

0986

MIKKELIN KAUPUNKI

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue / Kaupunkisuunnittelupalvelut

PL 33, 50101 Mikkeli

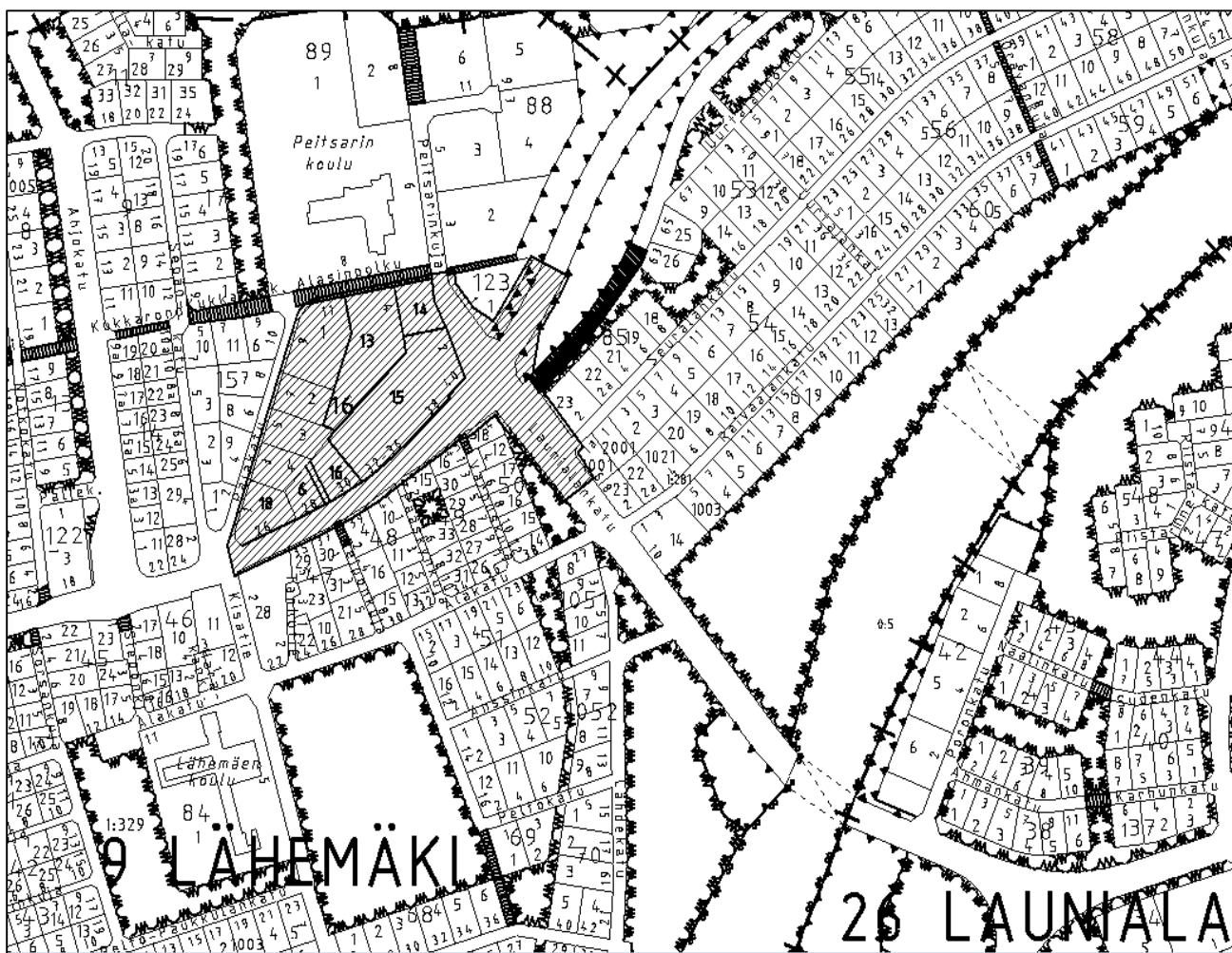
Päivi Rahikainen

puh. 040 129 5039

e-mail: etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

PAJAKATU ASEMAKAAVAN SELOSTUS

| | |
|--|----------|
| VIREILLE TULOSTA ILMOITETTU | 8.1.2020 |
| KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT | |
| KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT ALUSTAVASTI | |
| NÄHTÄVILLÄ | |
| KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT | |
| KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT | |
| LAINVOIMAINEN | |



| | |
|--|----|
| PERUS- JA TUNNISTETIEDOT | 3 |
| 1.1 Tunnistetiedot | 3 |
| 1.2 Kaava-alueen sijainti..... | 3 |
| 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus..... | 3 |
| 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista | 4 |
| 1.5 Luettelo muista asiakirjoista | 4 |
| TIIVISTELMÄ..... | 5 |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet..... | 6 |
| 2.2 Asemakaava | 7 |
| 2.3 Asemakaavan toteuttaminen | 7 |
| LÄHTÖKOHDAT | 7 |
| 3.1 Selvitys suunnittelun oloista..... | 7 |
| 3.1.1 Alueen yleiskuvaus..... | 7 |
| 3.1.2 Ympäristön tila, luonnonympäristö..... | 9 |
| 3.1.3 Rakennettu ympäristö..... | 11 |
| 3.1.4 Maanomistus | 14 |
| 3.2 Suunnittelutilanne | 15 |
| 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset | 15 |
| ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 19 |
| 3.3 Asemakaavan suunnittelun tarve..... | 19 |
| 3.4 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset..... | 19 |
| 4.1 Osallistuminen ja yhteistyö | 19 |
| 4.1.1 Osalliset..... | 19 |
| 4.1.2 Vireilletulo..... | 19 |
| 4.1.3 Osallistumien ja vuorovaikutusmenettelyt..... | 20 |
| 4.1.4 Viranomaisyhteistyö | 20 |
| 4.1.5 Asemakaavan tavoitteet | 20 |
| 4.1.6 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet..... | 20 |
| 4.1.7 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen | 21 |
| 4.2 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset..... | 21 |
| 4.2.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta | 21 |
| 4.3 ASEMAKAAVAN VIREILLETULOSTA ASEMAKAAVALUONNOKSEKSI..... | 21 |
| 4.3.1 Osallistumis- ja arviontisuunnitelmasta annetut lausunnot ja mielipiteet. | 21 |
| 4.3.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu | 22 |
| 4.3.3 Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta..... | 26 |
| 4.3.4 Asemakaavan ratkaisun valinta ja perusteet | 26 |
| 4.4 Asemakaavan luonnosvaiheesta asemakaavaehdotukseksi | 26 |
| 4.4.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset..... | 27 |
| ASEMAKAAVAN KUVAUS | 27 |
| 5.1 Kaavan rakenne..... | 27 |
| 5.1.1 Mitoitus | 27 |
| 5.2 Aluevaraukset..... | 28 |
| 5.2.1 Korttelialueet | 28 |
| 5.2.2 Muut alueet..... | 29 |
| 5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet..... | 29 |
| 5.4 Kaavan vaikutukset..... | 29 |
| 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön..... | 29 |
| 5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön | 32 |

| | | |
|----------------------------|--|----|
| 5.4.3 | Muut vaikutukset..... | 33 |
| 5.5 | Ympäristön häiriötekijät | 34 |
| 5.6 | Kaavamerkinnät- ja määräykset | 34 |
| 5.7 | Nimistö..... | 34 |
| ASEMAKAAVAN TOTEUTUS | | 34 |
| 6.1 | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat..... | 34 |
| 6.2 | Toteuttaminen ja ajoitus..... | 34 |
| 6.3 | Toteutuksen seuranta | 34 |

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

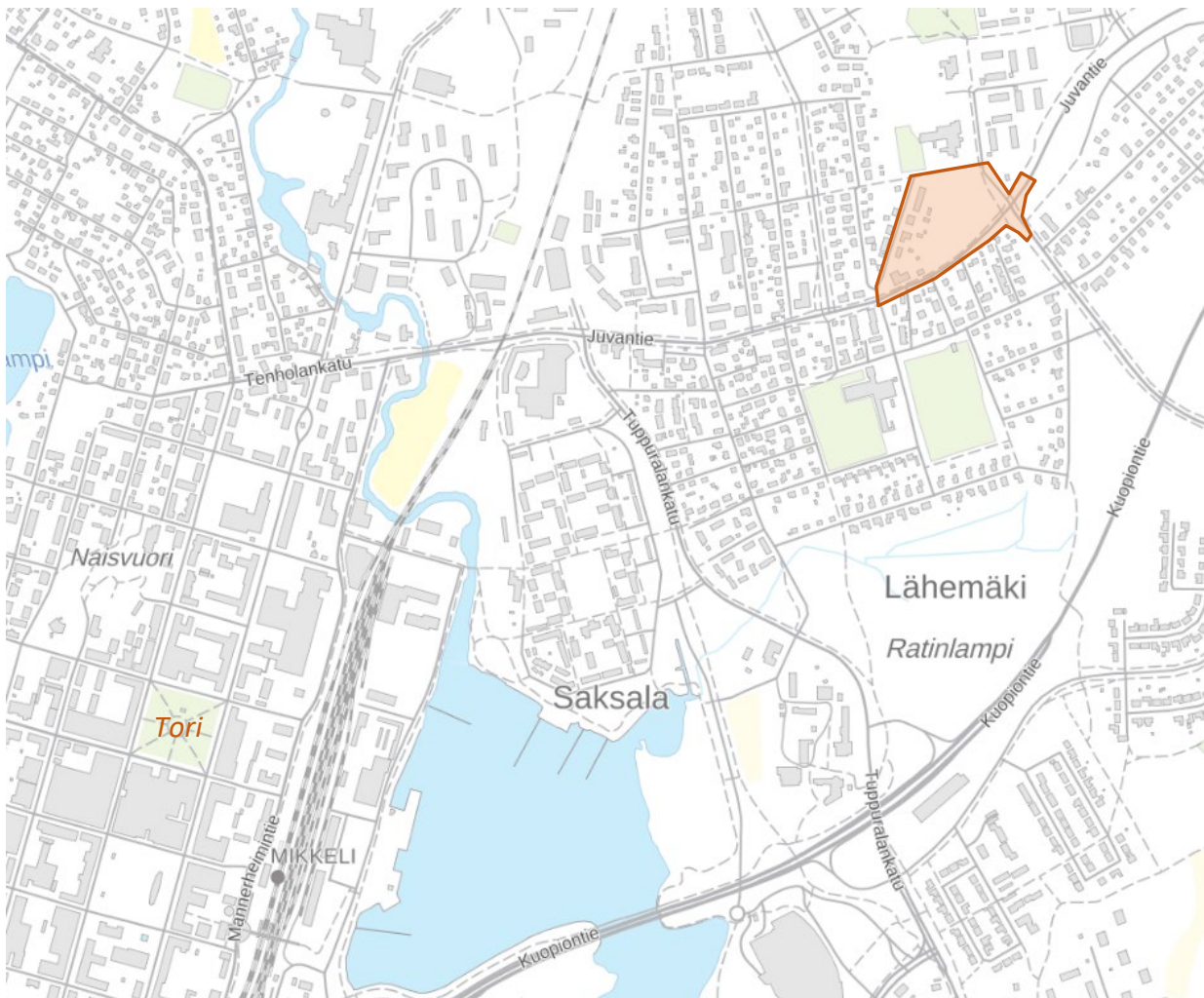
1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutoksen selostus koskee Mikkelin kaupungin 9. kaupunginosan, Lähemäki, kortteleita 16 ja 123 osaa, katu-, puisto-, suojaviher- ja pysäköintialueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 9. kaupunginosan kortteli 16 ja katualuetta. Kaavan alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Lähemäellä noin 2,0 km päässä Mikkelin torilta koilliseen. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 3,9 hehtaaria. Suunnittelualue käsittää korttelin 16 ja osan kortteliä 123 sekä pysäköinti-, puisto-, suojaviher- ja katualuetta. Alueen tarkempi sijainti ilmenee alla olevasta kuvasta sekä kansilehdeltä.



Kuva 1: Suunnittelualueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan työnimenä on "Pajakatu".

Asemakaavan muutosluonnosten tavoitteena on mahdollistaa alueelle sopiva uudis- / täydennysrakentaminen.

Luonnosten tavoitteena on esitellä kaupunkiympäristölautakunnalle vaihtoehtoiset suunnitelmat alueen matalasta ja korkeasta / porrastetusta asuinrakentamisesta. Kaupunkiympäristölautakunta määrittelee kaavaluonnoksen, jonka pohjalta laaditaan kaavaehdotus.

Laadittavan ehdotuksen yhteydessä tarkastellaan alueen liikennejärjestelyt ja luontoarvot sekä voimassa olevien kaavojen ajantasaisuus. Varataan alueet pysäköinnille ja perustetaan tarvittavat rasiitteet. Kaavan alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Asemakaavan seurantalomake.

- 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitetty
- 2 Ote ajantasa-asemakaavasta
- 3 Asemakaavan muutosehdotuskartat VE1 ja VE2
- 4 Tilastolomake
- 5 Mielenpitoet, lausunnot ja vastineet
- 6 Luontoselvitys
- 7 Havainnekuvat (Ve1 matala ja Ve2 korkea)
- 8 Valokuvia nykytilanteesta

1.5 Luettelo muista asiakirjoista

- 1 Kantakaupungin osayleiskaavan 2040 selvitysaineisto.
- 2 Entisaikaa Lähemäellä, Lähemäki-Peitsari-Seura r.y. 1986.

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksella muodostuu 9. kaupunginosan kortteli 16 ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksesta on laadittu kaksi luonnosvaihtoehtoa, jotka ovat vaihtoehto 1 (Ve1: matala rakentaminen) ja vaihtoehto 2 (Ve2: korkea rakentaminen / porrastettu).

Päätöksentekovaiheessa muutosluonnosvaihtoehdoista valitaan toinen asemakaavaehdotuksen pohjaksi. Kaupunkiympäristölautakunta tekee määrittelyn /valinnan alueen jatkosuunnittelun tavoitteista.

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa alueelle sopiva uudis- ja täydennysrakentaminen. Kaavaratkaisu mahdollistaa kerrostalo- ja / tai rivitalorakentamista alueelle.

Suunnittelun pohjalta määritellään mahdollisen täydennysrakentamisen mitoitukset, korkeudet ja sijainti.

Kaavan alueelle laaditaan erillinen tonttijako. Mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ylittää 500 k-m², tulee laadittavaksi maankäytösopimus.

Asemakaavaluonnosvaihtoehto VE 1: Matala rakentaminen

Vaihtoehto 1 edustaa matalampaa asuinrakentamista, joka mahdollistaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisen valmiina olevien palvelujen ja rakenteiden (liikenneyhteydet, vesihuolto, energia) äärellä. Alueelle voidaan muodostaa **Asuinrakennusten korttelialue (A)**, johon esitetään osoitettavaksi rakennusoikeutta n. 8100 kerrosalaneliometriä (tehokkuutena e=0,35).

Kokonaisrakennusoikeuden määrä kasvaa voimassa olevaan asemakaavan nähden 2300 kerrosalaneliometriä. Kerrosluvuksi esitetään kaksi-kolme (II-III).

Rakentamattomien tonttien osalta rakennuskohtainen kerrosala saa olla enintään 700 k-m². Rakennusten enimmäiskorkeudet on kolmeen kerrokseen rakennettaessa 10 m. Rakennusten kattomuotoina hyväksytään harjakatot, pulpettikatot, aumakatot ja tasakatot sekä kaksoispulpettikatot. Samassa rakennuksessa saa olla eritasoisia osia kerrosluvun sallimissa rajoissa.

Uudisrakentamisen rakennusoikeus suhteutettuna alueen pinta-alaan jää tehokkuudella 0,35 korttelissa 88 olevan tehokkuuden 0,65 alle. Osaa korttelista 123 esitetään katualueeksi samoin osia suojaviheralueista. Autopaikkojen korttelialue LPA muutetaan osaksi korttelialuetta (A).

Metsäisen alueenoson säilyttämisellä korttelialueen keskivaiheilla turvataan, että kenenkään elinolosuhteet eivät kohtuuttomasti muutu.

Tavoitteena on kaavaratkaisu, jossa mahdollistetaan täydennysrakentaminen siten, että alueelle muodostuu tasapainoinen ja viihtyisä asuinympäristö.

Asemakaavan muutosluonnoksen tavoitteena on sallia alueelle kaksi- ja kolmikerroksiset asuinrakennukset. Alueelle voidaan rakentaa rivi- ja pienkerrostaloja.

Rakentamattomien tonttien osalta kaavaluonnoksessa esitetään rakennusoikeutta n. 4300 kerrosalaneliometriä, joka on n. 770 k-m²:ä enemmän kuin voimassa olevassa kaavassa.

Alueen käytetty rakennusoikeus on n. 2000 kerrosalaneliometriä.

Alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako, koska asuinrakennuksille varatun korttelin sitova jako pienehköihin tontteihin saattaa vaikeuttaa tiiviin ja matalan asuinrakentamisen tai erilaisten yhtiömuotojen toteuttamista. Tällaisissa kortteleissa tonttijako on usein tarkoituksenmukaista laatia erillisenä vasta myöhemmin, kun rakennussuunnitelmat ovat tarkentuneet.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

Asemakaavaluonnosvaihtoehto (VE 2 Korkea / porrastettu rakentaminen)

Vaihtoehto 2 edustaa korkeampaa / porrastettua rakentamista, joka mahdollistaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisen valmiina olevien palvelujen ja rakenteiden (liikenneyhteydet, vesihuolto, energia) äärellä. Alueelle voidaan muodostaa Asuinrakennusten korttelialue (A), johon osoitetaan rakennusoikeutta n. 9300 kerrosalaneliometriä (tehokkuutena e=0,40).

Kokonaisrakennusoikeuden määrää kasvaa voimassa olevaan asemakaavan nähden 3400 kerrosalaneliometriä. Kerrosluvuksi osoitetaan kaksi - neljä (II - IV).

Rakentamattomien tonttien osalta rakennuskohtainen kerrosala saa olla enintään 1400 k-m². Rakennusten enimmäiskorkeus neljään kerrokseen rakennettaessa on enintään 13,5 m. Rakennusten kattomuotoina hyväksytään harjakatot, aumakatot, tasakatot ja pulpettikatot sekä kaksoispulpettikatot. Samassa rakennuksessa saa olla eritasoisia osia kerrosluvun sallimissa rajoissa.

Uudisrakentamisen rakennusoikeus suhteutettuna alueen pinta-alaan jää tehokkuudella 0,40 korttelissa 88 olevan tehokkuuden n. 0,65 alle. Osaa korttelista 123 osoitetaan katualueeksi samoin osia suojaviheralueista. Yleinen pysäköintialue LPA muutetaan osaksi korttelialuetta (A).

Metsäisen alueenosan säilyttämisellä korttelialueen keskivaiheilla turvataan, että kenenkään elinolosuhteet eivät kohtuuttomasti muutu.

Tavoitteena on kaavaratkaisu, jossa mahdollistetaan täydennysrakentaminen siten, että alueelle muodostuu tasapainoinen ja viihtyisä asuinympäristö.

Asemakaavan muutosluonnoksen tavoitteena on sallia alueelle kaksi- ja neljäkerroksiset asuinrakennukset. Alueelle voidaan rakentaa rivi-, pienkerros- ja kerrostaloja. Rakentamattomien tonttien osalta kaavaluonnos sallii rakennusoikeutta n. 5000 kerrosalaneliometriä, joka on n. 1400 k-m²:ä enemmän kuin voimassa olevassa kaavassa.

Alueen käytetty rakennusoikeus on n. 2000 kerrosalaneliometriä.

Alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako, koska asuinrakennuksille varatun korttelin sitova jako pienehköihin tontteihin saattaa vaikeuttaa tiiviin ja korkean asuinrakentamisen mahdollisuuteen tai erilaisten yhtiömuotojen toteuttamiseen. Tällaisissa kortteleissa tonttijako on usein tarkoituksenmukaista laatia erillisenä vasta myöhemmin, kun rakennussuunnitelmat ovat tarkentuneet.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoituksen käynnistyessä asetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtäville 30 päivän ajaksi. OAS:sta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin 8.1.2019 kirjeillä osallisille sekä asetettiin nähtäville kaupungin kotisivuille 8.1. -10.2.2020 väliseksi ajaksi.

- Asemakaavan muutosluonnokset kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 26.5.2020
- Asemakaavan muutosluonnokset kaupunginhallituksen käsittelyssä xx.xx.202x
- Asemakaavan muutosluonnokset ovat olleet nähtävillä xx.xx.202x
- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä xx.xx.202x
- Asemakaavan muutosehdotus kaupunginhallituksen käsittelyssä xx.xx.202x
- Asemakaavan muutosehdotus kaupunginvaltuuston xx.xx.202x

Nähtävänä oloaikana osalliset voivat ilmaista mielipiteensä kirjallisesti (muistutus) tai suullisesti erillisessä asukastilaisuudessa. Siinä tapauksessa, että ehdotusvaiheen jälkeen kaavaan joudutaan tekemään merkittäviä muutoksia, asetetaan kaava uudestaan nähtäville ns. tarkistettuna ehdotuksena.

Tontille 16-1 on haettu vuonna 2017 poikkeamislupaa osittaisen käyttötarkoituksen muuttamisesta siten, että ullakkovarastot muutetaan asunhuoneistoiksi. Käytetyksi kerrosalaksi on ilmoitettu 811 m². Voimassa olevan kaavan mukainen rakennusoikeus on ylitetty 239 k-m²:llä.

Asia on päätetty ratkaista nyt tehtävällä kaavamuutoksella, joka on tullut vireille 8.1.2020 kaupungin toimesta.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutos Mikkelin kaupungin 9. kaupunginosa (Lähemäki) kortteleissa 16 ja 123 osa sekä katu-, puisto-, pysäköinti- ja suojaviheralueilla.

Ote ajantasa-asemakaavakartasta on liitteenä 2.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavan toteuttamisesta vastaavat maanomistajat. Rakennushankkeiden toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutuksen seuranta tapahtuu Mikkelin kaupungin rakennusvalvonnan toimesta.

LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Lähemäellä noin kahden kilometrin päässä keskustan palveluista. Suurin osa korttelialueesta on rakentamatonta. Suunnittelukohteen pinta-ala on noin neljä hehtaaria.

Alueen luoteispuolella Pajakadun ja Alasinpolun kulmassa sijaitsee kaupungin ensimmäinen puurivitalo, joka on rakennettu vuonna 1945. Pohjoispuolella alue rajautuu Peitsarin alakouluun, idässä Teboilin kylmäaseman tankkauspiesteeseen ja etelässä Lähemäen omakotitaloasutukseen kuten myös lännessä. Rajaavina katuina ovat Pajakatu, Alasinpolku, Peitsarinkatu ja Juvantie.

Suunnittelualan lähiympäristö on pääosin rakennettua pientaloaluetta. Lähimmät kerrostalot (3-4 krs) sijaitsevat Peitsarinkujan / kylmäaseman takana. Suunnitteluala rajoittuu 9. kaupunginosan vilkkaimpiin katuristeyksiin.

Suunnittelualueella on pääasiassa yksityisten omistamia maita. Kaupungin omistuksessa on Juvantien varrella sijaitseva omakotitalotontti ja puistokaistale sekä pysäköintialue korttelialueen koilliskulmassa. Rakentamaton rakennusoikeutta alueella on n. 3570 k-m².



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualan ympäristöstä (MML).

Historia

Suunnittelualueella on sijainnut 1930 -luvulla tiilitehtaan ”Tiiliruukki” savenottopaikka. Ensimmäiset savihaudat sijaitsivat nykyisen Launialankadun paikkeilla. Juvantien pohjoispuolella, nykyisen kylmäaseman kohdalla oleva savenottopaikka oli käytössä vuosina 1920 -1925. Vanhan Pieksämäentien ja Juvantien välinen kolmio toimi savenottopaikkana 1930 -luvulla. Tiilitehtaan toiminta päättyi talvisotaan vuoden 1939 lopulla (Entisaikaa Lähemällä, Lähemäki-Peitsari-Seura r.y. 1986).

Alueella on sijainnut Teräskate niminen pienyritys. Tuotanto ja varastorakennukset on purettu. Alueen omistaa nykyisin Mikalo Oy.

Pajakadun ja Juvantien kulmauksessa on toiminut elintarvikeliike ”Kukkaron valinta”. Nykyisin tontilla on sähköalan yritys, joka on siirtänyt toimintansa toisaalle. Rakennus on tyhjiällä.

Alueen luoteispuolella Pajakadun ja Alasinpölyn kulmassa sijaitsee kaupungin ensimmäinen puurivitalo, joka on rakennettu vuonna 1945.

3.1.2 Ympäristön tila, luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva, luonnonolot

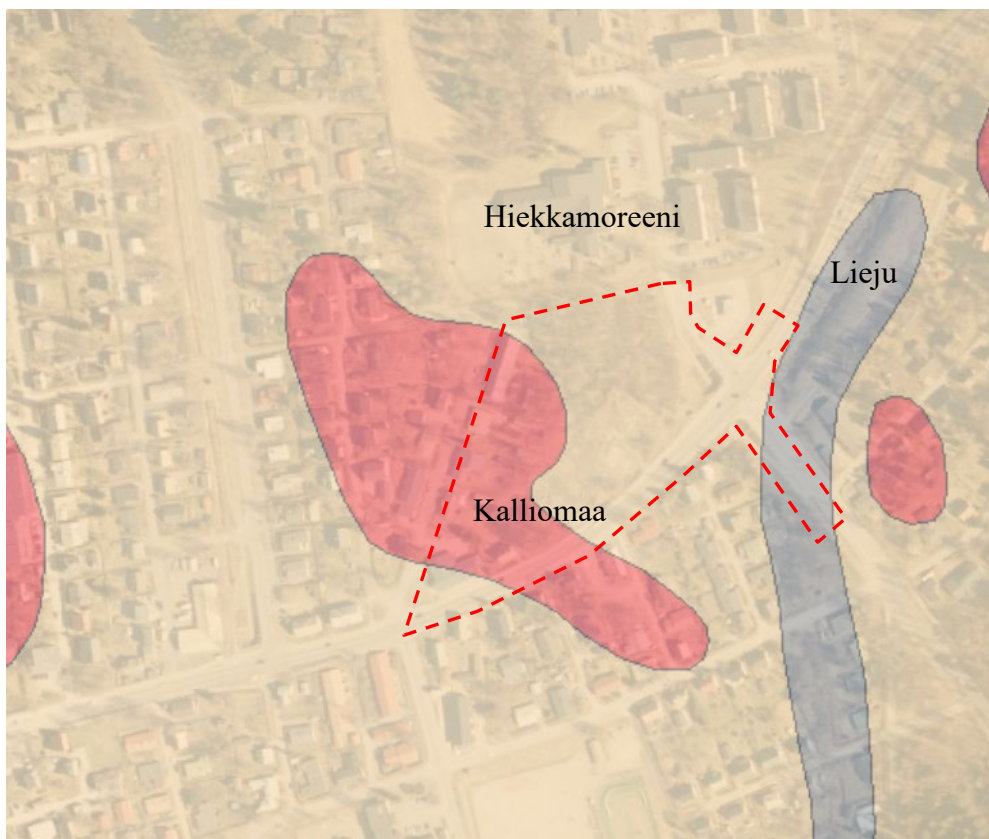
Maisemarakenne muodostuu lähes tasaisesta alueesta lukuun ottamatta alueen keskikohdalla sijaitsevaa pientä kumpareta.

Maisemakuvassa suunnittelualue on näkyvällä paikalla vilkasliikenteisen pääkadun varrella. Alue on tasaista, joka jatkuu maastomuodoiltaan samankaltaisena alueen eri suuntiin. Kaukomaisemassa alue ei tasaisuutensa vuoksi merkittävästi erotu muusta ympäristöstä. Kokonaisuutena voidaan sanoa, että rakentunutta osaa on hoidettu huolellisesti, mutta rakentamaton alue antaa alueelle hoitamattoman yleiskuvan.

Alueella sijaitsee tällä hetkellä pääosin pientaloja, jotka on rakennettu 1980-luvulla. Alueen luoteiskulmalla on rivitalo, joka on valmistunut vuonna 1945. Uusin rakennuskanta on rakentunut 2000-luvulla. Pajakadun ja Juvantien kulmassa on liikerakennuksen korttelialue.

Alueen luonnonympäristö muodostuu lähinnä rakennusten väljistä piha-alueista sekä tonttien takana sijaitsevasta istutettavasta alueesta ns. suojavaohtyhykkeestä.

Kaavoitettavan alueen korkeuserot ovat pienet. Alueen maaperä on hiekkamoreenia ja osin kalliomaata.



Kuva 3. Ote geologian tutkimuskeskuksen kartasta maankamara, punainen kalliomaa, ruskea hiekkamoreeni, harmaa lieju. Kaava-alueen likimääräinen rajausta punaisella katkoviivalla.

Luonnon monimuotoisuus

Alueen puusto on matalaa nuorta pusikkoa. Luontoselvitys valmistui syksyllä 2019 (liite 8). Luontoselvityksessä ei todettu sellaisia erityisiä luontoarvoja, joiden osalta olisi tarpeen antaa kohdennettuja suosituksia. Yleisenä suosituksena todetaan, että suunnittelualueen keskivaiheilla sijaitsee metsikkökaistale, joka olisi hyvä säilyttää nykytilassaan. Metsäalueella on merkitystä luonnon monimuotoisuuden kannalta, jos alueella ei tehdä metsänhoitotoimia tms.

Pienilmasto

Suunnittelualueen pienilmasto on tyyppillistä kaupunki alueen ilmastoa.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueella ei ole vesistöjä. Alue ei sijaitse pohjavesialueella tai sen muodostumisalueella.



Kuva 4. Lähin vesistö Suojalampi sijaitsee noin kilometrin päässä suunnittelualueesta.

Pohjavesi

Alue ei kuulu vedenoton kannalta tärkeään pohjavesialueeseen.

Hulevedet

Alue sijaitsee osin alueella, jolla hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Pilaantuneisuus

Rakentamaton korttelin osa on aiemmin ollut teollisuustoiminnassa, jolloin tontilla saattaa olla maali-, öljy- tms. kertymiä.

Maa- ja metsätalous

Ei varsinaista maa- ja metsätalousaluetta. Korttelialueen jakaa pienialainen metsikkökaistale.

Luonnonsuojelu

Alueelta ei ole havaittu luontoselvityksen perusteella liito-oravien levähdyspaikkoja. Korttelialueen läpi kulkee metsikkökaistale, joka on hyvä säilyttää nykytilassa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavoitettavalla alueella asuu n. 25 henkilöä. Suurin osa on työkäistä väestöä. Alueen rakentuessa asukasmäärä alueella kasvaa.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue sijaitsee yhdyskuntarakenteen kannalta hyvällä paikalla. Alueelle ei tarvitse rakentaa erillistä pääsytieta. Vesihuoltolinjasto kulkee osin kaava-alueella ja osin viereisillä kaduilla. Aluetta ympäröivien rakennusten korkeudet vaihtelevat noin I-IV kerroksen välillä.

Kaupunki- / taajamakuva

Lähemäen kaupunginosassa sijaitsee enimmäkseen erillispientalojen korttelialueita. Alueen rakennukset sijoittuvat katujen varsiin muodostaen siten yhtenäisiä kokonaisuuksia. Tonttialueet on rajattu pensasistutuksin.

Suunnittelualueella sijaitsevat rakennukset ovat pääsääntöisesti puolitoistakerroksisia. Pajakadun päässä sijaitsee vuonna 1945 rakennettu rivitalo, jossa on 11 asuntoa, rakennus on kaupungin ensimmäisiä puurivitaloja. Rakennusta on peruskorjattu 1980-90 lukujen vaihteessa. Kohteeseen on tehty muutoksia myös vuoden 2010 jälkeen mm. päätyihin on rakennettu porras, sisäänkäynti ja ikkunarakenteita, pihan puolelle on rakennettu parvekerakenne.

Kaavoitettava alue on osin rakentamatonta. Rakennetulla alueella on neljä omakotitaloa, joissa rakennusoikeutta 170 - 250 k-m²/ tontti. Rakennukset ovat I – I½ kerroksisia.

Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa Alasinpolkuun ja idässä Peitsarinkujaan, lännessä Pajakatuun ja etelässä Juvantiehen, joka on kaupungin sisäisen liikenteen merkittäviä pääväyliä.

Alueen kaupunkikuva muodostuu lähinnä 1980-luvun omakotitaloista. Alueen koillispuolella on kerrostalomassoja, jotka on rakennettu asemakaavan mukaisesti yhtenäiseen muodostelmaan. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä (pohjoispuolella) sijaitsee Peitsarin alakoulu. Koulu on siirtynyt väistöön Suomen nuoriso-opiston tiloihin Paukkulaan sisäilmaongelmien vuoksi.

Kaupunkirakenneselvityksessä on esitetty, että kaupunki tiivistää kouluverkkoaan, selvityksessä Peitsarin koulun paikalle rakennetaan uusi Lähemäen alakoulu, jonne ohjataan Lähemäen, Peitsarin, Launialan ja Rämälän oppilaat.

Rakennushistoria

Suunnittelualueen luoteispuolella Pajakadun ja Alasinpölyn kulmassa sijaitsee kaupungin ensimmäinen puurivitalo, joka on rakennettu vuonna 1945. Liiketontilla Juvantien ja Pajakadun risteyksessä on sijainnut 1980-luvulla elintarvikeliike.



Kuva 4. Pajakadun rivitalon julkisivua (kuva rakennusinventointi).



Kuva 5. Kaupungin ensimmäinen puurivitalo. Valokuva vuodelta 2017.

Nykytilanteen mukaisia valokuvia alueesta ja sen ympäristöstä on liitteessä 8.

Asuminen

Kaavoitettavalla alueella asuu n. 25 henkilöä. Suurin osa on työikäistä väestöä.

Palvelut

Parin sadan metrin etäisyydellä alueesta sijaitsee lähin elintarvikekauppa. Välittömästi alueen pohjoispuolella sijaitsee lähin koulu. Nykyisin koulu on väistöiloissa Paukkulan nuoriso-opistolla. Suunnittelualueen lähellä sijaitsee myös päiväkotia ja lasten leikkipuisto sekä Teboilin kylmäasema. Lyseon yläkouluun on matkaa noin kolme kilometriä. Muiden julkisten ja kaupallisten palvelujen osalta alue tukeutuu Mikkelin keskustan palveluihin.

Nykyisen Peitsarin koulun paikalle suunnitellaan tulevaisuudessa uutta aluekoulua.

Työpaikat, elintoiminta

Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee mm. kaupan-, opetus-, ja päivähoitoalan työpaikkoja. Täydennysrakentamainen tukee alueella olevia palveluita ja niiden säilymistä alueella.

Virkistys

Kaava-alueen lähellä on Suojalammen valaistu n. 2 km pitkä ulkoilureitti. Suojalammella on myös uimaranta. Alue tukeutuu olemassa oleviin kevyen liikenteen yhteyksiin. Lisäksi alueen läheisyydessä sijaitsee leikkipuisto ja koulun pihalla sijaitsee urheilukenttä.

Liikenne

Alue on hyvin saavutettavissa liikenteellisesti. Mikkelin keskustan palvelut ovat kävelyetäisyydellä ja alueelta on lisäksi hyvät joukkoliikenneyhteydet keskustaan. Alueen ohitse liikennöi useita linja-autovuoroja. Lähin paikallisliikenteen pysäkki sijaitsee Juvantiellä alueen välittömässä läheisyydessä.

Pajakadun liikenne muodostuu alueella asuvien henkilöiden päivittäisestä liikenteestä.

Peitsarinkujan liikenne muodostuu asumisen ja kylmäaseman liikenteestä sekä saattoliikenteestä koululle ja päiväkodille.

Juvantien yleissuunnitelmassa risteysalueelle on suunniteltu liikenneympyrä sujuvoittamaan liikennettä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueella sijaitsee kaupungin ensimmäinen puurivitalo, joka on valmistunut 1940 –luvulla. Rakennusta on peruskorjattu 1980-90 –lukujen vaihteessa sekä vuoden 2011 jälkeen. Arvo on kulttuurihistoriallisesti merkittävä. Alueella ei ole muinaismuistoja.

Rakennus oli Mikkelin kaupungin omistuksessa vuoteen 2011, jolloin kaupunki myi kiinteistön rakennuksineen yksityiselle.

Kantakaupungin osayleiskaavassa 2040 rakennuksella ei ole merkintää suojeluarvoista tai kulttuurihistoriallisista arvoista. Rakennusinventoinnin mukaan arvo on kulttuurihistoriallisesti merkittävä. Kohteella on rakennushistoriallisia, historiallisia ja maisemallisia arvoja.

Tekninen huolto

Alue on liitetty vesi- ja viemäri verkostoon. Veden tuottaa Mikkelin vesilaitos ja jätevedet johdetaan jätevedenpuhdistamolle. Suunnittelualueen halki kulkee vesihuoltoverkosto. Verkoston siirtämistä

pois korttelialueelta tutkitaan kaavatyön aikana. Peitsarinkujan katualueella kulkee kaukolämpölinjat. Aluetta sivuavat hulevesiverkostot sekä sähkö- ja telekaapeliverkostot.

Kaava-alueen halki itä-länsisuunnassa kulkee nykyinen vesi- ja viemärirunkolinja. Linjan siirtämistä pois korttelialueelta on selvitetty. Vesihuoltolinjaa ei voida siirtää pois rivitalotontin piha-alueelta. Hulevesiverkosto voidaan rakentaa muilta osin vasta sitten, kun Peitsarin koulu saa purkuluvan.

Erityistoiminnot

Alueella ei ole erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Rakentamaton korttelin osa on aiemmin ollut teollisuustoiminnassa, jolloin tontilla saattaa olla maali-, öljy- tms. kertymiä.

Kaava-alueella ei ole varsinaisia ympäristön suojelukohteita. Suunnittelualueen keskivaiheilla on suojeltava alueenosa, jonka maastomuodot tulee säilyttää. Kasvillisuutta saa hoitaa ja harventaa metsäinen ilme säilyttäen. Alueenosa voi toimia liito-oravien viheryhteytenä Juvantien ylitse, vaikka alueelta ei ole löydetty luontoselvityksen mukaan liito-oravien pesäpuita tai levähdyspaikkoja.

Yleiskaavan ohjausvaikutuksen mukaan alueella sijaitsee viheryhteys, jonka sijainti tulee selvittää ja osoittaa tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Juvantien liikenne aiheuttaa liikennemelua alueelle.

Melu

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista (VNp 993/1992). Päätöksen mukaan asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun keskiäänitason päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (22-7) 50 dB.

Alue sijaitsee vilkasliikenteisen pääkadun varrella ja heikentää elinympäristön viihtyisyyttä ja laatua. Melu aiheuttaa unihäiriöitä ja keskittymiseen liittyviä ongelmia.

Melun aiheuttamia haittoja pyritään hallitsemaan äänen etenemiseen kohdistuvilla toimenpiteillä mm. rakenteilla, rakennuksilla ja istutuksilla.

Pilaantuneet maat

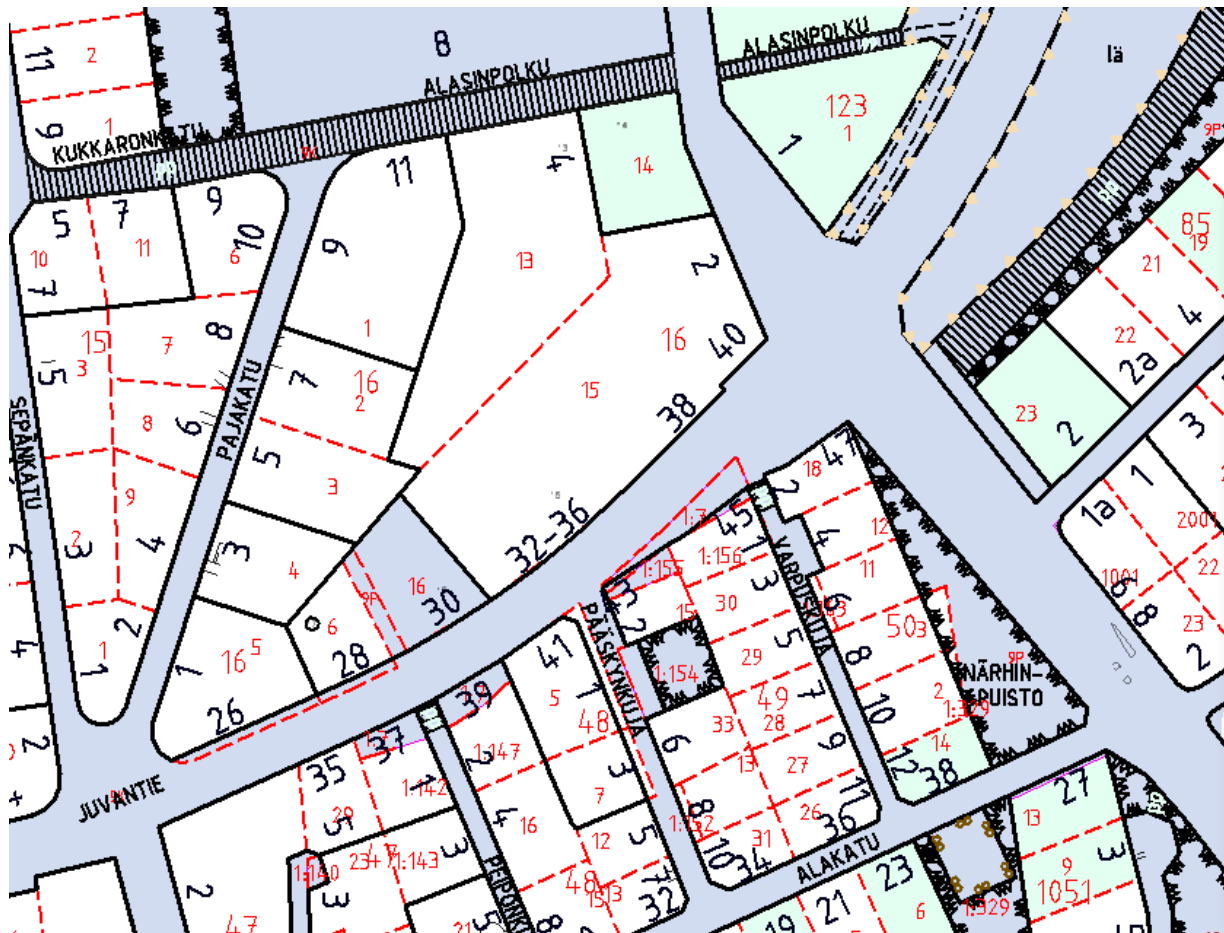
Rakentamaton korttelin osa on aiemmin ollut teollisuustoiminnassa, jolloin tontilla saattaa olla maali-, öljy- tms. kertymiä.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelta on hyvät yhteydet lähivirkistysalueille sekä Mikkelin keskustan kulttuuri- ja vapaa-ajan palveluihin.

3.1.4 Maanomistus

Kartassa kaupungin omistamat maa-alueet on rasteroitu. Kaava-alue on pääosin yksityisomistuksessa.



Kuva 6. Maanomistuskartalla kaupungin omistamat alueet on rasteroitu.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat yleispiirteisesti maankäytön suunnittelua. Valtion ja kuntien viranomaisten on otettava tavoitteet huomioon toiminnassaan ja edistettävä niiden toteuttamista.

Viranomaisten tulee myös arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suhteen. Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös korvaa valtioneuvoston vuosina 2000 ja 2008 tekemät päätökset. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Keskeiset teemat uusissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat:

- 1) toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- 2) tehokas liikennejärjestelmä
- 3) terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- 4) elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö
- 5) luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Suunnittelualueelle on eri kaavatasoissa osoitettu seuraavat merkinnät:

Maakuntakaava (vahvistettu 4.10.2010) alue on taajamatoimintojen aluetta.



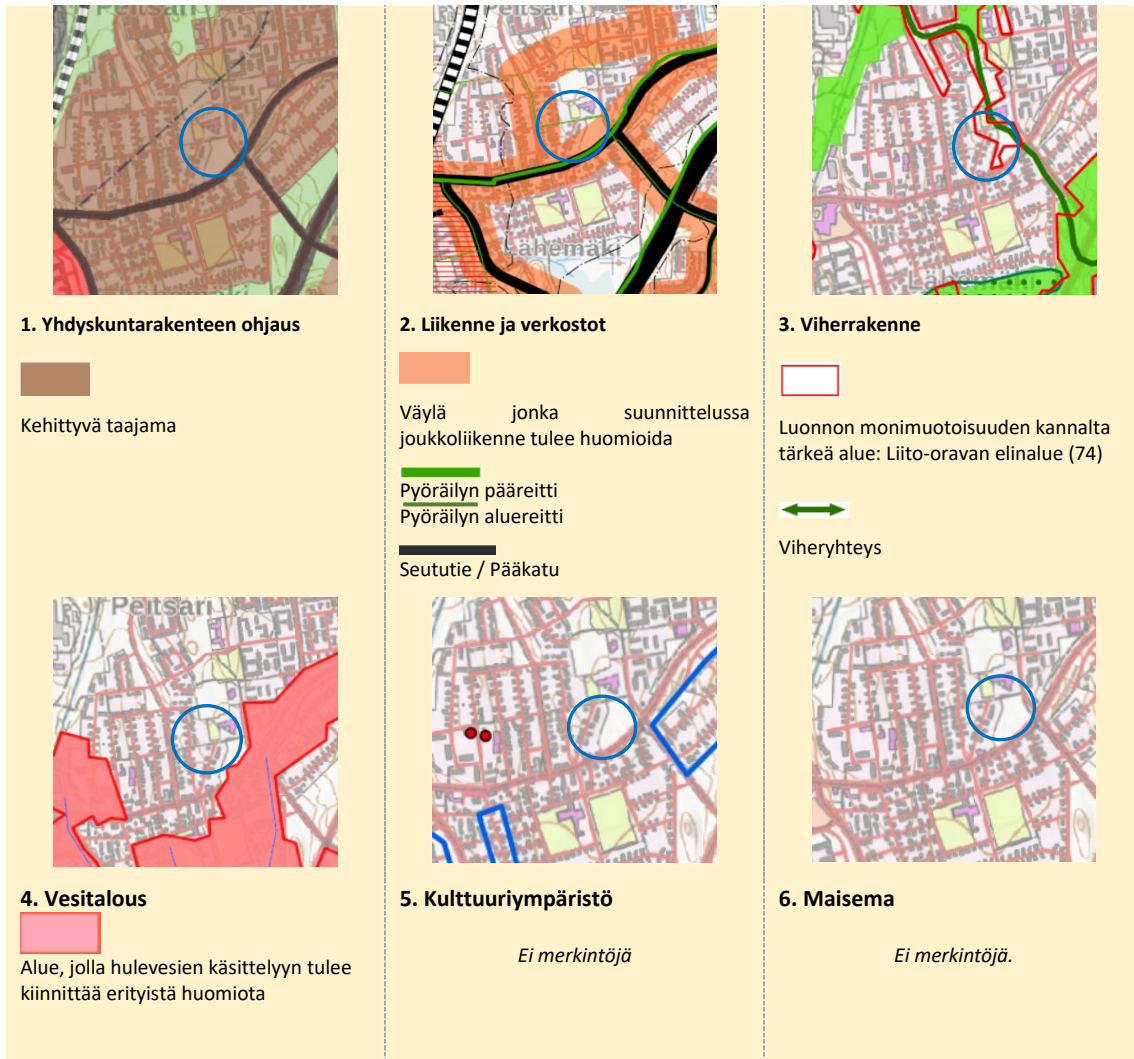
Kuva 7. Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040 (oikeusvaikutteinen)

Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040 sisältää seitsemän (7) oikeusvaikutteista karttaa. Yleiskaavakartat n:o 1-7 (1. Yhdyskuntarakenteen ohjaus, 2. Liikenne ja verkostot, 3. Viherrakenne, 4. Vesitalous, 5. Kulttuuriympäristö, 6. Maisema, 7. Voimassa olevat osayleiskaavat) ovat lähtökohtana laadittaessa ja muutettaessa osayleiskaavaa, asemakaavaa tai ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42§).

Yleiskaavaa tulkittaessa tulee huomioida kaavatasolle ominainen esittämistarkkuus: aluerajaukset, kohdemerkinnät sekä merkintöjen sisältö täsmentyvät tarkemman suunnittelun yhteydessä. Yleiskaavaan liittyy kaavaselostus, jossa on esitetty kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, kaavaratkaisun perustelut ja arvio yleiskaavan vaikutuksista.

Kaavoitettavalla alueella on voimassa Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040, joka on hyväksytty 17.6.2019 (lainvoimainen 15.8.2019). Yleiskaavassa suunnittelualue on kehittyvän taajaman aluetta.



Kantakaupungin osayleiskaavassa alue on merkitty kehittyväksi taajama-alueeksi, jolla maankäytön muutosten ja tehostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen.

Alue kuuluu osin luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeään alueeseen, liito-oravan elinalueeseen, kohdeluettelon merkintä 74. Alueen rakentaminen ja muokkaaminen tulee tapahtua luonnonarvoja heikentämättä. Aluetta viistää ohjeellinen viheryhteys, jonka sijainti tulee selvittää ja osoittaa tarkemman suunnittelun yhteydessä kiinnittämällä huomiota viheryhteiden katkeamattomuuteen ja riittävyteen ekologisena käytävänä.

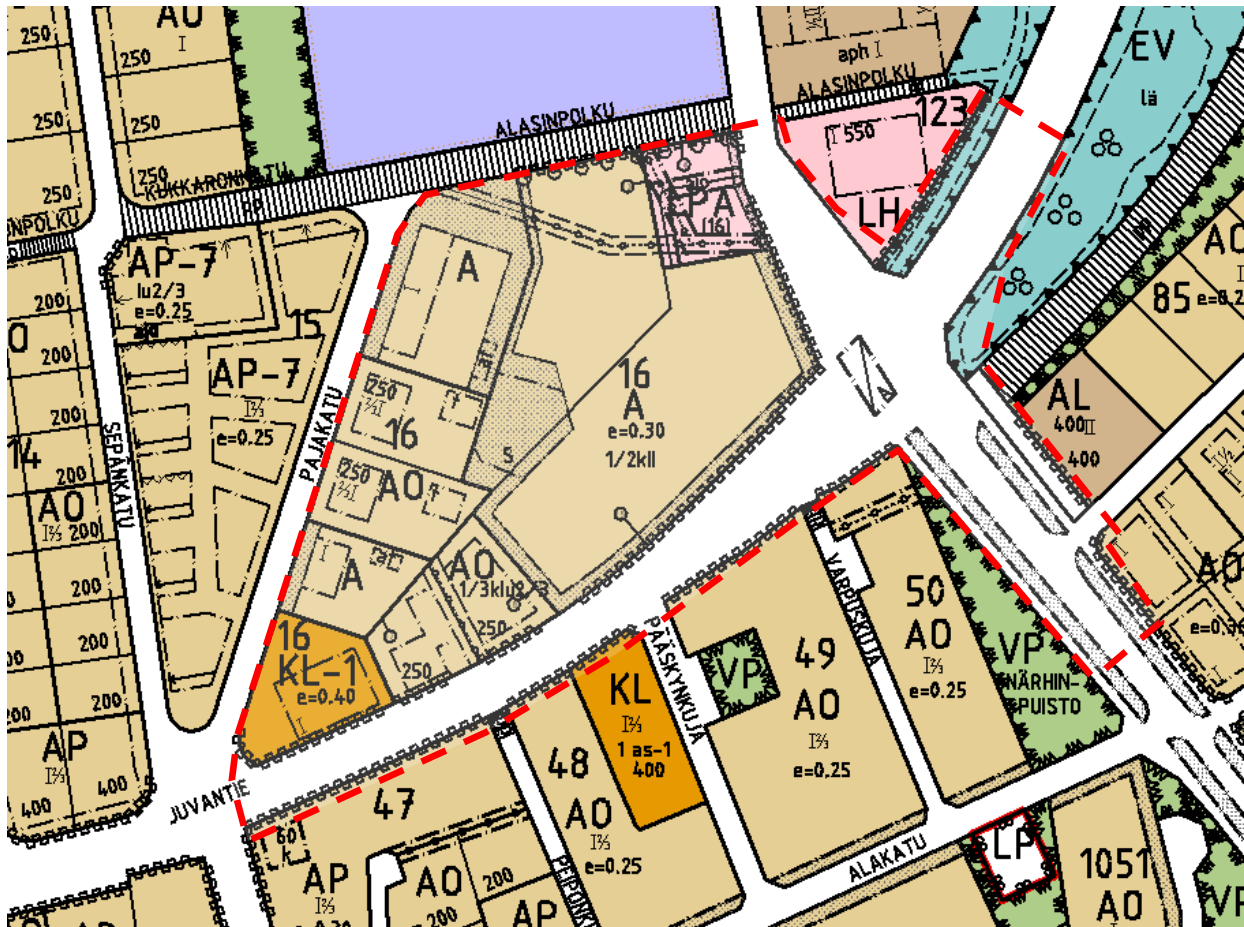
Alue ei sijaitse pohjavesialueella tai sen muodostumisalueella. Juvantien varrella kulkee pyöräilyn pääreitti ja suunnittelualan pohjoispuolella pyöräilyn aluereitti. Joukkoliikenne tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa.

Suunnitteluala sijaitsee osin alueella, jolla hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Alueella ei ole merkintöjä kulttuuriympäristöstä eikä maisemallisista kohteista. Alueella on voimassa kantakaupungin osayleiskaava 2040 ja tarkemmat asemakaavat.

Asemakaavat

Alueella on voimassa useita asemakaavoja, joiden käyttötarkoitukset painottuvat asuin- ja liikerakentamiseen (A, AO, KL) alueen koillisnurkalla on pysäköintialue.



Kuva 8. Ote ajantasa-asemakaavakartasta.

Rakennusjärjestys

Mikkelin kaupungin uusi rakennusjärjestys astui voimaan 1.7.2017

Tonttijako- ja rekisteri

Tontti- ja kiinteistörekisteriä ylläpitää Mikkelin kaupungin maaomaisuuspalvelut yksikkö.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää MRL 54a §:ssä annetut kaavoitusmittausvaatimukset. Tasokoordinaatisto ETRS-GK27 ja korkeusjärjestelmä N2000.

Rakennuskiellot

Alueella on rakennuskielloja tonttien 9-16-5 sekä 9-16-6 osalla, koska tontit eivät ole voimassa olevan kaavan mukaisia.

Suojelupäätökset

Alueella on asemakaavassa osoitettu suojeltavan alueen osa, jonka maastomuodot tulee säilyttää. Kasvillisuutta saa hoitaa ja harventaa metsäisen ilmeen säilyttäen. Aluetta saa käyttää leikkipaikkana.

Alueella sijaitsee kaupungin ensimmäinen rivitalo, joka merkitään suojeltavan rakennuksena.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

- Itäisen aluekoulun rakentaminen käynnistyy tulevaisuudessa ja mahdollisesti vaatii kaavamuutoksen.
- Juvantietä koskeva yleissuunnitelma välillä Lähemäenkatu – Launialankatu.

Alueelle lähtökohtavaiheessa laaditut tai aikaisemmat selvitykset

- Kantakaupungin osayleiskaavan 2040 selvitysaineisto
- Tontille 16-1 on haettu poikkeamislupaa osittaisen käyttötarkoituksen muuttamisesta ja kerroskorkeuden nostamisesta siten, että ullakkovarastot muutetaan asuin käyttöön.
- Alueelle teetetään vesihuoltosuunnitelma, vesihuoltolinjan mahdollista siirtoa varten korttelialueelta katualueelle.
- Juvantietä koskeva yleissuunnitelma välillä Lähemäenkatu –Launialankatu.
- Mikkelin Pajakadun alueen luontoselvitys / Ympäristösuunnittelu ENVIRO 2019

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.3 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksella vahvistetaan ja eheytetään alueen rakennetta luomalla tasapainoinen ja viihtyisä asuinympäristö.

Kaupunkiympäristölautakunnan määrittelyn pohjaksi on laadittu kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa.

3.4 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Mikkelin kaupungin aloitteesta.

4.1 Osallistuminen ja yhteistyö

4.1.1 Osalliset

Osalliset selviävät osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, liite 2.

4.1.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille 8.1.2020 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 13.2.2020 asti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 1 mielipide, kaksi lausuntoa. Mielipiteet ja lausunnot ovat liitteenä 5.

4.1.3 Osallistumien ja vuorovaikutusmenettelyt

Ennen kaavahankkeen vireille asettamista kesällä /syksyllä 2019 on käyty keskusteluja alueen maanomistajien kanssa. Mielipiteistä ilmeni, että osa alueen maanomistajista oli matalamman rakentamisen kannalla.

Osa maanomistajista oli korkeamman rakentamisen ja tiivistämisen kannalla.

4.1.4 Viranomaisyhteistyö

Alueen kaavamuutoksen osalta on käyty neuvotteluita kaupungin viranomaisten kesken. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu mm. Etelä-Savon Ely -keskukselle, Museovirastolle, Savonlinnan maakuntamuseolle ja Etelä-Savon maakuntaliitolle.

Kaavamuutoksen laadinnan aikana voidaan järjestää työneuvotteluja viranomaistahojen kanssa.

4.1.5 Asemakaavan tavoitteet

4.1.6 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupunki on tehnyt aloitteen kaavan muuttamisesta ja kaupunkisuunnittelu on neuvotellut maankäyttötavoitteista yksityisten maanomistajien kanssa.

Tavoitteena on kaupunkikuvan täydentäminen paikkaan sopivalla tavalla, ottaen huomioon ajoneuvoliikenne, koululaisten turvallisuus liikenteessä, vihreyden ja suojaistutusten riittävyys ja piha-alueiden sekä sisätilojen suojaamien melulta.

Tavoitteena on terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinympäristön muodostaminen ja täydennysrakentamisen mahdollistaminen. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen tehostaa keskustan palvelujen käyttöä ja tuo taloudellisia etuja. Samalla se tukee alueen lähipalveluiden säilymistä. Lisäksi alueen kaupunkikuvan parantaminen laadukkaalla suunnittelulla on erityisen tärkeä tavoite.

Maanomistajien tavoitteet

Suunnittelualueen asukkaat ovat pääsääntöisesti matalamman rakentamisen kannalla. Liiketilän osalta suositaan korkeampaa rakentamista ja alueen kehittämistä, mahdollisuutta pienkerrostalon rakentamiseen.

Rakentamattomien tonttien osalta tavoitteena on luoda turvallinen ja viihtyisä asuinympäristö.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Rakentamattomien tonttien osalta vesihuoltolinjan siirtäminen, jolloin tonttialuetta voidaan hyödyntää paremmin.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Alueella on yli 50 vuotta vanhoja asemakaavoja, tavoitteena on luoda alueelle yksi kaava, joka korvaa aiemmat kaavat.

Kaavamuutos kohdistuu paikallisesti alueeseen, jolla sijaitsee kaupungin ensimmäinen rivitalo. Rivitalo on kulttuurihistoriallisesti merkittävä ja sillä on rakennushistoriallisia, historiallisia ja maisemallisia arvoja. Näin ollen kaavassa tulee ottaa huomioon edellä mainitut arvot ja määrittää rakennukselle suoritettavia toimenpiteitä niin, että ne eivät heikennä rakennuksen arvoa. Rivitalo

esitetään suojeltavaksi. Alueen omistaja on hakenut poikkeamislupaa osittaisen käyttötarkoituksen muuttamiseen. Ullakolla sijaitsevat varastot muutetaan asuinhuoneistoiksi. Alueen rakennusoikeuden määrää tarkistetaan ja kerrosluku muutetaan vastaamaan todellista tilannetta.

Rakentamattomien tonttien osalta vesihuoltolinjan siirtäminen, jolloin tonttialuetta voidaan hyödyntää paremmin.

Tonttialueiden osien muodostaminen katualueiksi, jolloin turvataan turvallinen liikkuminen alueella. Kevyen liikenteen turvallisuuteen on kiinnitetty erityistä huomioita, osoittamalla tiesuunnitelmassa kulkuyhteys bussipysäkiltä Juvantien alitse kulkevaan kevyenliikenteen reittiin sekä leventämällä Juvantien varressa olevaa pyöräilyn pääreittiä.

Juvantieltä suoraan pihaan kääntyvä liikenne tulisi mahdollisuuksien mukaan suunnitella muuta kautta.

4.1.7 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Prosessin aikana kehittämishankkeen tavoitteet täsmentyivät rakennusoikeuden, käyttötarkoitusten, kerroslukujen, ajoyhteyksien, paikoitusalueiden ja liikennemelun suhteen.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Uudisrakennusten massa, korkeus ja muoto antavat voimakkaan identiteetin alueelle. Siksi yhtenä asemakaavan laadullisena tavoitteena on alueen laadukas suunnittelu. Tavoitteena on kaavaratkaisu, jossa mahdollistetaan täydennysrakentaminen siten, että alueelle muodostuu rakenteeltaan ja käyttötarkoituksiltaan tasapainoinen ja viihtyisä asuinympäristö.

Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen tehostaa keskustan palvelujen käyttöä ja tuo taloudellisia etuja. Samalla se tukee alueen lähipalveluiden säilymistä. Lisäksi alueen kaupunkikuvan parantaminen on erityisen tärkeä tavoite.

Asemakaavan muutosehdotus laaditaan kaavaluonnosten pohjalta.

4.2 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavoituksen lähtökohtana ovat olleet alueen kehittämiseen liittyvät maankäytön suunnitelmat ja tavoitteet, joiden mukaan kaavaratkaisua tarkennetaan kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutoksesta on laadittu kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa VE1 matala rakentaminen ja VE2 korkea / porrastettu rakentaminen.

4.2.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehdot poikkeavat toisistaan lähinnä kerroskorkeuden ja rakennusoikeuden osalta. Tarkempi vaihtoehtojen vertailu on esitetty vaikutusten arvioinnin yhteydessä (kts. 5.4 Vaikutusten arviointi).

4.3 ASEMAKAAVAN VIREILLETULOSTA ASEMAKAAVALUONNOKSEKSI

4.3.1 Osallistumis- ja arviontisuunnitelmasta annetut lausunnot ja mielipiteet.

Kaavan vireille tulovaiheessa lausunnon on antanut Etelä-Savon Pelastuslaitos. Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen vireille tulovaiheessa.

Savonlinnan maakuntamuseo huomauttaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa käytettyyn termiin ”kerroskorkeuden nostaminen”, viittaa riskiin heikentää rakennuksen kokonaisuutta. Rivitalo on kulttuurihistoriallisesti merkittävä ja sillä on rakennushistoriallisia, historiallisia ja maisemallisia arvoja. Näin ollen kaavallisen ohjauksen on suotavaa johdattaa rakennukselle suoritettavia toimenpiteitä niin, että ne eivät heikennä rakennuksen arvoa.

Telian lausunnon mukaan alueella on Telian verkkoa ja tontille jääville johdoille tulee perustaa rasiitit ja merkitä johtoalueiksi.

Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus lausunnon mukaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) käy riittävällä tavalla selville kaavamuutoshankkeen lähtökohdat sekä tavoitteet. Kaavamuutoksen oleelliset vaikutukset tulevat OAS:n mukaan arvioiduiksi ja OAS:sta selviää riittävällä tavalla osallisten mahdollisuudet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyyn.

Rakennetun kulttuuriympäristön viranomaiseksi on osallisuudelle jäänyt Museovirasto. Osallisena tulee olla Savonlinnan maakuntamuseo, jolta kaupunki onkin jo pyytänyt OAS-vaiheen lausunnon.

Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella (ELY-keskus) ei ole muuta huomautettavaa kaavamuutoshankkeen OAS:in johdosta.

Kaavaratkaisussa tulee erityisesti huomioida alueen muutama erityiskohde; yleiskaavassa osoitettu liito-oravan elinalue sekä osoitteessa Pajakatu 9 oleva puurivitalo, joka Etelä-Savon kulttuuri perintötietokannan mukaan on kulttuurihistoriallisesti paikallisesti merkittävä ja omaa rakennushistoriallisia, maisemallisia sekä historiallisia arvoja.

Rakennuksen nykytilanne ajantasaiset valokuvat mukaan lukien tulee esittää kaavaselostuksessa. Ullakkovarastojen mahdollisen asuinkäyttöön muuttamisen vaikutuksia tulee tarkastella huolellisesti.

Alueella tutkitaan asiakirjojen mukaan myös kerrostalorakentamista. Ympäristö on pientalovaltaista, joten korkeamman rakentamisen tarve ja varsinkin sen vaikutukset mm. kaupunkikuvaan ja ympäristön rakennuskantaan on syytä analysoida huolella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetut lausunnot ja mielipiteet on koottu kaavaselostuksen liitteeksi 5.

Lisäksi Juvantien ja Pajakadun kulmassa sijaitsevan liiketilan käyttötarkoituksen muuttamisesta asuintarkoitukseen maanomistaja on kiinnostunut mahdollisuudesta rakentaa tontille pienkerrostalo, jolloin rakennusoikeuden lisääminen ja kerrosluvun nostaminen tulee tarkastella.

4.3.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

...vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, luontoon, maisemaan, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, talouteen, terveyteen ja turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin sekä muut kaavan merkittävät vaikutukset.... (Ks myös kohdat 3.1.2. ja 3.1.3.)

Kantakaupungin osayleiskaavassa alue on merkitty kehittyväksi taajama-alueeksi, jolla maankäytön muutosten ja tehostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen. Alue kuuluu osin luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeään alueeseen, liito-oravan elinalueeseen,

kohdeluettelon merkintä 74. Alueen rakentaminen ja muokkaaminen tulee tapahtua luonnonarvoja heikentämättä. Aluetta viistää ohjeellinen viheryhteys, jonka sijainti tulee selvittää ja osoittaa tarkemman suunnittelun yhteydessä kiinnittämällä huomiota viheryhteyden katkeamattomuuteen ja riittävyteen ekologisena käytävänä.

Alue ei sijaitse pohjavesialueella tai sen muodostumisalueella. Juvantien varrella kulkee pyöräilyn pääreitti ja suunnittelualan pohjoispuolella pyöräilyn alureitti. Joukkoliikenne tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa.

Suunnittelualue sijaitsee osin alueella, jolla hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Alueella on voimassa kantakaupungin osayleiskaava ja tarkemmat asemakaavat.

Asemakaavaratkaisu noudattaa kantakaupungin osayleiskaavan periaatteita ja aluevarauksia. Alue sijoittuu hyvän, jo olemassa olevan taajama-alueen joukkoliikenne- ja kevyen liikenteen verkoston sisälle.

Asemakaavaluonnosvaihtoehto VE 1: Matala rakentaminen

Vaihtoehto mahdollistaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisen Lähemäellä. Alue sijaitsee olevan infrastruktuurin ja hyvien liikenneyhteyksien äärellä. Luonnosvaihtoehdossa korttelialue on kokonaisuudessaan osoitettu asuinkäyttöön.

Asemakaavan muutosluonnoksen tavoitteena on muuttaa alueen maankäyttöä siten, että mahdollistetaan alueelle kolmikerroksiset asuinrakennukset. Käyttötarkoituksena A asuinrakennusten korttelialue.

Rakentamattomalle alueelle on mahdollista toteuttaa n. 60 asunnon kokonaisuus (n. 70 m² / asunto).

Tavoitteena on kaavaratkaisu, jossa mahdollistetaan täydennysrakentaminen muodostamalla tasapainoinen ja viihtyisä asuinympäristö.

Kaavaratkaisu sallii lähinnä omakoti-, rivitalo-, ja pienkerrostalorakentamisen. Koko korttelialueen rakennusoikeus kasvaisi nykyisestä noin 5800 k-m²:stä noin 8100 k-m²:iin eli kasvua on n. 2300 k-m². Tehokkuus 0,35 ja kerrosluku II-III. Samassa rakennuksessa saa olla eritasoisia osia kerrosluvun sallimissa rajoissa.

Rakentamattomien tonttien osalta rakennuskohtainen kerrosala saa olla enintään 700 k-m². Rakennusten enimmäiskorkeudet ovat kolmeen kerrokseen rakennettaessa enintään 10 m. Rakennusten kattomuotoina hyväksytään harjakatot, aumakatot, tasakatot ja pulpettikatot, sekä kaksoispulpettikatot.

Tällä hetkellä käytettyä rakennusoikeutta on n. 2000 k-m².

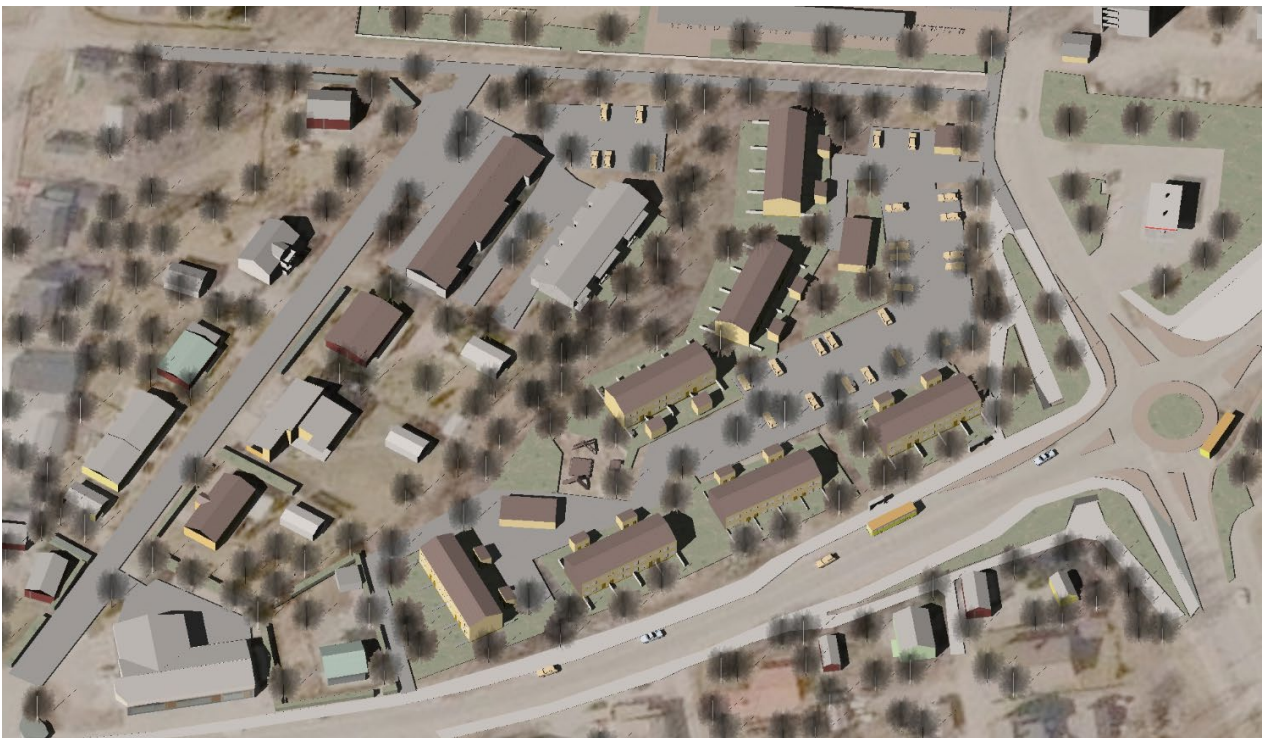
Vaihtoehdossa on otettu huomioon alueen asukkaiden toiveet matalammasta rakentamisesta ja suojavyöhykkeen säilymisestä tonttialueiden takana. Alueelle voidaan rakentaa mm. rivitaloja, pienkerrostaloja, joiden suurin sallittu kerrosluku on kolme (III). Paikoitusalue muodostuisi alueen pohjoisosaan. Kaavaratkaisulla pyritään säilyttämään alueen nykyvihreyttä sekä lisäämään viheralueita korttelialueelle. Juvantien melusuojaus joko rakenteilla tai aidoilla. Kaavaluonnos mahdollistaa alueen rakentamisen ja siistiytymisen kaupunkikuvassa.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

Alueen maankäytöstä on tehty havainnekuvavaihtoehtoja. Kuvat on tehnyt suunnitteluavustaja Juha Kokkonen.



Kuvassa kolmikerroksiset osin porrastetut asuinrakennukset luovat yhtenäisen kokonaisuuden alueelle. Juvantien reunaan on esitetty autokatokset. Ajoneuvoyhteys Peitsarikujalta.



Kuvassa alueelle on osoitettu kaksikerroksiset rivitalorakennukset. Paikoitusalue sijoittuu korttelialueen keskelle. Ajoneuvoyhteys Peitsarikujalta.

Asemakaavaluonnosvaihtoehto (VE 2 Korkea / porrastettu rakentaminen)

Vaihtoehto mahdollistaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisen Lähemäellä. Alue sijaitsee olevan infrastruktuurin ja hyvien liikenneyhteyksien äärellä.

Alueelle on mahdollista toteuttaa asuinrakennuskokonaisuus, joka sisältää matalampaa ja korkeampaa rakentamista.

Asemakaavan muutosluonnosvaihtoehdon (Ve2) tavoitteena on muuttaa alueen maankäyttöä siten, että mahdollistetaan alueelle II-IV kerroksiset asuinrakennukset.

Alueelle voidaan muodostaa asuinrakennusten korttelialue (A), johon osoitetaan rakennusoikeutta n. 9300 k-m². Kokonaisrakennusoikeus kasvaa voimassa olevasta kaavasta noin 3400 k-m². Tehokkuutena 0,40 ja kerrosluku II – IV. Samassa rakennuksessa saa olla eritasoisia osia kerrosluvun sallimissa rajoissa.

Rakentamattomien tonttien osalta rakennuskohtainen kerrosala saa olla enintään 1400 k-m². Rakennusten enimmäiskorkeudet ovat neljään kerrokseen rakennettaessa enintään 13,5 m. Rakennusten kattomuotoina hyväksytään harjakatot, aumakatot, tasakatot ja pulpettikatot, sekä kaksoispulpettikatot.

Rakentamattomalle alueelle on mahdollista toteuttaa n. 70 asunnon kokonaisuus (n. 70 m² / asunto).

Tavoitteena on kaavaratkaisu, jossa mahdollistetaan täydennysrakentaminen siten, että alueelle muodostuu tasapainoinen ja viihtyisä asuinympäristö.

Tällä hetkellä käytettyä rakennusoikeutta on n. 2000 k-m².

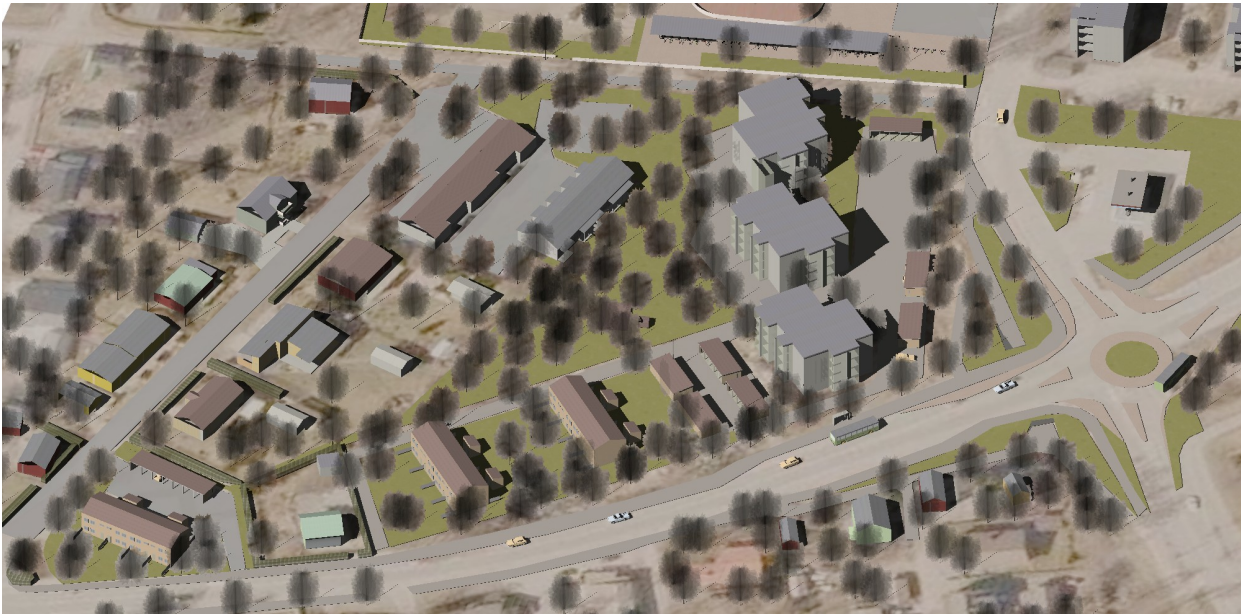
Rakennusten suurimmat korkeudet eivät merkittävästi eroa naapurikorttelissa (kortteli 88) sijaitsevista korkeuksista tai kerrosluvuista. Kaavamerkintä A mahdollistaisi monipuolisen asuinkokonaisuuden muodostumisen, jossa pientalot, rivitalot ja kerrostalot muodostaisivat viihtyisän kokonaisuuden.

Pajakadun ja Juvantien risteyksessä sijaitsevan liiketontin kerrosluvuksi esitetään kahta (II). Kerrosluku nousisi porrastetusti neljään (IV) kerrokseen Peitsarinkujan ja Juvantien risteyksessä.

Kaavaluonnoksessa on huomioitu asukkaiden toiveet suojavyöhykkeen säilymisestä. Metsäisen alueenosan säilyttämisellä korttelialueen keskivaiheilla turvataan, että kenenkään elinolosuhteet eivät kohtuuttomasti muutu. Rakennukset sijoittuisivat Juvantien vartta seuraten ja korkeampi rakennusmassa olisi korttelialueen pohjois- ja itäosassa. Paikoitusalue voisi muodostua Peitsarinkujan ja Juvantien varteen.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

Alueen korkeammasta maankäytöstä on tehty havainnekuva. Kuvan on tehnyt suunnitteluavustaja Juha Kokkonen.



Kuvassa on esitetty korkeampi / porrastettu vaihtoehto. Juvantien varressa rakentaminen nousee porrastetusti kohti Peitsarinkujaa. Korttelialueen itäreunalla sijaitsevat korkeimmat nelikerroksiset kerrostalot samoin paikoitusalue. Juvantien varrella on matalampaa rakennusmassaa. Paikoitusalue ylettää osin korttelialueen keskivaiheille, matalamman ja korkeamman rakennusmassan väliin, palvelen rivitalokokonaisuutta. Ajoneuvoyhteys Peitsarikujalta.

4.3.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Alueen vaihtoehdot eroavat toisistaan lähinnä kerrosluvun ja rakennusoikeuden osalta.

4.3.4 Asemakaavan ratkaisun valinta ja perusteet

Alueen maanomistajien mielipiteet jakoutuivat matalan ja korkean rakentamisen puolesta. Kaavaratkaisussa on huomioitu alueen maanomistajien mielipiteet ja tehty kaksi erillistä luonnosvaihtoehtoa (matala / korkea rakentaminen).

Kaupunkiympäristölautakunta määrittelee alueen asemakaavalliset tavoitteet, joiden pohjalta laaditaan asemakaavan muutosehdotus.

*Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset
Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen
(Mielipiteet ja kannanotot on usein tarkoituksenmukaista esittää luettelomaisesti lomakkeilla.)*

4.4 Asemakaavan luonnosvaiheesta asemakaavaehdotukseksi

Asemakaavan luonnosvaiheessa mahdollisesti tulevan palautteen ja tarkentuneiden suunnitelmien perusteella asemakaavaluonnokseen tehdään muutoksia.

Asemakaavasta luonnosvaiheessa annetut lausunnot ja mielipiteet

Lausunnot ja mielipiteet ja niiden huomioonottaminen kaavaratkaisussa

Asemakaavaan luonnoksen jälkeen tehdyt muutokset

4.4.1 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Luonnosvaihe:

Vaihtoehdot esitetään kaupunkiympäristölautakunnalle, joka tekee valinnan vaihtoehdoista ja siten määrittää alueen jatkosuunnittelun tavoitteen.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavanmuutoksella muodostuu asuinrakennusten korttelialue (A).

Kaavalla mahdollistetaan lisärakentaminen paikkaan sopivalla tavalla, ottaen huomioon ajoneuvoliikenne, vihreyden ja suojaistutusten riittävyys ja piha-alueiden sekä sisätilojen suojaaminen melulta.

Tavoitteena on terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinympäristön muodostaminen ja täydennysrakentamisen mahdollistaminen. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen tehostaa keskustan palvelujen käyttöä ja tuo taloudellisia etuja, samalla se tukee alueen lähipalveluiden säilymistä. Lisäksi alueen kaupunkikuvan parantaminen on erityisen tärkeä tavoite.

Koko alueen rakennusoikeus on noin 8000 - 9300 kerrosneliometriä. Alueelle voidaan rakentaa eri tyyppisiä asuinrakennuksia, joiden rakentamista ohjataan tarkemmin tonttijaon, rakennusalan, kerrosluvun ja kerrosalan osoittamisella.

Kaavamääräyksellä ei ole katsottu tarpeelliseksi ottaa kantaa yhteen talotyyppiin vaan halutaan tehdä mahdolliseksi olemassa olevien rakennusten lisäksi eri talotyyppien rakentaminen samalle korttelialueelle.

Asemakaavaluonnosvaihtoehto (VE 1: Matala rakentaminen)

Alue on osoitettu asuinrakennusten korttelialueena (A), rakennusoikeus 8100 k-m², joka vastaa tehokkuutta 0,35. Kerrosluvuksi on osoitettu kolme (II-III). Mahdollistaa rivitalot ja pienkerrostalot.

Asemakaavaluonnosvaihtoehto (VE 1: Korkea / porrastettu rakentaminen)

Alue on osoitettu asuinrakennusten korttelialueena (A), rakennusoikeus 9300 k-m², joka vastaa tehokkuutta 0,40. Kerrosluvuksi on osoitettu kahdesta neljään kerrosta (II – IV). Mahdollistaa rivitalot ja kerrostalot.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutoksen pinta-ala on n. 3,9 hehtaaria. Alueelle sallitun matalan rakentamisen rakennusoikeus on n. 8100 k-m² ja korkean rakentamisen rakennusoikeus n. 9300 k-m². Kokonaisrakennusoikeus lisääntyy voimassa oleviin kaavoihin nähden – matalan rakentamisen osalta 2300 k-m² ja korkean rakentamisen osalta n. 3400 k-m².

Asemakaavan seurantalomakkeen keskeinen tieto:

Vaihtoehto Ve1: matala

| Käyttötarkoitus | Pinta-ala (m ²) | Rakennusoikeus (kem ²) | Tehokkuus |
|-----------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------|
| A | 23141 | 8099 | 0,35 |
| Katualue | 14943 | | |
| EV | 585 | | |
| Yhteensä | 38668 | | |

Vaihtoehto Ve 2: korkea / porrastettu

| Käyttötarkoitus | Pinta-ala (m ²) | Rakennusoikeus (kem ²) | Tehokkuus |
|-----------------|-----------------------------|------------------------------------|-----------|
| A | 23141 | 9256 | 0,40 |
| Katualue | 14943 | | |
| EV | 585 | | |
| Yhteensä | 38669 | | |

Paikoitus

Asuinrakentamisessa 1 ap /asunto. Autopaikkoja varataan todellista tarvetta vastaava määrä.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Kortteliin 16 kuuluvaksi tuleva suunnittelualue on asuinrakennusten korttelialuetta A laajuudeltaan 23141 m². Rakennusoikeutta korttelialueella on matala (Ve1) n. 8100 k-m² (0,35) ja korkea (Ve2) n. 9250 k-m² (0,40).

Pajakadun päässä sijaitsevalle tontille sallitaan uuden rakennuksen rakentaminen.

Alla olevaan taulukkoon on esitetty nykyinen tilanne sekä matalamman rakentamisen vaikutus kerroslukuihin ja rakennusoikeuteen sekä pinta-aloihin.

| Voimassa olevat kaavat | | | | | | Kaavaluonnos Ve1 /matala | | | | | |
|------------------------|----------|-----------|------------|-----------|------------|--------------------------|-----------|------------|-----------|------------|-------------------------|
| Nykytilanne | | | | | | Kaavaluonnos | | | | | |
| Kiinteistö | avamäärä | Pinta-ala | Rak.oikeus | Tehokkuus | Kerrosluku | Kaavamääräys | Pinta-ala | Rak.oikeus | Tehokkuus | Kerrosluku | Rakennusoikeuden muutos |
| 491-9-16-1 | A | 3038 | 572 | 0,19 | I | A | 3912 | 1369,2 | 0,35 | 2 | 797,20 |
| 491-9-16-2 | AO | 1418 | 250 | 0,18 | 2/3 I | A | 1418 | 496,3 | 0,35 | 2 | 246,30 |
| 491-9-16-3 | AO | 1487 | 250 | 0,17 | 2/3 I | A | 1487 | 520,45 | 0,35 | 2 | 270,45 |
| 491-9-16-4 | A | 1245 | 187 | 0,15 | I | A | 1245 | 435,75 | 0,35 | 2 | 248,75 |
| 491-9-16-5 | KL-I | 1702 | 740 | 0,43 | I | A | 1702 | 595,7 | 0,35 | 2 | -144,30 |
| 491-9-16-6 | AO | 805 | 250 | 0,31 | 1/3 I 2/3 | A | 989 | 346,15 | 0,35 | 2 | 96,15 |
| 491-9-16-16 | AO | 1139 | 250 | 0,22 | 1/3 I 2/3 | A | 1139 | 398,65 | 0,35 | 3 | 148,65 |
| 491-9-16-13 | A | 4290 | 1287 | 0,30 | I/2 II | A | 3416 | 1195,6 | 0,35 | 3 | -91,40 |
| 491-9-16-14 | LPA | 1403 | 0 | 0,00 | I/2 II | A | 1403 | 491,05 | 0,35 | 3 | 491,05 |
| 491-9-16-15 | A | 6775 | 2032 | 0,30 | I/2 II | A | 6430 | 2250,5 | 0,35 | 3 | 218,50 |
| 9P | AO | 184 | 0 | 0 | | | | | | | |
| Yhteensä | | 23486 | 5818 | 0,20 | | Yhteensä | 23141 | 8099,35 | | | 2281,35 |

Taulukosta nähdään, että lähes kaikkien tonttien rakennusoikeudet kasvavat nykyisestä. Tonttien 16-5 ja 16-13 rakennusoikeudet laskevat.

Alla olevaan taulukkoon on esitetty nykyinen tilanne sekä korkeamman rakentamisen vaikutus kerroslukuihin ja rakennusoikeuteen sekä pinta-aloihin.

| Nykytilanne | | | | | | Kaavaluonnos | | | | | |
|-----------------|--------------|--------------|-------------|-------------|------------|-----------------|--------------|---------------|-----------|------------|-------------------------|
| Kiinteistö | Kaavamääräys | Pinta-ala | Rak.oikeus | Tehokkuus | Kerrosluku | Kaavamääräys | Pinta-ala | Rak.oikeus | Tehokkuus | Kerrosluku | Rakennusoikeuden muutos |
| 491-9-16-1 | A | 3038 | 572 | 0,19 | I | A | 3912 | 1564,8 | 0,40 | 2 | 992,80 |
| 491-9-16-2 | AO | 1418 | 250 | 0,18 | 2/3 I | A | 1418 | 567,2 | 0,40 | 2 | 317,20 |
| 491-9-16-3 | AO | 1487 | 250 | 0,17 | 2/3 I | A | 1487 | 594,8 | 0,40 | 2 | 344,80 |
| 491-9-16-4 | A | 1245 | 187 | 0,15 | I | A | 1245 | 498 | 0,40 | 2 | 311,00 |
| 491-9-16-5 | KL-I | 1702 | 740 | 0,43 | I | A | 1702 | 680,8 | 0,40 | 2 | -59,20 |
| 491-9-16-6 | AO | 805 | 250 | 0,31 | I/3 I 2/3 | A | 989 | 395,6 | 0,40 | 2 | 145,60 |
| 491-9-16-16 | AO | 1139 | 250 | 0,22 | I/3 I 2/3 | A | 1139 | 455,6 | 0,40 | 3 | 205,60 |
| 491-9-16-13 | A | 4290 | 1287 | 0,30 | I/2 II | A | 3416 | 1366,4 | 0,40 | 4 | 79,40 |
| 491-9-16-14 | LPA | 1403 | 0 | 0,00 | I/2 II | A | 1403 | 561,2 | 0,40 | 4 | 561,20 |
| 491-9-16-15 | A | 6775 | 2032 | 0,30 | I/2 II | A | 6430 | 2572 | 0,40 | 4 | 540,00 |
| 9P | AO | 184 | 0 | 0 | | | | | | | |
| Yhteensä | | 23486 | 5818 | 0,20 | | Yhteensä | 23141 | 9256,4 | | | 3438,40 |

Taulukosta nähdään, että lähes kaikkien tonttien rakennusoikeudet kasvavat nykyisestä. Pajakadun ja Juvantien kulmauksessa olevan tontin rakennusoikeus laskee hieman.

Muut alueet

Katualuetta muodostuu kaavassa yhteensä noin 14880 m², josta uutta katualuetta muodostuu n. 996 m² ja suojaviheraluetta 585 m².

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet

Asemakaavan tavoitteena on olla osa suurempaa asuinaluekokonaisuutta, joka hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa ja infrastruktuuria. Asemakaava tulee toteutuessaan muuttamaan oleellisesti alueen ilmettä nykyisestä. Alue muuttuu rakennetuksi alueeksi. Asemakaavan määräyksillä ohjataan alueen toteutusta siten, että asemakaavan tavoitteet voivat toteutua.

5.4 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö ja rakennuslain 9 § mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisin määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Kaavaluonnosten vaikutukset ovat samankaltaiset molemmissa vaihtoehdoissa.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Toteutuessaan molemmat vaihtoehdot kohentavat Juvantien varrella sijaitsevaa asuinalueita siistiytyksellä ja monipuolistaa pientalovaltaista asuinalueita.

Istutettavien ja suojeltavien alueenosien laajuudella turvataan alueen vehreys.

Vaikutukset väestön rakenteeseen ja kehitykseen kaava-alueella

Toteutuessaan alueen asukasmäärä tulee kasvamaan nykyisestä. Arviolta uusia asuntoja syntyy n. 60 kpl ja asukkaita muuttaa alueelle noin 120 henkilöä (arvio).

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Muutoksella on merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Alueen rakennusoikeus nousee kaavam muutoksen rakennusoikeuden myötä. Toteutuessaan alue muuttuu tiiviimmäksi osaksi lähialueen kaupunkirakennetta.

Alueen koillispuolella sijaitsevan kerrostalovaltaisen alueen rakennusoikeus tehokkuutena on 0.65.

Vesihuoltolinjan siirtäminen pois korttelialueelta mahdollistaa tonttien hyödyntämisen paremmin. Vesihuoltolinjan siirto tuo kaupungille kuluja.

Alueella sijaitsee valmis kunnallistekniikka ja katujen rakentamisen osalta ei tule uusia inventointeja. Aluetta ympäröivien katujen päällystäminen ja Juvantien yleissuunnitelma tuo uusia inventointeja tulevaisuudessa.

Vaikutukset kaupunki- / taajamakuvaan

Rakennusoikeuden lisäämisen ja kerrostalovun nostamisen seurauksena alue muuttuu tiiviimmäksi osaksi lähialueen kaupunkirakennetta.

Matalampi massoittelu ei paljon poikkea alueen muusta massoittelusta. Korkeampi / porrastettu massoittelu sopeutuu alueen koilliskulmassa olevaan kerrostalomassaan. Itäisen aluekoulun mahdollinen rakentaminen alueelle ja huoltoasematontin tarkasteleminen muuhun maankäyttöön tulisi huomioida nyt tehtävän suunnittelun yhteydessä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan toteutuessa vaikutukset lähikaupunkikuvaan ovat merkittäviä. Alue tulee toteutuessaan muodostamaan rakennuskokonaisuuden, joka sijaitsee paikallisesti vilkkaiden liikenneväylien varressa.

Uudisrakennusten massa, korkeus ja muoto antavat voimakkaan identiteetin alueelle. Siksi yhtenä asemakaavan laadullisena tavoitteena on alueen laadukas suunnittelu. Asemakaavan muutoksen mahdollistama rakentaminen täyttää Juvantien vartta, jolloin paikallinen kaupunkikuva muuttuu tiiviimmäksi.

Kaupunkikuvallisen suunnittelun onnistuminen on erityisen tärkeää, jotta rakennuskokonaisuuden toteuttaminen on mahdollista.

Vaikutukset asumiseen

Kaava mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen kortteliin, jolloin alueen asukasmäärä nousee.

Rakennusoikeuden kasvamisen myötä jää tarkistettavaksi, kuinka se vaikuttaa kiinteistöveron määrään.

Vaikutukset palveluihin

Alueelle ei muodostu uusia palveluita. Alueen rakentamisella turvataan alueella jo sijaitsevat palvelut ja niiden säilyminen.

Vaikutukset työpaikkoihin ja elintoihintoihin

Kaavam muutoksella alueelle ei synny lisää työpaikkoja, alueen rakentamisen yhteydessä voi syntyä muutamia työpaikkoja väliaikaisesti.

Kaavaratkaisulla on vaikutusta korttelialueella asuvalle väestölle, rakentamaton alue rakentuu tuoden alueelle enemmän asukkaita. Kaavaratkaisussa on huomioitu metsäisen alueen osan säilyttäminen korttelialueen keskellä, ettei kenenkään elinolosuhteet kohtuuttomasti heikkene.

Vaikutukset virkistykseen

Ei vaikutusta.

Vaikutukset liikenteeseen

Juvantien liikennejärjestelyjen muutosten ja parannusten myötä alueen turvallisuus ja liikenteen sujuvuus paranee liikenneympyrän myötä.

Alueen liikennemäärät tulevat kasvamaan uuden rakennuskokonaisuuden myötä. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia suhteessa voimassa oleviin kaavoihin.

Kevyenliikenteen turvallisuus paranee leveämpien väylien myötä.

Kaava mahdollistaa alueen paikoitusalueiden uudelleenjärjestämisen ja jäsentämisen. Autopaikkojen mitoittavaksi tekijäksi tulee asuntojen lukumäärä.

Uuden koulurakennuksen rakentaminen ja valmistuminen tulevaisuudessa lisäävät myös saattoliikennettä alueella.

Korttelialue rajautuu Juvantiehen, Pajakatuun, Alasinpoltuun ja Peitsarinkujaan. Juvantie on merkittäviä pääväylä, jolta tonttiliittymät tulisi poistaa mahdollisuuksien mukaan.

Kaavamuutosalueen tonttiliittymät ovat nykyisellään Pajakadulla ja Juvantiellä. Korttelialueelle kuljettaisiin tulevaisuudessa Pajakadun ja Peitsarinkujan kautta.

Vaikutukset liikennemääriin

Alueelta ei ole tehty liikennemäärälaskentaa, mutta alueen liikenteen katsotaan lisääntyvän alueen rakentuessa. Koulun rakentaminen lisää saattoliikenteen osuutta nykyisestä.

Vaikutukset kevyeen liikenteeseen

Kevyen liikenteen pyöräily- ja kävely yhteydet ovat katuverkostossa. Kevyen liikenteen yhteysverkostoa parantamalla ja ajoneuvoliikenteen yhteyksiä, liittymiä, paikoitusalueita ja opasteita selkeyttämällä vaikutetaan alueen turvallisuuteen.

Katuverkon yhteydessä olevien kevyenliikenteen väylien leventäminen mahdollistaa turvallisemmat jalankulun ja pyöräilyn reitit.

Vaikutukset joukkoliikenteeseen

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen tukee joukkoliikenteen käyttöä, kun alueen asukasmäärä kasvaa.

Saattoliikenne tulee lisääntymään uuden koulun rakentamisen myötä samoin joukkoliikenteen käyttö.

Vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön ja muinaismuistot

Pajakadun ja Alasinpoltun kulmassa sijaitsee Mikkelin kaupungin ensimmäinen puurivitalo. Kantakaupungin osayleiskaavassa 2040 alueella ei ole merkintää kulttuuriympäristöstä, mutta alueelta tehdyn rakennusinventoinnin mukaan rivitalo on kulttuurihistoriallisesti merkittävä ja sillä on rakennushistoriallisia, historiallisia ja maisemallisia arvoja. Kaavoituksen tulee ohjata rakennukselle suoritettavia toimenpiteitä niin, että ne eivät heikennä rakennuksen arvoa.

Kaavaluonnosvaihtoehdot eivät heikennä rivitalokokonaisuuteen kohdentuvia arvoja. Rivitalon ullakkovarastot on muutettu asuinkäyttöön. Kaavassa rakennus on suojeltu ja annettu oma määräys tehtäviin muutoksiin ja korjauksiin. Toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen

kanssa. Uusi rakennusmassa on sijoitettu tontin itäreunalle. Uusi rakennus tulee sopeuttaa tontilla sijaitsevan rivitalorakennuksen arkkitehtuuriin.

Vaikutukset tekniseen huoltoon

Mikkelin kaupunki vastaa osittain alueen kunnallistekniikan toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista. Toisaalta kaava-alue liittyy jo olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja infrastruktuuriin, joten alueen toteuttaminen on siten kokonaistaloudellista.

Suunnittelualueelle on toteutettu talousvesiverkosto sekä jätevesiviemäriverkosto. Vesihuoltolinjan johtoja joudutaan siirtämään korttelialueelta uudisrakentamisen yhteydessä, jolloin kaupungille tulee kuluja.

Alueen muu huolto ja kunnossapito tulee taloyhtiöiden vastuulle.

Vaikutukset ympäristönsuojeluun ja ympäristöhäiriöt

Asemakaavan toteuttaminen lisää hetkellisesti alueen rauhattomuutta mm. liikenteen, melun ja pölyn lisääntyminen rakentamisvaiheessa. Rauhattomuuden lisääntyminen on tilapäistä ja tilanne tasaantuu rakentamisvaiheen päätyttyä.

Vaikutukset sosiaaliseen ympäristöön

Kaava mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen kortteliin, jolloin alueen asukasmäärä nousee. Alueen rakentuminen turvaa alueella olevia palveluita. Rakentaminen aiheuttaa väliaikaista häiriötä asuinalueella.

Rakennusten ulkomuodolla ja arkkitehtuurilla on myös sosiaalisia vaikutuksia. Rakennusten julkisivuilla ja lähiympäristöllä sekä saavutettavuudella on suuri merkitys.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset maisemarakenteeseen, maisemakuvaan

Kaavaluonnoksissa esitetyt rakennusmassat matalasta ja korkeammasta rakentamisesta toisi alueelle suurimmillaan neljäkerroksisia rakennusmassoja. Rakennusmassat muuttavat alueen maisemakuvaa ja rakennetta nykyisestä. Rakentamaton alue rakentuu ja samalla siistyytyy.

Vaikutukset maisemaan ja luonnonympäristöön

Asemakaavan vaikutukset lähimaisemaan ovat merkittävät. Kaava mahdollistaa rakennusoikeudeltaan kookkaiden ja kerroskorkeuksiltaan 2-4 -kerroksisten massojen rakentamisen alueelle. Lähimaisemassa vaikutukset korostuvat myös luonnontilaisen alueen muuttuessa rakennetuksi. Vaikutukset lähiympäristön rakennuskortteleihin huomioidaan sijoittamalla kerroskorkeuksiltaan suurimmat massat etäälle olemassa olevista asuinpientalomassoista ja määrittelemällä asemakaavassa uudisrakennusten julkisivuarkkitehtuurin laatu sekä rakennusten massoittelu.

Vaikutukset luonnonoloihin ja luonnonsuojeluun

Kantakaupungin osayleiskaavassa 2040 alue kuuluu osin luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeään liito-oravan elinalueeseen. Alueen rakentaminen ja muokkaaminen tulee tapahtua luonnonarvoja heikentämättä. Alueelta tehdyn luontoselvityksen perusteella alueelta ei ole löytynyt liito-oravan pesäpuita tai levähdyspaikkoja.

Alueella on myös merkintä ohjeellisesta viheryhteydestä, jonka sijainti tulee selvittää tarkemman suunnittelun yhteydessä. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota sen katkeamattomuuteen ja riittävyteen ekologisena käytävänä.

Euroopan yhteisön lajisuojelua koskevat erityissäännökset.

Luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisesti EU:n luontodirektiivin liitteessä IV(a) mainittujen lajien lisääntymis- ja lepopaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Luontodirektiivin liitteen IV(a) mainitsemia lajeja ovat mm. liito-orava ja Suomen kaikki lepakkolajit.

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä luontovaikutuksia. Luontoselvityksessä (2019) esitetty metsäinen alue korttelialueen keskellä jätetään luonnontilaiseksi suojeltavaksi alueeksi. Alue mahdollistaa liito-oravien kulkuyhteyden turvaamisen alueen pohjoispuolelta alueen eteläpuolelle Juvantien ylitse. Alue otetaan asemakaavassa määräyksiin huomioon.

Vaikutukset luonnon monimuotoisuuteen

Alueen luonto on tyypillistä kaupunkimaista luonnonympäristöä. Alueella ei esiinny luonnonsuojelun kannalta merkittäviä lajeja. Alue on melko tasaista, maanpinnan korkeus vaihtelee rajoissa noin (+89,0) – (+87.0 metriä mpy).

Vaikutukset pienilmastoon

Ei vaikutusta.

Vaikutukset vesistöön ja vesitalouteen

Alue ei sijaitse pohjavesialueella tai sen muodostumisalueella.

Vaikutukset maa- ja metsätalouteen

Ei vaikutusta.

5.4.3 Muut vaikutukset

Mikkelin kaupunki vastaa osittain alueen kunnallistekniikan toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista. Toisaalta kaava-alue liittyy jo olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja infrastruktuuriin, joten alueen toteuttaminen on siten kokonaistaloudellista.

Suunnittelualueelle on toteutettu talousvesiverkosto sekä jätevesiviemäriverkosto. Vesihuoltolinjan johtoja siirretään uudisrakentamisen yhteydessä.

Asemakaavan mahdollistava alueen kehittäminen edellyttää maakauppoja ja maankäyttö-sopimuksia. Maankäyttö-sopimusten ja maakauppojen kautta saatavien tulojen lisäksi kaavan toteuttamisella on positiivisia vaikutuksia, jotka heijastuvat alueen tulevien asukkaiden kautta.

Alueen yhdyskuntataloudellisia kustannuksia syntyy mm. seuraavista toimenpiteistä:

- Mahdolliset johtojen siirrot (vesi- ja viemäriinjat, hulevedet, sähkölinjat)
- Hulevesiratkaisut

Turvallisuus alueella paranee ympäristön siistiydyttyä.

Hulevedet

Alueelle suunnitteilla olevat toiminnot, paikoitusalueet ja asuminen lisäävät läpäisemättömän pinnan määrää, jolloin hulevesivirtaamat ja – määrät lisääntyvät.

Hulevesien viivytyksvaatimuksia sekä lumien lähisiirtopaikkojen sijaintia tarkennetaan kaavaprosessin aikana. Lähtökohtana on, että hulevedet tulee käsitellä omalla tontilla mm. vettäläpäisevillä pintamateriaaleilla.

Erillistä hulevesien suunnitelmaa ja selvitystä ei tehdä kaavaa varten, mutta hulevesien hallintasuunnitelma tulee liittää rakennuslupa-asiakirjojen liitteeksi.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueen ympäristön häiriötekijä on liikenneympäristöstä johtuva melu ja pöly.

5.6 Kaavamerkinnot- ja määräykset

Liite 3 näyttää asemakaavaluonnokset. Merkinnot noudattavat pääosin ympäristöministeriön ohjeita.

5.7 Nimistö

Nimistöön ei tule muutoksia.

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat kaavamääräykset. Liitteessä 8 on havainnoitu asemakaavaluonnosten mahdollistamaa rakennusmassan kokoa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aluerajausta on muutettu käsittämään Juvantien katualue ja Peitsarinkujan sekä Launialankadun risteysalue.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

1. Suunnittelualueelta tehtävien maankäyttösopimusten hyväksyminen ennen kaavan lainvoimaisuutta.
2. Mahdolliset maakaupat
3. Tonttien rekisteröiminen kiinteistörekisteriin ennen rakennusluvan myöntämistä.
4. Juvantien tiesuunnitelman valmistuessa, alueelle voidaan toteuttaa liikenneympyrä, joka sujuvoittaa vilkasta risteysalueen liikennettä.
5. Selvitettäväksi jää kasvavan rakennusoikeuden vaikutus kiinteistöveroon.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakentamisen osalta seuranta tapahtuu Mikkelin kaupungin rakennusvalvonnan toimesta.

Mikkelissä 26.5.2020 (käsittelypäivämäärä päätöksenteossa)



Päivi Rahikainen
kaavoittaja



Ilkka Tarkkanen
kaavoituspäällikkö

LIITTEET

MIKKELIN KAUPUNKI

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue / Kaupunkisuunnittelu

PL 33, 50101 Mikkeli

e-mail: etunimi.sukunimi@mikkeli.fi



MIKKELIN KAUPUNKI

PAJAKATU 9

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 8.1.2020, muutos 2.4.2020

Asemakaavan muutos koskee 9. kaupunginosan (Lähemäki) kortteleita 16 ja 123 osa sekä niihin liittyviä katu-, suojaviher- ja puistoalueita.



| | |
|-------------------------------------|--|
| TEHTÄVÄ | Asemakaavan muuttaminen |
| SUUNNITTELUKOHDE | <p>Suunnittelualue sijaitsee 9. kaupunginosan (Lähemäki) korttelissa 16 rajoittuen Pajakadun, Alasinpolun (pp), Peitsarinkujan ja Juvantien väliselle alueelle. Suunnittelualueeseen kuuluu katu-, suojaviher- ja puistoalueita. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 3,8 ha.</p> <p>Kansilehdellä esitettyyn rajaukseen saattaa tulla muutoksia kaavoitusprosessin aikana.</p> |
| KIINTEISTÖTIEDOT/ OSOITE | <p>Asemakaavan muutos koskee 9. kaupunginosan, Lähemäki, korttelin 16 kiinteistöjä:</p> <p>491-9-16-1, Pajakatu 9 491-9-16-2, Pajakatu 7 491-9-16-3, Pajakatu 5 491-9-16-4, Pajakatu 3 491-9-16-5, Juvantie 26 491-9-16-6, Juvantie 28 491-9-16-13, Peitsarinkuja 4 491-9-16-14, Pysäköintialue 491-9-16-15, Juvantie 32 – 40, Peitsarinkuja 2 491-9-16-16, Juvantie 30 491-9-9903-0, 9. kaupunginosan puisto 491-9-9901-0, 9. kaupunginosan kadut 491-9-9908-0, 9. kaupunginosan erityisalueet</p> |
| HAKIJA | Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin toimesta. |
| SUUNNITTELUN TAVOITE | <p>Suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa alueelle lisärakentaminen. Samalla tarkastellaan tonttialueiden kiinteistörajat vastaamaan tulevaa alueiden käyttöä.</p> <p>Tarkastellaan suunnittelualueen rakennusoikeuden määrää ja rakennusten kerroskorkeuksia. Varataan alueet pysäköinnille ja perustetaan tarvittavat johtorasitteet sekä tarkastetaan suojelumerkinnot.</p> <p>Tutkitaan vesihuoltolinjan mahdollista siirtoa korttelialueelta katualueelle. Asumismuotona suunnittelualueelle tutkitaan omakoti- ja rivitaloasumisen lisäksi kerrostaloasumista.</p> <p>Tarkastellaan suunnittelualueella voimassa olevien kaavojen ajanmukaisuutta.</p> <p>Asemakaavan muutos edellyttää maankäyttösopimuksen (MRL 91 b §) tekemistä, mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen lisärakennusoikeus ylittää 500 k-m².</p> |
| LÄHTÖTIEDOT/ NYKYTILANNE | <p>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet</p> <p>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat yleispiirteisesti maankäytön suunnittelua. Valtion ja kuntien viranomaisten on otettava tavoitteet huomioon toiminnassaan ja edistettävä niiden toteuttamista. Viranomaisten tulee myös arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia</p> |

valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suhteen. Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös korvaa valtioneuvoston vuosina 2000 ja 2008 tekemät päätökset. Valtioneuvoston päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Keskeiset teemat uusissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat: 1) toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, 2) tehokas liikennejärjestelmä, 3) terveellinen ja turvallinen elinympäristö, 4) elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä 5) luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Alueella sijaitsee kaupungin ensimmäinen puurivitalo, joka on valmistunut vuonna 1945. Rakennusta on peruskorjattu 1980 - 90 -lukujen vaihteessa.

Rakennusinventoinnin mukaan tontin alue on kulttuurihistoriallisesti merkittävä, jolla on historiallisia, rakennushistoriallisia ja maisemallisia arvoja.

Tontille on haettu poikkeamislupaa osittaisen käyttötarkoituksen muuttamisesta. Ullakkovarastot on tarkoitus muuttaa asuin käyttöön.

Suunnittelualaue on pääosin yksityisten tahojen omistuksessa. Asumismuotona on omakotitaloasuminen. Pajakadun ja Juvantien kulmauksessa on liiketilatontti. Rakentamattomia alueita ovat Juvantien varrella sijaitseva kaupungin omistama omakotitalotontti ja Mikalo Oy:n omistamat rivitalotontit.

Alueen asemakaavaa muuttamalla mahdollistetaan toimintojen toteutuminen.

Maakuntakaavat

Etelä-Savon maakuntakaavassa (vahvistettu 4.10.2010) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaavassa (tuulivoiman aluevaraukset, vahvistettu 3.2.2016) asemakaavoitettavalle alueelle ei ole aluevarauksia tai merkintöjä.

Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty 12.12.2016) asemakaavoitettavalle alueelle ei ole aluevarauksia tai merkintöjä.

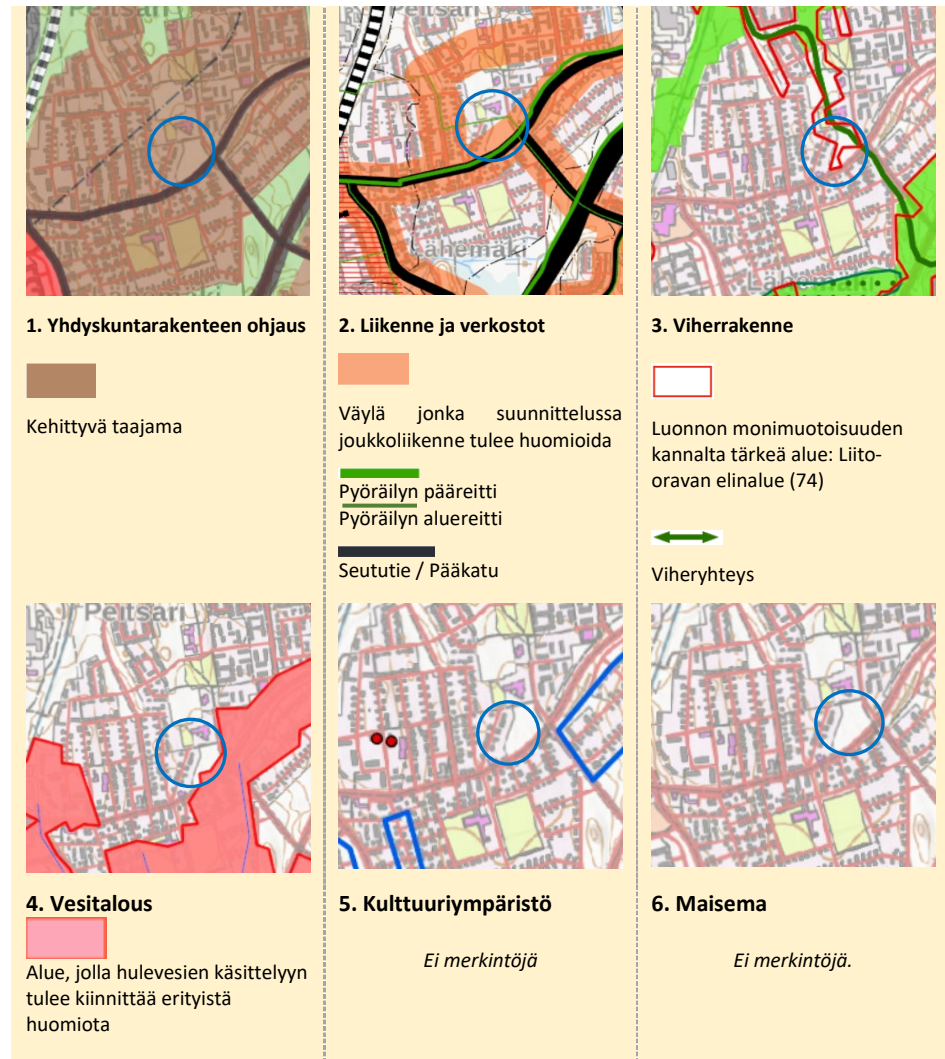


Ote maakuntakaavayhdistelmästä.

Alueella voimassa olevista maakuntakaavoista ja vaihemaakuntakaavoista saat tietoa kaavan laatijalta sekä osoitteesta: http://www.esavo.fi/etela-savon_m maakuntakaava

Yleiskaavat

Alueella on voimassa kantakaupungin osayleiskaava 2040, hyväksytty 17.6.2019. Alueelle on osoitettu seuraavat määräykset:



Kantakaupungin osayleiskaavassa alue on merkitty kehittyväksi taajama-alueeksi, jolla maankäytön muutosten ja tehostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen. Alue kuuluu osin luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeään alueeseen, liito-oravan elinalueeseen, kohdeluettelon merkintä 74. Alueen rakentaminen ja muokkaaminen tulee tapahtua luonnonarvoja heikentämättä. Aluetta viistää ohjeellinen viheryhteys, jonka sijainti tulee selvittää ja osoittaa tarkemman suunnittelun yhteydessä kiinnittämällä huomiota viheryhteyden katkeamattomuuteen ja riittävyteen ekologisena käytävänä. Alue ei sijaitse pohjavesialueella tai sen muodostumisalueella.

Juvantien varrella kulkee pyöräilyn pääreitti ja suunnittelualueen pohjois-

puolella pyöräilyn aluereitti. Joukkoliikenne tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa. Suunnittelualue sijaitsee osin alueella, jolla hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Asemakaavat

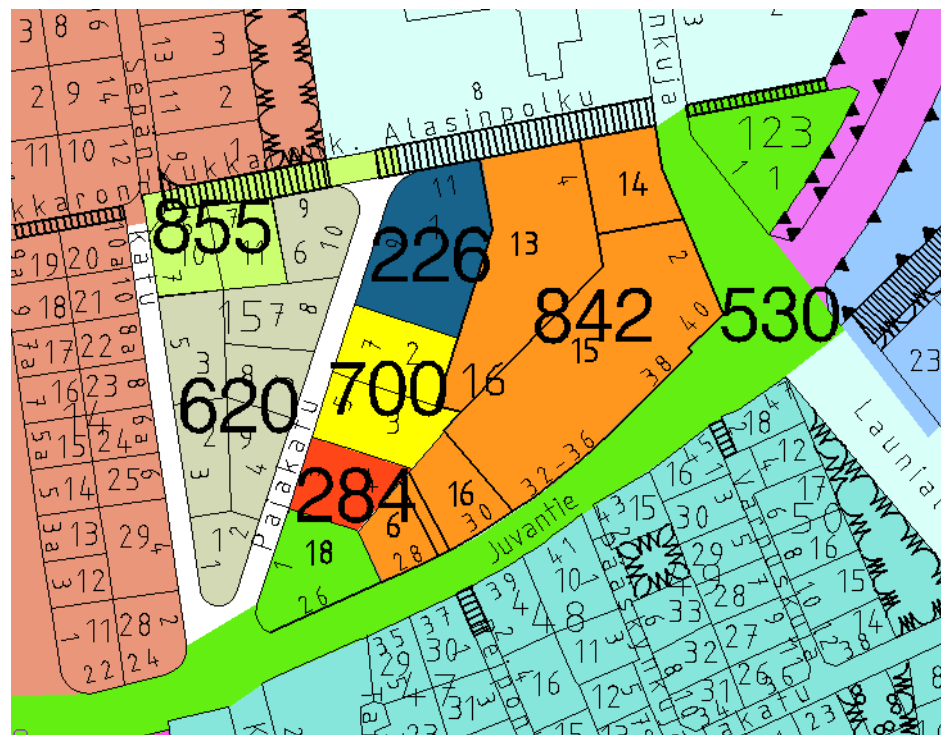
Alueella on voimassa useita asemakaavoja, joiden käyttötarkoitukset painottuvat asuin- ja liikerakentamiseen (A, AO, KL).

Tontilla 9-16-1 on voimassa 29.12.1958 vahvistettu asemakaava (226), jossa suunnittelualueelle on merkitty I - kerroksisen asunto- ja liikerakennuksen rakennusala.

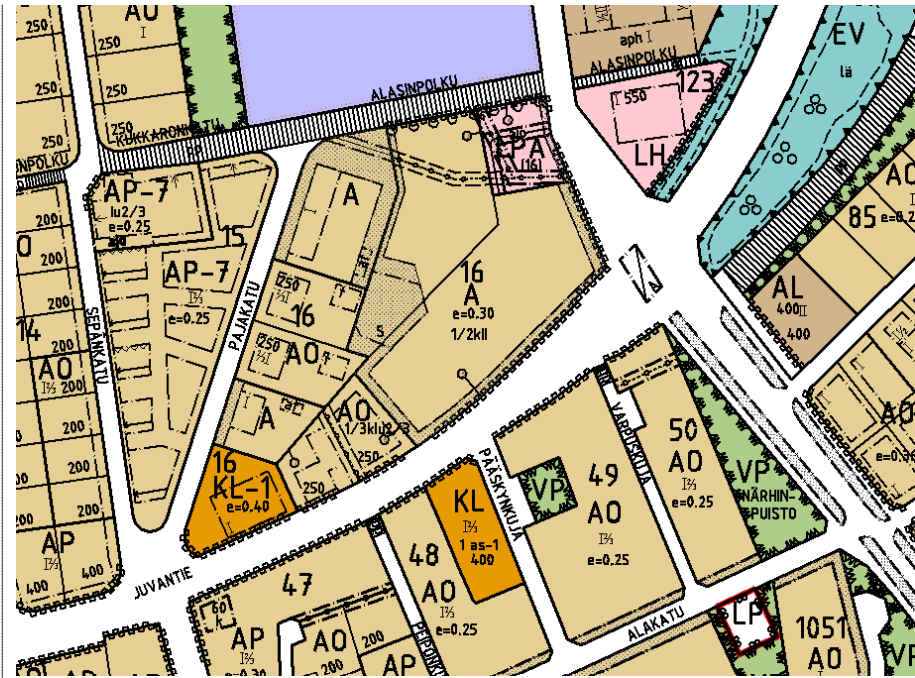
Tonteilla 2 ja 3 on voimassa 29.5.1994 hyväksytty asemakaavan muutos (700).

Tontilla 4 on 17.11.1961 hyväksytty asemakaavan muutos (284) ja tontilla 5 on 29.5.1981 hyväksytty asemakaavan muutos (530).

Muilta osin suunnittelualueella on voimassa 14.5.2007 vahvistunut asemakaavan muutos (842). Otteet kaavaindeksistä ja ajantasa- asemakaavakartasta on alla olevissa kuvissa.



Ote kaavaindeksistä.



Ote ajantasa-asemakaavakartasta.

Lisätietoa voimassa olevien kaavojen sisällöstä saa kaavan laatijalta.

Muut aluetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat:

- Tontille 16-1 on haettu poikkeamislupaa osittaisen käyttötarkoituksen muuttamisesta. Ullakkovarastot muutetaan asuin käyttöön.
- Alueelle teetetään vesihuoltosuunnitelma, vesihuoltolinjan mahdollista siirtoa varten korttelialueelta katualueelle.
- Juvantietä koskeva yleisuunnitelma välillä Lähemäenkatu – Launialankatu.
- Asemakaavan muutos edellyttää maankäytösopimuksen (MRL 91 b §) tekemistä, mikäli pääkäyttötarkoituksen mukainen lisärakennusoikeus ylittää 500 k-m².

Suunnittelualue sijaitsee alueella, jonka rakentaminen ja muokkaaminen tulee tapahtua luonnonarvoja heikentämättä.

LAADITTAVAT SELVITYKSET

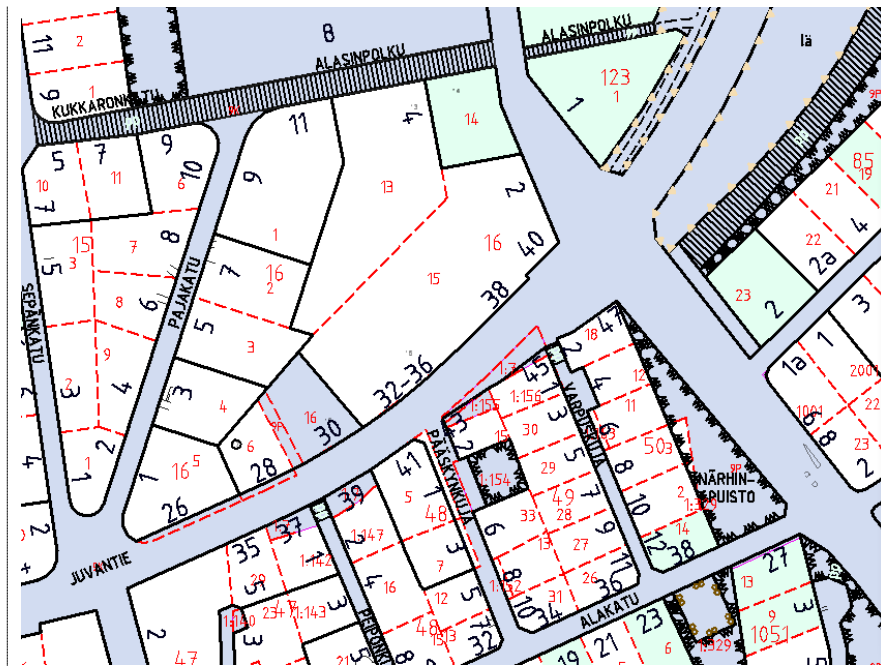
Asemakaavatyötä varten teetetään luontoselvitys alueelta. Suunnittelussa käytetään mahdollisimman paljon jo alueelle valmiiksi laadittuja selvityksiä mm. kantakaupungin osayleiskaavan selvityksiä.

Laadittavat selvitykset liitetään osaksi nähtäville asetettavaa kaavamateriaalia.

Kaavatyön aikana voidaan laatia myös muita, kuin tässä esitettyjä selvityksiä. Selvitystarvetta arvioidaan kaavatyön edetessä yhteistyössä viranomaisten ja yhteistyötahojen kanssa.

MAANOMISTUS

Suunnittelualue on pääosin yksityisen omistuksessa. Aluetta ympäröivät kadut ja omatontit (Juvantie 30) sekä puistokaistale ovat kaupungin omistuksessa. Alla olevassa kuvassa kaupunginomistamat alueet on rasteroitu.



Kartassa kaupungin omistamat maa-alueet on rasteroitu.

ARVIINTITIEDOT

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
- Liikenteelliset 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.

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 elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Etelä-Savon maakuntaliitto

- Museovirasto
- Etelä-Savon Energia Oy ESE
- Kaupungin viranomaiset (rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut, maaomaisuuspalvelut, Infra-aluepalvelut, kaupunkiympäristö-lautakunta, kaupunginhallitus)
- Mikkelin Vesilaitos
- Teleoperaattorit
- Lähemäki-Peitsari- seura

Listaa osallisista täydennetään tarvittaessa.

Lisäksi kaavahankkeen osallisia ovat kaikki, jotka täyttävät edellä olevan osallisuuden määritelmän.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavatyön alkamisesta tiedotetaan kaupungin kotisivulla (www.mikkeli.fi) ja lähettämällä osallisille kirje.

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 neuvotteluin.

Osalliset pääsevät vaikuttamaan kaavan laadintaan, asukastilaisuuksien sekä virallisten nähtävillä olojen kautta. Yleisötilaisuuksia järjestetään tarvittaessa kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheessa ja niistä tiedotetaan kaupungin internetsivuilla sekä paikallislehdessä kaavan nähtävillä olojen yhteydessä.

Kaavan nähtävillä olosta ja voimaan tulosta kuulutetaan kaupungin nettisivuilla www.mikkeli.fi sekä ulkopaikkakuntalaisille osallisille kirjeellä.

Kaavoitustyön vaiheesta ilmoitetaan kerran vuodessa kaavoituskatsauksessa.

KÄSITTELYN TAVOITEAIKATAULU

Aloitusvaihe / vireilletulo: alkuvuosi/ 2020

Luonnosvaihe / kevät 2020

Ehdotusvaihe: kevät/ 2020

Hyväksymisvaihe: syksy / 2020

**VALMISTELUSTA
VASTAA**

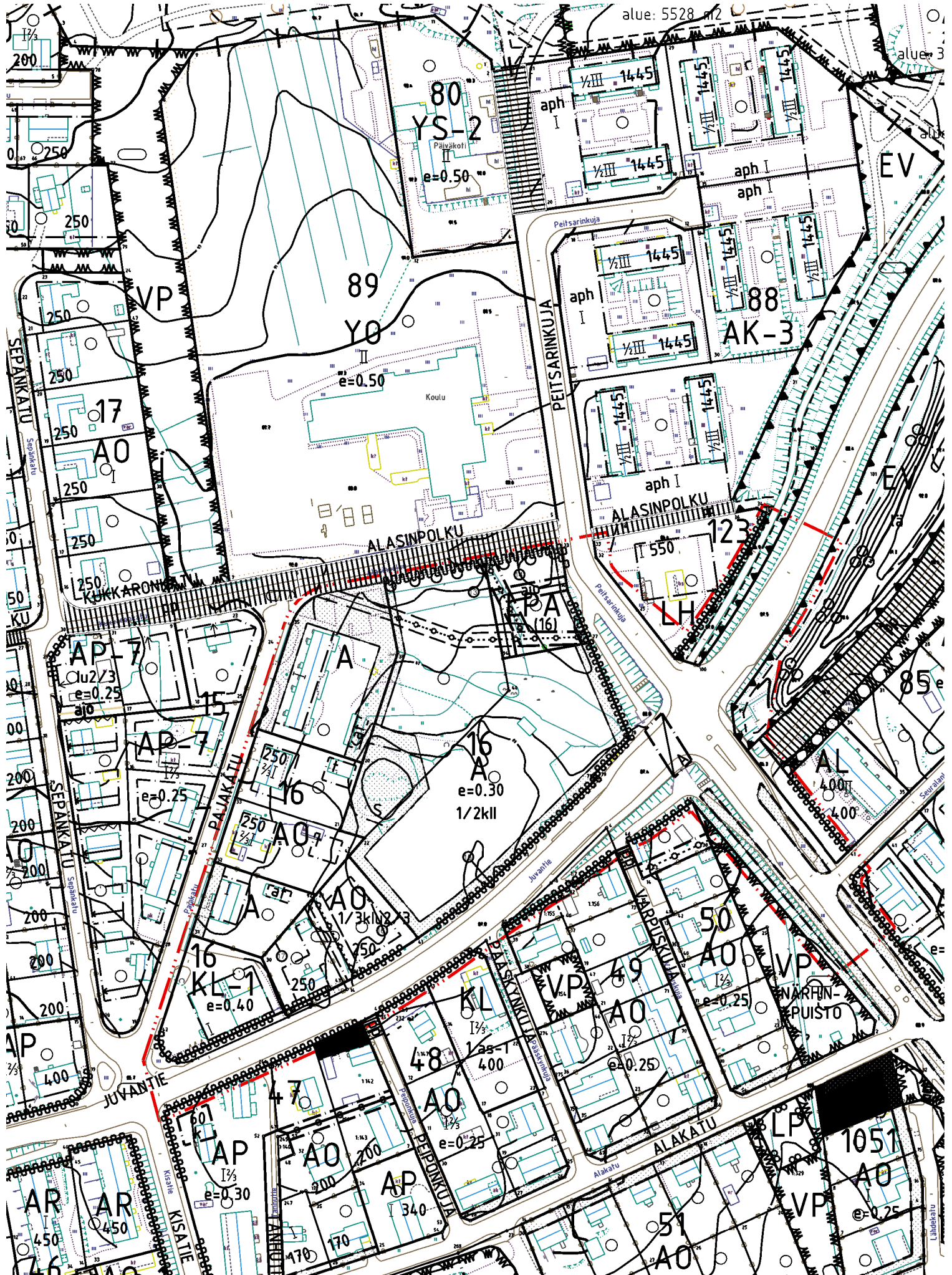
Lisätietoa antaa ja palautetta vastaanottaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta:

Kaavoittaja

Päivi Rahikainen

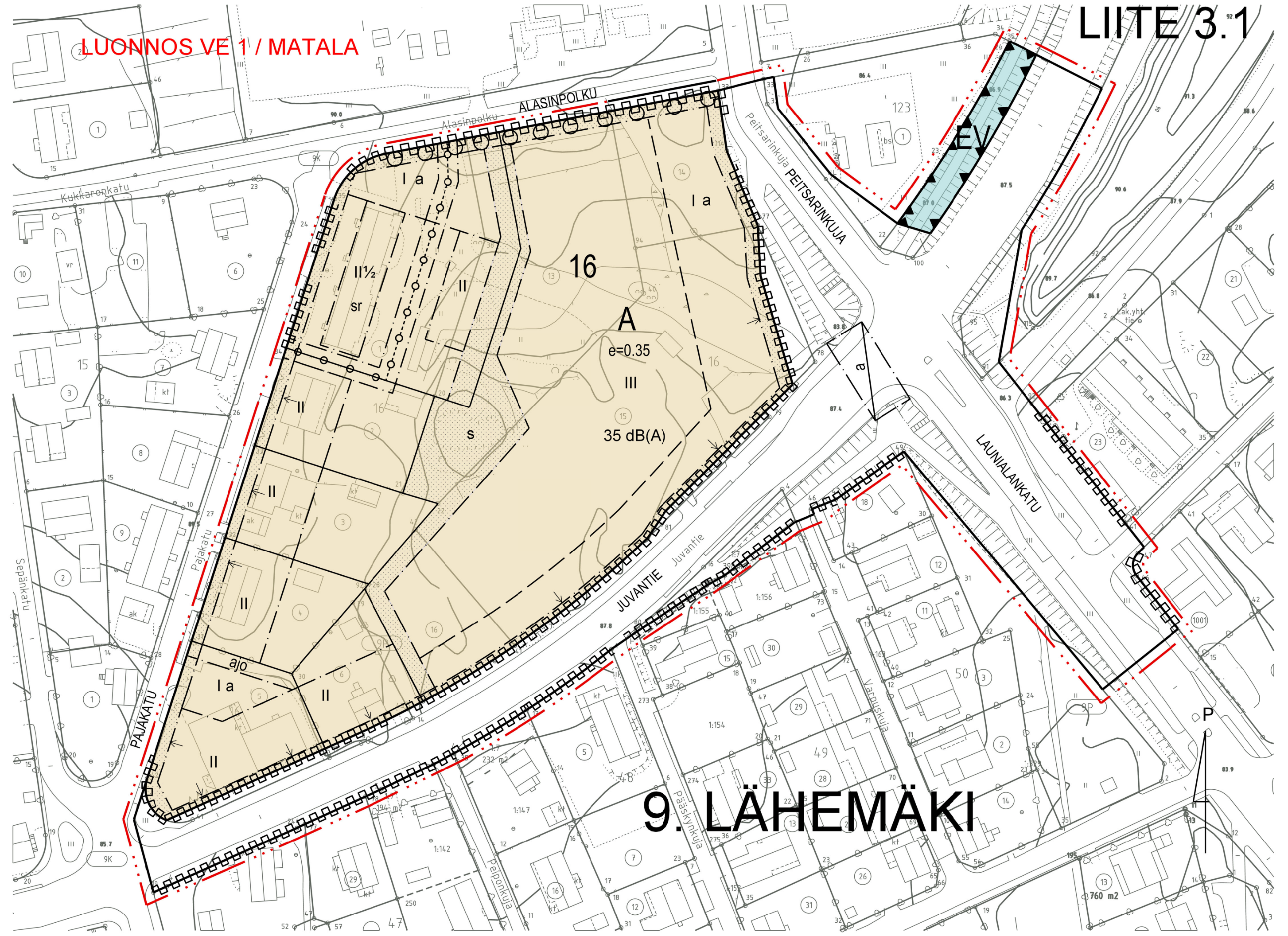
p. 040 129 5039

paivi.rahikainen (at)mikkeli.fi



LUONNOS VE 1 / MATALA

9. LÄHEMÄKI, KORTTELI 16, VIRKISTYSALUEET



9. LÄHEMÄKI



Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa erillisiä tai kytkettyjä rivi- ja kerrostaloja tai niiden yhdistelmiä talousrakennuksineen. Rakennuskohtainen kerrosala saa olla enintään 700 k-m². Rakennusten enimmäiskorkeudet ovat kahteen kerrokseen oikeuttavalla rakennusalalla 7,5 m ja kolmeen kerrokseen oikeuttavalla rakennusalalla enintään 10 metriä.



Suojaviheralue.

9

Kaupunginosan numero.

LÄH

Kaupunginosan nimi.

16

Korttelin numero.

III

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

0,40

Tehokkuusluku eli tontin rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



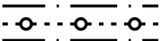
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

PAJAKATU

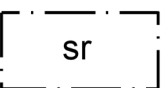
Kadun nimi



Katu

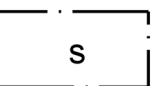
O / OOO

Oleva tai istutettava puu/puurivi. Sijainti ohjeellinen.

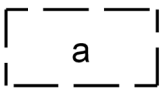


Suojeltava rakennus, jolla on rakennushistoriallisia, historiallisia, maisemallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Rakennuksen julkisivuihin ei saa tehdä suojeluarvoja heikentäviä muutoksia tai korjauksia. Mikäli rakennus tai rakennusosa tullaan uusimaan, tulee se ehdä rakennuksen alkuperäistä asua kunnioittaen.

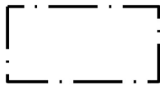
Kohteista koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava kaupungin viranomaisten ja museoviranomaisten kanssa.



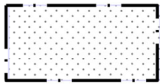
Suojeltava alueen osa. Maastomuodot tulee säilyttää. Kasvillisuutta saa hoitaa ja harventaa metsäisen ilmeen säilyttäen. Aluetta saa käyttää leikkipaikkana.



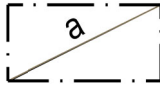
Auton säilytyspaikan rakennusala



Rakennusala.



Istutettava alueen osa.



Katualueen alittava yhteys

YLEISMÄÄRÄYKSET

Asuintiloissa ulkoseinien, ovien ja ikkunoiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 35dB(A). Keskimääräinen sisämelutaso on oltava asunnoissa alle 35 dB(A) päivällä ja alle 30 dB(A) yöllä.

Alueelle on muodostettava Juvantien puolella yhtenäinen melusuoja, joka muodostuu rakennuksista ja polveilevasta, korkeudeltaan 1,4 - 2,0 metrisestä aidasta tai niiden yhdistelmästä. Melusuojan ääneneristävyys liikennemelua vastaan on vähintään 10 dB. Aitaosuuksia on paikoin pehmennettävä istutuksin.

Suunnitelmat meluaitojen rakentamiseksi tulee liittää rakennuslupahakemuksiin ja aidat tulee toteuttaa talojen rakentamisen yhteydessä.

Rakennukset ympäristöineen on suunniteltava, rakennusluvassa osoitettava ja rakennettava asiantuntevasti niin, että näkymät liikenneväylille ja ympäröiville alueille ovat tasapainoiset ja siistit. Ulkovarastot ja jätepiestet on suojattava seinällisillä katoksilla tai korkeilla umpiaidoilla liikenneväylien ja muiden julkisten alueiden puolelta.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

- 1§ Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:
Asunnot 1 ap / asunto. Palvelutalot 1 ap / 100 k-m². Varastot 1 ap / 200 k-m².
Autopaikkoja varataan todellista tarvetta vastaava määrä. Pysäköinnissä tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.
- 2§ Pysäköintialueet on jäseneltävä rakentein tai puu/pensasistutuksin enintään 20 autopaikan ryhmiin. Puita tulee olla tontilla vähintään 1 kpl / 5 autopaikkaa.
- 3§ Tonttialueiden jäsentelyssätulee ottaa huomioon polkupyörien pysäköintipaikkojen riittävyys ja sijoittaminen.
- 4§ Polkupyöräpaikkoja on osoitettava vähintään 1 ppp/30 k-m², josta vähintään puolet on oltava suojattuna esim. katoksin.

JULKISIVUT

- 5§ Rakennuskontainen kerrosala saa olla enintään 700 k-m². Samassa rakennuksessa saa olla yksi-, kaksi- ja kolmikerroksisia osia. Julkisivuilmeen on oltava jäsentelyltään, päämateriaaleiltaan, päävärykseltään ja kattokaltevuuksiltaan sekä muodoiltaan yhtenäinen. Kattomuotoina hyväksytään harjakatot, aumakatot, tasakatot ja kaksoispulpettikatot sekä pulpettikatot.
- 6§ Jokaiseen asuntoon tulee kuulua parveke, terassi- tai pihaosuus. Riittävät ulkoiluvälinevarastot on järjestettävä.
- 7§ Julkisivujen näkyvät elementtisaumat on kielletty.
- 8§ Rakennuksen julkisivut on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

- 9§ 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.
- 10§ Auton säilytyspaikan saa rakentaa asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi.
- 11§ Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuone- ja sisääntulotilojen (sisältää hissikuilut) 15 m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa.
- 12§ Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa tontille rakentaa asukkaita palvelevia yhteiskäyttöisiä palvelu- ja varastotiloja kuten asukasyhdistyksen kokoontumistila ja polkupyörävarastoja.

MELU

- 13§ Rakennuksen ulkoseinien ja ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 35 dB. Asunnot on suunniteltava siten, että keskimääräinen sisämelutaso on alle 35 dB(A) päivällä ja alle 30 dB(A) yöllä.
- 14§ Pihan leikki- ja oleskelualueilla keskimääräinen ulkomelutaso on oltava alle 55 dB(A) päivällä ja 45 dB(A) yöllä.

PIHAT JA OLESKELUALUEET

- 15§ Asuintonteille tulee järjestää yhtenäistä vapaata tilaa leikki- ja oleskelualueeksi vähintään 25 m² asuinkerrosalan 100 m² kohti.
- 16§ Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä tontille välttämättömiin kulkuteihin, pysäköintiin tai leikki- ja oleskelualueiksi, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.
- 17§ Istutettavista alueista tulee laatia kaupungin viheralueista vastaavan yksikön hyväksymä vihersuunnitelma rakennusluvan liitteeksi ennen rakentamisen aloittamista.
- 18§ Istutettavan puun rungon ympäröyksen on oltava metrin korkeudella maasta 12 - 16 cm lehtipuilla ja puun korkeuden maasta latvaan 150 - 180 cm havupuilla. Puiden ja pensaiden valinnassa on kuultava kaupungin puutarhuria.

HULEVESIEN KÄSITTELY

- 19§ Korttelialueesta tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää suunnitelman tulvareiteistä. Suunnitelma tulee liittää rakennusluvan erityissuunnitelmiin ja se tulee hyväksyttäväksi rakennusvalvonnassa ja ympäristöpalveluissa ennen luvan myöntämistä.
- 20§ Puhtaat hulevedet tulee johtaa erilliseen keräysjärjestelmään.
- 21§ Tontilla tulee huolehtia öljyn- ja hiekanerotuksesta siten, että hulevesiin ei johdu merkittävästi haitallisia aineita.

YLEISTÄ

- 22§ Ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä on tarkistettava tontilla kulkevat kaapelit. Paloteknisten määräysten vaatimasta palomuurin rakentamisvelvollisuudesta eri tonteilla sijaitsevien ja paloteknisesti erillisten rakennusten välillä saa poiketa rakennusvalvonta- ja paloviranomaisten hyväksymällä tavalla.
- 23§ Paloautoreittien sijainti ja kantavuus on sovittava Etelä-Savon pelastuslaitoksen kanssa.

- 24§ Rakennusten väliset etäisyydet ja ryhmittely on mitoitettava siten, että hälytysajoneuvot pääsevät tarvittaessa kaikkien uloskäytävien ja varauoskäytävien läheisyyteen.
- 25§ Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako

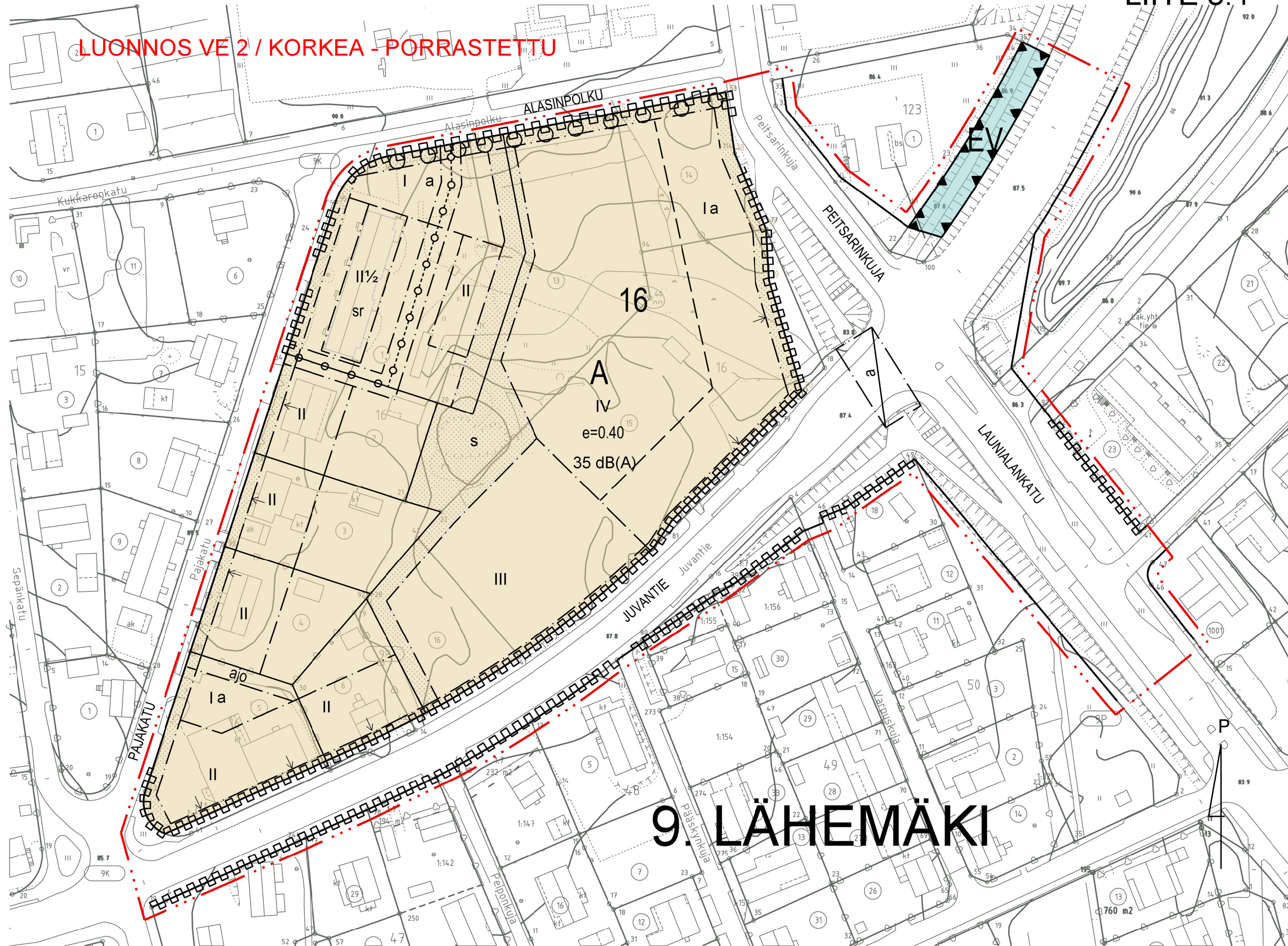
RAKENNUSLUPA-ASIAKIRJOIHIN LIITETTÄVÄT ERILLISET SUUNNITELMAT

- 26§ Ennen rakennustöiden aloittamista on esitettävärakennuslupa-asiakirjoihin liitettävä kirjallinen selvitys tonttien maaperän puhtaudesta ja sade / perusvesien johtamisesta sekä rakennusten, katosten ja pihojen perustamistavasta. Etelä-Savon ympäristökeskuksen vaatimien maaperän pilaantuneisuusselvityksien mukaan laadittujen puhdistussuunnitelmien mukaiset toimenpiteet on tehtävä viimeistään rakentamisen yhteydessä.
- 27§ Yleissuunnitelma tontin tai alueen kaikista liikennejärjestelyistä ja pysäköinnistä sekä käytöstä johtuvat jalankulun ja pyöräilyn esteettömyys- ja turvallisuusratkaisut.
- 28§ Korttelialueelle voidaan sijoittaa muuntamo, sen tarkka sijaintipaikka, mitoitus ja ulkonäkö tulee hyväksyttävä kaupunkisuunnittelussa, ennen rakennusluvan hakemista.
- 29§ Korttelialueesta tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää suunnitelman tulvareiteistä. Suunnitelma tulee liittää rakennusluvan erityissuunnitelmiin ja se tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ja ympäristöpalveluissa ennen luvan myöntämistä.

| | | | | | | | | |
|--|--------------------------|--------------|---------------|---|--|--|--|--|
| MIKKELI | | | | ASEMAKAAVAN MUUTOS LUONNOS VE 1 | | 1:1000 | | |
| <p>Asemakaavan muutos koskee: Mikkelin kaupungin 9. kaupunginosan, Lähemäki, kortteli 16 ja 123 osa, katu-, puisto-, pysäköinti- ja suojaviheralueita.</p> | | | | <p>Asemakaavan muutoksella muodostuu: 9. kaupunginosan (Lähemäki) kortteli 16, katu- ja suojaviheralueita</p> | | | | |
| <p>POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54A §:N VAATIMUKSET.</p> <p>MIKKELI . . .2020</p> <p>MAANKÄYTTÖINSINÖÖRI</p> <p style="text-align: right;">JUKKA PIISPA</p> | | | | <p>VIREILLE TULO</p> <p>8.1.2020</p> <p>KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA</p> <p>KAUPUNGINHALLITUS ALUST.</p> <p>NÄHTÄVILLÄ</p> | | | | |
| <p>MIKKELIN KAUPUNKI ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT</p> | | | <p>MUUTOS</p> | <p>KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT</p> | | | | |
| | | | <p>MUUTOS</p> | <p>KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT</p> | | | | |
| | | | <p>MUUTOS</p> | <p>LAINVOIMAINEN</p> | | | | |
| <p>LAAT.</p> <p>PRa</p> | <p>PIIRT.</p> <p>PRa</p> | <p>TARK.</p> | <p>MUUTOS</p> | | | | | |
| <p>MIKKELI 26.5.2020</p> <p>KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ</p> <p style="text-align: right;">ILKKA TARKKANEN</p> | | | | | | | | |
| | | | | <p>MliDno-2020-103</p> | | <p>NUMERO</p> <p style="font-size: 2em;">986</p> <p>LIITE 3</p> | | |

LUONNOS VE 2 / KORKEA - PORRASTETTU

9. LÄHEMÄKI, KORTTELI 16, VIRKISTYSALUEET



9. LÄHEMÄKI



Asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa erillisiä tai kytkettyjä rivi- ja kerrostaloja tai niiden yhdistelmiä talousrakennuksineen. Rakennuskohtainen kerrosala saa olla enintään 1400 k-m². Rakennusten enimmäiskorkeudet ovat kahteen kerrokseen oikeuttavalla rakennusalalla 7,5 m ja kolmeen kerrokseen oikeuttavalla rakennusalalla 10 m ja neljään kerrokseen oikeuttavalla rakennusalalla enintään 13,5 m.



Suojaviheralue.

9

Kaupunginosan numero.

LÄH

Kaupunginosan nimi.

16

Korttelin numero.

III

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

0,40

Tehokkuusluku eli tontin rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



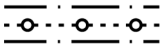
Osa-alueen raja.



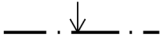
Ohjeellinen tontin raja.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



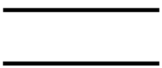
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

PAJAKATU

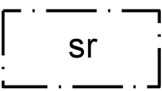
Kadun nimi



Katu

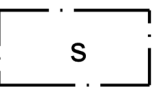


Oleva tai istutettava puu/puurivi. Sijainti ohjeellinen.

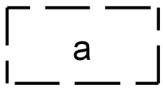


Suojeltava rakennus, jolla on rakennushistoriallisia, historiallisia, maisemallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Rakennuksen julkisivuihin ei saa tehdä suojeluarvoja heikentäviä muutoksia tai korjauksia. Mikäli rakennus tai rakennusosa tullaan uusimaan, tulee se tehdä rakennuksen alkuperäistä asua kunnioittaen.

Kohteista koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava kaupungin viranomaisten ja museoviranomaisten kanssa.



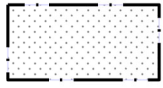
Suojeltava alueen osa. Maastomuodot tulee säilyttää. Kasvillisuutta saa hoitaa ja harventaa metsäisen ilmeen säilyttäen. Aluetta saa käyttää leikkipaikkana.



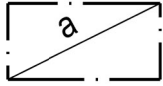
Auton säilytyspaikan rakennusala



Rakennusala.



Istutettava alueen osa.



Katualueen alittava yhteys

YLEISMÄÄRÄYKSET

Asuintiloissa ulkoseinien, ovien ja ikkunoiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 35dB(A). Keskimääräinen sisämelutaso on oltava asunnoissa alle 35 dB(A) päivällä ja alle 30 dB(A) yöllä.

Alueelle on muodostettava Juvantien puolella yhtenäinen melusuoja, joka muodostuu rakennuksista ja polveilevasta, korkeudeltaan 1,4 - 2,0 metrisestä aidasta tai niiden yhdistelmästä. Melusuojan ääneneristävyys liikennemelua vastaan on vähintään 10 dB. Aitaosuuksia on paikoin pehmennettävä istutuksin.

Suunnitelmat meluaitojen rakentamiseksi tulee liittää rakennuslupahakemuksiin ja aidat tulee toteuttaa talojen rakentamisen yhteydessä.

Rakennukset ympäristöineen on suunniteltava, rakennusluvassa osoitettava ja rakennettava asiantuntevasti niin, että näkymät liikenneväylille ja ympäröiville alueille ovat tasapainoiset ja siistit. Ulkovarastot ja jätepisteet on suojattava seinällisillä katoksilla tai korkeilla umpiaidoilla liikenneväylien ja muiden julkisten alueiden puolelta.

AUTOPAIKAT JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

- 1§ Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:
Asunnot 1 ap / asunto. Palvelutalot 1 ap / 100 k-m². Varastot 1 ap / 200 k-m². Autopaikkoja varataan todellista tarvetta vastaava määrä. Pysäköinnissä tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.
- 2§ Pysäköintialueet on jäseneltävä rakentein tai puu/pensasistutuksin enintään 20 autopaikan ryhmiin. Puita tulee olla tontilla vähintään 1 kpl / 5 autopaikkaa.
- 3§ Tonttialueiden jäsentelyssä tulee ottaa huomioon polkupyörien pysäköintipaikkojen riittävyys ja sijoittaminen.
- 4§ Polkupyöräpaikkoja on osoitettava vähintään 1 ppp/30 k-m², josta vähintään puolet on oltava suojattuna esim. katoksin.

JULKISIVUT

- 5§ Rakennuskohtainen kerrosala saa olla enintään 1400 k-m². Samassa rakennuksessa saa olla yksi-, kaksi- ja kolmikerroksisia osia. Julkisivuilmeen on oltava jäsentelyltään, päämateriaaleiltaan, pääväriykseltään ja kattokaltevuuksiltaan sekä muodoiltaan yhtenäinen. Kattomuotoina hyväksytään harjakatot, aumakatot, tasakatot ja kaksoispulpettikatot sekä pulpettikatot.
- 6§ Jokaiseen asuntoon tulee kuulua parveke, terassi- tai pihaosuus. Riittävät ulkoiluvälinevarastot on järjestettävä.
- 7§ Julkisivujen näkyvät elementtisaumat on kielletty.
- 8§ Rakennuksen julkisivut on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

- 9§ 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.
- 10§ Auton säilytyspaikan saa rakentaa asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi.
- 11§ Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuone- ja sisääntulotilojen (sisältää hissikuilut) 15 m² ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa.
- 12§ Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa tontille rakentaa asukkaita palvelevia yhteiskäyttöisiä palvelu- ja varastotiloja kuten asukasyhdistyksen kokoontumistila ja polkupyörävarastoja.

MELU

- 13§ Rakennuksen ulkoseinien ja ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneneristävyyden on oltava vähintään 35 dB. Asunnot on suunniteltava siten, että keskimääräinen sisämelutaso on alle 35 dB(A) päivällä ja alle 30 dB(A) yöllä.
- 14§ Pihan leikki- ja oleskelualueilla keskimääräinen ulkomelutaso on oltava alle 55 dB(A) päivällä ja 45 dB(A) yöllä.

PIHAT JA OLESKELUALUEET

- 15§ Asuintonteille tulee järjestää yhtenäistä vapaata tilaa leikki- ja oleskelualueeksi vähintään 25 m² asuinkerrosalan 100 m² kohti.
- 16§ Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä tontille välttämättömiin kulkuteihin, pysäköintiin tai leikki- ja oleskelualueiksi, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.
- 17§ Istutettavista alueista tulee laatia kaupungin viheralueista vastaavan yksikön hyväksymä vihersuunnitelma rakennusluvan liitteeksi ennen rakentamisen aloittamista.
- 18§ Istutettavan puun rungon ympäryksen on oltava metrin korkeudella maasta 12 - 16 cm lehtipuilla ja puun korkeuden maasta latvaan 150 - 180 cm havupuilla. Puiden ja pensaiden valinnassa on kuultava kaupungin puutarhuria.

HULEVESIEN KÄSITTELY

- 19§ Korttelialueesta tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää suunnitelman tulvareiteistä. Suunnitelma tulee liittää rakennusluvan erityissuunnitelmiin ja se tulee hyväksyttäväksi rakennusvalvonnassa ja ympäristöpalveluissa ennen luvan myöntämistä.
- 20§ Puhtaat hulevedet tulee johtaa erilliseen keräysjärjestelmään.
- 21§ Tontilla tulee huolehtia öljyn- ja hiekanerotuksesta siten, että hulevesiin ei johdu merkittävästi haitallisia aineita.

YLEISTÄ

- 22§ Ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä on tarkistettava tontilla kulkevat kaapelit. Paloteknisten määräysten vaatimasta palomuurin rakentamisvelvollisuudesta eri tonteilla sijaitsevien ja paloteknisesti erillisten rakennusten välillä saa poiketa rakennusvalvonta- ja paloviranomaisten hyväksymällä tavalla.
- 23§ Paloautoreittien sijainti ja kantavuus on sovittava Etelä-Savon pelastuslaitoksen kanssa.

- 24§ Rakennusten väliset etäisyydet ja ryhmittely on mitoitettava siten, että hälytysajoneuvot pääsevät tarvittaessa kaikkien uloskäytävien ja varauloskäytävien läheisyyteen.
- 25§ Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako

RAKENNUSLUPA-ASIAKIRJOIHIN LIITETTÄVÄT ERILLISET SUUNNITELMAT

- 26§ Ennen rakennustöiden aloittamista on esitettävärakennuslupa-asiakirjoihin liitettäväkirjallinen selvitys tonttien maaperän puhtaudesta ja sade / perusvesien johtamisesta sekä rakennusten, katosten ja pihojen perustamistavasta. Etelä-Savon ympäristökeskuksen vaatimien maaperän pilaantuneisuusselvityksien mukaan laadittujen puhdistussuunnitelmien mukaiset toimenpiteet on tehtävä viimeistään rakentamisen yhteydessä.
- 27§ Yleissuunnitelma tontin tai alueen kaikista liikennejärjestelyistä ja pysäköinnistä sekä käytöstä johtuvat jalankulun ja pyöräilyn esteettömyys- ja turvallisuusratkaisut.
- 28§ Korttelialueelle voidaan sijoittaa muuntamo, sen tarkka sijaintipaikka, mitoitus ja ulkonäkö tulee hyväksyttävä kaupunkisuunnittelussa, ennen rakennusluvan hakemista.
- 29§ Korttelialueesta tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää suunnitelman tulvareiteistä. Suunnitelma tulee liittää rakennusluvan erityissuunnitelmiin ja se tulee hyväksyttävä rakennusvalvonnassa ja ympäristöpalveluissa ennen luvan myöntämistä.

| | | | | |
|--|-----------------------|---------------|--|----------------------|
| <h1>MIKKELI</h1> | | | <p>ASEMAKAAVAN MUUTOS LUONNOS VE 2</p> <p style="text-align: right;">1:1000</p> | |
| <p>Asemakaavan muutos koskee: Mikkelin kaupungin 9. kaupunginosan, Lähemäki, kortteli 16 ja 123 osa, katu-, puisto-, pysäköinti- ja suojaviheralueita.</p> | | | <p>Asemakaavan muutoksella muodostuu: 9. kaupunginosan (Lähemäki) kortteli 16, katu- ja suojaviheralueita</p> | |
| <p>POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54A §:N VAATIMUKSET.</p> <p>MIKKELI . . .2020</p> <p>MAANKÄYTTÖINSINÖÖRI</p> <p style="text-align: right;">JUKKA PIISPA</p> | | | <p>VIREILLE TULO 8.1.2020</p> <p>KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA</p> <p>KAUPUNGINHALLITUS ALUST.</p> <p>NÄHTÄVILLÄ</p> | |
| <p>MIKKELIN KAUPUNKI ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT</p> | | <p>MUUTOS</p> | <p>KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT</p> <p>KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT</p> | |
| <p>LAAT. PRa</p> | <p>PIIRT. PRa</p> | <p>TARK.</p> | <p>MUUTOS</p> | <p>LAINVOIMAINEN</p> |
| <p>MIKKELI 26.5.2020</p> <p>KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ</p> <p style="text-align: right;">ILKKA TARKKANEN</p> | | | <p style="text-align: right;">NUMERO</p> <p style="text-align: right; font-size: 2em;">986</p> <p style="text-align: right;">LIITE 3</p> <hr/> <p>MliDno-2020-103</p> | |

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|------------------------------------|---|--------------------------------------|------------|
| Kunta | 491 Mikkeli | Täyttämispvm | 19.05.2020 |
| Kaavan nimi | 9.kaupunginosan korttelit 16 ja 123 osa, katu- puisto-, ja suojaviheralueet | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | 08.01.2020 |
| Hyväksymispykälä | | Kunnan kaavatunnus | 986 |
| Generoitu kaavatunnus | | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 3,8669 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | |
| Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 3,8669 |

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 | 3,8669 | 100,0 | 8099 | 0,21 | 0,0000 | 2281 |
| A yhteensä | 2,3141 | 59,8 | 8099 | 0,35 | 0,3107 | 3021 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | -0,1702 | -740 |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 1,4943 | 38,6 | | | -0,0965 | |
| E yhteensä | 0,0585 | 1,5 | | | -0,0440 | |
| 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 | | | | |

Alamerkinntät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 3,8669 | 100,0 | 8099 | 0,21 | 0,0000 | 2281 |
| A yhteensä | 2,3141 | 59,8 | 8099 | 0,35 | 0,3107 | 3021 |
| A | 2,3141 | 100,0 | 8099 | 0,35 | 0,8138 | 4021 |
| AO | | | | | -0,5031 | -1000 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | -0,1702 | -740 |
| KL | | | | | -0,1702 | -740 |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 1,4943 | 38,6 | | | -0,0965 | |
| Kadut | 1,4943 | 100,0 | | | 0,0650 | |
| LH | | | | | -0,0212 | |
| LPA | | | | | -0,1403 | |
| E yhteensä | 0,0585 | 1,5 | | | -0,0440 | |
| EV | 0,0585 | 100,0 | | | -0,0440 | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|------------------------------------|---|--------------------------------------|------------|
| Kunta | 491 Mikkeli | Täyttämispvm | 19.05.2020 |
| Kaavan nimi | 9.kaupunginosan korttelit 16 ja 123 osa, katu- puisto-, ja suojaviheralueet ve2 | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | 08.01.2020 |
| Hyväksymispykälä | | Kunnan kaavatunnus | 986 |
| Generoitu kaavatunnus | | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 3,8669 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | 3,8669 |
| Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | |

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 | 3,8669 | 100,0 | 9256 | 0,24 | 0,0000 | 3438 |
| A yhteensä | 2,3141 | 59,8 | 9256 | 0,40 | 0,3107 | 4178 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | -0,1702 | -740 |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 1,4943 | 38,6 | | | -0,0965 | |
| E yhteensä | 0,0585 | 1,5 | | | -0,0440 | |
| 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 | | | | |

Alamerkinntät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 3,8669 | 100,0 | 9256 | 0,24 | 0,0000 | 3438 |
| A yhteensä | 2,3141 | 59,8 | 9256 | 0,40 | 0,3107 | 4178 |
| A | 2,3141 | 100,0 | 9256 | 0,40 | 0,8138 | 5178 |
| AO | | | | | -0,5031 | -1000 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | -0,1702 | -740 |
| K | | | | | -0,1702 | -740 |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 1,4943 | 38,6 | | | -0,0965 | |
| L | 1,4943 | 100,0 | | | 0,0650 | |
| LH | | | | | -0,0212 | |
| LPA | | | | | -0,1403 | |
| E yhteensä | 0,0585 | 1,5 | | | -0,0440 | |
| EV | 0,0585 | 100,0 | | | -0,0440 | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

| "Pajakatu" saadut lausunnot OAS/luonnoksesta/ehdotuksesta | |
|--|----------------------------|
| <p>1. Etelä-Savon pelastuslaitos 21.1.2020</p> <p>1.1 Mikkelin kaupunkisuunnittelut pyytää mielipidettä kaavoituksesta, joka koskee asemakaavan muutosta 9. kaupunginosan (Lähemäki) kortteli 16 / Pajakatu.</p> <p>1.2 Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen lisärakentaminen. samalla tarkistetaan tonttialueiden kiinteistörajat vastamaan tulevaa alueiden käyttöä. Tarkastellaan suunnittelualueen rakennusoikeuden määrää ja rakennusten kerroskorkeuksia. Varataan alueet pysäköinnille ja perustetaan tarvittavat johtorasitteet sekä tarkastetaan suojelumerkinnot.</p> <p>PELASTUSVIRANOMAISEN LAUSUNTO</p> <p>1.3 Pelastusviranomaisella ei ole tässä vaiheessa huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.</p> | <p>Merkitään tiedoksi.</p> |
| <p>2. Savonlinnan maakuntamuseo 27.1.2020</p> <p>2.1 Mikkelin kaupungin kaupunkisuunnittelu- palvelut on pyytänyt Savonlinnana maakuntamuseolta lausuntoa koskien 9. kaupunginosan (Lähemäki) korttelin 16 / Pajakatu asemakaavan muutosta.</p> <p>2.2 Asemakaavan muutosalueella sijaitseva kaupungin ensimmäinen puinen rivitalo on valmistunut 1940 luvulla. Rakennus on peruskorjattu 1980-90 lukujen vaihteessa. paikalla käyden on voinut todeta, että kohteessa on tehty muutoksia vuoden 2012 jälkeen (verrattuna valokuviin vuodelta 2012 Etelä-Savon kulttuuriperintötietokannassa), mm. ullakkokerrokseen on lisätty ikkunoita, pihan puolelle on rakennettu parvekerakenne räystäslinja katkaisten sekä päätyihin rakennettu porras/sisäänkäynti/ikkunarakenteet. Kaksi jälkimmäistä toimenpidettä vaikuttavat rakennuksen ulkohahmoon heikentäen alkuperäistä selkeyttä.</p> | |

| | |
|--|---|
| <p>2.3 Nyt lausuttavassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (8.1.2020) sivulla 3 kyseisen tontin kohdalla kirjoitetaan osittaisen käytötarkoituksen muutoksesta ja kerroskorkeuden nostamisesta siten, että ullakkovarasot muutetaan asuinkäyttöön. Riippuen käyttötarkoituksesta muutos voi vaikuttaa rakennuksen ulkoiseen arkkitehtuuriin. Terminä ”kerroskorkeuden nostaminen” viittaa riskiin heikentää rakennuksen kokonaisuutta.</p> <p>2.4 Rivitalo on kulttuurihistoriallisesti merkittävä ja sillä on rakennushistoriallisia, historiallisia ja maisemallisia arvoja. Näin ollen kaavallisen ohjauksen on suotavaa johdattaa rakennukselle tehtäviä toimenpiteitä niin, että ne eivät heikennä rakennuksen arvoja.</p> <p>2.5 Arkeologian osalta ei ole huomautettavaa.</p> | <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> |
| <p>3. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 18.3.2020</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) käy riittävällä tavalla selville kaavamuutoshankkeen lähtökohdat sekä tavoitteet. Kaavamuutoksen oleelliset vaikutukset tulevat OAS:n mukaan arvioiduiksi ja OAS:sta selviää riittävällä tavalla osallisten mahdollisuudet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyyn.</p> <p>Rakennetun kulttuuriympäristön viranomaiseksi on osallisuudessa jäänyt Museovirasto. Osallisena tulee olla Savonlinnan maakuntamuseo, jolta kaupunki onkin jo pyytänyt OAS-vaiheen lausunnon.</p> <p>Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella (ELY-keskus) ei ole muuta huomautettavaa kaavamuutoshankkeen OAS:n johdosta.</p> <p>Kaavaratkaisussa tulee erityisesti huomioida alueen muutama erityiskohde; yleiskaavassa osoitettu liito-oravan elinalue sekä osoitteessa Pajakatu 9 oleva puurivitalo, joka Etelä-Savon kulttuuri perintötietokannan mukaan on kulttuurihistoriallisesti paikallisesti merkittävä ja omaa rakennushistorial-</p> | <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Luontoselvityksen mukaa alueelta ei ole löytynyt liito-oravan pesäpuita tai levähdyspaikkoja. Yleiskaavan ohjaavan vaikutuksen mukaisesti korttelialueen keskivaiheille on jätetty metsäinen kais-tale, joka voisi toimia viherkäytävänä. Pajakadun rakennus merkitään suojeltavana rakennuksena.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>lisiä, maisemallisia sekä historiallisia arvoja. Rakennuksen nykytilanne ajantasaiset valokuvat mukaan lukien tulee esittää kaavaselostuksessa.</p> <p>Ullakkovarastojen mahdollisen asuinkäytön muuttamisen vaikutuksia tulee tarkastella huolellisesti.</p> <p>Alueella tutkitaan asiakirjojen mukaan myös kerrostalorakentamista. Ympäristö on pientalovaltaista, joten korkeamman rakentamisen tarve ja varsinkin sen vaikutukset mm. kaupunkikuvaan ja ympäristön rakennuskantaan on syytä analysoida huolella.</p> | <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Asemakaavan muutoksesta on laadittu kaksi luonnosvaihtoehtoa, jotka ovat vaihtoehto 1 (Ve1) matala rakentaminen, vaihtoehto 2 (Ve2) korkea/porrastettu rakentaminen.</p> <p>Päätöksentekovaiheessa muutosluonnosvaihtoehdoista valitaan toinen asemakaavaehdotuksen perustaksi. Kaupunkiympäristölautakunta määrittää alueen jatkosuunnittelun tavoitteet.</p> |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |



MIKKELIN PAJAKADUN ALUEEN LUONTOSELVITYS

Marko Vauhkonen

18.9.2019

MIKKELIN PAJAKADUN ALUEEN LUONTOSELVITYS

Sisälllys

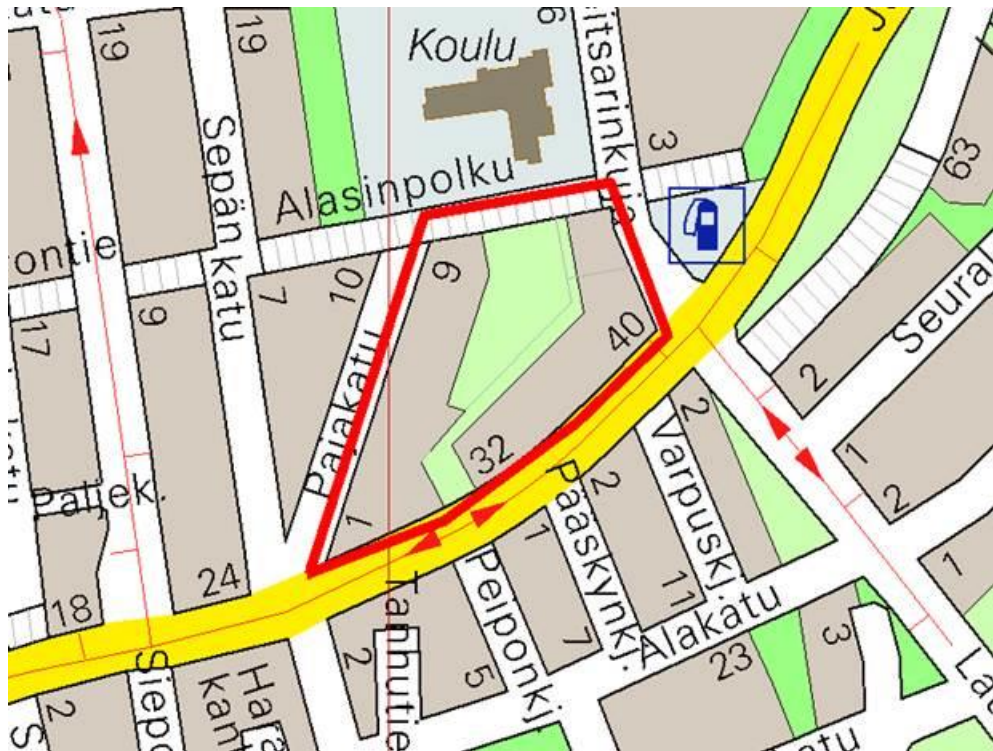
| | |
|--------------------------------------|---|
| 1 Johdanto..... | 3 |
| 2 Aineisto ja menetelmät | 3 |
| 2.1 Maastotöiden toteuttaminen | 4 |
| 3 Tulokset | 5 |
| 3.1 Yleiskuvaus..... | 5 |
| 3.2 Arvokkaat luontokohteet | 8 |
| 3.3 Merkittävät eliölajit..... | 8 |
| 4 Yhteenveto ja suositukset | 9 |
| 5 Lähteet ja kirjallisuus..... | 9 |

Kansi: Pajakadun selvitysalueen pohjoispään metsää.

Valokuvat © Marko Vauhkonen.

1 JOHDANTO

Mikkelin kaupunki laatii asemakaavan muutosta koskien osaa 9. kaupunginosan (Lähemäki) korttelista 16. Kaavoitusta varten tarvittava luontoselvitys tilattiin Ympäristösuunnittelu Enviro Oy:ltä. Selvitysalueetta kutsutaan tässä raportissa Pajakadun alueeksi. Sen sijainti ja rajausta ilmenevät kuvasta 1. Kohde rajautuu Pajakatuun, Alasinpolkuun, Peitsarinkujaan ja Juvantiehen (kuva 1).



Kuva 1. Pajakadun selvitysalueen sijainti ja rajausta (punainen viiva). Lähde: Mikkelin kaupunki.

2 AINEISTO JA MENETELMÄT

Selvitysalueelta ei ollut käytettävissä aiempia luontotietoja.

Kevään ja kesän 2019 aikana tehdyt luontoselvityksen maastotyöt suunniteltiin ja toteutettiin niin, että tulosten perusteella voidaan arvioida asemakaavamuutoksen luontovaikutukset. Selvitykset tehtiin asemakaavatarkkuudella soveltaen ympäristöhallinnon ohjeita (mm. Söderman 2003, Nieminen & Ahola 2017). Kaikissa maastotöissä käytettiin GPS-laitetta (Garmin 62s), jolla mm. havaintopaikat voidaan paikantaa riittävällä tarkkuudella. Yksityiset piha-alueet jätettiin maastotöiden ulkopuolelle. Luontoselvityksen on tehnyt biologi, FM Marko Vauhkonen.

2.1 Maastotöiden toteuttaminen

Liito-orava

Liito-oravan esiintyminen Pajakadun alueella selvitettiin 24.4.2019. Maastoinventointi tehtiin Sierlan ym. (2004) sekä Niemisen & Aholan (2017) ohjeiden mukaisesti. Liito-oravan jätöksiä etsitään sopivien pesä-, suoja- ja ruokailupuiden tyviltä. Näitä ovat mm. kolopuut ja kookkaat kuuset sekä lehtipuut, etenkin haavat ja lepät. Mahdolliset jätöslöydöt paikannetaan GPS-laitteella.

Liito-oravan asuttamat metsiköt (elinpiirit, mahdolliset ydinalueet) rajataan jätöshavaintojen sekä puuston koostumuksen ja rakenteen perusteella kartalle. Näistä metsiköistä etsitään liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (kolopuut tai risupesät lähiympäristöineen), jotka paikannetaan ja rajataan kartalle. Lisäksi tarkastellaan liito-oravan käyttämiä tai lajille mahdollisia puustoisia kulkuyhteyksiä ympäröiville metsäalueille.

Pesimälinnusto

Yleispiirteisen pesimälinnustonselvityksen tavoitteena oli selvittää ns. huomionarvoisten lajien (ks. jäljempänä) ja pesivälle linnustolle tärkeiden kohteiden esiintyminen selvitysalueella. Laskennat tehtiin varhain aamulla Helsingin yliopiston eläinmuseon kartoituslaskentaohjeiden (Koskimies & Väisänen 1988) maastotyömenetelmää noudattaen. Asemakaavatarkkuudella on kolmea laskentakierrosta pidetty minimimääränä eri aikaan saapuvien muuttolintujen ja eri aikaan pesivien lajien havaitsemiseksi. Käyntikerrat ajoittuvat seuraavasti: 5.5., 18.5. ja 17.6.2019. Laskennat ajoittuivat klo 4–9 välille ja sää oli kaikkina kertoina hyvä linnuston havainnoinnin kannalta.

Laskentakierroilla koko alue kierrettiin yksityisiä pihoja lukuun ottamatta niin, että mikään kohta ei jäänyt noin 20–30 metriä kauemmaksi kulkureitistä. Piha-alueiden linnustoa havainnoitiin reunoilta kiikaroimalla ja kuuntelemalla. Laskennoissa merkittiin muistiin kaikki tavatut lintulajit sekä kartoille huomionarvoisten lintujen havaintopaikat käyttämällä Helsingin yliopiston eläinmuseon ohjeiden mukaisia merkintätapoja. Huomionarvoisia lintuja olivat seuraavat:

- erityisesti suojeltavat ja muut uhanalaiset lajit
- silmälläpidettävät lajit
- alueellisesti uhanalaiset lajit
- lintudirektiivin liitteen I lajit
- Suomen erityisvastuulajit
- tikat lukuun ottamatta yleistä käpytikkaa
- petolinnut
- merkittävien elinympäristöjen, esim. lehtojen ja vanhojen metsien, ilmentäjälajit.

Tulokset tulkittiin ns. maksimiperiaatteen mukaisesti, jolloin reviiriksi tulkittiin yksikin pesintää ilmaiseva havainto (parit, laulavat koiraat, todennäköisesti pesänsä luona varoittelevat yksilöt) lajille sopivassa ympäristössä.

Luonnonolot ja kasvillisuus, arvokkaat luontokohteet ja kasvisto

Selvitysalueen kasvillisuus- ja luontotyyppejä, arvokkaita luontokohteita ja putki-
lokasvistoa inventoitiin 5.7.2019. Selvitysalue käveltiin kattavasti läpi (yksityisiä
piha-alueita lukuun ottamatta) ja alueelta inventoitiin sekä kirjattiin muistiin luon-
nonolojen, kasvillisuuden ja kasviston yleiskuvaus sekä mahdolliset erityispiirteet.

Maastossa selvitettiin arvokkaiden luontokohteiden esiintyminen. Näitä ovat mm.
luonnonsuojelulain 29 §:n mukaiset suojellut luontotyyppit, vesilain 2 luvun 11 §:n
mukaiset pienvesikohteet, metsälain 10 §:n mukaiset elinympäristöt ja Suomessa
uhanalaiset luontotyyppit (Kontula & Raunio 2018a, b). Lisäksi arvioitiin, onko alu-
eella kohteita, jotka täyttäisivät METSO-ohjelman kriteerit (Syrjänen ym. 2016).
Mahdolliset luontokohteet rajataan kartalle ja arvotetaan.

Merkittävien kasvilajien (erityisesti suojeltavat, valtakunnallisesti ja alueellisesti
uhanalaiset lajit, silmälläpidettävät sekä muut vaateliaat tai harvinaiset lajit) esiin-
tyminen inventoitiin heinäkuun maastokäynnillä. Mahdolliset merkittävien kasvi-
lajien esiintymät paikannetaan ja niistä kirjataan ylös mm. runsaustieto.

Maastokäynneillä havainnoitiin myös muuta eliölajistoa ja arvioitiin huomionar-
voisen lajiston kannalta merkittävät elinympäristöt tai kohteet sekä mahdolliset
lisäselvitystarpeet.

3 TULOKSET

3.1 Yleiskuvaus

Selvitysalueen länsireunalla, Pajakadun varrella, on rakennettuja tontteja, joita ei
inventoitu tarkemmin.

Alueen eteläreunalla Juvantien varrella on joutomaa-alue, jossa on ilmeisesti ollut
aiemmin rakennuksia (kuva 2). Entisestä pihapiiristä kertovat mm. vanhat ome-
napuut sekä perustusten jäänteet. Alueella on jäljellä yksi vanha ja huonokuntoi-
nen talousrakennus.

Osa joutomaa-alueesta on asfaltoitu. Kentälle on tuotu kivimurskettä ja louhetta
sekä maa-aineksia. Alueella on myös rakennusjätettä. Kentän reunaosat ovat ve-
sakoituneet (harmaaleppä, koivu ja raita). Maakasoilla vallitsevat komealupiini,
pujo, leskenlehti, koiranheinä ja maitohorsma.

Peitsarinkujan varrella on ilmeisesti aikoinaan maatalouskäytössä ollutta maata.
Alueella (kuva 3) kasvaa nykyisin tiheää lehtipensaikkaa ja nuorta lehtipuustoa
(harmaaleppä, raita, haapa, kiiltopaju jne.). Kenttäkerroksessa tavataan mm. vuo-
hen- ja koiranputkea, maitohorsmaa, komealupiinia, juolavehnää, koiranheinää,
nurmipuntarpäätä ja muita heinälajeja sekä metsäapilaa, pelto-ohdaketta ja
idänukonputkea.



Kuva 2. Joutomaa-aluetta Juvantien varrella.



Kuva 3. Lehtipensaikkoa Peitsarinkujan varrella.

Edellä kuvattujen osa-alueiden välissä, selvitysalueen keskellä, on puustoinen kaistale. Sen pohjoisosa on todennäköisesti entiselle maatalousmaalle kehittyntä ja kulttuurivaikutteista lehdon sukkessiovaihetta. Valtapuusto on varttunut koivua; lisäksi tavataan harmaaleppää, raitaa, haapaa, tuomea, kiiltopajua, vaahteraa, salava ja muutama kuusi (kuva 4). Pensaskerroksen lajeja ovat lisäksi punaherukka, vadelma ja terttuselja. Metsikössä on vähän lahpuuta.

Kenttäkerroksessa esiintyy vuohen- ja koiranputkea, mesiangervoa, metsälvejuurta, ojakellukkaa, ranta-alpia, nokkosta, hiirenporrasta ja rönsyleinikkiä (kansikuva). Keväällä kuviolla oli muutamia ilmeisesti vanhojen ojien synnyttämiä vesilammikoita, jotka kuivuivat alkukesään mennessä.

Metsäkaistaleen eteläosa on kuivempaa ja vähäravinteisempaa aluetta. Lehtomaisen ja kulttuurivaikutteisen kenttäkerroksen lajeja ovat mm. monet heinälajit, ahomansikka, kevätpiippo, metsätähti ja kielo. Puustossa on koivun lisäksi mm. haapaa ja raitaa sekä kuusen taimia.



Kuva 4. Kevätasuista metsää selvitysalueen keskiosassa.

3.2 Arvokkaat luontokohteet

Pajakadun selvitysalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse Natura 2000 -alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita, suojeltuja luontotyyppisiä tai luonnonmuistomerkkejä.

Vuoden 2019 luontoselvityksessä ei todettu kohteita, jotka täyttäisivät luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisten suojeltujen luontotyyppien, vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisten pienvesikohteiden tai metsälain 10 §:n mukaisten elinympäristöjen kriteerit. Metsälakia ei sovelleta asemakaava-alueilla lukuun ottamatta maa- ja metsätalouteen osoitettuja alueita.

Pajakadun alueella ei todettu kohteita, jotka täyttäisivät uhanalaisten luontotyyppien (Kontula & Raunio ym. 2018a, b) tai METSO-ohjelman mukaisten kohteiden (Syrjänen ym. 2016) kriteerit.

3.3 Merkittävät eliölajit

Liito-orava

Pajakadun alueella ei todettu liito-oravan jätöksiä tai muita merkkejä lajin esiintymisestä. Tulosten perusteella alueella ei ole lajin lisääntymis- ja levähdyspaikkaa.

Pesimälinnusto

Vuoden 2019 lintulaskennoissa todettiin alueella pesivänä tai reviirillä seuraavat lajit: harakka, harmaasiippo, kirjosiippo, mustarastas, pajulintu, peippo, punarinta, räkättirastas, sinitiainen, talitiainen ja viherpeippo.

Tavatut linnut ovat Etelä- ja Keski-Suomessa yleisiä lajeja (ks. Valkama ym. 2011), jotka esiintyvät mm. taajamametsissä ja puustoissa sekä piha-alueilla. Ns. Punaisen kirjan (Hyvärinen ym. 2019) lajeja tavattiin yksi: viherpeippo. Laji on luokiteltu voimakkaan taantumisensa vuoksi Suomessa erittäin uhanalaiseksi (EN). Vähennyksestään huolimatta viherpeippo kuuluu edelleen taajamametsiköiden ja puustoitteiden piha-alueiden peruslajeihin.

Putkilokasvit

Pajakadun alueella ei tavattu erityisesti suojeltavia, valtakunnallisesti tai alueellisesti uhanalaisia (Hyvärinen ym. 2019), silmälläpidettäviä tai muita huomionarvoisia kasvilajeja.

Muut eliölajit

Alueen luontotyyppien ja kasvillisuuden perusteella arvioitiin, ettei selvitysalueella todennäköisesti ole muita sellaisia kohteita tai elinympäristöjä, jotka olisivat huomionarvoisille eliölajeille tärkeitä.

4 YHTEENVETO JA SUOSITUKSET

Pajakadun alueen luontoselvityksessä ei todettu sellaisia erityisiä luontoarvoja, joiden osalta olisi tarpeen antaa kohdennettuja suosituksia.

Yleisenä suosituksena voidaan todeta, että selvitysalueen keskivaiheilla sijaitseva metsikkökaistale olisi hyvä säilyttää mahdollisuuksien mukaan nykytilassaan, vaikka sitä ei rajattukaan tässä työssä arvokkaaksi luontokohteeksi. Lehdoksi paltuvalla ja lehtipuustoa kasvavalla metsäalueella on merkitystä luonnon monimuotoisuuden kannalta ja merkitys tulee kasvamaan, jos alueella ei tehdä metsänhoitotoimia tms.

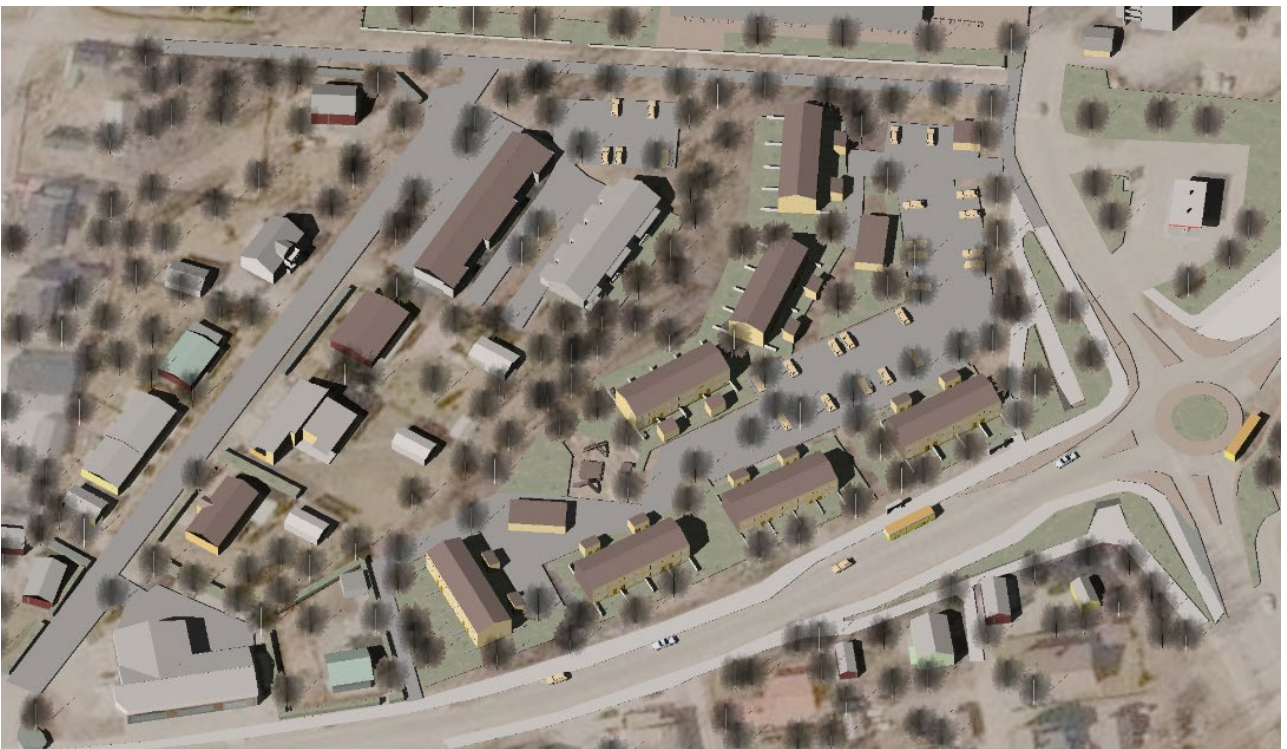
Pajakadun alueen luonnonolojen perusteella ei arvioitu olevan tarvetta täydentäville lajistonselvityksille.

5 LÄHTEET JA KIRJALLISUUS

- Hyvärinen, E., Juslén, A., Kemppainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M. (toim.) 2019: Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. – Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. Helsinki. 704 s.
- Kontula, T. & Raunio, A. (toim.) 2018a: Suomen luontotyyppien uhanalaisuus. Luontotyyppien punainen kirja. Osa 1 – tulokset ja arvioinnin perusteet. – Suomen ympäristö 5/2008:1–388.
- Kontula, T. & Raunio, A. (toim.) 2018b: Suomen luontotyyppien uhanalaisuus. Luontotyyppien punainen kirja. Osa 2 – luontotyyppien kuvaukset. – Suomen ympäristö 5/2018:1–925.
- Koskimies, P. & Väisänen, R. A.: 1988: Maalintujen kartoituslaskentaohjeet. – Teoksessa: Koskimies, P. & Väisänen, R. A. (toim.): Linnustonseurannan havainnointiohjeet. 2. painos. – Helsingin yliopiston eläinmuseo, Helsinki, ss. 58–70.
- Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.) 2017: Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt. – Suomen ympäristö 1/2017:1–278.
- Sierla, L., Lammi, E., Mannila, J. & Nironen, M. 2004: Direktiivilajien huomioon ottaminen suunnittelussa. – Suomen ympäristö 742:1–113.
- Suomen Lepakkotieteellinen yhdistys 2012: Suomen lepakkotieteellinen yhdistys ry:n suositus lepakkokartoituksista luontokartoittajille, tilaajille ja viranomaisille. 7 s.
- Syrjänen, K., Hakalisto, S., Mikkola, J., Musta, I., Nissinen, M., Savolainen, R., Seppälä, J., Seppälä, M., Siitonen, J. & Valkeapää, A. 2016: Monimuotoisuudelle arvokkaiden metsäympäristöjen tunnistaminen. METSO-ohjelman luonnontieteelliset valintaperusteet 2016–2025. – Ympäristöministeriön raportteja 17/2016:1–75.

- Söderman, T. 2003: Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi – kaavoituksessa, YVA-menettelyssä ja Natura-arvioinnissa. – Ympäristöopas 109:1–196.
- Valkama, J., Vepsäläinen, V. & Lehtikoinen, A. 2011: Suomen III Lintuatlas. – Luonnontieteellinen keskusmuseo ja ympäristöministeriö, Helsinki. – Verkkosoitteessa <<http://atlas3.lintuatlas.fi>> (viitattu 8.9.2019).

HAVAINNEKUVIA MATALA RAKENTAMINEN



KORKEA RAKENTAMINEN



NYKYTILANTEEN VALOKUVIA



Pajakadun ja Juvantien kulmassa oleva liikerakennus. Rakennus on nykyisin tyhjillään.



Pajakadun katunäkymä koilliseen.



Pajakadun päässä sijaitsevan kaupungin ensimmäisen puurivitalon julkisivua ja päätyä.



Molempiin pätyihin on rakennettu sisäänkäynnit.



Rakennuksen julkisivua Pajakadun suunnasta.



Pajakadun julkisivua pihan puolelta.



Pajakadun piha-alue. Mahdollinen uudisrakentaminen sijoittuu ko. alueelle.



Pajakadun rivitalon pihavarasto.



Alasinpolkua kuvattuna Peitsarinkujalta. Peitsarin koulu jää oikealle.



Peitsarinkujan katunäkymä. Koulun parkkipaikka jää oikealle.



Kylmäseman takana olevaa kerrostalomassaa, kuvattuna Peitsarinkujalta.



Suunnittelualue Juvantieltä kuvattuna.



Suunnitelualue Peitsarinkuja ja Juvan tien / Launialankadun risteyksestä katsottuna.



Juvantien alikulku, kuvattuna Peitsarinkujalta.



Juvantien ja Peitsarinkuja väliselle alueelle jäävä kylmäsema sekä alueen korkeampaa rakentamista.



Suunnittelualue sijoittuu kylmäseman taakse.



Juvantien eteläpuolen rakennuskantaa. Kuvassa ent. Lähemäen baari.



Suunnittelualueen /Juvantien eteläpuolen rakennuskantaa.