Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaava

Mikonsaaren ideointi, havainnekuvat ja suunnitteluperiaatteet

Lappeenrannan kaupunki

2023

Suunnittelualue ja yleiset tavoitteet 3
Alueen ominaispiirteet 5
Ideointi 6
Kylämäisyys 6
Asuminen 7
Ympäristö 7
Julkiset toiminnot 8
Perinneraitti 8
Pääte 9
Mökkikylä 9
Konseptiluonnokset 10
1. Maaseutu ja perinteet 10
2. Energiatehokas asuminen 11
3. Luonto ja ympäristö 12
Havainnekuvat 13
Nykytilanne 13
Kaikki mahdolliset rakennuspaikat 14
Kaikki mahdolliset rakennuspaikat ja tiepisto 15
Konseptit – Uusien rakennuspaikkojen lukumäärän ja sijoittumisen tarkastelu 16
Konsepti 1 16
Konsepti 2 17
Konsepti 3 18
Konsepti 4 19
Olemassa olevien rakennuspaikkojen käyttötarkoituksen tarkastelu 20
Suunnitteluperiaatteet 21
Muita alueen käyttöä ohjaavia asioita 21
Visio elämästä Mikonsaaressa 23
Lähteet 24

Suunnittelualue ja yleiset tavoitteet

Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaavan suunnittelualue sijaitsee Lappeenrannan keskustaajaman ja Kaukaan tehdasalueen pohjoispuolella Pien-Saimaalla. Suunnittelualueeseen kuuluva Mikonsaari sijaitsee noin 4 kilometrin päässä Lappeenrannan keskustasta ja tietä pitkin matkaa on noin 10 kilometriä. Saarella on niin vakituista kuin vapaa-ajan asutusta. Lisäksi saarella sijaitsee noin 2,5 kilometrin mittainen luontopolku, jonka varrella on laavu grillauspaikkoineen sekä näköalapaikkoja. Osayleiskaavan tavoitteena on hahmottaa alueen matkailu-, retkeily- ja virkistysarvot, määrittää vakituisen asumisen ja loma-asumisen rakentamisen määrä ja sijoittuminen alueiden erityispiirteet ja arvot huomioiden sekä lupakäsittelyiden sujuvoittaminen. Osayleiskaavatyön yhteydessä rakennettaville alueille valitaan sopivat mitoitusvyöhykkeet ja -periaatteet sekä varmistetaan maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Mikonsaaren kyläalueen kehittäminen tukee alueen elinvoimaisuutta ja palveluiden toimintaedellytysten toteutumista. Alueen maankäytön suunnittelu yhteensovittaa vakituisen- ja loma-asumisen, virkistysalueiden- ja reittien kehittämisen sekä alueen yritystoiminnan edellytyksien parantamisen. (Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaava, Tavoiteraportti, s.6)

Tavoiteraportti listaa Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaavan tavoitteet seuraavasti:

Asumisen tavoitteet

- *Kehitetään kyläalueiden elinvoimaa mahdollistamalla vakituisen asumisen lisäämistä Mikonsaaressa, jossa se tukeutuu olemassa olevaan asutukseen ja tiestöön*
- *Säilytetään maaseutumainen väljyys*
- *Tutkitaan olemassa olevien rakennuspaikkojen käyttötarkoitusten muutosten mahdollisuus*
- *Sijoitetaan asutusta sopivissa määrin ryhmitellen suotuisiin paikkoihin suhteessa maisemaan ja luonnonarvoihin*
- *Huomioidaan vesihuollon kehittäminen asumisen tarpeisiin kunnallisen vesi- ja viemäriverkoston ulkopuolella*
- *Huolehditaan energiahuollon ja tieverkon kehittämismahdollisuuksista*
- *Tarkistetaan olemassa olevan loma-asutuksen rakennusoikeuden määrä koko kaava-alueella*

Virkistyksen tavoitteet

- *Turvata ja kehittää alueen virkistyskäyttöä*
- *Mahdollistaa virkistysalueiden toteuttaminen, kuten luontopolut, uimarannat, rantautumis- ja nuotiopaikat*
- *Tutkia uusien monipuolisten ja ympärivuotisten retkeilyn mahdollisuuksien sijoittaminen*
- *Veneilyn ja melonnan reittien ja tukikohtien turvaaminen ja kehittäminen säilyttämällä rakentamisesta vapaita rantoja ja rantautumispaikkoja*

Elinkeinojen tavoitteet

- *Luonnon ja kulttuuriympäristön hyödyntäminen matkailussa*
- *Matkailu- ja virkistyspalvelujen kehittäminen*
- *Edistää nykyisen yritystoiminnan säilymistä ja kehittämistä sekä uusien alueelle soveltuvien yritysten syntymistä*
- *Maa- ja metsätalouden toimintamahdollisuuksien turvaaminen*
- *Yhteensovittaminen suojelu- ja virkistystavoitteiden kanssa*

Suojelutavoitteet

- *Saimaan vesiensuojelu*
- *Sini- ja viheryhteyksien turvaaminen*
- *Rantamaisemien suojeleminen*
- *Rakennetun kulttuuriympäristöarvojen vaaliminen*
- *Arkeologisen kulttuuriperinnön säilyttäminen*
- *Luonnon monimuotoisuuden ja luonnonarvojen vaaliminen*
- *Mahdollisten uusien suojelutarpeiden selvittäminen ja arvottaminen*

Nuotiopaikka luontopolun varrella.

Alueen ominaispiirteet

Mikonsaari on pitkän historian omaava maaseutumainen pääasiassa vapaa-ajan käytössä oleva saari, jossa on mahdollista ulkoilla monipuolisesti kauniissa maisemissa. Lisäksi saarella sijaitsee arvokkaita lähes sata vuotta vanhoja maatila- ja huvilarakennuksia, jotka ovat osa alueen rakennusperintöä. Mikonsaarella on selkeitä ominaispiirteitä, jotka tulee ottaa huomioon aluetta suunnitellessa. Monet saaren ominaispiirteistä onkin mainittu osayleiskaavan tavoitteissa turvattavaksi, kehitettäväksi tai vaalittaviksi.

Mikonsaaren ominaispiirteitä:

- **Kylämäisyys ja maaseutumainen väljyys asutuksessa**. Asutus sijoittuu Mikonsaarentien varrelle tai saaren ranta-alueille. Pihapiirit muodostuvat päärakennuksen lisäksi pienemmistä sauna- ja talousrakennuksista.
- **Huvilakulttuuri**. Alueella sijaitsee useita arvokkaita lähes sata vuotta vanhoja huviloita, joita tulee vaalia. Lisäksi saaren kantatilojen asumiseen ja maanviljelyyn liittyvät rakennukset ovat paikallisesti arvokkaita kohteita.
- **Mikonsaarentie ja sen ympäristö**. Saaren päätie, Mikonsaarentie on idyllinen ja maaseutumainen raitti saaren päästä päähän. Maisema tien varrella muuttuu voimakkaasti ja on parhaimmillaan saaren keskiosissa kaarrelleessaan peltojen, metsäalueiden ja vesistöjen läpi.
- **Luonnonympäristö**. Ympäri saarta avautuvat kauniit maisemat Pien-Saimaan vesistöön ja saaristoon. Lisäksi saaren eri osissa sijaitsee monipuolisia ja erilaisia luonnonympäristöjä ja rantamaisemia.
- **Virkistäytyminen**. Alue on suosittu ulkoilukohde luontopolkuineen ja grillipaikkoineen. Alue on myös tärkeä paikka veneilyn tukikohtana.

Mikonsaarentien “raitti”.

Ideointi

Kylämäisyys

Mikonsaaren alueella on tarkoituksena käyttää rakennuslupien myöntämisen perusteena kyläyleiskaavaa. Kyläyleiskaavaa voidaan käyttää maaseutukylissä, joiden elinvoimaisuutta ja asutuksen määrää halutaan lisätä. Kyläasutuksella tarkoitetaan vakituisen asutuksen tihentymiä haja-asutusalueilla, joissa useita asuinrakennuksia sijaitsee joko näköetäisyydellä tai muutoin ryhmittyneenä esimerkiksi tiehen tai rantaan tukeutuneena. Kylämäiseen maisemaan liittyvät myös Lappeenrannassa usein pellot ja niityt. Osayleiskaavan kaavaratkaisussa tullaan painottamaan uusien vakituisen rakennuspaikkojen sijoittamista siten, että ne tukevat ja täydentävät olemassa olevaa kylärakennetta, sijoittuvat hyville paikoille ja kohtelevat maanomistajia tasapuolisesti. (Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaava, Tavoiteraportti, s.28–29)

Kylämäisyyden tavoittelussa alueella voidaan ottaa lisäksi huomioon muun näitä asioita:

Ympäristö

- Identiteetti
- Maisema
- Olemassa oleva miljöö
- Avoin ja suljettu vuorottelee
- Luonto
- Vehreys

Rakennusten sijoittuminen

- Haja-asutus
- Väljyys
- Tukeutuu ympäristöön
- Rajaavat tietä, pitkin tienvarsia
- Sijoittelu
  - -Pellon ja metsän raja
  - -Pellonreuna
  - -Pellon keskellä
  - -Metsän keskellä
  - -Metsänreuna
- Lämpimät rinteet
- Lähiympäristöä korkeammalla
- Ei peltoaukeille tai hyville viljelysmaille

Rakennukset

- Perinteinen rakennustapa
- Yhtenäiset piirteet
  - -Mittasuhteet
  - -Materiaalit
  - -Kattomuodot (harjakatto)
  - -Värisävyt
  - -Mataluus (1–2 kerrosta)

Pihapiiri

- Runsaasti piha- ja talousrakennuksia
- Pienilmasto
- Aitat
- Navetat

Yhteisö

- Kylämiljöö
- Kyläyhdistys
- Elinkeinot
- Matkailu
- Virkistys
- Venevalkamat
- Uimarannat

Asuminen

Asumisen perusluonne

- Kyläkaavalla tien tuntumaan
- Kylämäisyys
- Haja-asutus
- Harkitut rykelmät
- Luontoon integroitu asuminen
- Polveilu maaston mukaan

Rakennukset

- Sijoittelu kylämäiseen tapaan
- Sisäpihat ja pihapiirit
- Erilliset piha- ja saunarakennukset
- Ekologinen rakentaminen
  - -Rakennusmateriaalit
  - -Suuntaus
  - -Rakennuspaikka
- Olemassa olevan rakennuskannan säilyttäminen ennallaan

Rakennuspaikat

- Väljyys
- Suuret tontit

Asuminen ja vapaa-aika

- Vakituisen ja vapaa-ajan asumisen yhdistäminen
- Kesämökki omalla tontilla
- Piirteitä vapaa-ajan asumisesta
- Luonto lähellä

Yhteisöllisyys

- Kuivanmaan mökkikylä
- Yhteissauna
- Viljelypalstat
- Puolijulkinen uimaranta
  - -Asukkaiden käytössä

Ympäristö

Maiseman ominaispiirteet

- Maaseutumaisuus
- Vesistö
- Rantamaisemat
- Pellot
- Mikonsaarentie ja sen ympäristö
- Vihreyden säilytys

Ympäristö ja rakennukset

- Olemassa olevan rakennuskannan turvaaminen
- Luonnon ja asutuksen vuorottelu

Historia

- Perinneraitti

Maastonpiirteet

- Avoimen ja suljetun vuorottelu
- Olemassa olevat ja uudet näkymät
- Alangot ja ylängöt

Tiet

- Ei uusia tieyhteyksiä

Liikkuminen

- Vapaa kulku alueella
- Pohjoisosa myös julkiseksi

Tilan luonne

- Julkisuus
- Yksityisyys

Julkiset toiminnot

Kyläkeskus
- Matkailu- ja harrastuskeskus
- Kahvila
- Majoitustoiminta
- Välineiden vuokraus
- Vuokrattava rantasauna
  - -Perinnesauna

Luontopolku ja ympäristö
- Luontopolku
  - -Opastaulut
- Grillauspaikka
- Tarkkailupaikka
  - -Lintutorni
  - -Näköalapaikka
- Pitkospuut
- Uimaranta

Yhteisö
- Kylätalo
- Kotieläinpuisto
- Museo

Historian esiintuonti
- Perinneraitti
- Perinnepolku
- Perinnekeskus
- Alueen historia
  - -Opastaulut
  - -Opasvihkoset
  - -Näyttelyt

Veneily
- Venevalkamat
- Melonta ja veneilyreitit
- Venevuokraus
- Sup-lautailu

Kalastus
- Kalastusvälineiden vuokraus
- Laituri

Talvitoiminta
- Hiihtoreitit ja -ladut
- Pilkkiminen

Perinneraitti

Perinneraitin idea on olla tietty tien osa tai alue Mikonsaarentiestä, jossa tavoitteena on säilyttää perinteinen, alueen historialle tyypillinen maisema ja tunnelma. Tie ja sen varsi pyritään pitämään maaseutumaisena ja maatalouden tai maanviljelyn jatkamista suositellaan alueella. Pellot tulee pitää avoimina, metsäalueet ennallaan sekä pientareet siisteinä, mutta luonnonmukaisina. Rakennuskanta tulee säilyttää ja maisemaa ei tule muokata uusin rakennuksin tai muullakaan tavoin. Avoimen ja suljetun maiseman vuorottelu tulee säilyttää ja sitä vaalia parhain tavoin. Ehdotus perinneraitin rajaukseksi on olemassa olevan luontopolun yhteydessä sijaitsevalta parkkipaikalta Väliniemeen johtavan tienhaaraan saakka.

Perinneraitti voidaan yhdistää osaksi olemassa olevaa luontopolkua, jolloin reitit voivat muodostaa yhdessä “perinnepolun”. Perinnepolkua voidaan mainostaa oivana päiväkohteena lähellä Lappeenrannan keskustaa ja sen varrelle voi sijoittua opastauluja, joiden tavoitteena on kertoa alueen historiasta ja perinteestä. Perinnepolun yhteyteen voi lisäksi liittyä perinnekeskus, esimerkiksi Mikonsaaren tilan yhteyteen. Perinnekeskuksessa voi sijaita oheistoimintoja ulkoilun tueksi, kuten kahvila, ulkoilu- ja kalastusvälineiden vuokraustoimintaa, uimaranta, vuokrattava elämyssauna tai juhlatila. Myös majoitustilaa voi sijaita perinnekeskuksen yhteydessä.

Pääte

Mikonsaarentien pohjoisosassa, julkinen kohde tai alue, joka toimii "päätteenä" saarelle ja mahdollistaa saaren pohjoisosan julkisen käytön myös vierailijoille. Mahdollisia päätteenä toimivia kohteita voivat olla muun muassa venevalkama, katselukallio, grilli- tai nuotiopaikka, luontopolku tai lintutorni. Päätteen sijoittelussa ja kohteen luonnetta pohtiessa tulee ottaa huomioon mahdollinen yksityisyyden häiriintyminen alueella.

Mökkikylä

Mikonsaaren pohjoisosassa sijaitsee mahdollinen uusien rakennuspaikkojen alue. Alueella voisi sijaita niin sanottu “mökkikylä” tai vastaava vakituisen asumisen yhtenäinen kyläalue. Kylän tavoitteena on toimia yhteisöllisenä asuinalueena, mutta samalla turvata asukkaisen oma rauha ja tonttien väljyys. Alueen rakennukset ovat ulkoasultaan yhtenäisiä ja muodostavat eheän kokonaisuuden. Yhteisöllisyyttä tehostetaan yhteistiloilla, kuten rantasaunalla, uimarannalla ja venevalkamalla, jotka ovat vain asukkaiden käytössä, ja jotka tuovat asumiseen vapaa-ajan asumisen piirteitä. Lisäksi kylän lähistölle voi sijoittua viljelyspalstoja tai istutuslaatikoita, joiden avulla alueen historiaa tuodaan esille ja jatketaan.

Kallioinen “venevalkama”.

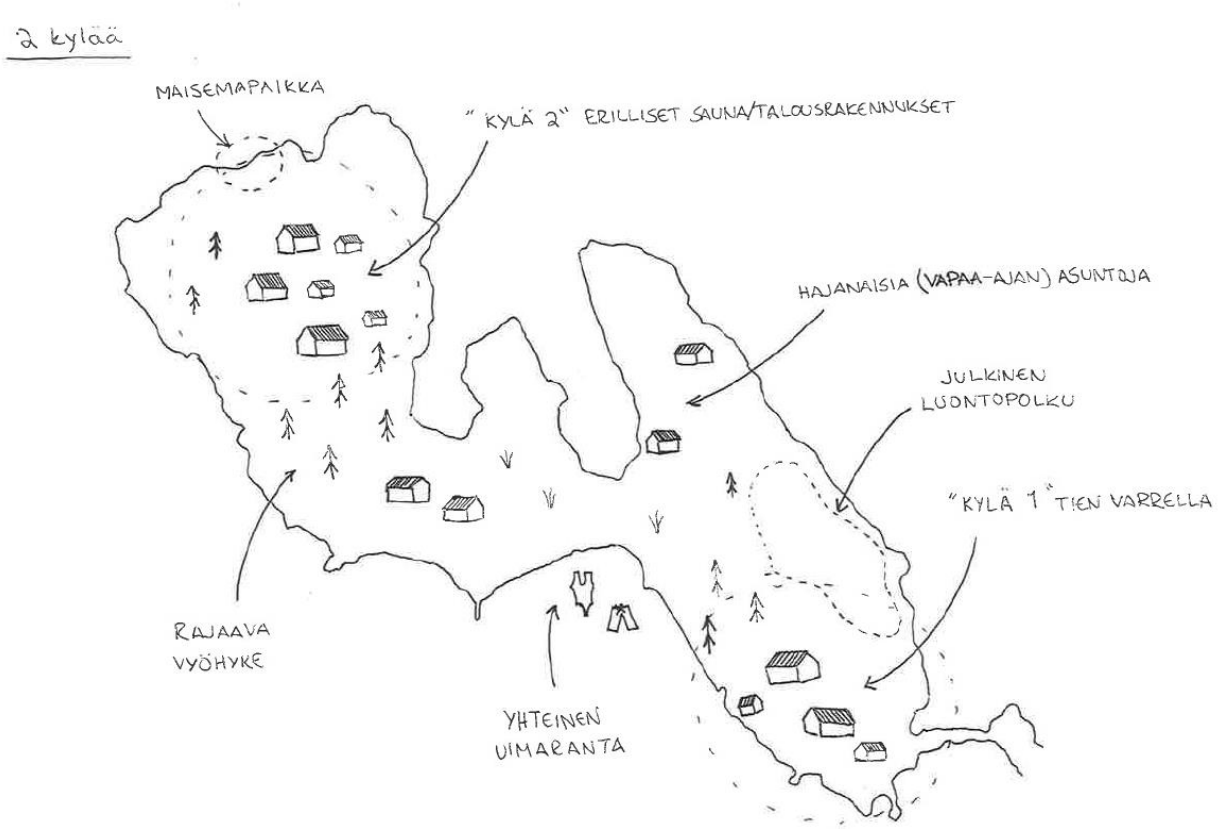
Konseptiluonnokset

1. Maaseutu ja perinteet

- Mikonsaaresta julkinen sekä maaseutumainen perinteitä kunnioittava retki- ja asuinpaikka.
- Uudet asuinrakennukset keskittyvät saaren etelä- ja pohjoisosiin selkeinä yhtenäisinä kokonaisuuksina. Pohjoisosassa asuinmuotona toimii “mökkikylä”, jossa yhdistyvät vakituisen ja vapaa-ajan asumisen piirteet. Asukkaiden yhteiskäytössä oma ranta.
- Julkiset toiminnot keskittyvät Mikonsaaren kantatilan läheisyyteen ns. kyläkeskukseen, jossa toimii kahvila ja näyttelyitä, joissa esitellään alueen historiaa. Lisäksi kyläkeskuksesta voidaan vuokrata kokoontumis- tai majoitustiloja sekä ulkoiluvälineitä liittyen esimerkiksi kalastukseen tai veneilyyn.
- Kyläkeskuksen julkisia toimintoja ja olemassa olevaa luontopolkua tukee perinneraitti, joka havainnollistaa alueen perinteistä maaseutumaista maisemaa ja tunnelmaa. Luontopolku ja perinneraitti yhdistyvät yhteiseksi “perinnepoluksi”, jonka varrella kerrotaan alueesta ja sen historiasta.

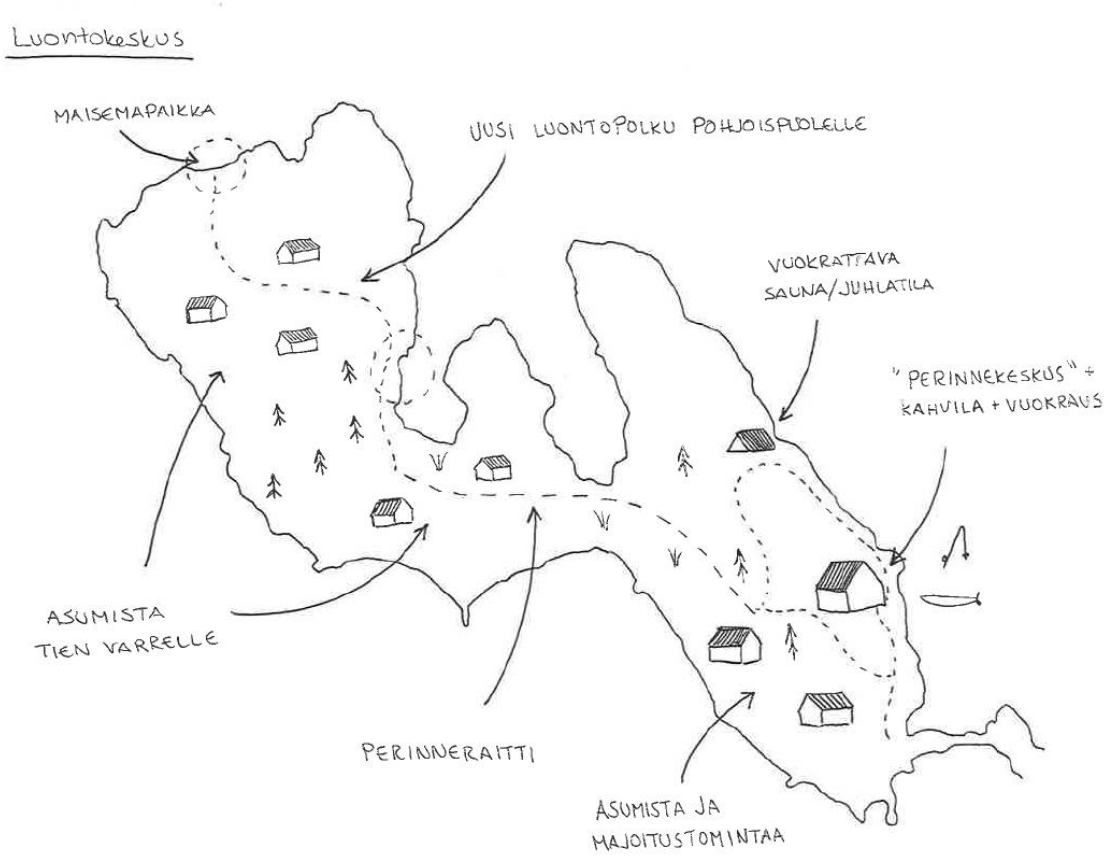
2. Energiatehokas asuminen

- Uusi energiatehokas ja ekologinen asuinalue, jossa huomiossa kylämäisyys ja yhteiset toiminnot.
- Uudet asuinrakennukset keskittyvät saaren etelä- ja pohjoisosiin selkeinä yhtenäisinä kokonaisuuksina Mikonsaarentien varrelle, ns. uusina kylinä. Lisäksi saaren keskiosiin sijoittuu uusia rakennuspaikkoja pieninä ryhminä tai yksittäin. Rakennuspaikoille muodostetaan maaseutumaisia pihapiirejä erillisten sauna- ja talousrakennuksien avulla. Rakennusmateriaaleina käytetään ekologisia ja uusiutuvia materiaaleja, joilla on hyvä lämmöneristävyys, energiatehokkuus ja pitkä käyttöikä.
- Energiatehokkuus otetaan alueella huomioon rakennuspaikkojen sijoittelulla sekä rakennusten suuntaamisella. Rakennusten tulee voida hyödyntää aurinkoenergian aktiivista ja passiivista käyttöä mahdollisimman tehokkaasti (luode-kaakko suuntainen harjasuunta). Energiatehokkuuden lisäksi myös ympäristön maisemalliset arvot tulee ottaa sijoittelussa huomioon, niin että ympäröivää maastoa muokataan mahdollisimman vähän.
- Julkiset toiminnot alueella keskittyvät olemassa olevan luontopolun varteen sekä julkiselle uimarannalle saaren keskiosassa.



3. Luonto ja ympäristö

- Alueen luonnon ja retkeilymahdollisuuksien kehittäminen ja olemassa olevan luonteen säilyttäminen.
- Uudet asuinrakennukset on sijoitettu Mikonsaarentien varteen pieninä ryhminä tai yksittäisinä rakennuspaikkoina.
- Julkiset toiminnot keskittyvät perinnekeskukseen olemassa olevan luontopolun varrelle. Keskuksessa toimii kahvila ja näyttelyitä, joissa esitellään Mikonsaaren ja Pien-Saimaan alueen luontoa. Lisäksi perinnekeskuksesta voidaan vuokrata kokoontumistiloja sekä ulkoiluvälineitä liittyen esimerkiksi kalastukseen tai veneilyyn. Perinnekeskuksen kokonaisuuteen kuuluu vuokrattava (elämys-) sauna edempänä luontopolulla. Molemmat rakennukset on rakennettu alueelle luonnonmukaisista materiaaleista perinteisin tavoin, ja ne edustavat rakennustaiteen perinnettä alueella.
- Perinnekeskuksen julkisia toimintoja ja olemassa olevaa luontopolkua tukee perinneraitti, joka havainnollistaa alueen maaseutumaista maisemaa ja tunnelmaa. Saaren pohjoispuolelle sijoittuu uusi luontopolku, jotka yhdistyvät olemassa olevan luontopolun ja perinneraitin kanssa yhteiseksi “perinnepoluksi”, jonka varrella kerrotaan alueesta ja sen historiasta.



Havainnekuvat

Nykytilanne

Havainnekuva Mikonsaari
Nykytilanne 3.8.2023

Havainnekuvassa esitettynä Mikonsaaren nykytilanne 2023 kesällä.

Vakituisia rakennuspaikkoja nyt: 5 kpl.

Vapaa-ajan rakennuspaikkoja nyt: noin 24 kpl.

Kaikki mahdolliset rakennuspaikat

Havainnekuvassa esitettynä kaikki mahdolliset Mikonsaaren uudet vakituiset asuinpaikat olemassa olevien teiden varrella saaren keskiosissa.

Uusia vakituisia rakennuspaikkoja: 32 kpl.

Rakennuspaikkojen sijoittelu: Uudet vakituiset rakennuspaikat on sijoiteltu jo olemassa olevien teiden varrelle mahdollisille rakennuspaikoille, niin että ne noudattavat kylämäisen asutuksen periaatteita. Tontit ovat kooltaan noin 5000m^2.

Rakennusten sijoittelu tontille: Rakennusten sijoittelussa tontille on pyritty ottamaan huomioon energiatehokkuus, lämpimiin ilmansuuntiin suuntautuvat rauhalliset ja yksityiset pihat sekä kylämäisten pihapiirien muodostuminen tonteille. Alueelle on luotu yhtenäisyyttä muodostamalla rakennusryhmiä, joiden rakennukset on suunnattu Mikonsaarentietä mukaillen.

Kaikki mahdolliset rakennuspaikat ja tiepisto

Havainnekuvassa esitettynä kaikki mahdolliset Mikonsaaren uudet vakituiset asuinpaikat olemassa olevien teiden sekä uuden tien (pisto) varrella saaren keskiosissa.

Uusia vakituisia rakennuspaikkoja: 37 kpl.

Rakennuspaikkojen sijoittelu: Uudet vakituiset rakennuspaikat on sijoiteltu jo olemassa olevien teiden varrelle mahdollisille rakennuspaikoille, niin että ne noudattavat kylämäisen asutuksen periaatteita. Lisäksi saaren pohjoisosaan sijoittuvan uuden piston varrelle on pyritty sijoittamaan tiiviisti noin 5000m^2 kokoisia tontteja kaupungin omistamalle maalle. Tontit sijoittuvat saaren keskiosiin ja niiden ympärille jää suojaavia metsäalueita, jotka estävät asutuksen näkymisen vesistöön, säilyttäen siten saaren perusluonteen. Huomioon tulee ottaa tiepiston alueella voimakkaat maastonmuodot, joiden vuoksi tien suuntaus on haastavaa ilman maaston muokkausta.

Rakennusten sijoittelu tontille: Rakennusten sijoittelussa tontille on pyritty ottamaan huomioon energiatehokkuus, lämpimiin ilmansuuntiin suuntautuvat rauhalliset ja yksityiset pihat sekä kylämäisten pihapiirien muodostuminen tonteille. Alueelle on luotu yhtenäisyyttä muodostamalla rakennusryhmiä, joiden rakennukset on suunnattu Mikonsaarentietä mukaillen.

Konseptit – Uusien rakennuspaikkojen lukumäärän ja sijoittumisen tarkastelu

Konsepti 1

Konsepti 1: Uudet vakituiset rakennuspaikat sijoittuvat pieninä ryhminä Mikonsaarentien varteen. Tavoitteena sijoittelussa maaseutumaisuuden säilyttäminen ja suurien yhtenäisten alueiden muodostumisen välttäminen. Rakennusten sijoittelussa tontille on pyritty ottamaan huomioon energiatehokkuus, lämpimiin ilmansuuntiin suuntautuvat pihat sekä pihapiirien muodostuminen tonteille. Alueelle on luotu yhtenäisyyttä muodostamalla rakennusryhmiä, joiden rakennukset on suunnattu Mikonsaarentietä mukaillen.

Uusia vakituisia rakennuspaikkoja: 25 kpl.

Konsepti 2

Konsepti 2: Uudet vakituiset rakennuspaikat sijoittuvat pieninä ryhminä Mikonsaarentien varteen. Lisäksi saaren pohjoisosaan sijoittuu suurempi yhtenäinen rakennusryhmä uuden tien varrelle. Tavoitteena sijoittelussa yhtenäisten alueiden muodostaminen sekä Mikonsaarentien raittimaisuuden kehittäminen. Rakennusten sijoittelussa tontille on pyritty ottamaan huomioon energiatehokkuus, lämpimiin ilmansuuntiin suuntautuvat pihat sekä pihapiirien muodostuminen tonteille. Alueelle on luotu yhtenäisyyttä muodostamalla rakennusryhmiä, joiden rakennukset on suunnattu Mikonsaarentietä mukaillen.

Uusia vakituisia rakennuspaikkoja: 29 kpl.

Konsepti 3

Konsepti 3: Uudet vakituiset rakennuspaikat sijoittuvat pieninä ryhminä Mikonsaarentien varteen. Lisäksi saaren pohjoisosaan sijoittuu suurempi yhtenäinen rakennusryhmä olemassa olevan tien varrelle. Tavoitteena sijoittelussa Mikonsaarentien raittimaisuuden kehittäminen sekä maaseutumaisuuden säilyttäminen. Rakennusten sijoittelussa tontille on pyritty ottamaan huomioon energiatehokkuus, lämpimiin ilmansuuntiin suuntautuvat pihat sekä pihapiirien muodostuminen tonteille. Alueelle on luotu yhtenäisyyttä muodostamalla rakennusryhmiä, joiden rakennukset on suunnattu Mikonsaarentietä mukaillen.

Uusia vakituisia rakennuspaikkoja: 25 kpl.

Konsepti 4

Konsepti 4: Uudet vakituiset rakennuspaikat sijoittuvat pieninä ryhminä Mikonsaarentien varteen. Tavoitteena alueen nykyisen luonteen sekä maaseutumaisuuden säilyttäminen ennallaan sijoittamalla saareen uusia rakennuspaikkoja mahdollisimman niukasti. Rakennusten sijoittelussa tontille on pyritty ottamaan huomioon energiatehokkuus, lämpimiin ilmansuuntiin suuntautuvat pihat sekä pihapiirien muodostuminen tonteille. Alueelle on luotu yhtenäisyyttä muodostamalla rakennusryhmiä, joiden rakennukset on suunnattu Mikonsaarentietä mukaillen.

Uusia vakituisia rakennuspaikkoja: 16 kpl.

Olemassa olevien rakennuspaikkojen käyttötarkoituksen tarkastelu

Havainnekuvassa esitettynä kaikki mahdolliset Mikonsaaren uudet vakituiset asuinpaikat olemassa olevien teiden varrella saaren keskiosissa. Lisäksi esitettynä käyttötarkoituksen muutoksia ranta-alueilla, joissa vapaa-ajan rakennuspaikkoja on muutettu vakituisiksi rakennuspaikoiksi.

Vakituisia rakennuspaikkoja yhteensä: 46 kpl.

Rakennuspaikkojen käyttötarkoituksen muutos: Osa olemassa olevista rakennuspaikoista on muutettu vapaa-ajan rakennuspaikoista vakituisiksi rakennuspaikoiksi. Edellytyksenä havainnekuvassa käyttötarkoituksen muutokselle on tontin riittävä pinta-ala (noin 5000 m^2) sekä vakituiseen asumiseen soveltuva rakennuspaikan sijainti. Myöhemmin käyttötarkoitusta tarkastellessa on otettava huomioon lisäksi muun muassa rantamitoituslaskelmat, maaperän rakennettavuus, vesi- ja jäteasiat, laaditut selvitykset ja (ranta)maiseman vaaliminen. Osaa vapaa-ajan rakennuspaikoista on mahdollista laajentaa, jolloin ne ovat soveltuvia vakituiseen asumiseen, jos lisäksi muut edellytykset täyttyvät. Olemassa olevat vakituiset rakennuspaikat on säilytetty.

Ehdotus huvilarakennusten käyttöön: Mikonsaaressa sijaitsee useita arvokkaita huvilarakennuksia. Rakennukset tulee säilyttää käyttötarkoitukseltaan ennallaan vapaa-ajan käytössä. Huvilarakennusten yhteyteen on kuitenkin mahdollista rakentaa uutta vakituista asutusta, jos rakennuspaikkaa laajennetaan tai huvilarakennuksen rakennuspaikan yhteyteen muodostetaan uusi rakennuspaikka. Uuden vakituisen rakennuspaikan tulee sijoittua huvilarakennuksen taka-alalle ja uusien rakennusten sopeutua huvilarakennusten arkkitehtuuriin ja tunnelmaan.

Suunnitteluperiaatteet

Tavoiteraportista:

Rakennuspaikkojen mitoitus ranta-alueilla

Ranta-alueelle osoitetaan rakennuspaikat yhtenäisten mitoitusperiaatteiden mukaisesti. Ranta-alueen rakennuspaikkojen lukumäärään vaikuttaa rantaviivan muunnettu pituus ja emätilasta lohkottujen paikkojen määrä. Rakennuspaikkojen lukumäärä esitetään rantaviivan kilometriä kohden. (Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaava, Tavoiteraportti, s.32)

Muunnettu rantaviiva (mitoitusrantaviiva)

Mitoitukselle on luotu erilaisia käytäntöjä, jotka perustuvat emätiloihin ja rantaviivaan sekä rannan rakennettavuuteen. Yksi käytetyimpiä rantaviivan laskentamalleja on Etelä-Savon malli, jossa rantaviivan pituutta mitataan vähentämällä karttarantaviivasta tiettyjä tekijöitä. Muuntokertoimet ovat riippuvaisia rantaviivan muodosta, vastarannan sekä esim. saarten läheisyydestä, niemien ja lahtien koosta sekä rannan rakennettavuudesta, kuten maaperästä ja maaston muodosta (esim. jyrkänteet). Muunnettu rantaviiva saadaan kertomalla rantaviivan osioiden pituudet niiden saamilla muuntokertoimilla ja laskemalla nämä osuudet yhteen. Näin muodostuu muunnettu rantaviiva (mitoitusrantaviiva), jonka mukaan rakennuspaikkojen määrä lasketaan. (Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaava, Tavoiteraportti, s.32)

Muita alueen käyttöä ohjaavia asioita

Luonnon monimuotoisuusohjelma 2023–2033

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon Lappeenrannan luonnon monimuotoisuusohjelma, jossa listataan Lappeenrannan luonnon tilan tavoitteet vuoteen 2033 mennessä. *Lappeenrannan kaupungin luonnon monimuotoisuusohjelman tarkoituksena on vahvistaa Lappeenrannan luonnon hyvinvointia ja parantaa kaupungin toimintatapoja ekologisesti kestävämmiksi. ...Lappeenrannan kaupunki on strategiassaan ”Kestäviä menestystarinoita 2037” sitoutunut ekologiseen kestävyyteen ja luonnon monimuotoisuuden vahvistamiseen sekä Saimaasta ja muista vesistöistä huolehtimiseen.* (Lappeenrannan luonnon monimuotoisuusohjelma 2023–2033, s.5) Erityisesti tavoitteet 4. Luontotyyppien tila on hyvä ja ekologiset verkostot ovat vahvoja ja 5. Vesi- ja rantaluonnon tila on hyvä ja luonto on monimuotoista.

Tavoite 4. Luontotyyppien tila on hyvä ja ekologiset verkostot ovat vahvoja

> *...Lappeenrannassa tehdään jo nykyisin monia metsien luontokatoa ehkäiseviä toimia, kuten pyritään vähentämään pienpuuston poistoa, toteutetaan hakkuut pääosin pesimäajan ulkopuolella ja jätetään rannoille **suojavyöhykkeitä** mahdollisuuksien mukaan. ...Metsien rakennepiirteinen **monipuolisuus ja sekapuustoisuus** suojaavat metsiä myös ilmastomuutoksen myötä lisääntyviltä metsätuhoilta.*
> *...Kulttuurivaikutteinen luonto on syntynyt ja säilynyt ihmistoiminnan ansiosta. Tällaisia ovat esimerkiksi perinteisen maatalouden luomat hyvin lajirikkaat elinympäristöt eli **perinnebiotoopit**, joiden määrä on romahtanut Suomessa*

Lehtomaa ym. 2018). (Lappeenrannan luonnon monimuotoisuusohjelma 2023–2033, s.23)

Tavoite 5. Vesi- ja rantaluonnon tila on hyvä ja luonto on monimuotoista

> *...Rantaluonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi on tärkeää jättää* ***rantavyöhykkeitä luonnontilaisiksi****. Luonnontilaisilla rantavyöhykkeillä on vesiensuojelullista vaikutusta ja ne turvaavat luonnon monimuotoisuutta.* (Lappeenrannan luonnon monimuotoisuusohjelma 2023–2033, s.28)

Yksityistie

Mikonsaarentie on osittain päällystämätön yksityistie. Vakituisen asutuksen määrän kasvaessa alueella on otettava huomioon tien kunnossapito ja sen kyky palvella kasvanutta liikennemäärää.

Vesi- ja jätehuolto

Alueella on tutkittava vesi- ja jätehuollon erilaisia menetelmiä. Huomioon on otettava muun muassa erilaiset rakennusten käyttötarkoitukset ja mahdollinen muutos vakituiseksi sekä kallioinen maaperä.

Enegiatehokkuus

Ehdotus: Uudet vakituiset asuinrakennukset tulee rakentaa enegiatehokkuus huomioiden. Rakennukset tulee muun muassa suunnata aurinkoenergiaa hyödyntäen (luode-kaakko suuntainen harja). Lisäksi tulee huomioida suojaisat ja lämpimiin ilmansuuntiin suuntautuvat pihat, lämpimät rinteet ja rakennuspaikan suojaus tuulilta. Maastoa tulee muokata mahdollisimman vähän. Rakennusmateriaaleina tulee käyttää energiatehokkaita ja uusiutuvia materiaaleja, joilla on hyvä lämmöneristävyys ja pitkä käyttöikä.

Arkkitehtuuri

Ehdotus: Uuden asuinrakentamisen tulee sopeutua alueen olemassa olevaan luonteeseen ja tunnelmaan. Uuden rakentamisen on oltava luonteeltaan maaseutumaista, väljää ja maisemaan sopeutuvaa. Rakentamisen tulee polveilla luonnossa ilman, että sitä muokataan merkittävästi. Rakennusten tulee sijoittua teiden varsille ja muodostaa pihapiirejä. Rakennukset voivat esimerkiksi jäljitellä väreiltään, materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja rakennustavoiltaan perinteisiä rakennustapoja ja alueen rakennusperintöä, erottuen silti selkeästi nykyaikaisiksi. Rakennusten tulee olla matalia, enintään 2 kerroksisia. Kattomuoto voidaan määrätä alueittain yhtenäiseksi ja harjan suunta määrätä energiatehokkuuden periaatteiden mukaan.

Mannisen tila Mikonsaaren pohjoisosassa.

Visio elämästä Mikonsaaressa

Mikonsaarentiellä on vilinää. Syksyn ensimmäiset lehdet tippuvat maahan samalla, kun Mikonsaaren tilalla järjestetään vuosittaiset kylämarkkinat. Myynnissä on marjoja, sieniä, leivonnaisia ja käsitöitä. Kahvilan pöydät ovat täyttyneet kanta-asiakkaista sekä kauempaa kaupungista tulleista vieraista. Saaressa asuvat lapset juoksevat paikalle katsomaan paikalle tuotuja lampaita. Samaan aikaan pieni bändi astelee soittimineen lavalle ja aloittaa odotetun konsertin. Tilan kauniisti kunnostetut rakennukset on koristeltu viirein, jotka liehuvat lempeässä syystuulessa.

Konsertin vaimeat äänet kuuluvat luontopolulle. Polun varrella kävellessään voi jo huomata pieniä eläimiä valmistautumassa talveen. Maisemakalliolla seisoessa näkee hyvin Pien-Saimaan tyyneen vesistöön, jonka päällä lokit liitelevät kilpaa. Laavun ääreen on pysähtynyt useampi ulkoilmasta nauttimaan tullut perhe. Kalastajat lipuvat veneillään saaren ohi, joka on jälleen herännyt eloon.

Mikonsaarentie.

Lähteet

Lappeenrannan kaupunki. Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaava. Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaava - Lappeenranta 18.8.2023.

Lappeenrannan kaupunki. Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden osayleiskaava. Tavoiteraportti. Mikonsaaren, Vehkasalon ja Riihilahden OYK tavoiteraportti (lappeenranta.fi) 18.8.2023.

Lappeenrannan seudun ympäristötoimi. Luonnon monimuotoisuusohjelma 2023–2033. (Luonnos 2.5.2023)

Valokuvat ja piirrokset Iida Vengasaho. 2023.