

MliDno-2026-1146

Mikkelin kaupunki

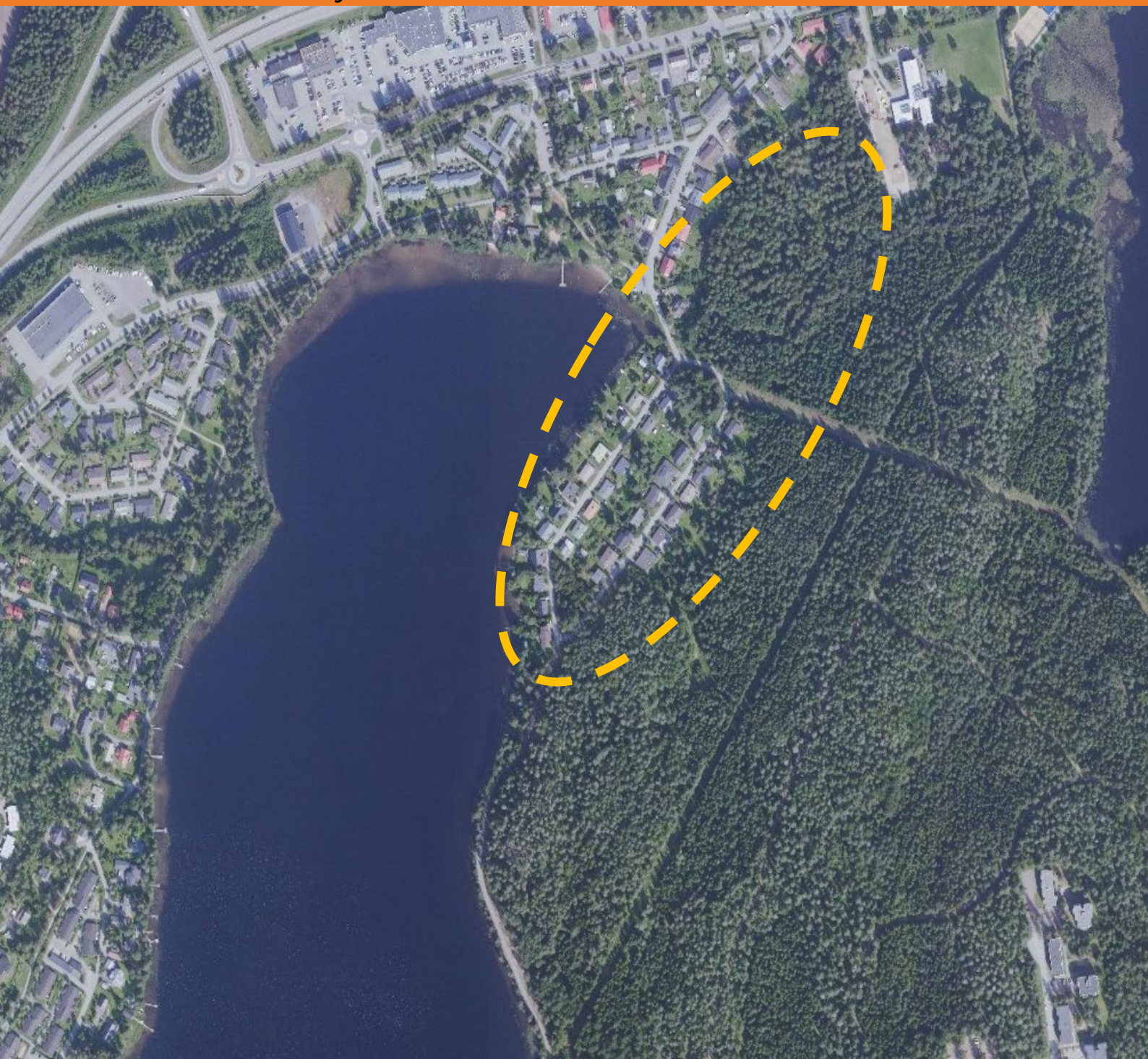
**Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue /
Kaupunkikehitys / Maankäyttö ja kaupunkirakenne
PL 33, 50101 Mikkelä**

MIKKELI

**Ville Kuikka (ent. Nykänen)
kaavoittaja p. 040 129 4114
ville.kuikka@mikkeli.fi**

PITKÄJÄRVEN ITÄRANNAN ASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.10.2026

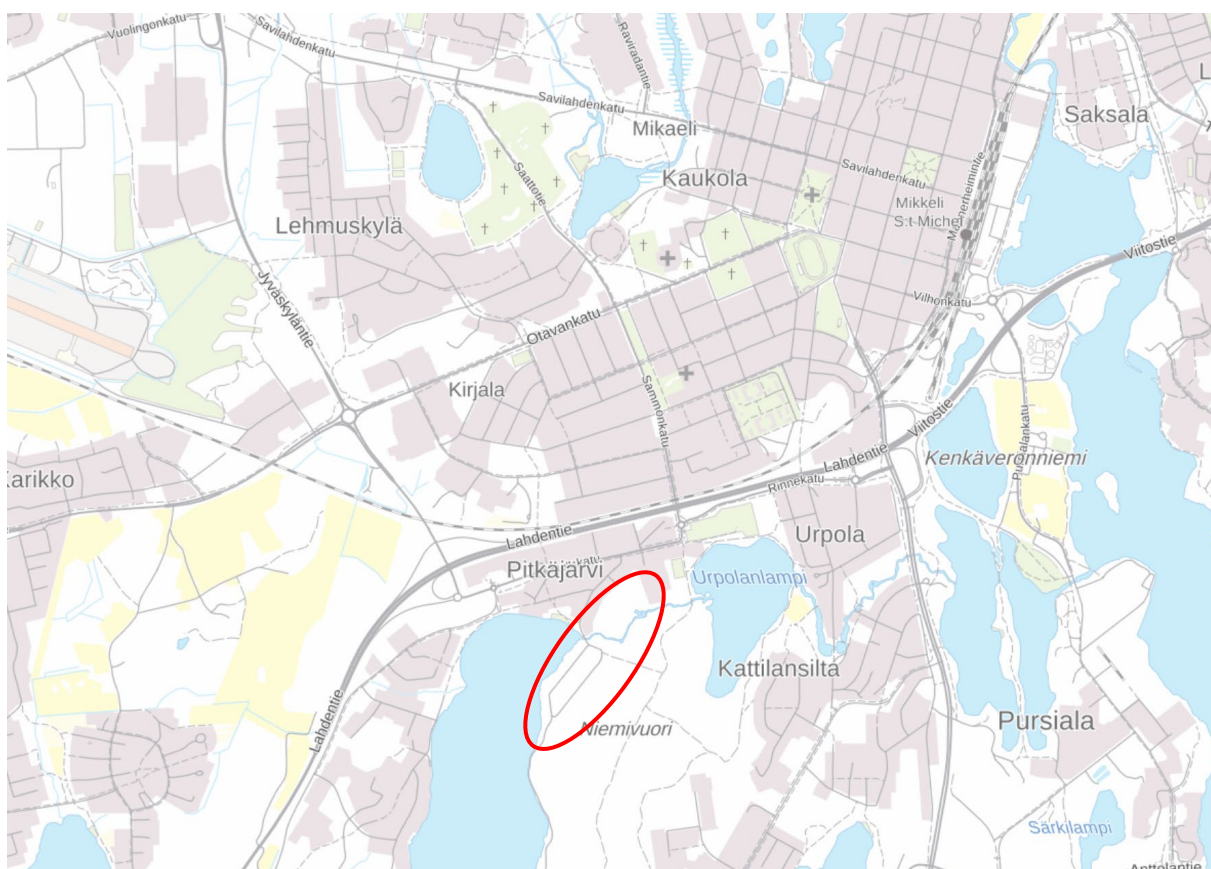


Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (myöhemmin OAS) on lakisääteinen (MRL 63 §) kaavan laatimiseen liittyvä asiakirja, jossa esitetään suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavista osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

1. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Mikkelin Pitkäjärvellä noin kahden kilometrin etäisyydellä Mikkelin keskustasta. Suunnittelualue käsittää Pitkäjärven Itärannan tuntumassa sijaitsevan asuinalueen, jossa rakentaminen keskittyy Rantakadun ja Kuumavuorenkatujen varsille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma koskee Mikkelin kaupungin 13. kaupunginosan, Pitkäjärven asutusalueen asemakaavaan mukaisia asuintontteja, puisto-, urheilu- sekä katualueita.



Suunnittelualueen sijainti maanmittauslaitoksen taustakartalla.

2. TAVOITTEET

Suunnittelu on lähtenyt käyntiin Mikkelin kaupungin aloitteesta.

Suunnittelun tavoitteena on tarkistaa ja ajantasaistaa alueen asemakaava ja tutkia lisärakentamismahdollisuuksia alueella. Kaavan keskeisenä tavoitteena on määrittää Pitkäjärven rannan tulevan maankäytön periaatteet. Ranta-alue on kaupungin puistoa, mutta rantakiinteistöt käyttävät sitä pihanomaisesti.

Asemakaavan muutos toteuttaa Mikkelin maapoliittisen ohjelman tavoitteita.

3. NYKYINEN SUUNNITTELUTILANNE

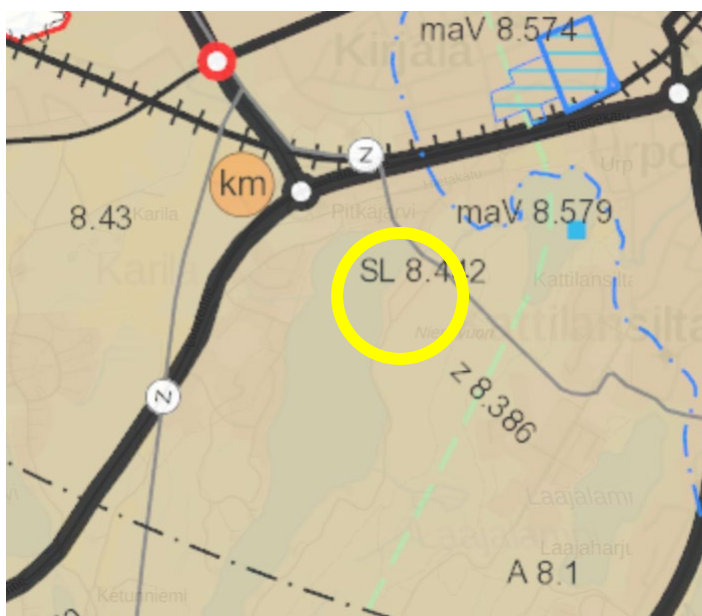
Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet (VAT) ovat osa Maankäyttö- ja rakennuslainmukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. VAT – tavoitteiden kokonaisuuksista kaikki (lukuun ottamatta Helsingin seudun erityiskysymyksiä) ovat tässä kaavatyössä merkityksellisiä. Huomioon otettavat kokonaisuudet:

- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet (Vuoksen vesistöalue).

3.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Oheisessa karttaotteesta on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueella on voimassa myös Hirolan varalaskupaikan suojaluettelualueen merkintä. Alueen itäpuolella on kaavaan merkitty viheryhteystarve merkintä. Nuolella osoitetaan virkistysalueiden välisiä tavoitteellisia viheryhteyksiä. Tässä tapauksessa nuolella tarkoitetaan Kalevankankaan ja Pitkäjärven välistä viheryhteyttä. Suunnittelumääräys: Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että merkinnällä osoitettu yhteys säilyy tai toteutuu tavalla, joka turvaa virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet, alueen maisema-arvot sekä arvokkaiden luontokohteiden säilymisen.



Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan keltaisella ympyrällä.

3.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa vuonna 2019 hyväksytty Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040. Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava koostuu seitsemästä oikeusvaikutteisesta teemakartasta. Asemakaavoituksessa tulee noudattaa karttojen 1-7 merkintöjä ja määräyksiä.

Suunnittelualueen sijainti kartoissa on osoitettu keltaisella ympyrällä.



1. Yhdyskuntarakenteen ohjaus -teemakartalla

Alue osuu pääosin Kehittyvä taajama merkinnän alle. Merkintä sanoo seuraavaa: Tiivistävä, toimintoiltaan 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 lähivirkistystyksen 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.

Alueen itäpuolella on vihrein vinoraidoin merkitty Virkistys- ja asuinalue. Merkinnällä tarkoitetaan aluetta, jossa tulee yhdistyä virkistys- ja asuintoiminnot. Vähintään 50 % alueen pinta-alasta tulee varata virkistysalueeksi. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota luonto- ja virkistysarvojen sekä maiseman ominaispiirteiden vaalimiseen. Asemakaavoituksen tulee perustua tarkempaan osayleiskaavoitukseen. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjakseen asemakaavan. Ennen asemakaavoitusta alueella voidaan sallia ympäristön ominaispiirteisiin soveltuva, myöhempiä kaavoitusta haittaamaton olemassa olevien rakennuspaikkojen korjaus- ja täydennysrakentaminen.



2. Liikenne ja verkostot -teemakartalla suunnittelualueelle kohdistuu olemassa olevan tai suunnitellun voimalinjan merkintä.



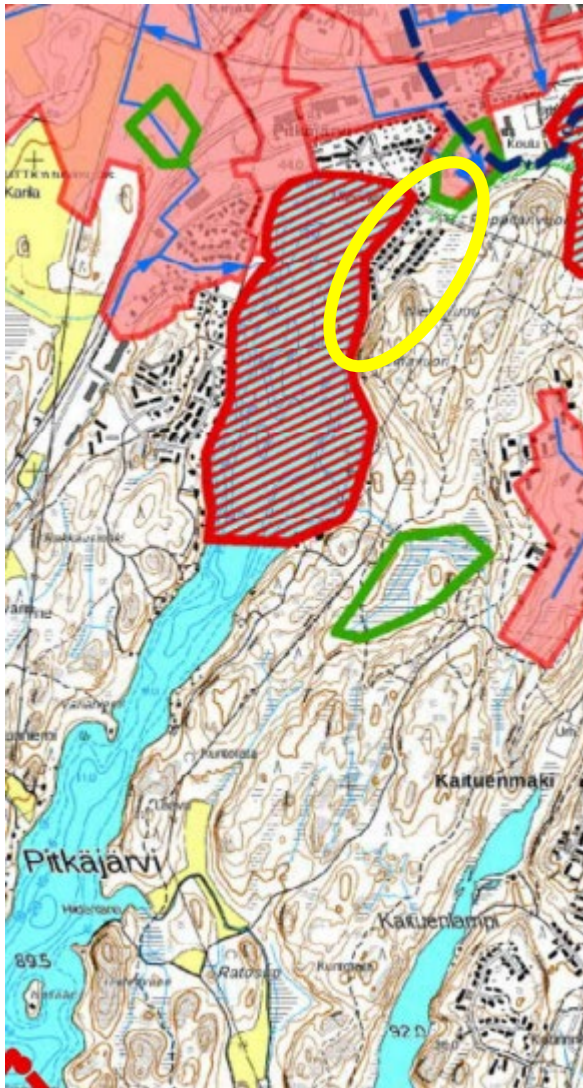
3. Viherrakenne -teemakartalla suunnittelualueelle kohdistuu useita merkintöjä.

Sinivihreä sydän: Kaupunki- ja maisemarakenteen osa, johon sisältyy ekologian, vesitalouden ja virkistyskannalta 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.

Viheryhteys: Ohjeellinen viheryhteystarve, jonka sijainti tulee selvittää ja osoittaa tarkemman suunnittelun yhteydessä. Yhteyden suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota sen katkeamattomuuteen ja riittävyys ekologisenä käytävänä. Tarvittaessa heikentynyttä yhteyttä tulee vahvistaa istutuksin.

Luonnonmonimuotoisuuden kannalta tärkeä alue: Urpola Liito-Oravan elinalue, Tarkemman suunnittelun yhteydessä alueen arvot tulee selvittää ja huomioida. Alueen rakentaminen ja muokkaaminen tulee tapahtua luonnonarvoja heikentämättä.

Luonnonsuojelualue Urpolan luonnonsuojelualue, länsi



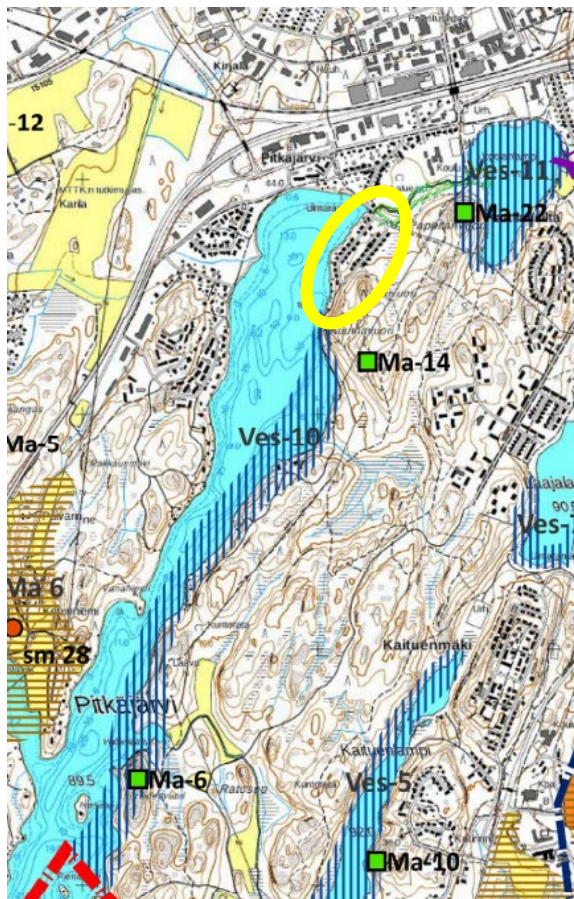
4. Vesitalous-teemakartalla suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat kaavamerkinnot:

Hulevesien painealue: Alue, jolla hulevedet lisäävät riskiä vesistön pilaantumiseen,

Hulevesien sääntelyalue: Merkinnällä osoitetut alueet, jotka ovat tärkeitä hulevesien sääntelyn kannalta.

Alue, jolla hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota: valuma alueen osa, jolla tulee asema-kaavoituksen yhteydessä tarkastella hulevesien hallinnan tarve.

5. Kulttuuriympäristö -teemakartalla suunnittelualueelle ei kohdistu kaavamerkintöjä.



6. Maisema-teemakartalla suunnittelualueelle ei kohdistu kaavamerkintöjä.

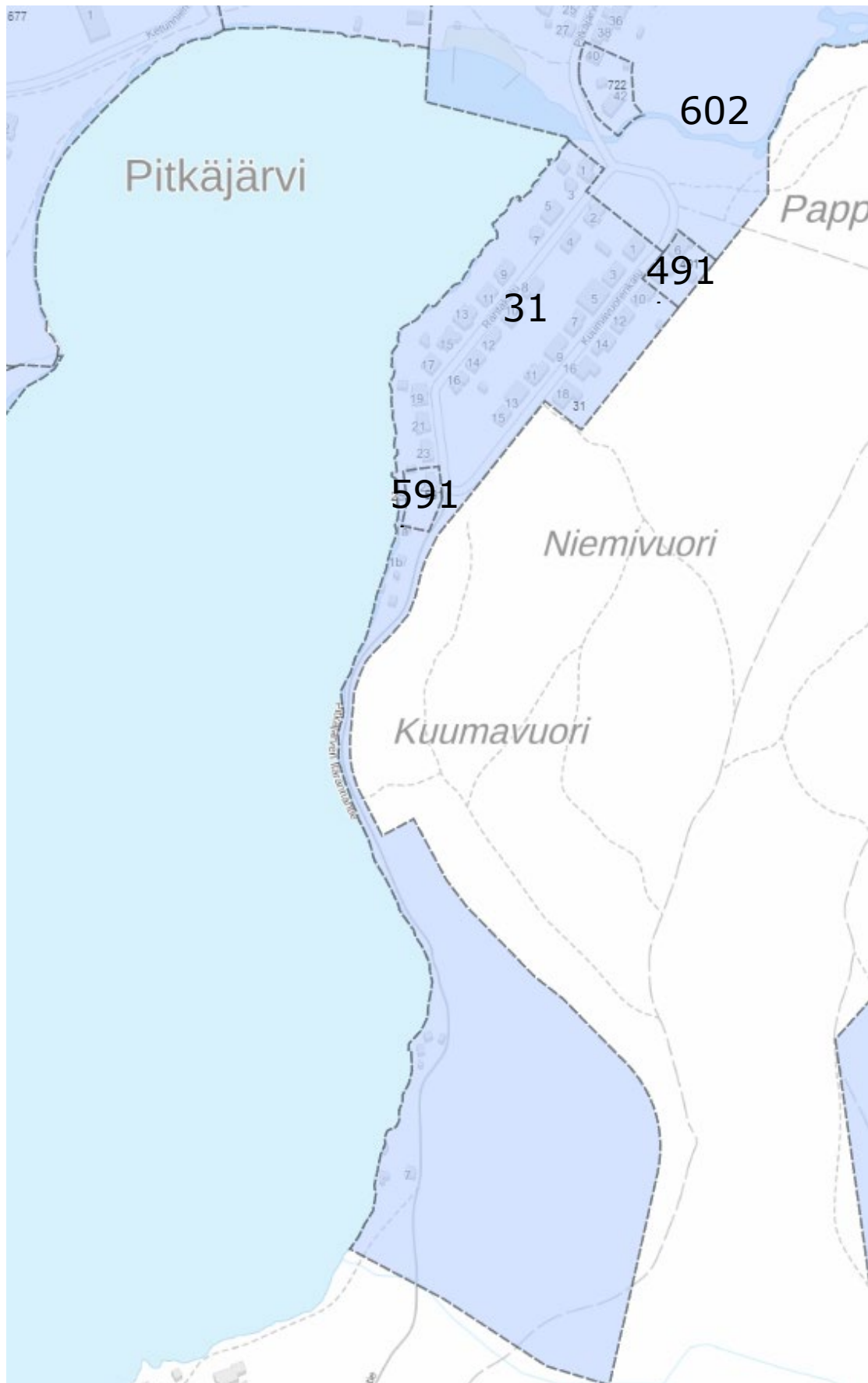
Pitkäjärven itä ranta alueen eteläpuolella on merkitty kaavaan arvokas vesistömaisema -merkinnällä. Merkintä sanoo seuraavaa: Maisemallisesti merkittävä vesistön reunavyöhyke tai lampimaisema, jolla rakentaminen sekä maaston ja kasvillisuuden käsitteleminen on rajoitettua. Alueelle voidaan esittää pieni-muotoista rakentamista edellyttäen, että hankkeilla ei turmella arvokasta maisemakuvaa. Rakentaminen ja metsänhoidolliset tai maaperän muokkaamiseen liittyvät toiminnot tulee toteuttaa siten, että maiseman ääriviivat ja reunavyöhykkeet säilyvät ehjinä. Ves-alkuinen numero viittaa yleiskaavaselostuksen kohdeluetteloon.

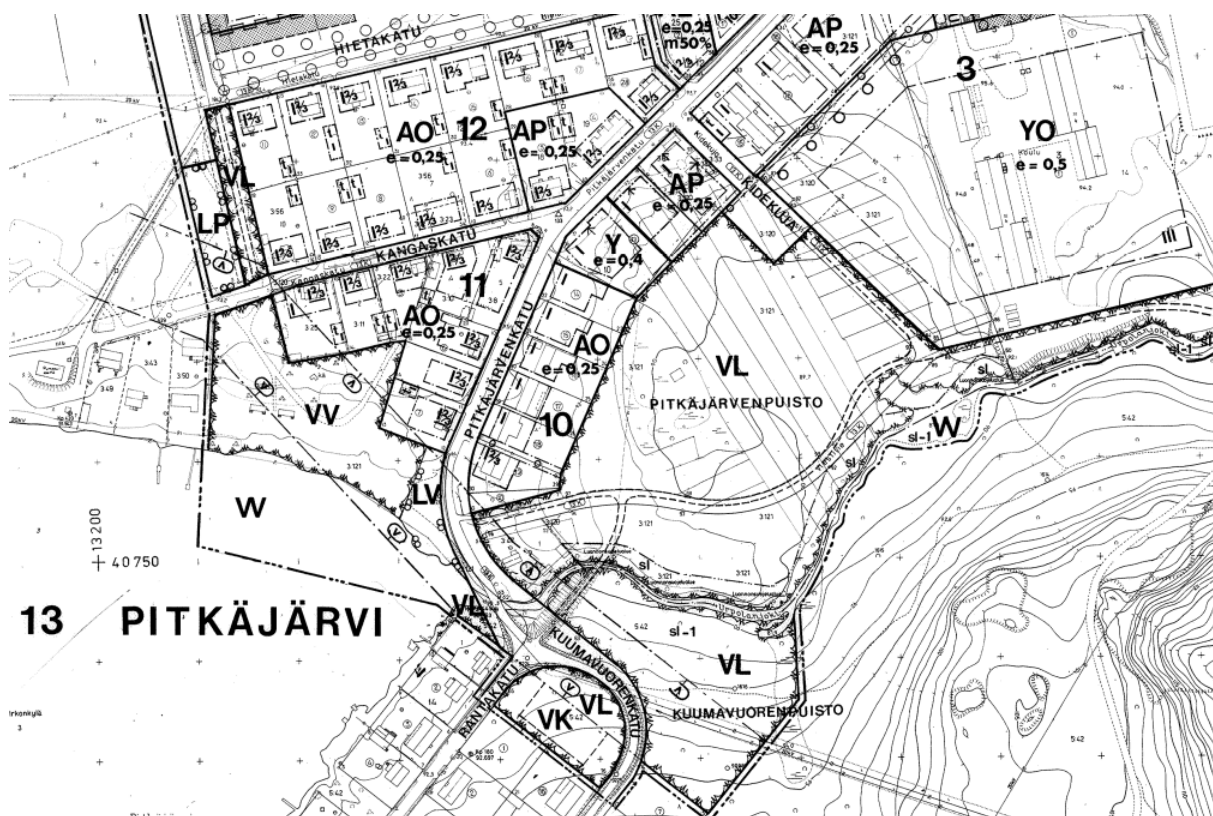
Alueen läheisyydessä on myös merkittynä maisemallisesti merkittävä maastonmuoto Ma-14 Kuuma-vuori. Merkintä sanoo seuraavaa: Alueen maisemalliset ominaispiirteet tulee säilyttää. Metsätalouden toimenpiteet tulee suorittaa alueen erityisluonteen edellyttämällä tavalla. Alueelle ei tule sijoittaa ympäristöön ja maisemaan huonosti soveltuvaa rakentamista, uusia liikenneväyliä tai pääsähkölinoja. Alueella ei tule toteuttaa maa-ainesten ottoa tai muita alueen ominaispiirteitä heikentäviä toimenpiteitä.

Kartta 7 esittää voimaan jäävät yleiskaavat. Suunnittelualueella ei ole voimaan jääviä yleiskaavoja.

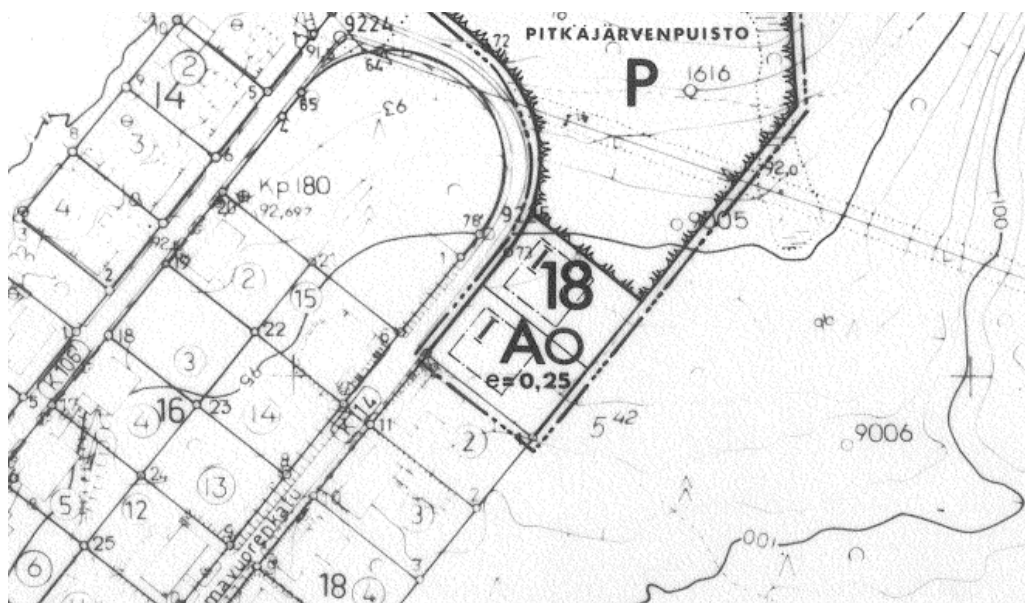
3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa neljä asemakaavaa. Asemakaavojen sijoittuminen esitetty alla olevassa kuvassa. Pohjoisesta lueteltuna alueen kaavat ovat AK 602 vuodelta 1986, AK 31 vuodelta 1940, AK 491 vuodelta 1978 ja AK 591 vuodelta 1985.

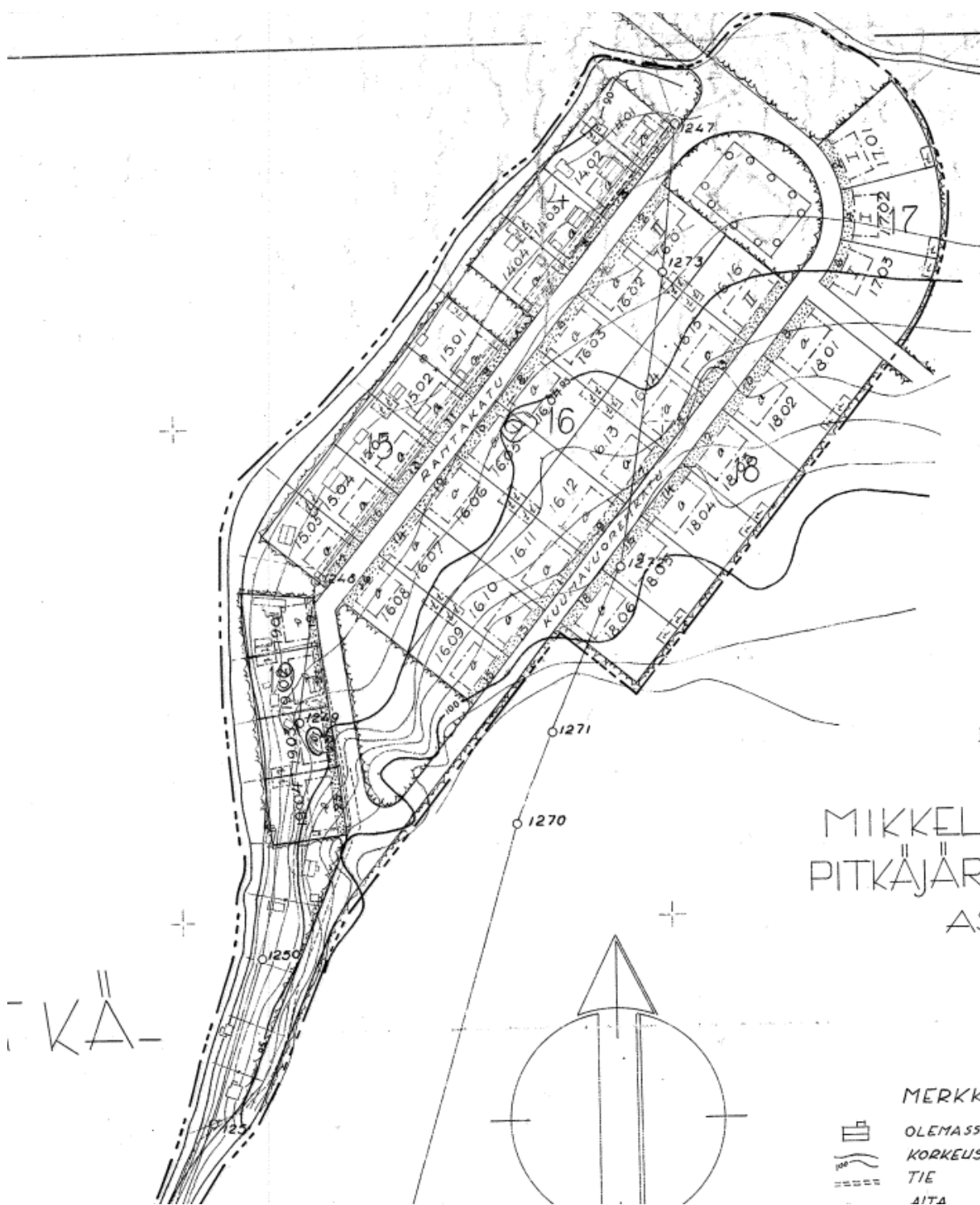




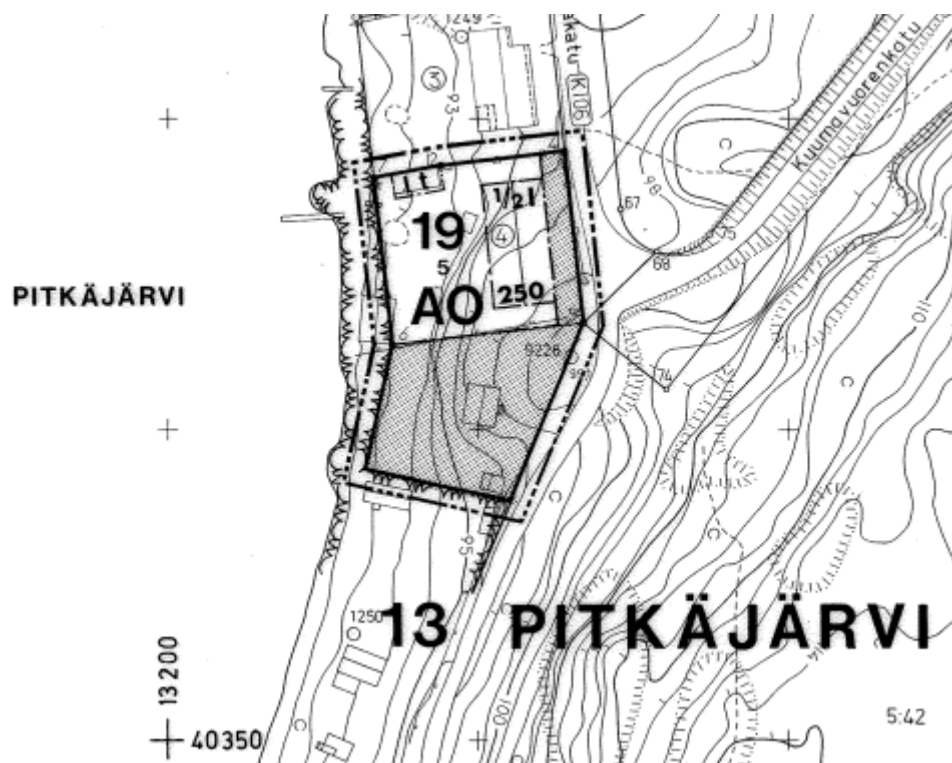
AK 602: Ilman tarkkaa rajausta ei voida sanoa tarkasti mitkä merkinnät osuvat uuden kaavan suunnittelualueelle. Voidaan kuitenkin ajatella, että tämän kaavan etelä osa kuuluu tulevaan suunnittelualueeseen. Alueen eteläosassa on lähivirkistysaluetta (VL), suojelualueetta (sl ja sl-1), vaara-alue (v), leikkikenttä (VK) ja katualuetta.



AK 491: Alueella on kaksi Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen kortteli-alueen tonttia (AO). Kerroslukuna yksi (I) ja tehokkuuslukuna $e=0,25$, joka oikeuttaa noin 260k-m² rakentamiseen tonttia kohden.



AK 31: Pitkäjärven asutusalueen asemakaava on vuodelta 1940. Nykyinen asuinalue on muotoutunut kaavan pohjalta kahden kadun varteen. Kaavassa on asuintontteja ja niille merkittyjä rakennusaloja, kaavassa ei varsinaisesti oteta kantaa rakennusoikeuden määrään tonteilla. Alueelle on sijoitettu myös puistoalue ja urheilualue. Huomattavaa on, että Pitkäjärven rannan tontit eivät ylety rantaan saakka.



AK 591: Vuodelta 1985 oleva asemakaava koskettaa vain korttelin 19 tonttia numero 5. Tontti on merkitty Erillispientalojen korttelialueeksi, noin puolet alueesta on merkitty istutettavaksi alueen-osaksi. Rakennusoikeutta on merkitty yhteensä 250k-m² rakennusaloille.

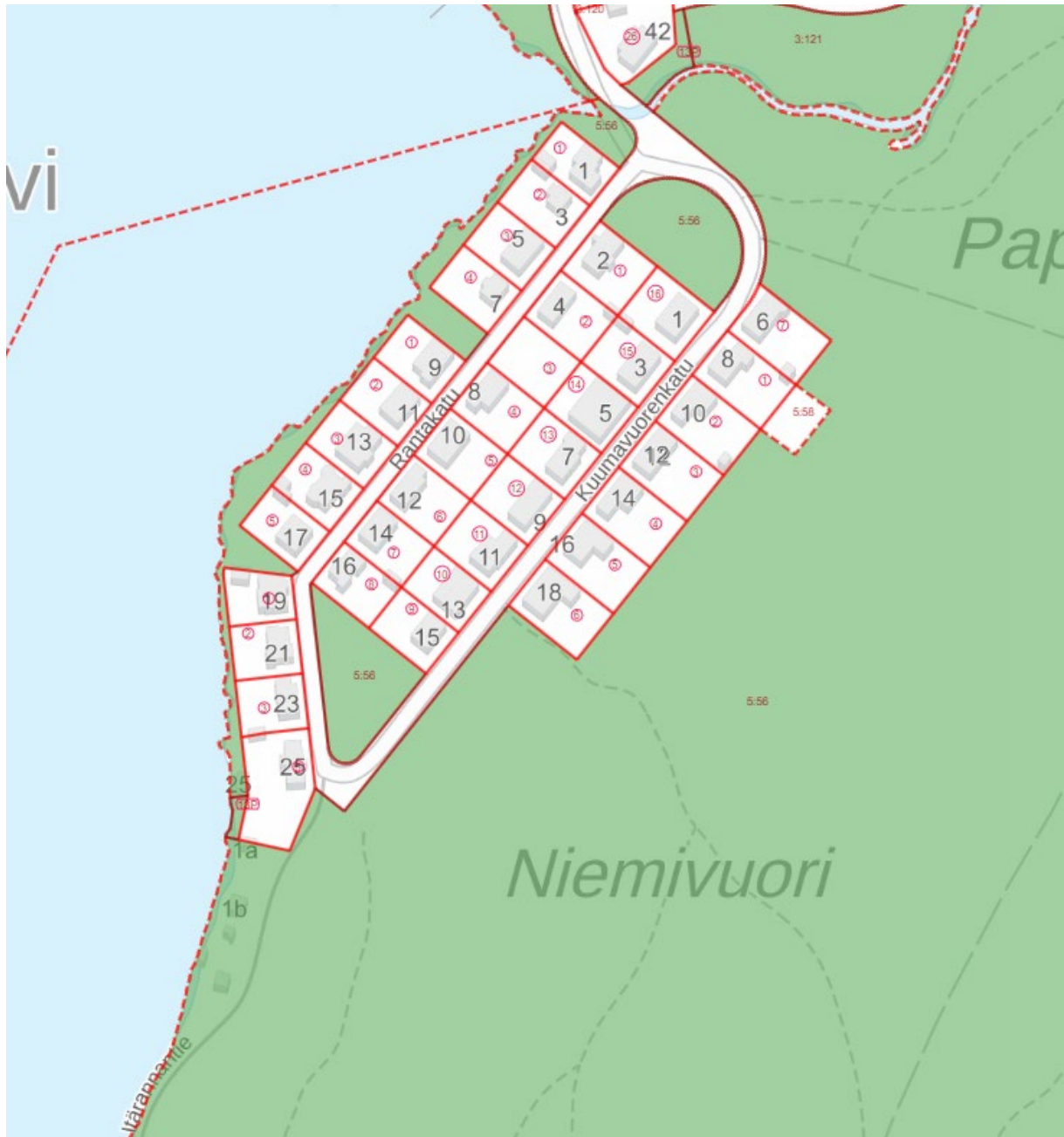
3.4 Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Alueella ei ole tiedossaolevia muita suunnitelmia.

3.5 Maanomistus

Tonttialueet ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Muilta osin suunnittelualueen maa-alueet ovat Mikkelin kaupungin omistuksessa. Eteläosan loma-asunnot sijaitsevat kaupungin omistamalla maalla.

Kaavatyöhön liittyvissä maanomistusta, kiinteistöjärjestelyjä sekä mahdollisia maa-alueiden hankintoja koskevissa kysymyksissä lisätietoja antaa maankäyttöpäällikkö Jukka Piispa, puh. 044 794 2531, sähköposti jukka.piispa@mikkeli.fi.



Alueen maanomistus, kaupungin maanomistus vihreällä.

3.6 Maankäyttösopimus

Asemakaavan toteuttamiseksi ei laadita maankäyttösopimusta.

4. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

4.1 Vaikutusten arviointi

Kaavaprosessin aikana arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen merkittäviä välittömiä ja välillisiä vaikutuksia (MRL 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

Kaavahankkeen kannalta tärkeitä tausta-aineistoja ovat:

- Kantakaupungin osayleiskaavan 2040 selvitystyöt

4.3 Kaavaa varten laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2026. Selvityksessä ei tunnistettu asemakaavoituksen kannalta merkittäviä luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja luontokohteita. Selvityksessä tunnistettu pohjoisen osa-alueen lehtokohde sekä muut raportissa esitetyt luontoarvot ja suositukset otetaan huomioon kaavatyön jatkovalmistelussa.

Tarvittaessa alueelle laaditaan lisäselvityksiä.

5. SUUNNITTELUTYÖN OSALLISET

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

- kaava-alueen ja sen vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, loma-asukkaat ja vuokralaiset
- alueella toimivat yritykset ja elinkeinonharjoittajat
- alueen asukas-, omakoti-, luonnonsuojelu- ja muut yhdistykset sekä yhteisöt
- Mikkelin kaupungin asianomaiset palvelualueet ja viranomaiset, erityisesti rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut ja kaupunkiympäristö
- Lupa- ja valvontavirasto (LVV)
- Etelä-Savon maakuntaliitto
- Riihisaari – Savonlinnan museo, Etelä-Savon alueellinen vastuumuseo
- Valteri Mikael
- Etelä-Savon pelastuslaitos
- Mikkelin Vesilaitos
- Etelä-Savon Energia Oy

- Suur-Savon Sähkö Oyj
- Järvisuomen energia Oy
- teleoperaattorit sekä muut johto- ja verkkoinfrastruktuurin omistajat
- Puolustusvoimat
- muut viranomaiset ja tahot, joiden toimialaa tai etua kaava saattaa koskea

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).

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

6.1 Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä 28.10.2026 alkaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä 30 päivän ajan Mikkelin kaupungin verkkosivuilla sekä kaupungin asiointipisteellä. OAS:sta voi jättää mielipiteen 27.11.2026 mennessä kaupungin kirjaamoon (kirjaamo@mikkeli.fi).

Kaavahankkeesta järjestetään **yleisötilaisuus 11.11.2026 Urpolan kartanolla klo 17 alkaen**. Tilaisuudesta tiedotetaan alueen osallisille kirjeitse sekä kaupungin verkkosivuilla ja kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä.

Kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskuksen) 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 (MRL 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 Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa suunnitellaan kaavaratkaisun periaatteet. Laaditaan tarvittaessa kaavaluonnos ja sen valmisteluaineisto pidetään nähtävillä Mikkelin maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikössä sekä kaupungin verkkosivuilla vähintään 30 päivän ajan. Kaavan nähtävillä olosta ja voimaan tulosta

kuulutetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä sekä muussa kunnassa asuville maanomistajille tavallisella kirjeellä.

Nähtävillä oloaikana osallisella on mahdollisuus antaa mielipide kaavaluonnoksesta (MRA 30 §). Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta.

6.4 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Mikkelin kaupungin maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikköön 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 (MRL 65 §). Saatu palaute otetaan huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa hyväksymiskäsittelyä varten. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

6.5 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

Käsittellään muistutukset ja lausunnot sekä tarkistetaan kaavaehdotus tarvittaessa. Asemakaavan hyväksyy Mikkelin kaupunkikehityslautakunta. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan MRL 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.

6.6 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. Ehdotusvaiheessa järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu. 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

10 / 2026

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 30 päivän ajaksi.

EHDOTUSVAIHE

Pitkäjärven itäranta

Mikkelin kaupunki

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

26.10.2026

12 / 2026

Kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi.

HYVÄKSYMINEN

3 / 2027

Kaavan hyväksyminen.

Mikkelissä 26.10.2026

Kalle Räinen
asemakaavapäällikkö
p. 044 794 2525

Ville Kuikka (ent. Nykänen)
kaavoittaja
p. 040 129 4114

MIKKELIN KAUPUNKI

Verkkosivut: www.mikkeli.fi