

MIKKELIN KAUPUNKI  
Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue  
Kaupunkisuunnittelupalvelut  
PL 33  
50101 Mikkeli  
puh. (015) 1941, email: [etunimi.sukunimi@mikkeli.fi](mailto:etunimi.sukunimi@mikkeli.fi)

8.1.2020

MliDno-2020-103 (10 02 03)  
Asemakaavan muutos 9. kaupunginosan (Lähemäki) kortteli 16 / Pajakatu

Maankäyttö- ja rakennuslain 6 §:n mukaan kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lain 62 §:n nojalla alueen maanomistajilla ja muilla 6 §:ssä tarkoitetuilla tahoilla (osallinen) on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Mikkelin kaupunkisuunnittelu ilmoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti asemakaavan muuttamisesta otsikossa mainitulla alueella.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle lisärakentaminen. Samalla tarkistetaan tonttialueiden kiinteistörajat vastaamaan tulevaa alueiden käyttöä. Tarkastellaan suunnittelualueen rakennusoikeuden määrää ja rakennusten kerrokorkeuksia. Varataan alueet pysäköinnille ja perustetaan tarvittavat johtorasitteet sekä tarkastetaan suojelumerkinnot.

Tutkitaan vesihuoltolinjan mahdollista siirtoa korttelialueelta katualueelle.

Asumismuotona suunnittelualueelle tutkitaan omakoti- ja rivitaloasumisen lisäksi kerrostaloasumista.

Asemakaavan muutosehdotus on tarkoitus saada lautakunnan käsiteltäväksi keväällä 2020 ja hyväksyttäväksi syksyllä 2020.

Liitteeksi on oheistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Pyydämme mahdollisia mielipiteitä kaavoituksesta 10.2.2020 klo 15 mennessä.

*Tietoa asemakaavoituksesta:*

*Kaavoittaja Päivi Rahikainen p. 040 1295039*

*Kaavoituspäällikkö Ilkka Tarkkanen: p. 050 3117130*

*Suunnitteluavustaja Lea Torn: p. 044 7942514 kartta-aineisto, kaavaselostukset*

*Suunnitteluavustaja Juha Kokkonen: p. 040 1294249 kartta-aineisto, kaavaselostukset*

*Toimistosihteerit Kirsi Avelin: p. 040 1294792 hallinnollinen valmistelu, käsittelyvaiheet, niitä koskeva aineisto*

Päivi Rahikainen  
Kaavoittaja

Ilkka Tarkkanen  
Kaavoituspäällikkö



0986

MIKKELIN KAUPUNKI

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue / Kaupunkisuunnittelu

PL 33, 50101 Mikkeli

e-mail: [etunimi.sukunimi@mikkeli.fi](mailto:etunimi.sukunimi@mikkeli.fi)



MIKKELIN KAUPUNKI

PAJAKATU 9

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 8.1.2020

*Asemakaavan muutos koskee 9. kaupunginosan (Lähemäki) korttelia 16 ja siihen liittyviä katu- ja puistoalueita.*



TEHTÄVÄ	Asemakaavan muuttaminen
SUUNNITTELUKOHDE	<p>Suunnittelualue sijaitsee 9. kaupunginosan (Lähemäki) korttelissa 16 rajoittuen Pajakadun, Alasinpolun (pp), Peitsarinkujan ja Juvantien väliselle alueelle. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 2,3 ha.</p> <p>Kansilehdellä esitettyyn rajaukseen saattaa tulla muutoksia kaavoitusprosessin aikana.</p>
KIINTEISTÖTIEDOT/ OSOITE	<p>Asemakaavan muutos koskee 9. kaupunginosan, Lähemäki, korttelin 16 kiinteistöjä:</p> <p>491-9-16-1, Pajakatu 9  491-9-16-2, Pajakatu 7  491-9-16-3, Pajakatu 5  491-9-16-4, Pajakatu 3  491-9-16-5, Juvantie 26  491-9-16-6, Juvantie 28  491-9-16-13, Peitsarinkuja 4  491-9-16-14, Pysäköintialue  491-9-16-15, Juvantie 32 – 40, Peitsarinkuja 2  491-9-16-16, Juvantie 30  491-9-9903-0, Kaupunginosan puisto</p>
HAKIJA	Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin toimesta.
SUUNNITTELUN TAVOITE	<p>Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa alueelle lisärakentaminen. Samalla tarkastellaan tonttialueiden kiinteistörajat vastaamaan tulevaa alueiden käyttöä.</p> <p>Tarkastellaan suunnittelualueen rakennusoikeuden määrää ja rakennusten kerroskorkeuksia. Varataan alueet pysäköinnille ja perustetaan tarvittavat johtorasitteet sekä tarkastetaan suojelumerkinnot.</p> <p>Tutkitaan vesihuoltolinjan mahdollista siirtoa korttelialueelta katualueelle. Asumismuotona suunnittelualueelle tutkitaan omakoti- ja rivitaloasumisen lisäksi kerrostaloasumista.</p> <p>Tarkastellaan suunnittelualueella voimassa olevien kaavojen ajanmukaisuutta.</p> <p>Asemakaavan muutos edellyttää maankäyttösopimuksen (MRL 91 b §) tekemistä, mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen lisärakennusoikeus ylittää 500 k-m<sup>2</sup>.</p>
LÄHTÖTIEDOT/ NYKYTILANNE	<p>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet</p> <p>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat yleispiirteisesti maankäytön suunnittelua. Valtion ja kuntien viranomaisten on otettava tavoitteet huomioon toiminnassaan ja edistettävä niiden toteuttamista. Viranomaisten tulee myös arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suhteen. Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös korvaa valtioneuvoston vuosina 2000 ja 2008 tekemät</p>

päätökset. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Keskeiset teemat uusissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat: 1) toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, 2) tehokas liikennejärjestelmä, 3) terveellinen ja turvallinen elinympäristö, 4) elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä 5) luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Alueella sijaitsee kaupungin ensimmäinen puurivitalo, joka on valmistunut vuonna 1945. Rakennusta on peruskorjattu 1980 - 90 -lukujen vaihteessa.

Rakennusinventoinnin mukaan tontin alue on kulttuurihistoriallisesti merkittävä, jolla on rakennushistoriallisia ja maisemallisia arvoja.

Tontille on haettu poikkeamislupaa osittaisen käyttötarkoituksen muuttamisesta ja kerroskorkeuden nostamisesta siten, että ullakkovarastot muutetaan asuin käyttöön.

Suunnittelualue on pääosin yksityisten tahojen omistuksessa. Asumismuotona on omakotitaloasuminen. Pajakadun ja Juvantien kulmauksessa on liiketilatontti. Rakentamattomia alueita ovat Juvantien varrella sijaitseva kaupungin omistama omakotitalotontti ja Mikalo Oy:n omistamat rivitalotontit.

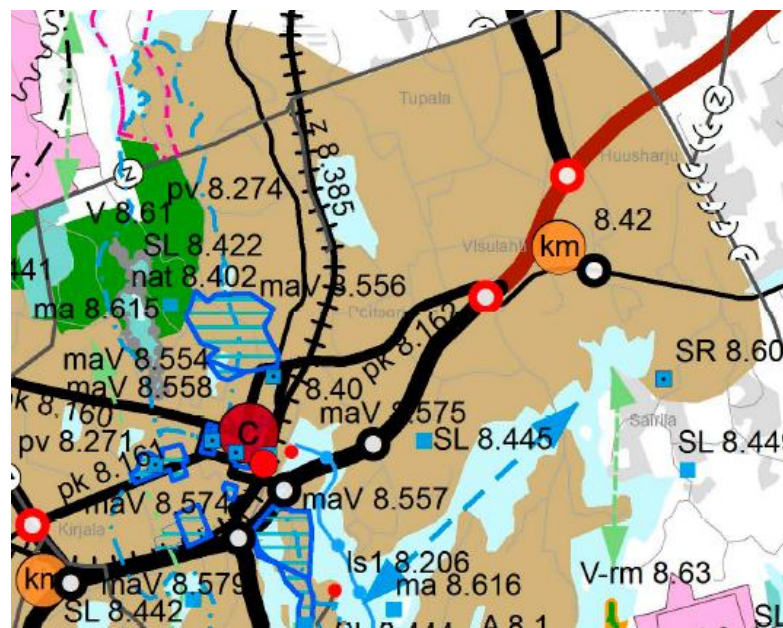
Alueen asemakaavaa muuttamalla mahdollistetaan toimintojen toteutuminen.

#### Maakuntakaavat

Etelä-Savon maakuntakaavassa (vahvistettu 4.10.2010) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaavassa (tuulivoiman aluevaraukset, vahvistettu 3.2.2016) asemakaavoitettavalle alueelle ei ole aluevarauksia tai merkintöjä.

Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty 12.12.2016) asemakaavoitettavalle alueelle ei ole aluevarauksia tai merkintöjä.

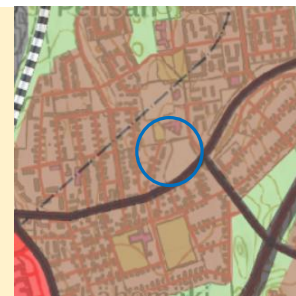


Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Alueella voimassa olevista maakuntakaavoista ja vaihemaakuntakaavoista saat tietoa kaavan laatijalta sekä osoitteesta: [http://www.esavo.fi/etela-savon\\_maakuntakaava](http://www.esavo.fi/etela-savon_maakuntakaava)

### Yleiskaavat

Alueella on voimassa kantakaupungin osayleiskaava 2040, hyväksytty 17.6.2019. Alueelle on osoitettu seuraavat määräykset:



1. Yhdyskuntarakenteen ohjaus



Kehittyvä taajama



2. Liikenne ja verkostot



Väylä jonka suunnittelussa joukkoliikenne tulee huomioida

Pyöräilyn pääreitti  
Pyöräilyn aluereitti

Seututie / Pääkatu



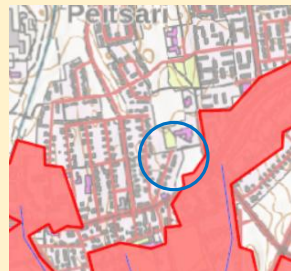
3. Viherrakenne



Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue: Liito-oravan elinalue (74)



Viheryhteys



4. Vesitalous



Alue, jolla hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota



5. Kulttuuriympäristö

*Ei merkintöjä*



6. Maisema

*Ei merkintöjä.*

Kantakaupungin osayleiskaavassa alue on merkitty kehittyväksi taajama-alueeksi, jolla maankäytön muutosten ja tehostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen. Alue kuuluu osin luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeään alueeseen, liito-oravan elinalueeseen, kohdeluettelon merkintä 74. Alueen rakentaminen ja muokkaaminen tulee tapahtua luonnonarvoja heikentämättä. Aluetta viistää ohjeellinen viheryhteys, jonka sijainti tulee selvittää ja osoittaa tarkemman suunnittelun yhteydessä kiinnittämällä huomiota viheryhteyden katkeamattomuuteen ja riittävyteen ekologisena käytävänä. Alue ei sijaitse pohjavesialueella tai sen muodostumisalueella.

Juvantien varrella kulkee pyöräilyn pääreitti ja suunnittelualueen pohjoispuolella pyöräilyn aluereitti. Joukkoliikenne tulee ottaa huomioon alueen

suunnittelussa. Suunnittelualue sijaitsee osin alueella, jolla hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.

#### Asemakaavat

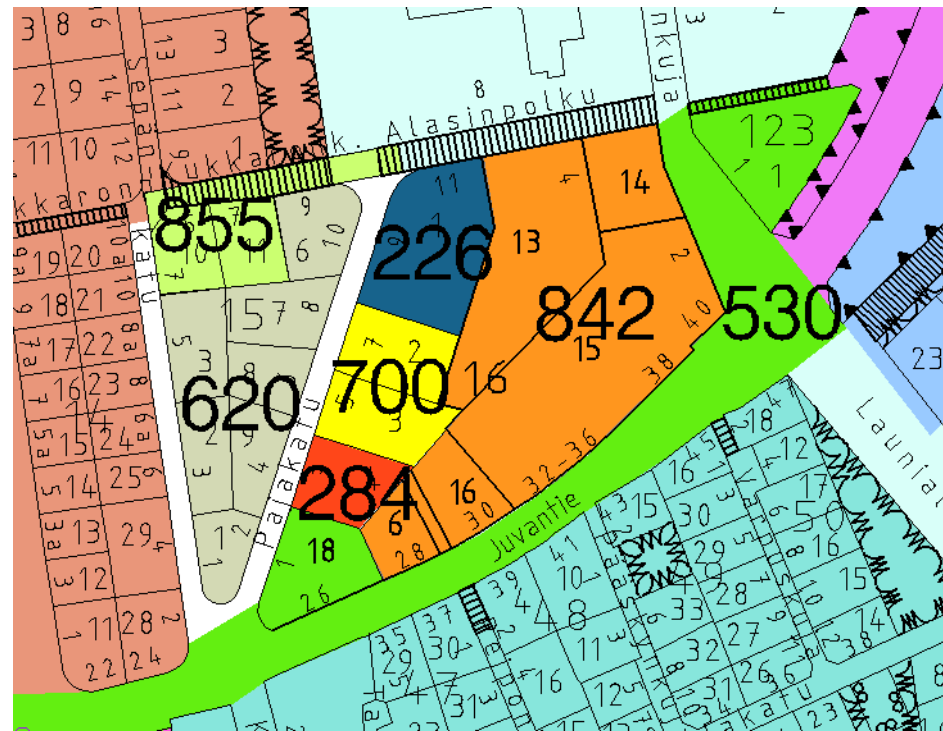
Alueella on voimassa viisi asemakaavaa, joiden käyttötarkoitukset painottuvat asuin- ja liikerakentamiseen (A, AO, KL).

Tontilla 9-16-1 on voimassa 29.12.1958 vahvistettu asemakaava (226), jossa suunnittelualueelle on merkitty I - kerroksisen asunto- ja liikerakennuksen rakennusala.

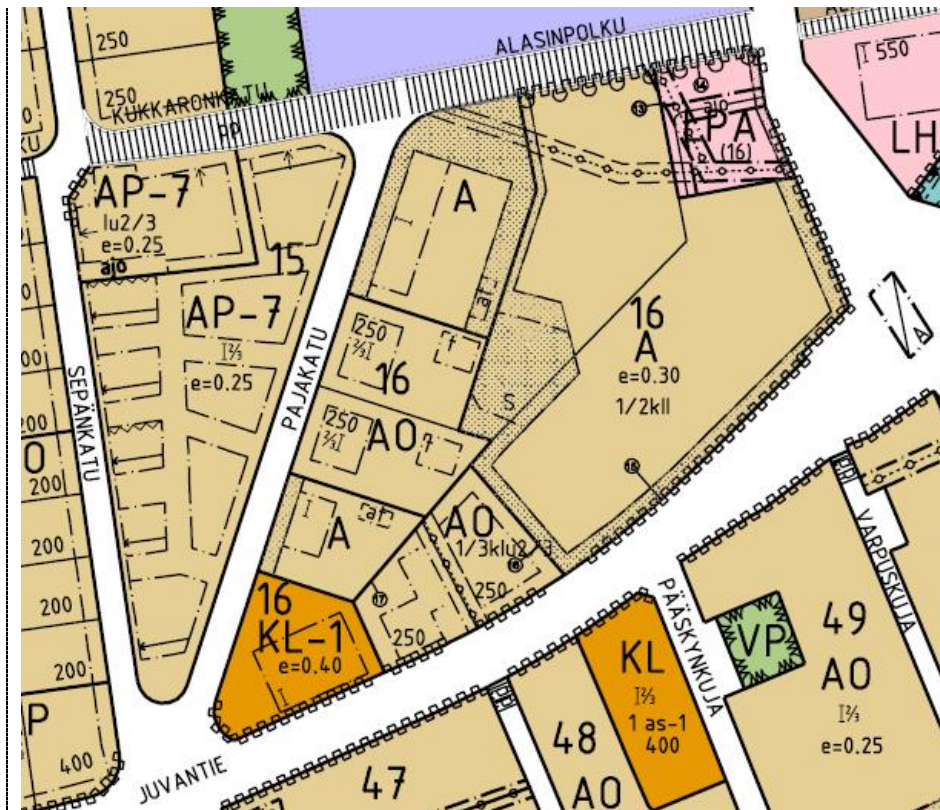
Tonteilla 2 ja 3 on voimassa 29.5.1994 hyväksytty asemakaavan muutos (700).

Tontilla 4 on 17.11.1961 hyväksytty asemakaavan muutos (284) ja tontilla 5 on 29.5.1981 hyväksytty asemakaavan muutos (530).

Muilta osin suunnittelualueella on voimassa 14.5.2007 vahvistunut asemakaavan muutos (842). Otteet kaavaindeksistä ja ajantasa- asemakaavakartasta on alla olevissa kuvissa.



Ote kaavaindeksistä.



Ote ajantasa-asemakaavakartasta.

Lisätietoa voimassa olevien kaavojen sisällöstä saa kaavan laatijalta.

Muut aluetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat:

- Tontille 16-1 on haettu poikkeamislupaa osittaisen käyttötarkoituksen muuttamisesta ja kerroskorkeuden nostamisesta siten, että ullakkovarastot muutetaan asuin käyttöön.
- Alueelle teetetään vesihuoltosuunnitelma, vesihuoltolinjan mahdollista siirtoa varten korttelialueelta katualueelle.
- Juvantietä koskeva yleisuunnitelma välillä Rautatiesilta – Launialankatu.
- Asemakaavan muutos edellyttää maankäyttösopimuksen (MRL 91 b §) tekemistä, mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen lisärakennusoikeus ylittää 500 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualue sijaitsee alueella, jonka rakentaminen ja muokkaaminen tulee tapahtua luonnonarvoja heikentämättä.

#### LAADITTAVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyötä varten teetetään luontoselvitys alueelta. Suunnittelussa käytetään mahdollisimman paljon jo alueelle valmiiksi laadittuja selvityksiä mm. kantakaupungin osayleiskaavan selvityksiä.

Laadittavat selvitykset liitetään osaksi nähtäville asetettavaa kaavamateriaalia.

Kaavatyön aikana voidaan laatia myös muita, kuin tässä esitettyjä selvityksiä. Selvitystarvetta arvioidaan kaavatyön edetessä yhteistyössä viranomaisten ja yhteistyötahojen kanssa.

MAANOMISTUS	Suunnittelualue on pääosin yksityisen omistuksessa. Aluetta ympäröivät kadut ja omatitontti (Juvantie 30) sekä puistokaistale ovat kaupungin omistuksessa.
ARVIOINTITIEDOT	<p>Kaavan vaikutuksia arvioidaan ainakin seuraavien ominaisuuksien osalta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Suhde ylemmän asteisiin suunnitelmiin, kuten yleiskaavaan, maakuntakaavaan ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin</li> <li>- Vaikutukset rakennettuun ympäristöön</li> <li>- Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön</li> <li>- Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan</li> <li>- Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset</li> <li>- Liikenteelliset vaikutukset</li> <li>- Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön</li> <li>- Sosiaaliset vaikutukset</li> <li>- Oikeusvaikutukset</li> </ul> <p>Arviointi tapahtuu kaavoitusprosessin yhteydessä asiantuntijoiden ja osallisten kanssa Maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen edellyttämällä tavalla. Erillistä vaikutusten arviointisuunnitelmaa ei tarvita.</p>
OSALLISET	<p>Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.</p> <p>Keskeisinä osallisina voidaan pitää kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueiden maanomistajia sekä kaava-alueen ja sen vaikutusalueen asukkaita sekä loma-asukkaita. Osallisia ovat myös kaupunginosayhdistykset ja kylätoimikunnat sekä alueella toimivat muut yhdistykset ja järjestöt sekä ne kunnan jäsenet jotka katsovat olevansa osallisia.</p> <p>Lisäksi osallisia ovat eri viranomaistahot:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etelä- Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus</li> <li>- Etelä-Savon maakuntaliitto</li> <li>- Museovirasto</li> <li>- Etelä-Savon Energia Oy ESE</li> <li>- Kaupungin viranomaiset (rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut, maaomaisuuspalvelut, Infra-aluepalvelut, kaupunkiympäristö-lautakunta, kaupunginhallitus)</li> <li>- Mikkelin Vesilaitos</li> <li>- Teleoperaattorit</li> <li>- Lähemäki-Peitsari- seura</li> </ul> <p>Listaa osallisista täydennetään tarvittaessa.</p> <p>Lisäksi kaavahankkeen osallisia ovat kaikki, jotka täyttävät edellä olevan osallisuuden määritelmän.</p>



OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN	<p>Asemakaavatyön alkamisesta tiedotetaan kaupungin kotisivulla (<a href="http://www.mikkeli.fi">www.mikkeli.fi</a>) ja lähettämällä osallisille kirje.</p> <p>Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, johon voi tutustua myös kaupunginvirastotalolla (Maaherrankatu 9-11) teknisen toimen asiakaspalvelupisteessä tai kaupunkisuunnitteluosastolla sekä kaupungin kotisivulla (<a href="http://www.mikkeli.fi">www.mikkeli.fi</a>). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista antaa palautetta, kaavanlaatijan yhteystiedot on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.</p> <p>Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.</p> <p>Osalliset pääsevät vaikuttamaan kaavan laadintaan, asukastilaisuuksien sekä virallisten nähtävillä olojen kautta. Yleisötilaisuuksia järjestetään tarvittaessa kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheessa ja niistä tiedotetaan kaupungin internetsivuilla sekä paikallislehdessä.</p> <p>Kaavan nähtävillä olosta ja voimaan tulosta kuulutetaan kaupungin nettisivuilla <a href="http://www.mikkeli.fi">www.mikkeli.fi</a> sekä ulkopaikkakuntalaisille osallisille kirjeellä.</p> <p>Kaavoitustyön vaiheesta ilmoitetaan kerran vuodessa kaavoituskatsauksessa.</p>
KÄSITTELYN TAVOITEAIKATAULU	<p>Aloitusvaihe / vireilletulo: alkuvuosi/ 2020</p> <p>Luonnosvaihe / kevät 2020</p> <p>Ehdotusvaihe: kevät/ 2020</p> <p>Hyväksymisvaihe: syksy / 2020</p>
VALMISTELUSTA VASTAA	<p>Lisätietoa antaa ja palautetta vastaanottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta:</p> <p>Kaavoittaja Päivi Rahikainen p. 040 129 5039 <a href="mailto:paivi.rahikainen@mikkeli.fi">paivi.rahikainen (at)mikkeli.fi</a></p>