



# Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaava

Kehityskuvan ja suunnitelmaluonnosten esittely 11.3.2024

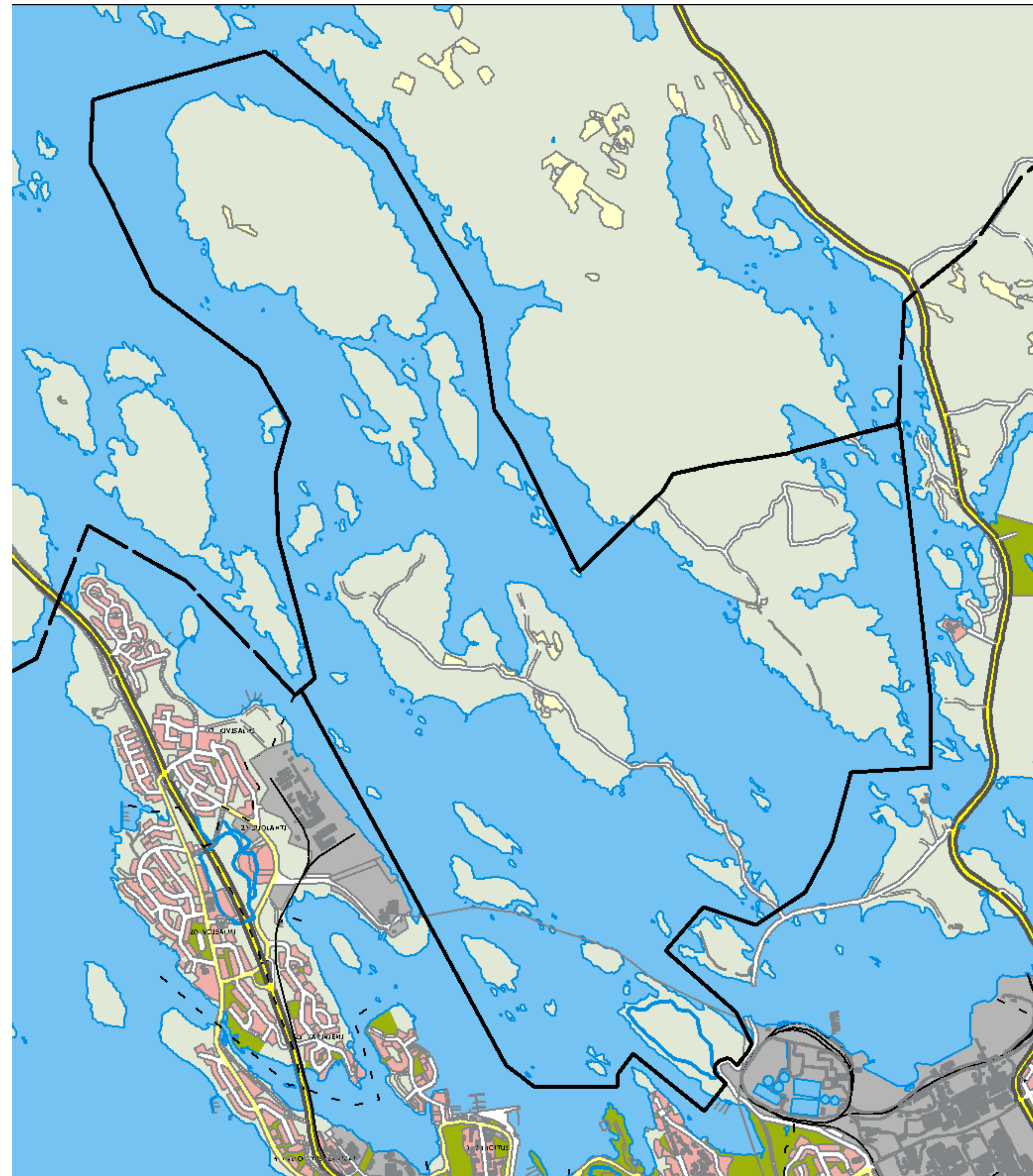


Yleiskaavasuunnittelija Sami Tervo  
Kaavasuunnittelija Tarja Luukkonen  
Yleiskaavainsinööri Annamari Kauhanen

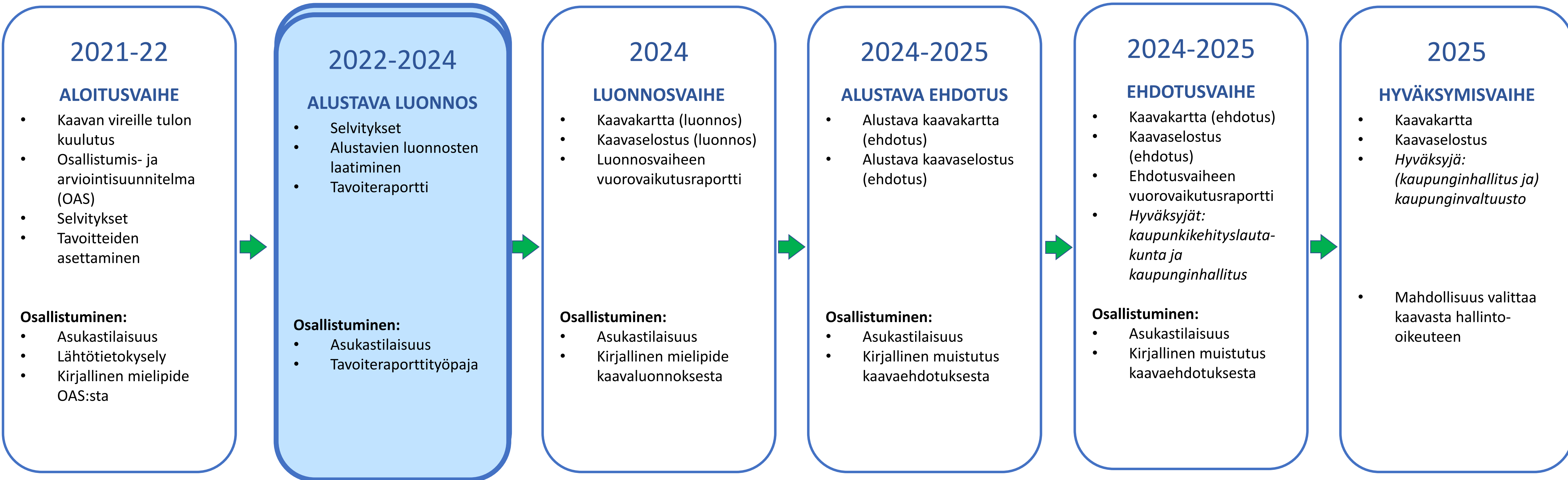


# Osayleiskaavan aluerajaus

- Kuvassa osayleiskaavan alustava aluerajaus mustalla
- Suunnittelualue kattaa Lappeenrannan pohjoispuolella sijaitsevan alueen saaristoa
- Alue numeroina:
  - Pinta-ala noin 17,5 km<sup>2</sup>
  - Asukasmäärä n. 20
  - Asuinrakennuksia 12
  - Loma-asuntoja n. 180



# Tilannekatsaus – prosessikuvaus ja tavoiteaikataulu



# Aiemmin tehty ja tekeillä

- Tavoiteraportti
- Selvityksiä
  - Kulttuuriympäristöselvitys
  - Arkeologinen inventointi
  - Maisemaselvitys
  - Luontoselvitys
  - Vesihuoltoselvitys
  - Perusselvityksiä (rakennuskanta, liikenne, infra, asukkaat)
- Emätilaselvitys, rantaviivan mitoitus, tasapuolisuuustarkastelu



# Tavoiteraportin tarkoitus

- Kertoo kaavoituksen laatimisen tarpeesta, lähtökohdista ja tavoitteista
- Määrittellään toteutustapa ja suunnittelun periaatteet
- Täydentää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa
- Laatimisvaiheessa järjestettiin työpajoja virkistykseen, elinkeinojen ja asumisen keskeisten tavoitteiden muodostamiseksi
- Hyväksytty kaupunkikehityslautakunnassa 17.5.2023
- Toimii kaavatyön tiekarttana ja työohjeena



# Tehtävät ja tavoitteet

- Ratkaista kattavasti yleiskaavatarckkuudella (1:10 000) alueen maankäyttö
- Tiivistää ja eheyttää yhdyskuntarakennetta toiminnot yhteensovittaen
- Turvata alueen työpaikkatoimintojen tulevaisuus ja mahdollistaa niiden kehittämis- ja laajenemistarpeet
- Huomioida luonnon ja maiseman sekä rakennetun kulttuuriympäristön arvot ja ominaispiirteet erityisesti vaalittavina suunnittelun lähtökohtina
- Tukea ja kehittää kaupungin merkittäväksi identiteettitehtekijäksi tunnistetun Saimaan ranta-alueiden vetovoimaisuutta
- Sujuvoittaa rakentamisen lupaprosessia: Osayleiskaava toimii rakennusluvan perusteena kyläalueilla ja ranta-alueilla.



# Tarkennetut tavoitteet

## Alueen virkistysarvojen kehittäminen

Vakituisen asumisen ja loma-asumisen rakentamisen määrän ja sijoittumisen ratkaiseminen alueiden erityispiirteet ja arvot huomioiden

## Lupakäsittelyn sujuvoittaminen

- Kehitämme kyläalueiden elinvoimaa mahdollistamalla lisää kylämäistä asumista Mikonsaareen
- Turvaamme yritysten toimintaedellytykset ja etenkin matkailu- ja virkistysalan kehitysmahdollisuudet
- Sujuvoitamme rakentamisen lupaprosessia
- Turvaamme Saimaan puhtauden ja huomioimme saaristoalueen luonnonarvot
- Turvaamme ja huomioimme maisema- ja kulttuuriperintöarvot



# Emätilaperiaate ja rantaviiva

## Emätilaperiaate

- Maanomistajien tasapuolisen kohtelun takaamiseksi
- Poikkileikkausajankohtaa ennen rekisteröity tila tulkitaan emätilaksi
  - Myöhemmin erotetut tilat katsotaan emätilaan kuuluviksi lohkotiloiksi
  - Olemassa olevat loma-asunnot, vakituiset asunnot tai erilliset rantasaunat katsotaan mitoituksessa tilan ja siten emätilan käytetyiksi rakennuspaikoiksi

## Muunnettu rantaviiva

- 5 rakennuspaikkaa/muunnettu rantaviivakilometri
- Esim. rantaviivan muoto, vastaranta ja saaren läpimitta vaikuttavat muunnetun rantaviivan pituuteen

## Rakennettavuuskertoimet

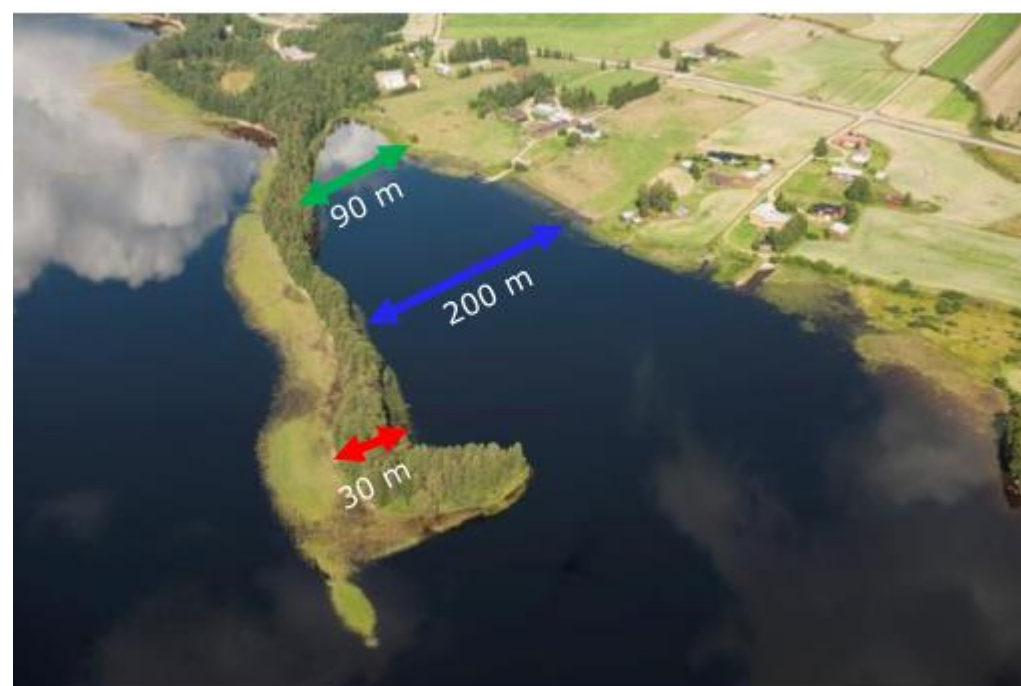
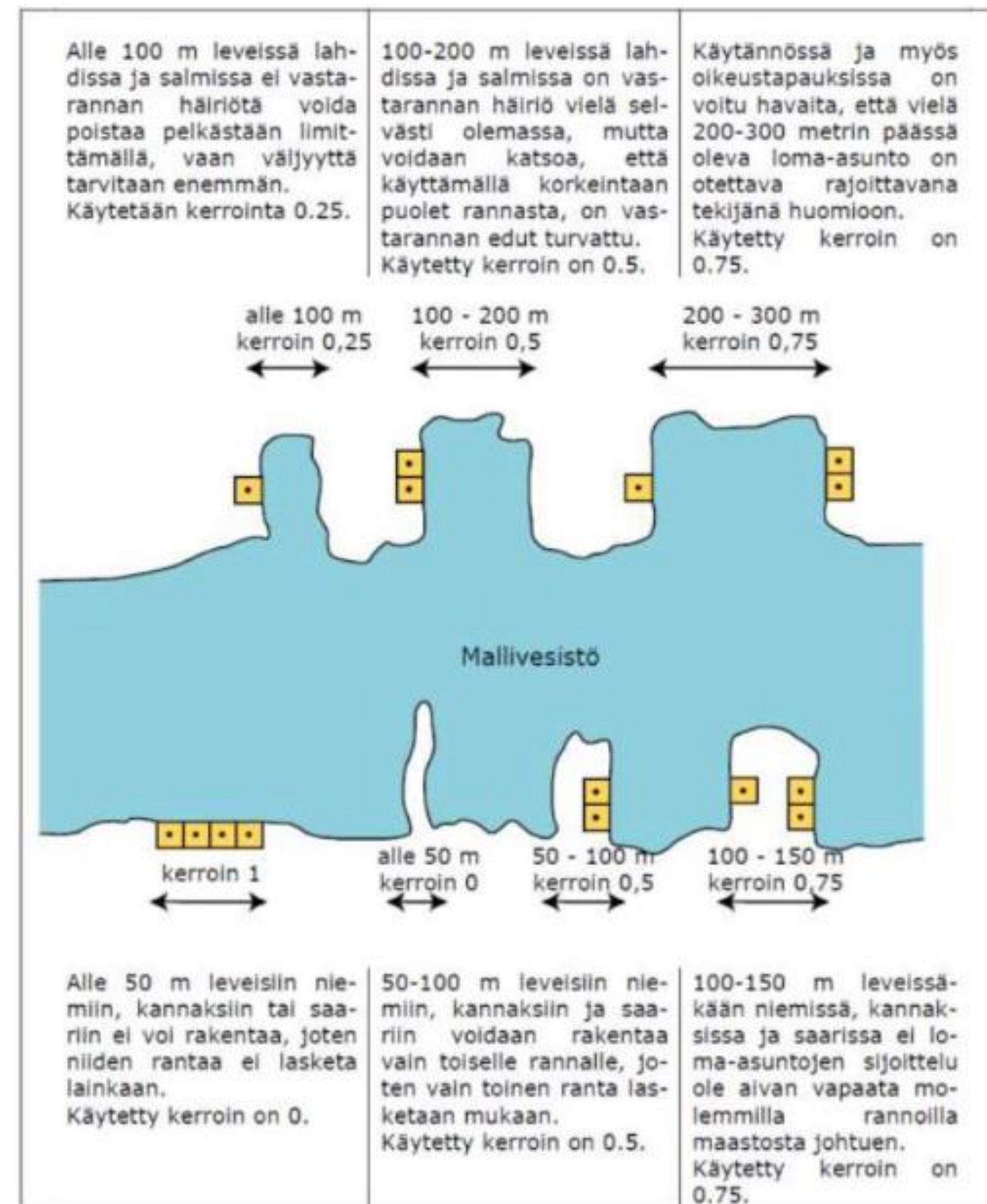
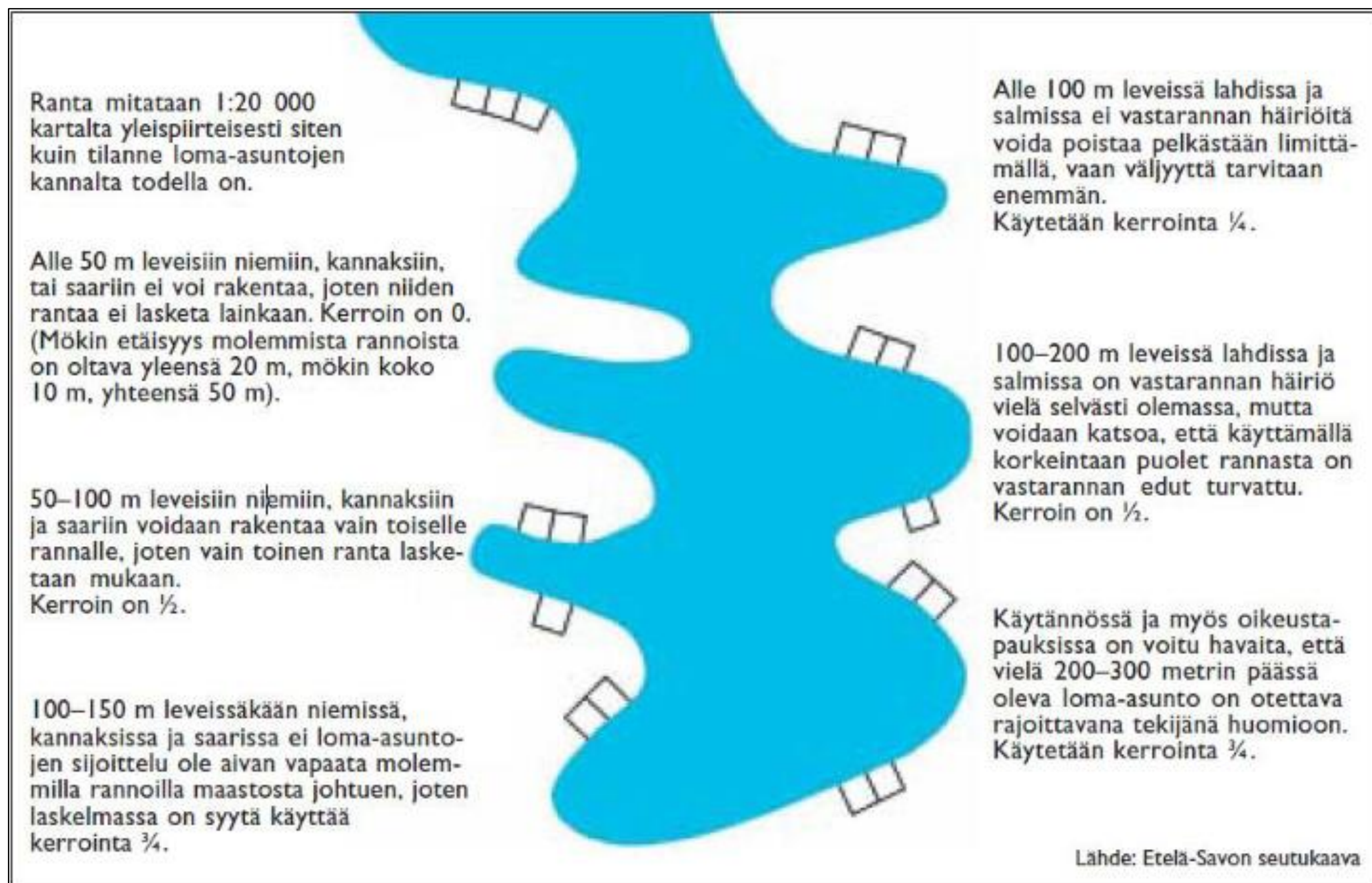
- Esimerkiksi kallioiset tai soiset rannat ja muut luontoarvot laskevat rakennettavuutta





# Etelä-Savon maakuntaliiton malli muunnetun rantaviivan laskemiseksi

Etelä-Savon mitoitusmallia käytetään kun lasketaan muunnettu rantaviiva, joka vaikuttaa rakennuspaikkojen määrään. Muun muassa rantaviivan muoto ja etäisyydet vastarantaan muodostavat muuntokertoimen.



Lisäksi muita kertoimia, kuten rakennettavuus

# Kyläyleiskaava

- Yleiskaavaa käytetään rakennuslupien myöntämisen perusteena maaseutukylissä, joiden elinvoimaisuutta ja asutuksen määrää halutaan lisätä
- Kyläasutuksen voidaan katsoa muodostuvan vakituisen asutuksen tihentymistä haja-asutusalueella, jossa useita asuinrakennuksia sijaitsee joko näköetäisyydellä tai muutoin ryhmittyneenä
- Osayleiskaavan suunnittelualueella kyläyleiskaavaperiaatetta sovelletaan Mikonsaarella, jossa on olemassa olevaa kyläasutusta
  - Kaavassa osoitetaan yksittäiset rakennuspaikat ja niiden rakennusoikeudet sekä muita tarpeellisia rakentamista ohjaavia määräyksiä

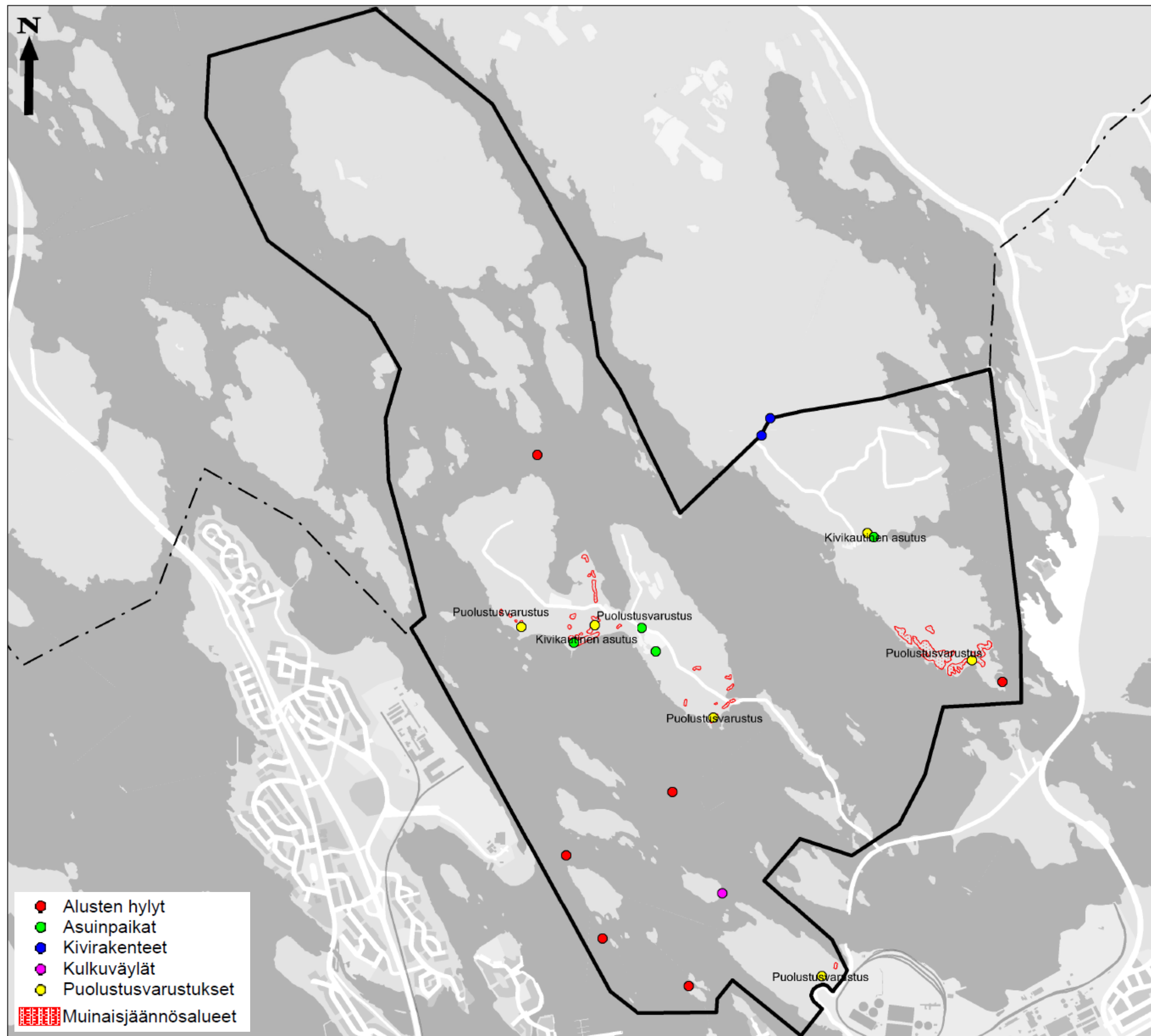
## Rakennuspaikkojen mitoitus kyläalueilla

- Samat periaatteet kuin yleiskaavoituksessa viimeisen 10 vuoden aikana
- Tukevat olemassa olevaa kylärakennetta ja sijoittuvat hyvälle paikalle
- Maanomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi, tehdään tasapuolisuustarkastelu





# Arkeologisten selvitysten tuloksia



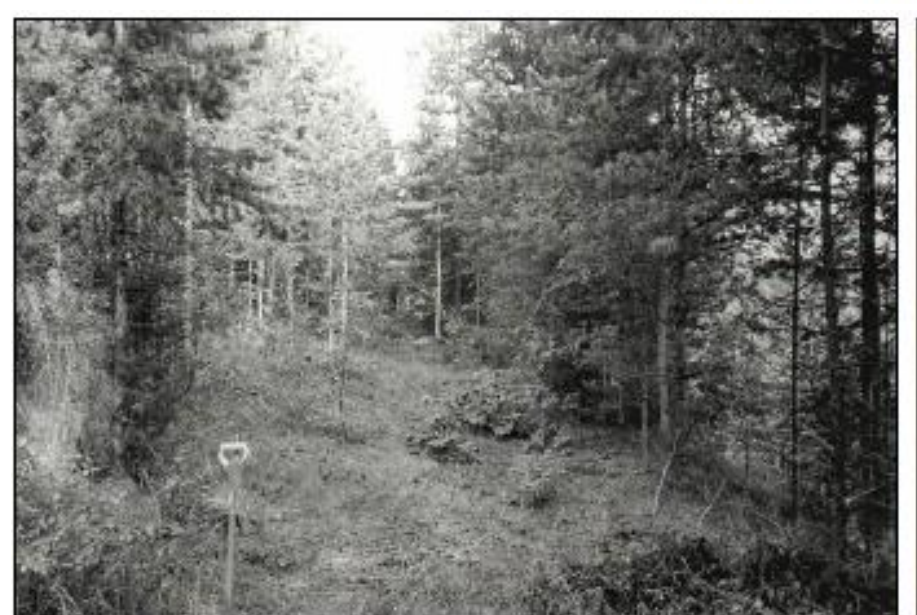
- Kaava-alueella sijaitsee Salpalinjan varustuksia (taisteluhautoja, korsi- ja telttakuoppia)
  - Mikonsaaren keskiosassa sijaitsee puolustusvarustusketju Väliniemessä
  - Mikonsaaren eteläkärjessä ja eteläisellä rannalla puolustusvarustuksia
  - Niemisenkärjessä sijaitsee runsas puolustusvarustusten keskittymä
  - Pappilanniemessä puolustusvarustuksia
- Mikonsaaren keskiosassa, etelärannalla, sijaitsee kivikautinen asuinpaikka
- Riihilahdessa sijaitsee kivikautinen asuinpaikka
- Lappeenrannan ja Taipalsaaren kunnanrajalla Niemisessä sijaitsee kaksi kivistä rajamerkkiä



Taisteluhautaa ja pesäke.



Kallioon louhittua taisteluhautaa.



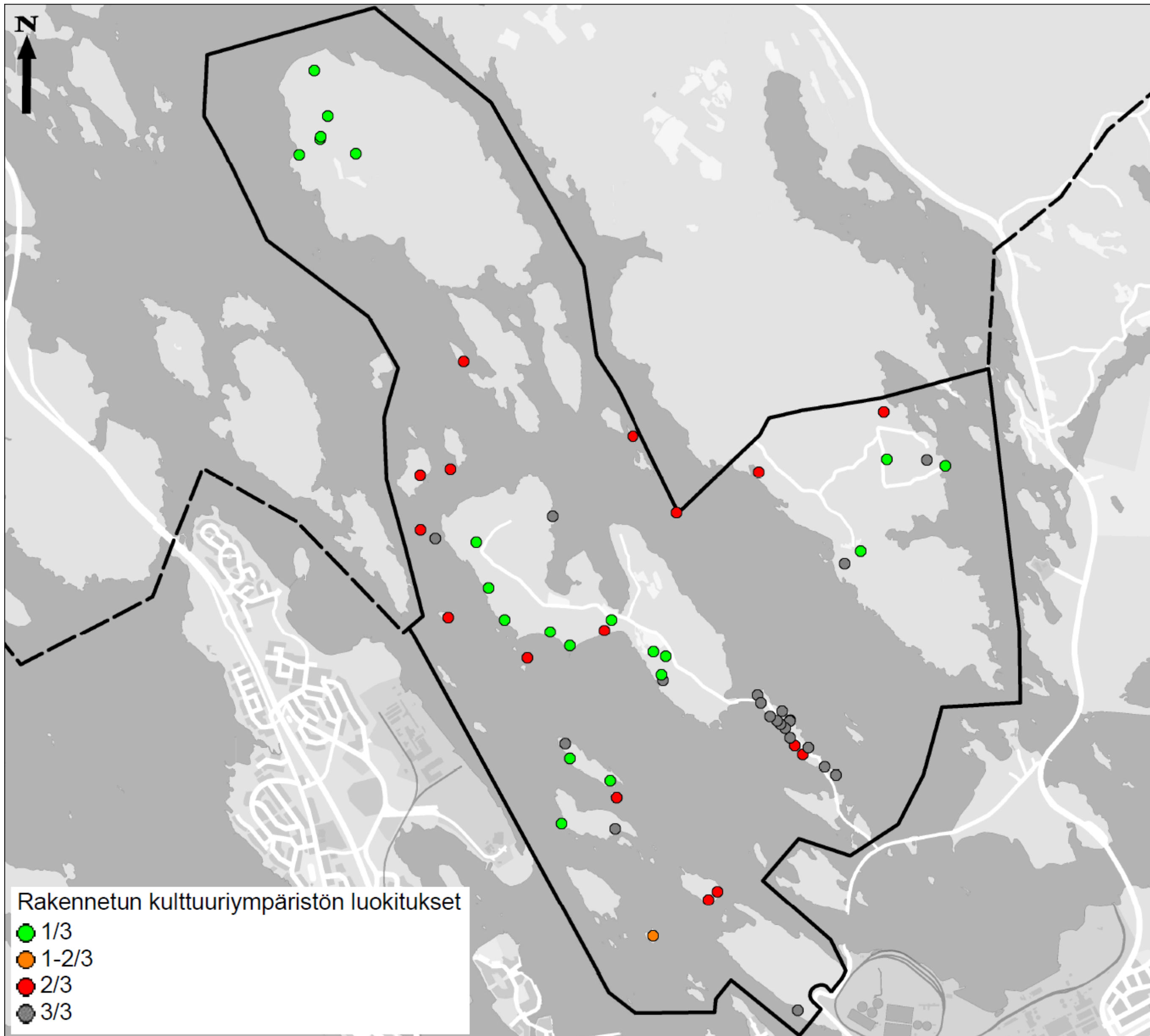
Asuinpaikkaa v. 1998 lounaisosasta koilliseen ja v. 2022 noin samoilta kohdin koilliseen



Asuinpaikan koillispuolta koilliseen ja lounaaseen



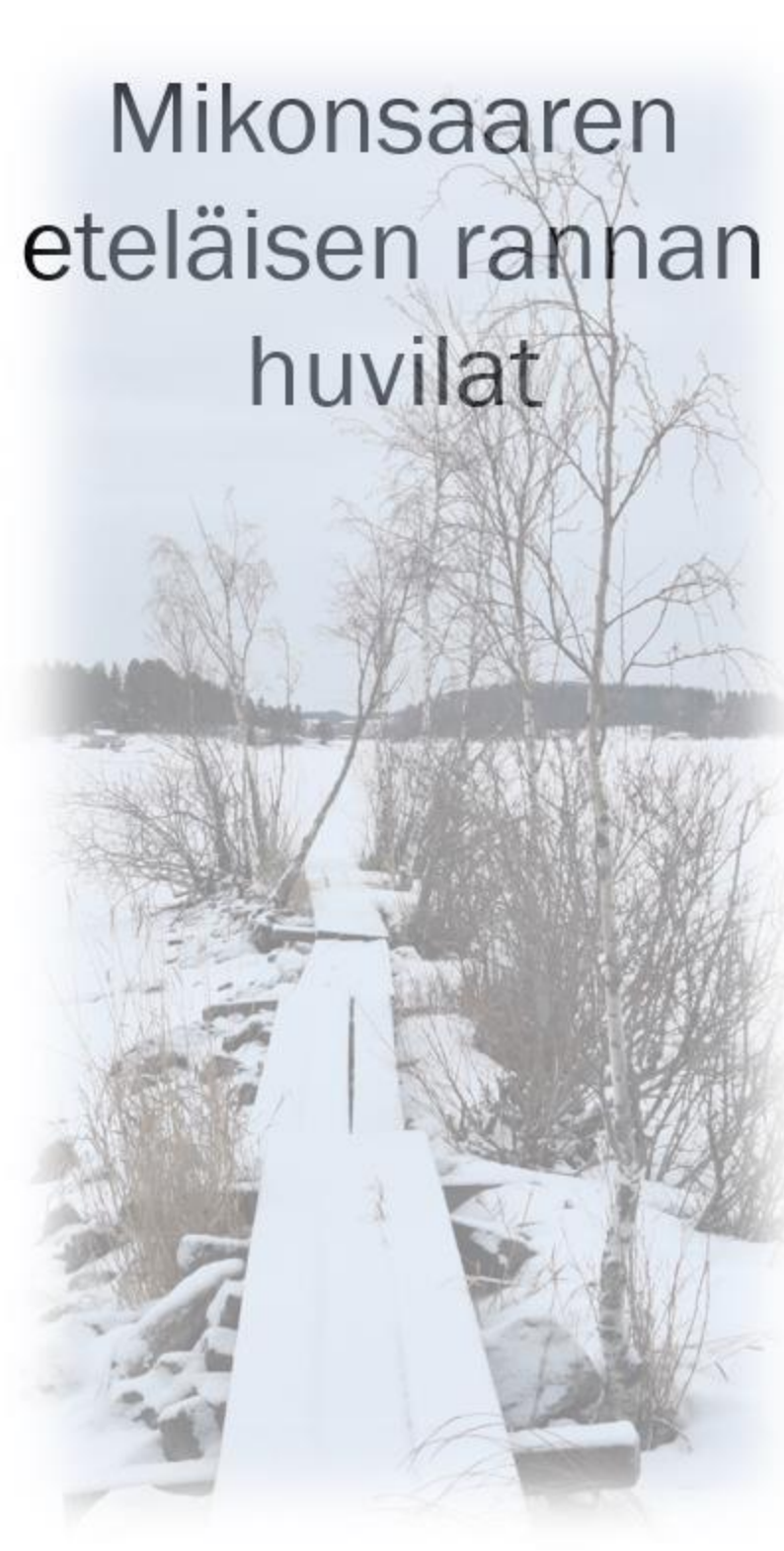
# Rakennetun kulttuuriympäristön selvitysten tuloksia



- Suunnittelualueen rakennukset inventoitiin ja arvotettiin historiallisen, rakennushistoriallisen ja maisemallisen arvon mukaan
- Kulttuuriympäristöllisesti arvokkaat kohteet saivat arvoluokitukset

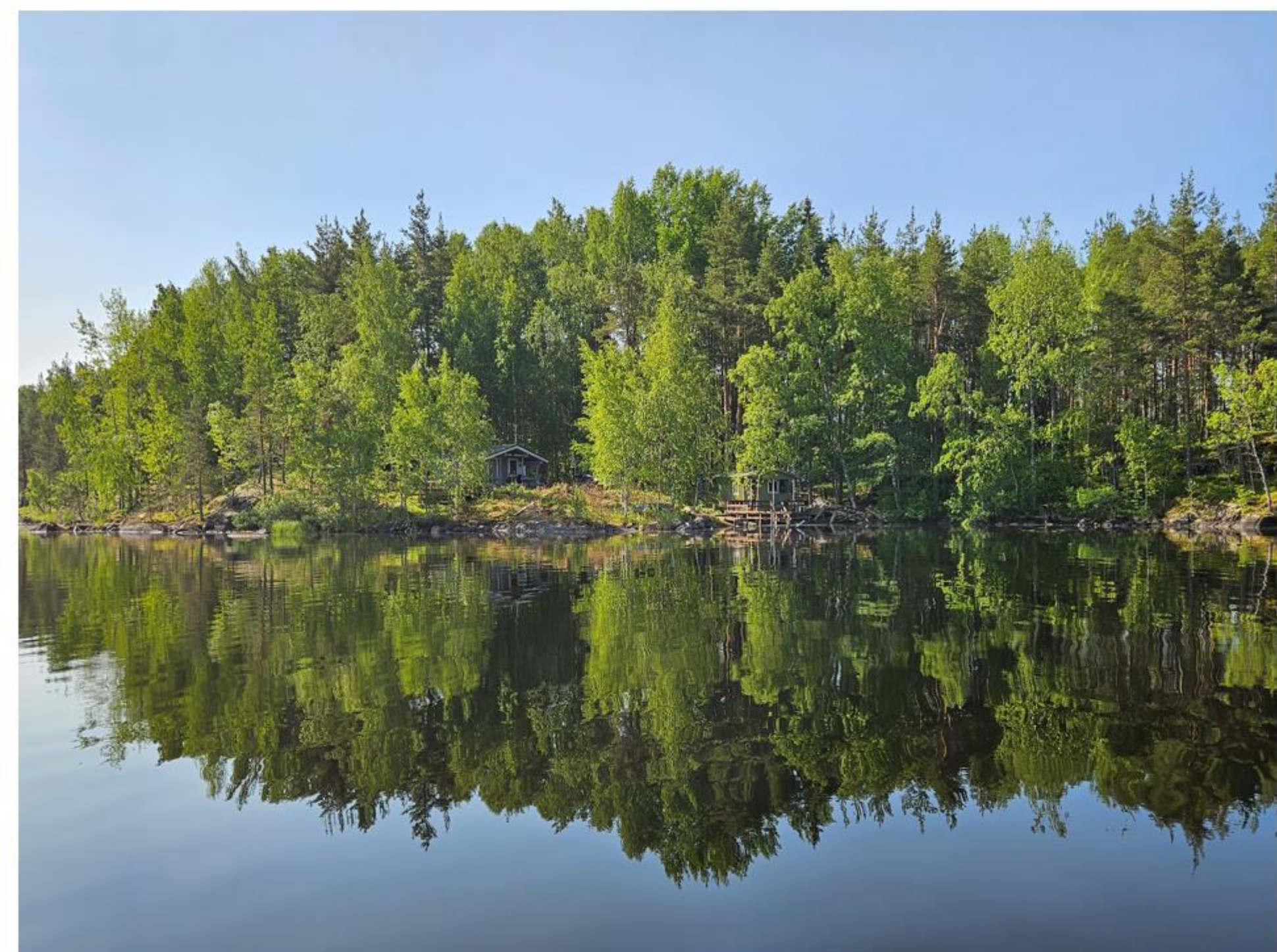
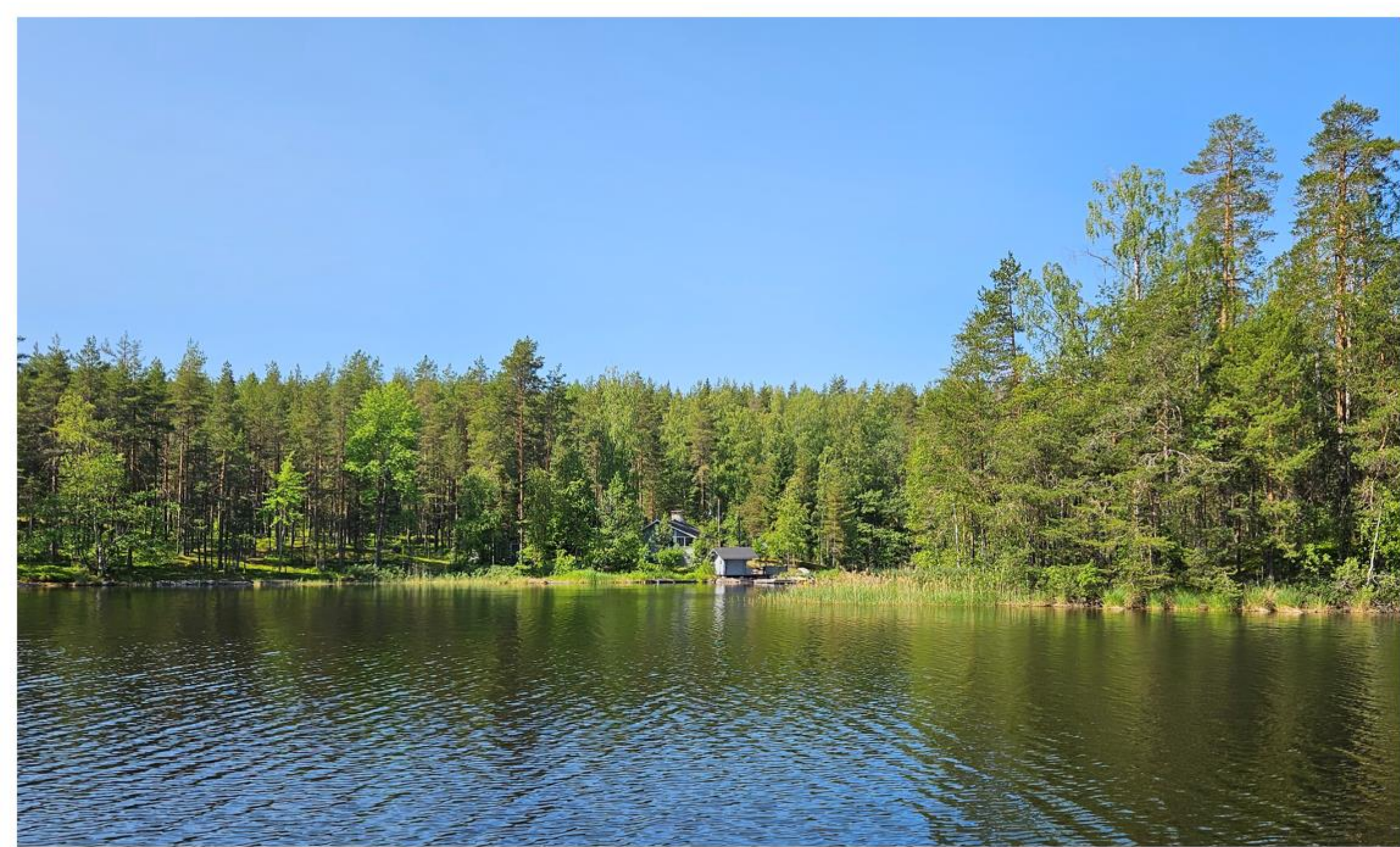


Mikonsaaren  
eteläisen rannan  
huvilat

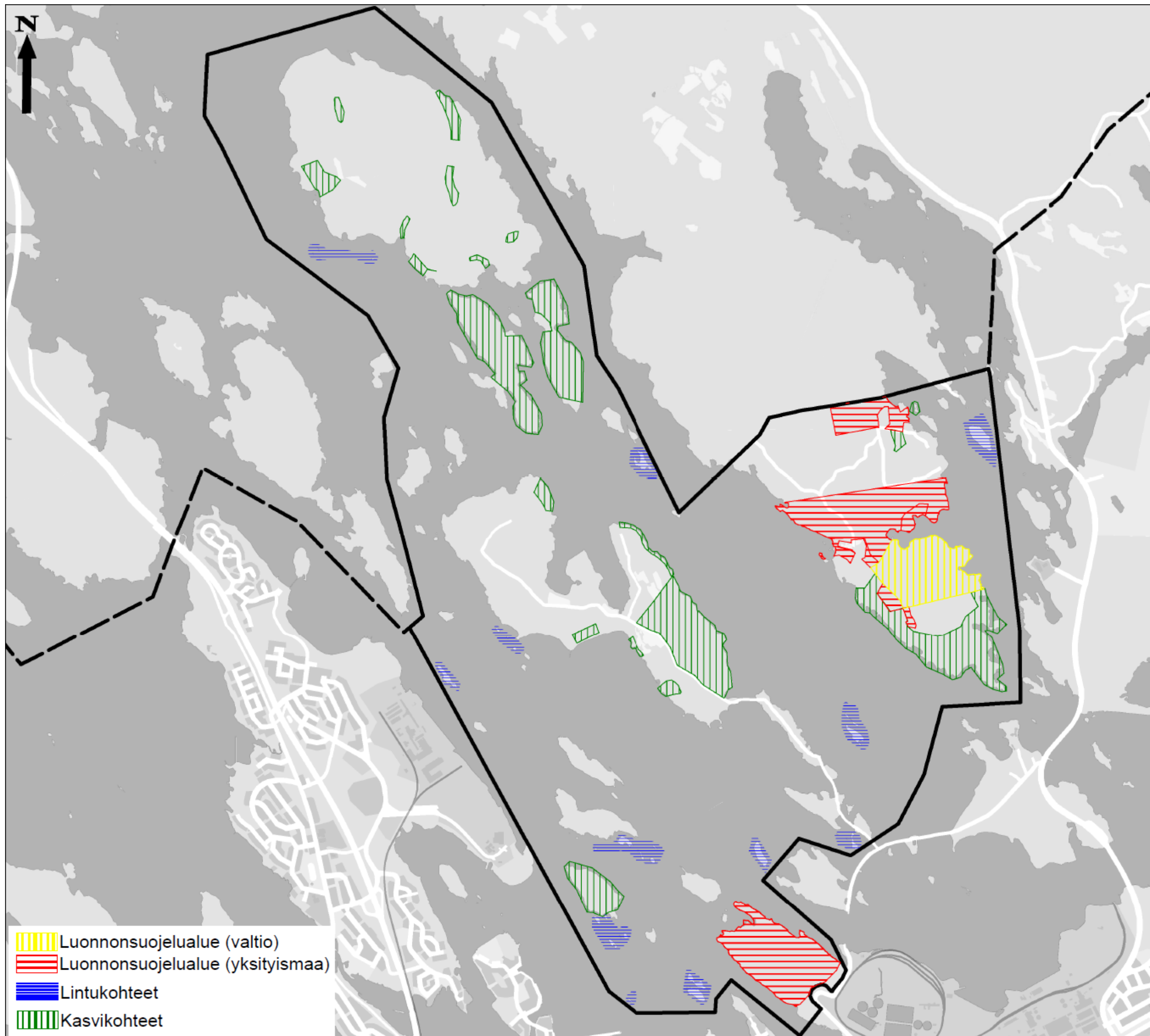








# Luontoselvityksen tuloksia (alustavat rajaukset)



- Luontoselvityksen alustavissa rajauksissa lintukohteita sijaitsee 12 paikassa kaava-alueella
  - Selvitysalueen vesialueet kuuluvat lähes kokonaan Suomen tärkeisiin FINIBA-lintualueisiin
  - Osa alueesta sisältyy maakunnallisesti tärkeään MAALI-lintualueeseen
- Kasvikohteita selvityksen alustavissa rajauksissa 19 paikassa
- Luonnonsuojelualueet kaava-alueella
  - Pappilanniemi (yksityinen)
  - Riihilahdessa Niemisenkärjen luonnonsuojelualue (valtio)
  - Moniosainen Riihilahden luonnonsuojelualue (yksityinen)
  - Kalevilan luonnonsuojelualue Niemisen alueen pohjoisin (yksityinen)



# Mikonsaaren vesihuoltoselvitys

- Mikonsaari ei kuulu Lappeenrannan Energia Oy:n vesihuollon toiminta-alueeseen
- Selvityksessä tarkasteltiin mahdollisten uusien rakennuspaikkojen ja nykyisten loma-asuntojen vesihuollon toteuttamisen mahdollisuuksia Mikonsaarella
  - Toteuttaminen liitoksella kunnalliseen verkostoon
  - Toteuttaminen kiinteistökohtaisella järjestelmällä
- Mikonsaarella ei ole pohjavesialueita
  - Pohjaveden pinnan korkeudesta alueella ei ole tarkempaa tietoa
  - Tarkemman suunnitteluvaiheen yhteydessä pohjaveden pinnan taso tulee selvittää

# Vesihuoltoselvityksen tuloksia

<u>Yksikkö</u>	<u>Hankintakustannus</u>	<u>Käyttökustannus</u>	<u>Soveltuvuus ympärivuotiseen käyttöön</u>	<u>Toimintavarmuus</u>
Liitos kunnalliseen verkostoon	--	+	++	++
Kaivo	+	++	++	+
Kemiallinen veden ottamo	++	+	--	-
Umpisäiliö	+	--	++	++
Kemiallinen puhdistamo	-	-	++	--
Pienpuhdistamo	+	+	++	-

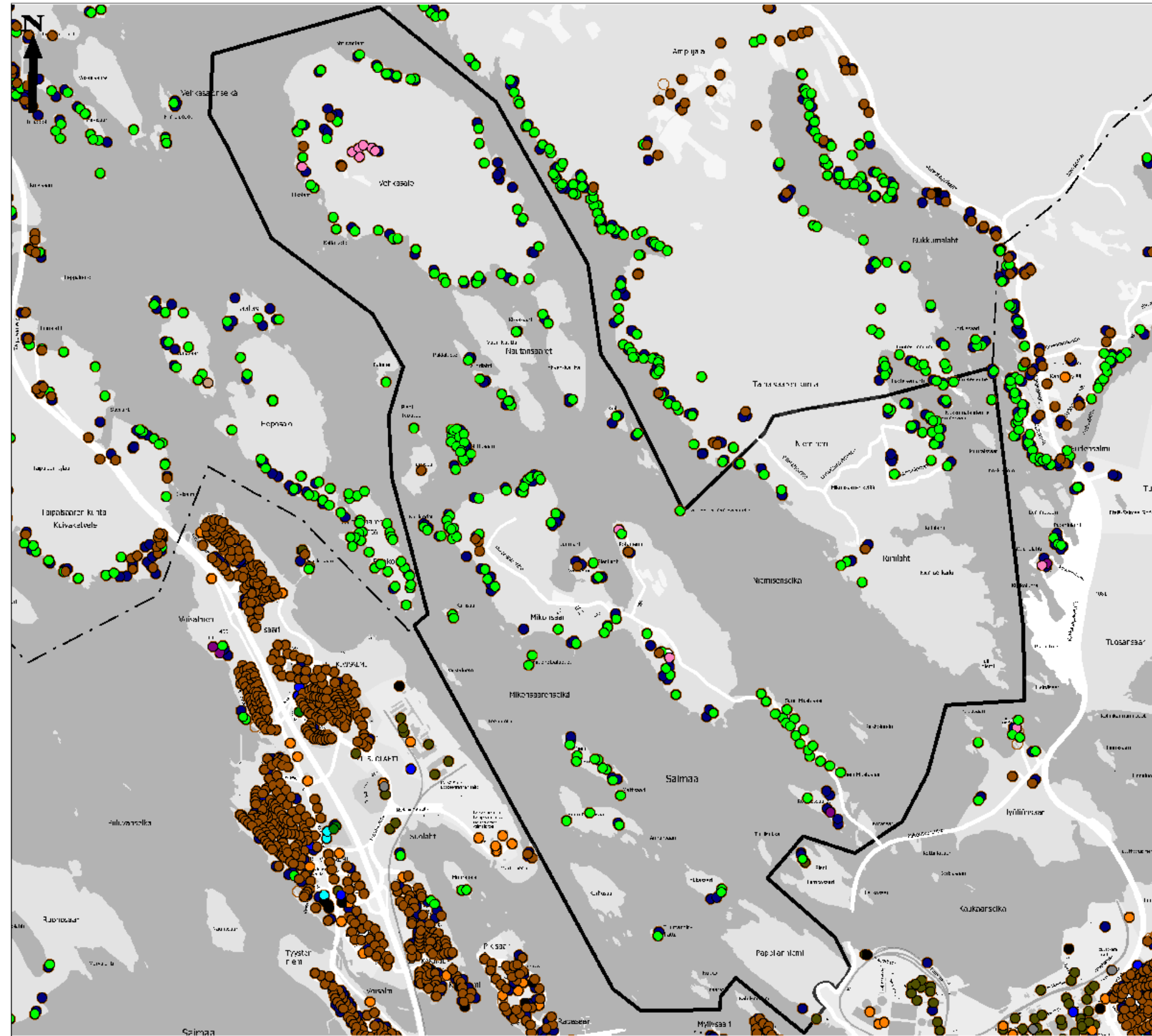
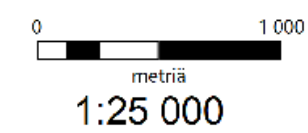
- Taulukkoon on koottu eri toteuttamisvaihtoehtojen hyötyjä ja haittoja
- Talousvesijärjestelmistä kaivo on hyvä vaihtoehto sen kustannusten ja ympärivuotiseen käyttöön soveltuvuutensa vuoksi
- Jätevesijärjestelmistä umpisäiliö on toimintavarma ja ympärivuotiseen käyttöön soveltuva ratkaisu
- Kemiallisen puhdistamon ja pienpuhdistamon suurin ongelma on niiden toimintavarmuus, sillä puhdistetut vedet johdetaan ympäristöön ja ne ovat käyttäjän vastuulla.

# Perusselvityksistä esimerkkejä

- Perusselvitys:  
**Rakennusten käyttötarkoitus**  
*Rakennusrekisteri*
- Vakituinen asuminen
  - Vapaa-ajan asuminen
  - Kaupallinen
  - Majoitus
  - Toimisto
  - Kulttuuri
  - Kokoontuminen
  - Urheilu
  - Pelastustoimi
  - Sosiaali- ja terveydenhuolto
  - Koulu
  - Liikenne
  - Infra
  - Teollisuus ja varasto
  - Maa- ja metsätalous
  - Lisärakennukset

Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaava

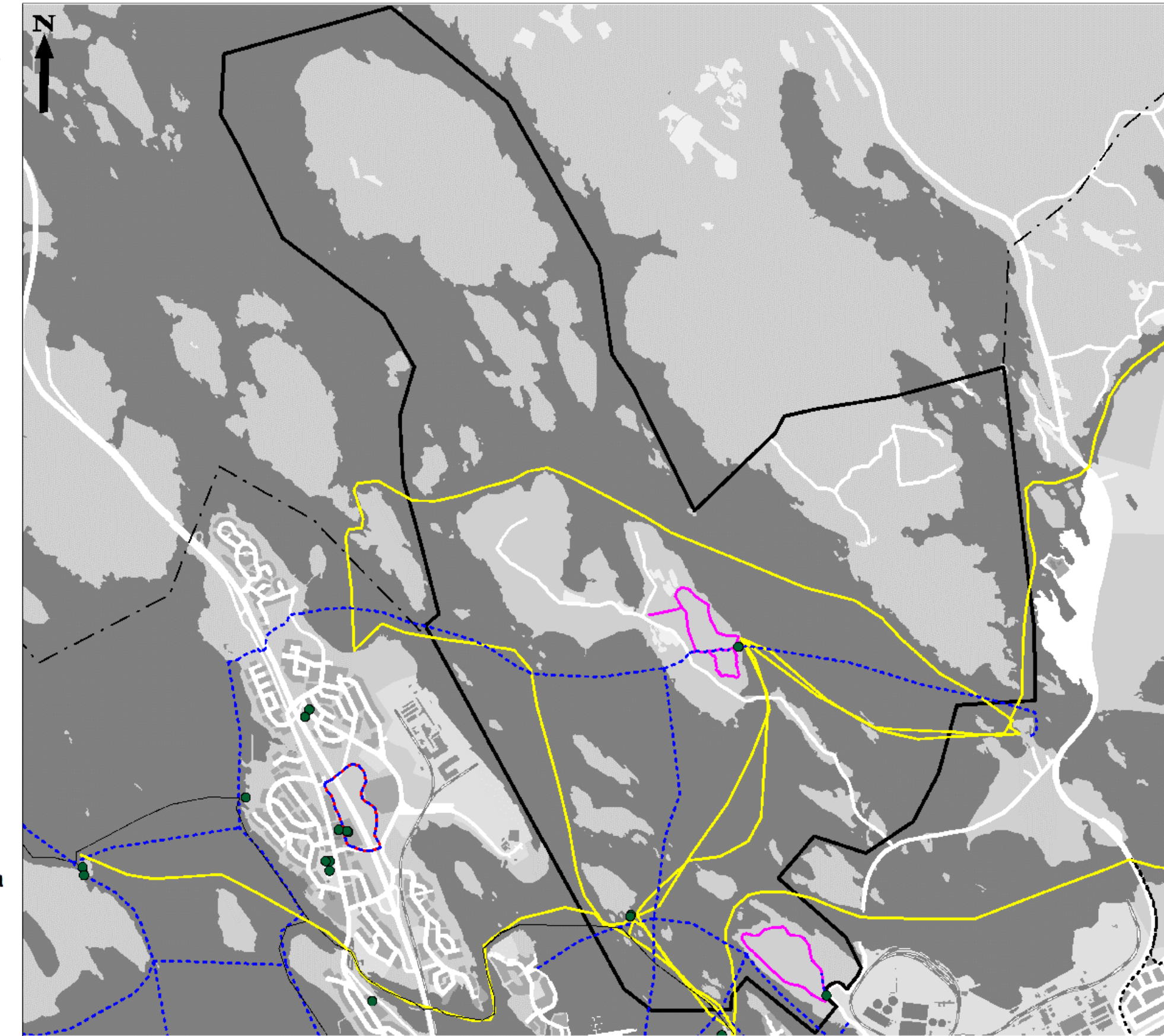
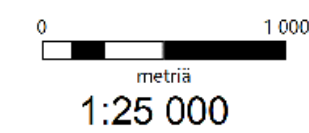
Lappeenrannan kaupunki



- Perusselvitys:  
**Uikoureitit ja liikuntapaikat**  
*Jyväskylän yliopisto, LIPAS-tietokanta*  
14.10.2022
- Latu
  - Luontopolku
  - Melontareitti
  - Pyöräilyreitti
  - Liikuntapaikka

Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaava

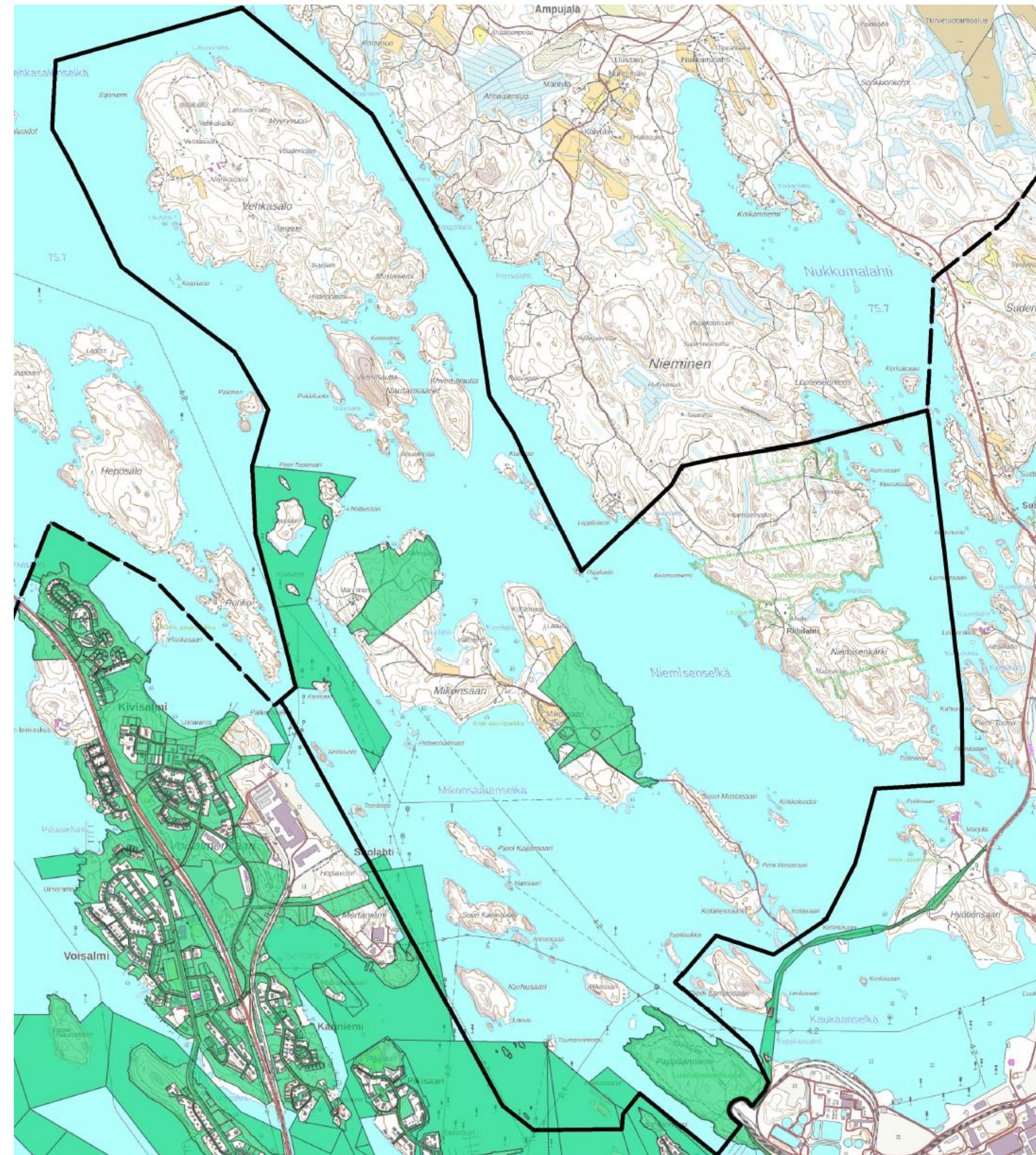
Lappeenrannan kaupunki



Näiden lisäksi lukuisia muita perusselvityskarttoja, mm. väestö, liikenneverkko, kulttuuriperintö, luonto, työpaikat ja palvelut aiheisia selvityksiä

# Kaupungin maanomistus

- Mikonsaaren eteläisessä osassa luontopolun alue
- Mikonsaaren pohjoisosassa
- Pappilanniemi
- Vesistöalueita Mikonsaaren länsipuolella
- Vesistöaluetta Kaupunginlahden edustalla





# Suunnitelmaluonnokset





# Kehityskuva

Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden OYK

-  Käyttötarkoituksen muutoksen tarkastelualue
-  Kylämäisen asumisen tarkastelualue
-  Viheralue
-  Maisemanhoitoalue
-  Suojelualue
-  Matkailualue
-  Loma-asuntoalue, jonka rakennusoikeuden korotusmahdollisuutta tutkitaan
-  Loma-asuntoalue
-  Erillispientalojen alue
-  Maatilojen talouskeskusten alue
-  Asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue
-  Mikonsaaren luontopolku
-  Luontopolun uusi mahdollinen reitti
-  Kyläkeskus, jonne voi sijoittaa palveluita
-  Luonnonperintösäätiön kohde, jonka mahdollinen kehittäminen retkeilykohteena
-  Palvelurakentamisen alue
-  Uimaranta
-  Rantautumispaikka
-  Mikonsaaren luontopolun laavu
-  Venevalkama

Osa kehityskuvan merkinnöistä tässä vaiheessa toteavia

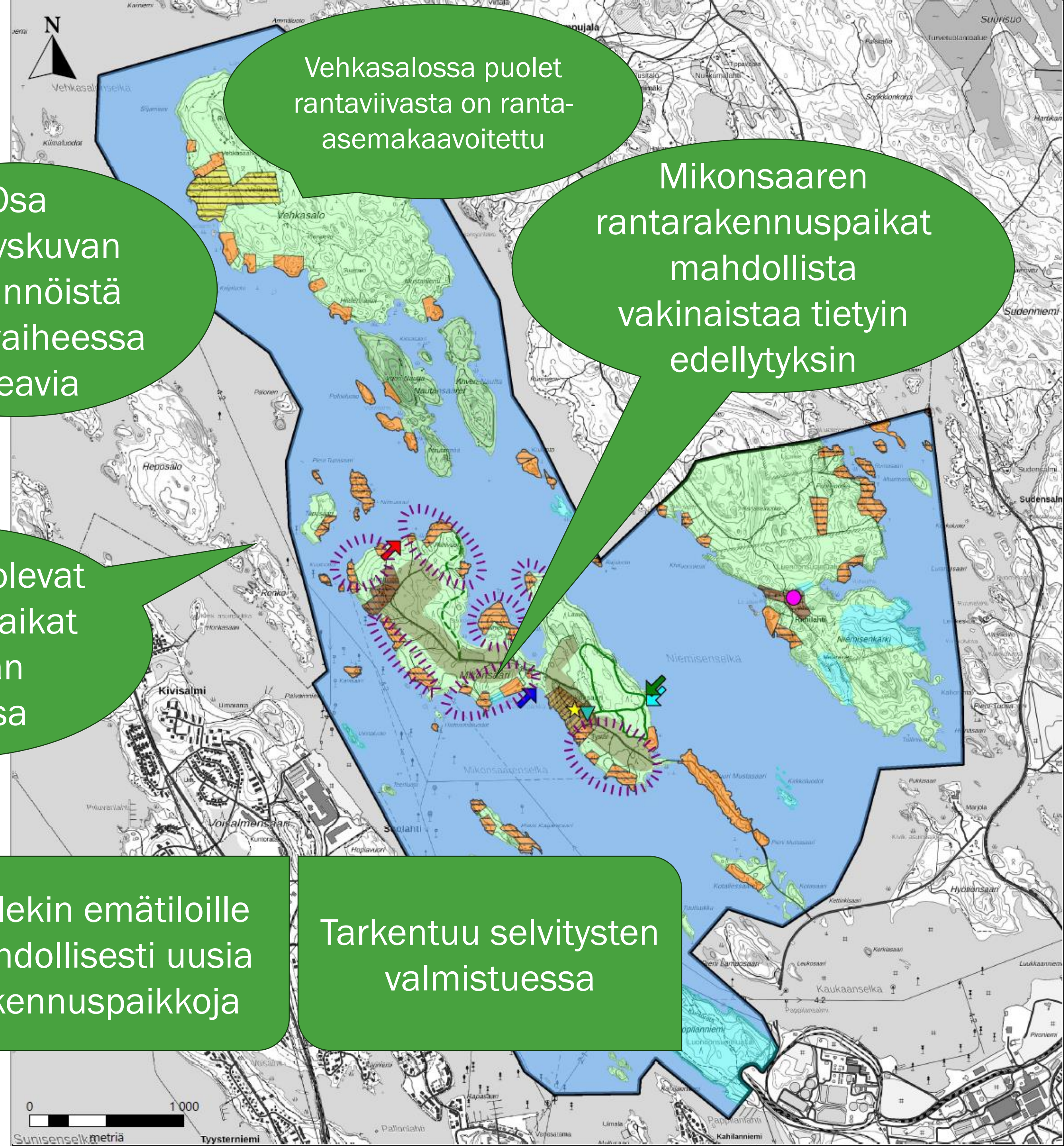
Olemassa olevat rakennuspaikat todetaan kaavassa




Vehkasalossa puolet rantaviivasta on ranta-asemakaavoitettu

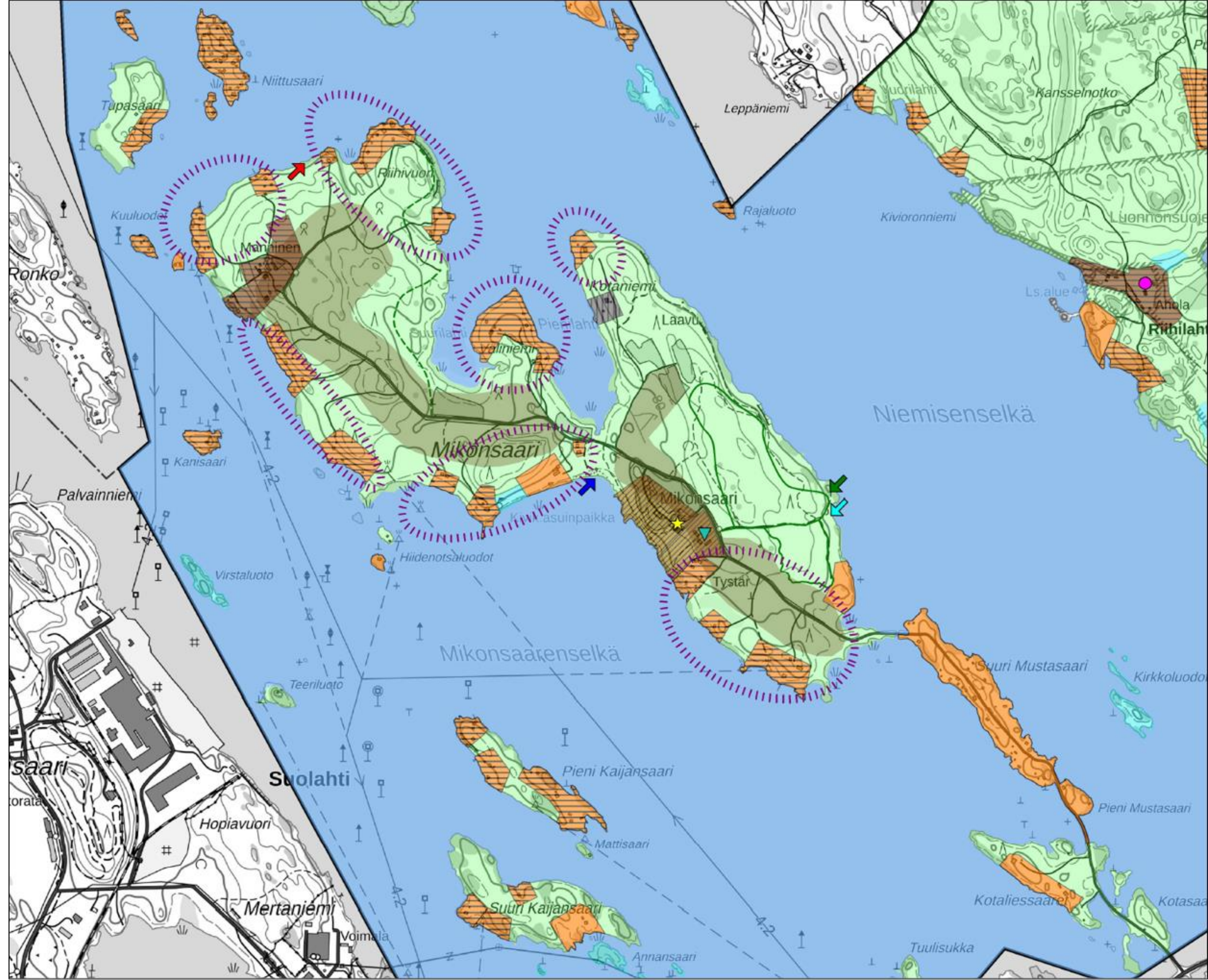
Mikonsaaren rantarakennuspaikat mahdollista vakinaistaa tietyin edellytyksin

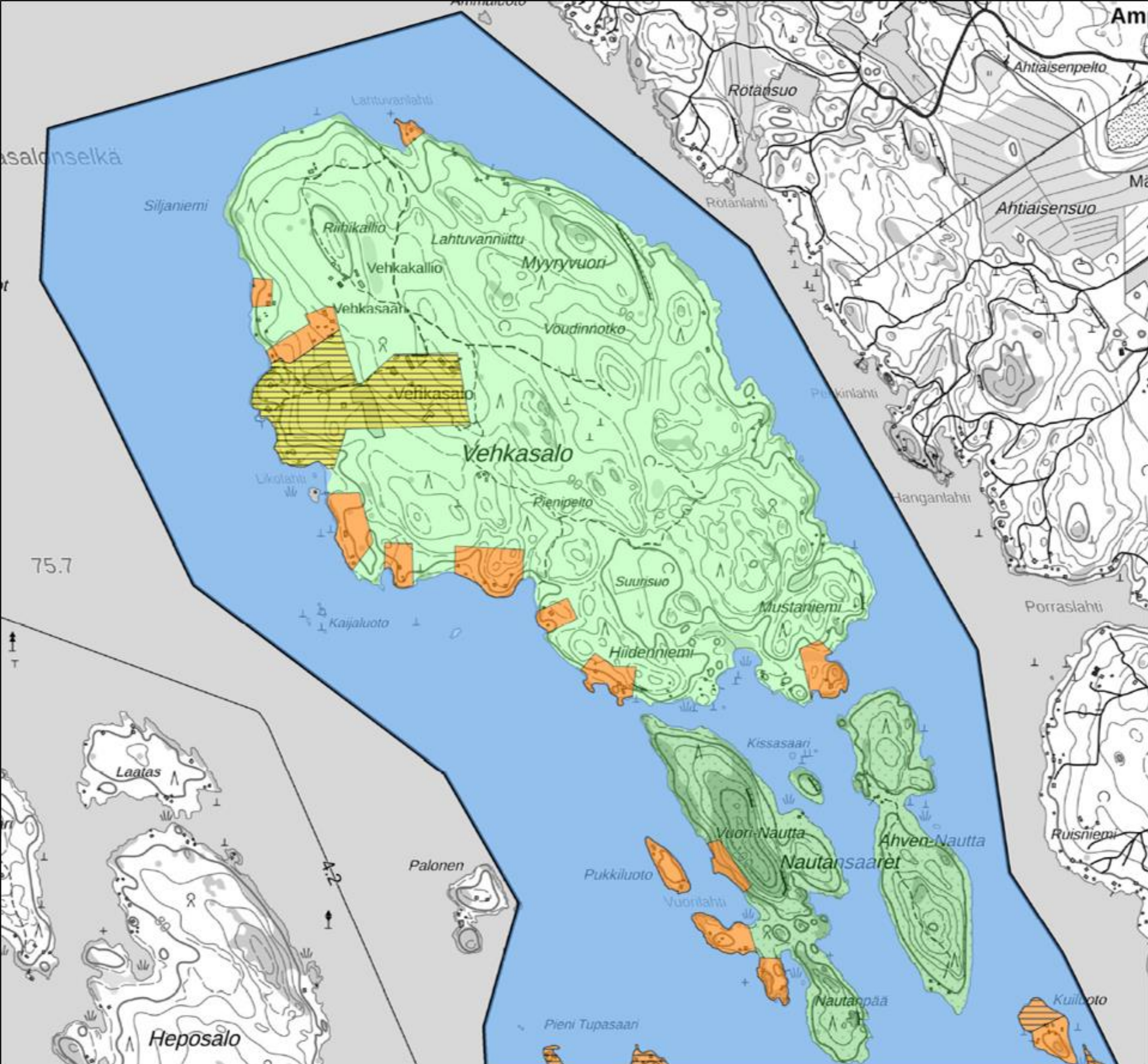
Joillekin emätiloille mahdollisesti uusia rakennuspaikkoja

Tarkentuu selvitysten valmistuessa

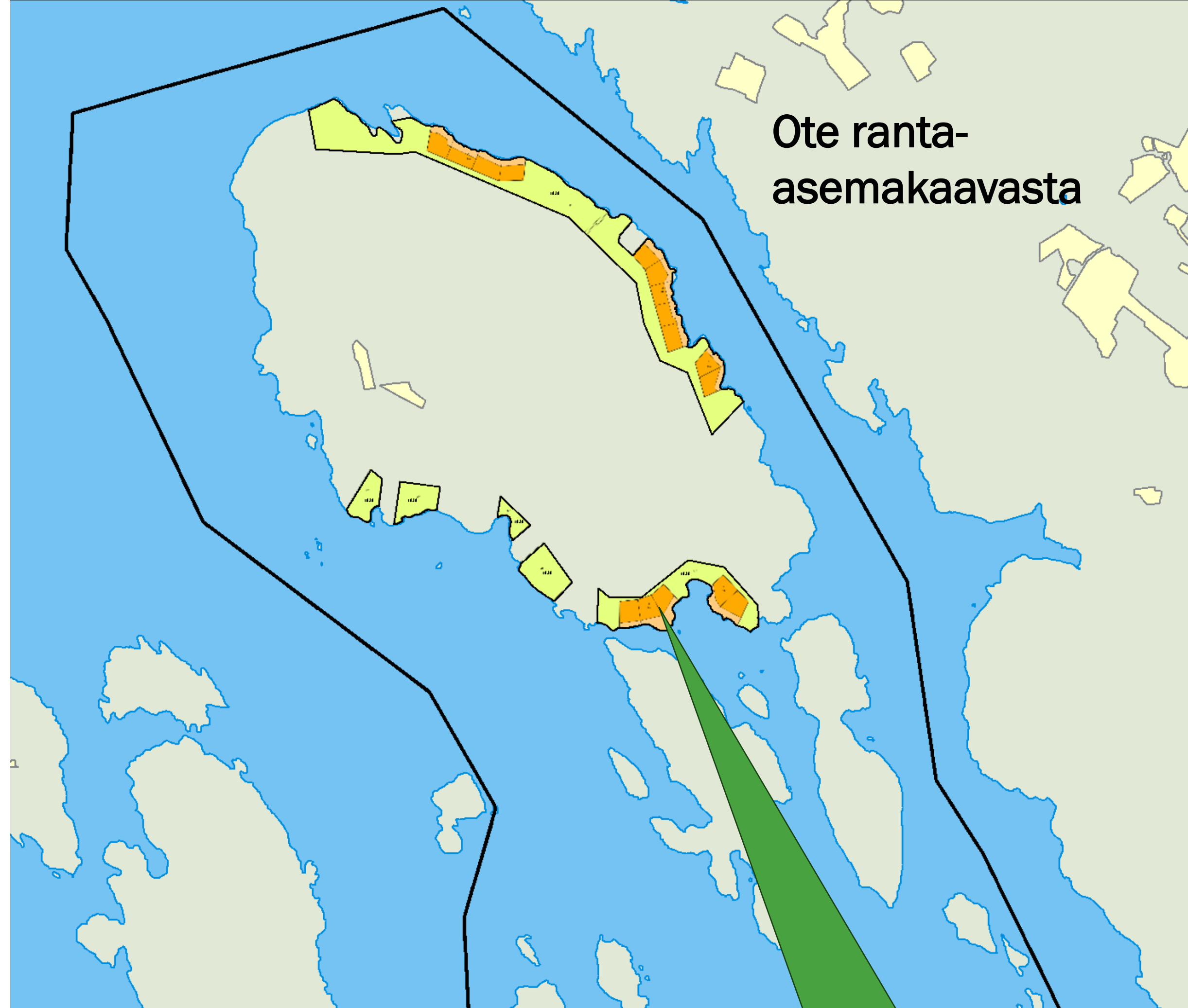




-  Käyttötarkoituksen muutoksen tarkastelualue
-  Kylämäisen asumisen tarkastelualue
-  Viheralue
-  Maisemanhoitoalue
-  Suojelualue
-  Matkailualue
-  Loma-asuntoalue, jonka rakennusoikeuden korotusmahdollisuutta tutkitaan
-  Loma-asuntoalue
-  Erillispientalojen alue
-  Maatilojen talouskeskusten alue
-  Asuin-, liike- ja toimistorakennusten alue
-  Mikonsaaren luontopolku
-  Luontopolun uusi mahdollinen reitti
-  Kyläkeskus, jonne voi sijoittaa palveluita
-  Luonnonperintösäätiön kohde, jonka mahdollinen kehittäminen retkeilykohteena
-  Palvelurakentamisen alue
-  Uimaranta
-  Rantautumispaikka
-  Mikonsaaren luontopolun laavu
-  Venevalkama








- Kehityskuva**
-  Matkailualue
  -  Loma-asuntoalue
  -  Loma-asuntoalue, jonka rakennusoikeuden korotusta tutkitaan

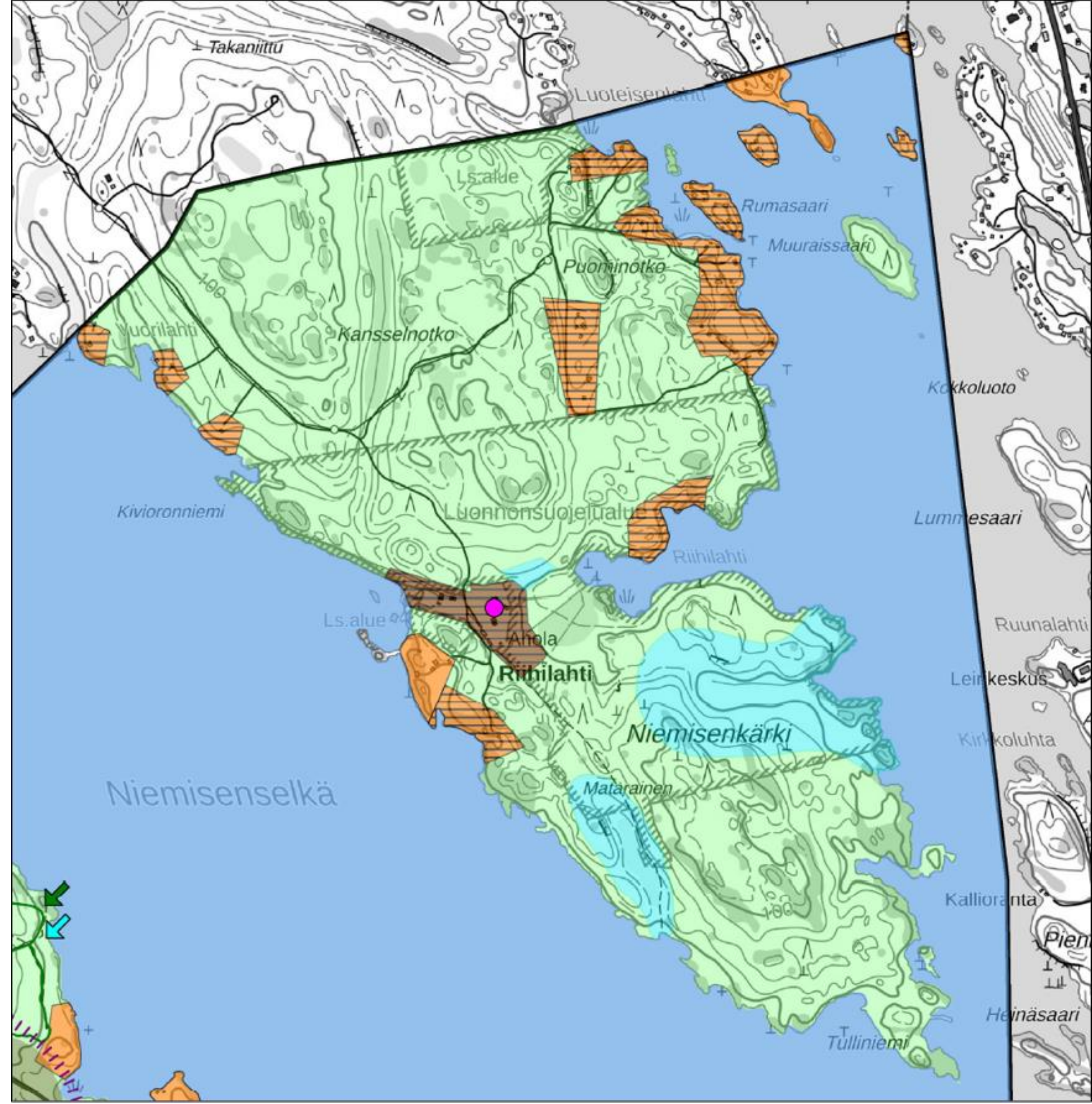


-  RA Loma-asuntojen korttelialue
-  MT Maa- ja metsätalousalue

Vekkasalossa puolet rantaviivasta on ranta-asemakaavoitettu

Ranta-asemakaava ohjaa maankäyttöä tarkemmin

-  Maatilojen talouskeskusten alue
-  Suojelualue
-  Luonnonperintösäätiön kohde, jonka mahdollinen kehittäminen retkeilykohteena

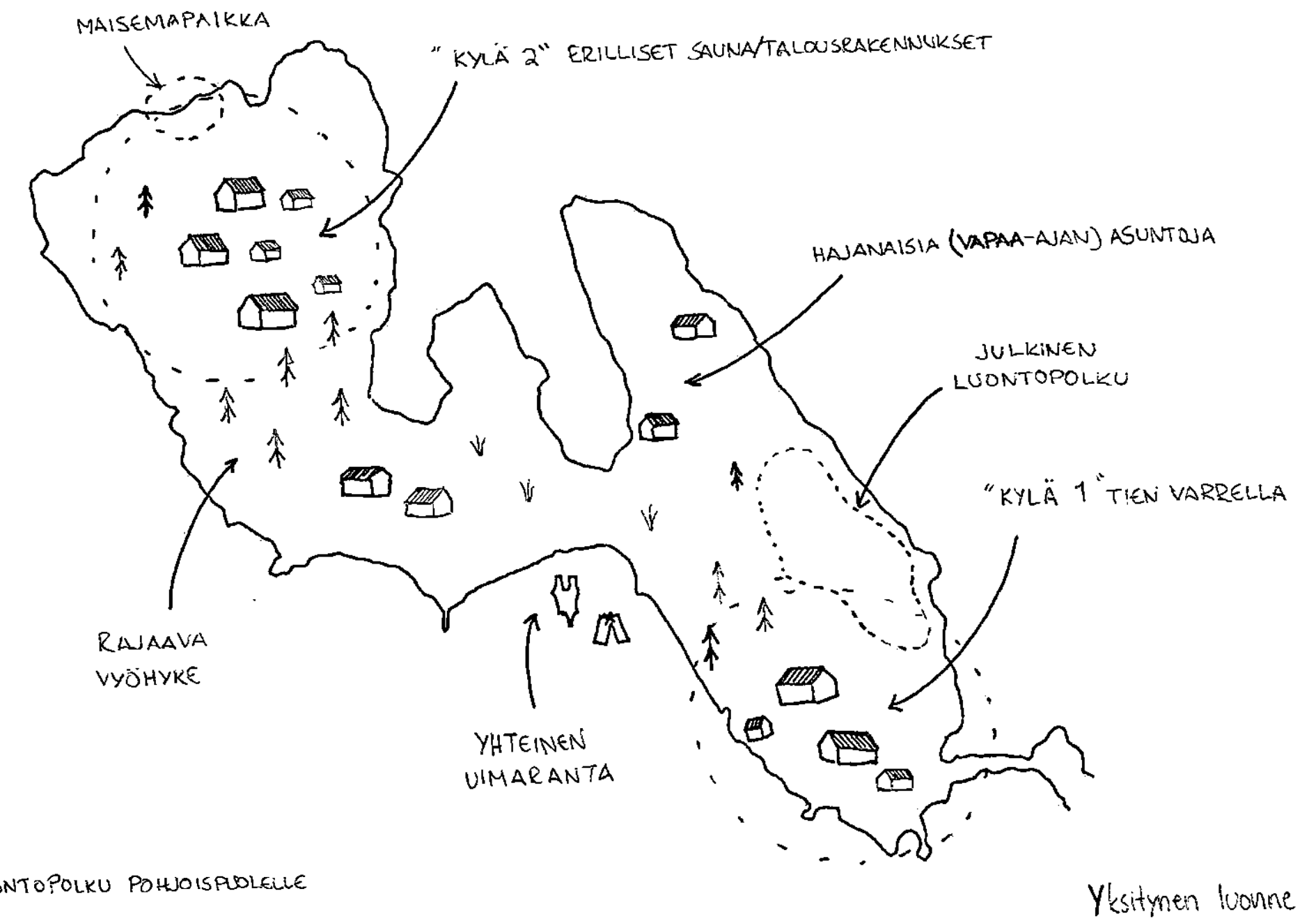


# Mikonsaaren idealuonnoksia

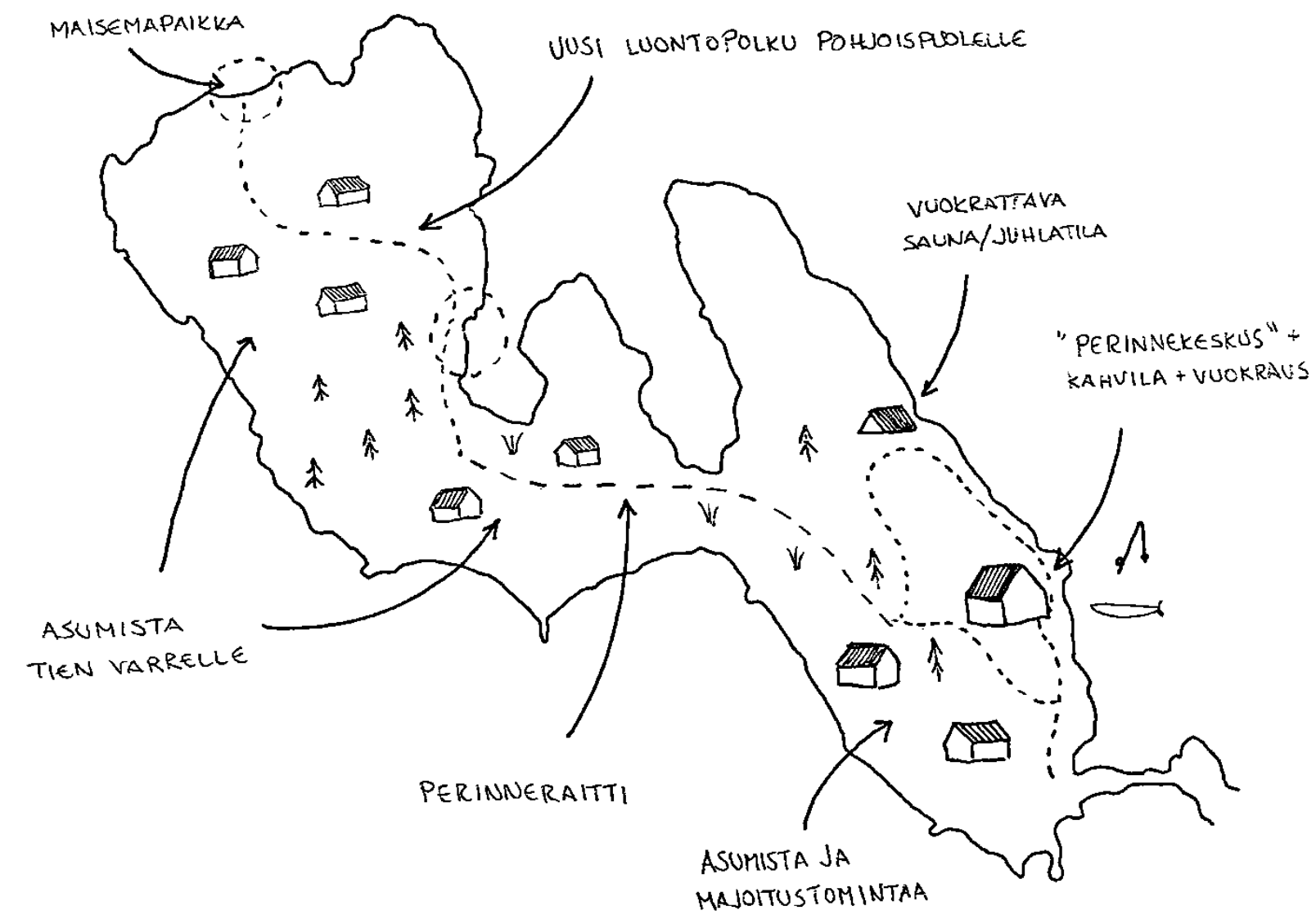
## Mökkikylä ja kyläkeskus



## Kaksi kylää



## Luontokeskus



Julkisen luonne

# Suunnitelmaluonnoksia 1/4



Havainnekuva Mikonsaari  
Konsepti 1 15.8.2023

Uusi rakennuspaikka Vakituisen asutus uusi Vapaa-ajan asutus Tie Uusia vakituisia rakennuspaikkoja (5000m<sup>2</sup>): 25kpl  
Säilytettävää puustoa Vakituisen asutus Matkailu- ja virkitys Luontopolku

## ”Pienet ryppäät”



- Uudet vakituiset rakennuspaikat sijoittuvat pieninä ryhminä Mikonsaarentien varteen
- Maaseutumaisuuden säilyttäminen
- **Suurien yhtenäisten alueiden muodostumisen välttäminen**
- Yhtenäisyyttä muodostamalla rakennusryhmiä, joiden rakennukset suunnattu Mikonsaarentietä mukailleen

**Uusia rakennuspaikkoja 25 kpl**

# Suunnitelmaluonnoksia 2/4



Havainnekuva Mikonsaari  
Konsepti 2 15.8.2023

Uusi rakennuspaikka  
Säilytettävää puustoa  
Vakituinen asutus uusi  
Vakituinen asutus  
Vapaa-ajan asutus  
Matkailu- ja virkitys  
Tie  
Luontopolku

Uusia vakituksia rakennuspaikkoja (5000m<sup>2</sup>): 29kpl

## ”Ruusu”



- Uudet vakituiset rakennuspaikat sijoittuvat pieninä ryhminä Mikonsaarentien varteen
- **Lisäksi saaren pohjoisosaan sijoittuu suurempi yhtenäinen rakennusryhmä uuden tien varrelle**
- Yhtenäisten alueiden muodostaminen
- Mikonsaarentien raittimaisuuden kehittäminen
- Yhtenäisyyttä muodostamalla rakennusryhmiä, joiden rakennukset suunnattu Mikonsaarentietä mukailien

## Uusia rakennuspaikkoja 29 kpl

# Suunnitelmaluonnoksia 3/4



Havainnekuva Mikonsaari

Konsepti 3 15.8.2023

Uusi rakennuspaikka

Säilytettävää puustoa

Vakituinen asutus uusi

Vakituinen asutus

Vapaa-ajan asutus

Matkailu- ja virkitys

Tie

Luontopolku

Uusia vakituksia rakennuspaikkoja (5000m<sup>2</sup>): 25kpl

”Nauha”



- Uudet vakituiset rakennuspaikat sijoittuvat pieninä ryhminä Mikonsaarentien varteen
- **Lisäksi saaren pohjoisosaan sijoittuu suurempi yhtenäinen rakennusryhmä olemassa olevan tien varteen**
- Maaseutumaisuuden säilyttäminen
- Mikonsaarentien raittimaisuuden kehittäminen
- Yhtenäisyyttä muodostamalla rakennusryhmiä, joiden rakennukset on suunnattu Mikonsaarentietä mukailien

**Uusia rakennuspaikkoja 25 kpl**



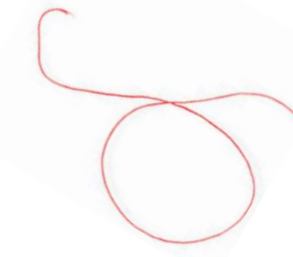
# Suunnitelmaluonnoksia 4/4



Havainnekuva Mikonsaari  
Konsepti 4 15.8.2023

Uusi rakennuspaikka	Vakituisen asutus uusi	Vapaa-ajan asutus	Tie	Uusia vakituisia rakennuspaikkoja (5000m <sup>2</sup> ): 16kpl
Säilytettävää puustoa	Vakituisen asutus	Matkailu- ja virkitys	Luontopolku	

”Lanka”



- Uudet vakituiset rakennuspaikat sijoittuvat pieninä ryhminä Mikonsaarentien varteen
- **Maaseutumaisuuden säilyttäminen ennallaan sijoittamalla saareen uusia rakennuspaikkoja niukasti**
- Yhtenäisyyttä muodostamalla rakennusryhmiä, joiden rakennukset on suunnattu Mikonsaarentietä mukailleen

**Uusia rakennuspaikkoja 16 kpl**

# Mitä tehdään seuraavaksi

- Alustavan kaavaluonnoksen laatiminen
  - Sisältäen mm. kiinteistökohtaiset kaavamerkinnot ja rakennusoikeudet
- Tarkennetaan aiemmin tehtyjä selvityksiä
- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Kaavaselostuksen luonnos



# Kiitos!

## Kaavoittajien yhteystiedot

Yleiskaavasuunnittelija Sami Tervo puh. 040 632 6564

Kaavasuunnittelija Tarja Luukkonen puh. 040 650 3340

Yleiskaavainsinööri Annamari Kauhanen puh. 040 575 5590

*Sähköpostit ovat muotoa: [etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi](mailto:etunimi.sukunimi@lappeenranta.fi)*