

MÄNTYHARJUN KUNTA

Mäkelän ranta-asemakaavan muutos

Koskee tilaa 507-419-6-40

Kaavaselostus

Kaavaluonnos 27.2.2023



Maisemaa suunnittelualueeseen kuuluvan tilan pihapiiristä.

Vireilletulo 28.3.2022 § 45
Luonnos
Ehdotus
Hyväksyminen
Lainvoima

 **Karttaako**

Kaavoitusinsinööri Hanna Nirkko
Mikkelin Yliopistokeskus
Lönnotinkatu 7
50100 Mikkeli

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Sijainti ja alue.....	3
1.2	Kaavan tarkoitus ja tavoitteet	4
2	LÄHTÖKOHDAT	4
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
2.11	Luonnonympäristö ja maisema	4
2.111	Aiemmat selvitykset ja päätökset	5
2.12	Pohjavesi.....	5
2.13	Rakennettu ympäristö	5
2.131	Kulttuuriympäristöt	5
2.132	Muinaisjäännökset	5
2.133	Historiallinen kartta-aineisto	5
2.134	Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö	6
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	10
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
3.1	Kaavan vireille tulo	10
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
3.21	Osalliset.....	11
3.22	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	11
3.3	Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	11
3.31	Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet.....	11
3.32	Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet	11
3.33	Maanomistajan asettamat tavoitteet.....	12
3.4	Tutkitut vaihtoehdot	12
3.5	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	12
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	12
4.1	Mitoituksen perusteet.....	12
4.11	Maatilojen talouskeskusten korttelialueiden mitoituksen perusteet.....	12
4.2	Kaavan mitoitus	13
4.3	Aluevaraukset.....	13
4.31	Korttelialueet.....	13
4.311	Maatilojen talouskeskusten korttelialue AM-1	13
4.32	Maa- ja metsätalousalueet	13
4.321	Metsätalousalue	13
4.33	Liikennealueet ja kulkuyhteydet	13
4.331	Tiet.....	13
5	KAAVAN VAIKUTUKSET	14
5.1	Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan	14
5.2	Luontoarvot, maisema ja rakennettu kulttuuriympäristö.....	14
5.3	Liikenteelliset vaikutukset.....	14
5.4	Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen.....	14

5.5	Sosiaaliset vaikutukset	14
5.6	Taloudelliset vaikutukset	15
6	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	15

Kaavaselostuksen liitteinä ja yhteydessä ovat:

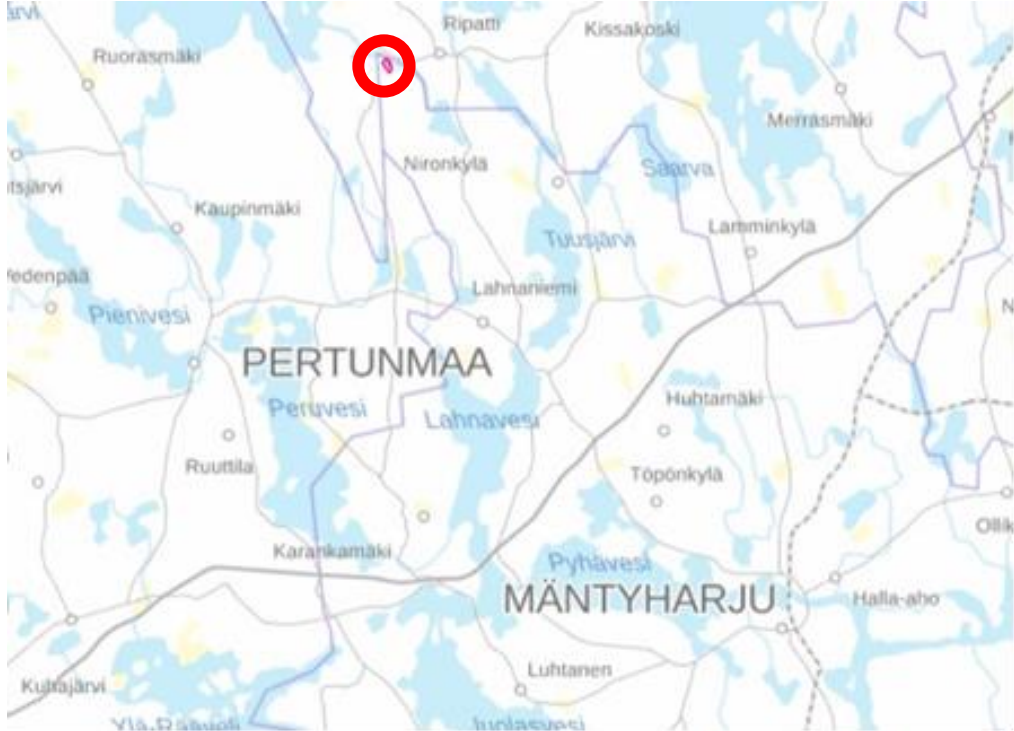
Liite 1 ranta-asemakaavan tilastolomake
Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

- Ranta-asemakaavamuutoksen kartta merkintöineen 27.2.2023

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

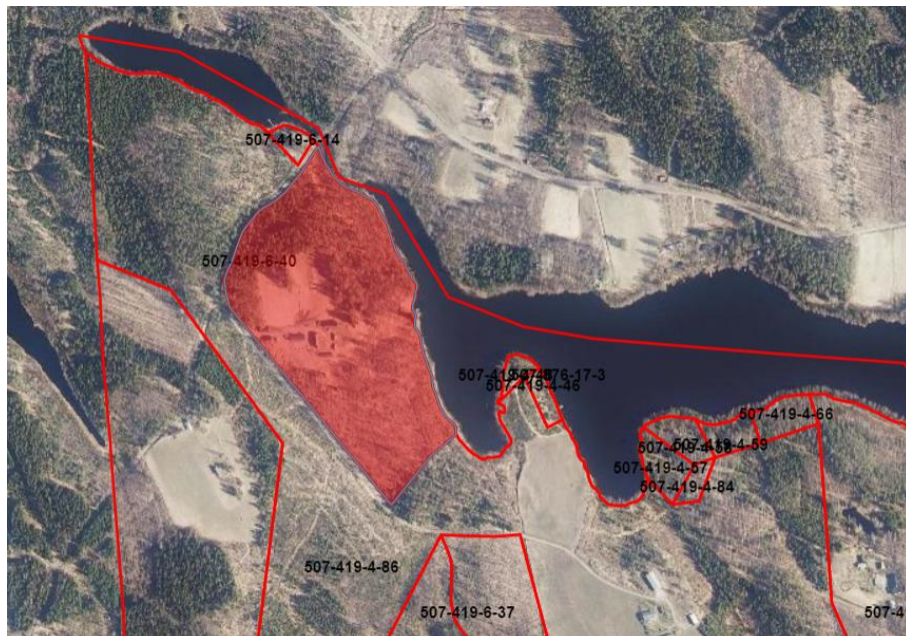
1.1 Sijainti ja alue

Suunnittelualue sijaitsee Iso-Salasjärven rannalla Mäntyharjun kunnan luoteisosassa lähellä kunnan rajaa. Alueelta on linnuntietä reilu 20 km matka Mäntyharjun keskustaajamaan. Suunnittelualue muodostuu yksittäisestä tilasta 507-419-6-40. Alueen pinta-ala on noin 9,7 ha. Suunnittelualue on tällä hetkellä lähinnä maatalo- ja metsätalousaluetta, jonka tukikohtana tilan rakennukset toimivat.



Suunnittelualueen seudullinen sijainti likimäärin punaisella. Lähde: Mäntyharjun karttapalvelu 2022.

Alla olevassa kartassa näkyy tila 507-419-6-40, joka muodostaa kaavan suunnittelualueen.

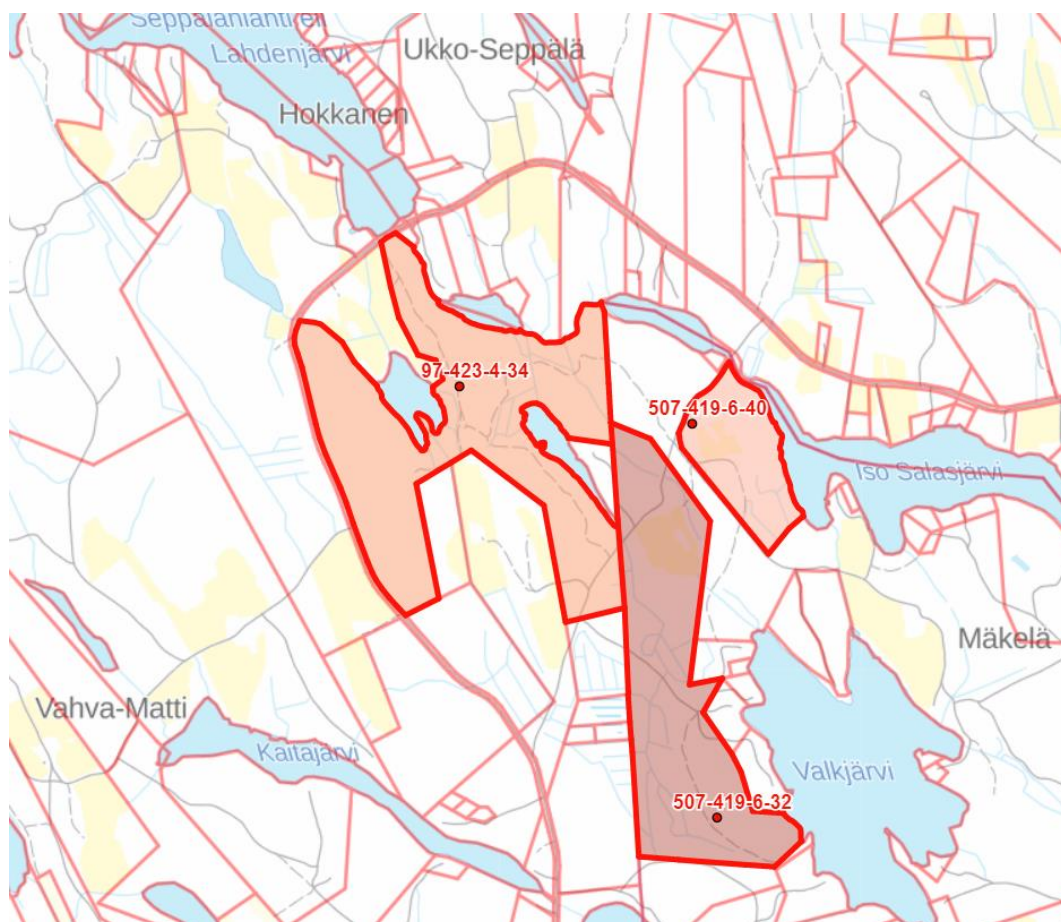


Suunnittelualueen muodostavan tilan 507-419-6-40 sijainti punaisella. Lähde: Mäntyharjun karttapalvelu 2022.

1.2

Kaavan tarkoitus ja tavoitteet

Alueella on toimiva metsätila (elinkeinona metsänhoito), jonka tukikohtana maatilan piha-
piirin rakennukset toimivat. Metsienhoidolliseen tilakokonaisuuteen kuuluu tila Salas I, noin
9,8 ha, jonka-alueelle ranta-asemakaava sijoittuu ja jota hallinnoi Kiinteistö oy Salas. Li-
säksi tilan alueelta operoidaan metsätilojen 507-419-6-32 Kopakko I, (Mäntyharju 30,8 ha)
ja 97-423-4-34 Sissinkorpi, (Hirvensalmi 44,2 ha) alueita. Viimeksi mainittuja metsätiloja
hallinnoi Salas Metsä Oy. Yhtiöt kuuluvat samaan yritysryppäaseen. Tavoitteena on kas-
vattaa yhtiön metsäpinta-alaa edelleen, eli Kiinteistö Oy Salaksen alueella oleva maa- ja
metsätalouden tukikohta ja maatilakokonaisuus tulee jatkossa toimimaan yhä suuremman
metsäomaisuuden operoimisessa. Sen kehittäminen koetaan toiminnan kannalta välttä-
mättömänä. Nykyinen ranta-asemakaava ei vastaa tähän tavoitteeseen.



Tämänhetkisen tilakokonaisuuden (Kiinteistö Oy Salas sekä Salas Metsä Oy) sijainti kartalla

Tavoitteena on muuttaa ranta-asemakaavaa siten, että koko tila ja siihen kuuluva nykyinen
RA-1-alue muuttuvat AM-alueeksi eli mautilojen talouskeskusten korttelialueeksi tilan ny-
kyistä käyttöä vastaamaan. Lisäksi nykyiset M-1-merkinnät muutetaan tavanomaisiksi M-
merkinnöiksi eli maa- ja metsätalousalueiksi. Rakennusoikeuden määrittämisessä AM-
alueella siirrytään merkintätapaan, jossa kaavassa osoitetaan tehokkuus (e = kerrosalan
suhde rakennuspaikan pinta-alaan) neliömetrien sijaan.

2

LÄHTÖKOHDAT

2.1

Selvitys suunnittelualueen oloista

2.11

Luonnonympäristö ja maisema

Maastotarkastelua maiseman osalta on suoritettu kesäkuussa 2022. Tilan alue on enin-
mäkseen rakennettua (maatilan piharakennuksia), eikä luonnontilaista ympäristöä ole juu-
rikaan jäljellä. Alueen puusto on koivu- ja mäntyvaltaista sekametsää (kuvia alla).



Maisemaa pihapiirin lähistön puustosta (vas.) ja rannasta (oik.).

Rantametsä saunan pohjoispuolella on vapaaehtoisesti suojeltu eli alueelle ei tehdä hakkuita tai muuta maanomistajan omasta tahdosta. Kaavan yhteydessä alue olisi mahdollista osoittaa esimerkiksi erillisellä MY-merkinnällä, mutta maanomistajan tavoitteet tarkentunevat kaavaprosessin edetessä.

Suunnittelualue on pääosin metsäaluetta, jonka keskelle maatilän keskus sijoittuu hyvin luontevasti. Maatilan rannassa on pieni sauna ja ranta-alue on avointa, niittymäistä aukeaa. Tilakeskus päärakennuksineen on selkeästi rannan taustalla, rantaan viettävässä rinteessä. Rinne tasaantuu rakennusryhmän luona, ja rakennusten muodostama pihapiiri on jo tasaisempi.

Päärakennuksen pohjoispuolella on tasainen aukea kohta, jonne on sijoitettu kiinteistöä palvelevat aurinkopaneelit.

2.111 Aiemmat selvitykset ja päätökset

Suunnittelualueella ei ole todettu erityisiä luonto- tai maisema-arvoja.

2.12 Pohjavesi

Alue ei ole vedenhankinnalle tärkeää pohjavesialuetta.

2.13 Rakennettu ympäristö

2.131 Kulttuuriympäristöt

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

Suunnittelualue ei kuulu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

2.132 Muinaisjännökset

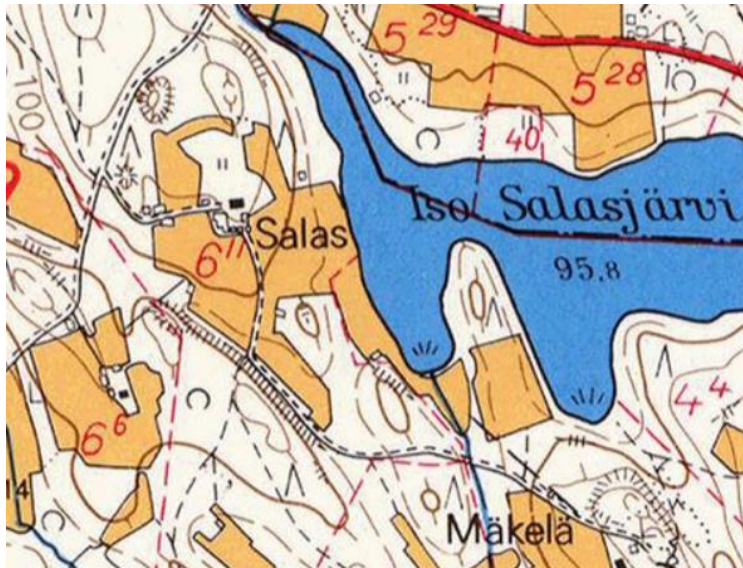
- Museoviraston muinaisjännösrekisteri.

Suunnittelualueella ei ole todettu kiinteitä muinaisjännöksiä.

2.133 Historiallinen kartta-aineisto



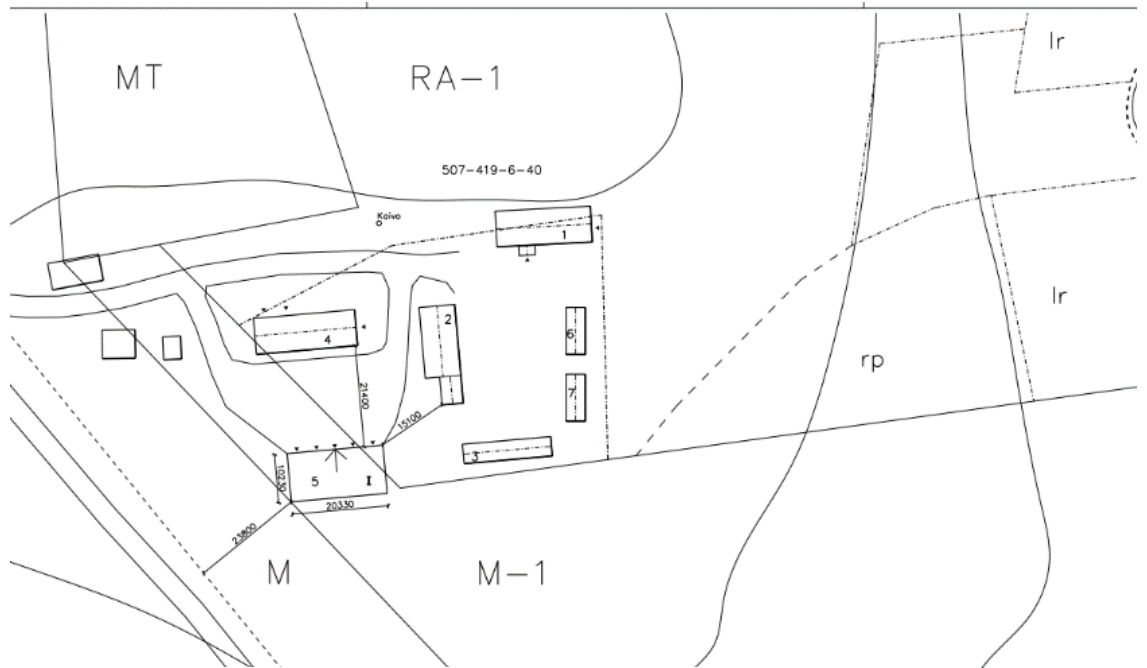
Ilmakuvassa vuodelta 1950 maatilan rakennuksista suuri osa on jo paikoillaan. Alue on huomattavasti peltomaisempaa kuin nykyään. Lähde: Mäntyharjun karttapalvelu 2022.



Vuoden 1960 peruskartassa suunnittelualan tilanne muistuttaa jo nykyistä. Jotkin maatilan pihapiirin rakennukset ovat tätä vanhempia. Lähde: Mäntyharjun karttapalvelu 2022.

2.134 Rakennuskanta ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on jo nykyisellään suurimmaksi osaksi rakennettua. Rakennuskanta koostuu eri ikäisistä maatilan pihapiirin rakennuksista. Viimeisimmäksi 2022 rakennusluvan saaneen varastohallin lupaprosessin yhteydessä on laadittu asemapiirros kaikista tilan rakennuksista (kuvat alla). Viimeisimmän rakennuslupaprosessin yhteydessä oli todettu ranta-asemakaavan saneeraamistarve, sillä maatilan pihapiirin alueelle ei jäänyt metsätilan kehittämisen kannalta tarpeeksi rakennusoikeutta, eikä rakennusalaa.



Rakennusoikeuslaskelma	
Rakennusoikeus	150+500 m ²
1. asuinrakennus	150,0 m ²
2. piharakennus	124,0 m ²
3. aitta	56,0 m ²
4. traktorivarasto	163,0 m ²
5. varastokatos	- m ²
6. varasto	30,0 m ²
7. varasto	32,0 m ²
Käytettäväksi aiottu yhteensä	555,0 m ²
Käyttämättä jää	95,0 m ²

Varastokatos	
Pinta-ala	208,0 m ²

Tilavuus	1020 m ³
----------	---------------------

Paloluokka P3
 Rakennus ja siihen kiinteästi liittyvät laitteet tehdään Suomen rakennuslainsäädännön mukaan.
 Talotikkaat, vesikaton varusteet YM:n asetus 1007/2017 mukaan

Tilan rakennuksiin kuuluvat asuinrakennus, piharakennus, aitta, traktorivarasto, varastokatos sekä kaksi varastoa. Lisäksi rannassa on saunarakennus, joka puuttuu yllä näkyvästä asemapiirroksesta. Päärakennusta ja muitakin tilakeskuksen rakennuksia on vuosien saatossa merkittävästi peruskorjattu ja laajennettu vastaamaan nykytarpeita. Päärakennukseen on asennettu maalämpö. Päärakennusta on laajennettu uudemmalla lisäosalla, joka on liitetty suoraan vanhan osan runkoon.

Rakennusrekisteristä löytyy rakennuksia 6 kappaletta (yksi vanha lato tms. puuttuu), joiden valmistuspäivämäärät ja kerrosalat näkyvät alla:

Rakennus:	Valmistuspäivä:	Kerrosala:
Saunarakennukset	1.5.1991	15
Talousrakennukset	1.12.1992	138
Talousrakennukset	1.2.1996	32
Omakotitalot	1.1.1920	140
Talousrakennukset	15.9.2000	162
Varastokatokset	vireillä	-
		Yhteensä 487



Asuinrakennus ja kaksi varastoa (vas.) sekä uudempi varastohalli (oik.).



Vanhoja varastorakennuksia tilan pihapiirin reuna-alueilta.



Varasto- /aittarakennus (vas.) ja saunarakennus rannassa (oik.).

2.14 Kunnallistekniikka

Kiinteistö ei kuulu keskitetyn kunnallistekniikan piiriin, vaan ne on toteutettu kiinteistökohtaisesti.

2.15 Maanomistus

Suunnittelualueeseen kuuluva tila on yksityisessä omistuksessa

2.2 Suunnittelutilanne

2.21 Maakuntakaava ja valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

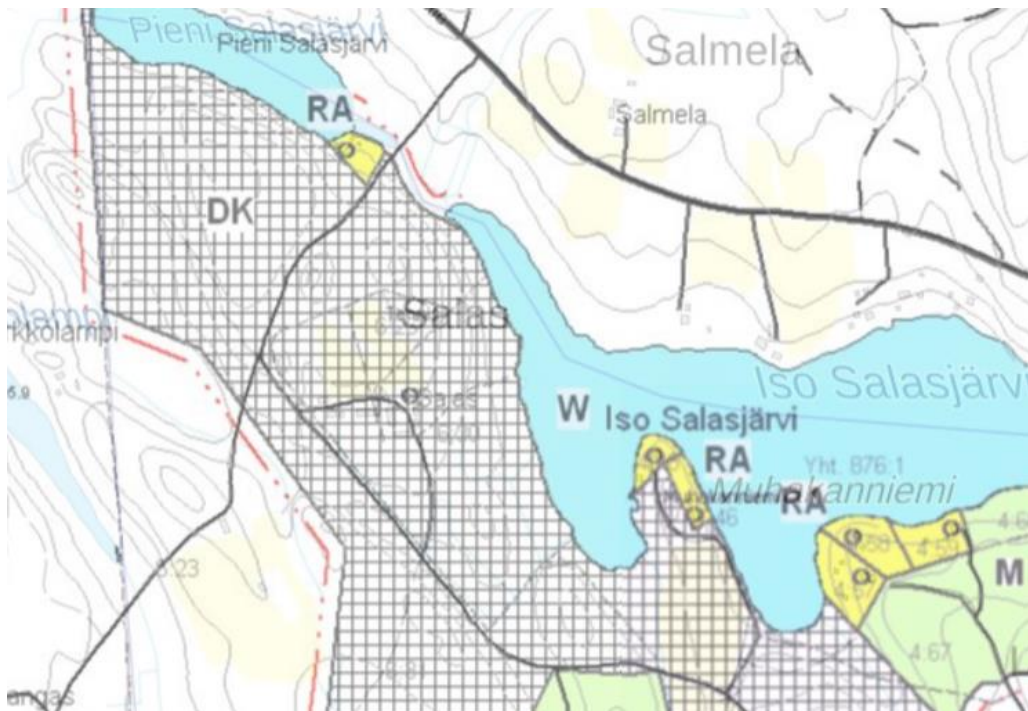
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Tällä päätöksellä valtioneuvosto korvasi vuonna 2000 tekemän ja vuonna 2008 tarkistamansa päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden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

Maakuntakaava

Maakuntavaltuuston hyväksymässä Etelä-Savon maakuntakaavassa ei ole merkintöjä alueelle.

2.22 Yleiskaava

Suunnittelualueelle on hyväksytty Toivola-Mynttilä-Peruvesi rantaosayleiskaava 4.7.2002. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu kokonaisuudessaan ranta-asemakaava-alueeksi (alla olevassa kartassa merkintä DK ja alue merkitty rasterilla), eikä sillä ole tarkempia merkintöjä. Määräyksen mukaan alueen yksityiskohtaisempaa rakentamista ja maankäyttöä ohjataan ranta-asemakaavalla.



Toivola-Mynttilä-Peruvesi rantaosayleiskaavassa alue on osoitettu ranta-asemakaava-alueeksi.
Lähde: Mäntyharjun karttapalvelu 2022.

2.23 Asemakaava

Alueella on voimassa vuoden 1997 Mäkelän ranta-asemakaava, johon nyt laaditaan muutosta (kuva kaavakartasta alla). Vanhassa ranta-asemakaavassa tila on enimmäkseen RA-1-alueita eli loma-asuntojen korttelialuetta. Ympäriällä on maa- ja metsätalousaluetta (M ja M-1) sekä pienehkö maatalousalue MT.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

3.21 Osalliset

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

- Viranomaiset: Etelä-Savon ELY-keskus, Etelä-Savon maakuntaliitto, Mikkelin seudun ympäristöpalvelut
- Naapuritilojen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- Mäntyharjun kunnan toimielimet ja hallintokunnat: tekninen lautakunta, kunnanhallitus, kunnanvaltuusto

3.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla, verkkosivuilla ja paikallislehdessä julkaistulla kuulutuksella ja osallisille sekä lähimmille naapureille postitetuilla kirjeillä. Osalliset voivat jättää huomautuksen aineistosta. Myös viranomaislausunnot pyydetään.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla, verkkosivuilla ja paikallislehdessä julkaistulla kuulutuksella ja osallisille sekä lähimmille naapureille postitetuilla kirjeillä. Osalliset voivat jättää muistutuksen aineistosta. Myös viranomaislausunnot pyydetään. Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan perusteltu vastine.

Kaavan hyväksyntään pyritään syksyn 2023 aikana, ja hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Itä-Suomen 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 maankäyttö- ja rakennuslain sekä –asetuksen mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, johon kuuluvat lisäksi maakunta-kaava, yleiskaava ja asemakaava. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet täsmentävät maankäyttö- ja rakennuslain yleisiä tavoitteita ja niistä johdettuja kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. Ranta-asemakaavassa on huolehdittava valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (MRL 24§).

Seuraavat tavoitteet koskevat erityisesti tätä kaavaa:

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

3.32 Maakuntakaavan ja yleiskaavan asettamat tavoitteet

Etelä-Savon maakuntakaavassa alueelle ei ole osoitettu merkintöjä.

Yleiskaavassa koko suunnittelualue on osoitettu ranta-asemakaava-alueeksi (DK), jonka yksityiskohtaisempaa rakentamista ja maankäyttöä ohjataan ranta-asemakaavalla. Yleiskaavassa lähialueet ovat enimmäkseen tavanomaista loma-asumiseen painottuvaa ranta-alueita (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Yleiskaavan merkinnöistä löytyy muilta vastaavilta alueilta merkintä AM eli maatilojen talouskeskusten alue. Kaavamääräyksen mukaan alueelle voidaan rakentaa maa- ja metsätaloutta sekä siihen soveltuvia sivuelinkeinoja palvelevia asunto-, tuotanto- ja talousrakennuksia. Ranta-asemakaavan muutoksen myötä muodostuva uusi AM-alue muistuttaa yleiskaavan vastaavia maatalu-alueita eli on myös siten linjassa yleiskaavan tavoitteiden kanssa.

3.33 Maanomistajan asettamat tavoitteet

Kaavamuutoksen laatiminen on käynnistetty alueen maanomistajien aloitteesta. Alue on ollut mukana myös Mäntyharjun kunnan kaavoituskatsauksessa 2022, jossa tuotiin esille ranta-asemakaavan muutoksen tarve.

Kaavamuutoksen päätavoitteena on muuttaa nykyinen RA-1-alue AM-alueeksi eli maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi tilan nykyistä käyttöä vastaamaan. Tilan nykyisenä elinkeinona on metsänhoito, jonka tukikohtana rakennukset toimivat. Kaavamuutos noudattaa nykyistä kiinteistöjaotusta, sillä suunnittelualue koostuu yksittäisestä tilasta.

Nykyisistä M-1 merkinnöistä eli maisemallisesti merkittävistä maa- ja metsätalousalueista luovutaan ja ne muutetaan tavallisiksi M-alueiksi. Suuri osa suunnittelualueesta on metsätaloustaloudessa jo nykyisellään.

3.4 Tutkitut vaihtoehdot

Alueen kaavamuutoksella ei ole tarkoitus muuttaa alueen maankäytön pääperiaatteita tai osoittaa uusia rakennuspaikkoja, jolloin varsinaisia maankäytön vaihtoehtoja ei ole myöskään ollut tarpeen tarkastella.

3.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Tavoitteet tarkentuvat kaavaprosessin aikana kuulemisessa.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Mitoituksen perusteet

4.11 Maatilojen talouskeskusten korttelialueiden mitoituksen perusteet

Alue osoitetaan tilalla ja sen lähistöllä osin jo toteutuneen maankäytön mukaisesti maatilojen talouskeskusten korttelialueeksi. Maatilakeskuksen rakennusoikeutena käytetään voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista AM-1 alueen rakennusoikeutta $e=0,1$ sillä erotuksella, että tässä sitä käytetään rakennusalan tehokkuutena, joka on koko korttelialaa pienempi. Tehokkuusluku kohdistuu ainoastaan tilakeskuksen alueelle, jossa myös kehittämistoimia tullaan tekemään metsätalouselinkeinoja tukemaan. Maatilakeskuksen alue jää selkeästi varsinaisen rantavyöhykealueen ulkopuolelle. Varsinaiseen rantarakentamiseen ei ole tässä kaavassa tarpeen tehdä muutoksia verraten voimassa olevaan ranta-asemakaavaan.

Nykyinen kaava sallii rantaan 80 + t40 k-m² ja 150 + t500 kerrosneliömetrin rakentamisen tilan talouskeskuksen alueella. Ensimmäinen luku ilmoittaa sallitun loma-asuntokerroksalan neliömetrimäärän ja jälkimmäinen luku sallitun erillisten talousrakennusten kerrosalan neliömetrimäärän. Voimassa oleva kaava käsitteli aiemmin tilaa lomarakennuspaikkana, mutta nykyisin tilaa on kehitetty nimenomaan metsätalouselinkeinon tukikohtana. Alueella on tulevaisuudessa tarpeita mm. konehalleille ja muille vastaaville laite-, polttoaine-, taimi-, yms. varastoille.

Varsinaisten rakennuspaikkojen lukumäärä pysyy täysin entisellä tasolla. Varsinainen lomarakentaminen tulee sijoittumaan rannan tuntumaan.

4.2 Kaavan mitoitus

Kaava-alueen maapinta-ala on kaavassa muodostettujen tietokantojen perusteella 9,7 ha. Suunnittelualueella on rantaviivaa noin 420 metriä.

Alue on rakentunut pääsääntöisesti tilan talouskeskuksen ympärille. Nykyisen kaavan mukainen rakennusala ja käyttötarkoitus hankaloittavat alueen kehittämistä metsätilatoiminoille. Rantaan jätetään sinne jo alkuperäisessä kaavassa ollut rakennusoikeus. Aluetta on siten mahdollisuus kehittää esim. maatilatyypiseen loma/majoituspalveluun tai tilan omaan käyttöön.

Kaavan rakennusoikeus ja rakentamistehokkuus:

Kortteli	Aluevaraus	Pinta-ala m ²	Rakennus- oikeus k-m ²	Rakennusalan rakentamistehokkuus e=
2	AM-1	27809	1865	0,07
	M	69284	0	0,00
	YHTEENSÄ	97093	1865	0,02

Taulukko osoittaa, että AM-1 alueen rakentamistehokkuus jää alhaiseksi, joten korttelialueelle jää myös riittävästi vapaa-aluetta. Aluetta ympäröi maa- ja metsätalousalue. Suunnittelualueen kokonaistehokkuus jää hyvin maltilliseksi (0,02) ja esim. omaehtoiseen virkistytymiseen jää merkittävästi vapaata aluetta maa- ja metsätalousalueelta. Myös vapaan rannan osuus pysyy voimassa olevan kaavan tasolla, hiukan korttelialueen erilaisen rajauksen myötä jopa kasvaa.

4.3 Aluevaraukset

4.31 Korttelialueet

4.311 Maatilojen talouskeskusten korttelialue AM-1

Kaavassa on osoitettu korttelialueelle kaksi rakennusalaa. Toinen maatilakeskuksen alueelle ja toinen rantaan.

Ranta-asemakaavan tarkoituksena on edistää tavoiteasettelussa tarkemmin avattua maatilakeskuksen alueen pääelinkeinojen kehittämistä, eli metsätaloutta ja siksi rakennusoikeus on keskitetty tilakeskuksen liepeille ja määrätty tehokkuudella $e=0,1$ rakennusalaista. Rannalle ei ole tarpeen tehdä rakennusoikeuksiin muutoksia ja siellä pysyy samat rakennusoikeudet kuin voimassa olevassa ranta-asemakaavassa (80 + t40).

4.32 Maa- ja metsätalousalueet

4.321 Metsätalousalue.

Alue jää tavanomaiseksi maa- ja metsätalousalueeksi nykyisen käytön mukaan. Alueelta poistuu kaavamutoksen myötä maisematyöluvan tarve. Osa-alueina maa- ja metsätalousalueelle osoitetaan en (energiatuotannon alue) kiinteistökohtaisen aurinkovoimalan sijoittamiselle (olemassa olevat) ja lv (venealkama-alue) voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiselle paikalle.

4.33 Liikennealueet ja kulkuyhteydet

4.331 Tiet

Alueella olevat tieyhteydet ovat sisäisiä yhteyksiä, eikä niitä ole tarpeen esittää kaavakartalla maankäyttövarauksina.

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Suhde maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

Maakuntakaavan huomioon otto

Maakuntakaavan sisältö on esitetty kohdassa 2.21. Maakuntakaavayhdistelmässä ei ole aluetta koskevia merkintöjä.

Yleiskaavan huomioon otto

Yleiskaavan sisältö on esitetty kohdassa 2.22. Yleiskaavassa ei ole esitetty alueen maankäytön tavoitteita tarkemmin, sillä alue on kokonaisuudessaan ranta-asemakaava-alue (DK).

5.2 Luontoarvot, maisema ja rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutos päivittää alueen merkinnät vastaamaan nykytilannetta, joten varsinaisia muutoksia maisemaan ja ympäristöön ei ole odotettavissa. Vapaan rantaviivan osuus säilyy ennallaan, eikä rakentaminen laajene rantaan päin.

Aiemmissa luontoselvityksissä ja maastokäynneillä ei ole todettu erityisiä kaavaa rajoittavia tekijöitä. Metsä rantasaunan pohjoispuolella on vapaaehtoisesti suojeltu: alueelle ei tehdä hakkuita tai muuta toimenpiteitä maanomistajan omasta tahdosta. Vaikka AM-alue laajenee hieman nykyiselle M-alueelle vastaamaan kiinteistörajoja, on muutos silti varsin vähäinen. Vaikutukset luontoarvoille tai rantamaisemalle eivät muutu, koska kaavamuutoksen myötä alueiden todellinen käyttötarkoitus ei muutu; tila on jo nykyisellään maa- ja metsätalouskäytössä, ja kehitettävä alue sijaitsee selkeästi varsinaisen rantavyöhykkeen takana.

Kuten osiossa 2 todettiin, alueella on ollut rakennuksia sekä maa- ja metsätaloustoimintaa jo vuosikymmenien ajan. Monet maatilan pihapiirin rakennukset ovat olleet paikoillaan jo ennen 1950-luvulla alueelta otettuja ilmakuvia. Tilan päärakennus ja jotkin hirsiset varastorakennukset edustavat vanhaa rakennuskantaa, mutta korjaamisen ja laajentamisen myötä niillä ei ole jäljellä kaavassa huomioon otettavia rakennushistoriallisia arvoja.

Kaavamääräyksillä on turvattu rakentamisen sovittaminen rantamaisemaan.

5.3 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavaratkaisu nojautuu jo olemassa olevaan tieverkkoon. Uusia liittymiä tai tieyhteyksiä ei ole tarpeen rakentaa.

5.4 Alueen virkistystarpeiden suuntautuminen

Kaavan suunnittelualueella ei ole nykyisin varsinaista virkistyskäyttöä, sillä kyseessä on yksityisen elinkeinonharjoittajan metsätila. Kaavan taustamaa on osoitettu metsätalousalueena, joka soveltuu omaehtoiseen virkistäytymiseen jokamiehen oikeuksilla edelleen.

5.5 Sosiaaliset vaikutukset

Alueen rakennuspaikkojen lukumäärä ei kaavaratkaisulla muutu, eikä muutoksella ole vaikutuksia käytännössä muille, kuin kaava-alueen maanomistajille. Tilan metsätaloustoiminnan kehittäminen kehittää mahdollisesti ainakin välillisesti muitakin elinkeinoja alueella. Tällä voi olla mahdollisesti välillisiä positiivisia vaikutuksia alueen asukkaille.

Mahdolliset häiriöt naapureille jäävät hyvin pieniksi ranta-asemakaavan muutoksen myötä, koska mahdollinen rakentaminen lisääntyy vain jo olemassa olevien rakennuspaikkojen alueella. Lähinaapureita ei käytännössä ole.

5.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaava ei aiheuta kunnalle taloudellisia velvoitteita. Rakennuspaikkakohtaiset muutokset ja niiden kustannukset jäävät tilan maanomistajan vastuulle. Merkittävän kokoluokan metsätalokokonaisuuden kehittäminen on alueen talouden kannalta järkevää ja saattaa vaikuttaa positiivisesti myös muiden alueelle toimivien yritysten talouteen.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

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

Kunta seuraa kaavan toteuttamista osaltaan rakennusvalvonnan lupaharkinnan kautta.

Mikkelissä 27.2.2023



Hanna Nirkko
kaavoitusins. YKS 591

Susanna Mäkelä
Harj., luonnont.kand.