

MliDNRO-2026-3120 (10 02 03)

Mikkelin kaupunki

**Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue /
Maankäyttö- ja kaupunkirakenne**

PL 33, 50101 Mikkeli

Kaavanlaatijat: Sitowise Oy

Jurkka Pöntys YKS 615, Amanda Simola

puh. 029 170 3974 / Jurkka Pöntys

S-posti: etunimi.sukunimi@sitowise.com

Peitsarinkujan asemakaavamuutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

MIKKELI

10.8.2026



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.

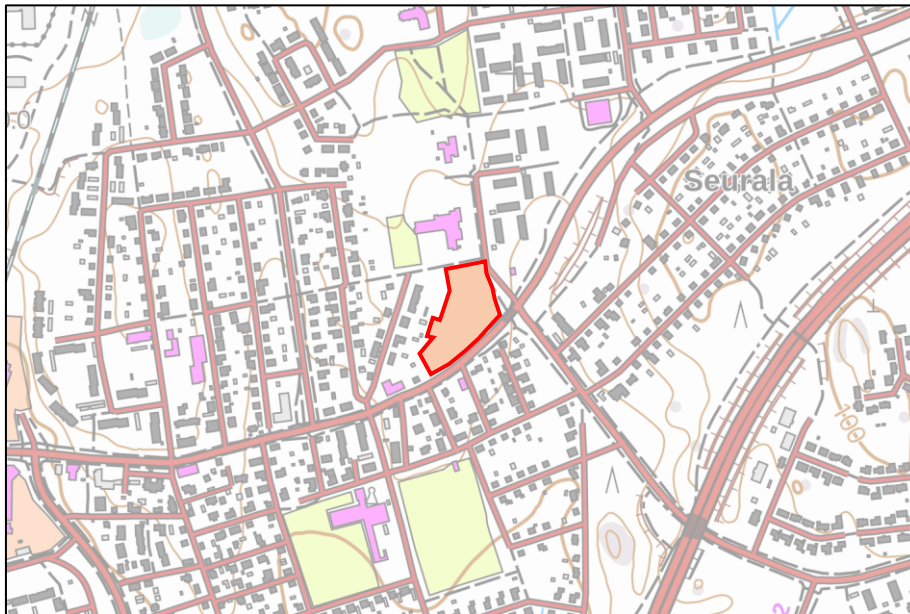
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkennetaan kaavatyön edetessä.

1. SUUNNITTELUALUE

Kaava-alue sijaitsee Mikkelin taajama-alueella, Lähemäen kaupunginosassa ja koskee korttelin 16 tontteja 13–16. Kaava-alue on rajattuna alla olevassa kartassa.

Asemakaavamuutos koskee kiinteistöjä 491-9-16-13, 491-9-16-14, 491-9-16-15 ja 491-9-9903-0. Kaava-alue rajautuu Juvantiehen sekä Peitsarinkujaan. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1.2 hehtaaria.

Kaava-alueen nykytila muodostuu pääosin nuorehkosta metsästä. Metsäalueen lomassa sijaitsee paikoin avoimia ja vähäpuustoisia alueita.



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

2. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa asemakaavan muuttaminen vastaamaan Osuuskauppa Suur-Savon Mikkelin kaupungille tekemää kaavoitusaloitetta koskien kiinteistöjä 491-9-16-13, 491-9-16-14, 491-9-16-15 ja 491-9-9903-0. Voimassa oleva vuonna 2022 vahvistettu asemakaava osoittaa alueen asuinrakennusten alueeksi (A), mikä ei mahdollista suunniteltua toimintaa.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa kiinteistön käyttötarkoitus siten, että alueelle voidaan sijoittaa päivittäistavarakauppa ja polttonesteen jakeluun tarkoitettu kylmäasema. Samalla tavoitteena on tarkastella ja kehittää alueen liikennejärjestelyjä siten, että ne palvelevat suunniteltua maankäyttöä ja sen toimivuutta.

3. NYKYINEN SUUNNITTELUTILANNE

3.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaava 2 (2016). Lisäksi alueella on voimassa Etelä-Savon tuulivoimaa käsitellyt 1. vaihemaakuntakaava (2016) ja 4. vaihemaakuntakaava (2025). Kaava-alueelle ei ulotu 1. ja 4. vaihemaakuntakaavan merkintöjä. Alla olevassa karttaotteessa on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä.

Kaava-alue sijoittuu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueelle. Juvantie alueen eteläpuolella on merkitty seututienä. Itäpuolella, Viitostien kohdalla, sijaitsee uusi eritasoliittymä, ja lännessä kulkee päärata.

Etelä-Savon maakuntahallitus on käynnistänyt Etelä-Savon maakuntakaava 2045 laatimisen. Maakuntakaavan valmistelu toteutetaan kokonaismaakuntakaavana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 25.5 – 30.6.2026. 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 viivajauksella.

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 suunnittelualaue on osoitettu kehittyvän taajaman alueeksi. Yleiskaavan mukaan aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää huomiota lähivirkistystyksen tarpeisiin, viheryhteyksien jatkuvuuteen, joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn olosuhteisiin. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjaksi asemakaavan.

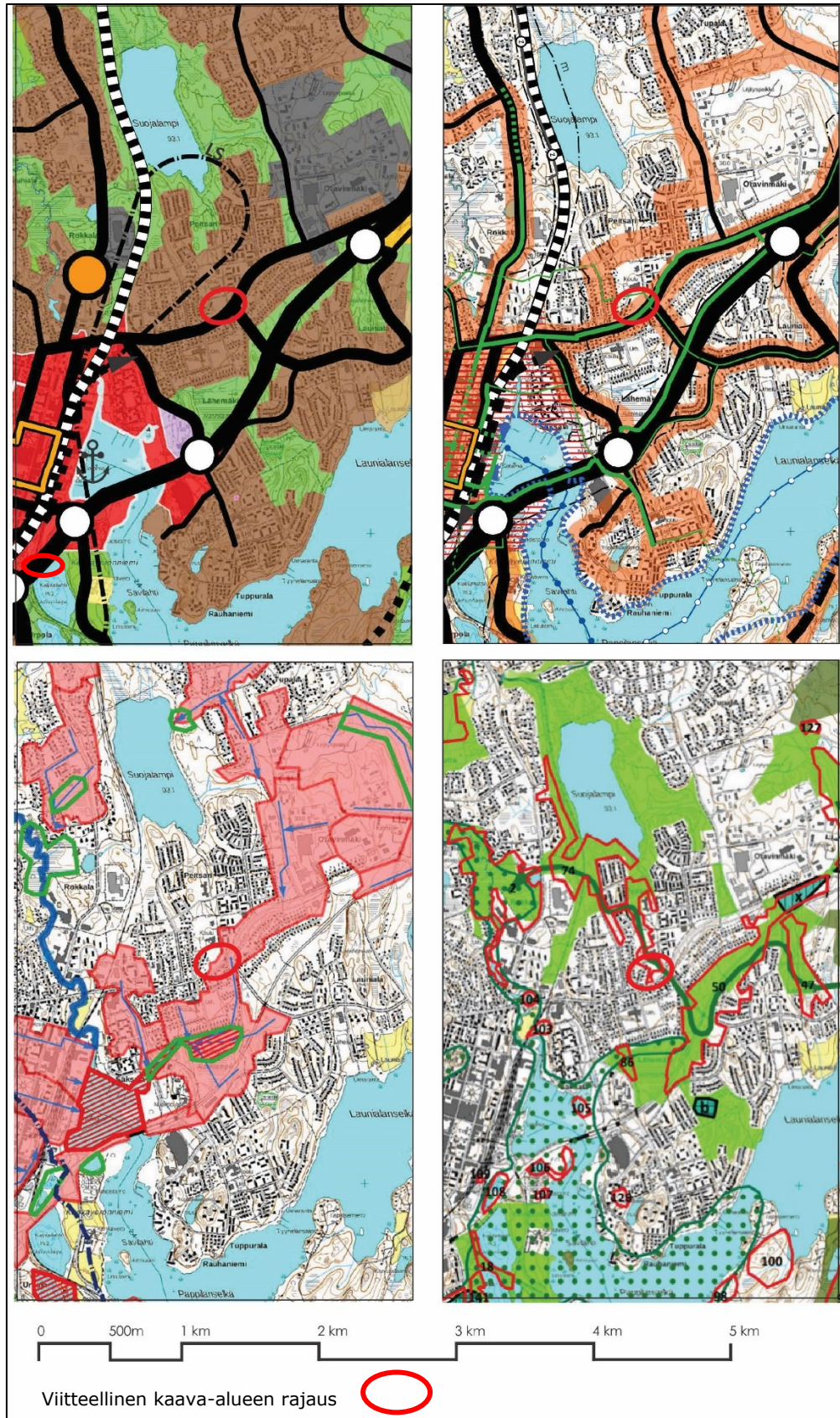
Liikenteen teemakartassa suunnittelualueen eteläpuolella sijaitseva Juvantie on merkitty väyläksi, jossa joukkoliikenne tulee huomioida. Lisäksi se on merkitty pyöräilyn pääreitiksi.

Viherrakennekartassa, kaava-alueen länsiosassa kulkee ohjeellinen viheryhteystarve merkintä sekä kaava-alueen itäosa on luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeää aluetta.

Vesitalous -teemakartassa määrätään, että suunnittelualueen länsiosassa hu-
leviesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.

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

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



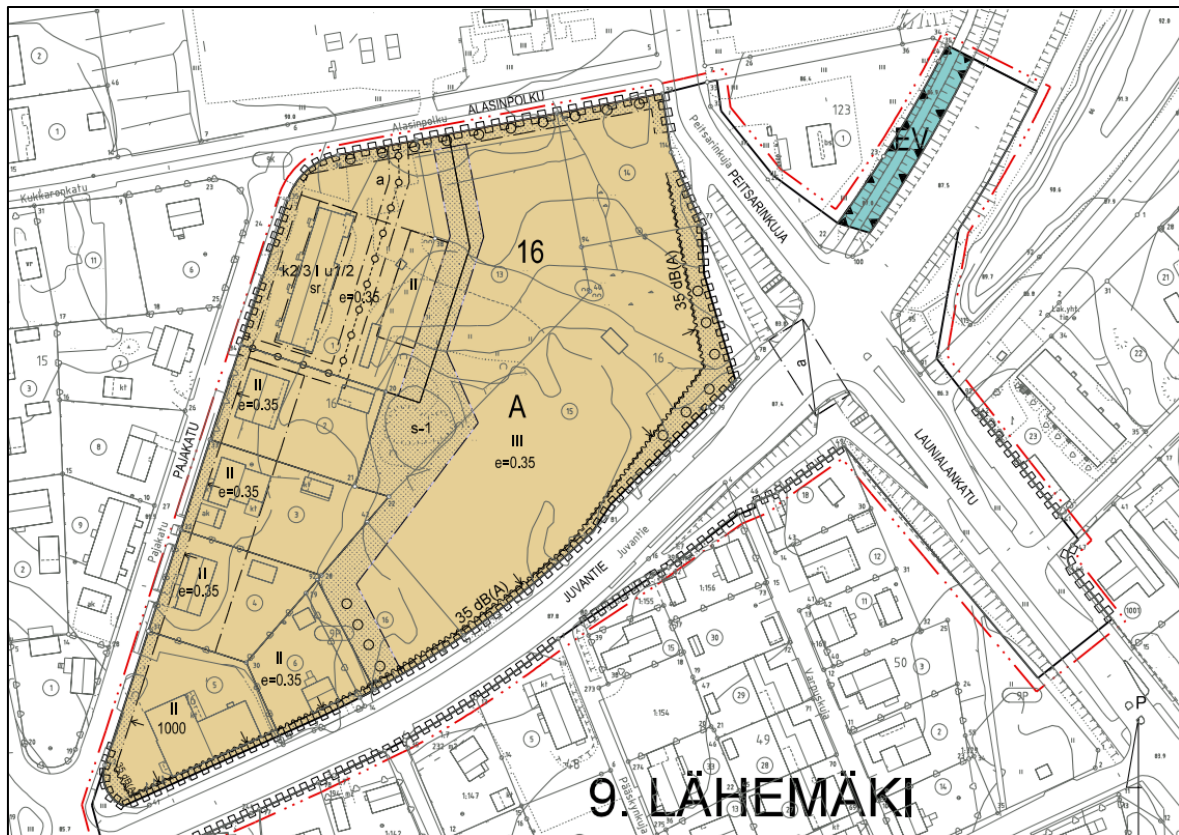
Karttaotteet Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan 2040 teemakartoista. Karttaotteet ovat vasemmalta ylhäältä lukien teemakartoista yhdyskuntarakenteen ohjaus, liikenne, vesitalous ja viherrakenne, Mikkelin kaupunki.

3.3 Asemakaavat

Alueella on voimassa 10.8.2022 lainvoiman saanut asemakaava numero 986. Alue on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi, suojaviheralueeksi ja katualueeksi.

Korttelin 16 tehokkuusluku on 0.35 ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku 3.

Lisäksi kaava-alueen luoteisosassa on suojeltava rakennus sr, jolla on rakennushistoriallisia, maisemallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaava-alueen länsiosassa on suojeltava-alue (s-1), jonka puusto ja maastonmuodot tulee säilyttää siten, että maiseman luonne ei muutu.



Karttaote ajantasa-asemakaavasta numero 986. Mikkelin kaupunki.

3.4 Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

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 selvitettävä 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 saatuun tietoon. Vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön aikana koko kaava-prosessin 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.
- Ympäristötalon rakennushistoriallinen selvitys

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:
 - Kaupungin hallintokunnat
 - rakennusvalvonta
 - ympäristöpalvelut
 - kaupunkiympäristö
 - Lupa- ja valvontavirasto
 - Itä-Suomen elinvoimakeskus
 - Etelä-Savon pelastuslaitos
 - Mikkelin vesilaitos

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

6. KAAVOITUKSESTA TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavat valmistellaan vuorovaikutuksessa niiden kanssa, joiden oloihin tai etuihin ne vaikuttavat. Kaavoituksesta tiedottamisesta, kaavoitukseen osallistumisesta ja viranomaisten yhteistyöstä säädetään alueidenkäyttölaissa. Kaava-hankkeen vireilletulosta ilmoitetaan kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla ja internetsivulla (<https://mikkeli.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-2/nahtavilla-olevat-kaavat/>) sekä osallisille lähetettävällä kirjeellä. Osalliset voivat esittää mielipiteensä vireillä olevasta kaavasta sekä siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kuulutukset ja kaavasuosituksen nähtävilläolosta valmistelu- ja ehdotusvaiheissa ilmoitetaan Länsi-Savo-lehdessä sekä kaupungin kaavoituksen verkkosivuilla (<https://mikkeli.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-2/>).

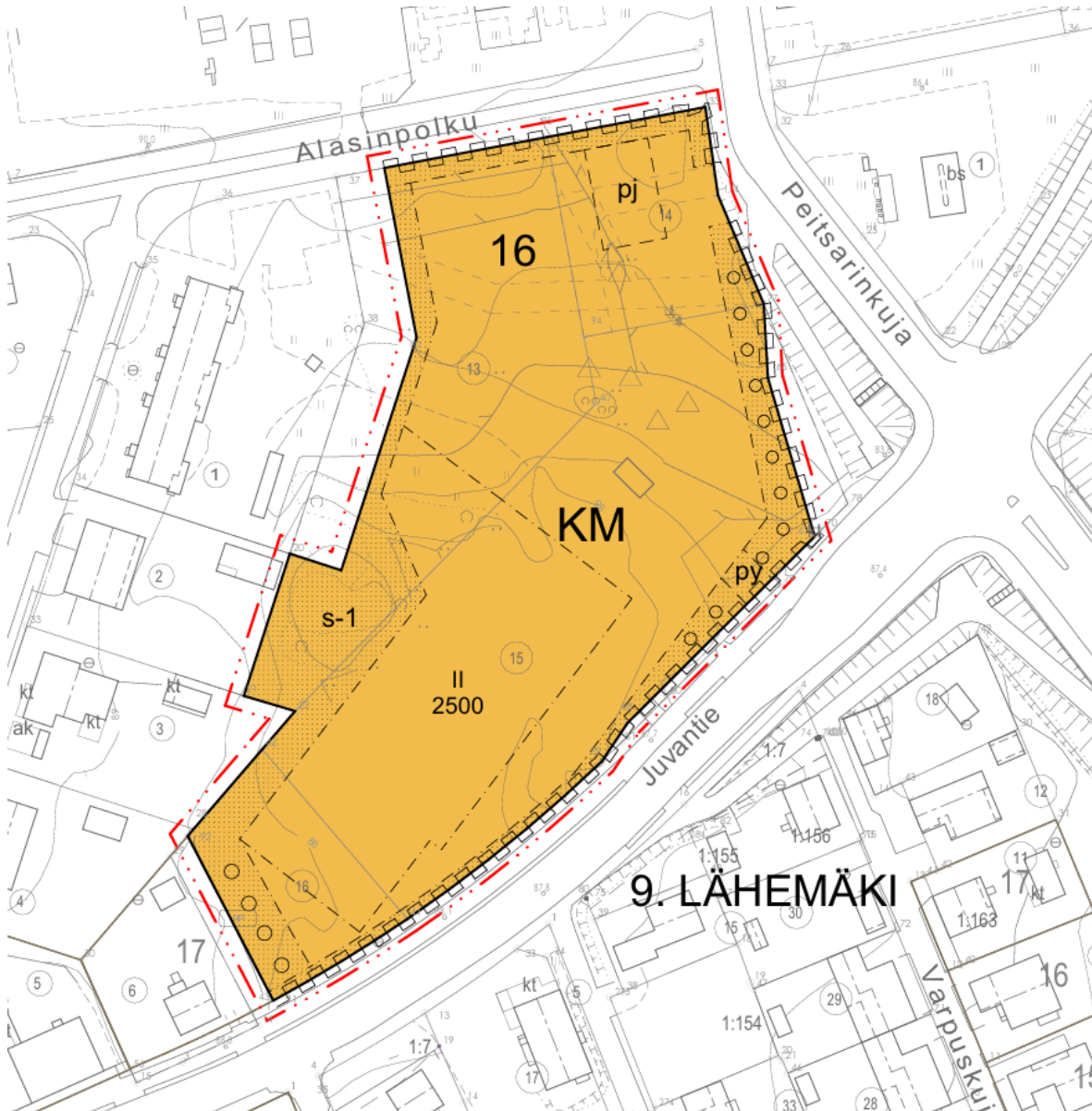
Kaavan aineistot löytyvät internetosoitteesta: <https://mikkeli.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-2/nahtavilla-olevat-kaavat/jaakarinkatu-14-1040/>.

6.1 Aloitus- ja kaavaluonnosvaihe

Kaavamuutoshankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja valmisteluvaiheen aineistoa asetetaan nähtävillä 30 päivän ajaksi, Mikkelin kaupungin verkkosivuilla sekä kaupunkisuunnittelupalveluiden yksilön tiloihin Kaupungin virastotalolla osoitteeseen Maaherrankatu 9–11.

Nähtävilläoloaikana osalliset pystyivät jättämään mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta. OAS:ista ja valmisteluaineistosta jätettiin viisi lausuntoa ja yksi mielipide.

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



Kuva 1 Valmisteluvaiheen kaavaluonnoskartta; Kortteliin osoitetaan päivittäistavarakaupan (KM) rakennusala.

6.2 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus valmistellaan saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville kaupunkisuunnittelupalveluiden yksikön tiloihin sekä kaupungin verkkosivuille vähintään 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta.

Ehdotuksen nähtävilläoloaikana osallisella on mahdollisuus antaa muistutus (MRA 27 §). Muistutukset on toimitettava kirjallisesti ennen kaavaehdotuksen nähtävilläoloajan päättymistä osoitteeseen Mikkelin kaupunginhallitus, PL 33, Raatihuoneenkatu 8–10, 50101 Mikkelä tai sähköpostitse kirjaamo@mikkeli.fi.

Saatu palaute otetaan huomioon kaavaehdotuksen viimeistelyssä 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, joiden mukaan päätöksestä lähetetään viipymättä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

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 kaupunginhallituksen hyväksymispäätöksestä.

6.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin aloitusvaiheessa toimitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi viranomaisosallisille ja kaavatyön edetessä järjestetään työneuvotteluja viranomaisten kanssa. Kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianomaisilta viranomaisilta. Ehdotusvaiheessa järjestetään viranomaisneuvottelu Lupa- ja valvontaviranomaisen kanssa.

7. ALUSTAVA AIKATAULU

Alla on esitetty kaavan tavoiteaikataulu, jota päivitetään tarvittaessa:

VALMISTELUVAIHE

8 / 2026 Vireilletulokuulutus. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos) asetetaan nähtävillä 30 päivän ajaksi.

EHDOTUSVAIHE

01 / 2027 Kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi.

HYVÄKSYMINEN

2027 Kaavan hyväksyminen (Kaupunginhallitus)

8. YHTEYSTIEDOT

Kaavan laatijat

Sitowise Oy

Jurkka Pöntys ja Amanda Simola
puh. 029 170 3974 / Jurkka Pöntys
etunimi.sukunimi@sitowise.com

Mikkelin kaupunki

Kalle Räinen

Asemakaavapäällikkö
puh. 044 794 2525
kalle.raina@mikkeli.fi

Topiantti Äikäs

Maankäyttöjohtaja
puh. 040 129 5152
topiantti.aikas@mikkeli.fi

Kaupungin virastotalo, kaupunkisuunnittelupalvelut

Maaherrankatu 9–11, 3. krs
PL33
50101 Mikkelä
Aukioloajat: ma–pe, klo 9–15

Kirjaamo

Raatihuoneenkatu 8–10
PL 33
50101 MIKKELI
Aukioloajat: ma–pe, klo 9–15
kirjaamo@mikkeli.fi

Kaavoituksen verkkosivut: <https://mikkeli.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaa-voitus-2/>