

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 ASEMAKAAVAN MUUTOS ASEMAKAAVAN SELOSTUS

VIREILLE TULOSTA ILMOITETTU	28.5.2025
KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT	16.12.2025 §138
NÄHTÄVILLÄ	2.1.-2.2.2026
KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT	6.10.2026 §104
LAINVOIMAINEN	



Asemakaavan tiivistelmä

Tausta ja tavoite

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on korjata kiinteistön suojelurakennuksen rakennusoikeus vastaamaan toteutunutta tilannetta. Asemakaavassa rakennusoikeuden määräksi osoitetaan 661 k-m², josta päärakennukselle 510 k-m² ja talous- ja pihatalorakennuksille 51 k-m² + 100 k-m². Asemakaavan on luonteeltaan tekninen korjaus eikä se vaikuta merkittävästi Nuijamiehen kaupunkikuvaan tai olevaan kulttuuriympäristöön.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot	4
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	5
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Asemakaava.....	5
2.2 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	5
LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelun oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvauk.....	5
3.1.2 Luonnonympäristö.....	6
3.1.3 Vesistö ja vesitalous.....	6
3.1.4 Rakennettu ympäristö	6
3.1.5 Maanomistus.....	7
3.2 Suunnittelutilanne	7
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	8
ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	8
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	8
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	8
4.3.1 Osalliset	8
4.3.2 Vireilletulo	8
4.3.3 Viranomaisyhteistyö	8
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	9
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	9
ASEMAKAAVAN KUVAUS	9
5.1 Kaavan rakenne.....	9
5.1.1 Palvelut	9
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	9
5.3 Kaavan vaikutukset.....	9
5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	9
5.1.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	10
5.1.2 Rakennettu kulttuuriympäristö	10
5.1.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	10
5.1.4 Vaikutukset ilmastoon	10
ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	10
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	10

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan laatija: Mikkelin kaupunki

Asemakaavan nimi: Brahenkatu 26

Asemakaavatunnus: 1017

Kaavan laatijan yhteystiedot: Kalle Räinä, kalle.raina@mikkeli.fi, 044 794 2525

Asemakaavan vireilletulo: 28.5.2025

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Mikkelin kaupungin Nuijamiehen kaupunginosassa (5.) korttelissa 8 tontilla 329 osoitteessa Brahenkatu 26.

Kaava-alueen sijainti on esitetty keltaisella rajauksella alla olevassa kuvassa.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on tehdä teknisluonteisia korjauksia voimassa olevaan, vuonna 2020 vahvistettuun asemakaavaan. Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Alueen rakennusoikeus korjataan vastaamaan rakennuksessa nykyisin mahdollinen enimmäisrakennusoikeus, joka on 510 k-m², sekä talousrakennuksia ja piharakennusta varten 151 k-m². Lisäksi asemakaavaan laaditaan muita teknisluonteisia täydennyksiä ja muutoksia yleismääräyksiin. Asemakaavan kokonaisvaikutukset ovat vähäiset.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1.Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2.Asemakaavan muutosehdotuskartta
- 3.Asemakaavan seurantalomake
- 4.Lausunnot ja vastineet

TIIVISTELMÄ

2.1 Asemakaava

Asemakaava on teknisluonteinen korjaus voimassa olevaan kaavaan, eikä sillä ole merkittäviä vaikutuksia Nuijamiehen kaupunkikuvaan, ympäristöön tai kulttuuriympäristöön. Asemakaava mahdollistaa täydennysrakentamista tontin takaosaan.

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin ja maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan muutos on asetettu vireille 28.5.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 28.5. – 30.6.2025 välisenä aikana.

Asemakaavan muutos kaupunkikehityslautakunnan käsiteltävänä 16.12.2026 § 138
Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 2.1. – 2.2.2026
Asemakaavan muutosehdotus kaupunkikehityslautakunnan hyväksyttävänä 6.10.2026 §104

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan vahvistumisen jälkeen sen toteuttaa yksityinen maanomistaja.

LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue ja sijaitsee osoitteessa Brahenkatu 26 kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen Nuijamiehen kulttuuriympäristöön. Alueella sijaitsee eriaikakausina rakennettuna pienkerrostaloja ja asuinpientaloja. Suunnittelualueen kiinteistön pinta-ala on n. 1129 m²

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on kaupunkimaista, mutta puutarhamaista ympäristöä. Suunnittelualueella ei ole luonnonmonimuotoisuuden kannalta merkittäviä lajeja eikä todennettuja luontoarvoja.

3.1.3 Vesistö ja vesitalous

Suunnittelualue kuuluu Pursialan pohjavesialueeseen.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Brahenkadun ympäristö on pääosin rakentunut asuinalueeksi maanmittari Elias A. Piponiuksen vuonna 1917 laatiman asemakaavan mukaisesti. Rakennuskannassa on edustavia esimerkkejä 1930-luvun asuntorakentamisesta. Alueen eteläosien katujulkisivujen rytmityksessä näkyy Ottolivari Meurmanin vuonna 1933 laatiman asemakaavamuutoksen vaikutus pienempine tonttijakoineen. Brahenkatu–Linnamäenkatu muodostaa hyvän esimerkin 1900-luvun alkupuolen asemakaavalla laajentuneesta kaupunkirakenteesta. Alue on paikallisesti merkittävä ja sisältää kaavahistoriallisia sekä kaupunkikuvallisia arvoja (ESKU 2018). Brahenkatu on Mikkelin keskustan ainoa katu, jonka yhtenäinen kaupunkikuva muodostuu pääasiassa 1930-luvulla rakennetuista pientaloista Kasarminkadun ja Linnamäenkadun välisellä alueella.



Kuva 1. Näkymä kiinteistölle Brahenkadulta marraskuussa 2025.

Suunnittelualueella sijaitsevan huvilatyypin rakennuksen valmistumisvuosi ajoittuu 1930-luvulle. Asuinrakennuksen kerrosala mitattiin heinäkuussa 2022. Kiinteistön takaosassa sijaitsee 51 k-m² kokoinen talousrakennus. Kiinteistön pohjoispuolella on vuonna 1988 valmistunut luhtitalo, ja itäpuolella sijaitsevat 1980-luvulla valmistuneet kerrostalo ja liiketila. Lisäksi eteläpuolella on 1930-luvulla rakennettu ja asemakaavalla suojeltu asuinkerrostalo.

Olemassa olevan rakennuksen laskettu kerrosala on n. 507 k-m² ja pihalla sijaitsevan talousrakennuksen kerrosala on noin 51 k-m².

Päärakennus sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla.

3.1.5 Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset on esitetty Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa Liite 1

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaavatilanne

Voimassa olevat kaavat ja kaavatilanne on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa liite 1

Rakennusjärjestys

Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2.6.2025 ja se on tullut voimaan 1. heinäkuuta 2025.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa

Pohjakartta

Pohjakartta on maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikön laatima.

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavalla korjataan päärakennuksen rakennusoikeus vastaamaan toteutunutta rakennusoikeutta (510 k-m²). Kaavasuunnittelutyössä täydennetään ja tarkennetaan myös olevia kaavamääräyksiä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelu on käynnistynyt Mikkelin maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikön aloitteesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on kaavaselostuksen liitteenä 1.

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta on lähetetty kirjallinen tieto osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa luetelluille osallisille 28.5.2025. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 2 lausuntoa 30.6.2025 mennessä.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutostyö on vaikutuksiltaan vähäinen, joten Alueidenkäyttölain 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua ei järjestetty.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 2.1.- 2.2.2026. Nähtävilläolona saatiin kaksi viranomaislausuntoa: Lupa- ja valvontavirastolta sekä Savonlinnan maakuntamuseo Riihisaareltä, Itä-Suomen elinvoimakeskuksesta ja Etelä-Savon ELY-keskuksesta. Lausunnoissa ei ollut täydennettävää kaavaehdotukseen eikä niiden johdosta tehty muutoksia kaavaehdotukseen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet on selvitetty kappaleessa 1.3.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kiinteistöllä olevaan päärakennukseen on mahdollista toteuttaa muutamia asuntoja ja liiketiloja. Kerrosalaa asuin- ja liikerakennusten korttelialueelle (AL) on osoitettu 510 kerrosalaneliometriä ja pihalla oleville asuin- ja talousrakennuksille 51 k-m² + 100 k-m². Oleva talousrakennus on korvattavissa eikä sille aseteta suojelumääräyksiä. Päärakennus on suojeltu sr-1 merkinnällä.

Yhteensä rakennusoikeutta muodostuu 661 k-m².

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kellarikerroksen käyttötarkoituksen muuttaminen pääkäyttötarkoituksen mukaiseksi. Ajoyhteys tontille toteutetaan Brahenkadun kautta. Naapurit voivat keskinäisin sopimuksin toteuttaa yhteisen liittymän tonttien rajalle.

Pysäköinti on mahdollista osoittaa tontin alueella tai talousrakennuksiin **t/as** tai **t**. Asuntoja kohden tulee varautua 1 autopaikka/as.

5.1.1 Palvelut

Keskustan kattavat palvelut sijaitsevat 300–400 metrin etäisyydellä suunnittelukohteena olevalta kiinteistöltä. Hyvät ympärivuotiset liikuntapalvelut tarjoava Hänninkenttä sijaitsee rakennuksen välittömässä läheisyydessä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tavoitteena on suojella Brahenkadun varrella sijaitseva lähes satavuotias asuinrakennus, mutta samalla mahdollistaa sen monipuolisempi jatkokäyttö asumiseen tai liiketoimintaan. Rakennukseen on mahdollista toteuttaa useampia asuntoja.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla ei ole kaupunkikuvaa tai ympäristöä merkittävästi muuttavia vaikutuksia. Nykyinen asuinrakennus säilyy, mutta tontin takaosaan on mahdollista toteuttaa vähäistä täydennysrakentamista, yhteensä noin 100 kerrosalaneliometriä.

5.1.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan. Korttelin piha-alueella mahdollistetaan jatkossakin täydennysrakentaminen talousrakennuksilla.

5.1.2 Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavalla ei ole merkittävää vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön. Nykyinen suojeltu päärakennus säilyy. Pihapiirissä mahdollistetaan täydennysrakentaminen voimassa olevan kaavan (2020) asemakaavan mukaisesti. Tavoitteena on mahdollistaa kiinteistön kehittäminen ja sitä kautta sen säilyminen maakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä.

5.1.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön. Pihapiiri on puutarhamaista ympäristöä.

5.1.4 Vaikutukset ilmastoon

Koska asemakaavassa suojeltua rakennusta ei saa purkaa ja tontille sallitaan vain maltillinen lisärakentaminen, syntyy suurin osa päästöistä nykyisen rakennuksen energiankulutuksesta sekä täydennysrakentamisen aiheuttamista päästöistä. Kokonaisuuden kannalta ilmastovaikutukset ovat vähäiset.

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Yksityinen maanomistaja vastaa kiinteistön rakentamisesta ja sen jatkokäytön kehittämisestä.

Kalle Räinen
asemakaavapäällikkö

Mikkelissä

8.12.2025; muutokset 29.9.2026

LIITTEET

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

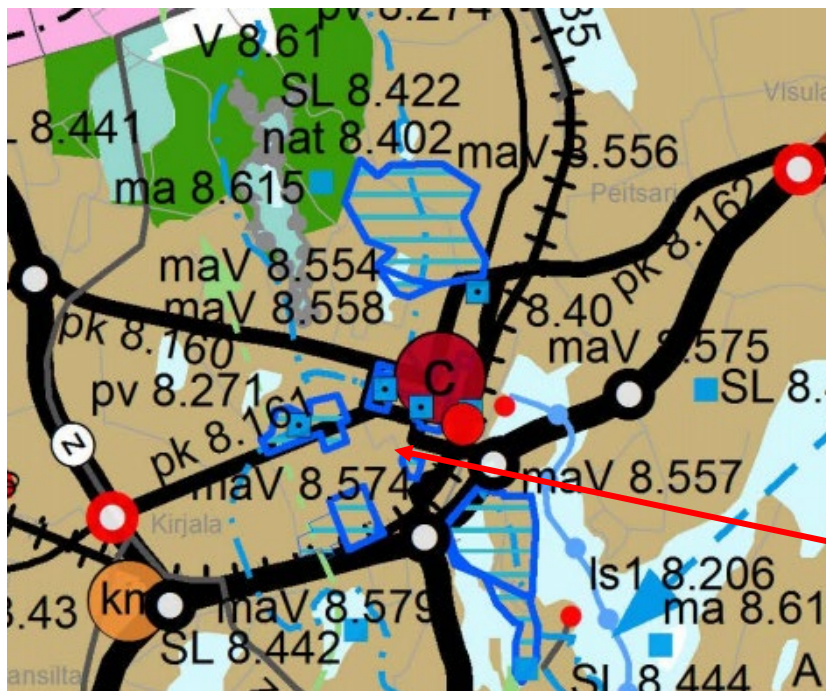
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 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

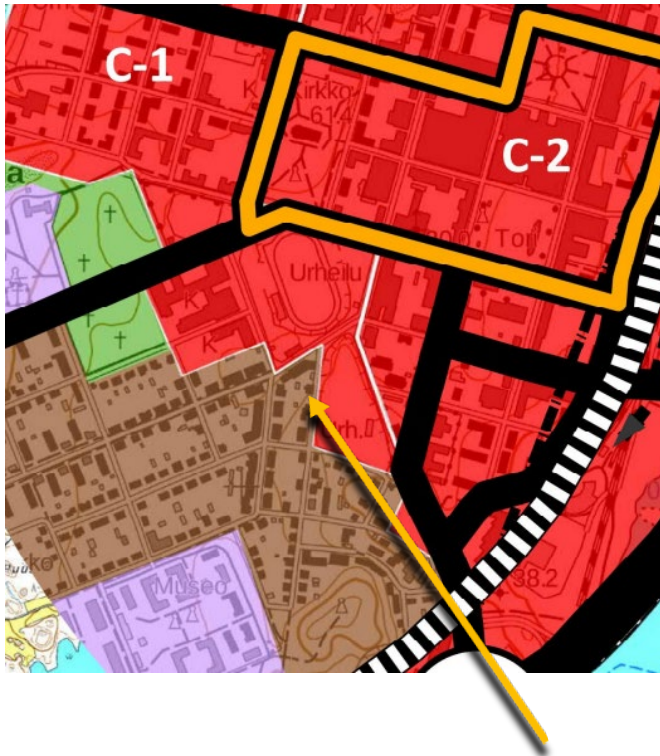
Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Alla olevassa karttaotteesta on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä. Suunnittelualue sijoittuu keskustaajaman alueelle (A 8.1). Maakuntakaavaan on merkitty pohjavesialue (sininen pisteatkoviiva) pv 8.274 Hanhikankaan 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

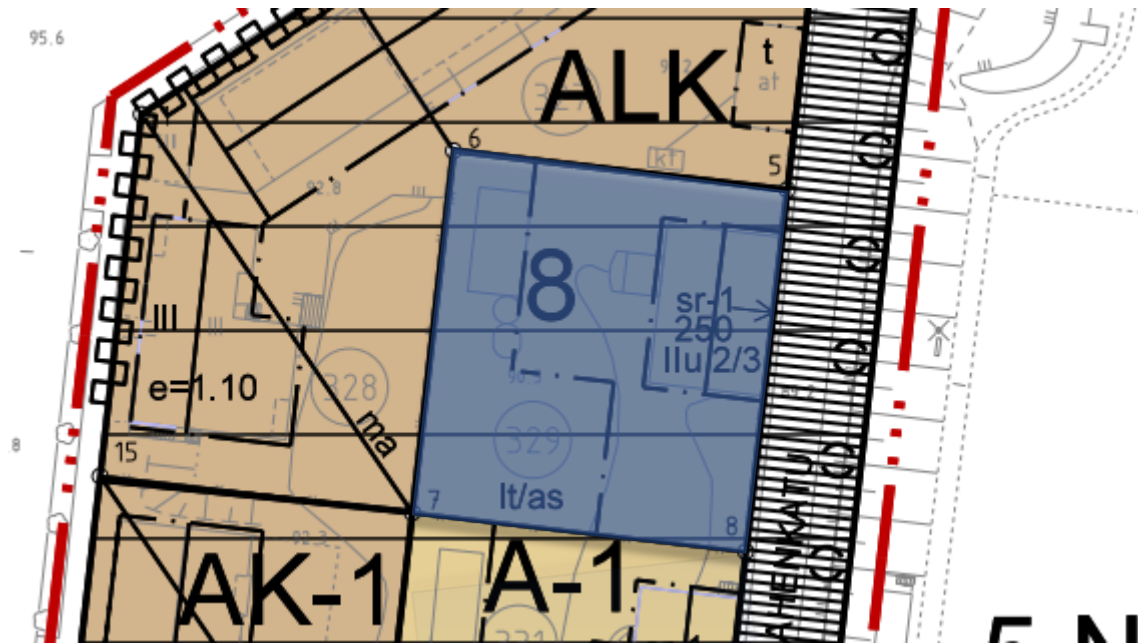
Ei aluetta koskevia määräyksiä.

Kaavakartta 7 Voimassa olevat kaavat

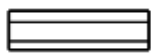
Alueella on voimassa asemakaava.

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 kaavatyön 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

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Mikkeli	Täyttämispvm	9.12.2025
Kaavan nimi	Brahenkatu 26		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	L - lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	28.5.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	1017
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1129	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1129

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

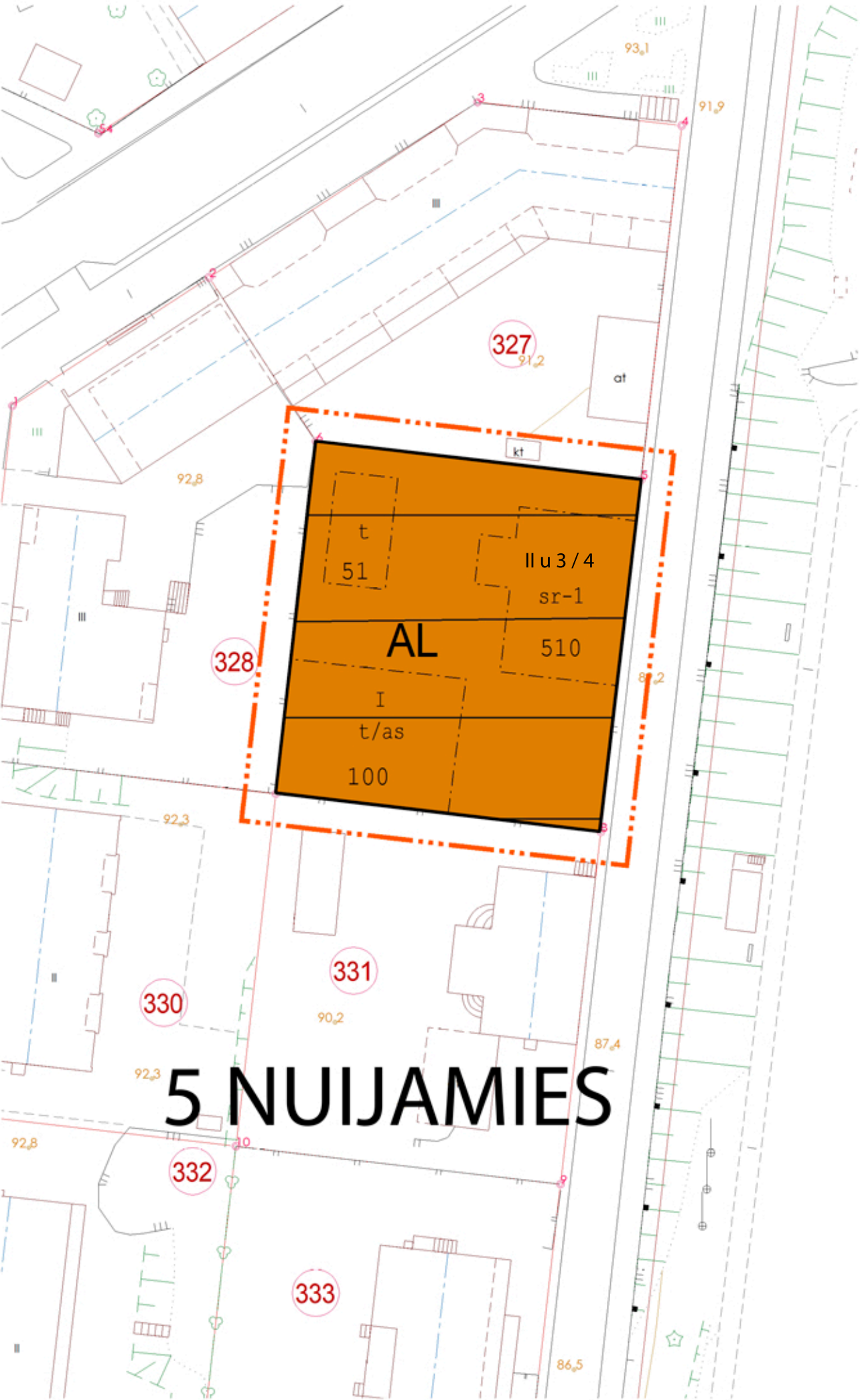
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,1129	100,00	660	0,58	0,0000	0
A yhteensä	0,1129	100,0	660	0,58	0,0000	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
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	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,1129	100,00	660	0,58	0,0000	0
A yhteensä	0,1129	100,0	660	0,58	0,0000	
AL	0,1129	100,0	660	0,58	0,1129	
A-1	0,0000	0,0			-0,1129	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



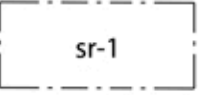
Asemakaavamerkinntät ja määräykset



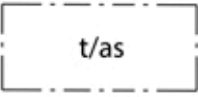
Asuin- ja liikerakennusten korttelialue



Talousrakennusten korttelialue



Rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti suojeltu rakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa. Rakennukseen ei saa tehdä suojeluarvoja heikentäviä korjaus- tai muutostöitä. Kohteita koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava kaupungin viranomaisten ja museoviranomaisen kanssa.



Talousrakennus tai pihatalon rakennusala. Erilliseen pihataloon saa rakentaa 100 k-m2 asuintiloja. Pihatalon saa rakentaa ja säilyttää vain, jos päärakennuksen rakennuspaikka on rakennettu. Lisäksi saa rakentaa rakennusoikeuden mukaisesti talousrakennustilaa piharakennuksen yhteyteen. Piharakennusten tulee olla alisteisia ja runkosyvyydeltään kapeampia kuin päärakennus ja niiden tulee olla harja tai pulpettikattoisia.



Rakennusala

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten suurimman sallitun kerrosluvun

510

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

u 3 / 4

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

2/3 k

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

5

Kaupunginosan numero

NUI

Kaupunginosan nimi



Korttelinosan raja



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas alue. Taajamatoimintojen alue jolla ympäristön ja kaupunkikuvan ominaspiirteet tulee säilyttää. Kaikissa luvanvaraisissa toimenpiteissä sekä muissa korjaus- ja muutostöissä on kiinnitettävä erityistä huomioita siihen, että hanke soveltuu Nuijamiehen kaupunkikuvaan. Tontin viherympäristön ilme tulee ylläpitää puistomaisen kaupunginosan tapaan. Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota uudisrakentamisen sopeuttamiseen ympäristöönsä.

Yleismääräykset

1 § Autopaikkoja tulee varata seuraavasti: AL korttelialujeella 1 / ap as.

2 § Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä tontille välttämättömiin kulkuteihin, pysäköintiin tai oleskelu- ja leikkialueiksi, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.

3 § Asuintonteille tulee järjestää yhtenäistä tilaa leikki- ja oleskelualueelle.

4 § Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita ja mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja.

MIKKELIN KAUPUNKI

ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE
MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE

ASEMAKAAVAN MUUTOS / EHDOTUS

1: 1000

ASEMAKAAVA KOSKEE:
491-5-8-329

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU:
491-5-8-329

KAAVAN NIMI

Brahenkatu 26

KAAVAN NUMERO

1017

PÄIVÄMÄÄRÄ

28.9.2026

VIREILLE TULO

28.5.2025

KAUPUNKIKEHITYS-
LAUTAKUNTA

16.12.2025 §138
6.10.2026 §104

NÄHTÄVILLÄ

2.1.-2.2.2026

KAUPUNGINHALLITUS

KAUPUNGINVALTUUSTO

LAINVOIMAINEN

MUUTOS

DNRO

Pohjakartta täyttää
vaatimukset

Tasokoordinaatisto ETRS-GK27
Korkeusjärjestelmä NZ000

MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKKÖ

alueidenkäyttölain

54 a §:n

SUUNNITTELUJA

KR

SUUNNITTELUJA

PIIRTÄJÄ

ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ

LIITE 3

Asemakaavan muutos "Brahenkatu 26"

Saadut lausunnot 28.5. – 30.6.2025 nähtävillä olleesta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

1.1 Etelä-Savon Pelastuslaitos 4.6.2025

Ei huomautettavaa

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi

2. Savonlinnan kaupunki Riihisaari – Savonlinnan museo

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi

2.1 Mikkelin maankäyttö- ja kaupunkirakennesyksikkö ilmoittaa asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Suunnittelualue sijaitsee Nuijamiehen (5) kaupunginosassa, korttelissa 8 tontilla 329 osoitteessa Brahenkatu 28 (491-5-8-329).

Tontilla sijaitsee 1930-luvun huvilatyylin kaupunkitalo, jonka kokonaishahmo on vahvasti klassistinen. Kookas puutalo sijaitsee Hänninkentän laidalla ja nousee vahvasti esille kaupunkitilojen muutokohdan näkymiin. Tontti kuuluu Piponiuksen laatiman vuoden 1917 asemakaavan mukaisesti muodostuneeseen kortteliin. Kohteella on rakennushistoriallisia ja maisemallisia arvoja.

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 teknistä sisältöä muutetaan.

Kantakaupungin osayleiskaavassa 2024 (2019) kohde on osa sk-aluetta. Voimassa olevassa asemakaavassa (2020) tontti on A-1 aluetta ja maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta, asuinrakennus sr-1 ja tontilla on myös rakennusala pihatalolle tai talousrakennukselle. Rakennusoikeuden määrä on 250 k-m², lisäksi

tontin takaosaan voidaan toteuttaa noin 100 k-m² rakentamista It/as merkinnällä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan nykyiset suojelumääräykset säilyvät. Kaavaselostuksesta on hyvä löytyä tontin nykyisten rakennusten käytettyä rakennusoikeus ja selvennys tarkoittaako 510 k-m² rakennusoikeus suojelurakennusta vai tontin rakennusoikeutta yhteensä.