

1017

MliDno-2025-2215 (10 02 03)

Mikkelin kaupunki

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

MIKKELI

Kalle Ränä

Asemakaavapäällikkö p. 044 794 2525

S-posti: kalle.raina@mikkeli.fi

Brahenkatu 26

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.5.2025



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

1. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Nuijamiehen (5) kaupunginosassa, korttelissa 8 tontilla 329 osoitteessa Brahenkatu 26 (491-5-8-329). Suunnittelualueen pinta-ala on 1 129m². Tontilla sijaitsee vuonna 1932 valmistuneet asuinrakennus ja talousrakennus.

2. TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korjata suunnittelukohteen rakennusoikeuden määrä vastaamaan suojellun rakennuksen rakennusoikeutta, noin 510 k-m². Rakennuksen käyttötarkoitus muutetaan asuin- ja liiketilojen korttelialueeksi (AL). Asemakaavan muutos on teknisluonteinen korjaus, eikä sillä ole vaikutusta kaupunkikuvaan, kulttuuriympäristöön tai luonnonympäristöön. Nykyiset suojelumääräykset säilyvät sekä ympäristön että päärakennuksen osalta. Määräysten tekniistä sisältöä muutetaan osittain.

3. NYKYINEN SUUNNITTELUTILANNE

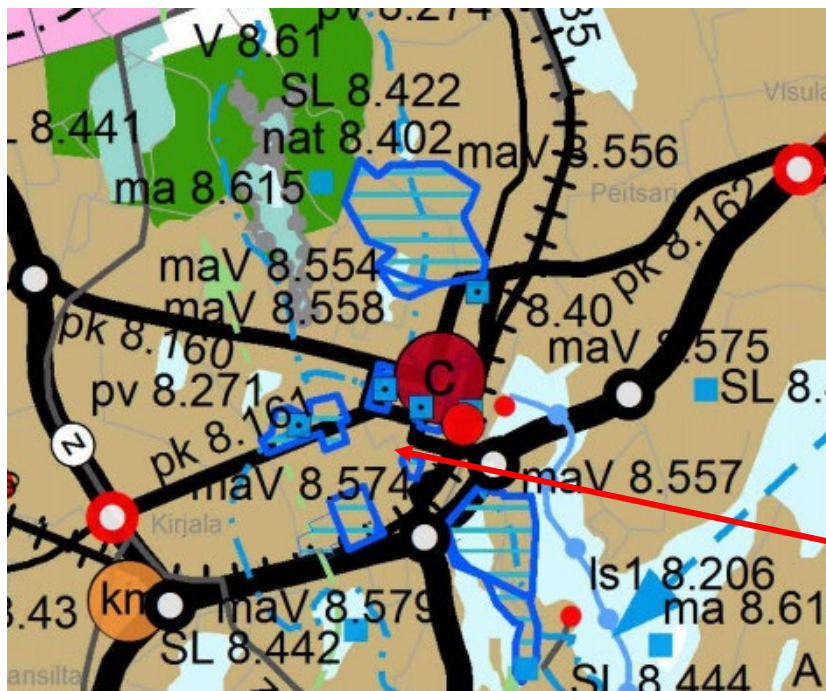
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet konkretisoituvat pääasiassa kaavoituksen kautta. Maakuntakaavoituksella on tässä keskeinen rooli.

Nyt käsiteltävää Brahenkadun 26 kaavahanketta koskevia tavoitteita ovat erityisesti:

- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

3.1 Maakuntakaava

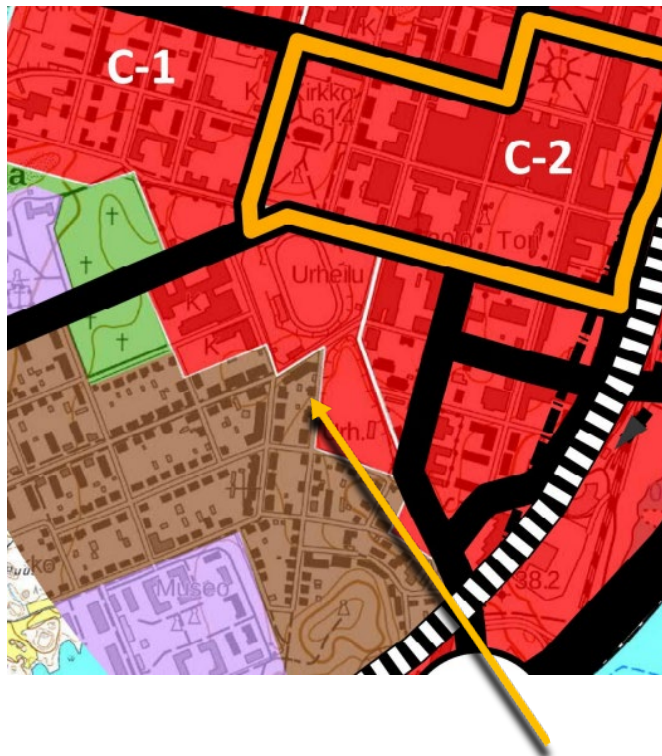
Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Alla olevassa karttaotteesta on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä. Suunnittelualue sijoittuu keskustaajaman alueelle (A 8.1). Maakuntakaavaan on merkitty pohjavesialue (sininen pisteatkoviiva) pv 8.274 Hanhikankaan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



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

3.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa vuonna 2019 hyväksytty Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040. Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava koostuu seitsemästä oikeusvaikutteisesta teemakartasta. Asemakaavoituksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöjä ja määräyksiä.

Kaavakartta 1 Yhdyskuntarakenteen ohjaus**Kehittyvä taajama**

Tiivistyvä, toiminnoiltaan monipuolinen taajamarakenteen alue, jolla maankäytön muutosten ja tehostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjakseen asemakaavan.

Alueella voi sijaita monipuolisesti erilaisia talotyyppejä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistykseen tarpeet sekä paikallisten viheryhteyksien jatkuminen. Alueella tulee kiinnittää huomiota joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn olosuhteisiin. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai niihin verrattavia ympäristöhaittoja.

Asemakaavoituksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöjä ja määräyksiä.

**Kaavakartta 2 Liikenne**

Väylä, jonka suunnittelussa joukkoliikenne tulee huomioida.

Kaavakartta 3 Viherrakenne**Sinivihreä sydän**

Kaupunki- ja maisemarakenteen osa, johon sisältyy ekologian, vesitalouden ja virkistykseen kannalta tärkeitä viher- ja vesiympäristöjä. Alue tulee säilyttää rakenteeltaan katkeamattomana ja mahdollisimman leveänä luontoarvoiltaan monimuotoisena viher- ja vesialueverkkona. Maankäytön suunnittelussa tulee huomioida pohjavesien imeytyminen, pinta- ja pohjavesien hyvä laatu sekä hulevesien määrällinen ja laadullinen hallinta. Alueen virkistysellisiä, maisemallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja tulee vaalia sekä kehittää korkealaatuisiksi viherympäristöksi. Alueen ulottuvuudet täsmentyvät tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Kaavakartta 4 Vesitalous

Ei aluetta koskevia määräyksiä.

Kaavakartta 5 Kulttuuriympäristö**Kaupunkikuvallisesti tai maisemallisesti arvokas alue**

Alueella on maakunnallisesti tai paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Aluetta tai alueen kohteita koskeissa toimenpiteissä, alueen tarkemmassa suunnittelussa tai aluetta asemakaavoitettaessa on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti sekä kulttava museoviranomaista ja Mikkelin kaupunkisuunnittelua. Aluerajaus on ohjeellinen. sk-alkuinen numerointi viittaa kaavaselostukseen. MRL 41.2 §

Kaavakartta 6 Maisema

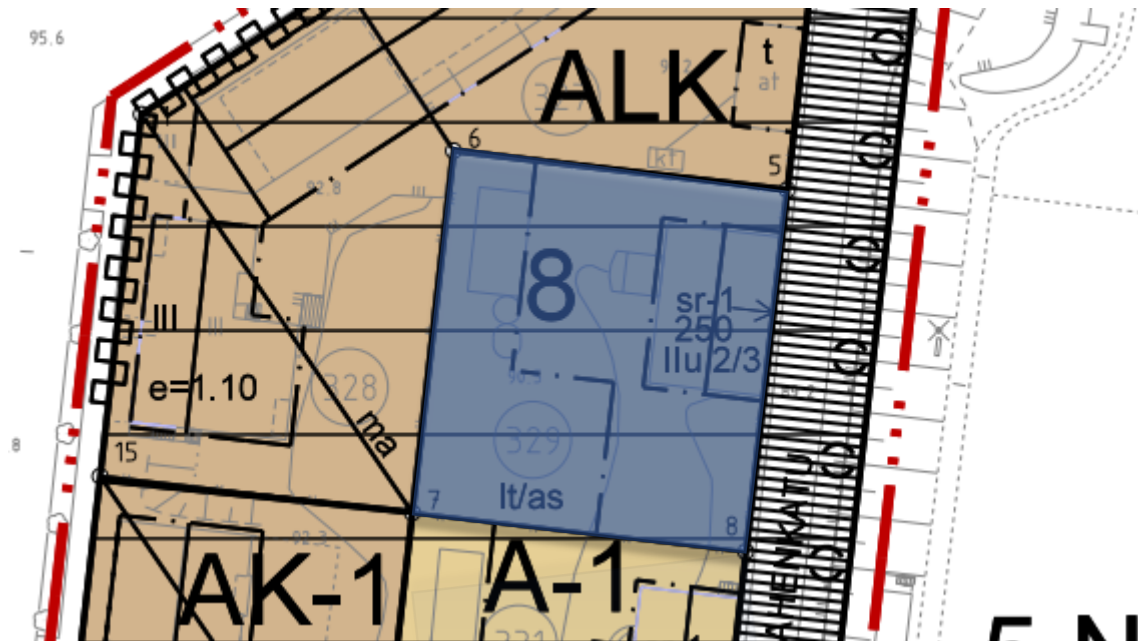
Ei aluetta koskevia määräyksiä.

Kaavakartta 7 Voimassa olevat kaavat

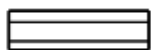
Alueella on voimassa asemakaava.

3.3 Asemakaavat

Alueella on voimassa vuonna 2020 vahvistunut Nuijamiehen asemakaava osa II. Alueen käyttötarkoitus on osoitettu asumiseen **A-1** käyttötarkoituserkinnällä. Rakennusoikeuden määrä on **250 k-m2**, lisäksi tontin takaosaan voidaan toteuttaa 100 k-m2 lisärakentamista **It/as** merkinnällä. Aluetta koskee viivoituksella osoitettu maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas alue- määräys. Kerrosluku on **II u 2/3**.



Voimassa oleva Nuijamiehen asuinalueen asemakaava osa II vuodelta 2020 (nro 950).



Maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas alue. Taajamatoimintojen alue jolla ympäristön ja kaupunkikuvan ominaispiirteet tulee säilyttää. Kaikissa luvanvaraisissa toimenpiteissä sekä muissa korjaus- ja muutostöissä on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että hanke soveltuu Nuijamiehen kaupunkikuvaan. Tonttien ja kadunvarsien viherympäristön ilme (puusto, puurivit, istutukset ja nurmet) tulee säilyttää ja ylläpitää puistomaisen kaupunginosan tapaan.

A-1 korttelialueilla 5,6,7,8 ja 25 rakennusten säilyttäminen on ensisijaisesti suotavaa, mutta niiden korvaaminen ympäristöön sopeutuvalla uudisrakentamisella on mahdollista. Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota uudisrakennuksen ja laajennuksen sopeuttamiseen ympäristöönsä. Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys, millä keinoilla uudisrakennusten ja laajennusten ympäristöön sopeuttaminen on tehty niin, että kauneuden ja sopuuhuhtaisuuden vaatimukset täyttyvät maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella. Talojen ominaispiirteet tulee muutoksissa ja korjauksissa säilyttää, palauttavat muutokset ovat suotavia. Rakennusten kattomuotojen tulee noudattaa korttelissa ja lähikatualueissa valitsevaa rakennustapaa. Kadun varteen rakennettaessa tulee räystäskorkeus sovittaa viereisiin rakennuksiin. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää katujulkisivut siten, että myös viereisten tonttien rakennukset on esitettyinä.

3.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisen omistuksessa.

3.5 Muut hankkeet, suunnitelmat, päätökset

Alueella ei ole käynnissä muita hankkeita tai suunnitelmia

3.6 Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutoksessa ei ole tarvetta maankäyttösopimukselle.

4. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

4.1 Vaikutusten arviointi

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

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

4.2 Lähtötietoina olemassa olevat selvitykset

- Kantakaupungin osayleiskaavan 2040 selvitykset
- Nuijamiehen asuinalueen osa asemakaavan yhteydessä laaditut selvitystyöt
- Rakennusmittaus kesällä 2022

4.3 Kaavaa varten laadittavat selvitykset

- Asemakaavaa varten ei laadita erityisiä lisäselvityksiä

5. SUUNNITTELUTYÖN OSALLISET

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

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

6. KAAVOITUKSESTA TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

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

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

6.1 Aloitusvaihe

OAS

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

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

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

6.2 Tavoitevaihe

Tarkennetaan kaavaa koskevia tavoitteita mm. osallisilta saadun palautteen perusteella sekä täydennetään perusselvityksiä

6.3 Kaavaehdotus

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

6.4 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

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

6.5 Viranomaisyhteistyö

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

7. ALUSTAVA AIKATAULU

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

VALMISTELUVAIHE

5 / 2025 – 7 / 2025 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 30 päivän ajaksi.

EHDOTUSVAIHE

8 / 2025 Kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi.

HYVÄKSYMINEN

syksy / 2025 Kaavan hyväksyminen.

MIKKELIN KAUPUNKI

Verkkosivut: www.mikkeli.fi

Mikkelissä 28.5.2025

Kalle Räinä
Asemakaavapäällikkö
p. 044 794 2525