

2020-2377 (10 02 03), Kaava nro 996

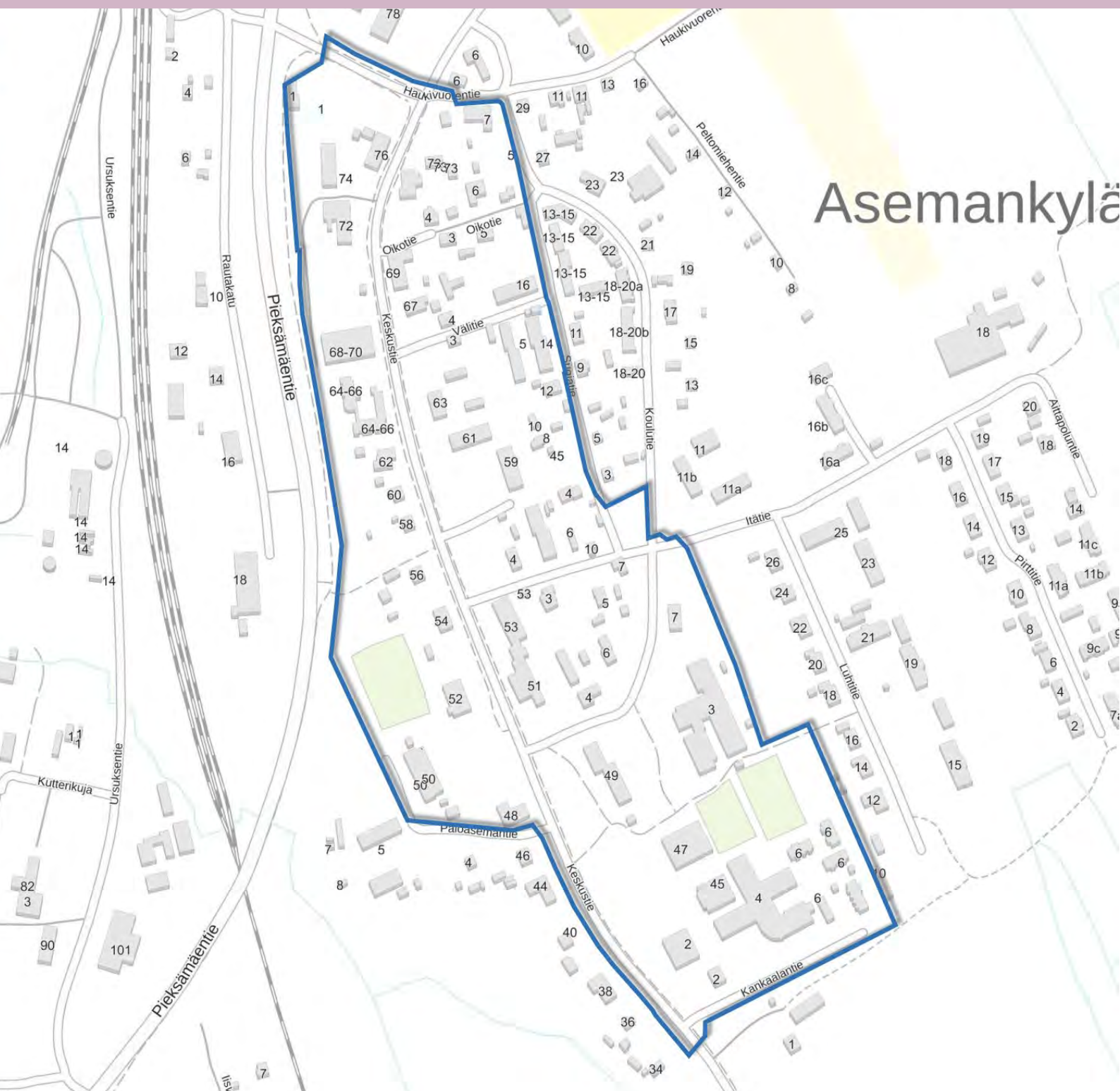
Mikkelin kaupunki

MIKKELI

KESKUSTIE HAUKIVUORI ASEMAKAAVAMUUTOS

Kaavaselostus, asemakaavaehdotus

17.1.2023



Vireille tulosta ilmoitettu	2.12.2020
OAS nähtävillä	2.12.2020–4.1.2021
Kaupunkiympäristölautakunta (kaavaluonnos)	25.5.2021
Kaupunginhallitus (kaavaluonnos)	31.5.2021
Kaavaluonnos nähtävillä	9.6.–9.8.2021
Yleisötilaisuus	22.6.2021
Kaupunkikehityslautakunta (kaavaehdotus)	17.1.2023 §7
Kaupunginhallitus (kaavaehdotus)	6.2.2023 §47
Kaavaehdotus nähtävillä	15.2.–17.3.2023
Kaupunginhallitus	___.2023
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	___.2023
Lainvoimainen	___.2023

PERUS- JA TUNNISETIEDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee 17. päivänä tammikuuta 2023 päivättyä kaavakarttaa (kaavaehdotus).

Asemakaava koskee Mikkelin Haukivuoren kuntataajaman Asemankylän alueen kortteleita 15, 16, 18, 23, 25, 27 sekä osia kortteleista 14 ja 24, sekä yleisen tien, yleisen tien vierin, puisto- ja katualueita.

Asemakaavalla muodostuu Mikkelin Haukivuoren kuntataajaman Asemankylän korttelit 15, 16, 18, 23, 25, 27, 93 sekä osat kortteleista 14 ja 24, puisto- ja suojaviheraluetta, yleisen tien aluetta sekä katu- ja torialuetta.

Sijainti

Asemakaavan muutoksen kohde sijaitsee Mikkelin Haukivuoren kuntataajaman Asemankylän ydinalueella. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on kaava-alueen laajentumisen myötä noin 20,1 ha ja luonne rakennettua ympäristöä. Asemankylän alueella sijaitsevat Haukivuoren keskeisimmät palvelut.

Suunnittelualueelta on matkaa Mikkelin kaupungin keskustaaajamaan noin 41 kilometriä.

Kaava-alueen sijainti on esitetty tämän selostuksen kansilehdellä.

Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen asuin- ja liiketoinnille sekä rakennusoikeuksien tarkistaminen täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tukea Haukivuoren keskustan kehittymistä vetovoimaiseksi 2019 valmistuneen yleissuunnitelman pohjalta. Haukivuoren yleissuunnitelma on tehty vuorovaikutteisesti alueen asukkaiden ja toimijoiden kanssa.

Pääroolissa asemakaavamuutoksessa on Haukivuoren Asemankylän ydinalue, jonne on tavoitteena kaavoittaa edellytykset laadukkaasti ympäristön ja sujuvan liikkumisen toteuttamiselle. Tavoitteena on huomioida eri ikäryhmät ja eri liikkumismuodot.

SISÄLLYSLUETTELO

	Tiivistelmä	5
1.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
1.2	Kaavan sisältö	5
1.	Lähtökohdat	6
2.1	Alueen yleiskuvaus	6
2.1.1	Yhdyskuntarakenne ja asutus	6
2.	2.1.2 Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut	6
2.1.3	Liikenne ja kunnallistekniikka	6
2.1.4	Rakennettu ympäristö ja taajamakuva	6
2.1.5	Muinaisjäännökset	8
2.1.6	Korkeussuhteet ja maaperä	8
2.1.7	Vesistöt ja vesitalous	8
2.1.8	Luonnonympäristö ja virkistys	8
2.1.9	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	9
2.1.10	Maanomistus	9
3.	Suunnittelutilanne	9
3.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
3.2	Maakuntakaava	9
3.3	Yleiskaava	10
3.4	Asemakaavat	11
3.5	Yleissuunnitelma	12
3.6	Rakennusjärjestys	12
3.7	Pohjakartta	13
3.8	Päätökset ja kiellot	13
3.9	Alueelle laaditut selvitykset	13
3.10	Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen	13
3.11	Osallistuminen ja yhteistyö	13
3.11.1	Haukivuori-hanke	14
4.	3.12 Tavoitteet	15
3.12.1	Kaavan tavoitteet	15
3.12.2	Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet	15
	Asemakaavan kuvaus	15
4.1	Kaavan rakenne	15

4.1.1	Kaavaratkaisun kuvaus	15
4.1.2	Mitoitus	15
4.2	Kaavamerkinnot ja -määräykset	16
4.3	Nimistö	17
	Asemakaavan vaikutukset	17
5.1	Yleiskaavallinen tarkastelu	17
5.2	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	19
5.	5.2.1 Sosiaaliset vaikutukset	19
5.3	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	19
5.4	Vaikutukset Liikenteeseen	19
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	19
5.6	Vaikutukset luonnonympäristöön	20
5.6.1	Vaikutukset pohjaveteen ja hulevesiin	20
5.7	Ympäristön häiriötekijät	20
	Asemakaavan toteutus	21
6.	6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	21
	6.2 Toteutuksen seuranta	21

Luettelo selostuksen liitemateriaaleista

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), tark. 14.12.2021
- Liite 2 Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liite 3 Kaavakartta
- Liite 4 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 5 Lausunnot ja vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS)
- Liite 6 Lausunnot ja vastineet kaavaluonnoksesta
- Liite 7 Muistio yleisötilaisuudesta 22.6.2021
- Liite 8 Haukivuoren rakennushistoria, inventointikortit, Sweco, 16.11.2021
- Liite 9 Haukivuoren Keskustie, luontoselvitys asemakaavan muutosta varten, Enviro 2021
- Liite 10 Haukivuoritalon tekninen kuntoarvio, Granlund Mikkeli Oy, 30.11.2022

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Modernin jäljillä, Mikkelin seudun kulttuuriperintöohjelma; julkaisu 1 (Aada Mustonen, Piia Puntanen ja Laura Vikman, 2012)
- Haukivuoren keskustan yleissuunnitelma (FCG Arkkitehdit ja VALOA Design Oy, 2019), johon asemakaavamuutos perustuu
- Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.5.2017 (§ 43), on tullut voimaan 1.7.2017
- Valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt, RKY 2009 (Museovirasto)

TIIVISTELMÄ

1.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

1.
 - Asemakaavamuutos on käynnistetty kaupungin aloitteesta.
 - Asemakaavamuutos on kuulutettu vireille 2.12.2020.
 - Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 2.12.2020–4.1.2021 MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti.
 - Mikkelin kaupunkiympäristölautakunta on käsitellyt asemakaavaluonnoksen 25.5.2021 ja päättänyt § 209:n perusteella asettaa sen nähtäville.
 - Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 9.6.–9.8.2021 MRA 30 §:n mukaisesti.
 - Yleisötilaisuus Hauki-Hallissa 22.6.2021
 - Mikkelin kaupunkikehityslautakunta päättää esittää 17.1.2023 §7 Mikkelin kaupunginhallitukselle asemakaavaehdotuksen asettamista nähtäville.
 - Mikkelin kaupunginhallitus päättää 6.2.2023 §47 asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta.
 - Asemakaavaehdotus on nähtävillä 15.2.–17.3.2023 MRA 27 §:n mukaisesti.
 - Mikkelin kaupunginhallitus päättää __.__.20__ § __ esittää kaupunginvaltuustolle ase-makaavamuutoksen hyväksymistä.
 - Mikkelin kaupunginvaltuusto päättää asemakaavamuutoksen hyväksymisestä __.__.20__ § __.

1.2 KAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen asuin- ja liiketoiminnalle sekä rakennusoikeuksien tarkistaminen täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi. Kaavaprosessin aikana tutkitaan alueelle sopivan rakentamisen määrää ja laatua. Uudisrakentamisen mahdollisuudet kohdentuvat pääasiassa kortteleiden täydennysrakentamiseen.

Asemakaavamuutoksella tutkitaan rakennussuojeluun liittyviä kysymyksiä kaavamuutosalueella. Kaava-alueen rakennetusta ympäristöstä laaditun selvityksen perusteella määritellään asemakaavalliset suojelutavoitteet ja -kohteet.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tukea Haukivuoren keskustan kehittymistä vetovoimaiseksi perustuen vuonna 2019 valmistuneen yleissuunnitelmaan. Haukivuoren yleissuunnitelma on tehty vuorovaikutteisesti alueen asukkaiden ja toimijoiden kanssa.

Pääroolissa asemakaavamuutoksessa on Haukivuoren Asemankylän ydinalue, jonne on tavoitteena mahdollistaa edellytykset laadukkaaseen ympäristöön ja sujuvaan liikkumisen toteuttamiselle. Tavoitteena on huomioida eri ikäryhmät ja eri liikkumismuodot asemakaavallisella tasolla siten, että tavoitteiden toteutuminen on mahdollista tarkemmassa suunnittelussa. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tarkastellaan kaava-alueen liikennejärjestelyjä mahdollisten muutostarpeiden osalta kaavallisella tasolla.

Asemakaavamuutoksen sisällössä huomioidaan terveellinen, turvallinen ja viihtyisä elinympäristö eri väestöryhmille ja toimintoille.

LÄHTÖKOHDAT

2.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

2.1.1 Yhdyskuntarakenne ja asutus

2. Kaava-alue sijaitsee Haukivuoren pitäjässä Etelä-Savon maakunnassa, Mikkelin kantakaupungista noin 41 kilometriä pohjoiseen. Haukivuori liitettiin Mikkeliin vuoden 2007 alussa, jolloin siellä oli asukkaita 2 268 (31.12.2006). Haukivuoren taajamassa vuonna 2017 asui 1 901 asukasta, joista 325 oli yli 75-vuotiasta.

Kaava-alue sijoittuu taajamarakenteen ydinalueelle Asemankylään Keskustien molemmin puolin. Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee pääasiassa kaupallisia palveluja ja liiketiloja ja eteläosassa julkisia- ja terveystalouksia. Taajamarakenteessa asutus ja palvelut ovat tyypilliseen tapaan sekoittuneet, ja rakennuskanta on melko pienimittakaavaista. Suunnittelualueeseen kuuluu useita kortteleita, teitä ja yleisiä alueita.

2.1.2 Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Kaavamuuosalueella sijaitsee peruspalveluja, kuten päiväkotia, koulu, hyvinvointiasema, eläinlääkäri, kirjastopalvelu, liikuntapalveluja, päivittäistavarakauppa, huoltoasemapalveluja, kyläkauppa, tori, pankkipalvelu, apteekki, postipalvelu, kukkakauppa ja hautauspalvelu. Lisäksi on yhdistysten ylläpitämiä palveluja ja toimintoja, jotka monipuolistavat alueen palvelutarjontaa kattavaksi kokonaisuudeksi.

Kaavamuuosalueen Työpaikat kohdentuvat julkisiin palveluihin ja yksityiseen elinkeinotoimintaan.

2.1.3 Liikenne ja kunnallistekniikka

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Haukivuorentiehen ja etelässä Kankaalantiehen. Itä-länsi-suunnassa kaava-alue rajautuu Pieksämäentien ja Suojatien sekä Luhtitein väliselle alueelle kattaen paikoin vain osan kortteleista. Merkittävin väylä kaava-alueella on Keskustie, jonka molemmin puolin on jalkakäytävät. Kaava-alueen länsipuolella on Pieksämäntien suuntainen kevyen liikenteen väylä.

Asemankylän liikenne koostuu pääasiassa asumisesta aiheutuvasta liikenteestä sekä palvelujen ja elinkeinon ääreen kohdentuvista asioinneista. Myös matkailullista liikennettä kohdentuu alueelle. Julkisella liikenteellä Haukivuori on saavutettavissa nykytilanteessa vain linja-autolla.

Alueella on kunnallinen vesi- ja viemäriverkko.

2.1.4 Rakennettu ympäristö ja taajamakuva

Mikkelin ja Pieksämäen välisen rataosuuden valmistuttua oli Haukivuori saavutettavissa myös rautateitse. Rautatien myötä paikkakunnalle sijoittui mm. saha ja kauppa, josta seurasi Asemankylän kasvun. Kulkuyhteyksien kehittyminen edesauttoi muuttoliikettä, ja metsäteollisuuden kasvulla oli myös suuri vaikutus paikkakunnan kehittymiseen ja työpaikkoihin.

Asemankylä on pitkälti rakennettua ympäristöä, joka on pääosin pienimittakaavaista. Suurimmat rakennukset ja palvelut keskittyvät Keskustien varteen; torin ympärille kaava-alueen pohjoisosaan ja Haukivuori-talon läheisyyteen kaava-alueen eteläosaan.

Rakennuskanta on sekoittunutta eri vuosikymmeniltä. Asuinrakennuksista suuri osa on erillispientaloja, mutta alueelle on rakennettu myös yhtiömuotoista asumista rivitaloihin ja kerrostaloihin.

Kaava-alueella ei sijaitse maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristökohteita (RKY). Suunnittelualueen rakennettua kulttuuriympäristön ominaisuuksia on selvitetty erillisessä inventoinnissa: Haukivuoren rakennushistoria, inventointikortit (Sweco, 16.11.2021). Selvitys on asemakaavan liitteenä. Ohessa on selvityksen rakennusvuosikartta, johon on lisätty selvityksessä luokkaan 1 arvotetut kohteet, ja joille on annettu suojelusuositus (sr). Lisäksi selvityksessä on mainittu kaksi aluekokonaisuutta: Keskustien ja Suojatien väliset kujamiljööt sekä Suojatien 1900-luvun alun asuinrakennukset.



Haukivuoren rakennushistoria, rakennusvuosikartta. Karttaan on lisätty selvityksen inventointikorteissa luokkaan 1 arvotetut kohteet (ympyräsymbolit).



Asemankylän ydinalueen rakennuskantaa, edustalla tori. (Kuva Pasi Vierimaa, 2020)

2.1.5 Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei sijaitse muinaisjäännösrekisterin mukaisia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Lähimmät muinaisjäännökset ovat Kirkonkylällä lähellä hautausmaata kaava-alueesta noin 6 km lounaaseen.

2.1.6 Korkeussuhteet ja maaperä

Haukivuoren Asemankylän torialue kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsee korkeusasemassa 117,4 ja terveyskeskuksen alue kaava-alueen eteläosassa korkeusasemassa 114,5.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa pilaantuneita maa-aineksia.

2.1.7 Vesistöt ja vesitalous

Asemakaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella eikä tulvariskialueella.

Suunnittelualue on pitkälti taajamakeskusmaisesti rakennettua ympäristöä. Alueella on sekoittuneesti vettä läpäisemättömiä päällystettyjä katu-, pysäköinti- ja piha-alueita sekä vettä läpäiseviä alueita, kuten lähivirkistysalueita ja istutettuja piha-alueita.

2.1.8 Luonnonympäristö ja virkistys

Suunnittelualue kuuluu eteläboreaaliseen vyöhykkeeseen. Vyöhykkeen yleisimmät puulajit ovat metsäkuusi, mänty, haapa, lepät ja koivut. Suunnittelualueella on taajamakeskukselle tyypillistä kasvillisuutta, joka koostuu pihapiirien sekä yleisten alueiden puista, pensaista ja muista istutuksista. Kesäaikaan yleisilme on vihreä.

Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä sijaitsee virkistykseen ja vapaa-ajanviettoon soveltuvia alueita. Kaava-alueen eteläosassa sijaitsee mm. Hauki-Hallin tarjoamat liikuntamahdollisuudet ja skeittipaikka. Suunnittelualueella sijaitsee asemakaavan mukaisia lähivirkistysalueita. Haukivuoren keskustan tuntumassa sijaitsee myös valaistu kuntorata.

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys (Ympäristösuunnittelu Envibio Oy, 2.8.2021). Selvityksessä on kartoitettu liito-orava, pesimälinnustoa, lepakot, kirjoverkkoperhonen, sekä kasvillisuus, arvokkaat luontokohteet ja muut merkittävät eliölajit. Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000-alueita, valtakunnallisen luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita, suojeltuja luontotyyppisiä tai luonnonmuistomerkkejä. Inventoinnissa "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". Selvityksessä ei myöskään todettu uhanalaisia luontotyyppisiä tai METSO-ohjelman kriteerit täyttäviä kohteita.

Inventoinnissa ei tehty havaintoja liito-oravan tai kirjoverkkoperhosen esiintymisestä.

Lepakkoselvityksessä tehtiin vain viisi havaintoa yhdestä lajista, pohjanlepakosta (selvityksen kuva 6). Selvityksen mukaan heinäkuun 2021 poikkeuksellinen kuumuus ja kuivuus todennäköisesti vähensivät hyönteisravinnon määrää. Selvitysalueella ei todettu lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, mutta todennäköisesti niitä sijaitsee vanhoissa rakennuksissa, joita ei tässä inventoinnissa tarkistettu. Havaintojen perusteella ei ole perusteltua rajata arvokkaita lepakkoalueita.

Selvityksessä tehtiin havainto yhdestä huomionarvoisesta putkilokasvilajista, ketoneilikasta (selvityksen kuvat 6 ja 7). Se on luokiteltu silmälläpidettäväksi lajiksi. Pieni ketoneilikkasiintymä (noin 70 kukkivaa verso) sijaitsee Keskustien Itätien pohjoispuolella.

Yhteenvedon mukaan todetulle lajistolle (mm. monet linnut, pohjanlepakko) olisi eduksi, jos mahdollisimman suuri osa nykyisistä puustoisista alueista pystytään säilyttämään. Selvityksessä tavattujen huomionarvoisten lintulajien erityinen huomioiminen asemakaavoituksessa ei ole tarpeen, koska ne ovat rakennettuihin ympäristöihin sopeutuneita ja niistä useimmilla reviirien sijainti voi vaihdella vuodesta toiseen. Keskustien vieressä todettu ketoneilikan kasvupaikka voidaan huomioida, jos mahdollista.

Luontoselvitys on selostuksen liitteenä.

2.1.9 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue on pitkälti rakennettua ympäristöä, eikä alueella ole luonnonsuojelukohteita. Asemankylä on Haukivuoren keskus, jonne kohdentuu liikkumistarpeita. Ympäristöhäiriöt ovat pitkälti tavanomaisesta liikenteestä aiheutuvia melu- ja pölyhaittoja.

2.1.10 Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistajia ovat Mikkelin kaupunki ja yksityiset maanomistajat. Kaava-hanke edellyttää maankäyttösopimusta kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä.

3. SUUNNITTELUTILANNE

3.1 VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

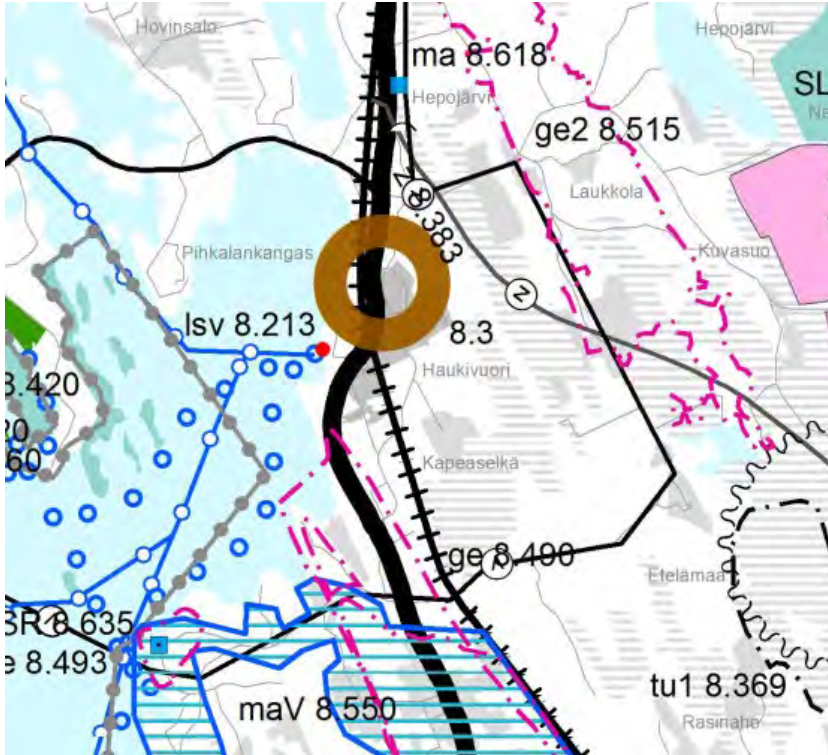
3.2 MAAKUNTAKAAVA

Kaava-alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä Etelä-Savon vaihemaakuntakaava 1 (2016), joka käsittelee tuulivoimaa sekä vaihemaakuntakaava 2 (2016), joka on laadittu edellisten päivittämiseksi.

Suunnittelualueelle on maakuntakaavassa osoitettu paikalliskeskuksen alue (kohdemerkintä). Kohdemerkinnällä osoitetaan maakunnan keskusverkon perusrakenteen kannalta tärkeät paikalliskeskukset. Merkintä sisältää asumisen, kaupan, matkailun, palvelujen, hallinnon, teollisuus- ja muiden työpaikka- ym. taajatoimintojen alueita. Samoin siihen sisältyy muun muassa virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita.

Suunnittelumääräyksessä edellytetään, että maakuntakaavan keskusverkon (maakuntakeskus, seutukeskukset ja paikalliskeskukset) yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen oloista johtuviin erityisiin tarpeisiin, kuten kilpailukyisen tonttitarjonnan varmistamiseen hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava maakuntakaavan kohdeluettelossa yksilöidyt valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön kohteet ja alueet sekä muinaisjäänökset.



Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä.

Suunnittelualueutta koskee keskusten elinvoiman ja vetovoiman sekä maakunnan sisäisen saavutettavuuden kehittämisen periaatteet.

Kilpailukykyisen maakuntakeskuksen ja seutukeskusten kehittämisessä on kiinnitettävä erityistä huomiota niiden

- rooliin osana valtakunnallista palvelu- ja yhdyskuntarakennetta
- elinkeinorakenteen monipuolisuuteen
- monipuolisten asumisen ja virkistyksen ympäristöjen kehittämiseen
- tasokkaisiin liikennepalveluihin ja huippunopeisiin tietoliikennenyhteyksiin sekä
- toimimiseen maakunnan ulkoisen saavutettavuuden solmupisteinä.

Keskusverkon kehittämissuosituksen mukaisesti maankäytön, asumisen, liikenteen sekä alueen oloista johtuvien erityisten tarpeiden yhteensovittamiseksi maakuntakeskukseen, seutukeskukseen sekä paikalliskeskukseen suositellaan laadittavaksi strateginen maankäytön suunnitelma (yleiskaava), joka osoittaa kehittämistarpeet sekä ohjaa toimenpiteiden toteuttamista.

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa myös viitoskäytävän kehittämisvyöhykkeelle.

3.3 YLEISKAAVA

Alueella on voimassa 30.5.2005 kaupunginvaltuuston hyväksymä Haukivuoren kuntakeskuksen osayleiskaava. Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu palvelujen ja hallinnon aluetta (P), kerrostalovaltaista (K) ja pientalovaltaista (AP) asuntoaluetta, suojaviheraluetta (EV), lähi-virkistysaluetta (VL) ja aluetta, jonka yksittäiset rakennushistorialliset arvot tulee säilyttää (/s).



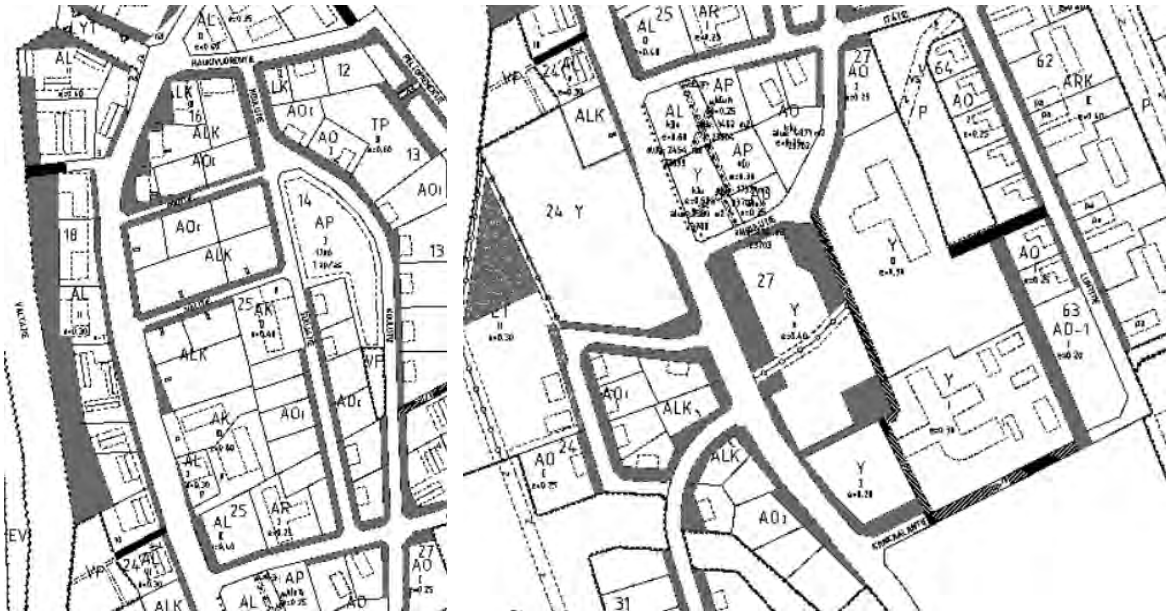
Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

3.4 ASEMAKAAVAT

Alueella ovat voimassa asemakaavat nro 13001, 13003, 13005, 13008, 13009, 13011, 13017, 13021, 13022 ja 13027 vuosilta 1961–1992. Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualueella on seuraavia merkintöjä:

- asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL)
- yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (ALK)
- asuntokerrostalojen korttelialuetta (AK)
- erillispientalojen korttelialuetta (AO)
- asuinpientalojen korttelialuetta (AP)
- rivitalojen korttelialuetta (AR)
- yleisten rakennusten korttelialuetta (Y)
- puistoa (VP)
- suojeltavaa aluetta (s-1)
- pysäköintialuetta (p)
- yleistä tietä vierialueineen (LYT)

Lisäksi rakennusoikeudet on merkitty tehokkuusluvulla (e) ja kerrosluvut roomalaisilla numeroilla. Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualueella on myös katualuetta, jalankululle ja polkupyöräilylle varattua tietä (pp), jalankululle ja polkupyöräilylle varattua tietä, jolla rakennuspai-kalle ajo on sallittu (pp/t), kunnallistekniikalle varattuja johtorasitteita, istutettavaa aluetta, ni-mistöä, korttelinumeroita, tonttinumeroita ja osa-alueiden rajoja.



Otteet ajantasa-asemakaavasta, vasemmalla kaava-alueen pohjoisosaa ja oikealla eteläosaa. (Mikkelin kaupungin karttapalvelu, 2021)

3.5 YLEISSUUNNITELMA

Asemakaavamuutoksella toteutetaan Haukivuorelle vuonna 2019 valmistunutta yleissuunnitelmaa (FCG), joka on valmistunut paikallisia osallistavan prosessin kautta toteuttaen maakunta-kaavan kehittämissuosituksista.



Ote yleissuunnitelmasta (FCG).

3.6 RAKENNUSJÄRJESTYS

Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.5.2017 (§ 43) ja se on tullut voimaan 1.7.2017.

3.7 POHJAKARTTA

Asemakaavamuutos laaditaan Mikkelin kaupungin ylläpitämälle pohjakartalle mittakaavassa 1:2 000. Pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksen vaatimukset ja noudattaa ETRS-GK27 koordinaatistoa.

3.8 PÄÄTÖKSET JA KIELLOT

Alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa. Alueelle ei kohdistu suojelupäätöksiä.

3.9 ALUEELLE LAADITUT SELVITYKSET

Kaava-alue kuuluu vuonna 2012 laadittuun Mikkelin seudun kulttuuriperintöohjelmaan; Modernin jäljillä, julkaisu 1, (Aada Mustonen, Piia Puntanen ja Laura Vikman, 2012).

Valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009), joka on Museoviraston laatima inventointi rakennetuista kulttuuriympäristöistämme.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön osalta kohdeinventointikortit sekä luontoselvitys. Kohdeinventointien perusteella asemakaavalla suojeltavaksi esitettävät rakennukset ja miljööt ovat:

- Keskustie 76, Osuuskassan liiketalo
- Kiinteistö Oy Rinteenpalsta, entinen Säästöpankin toimitalo
- Haukivuoren entinen nimismiehen talo eli Salstenin talo
- Keskustie 56, liike- ja asuinrakennus
- Haukivuoren seurakuntatalo
- Haukivuoren entinen kansakoulu ja nuorisotalo
- Haukivuoren entinen kunnantalo
- Hauki-Halli
- Keskustie 67, entinen Osuuskassa
- Välitie 3
- Suojatie 9

Haukivuori-talosta on laadittu tekninen kuntoarvio ja kustannusarviot (Granlund Mikkelin Oy, 30.11.2022). Arvioissa on käsitelty kolmea vaihtoehtoa ja niille esitetty kustannusarviot:

1. Koko rakennuksen kokonaisvaltainen peruskorjaus: 2 349 000 €
 2. toimisto-osan peruskorjaus: 849 000 €
 3. asunto-osan purkaminen: 120 000 €
- **Liite 8** Haukivuoren rakennushistoria, inventointikortit, Sweco 2021
 - **Liite 9** Haukivuoren keskustie, luontoselvitys asemakaavan muutosta varten, Enviro 2021
 - **Liite 10** Haukivuori-talon tekninen kuntoarvio ja korjausten / purkamisten kustannusarvioita, Granlund Mikkelin Oy, 30.11.2022

3.10 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN

Asemakaavamuutos on käynnistynyt Mikkelin kaupungin aloitteesta. Asemakaavamuutoksella toteutetaan Haukivuorelle vuonna 2019 valmistunutta yleissuunnitelmaa (FCG).

3.11 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Asemakaavamuutoksen käynnistymisestä on tiedotettu Mikkelin kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla. Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on ollut nähtävillä kaupungin verkkosivuilla ja kaupunkisuunnittelun palvelupisteessä 2.12.2020–4.1.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettuun palautteeseen on laadittu vastineet, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu kaavaprosessin edetessä.

Alustava asemakaavaluonnos on käsitelty ohjausryhmän kokouksessa 12.5.2021, jonka jälkeen kaavaluonnosta on täydennetty saatujen lisätietojen ja kannanottojen perusteella.

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä kaupungin verkkosivuilla ja kaupunkisuunnittelun palvelupisteessä 9.6.–9.8.2021 välisen ajan ja siitä on pyydetty asianomaisten viranomaistahojen lausunnot. Nähtävilläolosta on tiedotettu Mikkelin kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla. Lisäksi kaavaluonnoksesta on voinut jättää mielipiteensä, ja kaavaluonnos on esitelty yleisötilaisuudessa Hauki-Hallissa 22.6.2021. Kaavaluonnokseen on voinut tutustua myös Haukivuoren kirjastossa.

Kaavaluonnoksesta saatiin kuusi (6) lausuntoa ja mielipide, joihin on laadittu vastineet (liite 6).

Kaavaluonnoksesta on laadittu saadun palautteen ja ohjausryhmän kannanottojen perusteella kaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville (MRL 65 §) 30 vuorokauden ajaksi. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään asianomaisten viranomaistahojen lausunnot ja siitä on mahdollista jättää muistutuksensa.

Asemakaavaehdotuksesta saatuun palautteeseen laaditaan vastineet. Asemakaavamuutos voi edetä hyväksymiskäsittelyyn, jonka jälkeen hyväksymispäätöksestä on mahdollista hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen (MRL 188 §).

3.11.1 Haukivuori-hanke

Kaavatyön rinnalla on edennyt erillisenä hankkeena Ympäristöministeriön käynnistämään ikään-tyneiden asumisen toimenpideohjelmaan vuosille 2020–2022 liittyvä hanke, jota koordinoi Es-sote ja osatoteuttajia ovat Aalto Yo, Spacent ja Vanhustyön Keskusliitto. Hankkeen kumppanina toimivat Mikkelin kaupungin kaupunkisuunnittelu, Haukivuoren aluejohtokunta ja vanhusneuvosto.

Vuonna 2030 yli 75-vuotiaiden määrän arvioidaan olevan noin 403. Yhteensä yli 65-vuotiaita alueella asuu vuonna 2030 776 henkilöä. Tämä on puolet alueen väestöstä. Kesäasukkaita on Haukivuorella lähes saman verran kuin asukkaita. Haukivuoren taajama on ikääntyvä, mutta taajama-alue on tiivis ja vetovoimainen. Haukivuorella on ”hyvä pohinä” ja aktiivisia toimijoita, jonka vuoksi alueen kehittämisessä nähdään paljon potentiaalia.

Hankkeen päätavoitteena on Haukivuoren taajama-alueen kehittäminen ikä- ja muistiystävälliseksi ekosysteemiksi. Tämä muodostuu ympäristöstä, palveluista ja sosiaalisista verkostoista, jotka tukevat ikääntyvien asiakkaiden ja vapaa-ajan asukkaiden viihtyvyyttä. Tämä toteutuu luomalla palvelualueita, joka yhdistää julkisen sektorin, yritysten ja järjestöjen palvelut. Palvelu-alueen suunnittelun apuna käytetään asiantuntijoiden simuloimaa skenaarioanalyysiä taajama-alueen nykytilanteen ja tulevan palvelualueen alueellisesta kattavuudesta, kestävyyydestä ja saavutettavuudesta.

Hankkeen aikana edistetään asemakaavan muodostumista ikä- ja muistiystävällisen taajaman tavoitteiden mukaisiksi. Hankkeen kehittämistyössä, niin asumisen kuin ennaltaehkäisevien palveluiden osalta, keskeisessä roolissa ovat alueen ikääntyneet asukkaat.

Hankkeessa syntyvää ikä- ja muistiystävällisen taajaman mallia hyödynnetään myös muissa Es-soten taajamissa.

Hanketta varten on perustettu ohjaus- ja projektiryhmä, johon kuuluu myös kaavoituksen edustus. Ryhmä on kokoontunut säännöllisesti noin kerran kuukaudessa.

Hankkeen aikana on tuotettu materiaalia, jota hyödynnetään soveltuvin osin asemakaavatasolla edesauttamaan muistiystävällisen ja esteettömän ympäristön toteutumista. Konkreettisia, asemakaavoituksessa huomioitavissa olevia asioita on kohdennettavissa esteettömyyteen. Esteettömyyden toteutumiseen voidaan vaikuttaa rakentamista koskevilla kaavamääräyksillä sekä ympäristöä koskevilla yleismääräyksillä.

Edellytyksenä Haukivuoren taajaman palvelujen käyttämiselle on turvallinen ja esteetön liikkuminen kodin ja asiointikohteiden ympäristössä. Asiointi, sosiaaliset kontaktit ja arkiliikunta tukevat monipuolisesti toimintakykyä, ja osallistuminen luo tunnetta yhteisöllisyydestä.

Asemakaavalla luodaan edellytyksiä turvalliselle ja esteettömälle ympäristölle, joka huomioidaan esimerkiksi riittävän laajoina tilavarauksina asemakaavan toteutusvaihetta sekä myöhemmin laadittavaa laatu- ja ympäristöohjetta varten. Asemakaavamuutoksella on huomioitu

Keskustien liikkumis- ja oleskeluympäristön viihtyisyys mm. puuriveillä sekä osoittamalla puistoalueet. Asemakaavan toteuttamisvaiheessa sekä laatu- ja ympäristöohjeessa voidaan kiinnittää huomiota alueiden varusteisiin.

3.12 TAVOITTEET

3.12.1 Kaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen asuin- ja liiketoinnille sekä rakennusoikeuksien tarkistaminen täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tukea Haukivuoren keskustan, Asemankylän kehittymistä vetovoimaiseksi vuonna 2019 valmistuneen yleissuunnitelman pohjalta. Haukivuoren yleissuunnitelma on tehty vuorovaikutteisesti alueen asukkaiden ja toimijoiden kanssa.

Pääroolissa asemakaavamuutoksessa on Haukivuoren ydinalue, jonne on tavoitteena kaavoittaa edellytykset laadukkaan ympäristön ja sujuvan liikkumisen toteuttamiselle. Tavoitteena on huomioida eri ikäryhmät ja eri liikkumismuodot. Sekä ikä- ja muistiystävällinen elinympäristö.

3.12.2 Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteet voivat tarkentua kaavaprosessin aikana mielipiteissä, lausunnoissa ja työn edetessä esille tulevien seikkojen myötä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen perusteella kaava-alueita on laajennettu kattamaan Keskustien varrelta korttelit, jotka kytkeytyvät Asemankylän palvelukokonaisuuteen, mm. Haukivuori-talon ja uuden päiväkodin korttelit. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tarkistettu. Vastineraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

Kaavaluonnoksesta saadussa palautteessa kiinnitettiin huomiota mm. maakuntakaavan merkintöihin, suojelumerkintöihin, maantien liittymiin ja siihen että haukivuorentie tulisi osoittaa kaduksi, rakennetun kulttuuriympäristön selvitykseen, rakentamisen tarkempaan ohjaamiseen, suojeltujen rakennusten kaavamääräystekstiin, ikä- ja muistiystävällisen ympäristön tärkeyteen, ulkokohtaamispaikkojen ja puistojen vähäisyyteen, liikkumisympäristön paikoin huonoon kuntoon (pinnoitteet, kiveykset, liikennemerkkien huonoon sijoitteluun, kunnossapitoon jne.), senioritalon tarpeellisuuteen, sekä ilmavalvonnan muistokiven sijaintiin. Vastineraportti on kaavaselostuksen liitteenä.

4.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 KAAVAN RAKENNE

4.1.1 Kaavaratkaisun kuvaus

Kaavaa laadittaessa on otettu huomioon lähtötiedot ja asemakaavamuutokselle asetetut tavoitteet. Voimassa oleviin asemakaavoihin nähden suurimmat muutokset kohdentuvat asumista palvelevien korttelialueiden pääkäyttötarkoituksiin. Pääkäyttötarkoitukset AO, AP ja AR yhdistyvät pääkäyttötarkoitukseksi A (asuinrakennusten korttelialue). Kaava-alueen eteläosassa kirjaston ja päiväkodin sekä yläasteen, Haukihallin ja terveyskeskuksen tontit on osoitettu Y-korttelialueiksi, jonka määräysteksti huomioi eri käyttötarkoitukset monipuolisesti.

Alueelle on osoitettu myös uusia asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (AL) sekä uutta puistoaluetta (VP) ja suojaviheraluetta (EV).

4.1.2 Mitoitus

Asemakaavamuutoksella osoitettava asumista palveleva uudisrakentaminen mahdollistaa väestömäärän positiivisen kehityksen asuntojen koosta riippuen.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 20,1 hehtaaria. Asemakaavamuutoksella osoitetaan kaava-alueen kokonaispinta-alasta erityyppiselle asumiselle yhteensä noin 9,0 hehtaaria, yleisten rakennusten kortteleille (Y, YK) yhteensä noin 6,6 hehtaaria, liikerakentamiselle (KL) noin 0,5

hehtaaria ja virkistysalueille (VP) noin 0,61 hehtaaria. Lisäksi asemakaavamuutoksella muodostuu liikennealuetta (LT) noin 2,1 hehtaaria. Katualueutta sekä jalankulun ja pyöräilyn katualueutta on yhteensä noin 1,02 hehtaaria, torialuetta noin 0,06 hehtaaria ja suojaviheraluetta (EV) noin 0,14 hehtaaria.

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna:

- asumiselle varatut korttelialueet vähenevät hyvin vähän, noin 0,21 hehtaarilla
- yleisten ja kirkollisten rakennusten korttelialueet vähenevät noin 0,77 hehtaarilla
- liikerakentamiselle varatut korttelialueet lisääntyvät noin 0,52 hehtaarilla
- virkistysalueet (puistot) lisääntyvät noin 0,26 hehtaarilla
- suojaviheralueet lisääntyvät noin 0,14 hehtaarilla
- yleisen tien alueet ja katualueet pysyvät lähes ennallaan
- torialueet lisääntyvät noin 0,06 hehtaarilla

Rakennusoikeutta muodostuu yhteensä 52 500 k-m². Rakennusoikeudesta noin 30 900 k-m² kohdistuu erityyppiselle asumiselle, noin 20 300 k-m² yleisille ja kirkollisille rakennuksille ja noin 1 300 k-m² liikerakentamiselle.

Rakennusoikeuden määräksi suhteessa kaava-alueen pinta-alaan eli ns. aluetehokkuudeksi muodostuu $e=0,26$.

Rakennusoikeuden määrä lisääntyy noin 13 900 k-m²:llä. On kuitenkin huomattava, että osa voimassa olevista asemakaavoista on hyvinkin vanhoja, eikä niissä aina ole annettu suoraan rakennusoikeuden määrää. Rakennusoikeus on tietävästi määräytynyt prosenttiluvun ja kerroslukumäärän perusteella: esim. '30 %' (luku, joka osoittaa, kuinka suuren osan alueesta tai rakennusalasta saa käyttää rakentamiseen) sekä kerroslukumäärä 'II' tarkoittaisi, että rakennus/rakennukset saavat kattaa rakennusalasta 30 % ja rakennukset voivat olla enintään 2-kerroksisia.

Asemakaavan seurantalomake on selostuksen liitteenä.

4.2 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asemakaavamuutoksen korttelialueiden pääkäyttötarkoitukset on esitetty alla olevassa taulukossa:

A	Asuinrakennusten korttelialue. Rakennuksen pitkän julkisivun korkeus saa olla enintään 3 m jokaista sallittua kerrosta kohti ja lisättynä 1 metrillä. Korkeus saa olla tätä enemmän silloin, jos rakennetaan kellari ja kellarissa on ikkunoita. Tarpeetonta maanpinnan korkeustason muokkaamista ei sallita. Julkisivun yhtenäinen enimmäispituus saa olla enintään 20 metriä, jonka jälkeen julkisivupintaa tulee porrastaa vaakasuunnassa. Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puuta. Tontille sallitusta rakennusoikeudesta saadaan käyttää ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta yritystoimintaa varten enintään 10 % mutta kuitenkin enintään 100 k-m ² .
AK	Asuinrakennusten korttelialue. Uudisrakentamisessa sekä korjaus- ja muutostöissä on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet, identiteetti sekä liikkumisympäristön viihtyisyys.
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Uudisrakentamisessa sekä korjaus- ja muutostöissä on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet, identiteetti sekä liikkumisympäristön viihtyisyys.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa opetustoimintaa, sosiaalityötä, terveydenhuoltoa, kulttuuria ja liikuntaa palvelevia rakennuksia sekä niihin liittyviä asuntoja ja toimintoja. Tontille sallitusta rakennusoikeudesta saadaan käyttää ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta yritystoimintaa varten enintään 10 %.
YK	Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.

KL	Liikerakennusten korttelialue. Alueen suunnittelussa tulee huomioida olemassa oleva maamerkki joko nykyisellä paikallaan tai siirtää se. Uuden sijainnin tulee olla sellainen, että maamerkki on havaittavissa ohikulkutieltä.
VP	Puisto.
VP-1	Puisto. Keskustamaisena ja korkealaatuisena toteutettava alue, jonka suunnittelussa tulee huomioida sen osittainen soveltuvuus myös torialueeksi. Naapurikiinteistöjen yksityisyyttä tulee edistää istutuksin.
LT	Maantien alue.
EV	Suojaviheralue.

Yleismääräykset:

1 § Autopaikkoja on rakennettava todellista tarvetta vastaava määrä, kuitenkin vähintään 1 ap/75 k-m².

2 § Tonttikohtainen hulevesisuunnitelma tulee esittää viimeistään rakennuslupavaiheessa.

3 § Yleisten alueiden ja Y-korttelialueiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota esteettömän sekä ikä- ja muistiystävällisen liikkumisympäristön toteutumiseen.

4 § Tontilla olevat maanalaiset johdot ja kaapelit tulee selvittää ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Kaavakartta on selostuksen liitteenä.

4.3 NIMISTÖ

Asemakaavamuutoksella ei muodosteta uutta nimistöä. Mahdollinen nimistö määräytyy myöhemmin viranhaltijapäätöksin.

5.**ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET**

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana ovat maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n velvoite kaavan vaikutusten selvittämisestä sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukainen vaikutusten jäsentely. Vaikutuksia arvioitaessa otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Vaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin aikana. Arvioinnilla tuotetaan tarvittavia näkökulmia mm. päätöksentekoa varten. Vaikutusten arvioinnissa vertaillaan asemakaavamuutoksella mahdollistettavaa tilannetta alueen nykytilaan.

Vaikutukset arvioidaan:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on MRL 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Asemakaavaa laadittaessa tehdään MRL 39 §:n mukainen yleiskaavallinen tarkastelu.

5.1 YLEISKAAVALLINEN TARKASTELU

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

Asemakaavamuutos koskee aluetta, joka on toteutunut taajamakeskukseksi ja osoitettu maakuntakaavassa paikalliskeskuksen kohdemerkinnällä. Yhdyskuntarakenne on toimivaa. Yhdyskuntarakenne kestää täydentämistä, ja sen kehittäminen on ylemmän kaavatason mukaista. Alueen tiivistäminen uudisrakentamisella on paikallistalouden ja julkisen talouden näkökulmasta edullista, kun olemassa olevia verkostoja pystytään hyödyntämään tehokkaasti. Tiivistäminen on myös ekologisesti kestävä ja uudisrakentaminen on mahdollista toteuttaa ekologisin valinoin.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

Asemakaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen täydentäen sitä asuinpainotteisesti.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

Asemakaavamuutoksella monipuolistetaan Asemankylän asuntotarjontaa, jolle on ilmennyt tarvetta. Asemakaavamuutoksella osoitettavat asumista palvelevat uudet korttelialueet sijoittuvat suotuisasti palveluverkoston nähdessä. Asuin- ja liiketontit ovat hyvin saavutettavissa.

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;

Kaavamuutosaluetta koskee keskusten vetovoiman ja maakunnan sisäisen saavutettavuuden kehittämisen periaatteet sekä viitoskäytävän kehittämisvyöhyke Asemakaavamuutos tukee liikenteen, kevyen liikenteen ja joukkoliikenteen sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaista järjestämistä ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla. Asemakaavamuutoksella huomioidaan ikä- ja muistiystävällisen liikkumisympäristön toteutuminen.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan turvallinen, terveellinen ja etenkin eri väestöryhmien kannalta tasapainoinen elinympäristö. Asemakaavamuutoksella monipuolistetaan taajamakeskuksen tonttitarjontaa ja luodaan edellytyksiä väestöpohjan riittävyydelle ja tasapainoiselle rakenteelle.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

Kaavamuutosaluetta koskee keskusten elinvoiman ja vetovoiman kehittämisen periaatteet. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan elinkeinoelämän kannalta monipuolisempaa ympäristöä. Toimintaedellytykset palvelujen järjestämiselle ja yritystoiminnalle kehittyvät ja vastaavat maakuntakaavan tavoitteita elinkeinoelämän monipuolisuudesta.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen;

Asemakaavamuutoksella mahdollistettava uudisrakentaminen painottuu asumiselle. Mahdollisia ympäristöhaittoja huomioidaan asemakaavamääräyksillä. Kaavamuutosalue sijaitsee jo taajamakeskukseksi rakentuneessa ympäristössä.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

Asemakaavamuutoksella huomioidaan kaava-alueen rakennettu ympäristö olemassa olevien selvitysten ja kaavatyön yhteydessä laadittavan selvityksen perusteella. Asemakaavamuutoksella edesautetaan ympäristön säilymistä, ja kaavamääräyksillä määritellään uudisrakentamisen ko-koa ja laatua. Maisema on taajamakeskukselle tyypillistä.

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Asemakaavallisella tasolla suunnittelualueen virkistysalueiden riittävyys voidaan varmistaa vähintään olemassa olevaa tilannetta vastaavaksi. Taajamakeskuksen kehittäminen virkistysaluevarausten osalta on rajallista. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan palvelutarjonnan monipuolistamisen edellytyksiä, ja osa palveluista on mahdollista kohdentaa virkistykseen.

Yhteenvetona voidaan todeta, että asemakaavamuutos täyttää yleiskaavalle asetetut sisältövaatimukset ja vastaa maakuntakaavan tavoitteita.

5.2 VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA ELINYMPÄRISTÖÖN

5.2.1 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavam muutoksen toteutuminen täydentää aluetta asuin-liikerakentamisella sekä puistoilla. Toteutumisen myötä alueen väestöpohja voi mahdollistaa palvelutason ylläpitämisen, säilymisen ja kehittymisen eri väestöryhmien tarpeisiin. Ympäristön toteutuessa ikä- ja muistiystävälliseksi, edesauttaa se sosiaalista kanssakäymistä ja yhteisöllisyyttä.

Sekä lyhyen että pitkän aikavälin vaikutusten voidaan arvioida olevan positiivisia. Monipuoliset asumismahdollisuudet ja palvelut mahdollistavat eri väestöryhmien kannalta sekoittuneen rakenteen, joka vähentää sosiaalisten lokeroiden muodostumista.

Täydennysrakentaminen saattaa vaikuttaa yksittäisissä kortteleissa asunnoista avautuviin näkyelmiin. Kyseessä on kuitenkin jo taajamakeskukseksi rakennettu ympäristö, jossa muutokset ovat joka tapauksessa todennäköisiä. Rakentamisen aikaiset haitat ovat tilapäisiä.

5.3 VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEeseen

Asemakaavamuutoksella mahdollistettava täydennysrakentaminen tukeutuu olemassa olevaan tekniseen verkostoon. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat positiiviset alueen tiivistyessä. Tiivistäminen on energiatehokasta ja kestäväen kehityksen periaatteiden mukaista.

Alueen kehittämällä voidaan edesauttaa positiivista väestökehitystä, joka myös edesauttaa teknisen verkoston ylläpitomahdollisuuksia.

5.4 VAIKUTUKSET LIIKENTEeseen

Liikenteelliset vaikutukset asemakaavallisella tasolla ovat melko vähäiset. Olemassa olevat katualueet säilyvät pitkälti ennallaan yksityiskohtaisemman katusuunnittelun pojaksi. Asemakaavaa toteutettaessa voidaan katusuunnitelmilla edesauttaa ikä- ja muistiystävällisen liikkumisympäristön rakentamista. Istutettavien puurivien myötä kävely-ympäristö muodostuu viihtyisämmäksi ja Keskustien luonne pääkatuna korostuu.

Uudisrakentamiseen kohdistuva liikenne on olemassa olevan liikenteen kaltaista asumisen, asioinnin ja työssäkäynnin tarpeisiin. Pysäköinti on järjestettävissä uudisrakentamisen välittömään läheisyyteen. Tonttiliittymien määrässä keskustielle ei tapahdu merkittäviä muutoksia.

Torialue ja sen lähiympäristö on mahdollista toteuttaa asemakaavamuutoksella nykyistä jäsenyntyneemmäksi, mikä edesauttaa Asemankylän ydinalueen liikenteellistä jäsentymistä eri kulku-muodoille.

Katualueiden kunnossapidosta voi kohdistua Mikkelin kaupungille taloudellisia vaikutuksia.

5.5 VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN, MAISEMAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia jo toteutuneessa taajamakuvaan kuin yksittäisten rakennusten osalta. Kerrosluvut noudattavat pitkälti Haukivuoren toteutunutta taajamakuvaan, ja uudisrakentamista määritellään kaavamääräyksillä koon ja materiaalien osalta. Uudisrakentaminen muokkaa näkymiä torin alueella sekä Keskustien varrella kaava-alueen keskivaiheilla. Uudisrakentaminen painottuu asumiseen.

Uudisrakentamisen vaikutukset kaukomaisemassa kohdentuvat pitkälti Pieksämäentielle. Etenkin kesäaikaan lehtipuut peittävät näkymiä nyky-ympäristössään.

Osittain joustavilla kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä voi olla positiivisia vaikutuksia taajamakuvaan, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön, kun kunkin lupakäsittelyn yhteydessä voidaan kiinnittää huomiota ympäristön kannalta keskeisiin asioihin.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ovat positiivisia, kun asemakaavamuutoksella on suojeltu rakennuksia (sr-1), joita voimassa olevilla asemakaavoilla ei ole suojeltu. Näitä ovat kaksi liikerakennusta Keskustien varrella kaava-alueen pohjoisosassa, viisi asuinrakennusta tai asuintonttien talousrakennusta Keskustien itäpuolella, sekä entinen nuorisotalo ja Haukihalli kaava-alueen eteläosassa. Lisäksi Keskustien itäpuolella Oikotien, Välitien ja Suojatien miljöön on osoitettu alueen osaksi, jolla ympäristö säilytetään (violetti ruudukko). Määräyksen mukaan

suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota pienimittakaavaisuuteen, rakennusten sijaintiin suhteessa katulinjaan sekä rakennusten materiaaleihin ja väriytykseen.

Haukivuoritalon osalta vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ovat neutraalit, osin kielteiset, kun pääkäyttötarkoitus muuttuu. Toisaalta siten rakennuksen säilymisen edellytykset ovat paremmat, mutta kaavallista suojelumerkintää rakennukselle ei luonnosvaiheen jälkeen tarkentuneiden tavoitteiden perusteella osoiteta. Tontin käyttötarkoitus on muutettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Suojelumerkinnästä jättäminen on suunnitteluprosessin aikana käytyjen keskustelujen perusteella vastoin haukivuorilaisten tavoitteita. Rakennuksen asunto-osa on kuitenkin ollut pitkään kylmillään, ja rakennuksen korjauksen arvioidut kokonaiskustannukset olisivat sen verran suuret, että Mikkelin kaupungin kiinteistöosasto on katsonut rakennuksen säilyttämisen olevan taloudellisesti mahdotonta. Rakennuksesta laadittu tekninen kuntoarvio kustannusarvioineen on selostuksen liitteenä.

5.6 VAIKUTUKSET LUONNONYMPÄRISTÖÖN

Muutokset luonnonympäristössä suhteessa olemassa olevaan tilanteeseen ovat vähäisiä. Haukivuoren Asemankylä on rakennettua ympäristöä, jossa luonnonympäristö on pitkälti korttelialueiden pihapiirejä sekä puisto- ja lähivirkistysalueita.

Alueelle osoitetaan uutta puistoaluetta ja suojaviheraluetta, mikä vaikuttaa positiivisesti luonnonympäristöön. Lähtötilanteessa viheryhteydet ovat rajalliset ja tukeutuvat korttelialueisiin. Keskustien puurivit muodostavat jatkossa toteutuessaan osan viheryhteyttä, jonka varrelle myös uudet puistoalueet sijoittuvat.

Kaavamääräyksillä edellytetään mm. puutarhojen toteuttamista, joka turvaa elinympäristön viihtyisyyttä ja palvelevat myös kasvi- ja eläinlajeja.

Kaavamuutoksella ei ole olennaisia vaikutuksia maa- ja kallioperään tai ilmastoon. Täydennysrakentaminen kohdistuu pitkälti alueille, jotka ovat voimassa olevassa asemakaavassa jo rakentamisen piirissä.

Luontoselvityksessä todettu ketoneilikan esiintymispaikka Keskustien ja Itätien liittymän pohjoispuolella säilyy sen sijoituessa puistoalueelle (VP).

5.6.1 Vaikutukset pohjaveteen ja hulevesiin

Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle. Muutos rakennetun alueen määrässä suhteessa nykytilanteeseen on kaavamuutoksella melko vähäinen. Merkittävimmät muutokset kohdistuvat Keskustien varteen, painottuen alueen pohjoisosaan, jonne mahdollistetaan uutta AL-rakentamista. Korttelialueet ovat melko pieniä, ja niistä aiheutuvat hulevedet ovat hallittavissa. Vettä läpäisemättömän pinnan suhde vettä läpäisevään pintaan ei asemakaavallisella tasolla muutu merkittävästi. Hulevesien laatuun voi olla vähäisiä vaikutuksia kortteleiden käyttötarkoituksen muuttuessa. Hulevesien imeyttäminen tontilla on ensisijaista.

Hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Mikkelin kaupungin rakennusjärjestystä. Hulevesiin kohdentuu asemakaavamuutoksella yleismääräys.

5.7 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kaavamuutosalue sijaitsee Haukivuoren keskustassa Asemankylässä lähellä Pieksämäentietä. Ympäristön häiriötekijät kohdentuvat tavanomaisesta paikalliskeskuksen liikenteestä aiheutuviin melu- ja pölyhaittoihin.

Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä rakennushankkeen mukainen selvitys riittävästä melun- ja pölytorjunnasta.

Asemakaavan toteuttamisesta voi aiheutua rakentamisen aikaista melu- ja pölyhaittaa, joka on lyhytkestoista ja kohdentuu pitkälti rakennustyömaalle ja sen lähiympäristöön.

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavamuutoksen saatua lainvoiman. Toteuttamista varten on tavoitteena laatia laatu- ja ympäristöohje.

6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA

Asemakaavan toteutumista seurataan rakennusvalvonnan lupamenettelyjen yhteydessä.

Ilkka Tarkkanen
Kaupunginarkkitehti
050 311 7130
etunimi.sukunimi[at]mikkeli.fi

Mikkelin kaupunki
Kaupunkisuunnittelupalvelut
Maaherrankatu 9-11, 50101 Mikkelä

Kaupungin kotisivut: www.mikkeli.fi

Anna-Maria Latosaari
Suunnittelupäällikkö
040 538 2512
etunimi.sukunimi[at]sweco.fi

Sweco Finland Oy
Maankäyttö
Länsikatu 15, 80110 Joensuu

MliDno-2020-2377 (10 02 03)

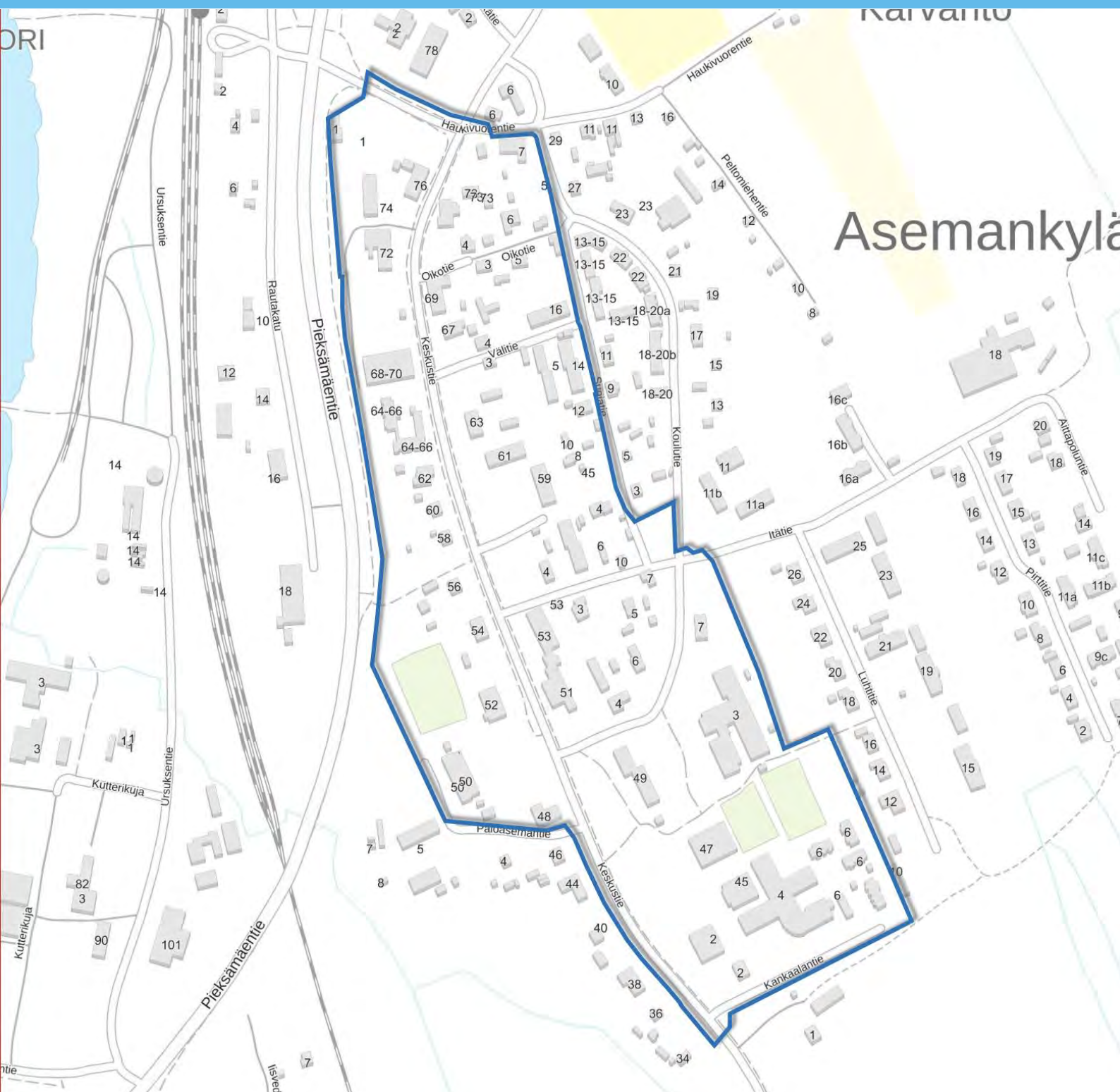
Mikkelin kaupunki

MIKKELI

KESKUSTIE HAUKIVUORI ASEMAKAAVAMUUTOS**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

2.12.2020, tark. 25.5.2021, tark. 14.12.2021

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan tulee kaavoitustyöhön sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tehdään tarkistuksia ja täydennyksiä suunnittelun kuluessa tarpeen mukaan.



TEHTÄVÄ

Asemakaavalla määritellään alueen yksityiskohtainen maankäyttö. Asemakaavamuutoksen tehtävänä on muuttaa alueen maankäyttöä vastaamaan tällä hetkellä tiedossa olevia tulevaisuuden tavoitteita.

2. SUUNNITTELUKOHDE

Asemakaavan muutoksen kohde sijaitsee Mikkelin Haukivuoren kuntataajaman Asemankylän alueella kohdistuen kortteleihin 15, 16, 18, 23, 25, 27 sekä osiin kortteleista 14 ja 24, sekä yleisen tien, yleisen tien vierti-, puisto- ja katualueisiin. Suunnittelualan kokonaispinta-ala on noin 20,1 ha ja luonne rakennettua ympäristöä. Asemankylän alueella sijaitsevat Haukivuoren keskeisimmät palvelut. Mikkelin kaupungin keskustaajamaan matkaa on noin 41 kilometriä.

3. HAKIJA

Asemakaavan muutos on tullut vireille Mikkelin kaupungin aloitteesta.

4. SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen asuin- ja liiketoinnille sekä rakennusoikeuksien tarkistaminen täydennysrakentamisen mahdollistamiseksi.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tukea Haukivuoren keskustan kehittymistä vetovoimaiseksi 2019 valmistuneen yleissuunnitelman pohjalta.

Pääroolissa on Haukivuoren Asemankylän ydinalue, jonne on tavoitteena kaavoittaa edellytykset laadukkaan ympäristön ja sujuvan liikkumisen toteuttamiselle. Tavoitteena on huomioida eri ikäryhmät ja eri liikkumismuodot sekä käynnissä olevan Essoten koordinoiman ikä- ja muistiystävällisen, ikääntymistä tukevan hankkeen tuloksia.

Kaavahanke edellyttää maankäyttösopimusta kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä.

5. SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ohjaavat siten myös kaavoitusta. Valtioneuvosto on päättänyt hyväksyä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017 ja ne ovat astuneet voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät kokonaisuuksia:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

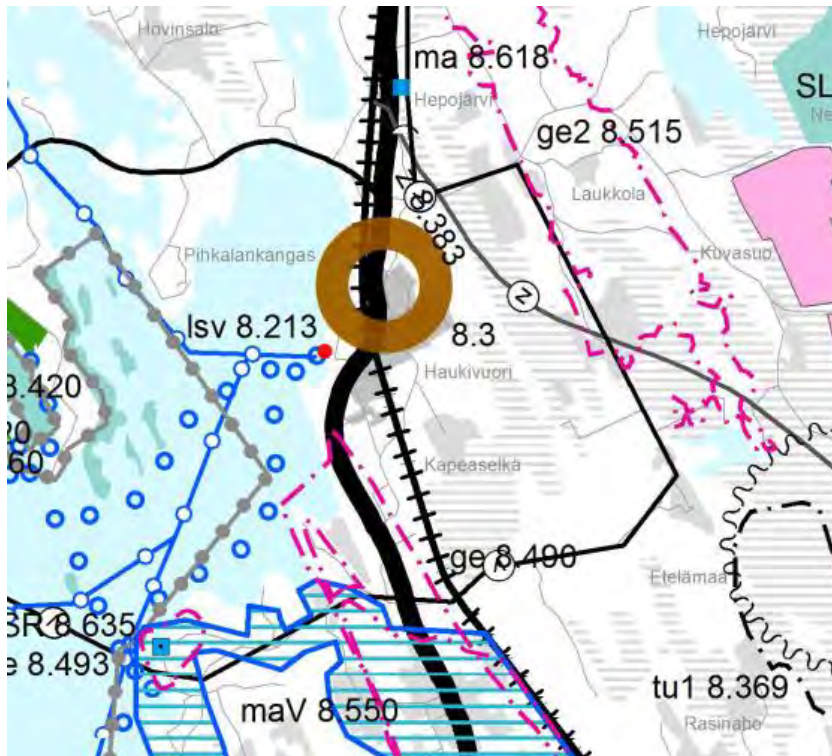
Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma alueiden käytöstä maakunnassa, ja siinä esitetään yhdyskuntarakenteen periaatteita sekä maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita.

Kaava-alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä Etelä-Savon vaihemaakuntakaava 1 (2016), joka käsittelee tuulivoimaa sekä vaihemaakuntakaava 2 (2016), joka on laadittu edellisten päivittämiseksi.

Suunnittelualueelle on maakuntakaavassa osoitettu paikalliskeskuksen alue (kohdemerkintä). Suunnittelualuetta koskee keskustan elinvoiman ja vetovoiman sekä maakunnan sisäisen

saavutettavuuden kehittämisen periaatteet. Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa myös viitoskäytävän kehittämisvyöhykkeelle.



Kuva 1 Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä. Paikalliskeskuksina osoitetaan maakunnan keskusverkon perusrakenteen kannalta tärkeitä paikalliskeskuksia.

Yleiskaava

Alueella on voimassa 30.5.2005 kaupunginvaltuuston hyväksymä Haukivuoren kuntakeskuksen osayleiskaava. Osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu palvelujen ja hallinnon aluetta (P), kerrostalovaltaista (K) ja pientalovaltaista (AP) asuntoaluetta, suojaviheraluetta (EV), lähivirkistysaluetta (VL) ja aluetta, jonka yksittäiset rakennushistorialliset arvot tulee säilyttää (/s).



Kuva 2 Ote alueella voimassa olevasta oikeusvaikutuksettomasta yleiskaavasta.

Asemakaava

Alueella ovat voimassa asemakaavat nro 13001, 13003, 13005, 13008, 13009, 13011, 13017, 13021, 13022 ja 13027 vuosilta 1961–1992. Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualueella on pääasiassa seuraavia merkintöjä:

- asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL)
- yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (ALK)
- asumiselle osoitettuja korttelialueita (AK, AR, AP ja AO)
- yleisten rakennusten korttelialuetta (Y)
- puistoa (VP)
- suojeltavaa aluetta (s-1)
- pysäköintialuetta (p)
- yleistä tietä vierialueineen (LYT)

Lisäksi rakennusoikeudet on merkitty tehokkuusluvulla (e) ja kerrosluvut roomalaisilla numeroilla. Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualueella on myös katualuetta, jalankululle ja polkupyöräilylle varattua tietä (pp), jalankululle ja polkupyöräilylle varattua tietä, jolla rakennuspäikälle ajo on sallittu (pp/t), istutettavaa aluetta, nimistöä, korttelinumeroita, tonttinumeroita ja osa-alueiden rajoja.

Lisätietoa voimassa olevien kaavojen sisällöstä saa Mikkelin kaupungilta.

Muut aluetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat:

- Modernin jäljillä, Mikkelin seudun kulttuuriperintöohjelma; julkaisu 1 (Aada Mustonen, Piia Puntanen ja Laura Vikman, 2012)
- Haukivuoren keskustan yleissuunnitelma (FCG Arkkitehdit ja VALOA Design Oy, 2019), johon asemakaavamuutos perustuu
- Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.5.2017 (§ 43) ja tullut voimaan 1.7.2017
- Valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt, RKY 2009 (Museovirasto)

Maanomistus ja kiinteistöjako

Kaava-alueen maanomistajia ovat Mikkelin kaupunki ja yksityisiä maanomistajia.



Pohjakartta

Asemakaavamuutos laaditaan Mikkelin kaupungin ylläpitämälle pohjakartalle mittakaavassa 1:2 000.

6. LAADITTAVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyötä varten laadittavat selvitykset liitetään prosessin aikana osaksi nähtäville asetettavaa kaava-aineistoa. Asemakaavamuutostyön yhteydessä laaditaan luontoselvitys ja rakennettua kulttuuriympäristöä koskeva selvitys.

7. LAADITTAVAT VAIHTOEHDOT

Asemakaavan muuttamiseksi laaditaan yksi vaihtoehto, jota verrataan nykytilanteeseen.

8. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana ovat maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n velvoite kaavan vaikutusten selvittämisestä sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukainen vaikutusten jäsentely. Vaikutuksia arvioitaessa otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Vaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin aikana. Arvioinnilla tuotetaan tarvittavia näkökulmia mm. päätöksentekoa varten. Vaikutusten arvioinnissa vertaillaan asemakaavamuutoksella mahdollistettavaa tilannetta alueen nykytilaan.

Vaikutukset arvioidaan:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

9. 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.

Kaavoituksessa käsitellään seuraavien tahojen toimialaa:

- Etelä-Savon maakuntaliitto
- Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Riihisaari – Savonlinnan museo
- Etelä-Savon Pelastuslaitos
- Mikkelin Vesilaitos
- Alueelliset energiayhtiöt
- Teleoperaattorit
- Kaupungin asianomaiset tahot (rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut, maaomaisuuspalvelut, infra-aluepalvelut, kaupunkiympäristölautakunta, kaupunginhallitus)

- Haukivuoren aluejohtokunta
- Asukasyhdistykset ja järjestöt

Osallisten listaa täydennetään tarvittaessa.

10. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Vireilletulo, oas ja tiedottaminen

Asemakaavan muutostyön alkamisesta tiedotetaan Mikkelin kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla (www.mikkeli.fi).

Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, johon voi tutustua myös kaupungin virastotalolla (Maaherrankatu 9–11) teknisen toimen asiakaspalvelupisteessä tai kaupunkisuunnitteluosastolla sekä kaupungin kotisivuilla (www.mikkeli.fi).

Vaikuttaminen ja tiedottaminen

Kaavaprosessin aikana pääsee vaikuttamaan luonnosvaiheen yleisötilaisuuden sekä virallisten nähtävilläolojen kautta. Kaava-aineistoja pidetään nähtävillä (OAS, kaavaehdotus) 30 vuorokauden ajan, mistä tiedotetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä ja kaupungin kotisivuilla (www.mikkeli.fi).

Yleisötilaisuus järjestetään kaavan valmisteluvaiheessa ja siitä tiedotetaan kaupungin kotisivuilla (www.mikkeli.fi) sekä paikallislehdessä.

Kaavan hyväksyminen ja muutoksenhaku

Asemakaavamuutoksen hyväksyy Mikkelin kaupunginhallituksen esityksestä kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain (§ 67) ja -asetuksen (§ 94) mukaisesti.

Asemakaavan muutosehdotuksesta muistutuksen ja osoitteensa jättäneille lähetetään vastine. Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös lähetetään tiedoksi heille, jotka ovat sitä pyytäneet.

Asemakaavamuutoksen hyväksymispäätöksestä voi valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Asemakaavamuutoksen voimaantulosta kuulutetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä ja kaupungin kotisivuilla (www.mikkeli.fi).

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

Kaavoitustöiden vaiheista ilmoitetaan myös kerran vuodessa kaavoituskatsauksessa.

11. TAVOITEAIKATAULU

- Vireilletulo ja aloitusvaihe; osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville **12/2020**.
- Luonnosvaihe; asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtäville **05/2021**.
- Ehdotusvaihe; asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville **12/2021**.
- Hyväksymisvaihe; kaupunginvaltuusto päättää asemakaavamuutoksen hyväksymisestä **alkuvuosi/2022**.

12. LISÄTIEDOT JA YHTEYSTIEDOT

Kaava-asiakirjojen ollessa nähtävillä, annetaan virallinen palaute suunnitelmasta Mikkelin kaupungille joko:

sähköisesti osoitteeseen **kirjaamo@mikkeli.fi** tai:

kirjeellä osoitteeseen Kirjaamo, Maaherrankatu 9–11, 50101 Mikkelä.

Muutoin voi kaavoitusta koskevissa asioissa olla yhteydessä suoraan kaava-asiakirjoja laativaan konsulttiin, joka ohjaa asiat tarvittaessa eteenpäin Mikkelin kaupungille.

Kaavaa laativa konsultti

SWECO – maankäyttö

Suunnittelupäällikkö Anna-Maria Latosaari

osoite: Länsikatu 15, 80110 Joensuu

sähköposti: etunimi.sukunimi(at)sweco.fi

puhelin: +358 40 538 2512

Kaavoitusarkkitehti Pasi Vierimaa

osoite: Hatanpään valtatie 11, 33100 Tampere

sähköposti: etunimi.sukunimi(at)sweco.fi

puhelin: +358 40 068 9918

Mikkelin kaupunki

Kaavoituspäällikkö Ilkka Tarkkanen

Maaherrankatu 9–11, 50101 Mikkelä

sähköposti: etunimi.sukunimi(at)mikkeli.fi

puhelin: +358 50 311 7130



Ote voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmästä.

Lähde: Mikkelin kaupungin karttapalvelu.

MIKKELI

ASEMAKAAVA /
ASEMAKAAVAN MUUTOS

LIITE 3

~~1:2000~~

Asemakaava koskee:
Mikkelin Haukivuoren kuntataajaman Asemankylän alueen kortteleita 15, 16, 18, 23, 25, 27 sekä osia kortteleista 14 ja 24, sekä yleisen tien, yleisen tien vieri-, puisto- ja katualueita.

Asemakaavalla muodostuu:
Mikkelin Haukivuoren kuntataajaman Asemankylän korttelit 15, 16, 18, 23, 25, 27, 93, sekä osat kortteleista 14 ja 24, puisto- ja suojaviheraluetta, yleisen tien aluetta sekä katu- ja torialuetta.

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

MIKKELI . .2020

MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKKÖ

JUKKA PIISPA

MIKKELIN KAUPUNKI
ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN
PALVELUALUE
KAUPUNKIKEHITYS
MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE

MUUTOS

MUUTOS

MUUTOS

LAAT.
ALNN, PASV

PIIRT.
PASV

TARK.
ALNN

MUUTOS

VIREILLE TULO

2.12.2020

KAUPUNKILEHITYSLAUTAKUNTA

17.1.2023 §7

KAUPUNGINHALLITUS ALUST.

6.2.2023 §47

NÄHTÄVILLÄ

15.2.2023 - 17.3.2023

KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT

.._.202_._ §

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT

.._.202_._ §

LAINVOIMAINEN

.._.202_

MIKKELI 17.1.2023

KAUPUNGINARKKITEHTI

ILKKA TARKKANEN

NUMERO

996

DNRO 2020-2377 (10 02 03)

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:



Asuinrakennusten korttelialue. Rakennuksen pitkän julkisivun korkeus saa olla enintään 3 m jokaista sallittua kerrosta kohti ja lisättynä 1 metrillä. Korkeus saa olla tätä enemmän silloin, jos rakennetaan kellari ja kellarissa on ikkunoita. Tarpeetonta maanpinnan korkeustason muokkaamista ei sallita. Julkisivun yhtenäinen enimmäispituus saa olla enintään 20 metriä, jonka jälkeen julkisivupintaa tulee porrastaa vaakasuunnassa. Rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puuta. Tontille sallitusta rakennusoikeudesta saadaan käyttää ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta yritystoimintaa varten enintään 10 % mutta kuitenkin enintään 100 k-m².



Asuinkerrostalojen korttelialue. Uudisrakentamisessa sekä korjaus- ja muutostöissä on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet, identiteetti sekä liikkumisympäristön viihtyisyys.



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Uudisrakentamisessa sekä korjaus- ja muutostöissä on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet, identiteetti sekä liikkumisympäristön viihtyisyys.



Yleisten rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa opetustoimintaa, sosiaalitoimintaa, terveydenhuoltoa, kulttuuria ja liikuntaa palvelevia rakennuksia sekä niihin liittyviä asuntoja ja toimintoja. Korttelialueelle sallitusta rakennusoikeudesta saadaan käyttää ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta yritystoimintaa varten enintään 10 %. Tämän rakennusoikeuden jakamista eri tonttien välillä ei rajoiteta.



Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.



Liikerakennusten korttelialue. Alueen suunnittelussa tulee huomioida olemassa oleva maamerkki joko nykyisellä paikallaan tai siirtää se. Uuden sijainnin tulee olla sellainen, että maamerkki on havaittavissa ohikulkutieltä.



Puisto.



Puisto. Keskustamaisena ja korkealaatuisena toteutettava alue, jonka suunnittelussa tulee huomioida sen osittainen soveltuvuus myös torialueeksi. Naapurikiinteistöjen yksityisyyttä tulee edistää istutuksin.



Maantien alue.



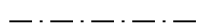
Suojaviheralue.



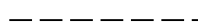
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

2

Ohjeellisen tontin numero.

KESKUST

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

1200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

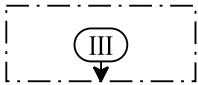
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1/2kIV

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

lu2/3

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



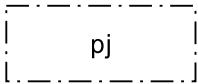
Rakennuksen julkisivun pääasiallinen korkeus kerroslukuna rakennusalan rajalla. Korkeudesta voi vähäisessä määrin poiketa julkisivun rytmittämiseksi.

e=0.60

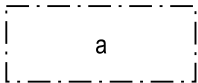
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



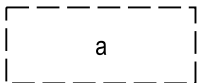
Rakennusala.



Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.



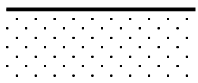
Auton säilytyspaikan rakennusala.



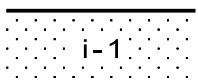
Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



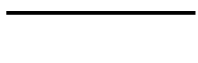
Istutettava alueen osa.



Alue on toteutettava kunkin ensimmäisen kerroksen asunnon omaksi etupuutarhaksi, mikäli lattiataso toteutetaan lähelle maanpintaa. Mikäli lattiataso toteutetaan korkealle maanpinnasta, ei etupuutarhaa ole välttämätöntä rakentaa. Aluetta toteutettaessa on toteutustavasta huolimatta otettava huomioon ensimmäisen kerroksen asuntojen yksityisyys.



Säilytettävä/istutettava puurivi.



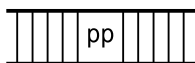
Katu.



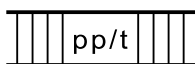
Katuaukio/tori.



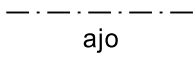
Jalankululle varattu katu.



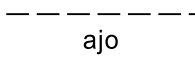
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.



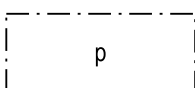
Ajoyhteys.



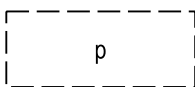
Ohjeellinen ajoyhteys.



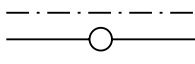
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



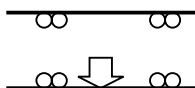
Pysäköimispaikka.



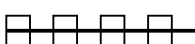
Ohjeellinen pysäköimispaikka.



Johtoa varten varattu alueen osa.



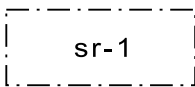
Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



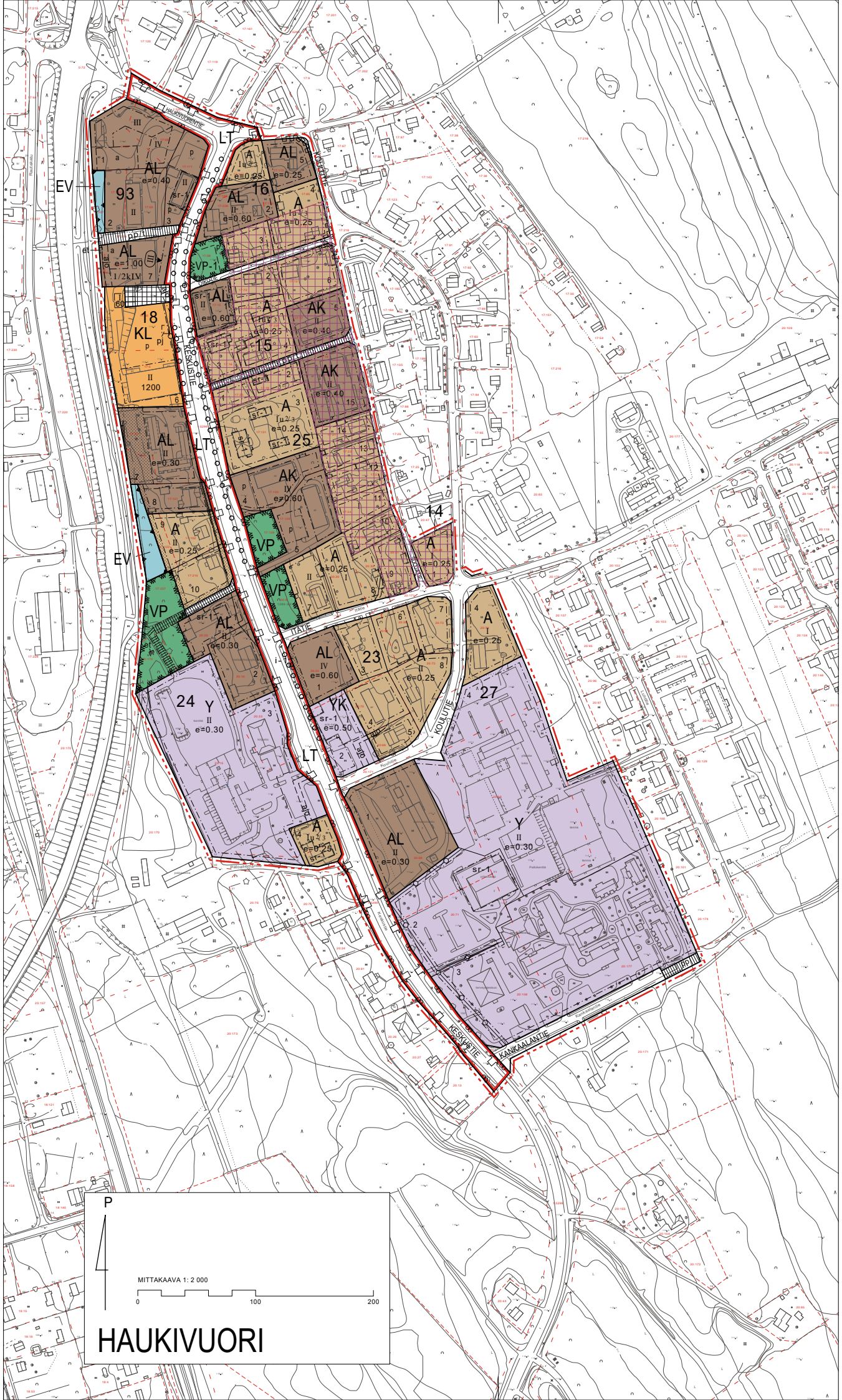
Alueen osa, jolla ympäristön ominaispiirteet säilytetään. Merkintä koskee Oikotien, Välitien ja Suojatien miljöitä. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota pienimittakaavaisuuteen, rakennusten sijaintiin suhteessa katulinjaan sekä rakennusten materiaaleihin ja väriytykseen.



Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ja kohteessa tehtävistä toimenpiteistä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto.

Yleismääräykset:

- 1 § Autopaikkoja on rakennettava todellista tarvetta vastaava määrä, kuitenkin vähintään 1 ap/75 k-m².
- 2 § Tonttikohtainen hulevesisuunnitelma tulee esittää viimeistään rakennuslupavaiheessa.
- 3 § Yleisten alueiden ja Y-korttelialueiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota esteettömän sekä ikä- ja muistiystävällisen liikkumisympäristön toteutumiseen.
- 4 § Tontilla olevat maanalaiset johdot ja kaapelit tulee selvittää ennen rakentamiseen ryhtymistä.



P

MITTAKAAVA 1:2 000

0 100 200

HAUKIVUORI

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	491 Mikkeli	Täyttämispvm	30.11.2021
Kaavan nimi	Keskustie Haukivuori asemakaavamuutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	30.11.2020
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	02.12.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	996
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	20,0873	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	20,0873

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	20,0873	100,0	52458	0,26	0,0000	13852
A yhteensä	8,3506	41,6	29001	0,35	-0,8429	8860
P yhteensä						
Y yhteensä	7,2404	36,0	22197	0,31	-0,1317	3732
C yhteensä						
K yhteensä	0,5176	2,6	1260	0,24	0,5176	1260
T yhteensä						
V yhteensä	0,6145	3,1	0		0,2568	0
R yhteensä						
L yhteensä	3,2226	16,0	0		0,0586	0
E yhteensä	0,1416	0,7	0		0,1416	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	12	6638	12	6638

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	20,0873	100,0	52458	0,26	0,0000	13852
A yhteensä	8,3506	41,6	29001	0,35	-0,8429	8860
A	4,5937	55,0	11484	0,25	4,5936	11484
AK	1,0293	12,3	5189	0,50	0,2034	830
AP	0,0000		0		-0,3195	-885
AR	0,0000		0		-0,2483	-621
AO	0,0000		0		-2,3712	-2112
AL	2,7276	32,7	12328	0,45	-0,7105	164
ALK	0,0000		0		-1,9904	0
P yhteensä						
Y yhteensä	7,2404	36,0	22197	0,31	-0,1317	3732
Y	7,0024	96,7	21007	0,30	-0,3697	2542
YK	0,2380	3,3	1190	0,50	0,2380	1190
C yhteensä						
K yhteensä	0,5176	2,6	1260	0,24	0,5176	1260
KL	0,5176	100,0	1260	0,24	0,5176	1260
T yhteensä						
V yhteensä	0,6145	3,1	0		0,2568	0
VP	0,6145	100,0	0		0,2568	0
R yhteensä						
L yhteensä	3,2226	16,0	0		0,0586	0
Kadut	0,8290	25,7	0		0,0211	0
Katuauk./torit	0,0623	1,9	0		0,0623	
Kev.liik.kadut	0,1897	5,9	0		-0,0186	0
LT	2,1416	66,5	0		-0,0062	0
E yhteensä	0,1416	0,7	0		0,1416	0
EV	0,1416	100,0	0		0,1416	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	12	6638	12	6638
Asemakaava	12	6638	12	6638

VASTINEET, OAS

237011678

25.5.2021

Keskustie Haukivuori asemakaavamuutos

Vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatuun palautteeseen

Etelä-Savon maakuntaliitto

Lausunto	Vastine	Toimenpiteet
Maakuntaliitolla ei ole tässä vaiheessa lausuttavaa, mutta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voisi kirjata maakuntakaavassa suunnittelualueelle kohdistuvat kaavamerkinnot.	Merkitään tiedoksi.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on lisätty maakuntakaavan keskeisimmät merkinnot.

Pohjois-Savon ELY-keskus

Lausunto	Vastine	Toimenpiteet
Suunnittelualue käsittää osan Haukivuorentiestä (mt 15300) ja Keskustiestä (mt 15299). Kyseiset maantiesuudet tulee osoittaa asemakaavassa katuina. ELY-keskuksen tavoitteena on saada muutettua em. maantiet kaupungin ylläpitämiksi kaduiksi, mikä tulee huomioida myös tulevaisuudessa asemakaavatyössä.	Kaavamuutosaluetta ei tässä vaiheessa laajenneta kattamaan Haukivuorentietä ja Keskustietä kokonaisuudessaan.	Keskustie on osoitettu katualueena.

Etelä-Savon ELY-keskus

Lausunto	Vastine	Toimenpiteet
OAS on muutoin riittävä, mutta maakuntakaavan sisältöä on syytä avata. Oikeusvaikutteisen yleiskaavan puuttuessa on asemakaavoituksessa otettava huomioon MRL 39 §:n mukaiset	Maakuntakaavamerkinnot käyvät tarkemmin ilmi kaavaselostuksesta. Haukivuoren asemakaavoja on tavoitteena muuttaa ajankäytöksi vaihteittain, joka on ollut syynä myös ensimmäisen	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on lisätty maakuntakaavan keskeisimmät merkinnot. Kaavaselostuksen yhteydessä on MRL 39 §:n mukainen yleiskaavallinen tarkastelu.

1 (3)

<p>yleiskaavalle asetetut sisältövaatimukset.</p> <p>Aluerajausta on syytä harkita Keskustien molemmin puolin etelään päin esim. Kankaalantien risteykseen, koska Haukivuoren keskustatoimintojen sijainnin vuoksi. Myös tästä etelän suuntaan on vanhoja rakennuskaavoja, joiden päivittäminen on syytä pohtia</p> <p>Kaava-alueelta olemassa olevia rakennettua kulttuuriympäristöä koskevia selvityksiä ei voida pitää riittävän kattavina.</p>	<p>mäisen vaiheen asemakaavamuutoksen suppeaan rajaukseen. Muita alueita on tavoitteena ottaa asemakaavamuutosten kohteeksi myöhemmin.</p> <p>Kaavatyön yhteydessä laaditaan rakennettuun kulttuuriympäristön osalta kohdeinventointeja. Selvitystyö valmistuu ehdotusvaiheeseen, jolloin tarkennetaan kaavaluonnoksen mukaisia sr-merkkintöjä.</p>	<p>Kaava-alueen rajausta on laajennettu Kankaalantien risteykseen saakka Keskustien molemmin puolin.</p>
--	---	--

Savonlinnan maakuntamuseo

Lausunto	Vastine	Toimenpiteet
<p>Etelä-Savon kulttuuriperintötietokannassa on noteerattu asemakaavamuutosalueella muutama liikerakennus ja entinen nimismiehen talo.</p> <p>Rakennetun kulttuuriympäristön osalta ei Savonlinnan maakuntamuseolla ole muuta huomautettavaa.</p>	<p>Lausunnon annettujen tietojen otettu mukaan lähtötietoihin.</p>	<p>Kaavaluonnoksessa on otettu huomioon lähtötietojen perusteella tiedossa olevat kohteet, joista osa on merkitty sr-merkinnällä. Kaavatyön yhteydessä laaditaan rakennusten historiaa koskevat kohdeinventoinnit.</p>
<p>Savonlinnan maakuntamuseolla ei ole huomauttamista arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>	<p>-</p>

Etelä-Savon pelastuslaitos

Lausunto	Vastine	Toimenpiteet
<p>Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksesta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>	<p>-</p>

Haukivuoren aluejohtokunta

Mielipide	Vastine	Toimenpiteet
<p>Haukivuoren aluejohtokunta esittää, että Haukivuoren Asemankylän keskusväylän ensimmäinen alue käsittää vähintään Haukivuoren- ja Kankaanteiden välisen Keskustien ympäristön sekä arvioi uudelleen Kyyveden Asemankylän rannan asemakaavasunnitelmat mm. hevosraitiotien suunnitelmien käynnistymisen v. 2021 ja rakennustyön vv. 2022–2023 välille uusi Kulttuurikeskus–Rautatieasema, onnistumiseksi.</p>	<p>Haukivuoren yleissuunnitelmaan perustuvaa yksityiskohtaisempaa kaavoitusta on tavoitteena tehdä vaiheittain. Ensimmäinen vaihe käsittää vain nyt vireillä olevan asemakaavamuutoksen mukaisen alueen.</p> <p>Jatkossa on tavoitteena käynnistää muita asemakaavamuutoksia.</p>	-

Suur-Savon Osuuskauppa

Mielipide	Vastine	Toimenpiteet
<p>Yleissuunnitelmakartassa esitetty S-marketin huoltopihayhteyden katkaiseminen ei ole hyvä idea.</p> <p>Uuden huolto- ja pelastustieyhteyden rakentaminen S-marketin eteläsivulle tontin rajan viereen ei ole toteutettavissa kohtuullisilla kustannuksilla korkoerojen vuoksi.</p>	<p>Asemakaavamuutos pohjautuu yleissuunnitelmaan, joka on luonteeltaan yleispiirteinen.</p> <p>Kaavaluonnoksella ei ole esitetty olemassa olevien kulkuyhteyksien käyttämistä S-marketin huoltopihalle.</p>	-

VASTINEET, KAAVALUONNOS

23701678

5.1.2023

Keskustie Haukivuori asemakaavamuutos Vastineet asemakaavaluonnoksesta saatuun palautteeseen

Etelä-Savon maakuntaliitto

Lausunto	Vastine	Toimenpiteet
Etelä-Savon maakuntaliitto pitää kannatettavana alueen kehittämistä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta tiivistämällä ja elinympäristön viihtyisyyteen ja ikä- ja muistiystävällisyyteen panostamista.	Merkitään tiedoksi.	-
Maakuntaliitto toteaa, että koska vuonna 2005 laadittu Haukivuoren kuntakeskuksen osayleiskaava on oikeusvaikutukseton, ohjaa nyt laadittavaa asemakaavaa juridisesti maakuntakaava.	Merkitään tiedoksi.	Asemakaavamuutosta laadittaessa on tehty MRL 39 §:n mukainen yleiskaavallinen tarkastelu.
Etelä-Savon maakuntaliitto huomauttaa, että kaavaselostuksessa on kuvattu kilpailukykyisen maakuntakeskuksen ja seutukeskuksen kehittämisperiaatemerkin kehittämissuositus ja kaavaselostusta tulee päivittää pienten maaseututaajamien kehittämissuosituksen mukaisesti.	Haukivuoreen kohdentuu maakuntakaavassa paikalliskeskuksen alue (kohdemerkintä), johon kohdentuva määräys on kuvattu kaavaselostuksessa.	Kaavaselostusta on tältä osin päivitetty.
Etelä-Savon maakuntakaavamerkinnoistä suunnittelualueelle kohdistuu paikalliskeskuksen kohdemerkintä. Ko. merkinnällä on osoitettu maakunnan keskusverkon perusrakenteen kannalta tärkeät paikalliskeskuksat. Maakuntaliitto toteaa, että kaavaselostuksessa voisi	Paikalliskeskuksen alue -kohdemerkinnän suunnitelumääräys on kuvattu kaavaselostuksessa. Suunnittelussa on kiinnitetty huomiota alueen oloista johtuviin tarpeisiin, kuten ikärakenteen, mitoituksen, asutokannan täydentämisen ja rakennushistorian kannalta ilmeneviin tarpeisiin.	Kaavaselostusta on tältä osin päivitetty.

1 (12)

<p>tuoda esiin paikalliskeskuk- sen alue -kohdemerkinnän suunnittelumääräyksen. Suunnittelumääräyksen mu- kaan yksityiskohtaisem- massa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomi- oita alueen oloista johtuviin erityisiin tarpeisiin.</p>		
<p>Rakennetun kulttuuriympäris- tön osalta maakuntaliitto to- teaa, että kaavassa on huo- mioitu modernin rakennuspe- rinnön inventoinnin yhtey- dessä tehty arvotus ja osoi- tettu sr-merkinnällä maakun- nallisesti merkittäviksi koh- teiksi arvoitetut Hauki-Halli ja kunnantalo. Tarkemmin maa- kuntaliitto ottaa kantaa kult- tuuriympäristön osalta kun kohdeinventointeihin perus- tuva rakennushistoriallinen selvitys on valmistunut ja käytettävissä.</p>	<p>Rakennushistoriaan liittyen on järjestetty neuvottelut, joissa on sovittu toimenpi- teistä. Lisäksi on valmistunut Haukivuoren rakennettuun kulttuuriympäristöön kohden- tuvat Inventointikortit, joissa on esitetty suojelusuosituk- sia.</p>	<p>Rakennetun kulttuuriympäris- tön suojelumerkintöjä on tark- kennettu kaavaehdotukseen. Luonnosvaiheessa entinen kunnantalo eli Haukivuoritalo oli osoitettu suojeltavaksi. Suojelumerkintä on kuitenkin poistettu kaavaehdotuksesta. Laaditun teknisen kuntoar- vion ja kustannusarvion pe- rusteella korjauskustannuk- set olisivat sen verran suuret, että Mikkelin kaupunki on syksyn 2022 aikana katsonut rakennuksen säilyttämisen olevan taloudellisesti mahdo- tonta. Vaikutuksia arvioidaan kaavaselostuksessa ja tekni- nen kuntoarvio lisätään kaa- vaselostuksen liitteeksi.</p>

Pohjois-Savon ELY-keskus

Lausunto	Vastine	Toimenpiteet
<p>Haukivuorentielle (maantie 15300), n. 25-30 metrin etäi- syydelle kantatiestä 72 on osoitettu ajoneuvoliittymän li- kimääräinen sijainti korttelin 93 tontille 1 kulkemista var- ten. Tontille on kuvien perus- teella ajokelpoinen yhteys ky- seisestä kohdasta. ELY- keskus huomauttaa, että ky- seisestä kaavamerkintää voi- daan käyttää vain osoitta- maan liittyminen maantien alueelle (LT), mutta kantatien</p>	<p>Tonttiliittymien olemassa ole- vat sijainnit on lähtökohtai- sesti pyritty huomioimaan kaavaluonnosvaiheessa. Korttelin 93 sisäisiä järjeste- lyjä on muokattu ja liittymisen sijoitettu vähintään 45 metrin etäisyydelle kantatien 72 reu- nasta liikenneturvallisuus huomioiden. Muilta osin on osoitettu liittymäkieltomer- kintä.</p>	<p>Kaavakarttaa on tarkennettu liittymän osalta lausunnon mukaisesti. Lisäksi rakennus- alan rajoja on muokattu.</p>

<p>72 maantien alue ei ole kaavassa mukana. Näin ollen merkintä ei ole oikeusvaikutteinen.</p> <p>ELY-keskus huomauttaa myös, että kyseessä oleva liittymä ei ole rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaiseen kohtaan. Liittymä sijaitsee liian lähellä kantatietä sekä jalankulku- ja pyöräilyväylän ja Haukivuorentien ylittävän suojatien välissä, minkä vuoksi liittymä aiheuttaa haittaa liikenneturvallisuudelle ja liikenteen sujuvuudelle. Korttelin 93 tontille 1 on lisäksi osoitettu rakennusala 3 ja 4 kerroksisille rakennuksille, jotka toteutuessaan lisäävät liittymän liikennöintiä huomauttavasti nykytilanteeseen verrattuna.</p> <p>ELY-keskus vaatii liittymän siirtämistä vähintään 45 metrin etäisyydelle kantatien 72 reunasta mitattuna.</p>		
<p>Keskustien (maantie 15299) länsipuolinen osuus Haukivuorentiestä tulee osoittaa MRL 83.4 §:n mukaisesti katuna, koska kyseessä on lyhyt taajaman sisäänajotie.</p>	<p>Keskustie Haukivuoren asemakaavamuutosta laadittaessa on tarkoitus noudattaa katu- ja tiealueiden osalta voimassa olevia asemakaavoja. Haukivuorentie on osoitettu voimassa olevalla asemakaavalla LT-alueeksi. Samoin Keskustie, joka luonnosvaiheessa on virheellisesti merkitty katualueeksi. Kunnossapidosta sovitaan erikseen kaupungin ja ELY-keskuksen kesken.</p>	<p>Kaavaehdotusta on tarkennettu Keskustien osalta LT-alueeksi.</p>

Etelä-Savon ELY-keskus

Lausunto	Vastine	Toimenpiteet
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetussa lausunnossa esille tuodut seikat on	Merkitään tiedoksi.	-

huomioitu pääosin ja hankkeeseen nähden riittäväällä tavalla.		
Kaavaluonnoksen selostuksessa on hyvin kuvattu alueen nykytila ja kaavamuutoksen tavoitteet. Kaavamuutoksen erilaisten vaikutusten arvioinnit ovat perusteltuja ja kaavaluonnoksen maankäyttö noudattaa ELY-keskuksen käsityksen mukaan hyvin MRL:n 54 §:n asemakaavalle asettamia sisältövaatimuksia. ELY-keskuksella ei ole enemmälti huomautettavaa kaavaluonnoksen takia rakennettua kulttuuriympäristöä ja luonnonarvoja lukuun ottamatta.	Merkitään tiedoksi.	-
Alueelta on valmistumassa kohdeinventointeihin perustuva rakennusinventointi, johon liittyvässä neuvottelussa ELY-keskus ottaa tarkemmin kantaa selvitykseen ja sieltä esiin nouseviin suojelu- ym. rakennetun kulttuuriympäristön huomioimistarpeisiin.	Rakennushistoriaan liittyen on järjestetty neuvottelut, joissa on sovittu toimenpiteistä. Lisäksi on valmistunut Haukivuoren rakennettuun kulttuuriympäristöön kohdentuvat Inventointikortit, joissa on esitetty suojelusuosituksia.	Rakennetun kulttuuriympäristön suojelumerkintöjä on tarkennettu kaavaehdotukseen.
Kaavaluonnoksen sr-määräykseen tulee lisätä, että rakennusta ei saa purkaa, ja että kohteessa tehtävistä toimenpiteistä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto. Parhailaan viimeisteltävänä olevan rakennusinventoinnin keskeisimmät tulokset on syytä lyhyesti kirjata kaavaselostukseen. Lisäksi suojeltavat kohteet on hyvä listata selostuksessa.	Rakennussuojeluun kohdentuvat määräykset ovat tarkentuneet kaavaluonnosvaiheesta.	Kaavamääräystä ja kaavaselostusta on tältä osin täydennetty.
Muilla kuin A-alueilla ei ole rakentamista ohjaavia kaupunkikuvallisia määräyksiä. Koska alueelle osoitetaan nykyisten rakennusten lisäksi	Kaavaehdotusta laadittaessa on huomioitu kaava-alueen täydennysrakentamisen ohjaaminen kaavamääräyksillä.	Kaavamääräyksiä on näiltä osin päivitetty.

uuttakin rakennusoikeutta, tulee kaavan jatkokehittämissä pohtia, pitäisikö kaupunkikuvallista ohjausta esittää myös mm. AL- ja AK-korttelialueilla.		
Kaava-alueelta on tehty 2.8.2021 päivätty luontoselvitys. Siinä ei todettu sellaisia erityisiä luonnonarvoja, jotka olisi lainsäädännöstä johtuen otettava huomioon alueen asemakaavoituksessa. Selvityksen mukaan alueella tavattavalle lajistolle (mm. monet linnut ja pohjanlepakko) olisi kuitenkin eduksi, jos mahdollisimman suuri osa nykyisistä puustoisista alueista pystytään säilyttämään. Suositeltavaa on myös Keskustien reunalla todetun silmäläpidettävän ketoneilikan kasvupaikan huomioiminen kaavassa.	Merkitään tiedoksi.	-

Savonlinnan museo / Etelä-Savon alueellinen vastuumuseo

Lausunto	Vastine	Toimenpiteet
Alueella on voimassa Haukivuoren kuntakeskuksen osayleiskaava (2005), jossa entisen nimismiehen talon kohdalla on merkintä P/s: alue, jonka yksittäiset rakennushistorialliset arvot tulee säilyttää. Alueen voimassa olevat kaavat ovat vuosilta 1961–1992, eikä alueella ole kaavasuojelukohteita.	Rakennushistoriaan liittyen on järjestetty neuvottelut, joissa on sovittu toimenpiteistä. Lisäksi on valmistunut Haukivuoren rakennettuun kulttuuriympäristöön kohdentuvat Inventointikortit, joissa on esitetty suojelusuosituksia.	Rakennetun kulttuuriympäristön suojelumerkintöjä on tarkennettu kaavaehdotukseen.
Luonnosvaiheessa Haukivuoren Keskustien rakennushistoriallinen selvitys oli vielä tekeillä. Sittemmin kohdeinventointein luonnos lähetettiin museolle. Inventoinnin tuloksista, kaava-alueen suoje-	Rakennushistoriaan liittyen on järjestetty neuvottelut, joissa on sovittu toimenpiteistä. Lisäksi on valmistunut Haukivuoren rakennettuun kulttuuriympäristöön kohdentuvat Inventointikortit, joissa	Rakennetun kulttuuriympäristön suojelumerkintöjä on tarkennettu kaavaehdotukseen.

lumerkinnöistä ja -määräyksistä on tarkoituksena pitää neuvottelu yhdessä kaavoituksen ja kulttuuriympäristöviranomaisten kanssa ennen ehdotusvaihetta, jossa museo ottaa paremmin kantaa kyseisiin asioihin.	on esitetty suojelusuosituksia.	
Sr-kohteiden kaavamääräys sekä suojelukohteiden määrä tarkentuvat ehdotusvaiheeseen selvityksen valmistumisen ja neuvottelun myötä. Määräykseen tulee laittaa, että kohteessa tehtävistä toimenpiteistä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon lausunto, ja rakennuksia ei saa purkaa.	Rakennussuojeluun kohdentuvat määräykset ovat tarkentuneet kaavaluonnosvaiheesta.	Kaavamääräystä ja kaavaselostusta on tältä osin täydennetty.
Museo pitää ilahduttavana, että kaavaluonnoksessa on huomioitu moderneja kohteita.	Merkitään tiedoksi.	-
Kaavaluonnoksessa huomio kiinnittyi siihen, että ulkorakennuksille ei ollut esitetty säilymisen turvaavaa kaavamerkintää, esimerkiksi entisen nimismiehen talon osalta. Myös esimerkiksi Keskustien ja Suojatien väliin jää puurakennuksia, joiden huomioimista säilyttävällä kaavamerkinnällä tulee harakita.	Rakennettuun kulttuuriympäristöön kohdentuvassa inventoinnissa on tarkasteltu kiinteistöjä kokonaisuutena ja annettu suojelusuositukset. Suositukset on huomioitu kaavaehdotusta laadittaessa.	Entisen nimismiehen talon piharakennuksiin on kohdennettu kaavaehdotuksella sr-merkintä. Myös muita sr-kohteita on merkitty.
Huomiona esitetään, että Savonlinnan maakuntamuseo mainitaan kaavaselostuksessa osallisena, mutta museon virallinen nimi on nykyään Riihisaari – Savonlinnan museo.	Merkitään tiedoksi.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tältä osin tarkistettu.
Museolla ei ole huomauttamista arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.	Merkitään tiedoksi.	-

Etelä-Savon pelastuslaitos

Lausunto	Vastine	Toimenpiteet
Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen.	Merkittään tiedoksi.	-

Ikä- ja muistiystävällinen Haukivuoren taajama-alue -hanke ja asukasraati (Etelä-Savon sosiaali- ja terveysterveystyö)

Lausunto/mielipide	Vastine	Toimenpiteet
Asemakaavamuutos tähtää kävelijäystävällisen kylämiljöön luomiseen ja ikääntyvän väestön hyvinvointi ja viihtyminen on tärkeä lähtökohta. Tiedossa on, että Haukivuorella jo nyt 40% asukkaista on yli 65-vuotiaita ja vuonna 2030 heitä on arvioitu olevan jo puolet koko asukasmäärästä. Ikä- ja muistiystävällisyyden huomioiminen muun muassa kaavoituksessa ja muussa kaupunkisuunnittelussa on siis ajankohtaista.	Merkittään tiedoksi.	Kaavaselostukseen on tarkennettu hankkeessa esille tulleita asioita.
Hankkeessa on perustettu 12 hengen asukasraati, joka koostuu pääsääntöisesti ikäihmisistä ja he edustavat useita eri tahoja: aluejohtokunta, vanhusneuvosto, eläkeläisjärjestöt, SPR, vapaaehtoistoimijat, Martat ja kotiseutuyhdistys. Näiden lisäksi raadissa on seurakunnan, yrittäjien ja nuorisovaltuuston edustajat. Asukasraati on koontunut käsittelemään eri teemoja viisi kertaa ja tehnyt kahdessa eri pienryhmässä arviointikävelyt taajamassa. Tämä lausunto on tehty myös yhteistyössä asukasraatilaisten kanssa.	Merkittään tiedoksi.	-

<p>Kausiasukkaita on Haukivuorella paljon ja heistä osa muuttaa sinne viettämään eläkepäiviään. Taajama-alue tarjoaa ikäihmiselle hyvät mahdollisuudet laadukkaaseen elämään, jossa yhteisöllisyydellä, osallistumisella ja turvallisella arjella on iso merkitys.</p>	<p>Kaikkiin hankkeessa esille tulleisiin asioihin ei voida vaikuttaa asemakaavalla.</p> <p>Asemakaavalla luodaan edellytyksiä, joita tarkennetaan toteutusvaiheen suunnitelmilla.</p> <p>Haukivuoren keskusta-alueen toteuttamista ohjataan myöhemmin laadittavalla laatu- ja ympäristöohjeella, jossa voidaan määritellä yksityiskohtaisemmin asemakaavan toteutusta.</p>	<p>-</p>
<p>Edellytys taajaman palvelujen käyttämiselle on, että ikäihminen pystyy turvallisesti ja esteettömästi liikkumaan kodin ympäristössä. Asiointi, sosiaaliset kontaktit ja arkiliikunta tukevat monipuolisesti toimintakykyä ja osallistuminen luo tunnetta yhteisöllisyydestä.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>	<p>-</p>
<p>Esteetön ympäristö ei tarkoita ainoastaan fyysisesti vaan myös kognitiivisesti esteetöntä. Muistisairauden aiheuttama hahmottamisen vaikeus voi pahimmillaan estää itsenäisen ulkoilun, mikäli ympäristö ei anna selkeitä ohjeita tai vihjeitä esimerkiksi helposti havaittavien opasteiden muodossa. Jopa tiettyjen värien hahmottaminen säilyy pidempään ja sanojen lisäksi opasteissa olisi hyvä olla symbolinen vihje. Opastuksen merkitys ja sen puutteet havaittiin konkreettisesti, kun hyvinvointiasema muutti uusiin tiloihin eikä esimerkiksi Keskustien varteen tullut lainkaan opasteita.</p>	<p>Haukivuoren keskusta-alueen toteuttamista ohjataan myöhemmin laadittavalla laatu- ja ympäristöohjeella, jossa voidaan määritellä yksityiskohtaisemmin asemakaavan toteutusta.</p>	<p>-</p>

<p>Asukasraadın kanssa yhteistyössä muokattiin ikäystävällisen kaupungin tarkistuslista Haukivuoren taajamaan sopivaksi ja raatilaiset tekivät arvokkaita ja tärkeitä havaintoja arviointikävelyillään tammikuussa 2021. Arviointikävelyjen teemoina olivat: julkiset rakennukset, ympäristö ja kulkureitit sekä liikenne.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>	<p>-</p>
<p>Julkisten rakennusten sisäänkäyntien selkeys ja houkuttelevuus, kiinteistöhuolto, kulkureitit ja oviautomaatiikka puhuttivat raatilaisia. Vähäiset julkiset wc-tilat koettiin ongelmaksi ja taajaman opasteet vaativat tarkastelua ja päivityksen. Taajaman alueella vain torin läheisyydessä on istuskelupaikkoja, mutta niitä toivottaisiin paljon lisää asiointireittien varrelle. Koska Keskustie on ELY-keskuksen hallinnoima, on hanke tehnyt penkeistä kehitysehdotuksen, jota parhaillaan käsitellään.</p>	<p>Kaikkiin hankkeessa esille tulleisiin asioihin ei voida vaikuttaa asemakaavalla. Asemakaavalla luodaan edellytyksiä, joita tarkennetaan toteutusvaiheen suunnitelmilla. Haukivuoren keskusta-alueen toteuttamista ohjataan myöhemmin laadittavalla laatu- ja ympäristöohjeella, jossa voidaan määritellä yksityiskohtaisemmin asemakaavan toteutusta.</p>	<p>-</p>
<p>Ulkokohtaamispaikkoja, puistoja tai varsinaisia viheralueita Haukivuorella on vähäisesti satamaa ja vanhan torin aluetta lukuun ottamatta. Luontaisia ulkokohtaamisen paikkoja olisi esimerkiksi Keskustien varrella sekä koulun ja Haukivuori-talon välisessä männikössä.</p>	<p>Asemakaavamuutoksella on huomioitu Keskustien liikku- ja oleskeluympäristön viihtyisyys mm. puuriveillä sekä osoittamalla puistoalueet. Asemakaavan toteuttamisvaiheessa voidaan kiinnittää huomiota alueiden varusteisiin.</p>	<p>Kaavaselostukseen on tarkennettu hankkeessa esille tulleita asioita.</p>
<p>ulkokohtaamispaikka voisi toimia ikäihmisten liikuntapaistona, jossa voisi harjoitella turvallisesti fyysistä toimintakykyä, kuten lihasvoimaa, tasapainoa ja ketteryyttä.</p>	<p>Asemakaavamuutoksella on huomioitu Keskustien liikku- ja oleskeluympäristön viihtyisyys mm. puuriveillä sekä osoittamalla puistoalueet. Asemakaavan toteuttamisvaiheessa voidaan kiinnittää huomiota alueiden varusteisiin.</p>	<p>Kaavaselostukseen on tarkennettu hankkeessa esille tulleita asioita.</p>

<p>Keskustien ja kevyen liikenteen väylien pinnoite on keuhno eikä sovellu apuvälinettä käyttävälle. Talviaikaan katukiveyksen reunalta horjautuminen on todennäköistä, koska tietä ei ole aurattu kiveyksen reunaan saakka. Kaikkialla risteysalueilla tai piha-alueille ajettaessa ei ole madallettuja katukiveyksiä. Heikkonäköisten ja liikuntaesteisten on vaikea ylittää suojatietä, joka on kupera sekä pitkittäin että poikittain korotetun suojatien (hidaste) vuoksi. Suojateiden merkit ovat kaukana ajoradasta ja niiden havaitseminen on paikka paikoin vaikeaa. Keskustie 72 kohdalla oleva koro ke jalankululle on vaikea hahmottaa talviaikaan. Valaistus on kaikkialla taajamassa riittämätöntä ja sen päivittäminen tärkeää. Hyvinvointiaseman uuden sijainnin myötä valaistukseen ja opastukseen ei ole kiinnitetty riittävästi huomiota. Taajamanopeuden rajoitusta 40 km/h pidetään sopivana.</p>	<p>Asemakaavamuutoksella on mahdollistettu mitoitukseltaan riittävät katualueet, joidenka toteuttamisessa voidaan kiinnittää huomiota pinnoitteisiin ja opasteiden selkeyteen. Kunnossapidon tasoon ei voida vaikuttaa asemakaavamääräyksillä.</p>	<p>Kaavaselostukseen on tarkennettu hankkeessa esille tulleita asioita.</p>
<p>Keskustien ja Haukivuorentien risteuksen poikkeuksellisen etuajo-oikeuden ja väistämiselvöllisyyden merkitseminen lisäkilvillä lisäisi liikenneturvallisuutta. Jotkin Keskustien liittymät (kirjasto/päiväkoti ja pienjäteasema) ovat heikosti merkittyjä eivätkä huomioi esimerkiksi jalkaisin tai pyöräillen jätteitä kuljettavia ikäihmisiä. Kapean Väli-tien muuttaminen kevyen liikenteen väyläksi ja autoliikenteen salliminen vain kiinteistöille turvaisi ikäihmisten luonnollista asiointireittiä.</p>	<p>Asemakaavamuutoksella on mahdollistettu mitoitukseltaan riittävät katualueet, joidenka toteuttamisessa voidaan kiinnittää huomiota pinnoitteisiin ja opasteiden selkeyteen. Kunnossapidon tasoon ei voida vaikuttaa asemakaavamääräyksillä. Haukivuoren keskusta-alueen toteuttamista ohjataan myöhemmin laadittavalla laatu- ja ympäristöohjeella, jossa voidaan määritellä yksityiskohtaisemmin asemakaavan toteutusta.</p>	<p>-</p>

<p>Julkinen liikenne Haukivuorella koetaan lähinnä huonoksi vitsiksi. Asukasraatilaisten lisäksi useat haukivuorelaiset ovat ottaneet yhteyttä hankekoordinaattoriin riittämättömän julkisen liikenteen vuoksi. Muutama linja-autovuoro päivässä sekä Mikkelin että Pieksämäen suuntaan ei täytä autottomien henkilöiden liikkumisen tarpeita.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Julkisen liikenteen vuoroihin ei voida vaikuttaa asemakaavamuutoksella.</p>	<p>-</p>
<p>Vanhustyön keskusliiton korjausneuvonnan kanssa Haukivuoren eläkeikäisille tehdystä asumisen kyselystä ilmeni toive senioritalosta. Niimenomaan välimuotoinen asuminen yhteisöllisessä talossa, jossa olisi yhteisiä tiloja ja avustaja paikalla, kiinnostaa ikäihmisiä. Avustaja tai kuvaavammin yhteisökoordinaattori/ yhteisöyöntekijä/yhteisöllisyysfasilitaattori on avainsana esteettömän yhteisön mahdollistamiseksi ja yhteisöllisen arjen kannattelemiseksi. Ilman yhteisöllisyyden syttymistä tai sytyttämistä ja ylläpitämistä senioriasumisen hyödyt saattavat jäädä vähäisiksi. Yhteistoiminta ja naapuruuutta arvostava vuorovaikutuskulttuuri tukevat myös asuinympäristön mahdollisuuksien hyödyntämistä ja kokonaisvaltaista toimintakykyä.</p>	<p>Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan täydennysrakentamista asumiselle. Asemakaavan toteuttamisvaiheessa ja rakentamisvaiheessa on mahdollista määrittellä asumismuoto ja siihen kytkeytyvät tilat tarkemmin.</p>	<p>-</p>
<p>Asuntoresursseja Haukivuorella on melko paljon. Mikkelin kaupunki on joutunut luopumaan joistakin kiinteistöistä vähäisen tarpeen ja kysynnän vuoksi. Lisäksi laadukasta asuntotarjontaa on Haukivuoren Vanhustentalosäätiöllä sekä Haukivuoren</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>	<p>Asemakaavamuutoksen yleismääräyksissä on huomioitu esteettömyys.</p>

<p>Työväenyhdistyksellä, jotka parhaillaan korjaavat kiinteistöjään.</p>		
<p>Ikä- ja muistiystävällinen Haukivuoren taajama-alue -hankkeen asukasraati ehdottaa Kankaalantien ja Luhtitien yhdistämistä kevyen liikenteen väylällä.</p> <p>Näin saadaan esimerkiksi värikoodein merkittyä palvelukeskuksen ympäristöön useita eri pituisia reittejä itsenäistä tai avustettua ulkoilua varten.</p>	<p>Väylien yhdistäminen edistää liikkumisympäristön sujuvuutta.</p>	<p>Kevyen liikenteen väylä on huomioitu kaavakartalla.</p>

Kari Rämö

Mielipide	Vastine	Toimenpiteet
<p>Mielipiteessä ehdotetaan, että Keskustien ja Haukivuorentien kulmassa olevalla taksiaseman tontilla oleva il-mavalvonnan muistokivi siirrettäisiin Haukivuori-talon tontin puistiksoon.</p> <p>Siirron myötä Haukivuori-talo tontteineen lisäisi alueen merkitystä.</p> <p>Nykyinen tontti lienee edelleen kaupungin omistuksessa ja muistokivi on esteenä tontin tarjoamiselle myyntiin.</p>	<p>Ajatusta pidetään hyvänä ja asia on huomioitavissa asemakaavaa toteutettaessa.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>	<p>-</p>

MUISTIO

TILAAJA / TOIMEKSIANTO Mikkelin kaupunki	TOIMEKSIANNON PÄÄLLIKKÖ Ilkka Tarkkanen	PÄIVÄYS 22.6.2021
TOIMEKSIANNON NUMERO 23701678	TEKIJÄ Anna-Maria Latosaari	KOKOUS Yleisötilaisuus
PAIKKA Hauki-Halli	PÄIVÄYS 22.6.2021	KLO 17.00– 19.15

PAIKALLA

18 henkilöä sekä kaupunginarkkitehti Ilkka Tarkkanen (Mikkelin kaupunki) ja kaavoitusarkkitehti Pasi Vierimaa (Sweco)

Ilkka Tarkkanen

Yleissuunnitelma 2019: saatu ideoita eri puolille Haukivuorta; tori, myös kerrostaloja. Yleissuunnitelman pohjalta Haukivuoren aluejohtokunnan (AJK) päätti, että ensimmäisenä kaavahankkeena on ydinkeskustan kehittäminen.

Kaavaprosessin läpikäynti: vireilletulo > OAS > selvitykset > luonnos (jossa ollaan nyt, lomien vuoksi nähtävillä elokuulle asti; voi jättää mielipiteitä) > palaute > ehdotus > nähtäville > palaute > muutokset (merkittäviä > uudelleen nähtäville); ei merkittäviä > hyväksymiskäsittelyyn

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute:

- ELY-keskuksen lausunnon johdosta aluetta päätettiin laajentaa itään ja etelään
- AJK: Asemankylä kaavoitus; todettiin, että asia voidaan ottaa esille tulevissa kaavahankkeissa.
- S-ryhmä: marketin toimintaedellytysten turvaaminen.

Haukivuoritalon suojele: Haukivuoren kotiseutuyhdistys ry on tehnyt esityksen suojelusta 2017, asiaa käsitellään parhaillaan ympäristöministeriössä. Kaavaluonnoksessa kohteella on suojelumerkintä. Kaupunki arvioi myös rakennuksen kustannustasoa ja lopullisen päätöksen asiasta tekevät päättäjät (KH ja KV). Kaupunkisuunnittelun kanta on, että rakennus suojellaan ja sitä puoltava lausunto on annettu ministeriölle.

Ympäristön laatuohje: laadinnan alla.

Keskustelua:

- Korttelin 25 tontti 6 kahden olemassa olevan kerrostalon edestä tulisi osoittaa puistoksi. Rakentaminen muuttaisi ympäristöä merkittävästi ja poistaisi puistomaiset näkymät viereisiltä kerrostaloilta. Tätä kannattivat monet. Tilaisuudessa Ilkka Tarkkanen totesi, että kiinteistö merkitään jatkosuunnittelussa puistoksi.
- Purettavan vanhan puutalon tilalle on tulossa pizzeria, noin 10 m kauemmas rajasta. Sijainti voi vaikuttaa luonnoksen mukaiseen III/IV-kerroksiseen kerrostaloon – tarkistettava asemapiirustuksesta.
- Yleisössä pohdittiin, haluaako joku asua ”taksikopin” tontilla. Huomautettiin, että tontilla on muistomerkki. Se huomioidaan ehkä rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä. Ilkka Tarkkanen totesi, että tavoitteena on laatia kaava 50 vuodeksi ja

sen aikana moni asia ehtii muuttua ja tontin käyttötarkoituksmerkintä perustuu tontin uusiokäyttöön.

- Liikenneväylät: kaavaluonnoksessa Keskustie on osoitettu kaduksi, Haukivuorentie yleiseksi tieksi. Kunnossapito menee nykyisin ilmeisesti toisin päin. Ilkka Tarkkanen totesi, että kaupunki ja ELY-keskus keskustelevat vuosittain katu- ja tieasioista ja sopivat vastuista. Tiealueen siirtyminen kaupungin vastuulle tapahtuu näiden neuvotteluiden tuloksena ja edellyttää yleensä asemakaavojen päivittämistä. Usein siirtymään liittyy esim. tie- / katualueen kunnostamista.
- Onnistuuko yleissuunnitelmassa ideoitu silta kantatien yli? Sillan alkupää sijoittuu torin reunaan / KL-alueelle. Ko. paikalle on osoitettu ohjeellinen 60 k-m2:n rakennusoikeus yksikerroksiselle rakennukselle, silta voidaan rakentaa sen viereen.
- Yleisenä toiveena esitettiin, että keskustassa säilyisi vehreys ja avaruus. Umpikortteleita ei toivottu. Kyyveden näkyvyys keskustaan todettiin hyvin tärkeäksi.
 - Ilkka Tarkkanen totesi, että kaavalla annetaan mahdollisuuksia, jos joku haluaa rakentaa ja kehittää keskustaa. Asemakaava ei velvoita. Yleisöstä todettiin, että kaava ohjaa kuitenkin ajattelua.
- Palvelujen säilymistä toivottiin. Haukivuorelta on lähtenyt ainakin pankki, kioski sekä erikoisliikkeitä. Wanhan Osulan Sekatavarakauppa on ollut hyvä lisä; vanhan ajan sekatavarakauppa.
 - Ilkka Tarkkasen mukaan aluekeskusten säilyminen on myös Mikkelin kaupungin tavoite. Tätä turvaamaan tavoitteena on laatia joustava asemakaava.
- Kerrostaloista ja niiden sopivuudesta Haukivuorelle: IV kerrosta pidettiin ehkä liian korkeana.
 - Pasi Vierimaa: Hissilliset kerrostalot ovat esteettömiä, ja voivat siten tukea vanhusväestön pysymistä Haukivuorella. Lisäksi Keskustien puoleiselle osalle on osoitettu, että julkisivun korkeus voi olla enintään III, eli ylin kerros on toteutettava joko sisäänvedettynä (kattoterassi) tai kattolapteen alle (mansardimainen katto).
 - IT / PV: Hissi vaaditaan alkaen III-kerroksiseen kerrostaloon. Hissi on kallis, joten III-kerroksinen on taloudellisesti vähän huono ratkaisu, IV-kerroksinen on jo selvästi parempi, kun hissien kustannukset jakaantuvat useammalle asunnolle.
 - Yleisöstä todettiin, että nykyisin linja-auto (Matkahuolto) pysähtyy Wanhan Osulan pihassa, Keskustien puolella, ja tämän mahdollisuuden toivottiin säilyvän. PV totesi, että kaavaluonnoksessa kerrostalo on määrätty Keskustien puoleiseen rajaan kiinni. Asiaa tutkitaan jatkosuunnittelussa.
 - Kerrostalojen puolesta esitettiin näkemys, että nuoret eivät halua loma-asumiselta työleiriä, vaan loma-asunto taajamasta, josta löytyy myös loma-aktiviteetteja, kuten venevuokrausta jne. Kyyveden läheisyys tukisi tätä. Julkisen liikenteen pitäisi olla toimiva.
- Terveyskeskus ym. alueen rakennukset: onko kaupungilla niille käyttöä? Tästä ei ole tietoa, ja yleisesti ottaen myös kaupunki kamppailee kiinteistöjen tulevaisuuden käytön kanssa.
 - Suojelumerkintä sr: mihin se johtaa, mitä saa tehdä? Terveyskeskuksessa on ilmeisesti sisäilmaongelma. Todettiin, että rakennus on ollut alun perin tasakattoinen, auma on lisätty myöhemmin. Suojelumerkinnän poistoa toivottiin yleisössä laajasti. Ilkka Tarkkanen totesi, että suojelumerkintöihin palataan, kun sitä koskeva selvitys on valmistunut ja asiasta käyty

neuvottelut asiantuntijoiden kanssa. Kaupungin päättäjät ottavat kantaa asiaan kaavan hyväksymiskäsittelyssä.

- Kankaalantie on osoitettu luonnoksessa kaduksi rivitaloille asti, loppuosa kevyen liikenteen väyläksi (pp). Kankaalantien osalta läpi näkyy harmaalla voimassa oleva tilanne, jossa pp/t alkaa paljon aikaisemmin. Tämä on kaavan piirtäjän virhe, joka korjataan jatkossa. Välitie on osoitettu kevyen liikenteen väyläksi, jolla on tontille ajo sallittu (pp/t).

Kaava-asiakirjat tulisi toimittaa myös Haukivuoren kirjastoon. Tilaisuudessa mukana olleet kaksi kaavakarttaa luovutettiin Aluejohtokunnan edustajalle nähtäville toimitettavaksi.

Sweco
Maankäyttö

Anna-Maria Latosaari
Suunnittelupäällikkö
puh. 040 538 2512

KOHDEKORTIT

HAUKIVUOREN RAKENNUSHISTORIA, KOHDEINVENTOINNIT



16.11.2021

Sweco -työryhmä
Anna-Maria Latosaari
Filemon Wolfram

1 (84)

Sisällys

JOHDANTO	3
Rakennusvuosikartta	6
1. Keskustie 76, Osuuskassan liiketalo	7
2. Kiinteistö Oy Rinteenpalsta, entinen Säästöpankin toimitalo	10
3. Haukivuoren entinen nimismiehen talo eli Salstenin talo	13
4. Keskustie 56, liike- ja asuinrakennus	17
5. Haukivuoren seurakuntatalo	21
6. Haukivuoren kirjasto	25
7. Haukivuoren entinen kansakoulu ja nuorisotalo	28
8. Haukivuoren entinen kunnantalo	31
9. Hauki-Halli	35
10. Haukivuoren entinen terveyskeskus	39
11. Väisäsen kauppakartano	43
12. Kauppatalo Wanha Osula	48
13. Keskustien ja Suojatien väliset kujamiljööt	52
14. Virvokepirtti eli entinen Ikävalkon kioski	60
15. Keskustie 67, entinen Osuuskassa	63
16. Taloyhtiö Työkulma, Haukivuoren työväenyhdistyksen kerrostalo	66
17. Keskustien kerrostalo	70
18. Suojatien 1900-luvun alun asuinrakennukset -miljö	73
19. Välitie 3	77
20. Suojatie 9	81
Johtopäätökset	84
Liitteet	84

JOHDANTO

Päivitysinventointi käsittää Mikkelin Haukivuoren Keskutien ja Asemankylän alueen rakennettua kulttuuriympäristöä. Päivitysinventoinnissa tarkoituksena on koota yhteen Haukivuoren alueelta jo tehtyjen inventointien ja selvitysten tietoja. Inventoinnin tavoitteena on tehdä kohteista luettelo, jota täydennetään kuvamateriaaleilla nykytilanteesta, sekä arvottaa kohteet.

Päivitysinventoinnin taustalla on Keskutien asemakaavamuutos, jota varten on tarpeen koota rakennetusta ympäristöstä tietoja. Haukivuorella on selvitetty hyvin modernin rakennusperintöön liittyvää rakennuskantaa. Haukivuoren rakennuskannan kohteita on esitetty Etelä-Savon kulttuuriperintötietokannassa (ESKU), ja Haukivuoren rakennushistoriallisia arvoja on selvitetty lisäksi viranomaisten toimesta eri selvityksissä.

Inventointikorteille on tuotu lähtötiedoista saatavilla olevat tiedot. Mikkelin kaupunkisuunnittelu on kerännyt lähtötiedoista yhteenvedon kohdeluetteloon, jossa on 18 kohdetta. Kohteet 1–10 ovat kulttuuriperintötietokannassa ja kohteet 11–18 muissa selvityksissä ja asiakirjoissa. Lisäksi tavoitteena on ollut tutkia alueen muuta rakennuskantaa, josta on koottu rakentamisvuodet rakennusvuosikarttaan. Tässä yhteydessä on inventoitu myös kujamiljöiden vanhimmat rakennukset, kohteet 19–20.

Kohteiden sijoittuminen Haukivuoren Asemankylässä on esitetty kartalla inventointiraportin alussa. Kohteiden inventoinnit Haukivuorella on tehty 18.5.2021 ja 6.10.2021. Valokuvat on ottanut Anna-Maria Latosaari Swecolta, ellei toisin mainita.

Inventointikorteille on merkitty kohteen sijainti kartalla, taulukoitu saatavissa olevat tiedot kiinteistöillä olevista päärakennuksista, koottu valokuvat nykytilanteesta sekä arvotettu kohteet. Nykytilaa kuvaavissa valokuvissa ovat mukana myös kiinteistöillä sijaitsevat talusrakennukset ja niiden tiedossa olevat rakentamisajankohdat. Inventointikorteissa esitetyt kohteiden koordinaatit ovat muotoa ETRS-TM35FIN.

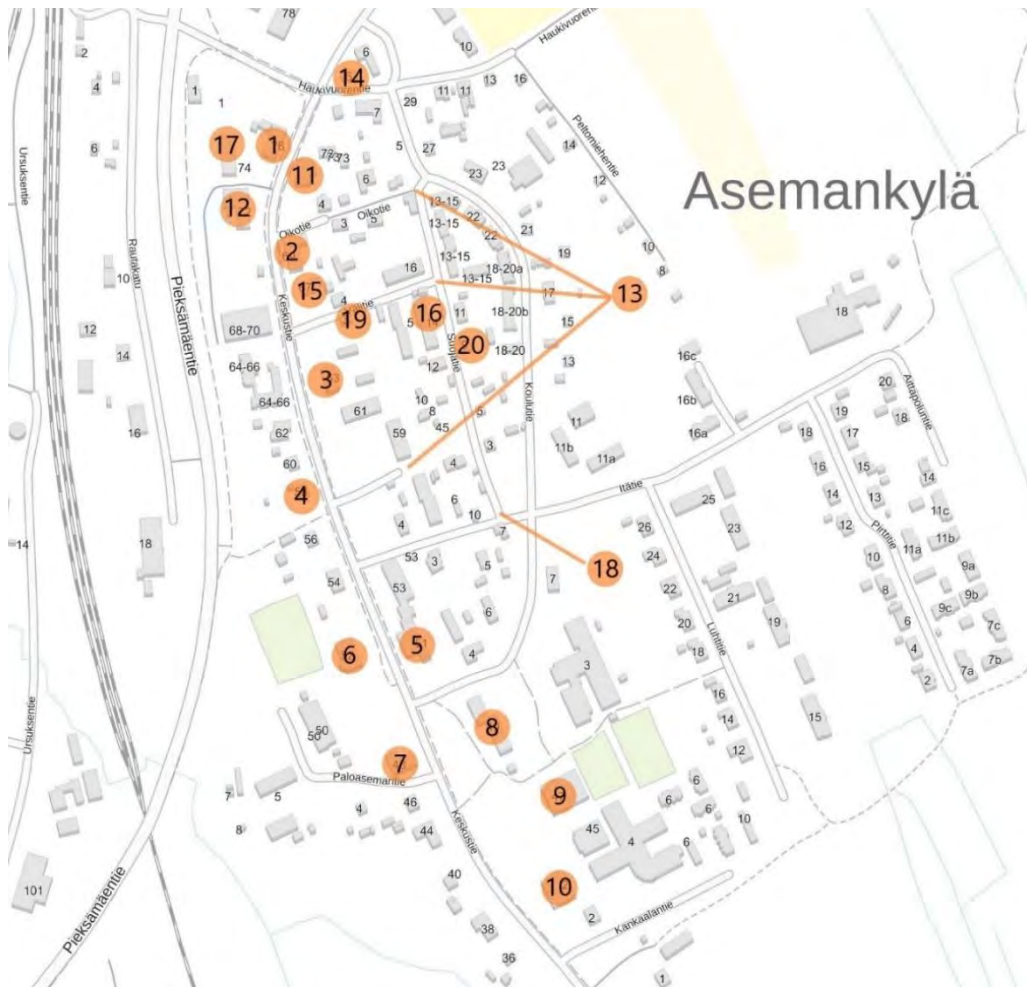
Kohdekuvausten yhteydessä on arvotettu kohteet alustavasti niiden historiallisten, rakennushistoriallisten ja maisemallisten arvojen perusteella. Arvottamisessa inventointikohteille on annettu kussakin kategoriassa pisteitä välillä 1–3, minkä jälkeen kohteet on lajiteltu pistemäärän mukaisesti joko luokkaan 1 (kokonaispisteet 8–9, paikallisesti arvokkaat suojelukohteet), luokkaan 2 (kokonaispisteet 5–7, paikalliset huomioitavat kohteet) tai luokkaan 3 (kokonaispisteet 1–4, muut paikalliset kohteet).

Arvottaminen on tehty Haukivuoren tasolla, ei koko Mikkelin kaupungin tasolla. Kyseessä on entinen itsenäinen kunta ja sen keskustan alue. Inventointikorttien yhteydessä sekä johtopäätöksissä on todettu suojelusuositukset. Luokkaan 1 kuuluvat kohteet suositellaan suojeltavaksi asemakaavamuutoksella sr-merkinnällä. Arvottamisessa on huomioitu myös kiinteistöjen piharakennukset. Suojelusuositus ei automaattisesti tarkoita asemakaavan mukaista sr-merkintää.

Lopullinen arvottaminen tehdään kaupungin, rakennusten omistajien ja museoviranomaisen yhteistyönä. Selvitystyöhön liittyen on järjestetty viranomaisneuvottelu 1.9.2021.

Alla olevassa taulukossa on esitetty arvotuspisteiden määräytyminen:

Arvot	3 pistettä
Historiallinen	<ul style="list-style-type: none"> - Hyvin ominaispiirteensä säilyttäneet rakennukset - Taajaman kehityshistorian kannalta olennaiset rakennukset tai rakennuskokonaisuudet.
Rakennushistoriallinen	<ul style="list-style-type: none"> - Arkkitehtonisesti erittäin huomionarvoiset kohteet - Rakennushistoriallisesti vanhat kohteet - Rakennusteknisesti edistykselliset ja valtakunnallisesti huomionarvoiset kohteet
Maisemallinen	<ul style="list-style-type: none"> - Osa paikallista kulttuurimaisemaa olevat hyvin säilyneet rakennuskokonaisuudet - Maisemanäkymän kiintopisteet, jotka ovat hyvin säilyneet - Osa kylien aluekokonaisuutta olevat hyvin säilyneet rakennukset
Arvot	2 pistettä
Historiallinen	<ul style="list-style-type: none"> - Hyvin säilyneet, mutta vähemmän arvokkaat kokonaisuudet - Henkilöhistoriallisesti keskeiset kohteet - Paikallisen kehityshistorian kannalta merkittävät rakennukset tai rakennuskokonaisuudet
Rakennushistoriallinen	<ul style="list-style-type: none"> - Taajaman alueella harvinaiset tai edustavat kohteet, joista on tunnistettavissa edelleen alkuperäiset ominaispiirteet - Hyvin säilyneet ja paikallista rakentamisperinnettä edustavat yksittäiskohteet (kuten talousrakennukset).
Maisemallinen	<ul style="list-style-type: none"> - Osa paikallista kulttuurimaisemaa olevat rakennuskokonaisuudet, joissa uudisrakentaminen ei ole vaikuttanut merkittävästi alkuperäiseen kokonaisuuteen - Osa maisemakokonaisuutta olevat yksittäiskohteet, joilla ei yksinään maisemallista arvoa
Arvot	1 piste
Historiallinen	<ul style="list-style-type: none"> - Alkuperäisestä voimakkaasti muuttunut, mutta taajaman kehityshistorian kannalta keskeinen rakennus tai rakennuskohde
Rakennushistoriallinen	<ul style="list-style-type: none"> - Huonokuntoinen tai voimakkaasti muuttunut mutta arkkitehtonisesti merkittävä kohde - Hyvin ominaispiirteensä säilyttänyt, mutta ei paikallisesti merkittävä kohde
Maisemallinen	<ul style="list-style-type: none"> - Huonokuntoiset maisemalliset kiintopisteet tai kokonaisuudet - Voimakkaasti muuttuneet maisemalliset kokonaisuudet, joissa alkuperäiset piirteet ovat vaikeasti erotettavissa



Kuva 1 Kohteiden numerot ja sijainti kartalla. Kohteet 13 ja 18 ovat miljöökohteita, joiden tarkempi raja-alue käy ilmi kohdekorteilta.

LÄHTÖTIEDOT

- ESKU Etelä-Savon kulttuuriperintötietokanta; <http://www.esku.fi>
- Mikkelin modernin rakennusperinnön inventointikohteet, Alustava kulttuurihistoriallinen arviointi; 29.3.2019, Esavo.fi
- Muistio Mikkelin modernin rakennusperinnön kohteista; 29.3.2019
- Modernin jäljillä, Mikkelin kaupungin kulttuuriperintöohjelma; 5.12.2012, Aada Mustonen, Pia Puntanen, Laura Vikman
- Moderni arkkitehtuuri Etelä-Savossa, Taustaselvitys; 1.3.2018, Laura Vikman
- Haukivuoren nuorisotalon rakennushistoriaselvitys; 29.3.2017, Armi Mäkinen
- Haastattelutiedot 6.20.2021

Rakennusvuosikartta



Kuva 2 Alueen rakennusten tiedossa olevat valmistusvuodet. Varsinaisen inventointialueen raja on mustalla katkoviivalla. Pienennös, ei mittakaavassa (liite).

1. Keskustie 76, Osuuskassan liiketalo

Osoite ja kiinteistötunnus	Keskustie 76, 491-451-17-111	Koordinaatit	N=6876906.271, E=510813.144
Rakennusvuosi	1961	Laajennukset	1985
Suunnittelija	Arkkitehti Tuomas Väyrynen	Suojelutilanne	Ei suojeltu
Käyttötarkoitus	Osuuskassan liiketalo	Kerrosluku	2
Pääasiallinen rakennusmateriaali	Betoni	Kattomuoto	Mansardiräystäinen pulpetti
Julkisivumateriaalit	Ruutujakoinen maalattu rappaus	Kate	Saumattu pelti, tumma ruskea
Väritys	Keltainen ja tumma ruskea	Perustukset	Betoni
Ikkunat	Alumiinipaneeli	Ulko-ovet	Lasi/metalli



Kohteen sijainti kartalla

Aiemmat inventoinnit:

http://www.esku.fi/asp/kohde_det.aspx?KOHDE_ID=22935

Modernin jäljillä, s. 51, Alustava kulttuurihistoriallinen arviointi, s. 5, *Ehdolla paikallisesti merkittäväksi kohteeksi.* (MUISTIO Mikkelin modernin rakennusperinnön kohteet 290319)

Nykytila:



Kuva 3 Osuuskassan liiketalon pääjulkisivu itään Keskustien suuntaan.



Kuva 4 Osuuskassan liiketalon julkisivu länteen sisäpihan suuntaan, myös talousrakennus.



Kuva 5 Kiinteitöllä ijitsevaa talousrakennusta (1961) pohjoiseen ja itään.



Kuva 6 Osuuskassan liiketalon julkisivu etelään Haukivuoren torin suuntaan. Keskustien toisella puolella Kauppakartano Alic.



Kuva 7 Osuuskassan liiketalon julkisivu pohjoiseen pysäköintialueen ja Haukivuorentien suuntaan. Kuvassa myös piharakennusta.

Arvotus:

Kategoria	Pisteet	Arvot
Historiallinen	3	Taajaman kehityshistorian kannalta olennainen rakennus
Rakennushistoriallinen	2	Taajaman alueella harvinainen tai edustava kohde
Maisemallinen	3	Maisemanäkymän kiintopiste, jotka on hyvin säilynyt
Yhteensä:	8	Luokka 1

Suojelusuositus: sr

2. Kiinteistö Oy Rinteenpalsta, entinen Säästöpankin toimitalo

Osoite ja kiinteistötunnus	Keskustie 69, 491-451-17-5	Koordinaatit	N=6876794.928, E=510813.483
Rakennusvuosi	1960	Laajennukset	
Suunnittelija	Arkkitehti Eero Jokilehto	Suojelutilanne	Ei suojeltu
Käyttötarkoitus	Liiketila/asuminen	Kerrosluku	2
Pääasiallinen rakennusmateriaali	Betoni	Kattomuoto	Mansardiräystäinen pulpetti
Julkisivumateriaalit	Maalattu rappaus, puu ja profiilipelti	Kate	Saumattu pelti, harmaa
Väritys	Vaalea beige, vihreä ja ruskea	Perustukset	Betoni ja luonnonkivilaatta
Ikkunat	Alumiini/pelti	Ulko-ovet	Lasi/metalli



Kohteen sijainti kartalla

Aiemmat inventoinnit:

http://www.esku.fi/asp/kohde_det.aspx?KOHDE_ID=22934

Modernin jäljillä, s. 51

Alustava kulttuurihistoriallinen arviointi, s. 6

Ehdolla paikallisesti merkittäväksi kohteeksi. (MUISTIO Mikkelin modernin rakennusperinnön kohteet 290319)

Nykytila:



Kuva 8 Entisen Säästöpankin liiketalon julkisivu pohjoisen suuntaan pienelle aukiolle.



Kuva 9 Entisen Säästöpankin pääjulkisivu länteen Keskustien suuntaan.



Kuva 10 Talousrakennus (1964) pohjoiseen ja länteen.



Kuva 11 Rakennuksen sisäpihan julkisivu, jossa punatiliinen hormi.



Kuva 12 Rakennuksen eteläinen julkisivu, jossa parveke.

Arvotus:

Kategoria	Pisteet	Arvot
Historiallinen	3	Taajaman kehityshistorian kannalta olennainen rakennus
Rakennushistoriallinen	2	Taajaman alueella harvinainen tai edustava kohde
Maisemallinen	3	Maisemanäkymän kiintopiste, jotka on hyvin säilynyt
Yhteensä:	8	Luokka 1

Suojelusuositus: sr

12 (84)

KOHDEKORTIT

3. Haukivuoren entinen nimismiehen talo eli Salstenin talo

Osoite ja kiinteistötunnus	Keskustie 63, 491-451-17-131	Koordinaatit	N=6876670.593, E=510836.576
Rakennusvuosi	n. 1890 autonomian aikaan (1920)	Laajennukset	-
Suunnittelija		Suojelutilanne	Ei suojeltu
Käyttötarkoitus	Yksityiskäytössä	Kerrosluku	2
Pääasiallinen rakennusmateriaali	Puu, hirsi	Kattomuoto	Satula
Julkisivumateriaalit	Puu, peittomaalattu	Kate	Saumattu pelti, ruskea
Väritys	Vaaleanpunainen	Perustukset	Luonnonkivi, osin betoni
Ikkunat	Puu	Ulko-ovet	Puu, osin ikkuna



Kohteen sijainti kartalla

Aiemmat inventoinnit:

http://www.esku.fi/asp/kohde_det.aspx?KOHDE_ID=20035

Modernin jäljillä, s. 51

Inventoinnin yhteydessä saatu haastattelutieto

(Tarja Gråsten-Tarkiainen 6.10.2021)

Hirsirunkoinen rakennus on venäläisten rakennuttama virkataloksi ja ollut nimismiehen asuntona. Rakennuksessa on ollut tiettävästi myös kauppatoimintaa. Sisätiloja on muokattu, kun peruskorjaus on tehty 1980-luvulla. Piharakennuksissa ei tiettävästi ole pidetty eläimiä.

Nykytila:



Kuva 13 Rakennuksen julkisivu sisäänkäynteineen itään päin sisäpihan suuntaan.



Kuva 14 Rakennuksen pääjulkisivu länteen Keskustien suuntaan peittyä kesäaikaan vehreiden koivujen taakse.



Kuva 15 Rakennuksen julkisivu pohjoiseen Haukivuoren torin suuntaan.



Kuva 16 Rakennuksen eteläinen pääty ja pääjulkisivua. Nähtävissä alkuperäinen kivijalka ja taustalla punamullattua piharakennusta.



Kuva 17 Eteläisen talousrakennuksen julkisivut länteen ja pohjoiseen sekä itään ja etelään.



Kuva 18 Kiinteistöllä olevat talousrakennukset ovat julkisivuväritään punamullattuja. Etualalla pohjoisen talousrakennuksen julkisivu länteen.

Arvotus:

Kategoria	Pisteet	Arvot
Historiallinen	3	Taajaman kehityshistorian kannalta olennainen rakennus, hyvin ominaispiirteensä säilyttänyt rakennus
Rakennushistoriallinen	3	Rakennushistoriallisesti vanha kohde
Maisemallinen	3	Osa paikallista kulttuurimaisemaa oleva hyvin säilynyt rakennuskokonaisuus
Yhteensä:	9	Luokka 1

Suojelusuositus: sr

4. Keskustie 56, liike- ja asuinrakennus

Osoite ja kiinteistötunnus	Keskustie 56, 491-451-20-30	Koordinaatit	N=6876486.579, E=510875.623
Rakennusvuosi	1940-luku (1953)	Laajennukset	-
Suunnittelija		Suojelutilanne	Ei suojeltu
Käyttötarkoitus	Yksityiskäytössä	Kerrosluvu	2 + maanpäällinen kellarikerros
Pääasiallinen rakennusmateriaali	Betoni	Kattomuoto	Pulpetti
Julkisivumateriaalit	Rappaus, maalattu	Kate	Saumattu pelti, punainen. pääsisäänkäynnin osassa bitumihuopa
Väritys	Beige, punainen	Perustukset	Betoni
Ikkunat	Puu/alumiini	Ulko-ovet	Puu, osin sormipanelointi, osin ikkunat



Kohteen sijainti kartalla

Aiemmat inventoinnit:

http://www.esku.fi/asp/kohde_det.aspx?KOHDE_ID=22936

Modernin jäljillä, s. 51

Alustava kulttuurihistoriallinen arviointi, s. 9

Ehdolla paikallisesti merkittäväksi kohteeksi. (MUISTIO Mikkelin modernin rakennusperinnön kohteet 290319)

Viranomaisneuvottelussa esille tulleet tiedot

Keskustiellä sijaitsevan liike- ja asuinrakennuksen on rakentanut Haukivuoren Puutavara Oy:n sahuri ja puutavara-alan liikemies Hjalmar Tarkiainen vuonna 1949. Rakennuksen mallina on luultavasti toiminut Puutavara Oy:n pääkonttorirakennus, joka sijaitsee Rautakadulla. Perimätiedon mukaan rakennuksen rungossa on käytetty rakennusmateriaalina ratapöllejä. Rakennuksen julkisivut ovat vinolaudoitettu ja vuorattu tervapahvilla, jonka päälle on asennettu kanaverkko rappausta varten. Rakennuksen katutasossa sijaitsi liikehuoneisto, jossa oli erilliset ruoka- ja sekatavaraosastot. Kellarikerroksessa sijaitsivat leipomo, juomavarasto, kylmiö ja autotalli. Rakennuksen liikehuoneistossa toimi Yrjö ja Hellin Tarkiaisen ruoka- ja sekatavarakauppa vuosina 1949–1960. Perheen asuintilat sijaitsivat rakennuksen toisessa kerroksessa.

Inventoinnin yhteydessä saatu haastattelutieto

(Tarja Gråsten-Tarkiainen 6.10.2021)

Rakennus on haastatellun miehen isoisän rakentama, eikä rakennuksella ole tiedon mukaan erityistä suunnittelijaa. rakennuksessa on toiminut aikanaan mm. K-kauppa, asuintilat olivat yläkerrassa.

Nykytila:



Kuva 19 Keskustie 56:n pääjulkisivu itään Keskustien suuntaan sekä pohjoiseen keskustan suuntaan. Piharakennuksen itäpääty sijoittuu myös Keskustien näkymään.



Kuva 20 Keskustie 56:n julkisivu länteen pihan suuntaan.



Kuva 21 Keskustie 56:n julkisivu etelään pihan suuntaan.



Kuva 22 Keskustie 56:n talousrakennukset pihapiiriä rajaamassa.

Arvotus:

Kategoria	Pisteet	Arvot
Historiallinen	3	Taajaman kehityshistorian kannalta olennainen rakennus, hyvin ominaispiirteensä säilyttänyt rakennus
Rakennushistoriallinen	3	Arkkitehtonisesti huomionarvoinen kohde
Maisemallinen	3	Maisemanäkymän kiintopiste, joka on hyvin säilynyt
Yhteensä:	9	Luokka 1

Suojelusuositus: sr

5. Haukivuoren seurakuntatalo

Osoite ja kiinteistötunnus	Keskustie 53, 491-451-20-70	Koordinaatit	N=6876441.925, E=510915.216
Rakennusvuosi	1963	Laajennukset	1974 (purettu), 1982
Suunnittelija	Ark. Yrjö Sormunen	Suojelutilanne	Ei suojeltu
Käyttötarkoitus	Seurakuntatalo	Kerrosluku	1
Pääasiallinen rakennusmateriaali	Tiili	Kattomuoto	Pulpetti
Julkisivumateriaalit	Tiili, valkoiseksi maalattu Puu, siniharmaaksi maalattu	Kate	Bitumihuopa, pelti
Väritys	Valkoinen, siniharmaa	Perustukset	Betoni, levypinta
Ikkunat	Puu/alumiini	Ulko-ovet	Puu/lasi



Kohteen sijainti kartalla

Aiemmat inventoinnit:

http://www.esku.fi/asp/kohde_det.aspx?KOHDE_ID=22659

Modernin jäljillä, s. 47

Julkisen rakennuskannan uusiokäyttö / E-Savon kohteet 1939-1990 30.11.2017, kohde 22659:

Seurakuntatalo on vuosina 1963-1982 rakennettu kokonaisuus, johon rakennettiin seurakunnan tilojen (1963) lisäksi tilat nimismiehen kanslialle, poliisitalolle, Pieksämäen lehdelle ja postille (1974) sekä nuoriso- ja päiväkerhotiloja ja seurakuntasalin laajennus (1982). Rakennuksella on historiallisia ja maisemallisia arvoja. Se kuuluu Haukivuoren keskustan hallinnollisiin rakennuksiin, jotka rakennettiin sodan jälkeen, hallinnollisen keskuksen siirtyessä Asemankylälle. ”kulttuurihistoriallisesti merkittävä”

Nykytila:



Kuva 23 Seurakuntatalon pääjulkisivu länteen Keskustien suuntaan.



Kuva 24 Seurakuntatalon liiketalon julkisivu itään sisäpihan suuntaan sekä pohjoispäätä keskustan suuntaan.



Kuva 25 Seurakuntatalon julkisivu pohjoiseen Haukivuoren torin suuntaan.



Kuva 26 Seurakuntatalon eteläistä julkisivua pysäköintialueen suuntaan sekä sisäpihan puoleinen julkisivu.



Kuva 5 Seurakuntatalon pääsisäänkäynti Keskustien ja pysäköintialueen kulmauksessa.

Arvotus:

Kategoria	Pisteet	Arvot
Historiallinen	3	Taajaman kehityshistorian kannalta olennainen rakennus, hyvin ominaispiirteensä säilyttänyt rakennus
Rakennushistoriallinen	3	Arkkitehtonisesti huomionarvoinen kohde
Maisemallinen	3	Osa aluekokonaisuutta oleva hyvin säilynyt rakennus
Yhteensä:	9	Luokka 1

Suojelusuositus: sr

6. Haukivuoren kirjasto

Osoite ja kiinteistötunnus	Keskustie 52, 491-451-20-33	Koordinaatit	N=6876434.376, E=510896.695
Rakennusvuosi	1980-luku	Laajennukset	
Suunnittelija	Rakennussuunnittelu- toimisto Nylund Oy	Suojelutilanne	Ei suojeltu
Käyttötarkoitus	Kirjasto	Kerrosluvu	1
Pääasiallinen rakennusmateriaali	Tiili	Kattomuoto	Auma
Julkisivumateriaalit	Punatiili, valkoinen profiilipelti	Kate	Savitiili, punainen
Väritys	Punatiili, valkoinen	Perustukset	Betoni
Ikkunat	Puu	Ulko-ovet	Lasi/metalli, puu



Kohteen sijainti kartalla

Aiemmat inventoinnit:

http://www.esku.fi/asp/kohde_det.aspx?KOHDE_ID=22956

Alustava kulttuurihistoriallinen arviointi, s. 10

Muodostaa parin läheiselle terveyskeskukselle, joka on saman toimiston suunnittelema 1970-luvulla. Kohteen julkisivut ovat säilyneet hyvin alkuperäisasussaan.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde, johon liittyy rakennushistoriallisia arvoja. (MUISTIO Mikkelin modernin rakennusperinnön kohteet 290319)

Nykytila:



Kuva 27 Kirjaston julkisivu etelään. Julkisivunäkymä avautuu Keskustielle saavuttaessa Haukivuorelle etelän suunnasta.



Kuva 28 Kirjaston julkisivu itään Keskustien suuntaan.



Kuva 29 Kirjaston päätyjulkisivu pohjoiseen pihan ja Haukivuoren torin suuntaan.



Kuva 30 Kirjaston julkisivu länteen avaraan lähimpäristöön.

Arvotus:

Kategoria	Pisteet	Arvot
Historiallinen	1	taajaman kehityshistorian kannalta keskeinen rakennus
Rakennushistoriallinen	1	Hyvin ominaispiirteensä säilyttänyt, mutta ei paikallisesti merkittävä kohde
Maisemallinen	1	Maisemallinen kiintopiste
Yhteensä:	3	Luokka 3

Suojelusuositus: -

7. Haukivuoren entinen kansakoulu ja nuorisotalo

Osoite ja kiinteistötunnus	Keskustie 48, 491-451-20-34	Koordinaatit	N=6876333.335, E=510933.345
Rakennusvuosi	1927–1928 (1901)	Laajennukset	
Suunnittelija		Suojelutilanne	Ei suojeltu
Käyttötarkoitus	Yksityiskäytössä	Kerrosluku	1,5 + kellari
Pääasiallinen rakennusmateriaali	Puu, hirsirunkoinen	Kattomuoto	Satula
Julkisivumateriaalit	Puu, peittomaalattu pystyrimalaudoitus	Kate	Pinnoitettu profiilipelti, punainen
Väritys	Vihreä	Perustukset	Betoni
Ikkunat	Puu	Ulko-ovet	Puu



Kohteen sijainti kartalla, Kiinteistöraja- ja osoitetiedot ovat voineet muuttua määräalakaupan myötä.

Aiemmat inventoinnit:

http://www.esku.fi/asp/kohde_det.aspx?KOHDE_ID=22933

Modernin jäljillä, s. 48

Alustava kulttuurihistoriallinen arviointi, s. 4

Ehdolla paikallisesti merkittäväksi kohteeksi. (MUISTIO Mikkelin modernin rakennusperinnön kohteet 290319)

Haukivuoren nuorisotalon rakennushistoriaselvitys

Nykytila:



Kuva 31 Entisen kansakoulun ja nuorisotalon julkisivu pohjoiseen. Julkisivunäkymä avautuu Keskustielle kuljettaessa torin suunnaasta etelään.



Kuva 32 Entisen kansakoulun ja nuorisotalon julkisivu itään Keskustien suuntaan.



Kuva 33 Entisen kansakoulun ja nuorisotalon julkisivu etelään.



Kuva 34 Entisen kansakoulun ja nuorisotalon julkisivu länteen.

Arvotus:

Kategoria	Pisteet	Arvot
Historiallinen	3	Taajaman kehityshistorian kannalta olennainen rakennus, hyvin ominaispiirteensä säilyttänyt rakennus
Rakennushistoriallinen	3	Rakennushistoriallisesti vanha kohde
Maisemallinen	3	Osa paikallista kulttuurimaisemaa oleva hyvin säilynyt rakennus
Yhteensä:	9	Luokka 1

Suojelusuositus: sr

8. Haukivuoren entinen kunnantalo

Osoite ja kiinteistötunnus	Keskustie 49, 491-451-20-68	Koordinaatit	N=6876405.786, E=510984.986
Rakennusvuosi	1957	Laajennukset	
Suunnittelija	Ark. Olli ja Eija Saijonmaa	Suojelutilanne	Ei suojeltu
Käyttötarkoitus	Haukivuori-talo	Kerrosluku	2 + kellari
Pääasiallinen rakennusmateriaali	Tiili	Kattomuoto	Satula
Julkisivumateriaalit	Punatiili	Kate	Saumattu pelti, harmaa
Väritys	Punatiili	Perustukset	Betoni
Ikkunat	Puu	Ulko-ovet	Puu/lasi



Kohteen sijainti kartalla

Aiemmat inventoinnit:

http://www.esku.fi/asp/kohde_det.aspx?KOHDE_ID=22658

Modernin jäljillä, s. 47

Alustava kulttuurihistoriallinen arviointi, s. 7

Ehdolla maakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi. (MUISTIO Mikkelin modernin rakennusperinnön kohteet 290319)

Julkisen rakennuskannan uusiokäyttö / E-Savon kohteet 1939-1990 30.11.2017, kohde 22658:

1950-luvun lopun kunnantalo, jonka ovat suunnitelleet Olli ja Eija Saijonmaa. Kohde sijaitsee keskeisellä paikalla, Haukivuoren keskustan läpi kulkevan Keskustien varrella, mihin Haukivuoren hallinnollinen keskus 1950-luvulla siirrettiin. Vastapäätä on samojen suunnittelijoiden vuonna 1957 valmistunut koulu ja pohjoispuolella vuosina 1963-1982 rakennettu kokonaisuus, johon kuuluvat mm. seurakuntatalo ja nimismiehen kanslia. Kunnantaloon on tehty pieniä muutoksia (vaihdettu ikkunoita, kellariin johtavaa luiskaa levennetty), mutta se on säilyttänyt alkuperäiset piirteensä hyvin. Kohteella on historiallisia ja maisemallisia arvoja.

Nykytila:



Kuva 35 Haukivuoren entisen kunnantalon, nykyisen Haukivuori-talon, pääjulkisivu Keskustien suuntaan



Kuva 36 Entisen kunnantalon pohjoisen osan eteläistä päätyä, jossa näyttävät salin ikkunat.



Kuva 37 Entisen kunnantalon julkisivua itään koulun suuntaan.



Kuva 38 Haukivuori-talon, entisen haukivuoren kunnantalon päätyjulkisivu pohjoiseen torin suuntaan.



Kuva 39 Haukivuoren entisen kunnantalon eteläisen osan päätyjulkisivu etelään sekä julkisivua itään koulun suuntaan.



Kuva 40 Alueen piharakennuksena jätekatos, joka edustaa tyyliltään viereisen Hauki-Hallin piirteitä.

Arvotus:

Kategoria	Pisteet	Arvot
Historiallinen	3	Taajaman kehityshistorian kannalta olennainen rakennus, hyvin ominaispiirteensä säilyttänyt rakennus
Rakennushistoriallinen	3	Arkkitehtonisesti huomionarvoinen kohde
Maisemallinen	3	Maisemanäkymän kiintopiste, joka on hyvin säilynyt
Yhteensä:	9	Luokka 1

Suojelusuositus: sr

9. Hauki-Halli

Osoite ja kiinteistötunnus	Keskustie 43, 491-451-20-71	Koordinaatit	N=6876254.040, E=510996.684
Rakennusvuosi	1999	Laajennukset	
Suunnittelija	Markku Suomela, Marita Majaharju, Julius Natter	Suojelutilanne	Ei suojeltu
Käyttötarkoitus	Urheiluhalli	Kerroslukku	3 (toiminnot sisätiloissa kolmessa kerroksessa)
Pääasiallinen rakennusmateriaali	Puu, hirsirunko, kantilautaelementti	Kattomuoto	Säteri
Julkisivumateriaalit	Puu, peittomaalattu	Kate	Saumattu pelti, harmaa
Väritys	Ruskea	Perustukset	Betoni
Ikkunat	Puu/alumiini	Ulko-ovet	Puu/lasi



Kohteen sijainti kartalla

Aiemmat inventoinnit:

http://www.esku.fi/asp/kohde_det.aspx?KOHDE_ID=22931

Modernin jäljillä, s. 47

Alustava kulttuurihistoriallinen arviointi, s. 2

Ehdolla maakunnallisesti merkittäväksi kohteeksi. (MUISTIO Mikkelin modernin rakennusperinnön kohteet 290319)

Nykytila:



Kuva 41 Hauki-Hallin julkisivu länteen Keskustien suuntaan.



Kuva 42 Hauki-Hallin julkisivu pohjoiseen koulun ja tosin suuntaan. Pääsisäänkäynti sijoittuu rakennuksen luoteiskulmaan.



Kuvat 43 ja 44 Hauki-Hallin julkisivua etelään. Julkisivu on umpinainen ja sen keskivaiheilla on katettu sisäänkäynti.



Kuva 45 Hauki-Hallin julkisivua itään.

Arvotus:

Kategoria	Pisteet	Arvot
Historiallinen	3	Taajaman kehityshistorian kannalta olennainen rakennus, hyvin ominaispiirteensä säilyttänyt rakennus
Rakennushistoriallinen	3	Rakennusteknisesti edistyksellinen ja valtakunnallisesti huomionarvoinen kohde
Maisemallinen	3	Osa aluekokonaisuutta oleva hyvin säilynyt rakennus
Yhteensä:	9	Luokka 1

Suojelusuositus: sr

10. Haukivuoren entinen terveyskeskus

Osoite ja kiinteistötunnus	Kankaalantie 2, 491-451-20-108	Koordinaatit	N=6876202.426, E=511036.218
Rakennusvuosi	1976	Laajennukset	
Suunnittelija		Suojelutilanne	Ei suojeltu
Käyttötarkoitus	Terveyskeskus	Kerrosluku	1
Pääasiainen rakennusmateriaali	Tiili	Kattomuoto	Auma
Julkisivumateriaalit	Punatiili, peittomaalattu puu	Kate	Pinnoitettu profiilipelti, keltavihreä
Väritys	Punatiili, keltainen	Perustukset	Betoni, ruskea maali
Ikkunat	Puu/alumiini	Ulko-ovet	Lasi/metalli



Kohteen sijainti kartalla

Aiemmat inventoinnit:

http://www.esku.fi/asp/kohde_det.aspx?KOHDE_ID=22932

Alustava kulttuurihistoriallinen arviointi, s. 3

Kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde, johon liittyy rakennushistoriallisia arvoja. (MUISTIO Mikkelin modernin rakennusperinnön kohteet 290319)

Nykytila:



Kuva 46 Entisen terveysaseman pääjulkisivu länteen Keskustien suuntaan.



Kuva 47 Rakennuksen julkisivu itään.



Kuva 48 Entisen terveysaseman julkisivu pohjoiseen Hauki-Hallin pysäköintialueen suuntaan.



Kuva 49 Entisen terveysaseman julkisivu etelään, jossa sijaitsee rakennuksen pääsisäänkäynti.



Kuva 50 Kiinteistöllä sijaitseva jätekatos.



Kuvat 51 ja 52 Julkisivut entisen terveysaseman kiinteistöllä sijaitsevasta rakennuksesta, joka vastaa piirteiltään entistä terveysasemaa.

Arvotus:

Kategoria	Pisteet	Arvot
Historiallinen	2	Hyvin säilynyt, mutta vähemmän arvokas kohde
Rakennushistoriallinen	1	Huonokuntoinen, mutta merkittävä kohde
Maisemallinen	1	Huonokuntoiset maisemalliset kiintopisteet tai kokonaisuudet
Yhteensä:	4	Luokka 3

Suojelusuositus: -

11. Väisäsen kauppakartano

Osoite ja kiinteistötunnus	Keskustie 73, 491-451-17-226	Koordinaatit	N=6876868.888, E=510818.865
Rakennusvuosi	1934	Laajennukset	
Suunnittelija	Rak. mestari Anton Pokki	Suojelutilanne	Ei suojeltu
Käyttötarkoitus	Liiketila/ravintola	Kerrosluvu	1,5 + kattolyhyt
Pääasiallinen rakennusmateriaali	Puu	Kattomuoto	Satula
Julkisivumateriaalit	Puu	Kate	Saumattu pelti, punainen, vaihdetaan/vaihdettu harmaaksi saumatuksi pelliksi
Väritys	Vihreä, maalataan/maalattu punaiseksi	Perustukset	Betoni
Ikkunat	Puu	Ulko-ovet	Puu, lasi/metalli



Kohteen sijainti kartalla

Aiemmat inventoinnit:

Modernin jäljillä, s. 50

(<https://yle.fi/uutiset/3-8309271>)

Nykytila:



Kuva 53 Rakennuksen pääjulkisivu länteen Keskustien ja torin suuntaan suuntaan. Rakennuksen julkisivuja kunnostetaan parhaillaan kuvien ottamishetkellä 18.5.2021.



Kuva 54 Rakennuksen päätyjulkisivua pohjoiseen Haukivuorentien suuntaan.



Kuva 55 Rakennuksen julkisivu itään sisäpihan suuntaan. Myös rakennuksen kattoa kunnostetaan kuvien ottamishetkellä.



Kuva 56 Rakennuksen julkisivua etelään aukion suuntaan. Rakennuksen edustalle on rakennettu katettu terassiosuus.



Kuva 57 Kunnostuksen kohteena oleva talousrakennus (2007) pihapiiriä rajaamassa. Julkisivu etelään.



Kuva 58 Talousrakennuksen julkisivua pohjoiseen ja länteen.



Kuva 59 Rakennuksen kunnostusta, julkisivut ja vesikatto uudistetaan.



Kuva 60 Rakennus kunnostutöiden jälkeen uudessa julkisivuvärytyksessään.

Arvotus:

Kategoria	Pisteet	Arvot
Historiallinen	3	Taajaman kehityshistorian kannalta olennainen rakennus
Rakennushistoriallinen	1	Huonokuntoinen tai voimakkaasti muuttunut mutta arkkitehtonisesti merkittävä kohde
Maisemallinen	1	Huonokuntoiset maisemalliset kiintopisteet tai kokonaisuudet
Yhteensä:	5	Luokka 2

Suojelusuositus: -

12. Kauppatalo Wanha Osula

Osoite ja kiinteistötunnus	Keskustie 72, 491-451-17-59	Koordinaatit	N=6876839.480, E=510791.038
Rakennusvuosi	1960	Laajennukset	
Suunnittelija		Suojelutilanne	Ei suojeltu
Käyttötarkoitus	Liiketila	Kerrosluku	1 + kellari
Pääasiallinen rakennusmateriaali	Tiili	Kattomuoto	Pulpetti
Julkisivumateriaalit	Punatiili, lasi, maalattu rappaus	Kate	Saumattu pelti, punainen maali
Väritys	Punatiili, beige	Perustukset	Betoni, osin lautaverhous
Ikkunat	Puu/pelti	Ulko-ovet	Lasi



Kohteen sijainti kartalla

Aiemmat inventoinnit:

Modernin jäljillä, s. 50

Nykytila:



Kuva 61 Wanhan Osulan pääjulkisivu itään Keskustien suuntaan.



Kuva 62 Rakennuksen ikkunaton pohjoispääty, jonka edustalta on kulku sisäpihalle ja edelleen muille kiinteistöille.



Kuva 63 Rakennuksen julkisivua länteen sisäpihan ja Pieksämäentien suuntaan.



Kuva 64 Wanha Osula -rakennuksen eteläisen siiven julkisivua länteen sisäpihan ja Pieksämäentien suuntaan.



Kuvat 65 ja 66 Rakennuksen julkisivut etelään torin suuntaan.

Arvotus:

Kategoria	Pisteet	Arvot
Historiallinen	2	Taajaman kehityshistorian kannalta olennainen rakennus
Rakennushistoriallinen	1	Hyvin ominaispiirteensä säilyttänyt, mutta ei paikallisesti merkittävä kohde
Maisemallinen	1	Maisemallinen kiintopiste
Yhteensä:	4	Luokka 3

Suojelusuositus: -

Aiemmat inventoinnit:

Modernin jäljillä:

Keskustien ja Suojatien väliin on muodostunut asuinalue 1900-luvun alkuvuosikymmeninä, jossa rakennuksia ja vakiintuneita pihoja ympäröivät esikaupunkiaidat. Kapearunkoisten puurakennuksien pihapiirissä on säilynyt rakennusajankohdan aikaisia ulkorakennuksia. Kaunista puuasuinrakennuksista muodostuvaa aluetta on täydennysrakennettu muun muassa pienkerrostaloilla ja asuinrakennuksilla 1970-luvulla.

Nykytila Oikotie:

Kuva 67 Oikotien Keskustien puoleinen pää, joka johdattaa itään päin entisen Säästöpankin talon ja aukion välistä kahta puurakennusta kohti. Oikotien varsinainen pienimittakaavainen ja puurakennusten rytmittämä kujamiljöö alkaa kuvan keskivaiheen rakennusten välistä.



Kuva 68 Oikotien kujamiljöötä sen keskivaiheilta itään päin. Kujannetta rajaavat rakennukset, pensasaidat ja rakenteelliset puuidat.



Kuva 69 Oikotien eteläpuoli ei ole yhtä vahvasti rajattu kuin pohjoispuoli. Eteläpuolella kiinteistöjen talousrakennukset ovat tärkeä, rytmittävä osa kujamiljöötä. Osa rakenteellisista aidoista on metalliverkkoa. Kuvassa kujannetta itään päin.



Kuva 70 Itään päin kuvattuna Oikotien kujanteen Suojatien puoleinen pää, jonka maamerkinä on katutiloja rajaava rakennus. Kujanteen päätenäkymässä sijaitsee Koulutien varrella sijaitseva rakennus.



Kuva 71 Oikotein kujanne on pienimittakaavainen puutalomiljö Keskustien aukion reunalta itään päin. Kuvassa kujannetta kuvattuna länteen. Oikotie päättyy aukiolle ja Keskustiehen jota rajaa taustalla näkyvä entinen Säästöpankin talo.

Nykytila Vältie:



Kuva 72 Vältien kujamiljööön Keskustiehen rajautuvien kiinteistöjen rajoille on rakennettu puuaidat, jotka rajaavat kujamiljööötä rakennusten julkisivujen ohella. Kuvassa kujamiljööötä itään päin kuvattuna.



Kuva 73 Osittain kujannetta rajaavat puut ja pensasaidat sekä metalliverkosta rakennettu aita. Puutalomiljöööhön kuuluu varsinaisesti Vältien varrella vain muutama rakennus. Kuvassa kujamiljööötä länteen päin kuvattuna.



Kuva 74 Välietien kujannetta itään päin kerrostaloyhtiöiden suuntaan. Kerrostalot sijaitsevat katulinjasta kauempana kuin puurakennukset. Pienimittakaavainen puutalomiljöö päättyy kuvan talousrakennukseen.



Kuva 75 Välietien kujanteen itäpäädyssä sijaitsee punatiillisiä kerrostaloja. Vasta kujanteen keskivaiheilla erottuu pienimittakaavaisemman puutalomiljöön rakennusten päätyjä.

Nykytila pihakujanne:



Kuva 76 Kujanne johtaa eteläpäästä Keskustieltä taloyhtiön pihaan puistoalueeseen ja naapurikiinteistöön rajautuen. Kujan varrella ei varsinaisesti ole rakennuksia Keskustien itäpuolella.



Kuva 77 Taloyhtiön piha-alueelta on kujannetta pitkin näkymä länteen päin Keskustien länsipuolelle, jonne kujanne jatkuu. Taustalla erottuu Keskustie 56:n (funkisrakennus) toisen talousrakennuksen pääty, joka rajaa kujannetta.

Arvotus:

Kategoria	Pisteet	Arvot
Historiallinen	3	Taajaman kehityshistorian kannalta olennaiset rakennukset tai rakennuskokonaisuudet
Rakennushistoriallinen	3	Rakennushistoriallisesti vanhat kohteet
Maisemallinen	3	Maisemanäkymän kiintopisteet, jotka ovat hyvin säilyneet
Yhteensä:	9	Luokka 1

Suojelusuositus: Aluekokonaisuus

14. Virvokepirtti eli entinen Ikävalkon kioski

Osoite ja kiinteistötunnus	Keskustie 77, 491-451-17-118	Koordinaatit	N=6876957.343, E=510873.675
Rakennusvuosi	1949	Laajennukset	
Suunnittelija		Suojelutilanne	Ei suojeltu
Käyttötarkoitus	Yksityiskäytössä	Kerrosluku	1
Pääasiallinen rakennusmateriaali	Puu	Kattomuoto	Pulpetti
Julkisivumateriaalit	Levyypinta/rappaus	Kate	Aaltopelti
Väritys	Vaalea beige	Perustukset	Betoni
Ikkunat	Puu	Ulko-ovet	Puu



Kohteen sijainti kartalla, kaavamuutosalueen

ulkopuolella

Aiemmat inventoinnit:

Modernin jäljillä, s. 50

Nykytila:

Kuva 78 Entisen Ikävalkon kioskin pääjulkisivu etelään Haukivuorentien suuntaan. Pieni rakennus toimii risteysalueen maamerkinä.



Kuva 79 Rakennuksen julkisivu länteen Keskustien suuntaan sekä sisäpihan puoleinen julkisivu pohjoiseen.



Kuva 80 rakennuksen julkisivu itään. Taustalla Keskustien ja Haukivuorentien risteysaluetta.

Arvotus:

Kategoria	Pisteet	Arvot
Historiallinen	2	Paikallisen kehityshistorian kannalta merkittävä rakennus
Rakennushistoriallinen	2	Taajaman alueella harvinainen kohde
Maisemallinen	1	Huonokuntoinen maisemallinen kiintopiste
Yhteensä:	5	Luokka 2

Suojelusuositus: -

15. Keskustie 67, entinen Osuuskassa

Osoite ja kiinteistötunnus	Keskustie 67, 491-451-17-16	Koordinaatit	N=6876750.552, E=510820.627
Rakennusvuosi	1930-luku (1902)	Laajennukset	
Suunnittelija		Suojelutilanne	Ei suojeltu
Käyttötarkoitus	Yksityiskäytössä	Kerrosluku	1,5
Pääasiallinen rakennusmateriaali	Puu	Kattomuoto	Satula + kattolyhdyt
Julkisivumateriaalit	Puu, peittomaalattu	Kate	Saumattu pelti, ruskea
Väritys	Vihreä	Perustukset	Betoni
Ikkunat	Puu	Ulko-ovet	Puu/lasi



Kohteen sijainti kartalla

Aiemmat inventoinnit:

Modernin jäljillä, s. 51

Nykytila:



Kuva 81 Entisen osuuskassan itäinen julkisivu Keskustien suuntaan.



Kuva 82 Rakennuksen pohjoinen julkisivu, jossa sijaitsee rakennuksen pääsisäänkäynti.



Kuva 83 Rakennuksen julkisivu etelään Vältien suuntaan.



Kuvat 84 ja 85 Kiinteistöllä sijaitsevia talousrakennuksia. Kuvassa 84 vaalean rakennuksen eteläpäätyä ja kuvassa 85 usean kiinteistön alueella sijaitsevan rakennuksen pohjoispäätyä sekä läntistä julkisivua.

Arvotus:

Kategoria	Pisteet	Arvot
Historiallinen	3	Taajaman kehityshistorian kannalta olennainen rakennus
Rakennushistoriallinen	3	Rakennushistoriallisesti vanha kohde
Maisemallinen	3	Osa paikallista kulttuurimaisemaa oleva hyvin säilynyt rakennus
Yhteensä:	9	Luokka 1

Suojelusuositus: sr

16. Taloyhtiö Työkulma, Haukivuoren työväenyhdistyksen kerrostalo

Osoite ja kiinteistötunnus	Suojatie 14, 491-451-17-18	Koordinaatit	N=6876727.680, E=510951.051
Rakennusvuosi	1980	Laajennukset	
Suunnittelija		Suojelutilanne	Ei suojeltu
Käyttötarkoitus	Asuintalo	Kerrosluku	2
Pääasiallinen rakennusmateriaali	Tiili, betonielementit	Kattomuoto	Tasakatto
Julkisivumateriaalit	Punatiili, peittomaalattu puu, maalattu betoni	Kate	Bitumihuopa
Väritys	Punatiili, keltainen, ruskea, valkoinen	Perustukset	Betoni
Ikkunat	Puu/alumiini	Ulko-ovet	Puu



Kohteen sijainti kartalla

Aiemmat inventoinnit:

Modernin jäljillä, s. 52

66 (84)

KOHDEKORTIT

Nykytila:

Kuva 86 Taloyhtiö Työkulman julkisivu itään Suojatien suuntaan. Horisontaalista rakennusta on rytmitetty murroksella, joka jakaa rakennuksen kahteen siipeen.



Kuva 87 Rakennuksen pohjoinen päätyjulkisivu ja murroskohta, jossa sijaitsee porrashuone.



Kuva 88 Rakennuksen läntinen julkisivu, jossa sijaitsevat asuntokohtaiset parvekkeet.



Kuva 89 Rakennuksen eteläinen pääty sekä länteen avautuvat nauhaparvekkeet.



Kuva 90 Talousrakennuksena kiinteistöllä on vain jätekatos.

Arvotus:

Kategoria	Pisteet	Arvot
Historiallinen	2	Hyvin säilynyt, mutta vähemmän arvokas rakennus
Rakennushistoriallinen	2	Taajaman alueella edustava kohde
Maisemallinen	3	Osa aluekokonaisuutta oleva hyvin säilynyt rakennus
Yhteensä:	7	Luokka 2

Suojelusuositus: -

17. Keskustien kerrostalo

Osoite ja kiinteistötunnus	Keskustie 74, 491-451-17-69	Koordinaatit	N=6876876.775, E=510800.486
Rakennusvuosi	1972	Laajennukset	
Suunnittelija		Suojelutilanne	Ei suojeltu
Käyttötarkoitus	Asuintalo	Kerrosluku	2 + kellari
Pääasiallinen rakennusmateriaali	Tiili	Kattomuoto	Tasa
Julkisivumateriaalit	Punatiili, peittomaalattu puu	Kate	Bitumihuopa, pelti
Väritys	Punatiili, beige	Perustukset	Betoni, maalattu beige
Ikkunat	Puu/alumiini	Ulko-ovet	Lasi/alumiini



Kohteen sijainti kartalla

Aiemmat inventoinnit:

Modernin jäljillä, s. 52

Nykytila:

Kuva 91 Keskustien kerrostalon julkisivu länteen rakennuksen piha-alueen ja Pieksämäentien suuntaan sekä päätyjulkisivu etelään.



Kuva 92 Rakennuksen julkisivut itään Keskustien suuntaan sekä päätyjulkisivu pohjoiseen.

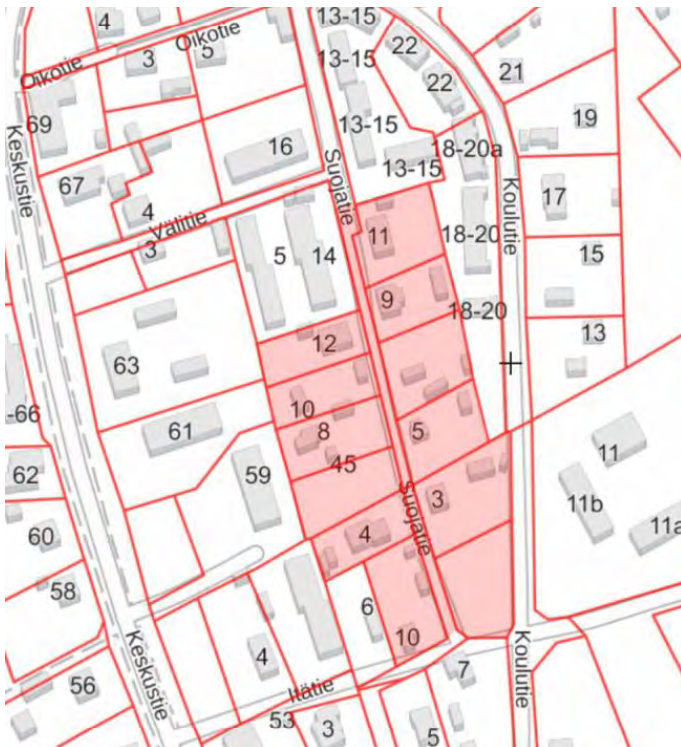
Arvotus:

Kategoria	Pisteet	Arvot
Historiallinen	2	Hyvin säilynyt, mutta vähemmän arvokas rakennus
Rakennushistoriallinen	2	Taajaman alueella edustava kohde
Maisemallinen	3	Maisemanäkymän kiintopiste, joka on hyvin säilynyt
Yhteensä:	7	Luokka 2

Suojelusuositus: -

18. Suojatien 1900-luvun alun asuinrakennukset -miljö

Sijainti	Suojatien eteläosa		
Rakennusvuosi	1900–1970 -luvut	Laajennukset	
Suunnittelija		Suojelutilanne	
Käyttötarkoitus	Asuinalue	Kerrosluke	1–1,5
Pääasialliset rakennusmateriaalit	Puu, punatiili	Kattomuoto pääasiassa	Satula
Julkisivumateriaalit	Puu, peittomaalattu pysty- ja vaakalaudoistus, punatiili	Kate pääasiassa	Pelti
Väritys	Eri värejä, murretut sävyt	Perustukset pääasiassa	Betoni
Ikkunat pääasiassa	Puu	Ulko-ovet pääasiassa	Puu



Kohteen sijainti kartalla

Aiemmat inventoinnit:

Modernin jäljillä, s. 52

Nykytila:



Kuva 93 Itätieltä kuvattuna itään päin Suojatien eteläistä päätä. Kuvan vihreä puurakennus ei rajaudu Suojatiehen, mutta muodostaa ominaisuuksiltaan ja sijainniltaan osan miljöö kokonaisuudessa.



Kuva 94 Suojatietä kuvattuna etelään päin. Vihreä puurakennus muodostaa päätteen Suojatien näkymässä. Tietä rajaavat osin rakennukset, osin kasvillisuus ja aidat.



Kuva 95 Suojatien asuinrakennusten miljöötä etelään päin. Osa rakennuksista on uudempia, kuten kuvan punatiilinen yksikerroksinen asuinrakennus. Katutila on paikoin avara, ja Suojatien länsipuolella on tontti, jossa ei ole rakennusta.



Kuva 96 Suojatien miljöön vanhimmat asuinrakennukset rajaavat katutilaa ja ovat pienimittakaavaisia. Myös talousrakennukset ovat tärkeä osa miljöötä. Piha-alueet ovat ,e



Kuva 97 Miljöötä pohjoisen suuntaan kuvattuna. Suojatien 1900-luvun alun asuinrakennusten kokonaisuus päättyy taustalla näkyviin punatiilisiin kerrostaloihin.



Kuva 98 Miljöötä etelän suuntaan alueen alkuosasta kuvattuna. Rakennuskantaan on muotoutunut kerroksellisuutta.

Arvotus:

Kategoria	Pisteet	Arvot
Historiallinen	3	Taajaman kehityshistorian kannalta olennaiset rakennukset tai rakennuskokonaisuudet
Rakennushistoriallinen	3	Rakennushistoriallisesti vanhat kohteet
Maisemallinen	3	Maisemanäkymän kiintopisteet, jotka ovat hyvin säilyneet
Yhteensä:	9	Luokka 1

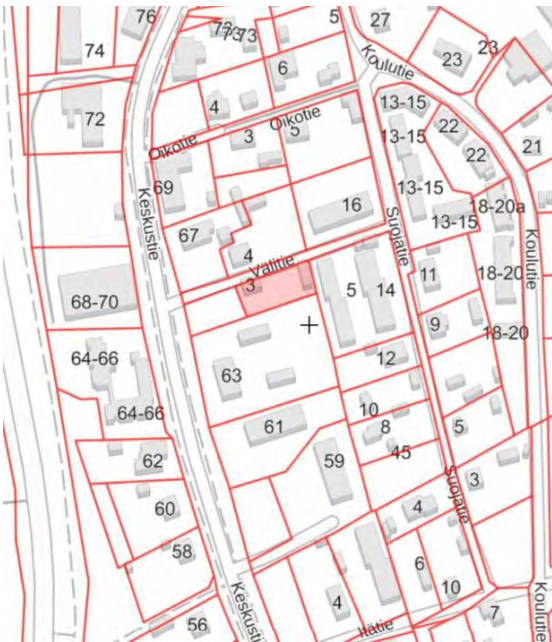
Suojelusuositus: Aluekokonaisuus

76 (84)

KOHDEKORTIT

19. Välitie 3

Osoite ja kiinteistötunnus	Välitie 3, 491-451-17-19	Koordinaatit	N=6876742.865, E=510887.828
Rakennusvuosi	1930	Laajennukset	
Suunnittelija		Suojelutilanne	Ei suojeltu
Käyttötarkoitus	Yksityiskäytössä, asuminen	Kerrosluku	1,5
Pääasiallinen rakennusmateriaali	Puu, hirsi	Kattomuoto	Satula
Julkisivumateriaalit	Puu, peittomaalattu	Kate	Pelti, punainen
Väritys	Vaalea sininen	Perustukset	Betoni
Ikkunat	Puu	Ulko-ovet	Puu



Kohteen sijainti kartalla

Aiemmat inventoinnit:

Ei tiedossa aiempia inventointeja.

Inventoinnin yhteydessä saatu haastattelutieto

(Rakennuksen asukas 6.10.2021)

Rakennus on haastattelutietojen perusteella valmistunut vuonna 1929, mutta virallinen tieto rakennusvalvonnassa on 1930. Suunnittelija ei ole tiedossa, rakennus on hirsirunkoinen, eikä sitä ole laajennettu. Piharakennuksessa on saatettu pitää hevosta.

Nykytila:



Kuva 99 Rakennuksen itäistä julkisivua pihan suuntaan ja pääjulkisivua pohjoiseen Suojatien suuntaan.



Kuva 100 Rakennuksen pääjulkisivu pohjoiseen Suojatein suuntaan.



Kuva 101 Rakennuksen julkisivu länteen. Rakennus rajaa Suojatien kapeaa katutilaa.



Kuva 102 rakennuksen julkisivua etelään ja itään pihan suuntiin sekä rakennuksen sisäänkäynnin katosta.



Kuva 103 Piharakennuksen julkisivu länteen pihan suuntaan. Rakennus rajaa kiinteistöä sen itälaidalla muodostaen suojaisaa pihapiiriä. Haastattelutiedon mukaan rakennuksessa on saatettu pitää hevosta.

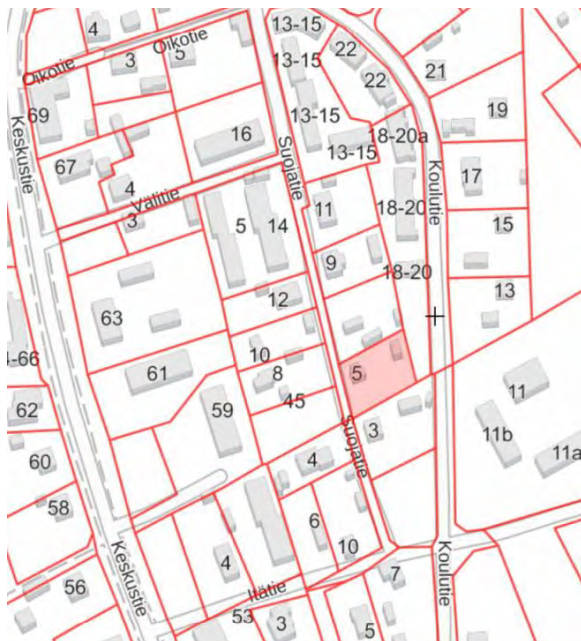
Arvotus:

Kategoria	Pisteet	Arvot
Historiallinen	3	Paikallisen kehityshistorian kannalta merkittävä rakennus
Rakennushistoriallinen	3	Rakennushistoriallisesti vanha kohde
Maisemallinen	3	Maisemanäkymän kiintopiste, joka on hyvin säilynyt
Yhteensä:	9	Luokka 1

Suojelusuositus: sr, myös osa aluekokonaisuutta

20. Suojatie 9

Osoite ja kiinteistötunnus	Suojatie 9, 491-451-17-25	Koordinaatit	N=6876650.048, E=510988.536
Rakennusvuosi	1920	Laajennukset	
Suunnittelija		Suojelutilanne	Ei suojeltu
Käyttötarkoitus	Yksityiskäytössä	Kerrosluku	1,5
Pääasiallinen rakennusmateriaali	Puu	Kattomuoto	Satula
Julkisivumateriaalit	Puu, peittomaalattu pystyлаudoitus	Kate	Pelti, vihreä
Väritys	Keltainen	Perustukset	Betoni
Ikkunat	Puu	Ulko-ovet	Puu



Kohteen sijainti kartalla

Aiemmat inventoinnit:

Ei tiedossa aiempia inventointeja.

Nykytila:



Kuva 104 Rakennuksen pääjulkisivu länteen Suojatien suuntaan.



Kuva 105 Päärakennuksen julkisivu etelään ja talusrakennuksen julkisivu länteen Suojatien suuntaan.



Kuva 106 Rakennuksen sisäänkäynti ja julkisivu pohjoiseen.



Kuvat 107 ja 108 Rakennuksen julkisivu itään ja koilliseen pihan suuntaan.

Arvotus:

Kategoria	Pisteet	Arvot
Historiallinen	3	Paikallisen kehityshistorian kannalta merkittävä rakennus
Rakennushistoriallinen	3	Rakennushistoriallisesti vanha kohde
Maisemallinen	3	Maisemanäkymän kiintopiste, joka on hyvin säilynyt
Yhteensä:	9	Luokka 1

Suojelusuositus: sr, myös osa aluekokonaisuutta

Johtopäätökset

Inventointikorttien tietojen perusteella on todettu rakennusten suojelusuositukset. Suojeltavaksi suositeltavissa kohteissa on maininta sr. Lisäksi osa rakennuksista on osa miljöökokonaisuuksia "Keskustien ja Suojatien väliset kujamiljöö" sekä "Suojatien 1900-luvun alun asuinrakennukset", joille suositellaan asemakaavaassa aluesuojelua. Näissä kohteissa on maininta aluekokonaisuus.

Kohde 11 "Väisäsen kauppakartano" voidaan asemakaavoituksella suojella, mutta määräysten tulisi olla rakennusta ennallistavia. Rakennus on Haukivuoren Asemankylän keskeinen liiketalo ja sen omaleimainen kattomuoto sekä erityispiirteitä on edelleen selvästi nähtävissä, vaikka rakennusta on voimaakkasti uudistettu. Myös muut luokkaan 2 kuuluvat kohteet ovat asemakaavan sr-merkinnällä suojelussa harkittavissa. Vaikka rakennusta ei olisi suojeltu, ei se heikennä rakennuksen merkittävyyttä paikallisille asukkaille.

Aluesuojelussa on tarpeen kiinnittää huomiota miljöön ominaispiirteiden säilymiseen; pienimittakaavaisuuteen, rakennusten sijaintiin suhteessa katu-/tielinjaan sekä mahdollisten uudis- tai täydennysrakennusten materiaaleihin ja värytykseen.

Rakennusvuosikartan perusteella kaavamuuotosalueen alueen rakennuskanta on iältään ja siten myös tyyliältään pitkälti sekoittunutta, eikä selkeitä vuosikymmenkokonaisuuksia muodostu alueiden suojeltavuuden näkökulmasta lukuun ottamatta kapeita kujamiljööitä tai 1980-luvun asuinrakennusten kokonaisuutta, joka ei kuulu varsinaiseen alueeseen.

Luettelo inventointikorttien perusteella luokkaan 1 arvetetuista kohteista:

- Keskustie 76, Osuuskassan liiketalo (s. 7)
- Kiinteistö Oy Rinteenpalsta, entinen Säästöpankin toimitalo (s. 10)
- Haukivuoren entinen nimismiehen talo eli Salstenin talo (s. 13)
- Keskustie 56, liike- ja asuinrakennus (s. 17)
- Haukivuoren seurakuntatalo (s. 21)
- Haukivuoren entinen kansakoulu ja nuorisotalo (s. 28)
- Haukivuoren entinen kunnantalo (s. 31)
- Hauki-Halli (s. 35)
- Keskustie 67, entinen Osuuskassa (s. 63)
- Välitie 3 (s. 77)
- Suojatie 9 (s. 81)

Aluesuojeluun inventointikorttein perusteella arvetetut kohteet:

- Keskustien ja Suojatein väliset kujamiljöö (s. 52)
- Suojatien 1900-luvun alun asuinrakennukset -miljöö (s. 73)

Liitteet

Rakennusvuosikartta

LIITE Rakennusvuosikartta

Rakennusten valmistumisvuosikymmenet

- 1900-luku
- 1910-luku
- 1920-luku
- 1930-luku
- 1940-luku
- 1950-luku
- 1960-luku
- 1970-luku
- 1980-luku
- 1990-luku
- 2000-luku
- 2010-luku
- Ei tiedossa
- Kiinteistöraja
- Selvitysalueen raja





MIKKELI, HAUKIVUOREN KESKUSTIE LUONTOSELVITYS ASEMAKAAVAN MUUTOSTA VARTEN

Marko Vauhkonen

2.8.2021

MIKKELI, HAUKIVUOREN KESKUSTIE

LUONTOSELVITYS ASEMAKAAVAN MUUTOSTA VARTEN

Sisälllys

1 Johdanto	3
2 Aineisto ja menetelmät	3
2.1 Maastotöiden toteuttaminen	4
2.2 Luontokohteiden arvottaminen	7
3 Tulokset	8
3.1 Yleiskuvaus	8
3.2 Arvokkaat luontokohteet	12
3.3 Merkittävät eliölajit	12
4 Yhteenveto ja suositukset	15
5 Lähteet ja kirjallisuus	15

Kansi: Näkymä Haukivuoren Keskustieltä.

Pohjakartat ja ilmakuvat © Maanmittauslaitos.

Valokuvat © Marko Vauhkonen.

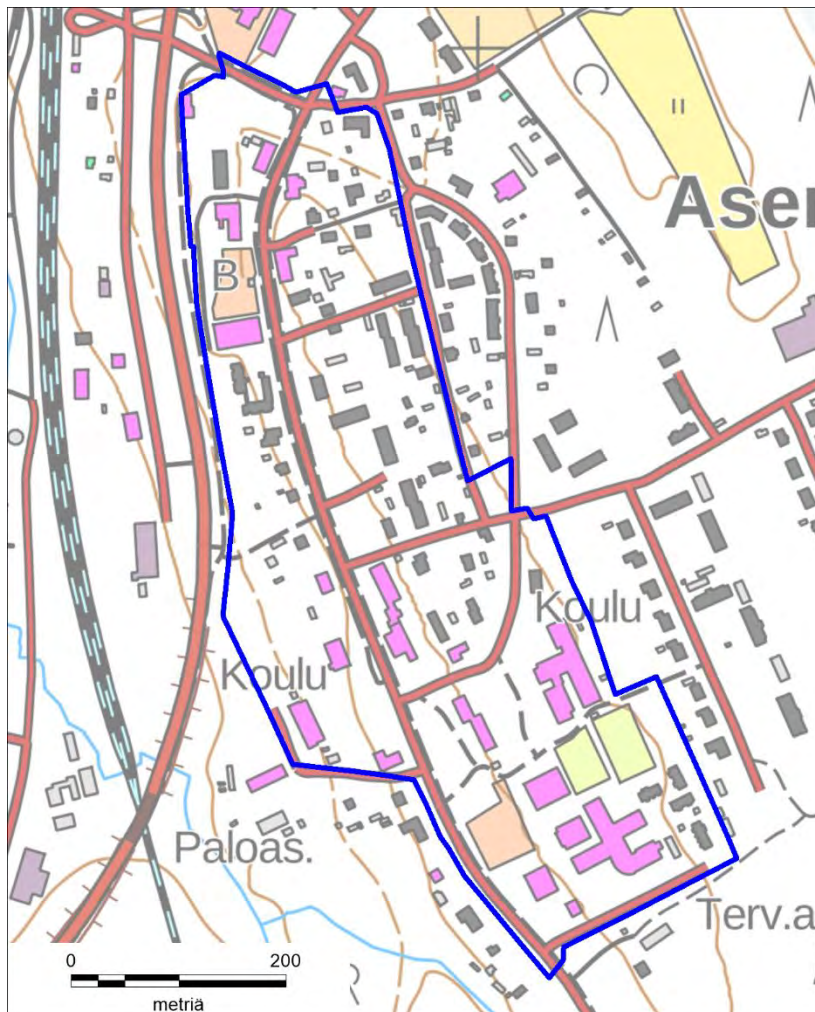
1 JOHDANTO

Mikkelin kaupunki laatii asemakaavan muutosta Haukivuoren keskustassa (Asemankylässä) Keskustien molemmin puolin sijaitsevalle alueelle. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen koskien sekä asuin- että liikerakennuksia. Tällä tuetaan Haukivuoren keskustan kehittymistä vetovoimaiseksi vuonna 2019 valmistuneen yleissuunnitelman pohjalta (Sweco 2020).

Mikkelin kaupunki tilasi asemakaavoituksen lähtötiedoksi tarvittavan luontoselvityksen Ympäristösuunnittelu Enviro Oy:ltä. Työn on tehnyt biologi, FM Marko Vauhkonen.

2 AINEISTO JA MENETELMÄT

Luontoselvitys käsitti kuvaan 1 rajatun alueen, joka on laajempi kuin asemakaavan muutosalue. Selvitysalueen pinta-ala on noin 20 hehtaaria.



Kuva 1. Selvitysalueen sijainti ja rajaus (sininen viiva).

Selvitysalueelta ei ollut käytettävissä aiempia luontotietoja. Tämän työn osana tarkistettiin alueen luontotiedot ympäristöhallinnon rekistereistä ja paikkatietoaineistoista (Suomen ympäristökeskuksen Avoin tieto -palvelu) sekä Suomen Lajitietokeskuksesta (www.laji.fi) ja Suomen Metsäkeskuksesta (www.metsakeskus.fi).

Kevään ja kesän 2021 aikana tehdyt luontoselvityksen maastotyöt suunniteltiin ja toteutettiin niin, että tulosten perusteella voidaan arvioida asemakaavan muutoksen luontovaikutuksia. Selvitykset tehtiin asemakaavatarkkuudella soveltaen ympäristöhallinnon ohjeita (mm. Söderman 2003, Nieminen & Ahola 2017).

2.1 Maastotöiden toteuttaminen

Rakennetut alueet jätettiin pääsääntöisesti luontoselvityksen maastoinventointien ulkopuolelle. Piha-alueita havainnointiin kuitenkin tarvittavin osin reunoilta kuuntelemalla ja kiikaroimalla mm. linnusto- ja lepakkoselvityksessä. Kaikissa maastotöissä käytettiin GPS-laitetta (Garmin 62s), jolla kohteet ja havaintopaikat voidaan paikantaa riittävällä tarkkuudella.

Liito-orava

Liito-oravaselvityksen maastotyöt tehtiin 25.4.2021 ympäristöhallinnon ohjeiden (Sierla ym. 2004, Nieminen & Ahola 2017) mukaisesti. Liito-oravan jätöksiä etsittiin puustoisilta alueilta liito-oravalle 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 asuttamilta metsäalueilta etsitään lajin pesäpuita (kolopuut, risupesät), jotka lähiympäristöineen ovat liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Elinpiirien ydinalueet rajataan kartalle jätöshavaintojen, puuston rakenteen ja mahdollisten pesäpuiden perusteella. Lisäksi tarkastellaan liito-oravan käyttämiä tai lajille mahdollisia puustoisia kulkuyhteyksiä ympäröiville metsäalueille.

Pesimälinnusto

Pesimälinnustonselvityksen tavoitteena oli selvittää ns. huomionarvoisten lajien (ks. jäljempänä) ja pesivälle linnustolle tärkeiden kohteiden esiintyminen. Yleisten lintujen parimääriä tai reviirien sijaintia ei pyritty selvittämään. Inventoinnissa sovellettiin lintujen reviirikäyttäytymiseen perustuvaa kartoituslaskentamenetelmää (Koskimies & Väisänen 1988), jossa alue kierretään jalkaisin huolellisesti läpi ja havaitut linnut merkitään karttapohjalle. Laskennat tehtiin varhain aamulla (klo 3.30–9), jolloin pesimäpaikoillaan oleskelevat linnut ovat parhaiten havaittavissa (laulu yms.).

Lintulaskenta toistettiin alueella kaksi kertaa eri aikaan saapuvien muuttolintujen ja eri aikaan pesivien lajien havaitsemiseksi. Lintulaskennat tehtiin 13.5. ja 13.6.2021. Selvitysalue kuljettiin jokaisella laskentakerralla jalkaisin läpi niin, ettei mikään kohta jäänyt noin 50 metriä kauemmaksi kulkureitistä. Laskentakierrokset tehtiin lintujen havaitsemisen kannalta hyvässä säässä (poutaa, tyyntä tai heikkoa tuulta).

Laskennoissa merkittiin muistiin kaikki tavatut lintulajit sekä kartoille huomionarvoisten lintujen havaintopaikat käyttämällä Koskimiehen ja Väisäsen (1988) ohjeen 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, varoittelevat yksilöt jne.) lajille sopivassa ympäristössä. Tulosten perusteella rajataan linnustollisesti merkittävät alueet tai kohteet.

Lepakot

Kaikki maassamme esiintyvät lepakot kuuluvat luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeihin, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty luonnonsuojelulaissa. Lepakoiden lisääntymispaikkoja ja päivälepopaikkoja on tavallisimmin vanhoissa rakennuksissa ja luonnonkoloissa.

Lepakot ovat Suomen oloissa aktiivisia tavallisesti (huhti–)toukokuusta syys–lokakuuhun. Ne käyttävät mm. ruokailuun eri alueita kesän eri vaiheissa, minkä vuoksi lepakkokartoitus tulee inventointiohjeiden mukaisesti toistaa eri ajankohtina, alku-, keski- ja loppukesällä.

Lepakkoselvityksen tarkoituksena oli inventoida alueen lepakkolajistoa ja eri lajien runsautta sekä paikallistaa tärkeät lepakoiden ruokailualueet ja niille johtavat mahdolliset lentoreitit. Selvitys tehtiin yöaikaan reittikartoitusmenetelmällä Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen (SLTY 2012) ja Bat Conservation Trustin (Collins 2016) suositusten mukaisesti. Lisäksi etsittiin päiväaikaan mahdollisia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja luonnonkoloista.

Aktiivikartoituksella saadaan pinta-alaltaan pienehköllä alueella käyttökelpoisinta aineistoa. Maastokäynnit tehtiin 12.–13.6. ja 25.–26.7.2021. Sääolot olivat molemmilla kartoituskerroilla työhön sopivat (lämpötila yli +13 °C, poutaa, tyyntä tai enintään heikkoa tuulta). Työlle asetetun aikataulun vuoksi ei loppukesän selvityskäyntiä voitu tehdä.

Selvitysalueen lepakoille soveltuvat elinympäristöt käveltiin yksityisiä piha-alueita lukuun ottamatta kartoitusöinä läpi niin, ettei mikään alueen osa jäänyt yli 30 metrin päähän kulkureitistä. Pihojen lepakoita havainnoitiin soveltuvin osin niiden ulkopuolelta. Valoisana aikana ennen aktiivikartoitusta etsittiin lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikoiksi sopivia kohteita. Niiden luona havainnoitiin mahdollisia päiväpiilosta lähteviä lepakoita ennen auringonlaskua ja varsinaisen kartoituksen

alkamista sekä kartoituksen jälkeen ennen auringon nousua. Työhön ei sisältynyt selvitysalueella olevien rakennusten tarkistamista.

Aktiivikartoitus alkoi valaistusolojen mukaan noin puoli tuntia auringonlaskun jälkeen. Ennalta suunniteltuja reittejä pitkin käveltiin rauhallisesti ja lepakoita kuunneltiin kannettavan ultraääni-ilmaisimen eli lepakkodetektorin (Pettersson D240x) avulla. Laitteella voidaan havaita lepakoiden päästämät korkeataajuiset kaikuluotausäänet. Hyvältä vaikuttavilla saalistusalueilla pysähdeltiin ja lepakoita havainnoitiin tarkemmin. Tarvittaessa tallennettiin (Edirol R-09) lepakoiden ääniä myöhempää määrityksen varmistamista varten käyttämällä detektorin aikalaajennustoimintoa.

Lepakkohavainnot kirjattiin ylös ja paikannettiin. Todetut lepakoiden käyttämät alueet luokiteltiin ja arvotettiin Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen (SLTY 2012) ohjeen mukaisesti (luokat I–III) sekä rajattiin kartalle. Rajaukset perustuvat lepakkohavaintojen lisäksi niille sopivaksi arvioidun elinympäristön esiintymiseen.

Lepakkolajia ei aina pystytä määrittämään ääni- ja näköhavaintojen perusteella. Viiksisiippa ja isoviiksisiippa ovat erotettavissa ainoastaan anatomisten rakenteiden perusteella. Nämä lajit käsitellään tässä työssä lajiparina nimellä viiksisiippalaji.

Kirjoverkkoperhonen

Kirjoverkkoperhonen on EU:n luontodirektiivin liitteen IV(a) laji, jota koskevat luonnonsuojelulain 49 §:n suojelumääräykset. Laji esiintyy Mikkelin seudulla melko yleisenä.

Kirjoverkkoperhosen esiintymistä voidaan selvittää lajin lentokautena kesäkuussa sekä loppukesällä–alkusyksyllä etsimällä maitikkakasvustoista toukkien kutomia seittipesiä (Nieminen & Ahola 2015, Sierla ym. 2004). Seittipesien etsiminen ei sisältynyt tähän työhön selvitykselle asetetun aikataulun vuoksi.

Kesäkuun selvityskäynnillä (10.6.2021) etsittiin ja havainnoitiin aikuisia perhosyksiöitä ennen kaikkea harvapuustoisilla kuvioilla, metsäkuvioiden reunaosissa ja aukeiden reunoilla, joissa lajin esiintyminen on todennäköisintä. Käynti tehtiin päiväaikaan hyvissä sääoloissa (aurinkoista ja selkeää, heikkoa tuulta ja poutaa, lämpötila yli +20 °C). Mahdolliset kirjoverkkoperhoshavainnot kirjataan ylös ja paikannetaan.

Kasvillisuus, arvokkaat luontokohteet ja muut merkittävät eliölajit

Selvitysalueen kasvillisuus- ja luontotyyppejä, arvokkaita luontokohteita ja putkilokasvustoa inventoitiin 5.7.2021, jolloin selvitysalue käveltiin kattavasti läpi rakennettuja alueita ja yksityisiä pihoja lukuun ottamatta. Täydentäviä tietoja oli saatu jo aiemmillä maastokäynneillä. Alueen rakentamattomilta osilta inventoitiin ja kirjattiin muistiin luonnonolojen, kasvillisuuden sekä kasviston yleiskuvaus ja mahdolliset erityispiirteet.

Maastossa selvitettiin arvokkaiden luontokohteiden esiintyminen. Näitä ovat mm. luonnonsuojelulain 29 §:n mukaiset suojellut luontotyytit, 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) ja tarkasteltiin ekologisia yhteyksiä. Luontokohteet rajattiin kartalle ja arvotettiin.

Huomionarvoisten putkilokasvilajien (luontodirektiivin liitteiden II ja IV(b) lajit, erityisesti suojeltavat, valtakunnallisesti ja alueellisesti uhanalaiset lajit, silmälläpidettävät sekä muut vaateliaat tai harvinaiset lajit) esiintyminen inventoitiin kevään ja kesän maastokäynneillä. Huomionarvoisten kasvilajien esiintymät paikannettiin ja niistä kirjattiin ylös mm. runsaustieto.

Maastokäynneillä havainnoitiin myös muuta eliölajistoa ja arvioitiin huomionarvoisen lajiston (luontodirektiivin liitteiden II ja IV(a) lajit, erityisesti suojeltavat, valtakunnallisesti ja alueellisesti uhanalaiset lajit, silmälläpidettävät sekä muut vaateliaat tai harvinaiset lajit) kannalta merkittävät elinympäristöt tai kohteet sekä mahdolliset lisäselvitystarpeet.

2.2 Luontokohteiden arvottaminen

Arvokkaille luontokohteille (alaluku 3.2) annettiin seuraavan jaottelun mukainen arvoluokka. Sulkuihin on merkitty vastaava Södermanin (2003) mukainen arvoluokka. Luokkien kriteerit ovat ohjeellisia ja niiden soveltamisessa on huomioitu mm. kohteen pinta-ala, monipuolisuus, luonnontila ja huomionarvoinen lajisto.

Södermanin (2003) mukainen luontokohteiden luokittelu:

- A Kansainväliset
- B Kansalliset
- C Maakunnalliset/seudulliset
- D Paikalliset
- E Muut

1. Alue, jolla on vain vähäisiä luontoarvoja

Kohde edustaa tavanomaista luontoa eikä sillä esiinny harvinaisia tai uhanalaisia lajeja tai luontotyyppisiä. Kyseessä voi olla myös kohde, jonka luontoarvot ovat tuhoutuneet ja arvoluokitusta voidaan nostaa arvojen palatessa.

2. Paikallisesti arvokas alue (Söderman luokka D)

Kohde on tavanomaisesta poikkeava elinympäristö, jolla voi esiintyä vähintään paikallisesti harvinaisia lajeja, vähintään paikallisesti merkittäviä elinympäristöjä tai kohteella on kohtuullisen edustava luonnontilassa oleva luontotyyppi. Kohteen edustavuus tällä hetkellä ei ole riittävä, jotta se olisi paikallisesti erittäin merkittävä.

3. Paikallisesti erittäin arvokas alue (Söderman luokka D)

Kohteella esiintyy vähintään paikallisesti harvinainen tai uhanalainen laji, uhanalainen tai arvokas elinympäristö, edustava, hyvässä luonnontilassa oleva luontotyyppi tai kohteen ominaispiirteet luovat mahdollisuuden monipuolisen lajiston esiintymiselle.

4. Maakunnallisesti arvokas kohde (Söderman luokka C)

Kohteella esiintyy Uudellamaalla erityinen tai ainutlaatuinen luontotyyppi tai uhanalaisen lajin tai lajien elinvoimainen esiintymä. Kohde täyttää kriteerit, jotka esitetään julkaisussa Luonnonympäristön arvottamisen kriteeristö Uudellamaalla (Salminen & Aalto 2012).

5. Valtakunnallisesti arvokas kohde (Söderman luokka B)

Kansallinen arvo on kohteella, jossa on erityisen edustava kokonaisuus uhanalaisia lajeja tai luontotyyppisiä tai kohde on erityisen arvokas elinympäristöjen kokonaisuus, joka luo edellytykset runsaalle ja erikoistuneelle lajistolle.

3 TULOKSET

3.1 Yleiskuvaus

Selvitysalueen kallioperä on kiillegneissisiä ja alueen itäosassa porfyyrista granodioriittia. Maaperä on sora- ja hiekkamoreenia. Alueella ei ole vesistöjä.

Selvitysalueelta erotettiin seitsemän kohdetta, joiden luonnonoloja ja kasvillisuutta kuvataan seuraavissa kappaleissa. Alueiden sijainti ilmenee kuvasta 2. Muilta osin selvitysalueella on pihapuustoa (enimmäkseen mäntyjä ja koivuja; selvitysalueen koilliskulmassa myös lehmuksia, salavia ja vaahteroita sekä Keskustien eteläosan varrella kookas tervaleppä, paljon hopeasalavia sekä pari lehtikuusta ja pihlajaa). Kasvillisuus muodostuu pihoilla tavanomaisista istutuksista sekä katujen varsilla piennar- ja joutomaalajistosta.

Alue 1

Pieksämäentien ja Haukivuorentien kulmauksessa sijainnut rakennus on purettavana ja tontilla kasvaneet koivut on kaadettu (Haukivuorentien reunalle on jätetty yksi koivu ja kuusi). Entisen piha-alueen lajistoa ovat mm. koiran- ja vuohenputki, hietakastikka, puna-apila, pietaryrtti, hiirenvirna, koiranheinä, peurankello, niitty-nätkelmä, ruusuruoho, poimulehdet, siankärsämö, maitohorsma, nurmirölli, ahomansikka, voikukat ja sarjakeltano. Piha-alueen itäpuolinen tontti on rehevämpi ja sillä vallitsevat koiran- ja vuohenputki.



Kuva 2. Yleiskuvauksen alueet 1–7.

Alue 2

Rakennettujen piha-alueiden välissä kasvaa vanhaa-varttunutta sekapuustoa (mänty, koivu, pihlaja, raita, kuusi, haapa, tuomi ja harmaaleppä). Kenttäkerroksessa on kulttuurivaikutteisten, lehtomaisten metsien tavanomaista lajistoa, puutarhakarkulaisia ja niittylajejakin (mm. peurankello, hiirenvirna, niittynätkelmä).

Alue 3

Suojatien varrella sijaitseva rakentamaton ja rehevöitynyt tontti (kuva 3). Kasvillisuuden valtalajeja ovat vuohenputki, komealupiini, hietakastikka, koiranheinä ja vadelmä. Punaherukkapsaiden lisäksi alueella kasvaa muutama koivu ja pari mäntyä.



Kuva 3. Alue 3 on vuohenputken ja komealupiinin vallitsema rakentamaton tontti.



Kuva 4. Alueella 4 kasvaa tiheää nuori lehtipuusto.

Alue 4

Suojatien, Itätien ja Koulutien rajaama rakentamaton tontti. Nuoren ja tiheän lehtipuuston muodostavat raita, harmaaleppä, haapa ja koivu (kuva 4). Lisäksi tavataan kiiltopajua sekä pihlajan ja vaahteran taimia. Lehtomaisen kenttäkerroksen lajeja ovat kielo ja lillukka sekä nurmirölli, koiranputki, sarjakeltano, vadelma, metsäkastikka, pikkutalvikki ja ahomansikka.

Alue 5

Koulualueen itäreunalla sijaitsevan metsikön valtapuusto on harvahkoa varttunutta männikköä. Muuna puustona on haapaa, koivua ja kuusta sekä pensaskeroksessa kiiltopajua, pihlajaa ja vaahteraa. Kenttäkerroksen lajeja ovat mm. maitohorsma, vuohenputki, nokkonen, hietakastikka, koiranputki, hiirenvirna, pelto-korte, vadelma, särmäkuisma, pelto-ohdake ja puna-apila. Kasvillisuus on rehevöitynyt ja paikalle tuodun puutarhajätteen vuoksi alueella kasvaa mm. jasmiketta ja töyhtöangervoa.

Alue 6

Keskustien itäpuolella sijaitseva rakentamaton alue, jonka puuston muodostavat varttuneet koivut, männyt ja haavat (kuva 6). Alikasvoksena on samoja lajeja sekä vähän kuusta ja vaahteran taimia. Alueen eteläosa on harvapuustoista, jopa puoliavointa, ja sillä on säilynyt muun lajiston ohella monia niittykasveja: puna-apila, aho-orvokki, särmäkuisma, nurmirölli, päivänkakkara, ruusuohoho, sarjakeltano, maitohorsma, koiranputki, vadelma, lillukka, hietakastikka, koiranheinä, nurmitädyke, hiirenvirna, niittynätkelmä, ahopukinjuuri ja peurankello. Katujen varsilla esiintyy komealupiinia. Lisäksi tavataan ketokaunokkia ja pieni esiintymä silmälläpidettävää ketoneilikkaa.

Metsikön tiheämmässä osassa vallitsevat hietakastikka ja lillukka. Muuhun lajistoon kuuluvat mm. metsäkastikka, vuohenputki, sudenmarja, ojakellukka ja poimulehdet. Pensaskeroksen lajeja ovat em. lisäksi koiranheisi, tuomi, siperianhernepensas ja isotuomipihlaja.

Alue 7

Pieksämäentien itäpuolella kasvaa kantatien ja tonttien välissä varttunutta koivultaista sekapuustoa. Aluskasvillisuudessa tavataan samaa lajistoa kuin alueilla 4 ja 5.



Kuva 5. Näkymä alueelta 6.

3.2 Arvokkaat luontokohteet

Selvitysalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000 -alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita, suojeltuja luontotyyppisiä tai luonnonmuistomerkkejä.

Vuoden 2021 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.

Selvityksessä ei todettu uhanalaisia luontotyyppisiä (Kontula & Raunio ym. 2018a, b) tai METSO-ohjelman kriteerit (Syrjänen ym. 2016) täyttäviä kohteita.

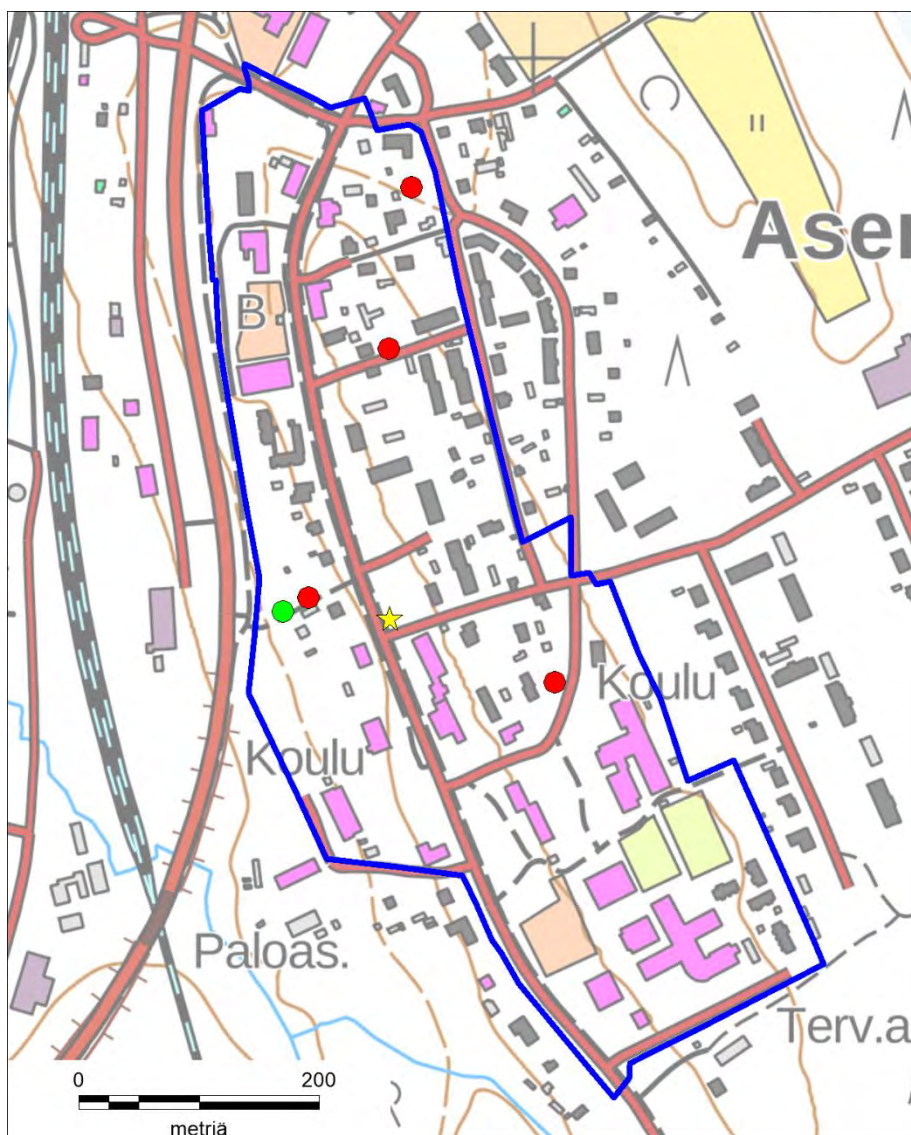
3.3 Merkittävät eliölajit

Luontodirektiivin liitteen IV(a) lajit

Vuoden 2021 inventoinneissa ei tehty havaintoja liito-oravan tai kirjoverkkoperhosen esiintymisestä. Alueella on vain vähän näille lajeille soveltuvia elinympäristöjä eikä selvitysalueelta ole myöskään aiempia tietoja kummankaan lajin esiintymisestä. Alueella ei ole sellaisia kirjoverkkoperhosen toukkien ravintokasvien (metsä- ja kangasmaitikka) esiintymiä, joissa voisi sijaita lajin lisääntymispaikkoja.

Lepakkoselvityksessä tehtiin vain vähän havaintoja yhdestä lajista, pohjanlepakosta (5 kpl; ks. kuva 6). Havainnoista on poistettu selvät päällekkäisyydet. Kesäkuun käynnillä pohjanlepakkohavaintoja tehtiin neljä ja heinäkuussa vain yksi. Heinäkuun 2021 poikkeuksellinen kuumuus ja kuivuus vähensi varmastikin tarjolla olleen hyönteisravinnon määrää. Selvitysalueella ei todettu lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, mutta todennäköisesti niitä sijaitsee vanhoissa rakennuksissa, joita ei tässä työssä tarkistettu. Havaintojen perusteella ei ole perusteltua rajata arvokkaita lepakkoalueita (vrt. SLTY 2012).

Selvitysalueella ei arvioitu olevan muille luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeille soveltuvia elinympäristöjä. Esimerkiksi viitasammakon, sudenkorentojen ja sukelta-
jien tarvitsemat vesistöt tai kosteikat puuttuvat kokonaan.



Kuva 6. Lepakkoselvityksessä tehdyt pohjanlepakkohavainnot (ympyräsymbolit). Kesäkuun havainnot on merkitty punaisella ja heinäkuun havainto vihreällä symbolilla. Ketoneilikkaesiintymän sijainti on merkitty keltaisella tähdellä.

Pesimälinnusto

Vuoden 2021 lintulaskennoissa todettiin selvitysalueella pesivänä tai reviirillä seuraavat 26 lajia: harakka, harmaasieppo, hernekerttu, keltasirkku, kirjosiieppo, käpytikka, laulurastas, lehtokerttu, leppälintu, metsäkirvinen, mustarastas, paju lintu, peippo, pikkuvarpunen, punakylkirastas, punarinta, räkättirastas, sepelkyyhky, sinitiainen, talitiainen, tervapääsky, varis, varpunen, viherpeippo, vihervarpunen ja västäräkki.

Pääosa selvitysalueen linnuista on yleisiä metsien tai erilaisten kulttuuriympäristön lajeja (ks. Valkama ym. 2011). Ns. Punaisen kirjan (Hyvärinen ym. 2019) lajeja tavattiin viisi: Tervapääsky, varpunen ja viherpeippo on luokiteltu Suomessa erittäin uhanalaisiksi (EN); lisäksi harakka ja västäräkki ovat silmälläpidettäviä (NT) lajeja. Huomionarvoisten lajien reviirit tai pesäpaikat sijaitsivat poikkeuksetta jo rakennetuilla alueilla tai sijainti jäi epäselväksi (esim. lentävät tervapääskyt).

Selvityksen tulosten perusteella ei ollut perusteltua rajata linnustollisesti arvokkaita kohteita.

Muut lajit

Selvityksessä ei tehty havaintoja huomionarvoisista (ks. alaluku 2.1) putkilokasvilajeista lukuun ottamatta ketoneilikkaa (kuva 7). Se on luokiteltu (Hyvärinen ym. 2019) Suomessa silmälläpidettäväksi lajiksi. Pienen ketoneilikasiintymän (noin 70 kukkivaa versoa) sijainti Keskustien reunalla on merkitty kuvaan 6.



Kuva 7. Silmälläpidettävää ketoneilikkaa kasvaa Keskustien reunalla.

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

4 YHTEENVETO JA SUOSITUKSET

Haukivuoren Keskustien luontoselvityksessä ei todettu sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka olisi lainsäädännöstä johtuen otettava huomioon alueen asemakaavoituksessa.

Ekologiset yhteydet ovat metsien tai virtavesien muodostamia kulkureittejä, joita pitkin eläimet ja kasvit voivat levittäytyä muutoin epäedullisten alueiden läpi. Selvitysalue on lähes kokonaan rakennettua taajama-aluetta, eikä sen läpi ole nykytilanteessakaan olemassa toimivaa ekologista yhteyttä. Alueella tavattavalle lajistolle (mm. monet linnut, pohjanlepakko) olisi kuitenkin eduksi, jos mahdollisimman suuri osa nykyisistä puustoisista alueista pystytään säilyttämään.

Selvityksessä tavattujen huomionarvoisten lintulajien erityinen huomioiminen asemakaavoituksessa ei ole tarpeen. Lajit ovat rakennettuihin ympäristöihin sopeutuneita ja niistä useimmilla reviirien sijainti voi vaihdella vuodesta toiseen. Keskustien reunalla todettu silmälläpidettävän ketoneilikan kasvupaikka voidaan huomioida, jos mahdollista.

5 LÄHTEET JA KIRJALLISUUS

- Collins, J. (toim.) 2016: Bat surveys for professional ecologists: Good practice guidelines 3rd edition. – The Bat Conservation Trust, Lontoo.
- 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.
- SLTY 2012: Suomen lepakkotieteellinen yhdistys ry:n suositus lepakkokartoituksesta luontokartoittajille, tilaajille ja viranomaisille. 7 s.
- Sweco 2020: Mikkelin kaupunki. Keskustie Haukivuori asemakaavamuutos. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2.12.2020. 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. – Verkkosoitteessa <<http://atlas3.lintuatlas.fi>> (viitattu 31.7.2021).

MIKKELIN KAUPUNKI

HAUKIVUORITALO
KESKUSTIE 49, 51600 HAUKIVUORI
KOHDEKATSELMUS: 9.11.2022
FINAL 30.11.2022

TEKNINEN KUNTOARVIO
119896.IM221370
LUOTTAMUKSELLINEN
©GRANLUND



Tekninen kuntoarvio



GRANLUND MIKKELI OY
TEOLLISUUSKATU 8
50130 MIKKELI

PUHELIN 010 759 2000
ETUNIMI.SUKUNIMI@GRANLUND.FI
WWW.GRANLUND.FI

Y-TUNNUS 0892064-5
KOTIPAikka MIKKELI

Tekninen kuntoarvio

SISÄLLYSLUETTELO

1.	Perustiedot	2
2.	Rakenteet	4
3.	LVIA-järjestelmät	8
4.	Sähkö- ja tietojärjestelmät	10
5.	Terveellisyyteen ja turvallisuuteen liittyvät havainnot	12
5.1.	Epäilykset kiinteistön haitta-aineista.....	12
5.2.	Havainnot kosteusvaurioista tai mikrobikasvustoista.....	12
5.3.	Epäilykset turvallisuusriskeistä	13
6.	Määräaikaistarkastukset	14
7.	Määräaikaistarkastukset	16
7.1.	Dokumentit.....	16
7.2.	Haastatellut henkilöt	16

1. Perustiedot

Perustiedot	
Bruttoala	1 538 m ²
Rakennustilavuus	5 635 m ³
Rakennusvuosi	1958
Laajennusvuosi	-
Merkittävimmät suoritettut kunnostukset/muutostyöt	Toimisto-osan kellarin pintaremontti vuonna 2011.
Rakenteet	
Paikoitusalueet	Asfaltoitu pysäköintialue
Aluevarusteet	Lipputangot, kaiteet, jäteastiat
Perustukset	Teräsbetonianturat, maanvarainen teräsbetonilaatta (arvioitu paikan päällä)
Rakennusrunko	Tilli- ja teräsbetonirakenteiset pysty- ja vaakarakenteet, puurakenteinen kattoristikko (arvioitu paikan päällä)
Ulkoseinät ja julkisivut	Puhtaaksimuurattu tiili
Ikkunat	Pääosin 3-lasisia puurakenteisia ikkunoita
Katon muoto	Harjakatto
Katon materiaali	Pelti
LVIA	
Lämmitysmuoto	Kaukolämpö
Lämmönjako	Keskuslämmitys vesikiertoisilla pattereilla
Vesijohtoverkosto	Kunnallinen, putket oletettavasti kuparia
Viemäriverkosto	Kunnallinen, putket oletettavasti valurautaa ja muovia
Pumppaamot	-
Ilmanvaihto	Koneellinen ilmanvaihto lämmöntalteenotolla (toimisto-osa), painovoimainen (asunto-osa)
Jäähdytys	Toimisto-osan neuvotteluhuoneen jäähdytysyksikkö, asunto-osan kylmäkellareissa (Lähde: YIT:n energiakatselmusraportti)
Sprinklerijärjestelmä	-
Rakennusautomaatio	On (ohjaa lämmitystä, ilmanvaihtoa, valaistusta ja kylmäkellarin jäähdytystä)

MIKKELIN KAUPUNKI

HAUKIVUORITALO
KESKUSTIE 49, 51600 HAUKIVUORI
KOHDEKATSELMUS: 9.11.2022
FINAL 30.11.2022

TEKNINEN KUNTOARVIO
119896.IM221370
LUOTTAMUKSELLINEN
©GRANLUND



3/11

Sähkö	
Sähkösyöttö	400 V / 50 Hz
Sähköjakelu	Pääkeskus ja ryhmäkeskukset
Valaistus	Pääosin loisteputket
Paloilmoitusjärjestelmä	Paloilmoitinjärjestelmä (Lismar, ei osoitteellinen)
Valvonta- ja turvajärjestelmät	Turvavalaistusjärjestelmä (Teknoware, ei osoitteellinen), Rikosilmoitinjärjestelmä, Kamerajärjestelmä

Kiireellisyys:

Välitön korjaustarve (2023)

Lähipuosien korjaustarve (2024–2027)

Pitkän aikavälin korjaustarve (2028–2032)



2. Rakenteet

Järjestelmä (Talo 90)	Rakenteen ja materiaalien kuvaus, korjaushistoria, tämänhetkinen kunto ja toimenpide-ehdotukset	Kiireellisyys (vuosi)	Kustannusarvio € ALV 0 %
D5 Putkirakenteet alueella	Salaojien olemassaolosta ja kunnosta ei ole tietoa.		
D5 Putkirakenteet alueella	Salaojien olemassaolon selvitys, huuhtelu ja videokuvaus Suositellaan, että salaojien olemassaolo selvitetään ja järjestelmälle suoritetaan huuhtelu ja videokuvaus toimintakunnon varmistamiseksi ja tarvittavien korjaustoimenpiteiden määrittämiseksi.	2023	5 000 €
D5 Putkirakenteet alueella	Salaojajärjestelmän rakentaminen Suositellaan salaojajärjestelmän rakentamista rakenteiden kosteusrasituksen vähentämiseksi, mikäli sellaista ei ole olemassa. Sisältää perusmuurin vedenerityksen ja kiviaineskaistan rakentamisen sekä pintamaan kallistusten sekä korjauksessa vaurioituneiden asfalttialueiden korjaukset.	2026	40 000 €
D6 Viherrakenteet	Viherrakenteet ovat kohtalaisessa kunnossa. Viheralueiden ja sokkeliin välistä puuttuu kiviaineskaista. Pintamaan kallistukset ovat monin paikoin riittämättömät tai kallistus on rakennusta kohti.		
D6 Viherrakenteet	Kiviaineskaistan lisääminen ja pintamaan kallistuskorjaukset Suositellaan kiviaineskaistan lisäämistä ja pintamaan kallistuskorjausten suorittamista salaojajärjestelmän rakentamisen yhteydessä rakenteiden kosteusrasituksen vähentämiseksi.	2026	D5
D7 Päälysrakenteet	Asfalttialueet ovat kohtalaisessa kunnossa. Asfalttialueella on paikoittaisia halkeamia. Laatoitetut alueet ovat käyttökunnossa.		
	Asfaltin paikkakorjaukset Suositellaan, että tarkastelujaksolla varaudutaan asfalttialueiden paikkakorjauksiin.	2032	5 000 €
	Betonilaatitusten uusiminen Suositellaan, että betonilaatat uusitaan tarkastelujaksolla pääsisäänkäynnin portaiden kunnostusten yhteydessä.		F23
D8 Aluevarusteet	Lipputangot, jäteastiat ja kaiteet ovat pääosin kohtalaisessa kunnossa. Kaiteiden maalipinnat ovat kuluneet ja niissä on värjäytymää.		
	Teräskaiteiden maalaus	2030	1 000 €

Järjestelmä (Talo 90)	Rakenteen ja materiaalien kuvaus, korjaushistoria, tämänhetkinen kunto ja toimenpide-ehdotukset	Kiireellisyys (vuosi)	Kustannusarvio € ALV 0 %
	Suosittelaa, että teräskaiteet maalataan käyttökunnan ylläpitämiseksi.		
D9 Ulkopuoliset rakenteet	Tukimuurit ovat kohtalaisessa kunnossa. Maalipinnat ovat paikoin kuluneet. Suojapeltien maalipinnassa on paikallisia lohkeamia sekä värjäytymää.		
	Tukimuurien pesu ja maalaus Suositellaan, että tukimuurien pinnat pestään ja maalataan käyttökunnan ylläpitämiseksi.	2030	1 000 €
F1 Perustukset	Perustuksissa ei pääosin havaittu painumia. Kellarin arkistotilan seinän alaosassa havaittiin merkittävä halkeama, joka saattaa olla rakenteiden painumisen aiheuttamaa. Asunto-osan perustukset katselmoitiin vain ulkopuolelta.		
	Halkeamakohdan rakennetutkimus, toimenpiteiden määrittely ja korjaustöiden suorittaminen Suositellaan, että kellarin arkistotilan halkeamakohta tutkitaan ja määritellään tarvittavat korjaustoimenpiteet. Suositellaan, että korjaustoimenpiteet suoritetaan määriteltyjen korjaustoimenpiteiden mukaisesti. Hintavaikutus voi olla merkittävästi pienempi, mikäli suurilta korjaustöiltä vältytään.	2023	50 000 €
F12 Perusmuurit, -pilarit ja palkit	Sokkelipinnat ovat pääosin huonossa/kohtalaisessa kunnossa. Sokkelin maalipinta on monin paikoin lohkeillut. Sokkelissa kiinni oleva nurmialue aiheuttaa kosteusrasitusta sokkelin maalipinnoille. Perusmuurin vedeneristyksen olemassaolosta ei ole tietoa. Mahdollisen vedeneristyksen tekninen käyttöikä on tullut loppuunsa.		
	Perusmuurin vedeneristyksen rakentaminen Suositellaan, että perusmuurin vedeneritys rakennetaan mahdollisen salaojajärjestelmän rakentamisen yhteydessä rakenteiden kosteusrasituksen vähentämiseksi.	2026	D5
	Sokkelin maalaus Suositellaan, että sokkelit maalataan perusmuurin ja salaojajärjestelmän jälkeen.	2027	5 000 €
F13 Alapohjat	Alapohjassa ei havaittu halkeamia tai painumia. Asunto-osan alapohjia ei katselmoitu.		
F2 Rakennusrunko	Rakennusrungossa havaittiin halkeamia kellarin arkistotilan seinissä sekä välipohjassa. Myös kellarin porraskäytävän pilareiden päissä oli halkeamia. Kellarin arkistotilan seinässä oli myös kosteusvaurion jälkiä. Asunto-osan rakennusrunkoa ei katselmoitu.		
	Halkeamakohtien rakennetutkimus, toimenpiteiden määrittely ja korjaustöiden suorittaminen Suositellaan, että halkeamakohtat ja kosteusvauriokohta tutkitaan ja määritellään tarvittavat korjaustoimenpiteet. Suositellaan, että korjaustoimenpiteet suoritetaan määriteltyjen korjaustoimenpiteiden mukaisesti.	2023	F1

Järjestelmä (Talo 90)	Rakenteen ja materiaalien kuvaus, korjaushistoria, tämänhetkinen kunto ja toimenpide-ehdotukset	Kiireellisyys (vuosi)	Kustannusarvio € ALV 0 %
F21 Väestönsuoja	Ei ole.		
F23 Portaat	Pääsisäänkäynnin portaat ja invaluiska ovat käyttökunnossa. Portaiden betoni- ja kivilaatat laatat ovat melko suorassa, mutta betonipinnat ovat vanhat ja niissä on värjäytymiä ja käytön jälkiä.		
	Betonilaattojen uusiminen ja pääsisäänkäynnin portaiden suoristus Suositellaan, että kaikki betonilaatat uusitaan ja pääsisäänkäynnin portaat suoritetaan tarvittavilta osin.	2026	5 000 €
F31 Ulkoseinät	Ulkoseinien tiilipinnat ovat pääosin kohtalaisessa kunnossa. Tiilissä sekä saumoissa on paikallisia lohkeamia sekä kosteuden aiheuttamaa värjäytymää. Takapihan puolella rakennusten liittymäkohdassa on merkittävä kosteuden aiheuttama vauriokohta, jossa saumat ovat kuluneet lähes kokonaan pois, tiilet ovat tummuneet ja niissä on pinnalla kasvustoa.		
	Julkisivun paikkakorjaukset Suositellaan, että julkisivun vauriokohdat tutkitaan ja suoritetaan tarvittavat toimenpiteet käyttökunnan ylläpitämiseksi.	2027	10 000 €
F32 Ikkunat	Ikkunat ovat huonossa / kohtalaisessa kunnossa. Toimisto-osan ikkunoiden maalipinnat hilseilevät ja puuosat ovat paikoin tummuneet. Osa asunto-osan ikkunoista oli rikki. Asunto-osan ikkunat katselmoitiin vain ulkopuolelta maan pinnan tasalta.		
	Toimisto-osan ikkunoiden uusiminen Suositellaan, että vanhat ikkunat uusitaan ja ikkuna-aukoille suoritetaan tarvittavat tiivistyskorjaukset käyttökunnan ylläpitämiseksi sekä ilmavuotojen vähentämiseksi.	2028	40 000 €
F34 Julkisivun täydennysosat	Asunto-osan parvekkeiden alapintojen maalipinnat irtoilevat ja pinnoilla on kasvustoa.		
	Parvekkeiden kunnan tutkiminen, toimenpiteiden määrittely ja korjaustöiden suorittaminen Suositellaan, että parvekkeiden kunto tutkitaan ja tarvittavat korjaustoimenpiteet määritellään, mikäli asuntorakennus päätetään ottaa käyttöön . Suositellaan, että korjaustoimenpiteet suoritetaan määriteltyjen korjaustoimenpiteiden mukaisesti. Kustannus arviolta 10 000 €.		
F41 Yläpohja	Peltikatto ja räystäskourut olivat tarkastushetkellä pääosin lumen peitossa. Näkyvillä olevissa kohdissa peltikaton maalipinta on ehjä. Kattoluukun kohdalta yläpohjarakenne vaikutti kuivalta ja hyväkuntoiselta.		
	Peltikaton maalaus	2027	10 000 €
F43 Yläpohjavarusteet	Katolla on ulko-ovien kohdalla lumiesteet. Muuten kattoturvatuotteita ei ollut. Katon pinta oli kierroksen aikana todella liukas.		

MIKKELIN KAUPUNKI

HAUKIVUORITALO
KESKUSTIE 49, 51600 HAUKIVUORI
KOHDEKATSELMUS: 9.11.2022
FINAL 30.11.2022

TEKNINEN KUNTOARVIO
119896.IM221370
LUOTTAMUKSELLINEN
©GRANLUND



7/11

Järjestelmä (Talo 90)	Rakenteen ja materiaalien kuvaus, korjaushistoria, tämänhetkinen kunto ja toimenpide-ehdotukset	Kiireellisyys (vuosi)	Kustannusarvio € ALV 0 %
	Kattoturvatuotteiden ja talotikkaiden uusiminen Suositellaan, että katoille uusitaan nykymääräysten mukaiset kattoturvatuotteet sekä talotikkaat alueella liikkuvien sekä katolla työskentelevien henkilöiden turvallisuuden varmistamiseksi.	2027	10 000 €
F44 Kattoikkunat	Ei ole.		
F46 Ulkotasot ja terassit	Ei ole.		
F5 Täydentävät sisäosat	Sisäovet, alakatot ja porraskaiteet ovat hyvässä kunnossa.		
F6 Tilojen pintarakenteet	Seinä-, katto- ja lattiapinnat ovat pääosin hyvässä kunnossa. Lattioissa on paikallisia kulumisen jälkiä. Kellarin arkistotilan seinissä on paikallista maalin hilseilyä sekä katto- ja seinäpinnoilla halkeamia. Toisen kerroksen aamiaishuoneen seinissä oli myös halkeamia. Vesivahinkoaluetta ei katselmoitu.		
	Seinä- ja kattopintojen maalauskorjaukset Suositellaan, että vaurioituneet seinä- ja kattopinnat maalataan mahdollisten rakennekorjausten yhteydessä.	2023	F1
Yhteensä			182 000 €

Kiireellisyys:
Välitön korjaustarve (2023)
Lähi vuosien korjaustarve (2024–2027)
Pitkän aikavälin korjaustarve (2028–2032)

3. LVIA-järjestelmät

Järjestelmä (Talo 90)	Rakenteen ja materiaalien kuvaus, korjaushistoria, tämänhetkinen kunto	Kiireellisyys (vuosi)	Kustannusarvio € ALV 0 %
G1 Lämmitysjärjestelmät	Lämmönjakohuoneeseen ei päästy kierroksen aikana. Kaukolämpöpaketti on oletettavasti 2000-luvun alkupuolelta ja se on uusimisen tarpeessa.		
	Kaukolämpöpaketin uusiminen Suositellaan, että kaukolämpöpaketin ikä ja kunto selvitetään. Suositellaan, että kaukolämpöpaketti uusitaan, patterien termostaattiventtiilit uusitaan ja olemassa olevat linjasäätöventtiilit uusitaan ja verkosto säädetään.	2023	20 000 €
G2 Vesi- ja viemäri-järjestelmät	Vesi- ja viemärijärjestelmien suunnitelmia ei ollut käytettävissä. Toimisto- ja asunto-osan vesi ja viemärijärjestelmät ovat oletettavasti pääosin alkuperäiset.		
	Vesi- ja viemärijärjestelmien tutkiminen Suositellaan, että vesi- ja viemärijärjestelmät tutkitaan korjaustarpeiden määrittämiseksi.	2023	5 000 €
	Vesi- ja viemärijärjestelmien uusiminen Suositellaan, että vesi- ja viemärijärjestelmät uusitaan käyttökunnon ja vesivuotojen välttämiseksi.	2030	100 000 €
G3 Ilmastointijärjestelmät	Ilmanvaihtojärjestelmä on oletettavasti 2000-luvun alkupuolelta. Ei uusimistarpeita.		
	Ilmanvaihtojärjestelmän nuohous Suositellaan, että ilmanvaihtojärjestelmät nuohotaan sekä kuitulähteet paikannetaan ja poistetaan.	2025	30 000 €
G4 Kylmätekniiset järjestelmät	Asunto-osan kylmätiloihin ei päästy kierroksen aikana. Kylmätilojen kylmätekniiset järjestelmät ovat oletettavasti käyttökunnossa ja vaatii tarkastelujaksolla vain normaalit huoltotoimenpiteet. Toimisto-osan jäähdytyslaitteen jäähdytysaine on R410A, joka poistuu käytöstä tarkastelujaksolla.		
	Toimisto-osan jäähdytysjärjestelmän uusiminen Suositellaan, että jäähdytysjärjestelmän uusimiseen varaudutaan tarkastelujaksolla.	2032	3 000 €
J6 Rakennusautomaatio-järjestelmät	Rakennusautomaatiojärjestelmä on 2000-luvun alusta.		
	Rakennusautomaatiojärjestelmän uusiminen	2025	20 000 €

MIKKELIN KAUPUNKI

HAUKIVUORITALO
KESKUSTIE 49, 51600 HAUKIVUORI
KOHDEKATSELMUS: 9.11.2022
FINAL 30.11.2022

TEKNINEN KUNTOARVIO
119896.IM221370
LUOTTAMUKSELLINEN
©GRANLUND



9/11

Järjestelmä (Talo 90)	Rakenteen ja materiaalien kuvaus, korjaushistoria, tämänhetkinen kunto	Kiireellisyys (vuosi)	Kustannusarvio € ALV 0 %
	Suositellaan, että rakennusautomaatiojärjestelmän uusimiseen varaudutaan tarkastelujaksolla.		
Yhteensä			178 000 €

Kiireellisyys:
Välitön korjaustarve (2023)
Lähiuosien korjaustarve (2024–2027)
Pitkän aikavälin korjaustarve (2028–2032)

4. Sähkö- ja tietojärjestelmät

Järjestelmä (Talo 90)	Rakenteen ja materiaalien kuvaus, korjaushistoria, tämänhetkinen kunto	Kiireellisyys (vuosi)	Kustannusarvio € ALV 0 %
H1 Aluesähköistys	Ulkovalaisimia rakennuksen seinässä. Alkuperäiset ja uusimisen tarpeessa.		
	Ulkovalaisimien uusiminen Suositellaan, että ulkovalaisimet uusitaan LED-valaisimiksi energiatehokkuuden parantamiseksi sekä hoitokustannusten vähentämiseksi	2025	5 000 €
H2 Kytkinlaitokset ja jakokeskukset	Jakokeskus uusittu kellarin osalta. Pääkeskusta ja muita jakokeskuksia ei päästy tarkastelemaan kierroksen aikana. Pääkeskus on pohjakuvien perusteella asunto-osan kellarissa.		
	Kustannusvaraus keskusten uusimiselle tai siirrolle Suositellaan, että asunto-osan puoleisten sähkökeskusten kunto tarkastetaan. Mikäli ne ovat hyvässä kunnossa, suositellaan ne siirrettäväksi virasto-osan puolelle. Mikäli ne ovat huonokuntoiset, suositellaan ne uusittavaksi virasto-osan puolelle.	2025	20 000 €
H3 Johtotiet	Johtotiet ovat tehty pääosin laskettujen kattojen yläpuolella. Suuressa osassa huoneita on seinälle kiinnitetyt johtokanavat, jotka ovat hyvässä kunnossa.		
H4 Johdot ja niiden varusteet	Kaapelointi on tehty ainakin kellarin osalta TN-S -järjestelmän mukaisesti 5-johdinjärjestelmällä. Kellarin jakokeskuksessa on vikavirtasuojat vain osalle ryhmistä. Nykymääräysten mukaan kaikille pistorasiaryhmille tulisi olla vikavirtasuojaus, joten vikavirtasuojaukset tulee lisätä muutostöiden yhteydessä.		
	Vikavirtasuojien lisäys kellarin jakokeskukseen Suositellaan, että kellarin jakokeskukseen lisätään vikavirtasuojat käyttöturvallisuuden ja laitevahinkojen ehkäisemiseksi.	2025	1 000 €
H5 Valaisimet	Kiinteistön valaisimet ovat pääosin loisteputkivalaisimia. Kiinteistön valaisimet suositellaan vaihdettavan LED-valaisimiksi energiatehokkuuden ja huoltokustannusten vähentämiseksi.		
	Sisävalaisimien uusiminen LED-valaisimiksi Suositellaan, että sisävalaisimet uusitaan LED-valaisimiksi energiatehokkuuden parantamiseksi sekä hoitokustannusten vähentämiseksi	2025	30 000 €

MIKKELIN KAUPUNKI

HAUKIVUORITALO
KESKUSTIE 49, 51600 HAUKIVUORI
KOHDEKATSELMUS: 9.11.2022
FINAL 30.11.2022

TEKNINEN KUNTOARVIO
119896.IM221370
LUOTTAMUKSELLINEN
©GRANLUND



11/11

Järjestelmä (Talo 90)	Rakenteen ja materiaalien kuvaus, korjaushistoria, tämänhetkinen kunto	Kiireellisyys (vuosi)	Kustannusarvio € ALV 0 %
H6 Lämmittimet, kojeet ja laitteet	Kierrolla ei havaittu sähköisiä lämmitysjärjestelmiä.		
J5 Turva- ja valvonta järjestelmät	Paloilmoitinjärjestelmänä on Lismarin ei osoitteellinen paloilmoitinjärjestelmä. Turvavalistusjärjestelmän keskus on akullinen Teknoware TKT3122. Poistumistievalaisimet ovat 24 V pienoisloisteputkivalaisimia, jotka ovat uusimisen tarpeessa. Kiinteistössä on liiketunnistimilla varustettu rikosilmoitinjärjestelmä, jonka kunnosta ei ole tietoa. Kiinteistössä on myös kamerajärjestelmä.		
	Paloilmoitinjärjestelmän uusiminen Suositellaan, että paloilmoitinjärjestelmä uusitaan turvallisuuden varmistamiseksi.	2028	10 000 €
	Poistumistievalaisimien uusiminen Suositellaan, että uusitaan turvallisuuden varmistamiseksi.	2024	7 000 €
Muut sähköjärjestelmät	Kiinteistön katolla ja ilmanvaihtokonehuoneessa on väestöhälytinlaitteisto.		
Yhteensä			73 000 €

5. Terveellisyyteen ja turvallisuuteen liittyvät havainnot

5.1. Epäilykset kiinteistön haitta-aineista

Haitta-aine	Rakennusmateriaali, sijainti ja haitan riski	Ehdotettu toimenpide
Asbesti	Rakennusvuoden 1958 perusteella esiintyminen on todennäköistä.	Asbestikartoitus on pakollinen ennen vuotta 1994 rakennettuja rakennuksia. Suositellaan suorittamaan asbestikartoitus ennen purku- ja korjaustöiden aloittamista.
Elohopea	Rakennusvuoden 1958 perusteella esiintyminen on todennäköistä.	Suosittelaa suorittamaan haitta-ainekartoitus ennen purku- ja korjaustöiden aloittamista.
PCB	Rakennusvuoden 1958 perusteella esiintyminen on todennäköistä.	Suosittelaa suorittamaan haitta-ainekartoitus ennen purku- ja korjaustöiden aloittamista.
Lyijy	Rakennusvuoden 1958 perusteella esiintyminen on todennäköistä.	Suosittelaa suorittamaan haitta-ainekartoitus ennen purku- ja korjaustöiden aloittamista.
Kromi	Rakennusvuoden 1958 perusteella esiintyminen on todennäköistä.	Suosittelaa suorittamaan haitta-ainekartoitus ennen purku- ja korjaustöiden aloittamista.
Koboltti	Rakennusvuoden 1958 perusteella esiintyminen on todennäköistä.	Suosittelaa suorittamaan haitta-ainekartoitus ennen purku- ja korjaustöiden aloittamista.
PAH-yhdisteet	Rakennusvuoden 1958 perusteella esiintyminen on mahdollista.	Suosittelaa suorittamaan haitta-ainekartoitus ennen purku- ja korjaustöiden aloittamista.
Kylmäaineet, rajoitukset	Toimisto-osan erillinen jäädytysyksikkö katolla. Kylmäaine on R410A, joka on poistumassa markkinoilta lähivuosina. Kylmäaineita on oletettavasti myös asunto-osan kylmätilojen kylmälaitteissa. Näihin tiloihin ei päässyt kierroksen aikana.	Suosittelaa uusimaan jäädytysyksikkö ja selvittämään kylmätilojen mahdolliset kylmäaineet.
Muut		

5.2. Havainnot kosteusvaurioista tai mikrobikasvustoista

Järjestelmä (Talo 90)	Kuvailu, sijainti ja haitan riski	Ehdotettu toimenpide
F2 Rakennusrunko	Kellarin arkistotilan seinän maalipinta hilseilee takapihan puoleiselta kulmalta.	Suosittelaa poistamaan hilseilevä maali ja maalaamaan vaurioituneet alueet. Suositellaan rakentamaan salaojitus sekä

MIKKELIN KAUPUNKI

HAUKIVUORITALO
KESKUSTIE 49, 51600 HAUKIVUORI
KOHDEKATSELMUS: 9.11.2022
FINAL 30.11.2022

TEKNINEN KUNTOARVIO
119896.IM221370
LUOTTAMUKSELLINEN
©GRANLUND



13/11

		perusmuurin vedeneristys ennen kellarin seinän kunnostustöitä. Suositellaan mittaamaan seinärakenteiden kosteudet ennen kunnostustöitä.
F6 Tilojen pintarakenteet	Osassa tiloissa oli vesivahingon jälkeinen kuivatus käynnissä.	
Muut	Asunto-osa on ollut tilaajan antaman tiedon mukaan kylmillään useampia vuosia. Tiloihin ei kierroksella päästy, mutta oletettavasti rakenteet ovat jollain tasolla vaurioituneet kosteudesta.	Mikäli asunto-osa halutaan ottaa uudelleen käyttöön ja peruskorjata, tulee nykyisien rakenteiden kunto tutkia korjaustoimenpiteiden laajuuden määrittämiseksi.

5.3. Epäilykset turvallisuusriskeistä

Järjestelmä (Talo 90)	Kuvailu, sijainti ja haitan riski	Ehdotettu toimenpide
F43 Yläpohjavarusteet	Yläpohjan kattoturvatuotteet ovat riittämättömät.	Kirjattu PTS-toimenpiteisiin.

6. Määräaikaistarkastukset

Järjestelmä / määräaikaistarkastus	Tarkastuspäivä / vastuutaho	Lisätietoja, toimenpide-ehdotukset	Tarkastuksesta vastaava henkilö ja tarkastusväli
Palotarkastus	Ei tietoa.	Suosittelaa, että palotarkastuksen ajankohtaisuus tarkastetaan.	Tarkastusväli: <ul style="list-style-type: none"> Uudiskohteisiin erityinen palotarkastus Yleinen palotarkastus säännöllisesti 1–10 vuoden välein riippuen pelastuslaitoksen riskiluokituksesta
Pelastussuunnitelma	Ei tietoa.	Suosittelaa, että pelastussuunnitelman ajantasaisuus tarkastetaan.	Yhteydessä palotarkastukseen: Palotarkastaja tarkistaa, että pelastussuunnitelma on ajan tasalla. Yleensä suositellaan päivitystä vuosittain.
Savunpoistolaitteisto	-	-	Varmistettava, että palotarkastuksen puutteet on korjattu. Laki vaatii, että laitteisto on tarkastettu ja toiminnallisuus testataan säännöllisesti.
Automaattinen sammutusjärjestelmä	-	-	Tarkastettava valtuutetun tarkastajan toimesta 2 vuoden välein.
Paloletkut ja sammuttimet	Savon Sammutinhuolto Oy / 23.6.2022	Seuraava tarkastus 6/2023.	Tarkastettava valtuutetun tarkastajan toimesta 2 vuoden välein, mutta jos käsiammutin on säilytettävässä alttiina esimerkiksi kosteudelle, tärinälle, lämpötilojen vaihtelulle tai pakkaselle, se on tarkastettava vuosittain.
Jäähdytyslaitteiden vuototarkastus	Ei tietoa.	Kylmäaineita löytyy mahdollisesti asunto-osan kylmäkellareista. Suositellaan, että jäähdytyslaitteiden tilanne tarkastetaan.	F-kaasuja sisältävien, kiinteästi asennettujen jäähdytyslaitteiden tarkastusväli: <ul style="list-style-type: none"> 5–50 t CO₂-ekv → 12 kk välein 50-500 t CO₂-ekv → 6kk välein 500 t CO₂-ekv tai enemmän → 3kk välein Tukesin hyväksymän huoltoliikkeen toimesta. Jos käytössä on vuodonilmaisin, tarkastusvälit kaksinkertaistuvat.

MIKKELIN KAUPUNKI

HAUKIVUORITALO
KESKUSTIE 49, 51600 HAUKIVUORI
KOHDEKATSELMUS: 9.11.2022
FINAL 30.11.2022

TEKNINEN KUNTOARVIO
119896.IM221370
LUOTTAMUKSELLINEN
©GRANLUND



15/11

Automaattinen paloilmoitinjärjestelmä	Kiwa / 15.8.2019	Seuraava tarkastus vuonna 2024.	Yleensä 3 vuoden välein riippuen huolto-ohjeista, valtuutetun tarkastajan toimesta.
Sähkölaitteisto, yli 35A pääsulakkeiltaan	Ei tietoa.	Suositellaan, että sähkölaitteiston tarkastuksen ajankohtaisuus tarkastetaan.	Tarkastettava 10 vuoden välein valtuutetun tarkastajan toimesta.
Sähkölaitteisto, yli 1000V osia sisältävät laitteistot, liittymisteholtaan yli 1600kVA:n pienjännitelaitteistot	-	-	Tarkastettava 10 vuoden välein valtuutetun tarkastajan toimesta. Sähkölaitteiston käytönjohtaja nimettävä, kun muuntaja on osa kiinteistöä.
Hissit Liukuportaat	-	-	Uusi laite tarkastettava 2 vuoden sisällä käyttöönotosta, sen jälkeen 2 vuoden välein valtuutetun tarkastajan toimesta.
Nosto-ovet, yli 2,9 m	-	-	Tarkastettava 4 vuoden sisällä käyttöönotosta, sen jälkeen 4 vuoden välein valtuutetun tarkastajan toimesta.

7. Määräaikaistarkastukset

7.1. Dokumentit

Päivämäärä	Tekijä	Sisältö
10.10.2022	Useita	Tarjouspyyntöaineisto (ARK-pohjakuvat ja kosteusraportit)

7.2. Haastatellut henkilöt

Henkilö	Yritys	Aihe
Jani Koikkalainen	Mikkelin kaupunki	Merkittävimmät remontit ja järjestelmätiedot

30.11.2022

LASKENTAMUISTIO

1. Lähtötiedot ja kustannusindeksi

Kustannusarvio on määritelty vanhojen arkkitehtisuunnitelmien sekä Mikkelin kaupungin Jani Koikkalaisen toimittamien lähtötietojen mukaisesti.

Kustannusindeksinä on käytetty Mikkelin 97,7 (11/2022).

Kustannusarvion laadinta perustuu seuraaviin asiakirjoihin ja tietoihin:

- Kohdekäynti, 9.11.2022
- Vanhat arkkitehdin pohjapiirustukset

2. Kustannuslaskennan lähtötilanne ja vaatimukset

2.1. Lähtötilanne

Kustannusarvion lähtökohtana on ollut selvittää kustannukset seuraaville vaihtoehdoille:

- 1. Haukivuoritalon kokonaisvaltainen peruskorjaus**
- 2. Toimisto-osan peruskorjaus**
- 3. Asunto-osan purku**

Ennen kustannusarvion tekemistä kohteeseen on tehty tekninen kuntoarvio, jossa on arvioitu kohteen tarvittavat PTS-toimenpiteet. Näitä toimenpiteitä ei ole sellaisenaan huomioitu kustannusarvioissa, vaan ne ovat omia kokonaisuuksiaan. Vaihtoehtojen 1. ja 2. toimenpiteet ja kustannukset sisältävät osittain samoja asioita, jotka ovat kirjattu tekniseen kuntoarvioon.

2.2. Vaatimukset

Vaihtoehto 1. Haukivuoritalon kokonaisvaltainen peruskorjaus

- Tilojen olemassa olevia käyttötarkoituksia vastaavat toiminnot nykyaikaistettuna
- Työt, suunnittelu ja rakennuttaminen

Vaihtoehto 2. Toimisto-osan peruskorjaus

- Tilojen olemassa olevia käyttötarkoituksia vastaavat toiminnot nykyaikaistettuna
- Työt, suunnittelu ja rakennuttaminen

Vaihtoehto 3. Asunto-osan purku

- Asunto-osan purku ja jätemaksut
- Jäävän toimisto-osan ja puretun asunto-osan liitoskohdan tarvittavat korjaus- ja muutostyöt
- Todennäköiset asbestipurkutyöt sekä jätemaksut
- Suunnittelu ja rakennuttaminen
- Täyttötyöt ja pintamaan ennallistaminen

3. Arvioidut kustannukset

Vaihtoehto 1. Haukivuoritalon kokonaisvaltainen peruskorjaus

Arvioitu kokonaiskustannus on 2 349 000 € alv 0 %

30.11.2022

- Toimisto-osan peruskorjaus 849 000 € alv 0 %
- Asunto-osan peruskorjaus, 1 500 000 € alv 0 % (900 m², 1 667 €/m²)

Vaihtoehto 2. Toimisto-osan peruskorjaus

Kustannuslaskentaohjelmalla laskettu kokonaiskustannus on 849 000 € alv 0 %

Vaihtoehto 3. Asunto-osan purku

Urakoitsijalta saatu arvio kokonaiskustannuksista on 120 000 € alv 0 %.

4. Rakentamisen johtotehtävät ja työmaatehtävät

Vaihtoehto 1. Haukivuoritalon kokonaisvaltainen peruskorjaus

Huomioitu seuraavasti:

- Toimisto-osan peruskorjaus: vaihtoehto 2. mukaisesti
- Asunto-osan peruskorjaus: kaikki normaalit rakentamisen johtotehtävät ja työmaatehtävät sisältyvät arvioituun neliöhintaan

Vaihtoehto 2. Toimisto-osan peruskorjaus

Huomioitu seuraavasi:

- Työmaakate: käytetty ”Muu Suomi” -alueen kateprosenttia
- Työmaapalvelut: kustannuslaskentaohjelman (TAKU) antamat vakioarvot
- Työnjohto: arvioitu hankkeen perusteella (6 kuukautta)
- Työmaan puhtaanapito: arvioitu hankkeen perusteella (6 kuukautta)
- Nostot ja siirrot: arvioitu hankkeen perusteella (6 kuukautta)

Vaihtoehto 3. Asunto-osan purku

Kaikki normaalit rakentamisen johtotehtävät ja työmaatehtävät sisältyvät urakoitsijan kokonaiskustannusarvioon.

5. Hanketekijät

Vaihtoehto 1. Haukivuoritalon kokonaisvaltainen peruskorjaus

Huomioitu seuraavasti:

- Toimisto-osan peruskorjaus: vaihtoehto 2. mukaisesti
- Asunto-osan peruskorjaus: rakennuttaminen, suunnittelu ja hankevaraus sisältyvät neliöhintaan

Vaihtoehto 2. Toimisto-osan peruskorjaus

Huomioitu seuraavasi:

- Järjestelmät: kustannuslaskentaohjelman (TAKU) antamat, lisätty AV-järjestelmälle varaus 5 000 €
-
- Rakennuttaminen: kustannuslaskentaohjelman (TAKU) antamat vakioarvot
- Riskivaraus: arvioitu 10 % kokonaiskustannuksista

Vaihtoehto 3. Asunto-osan purku

Huomioitu seuraavasti:

- Rakennuttaminen, suunnittelu ja hankevaraus on arvioitu kokonaissummana 30 000 €

30.11.2022

Muistion vakuudeksi

Atte Santapukki
GRANLUND MIKKELI OY

Liitteet

- Liite 1. Rakennusosa-arvio, Perustamiskustannukset, Yhteenveto
- Liite 2. Rakennusosa-arvio, Perustamiskustannukset, Rakennusosittain
- Liite 3. Rakennusosa-arvio, Korjausohjelma
- Liite 4. Rakennusosa-arvio, Tilaluettelo
- Liite 5. Rakennusosa-arvio, Hanketekijät

Hanke:
HaukivuoritaloKeskustie 49
51600 HaukivuoriVaihe: Hankesuunnittelu
Paikkakunta: Mikkeli
Haahtela-ind.: 94,0 / 1.2022
Hintataso: 97,7 / 11.2022
Laajuus: 650 m2, 763 brm2, 2 798 rm3
Hankekoko: 763 brm2
Jakaja: 650 m2
Korjausaste: 51,8%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - YHTEENVETO

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset	115 000	177	13,5
B2 Rakennustekniset työt	374 000	575	44,0
B3 LVI-työt	135 000	208	15,9
B4 Sähkötyöt	140 000	215	16,4
B5 Eriillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	762 000	1 172	89,8
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	86 000	132	10,2
Muut kustannukset	86 000	132	10,2
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	849 000	1 306	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	204 000	314	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	1 052 000	1 619	

Hanke:
Haukivuoritalo

Keskustie 49
51600 Haukivuori

Vaihe: Hankesuunnittelu
Paikkakunta: Mikkeli
Haahtela-ind.: 94,0 / 1.2022
Hintataso: 97,7 / 11.2022
Laajuus: 650 m2, 763 brm2, 2 798 rm3
Hankekoko: 763 brm2
Jakaja: 650 m2
Korjausaste: 51,8%

PERUSTAMISKUSTANNUKSET, KORJAUS - PÄÄRYHMITÄIN

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
B1 Rakennuttajan kustannukset			
Suunnittelu ja tutkimukset	62 000	95	7,3
Rakennuttaminen ja valvonta	46 000	71	5,4
Liittymismaksut	7 000	11	0,9
Muut rakennuttajan kustannukset			
Yhteensä	115 000	177	13,5
B2 Rakennustekniset työt			
1 Aluetyöt			
1 Rakennuksen maatyöt			
2 Perustukset ja kellarin erityisrakenteet			
3 Runko- ja vesikattorakenteet	21 000	32	2,5
4 Täydentävät rakenteet	80 000	123	9,4
5 Sisäpuoliset pintarakenteet	123 000	189	14,4
6 Kalusteet, varusteet, laitteet	11 000	17	1,3
7 Konetekniset työt	258		
8,9 Työmaan käyttö- ja yhteiskust.	78 000	120	9,2
Kate	61 000	94	7,1
Yhteensä	374 000	575	44,0
B3 LVI-työt			
71 Lämmityslaitteet	29 000	45	3,4
71 Vesi- ja viemäryöt	58 000	89	6,8
71 Muut putkityöt	2 000	3	0,2
72 Ilmanvaihtotyöt	44 000	68	5,2
72 Säätolaitteet	2 000	3	0,2
72 Muut iv-työt	552	1	0,1
Yhteensä	135 000	208	15,9

Talo 80 -nimikkeistö	€	€/m2	%
B4 Sähköt			
Valaistus	50 000	77	5,9
Sähkön jakelu	12 000	18	1,4
Sähkökeskukset	8 000	12	0,9
Muu sähkö	70 000	108	8,2
Yhteensä	140 000	215	16,4
B5 Erillishankinnat			
B1...B5 Rakennuskustannukset yhteensä	762 000	1 172	89,8
Muut kustannukset			
Tontti			
Toimintavarustus			
Toiminnan ylläpito			
Rahoitus			
Hankevaraukset	86 000	132	10,2
Muut kustannukset	86 000	132	10,2
PERUSTAMISKUSTANNUKSET	849 000	1 306	100,0
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)	204 000	314	
PERUSTAMISKUSTANNUKSET YHTEENSÄ	1 052 000	1 619	

Hanke:
Haukivuoritalo

Keskustie 49
51600 Haukivuori

Vaihe: Hankesuunnittelu
Paikkakunta: Mikkeli
Haahtela-ind.: 94,0 / 1.2022
Hintataso: 97,7 / 11.2022
Laajuus: 650 m2, 763 brm2, 2 798 rm3
Hankekoko: 763 brm2
Jakaja: 650 m2
Korjausaste: 51,8%

TILOJEN KORJAUSASTEET %

Osa	Tilanimike	Pinta- ala m ²	Seinä pinta %	Katto pinta %	Lattia pinta %	Kalus teet %	Ikku- nat %	Ovet %	Väli- seinä %	Erit.v. seinä %	Ap er. rak. %	Runko %	Ulko- vaip. %	Ulko- tasot %	Läm- mitys %	Vesi, viem %	IV- kan. %	IV- kone %	Muu LVV %	Valais tus %	Sähkö jako %	Sähkö keskus %	Sähkö muu %	Erill. han %
KELLARIKERROS																								
	A Porrashuone	5,6	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
	A Käytävä	33,3	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
	A Toimisto	16,8	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
	A Kahvio	41,2	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
	A Lepohuone	4,3	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
	A wc	4,5	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
	A Wc-huone	2,3	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
	A Wc-huone	3,2	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
	A Wc-huone	3,3	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
	A Sosiaali/m	6,2	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
	A Sosiaali/n	9,9	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
	A Varasto	3,7	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
	A Paperivarasto	10,3	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0

Osa	Tilanimike	Pinta- ala m ²	Seinä pinta %	Katto pinta %	Lattia pinta %	Kalus- teet %	Ikku- nat %	Ovet %	Väli- seinä %	Erit.v. seinä %	Ap er. %	Runko %	Ulko- vaip. %	Ulko- tasot %	Läm- mitys %	Vesi, viem %	IV- kan. %	IV- kone %	Muu LVV %	Valais- tus %	Sähkö jako %	Sähkö keskus %	Sähkö muu %	Erill. han %
A	Kellari	59,9	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
Pinta-ala yhteensä		204,5																						
KERROS 1																								
B	Porrashuone	5,6	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
B	Käytävä	49,0	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
B	Toimisto	13,7	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
B	Yhteispalvelupiste	28,7	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
B	Sihteerit	17,8	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
B	Käytävä	6,8	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
B	Aamiaishuone	18,0	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
B	Wc-huone	2,4	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
B	Wc-huone	2,3	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
B	Wc-huone	1,5	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
B	Wc-huone	1,5	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
B	Varastotila	12,3	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
B	Varasto	8,5	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
B	Varasto	17,0	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
B	Varastohuone	20,0	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
B	Toimistohuone	15,0	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
B	Toimistohuone	15,0	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
B	Toimistohuone	15,0	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
B	Tuulikaappi	13,0	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
Pinta-ala yhteensä		263,1																						
KERROS 2																								
C	Porrashuone	5,2	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	40	120	110	100	110	110	0
C	Nimismies	16,3	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
C	Poliisi	24,5	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
C	Kanslia	16,3	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0

Osa	Tilanimike	Pinta- ala m ²	Seinä pinta %	Katto pinta %	Lattia pinta %	Kalus teet %	Ikku- nat %	Ovet %	Väli- seinä %	Erit.v. seinä %	Ap er. rak. %	Runko %	Ulko- vaip. %	Ulko- tasot %	Läm- mitys %	Vesi, viem %	IV- kan. %	IV- kone %	Muu LVV %	Valais tus %	Sähkö jako %	Sähkö keskus %	Sähkö muu %	Erill. han %
	C Raktst	33,0	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
	C Valtuustosal	40,0	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
	C Käytävä	40,0	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
	C Wc-huone	3,0	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
	C Vaate	4,0	100	100	100	110	130	40	40	0	0	20	0	0	120	140	80	20	120	110	100	110	110	0
	Pinta-ala yhteensä	182,3																						
	Pinta-ala yhteensä	649,9																						

Hanke:
HaukivuoritaloKeskustie 49
51600 HaukivuoriVaihe: Hankesuunnittelu
Paikkakunta: Mikkeli
Haahtela-ind.: 94,0 / 1.2022
Hintataso: 97,7 / 11.2022
Laajuus: 650 m2, 763 brm2, 2 798 rm3
Hankekoko: 763 brm2

Korjausaste: 51,8%

TILALUETTELO, KORJAUSHINTA

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²	kor.%	€/m ²	€
A			Kellarikerros						
A			Porrashuone	5,6	1,0	6	44	1 334	7 500
A			Käytävä	33,3	1,0	33	48	1 151	38 300
A			Toimisto	16,8	1,0	17	49	1 192	20 000
A			Kahvio	41,2	1,0	41	51	1 277	52 600
A			Lepohuone	4,3	1,0	4	45	840	3 600
A			wc	4,5	1,0	5	85	3 488	15 700
A			Wc-huone	2,3	1,0	2	90	4 422	10 200
A			Wc-huone	3,2	1,0	3	85	3 703	11 900
A			Wc-huone	3,3	1,0	3	91	4 179	13 800
A			Sosiaali/m	6,2	1,0	6	55	1 344	8 300
A			Sosiaali/n	9,9	1,0	10	54	1 252	12 400
A			Varasto	3,7	1,0	4	52	1 215	4 500
A			Paperivarasto	10,3	1,0	10	51	1 080	11 100
A			Kellari	59,9	1,0	60	40	679	40 700
Yhteensä					14	205	52	1 225	250 600
B			Kerros 1						
B			Porrashuone	5,6	1,0	6	48	1 204	6 700
B			Käytävä	49,0	1,0	49	47	1 037	50 800
B			Toimisto	13,7	1,0	14	50	1 251	17 100
B			Yhteis palvelupiste	28,7	1,0	29	49	1 323	38 000
B			Sihteeri	17,8	1,0	18	53	1 252	22 300
B			Käytävä	6,8	1,0	7	47	988	6 700
B			Aamiaishuone	18,0	1,0	18	59	1 238	22 300
B			Wc-huone	2,4	1,0	2	91	4 543	10 900
B			Wc-huone	2,3	1,0	2	91	4 317	9 900
B			Wc-huone	1,5	1,0	2	94	3 698	5 500
B			Wc-huone	1,5	1,0	2	94	3 664	5 500
B			Varastotila	12,3	1,0	12	40	749	9 200
B			Varasto	8,5	1,0	9	38	938	8 000
B			Varasto	17,0	1,0	17	41	876	14 900

Osa	Käyttäjä	Huonro	Tila/Toiminta	m ² /tila	kpl	m ²	kor.%	€/m ²	€
B			Varastohuone	13,0	1,5	20	37	852	17 000
B			Toimistohuone	14,0	1,1	15	51	1 468	22 000
B			Toimistohuone	18,0	0,8	15	52	1 396	20 900
B			Toimistohuone	15,0	1,0	15	51	1 446	21 700
B			Tuulikaappi	4,0	3,3	13	51	1 689	22 000
Yhteensä					22	263	50	1 260	331 600
C			Kerros 2						
C			Porrashuone	5,2	1,0	5	49	1 237	6 400
C			Nimismies	16,3	1,0	16	47	1 438	23 400
C			Poliisi	24,5	1,0	25	48	1 341	32 900
C			Kanslia	16,3	1,0	16	47	1 429	23 300
C			Raktst	33,0	1,0	33	49	1 303	43 000
C			Valtuustosali	40,0	1,0	40	68	1 903	76 100
C			Käytävä	40,0	1,0	40	48	1 075	43 000
C			Wc-huone	3,0	1,0	3	88	4 005	12 000
C			Vaate	4,0	1,0	4	44	1 611	6 400
Yhteensä					9	182	53	1 462	266 600
Yhteensä					45	650	52	1 306	848 800
Tiloille kohdistamattomat hanketekijät									
41 Maa-aluehtävät									
42 Rahoitus ja markkinointi									
51 Tilavarustus									
52 Toiminnan ylläpito									
6 Hankevaraukset									
Tiloille kohdistamattomat hanketekijät yhteensä									
HANKINTAHINTA								1 306	849 000
Arvonlisävero 24% (ei sis. tontin hankintaa ja hankerahoitusta)								313	204 000
HANKINTAHINTA YHTEENSÄ								1 619	1 052 000

Hanke:
Haukivuoritalo

Keskustie 49
51600 Haukivuori

Vaihe: Hankesuunnittelu
Paikkakunta: Mikkeli
Haahtela-ind.: 94,0 / 1.2022
Hintataso: 97,7 / 11.2022
Laajuus: 650 m², 763 brm², 2 798 rm³
Hankekoko: 763 brm²
Jakaja: 650 m²
Korjausaste: 51,8%

HANKETEKIJÄT

Aluetyöt

Tontti pinta-ala	1 215 m ²	Sadevesiviemärointi	500 m ² /kaivo	%
Liikennealue, kestopäällyste	627 m ²	Ulkovarusteet	3 133 €	%
Liikennealue, sora	m ²	Ulkopuoliset rakenteet	19 406 €	%
Liikennealue, vaativa	m ²	Autokatokset	ap	%
Pensasistutukset	142 m ²	Lämmityspistorasiat	kpl	%
Nurmikot	82 m ²	Ulkovalaistus	€	%
Piha-alue yhteensä	852 m ²			%

Maa- ja pohjarakenteet

Esirakenteet	€	%	Rakennuksen perustaminen	
			Kantavan alapohjan osuus	%
			Paalutusvyvyys	jm

Rakennuksen lisäkustannukset

	€	%		
	€	%		
	€	%		
	€	%		
	€	%		

Hissit

Asuntohissit	kpl	%	Kerrosluku	-
Henkilöhissit	kpl	%	Kerrosluku	-
			Henkilöluku	-
			Nopeus m/s	-
Tavarahissit	kpl	%	Kerrosluku	kr
			Kuorma	kg

Talokoko

Keskim. kerrosluku	3 k r s
Keskim. kerroskoko	920 m ²
Hankekoko	brm ²

Tietotekniikka					
Dataverkko	8 895 €	100 %	Kulunvalvonta	3 631 €	100 %
Rikosilmoitus	2 404 €	100 %	Paloilmoitus	11 234 €	100 %
Videovalvonta	1 841 €	100 %	AV-järjestelmä	5 000 €	100 %
Tilalaitteet			Muut erillislisät		
	€	%		€	%
	€	%		€	
	€	%		€	
				€	
				€	
				€	%
				€	
				€	
				€	
				€	%
				€	
				€	
Vaipan korjaus					
Ulkoseinän rakenne	525 m ²	€/yks	Räystäät	74 jm	€/yks
Ulkoseinän pinnoite	525 m ²	€/yks	Vesikatto ja yläp. rakenne	363 m ²	€/yks
Ikkunat	69 m ²	591 €/yks	Ulkotasot, parvekkeet	0 m ²	€/yks
Rakennuttaminen					
Rakennuttamistehtävät	€	+ 6,2 %	Suunnitelu- ja hallintotehtävät		
Suunnitelutehtävät	€	+ 8,4 %		€	
				€	
				€	
				€	
Tontti					
Tonttitehtävät	€				
Liittyminen	€	+ 1,0 %			
Maa-alueen kehittäminen	€				
Tilavarustus					
Irtaimisto	€				
Irtaimisto	€				
Irtaimisto	€				
Toiminnan kojeet	€				
Toiminnan kojeet	€				
Rahoitus ja markkinointi					
Väliaikainen toiminta	€				
Käyttöönotto	€				
Rahoitus	€				
Markkinointi	€				
Varaukset					
Hankevaraukset	76 000 €		Hankevaraus		
Hankevaraukset	€	100 %			