

Maankäytön Studia Generalia: Asemakaavoitus

asemakaavapäällikkö Kalle Räinenä

Paikka: Mikkelin kaupungintalon valtuustosali

Pvm: 9.3.2023

Aika: 14:00 – 15:00

SISÄLTÖ

- 1. Mitä on asemakaavoitus? Asemakaavan tarkoitus MRL 50 §
- 2. Kaavoituksen tasot
- 3. Asemakaavan sisältövaatimukset
- 4. Osallisuus
- 5. Asemakaavaprosessi
- 6. Asemakaava-asiakirjat
- 7. Selvitysten ja vaikutusten arviointi
- 8. Asemakaavatilanne

Mitä on asemakaavoitus ?

- Asemakaavassa määritellään alueen tuleva käyttö, kuinka paljon rakennetaan, mitä saa rakentaa, mihin ja millä tavalla. Kaavassa osoitetaan esimerkiksi rakennusten sijainti, koko ja käyttötarkoitus.
- Asemakaava voi koskea kokonaista asuntoaluetta asuin-, työ- ja virkistysalueineen tai joskus jopa vain yhtä tonttia. Asemakaavan laatii ja ohjaa aina kunta.

Asemakaavan tarkoitus MRL 50 §

- Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.

Kaavoituksen tasot

- VAT, (Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet. MRL 3 luku
 - Maakuntakaava, MRL 4 luku
 - Yleiskaava, (kaupunki hyväksyy) MRL 5 ja 6 luku
 - Asemakaava, (kaupunki hyväksyy) MRL 7 luku
-
- Rakennusjärjestys
-
- Lisätietoja:
 - <https://www.esavo.fi/maakuntakaavoitus>
 - https://www.ymparisto.fi/fi-fi/elinymparisto_ja_kaavoitus/maankayton_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet
 - Studia Generalia 9.2.2023 <https://mikkeli.fi/wp-content/uploads/2023/02/Studia-Generalia-Yleiskaavoitus.pdf>

Asemakaavan sisältövaatimukset MRL 54 §

1.) Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

2.) Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

- Lisätietoja:
- <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>
- https://www.ymparisto.fi/fi-fi/elinymparisto_ja_kaavoitus/maankayton_suunnittelu_jarjestelma/asemakaavoitus
- <https://mikkeli.fi/palvelut/kaavoitus/yleiskaavoitus/studia-generalia-2023/>

Asemakaavan sisältövaatimukset

3.) Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

4.) Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

- **Lisätietoja:**

- <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>
- https://www.ymparisto.fi/fi-fi/elinymparisto_ja_kaavoitus/maankayton_suunnittelujarjestelma/asekaavoitus
- <https://mikkeli.fi/palvelut/kaavoitus/yleiskaavoitus/studia-generalia-2023/>

Kuka saa osallistua?

- Kaavoituksessa osallisia ovat ne, joiden elämään ja ympäristöön uusi asemakaavakaava vaikuttaa. Osallisia ovat mm. maanomistajat, asukkaat ja naapurit. Lisäksi kaavoitukseen osallistuu asiantuntijoita ja viranomaisia, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään

Osallisuus MRL 62 §

Maankäyttö- ja rakennuslakiin sisältyy käsite osalliset. Osallisia ovat kaavoitettavan alueen maanomistajat ja asukkaat sekä kaikki ne, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus koskee. Kaikilla heillä on oikeus saada tietoa kaavan valmistelusta ja osallistua siihen

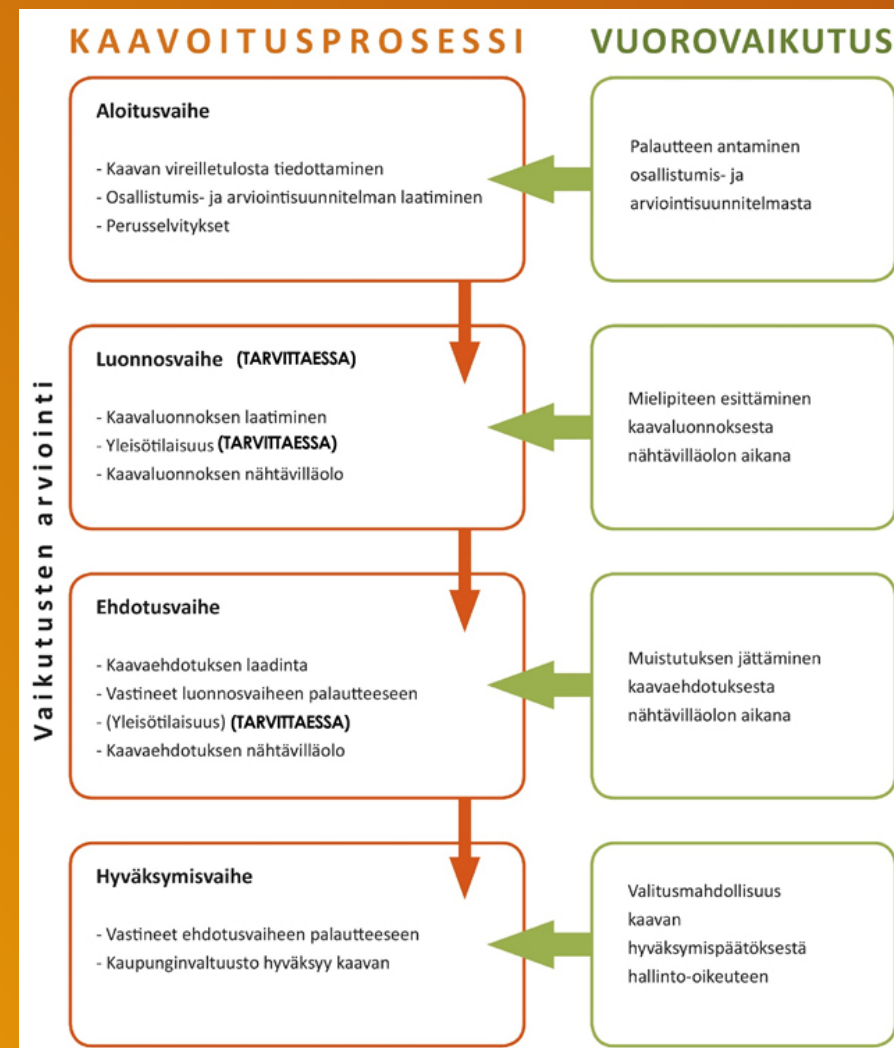
- **Lisätietoja:**
- <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>
- <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990895>
- MRL 62 Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Kuka valmistelee?

- Asemakaavat valmistelee Mikkelin kaupungin maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikkö
- Yksityisen maanomistajan aloitteesta laadittavat kaavat toteuttaa konsultti, joita Mikkelin kaupunki ohjaa.
- Kaavoja laaditaan kaupungin omana työnä ja konsulttivetoisesti

Asemakaavaprosessi Mikkelissä

- Aloitusvaihe
- Luonnosvaihe *(Vain merkittävät kaavahankkeet)*
- Ehdotusvaihe
- Hyväksyntä

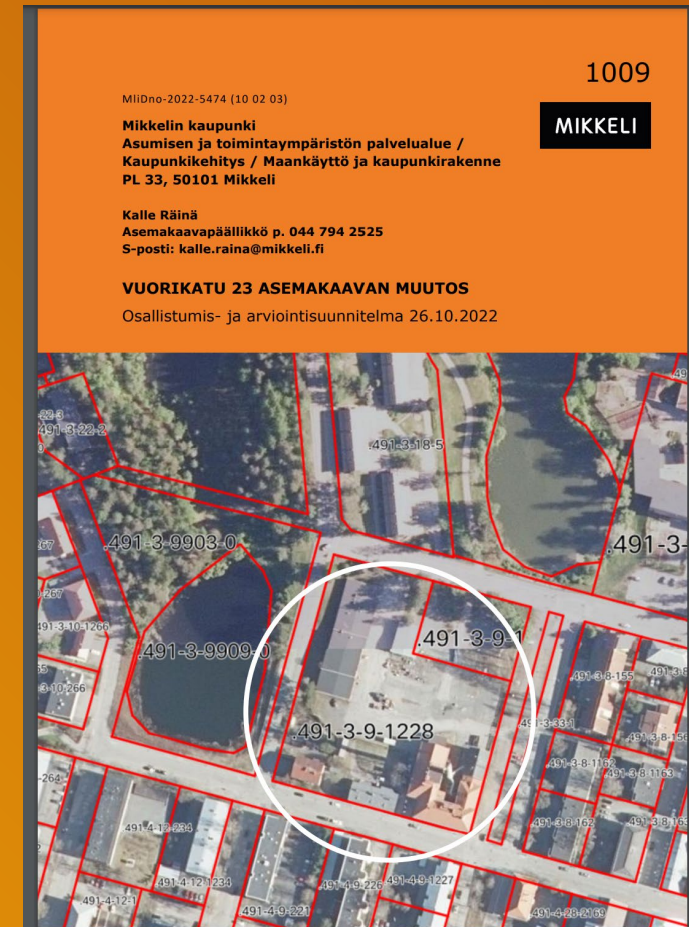


Aloitusvaihe

- Kaavamuutoshakemus, kaavoituskatsaus tai -ohjelma
- Asemakaavan vireille asettaminen
- Kaavoituksen käynnistämisestä ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla ja osallisille (lähinaapurit ja viranomaiset) lähetettävällä kirjeellä.

MRL 63 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellään keskeiset vuorovaikutuksen ja osallistumisen tavat sekä ne osalliset, joilla tulee olla mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun.
- Tämä suunnitelma luo puitteet asemakaavan laatimistyölle.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kaavalle asetetut tavoitteet
- Laaditaan alustava vaikutusten arviointi
- Sisältää tiedot tarvittavista selvitystöistä, rajoitteista ja mahdollisuuksista.
- Laaditaan alustava aikataulu
- MRL 63 § MRL 63 § Osallistumis- ja arviointisuunnitelma Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Kaavoituksen vireilletulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointimenettelyistä. Ilmoittaminen on järjestettävä kaavan tarkoituksen ja merkityksen kannalta sopivalla tavalla. Ilmoittaminen voi tapahtua myös kaavoituskatsauksesta tiedottamisen yhteydessä.



Luonnosvaihe

- Luonnosvaiheessa laaditaan ensimmäinen kaavakartta
- Kaavakartan lisäksi laaditaan kaavaselostusluonnos. (MRA 25 §)
- Mukana voi olla alustava havainnekuva ja mallinnus.
- Luonnosvaiheessa voidaan järjestää kyselyitä, asukastilaisuuksia, kaavakävelyjä ja työpajoja.
- Kaupunkikehityslautakunta asettaa kaavan nähtäville 14 tai 30 päivän ajaksi
- Luonnoksesta voidaan antaa mielipide kaavoittajalle tai suoraan Mikkelin kaupungin kirjaamoon

Ehdotusvaihe

- Ehdotusvaiheessa kaavakarttaa tarkennetaan luonnosvaiheessa saadun palautteen ja lisäselvitysten perusteella.
- Kaavakarttaselostuksineen viedään kaupungin päätöksentekoon käsiteltäväksi
- Kaupunkikehityslautakunta tai kaupunginhallitus asettaa kaavan nähtäville 14 tai 30 päivän ajaksi. (MRA 30 §)
- Ehdotuksesta voidaan antaa mielipide kaavoittajalle tai suoraan Mikkelin kaupungin kirjaamoon

Hyväksymisvaihe MRL 52 §

- Mikäli kaavaehdotuksesta jätetään muistutus, laatii kaupunki vastineen.
- Vastineen lähetetään muistutuksen jättäneille, mikäli he ovat antaneet yhteystietonsa.
- Vaikutuksiltaan vähäiset kaavat hyväksyy kaupunkikehityslautakunta
- Vaikutuksiltaan merkittävät kaavat hyväksyy kaupunginhallitus tai kaupunginvaltuusto
- Päätös kaavan hyväksymisestä kuulutetaan kaupungin verkkosivuilla ja Mikkelin kaupunkilehdessä.

Muutoksen haku eli valitus päätöksestä

- Kaavan hyväksymispäätöksestä (Kaupunkikehityslautakunta, KH, KV) on mahdollisuus valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Mikä kaavoituksessa kestää?

- Tavallisesti asemakaavaprosessi kestää yhden tai useamman vuoden
- **Vaikutuksia:**
 - Selvitystöiden laadinta ja niiden ajoitus.
 - Osallisten tahtotila, suunnitelmat ja tavoitteet
 - Ristiriidat kaavan tavoitteissa
 - Päätöksenteon nähtävillä oloajat
 - Mahdollinen valitusaika.

Asemakaava-asiakirjat

- Asemakaavan esitystapa on määritelty **MRA 24 §:ssä**
 - Asemakaavakartta sekä kaavamerkinnot ja -määräykset.
 - Asemakaavaan selostuksessa **MRA 25 §** kerrotaan kaavan laatimisesta ja keskeisistä ominaisuuksista sekä lähtökohdista, tavoitteista, kaavaratkaisusta. Selostuksessa arvioidaan asemakaavan vaikutuksia.
 - Liitteet, selvitystyöt, suunnitelmat, havainnekuvat,

Lisätietoja:

<https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>

491-3-12-1

491-3-11-1

20

Käyttötarkoitusalue

Asemakaavamäärä
ykset

Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

AO

Erillispientalojen korttelialue.

- - - - - 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

- - - - - Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

3

Ohjeellinen tontin numero ja raja.

3
KAL

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

11

Korttelin numero.

JOKIKATU

Kadun nimi.

V

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

I u ½

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

1100

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

○

Säilytettävä puu.

le

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

[]

Rakennusala.

[] ↓

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

101.5

101.0

101.2

7

.6

JOKIKATU

101.5

18

6

AO

sr-1 150

Iu 1/2

le
11

AK

V
1100

491-3-11-270

13

III

Käyttötarkoitusalue
Rakennusoikeus,
KerroslukuSuunnittelualueen
rajaus

Pohjakartta

101.8

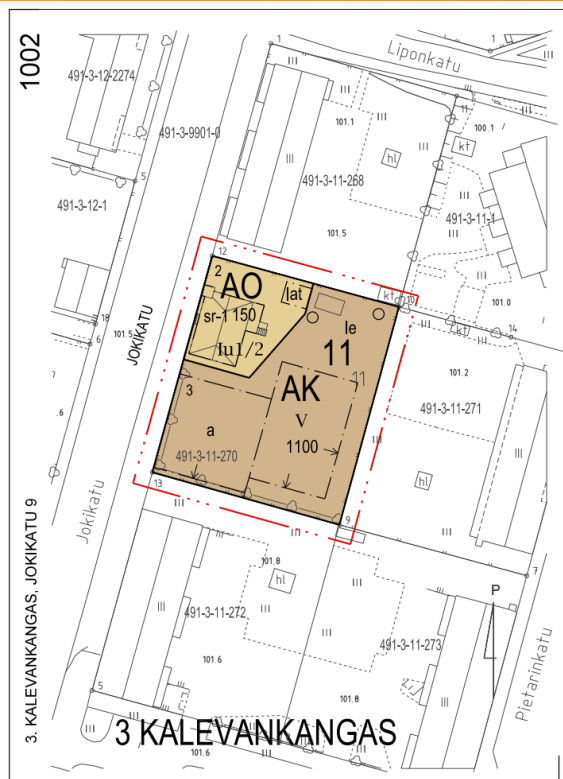
491-3-11-272

491-3-11-273

MIKKELI

Yleismääräykset

Nimiö



Asemakaavamerkinnit ja -määräykset:

- AK** Asukerrostalon korttelialue.
- AO** Entispienaidon korttelialue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- 3 Ohjeellinen tontin numero ja raja.
- 3 KAUPUNGINOSAN NUMERO
- 11 JOKIKATU
- V Kadun nimi.
- I u 1/2 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman soittimen kerroksen.
- 1100 Muutakuu roomalaisen numeron lisäksi osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ulakon tasalla käytettävä kerroksellaan laskettavaksi tilaa.
- le Rakennusaluekerroksellinölmetreinit.
- o Säilytettävä puu.
- le Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- Rakennusala.
- Nuoli osoittaa rakennuksen sen sivun, johon rakennus tulee rakentaa lähin.
- a Autojen säilytyspaikan rakennusala.
- at Autokatoksen / talousrakennuksen rakennusala.
- sr-1 Paikallisesti arvokas suojeltava rakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa. Rakennuksen suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasu kunnossa säilyy ja että yhdistyköidä, materiaaleja ja värejä sovelletaan rakennuksen luonteeseen. Kohdella koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen ja kaupunkisuunnittelun kanssa.

- YLEISMÄÄRÄYKSET:**
- AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT:**
- 15 Autopaikkoja tulee varata seuraavaksi:
 - Asunot 1 ap / 130 kerm2
 - 25 Autopaikkoja saa rakentaa toiselle tontille kiinteistöjen välisiin sopimuksin.
 - 35 Tontin alueen läsnäollessa tulee ottaa huomioon polkupyörien pysäköintipaikkojen sijoittuvuus ja sijoittaminen.
 - 40 Polkupyöripaikoja on esoitettava asu/rakentamalle vähintään 1 ppp/30 k-m2, josta vähintään puolet on oltava suojattuna esim. katoksin.
 - 45 Rakennuksen pysäköintialueella ja sisäpihkojen yhteyteen on varattava riittävästi polkupyöripaikoja ja liikuntaesteettöä tarkoitettuja autopaikkoja.
 - 55 Pihva- ja pysäköintialueella tulee varautua sähköautojen latauspaikoihin.
 - 60 Maanpäälliset pysäköintialueet on läsnäollessa rakentaa tai puu/pensasistutuksin.
- AK KORTTELIALUEET**
- 75 Rakennuksen julkisivut on tehtävä yhtenäisiä rakennustapaa noudattaen.
 - 85 Uudisrakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealaatuisia ja rakennusten ja rakennelman tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus.
 - 95 Tontinmuu-, läheisyyde- ja autopaikat tulee tontilla erottaa leikki- ja oleskelualueista tiiviillä pensas istutuksella ja aikeilla.
 - 105 AK-korttelialueiden väliset tonttien rajat saa aldata pensasistutuksin.
 - 115 Korttelialueiden katkottuimien tulee muodostaa luonteva ja ehyt kokonaisuus.
 - 125 Porrasuonien tulee saada luonnollava jokaisessa asukerroskassa.
 - 135 Parvekkeet saa ylittää rakennusalueen rajan.
- KAAVAAN MERKITYN RAKENNUSOIKEUDEN LISÄSI SAA RAKENTAA**
- 145 Merkityn kerroksien lisäksi saa rakentaa lämmityskonehuoneita ja muita teknisiä tiloja siten, että ne eivät ole kasvattamiskykyisiä, jotta koskevat kerroksissa, rakennusalueen raja, vesikatkon yläosa korkeusarvot ja julkisivun ja seinien leikkauksien ja seinien korkeusarvot.
 - 155 Merkityn rakennusalueiden lisäksi saa rakentaa porrasuone- ja sisäpihkojen (sis. hissitulkut) 15 m2 yläpuolelta osan kussakin kerroksessa.
 - 165 Asemakaavan merkityn kerroksien lisäksi saa tontilla rakentaa asukkaita palvelevia yhteiskäyttöisiä palvelu- ja varastotiloja kuten asukasryhmissä kokoontumistiloja ja polkupyörävarastoja.
 - 175 Auton säilytyspaikat saa rakentaa asemakaavassa sallitun rakennusalueen lisäksi.
- PIHVA JA OLESKELUALUEET**
- 185 Rakentamattomat tontit, joita ei käytetä tontille vähintäänkin kukoillehin, pysäköintin tai oleskelu- ja leikkialueiksi, on kutsuttava ja pidettävä huolissa kunnossa.
 - 195 Aikaritontilla tulee järjestää yhtenäistä tilaa leikki- ja oleskelualueeksi vähintään 25 m2 asukerrosalaa 100 m2 koota.

- HULEVESIJÄRJESTELT**
- 205 Pysäköintialueella sekä korttelin sisällä ja rakennuksen suuntautuvaa ja rakennettava katonmuotoja huomioiden tulee olla, että pohjavesiläsnä säilyy ja katu- ja aluevedet voidaan johtaa niiden puhdistamalle varattuihin hulevesijärjestelmiin. Maaston muotoja ja istutukset tulee sopeuttaa kunnonympäristöön.
 - 215 Tontin pinta-alasta 10 % on oltava huulevesien imeytymiseen soveltuvaa aluetta. Alueella on tontinohjeesta laadittava hulevesijärjestelmä, jonka tiedon tulee esittää rakennuslupa-asiakirjassa. Hulevesien ja pohjavesien välillä on oltava riittävä katveet tontilla. Maastotuksen hulevesien määrän vähentämiseksi esimerkiksi käytettävissä yhtenäistä istutuskasveja ja mahdollisesti myös pohjavesi pihnatamattavaksi.
- RAKENNUSLUPA-ASIAKIRJOIHIN LIITETTÄVÄT ERILLISET SUUNNITELMAT**
- 225 Ennen rakennustöiden aloittamista on esitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävä kirjallinen selvitys tontin maaston puhtaudesta ja seosperustien johtamisesta sekä rakennusten, katteiden ja pihojen perustamistavasta. Etelä-Savon ympäristökeskuksen vastoin maaperän olosuhteiden selvityksen mukaan laadittujen puhdistussuunnitelmien mukaiset toimenpiteet on tehtävä vähintään rakentamisen yhteydessä.
 - 235 Yleissuunnitelma kuvauksesta/alueen johtamisesta ja kädälyistä ennen vesistöön laskemista, läheisluonnosta ja rakennuksen perustamistavasta.
 - 245 Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä pihasuunnitelma piharakenteen ja yksilöiden istutuksiin.
 - 255 Yleissuunnitelma tontin tai alueen kaikkia liikennejärjestelyistä ja pysäköinnistä sekä käytöstä johtuvat jalkakävelyn ja pyöräilyn esteettömyys- ja turvallisuusratkaisut.
 - 265 Asemapiirros ja yleisselvitys tontin tai alueen läheisyydestä/erästä.
 - 275 Rakennukset ympäröivä on suunniteltava, rakennusluvassa esoitettava ja rakennettava asiantuntijavastoin, että näkyvät lämpöeristykset ja ympäröivä alueella ovat tasapainoiset ja esteett.
- YLEISTÄ**
- 285 Ennen rakennushankkeen ryhtymistä on tarkistettava tontilla kulkevat kaapelit.
 - 295 Pakotehtävien määritysten vaatimista palomuurin rakentamisvelvollisuudesta eri tontilla sijaitsevien ja pakotehtävistä erillisten rakennusten välillä saa poiketa rakennusvalvonta- ja palomurtohallinnon hyväksyntä tavalla.
 - 305 Rakennusten väliset esteet ja ryhmittely on mitoitettava siten, että näkyvyysajoneuvot pääsevät tarvittaessa kaikkiin uloskäytöihin ja varauskäytöihin liittyvään.
 - 315 Varastorakennuksen tai autokatoksen saa rakentaa keskipöytä sopimuksella tontin rajanrajojen varastorakennuksen kiinni.
 - 325 Oleskelutilat on toteutettava siten, että ne eivät aiheuta häiriötä ympäristölle.
 - 335 Lämmityskonehuoneiden, näkyvien lämmityskoneiden ja muiden teknisten rakennelmien on soteutettava arkkitehtuuriseen yleisilmeeseen kaupunkisuunnitelmien mukaisesti.
 - 345 Alueella laadittava ohjeellinen sivota tontilla.
 - 355 Korttelin 11 kuuluu 1. luokan pohjavesiläsnä ja sille soveltuvat illat, rakenteet on järjestettävä niin, että pohjaveden laatu ei vaaranneta lähtien tavalla.
 - 365 Rakennuksen ulkoeristeen ja kirkun ja muiden rakenteiden lämmeneristävyyden on oltava vähintään 35 dba. Asunot on suunniteltava siten, että keskimääräinen lämmeneristys on alle 35 dba ja päivätila alle 30 dba (n) yllä.

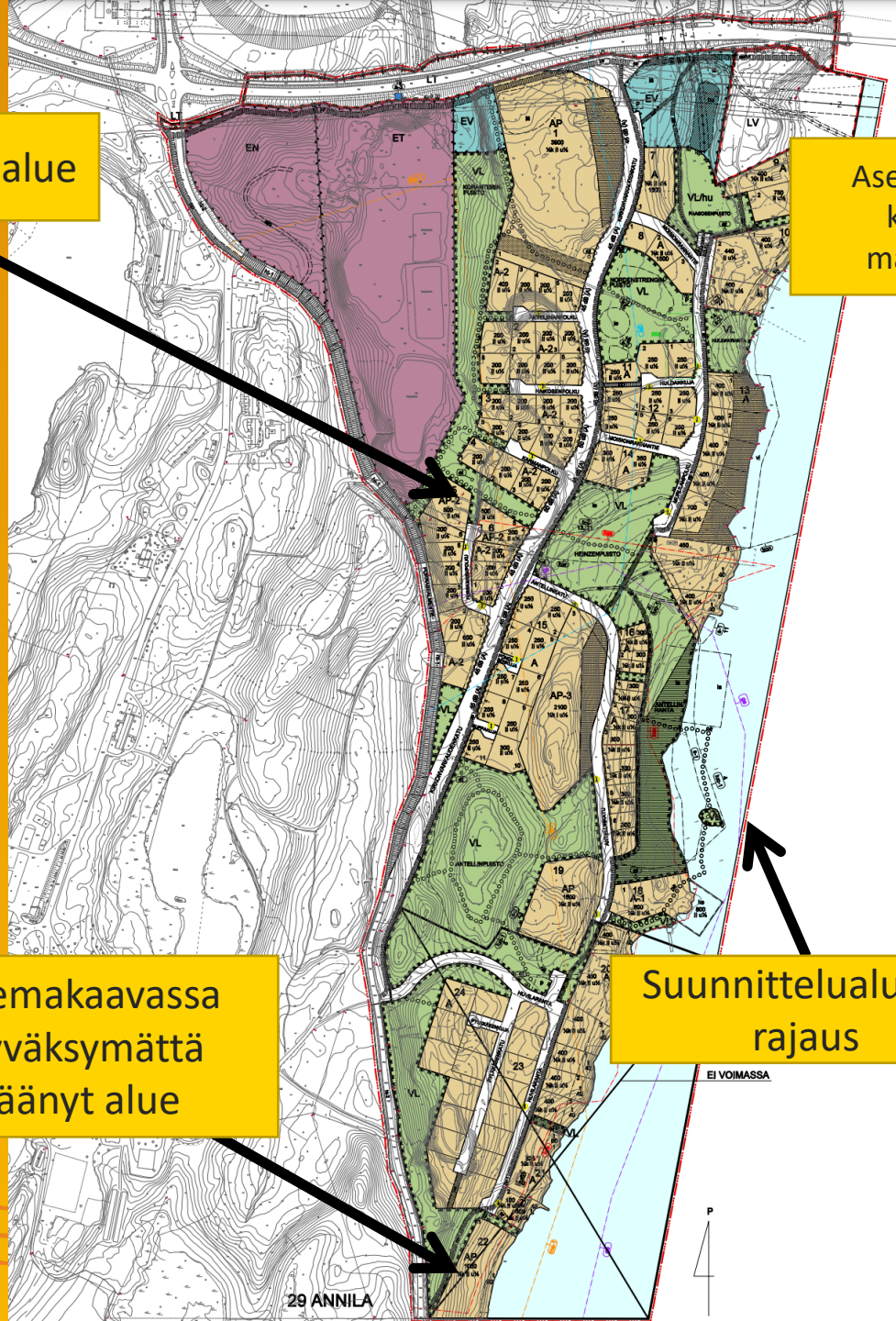
MIKKELI		ASEMAKAAVAN MUUTOS EHDOTUS	1:500
Asemakaavan muutos koskee Mikkelin kaupungin 3. kaupunginosan (Kalevankangas) korttella 11 tontin 270.		Asemakaavan muutokella muodostuu Mikkelin kaupungin 3. kaupunginosan (Kalevankangas) korttelin 11 osa tontit 2 ja 3.	
POHJAKARTTA TÄYTTÄ MAAKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN SÄÄN VASTAUKSET.	VIREILLE TULO	8.12.2021	
MIKKELI ..2022	KAUPUNKIHEITYSLAUTAKUNTA	25.1.2022 §6	
MAANKÄYTTÖÄÄLKKÖ	KAUPUNGINHALLITUS ALUST.	7.2.2022 §37	
JUKKA PESPA	NÄHTÄVILLÄ	16.2.-21.3.2022	
MIKKELIN KAUPUNKI ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE	KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNTY	6.6.2022 §247	
KAUPUNKIHEITYS MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE	KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNTY	13.6.2022 §83	
PR	LAIVOIMANEN		
MIKKELI 17.1.2022			NUMERO
ASEMAKAAVAÄLKKÖ	DMRO 2021:373		1002
KALE RÄÄNÄ			LITE 3

Käyttötarkoitusalue

Asemakaavaa koskevat määräykset

Asemakaavassa hyväksymättä jäänyt alue

Suunnittelualueen rajaus



Asemakaavamerkit ja määräykset

A	Auhoalueen kortteleita.
A-1	Auhoalueen kortteleita, joissa on mahdollista rakentaa.
A-2	Auhoalueen kortteleita, joissa on mahdollista rakentaa, kun maapohja on pohjakaivettu.
AP	Auhoalueen kortteleita.
AP-2	Auhoalueen kortteleita, joissa on mahdollista rakentaa, kun maapohja on pohjakaivettu.
AP-3	Auhoalueen kortteleita, joissa on mahdollista rakentaa, kun maapohja on pohjakaivettu.

29 ANN

EV	Suopien alue.
W	Vesienpäästöalue.

ANTELLINEN

1 Korttelin numerointi.

2 Korttelin numerointi.

3 Korttelin numerointi.

4 Korttelin numerointi.

5 Korttelin numerointi.

6 Korttelin numerointi.

7 Korttelin numerointi.

8 Korttelin numerointi.

9 Korttelin numerointi.

10 Korttelin numerointi.

11 Korttelin numerointi.

12 Korttelin numerointi.

13 Korttelin numerointi.

14 Korttelin numerointi.

15 Korttelin numerointi.

16 Korttelin numerointi.

17 Korttelin numerointi.

18 Korttelin numerointi.

19 Korttelin numerointi.

20 Korttelin numerointi.

21 Korttelin numerointi.

22 Korttelin numerointi.

23 Korttelin numerointi.

24 Korttelin numerointi.

Yleismääräykset

Tämä asemakaava-alue on tarkoitettu asuin- ja palvelualueeksi. Asemakaavassa on määrätty, mitä rakennuksia, rakennusmuotoja, rakennusjärjestyksiä ja muuta rakennustaiteellista, teknistä ja muuta asemakaavassa määrättyä on pidettävä. Asemakaavassa on määrätty myös, mitä rakennuksia, rakennusmuotoja, rakennusjärjestyksiä ja muuta rakennustaiteellista, teknistä ja muuta asemakaavassa määrättyä on pidettävä.

Asuin- ja palvelualueen yleiset määräykset

Asuin- ja palvelualueen yleiset määräykset koskevat kaikkia asuin- ja palvelurakennuksia, joita on rakennettava asemakaavassa määrättyjen ehtojen mukaisesti. Määräykset koskevat myös rakennuksen ulkoilmaa, puutarhoja, viheralueita ja muita rakennuksen ympäristöä koskevia asioita.

Asuin- ja palvelualueen rakennusjärjestykset

Asuin- ja palvelualueen rakennusjärjestykset koskevat rakennuksen ulkoilmaa, puutarhoja, viheralueita ja muita rakennuksen ympäristöä koskevia asioita. Määräykset koskevat myös rakennuksen ulkoilmaa, puutarhoja, viheralueita ja muita rakennuksen ympäristöä koskevia asioita.

Asuin- ja palvelualueen rakennusmuotojen määräykset

Asuin- ja palvelualueen rakennusmuotojen määräykset koskevat rakennuksen ulkoilmaa, puutarhoja, viheralueita ja muita rakennuksen ympäristöä koskevia asioita. Määräykset koskevat myös rakennuksen ulkoilmaa, puutarhoja, viheralueita ja muita rakennuksen ympäristöä koskevia asioita.

Kaavaselostus MRA 25 §

- 1) selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista ja niissä tapahtuneista muutoksista sekä muut kaavan vaikutusten selvittämisen ja arvioimisen kannalta keskeiset tiedot kaavoitettavasta alueesta ja sen lähiympäristöstä;
- 2) suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja esillä olleet vaihtoehdot;
- 3) yhteenveto kaavan vaikutusten arvioimiseksi suoritetuista selvityksistä;
- 4) kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin sekä muut kaavan merkittävät vaikutukset;
- 5) selvitys kaavan suhteesta yleiskaavaan, voimassa olevaan asemakaavaan ja kunnan muuhun suunnitteluun;
- 6) suunnittelun vaiheet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyineen sekä yhteenveto kaavoituksen eri vaiheissa esitetyistä mielipiteistä;
- 7) valitun kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja perusteet kaavaratkaisun valinnalle, selvitys siitä, miten vaikutusselvitysten tulokset ja eri mielipiteet on otettu huomioon sekä selvitys niistä toimenpiteistä, joilla aiotaan ehkäistä kaavan toteuttamisesta mahdollisesti aiheutuvia haitallisia ympäristövaikutuksia; (19.5.2005/348)
- 8) kaavan toteutuksen ajoitus ja seuranta;
- 9) tarpeen mukaan kaavan toteutusta ohjaavia tai havainnollistavia suunnitelmia.

Selvitysten ja vaikutusten arvioinnit

- Kaavoitusta koskevia ratkaisuja tehdessä on tutkittava myös niiden vaikutus ympäristöön, ihmisiin, kulttuuriperintöön, yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenteeseen.
- Erilaisten selvitystöiden tekeminen ja niiden huomioiminen kaavoitustyössä on olennainen osa kaavoitusprosessia. Vaikutusten arviointi kaavoituksessa perustuu myös **maankayttö- ja rakennuslakiin** sekä sen asetukseen:
- **Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa MRL 9 § (6.3.2015/204):** Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

MRA 1

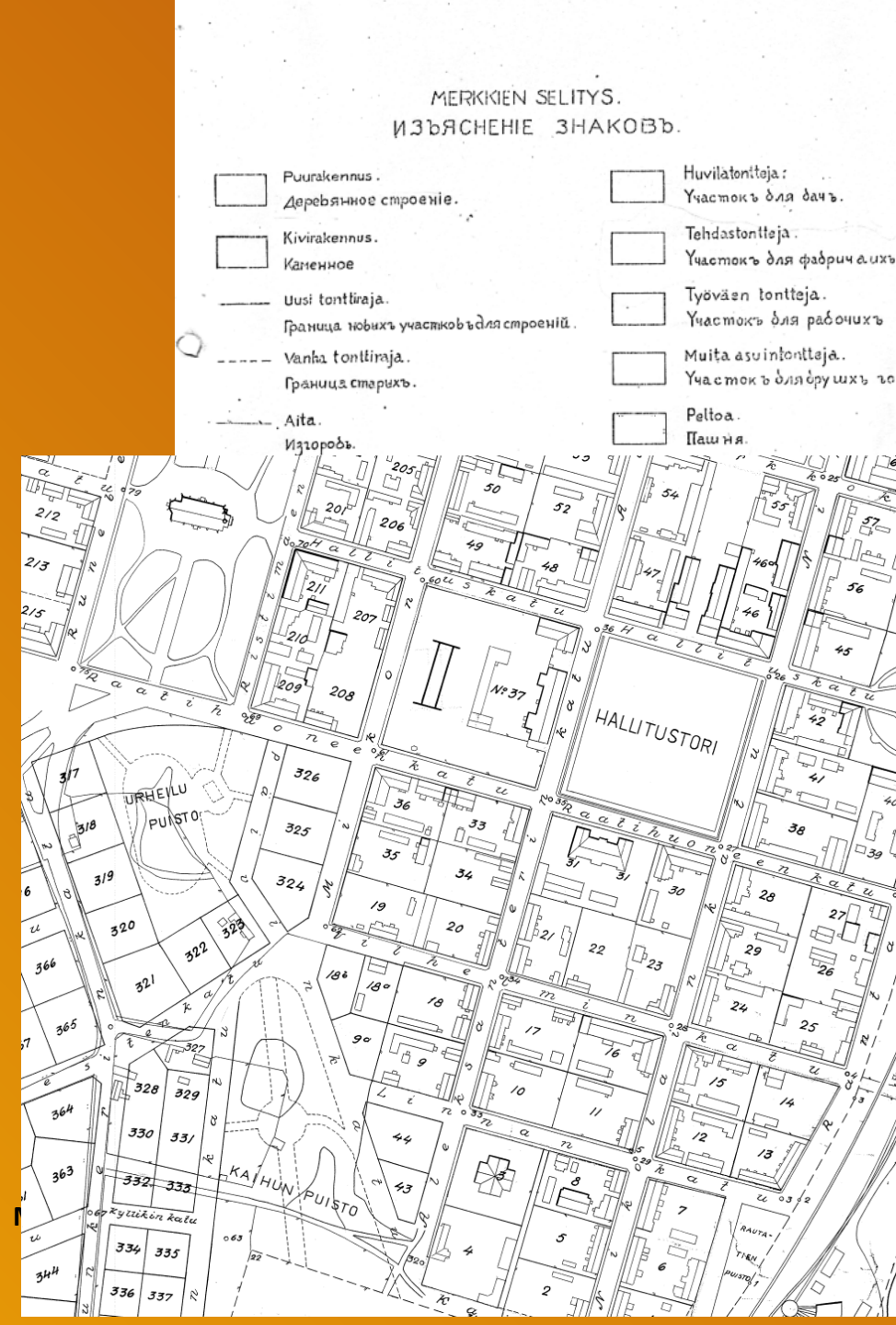
- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön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

Lisätietoja:

<https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990895>

ASEMAKAAVATILANNE

- Voimassa olevia asemakaavoja on 670
Vanhin asemakaava on vahvistettu
6.12.1917
- Vuodessa vahvistetaan n. 5 - 10 kpl
asemakaavoja
- Mikkelin kaupungissa on käynnissä
asemakaavoja ja -muutoksia n. 30 kpl.



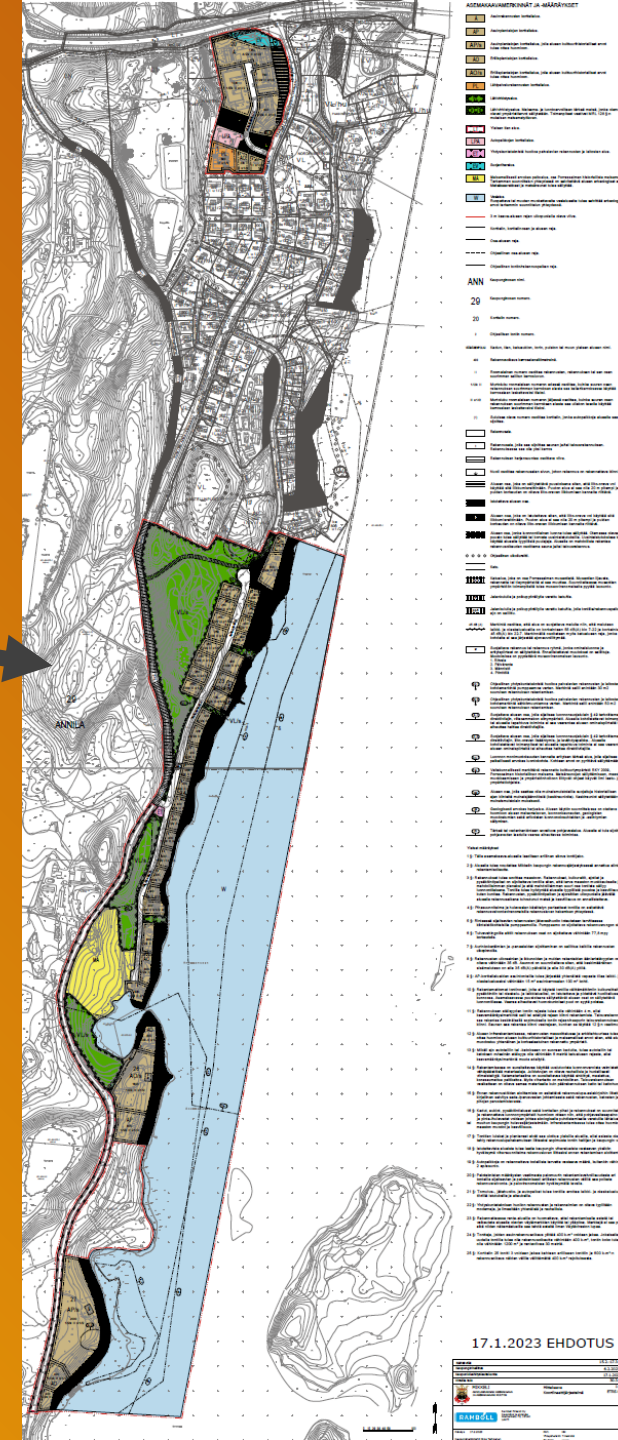
Kaavojen merkittävyys

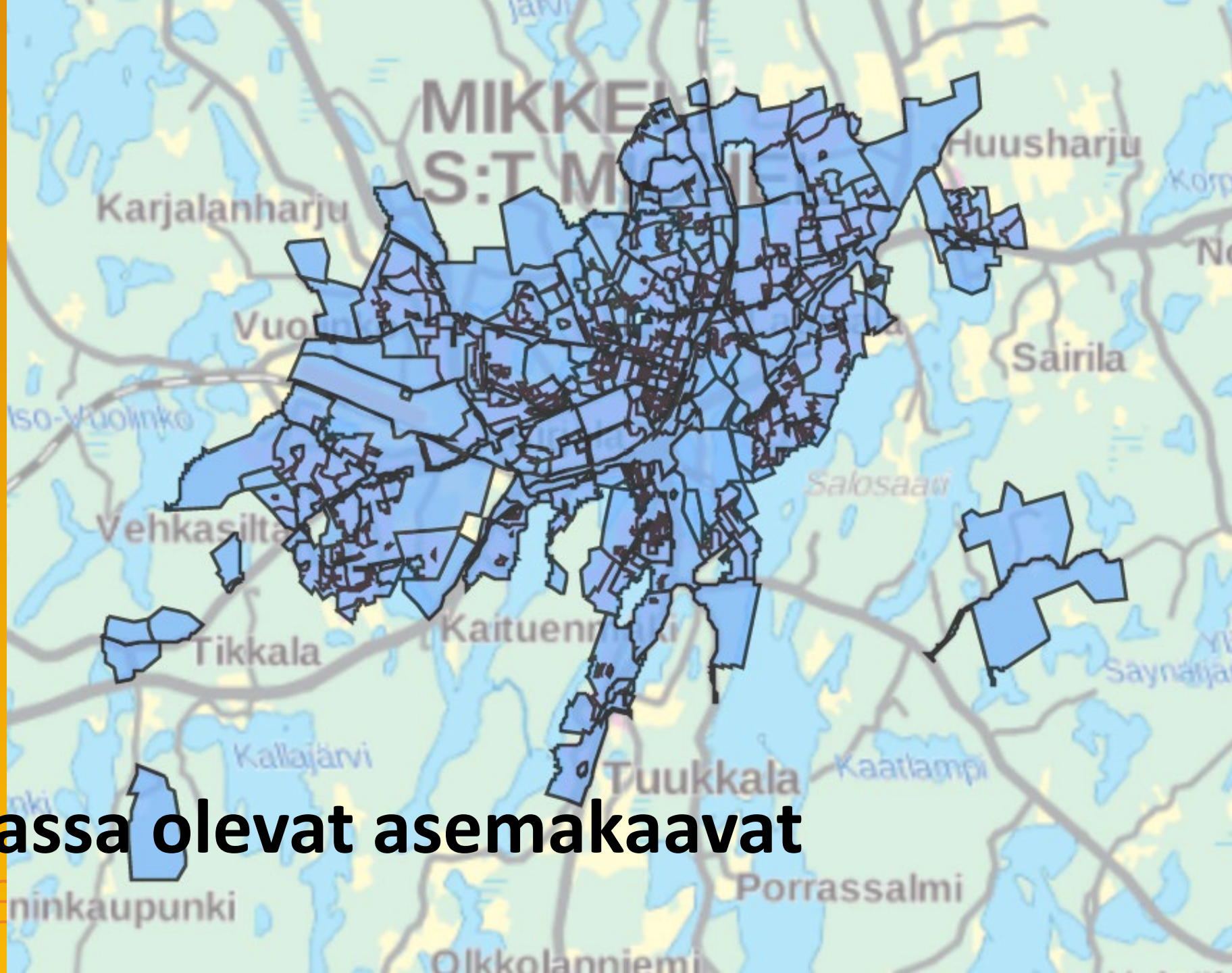
- Vaikutuksiltaan merkittävät asemakaavat hyväksyy kaupunginvaltuusto
- Vaikutuksiltaan ja laajuudeltaan pienet asemakaavat hyväksyy kaupunkikehityslautakunta

Annilanrannan asemakaava



Rantajoentien asemakaavan muutos





Voimassa olevat asemakaavat

Korttelialueella saa maanalaisia tiloja rakentaa rakennusalan ulkopuolelle ainoastaan autosäilytystä varten.

Ylintä kellaria alemmaksi saa sijoittaa ainoastaan 25 % tontille määrättyistä autopaikoista.

Korttelialueella tulee asuinhuoneistojen lattiatason korkeusaseman olla vähintään 1 m viereistä katutasoa ylempänä.

Jos rakennus ulotetaan rakentamattoman naapuritontin rajaan on rajalla oleva seinä käsiteltävä julkisivun tapaan. Jos naapuritontilla ei ole rakennusalaan rajaan ulotetun rakennuksen kohdalla, saa rajalla olevaan seinään tehdä aukkoja.

Korttelialueella on istutettava vähintään viisi kolmen m:n korkeista lehtipuuta.

Korttelialueella on varattava leikkitiloiksi tai asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 25 % asuinhuoneistojen pinta-alasta.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä liikenteeseen on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.

Karhuasareissa helmikuun 4. päivänä 1971

Olli Niemi
Olli Niemi, prof. arkkitehti. S. S. S.





Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

- A** Asuentalon korttelialue.
- A-1** Asuentalon korttelialue. Alueella voidaan sijoittaa yhdyskuntateknistä huolta palvelevia rakennuksia tai rakenteita. Kunnallistekninen rakennus tai rakennelma voi poiketa korttelialueesta koskevasta rakennusluvasta.
- AO** Erillistalon korttelialue.
- AO-1** Erillistalon korttelialue. Ennen rakennuksen hakemista tai maan muokkausta täytyy alueen kulttuurihistorialliset arvot selvittää. Selvitys ja myönteinen suostuminen maanomistajalta. Arvioitava viranomaiselta toimimuseovirasto.
- AR** Rivitalojen ja muiden kyhättyjen asuinrakennusten korttelialue.
- AL** Asuin- ja liikerakennusten korttelialue.
- W** Lähivirkitysalue.
- W** Vesialue.
- Kaupunginosan raja.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- Ohjeellinen ajoystävä.
- Ohjeellinen kyyrenäkäytävä.
- Ohjeellinen polku.
- Ohjeelle varattu alueen osa.

② Sijovan tonttiraja ja numero.

26 LAUNIA

26 LAUNIA

e=0.35

Tehokkuusluku, ei tontin rakennuskauden suhde sen pinta-alaan.

• Säilytettävä puu.

Puu tulee huomioida alueen rakentamista suunniteltaessa, eikä sitä saa kaataa ilman perustettua syytä.

o o o o kutsuttava puurivi.

II Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman osan kerroksien.

83 Korttelin numero.

SM-1 Muinainmuistolaki, alueella ei saa hajottaa toimenpiteitä, jotka vaarantavat alueella sijaitsevien muinainmuistojen aineen kokonaisuutta. Alueella suoritettava toimenpiteistä tulee pyytää lausunto kaupunkisuunnittelulta ja alueellista vastuumaastoa.

luo-1 Suojeltava alueenosa, jolla sijaitsee luonnonarvoiltaan 540 tarkoitettua direktiivin, vitasammakon elinympäristöä. Alueella kohdustetut toimenpiteet tai alueella tapahtuva toiminta ei saa vaarantaa alueen ominaispiirteitä tai haitata direktiivin.

Ohjeellinen laavun rakennuspaikka.

Ohjeellinen hulevesien hallinnan tarkoitukseen rakentaa varten varattu alueen osa.

Ohjeellinen alueellisesti jätteenkeräyspisteille varattu alueen osa.

Ohjeellinen alueen virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue.

Ohjeellinen alueen virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue.

Ohjeellinen alueen virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue.

Ohjeellinen alueen virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue.

Ohjeellinen alueen virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue.

Ohjeellinen alueen virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue.

Ohjeellinen alueen virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue.

Ohjeellinen alueen virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue.

Ohjeellinen alueen virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue.

Ohjeellinen alueen virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue.

Ohjeellinen alueen virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue.

Ohjeellinen alueen virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue.

Ohjeellinen alueen virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue.

Ohjeellinen alueen virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue.

Ohjeellinen alueen virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue.

Ohjeellinen alueen virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue.

Ohjeellinen alueen virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue.

Ohjeellinen alueen virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue.

Ohjeellinen alueen virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue.

Ohjeellinen alueen virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue.

Ohjeellinen alueen virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue.

Ohjeellinen alueen virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue.

Ohjeellinen alueen virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue.

Ohjeellinen alueen virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue.

Ohjeellinen alueen virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue.

Ohjeellinen alueen virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue.

Ohjeellinen alueen virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue.

Ohjeellinen alueen virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue.

Ohjeellinen alueen virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue.

Ohjeellinen alueen virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue.

Ohjeellinen alueen virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue.

Ohjeellinen alueen virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue.

Ohjeellinen alueen virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue.

Ohjeellinen alueen virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue.

Ohjeellinen alueen virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue.

Ohjeellinen alueen virkistyskäyttöä palveleva pysäköintialue.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

- 1§ Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erillinen siltava tonttijako.
- 2§ Alueella tulee noudattaa Mikkelin kaupungin rakennusjärjestyksessä annettua alinta rakentamiskorkeutta.
- 3§ Rakennukset tulee sijoittaa maaston. Rakennukset tulee tarvittaessa toteuttaa murenakaisuuksina. Kukkareitit, ajoreitit ja pysäköintipaikat on sijoitettava tontille siten, että tarve maaston muokkausta ja mahdollisen pieneksi.
- 4§ Pihausuunnitelmia ja hulevesien käsittelyä koskevat tontilla on esitettävä rakennusvalvontaviranomaiselle rakennusluvasta haettaessa.
- 5§ Rinteesä sijaitsevien rakennusten jätevesihuolto toteutetaan tarvittaessa kunnallisteknisten purputseilla. Pumpunotto on sijoitettava rakennuksen sisään.
- 6§ Aurinkokennien ja paneelien sijoittaminen on sallittua kaikilla rakennusten ulkopinnoilla.
- 7§ Rakennusten ulkopinnan ja ikkunoiden ja muiden rakenteiden säteilyaltavuuden on oltava vähintään 30 dB. Asunot on suunniteltava siten, että keskimääräinen sisämelutaso on alle 35 dB(A) päivällä ja alle 30 dB(A) yöllä.
- 8§ Rakentamistontin tontinosa, jota ei käytetä tontilla välimäärätoimien kulkureittein, jätteenkeräys- ja hulevesien, on sijoitettava ja toteutettava huolellisesti kunnossa. Väärä sijoitus huonokuntoiset puut on syytä poistaa.
- 9§ Rakennuksen ulkopinnan tontin rajasta tulee olla vähintään 4 m, ellei kaavasuunnitelmassa muuta ole erikseen nähtäväksi. Talojenrakennuksen saa rakentaa maastoon sijoitettuna tontin rajasta vähintään 10 m etäisyydellä tontin rajasta.
- 10§ Mitä jos tontilla tai korttelissa on suoran kaistalla tulee asustella tai kaistalla oltavaan estäys on vähintään 6 metriä kaistalleen rajasta, ellei kaavasuunnitelmassa muuta ole nähtäväksi.
- 11§ Rakentamiseksi on esitettävä käytetty osakuvasta luonnoneristä valmistettuja ja vähäpäästöisiä materiaaleja. Jätteenkeräys on oltava rauhallista ja huolellisesti toteutettua.
- 12§ Tonttien luokat ja pientareet eivät saa ulottua ylitse alueelle, ellei osalla ole tehty rakennusluvatarkastuksen liitteeksi sopivista tontin halkojen ja kaupungin välillä 2 kplia.
- 13§ Autopaikkoja on rakennettava todellista tarvetta vastaava määrä, kuitenkin vähintään 2 kplia.
- 14§ Paikallisten määräysten vaatimasta palomuurin rakentamisvelvollisuudesta eri tontilla sijaitsevien ja paikallismiesten erillisen rakennuksen välillä saa poiketa rakennusluvatarkastuksen ja paikallismiesten hyväksymällä tavalla.
- 15§ Ennen rakennusluvan aloittamista on esitettävä rakennusluvatarkastukseen liitettävä kirjallinen selvitys sade- ja jätevesien johtamisesta sekä rakennuksen, kaistojen ja oikien suunnittelusta.
- 16§ Yhdyskuntateknisen huollon rakennusten ja rakennelmien on oltava työllään modernia, ja ilmeeltään yhtenäisiä ja rauhallisia.
- 17§ Kortteleissa 81, 82, 85, ja 89 sekä Rakennusluvatarkastusta Tonttien tai kadun rakentamisen yhteydessä alueella suoritettava maankorjauksella on oltava kaavasuunnitelmassa. Alueella suoritettava maankorjauksella on oltava kaavasuunnitelmassa. Vuorokauden aikana tontin museoviranomaiselta hyväksyttävä alustava. Kustannukset kohdistuvat maanomistajalle tai vuokratilalle alueen haltijalle.

MIKKELI		ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:1000	
Asemakaava koskee: Mikkelin 26 kaupunginosan tilien 491-493-A-3, 491-493-A-4, 491-493-1-25, 491-25-9903-0-01a, lähivirkitysalue.		Asemakaavalla muodostuu: 26 kaupunginosa (Launiala) tontit 81-89, lähivirkitys-, hule- ja vesialueita.	
POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54 §:N VAATIMUKSET		VIRELLE TULO	28.2016
MIKKELI 31.1.2023		KAUPUNKIKOHTEUSLUTAKUNTA	31.1.2023 §18
MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKKO	JUKKA PISPÄ	KAUPUNKIHALLITUS ALUST.	6.2.2023 §10
		NÄYTTÄVÄLLÄ	15.2.-17.2.2023
MIKKELIN KAUPUNKI ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE KAUPUNKIKOHTEUS MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE		KAUPUNKINHALTUUS HYVÄKSYNT	
LOU	HOIT	KAUPUNKINHALTUUS HYVÄKSYNT	
MI	VI	LAUNYOMAREN	
MIKKELI 26.1.2023			NUMERO 972
ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKO	KALLE RAINA	DNRO 2016-1016	LITE 3

