

0990

MIKKELIN KAUPUNKI

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue / Kaupunkisuunnittelu

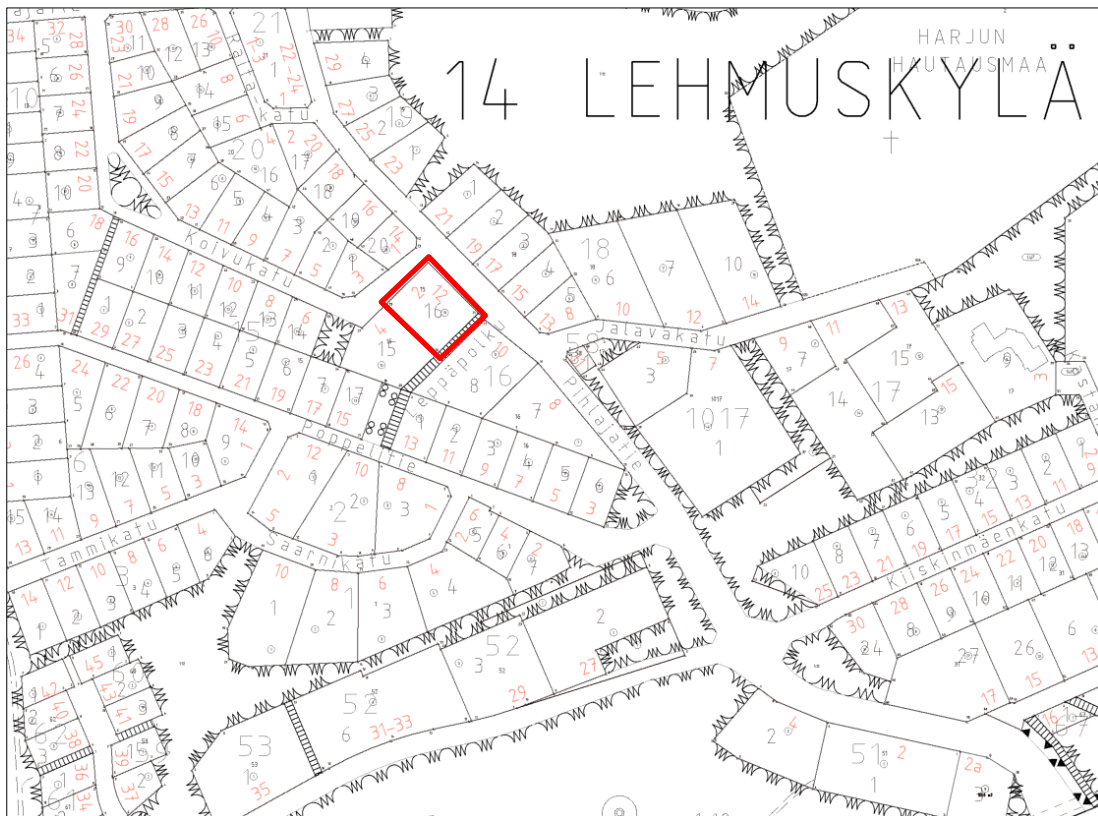
PL 33, 50101 Mikkeli

Ilkka Tarkkanen

Kaupunginarkkitehti, puh. 050 311 7130

e-mail: ilkka.tarkkanen@mikkeli.fi**PIHLAJATIE 12****ASEMAKAAVAN SELOSTUS**

VIREILLETULOSTA ILMOITETTU	18.2.2020
KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT	21.4.2020
KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT ALUSTAVASTI	11.5.2020
NÄHTÄVILLÄ	20.5 – 20.7.2020
KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT	30.11.2020 § 383
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT	
LAINVOIMAINEN	



1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2.	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelun oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Ympäristön tila, luonnonympäristö	9
3.1.3	Liikenne	9
3.1.4	Rakennettu ympäristö	9
3.1.5	Palvelut	9
3.1.6	Virkistys	9
3.1.7	Rakennettu kulttuuriympäristö	9
3.1.8	Muinaismuistot	9
3.1.9	Tekninen huolto	9
3.1.10	Sosiaalinen ympäristö	9
3.1.11	Maanomistus	9
3.2	Suunnittelutilanne	10
3.2.1	Maakuntakaava	10
3.2.2	Yleiskaava	11
5.	Kulttuuriympäristö	13
	Kaupunkikuvallisesti arvokas alue Lehmuskatu, Poppelitie, paikallisesti arvokas	13
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1	Osalliset	15
4.3.2	Vireilletulo	15
4.3.3	Osallistumien ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.3.3.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	15
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet	15
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	15
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	16
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	16
4.5.2	Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen ja arviointi	19
4.5.2.1	Kaavoitus ja pysäköintinormi	22
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
5.1	Kaavan rakenne	22
5.1.1	Mitoitus	22
5.1.2	Palvelut	22
5.2	Kaavan vaikutukset	22
5.2.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
5.2.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22

5.2.3	Muut vaikutukset	22
5.3	Ympäristön häiriötekijät.....	23
5.4	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet	23
5.5	Aluevaraukset	23
5.6	Kaavamerkinnot- ja määräykset.....	23
5.7	Nimistö.....	23
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	23
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	23
6.3	Toteutuksen seuranta	23

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee 14. kaupunginosan (Lehmuskylä) korttelin 15 tonttia 16.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Mikkelin kaupungin Lehmuskylän kaupunginosassa Pihlajatie ja Koivukadun liittymässä. Mikkelin torille matkaa on noin 2 km. Tarkempi rajausta näkyy kansilehdellä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan työnimenä on ”Pihlajatie 12.”

Tavoitteena on korvata toimintansa lopettanut asuin/liikerakennus viisikerroksisella asuinkerrostalolla. Uudisrakennus täydentää Pihlajatie ja Koivukadun varressa olevaa kerrostaloaluetta.

Voimassa olevassa asemakaavassa on rakennusoikeutta 600 k-m² yksikerroksisena. Kaavamuutoksella tavoitellaan noin 1700 k-m²:n rakennusoikeutta.

Tavoitteen toteuttamiseksi tehdään tarvittaessa maankäytösopimuksia.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
2. Ote ajantasa-asemakaavasta
3. Asemakaavan muutosehdotuskartta ja määräykset
4. Asemakaavan seurantalomake
5. OAS:sta saadut lausunnot ja mielipiteet/vastineet niihin
6. Ehdotusvaiheen vastineet

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Kantakaupungin osayleiskaava 2040 ja siihen liittyvät selvitykset.

Mikkelin kaupungin vuonna 2012 julkaisema Modernin jäljillä-teos (Mikkelin seudun kulttuuriperintöohjelma, julkaisu 1).

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Rakennusliike Ola Oy jätti Mikkelin kaupungille anomuksen kaavan muuttamisesta vuoden 2020 alussa. Kaava on tullut vireille 18.2.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä ajalla 18.2.2020 – 20.3.2020.

OAS:sta saatiin 1 lausunto ja 6 mielipidettä, vastineet niihin on nähtävissä asemakaavan selostuksen liitteessä 5.

Kaavaehdotus on käsitelty kaupunkiympäristölautakunnassa 21.4.2020 ja kaupunginhallituksessa 11.5.2020 joka päätti asettaa kaavan nähtävillä ajalle 20.5. – 20.7.2020.

Ehdotusvaiheesta saatiin 3 lausuntoa ja 2 muistutusta, vastineet näihin on selostuksen liitteessä 6.

Asemakaavan hyväksymiskäsittely oli kaupunginhallituksessa 30.11.2020 ja kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavamutoksen xx.xx.2021.

Kaavasta on mahdollisuus valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen 30 päivää valtuuston päätöksen kuulutuksesta. Ilman valituksia kaupunki kuuluttaa kaavan lain voimaiseksi valitusajan umpeuduttua.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutos käsittää yhden, 0.18 ha:n tontin. Se on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Enimmäiskerrosluku on 5 ja rakennusoikeus on 1700 k-m². Tontille ajo tapahtuu Koivukadulta, jalankulku Pihlajatieltä. Leikki- ja oleskelualueet on osoitettu tontin kaakkoisosaan.

Hulevedet imeytetään mahdollisuuksien mukaan tontilla.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Rakentaja vastaa asemakaavan toteuttamisesta. Toteutuksen seuranta tapahtuu kaupungin rakennusvalvonnan toimesta.



Toimintansa lopettanut liikerakennus. Ympäröivät kerrostalot ovat 4-kerroksisia lamellitaloja. Niiden pääikkunat, parvekkeet ja pihat suuntautuvat uudisrakennuksesta poispäin.



Koivukadun pientaloja. Alueen ilme on vihreä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Lehmuskylä on perinteistä, ilmeeltään siistiä ja vihreää pientalovaltaista asuinalueita. Pihlajatie ja Jalavakadun varteen on noussut 3 – 4-kerroksisia kerrostaloja sekä muutamia rivitaloja. Kaavamuuos sijoittuu katujen kulmaukseen, kerrostalokorttelin ja pientaloalueen rajakohtaan.

Mikkelin kaupungin vuonna 2012 julkaisema Modernin jäljillä-teos (Mikkelin seudun kulttuuriperintöohjelma, julkaisu 1) kertoo alueen historiasta:

Lehmuskylä on pääosin jälleenrakennuskaudelta muodostunut kaupunginosa, jossa on havaittavissa eri vuosikymmenien kerrostumat. Ydinalue muodostui nykyisen Lehmuskadun ja Poppelitien varteen 1940 luvulla. Ydinalueeseen on muodostunut selkeä tyyppitaloista koostuva alue, joka on pääasiallisesti rakentunut 1940 – 50 luvuilla.

Alueen asuinrakentaminen tuli ajankohtaiseksi, kun talvisodan vuoksi monet olivat menettäneet kotinsa ja siirtolaisten suuri määrä vaikutti asuntojen tarpeeseen. Ensimmäiset asuinrakennukset nykyisen Lehmuskylän alueelle rakennettiin vuonna 1941. Mikkelin ensimmäinen omakotialuekaava valmistui Lehmuskylään vuonna 1945.

Ensimmäiset asuinrakennukset olivat Ruotsin lahjataloja, joista 15 rakennettiin nykyisen Lehmuskadun varteen. Ruotsin lahjatalot ovat ruotsalaisten rahakeräyksellä tuotettuja tyyppitaloja, joiden keräykseen osallistui muun muassa Mikkelin ystävyyskaupunki Borås. Lahjataloista suunniteltiin vuonna 1940 neljä tyyppipiirustusta.

Lehmuskatu täydentyi kymmenellä arkkitehti Kauko Tuomisen suunnittelema kahden perheen talolla vuonna 1944. Aumakattoiset rakennukset muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden Ruotsin lahjatalojen kanssa vielä tänäkin päivänä. Lehmuskadun itäpuoli täydentyi vuonna 1944 Mikkelin kaupungin tilaamalla A. Ahlström Oy:n talotehtaan A-taloilla. Tyyppitaloja tilattiin 22 ja rakennukset sijoitettiin Lehmuskadun lisäksi Poppelitien (entinen Lehmuskyläntien) varteen. A-taloiksi kutsutaan A. Ahlström Oy:n ja arkkitehti Alvar Aallon yhteistyössä kehittämää teollisesti esivalmistettujen puutyyppitalojen järjestelmää.

Lehmuskadun varsi täydentyi vielä vuonna 1945 kaupungin rakentamalla Warkauden talotehtaan taloilla. Lehmuskylä käsitti 1940-luvun lopulla tiiviin kahden kadun mittaisen tyyppitaloalueen, jossa vielä tuolloin oli tyyppillistä piharakennuksien sijoittelu asuintontin reunalle. Lehmuskyläläisillä oli yhteinen sauna, jonka yhteyteen oli myös perustettu leipomo. Joulukuussa 1953 Lehmuskylään valmistui Seppo Pajamäen suunnittelema Kiiskinmäen vesitorni.

Vielä 1950-luvun alkupuolella Lehmuskylään rakennettiin suunnitelmien mukaisesti ainoastaan omakotitaloja. Professori Otto Meurman antoi asiantuntijalausunnon Lehmuskylän seudun kaavoittamisesta vuonna 1959. Hän suositteli muutakin kuin omakotitalorakentamista, jotta vältettäisiin ”mökkikylämäinen” näkymä. Puhtaita omakoti- ja rivitaloalueita ei saisi kaavoittaa, vaan erilaisten talotyyppien tulisi olla ryhmässä toistensa kanssa elävöittävässä kaupunkikuvaa.

Vuonna 1958 nousi Lehmuskylän ensimmäinen kerrostalo Vesitorninkatu 12 eli Haukanpesä. Arkkitehti Eero Jokilehdon suunnittelema Vesitorninkadun kerrostalot ovat hyvä esimerkki 1950-luvun kerrostalorakentamisesta. Matalaa asuinrakentamista 1960-luvulta edustaa mm. Pihlajatie pohjoispuoli.



Kaava-alueen sijainti



Kaava-alueen sijainti

Ilmakuva Lehmuskylästä Paavo Jussi-Pekka/Valokuvakeskus Jaatinen

3.1.2 Ympäristön tila, luonnonympäristö

Tontti on maastoltaan tasainen noudattaen viereisten katujen korkeuksia. Laidoilla kasvaa joitain koivu- ja kuusiryhmiä sekä yli-ikäisiä pensaita. Alueella ei ole todettu olevan merkittäviä eläin- tai kasvilajeja.

3.1.3 Liikenne

Pihlajatie on alueen kokoojkatu ja julkisen liikenteen reitti, pysäkkipari sijaitsee kaavam muutoksen välittömässä läheisyydessä, Leppäpolun vieressä. Koivukadun ja Jalavakadun välillä Pihlajatien molemmin puolin on jalkakäytävät.

Tontille ajo tapahtuu nykyisin sekä Koivukadulta että Pihlajatieltä.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Kaavamuuotosalueella sijaitsee toimintansa lopettanut yksikerroksinen liikerakennus, jonka siipiosa on edelleen asuinkäytössä. Rajanaapureina on nelikerroksisia (3 asuinkerrosta ja maanpäällinen kellarikerros) lamellikerrostaloja, Pihlajatien ja Koivukadun takana omakotitaloja.

3.1.5 Palvelut

Pihlajatien varressa on päivittäistavarakauppa. Alueen kaksi päiväkotia ovat lopettaneet toimintansa. Lähimmät koulut ovat Kalevankankaan koulu ja keskustan koulu.

Alue tukeutuu pääasiassa Mikkelin keskustan olemassa oleviin palveluihin.

3.1.6 Virkistys

Alue tukeutuu Laihalammen ja Pankalammen alueen virkistysmahdollisuuksiin.

3.1.7 Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuuotosalueen etelä- ja länsipuolella sijaitsevat Lehmuskatu ja Poppelitie on luokiteltu paikallisesti arvokkaiksi kulttuuriympäristöksi. Ne ovat ilmeeltään yhtenäistä pientaloaluetta jälleenrakennuskaudelta, seassa uudempaa täydennysrakentamista. Ks kohta 3.1.1.

3.1.8 Muinaismuistot

Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaismuistoja.

3.1.9 Tekninen huolto

Alue on liitetty Mikkelin kunnallistekniseen verkkoon.

3.1.10 Sosiaalinen ympäristö

Läheisyydessä sijaitsevat laajat Pankalammen, Laihalammen ja Kalevankankaan virkistysalueet. Kongressikeskus Mikaeli on noin kilometrin päässä ja muut Mikkelin keskustan kulttuuri- ja vapaa-ajan palvelut ovat kävely/bussiyhteyden päässä.

3.1.11 Maanomistus

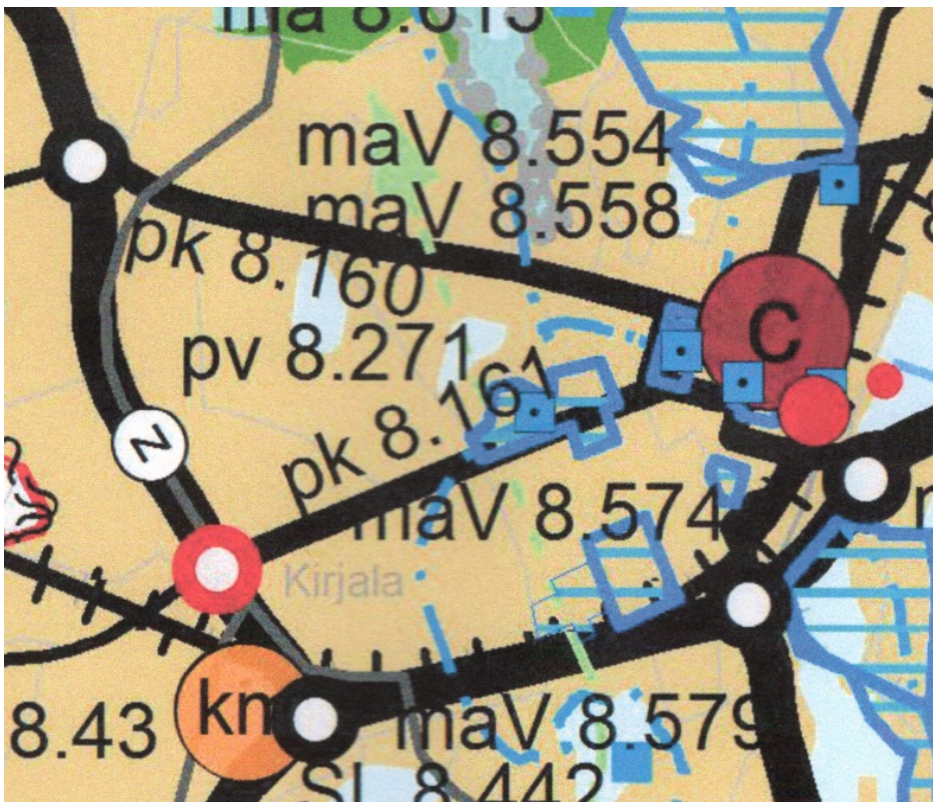
Suunnittelualue on Rakennusliike Ola Oy:n omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

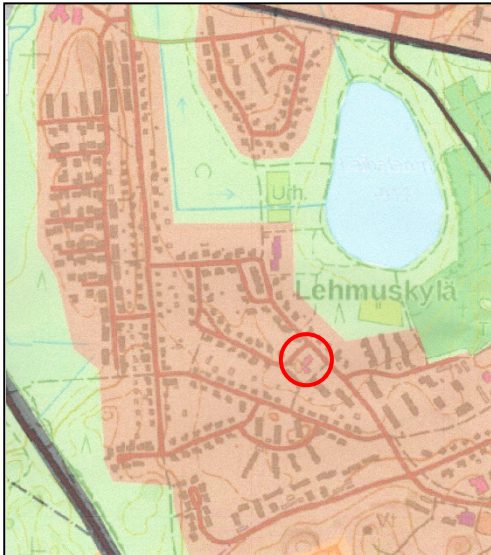
Voimassa olevista alueidenkäyttötavoitteista saa lisätietoa kaavan laatijalta ja osoitteesta:
<http://www.ymparisto.fi>.

Etelä-Savon maakuntakaavassa, vahvistettu 4.10.2010, alue on taajamatoimintojen aluetta A (ruskealla merkitty alue).



3.2.2 Yleiskaava

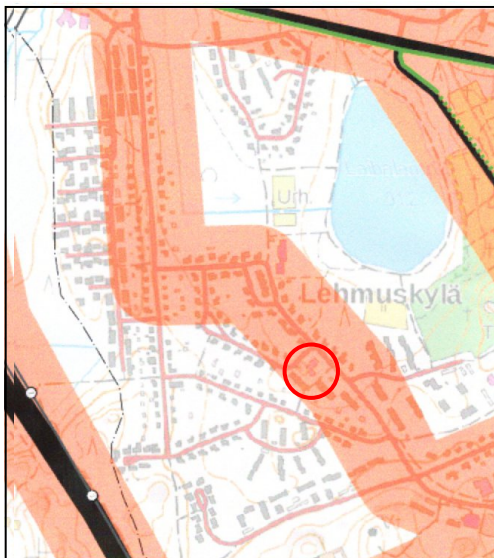
Kantakaupungin osayleiskaavan 2040 on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 17.6.2019. Siinä suunnittelualuetta koskevia kaavamääräyksiä ovat:



1. Yhdyskuntarakenteen ohjaus

Kehittyvä taajama (ruskealla merkitty alue).

Tiivistävä, toiminnoiltaan monipuolinen taajamarakenteen alue, jolla maankäytön muutosten ja tehostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjakseen asemakaavan. Alueella voi sijaita monipuolisesti erilaisia talotyyppisiä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistyksen 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.



2. Liikenne ja verkostot

Jyväskyläntie on esitetty mustalla viivalla, joka tarkoittaa valta/kantatietä. Savilahdenkatu on luokituksessa seututie/pääkatu. Pihlajatietä reunustaa oranssi vyöhyke, joka osoittaa ne väylät, joiden suunnittelussa joukkoliikenne tulee ottaa huomioon

3. Viherrakenne



Laihalammen ympärille on osoitettu kolmenlaisia alueita:

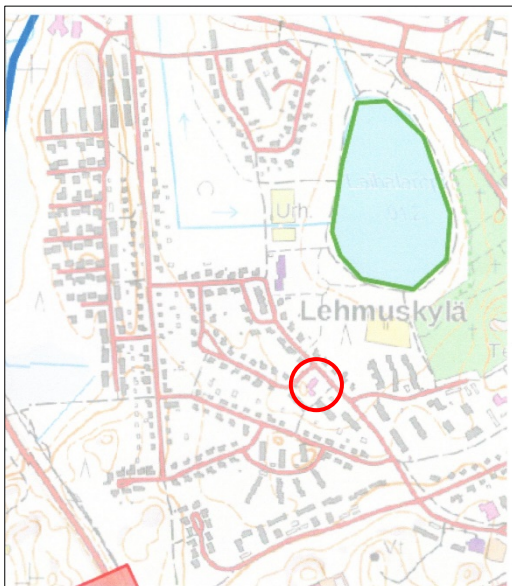
Kaupunkivihreä (vihreä rasteri)

Kaupunkirakenteeseen kytkeytyvä viheralue, jolla voi sijaita puistoja, kaupunkimetsiä, suojaavia viheralueita sekä rakennettuja viheralueita, kuten hautausmaita. Alueen suunnittelussa tulee pyrkiä yhtenäisten virkistysreittien aikaansaamiseen sekä kiinnittää erityistä huomiota ympäristön ja taajamakuvan edustavuuteen.

Sinivihreä sydän (pisterasteri)

Kaupunki- ja maisemarakenteen osa, johon sisältyy ekologian, vesitalouden ja virkistyksen kannalta tärkeitä viher- ja vesiympäristöjä.

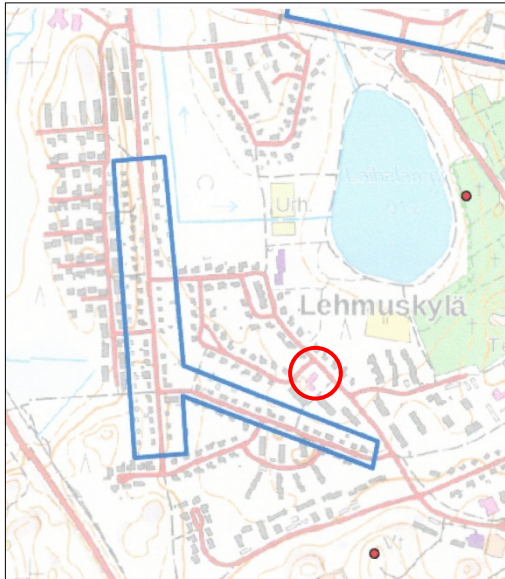
LUO-alueet (punainen raja) Tarkemman suunnittelun yhteydessä alueen arvot tulee selvittää ja huomioida. Alueen rakentaminen ja muokkaaminen tulee tapahtua luonnonarvoja heikentämättä.



4. Vesitalous

Laihalampi on rajattu vihreällä.

Tällä merkinnällä on osoitettu alueet, jotka ovat tärkeitä hulevesien sääntelyn kannalta.



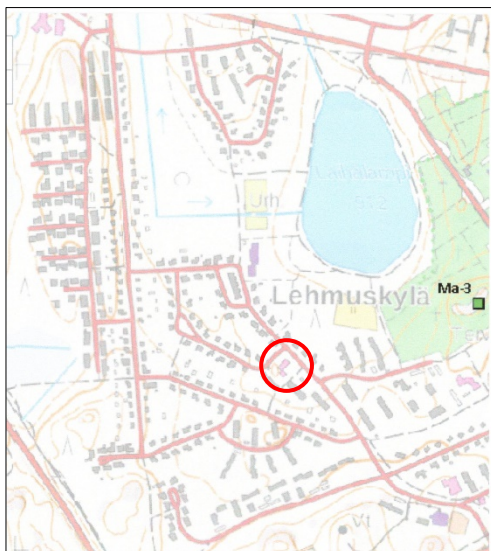
5. Kulttuuriympäristö

Kaupunkikuvallisesti arvokas alue Lehmuskatu, Poppelitie, paikallisesti arvokas.

Alueella on maakunnallisesti tai paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Aluetta alueen kohteita koskevissa toimenpiteissä, alueen tarkemmassa suunnittelussa aluetta asemakaavoitettaessa on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti sekä kuultava Mikkelin kaupunkisuunnittelua. Aluerajaus on ohjeellinen.

Rakennussuojelukohteet:

Harjun hautausmaan ruumishuone
Kiiskinmäen vesitorni.



6. Maisema

Merkittävä maastonmuoto:

Harjunmäki

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 pääsähkölinjoja. Alueella ei tule toteuttaa maanainesten ottoa tai muita alueen ominaispiirteitä heikentäviä toimenpiteitä.



3.2.3 Alueella on voimassa **asemakaava**, joka on hyväksytty 10.8.1967. Siinä kaavanmuutosalue on osoitettu asuin- ja liikerakennusten alueeksi (AL). Rakennusoikeus on 600 k-m² ja kerrosluku yksi.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Voimassa olevassa asemakaavassa tontille on osoitettu yksikerroksinen asuin- ja liikerakennus AL, rakennusoikeudeltaan 600 k-m². Kaavan mukaisesti alueelle rakennettiin tilat lähimymälälle sekä ns. talonmiehenasunto. Kaupan rakennemuutoksen vuoksi lähikauppaverkko on sittemmin harventunut ja myös Pihlajatien Siwa lopetti toimintansa 2010-luvulla.

Kaavamutoksen tarkoituksena on eheyttää yhdyskuntarakennetta osoittamalla ko. tontti asuinkerrostalolle. Uudisrakentaminen täydentää ympäröivää kerrostaloaluetta. Kulmatontti sijaitsee kerros- omakotialueiden liitoskohdassa, jolloin kaupunkikuvallisesti luontevaa toteuttaa se maamerkinomaisena pistetalona.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Katso kohta 2.1

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset selviävät osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), ks. liite 1.

4.3.2 Vireilletulo

Katso kohta 2.1

4.3.3 Osallistumien ja vuorovaikutusmenettelyt

Katso kohta 2.1

4.3.3.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

OAS:sta annetuista lausunnoista ja mielipiteistä on erillinen liite 5.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Katso kohta 2.1

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan ja maanomistajan asettamat tavoitteet

Maanomistajan ja kaupungin tavoitteena on kaavan muutoksella edesauttaa alueen rakentamista korkealaatuiseksi kerrostaloalueeksi ja siten yhdyskuntarakenteen tiivistymistä ja alueen parempaa hyötykäyttöä.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kohdassa 3.1.1 alueen yleiskuvauksessa on poiminta Mikkelin kaupungin vuonna 2012 julkaisema Modernin jäljillä-teos teoksesta, joka kertoo alueen historiasta. Teoksessa todetaan, että: *"Vielä 1950-luvun alkupuolella Lehmuskylään rakennettiin suunnitelmien mukaisesti ainoastaan omakotitaloja. Professori Otto Meurman antoi asiantuntijalausunnon Lehmuskylän seudun kaavoittamisesta vuonna 1959. Hän suositteli muutakin kuin omatotalorakentamista, jotta vältettäisiin "mökkikylämäinen"*

näkymä. Puhtaita omakoti- ja rivitaloalueita ei saisi kaavoittaa, vaan erilaisten talotyyppejen tulisi olla ryhmässä toistensa kanssa elävöittämissä kaupunkikuvaa."

Lehmuskylää on rakennettu edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti. Kerrostalo- ja pientaloalueet ovat sekoittuneet muodostaen kaupunkikuvallisesti vaihtelevan, vehreän ja monipuolisen ympäristön. Lehmuskylän korttelit 15 ja 16 ovat suurelta osin pientalovaltaisia, Pihlajatie varteen on rakennettu kolme kerrostaloa, jotka yhdessä kaavamuutosalueen kanssa rajautuvat pientaloalueesta omalle, kolmiomuotoiselle alueelle. Pihlajatie ja Koivukadun kulmaukseen kaavoittaja on aikanaan halunnut sijoittaa aluetta palvelevan kaupan. Kohde on luonnollinen solmukohta kerrostalo- ja pientaloalueiden välissä. Kaupan tilalle tähän on haluttu sijoittaa kerrostaloalueen päätepiste, joka kaupunkikuvallisesti täydentää kolmiomaisen kerrostaloalueen kulman. Kaavamuutoksella saatetaan alue historiallisten lähtökohtien mukaisesti yhtenäiseksi ryhmäksi.

Uudisrakennuksen sijoituksessa on tavoitteena säilyttää riittävät etäisyydet olemassa oleviin kerros- ja omakotitaloihin. Nykyisen puuston säilyttämiseen ja alueen viherilmeeseen kiinnitetään erityistä huomiota. Hulevesien käsittelyyn kiinnitetään huomiota.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa alue on osoitettu asumisen ja taajamatoimintojen alueeksi. Asemakaavamuutoksen tavoitteet eivät ole ristiriidassa maakuntakaavan aluevarausten kanssa.

Kantakaupungin osayleiskaavassa alue on osoitettu merkinnällä *Kehittyvä taajama*. Katso kohta 3.2.2

Asemakaavamuutoksella tuetaan Mikkelin tavoitetta ja samalla valtakunnallisia tavoitteita yhdyskuntarakenteen eheyttämisestä kestävästä kehityksen periaattein.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Lähtökohta-aineistosta johdetut tavoitteet päivitetään tarvittaessa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehtoina tarkasteltiin variaatioita rakennusten, pihatoimintojen ja paikoituksen sijoittelusta tontille, kerrosluvusta V-VI ja rakennusoikeudesta 1700 – 2 100 k-m².

VIHERILME

Alueen viherilmeen säilymiseen kiinnitetään erityistä huomiota. Rakennusmassa sijoitetaan siten, että tontin laidoilla kasvavat elinvoimaiset ja kookkaat puuryhmät säilytetään. Ne toimivat näkösuojana naapuritalojen suuntiin ja pehmentävät katunäkymiä.



Koivukadun ja Pihlajatien kulmassa kasvava koivuryhmä säilytetään pehmentämään näkymää katujen ja pientalojen suuntaan. Poistuva parkkipaikka jalkakäytävän ja uudisrakennuksen välissä hyödynnetään viheralueena pensas- ja puuistutuksin (Istutuksia tulee siis myös katualueen puolelle).



Tontin länsikulmassa, Koivukadun tuntumassa, kasvavat koivut säilytetään autopaikka-alueiden välissä.

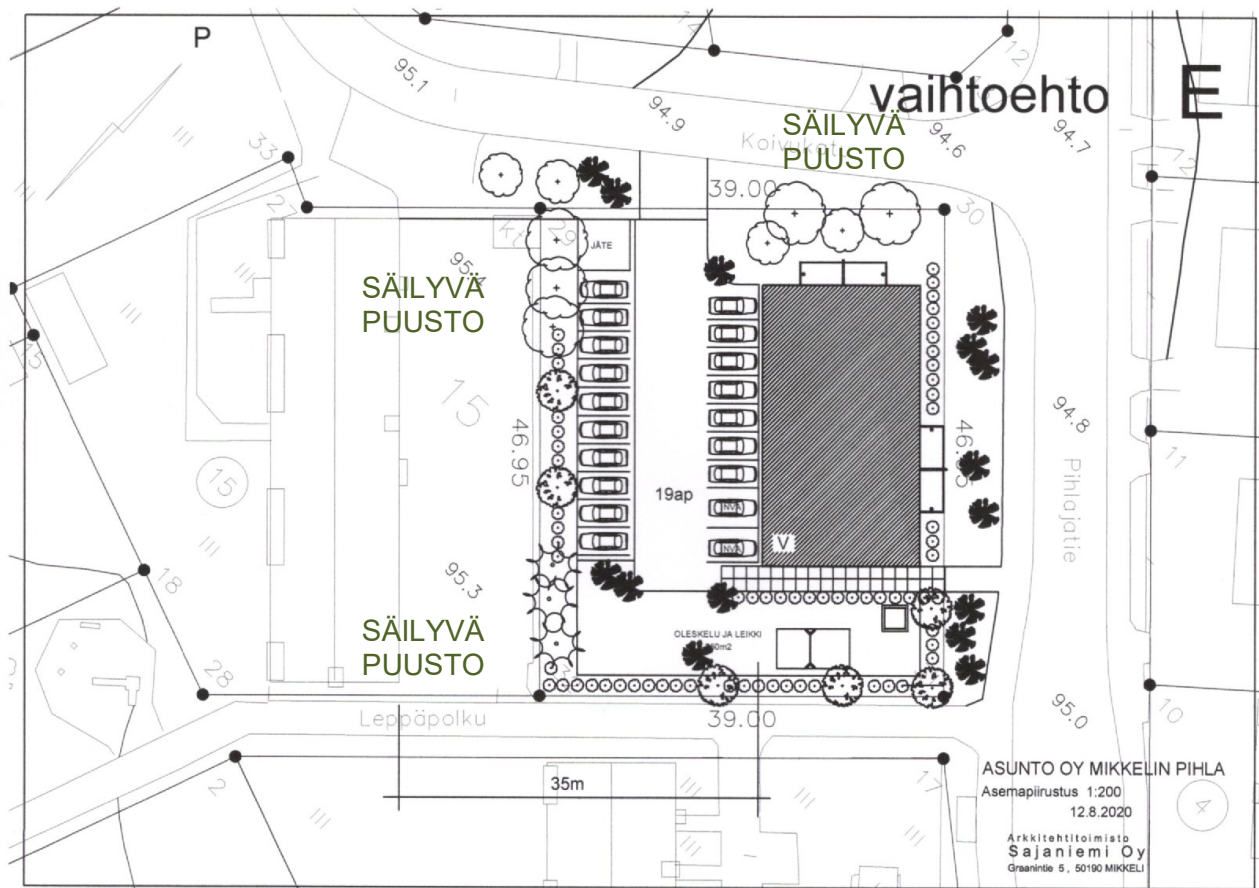


Tontin eteläkulmassa kasvava kuusirivi säilytetään ympärivuotisena näkösuojana naapurikerrostalon suuntaan. Pihlajatieltä katsottaessa kuusiryhmä muodostaa pihaa rajaavan selustan.

RAKENNUKSEN MASSOITTELU JA ILME

Rakennusoikeus on tasapuolisuuden vuoksi sama kuin nykyisissä kerrostaloissa, 1700 k-m². Aluksi Koivukadun puoleiselle tontinrajalle ajateltu rakennus on sijoitettu kauemmas kadusta, mikä antaa avaramman vaikutelman katuympäristöön, etäisyyttä pientaloihin ja mahdollistaa kookkaan puuston säilymisen.

Pistetalotyyppinen ratkaisu ilmentää nykysuuntausta ja lisää siten alueen ajallista kerroksellisuutta. Se voidaan nähdä myös päätteenä Vesitorninkadulta pistetaloina alkaneelle kerrostaloalueelle. Rakennuksen ilmettä on tutkittu 3D-mallinnuksella. Julkisivujen pääväri on nykyisten kerrostaloja tapaan vaalea. Massaa jaotellaan pienimuotoisemmaksi vaaka- ja pystysuuntaisilla pinnoilla ja yksityiskohdilla.



Rakennussuunnittelijan luonnos

4.5.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen ja arviointi

OAS:n nähtävillä olosta saatujen mielipiteiden (liite 5) johdosta päätettiin alentaa kerroslukua viiteen kerrokseen.





4.5.2.1 Kaavoitus ja pysäköintinormi

Kantakaupungin osayleiskaavan pysäköintinormi koskee vain keskusta-alueista C-1, C-2 ja C-3.

Lehmuskylän alueella pysäköintinormina on 1 ap/90 k-m².

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue on kokonaisuudessaan asuinkerrostalojen (AK) korttelialuetta.

Asemakaavan muutosehdotuksen kaavakartta on liitteenä 3.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 0.18 ha.

Alueen käyttötarkoitukseksi on merkitty asuinkerrostalojen korttelialue (AK) ja sallittu rakennusoikeus on 1 700 k-m², tontin tehokkuusluku on e=0,94. Kerrosluku on V (viisi kerrosta).

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/90 k-m² ja polkupyöräpaikkoja vähintään 1 ppp/30 k-m².

Kaavan mitoitustiedot on esitetty tarkemmin asemakaavan seurantalomakkeessa, liite 4.

5.1.2 Palvelut

Alueelle ei synny uusia palveluja.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava täydentää ja eheyttää nykyistä kaupunkikuvaa.

Vaikutukset naapurikiinteistöille: Etäisyyttä naapuritaloon, Lehmushakaan, tulee 35 m. Lehmushakan asuntojen pääikkunat, parvekkeet ja pihat katsovat lounaaseen ja sijoittuvat siten toiselle puolen taloa. Ympäröivien pientalojen oleskelupihat sijoittuvat pääosin talojen taakse.

Tontilla kasvava puusto säilytetään pääosin ja runsailla lisäistutuksilla jatketaan alueen vehreää ilmettä.

5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueella ei ole suojeltavia luontokohteita. Muutoksella ei ole erityisiä vaikutuksia luonnonympäristöön.

5.2.3 Muut vaikutukset

Paikallinen bussiliikenne on hyvin saavutettavissa, mikä saattaa vähentää yksityisautoilun tarvetta.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuuoksella ei ole merkittäviä pitkäaikaisia häiriövaikutuksia ympäristöön. Rakentamisesta aiheutuu normaalia lyhytaikaista häiriötä.

5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet

Alueelle on osoitettu mahdollisuus täydennysrakentamiseen tavalla, joka täydentää kaupunkirakennetta.

Hulevedet pyritään mahdollisuuksien mukaan imeyttämään tontilla. Käsittelystä on oma kaavamääräyksensä.

5.5 Aluevaraukset

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Katso liite 3.

5.6 Kaavamerkinnt- ja määräykset

Liitteessä 3 on esitetty kaavaehdotuksen merkinnt ja määräykset.

5.7 Nimistö

Alueelle ei osoiteta uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutoksen liitteeksi on laadittu havainnekuvia alueen rakentamisesta ja piha-alueen järjestämisestä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

6.3 Toteutuksen seuranta

Seuranta tapahtuu Mikkelin kaupungin rakennusvalvonnan toimesta.

Mikkelissä 23.11.2020



Ilkka Tarkkanen
Kaupunginarkkitehti

Arkkitehtitoimisto Tapani Vuorinen Oy
Tapani Vuorinen
Arkkitehti SAFA

LIITTEET

- 1.Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2.Ote ajantasa-asemakaavasta
- 3.Asemakaavan muutosehdotuskartta ja määräykset
- 4.Asemakaavan seurantalomake
- 5.Oas:sta saadut lausunnot ja mielipiteet/vastineet niihin
- 6.Ehdotusvaiheen vastineet

LIITE 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**0990****MIKKELIN KAUPUNKI**

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue/

Kaupunkisuunnittelu PL 33, 50101 Mikkeli

Ilkka Tarkkanen

Kaavoituspäällikkö puh. +358 50 311 7130

e-mail: ilkka.tarkkanen@mikkeli.fi**MIKKELIN KAUPUNKI****LEHMUSKYLÄ kortteli 15, tontti 16 ASEMAKAAVAN MUUTOS**

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 5.2.2020



Vuorikatu 5 B 10

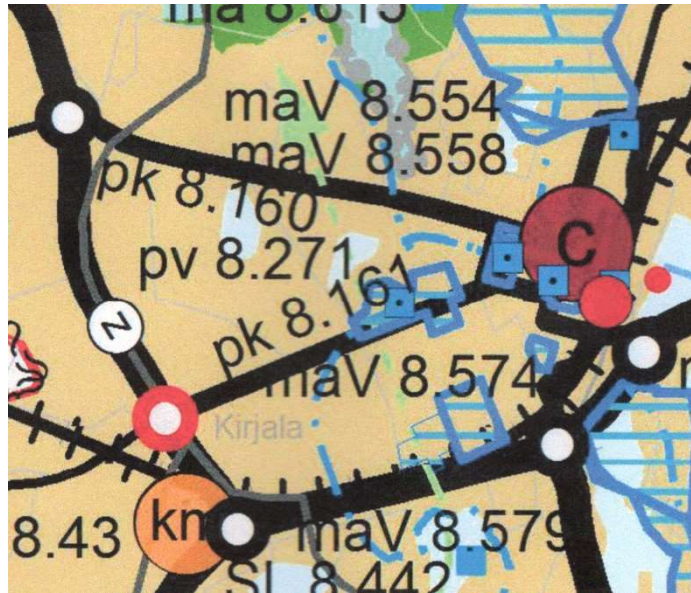
15110 LAHTI

040-55 620 07

sähköposti

tapani.vuorinen@phnet.fi

TEHTÄVÄ	Asemakaavan muuttaminen.
SUUNNITTELUKOHDE	Asemakaavan muutoksen kohde sijaitsee 14. kaupunginosan (Lehmuskylä) korttelissa 15, Pihlajatie ja Koivukadun liittymässä. Mikkelin torille matkaa on noin 2 km. Sijainti näkyy kansilehdellä. Suunnittelualan kokonaispinta-ala on 0,18 hehtaaria. Tontilla sijaitsee entinen myymälärakennus, jonka siipiosassa on asuintiloja.
KIINTEISTÖTIEDOT	Kaavamuutos käsittää yhden tontin, kiinteistötunnus: 491-14-15-16, joka on Rakennusliike Ola Oy:n omistuksessa.
OSOITE	Pihlajatie 12
HAKIJA	Asemakaavan muutos on tullut vireille Rakennusliike Ola Oy:n toimesta.
SUUNNITTELUN TAVOITE	Tavoitteena on korvata toimintansa lopettanut asuin/liikerakennus kuusikerroksisella asuinkerrostalolla. Uudisrakennus täydentää Pihlajatie ja Koivukadun varressa olevaa kerrostaloaluetta.
LÄHTÖTIEDOT/ NYKYTILANNE	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet (VAT) Voimassa olevista alueidenkäyttötavoitteista saa lisätietoa kaavan laatijalta ja osoitteesta: http://www.ymparisto.fi . Etelä-Savon maakuntakaavassa , vahvistettu 4.10.2010, alue on taajamatoimintojen aluetta A (ruskealla merkitty alue).



Kantakaupungin osayleiskaavan 2040 on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 17.6.2019. Siinä suunnittelualueita koskevia kaavamääräyksiä ovat:

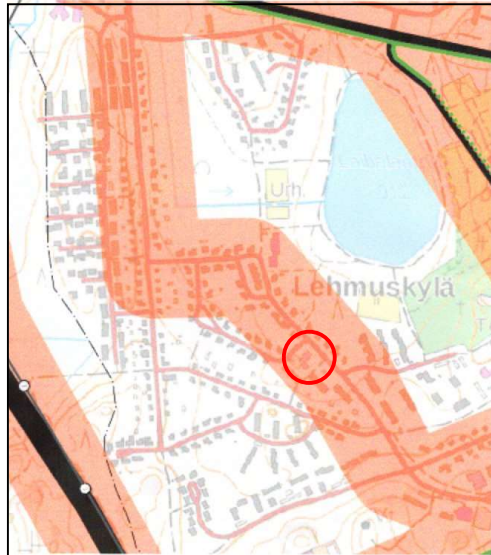


1. Yhdyskuntarakenteen ohjaus

Kehittyvä taajama (ruskealla merkitty alue).

Tiivistävä, toiminnoiltaan monipuolinen taajamarakenteen alue, jolla maankäytön muutosten ja tehostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjaksi asemakaavan. Alueella voi sijaita monipuolisesti erilaisia talotyyppisiä. 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.



2. Liikenne ja verkostot

Jyväskylätie on esitetty mustalla viivalla, joka tarkoittaa valta/kantatietä. Savilahdenkatu on luokituksessa seututie/pääkatu. Pihlajatie reunustaa oranssi vyöhyke, joka osoittaa ne väylät, joiden suunnittelussa joukkoliikenne tulee ottaa huomioon.

3. Viherrakenne



Laihalammen ympärille on osoitettu kolmenlaisia alueita:

Kaupunkivihreä (vihreä rasteri)

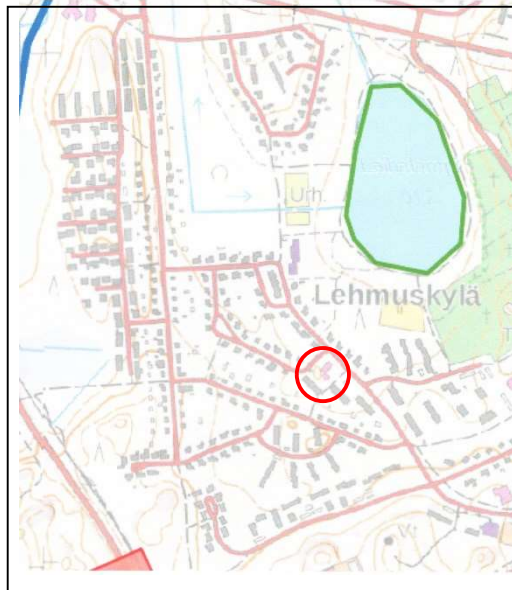
Kaupunkirakenteeseen kytkeytyvä viheralue, jolla voi sijaita puistoja, kaupunkimetsiä, suojaavia viheralueita sekä rakennettuja viheralueita, kuten hautausmaita. Alueen suunnittelussa tulee pyrkiä yhtenäisten virkistysreittien aikaansaamiseen sekä kiinnittää erityistä huomiota ympäristön ja taajamakuvan edustavuuteen

Sinivihreä sydän (pisterasteri)

Kaupunki- ja maisemarakenteen osa, johon sisältyy ekologian, vesitalouden ja virkistykseen kannalta tärkeitä viher- ja vesiympäristöjä.

LUO-alueet (punainen raja)

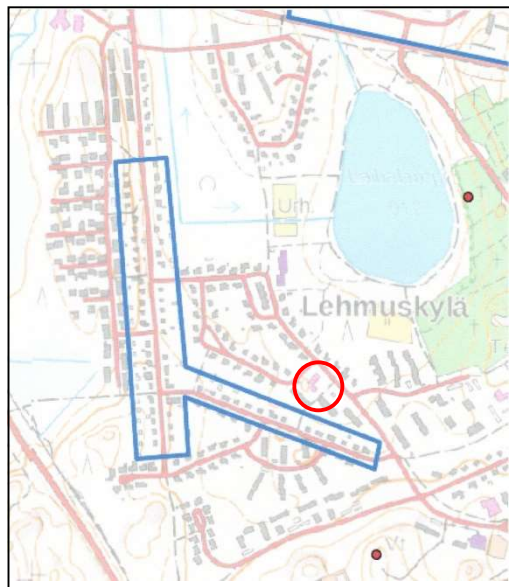
Tarkemman suunnittelun yhteydessä alueen arvot tulee selvittää ja huomioida. Alueen rakentaminen ja muokkaaminen tulee tapahtua luonnonarvoja heikentämättä.



4. Vesitalous

Laihalampi on rajattu vihreällä.

Tällä merkinnällä on osoitettu alueet, jotka ovat tärkeitä hulevesien sääntelyn kannalta.



5. Kulttuuriympäristö

Kaupunkikuvallisesti arvokas alue Lehmuskatu, Poppelitie, paikallisesti arvokas.

Alueella on maakunnallisesti tai paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Aluetta tai alueen kohteita koskevissa toimenpiteissä, alueen tarkemmassa suunnittelussa tai aluetta asemakaavoitettaessa on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti sekä kuultava Mikkelin kaupunkisuunnittelua. Aluerajaus on ohjeellinen.

Rakennussuojelukohde:

Harjun hautausmaan ruumishuone

Kiiskinmäen vesitorni

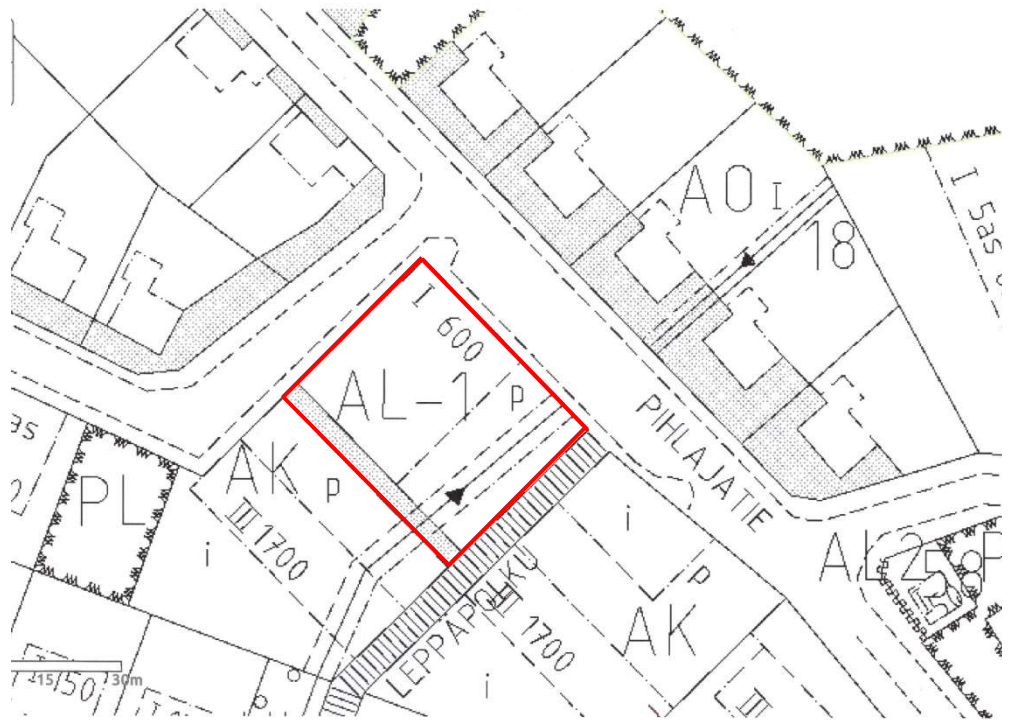


6. Maisema

Merkittävä maastonmuoto:

Harjunmäki

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 pääsähkölinjoja. Alueella ei tule toteuttaa maa-ainesten ottoa tai muita alueen ominaispiirteitä heikentäviä toimenpiteitä



Alueella on voimassa **asemakaava**, joka on hyväksytty 10.8.1967. Siinä kaavanmuutosalue on osoitettu asuin- ja liikerakennusten alueeksi (AL). Rakennusoikeus on 600 k-m² ja kerrosluku yksi.

LAADITTAVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyötä varten laaditaan seuraavat selvitykset:

Kaavatyön aikana voidaan laatia tarvittavia selvityksiä tarpeen vaatiessa.

MAANOMISTUS

Suunnittelualue on Rakennusliike Ola Oy:n omistuksessa. Asemakaavan muutos saattaa edellyttää maankäyttösopimusten (MRL 9b §) tekemistä.

ARVIOINTITIEDOT

Kaavan vaikutuksia arvioidaan ainakin seuraavien ominaisuuksien osalta:

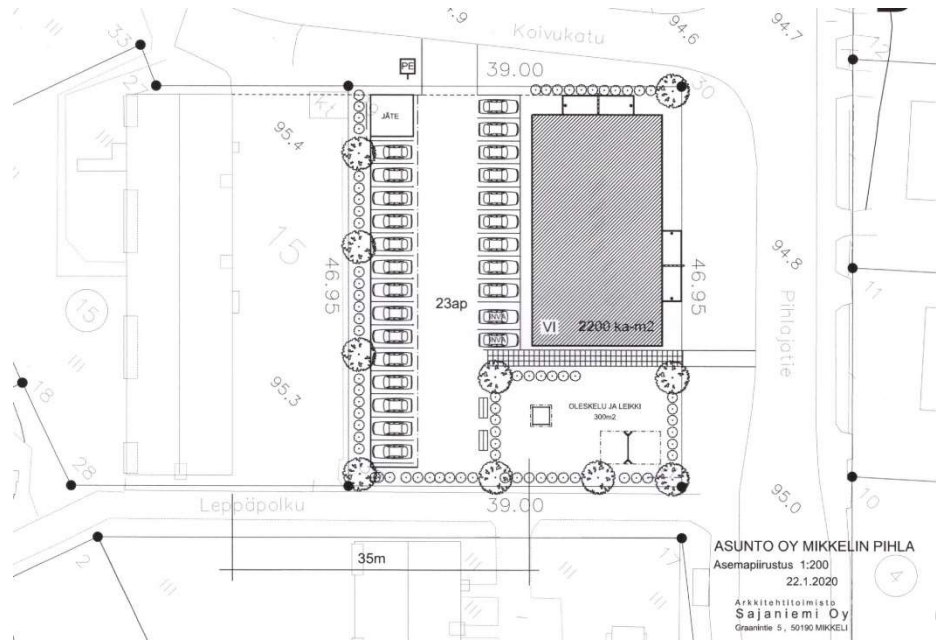
- Suhde ylempään asteisiin suunnitelmiin, kuten yleiskaavaan, maakuntakaavaan ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin
- Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön
- Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan
- Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset
- Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön
- Sosiaaliset vaikutukset
- Oikeusvaikutukset

Arviointi tapahtuu kaavoitusprosessin yhteydessä asiantuntijoiden ja osallisten kanssa Maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen edellyttämällä tavalla. Erillistä vaikutusten arviointisuunnitelmaa ei tarvita.



Suunniteltava tontti sijaitsee kerrostalo- ja omakotialueiden liitoskohdassa. Rakennuksessa ollut päivittäistavara kauppa on lopettanut toimintansa. Talon siipiosa on edelleen asuinkäytössä. Tontin laidoilla kasvaa muutamia puu- ja pensasryhmiä.

Linja-autoliikenteen pysäkit sijaitsevat Pihlajatiellä.



Hahmotelma korttelista 15, jossa uudisrakennus ja pihajärjestelyt on esitetty.



- AK** Asuinkerrostalojen korttelialue
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- - - Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- 14** Kaupunginosan numero.
- LEH** Kaupunginosan nimi.
- 15** Korttelin numero.
- 16 Ohjeellinen tontin numero.
- VI Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 2100 Rakennusoikeus kerrosneli metreinä.
- Rakennusala.
- Istutettava alueen osa.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvo-liittymää.
- a Auton säilytyspaikan ja huolto- sekä varastotilojen rakennusala. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.
- le Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Hahmotelma kaavamuutoksesta

OSALLISET

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa

huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Keskeisinä osallisina voidaan pitää kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueiden maanomistajia sekä kaava-alueen ja sen vaikutusalueen asukkaita sekä loma-asukkaita. Osallisia ovat myös kaupunginosayhdistykset ja kylätoimikunnat sekä alueella toimivat muut yhdistykset ja järjestöt sekä ne kunnan jäsenet jotka katsovat olevansa osallisia.

Lisäksi osallisia ovat eri viranomaistahot:

- Etelä-Savon Energia Oy ESE
- Kaupungin viranomaiset
- Mikkelin Vesilaitos
- teleoperaattorit
- Etelä-Savon pelastuslaitos

Listaa osallisista täydennetään tarvittaessa.

Lisäksi kaavahankkeen osallisia ovat kaikki, jotka täyttävät edellä olevan osallisuudenmääritelmän.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavatyön alkamisesta tiedotetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin kotisivulla (www.mikkeli.fi).

Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, johon voi tutustua myös kaupunginvirastotalolla (Maaherrankatu 9-11) teknisen toimen asiakaspalvelupisteessä tai kaupunkisuunnitteluosastolla sekä kaupungin kotisivulla (www.mikkeli.fi). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä. **Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista antaa palautetta**, kaavanlaatijan yhteystiedot on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluihin.

Osalliset pääsevät vaikuttamaan kaavan laadintaan asukastilaisuuden sekä virallisten nähtävillä olojen kautta. Yleisötilaisuus järjestetään kaavan luonnos-/ehdotusvaiheessa ja siitä tiedotetaan kaupungin internetsivuilla sekä paikallislehdessä.

Kaavan nähtävillä olosta ja voimaan tulosta kuulutetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, nettisivuilla www.mikkeli.fi sekä keskeisille osallisille kirjeellä.

Kaavoitustyön vaiheesta ilmoitetaan kerran vuodessa kaavoituskatsauksessa.

KÄSITTELYN

Aloitusvaihe / vireilletulo: helmikuu / 2020

TAVOITEAIKATAULU

Ehdotusvaihe: kevät/ 2020

Hyväksymisvaihe: kevät-kesä / 2020

VALMISTELUSTA

Ilkka Tarkkanen

VASTAAVAT

Kaavoituspäällikkö puh. +358 50 311 7130

e-mail: ilkka.tarkkanen@mikkeli.fi

Arkkitehti safa/mark Tapani Vuorinen

Arkkitehtitoimisto Tapani Vuorinen Oy

Vuorikatu 5 B 10

15110 LAHTI

sähköposti

tapani.vuorinen@phnet.fi

5.2.2020

Tapani Vuorinen

KAAVOITUSPROSESSI

VUOROVAIKUTUS

Vaikutusten arviointi

Aloitusvaihe

- Kaavan vireilletulosta tiedottaminen
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen
- Perusselvitykset

Palautteen antaminen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Luonnosvaihe (TARVITTAESSA)

- Kaavaluonnoksen laatiminen
- Yleisötilaisuus (TARVITTAESSA)
- Kaavaluonnoksen nähtävilläolo

Mielipiteen esittäminen kaavaluonnoksesta nähtävilläolon aikana

Ehdotusvaihe

- Kaavaehdotuksen laadinta
- Vastineet luonnosvaiheen palautteeseen
- (Yleisötilaisuus) (TARVITTAESSA)
- Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Muistutuksen jättäminen kaavaehdotuksesta nähtävilläolon aikana

Hyväksymisvaihe

- Vastineet ehdotusvaiheen palautteeseen
- Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan

Valitusmahdollisuus kaavan hyväksymispäätöksestä hallinto-oikeuteen

Liite 2 Ote ajantasakaavasta



Liite 3 Asemakaavan muutosehdotuskartta ja määräykset



Asemakaavamerkinnot ja määräykset



Asuinkerrostalojen korttelialue



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

14

Kaupunginosan numero.

LEH

Kaupunginosan nimi.

15

Korttelin numero.

16

Ohjeellinen tontin numero.

V

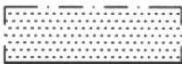
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

1700

Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä.



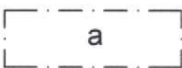
Rakennusala.



Istutettava alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvo-liittymää.



Auton säilytyspaikan ja huolto- sekä varastotilojen rakennusala. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Säilyvä/istutettava puurivi

Yleismääräykset

AUTOPAIKAT

- 1 § Autopaikkoja on rakennettava todellista tarvetta vastaava määrä, kuitenkin vähintään 1 ap / 90 k-m².
- 2 § Autopaikkojen sijoituessa nimettömille paikoille useamman kiinteistön yhteiselle pysäköintialueelle, saa autopaikkojen määrästä vähentää 10 % vaaditusta.
- 3 § Katuliittymän puoleiselle tontin osalle ei saa sijoittaa istutuksia ja rakenteita, jotka rajoittavat vapaata näkemää liittymässä.

POLKUPYÖRÄPAIKAT

- 4 § Tonttialueiden jäsentelyssä tulee ottaa huomioon polkupyörien pysäköintipaikkojen riittävyys ja sijoittaminen. Polkupyöräpaikkoja on osoitettava vähintään 1 ppp/30k-m², josta vähintään puolet on oltava suojattuna esim. katoksiin.

AK KORTTELIALUEET

- 5 § Rakennusten kivijalkatiloihin saa sijoittaa liike- ja palvelutiloja enintään 15 % rakennusoikeudesta.

KAAVAAN MERKITYN RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI SAA RAKENTAA

- 6 § Merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa ilmanvaihtokonehuoneita ja muita teknisiä tiloja siten, että ne eivät riko kaavamääräyksiä, jotka koskevat kerroslukua, rakennusalueen rajaa, vesikaton ylintä korkeusasemaa ja julkisivupinnan sekä vesikaton leikkauskohdan ylintä korkeusasemaa.
- 7 § Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuone- ja sisääntulotilojen (sisältää hissikuilut) 15 m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa.
- 8 § Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa tontille rakentaa asukkaita palvelevia yhteiskäyttöisiä palvelu- ja varastotiloja kuten asukasyhdistyksen kokoontumistilan ja polkupyörävarastoja.

PIHAT JA OLESKELUALUEET

- 9 § Asuintonteille tulee järjestää vapaata tilaa leikki- ja oleskelu-alueeksi vähintään 25 m² asuinkerrosalan 100 m² kohti.
- 10 § Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä tontille välttämättömiin kulku-teihin, pysäköintiin tai oleskelu- ja leikkialueiksi, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.
Istutettavista alueista tulee laatia kaupungin viheralueista vastaavan yksikön hyväksymä vihersuunnitelma rakennusluvan liitteeksi ennen rakennustöiden aloittamista.
Istutettavan puun rungon ympäryksen on oltava metrin korkeudella maasta 12-16 cm lehtipuilla ja puun korkeuden maasta latvaan 150-180 cm havupuilla.

- 11 § Tomutus-, jätehuolto- ja autopaikat tulee erottaa leikki- ja oleskelualueista tiiviillä pensasistutuksilla tai aitaamalla.

HULEVESIEN KÄSITTELY

- 12 § AK korttelialueesta tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää suunnitelman tulvareiteistä, rakennuslupahakemuksen yhteydessä.
Maanvaraisten pihojen ja pysäköintialueiden pinnoitteiden tulee olla vettä läpäiseviä.
AK korttelialueella tapahtuva lumien varastointi tulee hoitaa niin, että rakennusten perustukset pysyvät kuivina.

YLEISTÄ

- 13 § Ennen rakennustöiden aloittamista on esitettävä rakennuslupa-asia-
kirjoihin liitettävä kirjallinen selvitys tonttien maaperän puhtaudesta ja
sade/perusvesien johtamisesta ja imeytymisestä sekä rakennusten,
katosten ja pihojen perustamistavasta.
Etelä-Savon ympäristökeskuksen vaatimien maaperän
pilaantuneisuus selvitysten mukaan laadittujen puhdistussuunni-
telmien mukaiset toimenpiteet on tehtävä viimeistään rakentamisen
yhteydessä.
- 14 § Ennen rakennussuunnittelun käynnistämistä on järjestettävä suunnittelun
aloituskokous rakennuttajan, hänen pääsuunnittelijansa, kaupunki-
suunnittelun, rakennusvalvonnan, liikennesuunnittelun ja yhdyskuntateknisen
ja viheralueista vastaavan yksikön kesken, kunkin mainitun tahon tavoitteiden
yhteensovittamiseksi ja laatutasosta sopimiseksi.
- 15 § Paloteknisten määräysten vaatimasta palomuurin rakentamisvelvollisuudesta
eri tonteilla sijaitsevien ja paloteknisesti erillisten rakennusten välillä saa
poiketa rakennusvalvonta- ja paloviranomaisten hyväksymällä tavalla.
- 16 § Paloautoreittien sijainti ja kantavuus on sovittava Eelä-Savon pelastus-
laitoksen kanssa.
- 17 § Tontin omistaja vastaa pelastusreitien rakentamis- ja ylläpitokustannuksista.
- 18 § Uudet rakennukset on liitettävä kaukolämpöön,
- 19 § Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

<h1>MIKKELI</h1>		ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:1000					
<p>Asemakaavan muutos koskee: Mikkelin kaupungin 14. kaupunginosan (Lehmuskylä) korttelin 15 tonttia 16.</p>		<p>Asemakaavan muutoksella muodostuu: 14. kaupunginosan (Lehmuskylä) korttelin 15 tontti 16.</p>					
<p>Arkkitehtitoimisto Tapani Vuorinen Oy</p> <p>Vuorikatu 5 B 10 15110 LAHTI 040-55 620 07 tapani.vuorinen@phnet.fi</p> <p>4.11.2020 Tapani Vuorinen Arkkitehti safe/mark</p>							
<p>POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54A §:N VAATIMUKSET.</p> <p>MIKKELI 30.11.2020</p> <p>MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKÖ</p> <p style="text-align: center;">JUKKA PIISPA</p>		<p>VIREILLE TULO 18.2.2020</p> <p>KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA 21.4.2020</p> <p>KAUPUNGINHALLITUS ALUST. 11.5.2020</p> <p>NÄHTÄVILLÄ 20.5.–20.7.2020</p> <p>KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT 30.11.2020 § 383</p> <p>KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT</p> <p>LAINVOIMAINEN</p>					
<p>MIKKELIN KAUPUNKI ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE KAUPUNKISUUNNITTELU</p>		<table border="1"> <tr> <td style="text-align: center;">MUUTOS 23.11.2020</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">MUUTOS</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">MUUTOS</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">MUUTOS</td> </tr> </table>		MUUTOS 23.11.2020	MUUTOS	MUUTOS	MUUTOS
MUUTOS 23.11.2020							
MUUTOS							
MUUTOS							
MUUTOS							
LAAT.	PIIRT.	TARK.	MUUTOS				
<p>MIKKELI 21.4.2020</p> <p>KAUPUNGINARKKITEHTI ILKKA TARKKANEN</p>		<p>NUMERO</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold;">990</p> <p>LIITE 3</p>					
		<p>DNRO 2020–490</p>					

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	491 Mikkeli	Täyttämispvm	15.04.2020
Kaavan nimi	Pihlajatie 12		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	18.02.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	990
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1800	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1800

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	0,1800	100,0	1700	0,94	0,0000	1100
A yhteensä	0,1800	100,0	1700	0,94	0,0000	1100
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					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1800	100,0	1700	0,94	0,0000	1100
A yhteensä	0,1800	100,0	1700	0,94	0,0000	1100
AK	0,1800	100,0	1700	0,94	0,1800	1700
AL					-0,1800	-600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

LIITE 5. Oas:sta saadut lausunnot ja mielipiteet/vastineet niihin

”Pihlajatie 12 asemakaavan muutos” saadut lausunnot ja mielipiteet OAS:sta ja vastineet niihin	
<p>1. Etelä-Savon pelastuslaitos</p> <p>1.1 Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>2. Asunto Oy Lehmushaka</p> <p>2.1 Asunto Oy Lehmushaka pitää suunniteltua kerrostalohanketta kohtuuttomana, eikä katso sen edustavan hyvää kaupunkisuunnittelua ja vastustaa asemakaavan muutosta esitetyllä tavalla. Kuusikerroksinen kerrostalo omakotialueen ja kolmekerroksisten kerrostalojen väliin ei täydennä kerrostaloaluetta, vaan pilaa matalarakenteisempien talojen muodostaman kokonaisuuden alueella.</p> <p>2.2 Kerrostalo on tulossa niin lähelle As Oy Lehmushakaa, että peittää sen asukkaiden näkyvyyden.</p>	<p>Viereiset kerrostalot ovat nelikerroksisia (3 asuinkerros ja maanpäällinen kellarikerros) ja edustavat oman aikansa rakennustapaa. Tähän ajateltu yksiportainen pistetalo on ilmeeltään keveämpi ja mahdollistaa tontilla enemmän pihaluettua ja vehreyttä.</p> <p>Madalletaan aiottua kerroslukua 5-kerroksiseksi ja pienennetään rakennusoikeudeksi 1700 k-m², joka on sama kuin viereisissä taloissa.</p> <p>Etäisyyttä Lehmushakaan tulee 35 m. Lehmushakan asuntojen pääikkunat, parvekkeet ja pihat katsovat lounaaseen ja sijoittuvat siten toiselle puolen taloa. Pistetalo sulkee vähemmän näkymää kuin vastaavankokoinen, matalampi, mutta pitempi lamellitalo.</p>
<p>3. xxxx</p> <p>3.1 Vastustamme kyseistä kaavamuutosta. Kuusikerroksinen kerrostalo ei täydentäisi kyseistä kerrostaloaluetta. Talosta muodostuisi idylliselle ja vehreälle omakotialueelle monumentti, joka jättäisi varjoonsa kaikki lähistön kolmikerroksiset kerrostalot sekä alueen matalat omakotitalot.</p> <p>3.2 Liikenne lisääntyisi ahtaalla ja ”pimeällä” risteysalueella.</p>	<p>Ks. kohta 2</p> <p>Asuinrakentaminen ei lisää koko alueen liikennemääriä aikaisemman kaavan mukaiseen liikerakentamiseen verrattuna, mutta Koivukadulle tulee lisää tontille ajoa. Toisaalta raskas huoltoajo poistuu.</p>
<p>4. Lehmuskylä-Seura r.y.</p> <p>4.1 Lehmuskylä-seura r.y:n johtokunta vastustaa jyrkästi 6- kerroksisen</p>	<p>Ks. kohta 2</p>

<p>kerrostalon rakentamista. Kolmikerroksinen kerrostalo soveltuisi hyvin ympäristössä olevien 3- kerroksisten kerrostalojen joukkoon.</p>	
<p>5. xxxx</p> <p>5.1 Suunniteltu kuusikerroksinen talo ei sovellu ympäristöön, koska viereiset kerrostalot ovat kolmikerroksisia ja muu lähialue omakotitaloja.</p>	<p>Ks. kohta 2</p>
<p>6. xxxx</p> <p>6.1 Jos alueelle halutaan rakentaa kerrostalo, se on alueen mukaisesti korkeintaan kolmikerroksinen. Alueella on vain kolmikerroksisia kerrostaloja sekä matalia rivitaloja ja suurin osa asutuksesta on omakotitaloja.</p>	<p>Ks. kohta 2</p>
<p>7. xxxx</p> <p>7.1 Emme hyväksy tämän hetkistä suunnitelmaa. Kuusikerroksinen talo erottuisi selkeästi muusta rakennuskannasta omana irrallisena rakennuksenaan. Tontti on maisemallisesti alueelle hyvin merkittävä ja siihen aiottu korkea kerrostalo tulee muuttamaan maisemaa radikaalisti. Alueen viihtyisyys on nimenomaan perustunut väljiin ja vehreisiin tontteihin ja niiden väliin jääviin viheralueisiin.</p> <p>7.2 Kuusikerroksinen rakennus tarkoittaisi myös huomattavia muutoksia alueen pientaloasukkaiden yksityisyyteen. Ylimmistä kerroksista olisi suora näkymä monien pientalojen pihaille.</p>	<p>Ks. kohta 2</p> <p>Pientalojen oleskelupihat sijoittuvat pääosin talojen taakse.</p>

LIITE 6. Saadut lausunnot ja mielipiteet ehdotusvaiheessa

"Pihlajatie 12 asemakaavan muutos" saadut lausunnot ja mielipiteet ehdotusvaiheessa ja vastineet niihin	
<p>1. Etelä-Savon pelastuslaitos</p> <p>1.1 Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.</p>	Merkitään tiedoksi.
<p>2. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus</p> <p>2.1 Nykyisellä asuin/liikerakennuksella ei ole erityisiä rakennettuun kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja, jonka takia se olisi säilytettävä.</p> <p>2.2 Kaavamuutoksen tulee perustua huolelliseen analyysiin ennen kaikkea alueen rakennetusta kulttuuriympäristöstä (mm. kerroskorkeudet, rakeisuus, alueen luonne) ja kaavamuutoksen mahdollistaman uudisrakentamisen vaikutuksista siihen sekä myös kaupunkikuvaan ja alueen asukkaiden elinoloihin ja -ympäristöön. Vaikutusten arviointi on suppea, esim. kuvaupotuksia tarvitaan arvioinnin tueksi.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Alueen analyysia on laajennettu käyttäen apuna Mikkelin kaupungin julkaisua Modernin jäljillä (Mikkelin seudun kulttuuriperintöohjelma, julkaisu 1 vuosi 2012) ja alueelle soveltuvaa rakennustapaa on tutkittu 3D-mallinnuksella. Modernin jäljillä-teos kertoo alueen historiasta seuraavaa:</p> <p><i>Vielä 1950-luvun alkupuolella Lehmuskylään rakennettiin suunnitelmien mukaisesti ainoastaan omakotitaloja. Professori Otto Meurman antoi asiantuntijalausunnon Lehmuskylän seudun kaavoittamisesta vuonna 1959. Hän suositteli muutakin kuin omakotitalorakentamista, jotta vältettäisiin "mökkikylämäinen" näkymä. Puhtaita omakoti- ja rivitaloalueita ei saisi kaavoittaa, vaan erilaisten talotyyppejen tulisi olla ryhmässä toistensa kanssa elävöittävässä kaupunkikuvaa. Vuonna 1958 nousi Lehmuskylän ensimmäinen kerrostalo Vesitorninkatu 12 eli Haukanpesä. Arkkitehti Eero Jokilehdon suunnittelemat Vesitorninkadun kerrostalot ovat hyvä esimerkki 1950-luvun kerrostalorakentamisesta.</i></p> <p>Lehmuskylää on rakennettu edellä mainittujen periaatteiden mukaisesti. Kerrostalo- ja pientaloalueet ovat sekoittuneet muodostaen kaupunkikuvallisesti vaihtelevan, vehreän ja monipuolisen ympäristön. Lehmuskylän korttelit 15 ja 16 ovat suurelta osin pientalovaltaisia, Pihlajatie varteen on rakennettu kolme kerrostaloa, jotka yhdessä kaavamuutosalueen kanssa rajautuvat pientaloalueesta omalle, kolmiomuotoiselle alueelle. Pihlajatie ja</p>

<p>2.3 Ehdotuksessa perustellaan uudisrakennuksen kokoa ja sijoittelua "maamerkkimäisyydellä". Kaavaehdotuksessa ei kuitenkaan ohjeisteta rakentamista juuri millään tavalla, joten kaupunkikuvallisesti hyvän maamerkin aikaansaaminen jää epävarmaksi.</p>	<p>Koivukadun kulmaukseen kaavoittaja on aikanaan halunnut sijoittaa aluetta palvelevan kaupan. Kohde on luonnollinen solmukohta kerrostalo- ja pientaloalueiden välissä. Kaupan tilalle tähän on haluttu sijoittaa kerrostaloalueen päätepiste joka kaupunkikuvallisesti täydentää kolmiomaisen kerrostaloalueen kulman. Kaavamuutoksella saatetaan alue historiallisten lähtökohtien mukaisesti yhtenäiseksi ryhmäksi.</p> <p>Näiden pohjalta kaavaratkaisua on kehitetty ympäristöön sulautuvampaan suuntaan seuraavasti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAS-vaiheen 6-kerroksinen rakennus on madallettu 5-kerroksiseksi - Rakennuksen sijoitusta on muutettu kauemmas Koivukadusta, jolloin kadun ilme avartuu ja nykyistä puustoa voidaan säilyttää mahdollisimman paljon. - Viherilmeeseen on kiinnitetty erityistä huomiota. Kaavassa on esitetty säilyvät puuryhmät tontin rajoilla ja istutettavia alueen osia laajennettu. - Pistetalotyyppinen rakennus ilmentää nykysuuntausta ja lisää siten alueen ajallista kerroksellisuutta. Se voidaan nähdä myös päätteenä Vesitorninkadulta pistetaloina alkaneelle kerrostalo-alueelle. - Julkisivujen pääväri on nykyisten kerrostalojen tapaan vaalea. Massaa jaotellaan pienimuotoisemmaksi vaaka- ja pystysuuntaisilla pinnoilla ja yksityiskohdilla. - Vaikutusten arviointia on kaavaselostuksessa laajennettu mm. maastovalokuvien ja perspektiivikuvien avulla. Viherilmeen merkitystä on korostettu. <p>Samaan aikaan kaavan laatimisen kanssa on tehty myös talon rakennussuunnittelu ja uudisrakennuksen ilmettä tutkittu mm. mallinnuksella. Mallista saatuja kuvia on lisätty kaavaselostukseen.</p>
--	---

<p>2.4 Savonlinnan maakuntamuseo on syytä lisätä lausunnon antajaksi.</p>	<p>Savonlinnan maakuntamuseolta on pyydetty lausunto kaavaehdotuksesta.</p>
<p>3. Savonlinnan maakuntamuseo/Etelä-Savon alueellinen vastuumuseo</p> <p>3.1 Kohde kuuluu Lehmuskylän kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi noteerattuun alueeseen. Kaava-asiakirjoissa viitataan vain läheisiin Lehmuskadun ja Poppelitien alueisiin, mutta Etelä-Savon kulttuuriperintötietokanta tuntee myös koko Lehmuskylän alueen, jonka osa kaava-alue on.</p> <p>3.2 Rakennusmassa on raskas, ei anna vaikutelmaa pistetalosta eikä mahdollista alueen vehreyden jatkuvuutta. Asiakirjoissa ei ole havainnekuvia.</p> <p>3.3 Nykyiset kerrostalot sijoittuvat katunäkymästä syrjemmälle, nykyinen asuin/liikerakennus liittyy ympäröivän pientaloalueen mittakaavaan ja henkeen. Kaupunkikuvallisen komposition kannalta esitetty rakennusmassa on ympäristössään vieras.</p> <p>3.4 Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Savonlinnan maakuntamuseolla ei ole huomauttamista.</p>	<p>Kaava-asiakirjoihin on lisätty selvitys alueen laajemmasta kulttuuriperinnöstä. Ks. kohta 2.2</p> <p>Alueelle soveltuvaa rakennustapaa on tutkittu 3D-mallinnuksella. Rakennuksen ilmettä kevennetään jaottelemalla massaa vaihtelevilla pinta-materiaaleilla. Rakennusta on siirretty keskemälle tonttia, jolloin tontin laidoilla kasvavat kookkaat puuryhmät voidaan säilyttää. Lisäksi viherilmettä korostetaan runsailla istutuksilla. Ks. kohta 2.2</p> <p>Rakennusta on siirretty kauemmas Koivukadusta ks. kohta 2.2, mutta se sijoittuu lähelle Pihlajatieä, jotta etäisyys naapurikerrostaloon, Lehmushakaan on riittävä (n. 35 m).</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>4. Mikkel-Seura ry</p> <p>4.1 Tontille suunniteltu tornimainen rakennus nakertaa viereisen arvokkaan puutalomiljöön eheyttä. Mikäli tontille rakennetaan, se tulee tehdä ympäristön ehdoin.</p>	<p>Ks. kohta 2.2</p>
<p>5. xxxx</p> <p>5.1 Kaupunginhallituksen päätös on syntynyt virheellisillä tiedoilla, sillä liitteessä tontti</p>	

<p>on esitetty väärässä paikassa.</p> <p>5.2 Kaavaselostuksessa on virheellisyksiä:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Maanomistajan ja kaupungin tavoitteena on kaavan muutoksella edesauttaa alueen rakentumista korkealaatuiseksi kerrostaloalueeksi.</i> Lehmuskylä on pientaloalue, jonka reunamille on rakennettu muutamia kerrostaloja. Korkealaatuiseksi kerrostaloalueeksi alueen saa vain purkamalla nykyiset pientalot. - <i>Kaava täydentää ja eheyttää nykyistä kaupunkikuvaa. Pistetalo naapurirakennuksia korkeampanakin antaa lamellitaloja avaramman vaikutuksen.</i> Perustelu on virheellinen. Lahirakennuksia korkeampana pistetalo ennemminkin rikkoo kuin eheyttää kaupunkikuvaa. Lisäksi pistetalo poikkeaa täysin muusta ympäristöstään, pien- ja lamellitaloista. Muita rakennuksia korkeampana rikkoo avaran nykyvaikutuksen. Huomioitavaa on myös, että kerroskorkeudet kerrostalojen osalta laskevat Lehmuskylässä etelästä pohjoiseen. Kyseessä oleva tontti on kerrostaloalueen pohjoisin, eli viimeinen ja sijaitsee pientalojen ympäröimänä. - <i>Pistetalo naapurirakennuksia korkeampanakin antaa lamellitaloja avaramman vaikutuksen. Samalla se toimii paikallisena maamerkinä katujen risteystä korostaen.</i> Perustelu on virheellinen ja poikkeaa täysin ympäristöstään. Miksi pikkukatujen risteystä tulisi korostaa ympäristöään korkeammalla maamerkillä? Tämä perustelu tukee ainoastaan tontinomistajan intressejä nykyistä huomattavasti suuremmalla rakennusoikeudella unohtaen varsinkin lähinaapuruston, olemassa olevien tontinomistajien kiinteistöjen arvonalenemisen. 	<p>Kaavaselostuksessa liitekartat ovat oikein. Liitteessä 1 (OAS) osa merkinnöistä on siirtynyt teknisen virheen vuoksi. Virhe korjataan.</p> <p>Kaavamuuotos koskee Pihlajatie ja Koivukadun varressa olevaa kerrostaloaluetta, tavoitteena korkealaatuisuus.</p> <p>Ks. kohta 2.2.</p> <p>Uudisrakennuksen ilmettä on kehitetty maamerkkimäisestä ympäristöön sulautuvampaan suuntaan. Ks. kohta 2.2.</p>
--	---

