

1040

MliDno-2026-503

Mikkelin kaupunki

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue /

Maankäyttö- ja kaupunkirakenne

PL 33, 50101 Mikkel

Kaavanlaatijat:

Sitowise Oy/Jurkka Pöntys YKS 615, Riikka Honkanen ja Essi Höysniemi

puh. 029 170 3974

S-posti: etunimi.sukunimi@sitowise.com

Jääkärinkatu 14 asemakaavamuutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

28.1.2026

MIKKELI



Alueidenkäyttölain (AKL 132/1999) 63 §:n mukaan tulee kaavoitustyöhön sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville kaavatyön aloitusvaiheessa. Osalliset voivat lausua mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, mitä on suunnitteilla ja missä, ketkä ovat kaavatyön osalliset, milloin ja miten alueen suunnitteluun voi vaikuttaa, arvioitu aikataulu, suunnittelutyön lähtökohdat, tavoitteet ja työn aikana tehtävät selvitykset sekä vaikutusten arvioinnit.

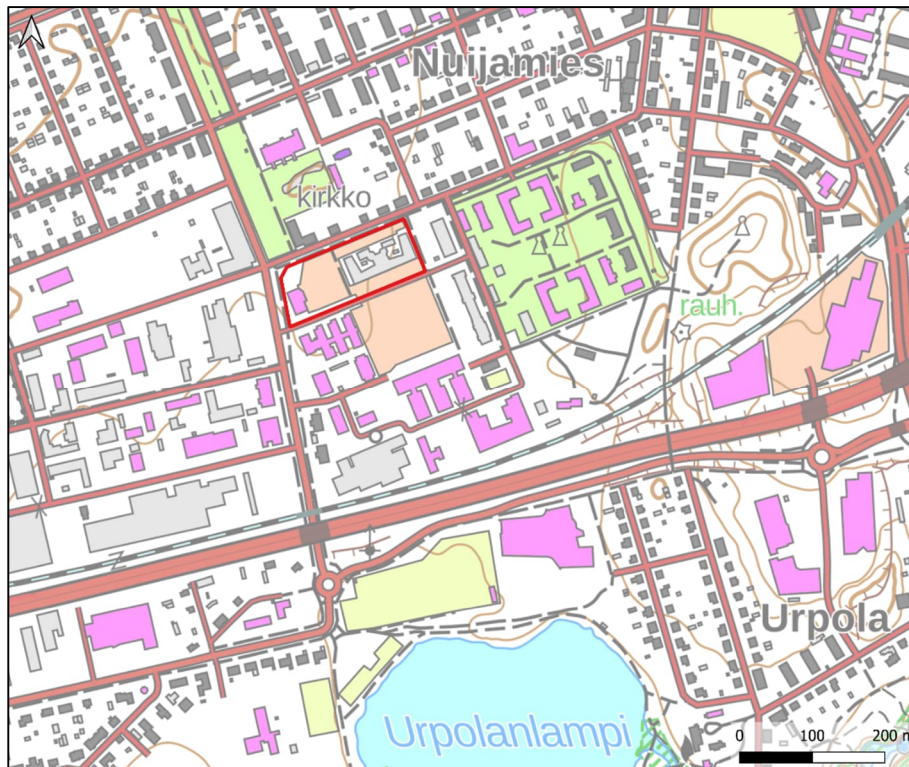
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkennetaan tarvittaessa kaavatyön edetessä.

1. SUUNNITTELUALUE

Kaava-alue sijaitsee Mikkelin taajama-alueella, Nuijamiehen kaupunginosassa ja koskee korttelin 26 tontteja 3 ja 4. Kaava-alue on rajattuna alla olevassa kartassa.

Asemakaavamuutos koskee osoitteessa Jääkärintie 14 sijaitsevia kiinteistöjä 491-5-28-3, 491-5-28-4 ja 491-5-26-9. Kaava-alue rajautuu Sammonkatuun, Ratsurinkujaan, Kenttäkujaan ja Jääkärintieeseen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,5 hehtaaria.

Kaava-alueella on Millstream Oy ja Kvarnström RE Oy vuokraama toimistorakennus, Osuuskauppa Suur-Savon SALE sekä pysäköintialuetta. Kaava-alueelle ulottuu kunnallistekninen verkosto.



Kaava-alueen sijainti. Kaava-alue on rajattuna punaisella.

2. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Millstream Oy ja Kvarnström RE Oy ovat jättäneet Jääkärintäti 14:ta koskevan kaavoitusaloitteen Mikkelin kaupungille 20.11.2025. Nykyisen 2016 vahvistetun asemakaavan mukainen käyttötarkoitus (KT) rajaa kiinteistön käyttöä vain liike- ja toimistorakennusten alueeksi, jolle ei tällä hetkellä ole kysyntää alueella. Kiinteistössä aiemmin vuokralla olleet ovat irtisanoutuneet ja on herännyt tarve muuttaa alueen käyttötarkoitusta asumisen sallivaksi.

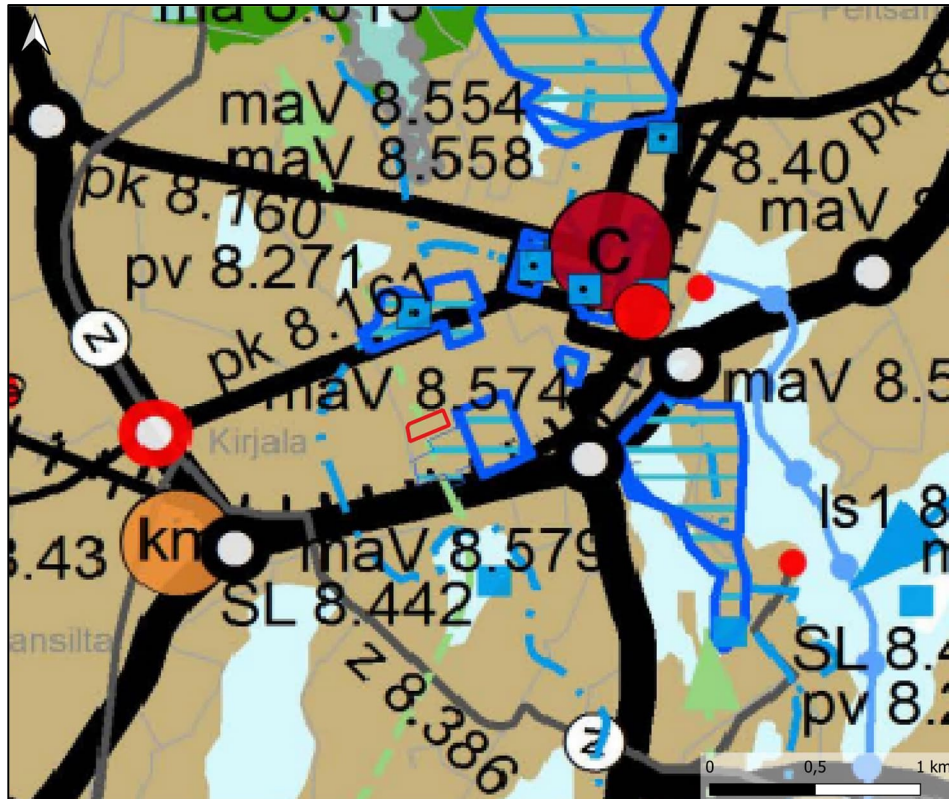
Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa kiinteistön 491-5-28- 4 käyttötarkoitus sellaiseksi, joka mahdollistaa monipuolisesti asumista sekä liike- ja toimistorakennukset osana asumista. Kaavalla tutkitaan mahdollisuutta nykyisen toimistorakennuksen korvaamiseen uudisrakentamisella. Alueen rakentamistehokkuus säilyy suurin piirtein nykyisellään. Kaavamuutoksen tavoitteena on myös ajantasaistaa asemakaavaa suunnittelualueella etenkin Osuuskauppa Suur-Savon SALE:n kiinteistöillä. SALE:n tontin käyttötarkoitus ei muutu. Alueelle esitetään uusi ohjeellinen tonttijako.

3. NYKYINEN SUUNNITTELUTILANNE

3.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Alla olevassa karttaotteessa on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä. Kaava-alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle ja pohjavesialueelle. Lisäksi kaava-alueella halkoo viheryhteystarve-merkintä. Kaava-alueen itäpuolella on Mikkelin tarkka-ampujakasarmit kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävänä alueena. Kaava-alueen eteläpuolella kaava-alueeseen rajautuu Vanha kasarmialue kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävänä alueena.

Etelä-Savon maakuntahallitus on käynnistänyt 3. vaihemaakuntakaavan laatimisen. Vaihemaakuntakaavalla täydennetään Etelä-Savon voimassa olevia maakuntakaavoja eri maankäyttömuotojen osalta huomioiden myös tulevaisuuden tarpeet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1.9 - 31.10.2022. Etelä-Savon tuulivoimaa käsitellyt 4. vaihemaakuntakaava on hyväksytty Maakuntavaltuustossa (2024). Kaava-alueelle ei ulotu 4. vaihemaakuntakaavan merkintöjä.



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

3.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa vuonna 2019 lainvoimaiseksi tullut kantakaupungin osayleiskaava 2040. Kaavan rakenne käsittää seitsemän kaavakarttaa, joista jokainen edustaa omaa teemaansa tai tasoa.

Osayleiskaavan yhdyskuntarakenteen ohjaus -kartassa suunnittelualue on osoitettu palvelujen alueeksi. Yleiskaavan mukaan aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää huomiota joukkoliikenne- sekä kävely- ja pyöräily-ympäristöjen toimivuuteen. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjakeseen asemakaavan.

Liikenteen teemakartassa suunnittelualueen pohjoispuoleisella Jääkärintädulla kulkee pyöräilyn pääreitti ja länsipuoleisella Sammonkadulla pyöräilyn alue-reitti. Lisäksi suunnittelualueeseen rajautuvat Jääkärintäti ja Sammonkatu ovat merkitty väyliksi, joiden suunnittelussa joukkoliikenne tulee huomioida.

Vesitalous -teemakartassa suunnittelualue on merkitty veden hankintaa varten tärkeäksi pohjavesialueeksi. Lisäksi teemakartassa määrätään, että suunnittelualueen länsiosassa hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Viherrakenne, Kulttuuriympäristö, Maisema ja Voimaan jäävät yleiskaavat -teemakartoilla ei ole suunnittelualueita koskevia määräyksiä.

Lisätietoa yleiskaavasta: <https://mikkeli.fi/palvelut/kaavoitus/vahvistuneet-kaavat/kantakaupungin-osayleiskaava-2040/>

3.3 Asemakaavat

Alueella on voimassa 9.6.2016 lainvoiman saanut asemakaava numero 891. Alue on merkitty liike- ja toimistorakenusten korttelialueeksi (KT) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Autopaikkojen korttelialueelle ei saa rakentaa autotalleja tai autokatoksia.

Korttelin KT tehokkuusluku on 0.60 ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku III. Rakennusten ylin korkeusasema on määrätty olemaan +108.35. Lisäksi KT-kortteliin on merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen (Ipa), ohjeellisen maanalaisen pysäköintilaitoksen alue (ma-LPA) ja ohjeellinen alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoliuskan (ma-ajo). Maanalaiseen pysäköintilaitokseen saa sijoittaa kahteen kerrokseen keskuspysäköintilaitoksen sitä palvelevine jalankulkuyhteyksineen. Alueelle on mahdollista lisäksi sijoittaa pysäköintilaitosta palvelevia huolto- ja väestönsuojatiloja enintään 200 kerrosalaneliömetriä.

Kaava-alueen länsiosassa on suojeltava-alue (s-2), jonka puusto ja maastonmuodot tulee säilyttää siten, että maiseman luonne ei muutu.

3.4 Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

3.5 Muut hankkeet, suunnitelmat, päätökset

Asemakaavatyö on käynnistynyt yksityisestä aloitteesta.

4. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

4.1 Vaikutusten arviointi

Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä kaavan ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 1 § mukaisesti arvioidaan kaavan vaikutukset:

- 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

Vaikutusten arviointi perustuu selvityksiin ja muuhun kaavoitustyön aikana saatuihin tietoihin. Vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön aikana koko kaavaprosessin ajan ja se perustuu riittäviin lähtötilanteen tietojen selvittämiseen. Arvioidut vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa.

4.2 Lähtötietoina olemassa olevat selvitykset

Kaavahankkeen kannalta tärkeitä tausta-aineistoja ovat:

- Kantakaupungin oikeusvaikutteisen osayleiskaavan (2019) aineistot.
- Alueen ja sen lähiympäristön voimassa olevat kaavat.
- Arkkitehtitoimista Heikki Kirjalainen Oy laatimat konsepti- ja viitesuunnitelmat alueelle.
- Mahdolliset kaavahankkeen aikana laadittavat selvitykset

5. SUUNNITTELUTYÖN OSALLISET

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

- Kaavan ja sen vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yritykset ja elinkeinon harjoittajat
- Viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:
 - o Kaupungin hallintokunnat
 - rakennusvalvonta
 - ympäristöpalvelut
 - kaupunkiympäristö
 - o Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (vuoden 2025 loppuun)
 - o Lupa- ja valvontavirasto
 - o Itä-Suomen elinvoimakeskus
 - o Etelä-Savon pelastuslaitos
 - o Mikkelin vesilaitos
 - o Etelä-Savon Energia oy
 - o Suur-Savon Sähkö Oyj
 - o teleoperaattorit

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

6. KAAVOITUKSESTA TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta sekä valmisteluvaiheen aineistosta ilmoitetaan osallisille kirjeellä. Kuu- lutukset ja aineisto julkaistaan kaupungin verkkosivuilla (www.mikkeli.fi).

Kaavasunnitelman nähtävillä olosta valmistelu- ja ehdotusvaiheissa ilmoite- taan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä sekä kaupungin verkkosivuilla (www.mikkeli.fi).

6.1 Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja valmisteluvaiheen aineisto pidetään nähtävillä 30 päivän ajan Mikkelin kaupungin verkkosivuilla sekä kaupunkisuunnittelun tiloissa. Tuona aikana osalliset voivat jättää mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluvaiheen aineistosta.

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

6.2 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus valmistellaan saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta ja asetetaan julkisesti nähtäville Mikkelin Maankäyttö- ja kaupunkirakenteen 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. Saatu palaute otetaan huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa lautakunnan hyväksymiskäsittelyä varten. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

6.3 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

Asemakaavan hyväksyy Mikkelin kaupunginhallitus. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan AKL 67 § ja MRA 94 §:n mukaisesti. Kaavaehdotuksesta muistutuksen jättäneille ja siinä yhteydessä osoitteensa ilmoittaneille lähetetään vastine. Kaupunginhallituksen 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 hyväksymispäätöksestä ei jätetä, kaava saa lainvoiman 30 vuorokauden kuluttua lautakunnan päätöksestä.

6.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin aloitusvaiheessa toimitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi viranomaisosallisille ja tarvittaessa kaavatyön edetessä järjestetään työneuvotteluja viranomaisten kanssa.

7. ALUSTAVA AIKATAULU

Alla on esitetty kaavan tavoiteaikataulu, jota päivitetään tarvittaessa:

VALMISTELUVAIHE

1 / 2026 Vireilletulokuulutus, Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluvaiheen aineisto nähtäville 30 päivän ajaksi.

EHDOTUSVAIHE

4 / 2026 Kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi.

HYVÄKSYMINEN

5 / 2026 Kaavan hyväksyminen (Kaupunginhallitus)

8. YHTEYSTIEDOT

Kaavan laatijat

Sitowise Oy

Jurkka Pöntys, Riikka Honkanen ja Essi Höysniemi

puh. 029 170 3974

etunimi.sukunimi@sitowise.com

Mikkelin kaupunki

Kalle Ränä

Asemakaavapäällikkö

puh. 044 794 2525

kalle.raina@mikkeli.fi

Topiantti Äikäs

Maankäyttöjohtaja

puh. 040 129 5152

topiantti.aikas@mikkeli.fi

Maaherrankatu 9–11, 3. krs

PL33

50101 Mikkelä

Verkkosivut: www.mikkeli.fi

JÄÄKÄRINKATU 14

ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:1000

MIKKELI

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE
Nuijamiehen 5 kaupunginosan korttelin 26 tontteja 3 ja 4.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU
Nuijamiehen 5 kaupunginosan korttelin 26 tontit 9 ja 6.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.
- KT

Toimistorakennusten korttelialue.
- s-2

Suojeltava alueen osa.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen tontin raja.
- 8400

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
- II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 9

Ohjeellinen tonttinumero.
- Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- Liittymäkielto.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Tälle asemakaava-alueelle laaditaan ohjeellinen tonttijako.

Hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää alueella erityistä huomiota.

Autopaikat:	
Vuokra-asuminen:	1ap/300 k-m ²
Palveluasuminen:	1ap/100 k-m ²
Opiskelija-asuminen:	1ap/200 k-m ²
Liike- ja toimistotilat:	1ap/120 k-m ²

Mikkelin kaupunki pvm

Nimi, titteli

Pohjakartta täyttää AKL 54 a §:n mukaiset vaatimukset.
Koordinaattijärjestelmä EUREF-FIN (ETRS/GK27)

TL	KH
MRA 30 §	KV
TL	L.V
KH	Voimaantulo
AKL 27 §	Kaavan laatijat: Jurkka Pöntys, YKS 615 Riikka Honkanen Essi Höysniemi
MIKKELIN KAUPUNKI 29.12.2025	
Jääkärinkatu 14 Asemakaavan muutos 1:1000	
LUONNOS	SITOWISE