28). Lisäksi 3. vaihemaakuntakaava on parhaillaan tekeillä.

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: Lupa- ja valvontavirasto, Itä-Suomen elinvoimakeskus, 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 keväällä 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.

Kevään 2025 aikana edetään ehdotusvaiheeseen. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville syksyllä 2025, jolloin osalliset voivat jättää muistutuksen aineistosta. Myös viranomaislausunnot pyydetään. Kaavan hyväksyntään pyritään alkuvuoden 2026 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 riittävyydestä 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 muutoin.

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.

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. mitoistustarkastelu kohdassa 4.1). Kantatilalla on laskelmien mukaan pyöristettynä 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.

3.41 Luonnosvaiheen palaute ja kaavoittajan vastineet

Ranta-asemakaava tuli vireille teknisen lautakunnan kokouksessa 18.2.2025 § 12. Kangasniemen tekninen lautakunta päätti asettaa kaavaluonnoksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 27.3. – 27.4.2025. Kaavaluonnoksesta jätettiin kuulemisaikana 5 lausuntoa ja 2 huomautusta. Palautteen sisältö on esitetty *kursivoituna* seuraavassa lyhyesti (ks. tarkemmin palautteen sisältö alkuperäisistä lausunnoista ja huomautuksista). Kaavanlaatijan vastine palautteeseen on tiivistelmien jälkeen.

1. Pohjois-Savon ELY-keskuksen (liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue) lausunto xx.2025

Ranta-asemakaava ei varsinaisesti rajaudu maantiehen 446 (Hankasalmentie), mutta kiinteistö (213-421-8-39), jota kaavoitus koskee, rajautuu maantiekiinteistöön. Olemassa oleville, kaavaan kuulumattomille naapuritiloille on oleva ajoyhteys Hankasalmentieltä.

Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueen rekisteritiedoissa ei ole tietoa em. liittymän statuksesta. Ympärivuotisen asuinrakennuksen rakentaminen edellyttäne liittymän käyttötarkoituksen muutoslvan hakemista Pirkanmaan ELY-keskuksen Liikenteen keskitetyistä asiakaspalveluista. ELY-keskus pyrkii osaltaan selvittämään liittymän statusta ennen kaavaehdotusta. Ennen rakentamiseen ryhtymistä tulee viimeistään varmistaa, että ajoneuvoliittymä Hankasalmentieltä soveltuu asuinkiinteistön liittymäksi (jätehuolto-/pela yms. raskaat ajoneuvot).

Kaavaluonnokseen ei Liikenne -vastuualueella ole varsinaista huomautettavaa.

Vastine: Liittymän status on selvitetty ennen ehdotusvaihetta. Liittymä soveltuu asuinkiinteistön liittymäksi. Maanomistaja vastaa siitä, että liittymä on asianmukaisessa kunnossa. Ei ole estettä sille, että liittymä olisi ympärivuotisessa käytössä. Lisätään selostukseen vielä kuva liittymästä. Tarvittaessa liittymää voi parantaa tulevaisuudessa (esim. leventää). Muilta osin merkitään tiedoksi.

2. Etelä-Savon pelastuslaitoksen lausunto 30.3.2025

Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavoitukseen.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

3. Etelä-Savon ELY-keskuksen lausunto 1.4.2025

Kaavaselostuksen mukaan emätilan (kaavaselostuksessa "kantatila") mitoitus on viisi rakennuspaikkaa, joista kolmen ollessa jo rakennettuja (yksi Varpanen -järven rannalla), jää kaavaan osoitettavaksi kaksi rakennuspaikkaa. Kaavan perusteena oleva emätila on kaavaselostuksen mukaan jaettu kahteen kookkaaseen osaan (8-16 ja 8-17) vuonna 1972, mutta maanomistajien tasapuoliseen kohteluun vedoten näitä laajempia kokonaisuuksia on päädytty käsittelemään omina emätiloinaan.

Rantarakentamisoikeuksien mitoituksessa käytetään ns. poikkileikkausajankohtana pääsääntöisesti vuotta 1969 eikä selostuksesta käy ilmi miksi kyseinen menettely ei tuottaisi maanomistajien tasapuoliseen kohteluun perustuvaa kaavaratkaisua myös Annilan taipauksessa. Mitoitustarkastelu sisältää myös muuta epäselvyyttä, minkä vuoksi ELY-keskus ei katso mahdolliseksi arvioida mitoituksen oikeudenmukaisuutta. ELY-keskus katsoo, että mitoitus edellyttää yksityiskohtaisempaa tarkastelua ja perustelua ja korostaa, että Kangasniemen rannoilla tulisi noudattaa samoja mitoitusperiaatteita.

Vastine: Mitoitus on tarkistettu ja sitä selkiytetään hieman selostukseen. Kunnalla on laaja liikkumavara päättäessään mitoitusperusteista. Vuoden 1972 ratkaisulla on haluttu turvata maanomistajien tasapuolinen kohtelu eli lohkotut rakennuspaikat rasittavat juuri sitä tilaa, joka on saanut hyödyn lohkotilojen myynnistä. Tätä periaatetta on noudatettu myös kaikissa kunnan yleiskaavoissa. Lisätään selostukseen havainnollistava kartta, jossa näkyvät aiemmin pohjoiselta osa-alueelta lohkotut tontit.

Kaava-alue käsittää vain Ylemmäisen ranta-alueen, joten selostuksessa kantatilaksi nimeytystä tilasta Varpasen rannalle sijoittuva osa sekä kantatilan kaksi aiemmin Ylemmäiselle rakennettua tilaa eivät sisälly suunnittelualueeseen. Alueidenkäyttölain (AKL 132/1999) 74.2 §:n mukaan maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus, joten kaava-alueen rajausta on syytä vielä pohtia. Samaten on hyvä pohtia, onko kyse ranta-asemakaavasta, jos puolet rakennuspaikoista osoitetaan pysyvään asumiseen.

Vastine: Suunnittelualueen keskelle ja kaavoituksen ulkopuolelle jää kaksi tonttia, joiden maanomistajat ovat ilmoittaneet, etteivät lähde mukaan kaavoitukseen (ks. huomautus A). Suunnittelualue sijaitsee siten poikkeuksellisella paikalla, että se on lähellä infrastruktuuria (tieyhteys, kunnallistekniikka) mutta myös kesämökkeilyyn sopivan rauhallisen vesistön rannalla. Alueen sijainti mahdollistaa siis sekä pysyvän että loma-asumisen. Lähialueella on sekä loma-asuntoja että omakotitaloja ja maatilarakennuksia. Kaavan laatiminen on lähtenyt maanomistajan aloitteesta, jolloin ranta-asemakaava on ensisijainen työkalu.

Kaavan vaikutusten arviointia tulee täydentää, esim. pysyvän asumisen rakennuspaikan vaikutuksia ei arvioida lainkaan eikä ratkaisua myöskään perustella.

Vastine: Täydennetään vaikutusten arviointia etenkin pysyvän asumisen mahdollistavan AO-rakennuspaikan osalta.

Kaavaluonnoksessa uudet rakennuspaikat on sijoitettu erilleen nyt jo erilleen toisistaan rakennettujen rakennuspaikkojen lomaan siten, että kaava-alueen pisin vapaa rakentamaton rantaosuus jää reippaasti alle 200 metrin. ELY-keskus pitää ratkaisua varsin huonona kaavoituksena ja suosittelee sijoittamaan rakennuspaikat ryhmiin. ELY-keskus korostaa muutoinkin laajempaan tarkasteluun (mm. kyseisen vesistön ominaispiirteet ja tila) perustuvaa suunnittelua sekä huomioimaan kaiken kaikkiaan alueidenkäyttölain (AKL 132/1999) 73 §:n ranta-alueiden loma-asutusta koskevat yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset.

Vastine: Suunnittelussa on tiedostettu, että vapaata rantaa tulisi säilyä alueella. Maanomistajien toiveena on ollut säilyttää etäisyyttä naapureihin, minkä vuoksi luonnoksessa paikat sijoiteltiin erilleen. Luonnosvaiheen jälkeen on kuitenkin keskusteltu maanomistajien kanssa ja RA-tontti on siirretty kiinni kiinteistön 8-20 rajaan. Tällöin myös pohjoiseen muodostuu pidempi yhtenäinen vapaan rannan jakso. Suunnittelualueen keskellä jäävien kahden tilan omistajat eivät ole halunneet lähteä mukaan kaavan laatimiseen (ks. huomautus).

Tarkennus ELY:n lausuntoon 12.5.2025

Ylemmäisen rannalla, vastapäätä kaavaluonnokseen suunniteltua AO-tonttia, sijaitsee asuttu sääksen pesä. Sääksi on pesintäaikaan (1.4. alkaen elo-syyskuulle, kun poikaset lähtevät muutolle) erittäin herkkä häiriölle. Häiriövyöhykkeeksi kutsutaan aluetta pesän ympärillä, jolla tapahtuva pesimäaikainen toiminta voi häiritä sääksen pesintää jopa niin, että pesintä epäonnistuu. Sääksellä tämä vyöhyke on 500 metriä pesältä. Käytännössä sääksiemot keskeyttävät haudonnan ja poikasten ruokinnan aina, kun havaitsevat häiriön, ja nousevat pesältä lentoon. Tämä voi johtaa pesinnän epäonnistumiseen ja poikasten kuolemaan.

Ajattelin kaavaa läpi käydessäni, että AO-tontin sijainti ei ole sinänsä ongelma, koska sääksen pesälle on matkaa n. 200 metriä, jolloin sääksen pesintä voidaan turvata jättämällä tarpeeksi näköestettä pesän ja rakennusten väliin, ja huomioimalla pesintäaika rakentamisen aikana, kun häiriö on suurta. Lisäksi alle 150 metrin päässä pesästä on jo rakennettu, ja ympärillä 500 m säteellä on jo useita rakennuksia. Kuitenkin viime viikolla keskustelin meidän lintuasiantuntijamme kanssa vielä aiheesta, ja tulimme tulokseen, että rantapuuston säilyttämisestä AO-tontilla olisi hyvä olla velvoittavampi määräys, kuin mitä nyt luonnoksessa oli yleismääräyksissä. Muutoin näkyvyys pesältä järven yli AO-tontille on liian hyvä. Lisäksi kaavaan olisi hyvä sisällyttää maininta sääksen pesinnän läheisyydestä (tarkka pesäpaikka on salattua tietoa), ja jollakin tavalla ottaa huomioon, että rakentamisen aikaista häiriötä olisi vältettävä vähintään kevään ja alkukesän ajan. Tämä toki on rakentamisluvan aikaista asiaa, mutta siinä vaiheessa sääkseä ei välttämättä osata ottaa lupaharkinnassa huomioon, jos tästä ei ole kaavassa mainintaa.

Vastine: Lisätään AO-r-tontille osa-aluemerkintänä istutettava alueen osa, jolla rantapuusto veloitetaan säilyttämään. Lisätään myös erillinen yleinen määräys, että uhanalaisen lajin pesä sijaitsee lähistöllä ja rakentamisen aikaista häiriötä on vältettävä kevään ja alkukesän aikana. Selostukseen täydennetään tiedot sääksen esiintymisestä alueella.

4. Kangasniemen kunnan rakennusvalvonnan lausunto 7.4.2025

Rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa vireillä olevasta ranta-asemakaavaluonnoksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

5. Riihisaari – Savonlinnan museon lausunto 11.4.2025

Kaava-alue on rakentamatonta eikä alueella sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kaavaluonnokseen ei ole huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön tai arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

6. Huomautus A. 6.4.2025

Osakkaat omistavat naapurikiinteistön 213-421-8-20 HORNA Ylemmäisen rannalla. Kesämökki on rakennettu vuonna 1974. Huomauttajat eivät osallistu kaavan laatimiskuluihin eikä uusien tieliittymien rakennuskustannuksiin.

Vastine: Merkitään tiedoksi. Kyseinen kiinteistö jää ranta-asemakaavan ulkopuolelle, vaikka se sijaitseekin kaavan suunnittelualueen keskellä (aukko kartalla). Huomautuksen tehneille maanomistajille ei koidu muutoksista kuluja.

7. Huomautus B. 16.4.2025

Huomauttaja vastustaa Ylimmäisen rannalle lisärakentamista. Järvi kuormittuu liikaa ja rauha järkkyy. Muutaman kilometrin päässä on järvi, jossa on liikaa mökkejä. Tämä työllistää poliisia ja kukaan ei nauti rannalla asumisesta. Huomauttajan mökki on vastarannalla saareissa. Huomauttaja ei halua lisärakentamista eikä kaavoitusta.

Vastine: Kaavaratkaisussa on otettu huomioon luontoselvitys ja viranomaiskommenttien reunaehdot. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja oikeus ranta-asemakaavan laadintaan perustuu alueidenkäyttölakiin (AKL 74 §).

3.42 Ehdotusvaiheen palaute ja kaavoittajan vastineet

Kangasniemen kunnanhallitus päätti asettaa kokouksessaan 22.9.2025 § 216 Annilan ranta-asemakaavaa koskevat kaavaehdotusasiakirjat julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus asetettiin nähtäville MRA 27 § mukaisesti 09.10.2025 – 11.11.2025. Kaavaehdotuksesta jätettiin kuulemisaikana kuusi lausuntoa ja kaksi muistutusta. Lausuntojen ja muistutusten sisältö on esitetty *kursivoituna* seuraavassa lyhyesti (ks. tarkemmin palautteen sisältö alkuperäisistä lausunnoista ja muistutuksista). Kaavanlaatijan vastineet palautteeseen ovat tiivistelmien jälkeen.

1. Riihisaari – Savonlinnan museon lausunto 10.10.2025

Museolla ei ole huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön tai arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

2. Etelä-Savon pelastuslaitoksen lausunto 15.10.2025

Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavoitukseen.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

3. Pohjois-Savon ELY-keskuksen lausunto 16.10.2025

Ranta-asemakaava ei varsinaisesti rajaudu maantiehen 446 (Hankasalmentie), mutta kiinteistö (213-421-8-39), jota kaavoitus koskee, rajautuu maantiekiinteistöön. Olemassa oleville, kaavaan kuulumattomille naapuritilojen loma-asunnoille on oleva ajoyhteys Hankasalmentieltä. Pohjois-Savon ELY-keskuksen Liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue ei näe esitettyä olevan liittymän käyttämiseksi asuinkiinteistön liittymänä, mutta käyttö asuinkiinteistön liittymänä ja liittymän leventäminen/parantaminen edellyttää liittymän käyttötarkoituksen muutosluban hakemista tienpitoviranomaiselta. Tämä on syytä mainita myös kaavan yleismääräyksissä. Liittymäluvat myöntää tällä hetkellä keskitetysti Pirkanmaan ELY-keskuksen Liikenteen lupapalvelut, jatkossa 1.1.2026 alkaen Sisä-Suomen elinvoimakasliikenteen lupapalvelut.

Vastine: Lisätään yleinen määräys, että käyttö asuinkiinteistön liittymänä sekä liittymän leventäminen/parantaminen edellyttävät liittymän käyttötarkoituksen muutosluban hakemista tienpitoviranomaiselta.

4. Rakennusvalvonnan lausunto 5.11.2025

Rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa vireillä olevasta ranta-asemakaavan ehdotuksesta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

5. Etelä-Savon ELY-keskuksen lausunto 6.11.2025

Kaavaehdotuksessa on huomioitu lähialueella havaittu sääksen pesintä. Kaavaratkaisu on parantunut myös rakennuspaikkojen ryhmittelyn ja maisemavaikutusten huomioon otamisesta osalta.

ELY-keskus suhtautuu edelleen kriittisesti kunnan ratkaisuun käyttää kaavan mitoituksen ns. poikkileikkausajankohtana vuotta 1972 vuoden 1969 sijaan. Kunnalla on kyllä laaja liikumavara päättäessään ranta-alueille sijoitettavan lomarakentamisen määrästä ja kaavaehdotus vaikuttaa oikeudenmukaiselta, kun tarkastellaan vuoden 1969 emätilasta vuonna

1972 lohkoktuja tiloja 8-16 ja 8-17; tilan 8-16 jo toteutunut mitoitus (rp/m-rv) ei tosin käy selostuksesta ilmi. ELY-keskus katsoo, että kaavaratkaisun yhteydessä tulee kuitenkin myös varmistaa, ettei se vaaranna tasapuolisuuden toteutumista vesistön muiden eri emätilojen välillä, mikä nyt puuttuu tarkastelusta.

ELY-keskus muistuttaa, että kaavamerkintöjen ja -määräysten osalta tulee noudattaa ympäristöministeriön antamaa asetusta maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (311/2024).

Valtion aluehallintouudistuksen myötä ELY-keskusten alueidenkäyttölain mukaiset valvontatehtävät siirtyvät valtakunnalliseen Lupa- ja valvontavirastoon, joka aloittaa toimivaltaisena viranomaisena 01.01.2026.

Vastine: Poikkileikkausajankohta on 1969 kuten kunnan kaikissa yleiskaavoissa. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi on syytä tarkastella näitä laajempia kokonaisuuksia (8-16 ja 8-17) omina kantatiloinaan. Selostusosassa on jo tästä selkeä mitoituslaskelma. Emätila 8-16 ei kuulu suunnittelualueeseen, mutta yleisesti voidaan todeta, etteivät mainitut emätilat vaaranna muiden kyseisen vesistön emätilojen rakennusoikeutta.

Tarkistetaan, että kaavamerkinnot ovat KATJA-asetuksen mukaiset. Uudet viranomaiset päivitetään OAS:maan.

6. Väyläviraston lausunto 10.11.2025

Väylävirastolla ei ole lausuttavaa kaavaehdotukseen. Kaava-alueella ei sijaitse Väyläviraston ylläpitämiä vesiväyliä tai rautateitä. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

7. Muistutus A. 15.10.2025

Muistuttaja kiinnittää huomiota siihen, että kaavaehdotuksessa loma-asuntojen korttelialue RA on aivan kiinteistön 213-421-8-20 HORNA vieressä. Ehdotuksessa ei ole minkäänlaista välitilaa kiinteistöjen välillä. Kahden nykyisen kesämökkkitontin välissä on tyhjä tila, joka erottaa kiinteistöt toisistaan. Muistuttajan mielestä vastaava tyhjä tila (vastaavat, vähintään samat mittasuhteet) tulee sisällyttää tilojen HORNA ja kaavan RA-alueen väliin.

Koska HORNA toimii kesämökinä, jonka piiristä haetaan omaa rauhaa ja kesän viettoalaa, RA-alueen sijoittaminen sen välittömään läheisyyteen ei ole perusteltua. Liian läheinen sijoittaminen rikkoisi HORNA:n omistajien mahdollisuuden viettää mökillä aikaa rauhassa ja myös rikkoisi mökin alkuperäisen käyttötarkoituksen. Kaavan ja sen mittasuhteiden tulisi olla symmetrisiä ja niillä tulisi olla funktio, joka korostaa yksityistä maanomistusta, kesämökkien erillisyyttä sekä yhtäläistä mahdollisuutta nauttia luonnosta Ylemmäisen rannalla ja veden äärellä.

Vastine: Lisätään kaavaan istutettava alueen osa RA-tontin ja HORNA-tilan väliin. Laajennetaan RA-paikkaa hieman, jotta rakentaminen voi sijoittua kauemmas naapurista. Näin varmistetaan, että vaikutukset naapureille minimoidaan. Alun perin kaavassa oli tonttien välissä välitila, mutta ELY-keskus vaati sen poistamista (ranta-asemakaavan sisältövaatimukset).

8. Muistutus B. xx.2025

Muistutuksessa todetaan, että ranta-alueiden avohakkuu on jättänyt luontoarvot huomioidamatta. Kesämökki tilalla HORNA on rakennettu 70-luvulla. HORNA-tilan ja tilan 8-38 välissä on välipalsta, jonka alueella on avohakattu. Muistutuksessa nostetaan esille lisääntyneet myrskyvauriot ja arvonalennus. Muistutuksen liitteenä on ote kaavaselistuksesta, johon on ympyröity kuvat hakkuualueelta, jossa on muistuttajan mukaan luontoarvot huomioidamatta.

Vastine: Alueen hakkuut oli toteutettu jo ennen kaavoituksen alkamista. Myös biologin luontoselvitys tapahtui vasta hakkuiden jälkeen kaavoituksen ollessa käynnissä. Kaavoituksessa huomioidaan alueen nykytilanne, eikä sitä edeltäneisiin tapahtumiin voida ottaa kantaa. Alueen nykyiset luontoarvot on huomioitu luontoselvityksen mukaisesti.

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. Seuraavalla sivulla on kuvia, jotka havainnollistavat tilannetta. Kaavan mitoitus perustuu seuraavaan tilan 213-421-8-21 Ahola **mitoituslaskelmaan**:

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, nykyinen tila 8-38) Ylemmäisen rannalta syyskuussa 2022. Talouskeskuksen (Ahola 213-421-8-21) 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 (mitoituserusteet 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:

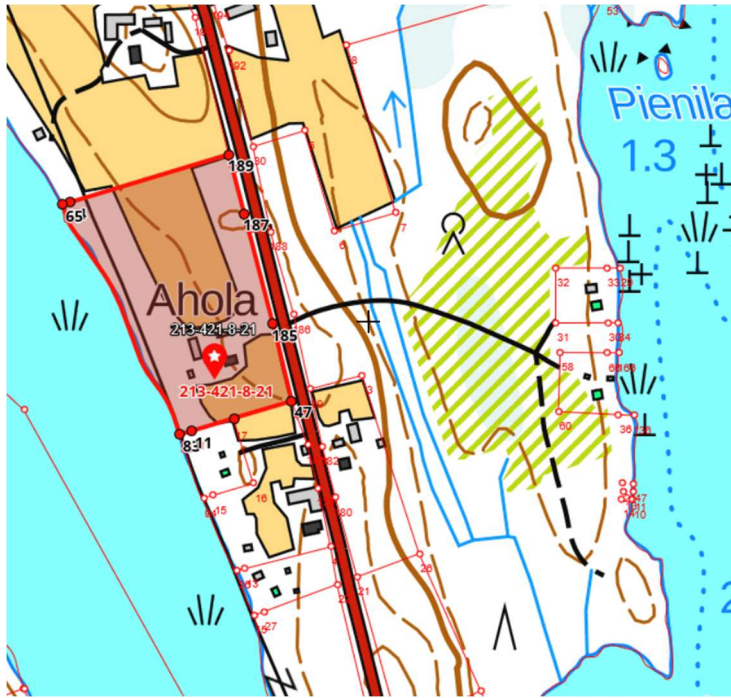
Vyöhyke III - Varpanen, rantaviivanormi: 4 loma-asuntoa/muunnettu rantaviivakm
Kantatilan 8-17 rantarakennusoikeus: $0,240 \times 4 = 0,96$ rakennuspaikkaa

Vyöhyke II - Ylemmäinen, rantaviivanormi: 5 loma-asuntoa/muunnettu rantaviivakm
Kantatilan 8-17 rantarakennusoikeus: $0,800 \times 5 = 4,00$ rakennuspaikkaa

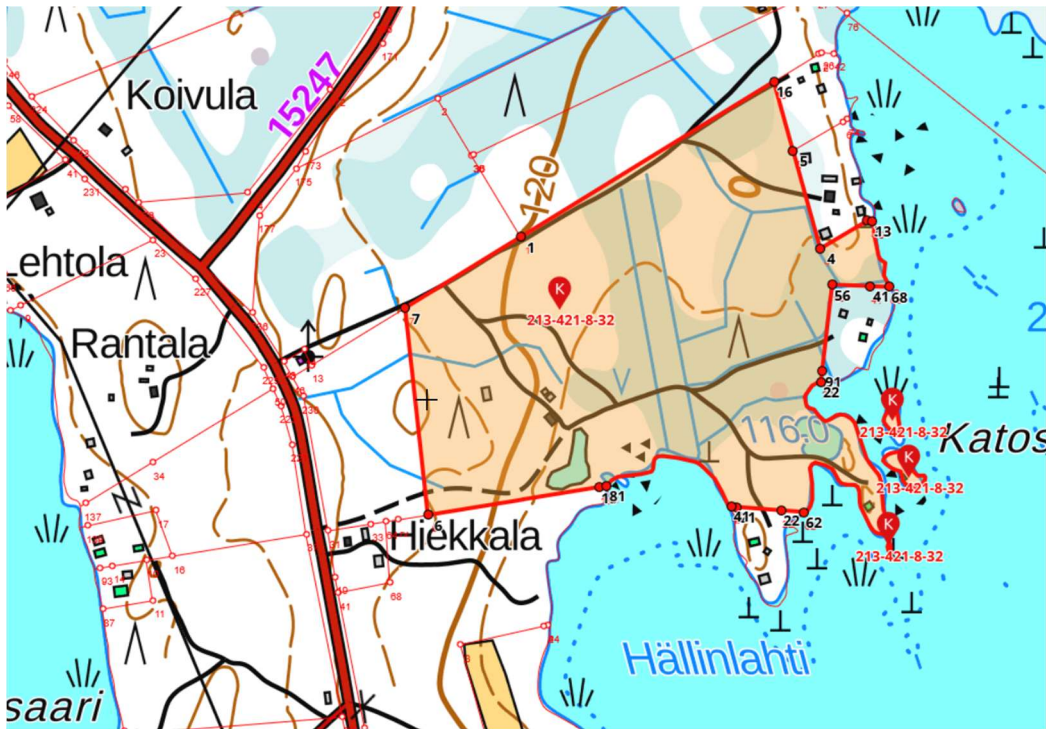
Kantatilalla yhteensä 4,96 rakennuspaikkaa -> pyöristettynä 5 rp. (- 3 rakennettua paikkaa)

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

Alla on vielä kuvia, jotka havainnollistavat kahden vanhan kantatilan 8-17 ja 8-16 tilannetta nykyisin. Kantatilan 8-17 tonteista kolme on nykyisin rakennettu. Sen sijaan toisen kantatilan 8-16 alueelta on aikoinaan lohkottu enemmän tontteja. Jotta maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu, tarkastellaan näitä kahta vuonna 1972 toisistaan erotettua kantatila erillään; mitoituksessa on siksi keskitytty tilaan 8-17.



Nykyinen Aholan tila 213-421-8-21, josta Annilan tila on lohkottu vuonna 2023. Tilakeskus muodostaa yhden rakennuspaikan ja Ylemmäisen kaksi lomarakennuspaikkaa molemmat yhden paikan. Yhteensä siis 3 rakennuspaikkaa on rakennettu.



Vuonna 1972 lohkotun kantatilan 8-16 alueelta on lohkottu vuosikymmenien aikana useita tontteja, mistä maanomistaja on jo hyötynyt. Jotta maanomistajien tasapuolinen kohtelu toteutuu, käsitellään toista kantatilaa 8-17 tästä erillään.

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.

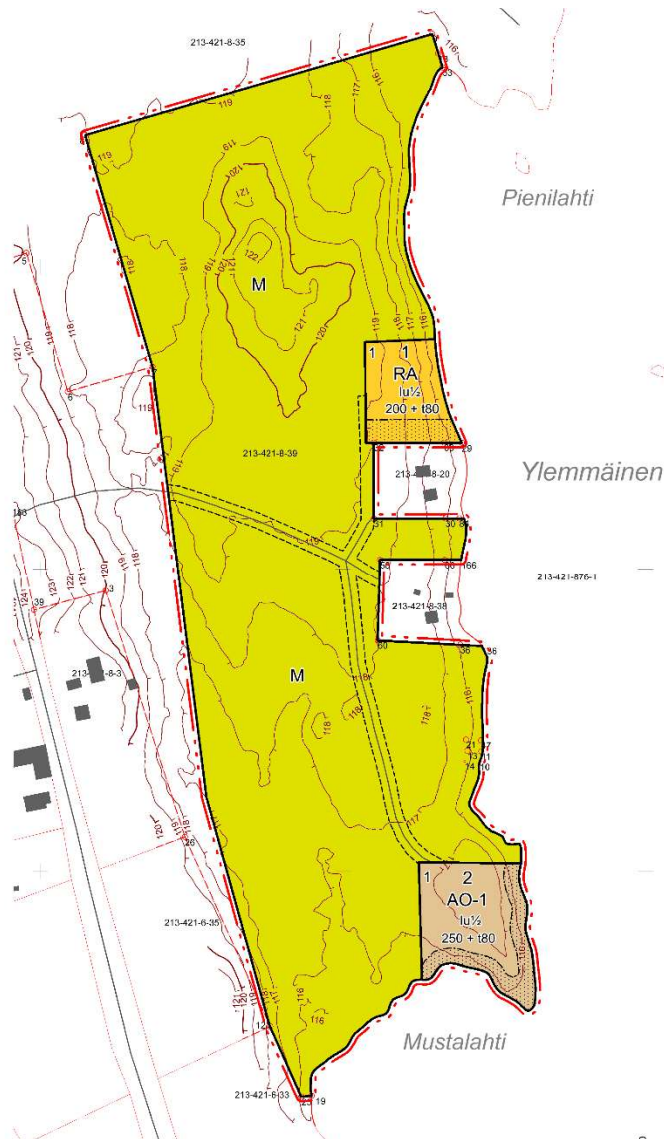
Suunnittelualueen keskiössä olevalle tilalle Annila osoitetaan jo yksi erillispientalojen korttelialue (AO-1) sekä yksi loma-asuntojen korttelialue sekä tavanomaista maa- ja metsätalousaluetta.

Erillispientalojen (AO-1) 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 vapaata 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	3548	200 + t80	0,08
2	AO-1	5496	250 + t80	0,06
	M	103 411	0	0,00
	YHTEENSÄ	112 455	610	0,005

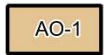
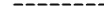
Alla on kuva kaavaehdotuskartasta, joka on mittakaavassa 1:3000:



Kaavaehdotuskartta. Kaavassa osoitetaan yksi RA-tontti ja yksi AO-1-tontti.

Kaavamääräykset:

RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	Erillispienalojen korttelialue. 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.
	Loma-asuntojen korttelialue. Kullekin tontille saa rakentaa yhden yksiasuntoisen lomarakennuksen sekä sauna- ja muita talousrakennuksia siten, että talousrakennusten lukumäärä on enintään neljä.
	Maa- ja metsätalousalue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
2	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
200 + t80	Lukusarja osoittaa tonttikohtaisen rakennusoikeuden. Ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku sallitun erillisten talousrakennusten kerrosalan neliömetrimäärän.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Iu1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Ohjeellinen tiealue tai kulkuyhteys.
	Istutettava tai puustoisena säilytettävä alueen osa.

VESI- JA JÄTEHUOLTO

Vesi- ja jätevesihuolto voidaan hoitaa kiinteistökohtaisesti.

Alueen tonteille rakennetaan omat kaivot tai vesi johdetaan yhteiskaivoista.

Jätevesien käsittelyssä ja johtamisessa tulee noudattaa ympäristönsuojelulain ja sen nojalla annettuja säädöksiä, talousjätevesiasetuksen määräyksiä ja voimassa olevia kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä sekä terveyden- ja ympäristönsuojeluviranomaisen hyväksymiä ohjeita. Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä jätevesien käsittelysuunnitelma tarvittavine maaperäselvityksineen.

Jätehuollossa on noudatettava jätelain ja kunnan jätehuoltomääräysten säädöksiä.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriykseen.

Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.

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

Ennen rakentamisluvan myöntämistä ja kiinteistön muodostusta tontit on paalutettava maastoon.

Alle 100 k-m² asuinrakennusten ja lomarakennusten rantaviivaetäisyys keskiveden korkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 25 metriä ja yli 100 k-m² 40 metriä.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla lasketavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 10 metriä ja kerrosalaltaan sitä suuremmat vähintään 25 metriä.

Asuinrakennukseen liittyvän alle 25 m² kerrosalaltaan olevan yksikerroksisen talousrakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 10 metriä ja yli 25 m² kerrosalaltaan olevan etäisyys vähintään 25 metriä.

Luhtiaitan tai muun kaksikerroksisen talousrakennuksen etäisyys rantaviivasta on oltava vähintään 25 metriä.

Venevajan etäisyys rantaviivasta ratkaistaan tapauskohtaisesti huomioiden erityisesti maisemalliset näkökohdat. Venevaja ei saa ulottua veden päälle

Rakennuksen alapohjan kosteudesta tai vedestä vaurioituvan alimman osan on oltava vähintään tasolla 116,60 (N60+). Tämän lisäksi on huomioitava aaltoiluvara.

AO-1-korttelissa on huomioitava lähialueen mahdollinen sääksen pesintä. Rakentamisesta aiheutuvia häiriötekijöitä on vältettävä sääksen pesintäaikana loppukeväällä ja kesällä. Määräys on ehdollinen ja voimassa niin pitkään kuin sääksi pesii alueella.

Liittymän käyttö asuinkiinteistön liittymänä sekä liittymän leventäminen/parantaminen edellyttävät liittymän käyttötarkoituksen muutosluvan hakemista tienpitoviranomaiselta.

4.2 Aluevaraukset

4.21 Korttelialueet

4.211 Erillispientalojen korttelialue AO-1

Ranta-asetakaavassa osoitetaan yksi erillispientalojen korttelialue. Kyseisellä tontilla on mahdollisuus vakituiseen asumiseen ja sen tonttikoko on yli 5000 neliömetriä. 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.

AO-korttelin rantaan on osoitettu suojavyöhyke/istutettava alueen osa, jossa tulee säilyttää puustoa ja kasvillisuutta. Tämä suojavyöhyke turvaa myös lähistön sääksen pesintärauhaa.

4.212 Loma-asuntojen korttelialue RA

Ranta-asetakaavassa osoitetaan yksi noin 3500 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.

RA-korttelin ja naapurin tilan väliin on osoitettu suojavyöhyke/istutettava alueen osa, jossa tulee säilyttää puustoa ja kasvillisuutta.

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.

5.1 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaanMaakuntakaavan huomioon otto

Maakuntakaavan sisältö on esitetty kohdassa 2.21. Maakuntakaavan seututie on otettu suunnittelussa huomioon. Maakuntaliitolla ei ollut kaavasta lausuttavaa luonnosvaiheessa.

Yleiskaavan huomioon otto

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

Kun alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on suunnittelussa otettava huomioon myös mitä Alueidenkäyttölaki sanoo yleiskaavan sisältövaatimuksista (AKL 39 §):

"Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys; (ei vaikutuksia, koska kysymys on yksittäisistä rakennuspaikoista)
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö; (alueella on jo rakennettua ympäristöä)
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus; (ei vaikutuksia, osoitetaan yksittäisiä rakennuspaikkoja)
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla; (ei vaikutuksia, osoitetaan yksittäisiä rakennuspaikkoja)
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön; (alueella on edelleen mahdollisuus näihin kaavoituksen jälkeenkin)
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset; (ei vaikutuksia)
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen; (ei vaikutuksia, ei erityisiä negatiivisia ymp. vaikutuksia)
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä (luontoarvot selvitetty ja huomioitu kaavaratkaisussa)
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys (jää edelleen alueelle riittävästi)

Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät. Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa."

Kaikki edellä mainitut vaatimukset on otettu huomioon ranta-asemakaavaa laadittaessa ja useimmat niistä ovat olleet korostetusti esillä jo suunnittelutyön alkuvaiheen tavoiteasettelussa.

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.

Luonnosvaiheen palautteen perusteella (ks. kohta 3.41) on otettu myös huomioon vaikutukset sääksen pesintään lähistöllä. Kaavan AO-1-rakennuspaikan rantavyöhykkeelle on osoitettu istutettava alueen osa, joka toimii puustoisena suojavyöhykkeenä rannassa. Täl-

löin rakennuspaikan ja rannan väliin jää metsäinen vyöhyke, eikä sieltä ole suoraa näköyhteyttä sääksen pesäpaikalle. Myöskään maisemallisesti arkaan niemen kärkeen ei tulla sijoittamaan rakentamista.

Pohjois-Karjalan lintutieteellisen yhdistyksen (2002) Petolinnut ja metsätalous -teos ohjeistaa, että *”Metsätöitä tulisi välttää asutun pesän lähistöllä 15.4.–30.7. välisenä aikana 500–800 metriä lähempänä pesältä. Samoin metsäautotietä ei tulisi rakentaa 500–800 metriä lähemmäksi pesästä, lähimmän sallitun etäisyyden riippuessa maaston topografiasta sekä puuston tiheydestä.”* Yleisiin määräyksiin on siksi lisätty kohta, jossa määrätään suositellusta rakentamisajankohdasta (vältetään häiriötekijöitä sääksen pesintäaikana loppukevällä ja kesällä). Määräys on ehdollinen ja voimassa niin pitkään kuin sääksi pesii alueella.

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. Alueella ei nykyisten tietojen perusteella ole myöskään muinaismuistoja. Varsinainen suunnittelun kohteena oleva alue on nykyisin rakentamaton.

5.3 Yhdyskuntarakenne ja liikenteelliset vaikutukset

Alueen rakentaminen on sijoitettu alueelle, jossa on jo loma-asumista. Tämä on yhdyskuntarakenteen kannalta optimaalinen ratkaisu. Alueella on jo vakituiseen asumiseen rekisteröityjä tiloja esim. Aholan ja lisäksi Saharannan, Päivärinteen sekä Aarolan tiloilla. Lisäksi muuallakin lähialueella Hankasalmentien ympäristöön on kehittynyt vuosikymmenien myötä kylämäistä asutusta, joten sinänsä asuinrakentamisen osoittaminen alueelle ei poikkeaa alueen jo olemassa olevasta rakenteesta. Asuinrakennuksen osoittaminen kaavalla ei hajota yhdyskuntarakennetta. Asuinrakennuksen sijasta on mahdollista rakentaa alueelle myös loma-asunto.

Kaavaratkaisu nojautuu jo olemassa olevaan tieverkkoon (ks. kohta 2.134). Uusille korttelin AO-1- ja RA-tonteille rakennetaan tarvittaessa tilan sisäiset liittymät, joten vaikutuksia yleiseen tieverkkoon ei juuri ole.

Kiinteistö 213-421-8-39, jota kaavoitus koskee, rajautuu maantiekiinteistöön. Olemassa oleville, kaavaan kuulumattomille naapurituloille on olemassa ajoyhteys Hankasalmentieltä ja tätä olemassa olevaa tieyhteyttä on mahdollista hyödyntää myös ranta-asemakaavassa. Vaikka alueella ei ole virallista tiekuntaa, on naapureiden kesken sovittu yhteisen tien käytöstä.

Maanomistaja vastaa siitä, että liittymä Hankasalmentielle on asianmukaisessa kunnossa. Ei ole estettä sille, että kyseinen liittymä olisi ympärivuotisessa käytössä. Tarvittaessa liittymää voi parantaa tulevaisuudessa ja esim. levenittää. Liittymälle haetaan käyttötarkoituksen muutosta viimeistään rakentamislupavaiheessa.

Kaavassa tieyhteydet on osoitettu ohjeellisina. Ranta-asemakaavan myötä alueen liikenne tulee lisääntymään hieman nykytilanteeseen verrattuna, etenkin jos AO-1-kortteliin muutetaan vakituisesti asumaan. Merkittävä muutos ei kuitenkaan ole kyseessä, kun kyse on yhdestä rakennuspaikasta.

5.4 Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen

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

5.5 Sosiaaliset vaikutukset

Sosiaaliset vaikutukset ja mahdolliset häiriöt naapureille jäävät maltillisiksi rantaa-asemakaavan laatimisen myötä, koska alueella on jo useiden vuosikymmenien ajan ollut aktiivista loma-asumista. Haitat naapureille on pyritty minimoimaan rakennuspaikkojen sijoittelulla. Uuden AO-1-korttelin rakennuspaikalle on osoitettu istutettava alueen osa. Rantaan jää siten puustoinen vyöhyke, joka myös ehkäisee maisemallisia vaikutuksia naapureille.

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 Nirkko
Mikkelin Yliopistokeskus
Lönrotinkatu 7
50100 Mikkelä
045 253 3454
hanna.nirkko@karttaako.fi

Avustava suunnittelija:

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