

MIKKELIN KAUPUNKI

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue / Kaupunkikehitys

Maankäyttö ja kaupunkirakenne

PL 33, 50101 Mikkeli

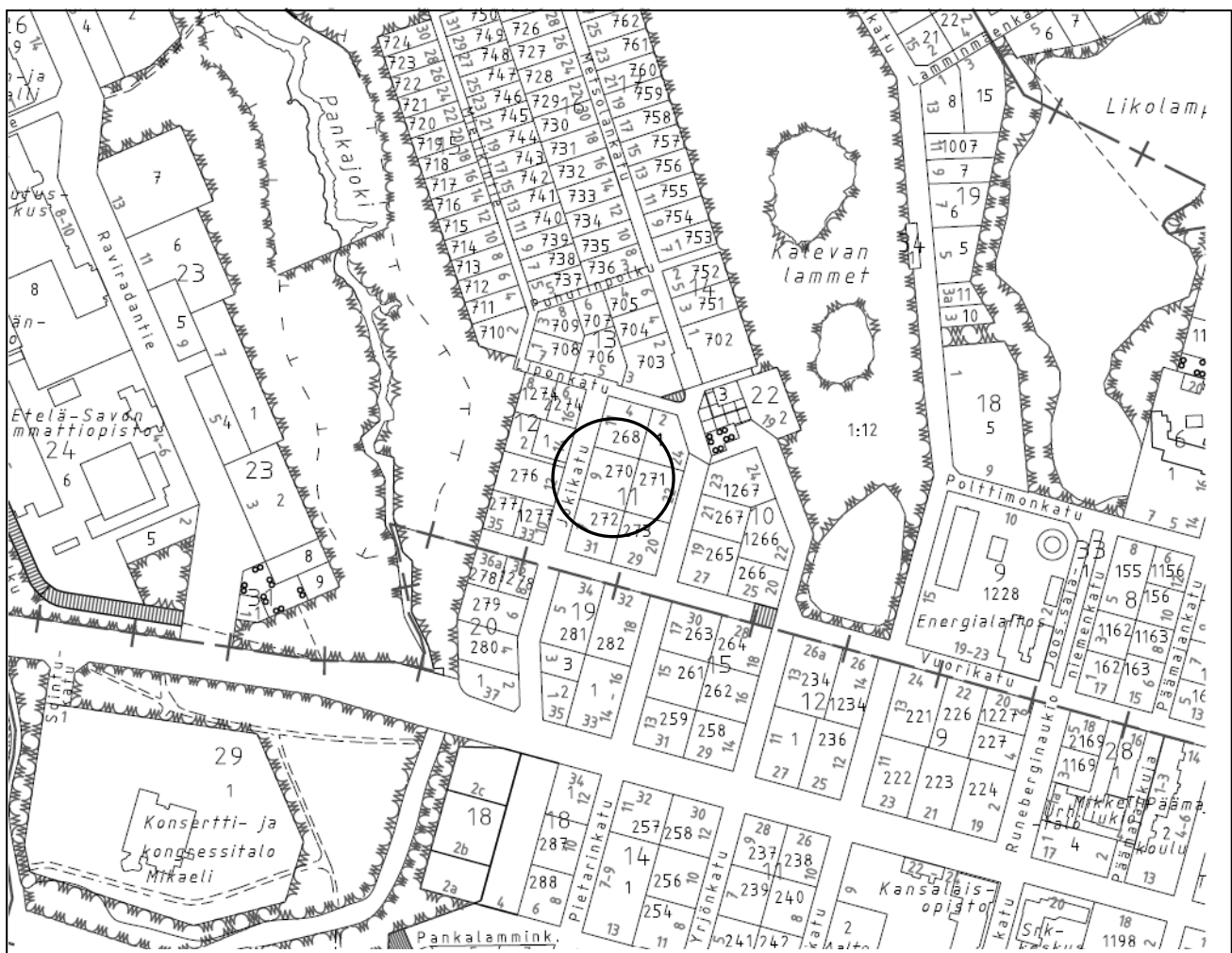
Päivi Rahikainen

puh. 040 1295039

e-mail: etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

KALEVANKANGAS JOKIKATU 9 ASEMAKAAVAN SELOSTUS

VIREILLE TULOSTA ILMOITETTU	8.12.2021
KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT	25.1.2022 §6
KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT ALUSTAVASTI	7.2.2022 §37
NÄHTÄVILLÄ	16.2. - 21.3.2022
KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT	6.6.2022 §247
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT	13.6.2022 §83
LAINVOIMAINEN	



PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	5
1.5 Luettelo muista kaavatyöhön liittyvistä aineistoista	5
TIIVISTELMÄ	6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2 Asemakaava.....	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	6
LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelun oloista.....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Ympäristön tila, luonnonympäristö	15
3.1.3 Rakennettu ympäristö	16
3.1.4 Maanomistus.....	18
3.2 Suunnittelutilanne.....	18
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	19
ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	27
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	27
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	27
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	27
4.3.1 Osalliset	28
4.3.2 Vireilletulo.....	28
4.3.3 Osallistumien ja vuorovaikutusmenettelyt sekä viranomaisyhteistyö.....	28
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	28
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	28
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	29
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	29
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	29
4.5.2 Asemakaavan ratkaisun valinta ja perusteet	30
4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	30
ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	30
5.1 Kaavan rakenne	30
5.2 Mitoitus	30
5.2.1 Palvelut	31
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet.....	31
5.4 Aluevaraukset.....	31
5.4.1 Korttelialueet	31
5.5 Kaavan vaikutukset	31
5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	31
5.5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	33
5.5.3 Muut vaikutukset	33
5.6 Ympäristön häiriötekijät.....	34
5.7 Kaavamerkinnot- ja määräykset	34
5.8 Nimistö.....	34
ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	35
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	35
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	35

6.3	Toteutuksen seuranta.....	35
-----	---------------------------	----

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee 3. kaupunginosan (Kalevankangas) korttelin 11 tonttia 270. Kohteen osoite on Jokikatu 9.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 3. kaupunginosan kortteli 11 osa, tontit 2 ja 3.

Kaavan numero: 1002
Kaavan laatija: Päivi Rahikainen
Mikkelin kaupunki, kaavoitus
Maaherrankatu 9 -11
50100 Mikkelä
etunimi.sukunimi@mikkeli.fi
040 1295039

Käsittely:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos

Vireille 8.12.2021

Nähtävillä 8.12.2021 – 7.1.2022.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkikehityslautakunta 25.1.2022

Kaupunginhallitus 7.2.2022

Nähtävillä 16.2.-21.3.2022

Hyväksyminen:

Kaupunginhallitus 6.6.2022

Kaupunginvaltuusto

Lainvoimainen

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kalevankankaan kaupunginosassa, osoitteessa Jokikatu 9. Alue sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä hallitustorilta luoteeseen.



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueesta (kuva rakennuttaja).

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan työnimenä on "Kalevankangas Jokikatu 9" asemakaavan muutos.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on tarkastella yksityisen tahon omistaman asuinkerrostalontontin täydennysrakentamista. Kaavassa ratkaistaan alueen käyttötarkoitus, kerrosluku ja rakennusoikeus sekä alueella sijaitsevan paikallisesti arvokkaan rakennuksen suojelumerkintä asemakaavatasolla. Tontilla sijaitseva jugend-vaikutteinen talo on rakennettu vuonna 1912.

Tavoitteena on löytää kaavaratkaisu, jolla maankäytön tehostaminen ja kaupunkikuvalliset tavoitteet ovat sopusuhteessa keskenään.

Alueelta tulee laadittavaksi maankäyttösopimus, mikäli pääkäyttötarkoitus muuttuu tai voimassa olevan kaavan mukainen rakennusoikeus ylitetään vähintään 500 kerrosalaneliömetrillä. Maankäyttösopimus voidaan sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Sopimus allekirjoitetaan ennen kuin asemakaavan muutos esitetään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Asemakaavan seurantalomake.

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2 Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liite 3 Asemakaavan muutosehdotuskartta
- Liite 4 Tilastolomake
- Liite 5 Lausunnot OAS
- Liite 6 Mielenpitoet, lausunnot ja vastineet
- Liite 7 Lausuma suojelurakennuksesta

1.5 Luettelo muista kaavatyöhön liittyvistä aineistoista

- Kantakaupungin osayleiskaava 2040
- Etelä-Savon kulttuuriperintötietokanta

TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutostyö on tullut vireille 8.12.2021 yksityisen tahon aloitteesta. Tontin omistajat ja rakennuttaja ovat allekirjoittaneet kiinteistökaupan aiesopimuksen alueen rakentamisesta. Rakennuttaja ja kaupunki ovat allekirjoittaneet kaavoitussopimuksen, joka koskee tontin 491-3-11-270 kaavamuutoksen laatimista.

Osallisten informoiminen ja kuuleminen aloitettiin lähettämällä osallisille tieto kaavoituksen vireille tulosta kirjeitse 8.12.2021. Osallisille on annettu mahdollisuus jättää mielipide 7.1.2022 klo 16 mennessä. Yleisötilaisuutta ei järjestetty pahentuneen koronatilanteen vuoksi.

Etelä-Savon ympäristökeskuksen ja alueellisen vastuumuseon (Savonlinnan maakuntamuseo) kanssa on pidetty työneuvotteluja syksyn 2020 ja kevään 2021 aikana kaavaratkaisuun vaikuttavien asioiden tunnistamiseksi, sekä lähtökohtien ja tavoitteiden arvioimiseksi.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutos koskee Mikkelin kaupungin 3. kaupunginosan, Kalevankangas korttelin 11 osaa, tonttia 270.

Asemakaavassa muodostuu 3. kaupunginosan, Kalevankangas korttelin 11 osan tontteja ja piha-alueita.

Suunnittelualue käsittää yhden tontin, pinta-alaltaan 1588 m². Tonttialueesta muodostuu erillispientalojen korttelialuetta (AO) ja asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).

Asuinkerrostalojen korttelialueelle saa sijoittaa 1100 k-m² suuruisen, korkeintaan viisikerroksisen asuinrakennuksen. Pysäköinti on osoitettu tontille pihapysäköintinä.

Erillispientalojen korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 150 k-m². Kerrosluku I ½. Asemakaavan muutos määrittää paikallisesti arvokkaalle rakennukselle suojelumääräyksen.

Ote ajantasa-asemakaavakartasta on liitteenä 2. Asemakaavanmuutosehdotus on liitteenä 3.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutos hyväksytään kaupunginvaltuustossa ja sen toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan saatua lainvoiman.

Asemakaavan toteuttamisesta vastaavat kiinteistöjen omistajat ja Mikkelin kaupungin rakennusvalvonta rakennuslupamenettelyn kautta. Tavoitevuosi 2022.

LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kalevankankaalla noin kilometrin päässä keskustan palveluista. Suunnittelualueen lähiympäristö on rakentunutta, kerrostalovaltaista aluetta.

Suunnittelukohde käsittää yhden tontin pinta-alaltaan n. 1588 m². Suunnittelualueella sijaitsee lääninarkkitehti Armas Rankan suunnittelema jugendtyylinen asuinrakennus, joka on säilynyt alkuperäisessä asussaan. Rakennus on valmistunut vuonna 1912.

Alueella on voimassa arkkitehti Heikki Ravilan laatima asemakaavan muutos, joka on vahvistettu 29.2.1968. Kaavan mukainen käyttötarkoitus on AK, ja sen mukaan tontille saa rakentaa kerrosalaltaan 1100 k-m²:n asuinkerrostalon kolmeen kerrokseen.

Suunnittelualueen lähiympäristö on hyvin säilynyttä puu- ja kivitalojen muodostamaa asuinalueita.

Jokikadun kerroksellinen kaupunkikuva

Jokikatu sijoittuu kahden kaupunginosan välille, Kaukolan ja Kalevankankaan. Alueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia, jotka omaavat rakennushistoriallisia, historiallisia ja maisemallisia arvoja. Jokikadun varrella on vuosikymmenien aikakerrostumia mm. 1950-1960 -luvulta, joita edustavat kerrostalot Jokikatu 2:ssä ja 5:ssä. Jokikadusta erkanevan Vuorikadun länsipäädystä sijaitsee kaksi asuinrakennusta 1920-30 -luvulta.

Keskeisistä mikkeliäisistä sodan jälkeisistä arkkitehteistä Aune Mertaon ja Eero Jokilehdon kädenjälki näkyy Jokikadun pohjoispäässä. Mertaon on suunnitellut suunnittelualueen pohjoispuolelle sijaitsevan kerrostalon (osoitteessa Jokikatu 11) vuonna 1969 ja Jokilehdon tuotantoa vuodelta 1967 on matala paritalo länsipuolella. 1970-luvun alun rakentamista edustavat puolestaan arkkitehti Heikki Korppi-Tommolan suunnittelema viiden perheen rivitalo (osoitteessa Jokikatu 12).

Professori Elias August Piponiuksen suunnittelema asemakaava tuli alueella voimaan vuonna 1917. Seuraava voimaan tullut asemakaava oli asemakaava-arkkitehti Otto-I Meurmanin suunnittelema. Meurmanin valmistuneen kaavan pääpaino oli omakotirakentamisessa, minkä kaupunginvaltuusto hyväksyi pienin muutoksin ja se vahvistettiin vuonna 1929. Ensimmäinen muutos asemakaavaan tehtiin vuonna 1930. Meurman kaavoitti aiempaa pienempiä tontteja, sillä alue oli suunniteltu työväestön asuinalueeksi.

Alueella sijaitsi ennen asuntorakentamista kaupungin pesula 1800-luvun loppupuolelta, mikä sijaitsi aivan Pankajoen rannassa. Vuonna 1915 Jokikadun ja Vuorikadun risteykseen rakennettiin marjakuivaamo Suomen Lääkekasviviljelys- ja Keräysseurakunnan toimesta. Rakennuksen piirustukset laati rakennusmestari Juho Pekka Hyvönen, joka itse omisti rakennuksen vuosina 1921-23. Rakennus muutettiin asuinrakennukseksi vuonna 1922, jolloin rakennusta oli laajennettu rakennusmestari Hyvösen toimesta. Marjakuivaamon tai pesulan rakennuksia ei ole säästynyt nykyhetkeen.

Jokikadun tuntumassa, Vuorikadulla on sijainnut yleinen sauna, joka on perustettu vuonna 1903. Saunaan kuului neljän asuinhuoneiston lisäksi rahvaan yhteinen sauna ja numeropuoli, johon kuului kaksi amme- ja höyrykaappikylpyhuonetta ja neljä saunaa vastakylpyjä varten.

1950-luvulla saunarakennuksesta purettiin länsipääty ja siitä saaduilla tiilillä rakennettiin viereinen asuinkerrostalo Jokikadulle. Vuonna 2012 saunarakennuksesta on jäljellä itäpääty.



Kuva 2. Ilmakuvaa alueelta, kyseessä on vuosi 1933.

Jokikatu 1:ssä sijaitsee Mikkelissä vaikuttaneen lääninarkkitehti Armas Rankan suunnittelema kaupunkitalo 1920-luvulta (alla olevassa kuvassa nro 2). Rakennussuojelukohde on paikallisesti arvokas.

Kantakaupungin osayleiskaavan mukaan rakennussuojelukohteiden arvokas rakennuskanta ja lähiympäristö tulee säilyttää. Suoritettavissa muutos-, korjaus- ja laajennustoimenpiteissä on säilytettävä kohteen kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot. Merkintään liittyy seuraava suunnittelumääräys: Arvokkaita kohteita koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen ja Mikkelin kaupunkisuunnittelun kanssa.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, (sk 8) Metsolankatu, Mielikintien ympäristö.

Suunnittelualan lähiympäristön kerroksellisuus tekee alueesta paikallisesti merkittävän ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön. Alla olevaan ilmapokuvaan on merkitty alueella säilynyttä vanhaa rakennuskantaa. Kaavamuutos alueen Jugendtyylinen rakennus (1) on valmistunut vuonna 1912. Rakennusta vastapäätä on vuonna 1923 valmistunut kaksikerroksinen asuinrakennus (3). Jokikadun varrella korttelissa 11 sijaitsevat kerrostalot (11-13) ovat valmistuneet vuonna 1982. Suunnittelualan itäpuolella on vuonna 1970 valmistunut kolmikerroksinen asuinkerrostalo (10) sekä korttelialueen koillisnurkalla on vuonna 2012 valmistunut kaksi kerroksinen asuinkerrostalo (14). Tämä on hyvä ja laaja-alainen esimerkki vakiintuneesta asuntoalueesta, jossa eri aikakausien rakentaminen kohtaa.



Kuvassa kulttuuriympäristössä sijaitsevia rakennuskohteita. Kohteiden tarkempi esittely on alla (kuvat kaupungin arkisto ja Etelä-Savon kulttuuriperintötietokanta).

KORTTELIN JA LÄHIYMPÄRISTÖN RAKENNUSKANTAA



Kohde 1. Suunnittelualueella sijaitseva v. 1912 valmistunut jugendtyylinen rakennus. Kulttuurihistoriallisesti merkittävä, kohteella on rakennushistoriallisia historiallisia ja maisemallisia arvoja.



Kohde 2. Jokikatu 1:ssä sijaitsee Mikkelissä vaikuttaneen lääninarkkitehti Armas Rankan suunnittelema kaupunkitalo 1920-luvulta. Eläinlääkäri Holmbergin talona tunnettu klassistinen asuinrakennus sijaitsee Savilahdenkadun ja Jokikadun kulmassa. Kulttuurihistoriallisesti merkittävä, kohteella on rakennushistoriallisia historiallisia ja maisemallisia arvoja.



Kohde 3. Mansardikattoinen rakennus suunnittelualueetta vastapäätä on valmistunut vuonna 1923. Kulttuurihistoriallisesti merkittävä, kohteella on rakennushistoriallisia historiallisia ja maisemallisia arvoja.



Kohde 4. Klassistisia piirteitä omaava asuinrakennus 1930-luvulta. Kulttuurihistoriallisesti merkittävä, kohteella on rakennushistoriallisia, historiallisia ja maisemallisia arvoja.



Kohde 5. Jokikadun kaupunkikuva on ajallisesti kerroksellinen. Vanhimmat rakennukset ovat 1900-luvun alkupuolen puutaloja. Alueella on myös erilaisia asuntorakennustyypppejä. Jokikatu 16 edustaa kaupunkikohdassa harvalukuisempaa matalaa tiilitalorakentamista 60-luvun loppupuolelta. Omakotitalon on suunnitellut arkkitehti Eero Jokilehto. Kohteella on rakennushistoriallisia ja maisemallisia arvoja.



Mikkelissä vaikuttaneen arkkitehti Eero Jokilehdon suunnittelema asuinkerrostalo 1960-luvun alusta. Kulttuurihistoriallisesti merkittävä, kohteella on rakennushistoriallisia, historiallisia ja maisemallisia arvoja.



Julkisen saunan tontille rakennettu jälleenrakennuskauden asuinkerrostalo ja saunasta jäljellä oleva osa, mikä on harvinainen rakennustyyppi Mikkelissä. Roiskerapattu asuinkerrostalo on valmistunut kahdessa osassa, joista toinen pääty on valmistunut vuonna 1956 ja toinen 1960.

Yleiseksi saunaksi tarkoitettu rakennus valmistui vuonna 1903. Kulttuurihistoriallisesti merkittävä, kohteella on rakennushistoriallisia, historiallisia ja maisemallisia arvoja.



Kohde 8. 1940-luvulla uuden asuinalueen lähelle rakentunut Kulutusosuuskuntien keskusliiton arkkitehtiosaston suunnittelema liikerakennus.

Vuonna 1977 rakennus on muutettu päiväkodiksi ja asuinrakennukseksi, ja tässä käytössä se toimi myös inventointihetkellä 2012.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä, kohteella on rakennushistoriallisia ja historiallisia arvoja



Kohde 9. Vuonna 1950 rakennettu kaksikerroksinen asuinkerrostalo. Kulttuurihistoriallisesti merkittävä, Rakennuksella on historiallisia ja maisemallisia arvoja.



1970 LUVUN RAKENNUSKANTAA



Kohde 10. Suunnittelualuetta vastapäätä Pietarinkadun puolella osoitteessa Pietarinkatu 22 sijaitseva kerrostalo on valmistunut vuonna 1970.

1980 LUVULLA RAKENTUNEITA RAKENNUKSIA



Kohde 11. Jokikatu 11 – Suunnittelualueesta pohjoiseen.

Kohde 12. Jokikatu 7 -Suunnittelualueesta etelään

Kohde 13. Pietarinkatu 20

2010 LUVUN RAKENNUSKANTAA



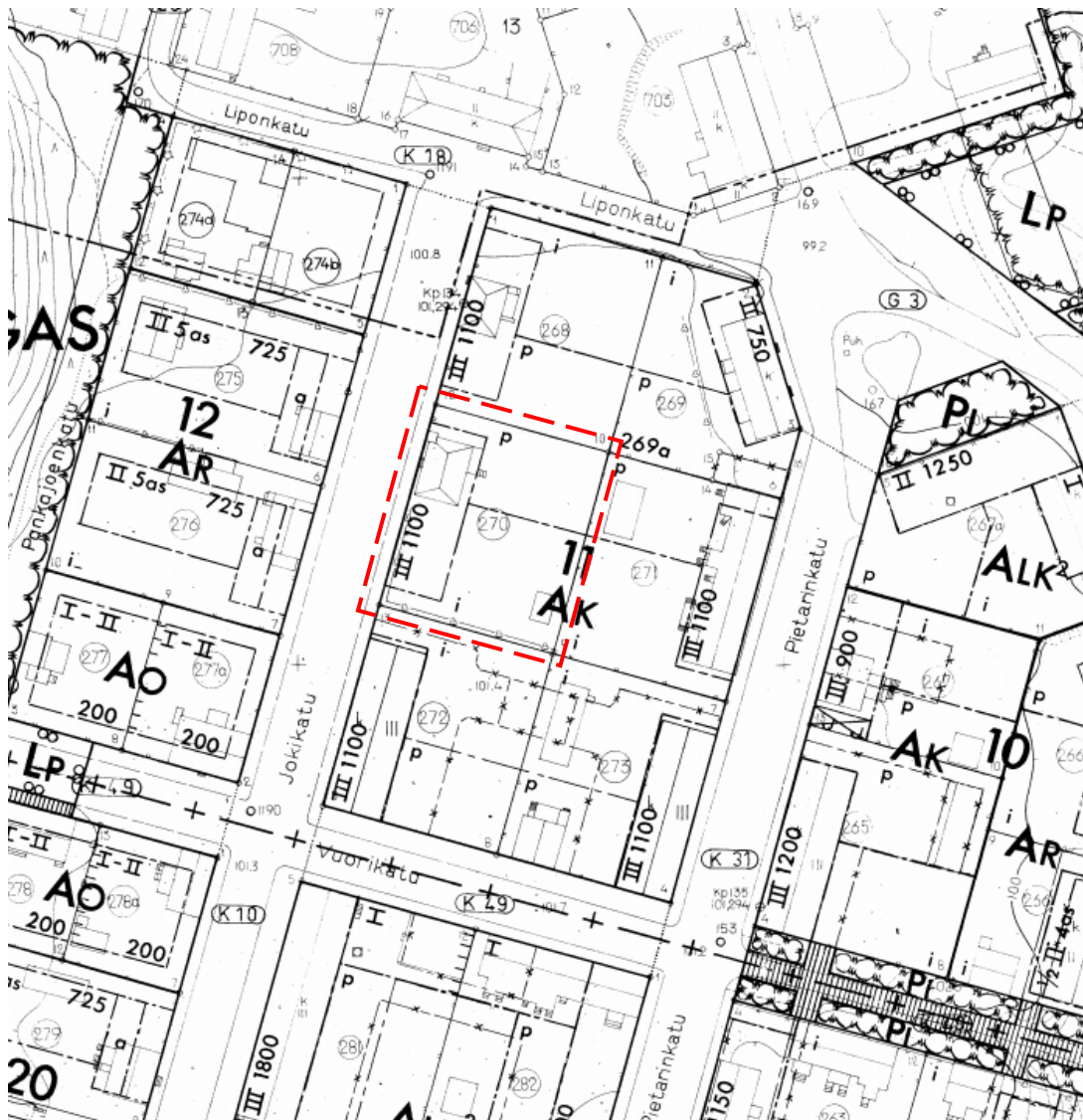
Kohde 14. Vuonna 2012 valmistunut kaksikerroksinen asuinrakennus Liponkadun ja Pietarinkadun kulmassa.

Mikkelin kaupungin osayleiskaavassa 2040 Jokikatu 1:ssä ja 9:ssä sijaitsevat rakennukset on merkitty paikallisesti arvokkaiksi kohteiksi, jotka tulee suojella MRL § 41 perusteella. Osayleiskaava sai lainvoiman 15.8.2019.

”Yleiskaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan yleiskaava-aluetta suunniteltaessa tai rakennettaessa taikka muutoin käytettäessä (yleiskaavamääräykset). Yleiskaavamääräykset voivat muun ohessa koskea maankäytön ja rakentamisen erityistä ohjausta tietyllä alueella sekä haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista.

Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, yleiskaavassa voidaan antaa sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä (suojelemääräykset).”

Alla on voimassa oleva asemakaava vuodelta 1968.



Kuva 3. Heikki Ravilan laatima asemakaavan muutos vuodelta 1968.

Jokikadun länsipuolen rakennuskanta on pääosin 1/2 – II kerroksista omakotialuetta.

3.1.2 Ympäristön tila, luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Maisemarakenne on maastomuodoiltaan tasaista. Korttelialueen rakennuskanta on kolmekerroksista, joissa maanpäällinen kellarikerros.



Kuva 4. Ilmakuvaa pohjoisesta etelän suuntaan katsottuna (kuva rakennuttaja).

Alueen luonnonympäristö muodostuu lähinnä rakennusten väljistä piha-alueista.

Maasto on suunnittelualueella melko tasainen ja korkeussuhteeltaan + 101,5 metriä mpy.

Maaperä koostuu pääosin moreenista ja on rakennettavuudeltaan hyvä. Tontin rakentamaton alue on toiminut puistomaisena pihana. Tonttialueita reunustavat puut ja pensasistutukset sekä matalat aidat. Kaava-alueen luontoarvoja ei ole selvitetty erillisellä luontoselvityksellä, koska alue on jo valmiiksi rakennettu. Kaavan myötä maisema- ja kaupunkikuva muuttuu tiiviimmäksi.



Kuva 5. Suunnittelualan korkeusasema on 101,4 m mpy (Paikkatietoikkuna).

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Alueen läheisyydessä sijaitsee Hanhilammen luonnonsuojelualue, joka on Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue. Alueen suojeluarvojen huomioon ottamisesta on säädetty luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:ssä.

Pienilmasto

Alueen pienilmasto on tyypillistä kaupunki-ilmastoa.

Vesistöt ja vesitalous

Alue sijaitsee I-luokan pohjavesialueella, Hanhikankaan pohjavesialue.

Maa- ja metsätalous

Alueella ei ole maa- ja metsätaloutta.

Luonnonsuojelu

Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee luonnonsuojelualue.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkirakenteellisesti kaupungin ydinkeskustasta luoteeseen matalien asuinkerrostalojen vyöhykkeellä. Suunnittelualueen pohjoispuolelta alkaa Metsolankadun ja Mielikintien pientalovaltainen asuinalue, joka on paikallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Kaupunkikuvallisesti suunnittelualan lähiympäristö on moni-ilmeinen.

Alueelta löytyy vanhoja pientaloja ja liikerakennuksia sekä kerrostaloja, jotka edustavat eri aikakausia ja tyyliuuntauksia. Suunnittelualan korttelin rakennuskantaa edustavat pääasiassa 1910- luvulla rakennettu omakotitalo ja 1970-, 1980- luvulla rakennetut matalat kerrostalot, joissa maanpäällinen kellarikerros sekä 2010 -luvulla rakennettu kaksikerroksinen rivitalo. Alueen kaupunkikuvallinen sijainti asettaa odotuksia tulevalle rakentamiselle ja ympäristön laadulle.

Alueen välittömässä läheisyydessä, sijaitsee myös yksityinen päiväkodi.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueesta noin sadan metrin säteellä asuu noin 165 henkilöä. Alueen väestöstä on 16 - 64 vuotiaita 63 %.

Alueelle muodostuu noin 15 uutta asuntoa. Alueen asukasmäärän arvioidaan kasvavan noin 30 henkilöllä.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijaitsee valmiin infran äärellä.

Kaupunki- / taajamakuva

Alue on kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta. Alueella sijaitsee eri aikakausina rakentuneita rakennuksia. Alueella on monipuolinen kerrostuma erilaisia talotyyppisiä

Palvelut

Alue nojautuu keskustan kattaviin palveluihin.

Työpaikat, elintoiminta

Keskusta on merkittävä työpaikkojen ja liiketilojen keskittymä. Kaava-alueelle ei muodostu uusia työpaikkoja. Alue tukeutuu keskustan palveluihin.

Virkistys

Alue sijaitsee lähellä Kalevankankaan ulkoilualuetta.

Liikenne ja pysäköinti

Alue on hyvin saavutettavissa. Pysäköinti on hoidettu kiinteistökohtaisesti pihapysäköintinä. Jokikadun liikenne muodostuu alueella asuvien henkilöiden päivittäisestä liikenteestä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualaue sijaitsee paikallisesti arvokkaalla rakennetun kulttuuriympäristön alueella, Jokikadun kerroksellinen kaupunkikuva. Alueen pohjoispuolella on Metsolankadun ja Mielikintien arvokas kulttuuriympäristö.

Alue on paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Aluetta tai alueen kohteita koskevissa toimenpiteissä, alueen tarkemmassa suunnittelussa tai aluetta asemakaavoitettaessa on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti sekä kuultava Mikkelin kaupunkisuunnittelua.

Tekninen huolto

Alueella on valmis kunnallistekniikka. Vesihuoltoverkostot ja kaukolämpö kulkevat Jokikadun katualueella.

Erityistoiminnot

Alueella ei ole erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

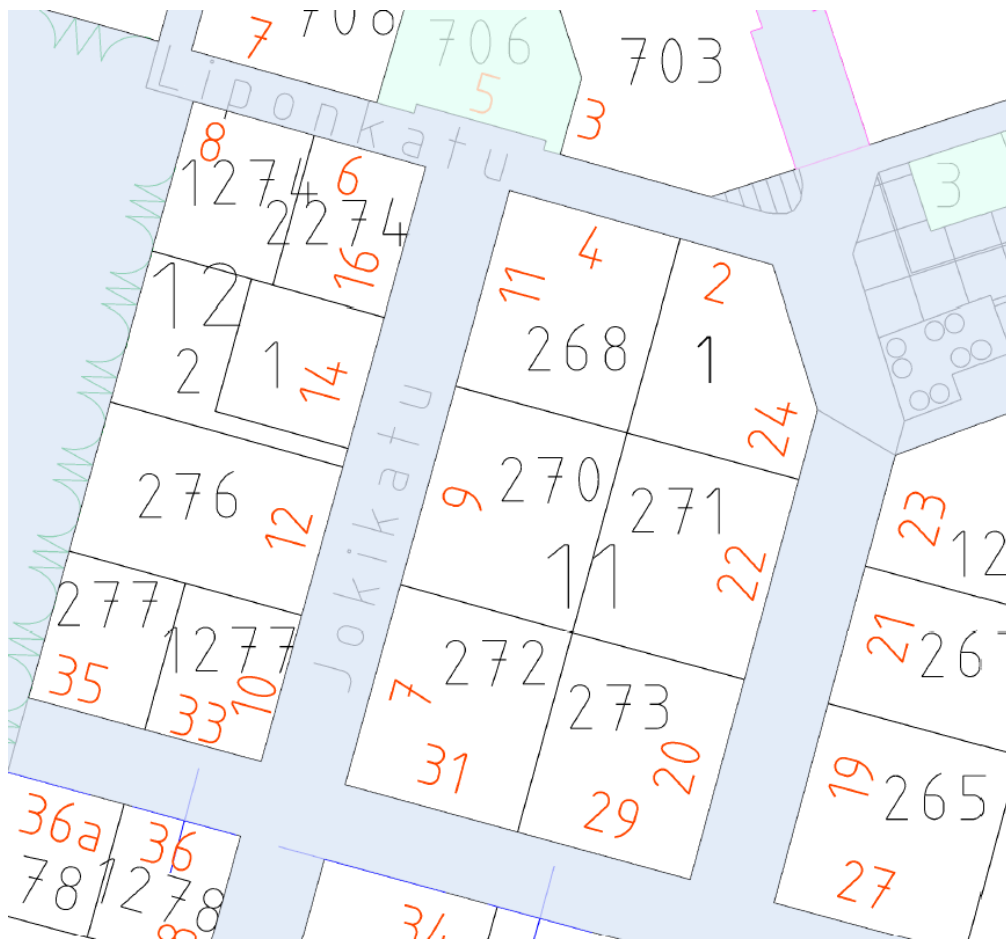
Alueella ei ole ympäristöhäiriötä aiheuttavaa toimintaa tai ympäristösuojelukohteita.

Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueelta on hyvät yhteydet laajoille virkistysalueille sekä keskustaan että Mikkelin kulttuuri- ja vapaa-ajan palveluihin. Ympäristö tarjoaa miljööltään miellyttävät asuinolosuhteet. Alueella ei ole asukkaiden päivittäisen liikenteen lisäksi mainittavampia häiriötekijöitä, jotka merkittävästi vaarantaisivat terveellisen asuin ympäristön muodostumista.

3.1.4 Maanomistus

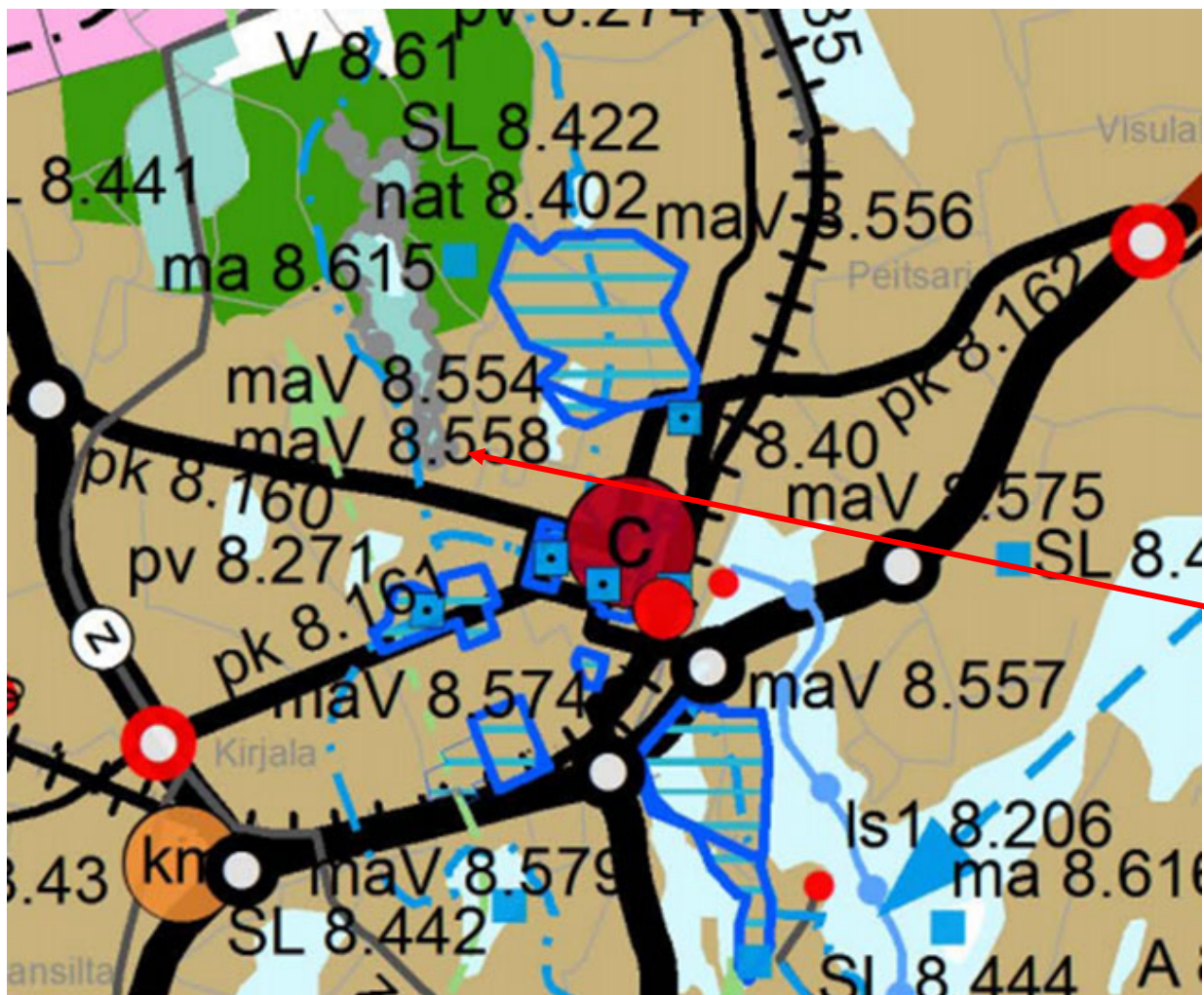
Kartassa kaupungin omistamat maa-alueet on rasteroitu.



3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Alla olevassa karttaotteesta on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä. Suunnittelualue sijoittuu keskustaajaman alueelle (A 8.1). Maakuntakaavaan on merkitty pohjavesialue (sininen pistekatkoviiva) pv 8.274 Hanhikankaan I luokan pohjavesialue, jolle suunnittelualue sijoittuu. Alue sijaitsee myös Hirolan varalaskupaikan suojavyöhykkeellä svl2 8.666.



Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella nuolella.

Yleiskaava

Alueella on voimassa vuonna 2019 hyväksytty Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040. Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava koostuu seitsemästä oikeusvaikutteisesta teemakartasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.

Yhdyskuntarakenteen ohjaus -teemakartta

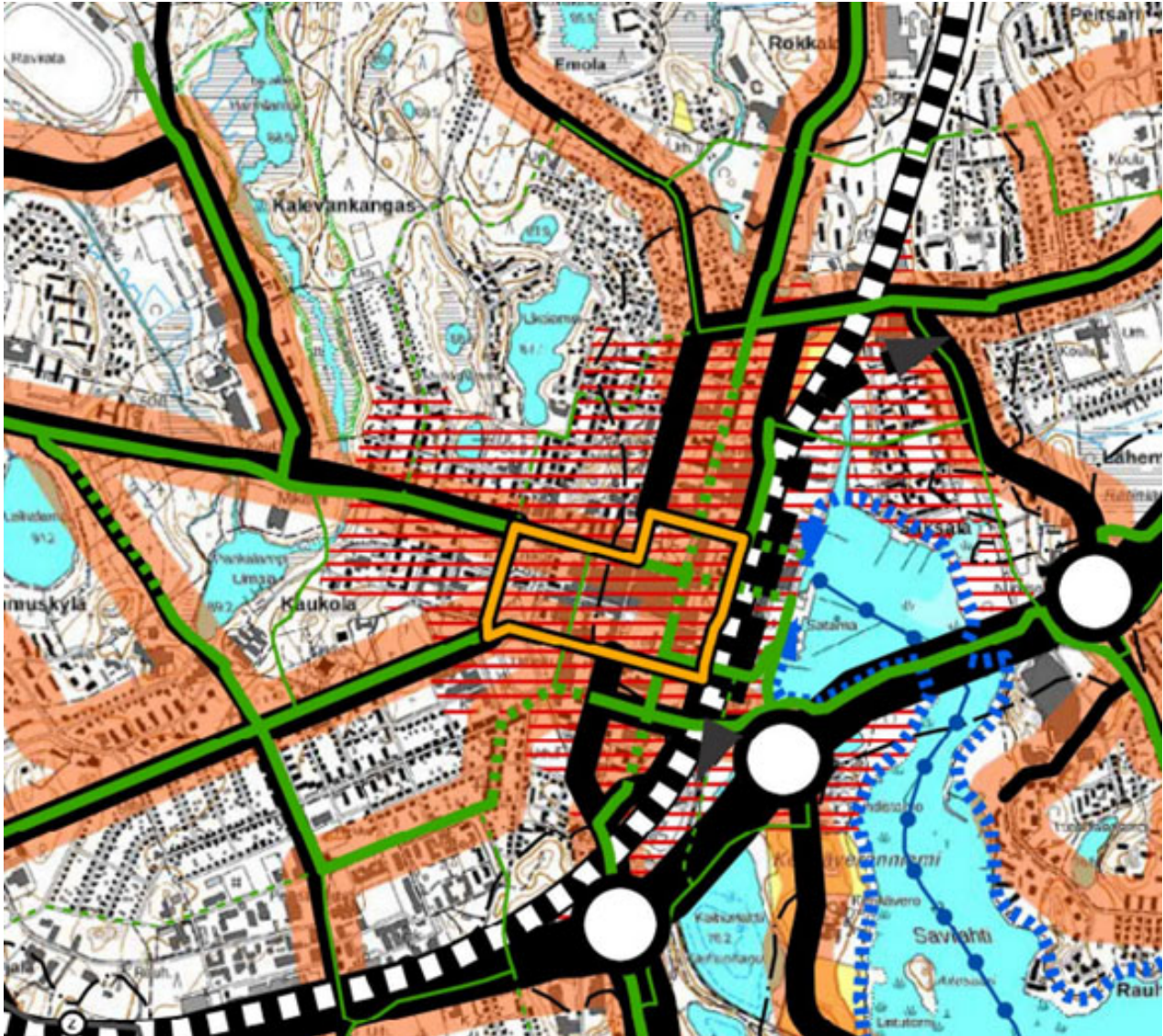


Yhdyskuntarakenteen ohjaus -teemakartalla suunnittelualue on osoitettu Keskustatoimintojen alue / C-1 Keskusta-asuminen.

Keskustatoimintojen alue, jolla kaupallisen rakentamisen, palveluiden ja asuinrakentamisen yhteensovittaminen tulee olla korkealuokkaista. Alueelle ei voida sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Alueen suunnittelussa tulee huomioida kulttuurihistorialliset ja virkistyselliset arvot sekä kaupunkikuvallinen laatu.

Täydennysrakentamisen tulee olla ympäröivään kaupunkirakenteeseen sopeutuvaa materiaalin, korkeuden sekä julkisivujäsentelyn osalta. Alueen tarkemmat määräykset koskien rakentamistapaa, -laatua ja määrää osoitetaan asemakaavassa. Alue sijoittuu Hirolan varalaskupaikan suojavyöhykkeelle.

Liikenne ja verkostot -teemakartta

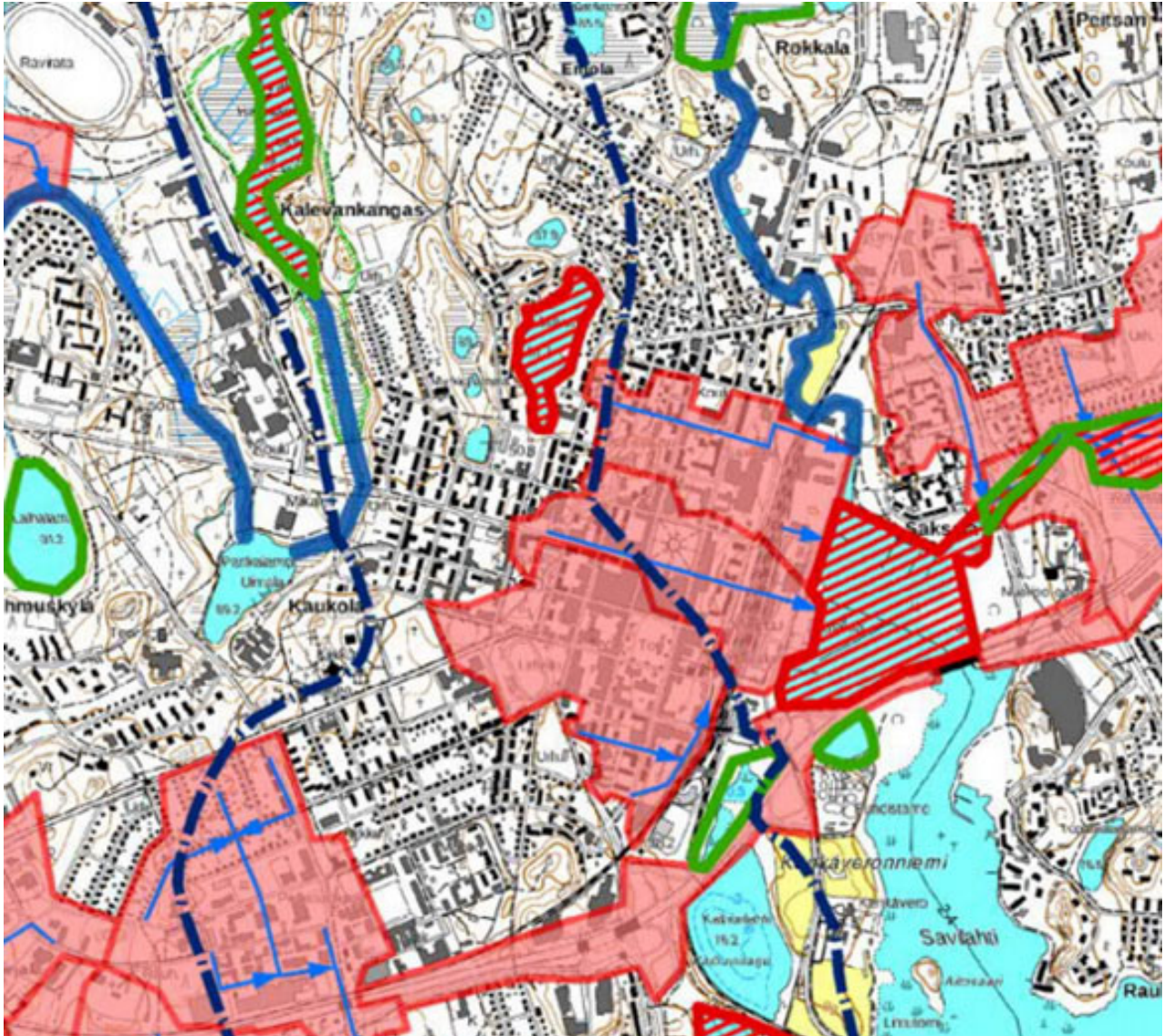


Liikenne ja verkostot -teemakartalla suunnittelualueella on merkintä pysäköintinormista.

Pysäköintinormin tavoite on helpottaa maltillista täydennysrakentamista keskustatoimintojen alueella pysäköintipaikkoja koskevan rakentamisvelvoitteen osalta. Pysäköintinormi on ohjeellinen ja edellyttää aina tapauskohtaista harkintaa. Hotellien, elokuvateattereiden ja vastaavien, toiminnoiltaan erityispiirteisten kohteiden osalta pysäköintitarve tarkastellaan aina tapauskohtaisesti tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Vähintään 50 % kiinteistön pysäköintipaikoista tulee sijaita kiinteistöllä tai sen välittömässä läheisyydessä (enintään 50 m etäisyydellä). Kaikkien pysäköintipaikkojen tulee olla vähintään 300 m etäisyydellä kiinteistöstä.

Vesitalous -teemakartta

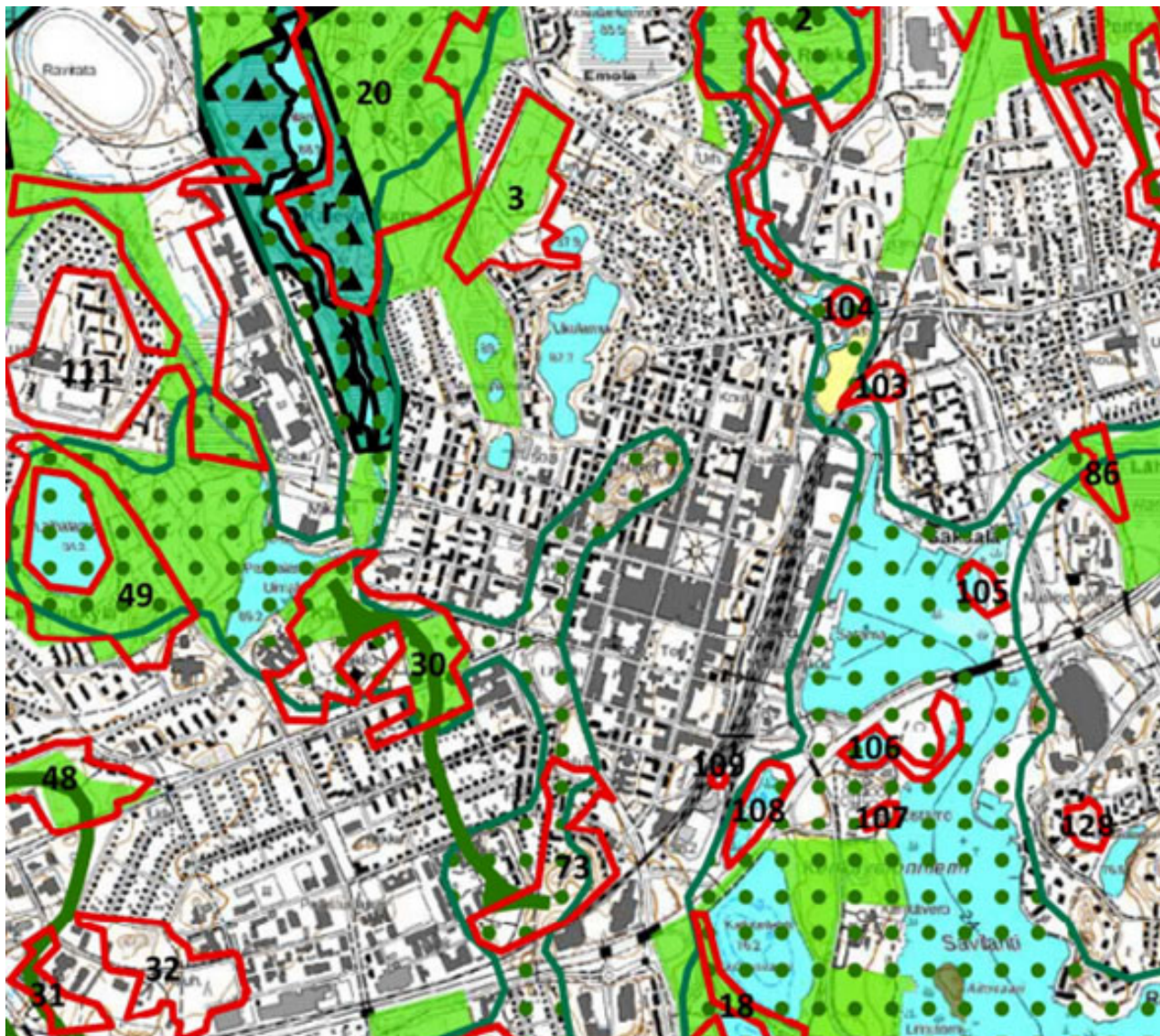


Vesitalous -teemakartalla suunnittelualue on osoitettu pohjavesialue merkinnällä. Alue kuuluu Hanhikankaan, pohjavesialueeseen, joka on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (luokka 1).

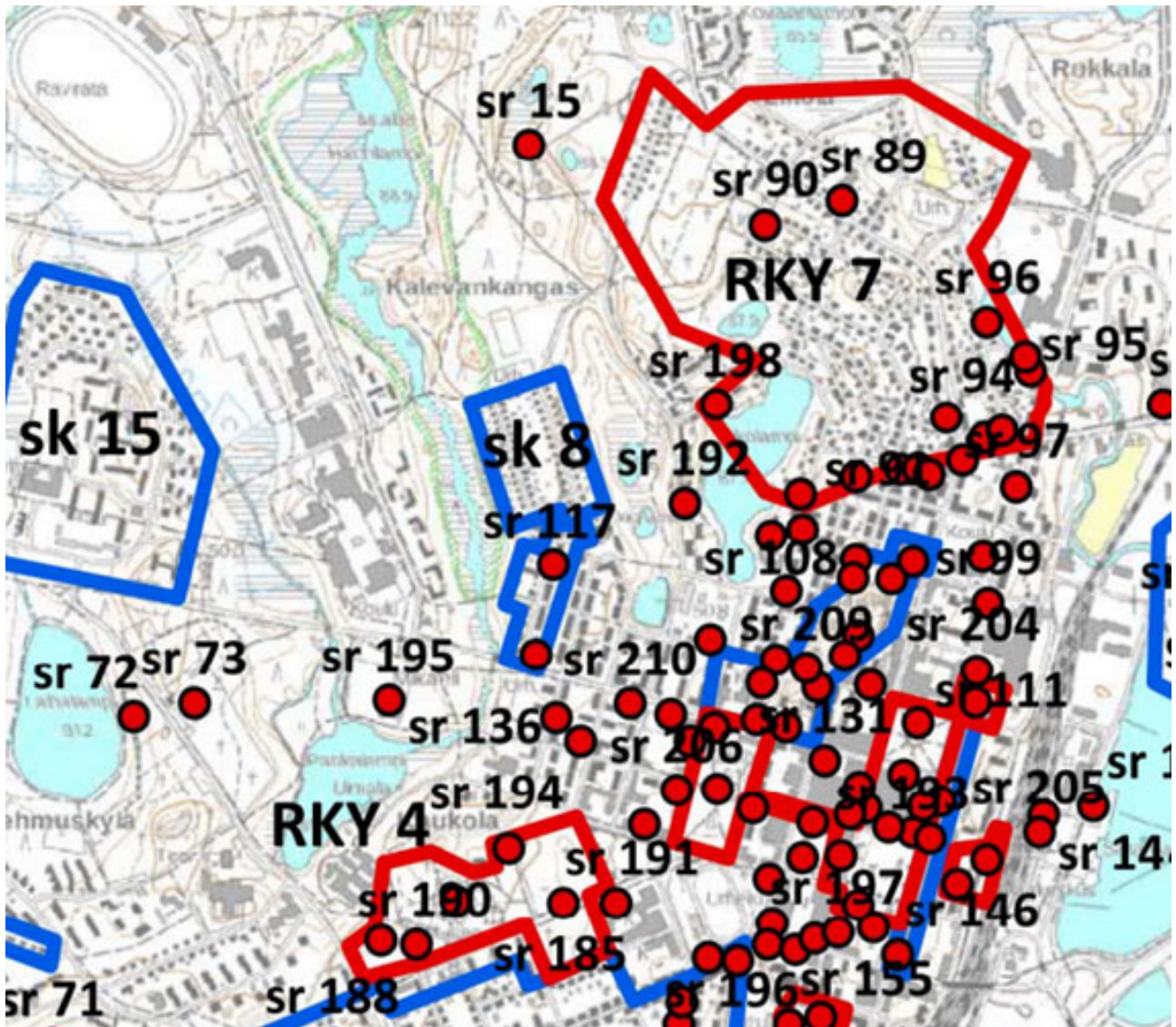
Alueella on kielletty sellaiset toimenpiteet (mm. jätevesienimeyttäminen), joista voi olla ympäristönsuojelulain 17 §:ssä esitetyn pohjaveden pilaamiskiellon vastaisia seurauksia (527/2014).

Alueen rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittaa vesilaissa esitetty vesitaloushankkeiden yleinen luvanvaraisuus (587/2001). Tarkemman suunnittelun yhteydessä on huomioitava paikallisissa pohjavesien suojelusuunnitelmissa esitetyt periaatteet.

Viherrakenne -teemakartta



Viherrakenne -teemakartalla suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkintöjä.

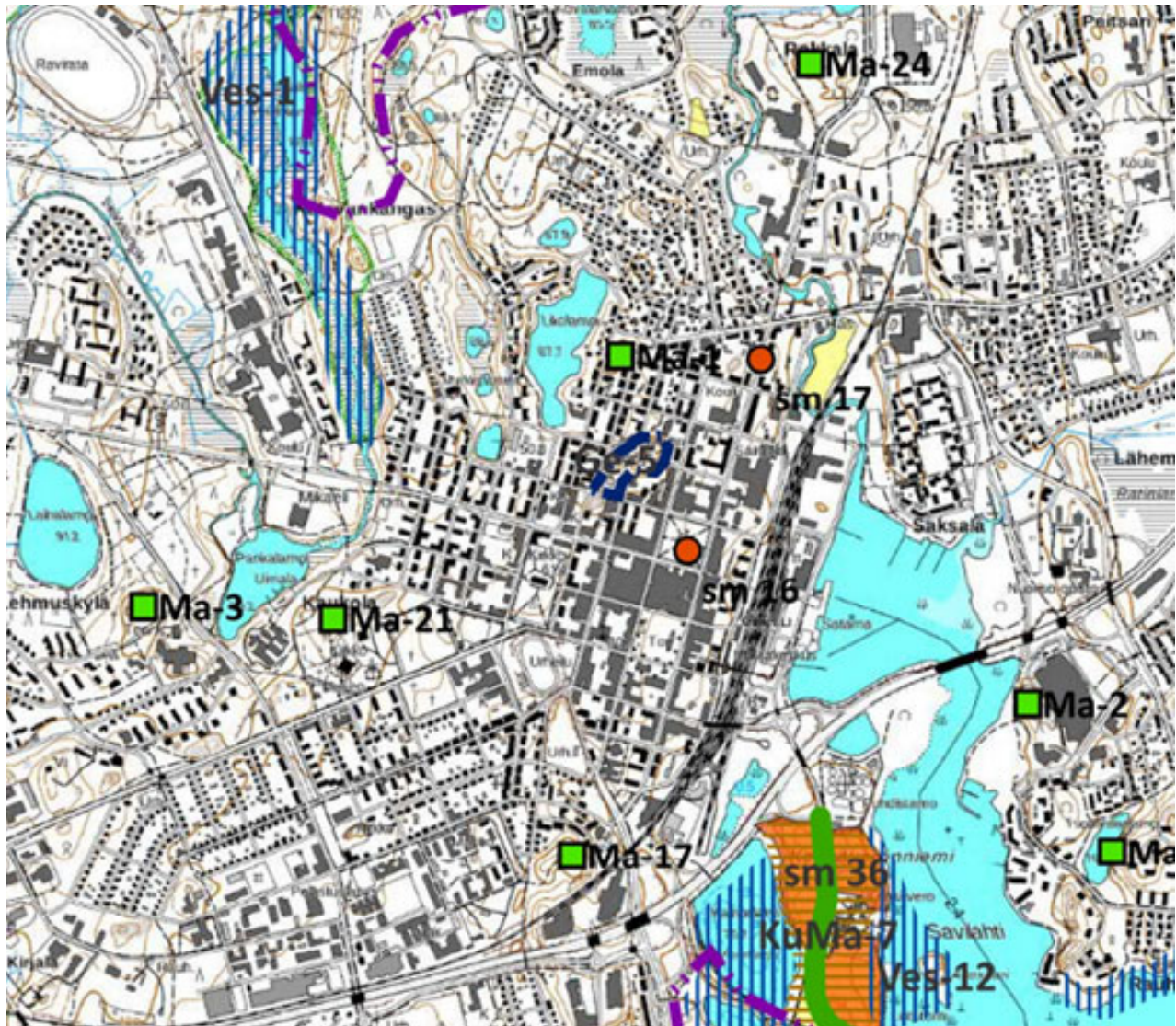


Alueelle on osoitettu merkintä paikallisesti arvokas alue **sk 13**, Jokikadun kerroksellinen kaupunkikuva. Suojeluperuste MRL § 41.2.

Aluetta tai alueen kohteita koskevissa toimenpiteissä, alueen tarkemmassa suunnittelussa tai aluetta asemakaavoitettaessa on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti sekä kuultava museoviranomaista ja Mikkelin kaupunkisuunnittelua. Aluerajaus on ohjeellinen.

Suojelumääräys on osoitettu maankäyttö- ja rakennuslain 41.2 § nojalla.

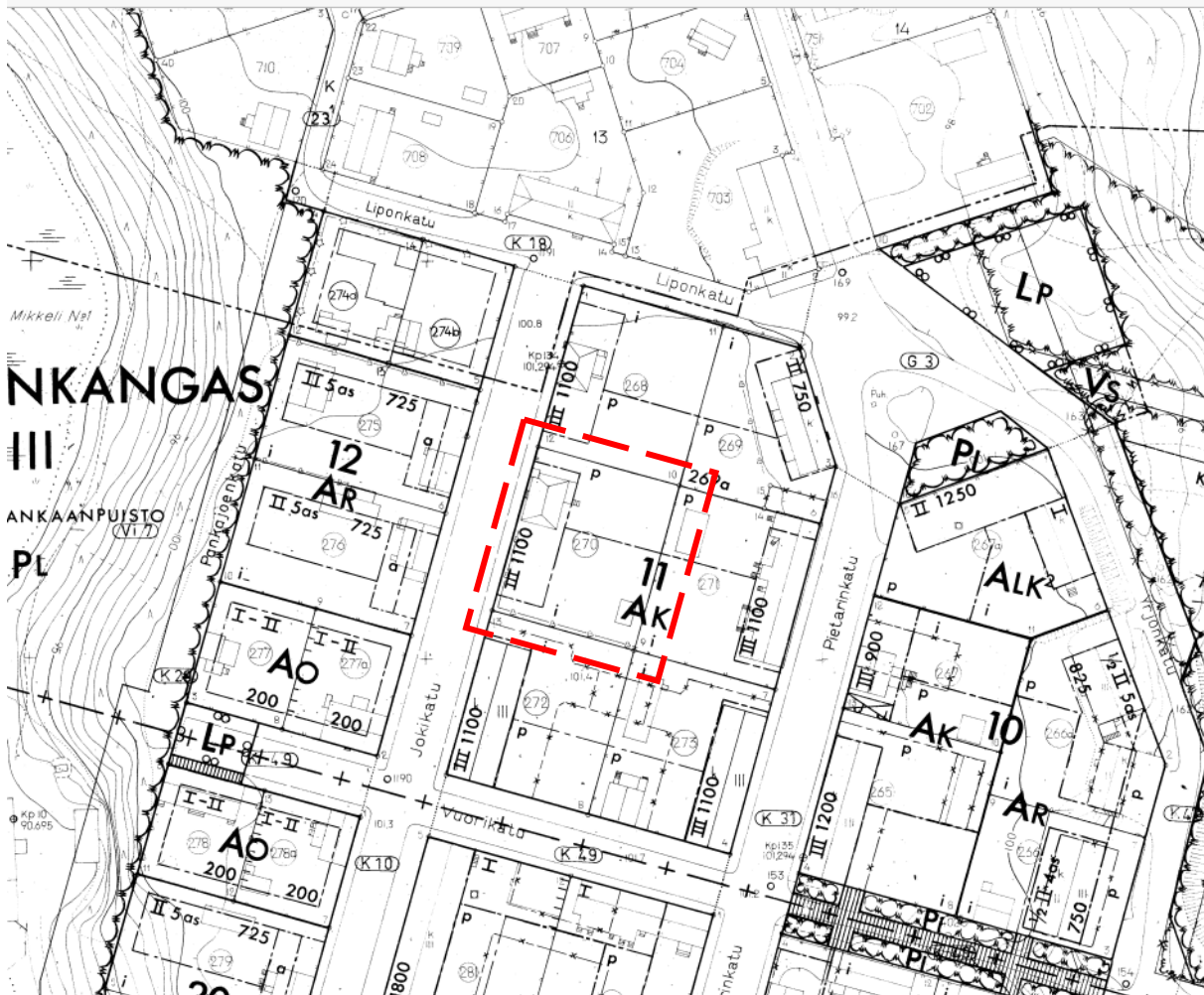
Maisema -teemakartta



Maisema -teemakartalla suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkintää.

Asemakaavat

Alueella on voimassa vuonna 1968 hyväksytty asemakaava. Suunnittelualueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Tontille on osoitettu kolmikerroksinen asuinkerrostalon rakennusala, rakennusoikeutta 1100 k-m², pysäköimispaikka (p) ja tontinosa, joka on pääosin istutettava (i), jolle saa tehdä kulkuteitä, telineitä lasten leikkipaikkoja yms.



Kuva 7. Voimassa oleva asemakaavan muutos vuodelta 1968.

Rakennusjärjestys

Kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2017.

Tonttijako- ja rekisteri

Tontti- ja kiinteistörekisteriä ylläpitää Mikkelin kaupungin maaomaisuuspalvelut.

Pohjakartta

Hyväksyttävä kaavakartta sisältää pohjakartan, joka täyttää MRL 54a §:ssä annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskielloja.

Suojelupäätökset

Suunnittelualueelle on osoitettu rakennussuojelukohdemerkintä sr 117. Alueella sijaitsee Mikkeliissä vaikuttaneen lääninarkkitehti Armas Rankan suunnittelema jugendtyylinen asuinrakennus, joka on säilynyt alkuperäisessä asussaan. Rakennus on valmistunut tontille vuonna 1912.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Käyttötarkoitukset voimassa olevissa kaavoissa ovat erillispientalojen (AO) ja asuinkerros- ja asuinrivitalojen korttelialueita (AK, AR)). Lähiympäristön kaavat ovat hyväksytty vuosina 1965/365, 1968/388, 1972/422, 1985/586 ja 1986/607.

Ajantasa-asemakaavakartta on liitteenä 2.

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kantakaupungin osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu rakennussuojelukohdemarkintä **sr 117**. Alueella sijaitsee Mikkelissä vaikuttaneen lääninarkkitehti Armas Rankan suunnittelema jugendtyylinen asuinrakennus, joka on säilynyt alkuperäisessä asussaan. Rakennus suojellaan asemakaava tasolla. Nykyinen kaava sallii kerrostalon rakentamisen Jokikadun varteen, mutta suojelumerkintä estää kerrostalon rakentamisen sille osoitetulle rakennusalueelle. Kiinteistön omistajat haluavat toteuttaa kaavan mukaisen rakentamisen tontille, jolloin tarkasteltavaksi tulee rakennusoikeuden määrää ja kerroskorkeus sekä rakennusmassan sijainti tontilla.

388

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoituksen vireille tulosta on tiedotettu MRL 63§:n mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 8.12.2021.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja Savonlinnan maakuntamuseon kanssa on neuvoteltu hankkeesta syksyn 2020 ja kevään 2021 aikana. Tarvittaessa voidaan järjestää erillinen viranomaisneuvottelu.

Kaavamuutoksen laatimisesta on allekirjoitettu kaavoitussopimus.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Alueen suunnittelu on tapahtunut vuorovaikutuksessa hankkeessa mukana olevien osallisten ja viranomaisten kanssa. Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.

Ensisijaisiksi osallisiksi on katsottu kiinteistön omistajat, naapurit, asukasyhdistykset, kaupungin viranomaiset (rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut, museot, kaupunkiympäristö, kaupunkikehityslautakunta, kaupunginhallitus), Mikkelin vesilaitos, Etelä-Savon ELY-keskus.

Etelä-Savon maakuntaliitto, Etelä-Savon Energia Oy, Suur-Savon Sähkö Oyj, Etelä-Savon pelastuslaitos, teleoperaattorit, Riihisaari-Savonlinnan maakuntamuseo ja ne kunnan jäsenet, jotka katsovat olevansa osallisia.

4.3.1 Osalliset

Osalliset selviävät osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, katso liite 1.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille 8.12.2021 kirjeitse. Oasia täydennetään tarvittaessa.

4.3.3 Osallistumien ja vuorovaikutusmenettelyt sekä viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on ollut nähtävillä 8.12.2021– 7.1.2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kaavaprosessin ajan ja sitä pidetään nähtävillä koko kaavahankkeen keston ajan Mikkelin kaupungin kaavoituksessa.

Kaavoitusprosessin aikana ja ennen asemakaavan muutosehdotuksen esille asettamista huomioidaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet, sekä osallisten kanssa käydyissä neuvotteluissa todetut muutostarpeet ja toiveet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaupungin palvelupisteessä, ja siitä on voinut jättää huomautuksen 8.12.2021 – 7.1.2022 välisenä aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 4 lausuntoa. Lausunnot ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 5.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelun lähtökohtana on ollut vanhan Jugend vaikutteisen talon säilyttäminen ja paikallisesti arvokkaan Jokikadun kerroksellisen kaupunkikuvan huomioiminen. Ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja yksilöllisyys kaupunkikuvassa.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tarkastella yksityisen tahon omistaman asuinkerrostalotontin täydennysrakentamista. Kaavalla ratkaistaan alueen käyttötarkoitus, kerrosluku ja rakennusoikeus sekä alueella sijaitsevan paikallisesti arvokkaan rakennuksen suojelumerkintä asemakaavatasolla. Tontilla sijaitseva jugend-vaikutteinen talo on rakennettu vuonna 1912.

Tavoitteena on löytää kaavaratkaisu, jolla maankäytön tehostaminen ja kaupunkikuvalliset arvot ovat sopusoinnussa keskenään. Täydennysrakentamiselta odotetaan laadukasta suunnittelua.

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on laatia kaavaratkaisu, joka tukee lähtökohtana annettuja tavoitteita kaupunkikuvasta ja ympäristöstä, huomioiden alueen ominaispiirteet ja yksilöllisyys.

Maanomistajien tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on kaavaratkaisu, joka tukee suunnitelmia uudisrakentamisesta ja suojeltavan rakennuksen säilyttämisestä.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueella sijaitsevan rakennuksen suojelutavoitteet sekä uudisrakentamiseen kohdistuvat tavoitteet ovat keskeisiä. Kaavamuutos ei saa vaarantaa alueella sijaitsevaa paikallisesti arvokasta rakennusta.

Uudisrakennuksen massa, korkeus ja muoto antaa voimakkaan identiteetin jo paikallisesti arvokkaalle Jokikadun alueelle, vanha ja uusi kohtaavat. Siksi yhtenä asemakaavan laadullisena tavoitteena on alueen laadukas suunnittelu kaupunkikuva ja ympäristö huomioiden. Asuinkerrostalon tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuinen, mittasuhteiltaan ja väreiltään ja muotokieleltään ympäristöön sopiva.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Kaavamuutos kohdistuu paikallisesti alueeseen, jota koskevissa toimenpiteissä, alueen tarkemmassa suunnittelussa tai aluetta asemakaavoitettaessa on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti sekä kuultava museoviranomaista ja Mikkelin kaupunkisuunnittelua.

Näin ollen kaavassa tulee ottaa huomioon edellä mainitut arvot ja määrittää suojeltavalle rakennukselle suoritettavia toimenpiteitä niin, että ne eivät heikennä rakennuksen arvoa.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet eivät ole ristiriidassa maakunta- tai yleiskaavan aluevarausten kanssa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Laadittavana olevan asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle viisikerroksisen kerrostalon rakentaminen ja suojella vuonna 1912 valmistunut omakotitalo. Alueen suunnittelun lähtökohtana on ollut rakentaminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle alueelle. Prosessin aikana kehittämishankkeen tavoitteet täsmentyvät rakennusoikeuden, käyttötarkoitusten, kerroslukujen, ajojhteyksien, paikoitusalueiden suhteen.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Uudisrakennusten massa, korkeus ja muoto antavat voimakkaan identiteetin alueelle. Siksi yhtenä asemakaavan laadullisena tavoitteena on alueen laadukas suunnittelu. Tavoitteena on kaavaratkaisu, jossa mahdollistetaan täydennysrakentaminen siten, että alueelle muodostuu rakenteeltaan ja käyttötarkoituksiltaan tasapainoinen ja viihtyisä asuin ympäristö, joka ottaa huomioon kaupunkikuvan ja -ympäristön.

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen tehostaa keskustan palvelujen käyttöä ja tuo taloudellisia etuja. Samalla se tukee alueen lähipalveluiden säilymistä.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä oli kaavaluonnos. Luonnoksessa esitetään tontille kaksi käyttötarkoituserintää, erillispientalojen korttelialue AO ja asuinkerrostalojen korttelialue AK. Rakennusoikeutta yhteensä 1250 k-m²:iä.

4.5.2 Asemakaavan ratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaehdotuksesta annettavat mielipiteet, huomautukset ja viranomaislausunnot tulevat ohjaamaan asemakaavatyötä. Asemakaavaehdotus on laadittu kaavaluonnoksen pohjalta, joka oli osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä.

Kaavaehdotuksesta on annettu 7 kpl mielipidettä, huomautusta ja viranomaislausuntoa. Mielipiteisiin, huomautuksiin ja lausuntoihin on annettu kaavanlaatijan vastineet, jotka on esitetty tämän kaavaselostuksen liitteenä 6.

*Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen
(Mielipiteet ja kannanotot on usein tarkoituksenmukaista esittää luettelomaisesti lomakkeilla.)*

4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos vireille 8.12.2021, nähtävillä 30 pv.
Kaavaehdotus kaupunkikehityslautakunnan käsittelyssä 25.1.2022
Kaupunginhallitus asetti kaavaehdotuksen nähtäville 16.2.-21-3-2022
Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen
Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen

ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuuoksessa suunnittelualue on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Asemakaavalla nykyisestä korttelialueesta muodostuu kokonaisuus, joka täydentää Jokikadun rakennettua ympäristöä kaupunkikuvaan sopivalla tavalla. Alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

Tontin 2 (AO) pinta-ala 360 m² ja tontin 3 (AK) pinta-ala 1228 m².

Asemakaavan muutoksella rakennusoikeuden määrä kerrostalotontin alueella on 1100 k-m² ja erillispientalotontin alueella 150 k-m². Suunnittelualueen pinta-ala on 1588 m². Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 1250 k-m²:ä, auton säilytyspaikat saa rakentaa sallitun rakennusoikeuden lisäksi. Kerrosluku AK alueella viisi (V) ja AO alueella puolitoista (I ½).

Asemakaavan muutosehdotuksen kaavakartta on liitteenä 3.

5.2 Mitoitus

Alueen väestömäärän arvioidaan kasvavan n. 30 henkilöllä ja asuntoja rakentuu noin 15 kappaletta. Pysyviä työpaikkoja ei suunnittelualueelle muodostu. Uutta rakennusoikeutta muodostuu 150 k-m²:ä.

Asemakaavamuutoksen mitoitus tiedot on esitetty tarkemmin liitteessä 4.

Kaavamerkintä	Merkinnän selitys	Rakennusoikeus k-m ²	Pinta-ala
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue	1100	1228
AO	Erillispientalojen korttelialue	150	360
YHTEENSÄ		1250	1588

5.2.1 Palvelut

Alueelle ei muodostu uusia palveluja.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet

Kaavamääräyksillä on pyritty antamaan suuntaviivat alueen tulevalle rakentamiselle siten, että syntyy harkittu ja yhtenäinen kokonaisuus. Rakennusala on sijoitettu tonttialueen takareunalle, joten rakennus ei kaupunkikuvassa erotu paljon muita rakennuksia korkeampana. Alueen muut kerrostalot ovat neljäkerroksisia (maanpäällinen kellarikerros).

Mikäli rakennusmassa olisi Jokikadun varrella, rakennusmassa erottuisi katukuvassa selvästi muita korkeampana ja suojeltavan rakennuksen yksilöllisyys osin katoaisi kaupunkikuvassa.

Mikkelin kaupungin rakennusvalvonta seuraa asemakaavamääräysten noudattamista sekä antaa jatko-ohjeita alueen toteutukseen sekä suojeltavan rakennuksen että uudisrakennuksen osalta.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialueet

Kaavamuutosalue koostuu erillispientalon korttelialueesta (AO) ja asuinkerrostalon korttelialueesta (AK).

Erillispientalojen korttelialue AO

Alueella sijaitsee paikallisesti arvokas suojeltava rakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa (sr-1). Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasun luonne säilyy ja että yksityiskohdat, materiaalit ja värit soveltuvat rakennuksen luonteeseen. Kohdetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen ja kaupunkisuunnittelun kanssa.

Alueen pinta-ala 360m². Rakennusoikeutta 150 k-m²:iä. Alueelle on osoitettu noin 20 m² suuruinen autokatoksen / talousrakennuksen kerrosala, kerrosluku I. Asuinrakennuksen osalta kerrosluku on I½.

Asuinkerrostalojen korttelialue AK

Alueen pinta-ala 1228 m². Rakennusoikeutta 1100 k-m²:iä.

Alueelle on osoitettu viisi kerroksisen asuinkerrostalon rakennusala. Auton säilytyspaikat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Autopaikkannormi 1 ap / 130 k-m², tarkoittaa kahdeksan autopaikan toteuttamista.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Toteutuessaan alueen asukasmäärä tulee kasvamaan nykyisestä. Arviolta uusia asuntoja syntyy n. 15 kpl ja asukkaita muuttaa alueelle noin 30 henkilöä (arvio).

Yhdyskuntarakenne

Alueella sijaitsee valmis kunnallistekniikka ja katujen rakentamisen osalta ei tule uusia kuluja. Kaukolämpö ja vesihuoltoverkosto kulkee Jokikadulla.

Kaupunki- / taajamakuva

Toteutuessaan kaava kohentaa Jokikadun varrella sijaitsevaa aluetta siistiytymällä ja monipuolistaa eri aikakausilla rakentunutta aluetta. Uudisrakentaminen on korkeudeltaan 5 kerroksista, ja nousee siten hieman korkeammaksi kuin läheiset rakennukset. Viisikerroksinen rakennusmassa on maltillinen mitoitukseltaan ja jättää tilaa muille piha-alueen toiminnoille ja autopaikoille. Suojeltavan rakennuksen yksilöllisyys säilyy kaupunkikuvassa.

Asuminen

Kaava mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen kortteliin, jolloin alueen asukasmäärä nousee.

Palvelut

Alueelle ei muodostu uusia palveluita.

Työpaikat, elintoiminta

Kaavamuuoksella alueelle ei synny lisää työpaikkoja, alueen rakentamisen yhteydessä voi syntyä muutamia työpaikkoja väliaikaisesti.

Kaavaratkaisulla on vaikutusta korttelialueella asuvalle väestölle, rakentamaton alue rakentuu tuoden alueelle kookkaan maksimissaan viisikerroksisen kerrostalon.

Virkistys

Ei vaikutusta.

Liikenne

Alueen liikennemäärät tulevat kasvamaan uuden rakennuskokonaisuuden myötä. Kaavamuuoksella ei ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia nykyiseen tilanteeseen nähden. Alue sijaitsee kävelymatkan päässä kaupungin keskustan palveluista.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava mahdollistaa nykyisen kaupunkikuvan tiivistämisen ja säilymisen sekä turvaa paikallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön säilymisen. Asemakaavan muutos tiivistää yhdyskuntarakennetta.

Tekninen huolto

Ei vaikutusta tekniseen huoltoon. Alueen infra on rakennettu.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei sijaitse ympäristönsuojelukohteita eikä ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavan myötä alueelle muodostuu uusi viisikerroksinen asuinkerrostalo, jonka asukkaat käyttävät luontevasti hyväkseen läheisiä Kalevankankaan ympäristön ulkoilureittejä sekä lähialueen monipuolisia kulttuuripalveluita. Asukasmäärän lisäys on vähäinen nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen nähden.

Rakennusten ulkomuodolla ja arkkitehtuurilla on myös sosiaalisia vaikutuksia. Rakennusten korkeudella, julkisivuilla ja lähiympäristöllä sekä saavutettavuudella on suuri merkitys.

Kaavan sosiaalisesti haitalliset vaikutukset on arvioitu vähäisiksi.

5.5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Kaavaehdotuksessa esitetty rakennusmassa toisi alueelle suurimmillaan viisikerroksisen rakennusmassan. Rakennusmassa muuttaa alueen maisemakuva ja rakennetta nykyisestä. Rakentamaton tonttialue rakentuu ja samalla siistiytyy. Eri aikakausien kerroksellisuus näkyy katukuvassa. Rakennusmassan sijoittelulla tontin takaosaan turvataan suojeltavan rakennuksen yksilöllisyyttä.

Luonnonolot

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä luontovaikutuksia.

Luonnon monimuotoisuus

Alueen luonto on tyypillistä kaupunkimaista luonnonympäristöä. Alue on rakentunutta kerrostalovaltaista aluetta pihoineen, puineen ja pensaineen. Maanpinnan korkeus on noin 101,5 metriä mpy.

Alueella sijaitseva rakennus on ollut paikoillaan yli vuosisadan. Puutarha ja istutukset ovat muuttuneet jatkuvasti aikojen kuluessa. Kaavamuutoksella piha-alueen jäsentely muuttuu uuden rakennuksen myötä. Kaavassa on osoitettu säilytettävät puut.

Pienilmasto

Ei vaikutusta pienilmastoon.

Vesistöt ja vesitalous

Alue kuuluu Hanhikankaan, pohjavesialueeseen, joka on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (luokka 1).

Alueella on kielletty sellaiset toimenpiteet (mm. jätevesienimeyttäminen), joista voi olla ympäristönsuojelulain 17 §:ssä esitetyn pohjaveden pilaamiskiellon vastaisia seurauksia (527/2014).

Maa- ja metsätalous

Ei vaikutusta maa- ja metsätalouteen.

Luonnonsuojelu

Alueella ei ole luonnonsuojelukohteita.

5.5.3 Muut vaikutukset

Kaava-alue liittyy jo olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja infrastruktuuriin, joten alueen toteuttaminen on siten kokonaistaloudellista.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Autoliikenteen määrän uskotaan kasvavan alueella. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä pitkäaikaisia häiriövaikutuksia ympäristöön. Mahdollinen rakentaminen on luonteeltaan väliaikainen häiriötekijä.

5.7 Kaavamerkinnot- ja määräykset

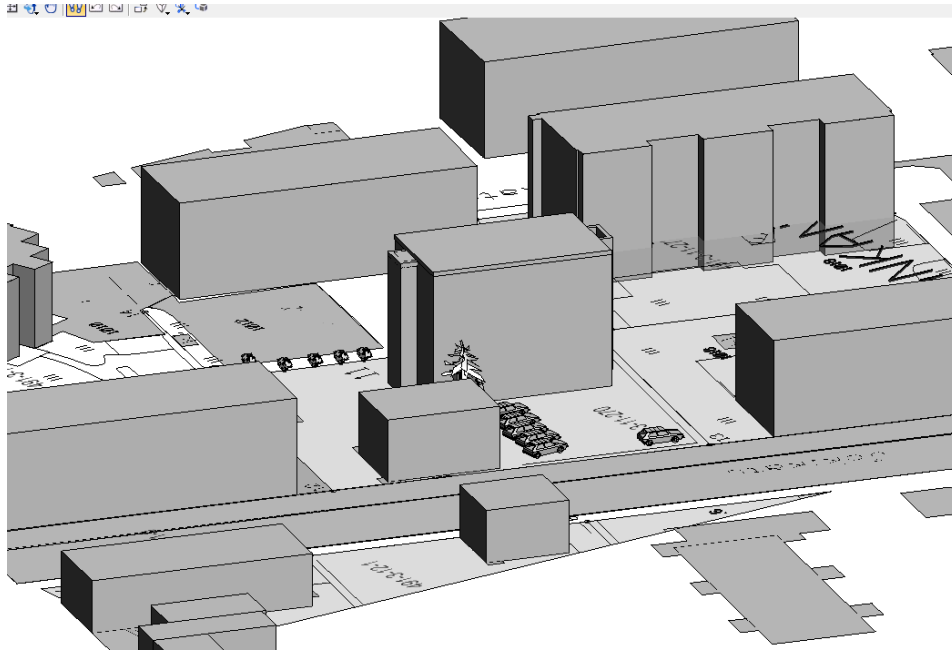
Liite 3 näyttää asemakaavaehdotuksen. Merkinnot noudattavat pääosin ympäristöministeriön ohjeita.

5.8 Nimistö

Nimistöön ei tule muutoksia.

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat



Havainnepiirroksessa on esitetty suurpiirteinen näkemys kaavan toteuttamisesta.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentamisen osalta seuranta tapahtuu Mikkelin kaupungin rakennusvalvonnan toimesta.

Mikkelissä 25.1.2022 (käsittelypäivämäärä päätöksenteossa)

Päivi Rahikainen
kaavoittaja

Kalle Räinen
asemakaavapäällikkö

LIITTEET

MliDno 2021-3733 (10 02 03)

Mikkelin kaupunki

**Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue /
Kaupunkikehitys / Maankäyttö ja kaupunkirakenne
PL 33, 50101 Mikkelä**

MIKKELI

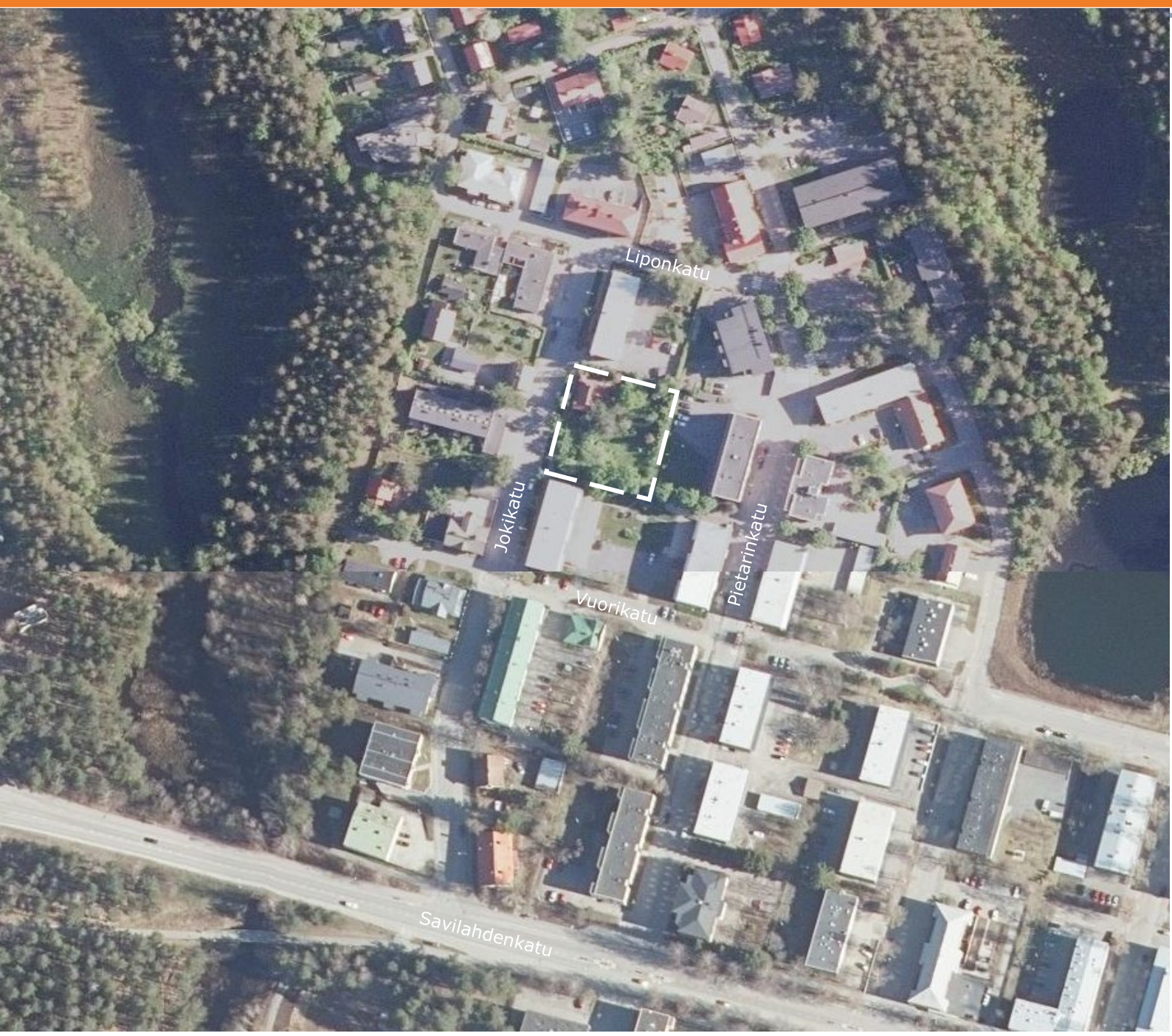
Päivi Rahikainen

Kaavoittaja p. 0401295039

S-posti: paivi.rahikainen@mikkeli.fi

KALEVANKANGAS JOKIKATU ASEMAKAAVANMUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.12.2021



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lakisääteinen (MRL 63 §) kaavan laatimiseen liittyvä asiakirja, jossa esitetään suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavista osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

1. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijoittuu 3. kaupunginosan (Kalevankangas) asuinalueelle, Jokikadun varteen. Kaava-alueen sijainti on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman kansilehdellä.

Suunnittelualue käsittää 3. kaupunginosan Kalevankangas tontin 491-3-11-270, pinta-alaltaan 1588 m². Osoitteessa Jokikatu 9.

Asemakaavamuutoksen tarkoitus ja tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tarkastella yksityisen tahon omistaman asuinkerrostalotontin täydennysrakentamista. Kaavassa ratkaistaan alueen käyttötarkoitus, kerrosluku ja rakennusoikeus sekä alueella sijaitsevan paikallisesti arvokkaan rakennuksen suojelumerkintä asemakaavatasolla. Tontilla sijaitseva jugend-vaikutteinen talo on rakennettu vuonna 1912.

Tavoitteena on löytää kaavaratkaisu, jolla maankäytön tehostaminen ja kaupunkikuvalliset arvot ovat sopuosinnassa keskenään.

Yksityinen maanomistaja ja kaupunki ovat allekirjoittaneet kaavoitussopimuksen alueen kaavoittamisesta. Sitova tonttijako hyväksytään kaavan yhteydessä.

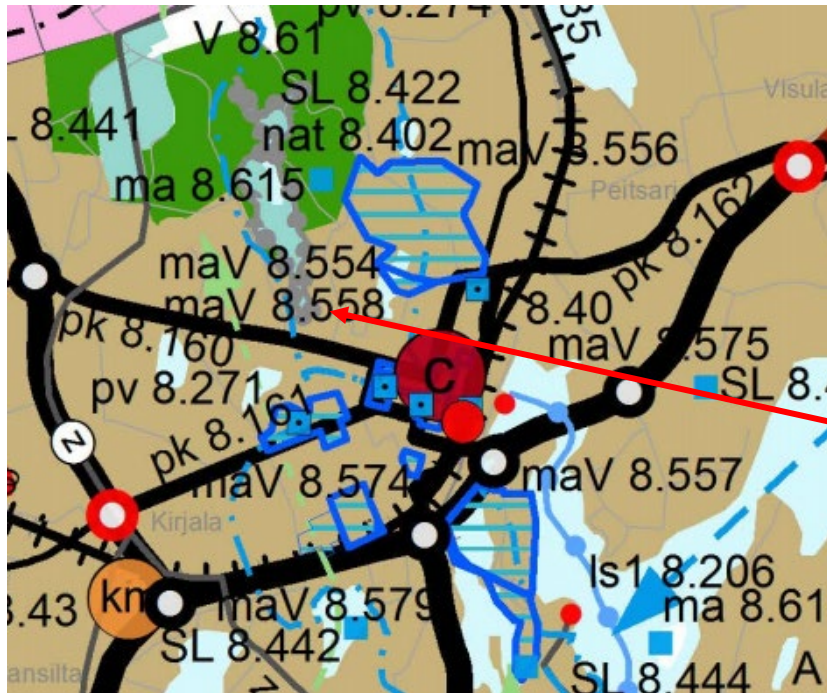


Tontilla sijaitseva jugend-vaikutteinen talo on rakennettu vuonna 1912 professori Elias August Piponiuksen laatiman asemakaavan (v.1917) mukaisesti.

2. NYKYINEN SUUNNITTELUTILANNE

2.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Alla olevassa karttaotteesta on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä. Suunnittelualue sijoittuu keskustaajaman alueelle (A 8.1). Maakuntakaavaan on merkitty pohjavesialue (sininen pistekatkoviiva) pv 8.274 Hanhikankaan I luokan pohjavesialue, jolle suunnittelualue sijoittuu. Alue sijaitsee myös Hirolan varalaskupaikan suojavyöhykkeellä svl2 8.666.



*Ote Etelä-Savon maakunta-
kaavayhdistelmästä. Suunnit-
telualueen likimääräinen si-
jainti on merkitty karttaan pu-
naisella nuolella.*

2.2 Yleiskaava

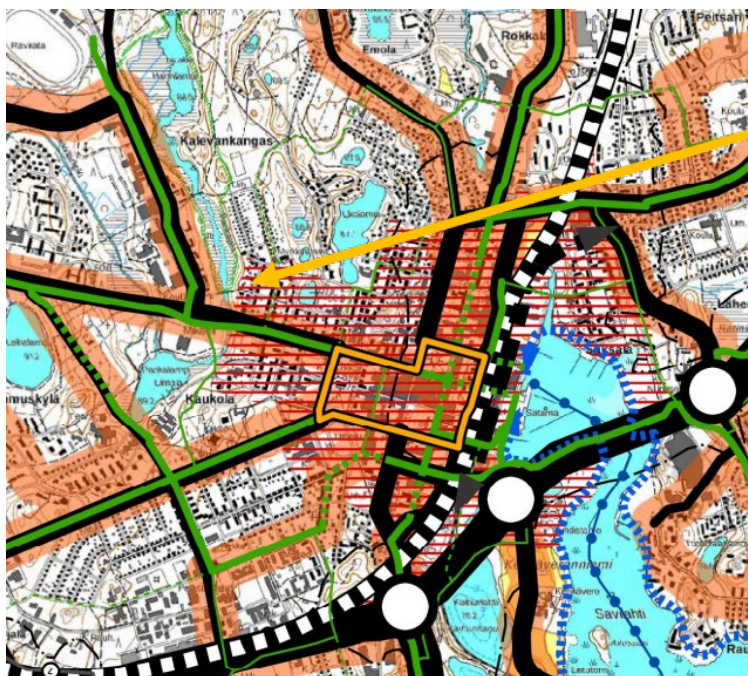
Alueella on voimassa vuonna 15.8.2019 lainvoiman saanut Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040. Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava koostuu seitsemästä oikeusvaikutteisesta teemakartasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.



Yhdyskuntarakenteen ohjaus -teemakartalla suunnittelualue on osoitettu Keskustatoimintojen alue / C-1 Keskusta-asuminen.

Keskustatoimintojen alue, jolla kaupallisen rakentamisen, palveluiden ja asuinrakentamisen yhteensovittaminen tulee olla korkealuokkaista. Alueelle ei voida sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Alueen suunnittelussa tulee huomioida kulttuurihistorialliset ja virkistyselliset arvot sekä kaupunkikuvallinen laatu.

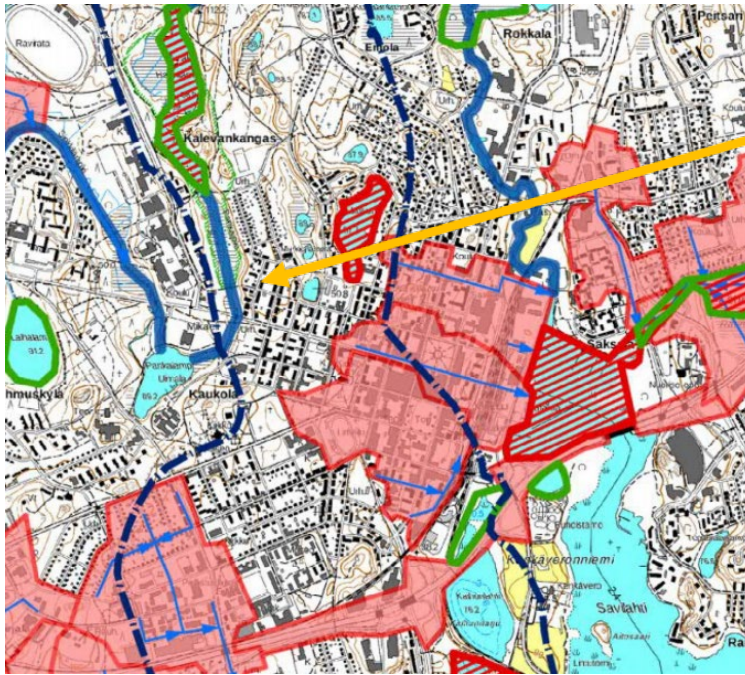
Täydennysrakentamisen tulee olla ympäröivään kaupunkirakenteeseen sopeutuvaa materiaalin, korkeuden sekä julkisivujäsentelyn osalta. Alueen tarkemmat määräykset koskien rakentamistapaa, -laatua ja määrää osoitetaan asemakaavassa. Alue sijoittuu Hirolan varalaskupaikan suojavyöhykkeelle.



Liikenne ja verkostot -teemakartalla suunnittelualueella on merkintä pysäköintinormista.

Pysäköintinormin tavoite on helpottaa maltillista täydennysrakentamista keskustatoimintojen alueella pysäköintipaikkoja koskevan rakentamisvelvoitteen osalta. Pysäköintinormi on ohjeellinen ja edellyttää aina tapauskohtaista harkintaa. Hotellien, elokuvateattereiden ja vastaavien, toiminnoiltaan erityispiirteisten kohteiden osalta pysäköintitarve tarkastellaan aina tapauskohtaisesti tarkemman suunnittelun yhteydessä.

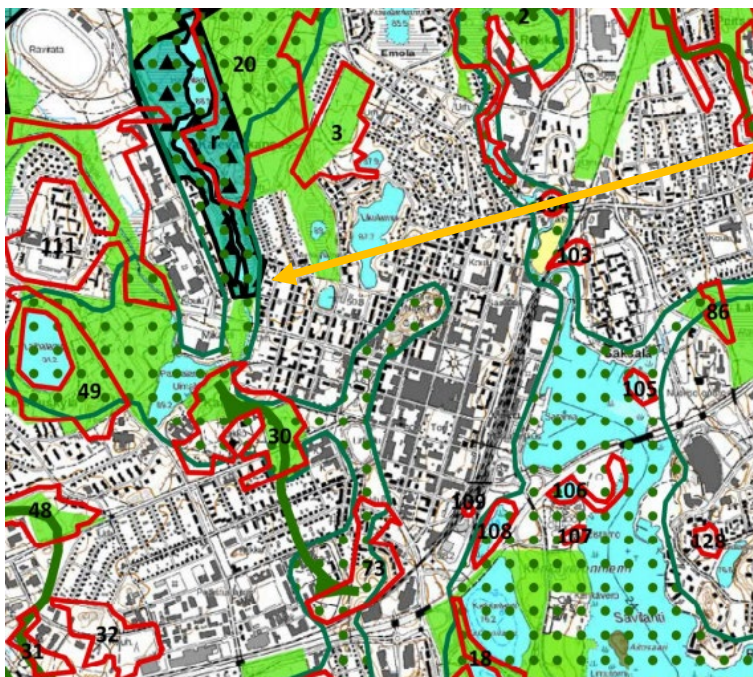
Vähintään 50 % kiinteistön pysäköintipaikoista tulee sijaita kiinteistöllä tai sen välittömässä läheisyydessä (enintään 50 m etäisyydellä). Kaikkien pysäköintipaikkojen tulee olla vähintään 300 m etäisyydellä kiinteistöstä.



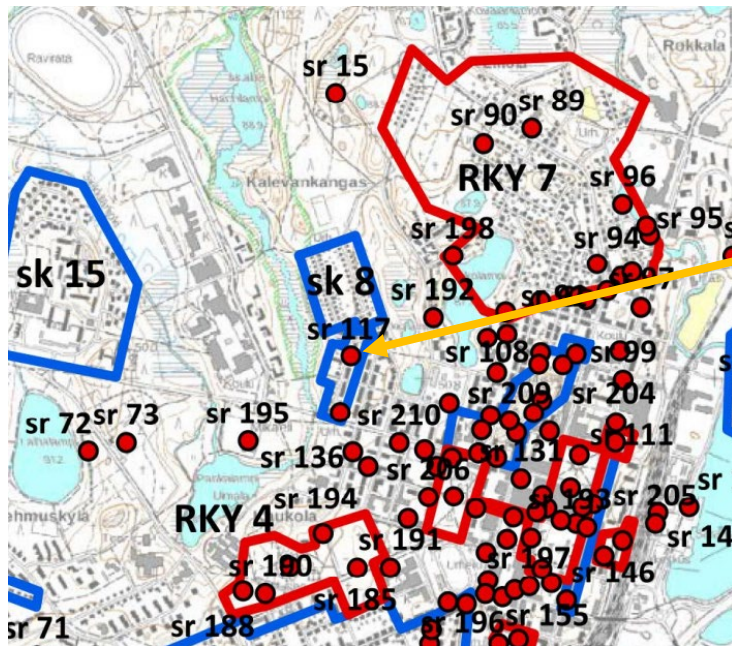
Vesitalous -teemakartalla suunnittelualue on osoitettu pohjavesialue merkinnällä. Alue kuuluu Hanhikankaan, pohjavesialueeseen, joka on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (luokka 1).

Alueella on kielletty sellaiset toimenpiteet (mm. jätevesienimeyttäminen), joista voi olla ympäristönsuojelulain 17 §:ssä esitetyn pohjaveden pilaamiskiellon vastaisia seurauksia (527/2014).

Alueen rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittaa vesilaissa esitetty vesitaloushankkeiden yleinen luvanvaraisuus (587/2001). Tarkemman suunnittelun yhteydessä on huomioitava paikallisissa pohjavesien suojelusuunnitelmissa esitetyt periaatteet.



Viherrakenne -teemakartalla suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkintöjä.



Kulttuuriympäristö -teemakartalla suunnittelualueelle on osoitettu rakennussuojelukohdemerkintä **sr 117**, Mikkelissä vaikuttaneen lääninarkkitehti Armas Rankan suunnittelema jugendtyylinen asuinrakennus, joka on säilynyt alkuperäisessä asussaan.

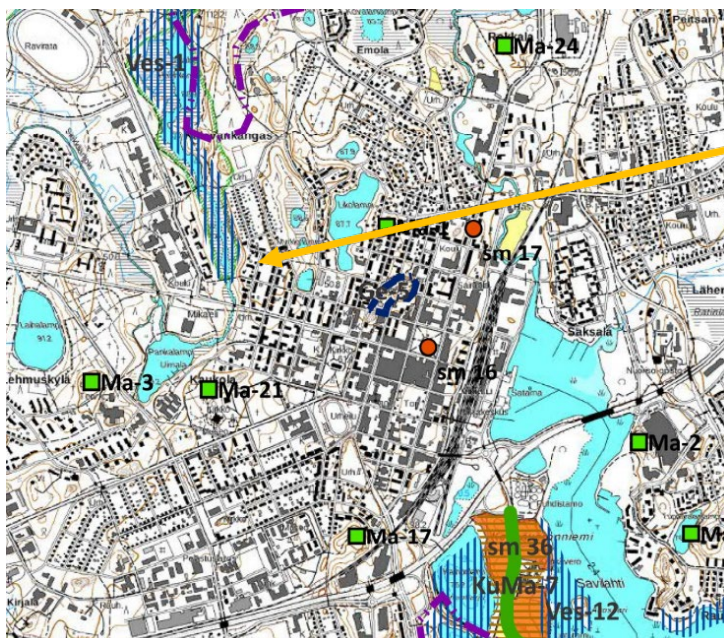
Rakennus on valmistunut tontille professori Elias August Piponiuksen laatiman asemakaavan (v.1917) mukaisesti.

Rakennussuojelukohteina on osoitettu valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaita rakennuksia tai rakennusryhmiä. Merkinnällä on osoitettu rakennussuojelukohteet, joiden arvokas rakennuskanta ja lähiympäristö tulee säilyttää. Suoritettavissa muutost-, korjaus- ja laajennustoimenpiteissä on säilytettävä kohteen kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot.

Alueelle on osoitettu merkintä paikallisesti arvokas alue **sk 13**, Jokikadun kerroksellinen kaupunkikuva. Suojeluperuste MRL § 41.2.

Aluetta tai alueen kohteita koskevissa toimenpiteissä, alueen tarkemmassa suunnittelussa tai aluetta asemakaavoitettaessa on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti sekä kuultava museoviranomaista ja Mikkelin kaupunkisuunnittelua. Aluerajaus on ohjeellinen.

Suojelumääräys on osoitettu maankäyttö- ja rakennuslain 41.2 § nojalla.

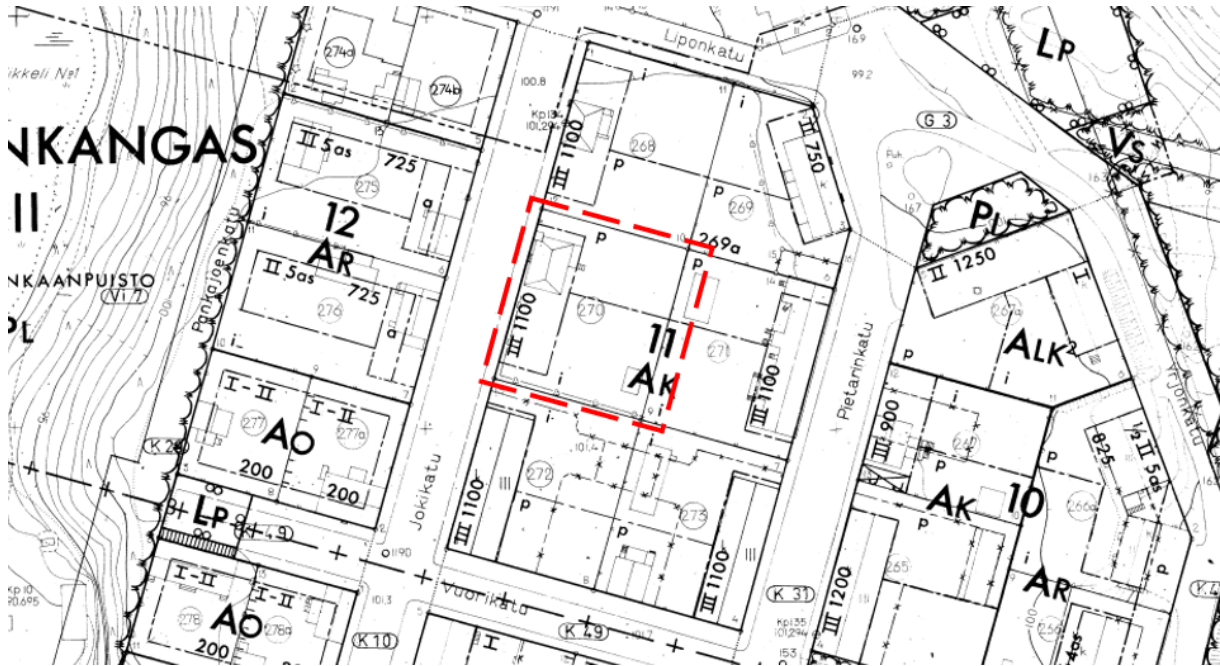


Maisema -teemakartalla suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkintää.

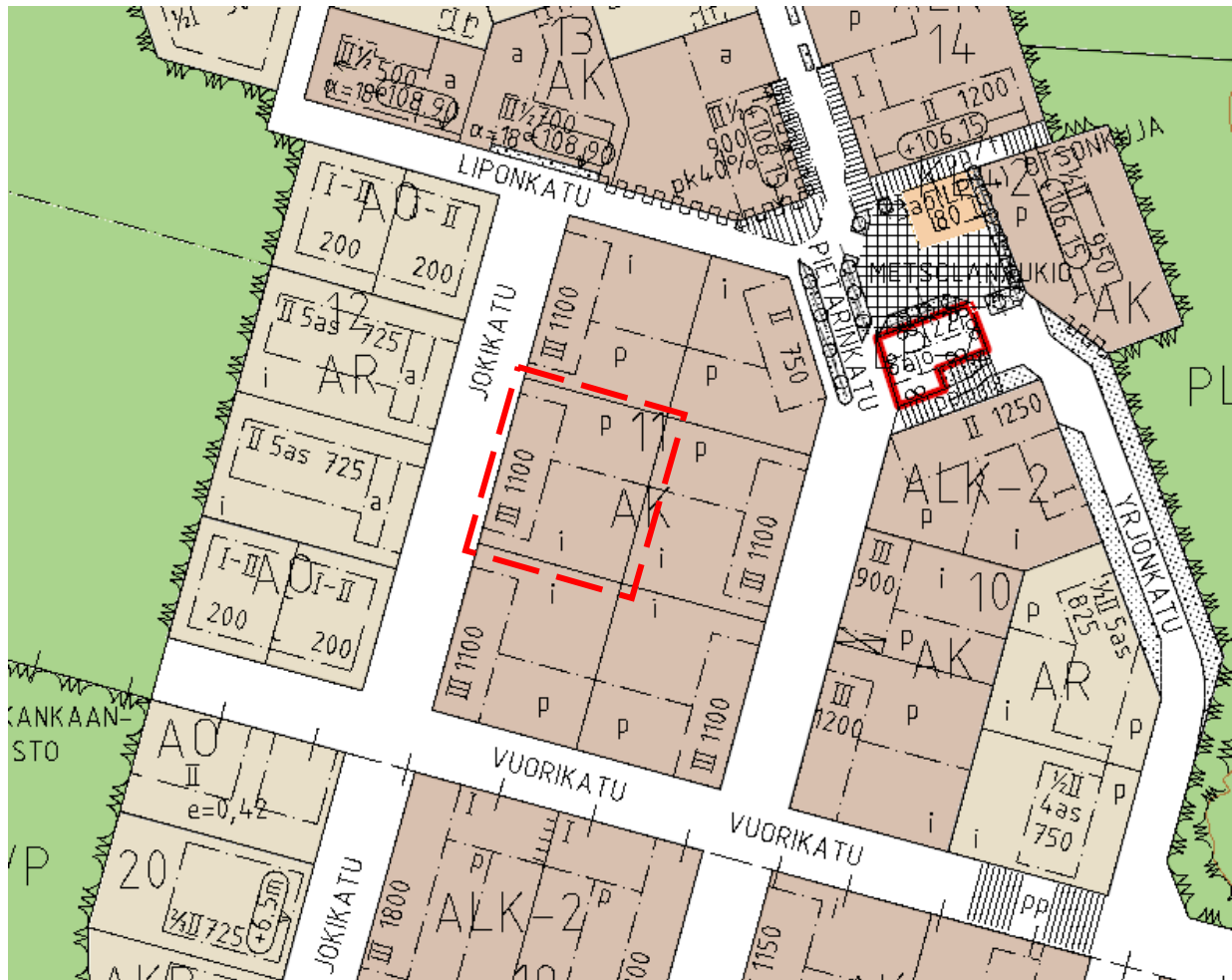
Voimaan jäävät osayleiskaavat kartalla alue on esitetty asemakaavoitettuna alueena.

2.3 Asemakaavat

Alueella on voimassa vuonna 1968 hyväksytty asemakaava. Suunnittelualueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Tontille on osoitettu kolmikerroksinen asuinkerrostalon rakennusala, rakennusoikeutta 1100 k-m², pysäköimispaikka (p) ja tontinosa, joka on pääosin istutettava (i), jolle saa tehdä kulkuteitä, telineitä lasten leikkipaikkoja yms.



Voimassa oleva asemakaava vuodelta 1968.



Ote ajantasa-asemakaavakartan yhdistelmästä.

2.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisen omistuksessa.

2.5 Muut hankkeet, suunnitelmat, päätökset

Asemakaavan muutosehdotustyö on käynnistynyt yksityisen tahon tekemästä aloitteesta. Alueelta tulee laadittavaksi maankäyttösopimus, mikäli voimassa olevan kaavan pääkäyttötarkoituksen mukaisen rakennusoikeuden (1100 k-m^2) ylityksen määrä on suurempi kuin 500 kerrosalaneliömetriä.

Maankäyttösopimus voidaan sitovasti tehdä vasta sen jälkeen, kun kaavaluonnos tai ehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Sopimus allekirjoitetaan ennen kuin asemakaavan muutos esitetään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaavan yhteydessä hyväksytään sitova tonttijako.

3. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

3.1 Vaikutusten arviointi

Kaavaprosessin aikana arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen merkittäviä välittömiä ja välillisiä vaikutuksia (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutusten arviointi perustuu selvityksiin ja muuhun kaavoitus-työn aikana saatuun tietoon.

Vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön aikana koko kaavaprosessin ajan ja se perustuu riittäviin lähtötilanteen tietojen selvittämiseen. Arvioidut vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa.

3.2 Lähtötietoina olemassa olevat selvitykset

Kaavahankkeen kannalta tärkeitä tausta-aineistoja ovat:

- Mikkelin kantakaupungin oikeusvaikutteisen osayleiskaavan aineistot.
- Alueella ja sen lähiympäristössä voimassa olevat kaavat.
- Kuntotarkastus-, sisäilma- ja rakenneselvitys asiakirjat.

3.3 Kaavaa varten laadittavat selvitykset

Kaavaa varten laaditaan muita selvityksiä, mikäli niille ilmenee tarvetta.

4. SUUNNITTELUTYÖN OSALLISET

Kaavoitusmenettelyn tulee perustua riittävään vuorovaikutukseen osallisten kanssa ja myös tätä kautta saatavaan asiantuntemukseen (MRL 1 §). Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työnte-koon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joi-den toimialaa suunnittelussa käsitellään. Alla on lueteltu suunnittelutyön keskeiset osalliset:

- Kaavan ja sen vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yritykset ja elinkeinon harjoittajat
- Viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:
 - Kaupungin hallintokunnat
 - rakennusvalvonta
 - ympäristöpalvelut
 - kaupunkiympäristö
 - Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueidenkäyttö ja kaavoitus)
 - Etelä-Savon maakuntaliitto
 - Alueellinen vastuumuseo / Riihisaari – Savonlinnan museo
 - Mikkelin kaupungin museot
 - Etelä-Savon pelastuslaitos
 - Mikkelin vesilaitos
 - Etelä-Savon Energia Oy
 - Suur-Savon Sähkö Oyj
 - teleoperaattorit
 - asukasyhdistykset

5. KAAVOITUKSESTA TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ilmoitetaan osallisille kirjeellä. Aineisto on nähtävillä kaupungin verkkosivuilla (www.mikkeli.fi).

Kaavas suunnitelman nähtävillä olosta valmistelu- ja ehdotusvaiheissa ilmoitetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä sekä kaupungin verkkosivuilla (www.mikkeli.fi).

5.1 Aloitusvaihe

OAS ja kaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos pidetään nähtävillä 30 päivän ajan Mikkelin kaupungin verkkosivuilla sekä kaupunkisuunnittelun tiloissa. Nähtävillä oloaikana osallisella on mahdollisuus jättää mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta (MRA 30 §). Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta.

Kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) kanssa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) riittävydestä ja toteuttamisesta. Osallisella on mahdollisuus esittää ELY-keskukselle neuvottelun käymistä OAS:n riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville. Jos suunnitelma on ilmeisen puutteellinen, ELY-keskuksen on viivytyksettä järjestettävä kunnan kanssa neuvottelu suunnitelman täydennystarpeiden selvittämiseksi. Neuvotteluun on kutsuttava esityksen tehnyt osallinen ja tarpeen mukaan ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaan asia liittyy (MRL 64 §).

Yleisötilaisuus

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana järjestetään vuorovaikutteinen yleisötilaisuus, jossa esitellään kaavaluonnoksen materiaali. Tilaisuudessa osallisilla on mahdollisuus kommentoida ja arvioida kaavaratkaisua. Kommentit kerätään ylös ja huomioidaan mahdollisuuksien mukaan kaavaehdotusvaiheessa. Tilaisuuden ajankohdasta tiedotetaan oas:in ja kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa suunnittelutyön aikana. Jos osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tulee oleellisia muutoksia, niistä tiedotetaan erikseen.

5.2 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Mikkelin kaupunkisuunnitteluun sekä kaupungin verkkosivuille 30 päivän ajaksi. Nähtävillä oloaikana osallisella on mahdollisuus antaa muistutus (MRA 27 §). Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta (MRL 65 §). Saatu palaute otetaan huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa hyväksymiskäsittelyä varten. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Yleisötilaisuus

Mikäli katsotaan tarpeelliseksi, kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana järjestetään luonnosvaiheen yleisötilaisuutta vastaava avoin tilaisuus, jossa esitellään kaavaehdotuksen materiaali. Tilaisuuden ajankohdasta tiedotetaan kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

5.3 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

Käsitellään muistutukset ja lausunnot sekä tarkistetaan kaavaehdotus tarvittaessa. Asemakaavan hyväksyy Mikkelin kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan MRL 67 § ja MRA 94 §:n mukaisesti. Kaavaehdotuksesta muistutuksen jättäneille ja siinä yhteydessä osoitteensa ilmoittaneille lähetetään vastine. Valtuuston hyväksymispäätös lähetetään heille, jotka ovat sitä pyytäneet. Asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla päätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Mikäli valituksia kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä ei jätetä, kaava saa lainvoiman 30 vuorokauden kuluessa Mikkelin kaupunginvaltuuston päätöksestä.

5.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin aloitusvaiheessa toimitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi viranomaisosallisille ja tarvittaessa järjestetään Mikkelin kaupungin ja Etelä-Savon ELY-keskuksen kanssa aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianomaisilta viranomaisilta. Ehdotusvaiheessa järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu. Tarvittaessa kaavatyön edetessä järjestetään työneuvotteluja viranomaisten kanssa.

6. ALUSTAVA AIKATAULU

Kunkin kaavavaiheen osallistumismahdollisuudet on kuvattu edellisessä luvussa. Alla on esitetty kaavan tavoiteaikataulu, jota päivitetään tarvittaessa:

VALMISTELUVAIHE

10 / 2021 Aloitusneuvottelu.

11 / 2021 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 30 päivän ajaksi.

EHDOTUSVAIHE

1 / 2022 Kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi.

HYVÄKSYMINE

syksy / 2022 Kaavan hyväksyminen.

MIKKELIN KAUPUNKI

Verkkosivut: www.mikkeli.fi

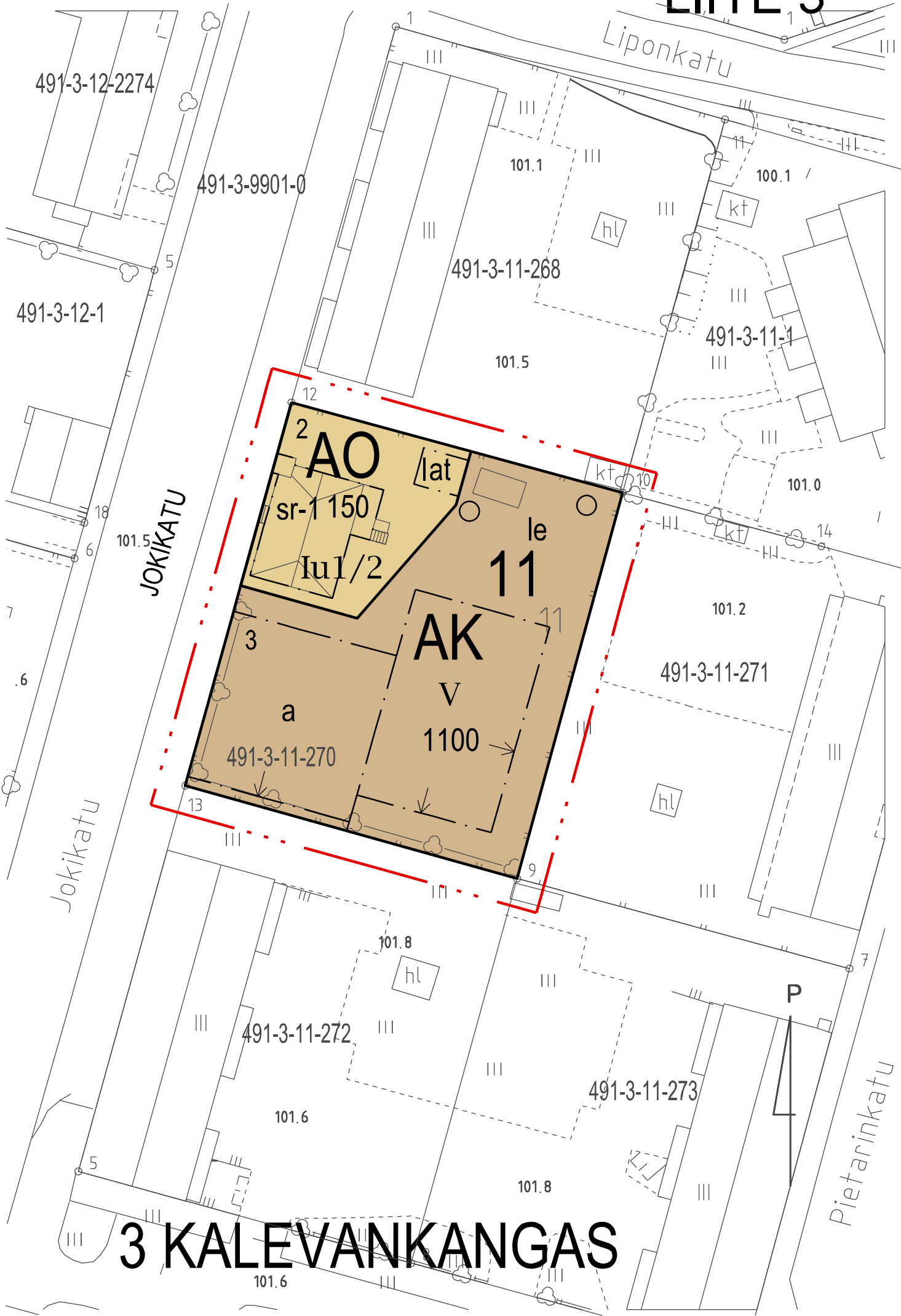
Mikkelissä 7.12.2021

Päivi Rahikainen

Kaavoittaja

p. 040 1295039





Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:



Asuinkerrostalojen korttelialue.



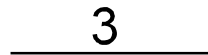
Erillispientalojen korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen tontin numero ja raja.

3
KAL

Kaupunginosan numero.

11

Kaupunginosan nimi.

JOKIKATU

Korttelin numero.

Kadun nimi.

V

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u ½

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

1100

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Säilytettävä puu.

le

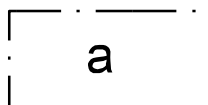
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



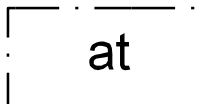
Rakennusala.



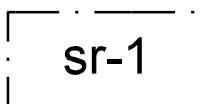
Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus tulee rakentaa kiinni.



Autojen säilytyspaikan rakennusala.



Autokatoksen / talousrakennuksen rakennusala.



Paikallisesti arvokas suojeltava rakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasun luonne säilyy ja että yksityiskohdat, materiaalit ja värit soveltuvat rakennuksen luonteeseen. Kohdetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen ja kaupunkisuunnittelun kanssa.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT:

1 §

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:
- Asunnot 1 ap / 130 kem2

2§

Autopaikkoja saa rakentaa toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin

3§

Tonttialueen jäsentelyssä tulee ottaa huomioon polkupyörien pysäköintipaikkojen riittävyys ja sijoittaminen.

Polkupyöräpaikkoja on osoitettava asuinrakentamiselle vähintään 1 ppp/30 k-m2, josta vähintään puolet on oltava suojattuna esim. katoksin.

4§

Rakennuksen pysäköintialueelta ja sisäänkäyntien yhteyteen on varattava riittävästi polkupyöräpaikkoja ja liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja.

5§

Piha- ja pysäköintialueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

6§

Maanpäälliset pysäköintialueet on jäsennettävä rakentein tai puu/pensasistutuksin.

AK KORTTELIALUEET

7§

Rakennuksen julkisivut on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

8§

Uudisrakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealaatuista ja rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.

9§

Tomutus-, jätehuolto- ja autopaikat tulee tontilla erottaa leikki- ja oleskelualueista tiiviillä pensas istutuksilla ja aitauksilla.

10§

AK-korttelialueiden väliset tonttien rajat saa aidata pensasistutuksin.

11§

Korttelialueiden kattokulmien tulee muodostaa luonteva ja ehyt kokonaisuus.

12§

Porrashuoneiden tulee saada luonnonvaloa jokaisessa asuinkerroksessa.

13§

Parvekkeet saa ylittää rakennusalueen rajan.

KAAVAAN MERKITYN RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI SAA RAKENTAA

14§

Merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa ilmanvaihtokonehuoneita ja muita teknisiä tiloja siten, että ne eivät riko kaavamääräyksiä, jotka koskevat kerroslukua, rakennusalueen rajaa, vesikaton ylintä korkeusasemaa ja julkisivupinnan sekä vesikaton leikkauskohdan ylintä korkeusasemaa.

15§

Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuone- ja sisääntulotilojen (sis. hissikulut) 15 m2 ylittävän osan kussakin kerroksessa.

16§

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa tontille rakentaa asukkaita palvelevia yhteiskäyttöisiä palvelu- ja varastotiloja kuten asukasyhdistyksen kokoontumistila ja polkupyörävarastoja.

17§

Auton säilytyspaikat saa rakentaa asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

PIHA JA OLESKELUALUEET

18§

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä tontille välttämättömiin kulkuteihin, pysäköintiin tai oleskelu- ja leikkialueiksi, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.

19§

Asuintonteille tulee järjestää yhtenäistä tilaa leikki- ja oleskelualueeksi vähintään 25 m2 asuinkerrosalan 100 m2 kohti.

HULEVESIJÄRJESTELYT

20§

Pysäköintialueet sekä korttelien pihat ja rakennukset on suunniteltava ja rakennettava luonnonympäristö huomioon ottaen niin, että pohjavesitasapaino säilyy ja pinta-/hulevedet voidaan johtaa niiden puhdistamiselle varatuille lähialueille. Maaston muotoilu ja istutukset tulee sopeuttaa luonnonympäristöön.

21§

Tontin pinta-alasta 10 % on oltava hulevesien imeytymiseen soveltuvaa aluetta. Alueelle on tonttikohtaisesti laadittava hulevesisuunnitelma, jonka hakijan tulee esittää rakennuslupaa haettaessa. Hulevesien virtausta tulee hidastaa ja imeyttää kattovedet tontilla. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää esimerkiksi käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita ja mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja.

RAKENNUSLUPA-ASIAKIRJOIHIN LIITETTÄVÄT ERILLISET SUUNNITELMAT

22§

Ennen rakennustöiden aloittamista on esitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävä kirjallinen selvitys tonttien maaperän puhtaudesta ja sade/perusvesien johtamisesta sekä rakennusten, katosten ja pihojen perustamistavasta. Etelä-Savon ympäristökeskuksen vaatimien maaperän pilaantuneisuus selvityksien mukaan laadittujen puhdistussuunnitelmien mukaiset toimenpiteet on tehtävä viimeistään rakentamisen yhteydessä.

23§

Yleissuunnitelma kuivatuksesta/sadevesien johtamisesta ja käsittelystä ennen vesistöön laskemista, jätevesiviemäroinnistä ja rakennuksen perustamistavoista.

24§

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä pihasuunnitelma piharakenteineen ja yksilöidyn istutuksin.

25§

Yleissuunnitelma tontin tai alueen kaikista liikennejärjestelyistä ja pysäköinnistä sekä käytöstä johtuvat jalankulun ja pyöräilyn esteettömyys- ja turvallisuusratkaisut.

26§

Asemapiirros ja yleisselvitys tontin tai alueen jätehuoltojärjestelyistä.

27§

Rakennukset ympäristöineen on suunniteltava, rakennusluvassa osoitettava ja rakennettava asiantuntevasti niin, että näkymät liikenneväylille ja ympäröiville alueille ovat tasapainoiset ja siistit.

YLEISTÄ

28§

Ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä on tarkistettava tontilla kulkevat kaapelit

29§

Paloteknisten määräysten vaatimasta palomuurin rakentamisvelvollisuudesta eri tonteilla sijaitsevien ja paloteknisesti erillisten rakennusten välillä saa poiketa rakennusvalvonta- ja paloviranomaisten hyväksymällä tavalla.

30§

Rakennusten väliset etäisyydet ja ryhmittely on mitoittettava siten, että hälytysajoneuvot pääsevät tarvittaessa kaikkien uloskäytävien ja varauloskäytävien läheisyyteen.

31§ Varastorakennuksen tai autokatoksen saa rakentaa keskinäisellä sopimuksella tontin rajaan/naapurin varastorakennukseen kiinni.

32§

Jätehuoltotilat on toteutettava siten, että ne eivät aiheuta häiriötä ympäristölle.

33§

Ilmanvaihtokonehuoneiden, näkyvien ilmanvaihtolaitteiden ja muiden teknisten rakennelmien on sopeuduttava arkkitehtoniseen yleisratkaisuun kaupunkikuvaa rumentamatta.

34§

Alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

35§

Rakennuksen ulkoseinien ja ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 35 dB. Asunnot on suunniteltava siten, että keskimääräinen sisämelutaso on alle 35 dB(A) päivällä ja alle 30 dB(A) yöllä.

MIKKELI				ASEMAKAAVAN MUUTOS EHDOTUS		1:500	
Asemakaavan muutos koskee: Mikkelin kaupungin 3. kaupunginosan (Kalevankangas) korttelia 11 tonttia 270.				Asemakaavan muutoksella muodostuu: Mikkelin kaupungin 3. kaupungonosan (Kalevankangas) korttelin 11 osa tontit 2 ja 3.			
POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54A §:N VAATIMUKSET. MIKKELI . .2022 MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKKÖ JUKKA PIISPA				VIREILLE TULO 8.12.2021 KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA 25.1.2022 §6 KAUPUNGINHALLITUS ALUST. 7.2.2022 §37 NÄHTÄVILLÄ 16.2. - 21.3.2022 KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT 6.6.2022 §247 KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT 13.6.2022 §83 LAINVOIMAINEN			
MIKKELIN KAUPUNKI ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE KAUPUNKIKEHITYS MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE			MUUTOS				
			MUUTOS				
			MUUTOS				
LAAT. PR	PIIRT. PR	TARK.	MUUTOS				
MIKKELI 17.1.2022						NUMERO	
ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ						1002	
KALLE RÄINÄ				DNRO 2021-3733		LIITE 3	

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	491 Mikkeli	Täyttämispvm	17.01.2022
Kaavan nimi	3.Kalevankangas Jokikatu 9		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	08.12.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	1002
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1588	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1588

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1588	100,0	1250	0,79		150
A yhteensä	0,1588	100,0	1250	0,79		150
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1588	100,0	1250	0,79		150
A yhteensä	0,1588	100,0	1250	0,79		150
AK	0,1228	77,3	1100	0,90		
AO	0,0360	22,7	150	0,42		150
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

"Jokikatu 9" saadut lausunnot ja vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 8.12.2021-7.1.2022	
1. Telia Company 9.12.2021 1.1 Teliällä ei huomautettavaa kaavamuutokseen.	Kaavoittajan vastine Merkitään tiedoksi.
2. Etelä-Savon pelastuslaitos 17.12.2021 2.1 Mikkelin kaupunki / Kaupunkikehitys pyytää mahdollisia lausuntoja/mielipiteitä asemakaavan muutoksesta, Mikkelin kaupungin 3. kaupunginosa (Kalevankangas), Jokikatu 9 2.2 Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on tarkastella yksityisen tahon omistaman asuinkerrostalotontin täydennysrakentamista. Kaavassa ratkaistaan alueen käyttötarkoitus, kerrosluku ja rakennusoikeus sekä alueella sijaitsevan paikallisesti arvokkaan rakennuksen suojelumerkintä asemakaavatasolla. Tontilla sijaitseva jugendvaikutteinen talo on rakennettu vuonna 1912. 2.3 PELASTUSVIRANOMAISEN LAUSUNTO 2.4 Pelastusviranomaiselle ei ole huomautettavaa asemakaavan muutokseen.	Kaavoittajan vastine Merkitään tiedoksi.
3. Mikkelin-Seura ry. 5.1.2021 3.1 Mikkelin-Seura ilmoittaa pyynnöstä kantanaan seuraavaa: 3.2 Jokikatu on Mikkelissä merkittävä seutu rakennetun ympäristön ajallisen kerroksellisuuden ja laajemman Kaukolan alueen omaleimaisuuden vuoksi. Suunnittelussa nämä erityispiirteet on syytä ottaa huomioon. Tavoitteeksi asetettu ratkaisu maankäytön tehostamisen ja kaupunkikuvallisten tavoitteiden sopusoinnusta ei toteudu, jos uudisrakennus on ympäristön muita kerrostaloja huomattavasti korkeampi torni. 3.3 Erinomaista, että Armas Rankan suunnittelema jugend-tyyppinen asuinrakennus saa suojelumerkinnän.	Kaavoittajan vastine Asemakaavan muutos noudattaa kantakaupungin osayleiskaavan 2040 suuntaviivoja, jolla kaupallisen rakentamisen, palveluiden ja asuinrakentamisen yhteensovittaminen tulee olla korkealuokkaista. Alueen suunnittelussa on huomioitu kulttuurihistoriallinen ja kaupunkikuvallinen laatu. Täydennysrakentamisen tulee olla ympäröivään kaupunkirakenteeseen sopeutuvaa materiaalin, korkeuden sekä julkisivujäsentelyn osalta. Asemakaavan muutoksessa annetaan suojelumääräykset paikallisesti arvokkaalle Armas Rankan suunnittelemaalle asuinrakennukselle. Uudisrakentaminen ei vaaranna suojelukohteen arvoja, koska kaavassa ei esitetä rakennuksen purkamista. Asemakaavan muutoksessa annetaan tarkat määräykset uudisrakennuksen sovittamiseksi kaupunkikuvaan. Viisikerroksinen rakentaminen ei poikkea merkittävästi alueen muusta rakentamisesta. Alue-

	eella ja sen lähiympäristössä on rakennuksia, joiden kerrosluvut vaihtelevat 1 - 3 kerroksen välillä. Korttelialueelle on toteutettu kerrostaloja, joissa on maanpäällinen kellarikerros. Ne näyttäytyvät katsojalleen neljäkerroksisina. Uudisrakentaminen täydentää Jokikadun kerroksellista kaupunkikuvaa. Asuinkerrostalon tulee olla arkkitehtonisesti korkea-laatuinen, mittasuhteiltaan ja väreiltään ja muotokieleltään ympäristöön sopiva. Viisikerroksinen kerrostalo on kaupunkikuvallisesti itsenäinen rakennus, joka istuu ympäristöönsä, mutta ei matki vanhan rakennuksen arkkitehtonista ilmettä tai ota liikaa vaikutteita siitä. Rakennusalan osoittamisella tonttialueen takareunalle on turvattu tonttialueen jäsentely siten, että vanhalle rakennukselle ja muille toiminnoille jää riittävästi tilaa. Kolme tai neljä kerroksisen kerrostalon sijoittaminen tontin alueelle vie liikaa tilaa muilta toiminnoilta. Näin ollen on perusteltua osoittaa alueelle hieman muita korkeampaa rakentamista, jotta suojeltavan rakennuksen yksilöllisyys säilyy kaupunkikuvassa.
4. Etelä-Savon ELY-keskus 14.1.2022 4.1 Kaavamuutoksen OAS:sta käy selville hankkeen tavoitteet ja lähtökohtatiedot. Varsinkin tavoitetta, jonka mukaan kaavamuutoksella tutkitaan ja ratkaistaan kohteeseen liittyvän Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavassa rakennussuojelukohteeksi osoitetun rakennuksen uusi asemakaavallinen tilanne, on pidettävä perusteltuna. Kaavamuutoksella tutkitaan lisäksi uudisrakentamismahdollisuuksia ko. tontilla periaatteena löytää tämän osalta ratkaisu, tavoitteena maankäytön tehostamisen ja kaupunkikuvallisten arvojen yhteen sovittaminen. Osalliset ja heidän vaikutusmahdollisuutensa kaavaprosessin aikana on myös esitetty hyvin OAS:ssa. Kaavan eri vaikutukset tullaan jatkotyössä arvioimaan kattavasti. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa OAS:n takia. 4.2 Liitteenä olevassa kaavamuutoksen luonnoskartassa Mikkelin kantakaupungin yleiskaavassa tontilla sijaitseva vuonna 1912 valmistunut jugend-rakennus on osoitettu rakennetun kulttuuriympäristöarvojensa takia rakennussuojelukohteena. Myös asemakaavan muutosluonnoksessa kohde on osoitettu rakennuksen suojelua koskevalla	Kaavoittajan vastine Yleiskaavan mukainen paikallisesti arvokas kulttuuriympäristö sk 13: Jokikadun kerroksellinen kaupunkikuva on otettu huomioon laadittaessa kaavaselostusta. Kaavaselostukseen on koottu korttelialueen ja lähiympäristön rakennuskantaa. Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä sijaitsee useita rakennuksia, jotka ovat kulttuurihistoriallisesti merkittäviä ja jotka omaavat rakennushistoriallisia, historiallisia ja maisemallisia arvoja.

merkinnällä sr-1, joten tämän yksityiskohdan osalta asemakaavaluonnosratkaisu on yleiskaavan ohjausvaatimuksen mukainen ja perusteltu. 4.3 Mikkelin kantakaupungin yleiskaavassa kaavamutoksen kohteena oleva tontti sijoittuu alueelle, joka on osoitettu osana paikallisesti arvokasta aluetta sk 13: Jokikadun kerroksellinen kaupunkikuva. Yleiskaavassa mm. määrätään asemakaavaa laadittaessa ottamaan huomioon alueen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti. Ennen kaavan jatkotyöstämistä on syytä tuoda kaavaselostuksessa, jota tässä lausuntovaiheessa ei vielä ole mukana, esille tarkemmin Jokikadun sk alueen ominaispiirteitä ja niitä elementtejä, joista sen identiteetti koostuu ja arvioida kaavaesityksen tarkempia vaikutuksia kaupunkikuvaan. Sanallisen selvityksen lisäksi erilaiset kuvasovitteet ovat hyvää aineistoa tässä arvioinnissa.	

"Jokikatu 9" Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olo aikana 16.2. - 21.3.2022 saadut muis- tutukset, lausunnot ja vastineet	
1. Telia Company 15.2.2022 Teliällä ei huomautettavaa kaavamuu- tokseen.	1. Kaavoittajan vastine Merkitään tiedoksi.
2. Etelä-Savon pelastuslaitos 10.3.2022 2.1 Mikkelin kaupunki / Kaupunkikehitys pyy- tää mahdollisia lausuntoja/mielipiteitä ase- makaavan muutoksesta, Mikkelin kaupun- gin 3. kaupunginosa (Kalevankangas), Joki- katu 9 2.2 Asemakaavanmuutoksen tarkoituksena on tarkastella yksityisen tahon omistaman asuinkerrostalotontin täydennysrakenta- mista. Kaavassa ratkaistaan alueen käyttö- tarkoitus, kerrosluku ja rakennusoikeus sekä alueella sijaitsevan paikallisesti arvok- kaan rakennuksen suojelumerkintä asema- kaavatasolla. Tontilla sijaitseva jugend-vai- kutteen talo on rakennettu vuonna 1912. 2.3 PELASTUSVIRANOMAISEN LAUSUNTO 2.4 Pelastusviranomaisella ei ole huomautetta- vaa asemakaavan muutokseen.	2. Kaavoittajan vastine Merkitään tiedoksi.
3. Mikkeli-Seura ry. 21.3.2022 3.1 Asemakaavan tavoitteet ovat kunnianhi- moiset. Mikkeli-Seura toivoo, että tavoit- teisiin sitoudutaan ja täydennysrakentami- nen toteutetaan alueen ja paikan ehdoilla. Kaupunkikuvallisesti tärkeää on myös uu- disrakennuksen sijoittaminen pienehkölle tontille siten, että alueen harmonia ja so- puosuhtaisuus säilyy.	3. Kaavoittajan vastine Merkitään tiedoksi

4. Etelä-Savon ELY-keskus 9.3.2022 4.1 Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksen ehdotuksen takia.	4. Kaavoittajan vastine 4.1 Merkitään tiedoksi
5 Pohjois-Savon ELY-keskus 21.3.2022 5.1 Mikkelin kaupunki on pyytänyt Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri - vastuualueelta (ELY-keskus) lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta Kalevankankaalla osoitteessa Jokikatu 9. Kaavamuutoksen tarkoituksena on tarkastella asuinkerrostalotontin täydennysrakentamista. Suunnittelualue sijoittuu kaupungin katuverkolle, kauas maantieverkosta, minkä vuoksi kaavalla ei ole vaikutuksia maantieverkolle. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.	5. Kaavoittajan vastine 5.1 Merkitään tiedoksi.
6 Savonlinnan kaupunki Sivistystoimiala Riihisaari – Savonlinna 6.2 Mikkelin kaupunginhallitus on pyytänyt Savonlinnan museon lausuntoa asemakaavan muutoksesta kiinteistöllä 491-3-11-270 osoitteessa Jokikatu 9, Mikkelä. Kaavamuutoksen tarkoituksena on tarkastella yksityisen tahon omistaman asuinkerrostalotontin täydennysrakentamista. Kaavassa ratkaistaan alueen käyttötarkoitus, kerrosluku, ja rakennusoikeus sekä alueella sijaitsevan paikallisesti arvokkaan rakennuksen suojelumerkintä asemakaavatasolla. 6.3 Kiinteistöllä sijaitsee lääninarkkitehti Armas Rankan suunnittelema jugendtyylinen asuinrakennus vuodelta 1912, joka on säilynyt alkuperäisessä asussaan. Rakennus on valmistunut tontille professori Elias August Piponiuksen laatiman asemakaavan (v.1917) mukaisesti. Kohde on Etelä-Savon kulttuuriperintötietokannan mukaan kulttuurihistoriallisesti merkittävä ja sillä on rakennushistoriallista, historiallista ja maisemallista arvoa. 6.4 Kantakaupungin osayleiskaavassa (2019 rakennuksella on merkintä sr 117 ja kiinteistö on osa keskustatoimintojen aluetta ja kaupunkikuvallisesti arvokasta sk 13 aluetta. Asemakaavassa (1968) kiinteistöllä on merkintä AK, kolmikerroksisen	6. Kaavoittajan vastine 6.2 Merkitään tiedoksi. 6.3 Merkitään tiedoksi. 6.4 Merkitään tiedoksi.

asuinkerrostalon rakennusala on osoitettu kadun varteen. 6.5 Kaavaselostuksessa on hyvin esitelty alueen raken-nuskantaa, joka on kerroksellista. Asemakaavaeh-dotuksessa Jokikatu 9:n puurakennus on esitetty säilytettäväksi merkinnällä sr-1 omalla tontillaan AO. Kiinteistölle on myös esitetty viisikerroksinen kerrostalo tontille AK. Lähimmät ympäröivät raken-nukset ovat 1-3-kerroksisia, joista osassa on lisäksi maanpäällinen kellarikerros. 6.6 Havainnekuvan perusteella uuden kerrostalon suurin sallittu korkeus ei nouse suhteessa viereisiin kerrostaloihin liian korkeaksi, Uudisrakennusta koskevat määräykset rakennuksen sopimisesta ympäristöönsä ovat tärkeitä ja yleismääräyksissä onkin uudisrakennusta koskevia määräyksiä muun muassa julkivisuista ja kattokulmista.	6.5 Merkitään tiedoksi. 6.6 Merkitään tiedoksi.
7 Asunto Oy Pietarintupa MIKKELIN KAUPUNKI KAUPUNGINHALLITUS ASIA 7.1 Oikaisuvaatimus Mikkelin kaupunginhallituksen 7.2.2022 § 37 kohdalla alustavasti hyväksyttyyn asemakaavan muutosehdotukseen. VAATIMUKSEN ESITTÄJÄ Asunto Oy Pietarintupa, os. Pietarinkatu 22, 50100 Mikkeli. PROSESSIOSOITE Mika Hämäläinen Realia Isännöinti, Mikkeli Porrassalmenkatu 25, 50100 Mikkeli puh. 0406209760 asiakaspalvelu.mikkeli@realia.fi	7. KAAVOITTAJAN VASTINE: 7.1 Kuntalain 136 §:n mukaisesti päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta. Kaavamuutoksen alustavassa hyväksymisessä on kyse päätöksen valmistelusta, eli siitä ei kuntalain mukaisesti saa tehdä oikaisuvaatimusta Kaavan sisältövaatimukseen liittyvän valituksen/oikaisuvaatimuksen voi kaavamuutoksesta tehdä vasta, kun kaupunginvaltuusto on lopullisesti päättänyt asemakaavan muutoksesta. Tällöin on mahdollista hakea muutosta kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen. Valitusoikeus on asianosaisilla, kunnan jäsenillä, eräillä yhteisöillä sekä valtion viranomaisilla (Muutoksenhaku, Valitus MRL 188, 191 §§, KuntaL 90§.)

VAATIMUS

7.2 Kaavamuutoksen osalta tulee kuulla naapuri-kiinteistöä Asunto Oy Pietarintupaa, järjestää kaavamuutoksen esittely –ja kuulemistilaisuus, esim. koronan aikana TEAMS-kokous. Kaavamuutos Jokikatu 9 kohdalla toteutuessaan on periaatteessa niin suuri poikkeus mikkeliäisessä rakentamiskulttuurissa, missä talot rakennetaan katujen varsille eikä sisäpihoille. Kaavamuutoksen hyväksyminen aiheuttaa vaarallisen ennakkopäätöksen kaupunkimaisemakulttuuriin.

7.3 Edelleen toteutuessaan uudisrakennus tulisi suoraan Asunto Oy Pietarintuvan vastapäätä, jolloin länteen avautuva maisema on betonitalon seinä. Tämä vaikuttaa asuntojen myyntihintaan alentavasti.

7.4 Kaavamuutos mahdollistaisi lisäksi kerroskorkeuden noston tehokkuusluvun noustessa. Eli uusi suunniteltu kerrostalo sen sijaan että se rakennettaisiin Jokikadun varteen sijoitettaisiinkin sikainomaisesti jättäen naapuruuslain määräysten kirjaimen huomioon ottamatta suoraan oikaisuvaatimuksen esittäjäyhtiön ” syliin ”. Yhtiö ymmärtää kyllä kaavamuutoksen hakijoiden taloudelliset intressit, mutta heillä ei ole kuitenkaan käyttäessään kaupunkia lakeijanaan oikeutta loukata oikaisuvaatimuksen esittäjäyhtiön oikeuksia. Asunto Oy Pietarintupa esittää, että kaupunginhallitus huomioi oikaisuvaatimuksen ja palauttaa asian lisävalmisteluun.

AIKA JA PAIKKA

Mikkelissä maaliskuun 11 päivänä 2022

7.2 Kaavamuutosehdotus on ollut nähtävillä 16.2.2022 - 21.3.2022 välisenä aikana, jolloin on ollut mahdollisuus jättää muistutus koskien kaavamuutoksen sisältöä ja tapaa, mihin muistutuksessa myös viitataan. Asemakaavan muutoksen tullessa vireille 8.12.2021 myös asianosaisten on ollut mahdollisuus jättää mielipide asemakaavan suunnittelusta. Ennen asemakaavan muutoksen nähtäville asettamista Pietarinkadun 22 pihamaalla on myös tehty maastokatselmus kolmen asuinyhtiön Pietarinkadun osakkeen omistajien toiveesta 8.2.2022.

7.3. Asuntojen arvoon vaikuttaa kaavoituksen lisäksi myös monet muut asiat. Yleinen taloudellinen tilanne, asuinosahehuoneiston kunto, taloyhtiön tila, vapaat markkinat. Täydentyvässä kaupunkirakenteessa ei voida täysin välttää siltä, että totut näkymät muuttuvat.

7.4 Asemakaavan muutoksella ei loukata naapuritaloyhtiön oikeuksia tai aiheuteta kenellekään naapurille kohtuutonta haittaa.

Oikaisuvaatimukseen liittyvät asiat ks. vastine 7.1

8. Asunto-osakeyhtiö Mikkelin Kultapossut Isännöitsijä Asko Laukkanen Yrjönkatu 5, 50100 Mikkeli 17.3.2022 Mikkelin kaupunki Kirjaamo MUISTUTUS TONTIN 491-3-11-270 KAAVAMUUTOSEHDOTUKSESTA Kaavamuutoksen tavoite 8.1 Kaavaselostuksen mukaan kaavamuutoksen tarkoituksena on tarkastella yksityisen tahon omistaman asuinkerrostalotontin täydennysrakentamista. Kaavassa ratkaistaan alueen käyttötarkoitus, kerrosluku ja rakennusoikeus sekä alueella sijaitsevan paikallisesti arvokkaan rakennuksen suojelumerkintä asemakaavatasolla. Tontilla sijaitseva Jugend-vaikutteinen talo on rakennettu vuonna 1912. 8.2 Asunto-osakeyhtiö Mikkelin Kultapossut Oy toteaa: Rakennuksen suojeluarvo on paikallinen ja suojeltu yleiskaavassa. Maakuntakaavassa rakennus ei ole suojeltu. Rakennusta ei ole luokiteltu valtakunnallisesti eikä maakunnallisesti suojeltavaksi rakennukseksi. 8.3 Tontin omistajat ja rakennuttaja ovat allekirjoittaneet kiinteistökaupan aiesopimuksen alueen rakentamisesta. Rakennuttaja ja kaupunki ovat allekirjoittaneet kaavoitus sopimuksen, joka koskee tontin 491-3-11-270 kaavamuutoksen laatimista. Tontin omistajan ja rakennuttajan tavoite on rakentamisen määrän ja tontin arvon maksimointi ympäristössä olevien kiinteistöjen/asuntojen kustannuksella. 8.4 Kaavamuutos on toteutettu ns. postimerkki-kaavana, joka koskee vain yhtä tonttia, eikä kaavatarkastelu kohdennu koko kortteliin 11. Kaavatyössä otetaan rusinat pullasta välittämättä ympäristössä oleville rakennusten asunnoille aiheutuvasta haitasta. Etäisyys kaavassa esitetystä uudisrakennuksesta Pietarinkadun varrella olevaan kerrostalon seinään on vain 40 metriä. Kaikki Pietarinkadun ja Jokikadun asuntojen parvekkeet on suunnattu sisäpihalle päin, joten uudisrakennuksesta on suora näköyhteys oleviin asuntoihin ja parvekkeisiin.	8. KAAVOITTAJAN VASTINE: 8.1 Merkitään tiedoksi 8.2 Merkitään tiedoksi 8.3 ks alemmat vastineet. 8.4 Asemakaavan muutoksia voidaan laatia postimerkkikaavoina silloin, kun niille on esitetty perustellut tavoitteet. Hanke on lähtenyt yksityisen aloitteesta, jolloin mukaan ei ole otettu naapurustoa. Täydentyvässä ja tiivistyvässä kaupunkirakenteessa ei voida täysin välttää siltä, että totutut näkymät säilyisivät. 40 metriä on riittävän suuri etäisyys asuinrakennusten välillä eikä näkymien muutokset aiheuta kohtuutonta haittaa.
---	---

8.5 Rakentajan tavoitteena on rakentaa viisikerroksinen pistetalo. Kaikki alueen kolmekerroksiset kerrostalot on toteutettu kolmikerroksisina lamellikerrostaloina, joissa kussakin kerrostalossa on kaksi porraskäytävää. Oleva rakennuskanta muodostaa Kalevankangas-Kaukolan tunnusomaisen kaupunkikuvan ja katunäkymän. 8.6 Suunnittelualue sijaitsee paikallisesti arvokkaalla rakennetun kulttuuriympäristön alueella, Jokikadun kerroksellinen kaupunkikuva. Alueen pohjoispuolella on Metsolankadun ja Mielikintien arvokas kulttuuriympäristö. 8.7 Kaavalainsäädäntöä Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § todetaan mm. asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon laadittavassa asemakaavassa. 8.8 Alueella on voimassa vuonna 2019 hyväksytty Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040, jossa todetaan mm. ”Alueen suunnittelussa tulee huomioida kulttuurihistorialliset ja virkistyselliset arvot sekä kaupunkikuvallinen laatu. Täydennysrakentamisen tulee olla ympäröivään kaupunkirakenteeseen sopeutuvaa materiaalin, korkeuden sekä julkisivujäsentelyn osalta. Alueen tarkemmat määräykset koskien rakentamistapaa, -laatua ja määrää osoitetaan asemakaavassa. Osayleiskaavassa nimenomaan korostetaan uudisrakentamisen korkeutta, joka tulee olla suhteessa olevaan rakennuskantaan. Vuonna 2019 hyväksytyssä Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040, Jokikadun alueelle on osoitettu merkintä paikallisesti arvokas alue sk 13, Jokikadun kerroksellinen kaupunkikuva. Suojeluperuste MRL § 41.2. 3 vuotta vanhaa Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavaa 2040 ei voida pitää vanhentuneena, joten yleiskaavan ohjausvaikutusta ei saa ohittaa, eikä asemakaavaa voida laatia yleiskaavan ja -määräysten vastaisesti	8.5 ks alemmat vastineet 8.6 ks alemmat vastineet 8.7 ks vastine 8.8 8.8 Asemaakaavassa esitetty rakennuksen kerroslukumäärä ei merkittävästi poikkea Mikkelin keskustan alueen tai naapurirakennusten kerroslukuista. Naapuruston kerrostaloihin nähden eroa on vain I – II kerrosta. Kantakaupungin osayleiskaavan yhtenä tavoitteena on asuinrakentamisen tiivistäminen olemassa olevien liikenneyhteyksien ja muun infrastruktuurin ääreen. Asemakaavan muutos noudattaa hyvin kantakaupungin osayleiskaavan 2040 ohjausvaikutuksia. Kulttuuriympäristön säilyminen on turvattu osoittamalla suojelulle rakennukselle sr-1 merkintä. Kantakaupungin osayleiskaava 2040 ohjaa täydennysrakentamista siten, että sen tulee olla ympäröivään kaupunkirakenteeseen sopeutuvaa materiaalin, korkeuden sekä julkisivujäsentelyn osalta. Yleiskaava ei kuitenkaan tarkasti määrittele maksimaallista kerroslukua, joka voidaan toteuttaa. Asemakaavan muutoksella on riittävällä tavalla huomioitu uudisrakentamisen istuvuus olemassa olevaan ympäristöön ja suojelurakennukseen nähden.
--	--

8.9 Asunto-osakeyhtiö Mikkelin Kultapossut Oy muistuttaa, että nähtävillä oleva asemakaavaehdotus poikkeaa oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta ja yleiskaavan määräyksistä. Kaavaehdotuksessa on esitetty rakentamisen kerrosluvuksi V. Nykyisessä kaavassa kerrosluku on III ja maanpäällinen kellari-kerros, joten kerrosluku vastaa IV. Asemakaavassa uudisrakennuksen kerrosluvuksi on esitetty V, mikä poikkeaa alueen rakennusten kerrosluvusta ja samalla yleiskaavasta. Asemakaavaehdotus on oikeusvaikutteisen yleiskaavan vastainen. 8.10 Asemakaavaehdotus on laadittu vastoin MRL:n 54§ edellyttämää yleiskaavan ohjausvaikutusta. Asunto-osakeyhtiö Mikkelin Kultapossut Oy ei tule hyväksymään nähtävillä olevaa kaavaehdotusta, sisäpihalle osoitetun uudisrakennuksen rakennusalan, rakennusoikeuden ja kerrosluvun osalta. Asunto-osakeyhtiö Mikkelin Kultapossut Oy:n mielestä uudisrakentaminen tulee sijoittaa nykyisen asemakaavan mukaisesti kiinni Jokikadun -katualueeseen, kuten kaikki muutkin alueen kerrostalot Jokikadun ja Pietarinkadun varrella. Uusi kerrostalo sisäpihalla, olevien asuntojen edessä, noin 40 metrin etäisyydellä, ei voi olla häiritsemättä olevien talojen asukkaiden näkymää ja yksityisyyttä. Uudisrakennuksella on huomattava haitta olevien asuntojen asumisviihtyisyyteen, aiheuttaen myös asuntojen arvonalentumista. 8.11 Yhtä tonttia koskeva ”postimerkkikaavamuutos” ei noudata hyvää kaavoituskäytäntöä. Kaukolan alueen laajempi asemakaavatarkastelu olisi tarpeen Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040 muiden suojelukohteiden osalta. Yhtä tonttia koskeva kaavamuutos on vastoin myös Mikkelin kaupungin uutta maapoliittista ohjelmaa, joka on parhaillaan hyväksymiskäsittelyssä. 8.12 Taloyhtiö ehdottaa kaavan palauttamista uudelleen valmisteluun. Asunto-osakeyhtiö Mikkelin Kultapossut Oy on valmis neuvottelemaan kaavan jatkosuunnittelusta ja kaavaratkaisuista.	8.9 Kaukolan rakennuskanta on hyvin kerroksellista eikä tontille osoitetun rakennusoikeuden tai kerrosluvun määrä poikkea merkittävästi naapuruston kerrostaloista, joista osa on käytännössä neljä-kerroksisia. Kaupunkikuvaa ei ole tavoitteellista sitoa tiettyyn kerroslukuun varsinkin ydinkeskustan alueella. Uudisrakennuksen rakennusoikeuden määrä on yhdenmukainen naapurustoon nähden. Lisäksi ks. vastine 8.8 8.10 ks. vastineet 7.3, 8.8 ja 8.13 8.11 ks. Maapoliittisen ohjelman tavoitteena on muodostaa asemakaavoista tarkoituksenmukaisia kokonaisuuksia. Maapoliittinen ohjelma ei kuitenkaan estä postimerkkikaavojen laatimista silloin, kun ne ovat lähteneet yksityisen toimijan tai kaupungin aloitteesta. Kaupunki voi käyttää myös tapauskohdasta harkintaa kaavamuutoksien vireille asettamisessa, jos niille löytyy riittävät perustelut. 8.12 Maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikkö ei esitä asian palauttamista uudelleen valmisteluun
---	--

8.13 Asunto-osakeyhtiö Mikkelin Kultapossut Oy (Jokikatu 7 ja Pietarinkatu 20) esitys rakennus-oikeuden sijoittamisesta tontilla Jokikatu 9 Kartta-tarkastelun perusteella Jokikatu 9 pientalosta on kiinteistön etelärajaan (Jokikatu 7) matkaa noin 23 metriä. Jokikatu 9 olevassa pientalossa ei ole asuinhuoneiston ikkunoita etelään päin, joten uusi kerrostalo voidaan sijoittaa esim. kahden metrin etäisyydelle olemassa olevasta pientalosta. Näin ollen (Jokikatu 7 mahdollisesti salliessa) kiinni raja- rakentamisen, on mahdollista sijoittaa noin 21 metriä leveä rakennusmassa kiinni Jokikadun varteen. Karttatarkastelun perusteella Jokikatu 7 rakennuksen syvyys on noin 12 metriä. Nykyisen kaavan mukainen 950 k-m²:n suuruinen jäljellä oleva rakennusoikeus jaettuna neljään kerrokseen, antaa kerroksen pohjapinta-alaksi noin 240 k-m²/kerros. Tällöin uudisrakennuksen syvyydeksi tulee (240 k-m² /21 metriä) noin 11,5 metriä, mikä vastaa Jokikatu 7 rakennuksen syvyyttä. Ajoyhteys pihan puolella olevalle pysäköintialueelle saadaan Jokikatu 9 kiinteistön pohjoisrajalta. Tonttiliittymä säilyy Jokikatu 11 tonttiliittymän eteläpuolella olevan liittymän mukaisesti. Esitetyllä kaavaratkaisulla ei turmella paikallisesti arvokasta rakennetun kulttuuriympäristön aluetta, Jokikadun kerroksellista kaupunkikuvaa.

8.14 Asunto-osakeyhtiö Mikkelin Kultapossut Oy:n hallitus pahoittelee, ettei lausunut mielipidettään osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä oloaikana. Taloyhtiön hallitus sai tiedon kaavamuu- toksesta vasta kaavaehdotuksen nähtävillä oloai- kana ja hallituksen kokous pidettiin 23.2.2022. Ta- loyhtiössä oli meneillään loppuvuodessa 2021 put- kiremontin hankesuunnittelu, joten isännöitsijällä oli työkiireitä, eikä huomannut osallistumis- ja arvi- ointisuunnitelman nähtävillä oloa.

Yhteistyöterveisin
Mikkelissä 17.3.2022

Asunto-osakeyhtiö Mikkelin Kultapossut Oy
Hallitus
Asko Laukkanen
isännöitsijä

8.13 Rakennusalan osoittamisella tonttialueen ta- kareunalle on turvattu tonttialueen jäsentely siten, että vanhalle rakennukselle ja muille toiminnoille jää riittävästi tilaa. Suojeltavan rakennuksen yksi- löllisyys säilyy näin paremmin kaupunkikuvassa. Rakennuksen sijoittelusta on myös neuvoteltu vi- ranomaistahojen kanssa, jolloin uudisrakennuk- selle sopivammaksi paikakaksi katsottiin tontin ta- kaosa. Toteutuessaan kaava kohentaa Jokikadun varrella sijaitsevaa aluetta siistiytymällä ja moni- puolistaa eri aikakausilla rakentunutta aluetta. Uu- disrakentaminen on korkeudeltaan 5 kerroksista, ja nousee siten hieman korkeammaksi kuin läheiset rakennukset. Viisikerroksinen rakennusmassa on maltillinen mitoitukseltaan ja jättää tilaa muille piha-alueen toiminnoille ja autopaikoille. Suojelta- van rakennuksen yksilöllisyys säilyy kaupunkiku- vassa.

Rakennusoikeutta uudelle kerrostalolle osoitettu 1 100 kem². Tämän lisäksi on rakennusoikeutta osoitettu suojelulle rakennukselle n. 150 m². Ra- kennusoikeuden määrä vastaa nykyistä asemakaa- vaa ja naapuritaloyhtiöiden rakennusoikeuksia.

8.14 Merkitään tiedoksi

9. Etelä-Savon maakuntaliitto 17.3.2022 Maakuntaliitolla ei ole lausuttavaa ohjeiseen kaavaan.	9. Kaavoittajan vastine Merkitään tiedoksi
---	---

Mikkelin kaupunki ja Heimo sekä Sisko Kaukasen kuolinpesät ovat käyneet neuvottelun kaavamuutosasiassa koskien Jokikatu 9 kaavamuutosta, mikä oli palautettu kh:n 16.5.2022 kokouksessa uudelleen valmisteluun ja toteavat seuraavaa.

Kaavamuutoksen kohteena olevalla tontilla on sr-1 merkinnällä merkitty rakennus. Tämä tarkoittaa, että kyseessä on paikallisesti arvokas suojeltava rakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa.

Rakennuksessa suoritettavien korjaus ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasun luonne säilyy ja että yksityiskohdat, materiaalit ja värit soveltuvat rakennuksen luonteeseen. Kohdetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen ja kaupunkisuunnittelun kanssa.

Osapuolet tunnustavat rakennuksen kaupunkikuvallisen merkittävyyden ja kuolinpesät ilmoittavat kaavamuutoksen toteutuessa esitetyllä tavalla pyrkivänsä noudattamaan omassa toiminnassaan sr-1 merkinnän määrittämiä arvoja ja sitoutuvat ilmoittamaan kaavamääräyksen veloitteen myös tontin mahdolliselle uudelle omistajalle.

Mikkelissä 1.6.2022

Mikkelin kaupunki

Heimo sekä Sisko Kaukasen kuolinpesät