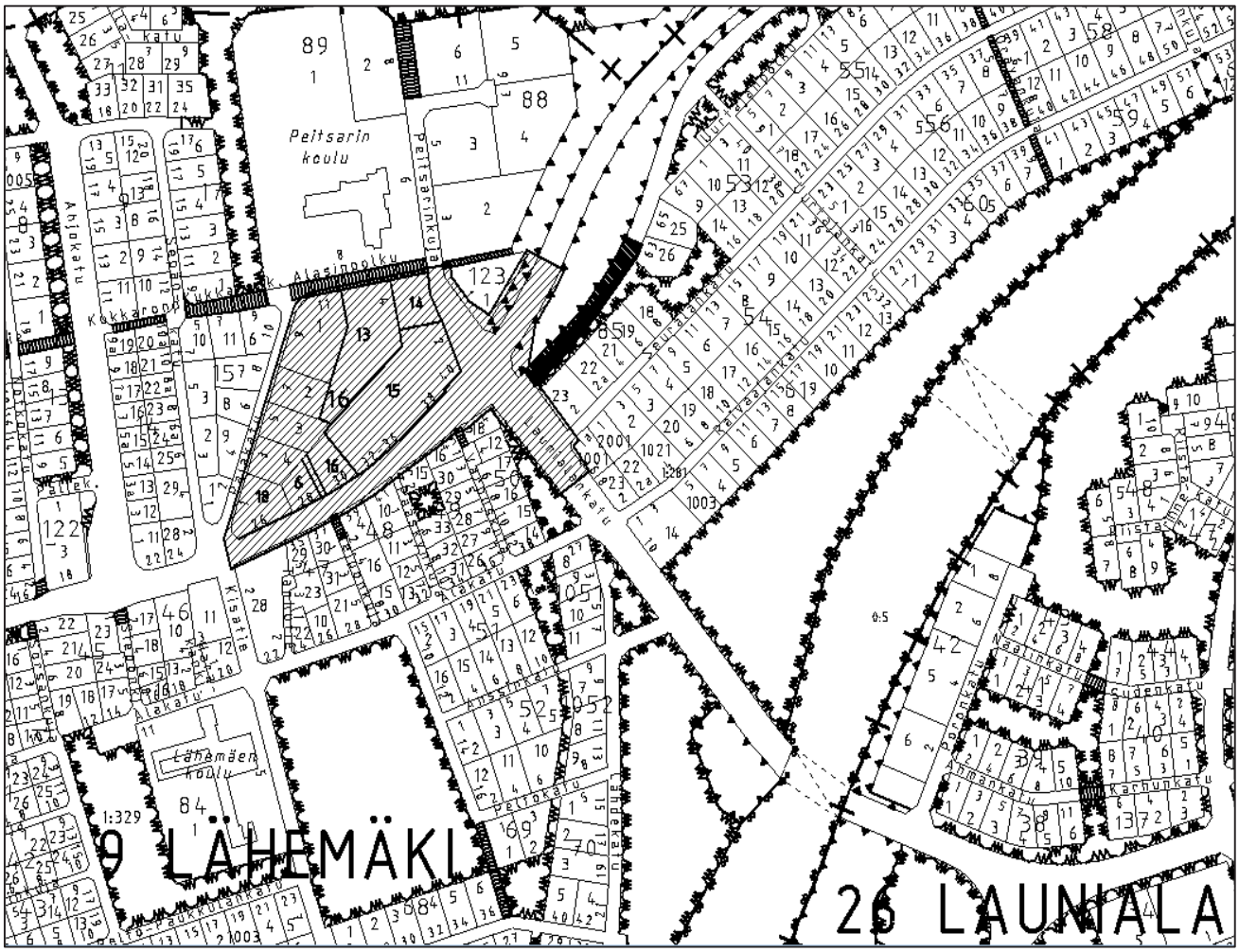
0986

MIKKELIN KAUPUNKI
Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue / Kaupunkisuunnittelupalvelut
PL 33, 50101 Mikkeli
Päivi Rahikainen
puh. 040 129 5039
e-mail: etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

PAJAKATU 9
ASEMAKAAVAN SELOSTUS

VIREILLE TULOSTA ILMOITETTU	8.1.2020
KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT	25.1.2022 §7
KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT ALUSTAVASTI	7.2.2022 §38
NÄHTÄVILLÄ	16.2. - 21.3.2022
KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT	6.6.2022 §246
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT	13.6.2022 §84
LAINVOIMAINEN	10.8.2022



PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Kaava-alueen sijainti 2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 3
1.5 Luettelo muista kaavahankkeeseen liittyvistä asiakirjoista ja aineistoista 3
TIIVISTELMÄ 4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 4
2.2 Asemakaava 5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 5
LÄHTÖKOHDAT 5
3.1 Selvitys suunnittelun oloista 5
3.2 Suunnittelutilanne 20
ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 25
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset 25
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö 26
4.3 Asemakaavan tavoitteet 26
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 28
4.5 Vaihtoehdot kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 19.11.2020 31
ASEMAKAAVAN KUVAUS - KAAVALUONNOKSESTA KAAVAEHDOTUKSEKSI 35
5.1 Kaavan rakenne 35
5.2 Aluevaraukset 38
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet 39
5.4 Kaavan vaikutukset 39
5.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 42
5.6 Ympäristön häiriötekijät 44
5.7 Kaavamerkinnät- ja määräykset 44
5.8 Nimistö 44
ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 45
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 45
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus 45
6.3 Toteutuksen seuranta 45

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

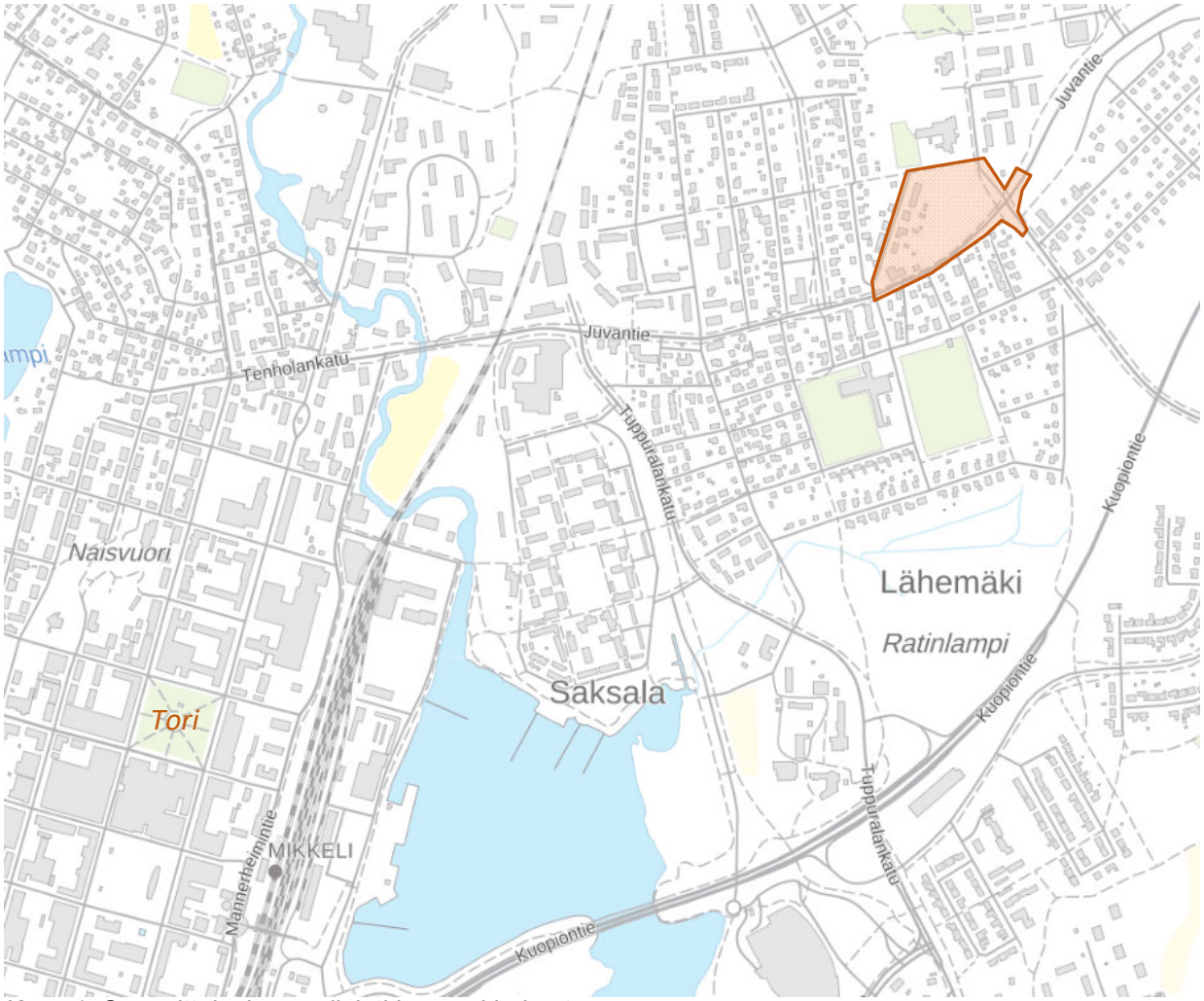
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutoksen selostus koskee Mikkelin kaupungin 9. kaupunginosan, Lähemäki, korttelia 16 ja osaa korttelista123, katu-, puisto-, suojaviher- ja pysäköintialueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 9. kaupunginosan kortteli 16 ja katualuetta. Kaavan alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee noin 2,0 km päässä Mikkelin torilta koilliseen, Lähemäen kaupunginosassa. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 3,9 hehtaaria. Alueen tarkempi sijainti ilmenee alla olevasta kuvasta sekä kansilehdeltä.



Kuva 1: Suunnittelualueen sijainti kaupunkirakenteessa.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan työnimenä on ”Pajakatu ”.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle sopiva uudis- / täydennysrakentaminen.

Alueelta laadittiin kaksi luonnosvaihtoehtoa. Vaihtoehtojen tavoitteena oli esitellä kaupunkiympäristölautakunnalle suunnitelmat alueen matalasta ja korkeasta / porrastetusta asuinrakentamisesta.

Laadittavan ehdotuksen yhteydessä tarkastellaan alueen liikennejärjestelyt ja luontoarvot sekä voimassa olevien kaavojen ajantasaisuus. Varataan alueet pysäköinnille ja perustetaan tarvittavat rasitteet. Kaavan alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

Kaupunkiympäristölautakunta asetti tavoitteet laadittavalle kaavaehdotukselle siten, että Juvantien ja Pajakadun kulmaan (vanhan kaupparakennuksen tontti) voi sijoittaa asuinrakennuksen, jonka kattokorkeus ei ylitä viereisten talojen korkeutta, tuolloin rakennus voisi olla korkeintaan 2-kerroksinen ja rakennusten korkeus voisi vaiheittain nousta kolmekerroksiseksi alueen koilliskulmaan.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Asemakaavan seurantalomake.

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitetty
Liite 2 Ote ajantasa-asemakaavasta
Liite 3 Asemakaavan muutosehdotus
Liite 4 Tilastolomake
Liite 5 OAS mielipiteet, lausunnot ja vastineet
Liite 6 Luontoselvitys
Liite 7 Havainnekuvia
Liite 8 Valokuvia nykytilanteesta
Liite 9 Lausunnot ja vastineet nähtävillä 15.7 -15.9.2020
Liite 10 Meluselvitys
Liite 11 Juvantien yleissuunnitelma
Liite 12 Lausunnot ja vastineet, ehdotus nähtävillä 16.2.-21.3.2022

1.5 Luettelo muista kaavahankkeeseen liittyvistä asiakirjoista ja aineistoista

1 Kantakaupungin osayleiskaavan 2040 selvitysaineisto.
2 Entisaikaa Lähemäellä, Lähemäki-Peitsari-Seura r.y. 1986.

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksella muodostuu 9. kaupunginosan kortteli 16 ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksesta laadittiin kaksi luonnosvaihtoehtoa, jotka olivat vaihtoehto 1 (Ve1: matala rakentaminen) ja vaihtoehto 2 (Ve2: korkea rakentaminen / porrastettu). Valmistelussa päädyttiin esittämään kaupunkiympäristölautakunnalle, että kaavamuutosehdotusta ryhdytään laatimaan asemakaavan luonnosvaihtoehdon 2 (Ve2: korkea rakentaminen / porrastettu) pohjalta.

Kaupunkiympäristölautakunta teki määrittelyn / valinnan alueen jatkosuunnittelun tavoitteista kokouksessaan 19.11.2020 § 140 ja muutti esittelijän päätöstä siten, että Juvantien ja Pajakadun kulmaan (vanhan kaupparakennuksen tontti) voi sijoittaa asuinrakennuksen, jonka kattokorkeus ei ylitä viereisten talojen korkeutta, tuolloin rakennus voisi olla korkeintaan kaksikerroksinen ja rakennusten korkeus voisi vaiheittain nousta kolmekerroksiseksi alueen koilliskulmaan.
Tämän pohjalta on laadittu asemakaavan muutosehdotus.

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa alueelle sopiva uudis- ja täydennys rakentaminen. Kaavaratkaisu mahdollistaa omakoti-, pienkerrostalo- ja / tai rivitalorakentamista alueelle.

Mikäli tontin käyttötarkoitus muuttuu tai pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ylittää 500 k-m^2:ä voimassa olevaan kaavaan nähden, tulee laadittavaksi maankäyttösopimus.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin 8.1.2020 kirjeillä osallisille sekä asetettiin nähtäville kaupungin kotisivuille 8.1. - 10.2.2020 väliseksi ajaksi.

Asemakaavan muutosluonnosvaihtoehdot (VE 1 matala ja VE 2 korkea) olivat kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 26.5.2020.
Kaupunginhallitus hyväksyi alustavasti kaavaluonnokset ja asetti nähtäville 8.6.2020.
Asemakaavan muutosluonnosvaihtoehdot nähtävillä 15.7.-15.9.2020.
Kaupunkiympäristölautakunta määritteli alueen maankäytölliset tavoitteet kokouksessaan 19.11.2020.
Asemakaavan muutosehdotus kaupunkikehityslautakunnan käsittelyssä 25.1.2022.
Asemakaavan muutosehdotus kaupunginhallituksen käsittelyssä 7.2.2022 §38.
Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä 16.2.-21.3.2022.
Asemakaavan muutosehdotus kaupunginhallituksen käsittelyssä 6.6.2022 §246
Asemakaavan muutosehdotus kaupunginvaltuuston käsittelyssä 13.6.2022 §84

Nähtävillä oloaikana osalliset voivat ilmaista mielipiteensä kirjallisesti (muistutus) tai suullisesti mahdollisesti pidettävässä asukastilaisuudessa. Siinä tapauksessa, että ehdotusvaiheen jälkeen kaavaan joudutaan tekemään merkittäviä muutoksia, asetetaan kaava uudestaan nähtäville ns. tarkistettuna ehdotuksena.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutos Mikkelin kaupungin 9. kaupunginosa (Lähemäki) kortteleissa 16 ja 123 osa sekä katu-, puisto-, pysäköinti- ja suojaviheralueilla.

Ote ajantasa-asemakaavakartasta on liitteenä 2.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttamisesta vastaavat maanomistajat. Rakennushankkeiden toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Rakentamattomien tonttien osalta rakentamisen on arvioitu alkavan 2024. Toteutuksen seuranta tapahtuu Mikkelin kaupungin rakennusvalvonnan toimesta.

LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Lähemäellä noin kahden kilometrin päässä keskustan palveluista. Suurin osa korttelialueesta on rakentamatonta. Suunnittelukohteen pinta-ala on noin neljä hehtaaria.

Alueen luoteispuolella Pajakadun ja Alasinpolun kulmassa sijaitsee kaupungin ensimmäinen puurivitalo, joka on valmistunut vuonna 1945. Rakennusinventoinnin mukaan päärakennuksella on kulttuurihistoriallisia, rakennushistoriallisia, historiallisia ja maisemallisia arvoja.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Peitsarin alakouluun, idässä Teboilin kylmäaseman tankkauspisteeseen ja etelässä Lähemäen omakotitaloasutukseen kuten myös lännessä. Rajaavina katuina ovat Pajakatu, Alasinpolku, Peitsarinkuja ja Juvantie.

Suunnittelualueen lähiympäristö on pääosin rakennettua pientaloaluetta. Lähimmät kerrostalot (3 krs) sijaitsevat Peitsarinkujan / kylmäaseman takana. Suunnittelualue rajautuu 9. kaupunginosan vilkkaimpiin katuristeyksiin.

Suunnittelualueella on pääasiassa yksityisten omistamia maita. Kaupungin omistuksessa on Juvantien varrella sijaitseva omakotitalotontti ja puistokaistale sekä pysäköintialue korttelialueen koilliskulmassa. Rakentamatonta rakennusoikeutta alueella on n. 3760 k-m^2iä.



Kuva 2. Nykytilanteen mukainen ilmakuva suunnittelualueen ympäristöstä (MML).

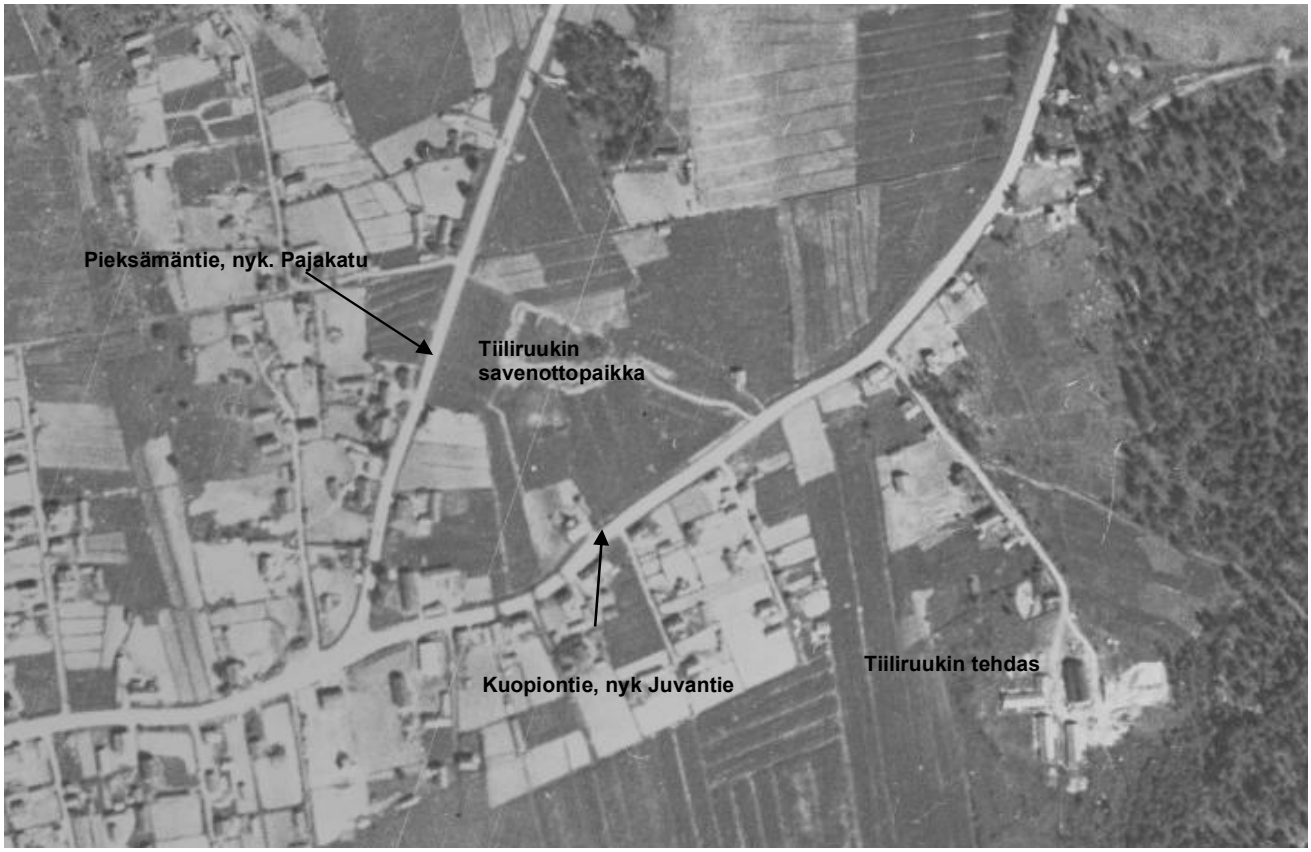
Alueen historia

Lähemäki on Mikkelin yhdeksäs kaupunginosa. Sen ensimmäinen asutus on ollut aikoinaan Savonlahden kylässä sijainneiden Paukkulan, Saksalan ja Peitsarin tilojen torppia. Lähemäki on merkitty jo 1700-luvun loppupuolella karttaan nykyisen Juvantien pohjoispuolelle. Tien molemmin puolin on sijainnut useita torppia rakennuksineen. Nykyisen Pajakadun kohdalta on lähtenyt Pieksämäelle johtanut tie, jonka varrelle on jäänyt kappalaisen virkatalona toiminut Peitsari. Juvantieltä etelään on johtanut nykyistä Paukkulantietä edeltänyt tielinjaus, joka kulki Paukkulan rusthollin ja Paukkulanlammen välistä kohti Tuppuralaa.

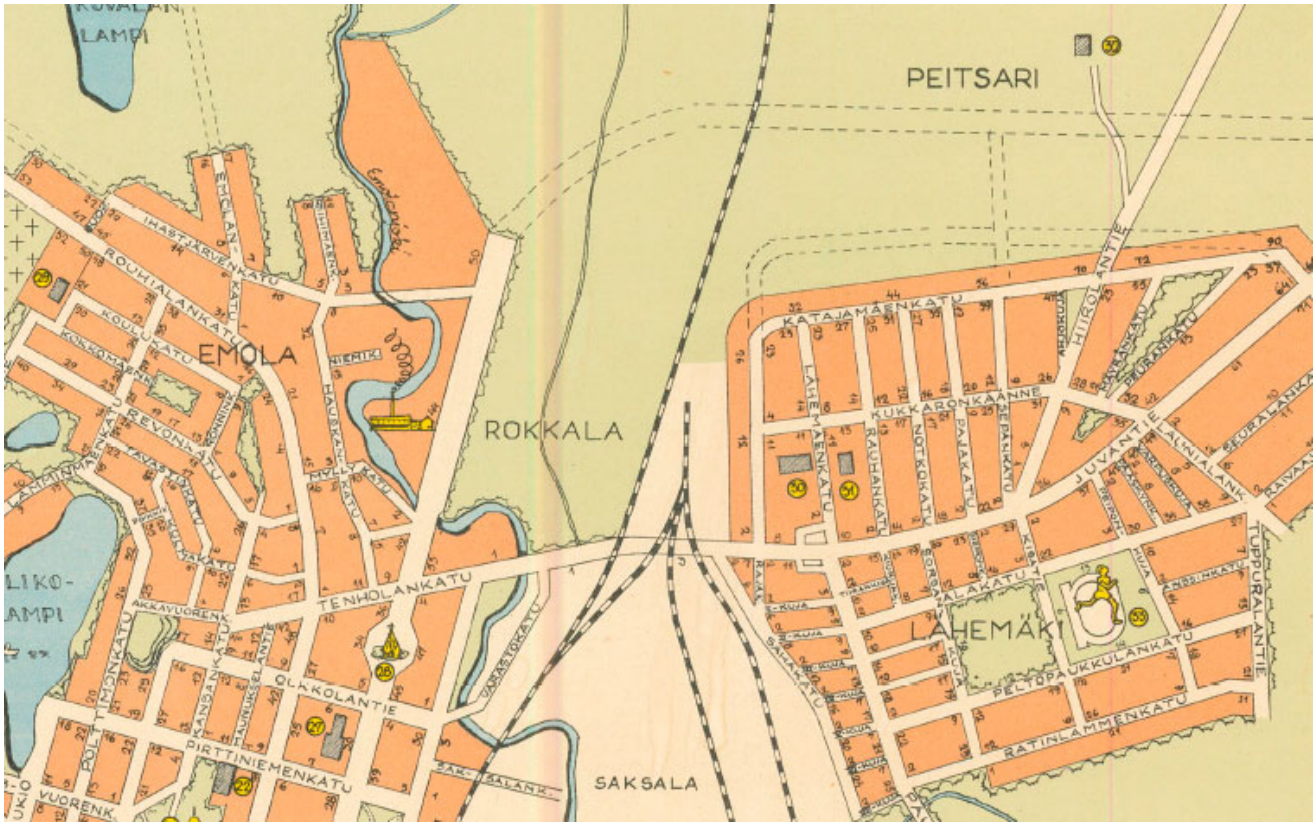
Lähemäellä tiedetään olleen useita lähteitä, joiden mukaan paikka on voinut saada nimensä. Nimen antajiksi on arveltu paitsi paikallisasukkaita, myös Juvan maatietä kulkeneita lähipitäjien ihmisiä. Heille Lähemäki on ollut ohikulkiessa tärkeä hevostenjuottopaikka. Suunnittelualueesta lounaaseen Tuppuralankadun ja Rajakujan kohdilla sijainneen niityn lähteen on kerrottu pysyneen sulana myös talvisin. Lähde oli tullut tärkeäksi ruokaveden hakupaikaksi 1920-luvulla, kun sen ympäristöön syntyi uutta asutusta. 1920-luvun loppupuolella lähde kunnostettiin kaivoksi, josta ruokavetensä sai parhaimmillaan kahdenkymmenen talon asukkaat. 1970-luvulla rakennettiin Tuppuralankatu kaivon yli.

Suunnittelualueella on sijainnut 1930 luvulla tiilitehtaan ”Tiiliruukki” savenottopaikka. Ensimmäiset savihaudat sijaitsivat nykyisen Launialankadun paikkeilla. Juvantien pohjoispuolella, nykyisen kylmäaseman kohdalla oleva savenottopaikka oli käytössä vuosina 1920-1925. Vanhan Pieksämäentien ja Juvantien välinen alue toimi savenottopaikkana 1930 luvulla. Tiilitehtaan

toiminta päättyi talvisotaan vuoden 1939 lopulla (Entisaikaa Lähemäellä, Lähemäki-Peitsari-Seura r.y. 1986). Alla vuoden 1933 ilmakuva.



Kuva 3. Ilmakuva vuodelta 1933 (MML historialliset kartat).



Kuva 4. Mikkelin kaupungin opaskartta vuodelta 1956. Nykyisen Pajakadun nimenä on ollut Hiirolantie. Pajakatu on sijainnut tuolloin nykyisen Ahjokadun paikalla.



Kuva 5. Ilmakuva vuodelta 1962 sekä nykyinen kiinteistöjako.

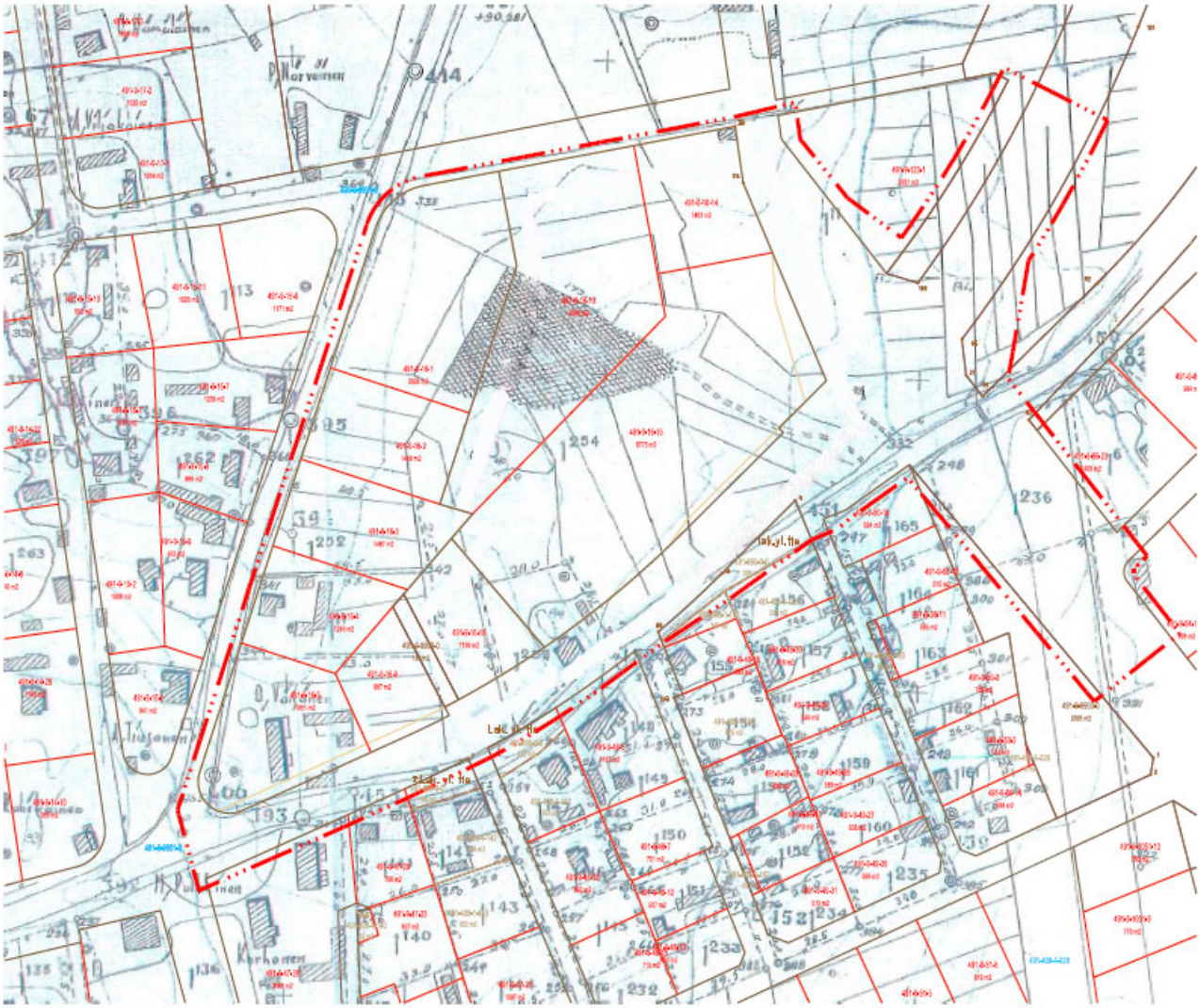
Alueella on sijainnut Teräskate niminen pienyritys. Tuotanto ja varastorakennukset on purettu. Alueen omistaa nykyisin Mikalo Oy.

Pajakadun ja Juvantien kulmauksessa on toiminut elintarvikeliike ”Kukkaron valinta”. Rakennuksessa on toiminut myös päiväkoti. Nykyisin tontilla on sähköalan yritys, joka on siirtänyt toimintansa toisaalle. Rakennus on tyhjillään.

Alueen luoteispuolella Pajakadun ja Alasinpolun kulmassa sijaitsee kaupungin ensimmäinen puurivitalo, joka on rakennettu vuonna 1945. Kaupunki on myynyt rakennuksen yksityiselle vuonna 2011. Rakennusta on peruskorjattu tämän jälkeen. Alla ilmakuva vuodelta 2000 sekä nykyinen kiinteistöjako.



Kuva 6. Ilmakuva vuodelta 2000 MML historialliset kartat.



Kuva 7 on vuoden 1935 asemakaavaa varten tehdystä pohjakartasta, johon suunnittelualue ja nykyinen kiinteistöjako on asemoitu. Rasteroitu alue lienee tiilitehtaan käytössä ollut savihauta. Ensimmäisessä asemakaavassa (-35) alueelle oli suunniteltu yksikerroksisia omakotitaloja talousrakennuksineen, suurille tonteille. Kaava ei ole toteutunut.

Ympäristön nykytila, luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva, luonnonolot

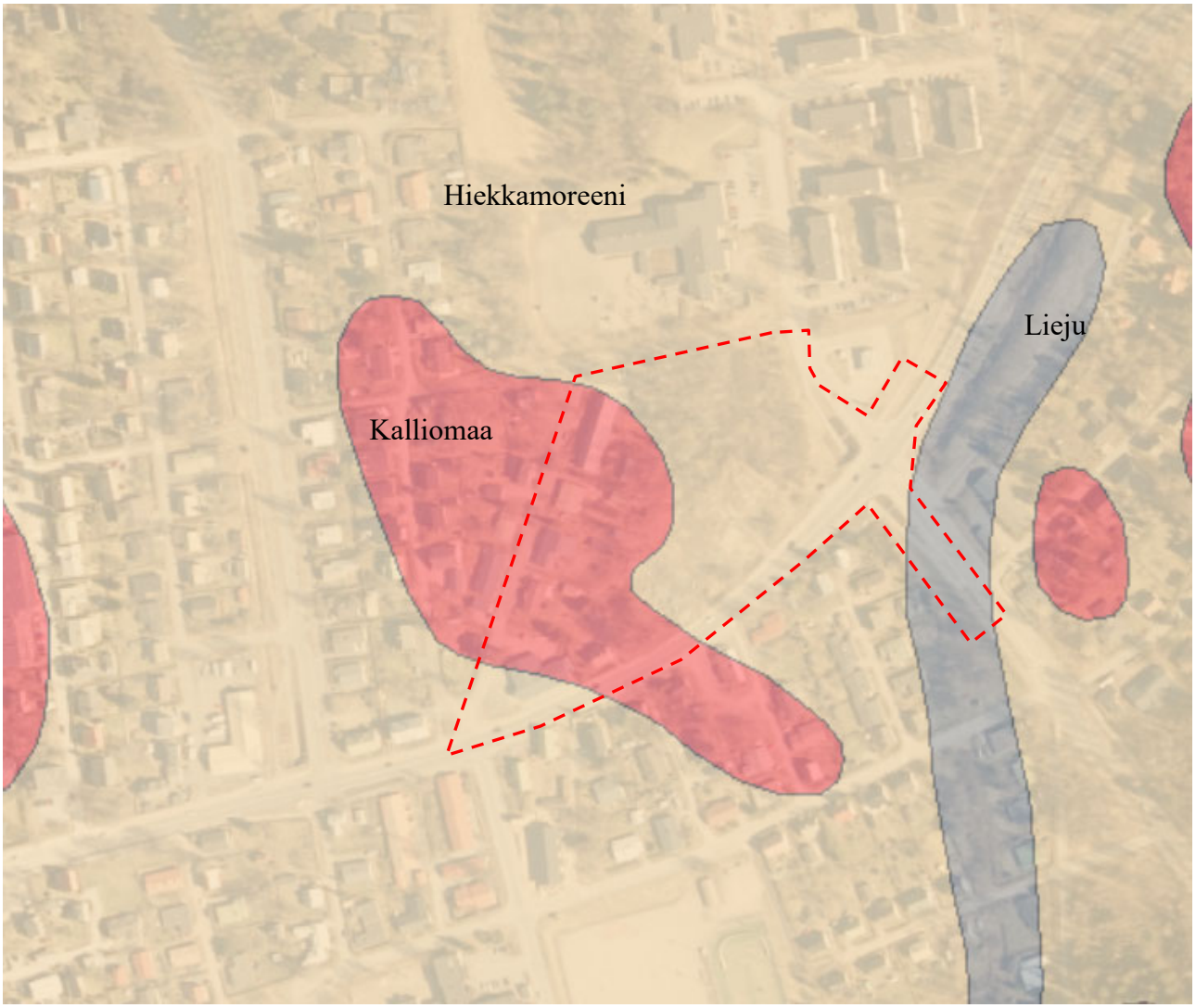
Maisemarakenne muodostuu lähes tasaisesta alueesta lukuun ottamatta alueen keskikohdalla sijaitsevaa pientä kumparetta.

Maisemakuvassa suunnittelualue on näkyvällä paikalla vilkasliikenteisen pääkadun varrella. Alue on tasaista, joka jatkuu maastomuodoiltaan samankaltaisena alueen eri suuntiin. Kaukomaisemassa alue ei tasaisuutensa vuoksi merkittävästi erotu muusta ympäristöstä.

Alueella sijaitsee tällä hetkellä pääosin pientaloja. Alueen luoteiskulmalla on rivitalo. Uusin rakennuskanta on rakentunut 2000-luvulla. Pajakadun ja Juvantien kulmassa on liikerakennuksen korttelialue.

Alueen luonnonympäristö muodostuu lähinnä rakennusten väljistä, hoidetuista piha-alueista. Rakentamaton tontin osa on pusikkoista ja antaa alueelle hoitamattoman yleiskuvan.

Suunnittelualueen korkeuserot ovat pienet. Alueen maaperä on hiekkamoreenia ja osin kalliomaata.



Kuva 8. Ote geologian tutkimuskeskuksen kartasta maankamara, punainen kalliomaa, ruskea hiekkamoreeni, harmaa lieju. Kaava-alueen likimääräinen rajaus punaisella katkoviivalla.

Luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualueen keskivaiheilla oleva puusto on kulttuurivaikutteista lehdon sukkessiovaihetta. Valtapuusto on varttunutta koivua; lisäksi tavataan harmaaleppää, raitaa, haapaa, tuomea, kiiltopajua, vaahteraa, salava ja muutama kuusi. Luontoselvitys valmistui syksyllä 2019 (liite 6). Luontoselvityksessä ei todettu sellaisia erityisiä luontoarvoja, joiden osalta olisi tarpeen antaa kohdennettuja suosituksia. Yleisenä suosituksena todetaan, että suunnittelualueen keskivaiheilla sijaitsee metsikkökaistale, joka olisi hyvä säilyttää nykytilassaan. Metsäalueella on merkitystä luonnon monimuotoisuuden kannalta, jos alueella ei tehdä metsänhoitotoimia tms.

Pienilmasto

Suunnittelualueen pienilmasto on tyypillistä kaupunki alueen ilmastoa.

Vesistöt ja vesitalous
Suunnittelualueella ei ole vesistöjä. Alue ei sijaitse pohjavesialueella tai sen muodostumisalueella.



Kuva 9. Lähin uimaranta sijaitsee Suojalammen eteläpäässä noin kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

Pohjavesi
Alue ei kuulu vedenoton kannalta tärkeään pohjavesialueeseen.

Hulevedet
Alue sijaitsee osin alueella, jolla hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Pilaantuneisuus
Rakentamaton korttelin osa (ent. Teräskate) on aiemmin ollut teollisuustoiminnassa, jolloin tontilla saattaa olla maali-, öljy- tms. kertymiä. Tontilla on tehty tutkimus pilaantuneista maa-aineksista vuonna 2014. Ilmoitus maan pilaantuneisuudesta on tehty ELY-keskukselle vuonna 2015. ELY on antanut päätöksen ko. asiasta, jonka mukaan maaperän kunnostus suoritetaan massanvaihtona. Kiinteistön maaperässä sijaitsee polttoöljysäiliö, joka esitetään poistettavaksi maaperästä.

Keväällä 2016 maaperästä löytyi kellarin rakenteita ja runsaasti purku ym. jätettä, joista ei ollut tehty havaintoja ympäristöteknisissä tutkimuksissa. Jätteen määrä ja pilaantuneen maan määrän todettiin olevan huomattavasti arvioitua suurempi, työt päätettiin keskeyttää.

Maaperän kunnostus tulee suorittaa ja selvittää vastuukysymykset ennen rakennusluvan myöntämistä.

Rakennusluvan liitteenä tulee olla kirjallinen selvitys tonttien maaperän puhtaudesta. Etelä-Savon ELY-keskuksen vaatimien maaperän pilaantuneisuusselvityksien mukaan laadittujen puhdistussuunnitelmien mukaiset toimenpiteet on tehtävä viimeistään rakentamisen yhteydessä.

Maa- ja metsätalous
Ei varsinaista maa- ja metsätalousaluetta. Korttelialueen jakaa pienialainen metsikkökaistale.

Luonnonsuojelu
Alueelta ei ole havaittu luontoselvityksen perusteella liito-oravien levähdyspaikkoja. Korttelialueen läpi kulkee metsikkökaistale, joka on hyvä säilyttää puustoisena, samalla se täyttää yleiskaavan mukaisen viheryhteyskäytävän tarpeen.

Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella
Kaavoitettavalla alueella asuu n. 25 henkilöä. Suurin osa on työikäistä väestöä.

Yhdyskuntarakenne
Kaava-alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta hyvällä paikalla. Alueelle ei tarvitse rakentaa erillistä pääsytietä. Vesihuoltolinjasto kulkee osin kaava-alueella ja osin viereisillä kaduilla. Aluetta ympäröivien rakennusten korkeudet vaihtelevat noin I-III kerroksen välillä.

Kaupunki- / taajamakuva
Lähemäen kaupunginosassa sijaitsee enimmäkseen erillispientalojen korttelialueita. Alueen yleiskuva on kirjavahko. Alueen rakennukset sijoittuvat katujen varsiin muodostaen siten yhtenäisiä kokonaisuuksia. Tonttialueet on rajattu pensasistutuksin.

Suunnittelualueella sijaitsevat rakennukset ovat pääsääntöisesti puolitoistakerroksisia. Pajakadun päässä sijaitsee vuonna 1945 valmistunut rivitalo, rakennus on kaupungin ensimmäisiä puurivitaloja.

Suunnittelun kohteena olevan korttelialueen itäosa on rakentamatonta. Rakennetulla alueella on neljä omakotitaloa, joissa rakennusoikeutta 170 - 250 k-m^2/ tontti. Rakennukset ovat I – I½ kerroksisia.

Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa Alasinpolkuun ja idässä Peitsarinkujaan, lännessä Pajakatuun ja etelässä Juvantiehen, joka on kaupungin sisäisen liikenteen merkittävä pääväylä.

Juvantien, suunnittelualueen eteläpuolinen moninainen kaupunkikuva muodostuu alueelle 1920 - 1970 luvulla rakentuneista rakennuksista. Joukossa on myös nuorempaa rakennuskantaa.

Alueen koillispuolella on kerrostalomassoja, jotka on rakennettu asemakaavan mukaisesti yhtenäiseen muodostelmaan.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä (pohjoispuolella) sijaitsee vuonna 1983 valmistunut Peitsarin alakoulu. Koulu on siirtynyt väistöön Suomen nuoriso-opiston tiloihin Paukkulaan sisäilmaongelmien vuoksi.

Pajakadun länsipuoli on omakotitalovaltaista aluetta, alue on rakentunut voimassa olevan kaavan mukaisesti.

Kaupunkirakenneselvityksessä (2018) on esitetty, että kaupunki tiivistää kouluverkkoaan, selvityksen mukaan Peitsarin koulun paikalle rakennetaan uusi Lähemäen alakoulu, jonne ohjataan Lähemäen, Peitsarin, Launialan ja Rämälän oppilaat.

Alueen itäpuolella sijaitsee kylmäasema. Vuokrasopimus on voimassa 30.6.2022 asti.

Rakennushistoria ja nykytilanne
Suunnittelualueen luoteispuolella Pajakadun ja Alasinpolun kulmassa sijaitsee kaupungin ensimmäinen puurivitalo. Perimätiedon mukaan rivitalon rakentaminen on aloitettu 1930-luvun lopulla ja valmistunut 1945. Rakennus on sävyltään vaalea, lautavuorattu, saumapeltikattoinen ja betoniperusteinen. Rakennus sijaitsee rinteessä, pihan sekä kadun puolelta avautuvat sisäänkäynnit rakennukseen.

Rakennusta on peruskorjattu 1980 - 90 -lukujen vaihteessa. Sisäänkäynnit rakennuksen päädyistä on poistettu. Rakennuksessa on 11 asuntoa. Asunnoissa on säilynyt puulämmitteiset tulisijat, joista kertoo neljä savupiippua katolla. Kohteeseen on tehty muutoksia myös vuoden 2010 jälkeen mm. päätyihin on rakennettu porras, sisäänkäynti ja ikkunarakenteita, pihan puolelle on rakennettu parvekerakenne.

Rakennusinventoinnin mukaan päärakennuksella on kulttuurihistoriallisia, rakennushistoriallisia historiallisia ja maisemallisia arvoja. Puurivitalon lisäksi tontilla sijaitsee ulkorakennus, kuva alla.



Kuva 10. Talousrakennus



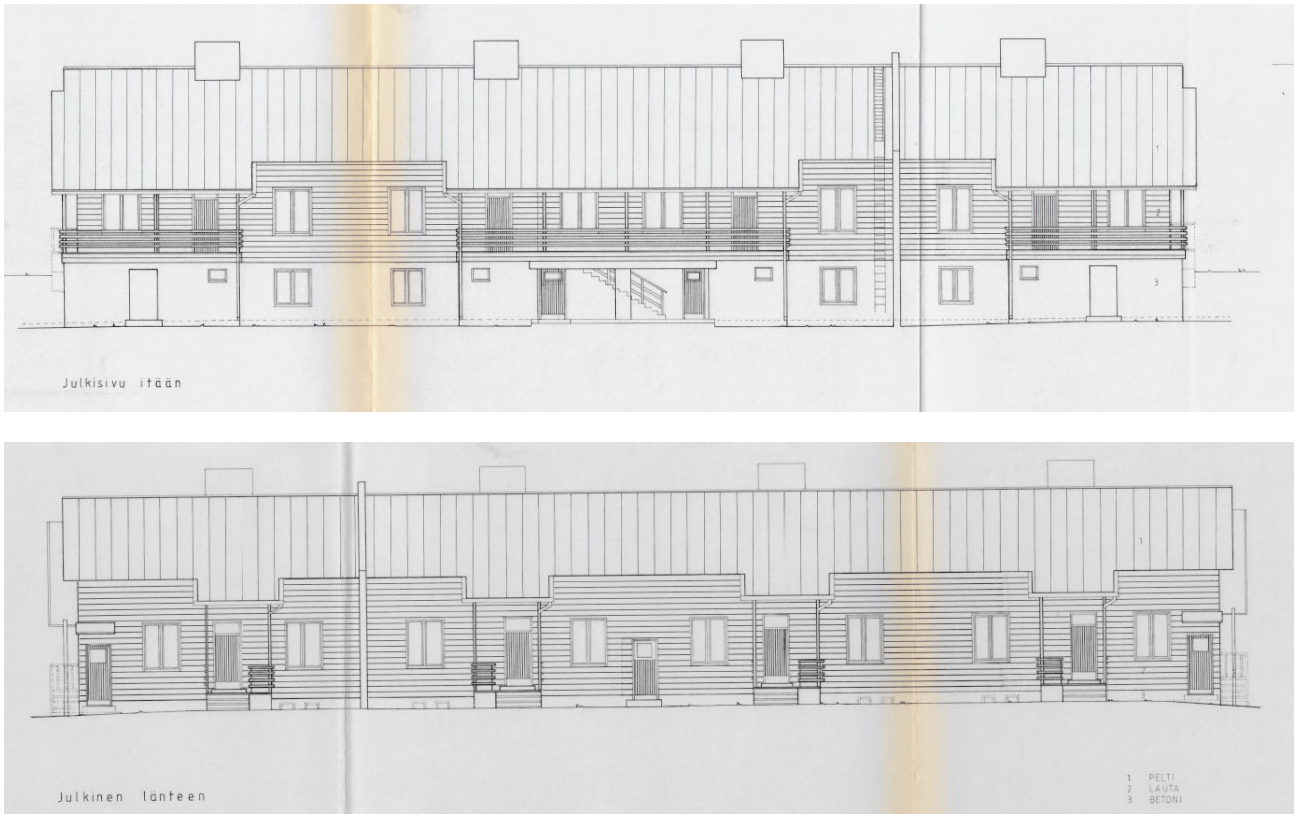
Kuva 11. Pajakadun päässä sijaitsevan rivitalon julkisivua kadun puolelta (kuva rakennusinventointi).



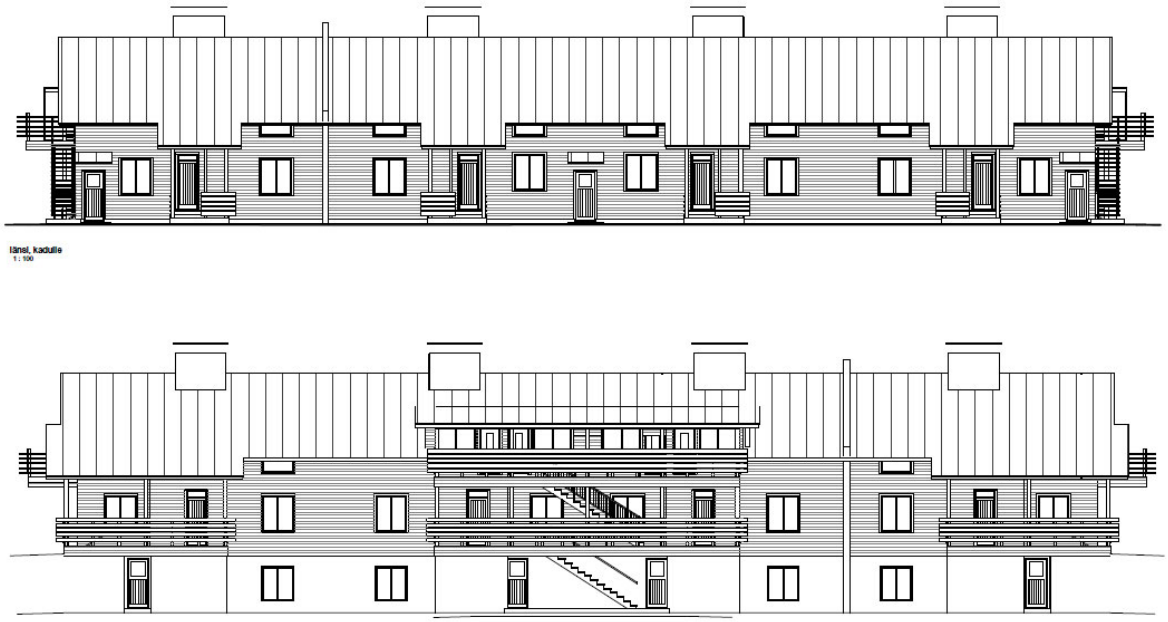
Kuva 12. Pajakadun rivitalon julkisivua pihan puolelta (kuva rakennusinventointi).



Kuva 13. Kaupungin ensimmäinen puurivitalo. Valokuva vuodelta 2017.



Kuva 14. Rakennusta on peruskorjattu 1990 luvulla. Rakennuslupakuvien mukaiset julkisivut itään ja länteen.



Kuva 15. Vuonna 2017 on tehty muutoksia julkisivuihin. Julkisivut länteen ja itään.

Nykytilanteen mukaisia valokuvia suunnittelualueesta ja sen ympäristöstä on liitteessä 8.

Asuminen
Kaavoitettavalla alueella asuu n. 25 henkilöä. Suurin osa on työikäistä väestöä.

Palvelut
Viidensadan metrin etäisyydellä alueesta sijaitsevat lähimmät elintarvikekaupat. Välittömästi alueen pohjoispuolella sijaitsee lähin koulu. Nykyisin koulu on väistötiloissa Paukkulan nuoriso-opistolla. Suunnittelualueen lähellä sijaitsee myös päiväkoti ja lasten leikkipuisto sekä Teboilin kylmäasema. Lyseon yläkouluun on matkaa noin 1,3 kilometriä. Muiden julkisten ja kaupallisten palvelujen osalta alue tukeutuu Mikkelin keskustan ja Graanin palveluihin.

Nykyisen Peitsarin koulun paikalle suunnitellaan mahdollisesti uutta aluekoulua.

Työpaikat, elintoiminta
Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee mm. kaupan-, opetus-, ja päivähoitoalan työpaikkoja. Täydennysrakentaminen tukee näitä palveluita sekä niiden säilymistä alueella.

Virkistys
Kaava-alueen lähellä on Suojalammen valaistu n. 2 km pitkä ulkoilureitti. Suojalammella on myös uimaranta. Alue tukeutuu olemassa oleviin kevyen liikenteen yhteyksiin. Lisäksi alueen läheisyydessä sijaitsee leikkipuisto ja koulun pihalla sijaitsee urheilukenttä.

Liikenne
Alue on hyvin saavutettavissa liikenteellisesti. Mikkelin keskustan palvelut ovat kävelyetäisyydellä ja alueelta on lisäksi hyvät joukkoliikenneyhteydet keskustaan. Alueen ohitse liikennöi useita linja-autovuoroja. Lähin paikallisliikenteen pysäkki sijaitsee Juvantiellä alueen välittömässä läheisyydessä.

Pajakadun liikenne muodostuu alueella asuvien henkilöiden päivittäisestä liikenteestä.

Peitsarinkujan liikenne muodostuu asumisen ja kylmäaseman liikenteestä sekä saattoliikenteestä koululle ja päiväkodille.

Juvantien yleissuunnitelmassa risteysalueelle on suunniteltu liikenneympyrä sujuvoittamaan liikennettä (liite 10).

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot
Kaava-alueella sijaitsee kaupungin ensimmäinen puurivitalo, joka on valmistunut 1940 –luvulla. Rakennusta on peruskorjattu 1980-90 –lukujen vaihteessa sekä vuoden 2011 jälkeen. Arvo on kulttuurihistoriallisesti merkittävä. Alueella ei ole muinaismuistoja.

Rakennus oli Mikkelin kaupungin omistuksessa vuoteen 2011, jolloin kaupunki myi kiinteistön rakennuksineen yksityiselle.

Kantakaupungin osayleiskaavassa 2040 rakennuksella ei ole merkintää suojeluarvoista tai kulttuurihistoriallisista arvoista. Rakennusinventoinnin mukaan arvo on kulttuurihistoriallisesti merkittävä. Kohteella on rakennushistoriallisia, historiallisia ja maisemallisia arvoja.

Tekninen huolto
Alue on liitetty vesi- ja viemäriverkostoon. Veden tuottaa Mikkelin vesilaitos ja jätevedet johdetaan jätevedenpuhdistamolle. Peitsarinkujan katualueella kulkee kaukolämpölinjat. Aluetta sivuavat hulevesiverkostot sekä sähkö- ja telekaapeliverkostot.

Suunnittelualueen halki itä-länsisuunnassa kulkee nykyinen vesi- ja viemärirunkolinja. Linjan siirtämistä pois korttelialueelta on selvitetty. Siirto on tehty syksyn 2021 aikana.

Vesihuoltolinjaa ei voida siirtää pois Pajakadun varrella sijaitsevan rivitalotontin piha-alueelta. Pajakadun katualue on kyseiseltä kohdalta kallioista. Alueelle tulisi rakentaa myös erillinen pumppaamo. On päädytty siihen, että vesihuoltolinjalle perustetaan johtorasite.

Erityistoiminnat
Alueella ei ole erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt
Kaava-alueella ei ole varsinaisia ympäristön suojelukohteita. Suunnittelualueen keskivaiheilla on säilytettävä alueenosa, jonka maastomuodot tulee säilyttää. Kasvillisuutta saa hoitaa metsäinen ilme säilyttäen.

Suunnittelualueen keskivaiheilla oleva puusto on kulttuurivaikutteista lehdon sukkessiovaihetta. Valtapuusto on varttunutta koivua; lisäksi tavataan harmaaleppää, raitaa, haapaa, tuomea, kiiltopajua, vaahteraa, salava ja muutama kuusi. Luontoselvitys valmistui syksyllä 2019 (liite 6).
Luontoselvityksessä ei todettu sellaisia erityisiä luontoarvoja, joiden osalta olisi tarpeen antaa kohdennettuja suosituksia. Yleisenä suosituksena todetaan, että suunnittelualueen keskivaiheilla sijaitsee metsikkökaistale, joka olisi hyvä säilyttää nykytilassaan. Alueenosa toimii sijaintinsa puolesta liito-oravien viheryhteytenä Juvantien ylitse. Luontoselvityksen mukaan alueelta ei ole löydetty liito-oravien pesäpuita tai levähdyspaikkoja.

Yleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaan alueelle on esitetty viheryhteystarve, jonka sijainti on selvitetty ja osoitettu suunnittelun yhteydessä.

Juvantien liikenne aiheuttaa liikennemelua alueelle.

Melu

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista ulkona ja sisällä (VNp 993/1992).

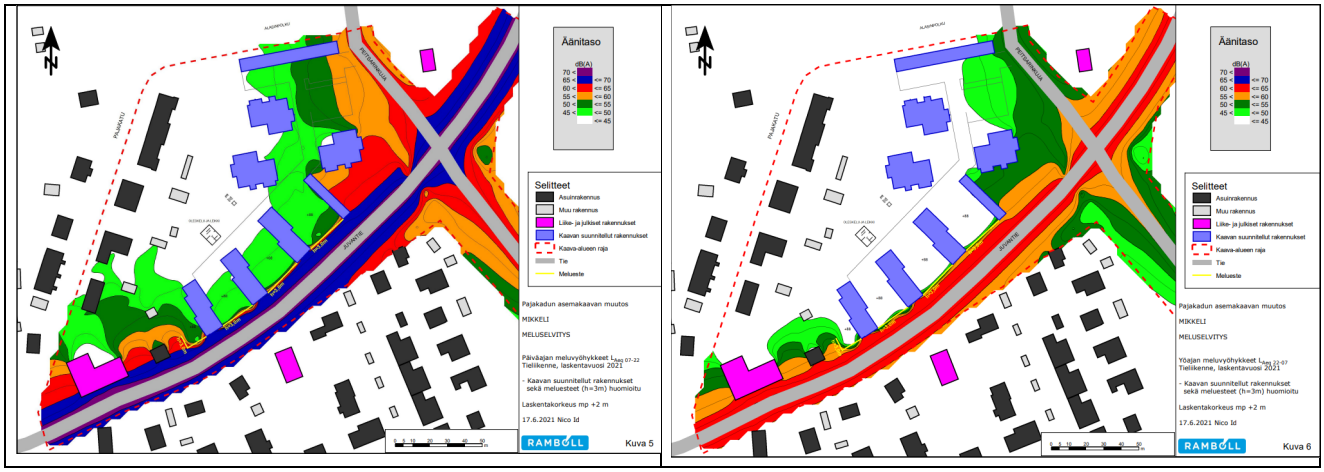
Päätöksen mukaan asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun keskiäänitason päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB.

Valtioneuvosto on antanut asetuksen meluselvityksistä ja meluntorjunnan toimintasuunnitelmista. Ääniympäristön huomioiminen on aikaisempaa tärkeämpää, koska melualueiden läheisyyteen rakentaminen, ympäristömelu ja sille altistuminen ovat lisääntyneet. Myös tietoa melun haittavaikutuksista on entistä enemmän. Asetus on tullut voimaan 15.12.2021 ja korvaa valtioneuvoston asetuksen meluselvityksistä ja meluntorjunnan toimintasuunnitelmista 823/2018.

Alue sijaitsee vilkasliikenteisen pääkadun varrella ja liikennemelu heikentää elinympäristön viihtyisyyttä ja laatua. Melu aiheuttaa unihäiriöitä ja keskittymiseen liittyviä ongelmia.

Melun aiheuttamia haittoja pyritään hallitsemaan äänen etenemiseen kohdistuvilla toimenpiteillä mm. rakenteilla, rakennuksilla ja istutuksilla. Alueelta laadittiin meluselvitys, jonka perusteella tarkennetaan meluntorjunnan toimenpiteitä. Meluselvitys laadittiin massoittelulla, jossa rakentamattoman alueen eteläpäässä sijaitsee matalaa rakennuskantaa ja korkeampi rakennusmassa sijoittuu alueen pohjoisosaan, kuva alla. Meluselvitys on liitteenä 9.



Kuva 16. Päivä ja Yöajan meluvyöhykkeet, rakennukset ja 3 m korkea meluaita.

Korttelin leikki- ja oleskelualue suojautuu rakennusmassojen vaikutuksesta. Kerrostalojen läheisyyteen muodostuu myös ohjearvot täyttävää vyöhykettä. Rivitalojen huoneistopihojen suojaamiseksi niin, että melun ohjearvot (mm. yöajan 45 dB) täyttyvät niillä kaikilla, on suositeltavaa toteuttaa 3 m korkea meluaita rakennusten väliin ja länsipäätyyn.

Meluselvityksen mukaan Juvantien varteen, niiltä osin kun rakennus ei suojaa, tulisi rakentaa kolme metriä korkea meluaita, jotta päästäisiin valtioneuvoston ohjearvot täyttäviin melutasoihin.

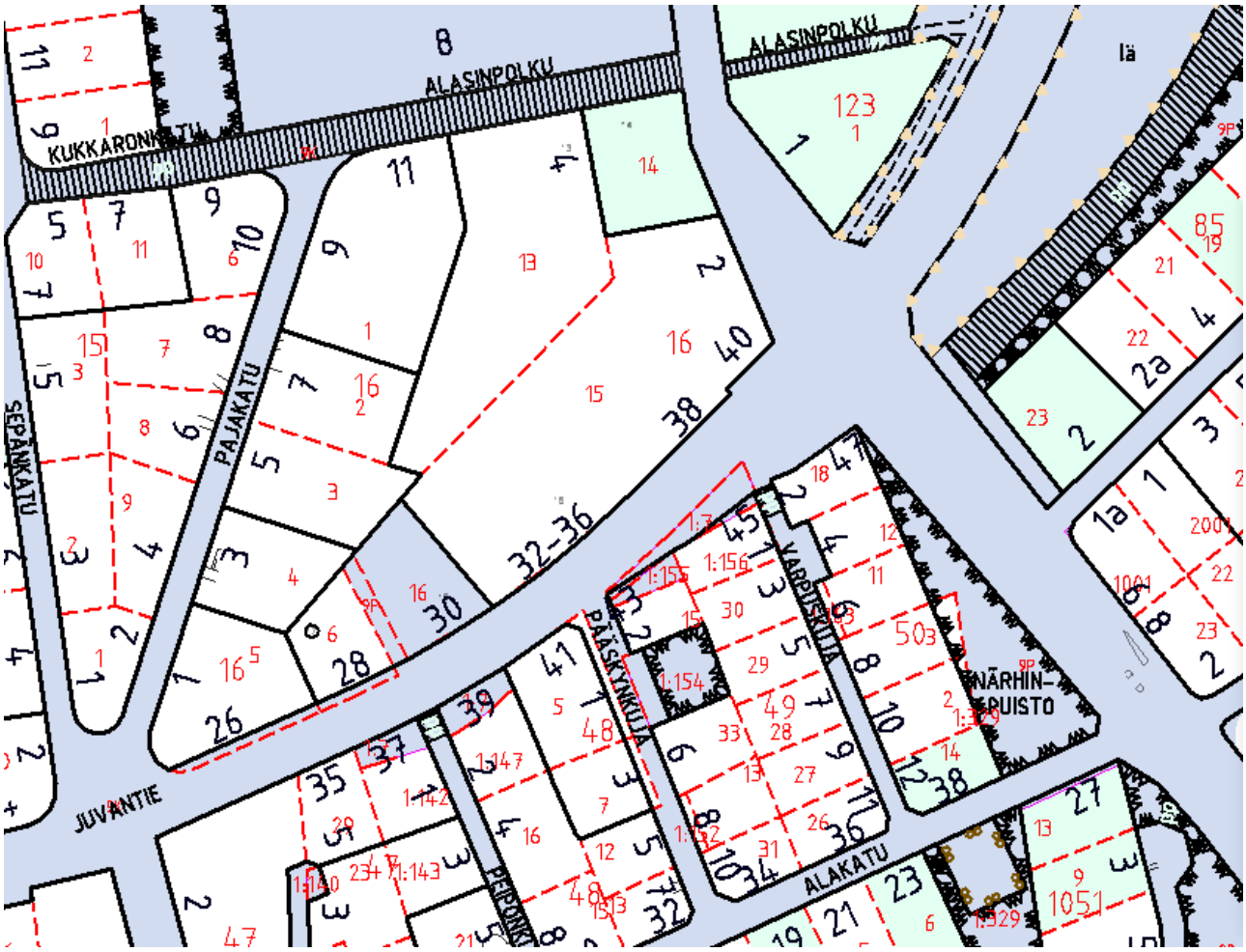
Kaupunkikuvallisesti kolme metriä korkean meluaidan rakentaminen alueelle ei ole suotavaa. Meluesteen (3m) aiheuttamat heijastevaikutukset lisäävät melun aiheuttamaa haittaa Juvantien eteläpuolella. Kaavassa on annettu määräyksiä rakennusten sijoittelusta tontille siten, että melun

eteneminen huomioidaan sijoittamalla rakennukset lähelle melua tuottavaa kohdetta ja käyttämällä sellaisia rakenteita, joilla melutasoa voidaan alentaa. Tällaisia rakenteita voivat olla esim. autokatokset yms. rakenteet ja materiaalit. Puut ja pensaat, jotka pehmentävät alueen yleiskuvaa, eivät niinkään estä melun etenemistä. Mahdolliset muut rakenteet, aidat yms. liittyen meluntorjuntaan tulee tehdä rakentamisen yhteydessä.

Sosiaalinen ympäristö
Alueelta on hyvät yhteydet lähivirkistysalueille sekä Mikkelin keskustan kulttuuri- ja vapaa-ajan palveluihin. Alue on hyvin saavutettavissa.

Maanomistus

Kartassa kaupungin omistamat maa-alueet on rasteroitu. Kaava-alue on pääosin yksityisomistuksessa.



Kuva 17. Maanomistuskartalla kaupungin omistamat alueet on rasteroitu.

3.2 Suunnittelutilanne
Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Asemakaavan muutoksesta laadittiin kaksi luonnosvaihtoehtoa, jotka olivat vaihtoehto 1 (Ve1: matala rakentaminen) ja vaihtoehto 2 (Ve2: korkea rakentaminen / porrastettu). Valmistelussa päädyttiin esittämään kaupunkiympäristölautakunnalle, että kaavamuutosehdotusta ryhdytään laatimaan asemakaavan luonnosvaihtoehdon 2 (Ve2: korkea rakentaminen / porrastettu) pohjalta.

Kaupunkiympäristölautakunta teki määrittelyn / valinnan alueen jatkosuunnittelun tavoitteista kokouksessaan 19.11.2020 § 140, jonka pohjalta nyt laadittu kaavaehdotus on.

Alueelle on laadittu seuraavat suunnitelmat:

- Vesihuoltosuunnitelma, vesihuoltolinjan mahdollista siirtoa varten korttelialueelta katualueelle.
- Juvantietä koskeva yleissuunnitelma välillä Rautatiesilta –Launialankatu.
- Juvantie – Launialankatu – Kiertoliittymä yleissuunnitelma
- Mikkelin Pajakadun alueen luontoselvitys / Ympäristösuunnittelu ENVIRO 2019
- Meluselvitys / Ramboll 2021

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat yleispiirteisesti maankäytön suunnittelua. Valtion ja kuntien viranomaisten on otettava tavoitteet huomioon toiminnassaan ja edistettävä niiden toteuttamista.

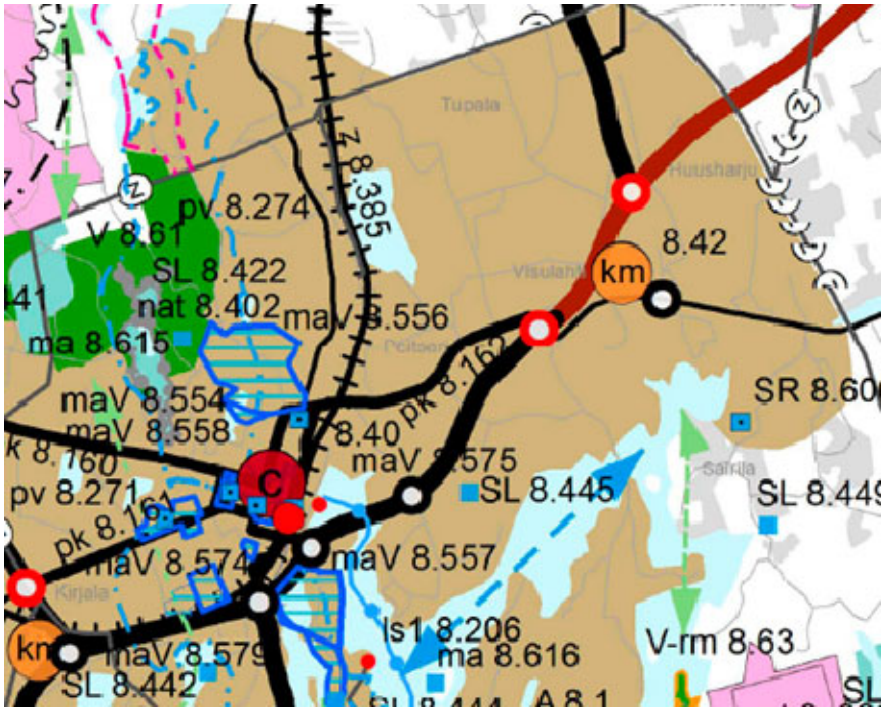
Viranomaisten tulee myös arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suhteen. Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös korvaa valtioneuvoston vuosina 2000 ja 2008 tekemät päätökset. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Keskeiset teemat uusissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat:

1) toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
   - Alue on joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
2) tehokas liikennejärjestelmä
   - Alue on hyvin saavutettavissa liikenteellisesti. Mikkelin keskustan palvelut ovat kävelyetäisyydellä ja alueelta on lisäksi hyvät joukkoliikenneyhteydet keskustaan.
   - Turvalliset kevyenliikenteen reitit
3) terveellinen ja turvallinen elinympäristö
   - Ehkäistään melusta aiheutuvia terveyshaittoja ja huolehditaan rakentamattomilla alueilla maaperän puhtaudesta ja ympäristöstä.
4) elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö
   - Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
5) luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Suunnittelualueelle on eri kaavatasoissa osoitettu seuraavat merkinnät:

Maakuntakaava (vahvistettu 4.10.2010) alue on taajamatoimintojen aluetta.



Kuva 18. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040 (oikeusvaikutteinen)

Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040 sisältää seitsemän (7) oikeusvaikutteista karttaa. Yleiskaavakartat n:o 1-7 (1. Yhdyskuntarakenteen ohjaus, 2. Liikenne ja verkostot, 3. Viherrakenne, 4. Vesitalous, 5. Kulttuuriympäristö, 6. Maisema, 7. Voimassa olevat osayleiskaavat) ovat lähtökohtana laadittaessa ja muutettaessa osayleiskaavaa, asemakaavaa tai ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42§).
Yleiskaavaa tulkittaessa tulee huomioida kaavatasolle ominainen esittämistarkkuus: aluerajaukset, kohdemerkinnät sekä merkintöjen sisältö täsmentyvät tarkemman suunnittelun yhteydessä. Yleiskaavaan liittyy kaavaselostus, jossa on esitetty kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, kaavaratkaisun perustelut ja arvio yleiskaavan vaikutuksista.

Kaavoitettavalla alueella on voimassa Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040, joka on hyväksytty 17.6.2019 (lainvoimainen 15.8.2019). Yleiskaavassa suunnittelualue on kehittyvän taajaman aluetta.



Kuva 19. Kantakaupungin osayleiskaavassa suunnittelualueelle osoitetut merkinnät.

Voimaan jäävät yleiskaavat kartalla, alue on osoitettu asemakaavoitettuna alueena.

Yhdyskuntarakenteen teemakartalla alue on merkitty kehittyväksi taajama-alueeksi, jolla maankäytön muutosten ja tehostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen.

Viherrakenne teemakartalla alue kuuluu osin luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeään alueeseen, liito-oravan elinalueeseen, kohdeluettelon merkintä 74. Alueen rakentaminen ja muokkaaminen tulee tapahtua luonnonarvoja heikentämättä. Aluetta viistää ohjeellinen viheryhteys, jonka sijainti tulee selvittää ja osoittaa tarkemman suunnittelun yhteydessä kiinnittämällä huomiota viheryhteyden katkeamattomuuteen ja riittävyyteen ekologisena käytävänä.

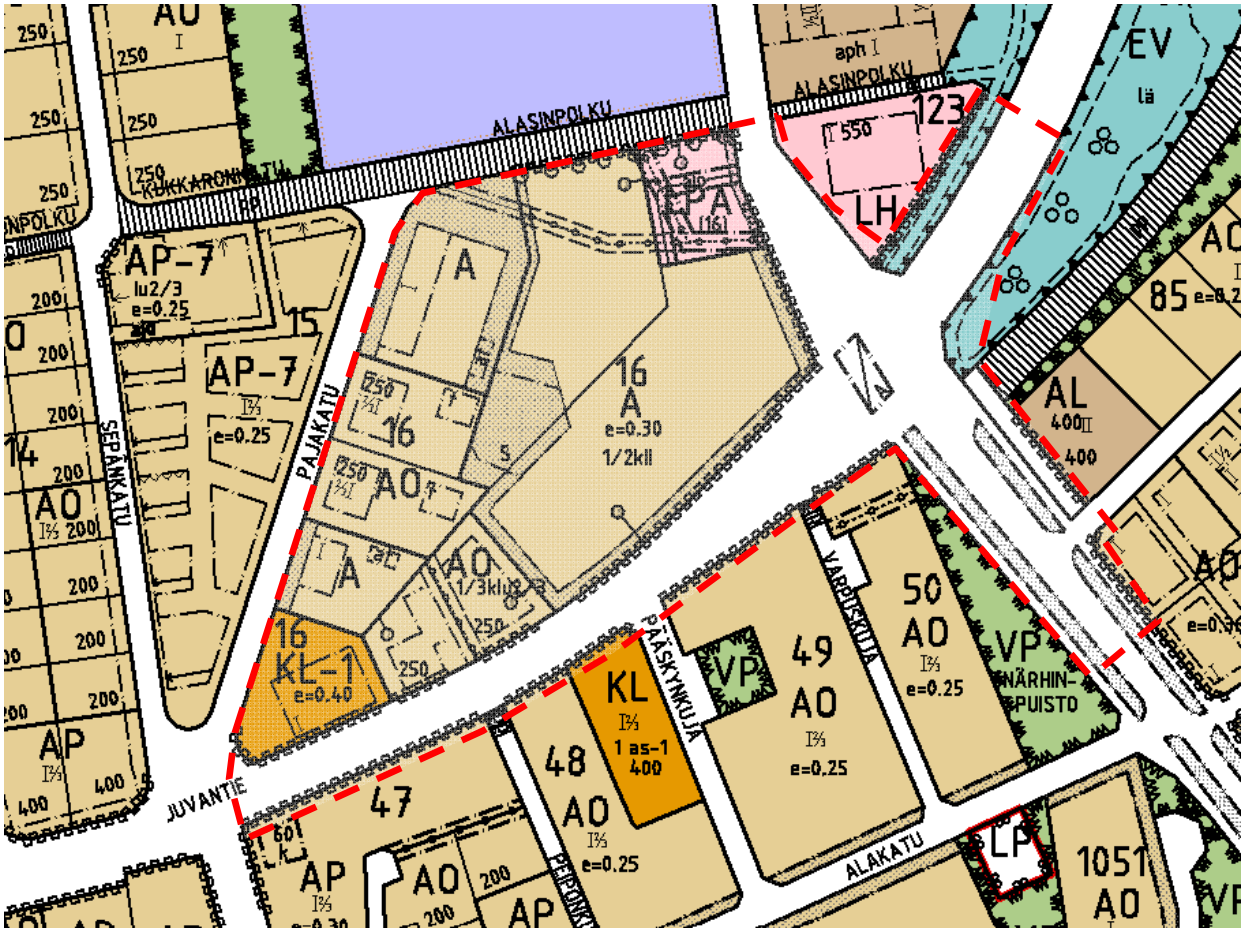
Vesitalous teemakartalla alue ei sijaitse pohjavesialueella tai sen muodostumisalueella. Suunnittelualue sijaitsee osin alueella, jolla hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Liikenne ja verkostot teemakartalla Juvantien varrella kulkee pyöräilyn pääreitti ja suunnittelualueen pohjoispuolella pyöräilyn aluereitti. Joukkoliikenne tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa.

Alueella ei ole merkintöjä kulttuuriympäristöstä eikä maisemallisista kohteista. Alueella on voimassa kantakaupungin osayleiskaava 2040 ja tarkemmat asemakaavat.

Asemakaavat

Alueella on voimassa useita asemakaavoja, joiden käyttötarkoitukset painottuvat asuin- ja liikerakentamiseen (A, AO, KL) alueen koillisnurkalla on pysäköintialue (LPA).



Kuva 20. Ote ajantasa-asemakaavakartasta.

Rakennusjärjestys
Mikkelin kaupungin uusi rakennusjärjestys astui voimaan 1.7.2017

Tonttijako- ja rekisteri
Tontti- ja kiinteistörekisteriä ylläpitää Mikkelin kaupungin maaomaisuuspalvelut yksikkö.

Pohjakartta
Pohjakartta täyttää MRL 54a §:ssä annetut kaavoitusmittausvaatimukset. Tasokoordinaatisto ETRS-GK27 ja korkeusjärjestelmä N2000.

Rakennuskiellot
Kaava-alue ei ole rakennuskiellossa. Alueella on rakennuskieltoja tonttien 9-16-5 sekä 9-16-6 osalla, koska tontit eivät ole voimassa olevan kaavan mukaisia.

Suojelupäätökset
Alueella sijaitsee kaupungin ensimmäinen puurivitalo, joka merkitään kaavaan suojeltavana rakennuksena.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

- Itäisen aluekoulun suunnittelun käynnistyminen tulevaisuudessa mahdollisesti vaatii kaavamuutoksen.
- Lähialueen kaavat ovat vahvistuneet vuosina 1976,1981,1988,1991,2008. Ajantasa-asemakaava on liitteenä 2.

Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset

- Kantakaupungin osayleiskaavan 2040 selvitysaineisto
- Tontille 16-1 on haettu poikkeamislupaa osittaisen käyttötarkoituksen muuttamisesta ja kerrosluvun nostamisesta siten, että ullakkovarastot muutetaan asuin käyttöön.
- Vesihuoltosuunnitelma, vesihuoltolinjan mahdollista siirtoa varten korttelialueelta katualueelle.
- Juvantietä koskeva yleissuunnitelma välillä Rautatiesilta – Launialankatu - Kiertoliittymä
- Mikkelin Pajakadun alueen luontoselvitys / Ympäristösuunnittelu ENVIRO 2019
- Meluselvitys / Ramboll 2021

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen sekä sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Mikkelin kaupungin aloitteesta. Tavoitteena on asuinrakentamista palveleva asemakaavan muutos.

Asemakaavan muutoksella vahvistetaan ja eheytetään alueen rakennetta luomalla tasapainoinen ja viihtyisä asuinympäristö. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen tehostaa keskustan palvelujen käyttöä.

Tontille 9-16-1 on haettu vuonna 2017 poikkeamislupaa osittaisen käyttötarkoituksen muuttamisesta siten, että ullakkovarastot muutetaan asuinhuoneistoiksi. Käytetyksi kerrosalaksi on ilmoitettu 811 m2. Voimassa olevan kaavan mukainen rakennusoikeus on ylittynyt 239 k-m2:llä. Tontin 9-16-1 osalta rakennusoikeuden, kerrosluvun ja alueella sijaitsevan rakennuksen suojelumerkintä antavat suuntaviivat tehtäville muutoksille.

Vesihuoltoverkoston siirtäminen pois korttelialueelta niiltä osin kuin se on mahdollista ja rasitteen perustaminen.

Alueelle on laadittu Juvantietä koskeva yleissuunnitelma välillä Rautatiesilta – Launialankatu – Kiertoliittymä. Alueiden varaaminen ko. suunnitelmaa varten otetaan huomioon nyt laadittavassa kaavaehdotuksessa.

Juvantien ja Pajakadun risteyksessä sijaitsevan liiketontin muuttaminen asumiseen, rakennusoikeuden ja kerrosluvun tarkasteleminen koko suunnittelualueella.

Korttelialueen koillisnurkalla sijaitsevan pysäköintialueen muuttaminen asumiseen.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osalliset

Osalliset selviävät osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, liite 1.

Vireilletulo, osallistumien ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutos on tullut vireille 8.1.2020 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 13.2.2020 asti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 1 mielipide, kaksi lausuntoa. Mielipiteet ja lausunnot ovat liitteenä 5.

Luonnosvaiheen nähtävillä olon vastineet ovat liitteenä 9.

Ennen kaavahankkeen vireille asettamista kesällä /syksyllä 2019 on käyty keskusteluja alueen maanomistajien kanssa. Mielipiteistä ilmeni, että osa alueen maanomistajista oli matalamman rakentamisen kannalla ja osa maanomistajista oli korkeamman rakentamisen ja tiivistämisen kannalla.

Maanomistajien kanssa on käyty keskusteluja syksyn 2021 aikana alueen toteuttamisesta.

Osalliset voivat antaa palautetta kaavan nähtävillä olon kautta sekä koko kaavaprosessin ajan ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

Viranomaisyhteistyö

Alueen kaavamuutoksen osalta on käyty neuvotteluita kaupungin viranomaisten kesken. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu mm. Etelä-Savon Ely -keskukselle, Museovirastolle, Savonlinnan maakuntamuseolle ja Etelä-Savon maakuntaliitolle.

Kaavamuutoksen laadinnan aikana voidaan järjestää työneuvotteluja viranomaistahojen kanssa.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

<u>Kunnan asettamat tavoitteet</u>

Kaupunki on tehnyt aloitteen kaavamuutoksesta ja kaupunkisuunnittelu on neuvotellut maankäyttötavoitteista yksityisten maanomistajien kanssa.

Tavoitteena on kaupunkikuvan täydentäminen paikkaan sopivalla tavalla, ottaen huomioon ajoneuvoliikenne, koululaisten turvallisuus liikenteessä, vihreyden ja suojaistutusten riittävyys ja piha-alueiden sekä sisätilojen suojaamien melulta.

Tavoitteena on terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinympäristön muodostaminen ja täydennysrakentamisen mahdollistaminen. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen tehostaa keskustan palvelujen käyttöä ja tuo taloudellisia etuja. Samalla se tukee alueen lähipalveluiden säilymistä. Lisäksi alueen kaupunkikuvan parantaminen laadukkaalla suunnittelulla on erityisen tärkeä tavoite.

Alueiden varaaminen tiesuunnitelman toteuttamista varten. Peitsarinkujan, Launialankadun ja Juvantien risteykseen on suunniteltu liikenneympyrä sujuvoittamaan liikennettä.

Kaupunkiympäristölautakunta teki 19.11.2020 päätöksen, että asemakaavan muutosehdotus laaditaan siten, että Juvantien ja Pajakadun kulman liiketontin kerroskorkeus on korkeintaan kaksi.

Maanomistajien tavoitteet

Suunnittelualueen asukkaat ovat pääsääntöisesti matalamman rakentamisen kannalla. Liiketilan osalta suositaan korkeampaa rakentamista ja alueen kehittämistä, mahdollisuutta pienkerrostalon rakentamiseen.

Rakentamattomien tonttien osalta tavoitteena on luoda turvallinen ja viihtyisä asuinympäristö. Kerroskorkeuden nostaminen nykyisestä ja rakennusoikeuden lisääminen sekä melusta aiheutuvien haittojen minimointi.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Rakentamattomien tonttien osalta vesihuoltolinjan siirtäminen, jolloin tonttialuetta voidaan hyödyntää paremmin. Melun etenemisen torjunta, ottaen huomioon kaupunkikuvalliset arvot.

Pilaantuneiden maiden ja rakennusjätteen poisto rakentamattomalta alueelta sekä vastuukysymykset. Tonttialueiden osoittaminen katualueiksi, alueelta laaditun tiesuunnitelman mukaisesti.

Pajakadun ja Juvantien kulmauksessa sijaitsevan liiketontin osoittaminen asumiseen sekä alueen koillisnurkalla sijaitsevan pysäköintialueen LPA osoittaminen asumiseen.

Alueella sijaitsevan kaupungin ensimmäisen puurivitalon suojelu ja rakennusoikeuden tarkastelu. Korttelialueen keskivaiheilla sijaitsevan metsikkökaistaleen säilyttäminen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Alueella on yli 50 vuotta vanhoja asemakaavoja, tavoitteena on luoda alueelle yksi kaava, joka korvaa aiemmat kaavat.

Kaavamuutos kohdistuu paikallisesti alueeseen, jolla sijaitsee kaupungin ensimmäinen rivitalo. Rivitalo on kulttuurihistoriallisesti merkittävä ja sillä on rakennushistoriallisia, historiallisia ja maisemallisia arvoja. Näin ollen kaavassa tulee ottaa huomioon edellä mainitut arvot ja määrittää rakennukselle suoritettavia toimenpiteitä niin, että ne eivät heikennä rakennuksen arvoa. Rivitalo esitetään suojeltavaksi. Alueen omistaja on hakenut poikkeamislupaa osittaisen käyttötarkoituksen muuttamiseen. Ullakolla sijaitsevat varastot muutetaan asuinhuoneistoiksi. Alueen rakennusoikeuden määrää tarkistetaan ja kerrosluku muutetaan vastaamaan todellista tilannetta. Alueelle osoitetaan lisärakennusoikeutta ja tontti laajenee itäänpäin.

Rakentamattomien tonttien osalta vesihuoltolinjan siirtäminen ja selvitykset pilaantuneista maista.

Tonttialueiden osien muodostaminen katualueiksi, jolloin turvataan turvallinen liikkuminen alueella. Kevyen liikenteen turvallisuuteen on kiinnitetty erityistä huomioita, osoittamalla tiesuunnitelmassa kulkuyhteys bussipysäkiltä Juvantien alitse kulkevaan kevyenliikenteen reittiin sekä leventämällä Juvantien varressa olevaa pyöräilyn pääreittiä.

Suorat liittymät Juvantieltä piha-alueille tulisi mahdollisuuksien mukaan suunnitella tonttikatujen kautta.

Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Prosessin aikana kehittämishankkeen tavoitteet täsmentyvät rakennusoikeuden, käyttötarkoitusten, kerroslukujen, ajoyhteyksien, paikoitusalueiden ja liikennemelun 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 asuinympäristö.

Alue sijaitsee vilkasliikenteisen kadun varrella, jolloin melun etenemiseen korttelialueelle ja heijastevaikutuksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen tehostaa keskustan palvelujen käyttöä ja tuo taloudellisia etuja. Samalla se tukee alueen lähipalveluiden säilymistä. Lisäksi alueen kaupunkikuvan parantaminen on erityisen tärkeä tavoite.

Kaupunkiympäristölautakunta asetti maankäytölliset tavoitteet asemakaavan muutosehdotukselle.

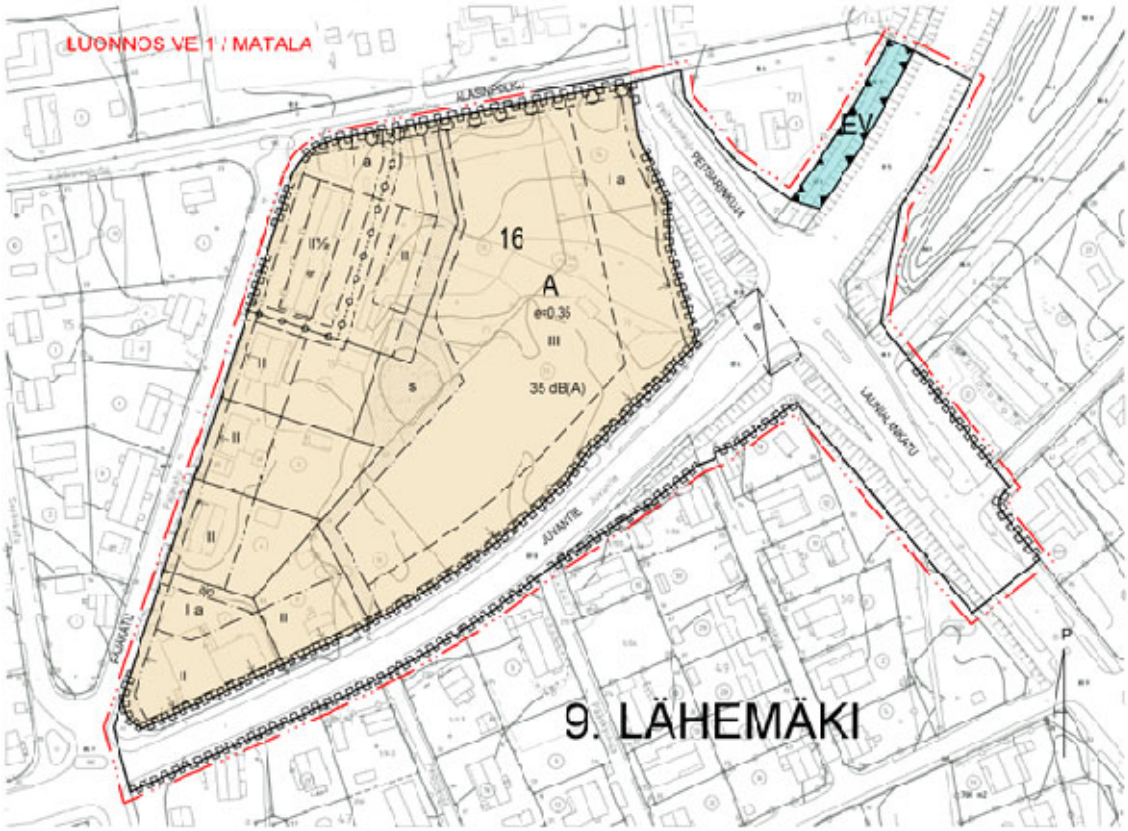
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavoituksen lähtökohtana ovat olleet alueen kehittämiseen liittyvät maankäytön suunnitelmat ja tavoitteet, joiden mukaisesti kaavaratkaisua on tarkennettu kaavaprosessin edetessä.

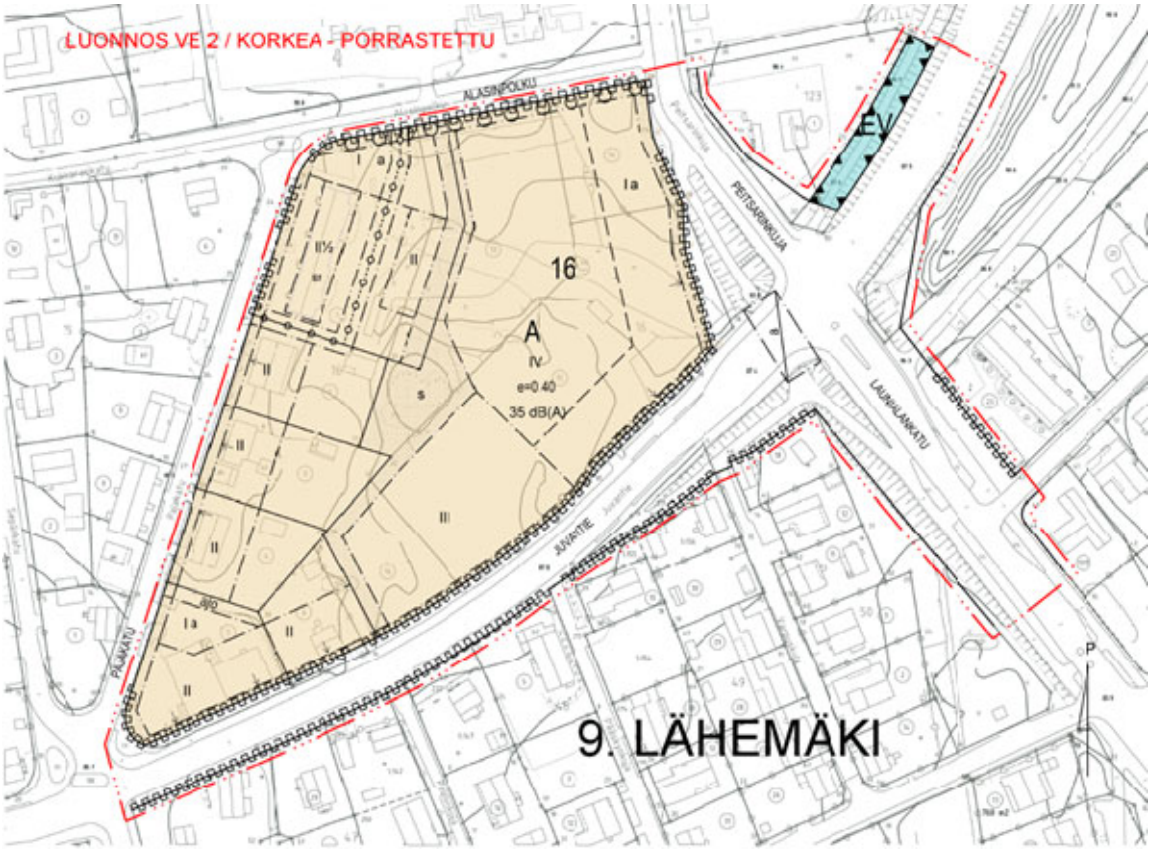
Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehdot poikkeavat toisistaan lähinnä kerroskorkeuden ja rakennusoikeuden osalta.

Luonnosvaihtoehdot VE 1 ja VE 2 kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 26.5.2020
Molemmat luonnosvaihtoehdot asetettiin nähtäville 15.7 – 15.9.2021 väliseksi ajaksi.



Kuva 21. Nähtävillä ollut kaavakartta matalasta rakentamisesta (VE 1). Nähtävillä 15.7. – 15.9.2020.



Kuva 22. Nähtävillä ollut kaavakartta korkeammasta rakentamisesta (VE 2). Nähtävillä 15.7. – 15.9.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetut lausunnot ja mielipiteet

Kaavan vireille tulovaiheessa lausunnon on antanut Etelä-Savon pelastuslaitos. Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen vireille tulovaiheessa.

Savonlinnan maakuntamuseo huomauttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa käytettyyn termiin ”kerroskorkeuden nostaminen”, viittaa riskiin heikentää rakennuksen kokonaisuutta. Rivitalo on kulttuurihistoriallisesti merkittävä ja sillä on rakennushistoriallisia, historiallisia ja maisemallisia arvoja. Näin ollen kaavallisen ohjauksen on suotavaa johdattaa rakennukselle suoritettavia toimenpiteitä niin, että ne eivät heikennä rakennuksen arvoa.

Telian lausunnon mukaan alueella on Telian verkkoa ja tontille jääville johdoille tulee perustaa rasitteet ja merkitä johtoalueiksi.

Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnon mukaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) käy riittävällä tavalla selville kaavamuutoshankkeen lähtökohdat sekä tavoitteet. Kaavamuutoksen oleelliset vaikutukset tulevat OAS:n mukaan arvioiduiksi ja OAS:sta selviää riittävällä tavalla osallisten mahdollisuudet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyyn.

Rakennetun kulttuuriympäristön viranomaiseksi on osallisluettelossa jäänyt Museovirasto. Osallisena tulee olla Savonlinnan maakuntamuseo, jolta kaupunki onkin jo pyytänyt OAS-vaiheen lausunnon.

Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella (ELY-keskus) ei ole muuta huomautettavaa kaavamuutoshankkeen OAS:in johdosta.

Kaavaratkaisussa tulee erityisesti huomioida alueen muutama erityskohde; yleiskaavassa osoitettu liito-oravan elinalue sekä osoitteessa Pajakatu 9 oleva puurivitalo, joka Etelä-Savon kulttuuri perintötietokannan mukaan on kulttuurihistoriallisesti paikallisesti merkittävä ja omaa rakennushistoriallisia, maisemallisia sekä historiallisia arvoja.

Rakennuksen nykytilanne ajantasaiset valokuvat mukaan lukien tulee esittää kaavaselostuksessa. Ullakkovarastojen mahdollisen asuinkäyttöön muuttamisen vaikutuksia tulee tarkastella huolellisesti.

Alueella tutkitaan asiakirjojen mukaan myös kerrostalorakentamista. Ympäristö on pientalovaltaista, joten korkeamman rakentamisen tarve ja varsinkin sen vaikutukset mm. kaupunkikuvaan ja ympäristön rakennuskantaan on syytä analysoida huolella.

Lisäksi Juvantien ja Pajakadun kulmassa sijaitsevan liiketilan käyttötarkoituksen muuttaminen asuintarkoitukseen. Maanomistaja on kiinnostunut mahdollisuudesta rakentaa tontille pienkerrostalo, jolloin rakennusoikeuden ja kerrosluvun nostamista tulee tarkastella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetut lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet on koottu kaavaselostuksen liitteeksi 5.

Asemakaavasta luonnosvaiheessa annetut lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavan muutosluonnokset Ve1 matala ja Ve2 korkea rakentaminen olivat kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 25.6.2020 sekä nähtävillä 15.7. - 15.9.2020 välisen ajan.

Lausunnot koskivat mm:

- kaupungin ensimmäisen puurivitalon suojelua ja siitä annettavia määräyksiä, esim. kerroskorkeuden ja rakennuksessa tehtävien muutostöiden osalta**.**
- yleiskaavan mukaisen viheryhteystarpeen järjestämistä
- meluselvitystä sekä selvitystä pilaantuneista maista.
- viheralueen merkintätapaa ja leveyttä ekologisena käytävänä.
- liiketontin kerroskorkeutta ja rakennusoikeuden määrää.

Luonnosvaiheessa annetut lausunnot ja mielipiteet sekä vastineet on koottu kaavaselostuksen liitteeksi 9.

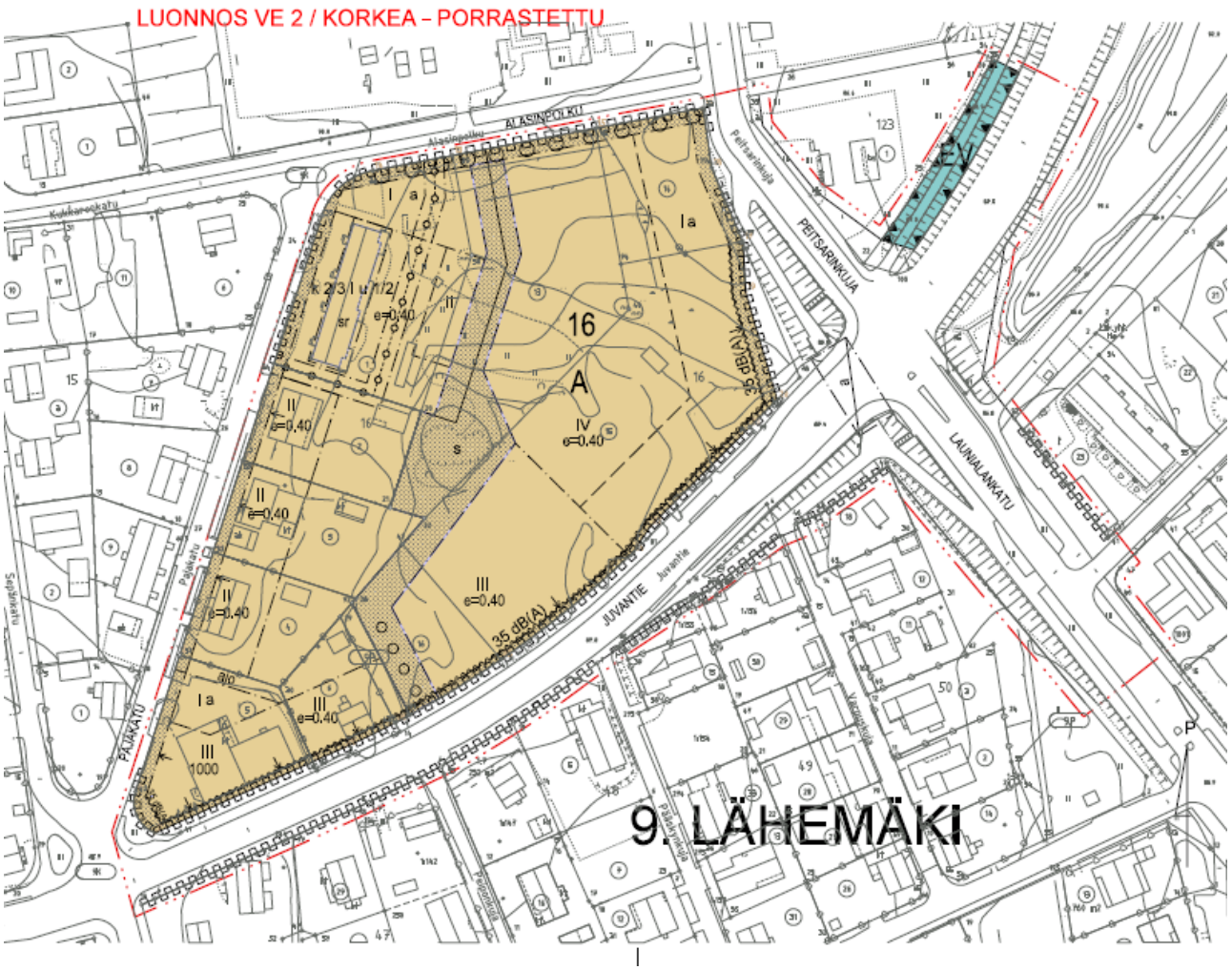
Lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioonottaminen kaavaluonnoksissa

Lausunnot ja mielipiteet on otettu huomioon kaavaluonnoksia tehtäessä. Puurivitalon kerroslukua on korjattu, metsäisen alueen suojelumerkintä on muutettu säilytettävän alueen merkinnäksi, alueen leveyttä on muutettu 10 metriin ja eteläpuolella on esitetty istutettavia puita varmistamaan liito-oravien mahdollinen kulkuyhteys Juvantien ylitse.

Alueelle teetetään meluselvitys ja kartoitetaan pilaantuneiden maiden tilanne. Liiketontin kerrosluku on nostettu kolmeen kerrokseen Juvantien ja Pajakadun risteyksessä. Samoin rakennusoikeutta on tarkasteltu uudelleen.

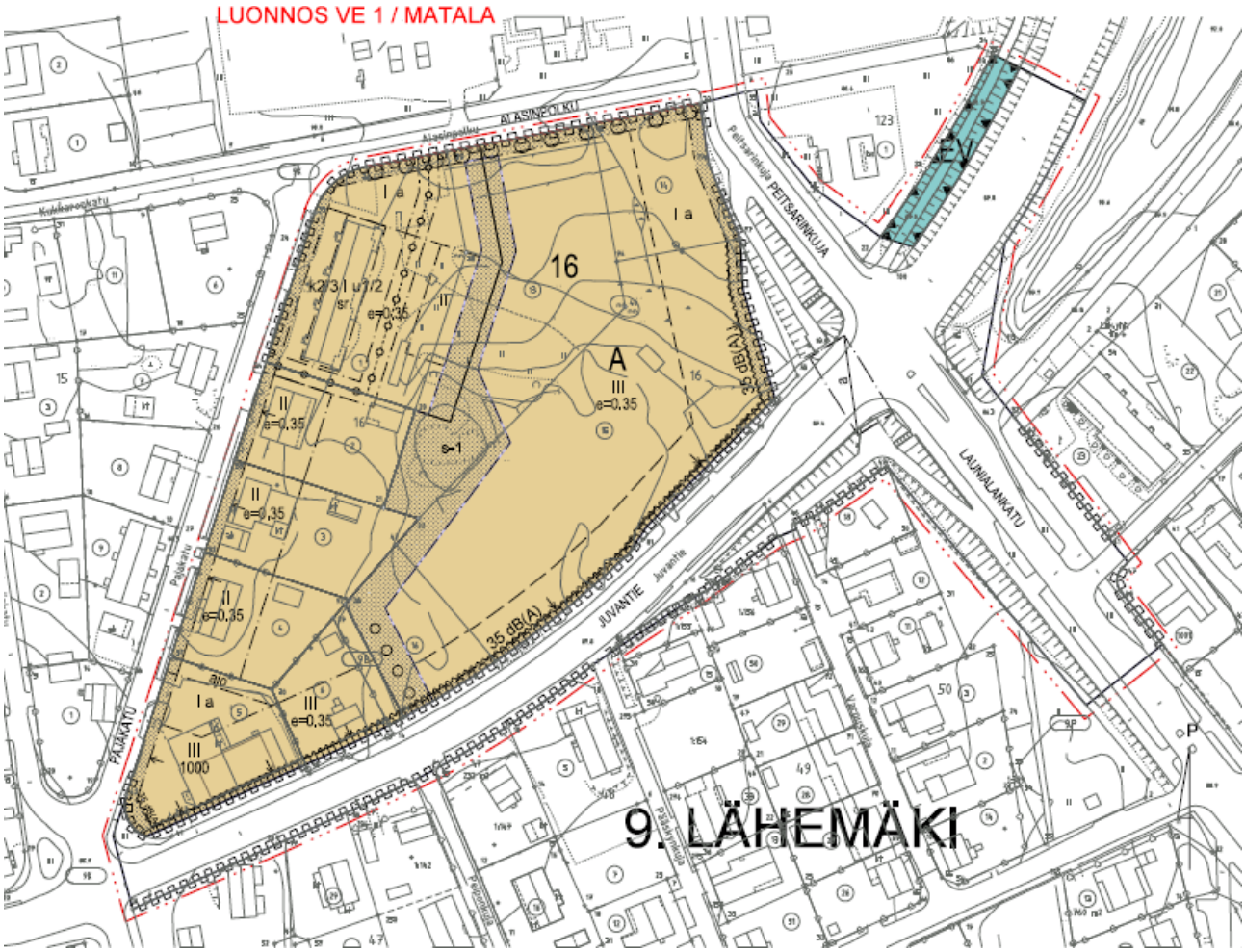
4.5 Vaihtoehdot kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 19.11.2020

Kaupunkiympäristölautakunnalle esitettiin, että laaditaan asemakaavan muutosehdotus luonnosvaihtoehdon 2, korkean rakentamisen pohjalta.



Kuva 23. Kaupunkiympäristölautakunnalle 19.11.2020 ehdotettu vaihtoehto, korkeammasta rakentamisesta.

***Vaihtoehto 2**, korkea rakentaminen, alueelle voidaan muodostaa asuinrakennusten korttelialue (A), johon osoitetaan rakennusoikeutta n. 9600 k-m². Kokonaisrakennusoikeus kasvaa voimassa olevasta kaavasta noin **3700 k-m². Tehokkuutena 0,40 ja kerrosluku II – IV.** Samassa rakennuksessa saa olla eritasoisia osia kerrosluvun sallimissa rajoissa.*



Kuva 24. Matalan rakentamisen vaihtoehto. Kerrosluku II- III.

***Vaihtoehto 1**, matala rakentaminen sallii lähinnä omakoti-, rivitalo-, ja pienkerrostalorakentamisen. Koko korttelialueen rakennusoikeus kasvaisi nykyisestä noin 5800 k-m^2:stä noin 8500 k-m^2:iin eli kasvua on n. **2700 k-m^2**. **Tehokkuus 0,35 ja kerrosluku II-III**. Samassa rakennuksessa saa olla eritasoisia osia kerrosluvun sallimissa rajoissa.*

Kaupunkiympäristölautakunta määritti asemakaavan muutosehdotuksen tavoitteet siten, että Pajakadun ja Juvantien nurkkaan voidaan osoittaa korkeintaan kaksikerroksista rakentamista. Juvantien ja Pajakadun kulmaan (vanhan kaupparakennuksen tontti) voi sijoittaa asuinrakennuksen, jonka kattokorkeus ei ylitä viereisten talojen korkeutta, tuolloin rakennus voisi olla korkeintaan 2-kerroksinen ja rakennusten korkeus voisi vaiheittain nousta kolmekerroksiseksi alueen koilliskulmaan.

Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Vaihtoehdot erosivat toisistaan lähinnä kerrosluvun ja rakennusoikeuden osalta.

Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Valitun kaavaratkaisun tarkempi vaikutusten arviointi on selvitetty kohdassa 5.4 (Kaavan vaikutukset)

Asemakaavaratkaisu noudattaa kantakaupungin osayleiskaavan periaatteita ja aluevarauksia. Alue sijoittuu hyvän, jo olemassa olevan taajama-alueen joukkoliikenne- ja kevyen liikenteen verkoston sisälle.

Asemakaavan ratkaisun valinta ja perusteet

Alueen kaavaehdotus on laadittu kaupunkiympäristölautakunnan ja yksityisten maanomistajien tavoitteiden pohjalta.

Kaavaratkaisua on neuvotteluiden pohjalta täydennetty ja tarkennettu. Kaava-alueen liikenne, melu, rakennussuojelu ja rakennusoikeus sekä kerroskorkeus antoivat reunaehdot laadittavalle asemakaavan muutosratkaisulle.

Kaupunkiympäristölautakunta määritteli alueen asemakaavalliset tavoitteet siten, että Pajakadun ja Juvantien nurkkaan voidaan osoittaa korkeintaan kaksikerroksista rakentamista. Juvantien ja Pajakadun kulmaan (vanhan kaupparakennuksen tontti) voi sijoittaa asuinrakennuksen, jonka kattokorkeus ei ylitä viereisten talojen korkeutta, tuolloin rakennus voisi olla korkeintaan 2-kerroksinen ja rakennusten korkeus voisi vaiheittain nousta kolmekerroksiseksi alueen koilliskulmaan.

Asemakaavasta ehdotusvaiheessa annetut lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavan muutosehdotus oli kaupunkikehityslautakunnan käsittelyssä 25.1.2022.
Nähtävillä 16.2.-21.3.2022 välisen ajan.

Lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioonottaminen kaavaehdotuksessa

Kaavaehdotuksesta annettiin 5 viranomaislausuntoa ja 1 muistutus.
Lausuntoihin ja muistutukseen on annettu kaavanlaatijan vastineet, jotka on esitetty tämän kaavaselostuksen liitteenä 12.

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma vireille 8.1.2020.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 8.1. – 12.2.2020.
Luonnosvaihtoehdot on esitetty kaupunkiympäristölautakunnalle 26.5.2020 §67.
Kaupunginhallitus asetti luonnosvaihtoehdot nähtäville 8.6.2020 §197 (nähtävillä 15.7 – 15.9.2020).
Kaupunkiympäristölautakunta määritteli asemakaavan muutosehdotuksen tavoitteet kokouksessaan 19.11.2020 §140.

ASEMAKAAVAN KUVAUS - KAAVALUONNOKSESTA KAAVAEHDOTUKSEKSI

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutosehdotus on laadittu kaupunkiympäristölautakunnan määrittelyn pohjalta, joka edustaa matalampaa asuinrakentamista ja mahdollistaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisen valmiina olevien palvelujen ja rakenteiden (liikenneyhteydet, vesihuolto, energia) äärellä. Alueelle voidaan muodostaa ***Asuinrakennusten korttelialue (A),*** alueelle voidaan rakentaa erityyppisiä asuinrakennuksia, joiden rakentamista ohjataan tarkemmin tonttijaon, rakennusalan, kerrosluvun ja kerrosalan osoittamisella.

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 2.3 ha, rakennusoikeus 8503 k-m^2. Suurin sallittu kerrosluku on kolme (III). Alueelle on mahdollista rakentaa asuinpientaloja, rivitaloja ja/tai pienkerrostaloja tai niiden yhdistelmiä. Kaavamääräyksellä ei ole katsottu tarpeelliseksi ottaa kantaa yhteen talotyyppiin vaan halutaan tehdä mahdolliseksi olemassa olevien rakennusten lisäksi eri talotyyppien rakentaminen samalle korttelialueelle.

Kokonaisrakennusoikeuden määrä kasvaa voimassa olevaan asemakaavan nähden n. 2700 kerrosalaneliömetriä.

Kaavalla mahdollistetaan lisärakentaminen paikkaan sopivalla tavalla, ottaen huomioon ajoneuvoliikenne, vihreyden ja suojaistutusten riittävyys ja piha-alueiden sekä sisätilojen suojaaminen melulta.

Tavoitteena on terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinympäristön muodostaminen ja täydennysrakentamisen mahdollistaminen. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen tehostaa keskustan palvelujen käyttöä ja tuo taloudellisia etuja, samalla se tukee alueen lähipalveluiden säilymistä. Lisäksi alueen kaupunkikuvan parantaminen on erityisen tärkeä tavoite.

Rakennusten kattomuotoina hyväksytään harjakatot, pulpettikatot, aumakatot ja tasakatot sekä kaksoispulpettikatot. Samassa rakennuksessa saa olla eritasoisia osia kerrosluvun sallimissa rajoissa.

Osaa korttelista 123 esitetään katualueeksi samoin osia suojaviheralueista. Autopaikkojen korttelialue LPA muutetaan osaksi korttelialuetta (A).

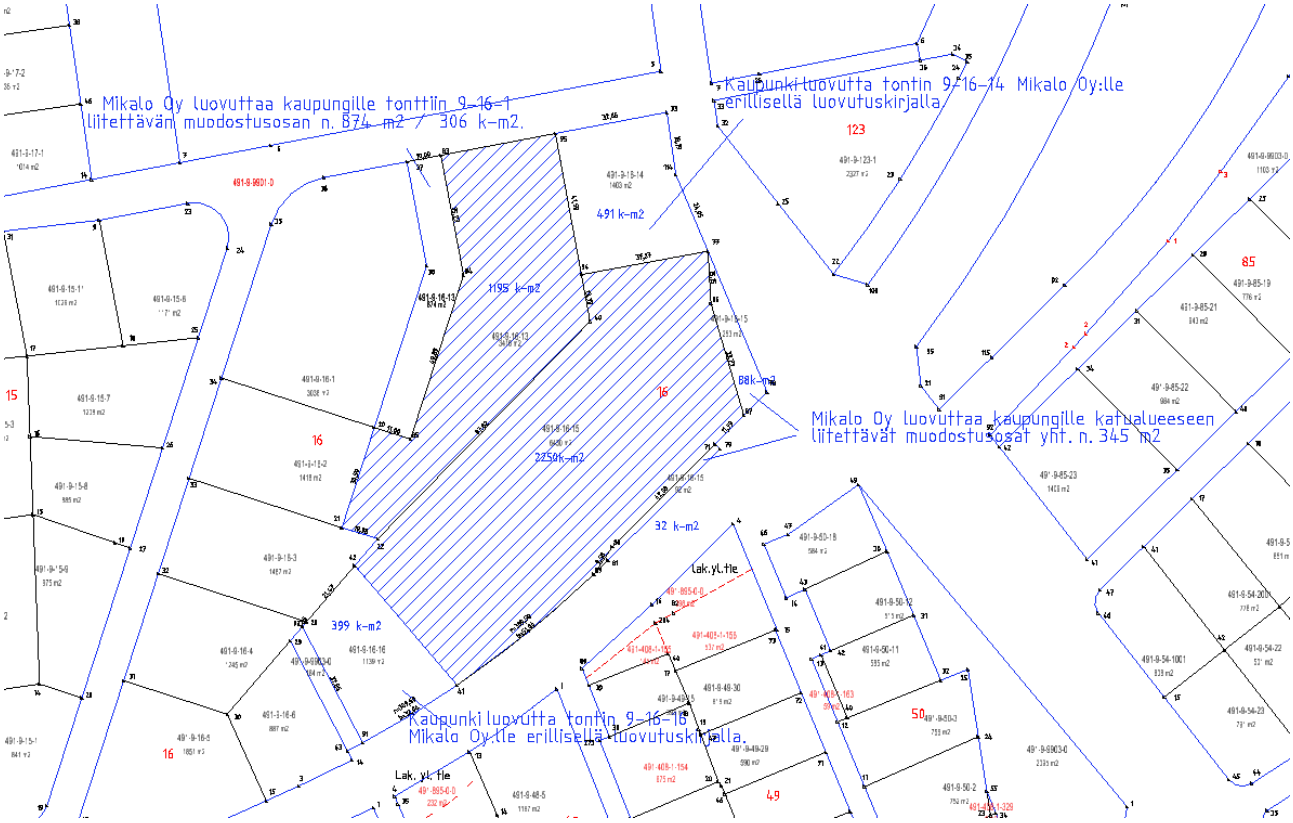
Pajakadun ja Juvantien kulmassa sijaitsevan liiketontin käyttötarkoitus muuttuu asumiseen. Alueella sijaitsee 488 k-m2 suuruinen yksikerroksinen liikerakennus. Voimassa oleva kaava sallii noin 680 k-m2:iä. Kaavaehdotuksessa alueelle esitetään kerroslukua kaksi (II). Rakennusoikeutta alueelle on osoitettu 1000 k-m2:iä (e=0,59). Rakennusoikeus kasvaa nykyisestä noin 320 k-m2:iä. Alueelle on mahdollista rakentaa kaksikerroksinen rivitalo.

Pajakadun ja Alasinpolun kulmassa sijaitsevalle rivitalotontille sallitaan uuden maksimissaan kaksikerroksisen rivitalon rakentaminen. Tonttitehokkuutena e= 0,35 vastaa noin 1370 kerrosalaneliömetriä. Voimassa olevassa kaavassa on rakennusoikeutta 572 k-m2:iä, joka on ylittynyt noin 239 k-m2:llä. Käytettyä rakennusoikeutta alueella on noin 811 k-m2:iä. Uudelle rakennukselle varattu rakennusoikeus on noin 560 k-m2:iä.

Rakentamattomien tonttien osalta (Mikalo Oy) kaavaehdotuksessa esitetään rakennusoikeutta noin 4300 kerrosalaneliömetriä (e=0.35), joka on noin 770 k-m^2:ä enemmän kuin voimassa olevassa kaavassa. Rakennusoikeuden kasvu johtuu mm. koillisnurkalla sijaitsevan pysäköintialueen muuttamisesta asumiseen ja Juvantien varrella sijaitsevan erillispientalotontin liittämisestä korttelialueeseen. Alueelle saa rakentaa kerroskorkeudeltaan kolmekerroksisia pienkerrostaloja.

Pysäköintialue ja Juvantien varrella sijaitseva tontti luovutetaan Mikalo Oy:lle erillisellä sopimuksella.

Maankäyttösopimusta ei tarvita, koska voimassa olevan kaavan mukaisen alueen rakennusoikeuden muutos pois lukien luovutettavat alueet ja kaavaehdotuksen mukaisen alueen rakennusoikeus ei ylitä 500 k-m2:iä. Tilannetta on havainnollistettu alla olevalla kuvalla.



Kuva 25. Viivoitetun alueen (9846 m2) rakennusoikeus vanhassa kaavassa 2954 k-m2 (e=0,30). Viivoitetun alueen rakennusoikeus kaavaehdotuksessa 3446 k-m2 (e=0,35). Rakennusoikeuden muutos 429 k-m2:iä.

Erillispientalojen osalta kaavaehdotuksessa esitetään rakennusoikeudeksi e=0.35 ja kerrosluvuksi kaksi (II). Rakennusoikeudet kasvavat tonttien koosta riippuen n. 100 – 300 kerrosalaneliömetriä / tontti.

Korttelialuetta kiertää istutettava alueen osa. Rakennukset tulee rakentaa rakennusalan rajaan kiinni.

Metsäisen alueenosan säilyttämisellä korttelialueen keskivaiheilla turvataan, että kenenkään elinolosuhteet eivät kohtuuttomasti muutu. Alue sopii sijaintinsa vuoksi myös liito-oravan viheryhteydeksi.

Auton säilytyspaikat saa rakentaa asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

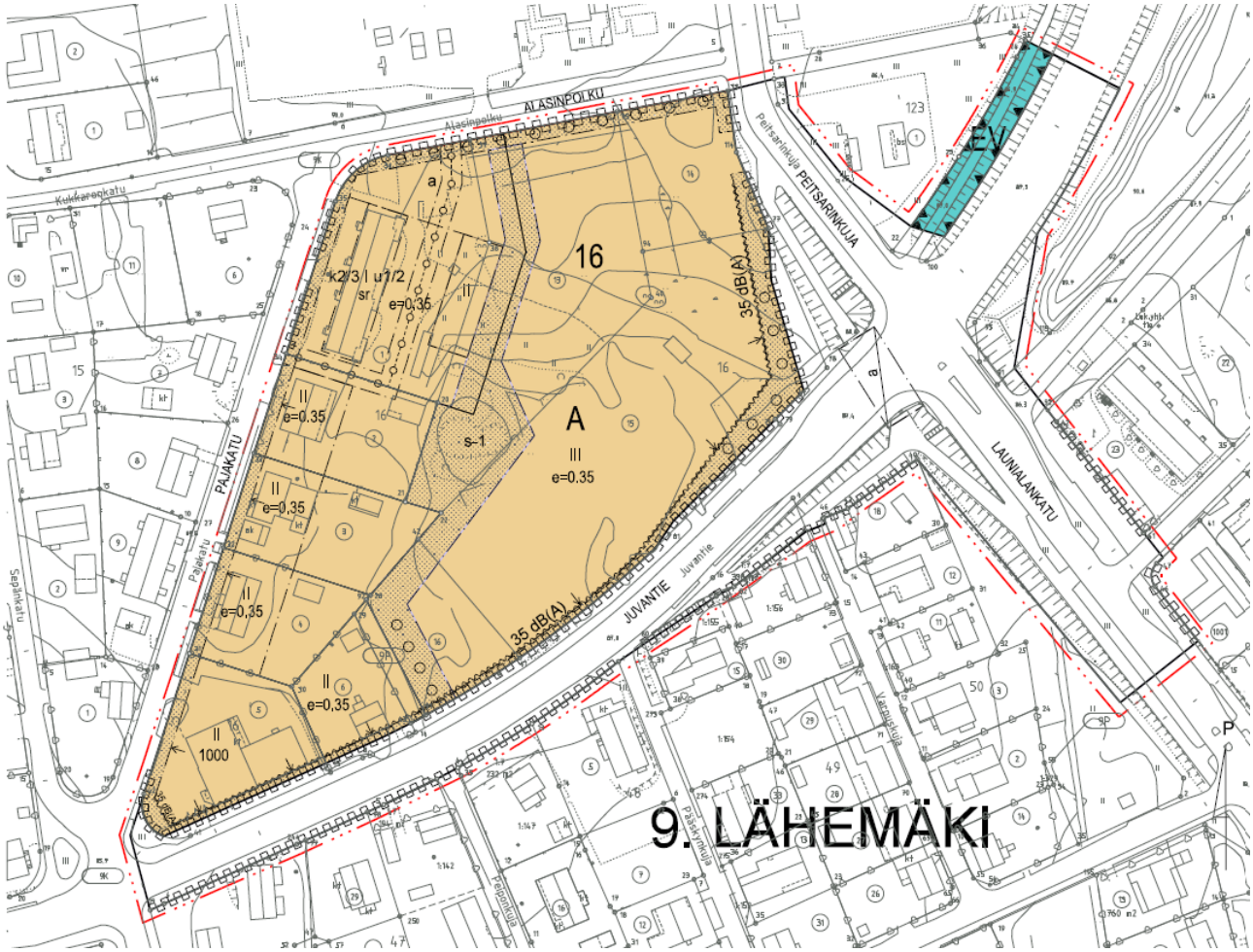
Tavoitteena on kaavaratkaisu, jossa mahdollistetaan täydennysrakentaminen siten, että alueelle muodostuu tasapainoinen ja viihtyisä asuinympäristö.

Suunnittelualueella on käytetty rakennusoikeutta noin 2000 kerrosalaneliömetriä.

Alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako, koska asuinrakennuksille varatun korttelin sitova jako pienehköihin tontteihin saattaa vaikeuttaa tiiviin ja matalan asuinrakentamisen tai erilaisten

yhtiömuotojen toteuttamista. Tällaisissa kortteleissa tonttijako on usein tarkoituksenmukaista laatia erillisenä vasta myöhemmin, kun rakennussuunnitelmat ovat tarkentuneet.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.



Kuva 26. Asemakaavaehdotus kaupunkikehityslautakunnan käsittelyssä 25.1.2022.

Mitoitus

Kaavamuutoksen pinta-ala on n. 3,9 hehtaaria. Alueelle sallitun matalan rakentamisen rakennusoikeus on n. 8500 k-m^2. Kokonaisrakennusoikeus lisääntyy voimassa oleviin kaavoihin nähden noin 2700 k-m^2:iä. Tilastolomake on liitteenä 4.

Asemakaavaehdotuksen keskeiset tiedot.

Käyttötarkoitus	***Pinta-ala (m^2)***	***Rakennusoikeus (kem^2)***	***Tehokkuus***
A	23141	8503	0,37
Katualue	14943		
EV	585		
Yhteensä	38668		

Paikoitus

Asuinrakentamisessa 1 ap /asunto. Autopaikkoja varataan todellista tarvetta vastaava määrä.

5.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

Korttelin 16 käsittävä suunnittelualue on asuinrakennusten korttelialuetta A laajuudeltaan 23141 m^2. Rakennusoikeutta korttelialueella on noin 8500 k-m^2. Alueelle sallitaan II – III kerroksiset rakennukset.

Pajakadun päässä sijaitsevalle rivitalotontille sallitaan uuden kaksikerroksisen rakennuksen rakentaminen. Rakennuksen tulee sopeutua alueella sijaitsevan rakennuksen arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan. Alueella sijaitseva puurivitalo suojellaan. Tontin laajuus on 3912 m2 ja rakennusoikeus e=0,35 merkitsee maksimissaan 1370 k-m^2:n toteuttamista. Alueelle tulee perustettavaksi johtorasite.

Tontin eteläpuolelle jää neljä omakotitalotonttia, joiden laajuus on 5139 m2 ja rakennusoikeus e=0,35 merkitsee noin 1798 k-m^2:n toteuttamista. Alueille sallitaan kaksikerroksiset rakennukset.

Alueen lounaiskulmalla sijaitsevan liiketontin maankäyttömerkintä muutetaan asumiseen (A). Tontin laajuus on 1702 m^2 ja rakennusoikeus 1000 k-m^2 (e=0,59). Alueelle sallitaan kaksikerroksiset rakennukset.

Alueen itäreunalla sijaitsevan alueen laajuus on 12 388 m^2 ja rakennusoikeus e=0,35 merkitsee 4336 k-m^2:n toteuttamista. Alueelle sallitaan kolmikerroksiset rakennukset. Alueen koillisnurkalla sijaitseva pysäköintialue muutetaan asumiseen.

Liikennemelun estämiseen ja leviämiseen korttelialueelle tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakennuslupamenettelyssä sovellettava ympäristöministeriön asetus rakennusten ääniympäristöstä edellyttää, että kaikkien melualueelle suunniteltavien (asuin-, hoitolaitos- ja majoitus) rakennusten julkisivujen tulee tuottaa vähintään 30 dB äänitasoero. Tämä tulee huomioida rakennuslupavaiheessa.

Alla olevaan taulukkoon on esitetty nykyinen tilanne sekä matalamman rakentamisen vaikutus kerroslukuihin ja rakennusoikeuteen sekä pinta-aloihin.

Voimassa olevat kaavat						*Kaavaluonnos*					
Nykytilanne						*Ve 1 / matala*					
Kiinteistö	*Kaavamääräys*	*Pinta-ala*	*Rak.oikeus*	*Tehokkuus*	*Kerrosluku*	*Kaavamääräys*	*Pinta-ala*	*Rak.oikeus*	*Tehokkuus*	*Kerrosluku*	*Rakennusoikeuden muutos*
491-9-16-1	A	3038	572	0,19	I	A	3912	1369,2	0,35	II	797,20
491-9-16-2	AO	1418	250	0,18	2/3 I	A	1418	496,3	0,35	II	246,30
491-9-16-3	AO	1487	250	0,17	2/3 I	A	1487	520,45	0,35	II	270,45
491-9-16-4	A	1245	187	0,15	I	A	1245	435,75	0,35	II	248,75
491-9-16-5	KL-1	1702	680,8	0,40	I	A	1702	1000	0,59	II	319,20
491-9-16-6	AO	805	250	0,31	I/3 I 2/3	A	989	346,15	0,35	II	96,15
491-9-16-16	AO	1139	250	0,22	I/3 I 2/3	A	1139	398,65	0,35	III	148,65
491-9-16-13	A	4290	1287	0,30	I/2 II	A	3416	1195,6	0,35	III	-91,40
491-9-16-14	LPA	1403	0	0,00	I/2 II	A	1403	491,05	0,35	III	491,05
491-9-16-15	A	6775	2032	0,30	I/2 II	A	6430	2250,5	0,35	III	218,50
9P	AO	184	0	0							
Yhteensä		*23486*	*5758,8*	*0,20*		*Yhteensä*	*23141*	*8503,65*	*0,37*		*2744,85*

Taulukossa on esitetty voimassa olevien kaavojen ja kaavaehdotuksen mukaiset rakennusoikeudet ja pinta-alat. Taulukosta nähdään, että lähes kaikkien tonttien rakennusoikeudet kasvavat nykyisestä. Tontin 16-13 rakennusoikeus laskee, koska tontin pinta-ala pienenee.

Muut alueet

Katualuetta muodostuu kaavassa yhteensä noin 14880 m^2, josta uutta katualuetta muodostuu n. 996 m^2 ja suojaviheraluetta 585 m^2.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet

Asemakaavan tavoitteena on olla osa suurempaa asuinaluekokonaisuutta, joka hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa ja infrastruktuuria. Asemakaava tulee toteutuessaan muuttamaan oleellisesti alueen ilmettä nykyisestä ja liittymään luontevaksi osaksi jo rakentunutta aluetta. Asemakaavan määräyksillä ohjataan alueen toteutusta siten, että asemakaavalle asetetut tavoitteet voivat toteutua.

5.4 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö ja rakennuslain 9 § mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisin määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Toteutuessaan kaavaehdotus kohentaa alueen ympäristökuvaa ja monipuolistaa asukasrakennetta ja turvaa lähipalvelujen säilymistä.

Istutettavien ja suojeltavien alueenosien laajuudella turvataan alueen vehreys. Pyörätietä leventämällä turvataan turvallinen liikkuminen alueella. Rakennussuojelulla turvataan alueen historiallisia arvoja.

Vaikutukset väestön rakenteeseen ja kehitys kaava-alueella

Toteutuessaan alueen asukasmäärä tulee kasvamaan nykyisestä, jolloin sillä on vaikutusta alueen väestön rakenteeseen. Arviolta uusia asuntoja syntyy n. 80 kpl ja asukkaita muuttaa alueelle noin 160 henkilöä (arvio).

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutoksella on merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Alueen rakennusoikeus nousee kaavamuutoksen rakennusoikeuden myötä. Toteutuessaan alue muuttuu tiiviimmäksi osaksi lähialueen kaupunkirakennetta.

Vesihuoltolinjan siirtäminen pois korttelialueelta mahdollistaa tonttien hyödyntämisen paremmin. Vesihuoltolinjan siirto tuo kaupungille kuluja.

Alueella sijaitsee valmis kunnallistekniikka ja katujen rakentamisen osalta ei tule uusia investointeja. Aluetta ympäröivien katujen päällystäminen ja Juvantien yleissuunnitelman toteuttaminen tuo uusia investointeja tulevaisuudessa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan toteutuessa vaikutukset lähikaupunkikuvaan ovat merkittäviä. Alue tulee toteutuessaan muodostamaan rakennuskokonaisuuden, joka sijaitsee paikallisesti vilkkaan

liikenneväylän varressa.

Uudisrakennusten massa, korkeus ja muoto antavat voimakkaan identiteetin alueelle. Siksi yhtenä asemakaavan laadullisena tavoitteena on alueen laadukas suunnittelu. Asemakaavan muutoksen mahdollistama rakentaminen täyttää Juvantien vartta, jolloin paikallinen kaupunkikuva muuttuu tiiviimmäksi.

Kaupunkikuvallisen suunnittelun onnistuminen on erityisen tärkeää, jotta rakennuskokonaisuuden toteuttaminen on mahdollista.

Pajakadun ja Alasinpolun kulmauksessa sijaitsevan rivitalotontin rakennusoikeus kasvaa, kaava mahdollistaa alueelle toisen rivitalon rakentamisen. Rakennettu ympäristö muuttuu tiiviimmäksi.

Liiketontin osalta kaava mahdollistaa asuinrakentamisen. Nyt tyhjillään olevalle liikerakennuksen tontille on mahdollista toteuttaa kaksikerroksien rivitalo, omakotitaloja tai alueelle sopivaa palveluasumista. Kaupunkikuva kohenee rakentamisen myötä.

Vaikutukset asumiseen

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

Vaikutukset palveluihin

Alueelle ei muodostu uusia palveluita. Alueen rakentamisella turvataan lähialueella jo sijaitsevat palvelut ja niiden säilyminen.

Vaikutukset työpaikkoihin ja elintoimintoihin

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

Kaavaratkaisulla on vaikutusta korttelialueella asuvalle väestölle, rakentamaton alue rakentuu tuoden alueelle enemmän asukkaita. Kaavaratkaisussa on huomioitu metsäisen alueenosan säilyttäminen korttelialueen keskellä, ettei kenenkään elinolosuhteet kohtuuttomasti heikkene.

Vaikutukset virkistykseen

Ei vaikutusta.

Vaikutukset liikenteeseen

Juvantien liikennejärjestelyjen ja parannusten myötä alueen turvallisuus ja liikenteen sujuvuus paranee liikenneympyrän myötä.

Alueen liikennemäärät tulevat kasvamaan alueella uuden rakentamisen myötä. Etätyön lisääntyminen voi osaltaan vähentää liikenteen määrää ja alueella sijaitsevien asukkaiden päivittäisiä matkoja autolla.

Kevyenliikenteen turvallisuus paranee leveämpien väylien myötä.

Kaava mahdollistaa alueen paikoitusalueiden uudelleenjärjestämisen ja jäsentämisen. Autopaikkojen mitoittavaksi tekijäksi tulee asuntojen lukumäärä.

Uuden koulurakennuksen rakentaminen ja valmistuminen tulevaisuudessa lisäävät myös saattoliikennettä alueella.

Korttelialue rajautuu Juvantiehen, Pajakatuun, Alasinpolkuun ja Peitsarinkujaan. Juvantie on merkittäviä pääväylä, jolta tonttiliittymät tulisi poistaa mahdollisuuksien mukaan.

Kaavamuutosalueen tonttiliittymät ovat nykyisellään Pajakadulla ja Juvantiellä. Korttelialueelle kuljetaan tulevaisuudessa Pajakadun ja Juvantien sekä Peitsarinkujan kautta.

Vaikutukset liikennemääriin

Alueen liikennemäärät tulevat kasvamaan nykyisestä. Uudisrakentaminen ja koulun mahdollinen rakentaminen lisää saattoliikenteen osuutta nykyisestä. Alueelle on tehty meluselvitys, jonka liikennemäärät nykytilanteessa perustuvat tehtyyn liikennelaskentaan, ennusteliikenteen määrät on määritetty nykyliikennelaskennoista huomioiden Mikkelin alueellinen liikennemalliennuste, lähialueen maankäyttömuutos (mm. koulu) ja koronan vaikutus liikennemääriin.
Selvityksen mukaan vuoden keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KALV) 2021 Juvantiellä oli 9200 ajoneuvoa / vrk, joista raskasta liikennettä 5 %. Ennuste (KALV) 2040 Juvantien osalta oli 9700 ajoneuvoa / vrk. Peitsarinkujalla vastaavasi nykyliikenne 1400 ajoneuvoa /vrk ja ennuste 2040 1700 ajoneuvoa /vrk.

Vaikutukset kevyeen liikenteeseen

Kevyen liikenteen pyöräily- ja kävely yhteydet ovat katuverkostossa. Kevyen liikenteen yhteysverkostoa parantamalla ja ajoneuvoliikenteen yhteyksiä, liittymiä, paikoitusalueita selkeyttämällä vaikutetaan alueen turvallisuuteen.

Katuverkon yhteydessä olevien kevyenliikenteen väylien leventäminen mahdollistaa turvallisemmat jalankulun ja pyöräilyn reitit.

Vaikutukset joukkoliikenteeseen

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen tukee joukkoliikenteen käyttöä, kun alueen asukasmäärä kasvaa.

Saattoliikenne tulee lisääntymään uuden koulun rakentumisen myötä samoin joukkoliikenteen käyttö. Alue on hyvin saavutettavissa.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistot

Pajakadun ja Alasinpolun kulmassa sijaitsee Mikkelin kaupungin ensimmäinen puurivitalo.
Kantakaupungin osayleiskaavassa 2040 alueella ei ole merkintää kulttuuriympäristöstä, mutta alueelta tehdyn rakennusinventoinnin mukaan rivitalo on kulttuurihistoriallisesti merkittävä ja sillä on rakennushistoriallisia, historiallisia ja maisemallisia arvoja. Kaavoituksen tulee ohjata rakennukselle suoritettavia toimenpiteitä niin, että ne eivät heikennä rakennuksen arvoa.

Kaavaehdotus ei heikennä rivitalokokonaisuuteen kohdentuvia arvoja. Rivitalon ullakkovarastot on muutettu asuinkäyttöön. Kaavassa rakennus on suojeltu ja annettu oma määräys tehtäviin muutoksiin ja korjauksiin. Toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Uusi rakennusmassa on sijoitettu tontin itäreunalle, joka tulee sopeuttaa tontilla sijaitsevan rivitalorakennuksen arkkitehtuuriin.

Vaikutukset tekniseen huoltoon

Mikkelin kaupunki vastaa osittain alueen kunnallistekniikan toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista. Toisaalta kaava-alue liittyy jo olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja infrastruktuuriin, joten alueen toteuttaminen on siten kokonaistaloudellista.
Suunnittelualueelle on toteutettu talousvesiverkosto sekä jätevesiviemäriverkosto. Vesihuoltolinjan johtoja on siirretty korttelialueelta uudisrakentamisen tieltä, jolloin kaupungille tulee kuluja. Alueen muu huolto ja kunnossapito tulee taloyhtiöiden ja kiinteistöjen vastuulle.

Vesihuoltolinjan siirto pois korttelialueelta niiltä osin, kuin se on mahdollista, mahdollistaa paremmin tontin käytön.

Vaikutukset ympäristönsuojeluun ja ympäristöhäiriöt

Asemakaavan toteuttaminen lisää hetkellisesti alueen rauhattomuutta. Liikenteen aiheuttaman melun lisäksi rakentaminen aiheuttaa melua ja pölyn lisääntymistä alueella. Rauhattomuuden lisääntyminen on tilapäistä ja tilanne tasaantuu rakentamisvaiheen päätyttyä. Liikenteen aiheuttaman melun leviämistä pyritään estämään kaavamerkinnöin ja määräyksin.

Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön

Kaava mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen kortteliin, jolloin alueen asukasmäärä nousee. Alueen rakentuminen turvaa alueella olevia palveluita. Rakentaminen aiheuttaa väliaikaista häiriötä asuinalueella.

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

5.5 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset maisemarakenteeseen, maisemakuvaan

Kaavaehdotuksessa esitetyt rakennusmassat tuovat alueelle suurimmillaan kolmekerroksisia rakennusmassoja. Rakennusmassat muuttavat alueen maisemakuvaa ja rakennetta nykyisestä. Rakentamaton alue rakentuu ja samalla siistiytyy sekä kaupunkikuva eheytyy.

Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön

Asemakaavan vaikutukset lähimaisemaan ovat merkittävät. Kaava mahdollistaa kerroskorkeuksiltaan kolmekerroksisten massojen rakentamisen alueelle. Lähimaisemassa vaikutukset korostuvat myös luonnontilaisen alueen muuttuessa rakennetuksi. Vaikutukset lähiympäristön rakennuksiin pyritään huomioimaan mahdollisuuksien mukaan sijoittamalla kerroskorkeuksiltaan suurimmat massat etäälle olemassa olevista asuinpientalomassoista, mikäli se on melun etenemisen kannalta mahdollista.

Liikennemelun etenemiseen korttelialueelle voidaan vaikuttaa rakennusten sijoittelulla.

Vaikutukset luonnonoloihin ja luonnonsuojeluun

Kantakaupungin osayleiskaavassa 2040 alue kuuluu osin luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeään liito-oravan elinalueeseen. Alueen rakentaminen ja muokkaaminen tulee tapahtua luonnonarvoja heikentämättä. Alueelta tehdyn luontoselvityksen perusteella alueelta ei ole löytynyt liito-oravan pesäpuita tai levähdyspaikkoja.

Alueella on myös merkintä ohjeellisesta viheryhteydestä, jonka sijainti tulee selvittää tarkemman suunnittelun yhteydessä. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota sen katkeamattomuuteen ja riittävyyteen ekologisena käytävänä.

Euroopan yhteisön lajisuojelua koskevat erityissäännökset.

Luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisesti EU:n luontodirektiivin liitteessä IV(a) mainittujen lajien lisääntymis- ja lepopaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Luontodirektiivin liitteen IV(a) mainitsemia lajeja ovat mm. liito-orava ja Suomen kaikki lepakkolajit.

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä luontovaikutuksia. Luontoselvityksessä (2019) esitetty metsäinen alue korttelialueen keskellä jätetään luonnontilaiseksi säilytettäväksi alueeksi. Alue turvaa liito-oravien kulkuyhteyden Juvantien molemmin puolin. Alue otetaan asemakaavassa määräyksinä huomioon.

Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen

Alueen luonto on tyypillistä kaupunkimaista luonnonympäristöä. Alueella ei esiinny luonnonsuojelun kannalta merkittäviä lajeja. Alue on melko tasaista, maanpinnan korkeus vaihtelee rajoissa noin (+89,0) – (+87.0 metriä mpy).

Luontoselvityksen mukaan selvitysalueen keskivaiheilla sijaitseva metsikkökaistale olisi hyvä säilyttää mahdollisuuksien mukaan nykytilassaan, vaikka sitä ei rajattukaan arvokkaaksi luontokohteeksi. Lehdoksi palautuvalla ja lehtipuustoa kasvavalla metsäalueella on merkitystä luonnon monimuotoisuuden kannalta ja sen merkitys tulee kasvamaan, jos alueella ei tehdä metsänhoitotoimia tms.

Alue on kuitenkin pienialainen ja sijaintinsa puolesta, alue toimii liito-oravan yhteyskäytävänä. Säästettävä alue on kuitenkin hyvin pienialainen, jotta s-1 merkinnällä osoitetulla alueella olisi merkitystä luonnonmonimuotoisuuden kannalta.
Alueen tulisi myös olla suurempi, jolloin se palvelisi luonnon monimuotoisuuden edistämistä ja luonnontilaisen viheraluevaikutelman luomista alueelle. Hyvin pienialaisen metsikön säilyttäminen muutoin rakennetun ja hoidetun alueen keskellä on ongelmallista.

Vaikutukset pienilmastoon

Ei vaikutusta.

Vaikutukset vesistöön ja vesitalouteen

Alue ei sijaitse pohjavesialueella tai sen muodostumisalueella.

Vaikutukset maa- ja metsätalouteen

Ei vaikutusta.

Muut vaikutukset

Mikkelin kaupunki vastaa osittain alueen kunnallistekniikan toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista. Toisaalta kaava-alue liittyy jo olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja infrastruktuuriin, joten alueen toteuttaminen on siten kokonaistaloudellista.

Suunnittelualueelle on toteutettu talousvesiverkosto sekä jätevesiviemäriverkosto. Vesihuoltolinja on siirretty syksyn 2021 aikana pois korttelialueelta Alasinpolun katualueelle.

Asemakaavan mahdollistava alueen kehittäminen edellyttää maakauppoja ja maankäyttö-sopimuksia. Maankäyttösopimusten ja maakauppojen kautta saatavien tulojen lisäksi kaavan toteuttamisella on positiivisia vaikutuksia, jotka heijastuvat alueen tulevien asukkaiden kautta.

Alueen yhdyskuntataloudellisia kustannuksia syntyy mm. seuraavista toimenpiteistä:
- Mahdolliset johtojen siirrot (vesi- ja viemärilinjat, hulevedet, sähkölinjat)

Turvallisuus alueella paranee ympäristön rakentuessa.

Hulevedet

Alueelle suunnitteilla olevat toiminnot, paikoitusalueet ja asuminen lisäävät läpäisemättömän pinnan määrää, jolloin hulevesivirtaamat ja – määrät lisääntyvät.
Hulevesien viivytysvaatimuksista on annettu kaavassa oma määräys. Lähtökohtana on, että hulevedet tulee käsitellä omalla tontilla mm. vettäläpäisevillä pintamateriaaleilla.

Erillistä hulevesien suunnitelmaa ja selvitystä ei tehdä kaavaa varten, mutta hulevesien hallintasuunnitelma tulee liittää rakennuslupa-asiakirjojen liitteeksi.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijöitä aiheuttaa liikenteestä johtuva melu ja pöly.

5.7 Kaavamerkinnät- ja määräykset

Liite 3 näyttää asemakaavaluonnokset. Merkinnät noudattavat pääosin ympäristöministeriön ohjeita.

5.8 Nimistö

Nimistöön ei tule muutoksia.

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat kaavamääräykset ja kaavamerkinnät. Liitteessä 7 on havainnoitu asemakaavaehdotuksen mahdollistamaa rakennusmassan kokoa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Huomioitavia asioita:

1. Suunnittelualueelta mahdollisesti tehtävien maankäyttösopimusten hyväksyminen ja allekirjoittaminen ennen kaavan lainvoimaisuutta.
2. Mahdolliset maakaupat / vaihdot.
3. Tonttien rekisteröiminen kiinteistörekisteriin ennen rakennusluvan myöntämistä.
4. Juvantien tiesuunnitelman toteuttaminen, alueelle voidaan toteuttaa liikenneympyrä, joka sujuvoittaa vilkasta risteysalueen liikennettä.
5. Vastuukysymykset koskien pilaantuneita maita.
6. Kasvavan rakennusoikeuden vaikutus kiinteistöveroon.

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentamisen osalta seuranta tapahtuu Mikkelin kaupungin rakennusvalvonnan toimesta.

Mikkelissä 26.5.2020, (käsittelypäivämäärä päätöksenteossa)
Muutos 26.10.2020 (luonnosvaihtoehdot)
18.11.2022 (kaavaehdotus)

Päivi Rahikainen
kaavoittaja

LIITTEET

LIITE 1

0986

MIKKELIN KAUPUNKI

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue / Kaupunkisuunnittelu

PL 33, 50101 Mikkeli

e-mail: etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

MIKKELIN KAUPUNKI

PAJAKATU 9

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 8.1.2020, muutos 2.4.2020

Asemakaavan muutos koskee 9. kaupunginosan (Lähemäki) kortteleita 16 ja 123 osa sekä niihin liittyviä katu-, suojaviher- ja puistoalueita.



TEHTÄVÄ	Asemakaavan muuttaminen
SUUNNITTELUKOHDE	Suunnittelualue sijaitsee 9. kaupunginosan (Lähemäki) korttelissa 16 rajoittuen Pajakadun, Alasinpolun (pp), Peitsarinkujan ja Juvantien väliselle alueelle. Suunnittelualueeseen kuuluu katu-, suojaviher- ja puistoalueita. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 3,8 ha. Kansilehdellä esitettyyn rajaukseen saattaa tulla muutoksia kaavoitusprosessin aikana.
KIINTEISTÖTIEDOT/ OSOITE	Asemakaavan muutos koskee 9. kaupunginosan, Lähemäki, korttelin 16 kiinteistöjä: 491-9-16-1, Pajakatu 9 491-9-16-2, Pajakatu 7 491-9-16-3, Pajakatu 5 491-9-16-4, Pajakatu 3 491-9-16-5, Juvantie 26 491-9-16-6, Juvantie 28 491-9-16-13, Peitsarinkuja 4 491-9-16-14, Pysäköintialue 491-9-16-15, Juvantie 32 – 40, Peitsarinkuja 2 491-9-16-16, Juvantie 30 491-9-9903-0, 9. kaupunginosan puisto 491-9-9901-0, 9. kaupunginosan kadut 491-9-9908-0, 9. kaupunginosan erityisalueet
HAKIJA	Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin toimesta.
SUUNNITTELUN TAVOITE	Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa alueelle lisärakentaminen. Samalla tarkastellaan tonttialueiden kiinteistörajat vastaamaan tulevaa alueiden käyttöä. Tarkastellaan suunnittelualueen rakennusoikeuden määrää ja rakennusten kerroskorkeuksia. Varataan alueet pysäköinnille ja perustetaan tarvittavat johtorasitteet sekä tarkastetaan suojelumerkinnät. Tutkitaan vesihuoltolinjan mahdollista siirtoa korttelialueelta katualueelle. Asumismuotona suunnittelualueelle tutkitaan omakoti- ja rivitaloasumisen lisäksi kerrostaloasumista. Tarkastellaan suunnittelualueella voimassa olevien kaavojen ajanmukaisuutta. Asemakaavan muutos edellyttää maankäyttösopimuksen (MRL 91 b §) tekemistä, mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen lisärakennusoikeus ylittää 500 k-m^2.
LÄHTÖTIEDOT/ NYKYTILANNE	**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet** Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat yleispiirteisesti maankäytön suunnittelua. Valtion ja kuntien viranomaisten on otettava tavoitteet huomioon toiminnassaan ja edistettävä niiden toteuttamista. Viranomaisten tulee myös arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia

valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suhteen. Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös korvaa valtioneuvoston vuosina 2000 ja 2008 tekemät päätökset. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

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

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

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

Tontille on haettu poikkeamislupaa osittaisen käyttötarkoituksen muuttamisesta. Ullakkovarastot on tarkoitus muuttaa asuin käyttöön.

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

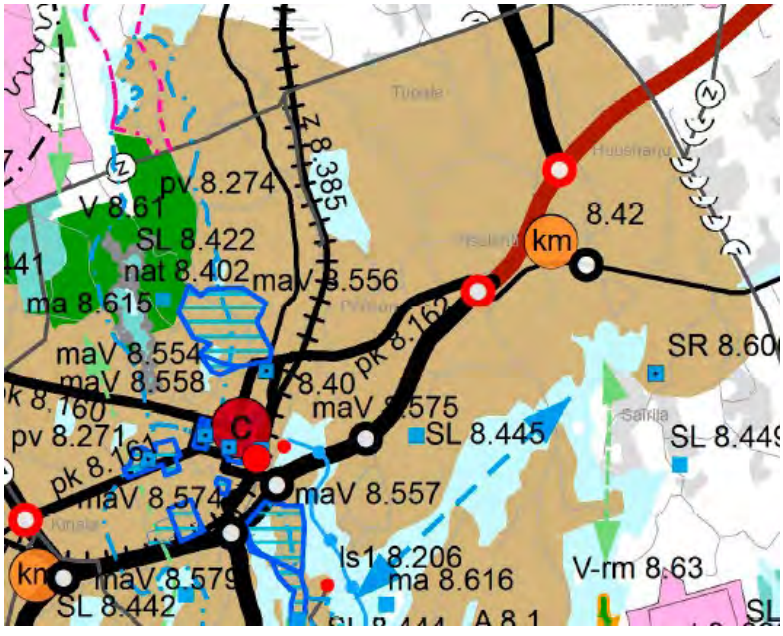
Alueen asemakaavaa muuttamalla mahdollistetaan toimintojen toteutuminen.

Maakuntakaavat

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

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

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



Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Alueella voimassa olevista maakuntakaavoista ja vaihemaakuntakaavoista saat tietoa kaavan laatijalta sekä osoitteesta: http://www.esavo.fi/etela-savon_maakuntakaava

Yleiskaavat

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



1. Yhdyskuntarakenteen ohjaus

Kehittyvä taajama

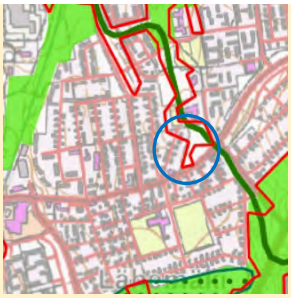


2. Liikenne ja verkostot

Väylä jonka suunnittelussa joukkoliikenne tulee huomioida

Pyöräilyn pääreitti
Pyöräilyn aluereitti

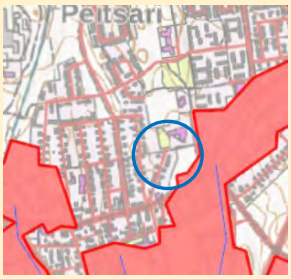
Seututie / Pääkatu



3. Viherrakenne

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

Viheryhteys



4. Vesitalous

Alue, jolla hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota



5. Kulttuuriympäristö

Ei merkintöjä



6. Maisema

Ei merkintöjä.

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

Juvantien varrella kulkee pyöräilyn pääreitti ja suunnittelualueen pohjois-

puolella pyöräilyn aluereitti. Joukkoliikenne tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa. Suunnittelualue sijaitsee osin alueella, jolla hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Asemakaavat

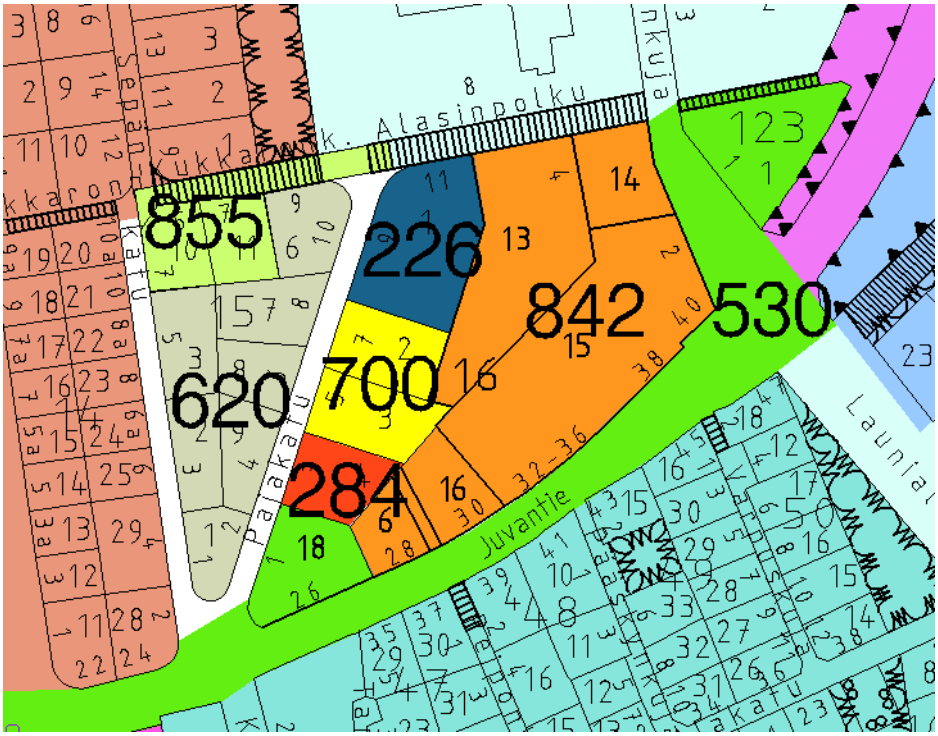
Alueella on voimassa useita asemakaavoja, joiden käyttötarkoitukset painottuvat asuin- ja liikerakentamiseen (A, AO, KL).

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

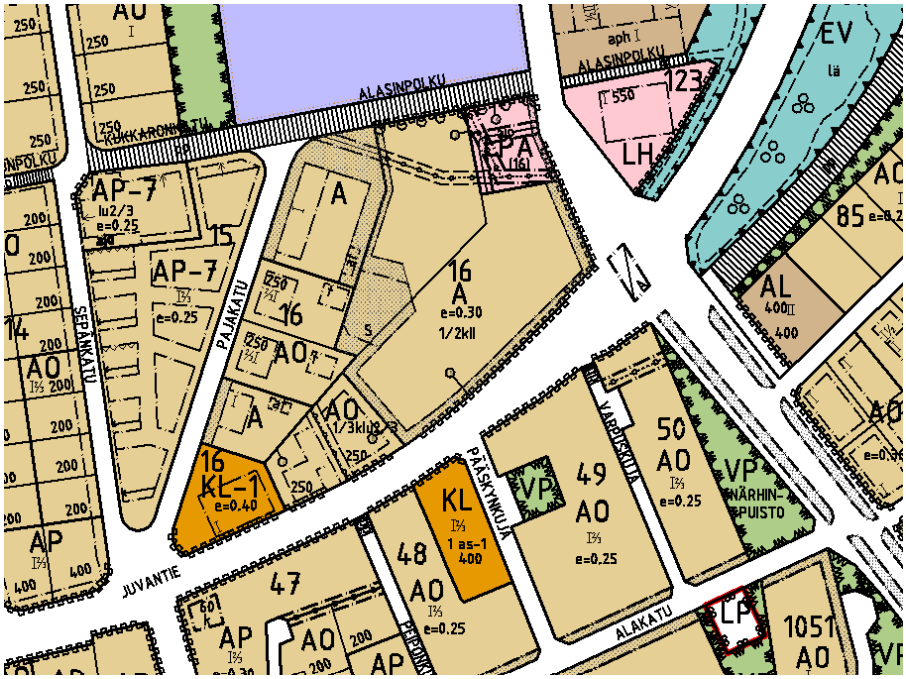
Tonteilla 2 ja 3 on voimassa 29.5.1994 hyväksytty asemakaavan muutos (700).

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

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



Ote kaavaindeksistä.



Ote ajantasa-asemakaavakartasta.

Lisätietoa voimassa olevien kaavojen sisällöstä saa kaavan laatijalta.

Muut aluetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat:

- Tontille 16-1 on haettu poikkeamislupaa osittaisen käyttötarkoituksen muuttamisesta. Ullakkovarastot muutetaan asuin käyttöön.
- Alueelle teetetään vesihuoltosuunnitelma, vesihuoltolinjan mahdollista siirtoa varten korttelialueelta katualueelle.
- Juvantietä koskeva yleisuunnitelma välillä Lähemäenkatu – Launialankatu.
- Asemakaavan muutos edellyttää maankäyttösopimuksen (MRL 91 b §) tekemistä, mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen lisärakennusoikeus ylittää 500 k-m².

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

LAADITTAVAT SELVITYKSET

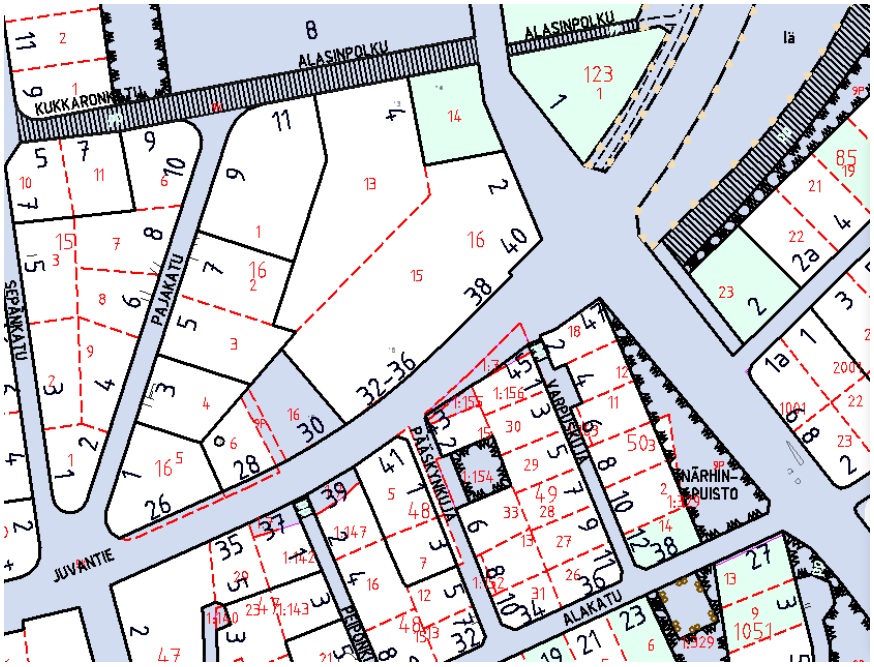
Asemakaavatyötä varten teetetään luontoselvitys alueelta. Suunnittelussa käytetään mahdollisimman paljon jo alueelle valmiiksi laadittuja selvityksiä mm. kantakaupungin osayleiskaavan selvityksiä.

Laadittavat selvitykset liitetään osaksi nähtäville asetettavaa kaavamateriaalia.

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

MAANOMISTUS

Suunnittelualue on pääosin yksityisen omistuksessa. Aluetta ympäröivät kadut ja omatotitontti (Juvantie 30) sekä puistokaistale ovat kaupungin omistuksessa. Alla olevassa kuvassa kaupunginomistamat alueet on rasteroitu.



Kartassa kaupungin omistamat maa-alueet on rasteroitu.

ARVIOINTITIEDOT

Kaavan vaikutuksia arvioidaan ainakin seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Suhde ylemmän asteisiin suunnitelmiin, kuten yleiskaavaan, maakuntakaavaan ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin
- Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön
- Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan
- Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset
- Liikenteelliset vaikutukset
- Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön
- Sosiaaliset vaikutukset
- Oikeusvaikutukset

Arviointi tapahtuu kaavoitusprosessin yhteydessä asiantuntijoiden ja osallisten kanssa Maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen edellyttämällä tavalla. Erillistä vaikutusten arviointisuunnitelmaa ei tarvita.

OSALLISET

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

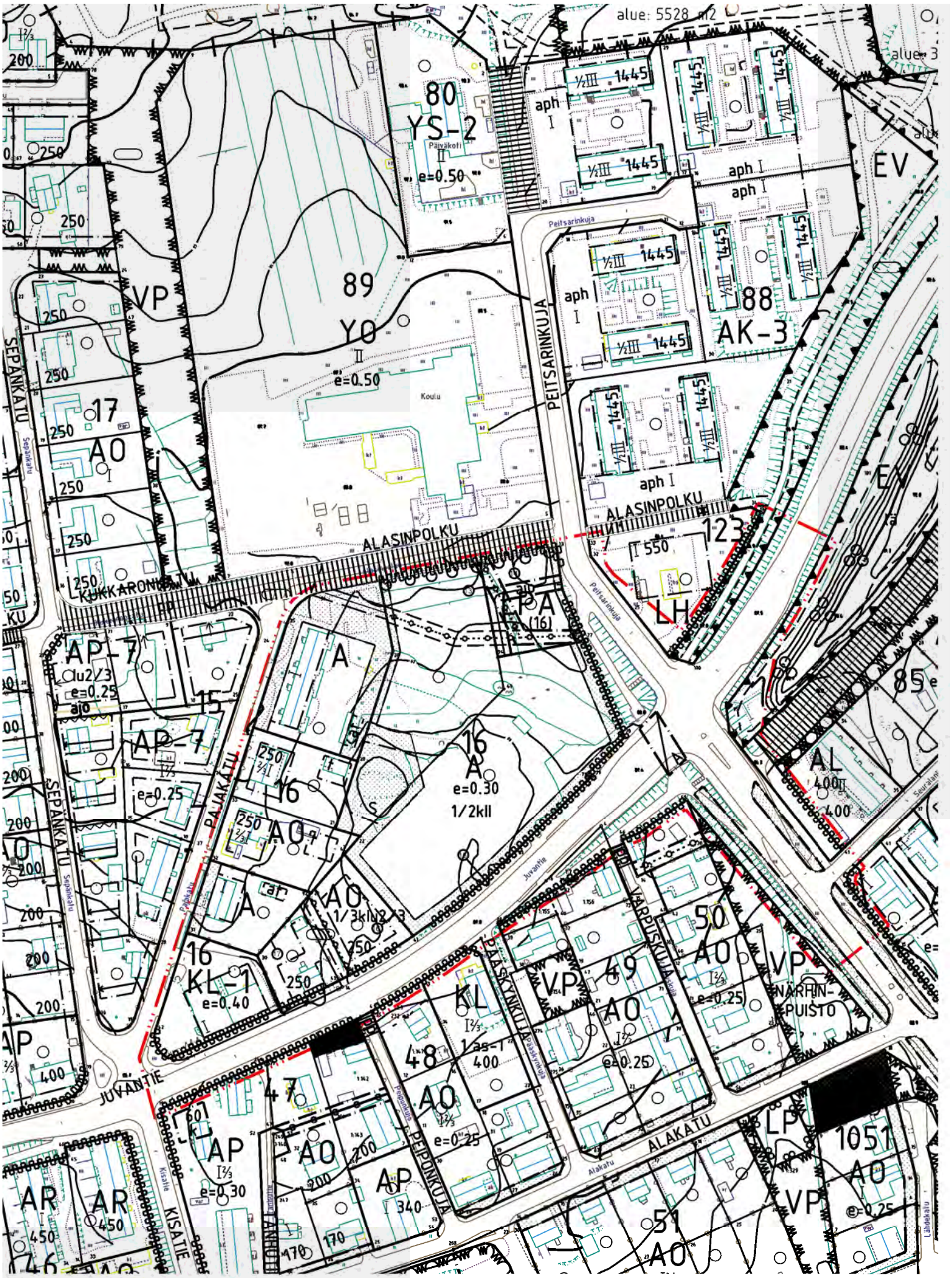
Keskeisinä osallisina voidaan pitää kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueiden maanomistajia sekä kaava-alueen ja sen vaikutusalueen asukkaita sekä loma-asukkaita. Osallisia ovat myös kaupunginosayhdistykset ja kylätoimikunnat sekä alueella toimivat muut yhdistykset ja järjestöt sekä ne kunnan jäsenet jotka katsovat olevansa osallisia.

Lisäksi osallisia ovat eri viranomaistahot:

- Etelä- Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Etelä-Savon maakuntaliitto

	- Museovirasto - Etelä-Savon Energia Oy ESE - Kaupungin viranomaiset (rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut, maaomaisuuspalvelut, Infra-aluepalvelut, kaupunkiympäristö-lautakunta, kaupunginhallitus) - Mikkelin Vesilaitos - Teleoperaattorit - Lähemäki-Peitsari- seura Listaa osallisista täydennetään tarvittaessa. Lisäksi kaavahankkeen osallisia ovat kaikki, jotka täyttävät edellä olevan osallisuuden määritelmän.
OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN	**Asemakaavatyön alkamisesta** tiedotetaan kaupungin kotisivulla (www.mikkeli.fi) ja lähettämällä osallisille kirje. **Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet** on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, johon voi tutustua myös kaupunginvirastotalolla (Maaherrankatu 9-11) teknisen toimen asiakaspalvelupisteessä tai kaupunkisuunnitteluosastolla sekä kaupungin kotisivulla (www.mikkeli.fi). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä. **Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista antaa palautetta**, kaavanlaatijan yhteystiedot on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa. **Viranomaisyhteistyö** järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin. **Osalliset** pääsevät vaikuttamaan kaavan laadintaan, asukastilaisuuksien sekä virallisten nähtävillä olojen kautta. Yleisötilaisuuksia järjestetään tarvittaessa kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheessa ja niistä tiedotetaan kaupungin internetsivuilla sekä paikallislehdessä kaavan nähtävillä olojen yhteydessä. **Kaavan nähtävillä olosta ja voimaan tulosta** kuulutetaan kaupungin nettisivuilla www.mikkeli.fi sekä ulkopaikkakuntalaisille osallisille kirjeellä. **Kaavoitustyön** vaiheesta ilmoitetaan kerran vuodessa kaavoituskatsauksessa.
KÄSITTELYN TAVOITEAIKATAULU	Aloitusvaihe / vireilletulo: alkuvuosi/ 2020 Luonnosvaihe / kevät 2020 Ehdotusvaihe: kevät/ 2020 Hyväksymisvaihe: syksy / 2020

VALMISTELUSTA VASTAA	Lisätietoa antaa ja palautetta vastaanottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta: Kaavoittaja Päivi Rahikainen p. 040 129 5039 paivi.rahikainen (at)mikkeli.fi



PAJAKATU
AJANTASAOTE Mk. 1:2000

KAAVA-ALUEEN RAJA

LIITE 2

LIITE 3.1

986

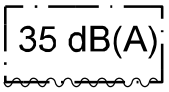
9. LÄHEMÄKI, KORTTELI 16 , VIRKISTYSALUEET

9. LÄHEMÄKI

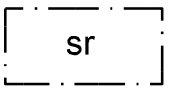
LIITE 3.2

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset:

A	Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa erillisiä tai kytkettyjä rivi- ja kerrostaloja tai niiden yhdistelmiä talousrakennuksineen.
EV	Suojaviheralue.
9	Kaupunginosan numero.
LÄH	Kaupunginosan nimi.
16	Korttelin numero.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
k2/3 I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
I u2/3	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
e=0.35	Tehokkuusluku eli tontin rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan.
1000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
PAJAKATU	Kadun nimi.
	Katu.
ajo	Ajoyhteys.
	Oleva tai istutettava puu/puurivi. Sijainti ohjeellinen.

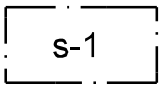


Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

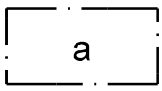


Suojeltava rakennus, jolla on rakennushistoriallisia, historiallisia, maisemallisia ja kulttuurihistorialisia arvoja. Rakennuksen julkisivuihin ei saa tehdä suojeluarvoja heikentäviä muutoksia tai korjauksia. Mikäli rakennus tai rakennusosia tullaan uusimaan, tulee se tehdä rakennuksen alkuperäistä asua kunnioittaen.

Kohteista koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava kaupungin viranomaisten ja museoviranomaisten kanssa.



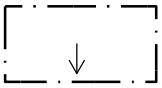
Säilytettävä alueen osa, jonka maastomuodot ja metsäinen ilme tulee säilyttää. Aluetta saa käyttää leikkipaikkana. Alue toimii myös viheryhteyskäytävänä.



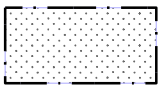
Auton säilytyspaikan rakennusala.



Rakennusala.



Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Istutettava alueen osa.



Katualueen alittava yhteys.

YLEISMÄÄRÄYKSET

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

1§ Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:
Asunnot 1 ap / asunto. Palvelutalot 1 ap / 100 k-m2. Varastot 1 ap / 200 k-m2. Autopaikkoja varataan todellista tarvetta vastaava määrä. Pysäköinnissä tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

2§ Pysäköintialueet on jäsenneltävä rakentein tai puu/pensasistutuksin enintään 20 autopaikan ryhmiin. Puita tulee olla tontilla vähintään 1 kpl / 4 autopaikkaa.

3§ Tonttialueiden jäsentelyssä tulee ottaa huomioon polkupyörien pysäköintipaikkojen riittävyys ja sijoittaminen.

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

JULKISIVUT

5§ Samassa rakennuksessa saa olla yksi-, kaksi- ja kolmikerroksisia osia. Julkisivuilmeen on oltava jäsentelyltään, päämateriaaleiltaan, pääväritykseltään ja kattokaltevuuksiltaan sekä muodoiltaan yhtenäinen. Kattomuotoina hyväksytään harjakatot, aumakatot, tasakatot ja kaksoispulpettikatot sekä pulpettikatot.

6§ Jokaiseen asuntoon tulee kuulua parveke, terassi- tai pihaosuus. Riittävät ulkoiluvälinevarastot on järjestettävä.

7§ Julkisivujen näkyvät elementtisaumat on kielletty.

KAAVAAN MERKITYN RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI SAA RAKENTAA

8§ 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.

9§ Auton säilytyspaikan saa rakentaa asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

10§ Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuone- ja sisääntulotilojen (sisältää hissikuilut) 15 m2 ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa.

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

MELU

12§ 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.

13§ Pihan leikki- ja oleskelualueilla keskimääräinen ulkomelutaso on oltava alle 55 dB(A) päivällä ja 45 dB(A) yöllä.

14§ Alueelle on muodostettava Juvantien puolella yhtenäinen melusuoja, joka voi muodostua rakennuksista, aidasta tai niiden yhdistelmästä. Aitaosuuksia on paikoin pehmennettävä istutuksin.

PIHAT JA OLESKELUALUEET

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

16§ Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä tontille välttämättömiin kulkuteihin, pysäköintiin tai leikki- ja oleskelualueiksi, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.

17§ Istutettavista alueista tulee laatia kaupungin viheralueista vastaavan yksikön hyväksymä vihersuunnitelma rakennusluvan liitteeksi ennen rakentamisen aloittamista.

18§ Istutettavan puun rungon ympäryksen on oltava metrin korkeudella maasta 12 - 16 cm lehtipuilla ja puun korkeuden maasta latvaan 150 - 180 cm havupuilla. Puiden ja pensaiden valinnassa on kuultava kaupungin puutarhuria.

HULEVESIEN KÄSITTELY

19§ Puhtaat hulevedet tulee johtaa erilliseen keräysjärjestelmään.

20§ Tontilla tulee huolehtia öljyn- ja hiekanerotuksesta siten, että hulevesiin ei johdu merkittävästi haitallisia aineita.

YLEISTÄ

21§ Ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä on tarkistettava tontilla kulkevat kaapelit. Paloteknisten määräysten vaatimasta palomuurin rakentamisvelvollisuudesta eri tonteilla sijaitsevien ja paloteknisesti erillisten rakennusten välillä saa poiketa rakennusvalvonta- ja paloviranomaisten hyväksymällä tavalla.

22§ Paloautoreittien sijainti ja kattavuus on sovittava Etelä-Savon pelastuslaitoksen kanssa.

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

24§ Ulkovarastot ja jätepisteet on suojattava seinällisillä katoksilla tai korkeilla umpiaidoilla liikenneväylien ja muiden julkisten alueiden puolelta.

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

26§ Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako

RAKENNUSLUPA-ASIAKIRJOIHIN LIITETTÄVÄT ERILLISET SUUNNITELMAT

27§ 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 Ely-keskuksen vaatimien maaperän pilaantuneisuusselvityksien mukaan laadittujen puhdistussuunnitelmien mukaiset toimenpiteet on tehtävä viimeistään rakentamisen yhteydessä.

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

29§ Suunnitelmat meluaitojen rakentamiseksi tulee liittää rakennuslupahakemuksiin ja aidat tulee toteuttaa talojen rakentamisen yhteydessä.

30§ Korttelialueelle voidaan sijoittaa muuntamo, sen tarkka sijaintipaikka, mitoitus ja ulkonäkö tulee hyväksyttää kaupunkisuunnittelussa, ennen rakennusluvan hakemista.

31§ Korttelialueesta tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää suunnitelman tulvareiteistä. Suunnitelma tulee liittää rakennusluvan erityissuunnitelmiin ja se tulee hyväksyttää rakennusvalvonnassa ja ympäristöpalveluissa ennen luvan myöntämistä.

LIITE 3.6

M I K K E L I

ASEMAKAAVAN MUUTOS
LUONNOS VE 1

1:1000

Asemakaavan muutos koskee:
Mikkelin kaupungin 9. kaupunginosan, Lähemäki, kortteli 16 ja 123 osa, katu-, puisto-, pysäköinti- ja suojaviheralueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
9. kaupunginosan (Lähemäki) kortteli 16, katu- ja suojaviheralueita

POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54A §:N VAATIMUKSET.

MIKKELI . .2020

MAANKÄYTTÖINSINÖÖRI

JUKKA PIISPA

MIKKELIN KAUPUNKI
ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT

MUUTOS	MUUTOS	MUUTOS
26.10.2020	18.11.2021	

LAAT.	PIIRT.	TARK.	MUUTOS
PRa	PRa		

VIREILLE TULO	8.1.2020
KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA	26.5.2020 § 67 19.11.2020 § 140 25.1.2022 §7
KAUPUNGINHALLITUS ALUST.	8.6.2020 § 197
NÄHTÄVILLÄ	15.7. - 15.9.2020
KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA	-
KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT	7.2.2022 §38
NÄHTÄVILLÄ	16.2.-21.3.2022
KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT	6.6.2022 §246
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT	13.6.2022 §84
LAINVOIMAINEN	10.8.2022

MIKKELI 26.5.2020

ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ

KALLE RÄINÄ

MliDno-2020-103

NUMERO

986

LIITE 3

Asemakaavan seurantalomake

LIITE 4

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	**491 Mikkeli**	Täyttämispvm	**19.08.2022**
Kaavan nimi	**9.kaupunginosan korttelit 16 ja 123 osa, katu- puisto-, ja suojaviheralueet**		
Hyväksymispvm	**13.06.2022**	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	**V-kunnanvaltuusto**	Vireilletulosta ilm. pvm	**08.01.2020**
Hyväksymispykälä	**84**	Kunnan kaavatunnus	**986**
Generoitu kaavatunnus	**491V130622A84**		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	**3,8669**	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	**3,8669**

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,8669**	**100,0**	**8503**	**0,22**	**0,0000**	**2744**
A yhteensä	2,3141	59,8	8503	0,37	0,3107	3425
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,1702	-681
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,4943	38,6			-0,0965	
E yhteensä	0,0585	1,5			-0,0440	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,8669**	**100,0**	**8503**	**0,22**	**0,0000**	**2744**
A yhteensä	2,3141	59,8	8503	0,37	0,3107	3425
A	2,3141	100,0	8503	0,37	0,8138	4425
AO					-0,5031	-1000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,1702	-681
KL					-0,1702	-681
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,4943	38,6			-0,0965	
Kadut	1,4943	100,0			0,0650	
LH					-0,0212	
LPA					-0,1403	
E yhteensä	0,0585	1,5			-0,0440	
EV	0,0585	100,0			-0,0440	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

”Pajakatu” saadut lausunnot **OAS**/luonnoksesta/ehdotuksesta	
1. Etelä-Savon pelastuslaitos 21.1.2020 1.1 Mikkelin kaupunkisuunnittelut pyytää mielipidettä kaavoituksesta, joka koskee asemakaavan muutosta 9. kaupunginosan (Lähemäki) kortteli 16 / Pajakatu. 1.2 Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen lisärakentaminen. samalla tarkistetaan tonttialueiden kiinteistörajat vastamaan tulevaa alueiden käyttöä. Tarkastellaan suunnittelualueen rakennusoikeuden määrää ja rakennusten kerroskorkeuksia. Varataan alueet pysäköinnille ja perustetaan tarvittavat johtorasitteet sekä tarkastetaan suojelumerkinnät. PELASTUSVIRANOMAISEN LAUSUNTO 1.3 Pelastusviranomaisella ei ole tässä vaiheessa huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.	Merkitään tiedoksi.
2. Savonlinnan maakuntamuseo 27.1.2020 2.1 Mikkelin kaupungin kaupunkisuunnittelupalvelut on pyytänyt Savonlinnana maakuntamuseolta lausuntoa koskien 9. kaupunginosan (Lähemäki) korttelin 16 / Pajakatu asemakaavan muutosta. 2.2 Asemakaavan muutosalueella sijaitseva kaupungin ensimmäinen puinen rivitalo on valmistunut 1940 luvulla. Rakennus on peruskorjattu 1980-90 lukujen vaihteessa. paikalla käyden on voinut todeta, että kohteessa on tehty muutoksia vuoden 2012 jälkeen (verrattuna valokuviin vuodelta 2012 Etelä-Savon kulttuuriperintötietokannassa), mm. ullakkokerrokseen on lisätty ikkunoita, pihan puolelle on rakennettu parvekerakenne räystäslinja katkaisten sekä päätyihin rakennettu porras/sisäänkäynti/ikkunarakenteet. Kaksi jälkimmäistä toimenpidettä vaikuttavat rakennuksen ulkohahmoon heikentäen alkuperäistä selkeyttä.	

2.3 Nyt lausuttavassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (8.1.2020) sivulla 3 kyseisen tontin kohdalla kirjoitetaan osittaisen käyttötarkoituksen muutoksesta ja kerroskorkeuden nostamisesta siten, että ullakkovarastot muutetaan asuinkäyttöön. Riippuen käyttötarkoituksesta muutos voi vaikuttaa rakennuksen ulkoiseen arkkitehtuuriin. Terminä ”kerroskorkeuden nostaminen” viittaa riskiin heikentää rakennuksen kokonaisuutta.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty.
2.4 Rivitalo on kulttuurihistoriallisesti merkittävä ja sillä on rakennushistoriallisia, historiallisia ja maisemallisia arvoja. Näin ollen kaavallisen ohjauksen on suotavaa johdattaa rakennukselle tehtäviä toimenpiteitä niin, että ne eivät heikennä rakennuksen arvoja.	Merkitään tiedoksi.
2.5 Arkeologian osalta ei ole huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.
3. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 18.3.2020	
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) käy riittävällä tavalla selville kaavamuutoshankkeen lähtökohdat sekä tavoitteet. Kaavamuutoksen oleelliset vaikutukset tulevat OAS:n mukaan arvioiduiksi ja OAS:sta selviää riittävällä tavalla osallisten mahdollisuudet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyyn. Rakennetun kulttuuriympäristön viranomaiseksi on osallisluettelossa jäänyt Museovirasto. Osallisena tulee olla Savonlinnan maakuntamuseo, jolta kaupunki onkin jo pyytänyt OAS-vaiheen lausunnon. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella (ELY-keskus) ei ole muuta huomautettavaa kaavamuutoshankkeen OAS:n johdosta.	Merkitään tiedoksi.
Kaavaratkaisussa tulee erityisesti huomioida alueen muutama erityskohde; yleiskaavassa osoitettu liito-oravan elinalue sekä osoitteessa Pajakatu 9 oleva puurivitalo, joka Etelä-Savon kulttuuri perintötietokannan mukaan on kulttuurihistoriallisesti paikallisesti merkittävä ja omaa rakennushistorial-	Luontoselvityksen mukaa alueelta ei ole löytynyt liito-oravan pesäpuita tai levähdyspaikkoja. Yleiskaavan ohjaavan vaikutuksen mukaisesti korttelialueen keskivaiheille on jätetty metsäinen kaistale, joka voisi toimia viherkäytävänä. Pajakadun rakennus merkitään suojeltavana rakennuksena.

lisia, maisemallisia sekä historiallisia arvoja. Rakennuksen nykytilanne ajantasaiset valokuvat mukaan Iukien tulee esittää kaavaselostuksessa. Ullakkovarastojen mahdollisen asuinkäyttöön muuttamisen vaikutuksia tulee tarkastella huolellisesti. Alueella tutkitaan asiakirjojen mukaan myös kerrostalorakentamista. Ympäristö on pientalovaltaista, joten korkeamman rakentamisen tarve ja varsinkin sen vaikutukset mm. kaupunkikuvaan ja ympäristön rakennuskantaan on syytä analysoida huolella.	Merkitään tiedoksi. Asemakaavan muutoksesta on laadittu kaksi luonnosvaihtoehtoa, jotka ovat vaihtoehto 1 (Ve1) matala rakentaminen, vaihtoehto 2 (Ve2) korkea/porrastettu rakentaminen. Päätöksentekovaiheessa muutosluonnosvaihtoehdoista valitaan toinen asemakaavaehdotuksen perustaksi. Kaupunkiympäristölautakunta määrittää alueen jatkosuunnittelun tavoitteet.

LIITE 6

YMPÄRISTÖSUUNNITTELU
ENVIRO



MIKKELIN PAJAKADUN ALUEEN LUONTOSELVITYS

Marko Vauhkonen

18.9.2019

MIKKELIN PAJAKADUN ALUEEN LUONTOSELVITYS

Sisällys

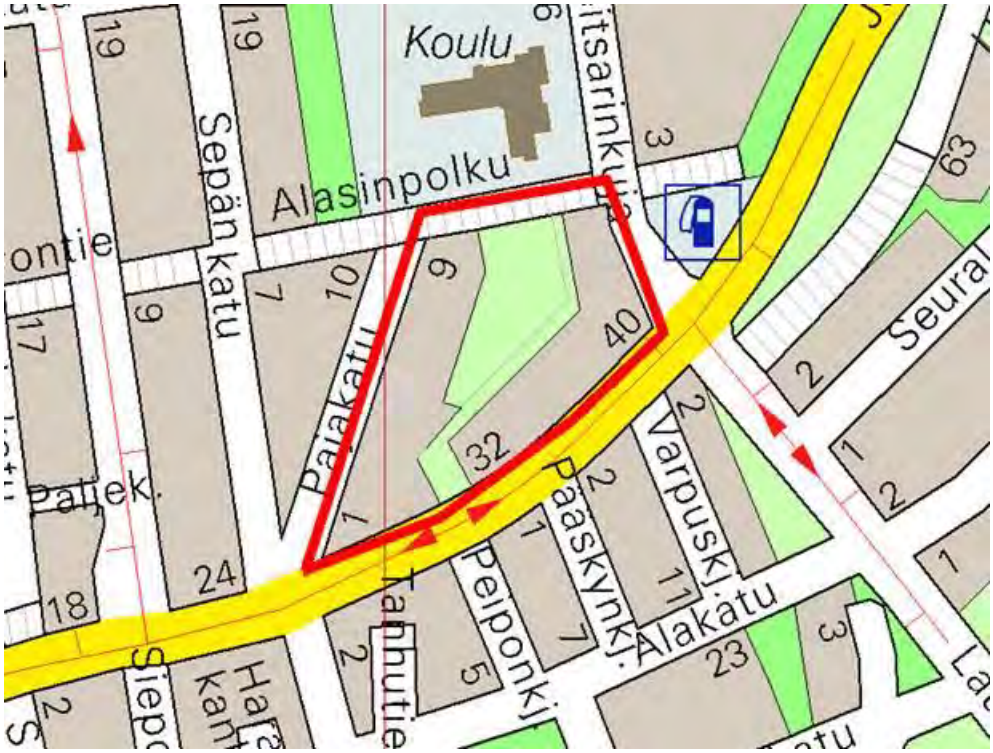
1 Johdanto 3
2 Aineisto ja menetelmät 3
2.1 Maastotöiden toteuttaminen 4
3 Tulokset 5
3.1 Yleiskuvaus 5
3.2 Arvokkaat luontokohteet 8
3.3 Merkittävät eliölajit 8
4 Yhteenveto ja suositukset 9
5 Lähteet ja kirjallisuus 9

Kansi: Pajakadun selvitysalueen pohjoispään metsää.

Valokuvat © Marko Vauhkonen.

1 JOHDANTO

Mikkelin kaupunki laatii asemakaavan muutosta koskien osaa 9. kaupunginosan (Lähemäki) korttelista 16. Kaavoitusta varten tarvittava luontoselvitys tilattiin Ympäristösuunnittelu Enviro Oy:ltä. Selvitysaluetta kutsutaan tässä raportissa Pajakadun alueeksi. Sen sijainti ja rajaus ilmenevät kuvasta 1. Kohde rajautuu Pajakatuun, Alasinpolkuun, Peitsarinkujaan ja Juvantiehen (kuva 1).



Kuva 1. Pajakadun selvitysalueen sijainti ja rajaus (punainen viiva). Lähde: Mikkelin kaupunki.

2 AINEISTO JA MENETELMÄT

Selvitysalueelta ei ollut käytettävissä aiempia luontotietoja.

Kevään ja kesän 2019 aikana tehdyt luontoselvityksen maastotyöt suunniteltiin ja toteutettiin niin, että tulosten perusteella voidaan arvioida asemakaavamuutoksen luontovaikutukset. Selvitykset tehtiin asemakaavatarkkuudella soveltaen ympäristöhallinnon ohjeita (mm. Söderman 2003, Nieminen & Ahola 2017). Kaikissa maastotöissä käytettiin GPS-laitetta (Garmin 62s), jolla mm. havaintopaikat voidaan paikantaa riittävällä tarkkuudella. Yksityiset piha-alueet jätettiin maastotöiden ulkopuolelle. Luontoselvityksen on tehnyt biologi, FM Marko Vauhkonen.

2.1 Maastotöiden toteuttaminen

Liito-orava

Liito-oravan esiintyminen Pajakadun alueella selvitettiin 24.4.2019. Maastoinventointi tehtiin Sierlan ym. (2004) sekä Niemisen & Aholan (2017) ohjeiden mukaisesti. Liito-oravan jätöksiä etsitään sopivien pesä-, suoja- ja ruokailupuiden tyviltä. Näitä ovat mm. kolopuut ja kookkaat kuuset sekä lehtipuut, etenkin haavat ja lepät. Mahdolliset jätöslöydöt paikannetaan GPS-laitteella.

Liito-oravan asuttamat metsiköt (elinpiirit, mahdolliset ydinalueet) rajataan jätöshavaintojen sekä puuston koostumuksen ja rakenteen perusteella kartalle. Näistä metsiköistä etsitään liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (kolopuut tai risupesät lähiympäristöineen), jotka paikannetaan ja rajataan kartalle. Lisäksi tarkastellaan liito-oravan käyttämiä tai lajille mahdollisia puustoisia kulkuyhteyksiä ympäröiville metsäalueille.

Pesimälinnusto

Yleispiirteisen pesimälinnustoselvityksen tavoitteena oli selvittää ns. huomionarvoisten lajien (ks. jäljempänä) ja pesivälle linnustolle tärkeiden kohteiden esiintyminen selvitysalueella. Laskennat tehtiin varhain aamulla Helsingin yliopiston eläinmuseon kartoituslaskentaohjeiden (Koskimies & Väisänen 1988) maastotyömenetelmää noudattaen. Asemakaavatarkkuudella on kolmea laskentakierrosta pidetty minimimääränä eri aikaan saapuvien muuttolintujen ja eri aikaan pesivien lajien havaitsemiseksi. Käyntikerrat ajoittuvat seuraavasti: 5.5., 18.5. ja 17.6.2019. Laskennat ajoittuivat klo 4–9 välille ja sää oli kaikkina kertoina hyvä linnuston havainnoinnin kannalta.

Laskentakerroilla koko alue kierrettiin yksityisiä pihoja lukuun ottamatta niin, että mikään kohta ei jäänyt noin 20–30 metriä kauemmaksi kulkureitistä. Piha-alueiden linnustoa havainnoitiin reunoilta kiikaroimalla ja kuuntelemalla. Laskennoissa merkittiin muistiin kaikki tavatut lintulajit sekä kartoille huomionarvoisten lintujen havaintopaikat käyttämällä Helsingin yliopiston eläinmuseon ohjeiden mukaisia merkintätapoja. Huomionarvoisia lintuja olivat seuraavat:

- erityisesti suojeltavat ja muut uhanalaiset lajit
- silmälläpidettävät lajit
- alueellisesti uhanalaiset lajit
- lintudirektiivin liitteen I lajit
- Suomen erityisvastuulajit
- tikat lukuun ottamatta yleistä käpytikkaa
- petolinnut
- merkittävien elinympäristöjen, esim. lehtojen ja vanhojen metsien, ilmentäjälajit.

Tulokset tulkittiin ns. maksimiperiaatteen mukaisesti, jolloin reviiriksi tulkittiin yksikin pesintää ilmaiseva havainto (parit, laulavat koiraat, todennäköisesti pesänsä luona varoittelevat yksilöt) lajille sopivassa ympäristössä.

Luonnonolot ja kasvillisuus, arvokkaat luontokohteet ja kasvisto

Selvitysalueen kasvillisuus- ja luontotyyppejä, arvokkaita luontokohteita ja putkilokasvistoa inventoitiin 5.7.2019. Selvitysalue käveltiin kattavasti läpi (yksityisiä piha-alueita lukuun ottamatta) ja alueelta inventoitiin sekä kirjattiin muistiin luonnonolojen, kasvillisuuden ja kasviston yleiskuvaus sekä mahdolliset erityispiirteet.

Maastossa selvitettiin arvokkaiden luontokohteiden esiintyminen. Näitä ovat mm. luonnonsuojelulain 29 §:n mukaiset suojellut luontotyypit, vesilain 2 luvun 11 §:n mukaiset pienvesikohteet, metsälain 10 §:n mukaiset elinympäristöt ja Suomessa uhanalaiset luontotyypit (Kontula & Raunio 2018a, b). Lisäksi arvioitiin, onko alueella kohteita, jotka täyttäisivät METSO-ohjelman kriteerit (Syrjänen ym. 2016). Mahdolliset luontokohteet rajataan kartalle ja arvotetaan.

Merkittävien kasvilajien (erityisesti suojeltavat, valtakunnallisesti ja alueellisesti uhanalaiset lajit, silmälläpidettävät sekä muut vaateliaat tai harvinaiset lajit) esiintyminen inventoitiin heinäkuun maastokäynnillä. Mahdolliset merkittävien kasvilajien esiintymät paikannetaan ja niistä kirjataan ylös mm. runsaustieto.

Maastokäynneillä havainnoitiin myös muuta eliölajistoa ja arvioitiin huomionarvoisen lajiston kannalta merkittävät elinympäristöt tai kohteet sekä mahdolliset lisäselvitystarpeet.

3 TULOKSET

3.1 Yleiskuvaus

Selvitysalueen länsireunalla, Pajakadun varrella, on rakennettuja tontteja, joita ei inventoitu tarkemmin.

Alueen eteläreunalla Juvantien varrella on joutomaa-alue, jossa on ilmeisesti ollut aiemmin rakennuksia (kuva 2). Entisestä pihapiiristä kertovat mm. vanhat omenapuut sekä perustusten jäänteet. Alueella on jäljellä yksi vanha ja huonokuntoinen talousrakennus.

Osa joutomaa-alueesta on asfaltoitu. Kentälle on tuotu kivimursketta ja louhetta sekä maa-aineksia. Alueella on myös rakennusjätettä. Kentän reunaosat ovat vesakoituneet (harmaaleppä, koivu ja raita). Maakasoilla vallitsevat komealupiini, pujo, leskenlehti, koiranheinä ja maitohorsma.

Peitsarinkujan varrella on ilmeisesti aikoinaan maatalouskäytössä ollutta maata. Alueella (kuva 3) kasvaa nykyisin tiheää lehtipensaikkoa ja nuorta lehtipuustoa (harmaaleppä, raita, haapa, kiiltopaju jne.). Kenttäkerroksessa tavataan mm. vuohen- ja koiranputkea, maitohorsmaa, komealupiinia, juolavehnää, koiranheinää, nurmipuntarpäätä ja muita heinälajeja sekä metsäapilaa, pelto-ohdaketta ja idänukonputkea.



Kuva 2. Joutomaa-aluetta Juvantien varrella.



Kuva 3. Lehtipensaikkoa Peitsarinkujan varrella.

Edellä kuvattujen osa-alueiden välissä, selvitysalueen keskellä, on puustoinen kaistale. Sen pohjoisosa on todennäköisesti entiselle maatalousmaalle kehittynyttä ja kulttuurivaikutteista lehdon sukkessiovaihetta. Valtapuusto on varttunutta koivua; lisäksi tavataan harmaaleppää, raitaa, haapaa, tuomea, kiiltopajua, vaahteraa, salava ja muutama kuusi (kuva 4). Pensaskerroksen lajeja ovat lisäksi punaherukka, vadelma ja terttuselja. Metsikössä on vähän lahopuuta.

Kenttäkerroksessa esiintyy vuohen- ja koiranputkea, mesiangervoa, metsäalvejuurta, ojakellukkaa, ranta-alpia, nokkosta, hiirenporrasta ja rönsyleinikkiä (kansikuva). Keväällä kuviolla oli muutamia ilmeisesti vanhojen ojien synnyttämiä vesilammikoita, jotka kuivuivat alkukesään mennessä.

Metsäkaistaleen eteläosa on kuivempaa ja vähäravinteisempaa aluetta. Lehtomaisen ja kulttuurivaikutteisen kenttäkerroksen lajeja ovat mm. monet heinälajit, ahomansikka, kevätpiippo, metsätähti ja kielo. Puustossa on koivun lisäksi mm. haapaa ja raitaa sekä kuusen taimia.



Kuva 4. Kevätasuista metsää selvitysalueen keskiosassa.

3.2 Arvokkaat luontokohteet

Pajakadun selvitysalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000 -alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita, suojeltuja luontotyyppejä tai luonnonmuistomerkkejä.

Vuoden 2019 luontoselvityksessä ei todettu kohteita, jotka täyttäisivät luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisten suojeltujen luontotyyppien, vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisten pienvesikohteiden tai metsälain 10 §:n mukaisten elinympäristöjen kriteerit. Metsälakia ei sovelleta asemakaava-alueilla lukuun ottamatta maa- ja metsätalouteen osoitettuja alueita.

Pajakadun alueella ei todettu kohteita, jotka täyttäisivät uhanalaisten luontotyyppien (Kontula & Raunio ym. 2018a, b) tai METSO-ohjelman mukaisten kohteiden (Syrjänen ym. 2016) kriteerit.

3.3 Merkittävät eliölajit

Liito-orava

Pajakadun alueella ei todettu liito-oravan jätöksiä tai muita merkkejä lajin esiintymisestä. Tulosten perusteella alueella ei ole lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkaa.

Pesimälinnusto

Vuoden 2019 lintulaskennoissa todettiin alueella pesivänä tai reviirillä seuraavat lajit: harakka, harmaasieppo, kirjosieppo, mustarastas, pajulintu, peippo, punarinta, räkättirastas, sinitiainen, talitiainen ja viherpeippo.

Tavatut linnut ovat Etelä- ja Keski-Suomessa yleisiä lajeja (ks. Valkama ym. 2011), jotka esiintyvät mm. taajamametsissä ja puistoissa sekä piha-alueilla. Ns. Punaisen kirjan (Hyvärinen ym. 2019) lajeja tavattiin yksi: viherpeippo. Laji on luokiteltu voimakkaan taantumisensa vuoksi Suomessa erittäin uhanalaiseksi (EN). Vähenemisestään huolimatta viherpeippo kuuluu edelleen taajamametsiköiden ja puustoisten piha-alueiden peruslajeihin.

Putkilokasvit

Pajakadun alueella ei tavattu erityisesti suojeltavia, valtakunnallisesti tai alueellisesti uhanalaisia (Hyvärinen ym. 2019), silmälläpidettäviä tai muita huomionarvoisia kasvilajeja.

Muut eliölajit

Alueen luontotyyppien ja kasvillisuuden perusteella arvioitiin, ettei selvitysalueella todennäköisesti ole muita sellaisia kohteita tai elinympäristöjä, jotka olisivat huomionarvoisille eliölajeille tärkeitä.

4 YHTEENVETO JA SUOSITUKSET

Pajakadun alueen luontoselvityksessä ei todettu sellaisia erityisiä luontoarvoja, joiden osalta olisi tarpeen antaa kohdennettuja suosituksia.

Yleisenä suosituksena voidaan todeta, että selvitysalueen keskivaiheilla sijaitseva metsikkökaistale olisi hyvä säilyttää mahdollisuuksien mukaan nykytilassaan, vaikka sitä ei rajattukaan tässä työssä arvokkaaksi luontokohteeksi. Lehdoksi palautuvalla ja lehtipuustoa kasvavalla metsäalueella on merkitystä luonnon monimuotoisuuden kannalta ja merkitys tulee kasvamaan, jos alueella ei tehdä metsänhoitotoimia tms.

Pajakadun alueen luonnonolojen perusteella ei arvioitu olevan tarvetta täydentäville lajistoselvityksille.

5 LÄHTEET JA KIRJALLISUUS

Hyvärinen, E., Juslén, A., Kemppainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M. (toim.) 2019: Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. – Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. Helsinki. 704 s.

Kontula, T. & Raunio, A. (toim.) 2018a: Suomen luontotyyppien uhanalaisuus. Luontotyyppien punainen kirja. Osa 1 – tulokset ja arvioinnin perusteet. – Suomen ympäristö 5/2008:1–388.

Kontula, T. & Raunio, A. (toim.) 2018b: Suomen luontotyyppien uhanalaisuus. Luontotyyppien punainen kirja. Osa 2 – luontotyyppien kuvaukset. – Suomen ympäristö 5/2018:1–925.

Koskimies, P. & Väisänen, R. A: 1988: Maalintujen kartoituslaskentaohjeet. – Teoksessa: Koskimies, P. & Väisänen, R. A. (toim.): Linnustonseurannan havainnointiohjeet. 2. painos. – Helsingin yliopiston eläinmuseo, Helsinki, ss. 58–70.

Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.) 2017: Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt. – Suomen ympäristö 1/2017:1–278.

Sierla, L., Lammi, E., Mannila, J. & Nironen, M. 2004: Direktiivilajien huomioon ottaminen suunnittelussa. – Suomen ympäristö 742:1–113.

Suomen Lepakkotieteellinen yhdistys 2012: Suomen lepakkotieteellinen yhdistys ry:n suositus lepakkokartoituksista luontokartoittajille, tilaajille ja viranomaisille. 7 s.

Syrjänen, K., Hakalisto, S., Mikkola, J., Musta, I., Nissinen, M., Savolainen, R., Seppälä, J., Seppälä, M., Siitonen, J. & Valkeapää, A. 2016: Monimuotoisuudelle arvokkaiden metsäympäristöjen tunnistaminen. METSO-ohjelman luonnontieteelliset valintaperusteet 2016–2025. – Ympäristöministeriön raportteja 17/2016:1–75.

Söderman, T. 2003: Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi – kaavoituksessa, YVA-menettelyssä ja Natura-arvioinnissa. – Ympäristöopas 109:1–196.

Valkama, J., Vepsäläinen, V. & Lehikoinen, A. 2011: Suomen III Lintuatlas. – Luonnontieteellinen keskusmuseo ja ympäristöministeriö, Helsinki. – Verkko-osoitteessa <http://atlas3. lintuatlas.fi> (viitattu 8.9.2019).

HAVAINNEKUVIA





Alueelle voidaan rakentaa maksimissaan kolmekerroksisia pienkerrostaloja, rivitaloja ja niiden yhdistelmiä. Havainnekuvat ovat suuntaa antavia. Alla olevassa kuvassa on esitetty osin neljäkerroksista rakentamista. Sitä kaava ei salli, mutta havainnollistaa hyvin rakennusmassan kokoa.





NYKYTILANTEEN VALOKUVIA



Pajakadun ja Juvantien kulmassa oleva liikerakennus. Rakennus on nykyisin tyhjillään.



Pajakdun katunäkymä koilliseen.



Pajakadun päässä sijaitsevan kaupungin ensimmäisen puurivitalon julkisivua ja päätyä.



Molempiin päätyihin on rakennettu sisäänkäynnit.



Rakennuksen julkisivua Pajakadun suunnasta.



Pajakadun julkisivua pihan puolelta.



Pajakadun piha-aluetta. Mahdollinen uudisrakentaminen sijoittuu ko. alueelle.



Pajakadun rivitalon pihavarasto.



Alasinpolkua kuvattuna Peitsarinkujalta. Peitsarin koulu jää oikealle.



Peitsarinkujan katunäkymä. Koulun parkkipaikka jää oikealle.



Kylmäaseman takana olevaa kerrostalomassaa, kuvattuna Peitsarinkujalta.



Suunnittelualuetta Juvantieltä kuvattuna.



Suunnitelualue Peitsarinkuja ja Juvanatien / Launialankadun risteyksestä katsottuna.



Juvantien alikulku, kuvattuna Peitsarinkujalta.



Juvantien ja Peitsarinkuja väliselle alueelle jäävä kylmäasema sekä alueen korkeampaa rakentamista.



Suunnittelualue sijoittuu kylmäaseman taakse.



Juvantien eteläpuolen rakennuskantaa. Kuvassa ent. Lähemäen baari.



Suunnittelualueen /Juvantien eteläpuolen rakennuskantaa.

”Pajakatu” saadut lausunnot OAS/**luonnoksesta**/ehdotuksesta ja kaavoittajan vastine.	
1. Savonlinnan maakuntamuseo 16.7.2020 1.1 Mikkelin kaupungin kaupunkisuunnittelupalvelut pyytää Savonlinnan maakuntamuseon lausuntoa koskien asemakaavan muutosta 9. kaupunginosan (Lähemäki) alueella/ kaavan työnimenä Pajakatu. 1.2 Rakennetun kulttuuriympäristön osalta toteamme, että kun Mikkelin vanhimman rivitalon osalta kaavaluonnokseen on kirjattu kerrosmäärä II½; esitettyjen valokuvien perusteella rakennus on nykyisin kadun puolelta kerrosmäärältään tulkittavissa lähinnä I ½ ja pihan puolelta lisäksi osittainen kellarikerros. Ehdotettu II ½ muuttaa pahimmassa tapauksessa rakennusta suuresti. Kaavallisen ohjauksen on suotavaa johdattaa rakennukselle suoritettavia toimenpiteitä niin, että ne eivät heikennä rakennuksen arvoja. 1.3 Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Savonlinnan maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.	Rakennuksen kerroslukua muutetaan paremmin kuvaamaan nykyistä tilannetta eli kerrosluvuksi esitetään 2/3 k I u 1/2.
2. Telia Company 10.8.2020 2.1 Suunnitelma-alueella on Telian infraa. Työstä ei saa aiheutua sille vahinkoa, eikä sen päälle saa asentaa mitään. 2.2 Kaapelikartat ja -näytöt tulee pyytää www.verkkoselvitys.fi kautta. Jos tulee tarvetta kaapelisiirroille, niin niistä on ilmoitettava 12 viikkoa ennen maanrakennustöiden aloitusta. Siirroista aiheutuneet kulut laskutetaan työn tilaajalta.	Merkitään tiedoksi.

3. Maakuntaliitto 17.8.2020 3.1 Maakuntaliitto ei katso tarpeelliseksi antaa lausuntoa Pajakadun asemakaavamuutoksesta.	Merkitään tiedoksi.
4. Etelä-Savon pelastuslaitos 24.8.2020 4.1 Mikkelin kaupunginhallitus pyytää lausuntoa kaavamuutoksen luonnosvaihtoehdoista. Asemakaavan muutos 9. kaupunginosa (Lähemäki) / Pajakatu Asemakaavan muutosluonnosten tavoitteena on mahdollistaa alueelle sopiva uudis- / täydennysrakentaminen. Luonnosten tavoitteena on esitellä kaupunkiympäristölautakunnalle vaihtoehtoiset suunnitelmat alueen matalasta ja korkeasta / porrastetusta asuinrakentamisesta. Kaupunkiympäristölautakunta määrittelee kaavaluonnoksen, jonka pohjalta laaditaan kaavaehdotus. PELASTUSVIRANOMAISEN LAUSUNTO Pelastusviranomaiselle ei ole huomautettavaa kaavamuutoksen luonnosvaihtoehtoihin.	Merkitään tiedoksi.
5. Pohjois-Savon ELY-keskus 25.8.2020 5.1 Mikkelin kaupunki on pyytänyt Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelta (ELY-keskus) lausuntoa Mikkelin 9. kaupunginosan (Lähemäki) korttelia 16 ja osaa korttelista 123 koskevasta asemakaavamuutoksen luonnoksesta. Asemakaava-alue käsittää myös katualueita Juvantien, Launialankadun ja Peitsarinkujan osalta. Kaavamuutoksella pyritään mahdollistamaan täydennysrakentaminen ja kaupunkikuvan täydentäminen paikkaan sopivalla tavalla. Asemakaavamuutoksesta on laadittu kaksi luonnosvaihtoehtoa (Ve1: matala rakentaminen ja Ve2: korkea rakentaminen), joista luonnosvaiheen jälkeen toinen valitaan	Merkitään tiedoksi.

asemakaavaehdotuksen perustaksi. Juvantielle on tehty yleissuunnitelma välillä Lähemäenkatu – Launialankatu. Yleissuunnitelmassa on esitetty mm. liikenneympyrä Juvantien ja Launialankadun risteykseen. 5.2 Ve1 mahdollistaa asuinrakennusten korttelialueen (A) rakennusoikeuden nostamisen 2300 kerrosalaneliömetrillä 8100 kerrosalaneliömetriin, kun taas Ve2 mahdollistaa rakennusoikeuden nostaminen 3500 kerrosalaneliömetrillä 9300 kerrosalaneliömetriin. Kummassakin vaihtoehdossa Juvantielle esitetään laajasti liittymäkielto -merkintää, jolloin suorat tonttiliittymät tulee jatkossa muodostaa vain olemassa olevien tonttikatujen kautta. 5.3 ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavalla ei sen sijaintinsa vuoksi ole vähäistä suurempia vaikutuksia maanteihin. Kaavaselostuksessa on arvioitu liikenteellisiä vaikutuksia kattavasti. Kummatkin kaavavaihtoehdosta soveltuvat suunnittelualueelle ja kaava mahdollistaa liikennejärjestelyjen parantamisen suunnittelualueella. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksiin.	
6. Etelä-Savon ELY-keskus 11.9.2020 6.1 Suunnittelualueelta asemakaavoituksen yhteydessä tehty luontoselvitys on Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) näkemyksen mukaan arvokkaiden luontotyyppien ja lajien osalta riittävä. Mikkelin kantakaupungin tuoreessa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alueen läpi on osoitettu Juvantien ylittävä eri metsäalueita toisiinsa liittävä viheryhteystarve, jonka sijainti yleiskaavamääräyksien mukaan tulee selvittää ja osoittaa tarkemman suunnittelun yhteydessä. Yleiskaavamääräyksen mukaan yhteyden suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota sen katkeamattomuuteen ja riittävyyteen ekologisena käytävänä. Nyt asemakaavoituksen yhteydessä	Korttelialueen keskivaiheilla olevaa viherkaistaleen leveyttä korjataan 10 metriin. Alueen merkintä korjataan säilytettäväksi alueen osaksi. Alueelta ei löydetty sellaisia luontoarvoja, jotka olisivat esteenä alueen rakentamiselle. Rakennuksen kerroslukua muutetaan paremmin kuvaamaan nykyistä tilannetta eli kerrosluvuksi esitetään k2/3 I u 1/2. Kaavaselostusta täydennetään rivitalon osalta.

tehdyssä luontoselvityksessä ei asiaa kuitenkaan ole tarkasteltu tästä viheryhteyksien kannalta oleellisesta näkökulmasta. Asemakaavaluonnoksessa on kyllä osoitettu s-merkinnällä (suojeltava alueen osa) kaava-alueen läpi kulkeva sinällään sijainniltaan sopiva kaistale, joka pohjois- ja erityisesti eteläosaltaan on kuitenkin niin kapea, ettei se ELY-keskuksen näkemyksen mukaan vaikuttaisi täyttävän ekologisen käytävän riittävyyden määritelmää juuri kapeutensa takia. Näin ollen käytävä, jonka puustoisuus säilytetään, tulisikin osoittaa leveämpänä. Samalla se toimisi hyvin myös alueen länsiosan matalamman rakentamisen ja itäosan korkeamman rakentamisen välisenä vaihettumisvyöhykkeenä. 6.2 Rakennetun kulttuuriympäristön osalta ELY-keskus toteaa, että suojeltavaksi osoitetusta rivitalosta ei ole kaavaluonnoksen yhteydessä esitetty juurikaan tietoja. Muutamista valokuvista käy ilmi, että rakennuksessa on etenkin sen sisäpihan puolelle ja päätyihin tehty isoja, rakennuksen ilmettä ja arkkitehtuuria heikentäviä muutoksia (päätyportaat, terassit). Kohteen kadunpuoleinen julkisivu on kuitenkin säilynyt kohtalaisen hyvin ja rakennuksella kiistämättä on kulttuurihistoriallista arvoa osana kaupungin asuntotoimintaa sekä kaupungin ensimmäisenä rivitalona. Selvittämättä jää, onko rakennus paikallista suunnittelua vai onko sen taustalla esimerkiksi jokin tyyppitalomalli. Rakennuksessa ei liene enää kovinkaan paljon muutospaineita, mutta kaavan määräysten tulisi turvata se, että jatkossa rakennukseen tehtävät muutokset tukisivat kohteen kulttuurihistoriallista merkitystä. Kaavaluonnoksessa esitetty määräys yhdistettynä lausuntopyyntövelvoitteeseen on ELY-keskuksen näkemyksen mukaan riittävä. 6.3 Syntyvän kaupunkikuvan kannalta vaihtoehtojen mahdollistama rakentaminen ei ELY-keskuksen näkemyksen mukaan oleellisesti poikkea toisistaan, vaikka eroa onkin kerrosluvussa ja kerrosalassa. Vaihtoehdoissa kerrostalojen rakentamiseen	

osoitettua rakennusalaa tulisi kuitenkin, edellä mainitun viheryhteystarpeen leventämisen vuoksi, kaventaa itään päin. Myös autokatosten sijoittelua voisi pohtia, onko niitä mahdollistaa sijoittaa tiiviimmin esim. korttelin pohjoisosaan Alasinpolun tuntumaan? 6.4 ELY-keskuksella ei ole muuta lausuttavaa kaavamuutoksen ehdotuksen takia. 6.5 Lausunnon antamiseen ovat osallistuneet kulttuuriympäristöasiantuntija Laura Hesso sekä maankäyttöasiantuntija Sirpa Peltonen.	
7. Mikkeli-Seura ry 14.9.2020 Mikkeli-Seura ilmoittaa pyynnöstä kantanaan seuraavaa: 7.1 Pientalovaltaiselle alueelle sopii paremmin matala rakentaminen. Se turvaa alueen viihtyisyyden ja täydentää kaupunkikuvaa paikkaan sopivalla tavalla paremmin kuin korkeampi rakentaminen. Se merkitsisi myös alueen nykyisten asukkaiden toiveiden kuulemista ja huomioon ottamista. Mikkeli-Seura yhtyy Etelä-Savon ELY-keskuksen ja Savonlinnan maakuntamuseon näkemyksiin alueella sijaitsevan kaupungin ensimmäisen puisen rivitalon säilyttämisestä uudessa kaavassa.	Alueen läheisyydessä on myös korkeampaa rakentamista. Kaavoitettavan alueen maanomistajia on kuultu ja osa alueen maanomistajista on matalamman rakentamisen ja osa korkeamman rakentamisen kannalla. Alueelle soveltuu hyvällä suunnitelulla kumpikin rakentamistapa.
Mielipide Muutamia huomioita kaavaehdotuksesta: Tonttimme Juvantie 26 kokonaisrakennusoikeus on nyt laskemassa, kun esim. Mikalon tonteilla se vastaavasti nousee. Rakennusliikkeiden kanssa, kun keskustelimme, niin yleistoteamus oli, että kahteen kerrokseen rakentaminen ei tule toteutumaan (ei kiinnosta rakentajia). Tontilla pitäisi olla ehdottomasti mahdollisuus rakentaa kolmeen kerrokseen aito hissitalo, sekä rakennus oikeus pitäisi saada nostettua 1000 neliön luokkaan (350 m2 per kerros).	Kaupunki katsoo, että rakennusoikeutta voidaan nostaa 1000 k-m^2 :iin ja tontin kerrosluku kolmeen kerrokseen.

Naapurin OK-talon liittymä meidän tontin läpi on merkittävä rasite, se vaikeuttaa mahdollisen tulevan asunto-osakeyhtiön kiinnostavuutta jos pihan läpi on liikenne.	Kaupungin näkemys ajorasitteesta tontin takareunalla ei ole niin merkittävä, että sillä olisi vaikutusta osakeyhtiön kiinnostavuuteen. Kaupungin tavoitteena on osoittaa kulkuyhteydet tonteille tonttikatujen kautta ja näin vähentää suoria tonttiliittymiä Juvantieltä, jolloin liikenneturvallisuus paranee.
8. Mikkelin seudun ympäristölautakunta 16.9.2020 8.1 Kaupunkiympäristölautakunta ja kaupunginhallitus ovat käsitelleet Mikkelin Lähemäen kaupunginosan Pajakadun alueen asemakaavan muutosta ja kaupunginhallitus on kokouksessaan 8.6.2020 (§ 197) hyväksynyt alustavasti kaksi aluetta koskevaa asemakaavaluonnosta, ja asettanut ne julkisesti nähtäville ja pyytää niistä viranomaislausuntoja. Kaava-alue sijaitsee Mikkelin Lähemäen kaupunginosassa noin kolmen kilometrin etäisyydellä keskustasta koilliseen Juvantien varrella rajautuen Juvantiehen, Pajakatuun, Alasinpolkuun ja Peitsarinkatuun. Asemakaavan muutosalueen kokonaispinta-ala on noin 3,9 hehtaaria. Voimassa olevissa kaavoissa rakennusoikeutta on yhteensä noin 5800 k-m2. Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa alueelle täydennysrakentamista siten, että alueelle muodostuu rakenteeltaan ja käyttötarkoituksiltaan tasapainoinen, terveellinen, turvallinen ja viihtyisä asuinympäristö. 8.2 Asemakaavaluonnoksia on laadittu kaksi kappaletta, joista toinen mahdollistaa 2300 k-m2 lisää rakennusoikeutta voimassa olevaan kaavaan nähden siten, että rakennusten kerrosluku on 2-3. Toinen vaihtoehto mahdollistaa olemassa oleviin kaavoihin nähden lisää rakennusoikeutta 3500 k-m2 siten, että rakennusten kerrosluvuiksi osoitetaan 2-4. Vaihtoehto 1 edustaa siis matalampaa rakentamista ja vaihtoehto 2 korkeampaa, porrastettua rakentamista. Kaupunkisuunnittelun lähtökohtana on ollut, että molemmat vaihtoehdot asetetaan nähtäville. Sekä kaupunkiympäristölautakunta että kaupunginhallitus äänestivät siitä, edetäänkö alkuperäisen esityksen mukaan siten, että molemmat	Merkitään tiedoksi.

kaavaluonnosvaihtoehdot asetetaan nähtäville, vai asetetaanko nähtäville vain matalamman rakentamisen mahdollistava vaihtoehto. Molemmissa äänestyksissä alkuperäinen esitys sai enemmän ääniä. 8.3 Kaavaluonnosalue on pääosin pientaloval-taista rakennettua ympäristöä mutta alueen keskellä sijaitsee luonnontilaisen kaltainen lehtipuuvaltainen metsikkö, joka on merkitty Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi. Alueesta on laadittu erillinen luontoselvitys. Ympäristöpalvelujen tiedossa ei ole, että alueelta olisi laadittu muita selvityksiä. 8.4 Mikkelin seudun ympäristölautakunta ei ota kantaa siihen, kumpaa nähtävillä olevaa kaavaluonnosvaihtoehtoa tulisi lähteä toteuttamaan. Vaihtoehto 1 sopii paremmin Vaihtoehto 1 sopii paremmin yhteen alueen nykyisen rakennuskannan kanssa mutta myös vaihtoehto 2 on mahdollista toteuttaa siten, että alue säilyy kokonaisuutena tasapainoisena. Lisärakennusoikeuden osoittaminen alueelle on perusteltua yhdyskuntarakenteen tiivistämisen periaatteiden mukaisesti. Alue sijaitsee lähellä kaupungin keskustaa, ja alue tukeutuu olemassa oleviin keskustan ja Graanin palveluihin, ja on toimivien julkisten liikenteen yhteyksien piirissä. Alueen suunnittelussa tulee huomioida toimiva kevyenliikenteen yhteys erityisesti Juvantien varrella, ja toimivat ja turvalliset liittymäratkaisut Juvantielle. 8.5 Alueelta laaditun luontoselvityksen suosituksen mukaan suunnittelualueen keskelle on jätetty pienialainen rakentamaton s-merkinnällä osoitettu alue, joka kuitenkin mahdollistaa alueen puuston hoidon puistomaisena. Alueelta ei löydetty sellaisia luontoarvoja, jotka olisivat esteenä alueen rakentamiselle mutta luontoselvityksessä todetaan, että alueen lehtipuuvaltaisella metsiköllä on merkitystä luonnon monimuotoisuuden kannalta. Alue toimii myös osana kantakaupungin alueen viheryhteysverkostoa.	

Ympäristölautakunta pitää hyvänä, että suunnittelualueen keskelle jätetään olemassa olevaa puustoa viheryhteysverkoston ylläpitämiseksi. Säästettävä alue on kuitenkin hyvin pienialainen. Jotta s- merkinnällä osoitetulla alueella olisi merkitystä luonnonmonimuotoisuuden kannalta, tulisi tarkistaa luontoselvityksen tehneeltä konsultilta, että merkintä on kohdennettu sellaiselle alueelle, jolla puuston iän ja rakenteen puolesta on merkitystä luonnon monimuotoisuuden kannalta. Alueen tulisi myös olla suurempi, jotta se palvelisi luonnon monimuotoisuuden edistämistä ja luonnontilaisen viheraluevaikutelman luomista alueelle. Hyvin pienialaisen metsikön säilyttäminen muutoin rakennetun ja hoidetun alueen keskellä on ongelmallista. 8.6 Alueella on ollut pienimuotoista teollista toimintaa. Samoin alue on vilkkaasti liikennöidyn Juvantien melualueella. Ympäristölautakunta esittää, että ennen kaavan lopullista hyväksymistä tehdään vielä arviointi tarkemman pilaantuneita maita koskevan selvityksen tarpeesta, ellei tällaista ole jo tehty, ja tarkempi meluselvitys erityisesti Juvantien varteen sijoitettavien asuinrakennusten osalta.	

LIITE 10

Vastaanottaja
Mikkelin kaupunki

Asiakirjatyyppi
Meluselvitys

Päivämäärä
6.10.2021

PAJAKATU (986) ASEMAKAAVAN MUUTOS, MIKKELI

MELUSELVITYS

RAMBOLL

PAJAKATU (986) ASEMAKAAVAN MUUTOS, MIKKELI
MELUSELVITYS

Päivämäärä	6.10.2021
Laatija	Jari Hosiokangas
Tarkastaja	Timo Korkee
Kuvaus	Meluselvitys asemakaavan muutosta varten

Viite 1510061863

Ramboll
Pakkahuoneenaukio 2
PL 718
33101 TAMPERE
T +358 20 755 6800
F +358 20 755 6801
www.ramboll.fi

SISÄLTÖ

1.	Johdanto	1
2.	Lähtötiedot	1
2.1	Maastomallin lähtötiedot	2
2.2	Liikennelähtötiedot	2
3.	Melun ohjearvot	3
4.	Melulaskennat	3
5.	Tulokset	4
6.	Johtopäätelmät ja suositukset	5
	LÄHTEET	6
	LIITTEET	6

1. JOHDANTO

Mikkelin kaupungilla on laadittavana Pajakadun asemakaavan muutos. Asemakaavan muutos koskee 9. kaupunginosan (Lähemäki) korttelia 16 ja siihen liittyviä katu- ja puistoalueita. Alue sijaitsee Juvantien, Peitsarinkujan ja Pajakadun välisellä alueella.

Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa alueelle lisärakentaminen.

Meluselvityksen tarkoituksena on selvittää katuliikenteen aiheuttama äänitaso kaava-alueella sekä osoittaa ne toimenpiteet, joilla kaava-alueen tulevassa maankäytössä varmistetaan Vnp 993/92 mukaiset ohjearvot sisätiloissa, parvekkeilla ja ulko-oleskelualueilla.

Suunnittelualueen sijainti on esitetty kuvassa 1.1. Työssä määritettiin melun laskentamallin avulla alueen melutasot nykytilanteessa, sekä nykyliikenteellä ja vuoden 2040 ennusteliikenteellä alueen nykyinen maankäyttö, kiertoliittymäsuunnitelma ja kaava-alueelle suunniteltu uusi rakentaminen huomioiden.



Kuva 1.1. Suunnittelualueen sijainti

Meluselvitys on tehty Mikkelin kaupungin toimeksiannosta. Yhteyshenkilönä tilaajan puolella on toiminut Päivi Rahikainen.

Työstä on Ramboll Finland Oy:ssä vastannut Jari Hosiokangas, suunnittelijana on toiminut Nico Id.

2. LÄHTÖTIEDOT

Tieliikenteen meluselvitys on tehty SoundPLAN 8.2 –ohjelmistolla käyttäen ohjelmaan sisältyvää pohjoismaista tieliikennemelun laskentamallia (RTN-96). Laskentaohjelma laskee melun leviämisen 3D-maastomallissa huomioiden mm. etäisyysvaimentumisen, maastonmuodot, rakennukset, meluesteet ja heijastukset. Lisätietoa ohjelmistosta on saatavilla osoitteessa www.soundplan.eu.

2.1 Maastomallin lähtötiedot

Laskennassa käytetty 3D-maastomalli on muodostettu Maanmittauslaitoksen 2m -korkeusmallista, sekä ennustetilanteessa huomioiden lisäksi arvioitu alueen tasaus. Kiertoliittymä on mallinnettu Rambollin laatiman suunnitelman perusteella.

Suunnitellut rakennukset on mallinnettu saadun maankäyttöluonnoksen pohjalta.

2.2 Liikennelähtötiedot

Laskennassa on huomioitu katuliikenteen osalta Juvantien ja Peitsarinkujan aiheuttamat melutasot nykyliikenteellä sekä ennustetilanteessa v.2040.

Liikennemäärät nykytilanteessa perustuvat tehtyyn liikennelaskentaan, ennusteliikenteen määrät on määritetty nykyliikennelaskennoista huomioiden Mikkelin alueellinen liikennemalliennuste, lähialueen maankäyttömuutos (mm. koulu) ja koronan vaikutus liikennemääriin.

Taulukossa 2.2.1 on esitetty käytetyt katujen liikennetiedot.

Taulukko 2.2.1. Katujen liikennetiedot

Katu/tie	Keskim. arkivuoro-kausiliikenne KAVL, nykyliikenne v.2021	Keskim. arkivuoro-kausiliikenne KAVL, ennusteliikenne v.2040	Raskas liikenne (%)	Nopeus (km/h)
Juvantie	9 200	9 700	5	50
Peitsarinkuja	1 400	1 800	0	30

Liikenteen vuorokautiseksi jakaumaksi on oletettu tavanomainen 90% päivällä klo 7-22 ja 10% yöllä klo 22-07.

3. MELUN OHJEARVOT

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/92). Päätöksen mukaan melutaso ei saa ylittää taulukossa 3.1 esitettyjä arvoja.

Taulukko 3.1. VNp 993/92 mukaiset yleiset melutason ohjearvot.

	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), L_{Aeq}, enintään	
	Päivällä klo 7-22	**Yöllä klo 22-7**
ULKONA		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50dB[1) 2)]
Loma-asumiseen käytettävät alueet[4)], leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB[3)]
SISÄLLÄ		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

[1)] Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

[2)] Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

[3)] Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

[4)] Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja

Ohjearvon määrittely tarkoittaa keskiäänitasoa eli ekvivalenttiäänitasoa koko ohjearvon aikavälillä. Siten lyhytaikaiset ohjearvon ylitykset eivät välttämättä aiheuta päätöksessä tarkoitetun ohjearvon ylittymistä, mikäli aikaväli sisältää myös hiljaisempia ajanjaksoja.

Tavoitteena on, että ohjearvot täyttyisivät koko asumiseen varatulla alueella. Mikäli tähän ei ole mahdollista päästä, tulisi varmistaa, että ohjearvot alitetaan ainakin asuntojen sekä hoito- ja oppilaitosten pihoilla oleskeluun ja leikkiin tarkoitetuilla alueilla. Keskeistä on pihan toimivuus ja käytettävyys, joka tulee harkita tapauskohtaisesti (Airola, 2014).

Kohde on uusi asuinalue, jossa sovellettavaksi tulee 45 dB yömelutaso.

Parvekkeet luetaan asuntokohtaisiksi ulko-oleskelualueiksi, joilla melun ohjearvojen tulisi täyttyä.

Mikäli rakennuksen julkisivuun kohdistuva melutaso ylittää 65 dB, on suosituksena, että asuntojen tulisi suuntautua myös hiljaiselle puolelle (Airola, 2014 ja Ympäristöministeriö, 2001).

4. MELULASKENNAT

Meluvyöhykelaskennat on tehty päivä- (klo 7-22) ja yöajan (klo 22-7) ohjearvoihin verrattavina ekvivalenttimelutasoina $L_{Aeq\ 7\text{-}22}$ ja $L_{Aeq\ 22\text{-}7}$ pihatasolle (= maanpinta +2 m). Laskennoissa käytetyn laskentaruudukon tiheys on ollut 5 x 5 m.

Kuvissa melutasot on esitetty 5 dB välein vaihtuvin värialuein. Esimerkiksi 50–55 dB meluvyöhyke on esitetty tummanvihreällä.

Mallinnus on tehty seuraavissa tilanteissa:

- Nykytilanne (nykyinen liikenne ja katujärjestely)
- Nykyinen liikenne ja katujärjestely, suunniteltu rakentaminen
- Ennusteliikenne ja suunniteltu katujärjestely (liikenneympyrä), suunniteltu rakentaminen
- Melun heijatusvaikutus Juvantien vastakkaiselle puolelle.

Lisäksi on tutkittu melusuojaukselle (rivitalojen pihat) kaksi korkeusvaihtoehtoa.

Melulaskennan tulokset on esitetty liitteenä olevissa laskentakuvissa 1-13c.

Kuvossa 1-10 on esitetty meluvyöhykkeet eri laskentatilanteissa.

Kuvissa 11 ja 12 on esitetty suunniteltujen asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuvat melutasot, näissä laskennat on tehty kaikkiin kerroksiin ja suurin melutaso on esitetty kuvassa.

Kuvissa 13a-13c on esitetty heijastusvaikutuksen laskennat.

5. TULOKSET

Ohjearvojen suhteen uusien asuinkortteleiden ja –tonttien melutilanne tulee täyttää 55 dB päivällä ja 45 dB yöllä.

Alueen yhteinen oleskelu- ja leikkialue on osoitettu alueen keskiosaan, melko kauaksi liikenneväylistä.

Rivitaloilla on omat huoneistokohtaiset piha-alueet rakennusten länsipuolella.

Nykytilanne

Kuvissa 1 ja 2 on melutilanne nykytilassa. 55 dB melutaso leviää selkeästi alueen päälle, samoin 45 dB yömelutaso vielä laajemmin. Ulkoalueiden melusuojauksen mitoituksen suhteen yömelu 45 dB on mitoittava.

Nykyinen liikenne ja katujärjestely, suunniteltu rakentaminen

Kuvien 3 ja 4 korttelin oleskelu- ja leikkialueen melu on alle ohjearvojen. Kerrostalojen kohdalla löytyy ohjearvo täyttävää vyöhykettä myös tietä lähimmän kerrostalon länsipuolelta. Rivitalojen huoneistopihoilla sen sijaan tien puolen päädyssä ohjearvot ylittyvät, kun suojana on 2 m korkea meluaita.

Kuvissa 5 ja 6 rivitalojen väliset meluaidat ovat 3 m korkeita, läntisintä aitaa on lisäksi käännetty rajan suuntaiseksi. Melutaso huoneistopihoilla alittaa ohjearvot.

Ennusteliikenne ja suunniteltu katujärjestely (liikenneympyrä), suunniteltu rakentaminen

Kuvien 7 ja 8 mukaan korttelin oleskelu- ja leikkialueen melu on alle ohjearvojen. Kerrostalojen kohdalla löytyy ohjearvo täyttävää vyöhykettä myös tietä lähimmän kerrostalon länsipuolelta. Rivitalojen huoneistopihoilla sen sijaan tien puolen päädyssä ohjearvot ylittyvät, kun suojana on 2 m korkea meluaita.

Kuvissa 9 ja 10 rivitalojen väliset meluaidat ovat 3 m korkeita, läntisintä aitaa on lisäksi käännetty rajan suuntaiseksi. Melutaso huoneistopihoilla alittaa ohjearvot.

Julkisivuihin kohdistuvat melutasot

Kuvan 11 perusteella päivällä kerrostalojen julkisivuihin kohdistuu ennusteliikennemäärillä laskettuna Juvantien puolella enimmillään 61 dB. Ääneneristävyystarve keskiäänitasojen perusteella on 26 dB (61 dB – sisämelun ohjearvo 35 dB). Rivitalojen päädyssä eristävyystarve on 30 dB, kun kohdistuva melutaso on 65 dB.

Kuvan 12 perusteella yöllä kerrostalojen julkisivuihin kohdistuu ennusteliikennemäärillä laskettuna Juvantien puolella enimmillään 53 dB. Ääneneristävyystarve keskiäänitasojen perusteella on 23 dB (53 dB – sisämelun ohjearvo 30 dB). Rivitalojen päädyssä eristävyystarve on 28 dB, kun kohdistuva melutaso on 58 dB.

Heijastusvaikutus

Pystysuorat rakenteet heijastavat ääntä, jos pinta ei ole ääntä imevä (absorboiva). Suunniteltujen rakennusten ja meluesteiden heijastusvaikutus on mallinnettu Juvantien kohdalla. Rakennusten pinnan heijastukselle on määritetty heijastushäviö 1 dB (heijastuva ääni on 1 dB alhaisempi kuin siihen kohdistuva).

Kuvassa 13a on melutilanne ilman suunniteltuja massoja ja rakenteita, kuvassa 13b suunniteltujen massojen ja rakenteiden kanssa, sekä kuvassa 13c melutason muutos heijastuksen vaikutuksesta.

Lähtökohtaisesti melun päiväajan taso on lähimpien asuintalojen kohdalla yli 55 dB. Heijastus vaikuttaa hieman melutasoa nostavasti. Kuvan 13 c perusteella muutos voi enimmillään olla 0,5-1 dB. Muutoksen vaikutuksesta ei kuitenkaan ohjearvon ylittävä meluvyöhyke juurikaan laajene.

6. JOHTOPÄÄTELMÄT JA SUOSITUKSET

Korttelin leikki- ja oleskelualue suojautuu rakennusmassojen vaikutuksesta. Kerrostalojen läheisyyteen muodostuu myös ohjearvot täyttävää vyöhykettä.

Rivitalojen huoneistopihojen suojaamiseksi niin että melun ohjearvot (mm. yöajan 45 dB) täyttyvät niillä kaikilla, on suositeltavaa toteuttaa 3 m korkea meluaita rakennusten väliin ja länsipäätyyn.

Rivitalojen ulkoseinän äänieristykselle on suositeltavaa antaa Juvantien päätyyn 30 dB kaavamääräys.

Rakennuslupamenettelyssä sovellettava ympäristöministeriön asetus rakennusten ääniympäristöstä edellyttää lisäksi, että kaikkien melualueelle suunniteltavien (asuin-, hoitolaitos- ja majoitus) rakennusten julkisivujen tulee tuottaa vähintään 30 dB äänitasoero. Tämä tulee huomioida rakennuslupavaiheessa.

Parvekkeet, joihin kohdistuu yli 55 dB päivämelutaso tai yli 45 dB yömelutaso, on suositeltavaa lasittaa melun alentamiseksi. Juvantien puolella tietä lähimmän kerrostalon parvekkeilla tien suuntaan vaadittava äänitasoero on päivämelulle 5-6 dB, ja yömelulle 6-8 dB. Tavanomaisella lasituksella saavutetaan yleensä vähintään 5 dB äänitasoero, 8 dB äänitasoero voidaan saavuttaa melko helposti erilaisin ratkaisuin. Lasituksen mitoitukseen voidaan käyttää Ympäristöministeriön mitoitusohjetta (Kovalainen, V., 2016) rakennusta suunniteltaessa.

Näillä ohjeistuksilla ja määräyksillä saavutetaan tehtyjen laskentojen mukaan VNp 993/92 määritellyt sisätilojen ja ulko-oleskelualueiden ohjearvot.

LÄHTEET

Airola, H., 2014. Melun- ja tärinäntorjunta maankäytön suunnittelussa. Opas 02/2014. Uudenmaan ELY-keskus.

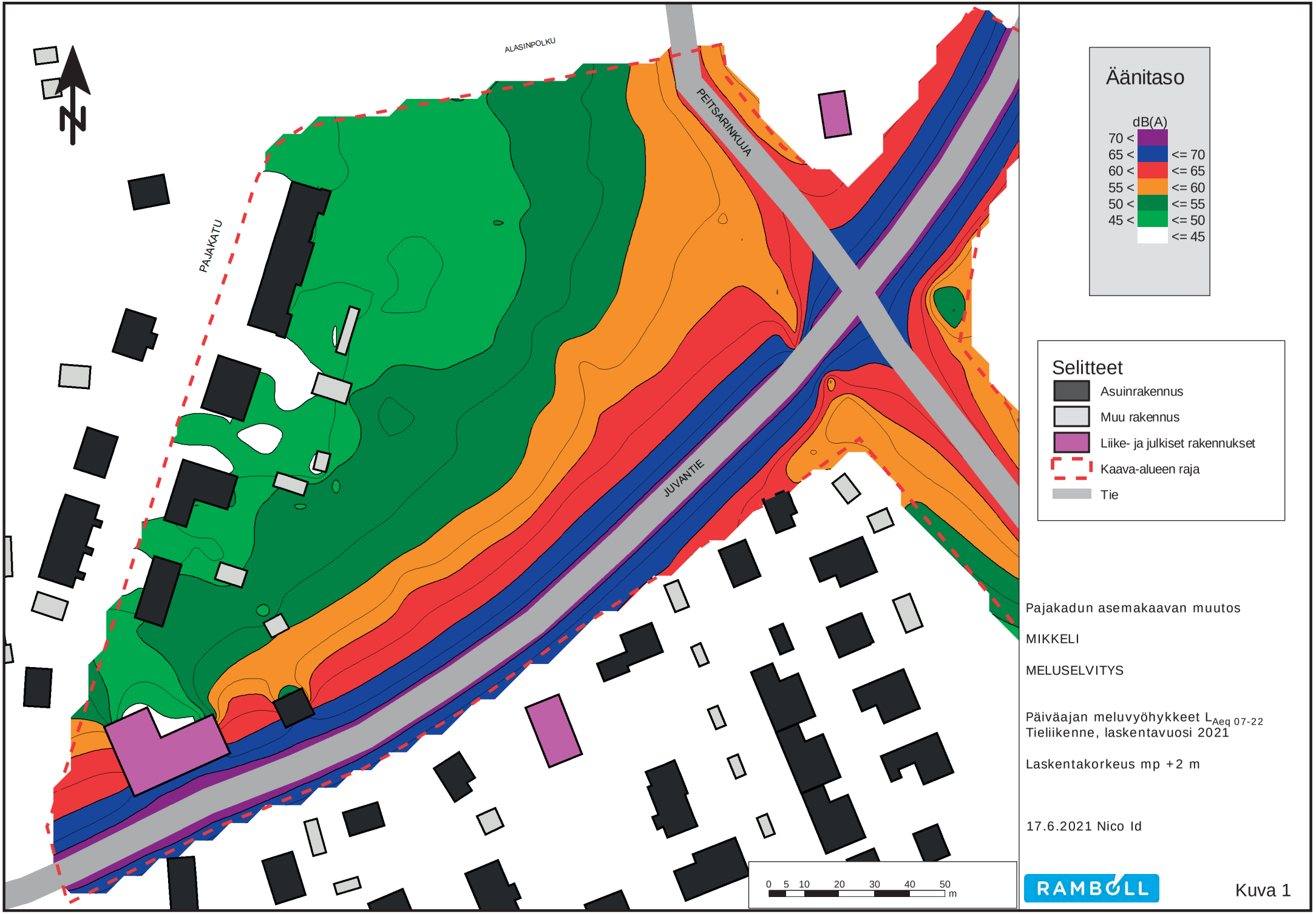
Kovalainen, V. ja Kylliäinen, M., 2016. Lasitettujen parvekkeiden ääneneristävyys liikennemelualueilla. Ympäristöhallinnon ohjeita 6/2016.

Ympäristöministeriö, 2001. Liikennemelun huomioon ottaminen maankäytön suunnittelussa. LIME -työryhmän mietintö. Suomen Ympäristö 493.

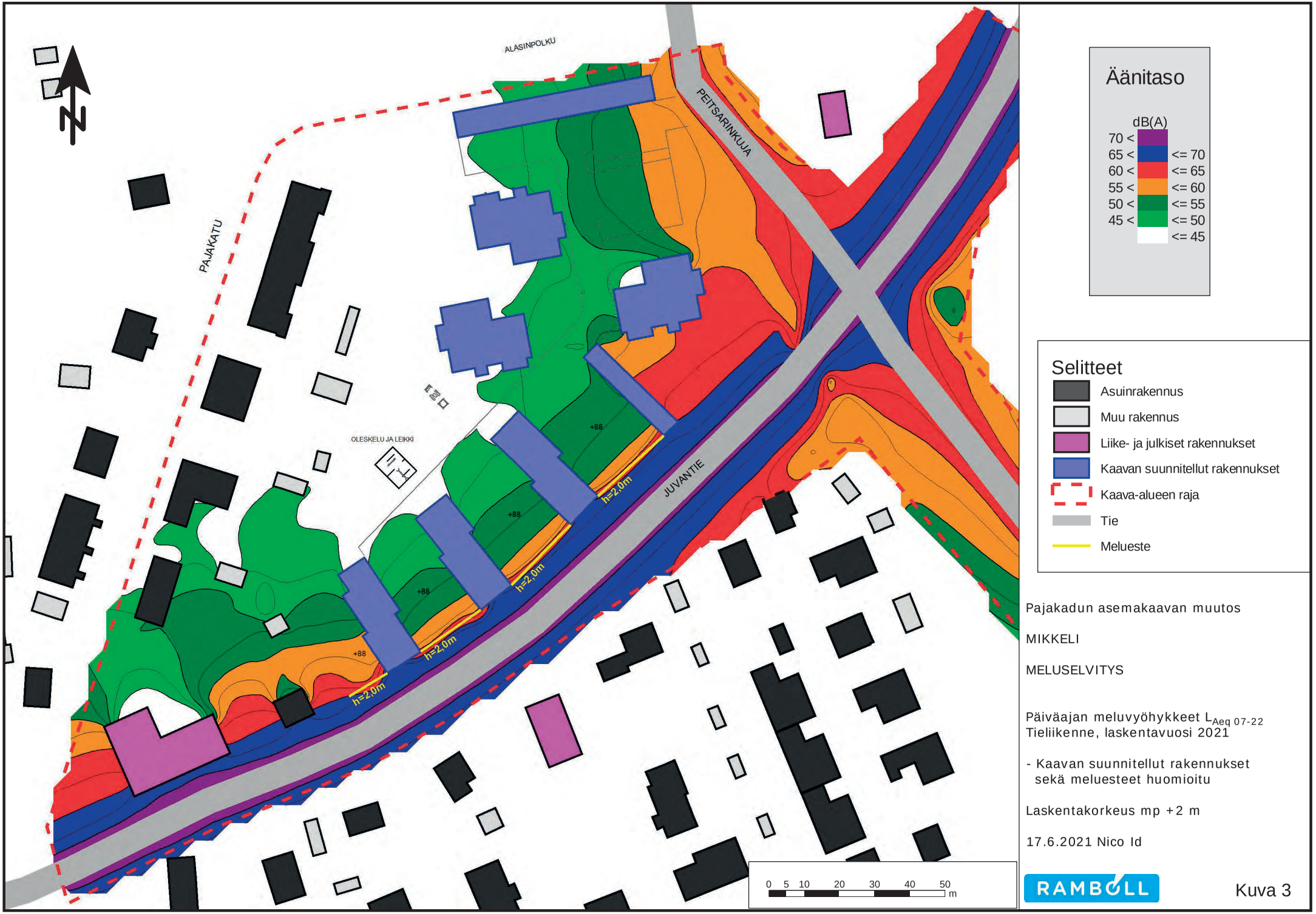
Ympäristöministeriö, 2017. Ympäristöministeriön asetus rakennusten ääniympäristöstä 796/2017 (Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä annetun ympäristöministeriön asetuksen 5 ja 6 §:n muuttamisesta, 360/2019).

LIITTEET

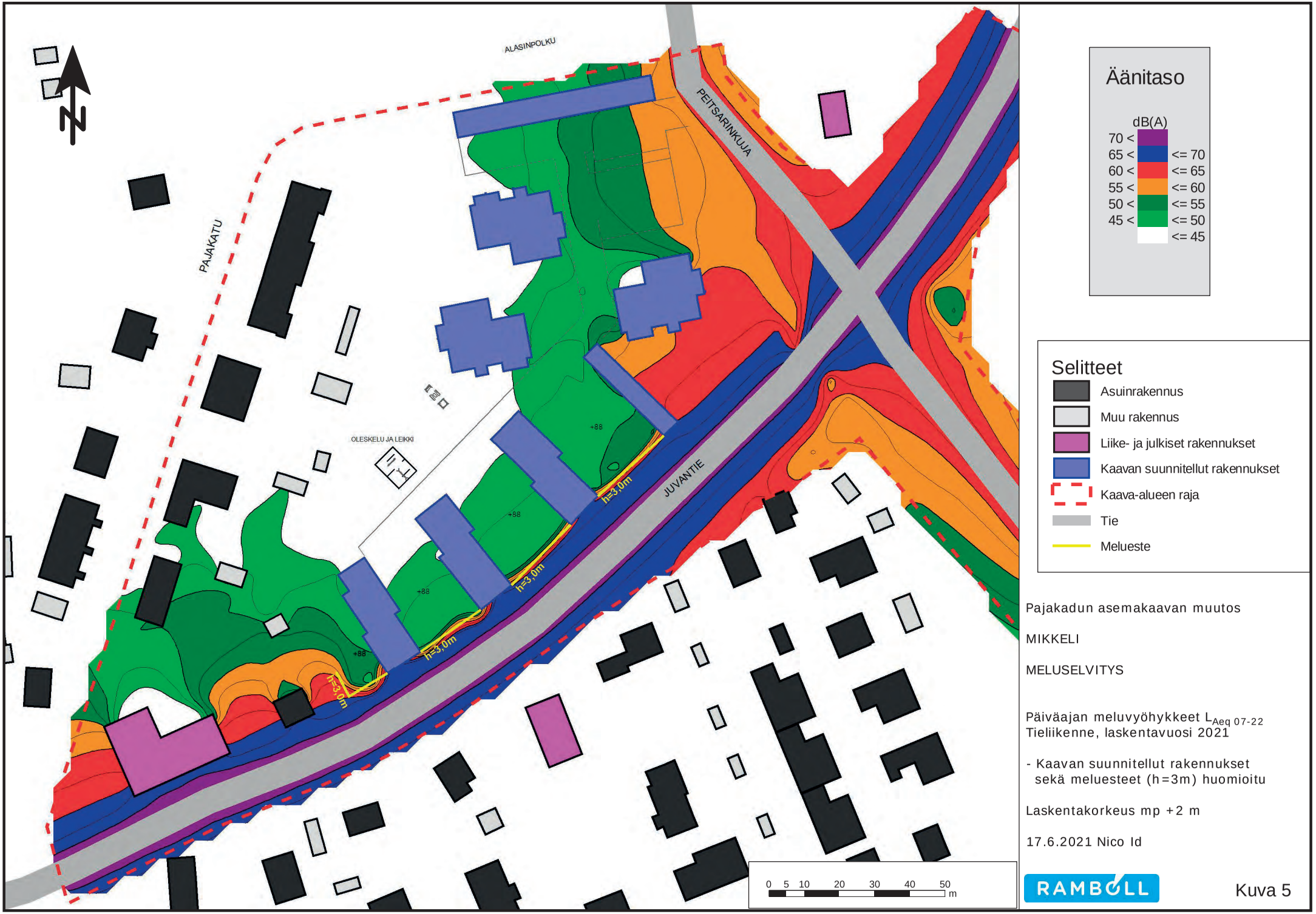
Melumallinnuskuvat 1 – 13c, yht 15 kpl


27515800
27516000
6843400
6843400
ALASINPOLKU
PEITSARINKUJA
PAJAKATU
JUVANTIE
Äänitaso
dB(A)
70 <
65 <
60 <
55 <
50 <
45 <
<= 70
<= 65
<= 60
<= 55
<= 50
<= 45
Selitteet
Asuinrakennus
Muu rakennus
Liike- ja julkiset rakennukset
Kaava-alueen raja
Tie
0 5 10 20 30 40 50 m
Pajakadun asemakaavan muutos
MIKKELI
MELUSELVITYS
Päiväajan meluvyöhykkeet $L_{Aeq\ 07\text{-}22}$
Tieliikenne, laskentavuosi 2021
Laskentakorkeus mp +2 m
17.6.2021 Nico Id
RAMBOLL
Kuva 1

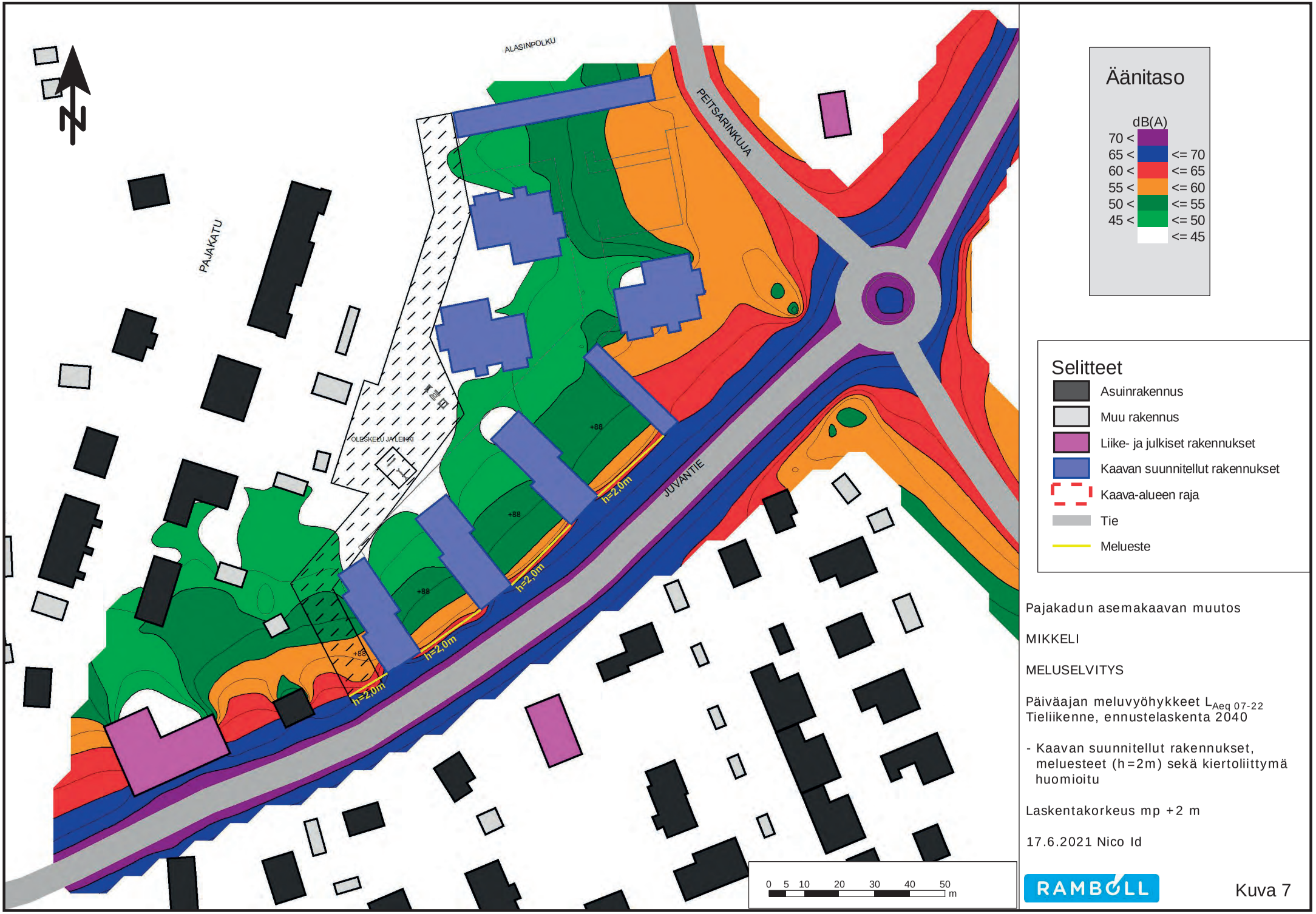

27515800
27516000
6843400
ALASINPOLKU
PEITSARINKUJA
PAJAKATU
JUVANTIE
Äänitaso
dB(A)
70 <
65 < <= 70
60 < <= 65
55 < <= 60
50 < <= 55
45 < <= 50
<= 45
Selitteet
Asuinrakennus
Muu rakennus
Liike- ja julkiset rakennukset
Kaava-alueen raja
Tie
0 5 10 20 30 40 50 m
Pajakadun asemakaavan muutos
MIKKELI
MELUSELVITYS
Yöajan meluvyöhykkeet $L_{Aeq\ 22\text{-}07}$
Tieliikenne, laskentavuosi 2021
Laskentakorkeus mp +2 m
17.6.2021 Nico Id
RAMBOLL
Kuva 2


27515800
27516000
6843400
ALASINPOLKU
PEITSARINKUJA
PAJAKATU
OLESKELU JA LEIKKI
JUVANTIE
+88
h=2.0m
Äänitaso
dB(A)
70 <
65 <
60 <
55 <
50 <
45 <
<= 70
<= 65
<= 60
<= 55
<= 50
<= 45
Selitteet
Asuinrakennus
Muu rakennus
Liike- ja julkiset rakennukset
Kaavan suunnitellut rakennukset
Kaava-alueen raja
Tie
Melueste
0 5 10 20 30 40 50 m
Pajakadun asemakaavan muutos
MIKKELI
MELUSELVITYS
Päiväajan meluvyöhykkeet $L_{Aeq\ 07\text{-}22}$
Tieliikenne, laskentavuosi 2021
- Kaavan suunnitellut rakennukset sekä meluesteet huomioitu
Laskentakorkeus mp +2 m
17.6.2021 Nico Id
RAMBOLL
Kuva 3

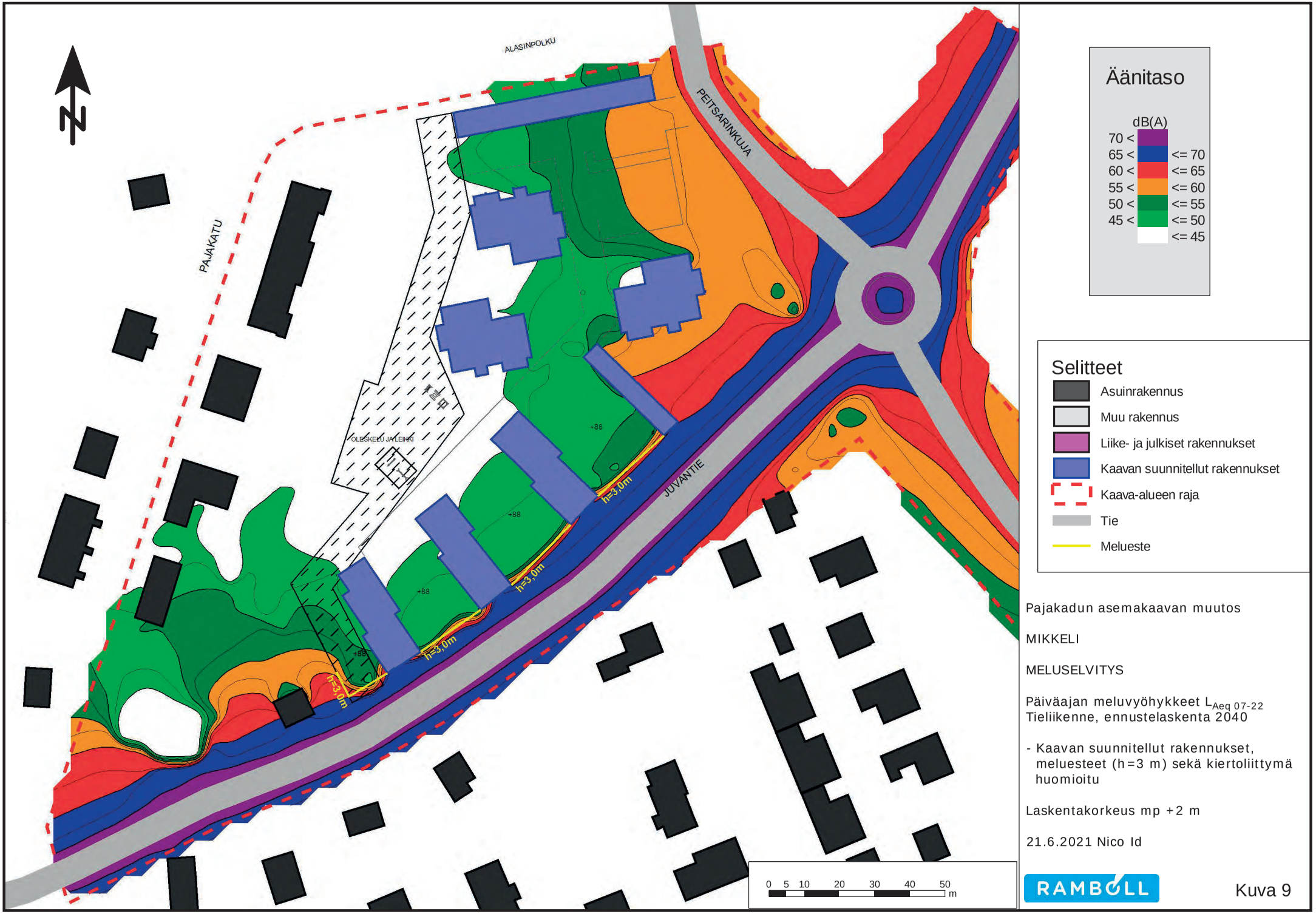

27515800
27516000
6843400
ALASINPOLKU
PEITSARINKUJA
PAJAKATU
OLESKELU JA LEIKKI
JUVANTIE
+88
n=2.0m
Äänitaso
dB(A)
70 <
65 < <= 70
60 < <= 65
55 < <= 60
50 < <= 55
45 < <= 50
<= 45
Selitteet
Asuinrakennus
Muu rakennus
Liike- ja julkiset rakennukset
Kaavan suunnitellut rakennukset
Kaava-alueen raja
Tie
Melueste
Pajakadun asemakaavan muutos
MIKKELI
MELUSELVITYS
Yöajan meluvyöhykkeet $L_{Aeq\ 22\text{-}07}$
Tieliikenne, laskentavuosi 2021
- Kaavan suunnitellut rakennukset sekä meluesteet huomioitu
Laskentakorkeus mp +2 m
17.6.2021 Nico Id
0 5 10 20 30 40 50 m
RAMBOLL
Kuva 4

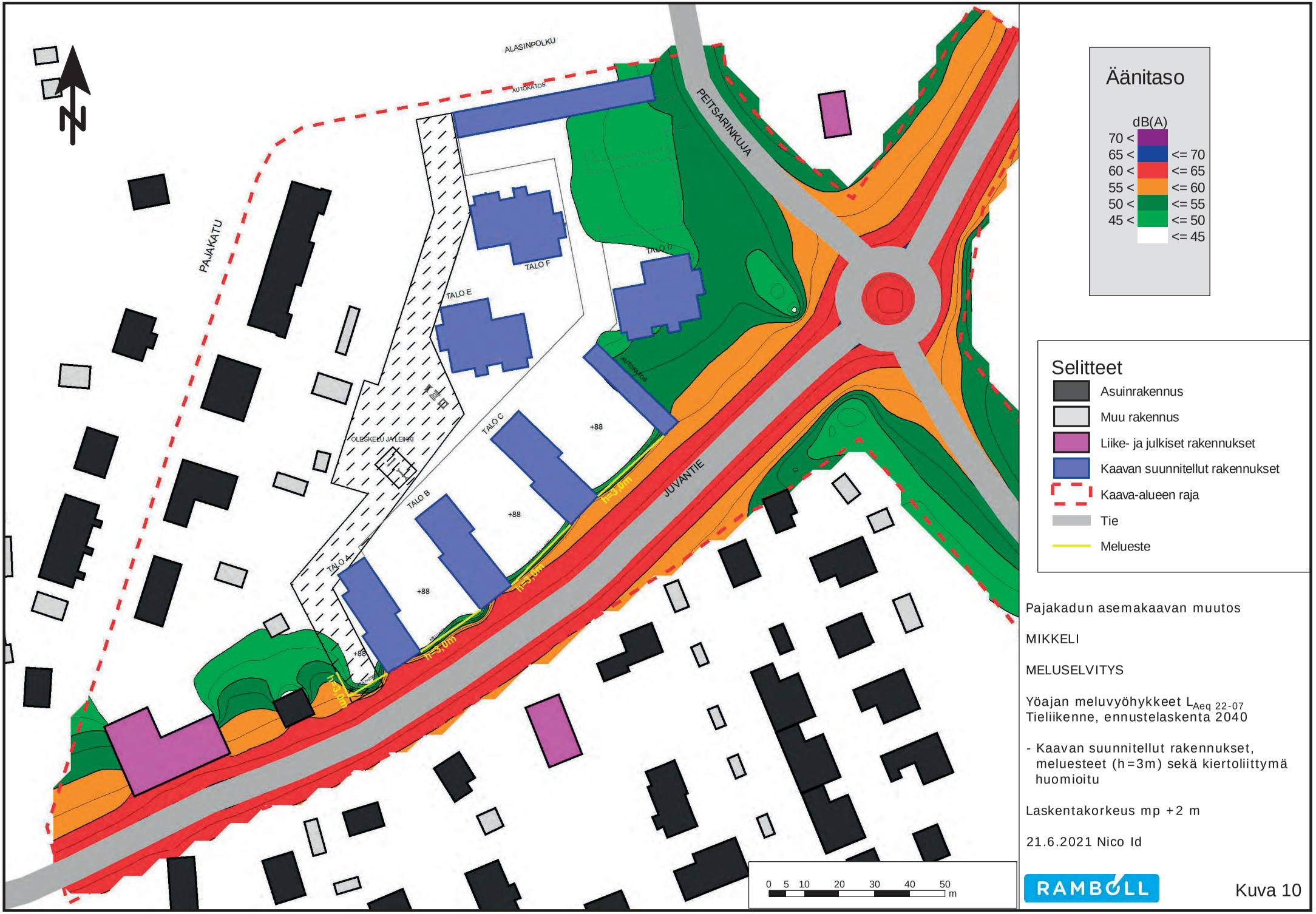

27515800
27516000
6843400
ALASINPOLKU
PEITSARINKUJA
PAJAKATU
OLESKELU JA LEIKKI
JUVANTIE
+88
h=3,0m
Äänitaso
dB(A)
70 <
65 <
60 <
55 <
50 <
45 <
<= 70
<= 65
<= 60
<= 55
<= 50
<= 45
Selitteet
Asuinrakennus
Muu rakennus
Liike- ja julkiset rakennukset
Kaavan suunnitellut rakennukset
Kaava-alueen raja
Tie
Melueste
0 5 10 20 30 40 50 m
Pajakadun asemakaavan muutos
MIKKELI
MELUSELVITYS
Päiväajan meluvyöhykkeet $L_{Aeq\ 07\text{-}22}$
Tieliikenne, laskentavuosi 2021
- Kaavan suunnitellut rakennukset sekä meluesteet (h=3m) huomioitu
Laskentakorkeus mp +2 m
17.6.2021 Nico Id
RAMBOLL
Kuva 5


27515800
27516000
6843400
ALASINPOLKU
PEITSARINKUJA
PAJAKATU
OLESKELU JA LEIKKI
JUVANTIE
+88
h=3,0m
Äänitaso
dB(A)
70 <
65 < <= 70
60 < <= 65
55 < <= 60
50 < <= 55
45 < <= 50
<= 45
Selitteet
Asuinrakennus
Muu rakennus
Liike- ja julkiset rakennukset
Kaavan suunnitellut rakennukset
Kaava-alueen raja
Tie
Melueste
Pajakadun asemakaavan muutos
MIKKELI
MELUSELVITYS
Yöajan meluvyöhykkeet $L_{Aeq\ 22\text{-}07}$
Tieliikenne, laskentavuosi 2021
- Kaavan suunnitellut rakennukset sekä meluesteet (h=3m) huomioitu
Laskentakorkeus mp +2 m
17.6.2021 Nico Id
0 5 10 20 30 40 50 m
RAMBOLL
Kuva 6


27515800
27516000
6843400
ALASINPOLKU
PEITSARINKUJA
PAJAKATU
OLESKELU JALEIKKI
JUVANTIE
+88
h=2.0m
Äänitaso
dB(A)
70 <
65 < <= 70
60 < <= 65
55 < <= 60
50 < <= 55
45 < <= 50
<= 45
Selitteet
Asuinrakennus
Muu rakennus
Liike- ja julkiset rakennukset
Kaavan suunnitellut rakennukset
Kaava-alueen raja
Tie
Melueste
0 5 10 20 30 40 50 m
Pajakadun asemakaavan muutos
MIKKELI
MELUSELVITYS
Päiväajan meluvyöhykkeet $L_{Aeq\ 07\text{-}22}$
Tieliikenne, ennustelaskenta 2040
- Kaavan suunnitellut rakennukset, meluesteet (h=2m) sekä kiertoliittymä huomioitu
Laskentakorkeus mp +2 m
17.6.2021 Nico Id
RAMBOLL
Kuva 7


27515800
27516000
6843400
ALASINPOLKU
PEITSARINKUJA
PAJAKATU
JUVANTIE
OLESKELU JALEIKKI
+88
h=2.0m
Äänitaso
dB(A)
70 <
65 < <= 70
60 < <= 65
55 < <= 60
50 < <= 55
45 < <= 50
<= 45
Selitteet
Asuinrakennus
Muu rakennus
Liike- ja julkiset rakennukset
Kaavan suunnitellut rakennukset
Kaava-alueen raja
Tie
Melueste
0 5 10 20 30 40 50 m
Pajakadun asemakaavan muutos
MIKKELI
MELUSELVITYS
Yöajan meluvyöhykkeet $L_{Aeq\ 22\text{-}07}$
Tieliikenne, ennustelaskenta 2040
- Kaavan suunnitellut rakennukset, meluesteet (h=2m)sekä kiertoliittymä huomioitu
Laskentakorkeus mp +2 m
17.6.2021 Nico Id
RAMBOLL
Kuva 8


27515800
27516000
6843400
ALASINPOLKU
PEITSARINKUJA
PAJAKATU
OLESKELU JALEIKKI
JUVANTIE
h=3,0m
+88
Äänitaso
dB(A)
70 <
65 <
60 <
55 <
50 <
45 <
<= 70
<= 65
<= 60
<= 55
<= 50
<= 45
Selitteet
Asuinrakennus
Muu rakennus
Liike- ja julkiset rakennukset
Kaavan suunnitellut rakennukset
Kaava-alueen raja
Tie
Melueste
0 5 10 20 30 40 50 m
Pajakadun asemakaavan muutos
MIKKELI
MELUSELVITYS
Päiväajan meluvyöhykkeet $L_{Aeq\ 07-22}$
Tieliikenne, ennustelaskenta 2040
- Kaavan suunnitellut rakennukset, meluesteet (h=3 m) sekä kiertoliittymä huomioitu
Laskentakorkeus mp +2 m
21.6.2021 Nico Id
RAMBØLL
Kuva 9



Pajakadun asemakaavan muutos

MIKKELI

MELUSELVITYS

Yöajan meluvyöhykkeet $L_{Aeq\ 22\text{-}07}$
Tieliikenne, ennustelaskenta 2040

- Kaavan suunnitellut rakennukset, meluesteet (h=3m) sekä kiertoliittymä huomioitu

Laskentakorkeus mp +2 m

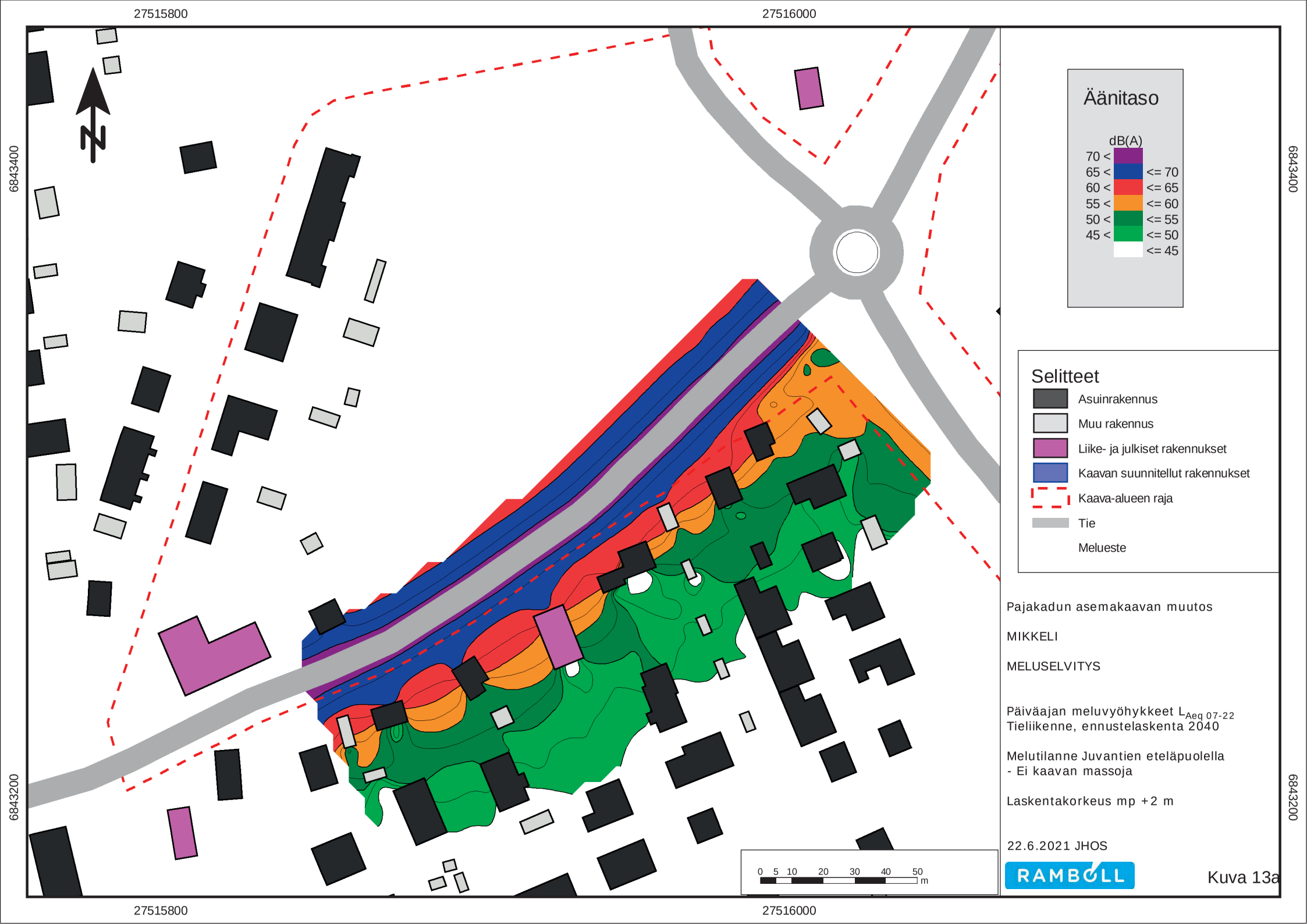
21.6.2021 Nico Id

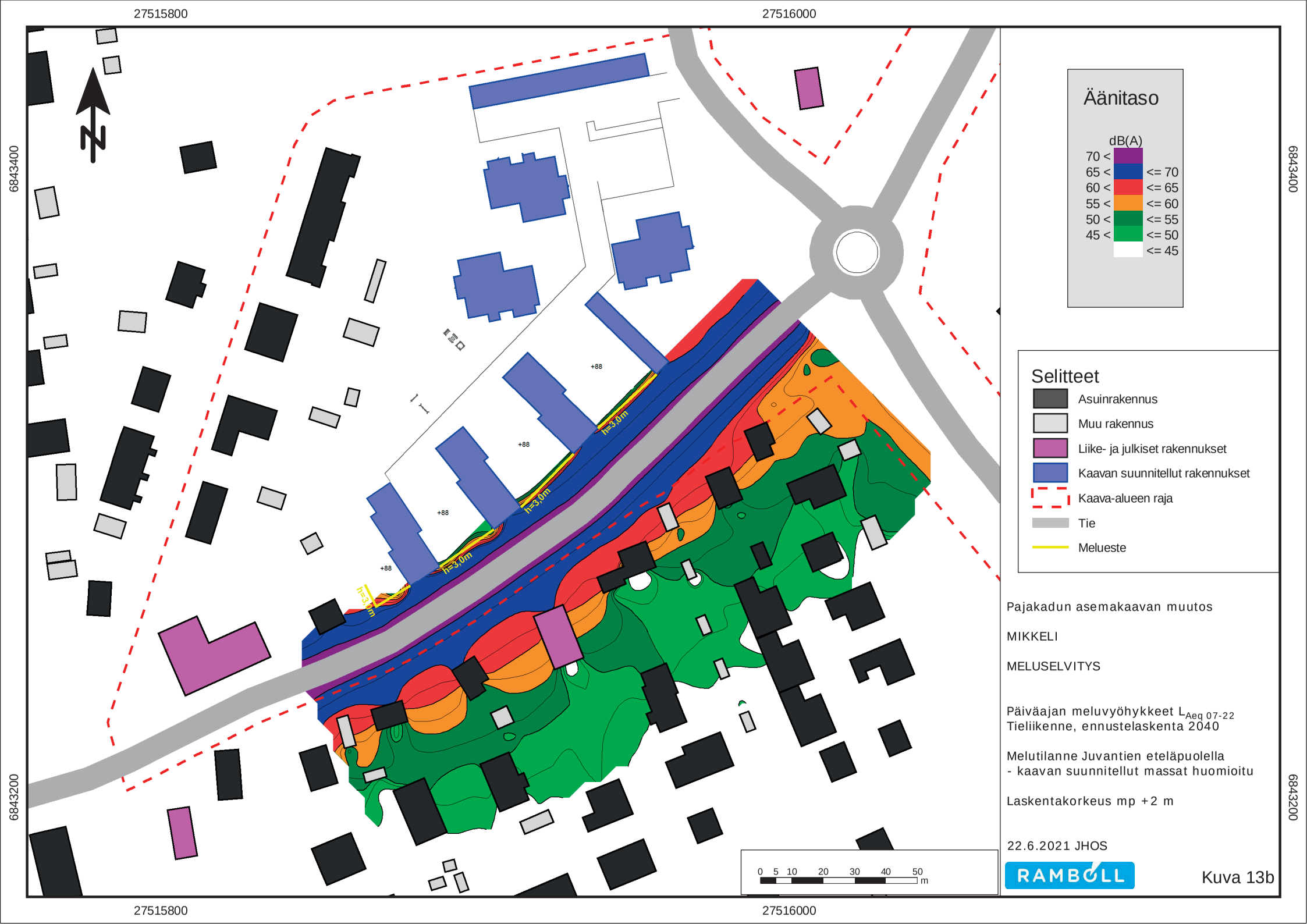
RAMBOLL

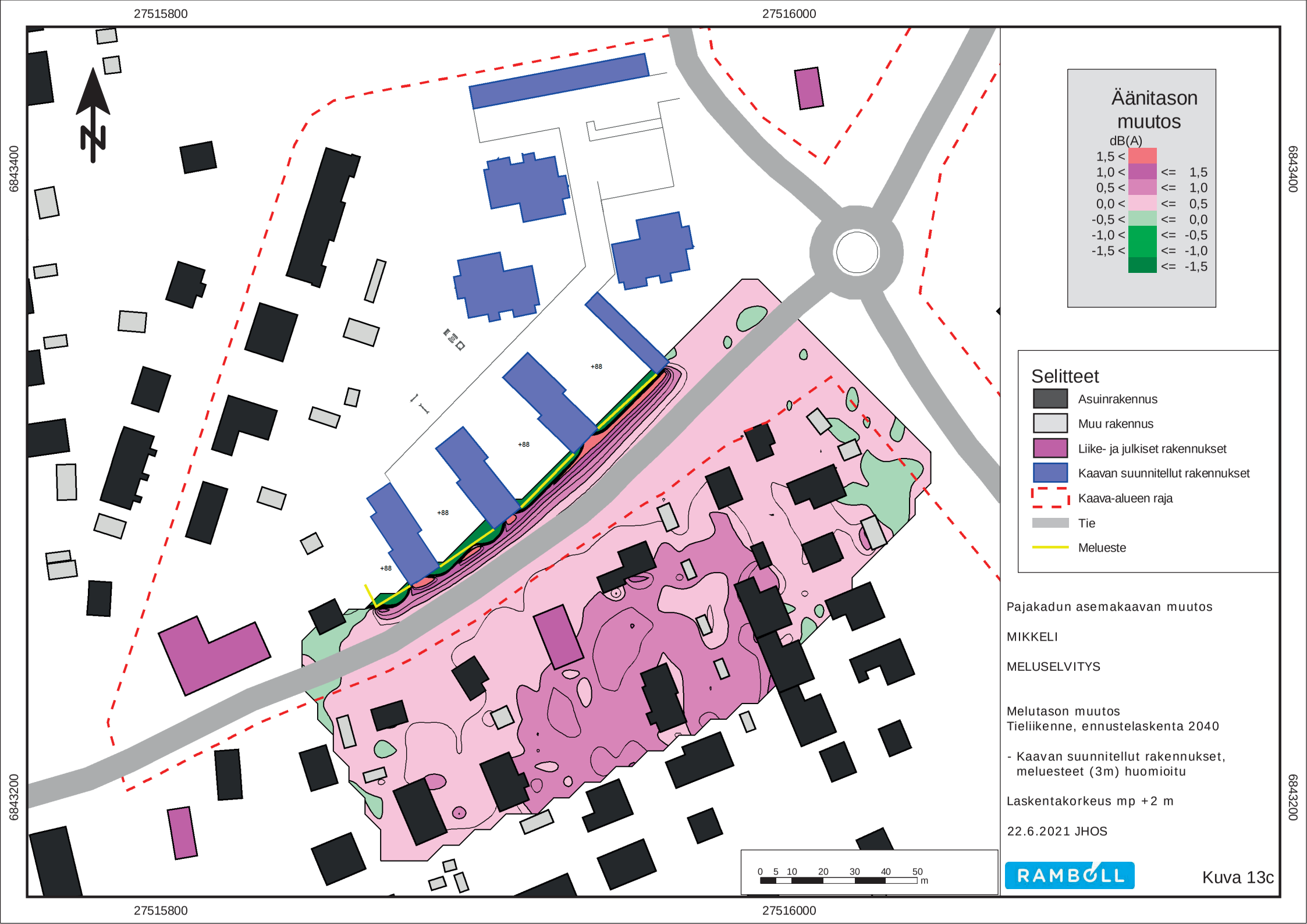
Kuva 10


27516000
6843400
Äänitaso
dB(A)
70 <
65 < <= 70
60 < <= 65
55 < <= 60
50 < <= 55
45 < <= 50
<= 45
Selitteet
Asuinrakennus
Muu rakennus
Liike- ja julkiset rakennukset
Kaavan suunnitellut rakennukset
Kaava-alueen raja
Tie
Melueste
OLESKELU JA LEIKKI
JUVANTIE
+88
h=2,0m
0 4 8 16 24 32 40 m
Pajakadun asemakaavan muutos
MIKKELI
MELUSELVITYS
Päiväajan keskiäänitasot julkisivuilla
$L_{Aeq\ 07\text{-}22}$
Tieliikenne, ennustelaskenta 2040
- Kaavan suunnitellut rakennukset, meluesteet sekä kiertoliittymä huomioitu
18.6.2021 Nico Id
RAMBOLL
Kuva 11


27516000
6843400
Äänitaso
dB(A)
70 <
65 < <= 70
60 < <= 65
55 < <= 60
50 < <= 55
45 < <= 50
<= 45
Selitteet
Asuinrakennus
Muu rakennus
Liike- ja julkiset rakennukset
Kaavan suunnitellut rakennukset
Kaava-alueen raja
Tie
Melueste
OLESKELU JA LEIKKI
JUVANTIE
+88
h=2,0m
Pajakadun asemakaavan muutos
MIKKELI
MELUSELVITYS
Yöajan keskiäänitasot julkisivuilla
L Aeq 22-07
Tieliikenne, ennustelaskenta 2040
- Kaavan suunnitellut rakennukset, meluesteet sekä kiertoliittymä huomioitu
18.6.2021 Nico Id
0 4 8 16 24 32 40 m
RAMBOLL
Kuva 12


27515800
27516000
6843400
6843200
Äänitaso
dB(A)
70 <
65 < <= 70
60 < <= 65
55 < <= 60
50 < <= 55
45 < <= 50
<= 45
Selitteet
Asuinrakennus
Muu rakennus
Liike- ja julkiset rakennukset
Kaavan suunnitellut rakennukset
Kaava-alueen raja
Tie
Melueste
Pajakadun asemakaavan muutos
MIKKELI
MELUSELVITYS
Päiväajan meluvyöhykkeet $L_{Aeq\ 07\text{-}22}$
Tieliikenne, ennustelaskenta 2040
Melutilanne Juvantien eteläpuolella
- Ei kaavan massoja
Laskentakorkeus mp +2 m
22.6.2021 JHOS
0 5 10 20 30 40 50 m
RAMBOLL
Kuva 13a


27515800
27516000
6843400
6843200
Äänitaso
dB(A)
70 <
65 < <= 70
60 < <= 65
55 < <= 60
50 < <= 55
45 < <= 50
<= 45
Selitteet
Asuinrakennus
Muu rakennus
Liike- ja julkiset rakennukset
Kaavan suunnitellut rakennukset
Kaava-alueen raja
Tie
Melueste
h=3,0m
+88
0 5 10 20 30 40 50 m
Pajakadun asemakaavan muutos
MIKKELI
MELUSELVITYS
Päiväajan meluvyöhykkeet $L_{Aeq\ 07\text{-}22}$
Tieliikenne, ennustelaskenta 2040
Melutilanne Juvantien eteläpuolella
- kaavan suunnitellut massat huomioitu
Laskentakorkeus mp +2 m
22.6.2021 JHOS
RAMBOLL
Kuva 13b


27515800
27516000
6843400
6843200
Äänitason muutos
dB(A)
1,5 <
1,0 < <= 1,5
0,5 < <= 1,0
0,0 < <= 0,5
-0,5 < <= 0,0
-1,0 < <= -0,5
-1,5 < <= -1,0
<= -1,5
Selitteet
Asuinrakennus
Muu rakennus
Liike- ja julkiset rakennukset
Kaavan suunnitellut rakennukset
Kaava-alueen raja
Tie
Melueste
Pajakadun asemakaavan muutos
MIKKELI
MELUSELVITYS
Melutason muutos
Tieliikenne, ennustelaskenta 2040
- Kaavan suunnitellut rakennukset, meluesteet (3m) huomioitu
Laskentakorkeus mp +2 m
22.6.2021 JHOS
0 5 10 20 30 40 50 m
RAMBOLL
Kuva 13c

LIITE 11

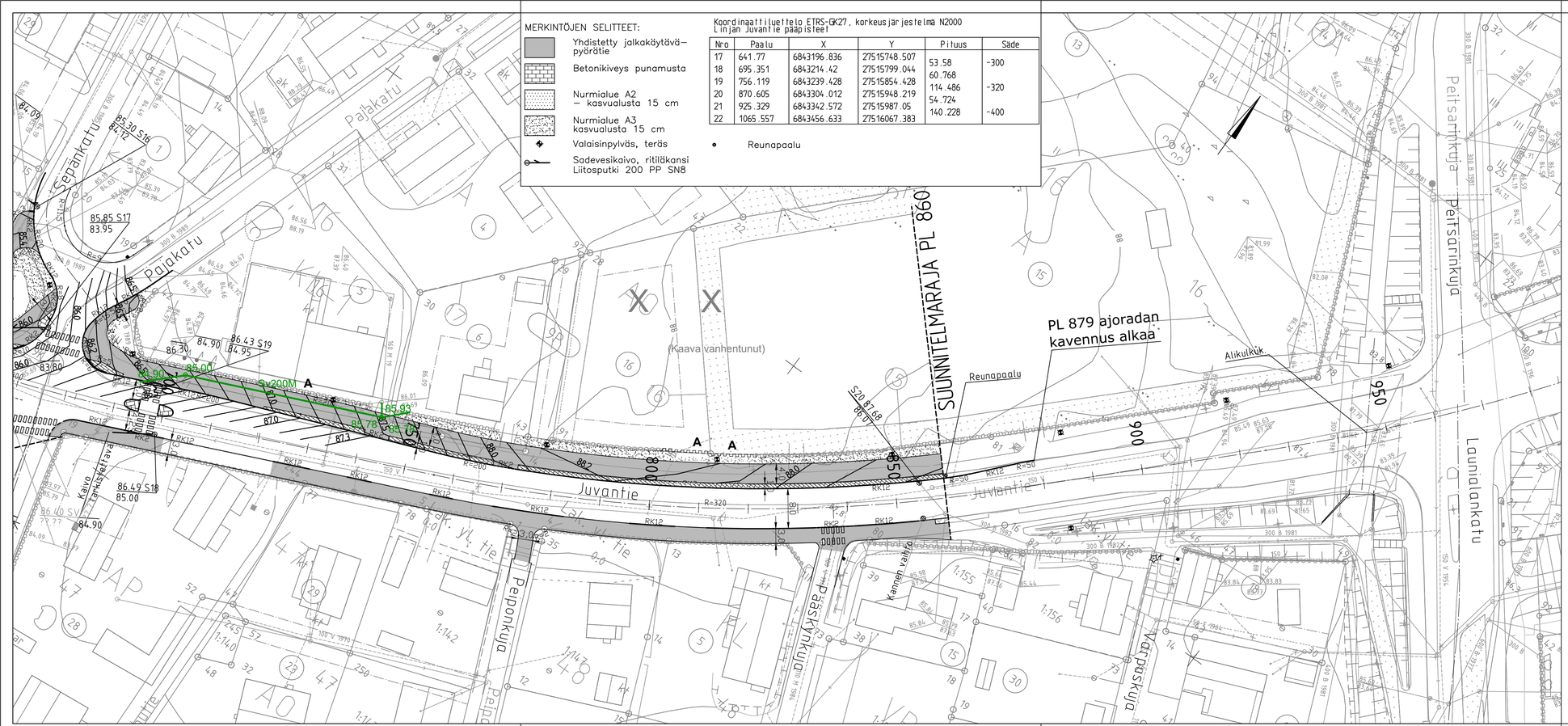
MERKINTÖJEN SELITTEET:

- Yhdistetty jalkakäytävä–pyörätie
- Betonikiveys punamusta
- Nurmialue A2 – kasvualusta 15 cm
- Nurmialue A3 kasvualusta 15 cm
- Valaisinpylväs, teräs
- Sadevesikaivo, ritiläkansi Liitosputki 200 PP SN8

Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK27, korkeusjärjestelmä N2000
Linjan Juvantie pääpisteet

Nro	Paalu	X	Y	Pituus	Säde
17	641.77	6843196.836	27515748.507	53.58	-300
18	695.351	6843214.42	27515799.044	60.768	
19	756.119	6843239.428	27515854.428	114.486	-320
20	870.605	6843304.012	27515948.219	54.724	
21	925.329	6843342.572	27515987.05	140.228	-400
22	1065.557	6843456.633	27516067.383		

Reunapaalu





Merkki	Muutos	Pv	Suunn.	Tark.
A	Sv tonttijohdot, tontit 5, 6. Liittymäkielto 10.1.2022		AC	

Pilr.nimi: JUVANTIE VÄLILLÄ LÄHEMÄENKATU–LAUNIALANKATU

Pilr.nro: 111279–2

Pilr.laji: YHDYSKUNTATEKNIIKKA

Säilytys:

Pilr.sisältö: ASEMAPIIRUSTUS väli Kisatie-Launialankatu

Suhde: 1:500

MIKKELIN KAUPUNKI ASUMISEN JA TOIMINTA–YMPÄRISTÖN PALVELUALUE
KAUPUNKIYMPÄRISTÖN ELINKAARIPALVELUT
Kunnanmäki 7 50600 Mikkeli puh 015–1941

Laat.pv

Vahv.pv: 7.9.2021

Tark.: Antero Cederström

Suunn.

Luov.pv

Hyväks.: Pekka Kammonen

Pilrt.

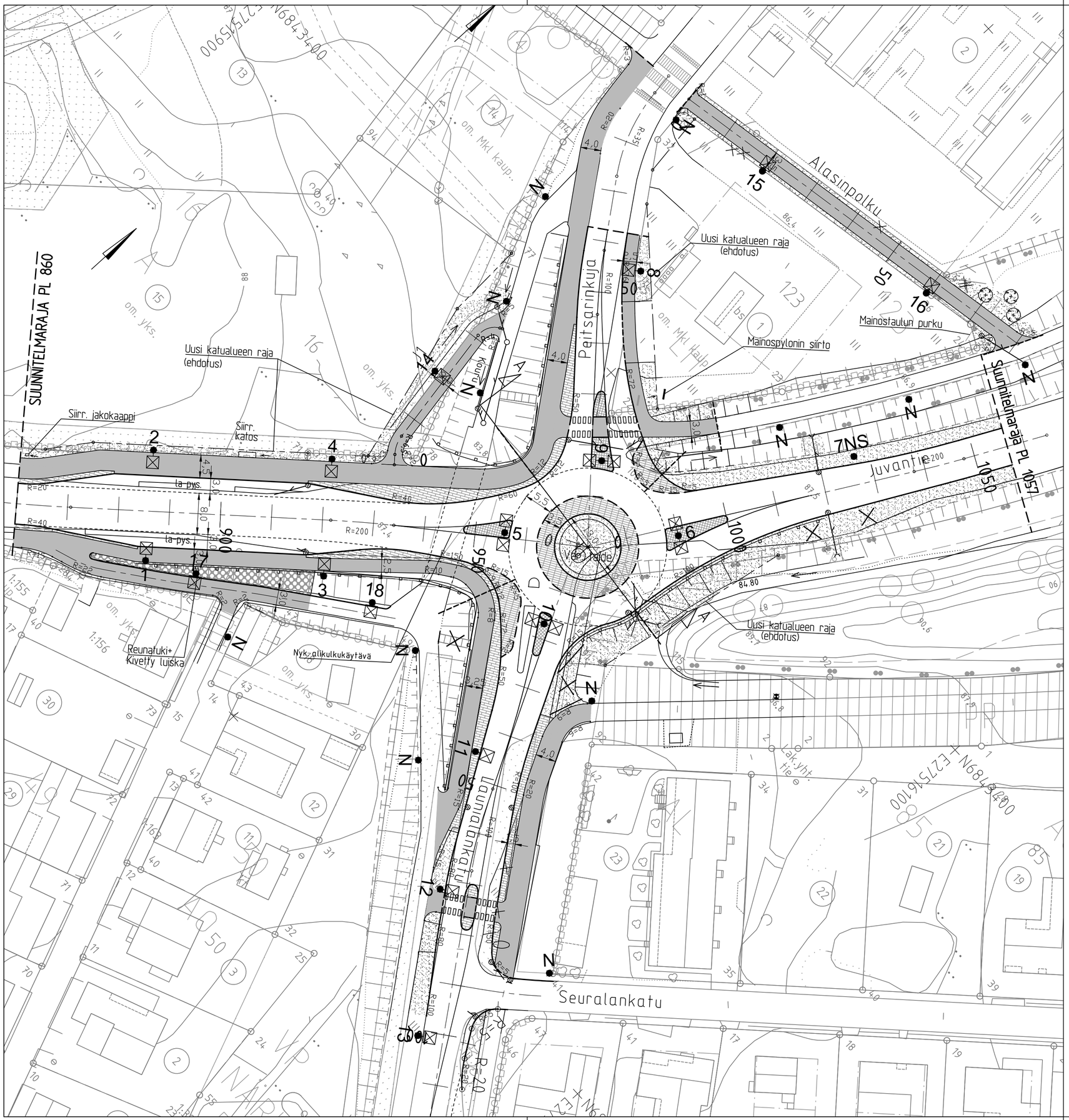
Vesilaitos hyv.

RAMBOLL

Ramboll
Jääkärinkatu 33
50130 Mikkeli
puh. 040 861 9314

Suunn.ala	Työnro	Tiedosto
TKA	1510040239	JuvantieKS.dwg
Piirustusnro	Piirustuksia	Muutos
suunn. KivK	piirt. KivK	pvm 19.3.2020

hyv.



MERKINTÖJEN SELITTEET:

- Teräspylväs A106K, valaisin Streetlight 11 (ks. pylväsluettelo)
- Teräspylväs P110B110, valaisin Streetlight 11 (ks. pylväsluettelo)
- Teräspylväs T110B110, valaisin Streetlight 11 (ks. pylväsluettelo)

N Nykyinen pylväs
P Pylvään purku
E Erillisen suunnitelman mukaan rakennettava pylväs

Merkki	Muutos	Pv	Suunn.	Tark.
Pllr.nimi: JUVANTIEN KIERTOLIITTYMÄ			Pllr.nro: 111307-6	
Pllr.laji			Säilytys	
Pllr.sisältö: ASEMAPIIRUSTUS			Suhde: 1:500	
MIKKELIN KAUPUNKI ASUMISEN JA TOIMINTA-YMPÄRISTÖN PALVELUALUE KAUPUNKIYMPÄRISTÖN ELINKAARIPALVELUT Kunnanmäki 7 50600 Mikkeli puh 015-1941			Laat.pv: 2.6.2020	
			Hyv.pv	
Tark.	Suunn. KivK		Luov.pv	
Hyväks.	Piirt.		Vesilaitos hyv.	

RAMBOLL

Ramboll
Jääkärinkatu 33
50130 Mikkeli
puh. 040 861 9314

Suunn ala	Työnro 1510051136	Tiedosto
Piirustusnro	Piirustuksia	Muutos
hyv.	suunn. MPus / piirt.	pvm

”986 Pajakatu” saadut lausunnot asemakaava muutosehdotuksen nähtävillä olo aikana 16.2.-21.3.2022 Muistutuksia ja viranomaislausuntoja saatiin kaavan nähtävillä olo aikana yhteensä 5 kappaletta.	
1. Mikkeli-Seura 18.3.2022 **Asia: Asemakaavan muutos 9. kaupunginosa (Lähemäki) / Pajakatu MliDno-2020-103** (10 02 03) Mikkeli-Seura ilmoittaa pyynnöstä kantanaan seuraavaa: **1.1** Alueella sijaitsevaa kaupungin ensimmäistä puista rivitaloa on vuosien mittaan muokattu, ja se on elänyt asukkaiden tarpeiden mukaan. Muutos on siis osa sen historiaa. Rakennuksen ullakolle suunniteltu asuinhuoneistojen rakentaminen muuttaa hieman rivitalon luonnetta. Mikkeli-Seura esittää, että rakennuksen muutokset tehdään niin, että rakennuksen eri kerrokset ja vaiheet näkyvät ja erottuvat toisistaan ja että sen mittasuhteet säilyvät. **1.2** Tontille tulevan uuden kaksikerroksisen rakennuksen ulkoasussa olisi hyvä ottaa huomioon sen istuvuus vanhemman rivitalon henkeen. Tämä lisää kaavassa tavoitteena oleva alueen tasapainoisuutta ja viihtyisyyttä.	**Kaavoittajan vastine:** Muutostöiden sisällölliset asiat ratkaistaan rakennuslupaprosessien yhteydessä, jolloin asiasta neuvotellaan tarkemmin museoviranomaisten kanssa.
Lausunto asemakaavan muutoksen ehdotuksesta; Mikkeli, 9. kaupunginosa (Lähemäki) kortteli 16 / Pajakatu Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) asemakaavamuutoksen OAS/luonnosvaiheen lausunnossa esitettyjä seikkoja on riittävällä tavalla otettu huomioon kaavaehdotuksen maankäytössä. Tosin autopaikkojen/katosten sijoitteluesitystä ei kaavaratkaisussa ole huomioitu, jatkossa sen toteuttaminen ELY-keskuksen esittämällä tavalla on luonnollisestikin mahdollista ratkaista rakennuslupapäätöksen yhteydessä. Kaavaselostuksessa on mm. vaikutusten arviointi tehty hyvin ja asianmukaisesti. Kaavaselostus liitteineen on sisällöltään kattava ja sisältää mm. erityisen hyvän kuvauksen alueen historiasta. ELY-keskuksella ei ole huomauttamista kaavaehdotuksen johdosta. Lausunnon antamiseen on osallistunut maankäyttöasiantuntija Sirpa Peltonen. Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt maankäyttöasiantuntija Jouni Halme ja ratkaissut yksikönpäällikkö Eero Korhonen.	**Kaavoittajan vastine:** Merkitään tiedoksi.

2. Savonlinnan kaupunki Riihisaari – Savonlinnan museo 14.3.2022 **2.1** Mikkelin kaupunginhallitus on pyytänyt lausuntoa asemakaavanmuutoksen ehdotuksesta, joka koskee Mikkelin kaupungin 9. kaupunginosan Lähemäki, korttelia 16 ja osaa korttelista 123, katu-, puisto-, suojaviher ja pysäköintialueita. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle sopiva uudis-/ täydennysrakentaminen. Savonlinnan museo on lausunut OAS:sta 27.1.2020 ja luonnoksesta 16.7.2020. **2.2** Kaava-alueella sijaitsee yksi Mikkelin kaupungin ensimmäisiä rivitaloja, joka on valmistunut 1945. Rakennukseen on tehty sittemmin muutoksia. Rakennusinventoinnin (2012) mukaan rakennus on kulttuurihistoriallisesti merkittävä ja sillä on katsottu olevan rakennushistoriallista, historiallista ja maisemallista arvoa. **2.3** Puurivitalolle on esitetty kaavamerkintää sr: suojeltava rakennus, jolla on rakennushistoriallisia, historiallisia, maisemallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Rakennuksen julkisivuihin ei saa tehdä suojeluarvoja heikentäviä muutoksia tai korjauksia. Mikäli rakennus tai rakennusosia tullaan uusimaan, tulee se tehdä rakennuksen alkuperäistä asua kunnioittaen. Kohteita koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava kaupungin viranomaisten ja museoviranomaisten kanssa. Kaavamääräys ohjaa riittävästi huomiomaan rakennuksen kulttuurihistoriallisen merkittävyyden mahdollisissa muutostilanteissa. Rakennuksen suurinta sallittua kerroslukua kellari- ja ullakkotiloineen on tarkennettu museon lausunnon pohjalta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei huomautettavaa.	**Kaavoittajan vastine:** Merkitään tiedoksi.

3. MUISTUTUS 17 HENKILÖÄ.	**Kaavoittajan vastine:**
3.1 Me allekirjoittaneet alueen asukkaat ja kiinteistönomistajat vastustamme kaava-alueen tontin 5 (Juvantien ja Pajakadun kulmauksessa oleva liiketontti, jonka käyttötarkoitus muuttuu asumiseen) kaavaehdotuksen mukaista rakennusoikeutta 1000 k-m2, tehokkuusluku e=0,59	**3.1** ks. alemmat vastineet
3.2 Esitämme ko. tontin tehokkuusluvuksi nykyistä, eli e=0,40 jolloin rakennusoikeus on 680,8 k-m2.	**3.2**. ks. alemmat vastineet.
3.3 Tontin rakennusoikeus on nostettu 1000 k-m2:iin tilanteessa, jolloin kerrosluku olisi ollut kolme. Nyt asemakaavaehdotuksen mukaisesti tontille voi rakentaa korkeintaan 2-kerroksisen asuinrakennuksen, mutta rakennusoikeutta ei ole kuitenkaan pienennetty suhteessa kerrosluvun vähenemiseen.	**3.3** Asemakaavan muutoksesta laadittiin kaksi luonnosvaihtoehtoa, jotka olivat vaihtoehto 1 (Ve1) matala rakentaminen, vaihtoehto 2 (Ve2) korkea/porrastettu rakentaminen. Päätöksentekovaiheessa muutosluonnosvaihtoehdoista valitaan (Ve1) asemakaavaehdotuksen perustaksi. Kaupunkiympäristölautakunta määritti (19.11.2020 § 140) alueen jatkosuunnittelun tavoitteet, niin että kerrosluvun määrä rajoitettiin kahteen tontilla (5). Lautakunnan päätös koski kerroslukua ei rakennusoikeuden määrää tontilla.
3.4 Kaupunkiympäristölautakunta päätti kokouksessaan 19.11.2021, että Juvantien ja Pajakadun kulmaan (vanhan kaupparakennuksen tontti) voi sijoittaa asuinrakennuksen, jonka kattokorkeus ei ylitä viereisten talojen korkeutta, tuolloin rakennus voisi olla korkeintaan 2-kerroksinen.	**3.4** Ks vastine 3.3 ja 3.5
3.5 Tehokkuusluku e=0,59 tontilla 6 poikkeaa oleellisesti kaava-alueen muiden tonttien tehokkuusluvuista e=0,35, jolloin kiinteistöjen omistajien yhdenvertaisuus ja tasapuolinen kohtelu ei toteudu.	**3.5** Yhdenvertaisuusperiaate edellyttää kaavoituksessa sitä ettei alueiden maanomistajia aseteta kaavassa tosistaan poikkeavaan asemaan, ellei siihen sisälly kaavan sisältöä koskevia maankäytöllisiä perusteita Asemakaavan muutoksen yhtenä tavoitteena on maankäytön tiivistäminen suunnittelualueella. Kaupunkirakenteen tiivistäminen noudattaa Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan 2040 ohjausvaikutusta ja tavoitteita. Suunnittelualueelle voidaan yleiskaavaan perustuen osoittaa monipuolisesti hyvin erilaisia talotyyppejä.

	Kaavamuutoksen kohteena oleva tontti poikkeaa esimerkiksi muista ympäristön (AO) asuinpientalotonteista kooltaan, muodoltaan, nykyiseltä rakennusoikeudeltaan. Korttelialueella on myös asuinrivitalorakentamista (AR). Huomionarvoista on myös se, että tontti sijaitsee vilkasliikenteisen Juvantien varrella risteysalueella. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu liiketilaksi (KL-1). Rakennusoikeuksia nostetaan kaikilla muilla korttelialueen asuinpientalotonteilla aina tehokkuusluvuista e=0,17 -> e=0,35. Ympäristöön soveltuvan täydennysrakentamisen edellytykset vaihtelevat kuitenkin korttelialueella tonttikohtaisesti ja rakentamisen määrän suhteen on laadittu erillisiä sopimuksia isoimpien tontin omistajien kanssa. Asemakaavamuutosehdotuksessa esitetty kerrosluku ei poikkea suunnittelualueelle osoitetuista kerrosluvuista. Rakennusoikeuden määrä (1 000 k-m2) tontilla (5) pohjautuu siihen, että saman korttelialueen kiinteistölle (15) mahdollistetaan rakennettavaksi n. 4-5 kappaletta 1 000 k-m2 kokoisia I – III kerroksisia asuinkerros- tai rivitaloja. Tontille (5) on esitetty vastaavan mittakaavan yksittäisen rakennusmassan toteuttamista.

3.6 1000 k-m2 rakennusmassa on kokoluokaltaan aivan liian suuri pienelle kulmatontille pientalojen keskelle muuttaen koko alueen ilmettä todella paljon ja vain huonompaan suuntaa. Jos tuolle yhdelle tontille annetaan noin iso rakennusoikeus, pilaa rakennuksen massiivisuus koko viihtyisän asuinalueemme. Liitteessä valokuva, josta selviää nykytilanne. Kannatamme kyllä korttelin täydennysrakentamista, mutta se täytyy tehdä alueen nykyistä ilmettä kunnioittaen. Asemakaavan laadullisena tavoitteenahan on ollut kaavaratkaisu, jossa mahdollistetaan täydennysrakentaminen muodostamalla tasapainoinen ja viihtyisä asuinympäristö.	**3.6** Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että asemakaavoilla tulee muodostaa terveellistä, turvallista ja viihtyisää elinympäristöä. On kuitenkin huomattava, että kaupungin kehittyessä joudutaan kaupunkirakennetta tiivistämään ja tehostamaan. Tontin (5) täydennysrakentamisen alle ei ole kuitenkaan jäämässä esimerkiksi merkittäviä puisto- tai muita viheralueita. Maisemakuvallinen näkymä Juvantien varrella muuttuu huomattavasti tiiviimmäksi, mutta samalla luodaan edellytykset kaupunkikuvallisesti laadukkaammalle rakentamiselle. Huonokuntoinen liikerakennus voidaan korvata edustavammalla asuinrakennuksella, jonka rakentamisen laatua ohjaavat tarkemmat asemakaavamääräykset. Samalle korttelialueelle osoitetaan myös kyseistä tonttia korkeampaa kolmekerroksista kerrostalorakentamista mm. vuokrataloyhtiön Mikalo Oy:n kiinteistölle. Tontin käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen luo piha-alueiden osalta laadukkaampaa kaupunkiympäristöä. Lisäksi asemakaavan muutoksessa on myös kiinnitetty myös erityistä huomiota liikennemelun torjuntaan ja leviämiseen korttelialueelle. Tontille (5) esitetyllä kaksikerroksisella rakennusmassalla voidaan suojautua tehokkaasti Juvantieltä tulevalta liikennemelulta ilman erillisten meluesteitten rakentamista. Rakennuksen koko ja sijoittelu tarjoaa melusuojaa piha-alueille ja muille korttelialueen ja naapuruston asuintonteille.

3.7 On todella törkeää, kun yhden kiinteistön omistaja haluaan massiivisen rakennusoikeuden tontilleen tavoitellen vain taloudellista etua, niin kaupungin kaavoittajat alkavat edistämään tätä toivetta ilman mitään kritiikkiä.	**3.7** Asemakaavan muutoksen laadintaan liittyy vuorovaikutus asianosaisten kanssa. Asemakaavan muutoksen osallisilla ja maanomistajilla on ollut mahdollisuus vaikuttaa asemakaavan sisältöön koko kaavaprosessin ajan. Kaupungin tavoitteena on ollut mahdollistaa yleiskaavanmukainen tiivistäminen kantakaupungin alueella. Rakennusoikeuden määrän lisäystä perustellaan samalla korttelialueella tapahtuvalla täydennys- ja kerrostalorakentamisella.
3.8 Pajakadun ja Juvantien kulmassa olevalle tontille on annettu 1960 luvulla suuri rakennusoikeus, koska alueelle tarvittiin ruokakauppa. Nyt kun liiketontin käyttötarkoitus muuttuu takaisin asumiseen, pitää sitä kohdella samoin kuin muita asuintontteja. Tontilla sijaitsee 488 k-m2 suuruinen yksikerroksinen liikerakennus. Kaavaehdotuksessa esitetään rakennusoikeutta 2-kerroksiselle rakennukselle yli kaksi kertaa enemmän, eli 1000 k-m2. Jos kuvitellaan nykyisen rakennuksen päälle toinen samankokoinen massa, tulee rakennuksesta muuhun ympäristöön nähden aivan liian massiivinen, jolloin se pilaa asuinalueen ilmeen ja viihtyvyyden.	**3.8** Kaupunkikuvallisia seikkoja voi tarkastella useasta eri näkökulmasta ja näkökulmia on ymmärrettävästi monia. Korttelialuetta kokonaisuutena arvioitaessa tontille (5) esitetty massoittelu ja rakennusoikeus vastaavat samalle korttelialueelle esitettyä muuta asuinkerrostalo- tai rivitalorakentamisesta. Suunnittelualueen muille pienemmille asuintonteille on myös esitetty rakennusoikeuksien nostamista, joissa osalla tontteja asemakaavalliset rakennusoikeuksien määrät tuplaantuvat. ks lisäksi vastine 3.5. ja 3.6
	
8.3.2022	

4. Etelä-Savon Pelastuslaitos Etelä-Savon Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.	**Kaavoittajan vastine:** Merkitään tiedoksi.
5. Pohjois-Savon ELY-keskus 21.3.2022 Mikkelin kaupunki on pyytänyt Pohjois-Savon ELYkeskuksen liikenne ja infrastruktuuri - vastuualueelta (ELY-keskus) lausuntoa Mikkelin Pajakadun asemakaavan muutosehdotuksesta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle sopiva uudis- ja täydennysrakentaminen. Alueelle laadittiin kaksi luonnosvaihtoehtoa joista toinen valittiin ehdotusvaiheeseen. ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa kaavaluonnokseen 25.8.2020. EL Ykeskuksella ei ole huomautettavaa myöskään kaavaehdotukseen.	**Kaavoittajan vastine:** Merkitään tiedoksi.