

1004

MIKKELIN KAUPUNKI
Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue / Kaupunkikehitys
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
PL 33, 50101 Mikkeli
Ari Luotonen
puh. 040 1295 172
e-mail: ari.luotonen@mikkeli.fi



Lähemäenkatu 11 ASEMAKAAVAN SELOSTUS (ehdotus)

VIREILLE TULOSTA ILMOITETTU	8.12.2021
KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT	2.5.2023 §66
NÄHTÄVILLÄ	10.5. - 12.6.2023
KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT	
LAINVOIMAINEN	



Sisällys

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelun oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Ympäristön tila, luonnonympäristö	7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.3.1 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva	7
3.1.3.2 Asuminen	15
3.1.3.3 Palvelut	15
3.1.3.4 Työpaikat	15
3.1.3.5 Virkistys	15
3.1.3.6 Liikunta	15
3.1.3.7 Rakennettu kulttuuriympäristö	15
3.1.3.8 Tekninen huolto	16
3.1.3.9 Erityistoiminnot	16
3.1.3.10 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	16
3.1.3.11 Sosiaalinen ympäristö	17
3.1.4 Maanomistus	18
3.2 Suunnittelutilanne	18
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	18
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	19
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.3.1 Osalliset	20

4.3.2	Vireilletulo	20
4.3.3	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt sekä viranomaisyhteistyö	20
4.4	Asemakaavan tavoitteet	20
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	20
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
5.1	Kaavan rakenne.....	22
5.1.1	Mitoitus	22
5.1.2	Palvelut	23
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet	23
5.3	Aluevaraukset	23
5.3.1	Korttelialueet	23
5.3.3	Muut alueet.....	24
5.4	Kaavan vaikutukset	25
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	25
5.4.1.1	<i>Väestörakenne, asuminen ja kehitys kaava-alueella</i>	<i>25</i>
5.4.1.2	<i>Yhdyskuntarakenne ja kaupunki-/ maisemakuva.....</i>	<i>25</i>
5.4.1.3	<i>Palvelut ja työpaikat</i>	<i>25</i>
5.4.1.4	<i>Virkistys</i>	<i>25</i>
5.4.1.5	<i>Liikunta</i>	<i>25</i>
5.4.1.6	<i>Rakennettu kulttuuriympäristö</i>	<i>26</i>
5.4.1.7	<i>Tekninen huolto</i>	<i>26</i>
5.4.1.8	<i>Erityistoiminnot</i>	<i>26</i>
5.4.1.9	<i>Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt</i>	<i>26</i>
5.4.1.10	<i>Sosiaalinen ympäristö</i>	<i>26</i>
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	26
5.4.2.1	<i>Luonnonolot- ja suojelu sekä luonnon monimuotoisuus</i>	<i>26</i>
5.4.2.2	<i>Hulevedet</i>	<i>26</i>
5.4.2.3	<i>Pienilmasto</i>	<i>27</i>
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	27
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	27
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	27
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	27
6.3	Toteutuksen seuranta.....	27
LIITTEET	27

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava-alueen muutos koskee Mikkelin kaupungin 9. kaupunginosan, Lähemäen korttelin 6 osa-alueetta, kiinteistöä nro. 491-9-6-23.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Mikkelin keskustan läheisyydessä noin 1,5 kilometrin etäisyydellä Mikkelin keskustorilta rajautuen lännessä Lähemäenkatuun, pohjoisessa Lastentalonpolkuun sekä idässä Rauhankatuun. Kaava-alueen sijainti on esitetty tämän kaavaehdotusselostuksen kansilehdellä. Kaavamutoksen kohteena olevat rakennukset sijaitsevat Lähemäenkatu 11:ssä sekä Rauhankatu 10:ssä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavatyön nimenä on "Lähemäenkatu 11". Asemakaavamutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tulevaisuudessa suunnittelualueelle Lähemäenkatu 11:nteen asuin- ja liiketoiminnan (AL) korttelialue sekä Rauhankatu 10:nteen julkisia tai julkisluonteisia yksityisiä toimintoja palveleva yleisten rakennusten korttelialue (Y).

Tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan mukaan Lähemäenkatu 11:ssä sijaitseva rakennus on osoitettu opetustoimintaa palvelevaan käyttöön (YO). Rakennuksessa on toiminut joskus Lähemäen vanha kansakoulu. Kaavan tarkoituksena on muuttaa Lähemäenkatu 11:ssä sijaitsevan tontin voimassa olevan asemakaavan mahdollistama opetustoimintaa (YO) palveleva käyttötarkoitus asuin- ja liiketoimintaa (AL) palvelevaan käyttöön. Tällä tavoin voidaan mahdollistaa rakennuksen omistajalle käyttötoiminnan kehittäminen joustavasti sekä asumiseen ja / tai liiketoimintaan. Asemakaavamutoksen käynnistyessä Lähemäenkatu 11:ssä sijaitsevan rakennuksen todellinen käyttötoiminta ei ole vastannut voimassa olevan asemakaavan osoittamaa korttelialueen käyttötarkoitusmerkintää, koska rakennus on ollut yksityisessä liiketoimintakäytössä. Kaavatyön tarkoituksena on monipuolistaa alueen mahdollisia käyttötoimintoja sekä vastata maankäytöllisesti muuttuneisiin olosuhteisiin. Kaavaprosessin aikana lohkotaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesta koko suunnittelualueen kattavasta Lähemäki-talon tontista (Rauhankatu 10) kolme uutta tonttia, toinen Lähemäki-taloa varten, toinen Lähemäen entistä kansakoulurakennusta (Lähemäenkatu 11) varten sekä kolmas autopaikkojen korttelialuetta varten. Lohkominen tehdään kaavakartalle merkityjä sitovia tonttirajoja apuna käyttäen. Itse maanomistus säilyy kaavamutoksessa kaupungilla. Asemakaavamutoksella on tarkoitus suojella Lähemäen entinen kansakoulurakennus kantakaupungin osayleiskaava 2040:ssä osoitettuna paikallisesti arvokkaana rakennussuojelukohteena MRL § 41:n mukaan kulttuuri- ja rakennushistoriallisten arvojen vuoksi. Kaavassa osoitettavan suojelumerkinnän (sr-1) vuoksi rakennuksen muutos-,

korjaus- ja laajentamistoimenpiteissä on säilytettävä kohteen kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot. Suojelumääräyksen mukaan myös kohteen lähiympäristö ja kaupunkikuvan laatu tulee säilyttää. Lähemäki-talon rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen kartoittamiseksi, laadittiin kaavaprosessin aikana rakennushistoriallinen inventointi Lähemäki-taloon liittyen.

Kaavamuutoksessa suunnittelualueelle yhteensovitetaan ajoneuvoliittymille, pysäköinnille sekä huoltoajoliikenteelle varattavat alueet. Ajoneuvoliittymät toteutetaan olemassa olevien liittymien kautta. Kaava-alueen sisäisen jalankulun sekä huoltoajoliikenteen yhteydet ovat merkitty omilla (jk/h)-merkinnöillä. Lähemäki-talon tontin (Rauhankatu 10) tapauksessa tarkoitus on muuttaa tontin voimassa olevan asemakaavan opetustoimintaa mahdollistava kaavamerkintä (YO) yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jolloin uusi käyttötarkoitusmerkintä mahdollistaisi laajemmin erilaisten julkishallinnollisten toimintojen sekä palvelujen sekä julkisluonteisten yksityisten toimintojen ja palvelujen sijoittumista Lähemäki-taloon. Lähemäki-talossa on mm. kaupungin päiväkotia sekä kaupungin eläinlääkäriasema. Lisäksi kaavassa on säästetty jo toteutuneet leikki- ja oleskelualueet Lähemäki-talon päiväkotia varten sekä säilytetty eri puolilla suunnittelualuetta olevat viheralueet, jotka alueen reunoilla ovat osittain merkitty istutettavana alueen osana.

Suunnittelualueella toteutunut rakentaminen on jo ylittänyt voimassa olevan asemakaavan salliman kokonaisrakennusoikeuden. Asemakaavamuutoksessa ei osoiteta suunnittelualueelle merkittävää uutta rakentamista, mutta kaavassa rakennusoikeutta on hieman lisätty jo nyt voimassa olevan asemakaavan ylitettyyn rakennusoikeuteen nähden. Kaavamuutokseen tehdyn pienen rakennusoikeuden lisäyksen vuoksi talous- ja huoltorakennusten rakentaminen olisi tarvittaessa mahdollista sekä yleisten rakennusten korttelialueella (Y) että asuin- ja liiketoimintojen korttelialueella (AL).

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Ote ajantasa-asemakaavasta
3. Asemakaavan muutosehdotuskartta
4. OASin ja kaavaluonnoksen palautteet ja vastineet
5. Tonttijakokartta
6. Rakennusinventointiselvitys
7. Kartta rakennusten valmistumisvuosista kaava-alueella ja sen lähiympäristössä
8. Tilastolomake

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavatyö on käynnistynyt kaupungin aloitteesta syksyllä 2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, Liite 1) sekä kaavaluonnos ovat lähetetty kirjeellä osallisille ja viranomaisille 08.12.2021. Samalla asemakaavan muutosluonnoskartta sekä OAS ovat laitettu nähtäville. Asemakaavan muutosehdotus liitteineen on laitettu kaupunkikehityslautakunnan käsiteltäväksi 02.05.2023.

2.2 Asemakaava

Asemakaavassa muodostuu 9. kaupunginosan korttelin 6 osaan kaksi tonttia nykyisen tontin 23 alueelle. Tontit sisältävät olemassa olevia piha-alueita, pysäköintialueita, istutettuja alueita sekä leikki- ja oleskelualueita, jotka vahvistetaan kaavamuutoksessa.

Suunnittelualue käsittää yhden tontin (tontti nro. 23), jonka pinta-ala on noin 8848 m². Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontin käyttötarkoitus on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Tontti tullaan asemakaavamuutoksessa jakamaan kolmeen uuteen tonttiin, asumisen- ja liiketoiminnan korttelialueeseen (AL) (tontti nro. 24), yleisten rakennusten korttelialueeseen (Y) (tontti nro. 25) sekä autopaikkojen korttelialueeseen (LPA) (tontti 26).

Asuin- ja liiketoimintojen korttelialueella osoitetaan suojelumerkintä (sr-1) paikallisella tasolla rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle entiselle Lähemäen kansakoulurakennukselle, jonka vuoksi rakennuksen suojeltua osaa ei saa purkaa. Rakennuksessa on kiinni uudempi lisäosa rakennuksen suojellun osan pohjoispuolella. Lisäosalle ei ole osoitettu suojelumerkintää ja sen saa tarvittaessa purkaa. Lisäosan purkamisen tapauksessa tilalle saa kaavamerkintöjen mukaan rakentaa maksimissaan yksikerroksisen rakennuksen, jonka tyyli ja rakennustapa soveltuu viereisen suojellun kansakoulurakennuksen ja alueen lähiympäristön kaupunkikuvan tyyliin. Asemakaavamuutoksen seurauksena asuin- ja liiketoimintojen korttelinrakennusoikeuden kokonaismääräksi tulee 1400 k-m². Uutta rakennusoikeutta on asuin- ja liiketoimintojen korttelialueelle lisätty hieman, jotta alueelle voidaan tarvittaessa rakentaa mm. talous- ja huoltorakennuksia.

Yleisten rakennusten korttelialueelle tulee myös hieman uutta rakennusoikeutta, jonka perusteella korttelialueelle voidaan rakentaa tarvittaessa talous- ja huoltorakennuksia. Kaavamuutoksen seurauksena yleisten rakennusten korttelialueen kokonaisrakennusoikeuden määräksi tulee 3700 k-m².

Pysäköinti on osoitettu tonteille pihapysäköintinä sekä erillisellä autopaikkojen LPA-korttelialueella. LPA-korttelialueella on tarkoitus toteuttaa sekä asuin- ja liiketoimintojen korttelialueen että yleisten rakennusten korttelialueen yhteispysäköintialue. LPA-korttelialueesta muodostetaan oma tonttinsa nro. 26.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin toimesta. Asemakaavan muutos hyväksytään kaupunkikehityslautakunnassa ja sen toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tullessa lainvoimaiseksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Lähemäen kaupunginosassa noin 1,5 kilometriä Mikkelin keskustorilta koilliseen. Suunnittelualueella olevista rakennuksista toinen rajautuu Lähemäenkatuun ja toinen Rauhankatuun. Asemakaavassa suojeltavaksi tarkoitettu puurakennus

Lähemäenkatu 11:nnessä on toiminut aikoinaan Lähemäen kansakouluna. Sen jälkeen rakennus on vuoden 2021 syksyyn asti ollut ravintolatoiminnassa ja yksityisessä omistuksessa. Alueen lähiympäristö on nykyisellään pääasiassa melko väljää ja matalaa pientaloympäristöä, mutta suunnittelualueen lähellä, sen länsipuolella on myös pienkerrostaloja. Suunnittelualueella rakennuskanta on tyylillisesti vaihtelevaa sekä ajallisesti kerrostunutta. Rakennuskanta on muodostunut alueelle pääasiassa vuosien 1982-2022 välisenä aikana. Rakennuskanta on kuitenkin painottunut 1980-luvulla valmistuneisiin rakennuksiin. Suunnittelualueen länsipuolella oleva kerrostaloalue on rakennettu 1980-luvulla. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 8848 m². Suunnittelualueen lähellä, sen eteläpuolella kulkee itä-länsisuunnassa alueelle liikenteellisesti keskeinen Juvantie, joka toimii pääyhteytenä mm. Mikkelin ydinkeskustan palveluihin. Suunnittelualueella Lähemäki-talon tontilla (Rauhankatu 10) on taloa palveleva jätekatos, joka on osoitettu kaavassa talousrakennuksen merkinnällä. Suojeltavaksi osoitetun Lähemäen entisen kansakoulurakennuksen tontilla toimii itse suojeltavassa päärakennuksessa kiinni oleva 1960-luvulla rakennettu pohjoispuolinen laajennusosa. Suunnittelualueen läpi kulkee yhdistetty jalankulku- ja huoltoyhteysväylä sekä Lähemäki-talossa toimivaan päiväkotiin liittyvä leikkipuistoalue. Eri puolilla aluetta on myös istutettuja pensaita ja puita.

3.1.2 Ympäristön tila, luonnonympäristö

Suunnittelualueen maanpinta laskee kaava-alueen länsirajalta kohti itärajaa sekä luoteisosista kohti kaakkoisosia. Kaava-alueen suurin korkeusero muodostuu luoteis-kaakkoissuunnassa, missä alueen luoteiskulman lähellä sijaitsee alueen korkein kohta ja matalin kohta alueen kaakkoiskulman alueella. Korkeusero kaava-alueen korkeimman ja matalimman kohdan välillä on noin kuusi metriä. Alue on pinnoitetun maanpinnan suuresta osuudesta huolimatta vehreä. Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön viheralueet koostuvat tonttivihreästä eli istutetuista puusto, pensas ja nurmikkoalueista. Puusto koostuu kaava-alueella sekä lehti- että havupuista. Suunnittelualueen leikkipuistoaluetta rajaa aita. Kaava-alueen luontoarvoja ei ole selvitetty erillisellä luontoselvityksellä, koska alue on valmiiksi melko rakennettu. Kaava-alueella eikä sen lähiympäristössä ole luonnonsuojelukohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

3.1.3.1 Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Lähemäen alue on kuulunut Mikkelin kaupunkiin vuodesta 1931. Alueella on aikaisemmin ollut vanhaa torppariasutusta, ja sen jälkeen 1900-luvun alusta lähtien työväen asutusta, ensin vuokramaalla ja 1920-luvulta lähtien myös omaksi lunastettavilla palstoilla. Juvantien, eli entisen maantien eteläpuolella sekä nykyisen Paukkulantien varrella on säilynyt puutaloja 1920- ja 30-luvuilta, jolloin Lähemäki kasvoi esikaupunkimaiseksi alueeksi kaupungin rajalle. Pian Lähemäen alueen liittämisen jälkeen osaksi Mikkelin kaupunkia, arkkitehti Otto-livari Meurman laati alueelle asemakaavan, joka tuli voimaan vuonna 1935. Tällöin alueella jo vuodesta 1903 toimineelle kansakoululle varattiin kaavassa tilava tontti. Alueen lähiympäristö osoitettiin, osittain olemassa olevan tilanteen mukaisesti, tiiviisti rakennettavana pientaloalueena. (Ahola, T. 2022, Lähemäki-talon rakennusinventointiselvitys)

Suunnittelualue sijaitsee tiheimmin rakennetun ruutukaavakeskustan ulkopuolella sen koillispuolella. Suunnittelualueen lähiympäristö koostuu pääasiassa pientaloasutuksesta ja jonkin verran myös kerrostaloista suunnittelualueen länsi-, lounais- ja eteläpuolella.

Alue kytkeytyy laajemmin Mikkelin keskusta-alueen palveluihin Juvantien välityksellä, tosin päivittäispalveluita löytyy myös lähempää suunnittelualueita.

Kaupunkikuvaa ilmentävät suunnittelualueella keskeisesti kulttuurihistoriallisesti arvokas 1-kerroksinen puurakenteinen vinkkelirakennus vuodelta 1966, joka on ollut entinen Lähemäen kansakoulu, sekä funktionalistista tiilirakentamista edustava suunnittelualueen itäosassa sijaitseva vuonna 1978 valmistunut arkkitehti Pauli Lehden suunnittelema Lähemäki-talo.

Aivan suunnittelualueen vieressä länsipuolella on lisäksi rakennushistoriallisesti maakunnallisesti arvokas Eero Jokilehdon suunnittelema myös funktionalistista tyyliisuuntaa edustava Lastentalo vuodelta 1949, joka on Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040:ssä osoitettu suojeltavaksi maakunnallisesti arvokkaana rakennussuojelukohteena MRL § 30 mukaan. Kaupunkikuvaan kuuluvat olennaisesti suunnittelualueen lähiympäristön vehreyttä luova tonttiviherrakenne, joka vuorottelee pääosin pientaloasutuksen kanssa luoden rauhallisen ja viihtyisän tunnelman.

Melko lähellä suunnittelualueita Juvantien eteläpuolella sijaitsevat paikallisesti kaupunkikuvallisesti arvokas Paukkulantien ympäristö sekä maakunnallisella tasolla kaupunkikuvallisesti arvokas Lähemäen Seuralan alue. Suunnittelualueita lähellä sijaitsee myös paikallisella tasolla kaupunkikuvallisesti arvokas Saksalan kompaktikaupunkialue.



Kuva 1. Kuvassa näkyy Lähemäen entisen kansakoulurakennuksen pääsisäänkäynti.



Kuva 2. Kuvassa näkyy etualalla entisen Lähemäen kansakoulurakennuksen lisäosa. Takana alalla suojeltava Lähemäen entinen kansakoulurakennus.



Kuva 3. Etualalla funktionaalista rakennustyyliä edustava Lähemäki-talo. Takana erottuu entinen Lähemäen kansakoulurakennus.



Kuva 4. Kuvassa näkyy maakunnallisella tasolla kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokas vuonna 1949 valmistunut funktionaalista tyyliä edustava Eero Jokilehdon suunnittelemana Lähemäen Lastentalo.



Kuva 5. Kuvassa näkyy aivan suunnittelualueen pohjoispuolella Lastentalonpolulla kulkeva kevyen liikenteen väylä. Kuvassa etualalla näkyy myös sekä Lähemäki- taloa että suojeltavaa Lähemäen entistä kansakoulurakennusta palveleva tässä asemakaavamuutoksessa muodostettava autopaikkojen korttelialue.



Kuva 6. Näkymä suunnittelualueen länsirajalta kohti Juvantietä sekä alueen lähiympäristön kerrostalorakentamista.



Kuva 7. Kuvassa suunnittelualueen pohjoispuolista pientalorakennuskantaa.



Kuva 8. Kuvassa näkyy suunnittelualueella sijaitseva Lähemäki-talo sekä talossa toimivan päiväkodin leikkipuisto, alueen puustoa sekä hieman Lähemäen entistä kansakoulurakennusta.



Kuva 9. Kuvassa näkyy oikealla reunalla sekä suunnittelualueen vanhaa puustoa kuvan vasemmalla puolella.



Kuva 10. Kuvassa näkyy suunnittelualan koillispuolen pientaloympäristöä Rauhankadulta päin.



Kuva 11. Kuvassa näkyy suunnittelualan kaakkoispuolen rakennuskantaa Rauhankadulta päin.



Kuva 12. Kuva havainnollistaa Rauhankadulta päin Lähemäki-talon edustan kasvillisuutta.



Kuva 13. Kuvassa näkyy vasemmassa reunassa Lähemäki-talon eteläpuolella kulkevaa jalankulkuväylää portaikkoineen. Kyseinen jalankulkuväylä toimii samalla yhteytenä Rauhankadun sekä Lähemäenkadun välillä.

3.1.3.2 Asuminen

Suunnittelualueella voimassa oleva asemakaava mahdollistaa korttelissa asumista 5 % rakennusalalle sallitusta kerrosalasta. Suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä asutusta. Suunnittelualueen lähiympäristö koostuu pääosin pientaloasutuksesta, mutta osin myös pienkerrostaloasutuksesta.

3.1.3.3 Palvelut

Suunnittelualueella on tällä hetkellä Lähemäki-talossa (Rauhankatu 10) mm. Mikkelin kaupungin eläinlääkäriasema ja päiväkotia. Alueen länsipuolella Lähemäen Lastentalossa toimii myös päiväkotia. Juvantien ja Paukkulantien kulmassa reilun sadan metrin päässä suunnittelualueen eteläosasta etelään päin on K-market Lähemäki ja muutama sata metriä linnuntietä länteen sijaitsee Lidl Lähemäki ja lounaan suunnassa K-Rauta. Suunnittelualueesta reilu 300 metriä kaakkoon sijaitsee Lähemäen alakoulu ja sen vieressä urheilukenttä.

3.1.3.4 Työpaikat

Suunnittelualue tukeutuu pääasiassa Mikkelin keskustan työpaikkatarjontaan, mutta itse suunnittelualue tarjoaa myös potentiaalisesti työpaikkoja julkiselta sekä yksityiseltä sektorilta jo nykytilassa. Suunnittelualueen lähiympäristö tarjoaa nykyisin lisäksi osin julkisen sektorin toimipisteiden kautta työpaikkoja, mutta pääasiassa työpaikat ovat yksityisen sektorin puolella.

3.1.3.5 Virkistys

Suunnittelualueen lähiympäristö on luonteeltaan väljästi rakennettua, rauhallista ja vihreää tonttivyöhykettä sekä yksittäisten puistomaisten alueiden osalta, tarjoten virkistyskäytölle sopivan ympäristön. Suunnittelualueen läheisimmät laajemmat virkistykseen sopivat alueet ovat alueesta etelään päin sijaitseva Savilahden ympäristö sekä pohjoisessa Suojalammen sekä siihen kytkeytyvien metsäalueiden ympäristö.

3.1.3.6 Liikunta

Suunnittelualueella Lähemäki-talo tarjoaa nykyisin salivarauksia pienimuotoista liikuntaharrastusta varten. Suunnittelualueen lähiympäristö puolestaan tarjoaa edellä mainittujen viher- ja virkistysalueiden kautta ulkoliikuntamahdollisuuksia. Lisäksi Lähemäen koulun vieressä sijaitseva urheilukenttä, reilun 300 metrin päässä kaakossa suunnittelualueesta tarjoaa mahdollisuuksia erilaisia joukkuelajeja varten.

3.1.3.7 Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee entinen Lähemäen kansakoulu, joka rakennettiin 1900-luvulla lahjoitustontille. Yksikerroksinen vinkkelitalo edustavaa vanhoja maalaiskansakouluja ja vuosisadan rakentamistapaa. Rakennus on tarkoitettu suojella asemakaavassa paikallisesti arvokkaana rakennussuojelukohteena MRL § 41 mukaisesti. Myös rakennuksen lähiympäristön kaupunkikuvan luonne on tarkoitettu säilyttää. Ominaispiirteistä, jotka ovat

keskeisiä Lähemäen entisen kansakoulun ulkoasun tyylin säilymisen ja siten sen suojelemisen kannalta, on sanottu seuraavaa: *Lähemäen entinen puukoulu edustaa tyyllisesti 1800-luvun lopun ja 1900-luvun vaihteen koulurakentamista, jossa näkyy 1892 maalaiskansakouluja varten julkaistun mallipiirustuskokoelman vaikutus. Kokonaishahmon kannalta keskeisiä piirteitä ovat pseudovinkkelikatto ja kadunpuoleisen kuistin paikka vinkkelitalon sisänurkassa. Julkisivujen sommittelussa näkyy edelleen alkuperäinen pyrkimys symmetriaan. Ulkovuoraus on jaettu listoilla pysty- ja vaakalaudoitettuihin vyöhykkeisiin.*

Julkisivuja rytmittävät myös pystylistat ja följärit. Vyölistan päältä alkavat pystysuuntaiset ikkunat ovat T-karmilliset. Vuorilaudoituksen otsikko on tehty listoin palkistomaiseksi. Ullakkopäädyn ikkunoissa puitteen yläosa on teräväkärkinen ja yksi ruuduista vinoneliön muotoinen. Rakennuksen sokkeli on tehty lohkokivistä ja saumat vahvistettu laastilla (Ahola, T. 2022).

Rakennus sijaitsee myös suunnittelualueen länsipuolella maakunnallisesti arvokkaan ja Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040:ssä suojelluksi osoitetun funktionalistista tyyliä edustavan vuonna 1949 valmistuneen Lastentalon vieressä.

Lähemäki-talon historia alkaa vuodesta 1978 rakennuksen ensimmäisen osan valmistuttua. Rakennus edustaa rakennusajankohdalleen tyyppillistä laatikkoarkkitehtuuria. Rakennus on toteutettu rinneratkaisuna. Rakennukseen on lisätty lisärakennusosa, jonka rakennustyöt aloitettiin vuonna 1989. Nykyisessä muodossaan ja ulkoasussaan rakennus on otettu käyttöön vuonna 1990. Rakennuksen arkkitehtonisia arvoja ovat ulkoarkkitehtuuriltaan tasapainoinen ja onnistuneesti laajennettu kokonaisuus, jonka rakennustaiteellinen arvo kasvoi 1980-luvun lopulla toteutetun lisärakentamisen ansiosta. Rakennuksesta suoritettu inventoinnin perusteella lisärakentaminen tuotti anonyymiä laatikkoarkkitehtuuria edustaneelle oppilaitokselle veistoksellisemmän muodon. Rakennuksen moderni tyyli on eklektiivinen sisältäen viittauksia funktionalismiin että klassiseen tiilirakentamiseen. rakennuksen on suunnitellut kaupunginarkkitehti Pauli Lehti. Kaupunkikuvallisesti rakennusmassan porrastus keventää sen ilmettä Rauhankadun puolella, mutta kookas laitosmainen kivitalo ei istu kovin luontevasti pientaloasutuksen keskelle. Rakennus asettuu kaupunkikuvallisesti paremmin Lähemäenkadun alkupään kerrostalovaltaiseen ja väljempään kaupunkitilaan. (Ahola, T. 2022, Lähemäki-talon rakennusinventointiselvitys) Lähemäki-talon piha-alueella sijaitsee puinen mökkirakennus "Unton mökki" sekä toinen pienempi melko uusi puumökki.

3.1.3.8 Tekninen huolto

Suunnittelualue tukeutuu kaupungin kunnallistekniseen verkostoon, kuten suunnittelualueen lähiympäristökin.

3.1.3.9 Erityistoiminnat

Alueella eikä sen lähiympäristössä esiinny erityistoiminnan alueita.

3.1.3.10 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella eikä sen lähiympäristössä esiinny ympäristönsuojelun kohteena olevia tai ympäristöhäiriöitä aiheuttavia alueita.

3.1.3.11 Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön sosiaalista ympäristöä tukevat lähialueiden laajemmat virkistystä palvelevat viheralueet, puistot sekä itse suunnittelualueella sijaitseva päiväkoti, leikkipuisto ja Lähemäki-talon liikuntasalitarjonta. Suunnittelualue ja sen lähiympäristö on vehreydeltään, kaupunkikuvaltaan sekä liikenneolosuhteiden vuoksi viihtyisä, rauhallinen ja turvallinen. Suunnittelualue ja sen lähiympäristö tukeutuvat vahvasti sosiaaliselta ympäristöltään lisäksi Mikkelin keskustan kulttuuri- ja vapaa-ajan palveluihin.



Kuva 14. Kuvassa näkyy Lähemäki-talossa sijaitsevan päiväkodin leikkipuistoaluetta kaava-alueen eteläosista nähtynä. Kuvassa taka-alalla suojeltava Lähemäen entinen kansakoulurakennus.

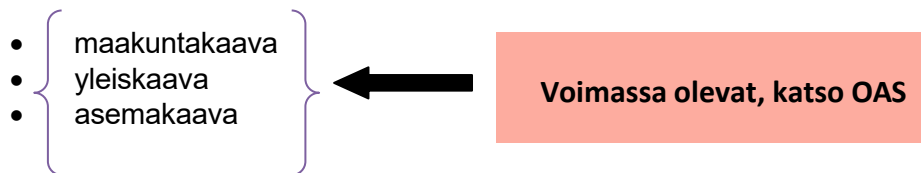
3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistus on kaupungilla.

3.2 Suunnittelutilanne

Katso OAS selostuksen liitteestä 1.

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset



- **Rakennusjärjestys**

Kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2017.

- **Tonttijako- ja rekisteri**

Tontti- ja kiinteistörekisteriä ylläpitää Mikkelin kaupungin maaomaisuuspalvelut.

- **Pohjakartta**

Esitetään asemakaavakartan taustalla. Hyväksyttävä kaavakartta sisältää pohjakartan, joka täyttää MRL 54a §:ssä annetut kaavoitusmittausvaatimukset.

- **Rakennuskiellot**

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

- **Suojelupäätökset**

Suunnittelualueelle on osoitettu Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040:ssä suojelumääräys Lähemäen entisen kansakoulun osalta MRL § 41 perusteella, mutta nyt voimassa olevassa asemakaavassa suojelumerkintää rakennukselle ei ole. Rakennukselle annetaan suojelumerkintä asemakaavamuutoksen seurauksena.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueetta ja sen lähiympäristöä käsittävä voimassa oleva asemakaava on hyväksytty 14.12.1998 (kaavanumero 751). Alueen lähiympäristö koostuu pääasiassa omakotitaloasutuksesta, mutta jonkin verran on myös rivitaloja sekä matalia kerrostaloja, yksi asuin- ja liikerakennusten korttelialue, sosiaali- ja terveydenhuoltoa palveleva korttelialue, puistoalueita ja yksi ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue.

- **Alueelle kaavaprosessin aikana laaditut tai aikaisemmat selvitykset** Suunnittelualueetta käsittelee osaltaan Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040 varten laadittu rakennetun ympäristön kehityksen selvitys. Kaava-alueen luonnosvaiheessa tulleen ELY-keskuksen lausunnon pohjalta laaditaan suunnittelualueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisista arvoista inventointi, joka otetaan kaavaehdotusvaiheen suunnittelussa huomioon. Kaavan ehdotusvaiheen laatimisessa on otettu huomioon kaavamutosta varten tilattu rakennusinventointiselvitys Lähemäki-talon osalta. Ehdotusvaiheen suunnittelua varten on myös pyydetty asiantuntijamielipide konsultilla entisen kansakoulurakennuksen keskeisimmistä kulttuurihistoriallisista arvoista ja arvot ovat kirjattu kaavaselostukseen, ks. ***Rakennettu kulttuuriympäristö-luku***, s. 15-16.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatimiseen on ryhdytty, koska kaava-alueella toteutunut käyttötarkoitustoiminta ei vastaa voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaa käyttötoimintaa. Samalla Lähemäenkatu 11:nnessä sijaitsevan rakennuksen omistaja on päättänyt lähteä myymään rakennusta uudelle yksityiselle omistajalle. Kaupunki on päättänyt asemakaavamuutoksella vastata suunnittelualueella tapahtuneisiin maankäytöllisten olosuhteiden muutoksiin vaihtamalla kyseisen tontin käyttötarkoituserkintä opetustoimintakäyttöä mahdollistavasta merkinnästä (YO) asumista ja liiketoimintaa mahdollistavaksi merkinnäksi (AL), jotta tontti voisi joustavasti kehittyä joko asumista tai liiketoimintaa tai molempia mahdollistavaksi alueeksi. Myös Lähemäki-talon (Rauhankatu 10) käyttötarkoituserkintää on tarkoitus muuttaa opetustoimintaa (YO) mahdollistavasta merkinnästä yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Tällöin rakennuksen käyttötarkoituserkintä palvelisi laajemmin esimerkiksi erilaisia julkishallinnollisia toimintoja sekä palveluja ja julkisuonteisia yksityisiä toimintoja ja palveluita.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistynyt kaupungin aloitteesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset selviävät osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, **katso Liite 1**.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavan vireilletulo on ilmoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS). OASia täydennetään tarvittaessa.

4.3.3 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt sekä viranomaisyhteistyö

Kaavoitusprosessin aikana ja ennen asemakaavan muutosehdotuksen esille asettamista huomioidaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet, sekä osallisten kanssa käydyissä neuvotteluissa todetut muutostarpeet ja toiveet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos on ollut nähtävillä kaupungin nettisivuilla ja siitä on voinut jättää huomautuksen 08.12.2021-25.01.2022 välisenä aikana. Luonnosvaiheen suunnitelmista annettiin yhteensä 4 lausuntoa ja 1 mielipide.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Mikkelin kaupungilla on tavoitteena tiivistää ja monipuolistaa taajamarakennetta *kehittyvän taajaman* alueella (Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040), jossa suunnittelualue sijaitsee. Asemakaavamuutos tukee kaupungin strategisia tavoitteita joustavuuden suhteen muuttamalla ja laajentamalla voimassa olevan asemakaavan käyttötarkoituksimerkintöjä, jotta erilaisia käyttötoimintoja voisi sijoittua monipuolisemmin suunnittelualueelle.

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan suunnittelualueen joustava kehitys olosuhteiden ja tarpeiden muuttuessa huomioimalla samalla suunnittelualueen lähiympäristön ominaisuudet. Suunnittelualueella sijaitsee voimassa olevassa Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavassa MRL § 41 perusteella suojeltavaksi osoitettu Lähemäen entinen kansakoulurakennus, jolla on paikallisia rakennussuojelullisia sekä kulttuurihistoriallisia arvoja. Asemakaavamuutoksella on tarkoitus suojella kyseinen rakennus.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Asemakaavamuutos ei saa vaarantaa paikallisesti arvokasta Lähemäen entistä kansakoulurakennusta eikä sen lähiympäristön kaupunkikuvaa.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Suunnittelualueen asemakaavan halutaan vastaavan alueen joustavan kehittymisen tarpeisiin, muuttamalla kahden suunnittelualueella sijaitsevan rakennuksen ja niihin kuuluvien tonttien käyttötarkoituserkintää, niin että uudet merkinnät mahdollistavat monipuolisemman maankäytön alueella. Olemassa olevien rakennusten käyttötoiminnan kannalta on ollut keskeistä kaavoittaa uusi autopaikkojen LPA-korttelialue jo alueella sijaitsevan, mutta voimassa olevassa asemakaavassa merkitsemättömän autojen pysäköintialueen päälle. LPA-korttelialue on keskeinen Lähemäki-talon että entisen kansakoulurakennuksen jatkokäytön kannalta. Tontinjakoprosessin sujuvoittamiseksi kaava-alueelle luotavat uudet korttelialueen osat on merkitty sitovin tonttirajoin, jolloin tonttijako voidaan hyväksyä asemakaavan hyväksymisen yhteydessä. Asemakaavalla on tarkoitus vastata suunnittelualueella tapahtuneisiin olosuhteiden muutoksiin rakennusten ja muun maankäytön toteutuneiden käyttötarkoitusten osalta, jotka eivät osittain ole voimassa olevan asemakaavan kaavamerkintöjen mukaisia. Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueena. Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on osoitettu kehittyvän taajaman alueena. Asemakaavamuutoksen tavoitteet eivät ole ristiriidassa maakunta- tai yleiskaavan aluevarausten kanssa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksessa suunnittelualueella sijaitsevalle entiselle Lähemäen kansakoulurakennukselle on annettu suojelumerkintä (sr-1). Kyseisen tontin voimassa olevan asemakaavan opetustoimintaa (YO) palveleva korttelialue muutetaan asumisen ja liiketoiminnan (AL) korttelialueeksi. Kaavamuutoksessa suunnittelualueen Lähemäki-talolle sitovasti rajattu tontti on muutettu opetustoimintaa (YO) palvelevasta korttelialueesta yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jolloin sinne voi sijoittua erilaisia julkishallinnollisia toimintoja ja palveluita sekä myös julkisluonteisia yksityisiä toimintoja ja palveluita. Kaava-alueen pohjoisosiin on merkitty uusi autopaikkojen LPA-korttelialue palvelemaan ensisijaisesti Lähemäki-talon (Y-korttelialue) sekä entisen kansakoulurakennuksen (AL-korttelialue) toimintoja.

Suunnittelualueella on jo nyt ylitetty voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus.

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on 4500 k-m² ja nyt toteutunut rakentaminen on 5011 k-m². Kaavamuutoksella rakennusoikeutta on nyt toteutuneesta lisätty 5100 k-m²:iin, jotta olemassa oleville rakennuksille on mahdollista tarvittaessa rakentaa niitä palvelevia pienimuotoisia talousrakennuksia ja huoltotiloja. Asemakaavan muutosehdotuksen kaavakartta on liitteenä 3.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 8849 m². Alueen kokonaisrakennusoikeuden määrä tulee kaavamuutoksella olemaan 5100 k-m², joka vastaa korttelin osan tehokkuuslukuna ilmaistuna likimain arvoa $e_k = 0,58$. Lähemäki-talon (Rauhankatu 10) maksimikerroslukuna on 2 ja suojeltavan entisen Lähemäen kansakoulunrakennuksen maksimikerrosluku on 1.

Aluevaraus	Merkinnän selitys	Rakennusoikeus / k-m ²	Pinta-ala / m ²
AL	Asumisen ja liiketoiminnan korttelialue	1400	1935
Y	Yleisten rakennusten korttelialue	3700	6457
LPA	Autopaikkojen korttelialue		457
Yhteensä		5100	8849

Taulukko 1. Suunnittelualueen pysäköintimitoituksena on asumisen ja liiketoiminnan korttelin toimintoja varten 1 ap/ 75 k-m² ja yleisten rakennusten korttelin toimintoja varten 1 ap/ 50 k-m².

5.1.2 Palvelut

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan jo olemassa olevien palveluiden kuten kaupungin ylläpitämien päiväkodin, vuokrattavan liikuntatilan sekä eläinlääkäripalvelun säilyminen. Suunnittelualueelle voi myös syntyä uusia julkisia tai sen luonteisia yksityisiä palveluita Lähemäki-taloon (Y-kortteli) että yksityisiä palveluita Lähemäen entiseen kansakoulurakennukseen (AL-kortteli).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet

Kaavassa on annettu teknisiä ja laatuun liittyviä ominaisuuksia koskevia määräyksiä tarpeelliseksi katsotuilta osilta. Suunnittelualueella hulevesien hallinta otetaan huomioon ja se toteutetaan olemassa olevan viemäriverkoston kautta sekä tukeutuen suunnittelualueen ja lähiympäristön viheralueiden osin hulevesiä pidättävään, viivyttävään ja puhdistavaan vaikutukseen.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kortteleiden käytön periaatteet, perustelut rakentamista ohjaaville kaavamääräyksille

AL

Asumisen ja liiketoimintojen korttelialue. Alueelle ei osoiteta uutta rakentamista, mutta rakennusoikeutta on korttelialueelle hieman lisätty tällä hetkellä toteutuneesta rakentamisesta, jotta erilaisten talousrakennusten ja huoltotilojen rakentaminen on mahdollista. Tonttiliittymä asuin- ja liiketoimintojen kortteliin on suunnittelualueen pohjoisrajan läheltä Lähemäenkadun puolelta. Korttelialueesta muodostetaan oma tonttinsa nro. 24.

Y

Yleisten rakennusten korttelialue. Alueelle ei esitetä uutta rakentamista, mutta rakennusoikeutta on tarkoituksena kasvattaa hieman tällä hetkellä toteutuneesta rakentamisesta erilaisten talous- ja huoltotilojen rakentamista varten. Käyttötarkoituksimerkintä mahdollistaa laajemmin erilaisten julkishallinnollisten toimijoiden ja palveluiden sekä julkisluonteisten yksityisten toimintojen ja palveluiden sijoittumisen alueelle. Korttelialueesta muodostetaan oma tonttinsa nro. 25.

LPA

Autopaikkojen korttelialue. Merkinnällä osoitetaan suunnittelualueen pohjoisosassa oleva autojen pysäköintialue, jonne osoitetaan sekä Lähemäen entisen kansakoulurakennuksen että Lähemäki-talon pysäköintipaikkoja. Kaupunki voi tarvittaessa myydä korttelin autopaikkoja ulkopuolisille tahoille. Korttelialueesta muodostetaan oma tonttinsa nro. 26.

5.3.3 Muut alueet

jk/h

Alueen sisäiselle jalankululle sekä huoltoliikenteelle varattu alueen osa. Suunnittelumääräyksissä on näille alueille annettu ohjeena, että kyseisten alueiden kautta läpikulkua kahden tontin välillä ei saa estää aitaamalla tonttien rajoja suunnittelualueella. Suunnittelualueelle on osoitettu yhdistetty jalankulku- ja huoltoajoliikennealue Lähemäen entisen kansakoulurakennuksen etelä- sekä itäpuolelta. Rakennuksen itäpuolen jalankulku- ja huoltoajoliikennealueelle kuljetaan suunnittelualueen pohjoisosan autopaikkojen korttelialueen kautta.

le

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Kyseiset alueet ovat osoitettu ohjeellisin aluerajauksin, mikä sallii joustovaran tontin tulevaisuuden kehittymiselle. Leikki- ja oleskelualueiden rajat voivat siis jonkin verran tulevaisuudessa muuttua, jos Lähemäki- taloa palvelevaa pienimuotoista lisärakentamista on tarpeen osoittaa alueelle. Alueet vahvistavat jo toteutuneiden leikki- ja oleskelualueiden rajoja.

a

Auton säilytyspaikan rakennusala. Alueet osoittavat autojen säilytyspaikan alueen, jotka palvelevat sekä kaava-alueen sisäisiä toimintoja että ulkopuolisia käyttäjiä. Aluerajaukset vahvistavat jo toteutuneiden autojen säilytyspaikkojen alueita.

sr-1

Suojeltava rakennus. Kohdemerkintä osoittaa MRL § 41 perusteella suojeltavan rakennuksen. Rakennus on entinen Lähemäen kansakoulurakennus. Suojelumääräyksen mukaan myös alueen lähiympäristö tulee säilyttää. Rakennuksen muutos-, korjaus- ja laajennustöitä tehtäessä on säilytettävä kohteen kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot. Suojeltavassa rakennuksessa on kiinni sen pohjoispuolella rakennus, jonka käyttö on ollut itse suojeltavaa päärakennusta palvelevaa ja sille ei ole osoitettu suojelumerkintää, mikä tarkoittaa, että kyseisen rakennuksen voi purkaa ja sitä voi muutella vapaammin ottaen kuitenkin huomioon, ettei itse suojeltavan rakennuksen ja sen lähiympäristön kulttuurihistorialliset arvot ja kaupunkikuva vaarannu alueella.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

5.4.1.1 Väestö rakenne, asuminen ja kehitys kaava-alueella

Asemakaavamuutos tuo mahdollisesti suunnittelualueelle asukkaita, jos Lähemäen entinen kansakoulurakennus päätyy osittain tai kokonaan asumiskäyttöön rakennuksen uuden omistajan taholta.

5.4.1.2 Yhdyskuntarakenne ja kaupunki-/ maisemakuva

Asemakaavamuutos ei tule vaikuttamaan kaupunkikuvaan juurikaan, koska kaavamuutoksen tarkoituksena on säilyttää alueen olemassa oleva kulttuurihistoriallisesti arvokas kaupunkikuva, eikä kaavalla osoiteta uutta merkittävää rakentamista alueelle. Kaavassa kaupunkikuvan säilyminen turvataan myös osaltaan erillisillä suunnittelumääräyksillä. Kaavamuutoksessa laajennetaan olemassa olevien rakennusten käyttömahdollisuuksia eri toimintojen ja toimijatahojen osalta. Pientä muutosta kaupunkikuvassa suunnittelualueella voi tapahtua mahdollisesti tonteille rakennettavien talous- ja huoltorakennusten takia.

Kaava ei vähennä viheralueiden määrää. Uusi pienimuotoinen rakentaminen alueelle tullaan sovittamaan jo rakennetuille alueille kaupunki- ja maisemakuva huomioiden. Kaavassa maisemakuvan viihtyisyyttä ja vehreyttä on pyritty ylläpitämään myös istutettavia alueita osoittamalla osin mm. korttelien reuna-alueille, jolloin ne mahdollistavat suunnittelualueen sopeutumisen osaksi maisemakuvaa.

5.4.1.3 Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutos mahdollistaa nykyisellään Lähemäki-talossa olevien kaupungin päiväkodin sekä eläinlääkäripalvelun ja näihin liittyvät työpaikat. Kaavamerkinnän muutoksen johdosta Lähemäki-talossa voi tulevaisuudessa toimia laajempi joukko erilaisia julkisia ja yksityisiä toimijoita sekä palveluntarjoajia. Palveluiden ja toimijoiden luonne tulee kuitenkin painottumaan julkiseen sektoriin. Kaava mahdollistaa lisäksi Lähemäen entiseen kansakoulurakennukseen (AL-kortteli) yksityistä liiketoimintaa ja siihen liittyviä palveluita ja työpaikkoja.

5.4.1.4 Virkistys

Kaavamuutos ei vaikuta juurikaan virkistykseen suunnittelualueella eikä sen ulkopuolella. Kaavamuutos mahdollistaa suunnittelualueen olemassa olevien virkistysalueiden, kuten sen alueen sisäisten viheralueiden sekä leikkipuistojen säilymisen.

5.4.1.5 Liikunta

Kaavamuutoksella mahdollistetaan nykyisten liikunnan harrastamismahdollisuuksien jatkuminen suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä. Kaavamuutos mahdollistaa pienimuotoiselle liikunnan harrastamiselle sopivien alueiden, kuten korttelipuiston, leikkipuistojen sekä Lähemäki-talon liikuntasalitoiminnan säilymisen.

5.4.1.6 Rakennettu kulttuuriympäristö

Rakennettu kulttuuriympäristö säilytetään suunnittelualueella ja alueen paikallisesti arvokkaalle kulttuurihistorialliselle rakennukselle annetaan suojelumerkintä ja -määräys. Kaavamuutos myös turvaa suunnittelualueen länsipuolen maakunnallisella tasolla kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Lähemäen Lastentalon ympäristön säilymisen. Tarkemmilla suunnittelumääräyksillä ohjataan mahdollisesti suunnittelualueelle tulevien talous- ja huoltorakennusten sijoittuminen niin että vaikutukset kaupunkikuvaan ovat mahdollisimman vähäiset.

5.4.1.7 Tekninen huolto

Kaavamuutoksessa on osoitettu tekniselle sekä muulle huoltoliikenteelle kulkualueet erillisin kaavamerkinnoin. Teknistä huoltoa tarvittavien rakennelmien rakentamista palvelee myös kaavassa osoitettu pieni rakennusoikeuden lisäys suunnittelualueen kummallekin tontille.

5.4.1.8 Erityistoiminnot

Ei vaikutuksia

5.4.1.9 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ei vaikutuksia

5.4.1.10 Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutos ylläpitää suunnittelualueen olemassa olevaa sosiaalista ympäristöä säilyttämällä leikkipuistoalueet sekä Lähemäki-talon liikuntasalitoiminnan. Kaavamuutos ylläpitää ja mahdollistaa sosiaalista ympäristöä tukevien palveluiden kuten mm. perhe- ja terveyspalveluiden, päiväkodin sekä liikuntasalikäyttötoiminnan jatkumisen.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

5.4.2.1 Luonnonolot- ja suojelu sekä luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualueella ei ole luonnon monimuotoisuuden tai suojelun kannalta varsinaisia arvokohteita. Olemassa olevat luonnonolot eli keskeisimmin viheralueet säilyvät alueella, koska viheralueille ei ole tarkoitus osoittaa lisärakentamista.

5.4.2.2 Hulevedet

Koska kaavatyössä suunnittelualueelle ei ole tarkoitus toteuttaa uutta merkittävää rakentamista ja sen tarvitsemaa infraa, tukeudutaan hulevesien hallinnassa nykyiseen tapaan, eli hulevesien osittaiseen viivytämiseen, imeyttämiseen, puhdistamiseen suunnittelualueen viheralueiden avulla ja olemassa olevan viemäriverkoston kautta hulevesien poisjohtamiseen.

5.4.2.3 Pienilmasto

Ei vaikutuksia.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Liite 3 näyttää asemakaavaehdotuksen. Merkinnot noudattavat pääosin ympäristöministeriön ohjeita.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutos pyritään saamaan lainvoimaiseksi vuoden 2023 kesäkuussa.

6.3 Toteutuksen seuranta

Seuranta tapahtuu Mikkelin kaupungin rakennusvalvonnan toimesta.

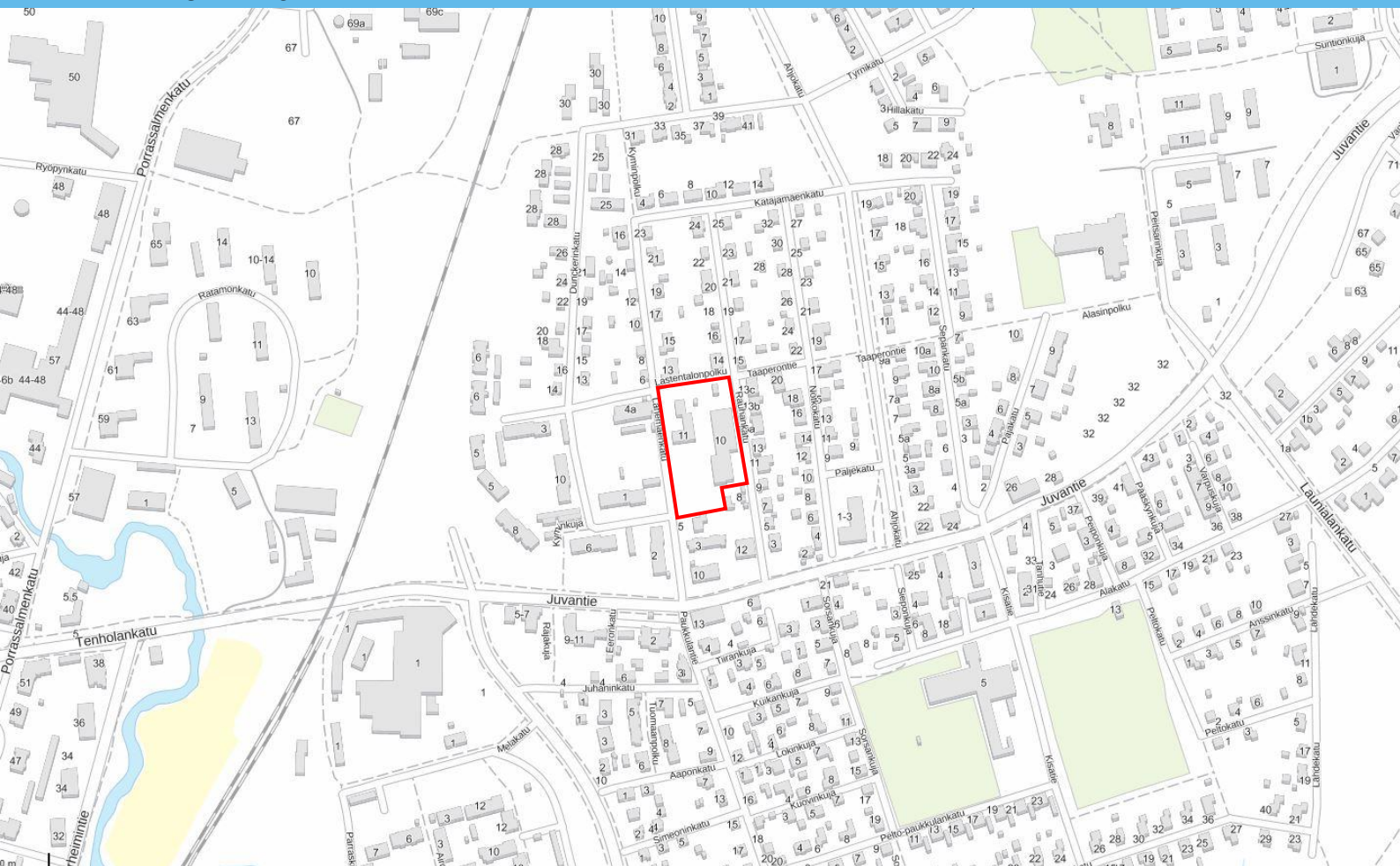
Mikkelissä 22.08.2023

Kalle Räinen
asemakaavapäällikkö

Ari Luotonen
kaavasuunnittelija

LIITTEET

MliDno-2021-4498

Mikkelin kaupunki**Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue /****Kaupunkisuunnittelupalvelut****PL 33, 50101 Mikkelä****MIKKELI****Ari Luotonen****Kaavasuunnittelija****Email: ari.luotonen@mikkeli.fi****Lähemäenkatu 11 ASEMAKAAVAMUUTOS****Osallistumis- ja arviointisuunnitelma****8.12.2021**

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

1. SUUNNITTELUALUE

Kaava-alue sijaitsee Mikkelin keskustan läheisyydessä noin 1,5 kilometrin etäisyydellä Mikkelin keskustorilta rajautuen lännessä Lähemäenkatuun, pohjoisessa Lastentalonpolkuun sekä idässä Rauhankatuun. Kaava-alueen sijainti on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman kansilehdellä. Suunnittelualue käsittää 9. kaupunginosan Lähemäen korttelin 6 kiinteistön nro. 491-9-6-23 alueen. Kaavamuutoksen kohteena olevat rakennukset sijaitsevat Lähemäenkatu 11:nnessä sekä Rauhankatu 10:nnessä.

2. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tulevaisuudessa suunnittelualueelle Lähemäenkatu 11:nteen asuin- ja liiketoiminnan (AL) korttelialue ja Rauhankatu 10:nteen julkisen sektorin tarpeita palveleva yleisten rakennusten korttelialue (Y).

Tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan mukaan Lähemäenkatu 11:nnessä sijaitseva rakennus on osoitettu opetustoimintaa palvelevaan käyttöön (YO). Rakennuksessa on toiminut joskus Lähemäen vanha kansakoulu. Kaavan tarkoituksena on muuttaa Lähemäenkatu 11:nnessä sijaitsevan rakennuksen ja sen sitovasti rajatun tontin voimassa olevan asemakaavan mahdollistama opetustoimintaa (YO) palveleva käyttötarkoitus asuin- ja liiketoimintaa (AL) palvelevaan käyttöön. Maanomistus säilyy kaavamuutoksessa kaupungilla.

Asemakaavamuutoksella on tarkoitus suojella Lähemäen entinen kansakoulurakennus kantakaupungin osayleiskaava 2040:ssä osoitettuna paikallisesti arvokkaana rakennussuojelukohteena MRL § 41:n mukaan kulttuuri- ja rakennushistoriallisten arvojen vuoksi. Suojelumääräyksen mukaan myös kohteen lähiympäristö tulee säilyttää.

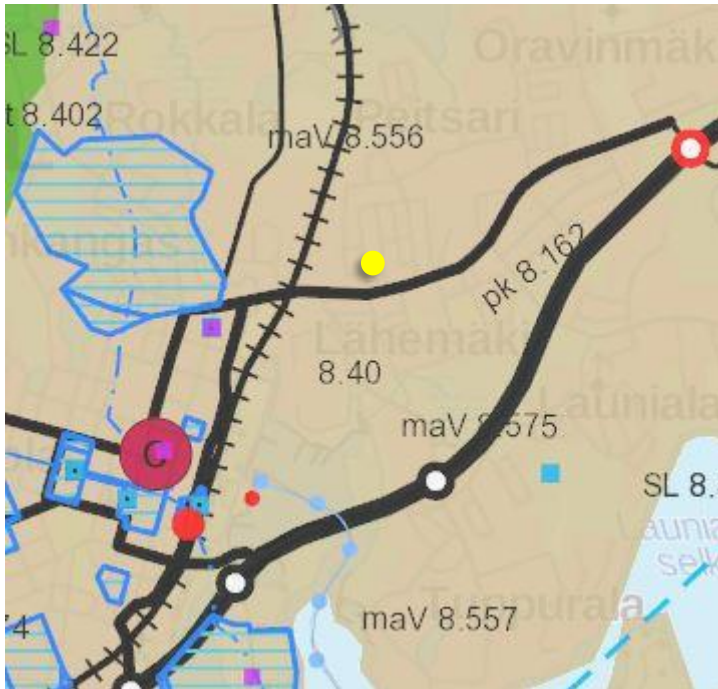
Lähemäki-talon tontin (Rauhankatu 10) tapauksessa tarkoitus on muuttaa tontin voimassa olevan asemakaavan opetustoimintaa mahdollistava kaavamerkintä (YO) yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jolloin uusi käyttötarkoitusmerkintä mahdollistaisi laajemmin erilaisten julkishallinnollisten toimintojen sekä palvelujen sekä julkisluonteisten yksityisten toimintojen ja palvelujen sijoittumista Lähemäki-taloon.

Asemakaavamuutoksessa ei osoiteta suunnittelualueelle uutta kaupunkikuvaan vaikuttavaa merkittävää rakentamista. Kaavamuutoksessa suunnittelualueella rakennusoikeutta on hieman lisätty, jotta pienimuotoisten talous- ja huoltorakennusten rakentaminen olisi tarvittaessa tulevaisuudessa mahdollista.

3. NYKYINEN SUUNNITTELUTILANNE

3.1 Maakuntakaava

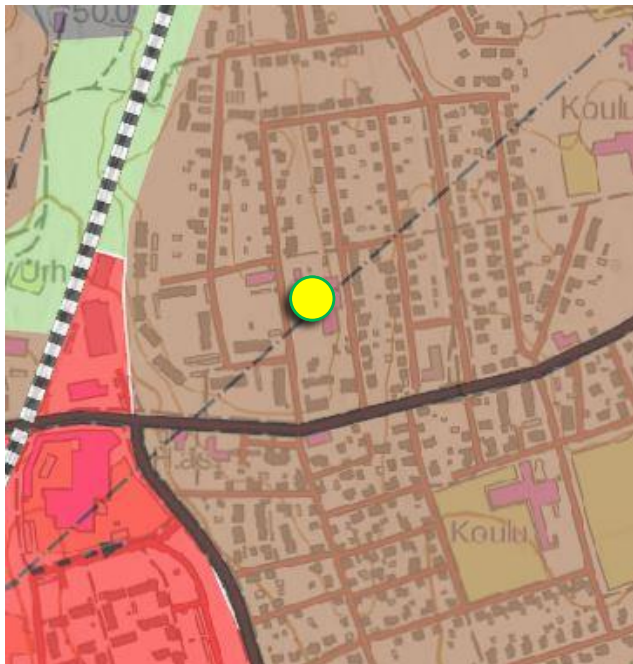
Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Alla olevassa karttaotteessa on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä. Suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle. Alue sijaitsee myös Hirolan varalaskupaikan suojavyöhykkeellä. Suunnittelualue sijaitsee hyvällä liikenteellisellä sijainnilla, koska sen lähellä eteläpuolella kulkee vilkkaasti liikennöity Juvantie. Alue on lähellä myös Mikkelin ydinkeskustan keskustatoimintojen aluetta ja palveluita sekä hyvien joukko- ja kevyenliikenteen yhteyksien alueella.



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

3.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2019 hyväksytty Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040. Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava koostuu seitsemästä oikeusvaikutteisesta teemakartasta. **Suunnittelualueelle ei ole osoitettu voimassa olevia kaavamerkintöjä ja -määryksiä vesitalous-, maisemarakenne- ja viherrakenne-teemakartoilla.** Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu teemakartoilla keltaisella ympyrällä.

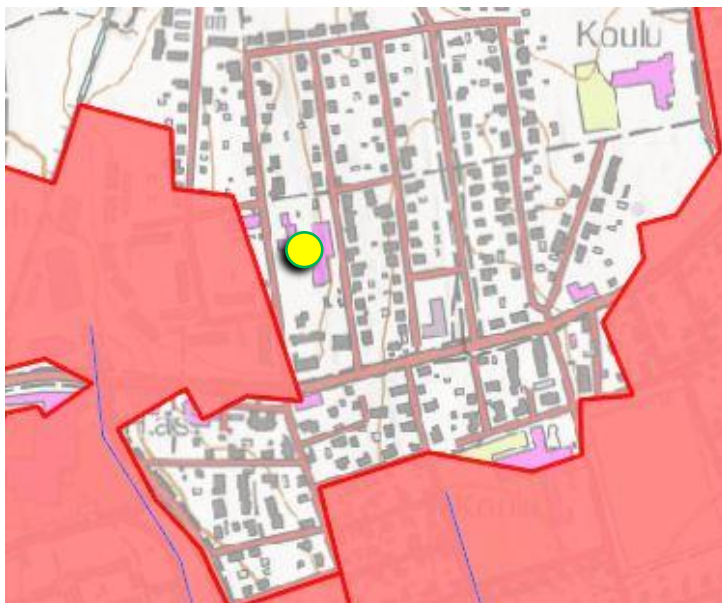


Yhdyskuntarakenteen ohjaus -teemakartalla

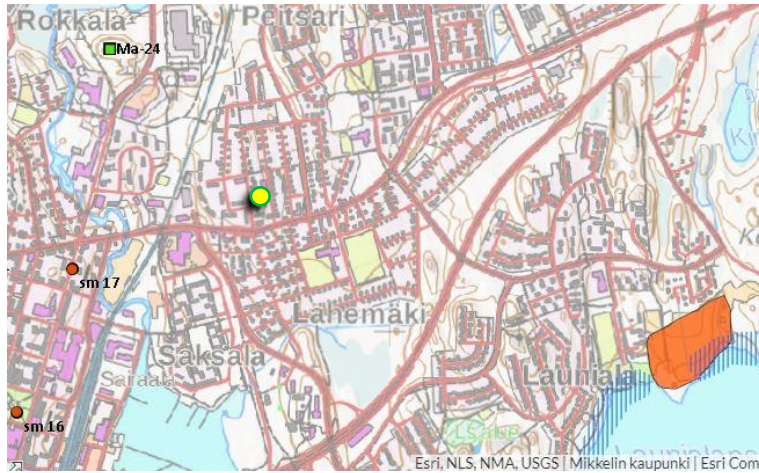
suunnittelualue on osoitettu kehittyvän taajaman alueena (ruskea alue). Alue on tiivistyvää ja toiminnoittaan monipuolista taajamarakenteen aluetta, jolla maankäytön suunnittelun tulee perustua asemakaavoitukseen. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistyksen tarpeet sekä paikallisten viheryhteyksien jatkuminen. Alueella tulee kiinnittää huomiota joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen olosuhteisiin. Alueelle voidaan sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluja sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai niihin verrattavia ympäristöhaittoja. Alueella voi sijaita monipuolisesti erilaisia talotyyppejä. Suunnittelualueen halki kulkee myös yleiskaavassa osittain lentoliikennevyöhyke, eli Hirolan varalaskupaikan suojavyöhyke (mustan pistekatkoviivan pohjoispuoli), jolla on vaikutuksia mm. rakennusten sallittuun maksimikorkeuteen.



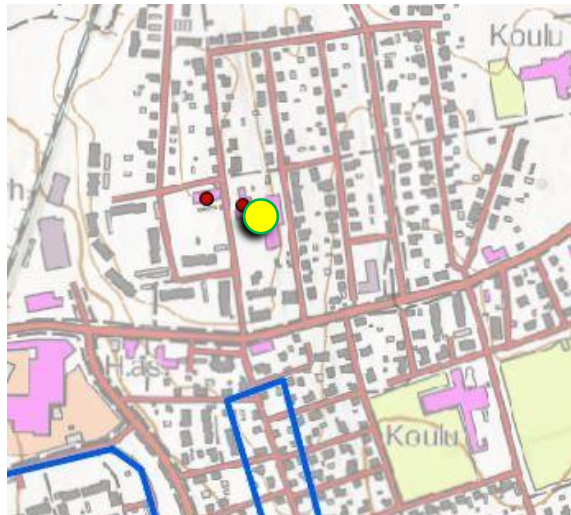
Liikenne ja verkostot -teemakartalla suunnittelualue on osoitettu osittain melualueeksi (mustan pistekatkoviivan vasen puoli). Suunnittelualueen lähellä kulkee keskustakehän alue (oranssi alue), joka muodostaa ajoneuvoliikenteen pääreitit keskustan alueelle. Lähellä suunnittelualueetta sen eteläpuolella idästä länteen kulkeva Juvantie (musta viiva) on lähialueen pääkatu, joka toimii myös osana pyöräilyn pääreitteinä (paksu vihreä viiva). Lisäksi suunnittelualueen lähiympäristössä kulkee myös pyöräilyn aluereittejä (ohut vihreä viiva). Juvantiellä (musta itä-länsisuuntainen viiva) on sekä paikallista kaukoliikenteen linja-auto-pysäkkejä.



Vesitalous -teemakartalla suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä ja -määryksiä, mutta hyvin lähellä kaava-alueen vasemmalla puolella sijaitsee alue, jolla hulevesien hallinnan tarvetta on erityisesti tarkasteltava.



Maisemarakenne-teemakartalla suunnittelualueelle ei ole osoitettu voimassa olevia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.



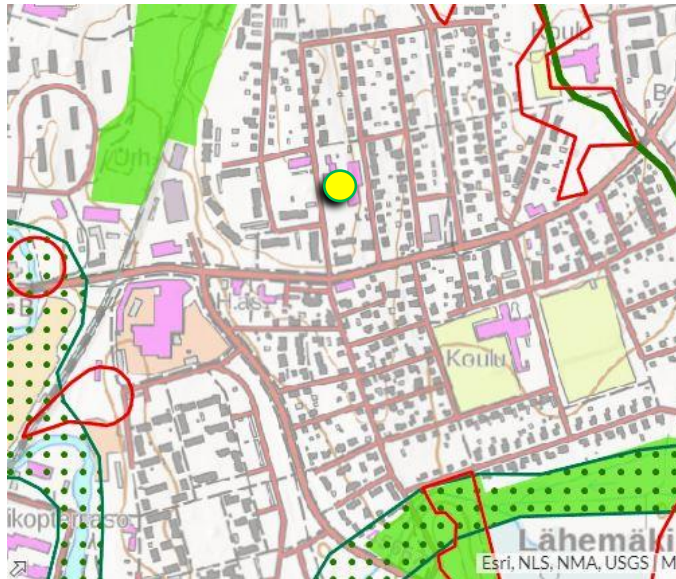
Kulttuuriympäristö -teemakartalla suunnittelualueella on entinen Lähemäen vanha kansakoulu (oikealla puolella sijaitseva punainen piste), joka osoitettu suojeltavaksi paikallisesti arvokkaana rakennussuojelukohteena MRL § 41:n mukaisesti. Kohteen arvokas rakennuskanta ja lähiympäristö tulee säilyttää. Suoritettavissa muutos-, korjaus- ja laajennustöiden piteissä on säilytettävä kohteen kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot.

1004 Lähemäenkatu 11

Mikkelin kaupunki

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

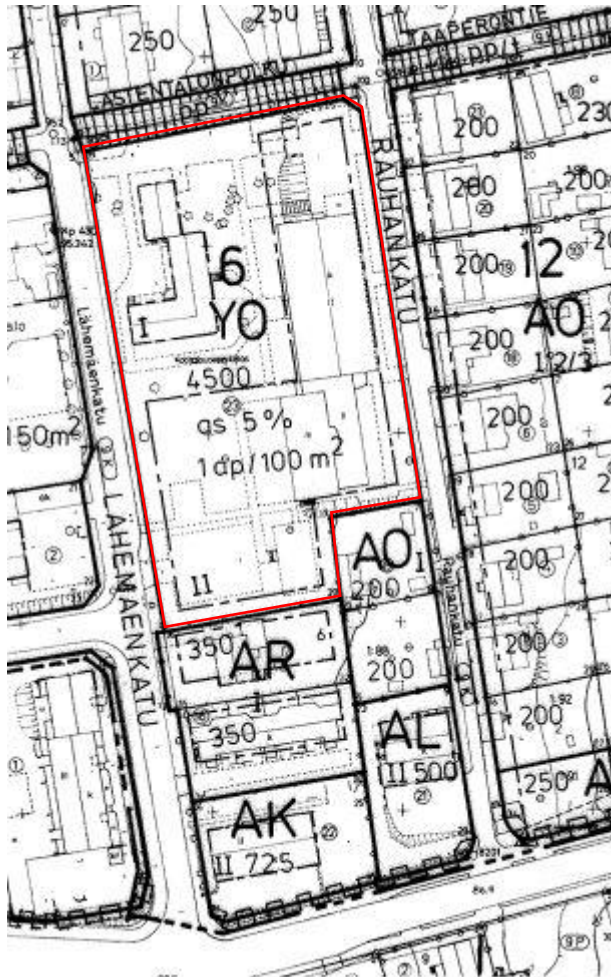
08.12.2021



Viherrakenne-teemakartalla suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

3.3 Asemakaavat

Alueella on voimassa kaavoituspäällikkö Pertti Räsänen laatima asemakaava vuodelta 1998. Nyt kaavamuutoksen kohteena oleva suunnittelualue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena. Tällä hetkellä voimassa olevan asemakaavan kaavamääräysten mukaan suunnittelualueen rakennusalalle osoitetusta kokonaiskerrosalasta 5 % on sallittua käyttää asumiseen tarkoitetuksi alaksi. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi kerrosta (II) osassa suunnittelualueetta. Korttelin rakennusoikeus on yhteensä 4500 k-m².



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue on merkitty karttaan punaisella rajauksella.

3.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

3.5 Muut hankkeet, suunnitelmat, päätökset

Asemakaavoitus on käynnistynyt kaupungin aloitteesta.

4. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

4.1 Vaikutusten arviointi

Kaavaprosessin aikana arvioidaan kaavam muutoksen toteuttamisen merkittäviä välittömiä ja välillisiä vaikutuksia (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutusten arviointi perustuu selvityksiin ja muuhun kaavoitustyön aikana saatuun tietoon.

Vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön aikana koko kaavaprosessin ajan ja se perustuu riittäviin lähtötilanteen tietojen selvittämiseen. Kaavoitustyön aikana selvitystöitä tarkennetaan ja täydennetään tarvittaessa. Arvioidut vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa. Tässä työssä keskeisimpinä arvioidaan vaikutukset:

- rakennettuun kulttuuriympäristöön
- kaupunkikuvaan ja maisemaan
- liikennejärjestelyihin

4.2 Lähtötietoina olemassa olevat selvitykset

Kaavahankkeen kannalta tärkeitä tausta-aineistoja ovat:

- Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan aineistot, muun muassa:
 - Rakennetun ympäristön kehitys-selvitys

4.3 Kaavaa varten laadittavat selvitykset

Kaavatyön aikana on pyydetty viranomaislausunnot mahdollisen rakennushistoriallisen selvityksen tarpeesta Etelä-Savon ELY-keskukselta sekä Savonlinnan museolta. Kaavaehdotusvaiheen suunnittelussa Etelä-Savon ELY-keskuksen sekä Savonlinnan museon antamien lausuntojen perusteella suunnittelualueen rakennuksien rakennus- ja kulttuurihistoriallisista arvoista laaditaan rakennushistoriallinen inventointi, joka huomioidaan lopullisessa kaavaehdotuksessa.

5. SUUNNITTELUTYÖN OSALLISET

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

- Kaavan ja sen vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, kaupunginosaseurat, yritykset ja elinkeinon harjoittajat
- Viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:
 - Kaupungin hallintokunnat
 - rakennusvalvonta
 - ympäristöpalvelut
 - kaupunkiympäristö
 - Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueidenkäyttö ja kaavoitus)
 - Riihisaari-Savonlinnan museo
 - Etelä-Savon pelastuslaitos
 - Mikkelin vesilaitos
 - Etelä-Savon Energia oy
 - teleoperaattorit

- o Mikkelin-Seura ry

6. KAAVOITUKSESTA TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaava-suunnitelman nähtävillä olosta valmistelu- ja ehdotusvaiheissa ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla (www.mikkeli.fi).

6.1 Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidetään nähtävillä 30 päivän ajan Mikkelin kaupungin verkkosivuilla sekä kaupunkisuunnittelun tiloissa. Tuona aikana osalliset voivat jättää mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskuksen) kanssa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) riittävydestä ja toteuttamisesta. Osallisella on mahdollisuus esittää ELY-keskukselle neuvottelun käymistä OAS:n riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville. Jos suunnitelma on ilmeisen puutteellinen, ELY-keskuksen on viivytyksettä järjestettävä kunnan kanssa neuvottelu suunnitelman täydennystarpeiden selvittämiseksi. Neuvotteluun on kutsuttava esityksen tehnyt osallinen ja tarpeen mukaan ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaan asia liittyy (MRL 64 §).

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

Aloitusneuvottelu

Ennen kaavatyön käynnistämistä alueen taloyhtiöiden kanssa järjestetään tavoiteneuvottelu, jossa kuullaan alueen asukkaiden ajatuksia ja toiveita kaavatyöhön liittyen.

6.2 Kaavaehdotus

Kaavaluonnosta tarkistetaan saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta asemakaavaehdotukseksi, joka asetetaan julkisesti nähtäville Mikkelin kaupunkisuunnitteluun sekä kaupungin verkkosivuilla 30 päivän ajaksi. Nähtävillä oloaikana osallisella on mahdollisuus antaa muistutus (MRA 27 §). Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta. Saatu palaute otetaan huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa hyväksymiskäsittelyä varten. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

6.3 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

Asemakaavan hyväksyy Mikkelin kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan MRL 67 § ja MRA 94 §:n mukaisesti. Kaavaehdotuksesta muistutuksen jättäneille ja siinä yhteydessä osoitteensa ilmoittaneille lähetetään vastine. Valtuuston hyväksymispäätös lähetetään heille, jotka ovat sitä pyytäneet. Asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla päätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Mikäli valituksia kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä ei jätetä, kaava saa lainvoiman 30 vuorokauden kuluttua Mikkelin kaupunginvaltuuston päätöksestä.

6.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin aloitusvaiheessa toimitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi viranomaisosallisille ja tarvittaessa järjestetään Mikkelin kaupungin ja Etelä-Savon ELY-keskuksen kanssa aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianomaisilta viranomaisilta. Ehdotusvaiheessa järjestetään

tarvittaessa viranomaisneuvottelu. Tarvittaessa kaavatyön edetessä järjestetään työneuvotte-
luja viranomaisten kanssa.

7. ALUSTAVA AIKATAULU

Kunkin kaavavaiheen osallistumismahdollisuudet on kuvattu edellisessä luvussa. Alla on esitetty
kaavan tavoiteaikataulu, jota päivitetään tarvittaessa:

ALOITUSVAIHE

12 / 2021 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja saatekirje

EHDOTUSVAIHE

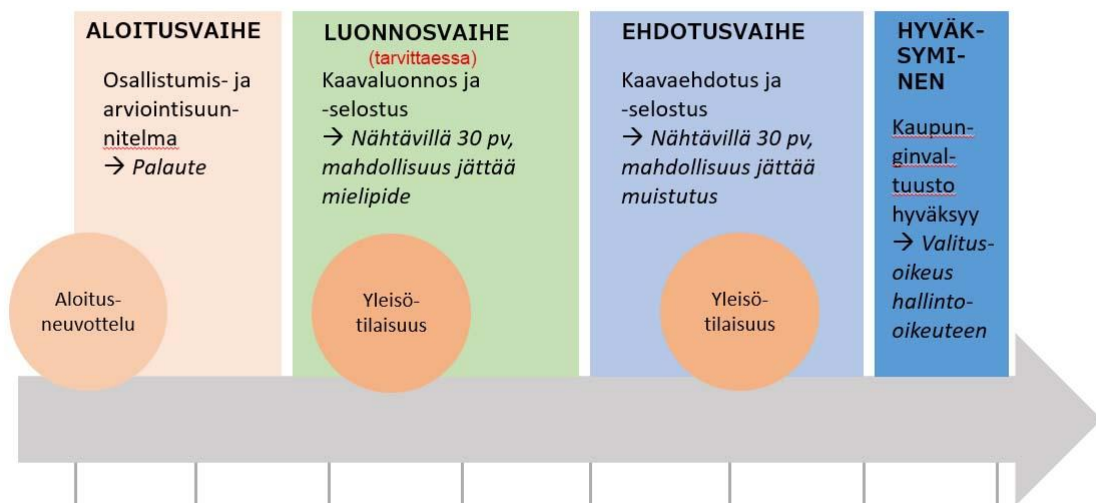
03 / 2023 Kaavaehdotus nähtäville

HYVÄKSYMINEEN

04-05 / 2023 Kaavan hyväksymiskäsittely

06-07 / 2023 Kaava saa lainvoiman

KAAVAPROSESSI



Yhteystiedot

MIKKELIN KAUPUNKI

Verkkosivut: www.mikkeli.fi

ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ

Kalle Räinen

p. 044 7942 525

etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

Maaherrankatu 9-11, 50101 MIKKELI

KAAVASUUNITTELIJA

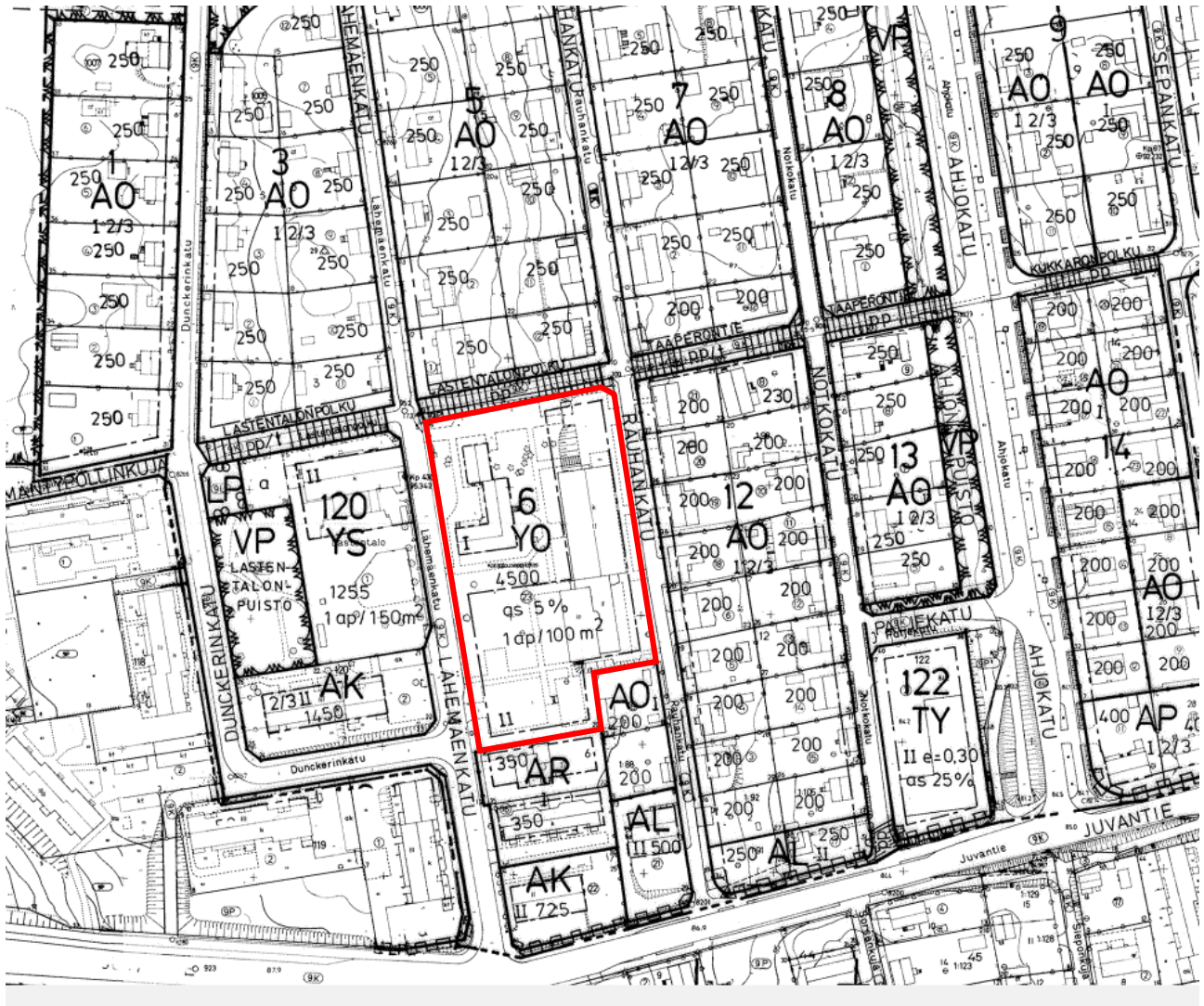
Ari Luotonen

p. 040 1295 172

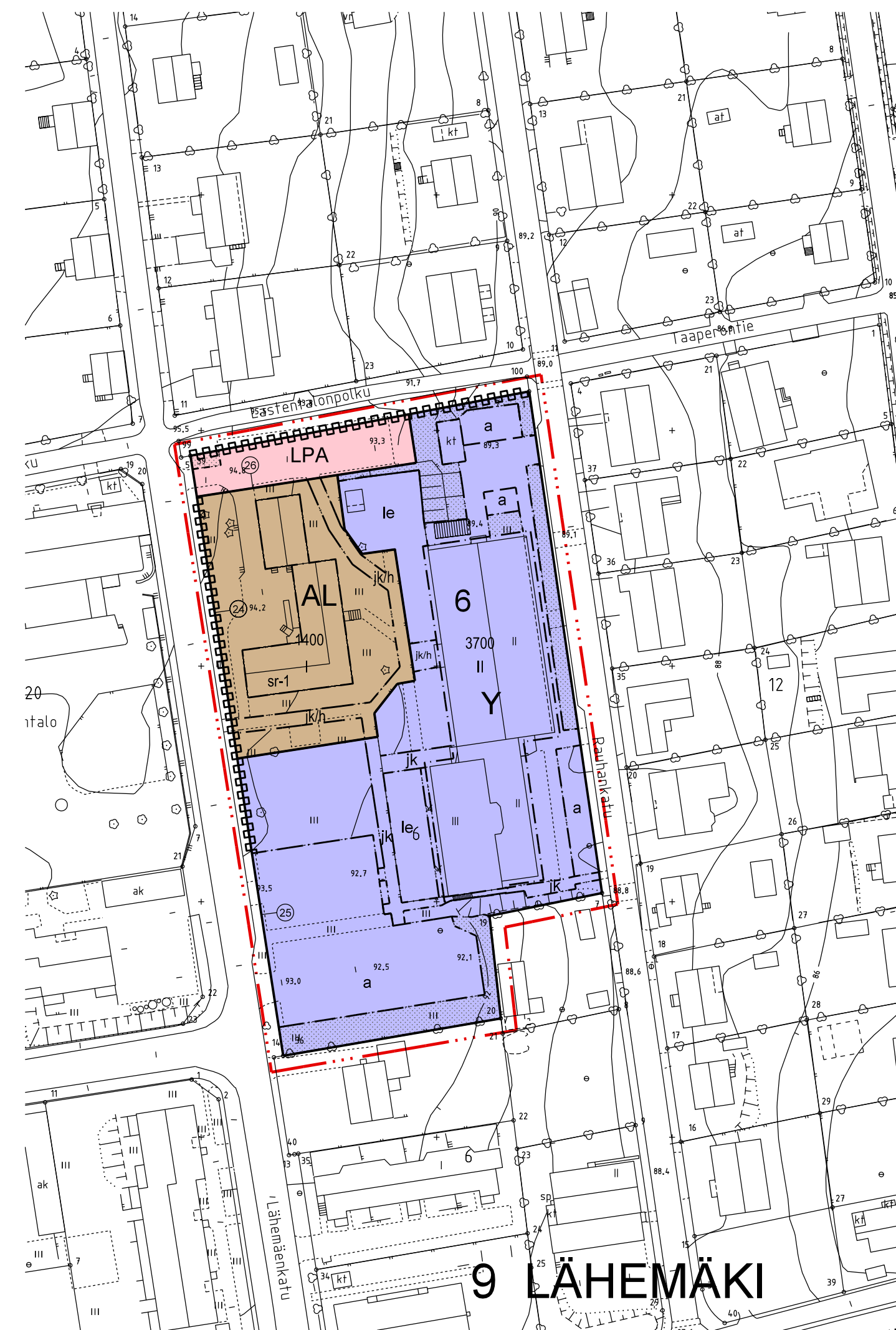
etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

Maaherrankatu 9-11, 50101 MIKKELI

Päiväys 08.12.2021



Voimassa oleva asemakaava vuodelta 1998. Suunnittelualue on rajattu kaavakartalle punaisella.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



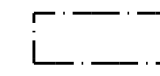
Yleisten rakennusten korttelialue.



Asumisen ja liiketoimintojen korttelialue. Korttelialueella sijaitsee sr-1-merkinnällä suojeltava Lähemäen entinen kansakoulurakennus. Rakennuksessa on kiinni uudempi lisäosa rakennuksen suojellun osan pohjoispuolella, joka on toiminut varastotilana. Lisäosalle ei ole osoitettu suojelumerkintää ja sen saa tarvittaessa purkaa. Lisäosan purkamisen tapauksessa tilalle saa kaavamerkintöjen mukaan rakentaa maksimissaan yksikerroksisen rakennuksen, jonka tyylit ja rakennustapa soveltuu viereisen suojellun kansakoulurakennuksen ja alueen lähiympäristön kaupunkikuvan tyyliin.



Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueella järjestetään pääasiassa tonttien 24 ja 25 pysäköintiä.



Rakennusalueen raja.



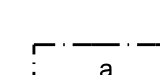
Istutettavan alueen osa.



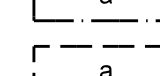
Katualueen osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



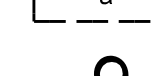
Vahvistusraja, joka sijaitsee kolme metriä kaava-alueen ulkopuolella.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Auton säilytyspaikan rakennusala.



Auton säilytyspaikan ohjeellinen rakennusala.

9

Kaupunginosan numero.

LÄH

Kaupunginosan nimi (Lähemäki)

6

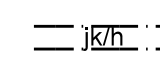
Korttelin numero.

Lähemäenkatu

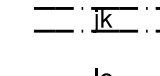
Kadun nimi.

II

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



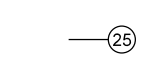
Alueen sisäiselle jalankululle ja huoltoajolle varattu alueen osa.



Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.

le

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Sitovan tontin raja ja numero.

sr-1

Paikallisesti arvokas suojeltava rakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia että rakennuksen ulkoasun luonne säilyy ja että yksityiskohdat, materiaalit ja värit soveltuvat rakennuksen luonteeseen. Muutos- ja korjaushankkeista tulee pyytää kaupunkisuunnittelun ja alueellisen vastuuseurituksen lausunto ennen rakennusluvun myöntämistä.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

AUTOPAIKAT

1 § Autopaikkoja tulee varata seuraavasti: Asuin- ja liiketoimintojen kortteli 1 ap/75 k-m2. Yleisten rakennusten korttelialue 1 ap/75 k-m2.

2 § Pysäköinnissä tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

3 § Pysäköintialueet tulee jäsenellä istutuksin.

POLKUPYÖRÄPAIKAT

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

MELU

5 § Rakennuksen ulkoseinien ja ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 35 dB. Asunnot on suunnitettava siten, että keskimääräinen sisämelutaso on alle 35 dB(A) päivällä ja alle 30 dB(A) yöllä.

6 § Pihan leikki- ja oleskelualueilla keskimääräinen ulkomelutaso on oltava alle 55 dB(A) päivällä ja 45 dB(A) yöllä.

PIHAT JA OLESKELUALUEET

7 § Asuintontteille tulee järjestää yhtenäistä vapaata tilaa leikki- ja oleskelualueeksi vähintään 25 m2 asuinkerrosalan 100 m2 kohti.

8 § Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä tontille välttämättömiin kulkuteihin, pysäköintiin tai leikki- ja oleskelualueiksi, on istutettava ja pidettävä huolittuina kunnossa. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita ja mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja.

YLEISTÄ

9 § Ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä on tarkistettava tontilla kulkevat kaapelit.

10 § Paloteknisten määräysten vaatimasta palomuurin rakentamisvelvollisuudesta eri tonteilla sijaitsevien ja paloteknisesti erillisten rakennusten välillä saa poiketa rakennusvalvonta- ja paloviranomaisten hyväksymällä tavalla.

11 § Paloautoreittien sijainti ja kantavuus on sovittava Etelä-Savon pelastuslaitoksen kanssa.

12 § Rakennusten väliset etäisyydet ja ryhmittely on mitoittava siten, että hälytysajoneuvot pääsevät tarvittaessa kaikkien uloskäytävien ja varaukoskäytävien läheisyyteen.

13 § Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

RAKENNUSLUPA-ASIAKIRJOIHIN LIITETTÄVÄT ERILLISET SUUNNITELMAT

14 § Yleissuunnitelma tontin tai alueen kaikista liikennejärjestelyistä ja pysäköinnistä sekä käytöstä johtuvista jalankulun ja pyöräilyn esteettömyys- ja turvallisuusratkaisuista.

15 § Asemapiirros ja yleiselvitys tontin tai alueen jätehuoltojärjestelystä.

16 § Liikerakennuksen yleiset mainos- ja opastusratkaisut tontilla ja julkisivuilla.

17 § Rakennukset ympäristöineen on suunnitettava rakennusluvassa osoitettava ja rakennettava asiantuntevasti niin, että näkyvät liikenneväylille ja ympäröiville alueille ovat tasapainoiset ja siistit.

MIKKELI

ASEMAKAAVA/
ASEMAKAAVAN MUUTOS

1:1000

Asemakaava koskee:
Mikkelin kaupungin Lähemäen kaupunginosan
(kaupunginosa nro. 9) korttelin nro. 6 kiinteistöä nro.
491-9-6-25 ja 491-9-6-26 kaavassa osoitettujen sitovien
tonttirajojen mukaisesti.

Asemakaavalla muodostuu:
9. kaupunginosan (Lähemäki) osa kortteli nro. 6.
Kiinteistö nro. 23 lohkotaan kiinteistöiksi nro. 491-9-6-24,
491-9-6-25 ja 491-9-6-26 kaavassa osoitettujen sitovien
tonttirajojen mukaisesti.

POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN
54A §:N VAATIMUKSET.

VIREILLE TULO 08.12.2021

MIKKELI 07.12.2021

KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA 02.05.2023 § 66

NÄHTÄVILLÄ 10.5.-12.06.2023

MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKÖ JUKKA PIISPA

KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT

MIKKELIN KAUPUNKI
ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN
PALVELUALUE

LAIVAIMAINEN

KAUPUNKIKEHITYS
MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE

LAAT.	PBRT.	TARK.	MUUTOS
A.L.	A.L.		

MIKKELI 22.08.2023

NUMERO

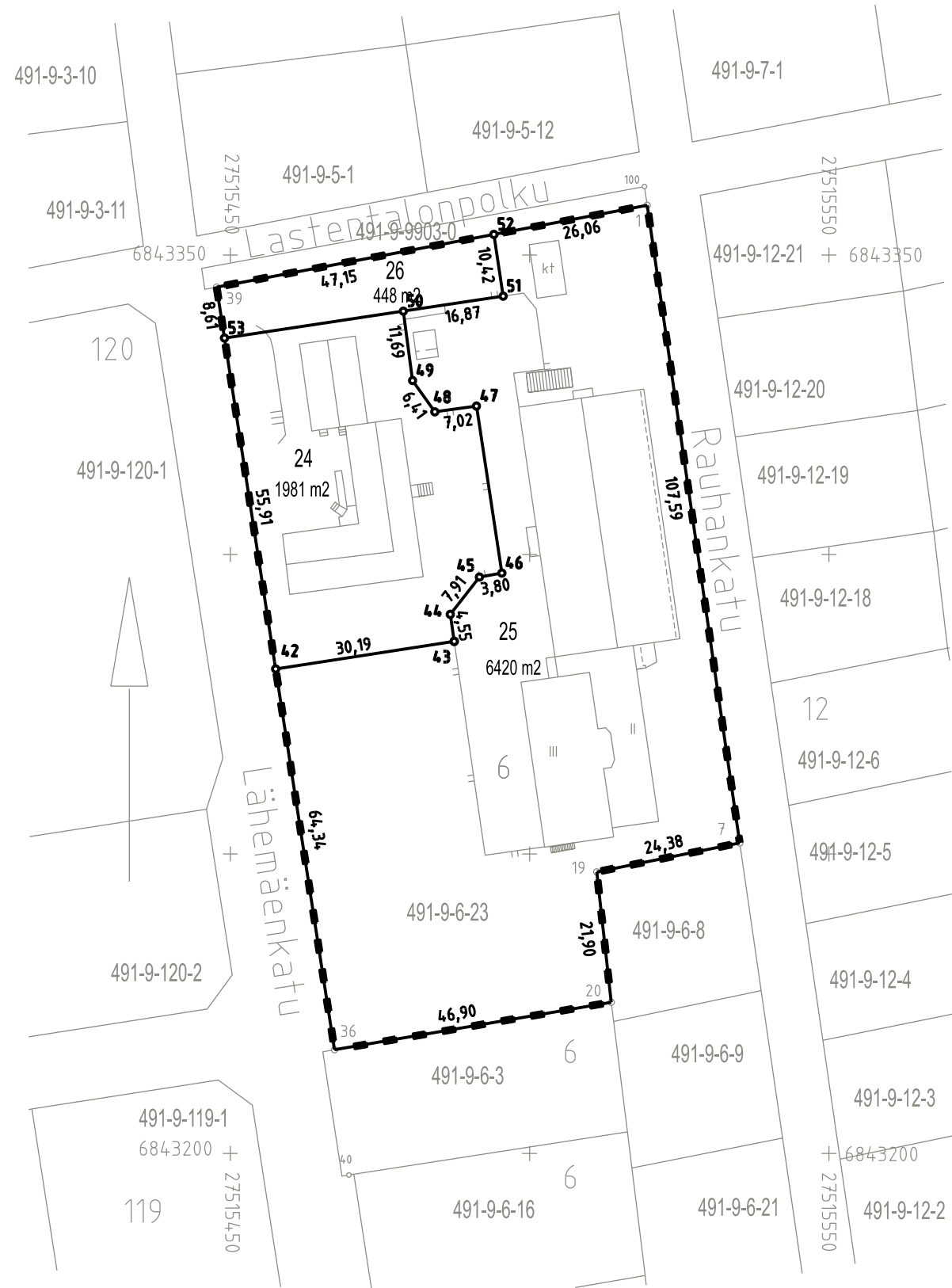
ASEMAKAAVAPÄÄLLIKÖ KALLE RÄINÄ

DNRO Midnro-2022-4498

1004

LIITE 3

"Lähemäenkatu 11" saadut lausunnot OAS:ista ja kaavaluonnoksesta	
Lausunnon antajan nimi	Vastine
<p>1. Telia Finland Oyj</p> <p>Teliällä ei ole huomautettavaa kaavamuu- tokseen.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>2. Etelä-Savon pelastuslaitos</p> <p>Pelastusviranomaiselle ei ole huomautetta- vaa asemakaavan muutokseen</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>3. Savonlinnan museo</p> <p>Lähemäki-taloa ei ole inventoitu ja sen mahdolliset kulttuurihistorialliset arvot tu- lee selvittää.</p>	<p>Lähemäki-talon osalta laaditaan mahdollisten kult- tuurihistoriallisten arvojen selvittämiseksi rakennus- inventointi, jonka tulokset huomioidaan sekä kaa- vakartalla että -selostuksessa kaavaehdotusvaihees- sa.</p>
<p>4. Etelä-Savon ELY-keskus</p> <p>4.1 Kansakoulurakennuksen (AL)-tontin sekä pysäköintialueen (LPA) jatkosuunnittelussa tulee huomioida rakennukseen soveltuvien materiaalien sekä kasvillisuuden käyttöön. Pohjoisen laajennusosan osalta voisi olla hyvä lisätä AL-merkinnän määräykseen sitä koskevia suunnitteluohjeita mahdollisen purkamisen ja uudisrakentamisen varalta.</p> <p>4.2 Jatkossa laadittavassa kaavaselostuksessa tulee esittää kuvaus koko alueen raken- nuskannasta. Entisen kansakoulurakennuk- sen osalta olisi hyvä esittää myös niitä ominaispiirteitä, jotka ovat olennaisia ra- kennuksen ulkoasun luonteen säilymisen kannalta.</p>	<p>Kaavan ehdotusvaiheessa tullaan esittämään AL- kaavamääräyksen yhteydessä tarkempia suunnitte- luohjeita mahdollisen purkamisen ja uudisrakenta- misen varalta. Kaavakartalla tullaan säästämään kokonaisuudessaan alueen nykyinen kasvillisuus mm. istutettavan alueen osilla. Kaavakartalla oleva LPA-alue on jo nykyisin autojen pysäköimiskäytössä, joten kaavamerkintä ei tältä osin myös muuta ole- massa olevaa kaupunkikuvaa.</p> <p>Kaavaselostuksessa tullaan kuvaamaan alueen koko rakennuskanta perustuen mm. Lähemäki-talosta laadittavaan rakennusinventointiin sekä mm. Mik- kelin kantakaupungin osayleiskaavaa 2040 varten laadittuun rakennetun kulttuuriympäristön selvityk- seen sekä (ESKU) Etelä-Savon kulttuuriperintötieto- kannan tietoihin perustuen. Lisäksi Lähemäki-talon rakennusinventoinnin laivalta konsultilta pyyde- tään asiantuntijamielipiteet olemassa olevien ra- kennusten säilymisen kannalta keskeisistä ominais- piirteistä.</p>



TONTTIEN MUODOSTUMINEN	P-ALA (m2)	OSAP-ALA (m2)	KIINTEISTÖ
491-9-6-24	1981	1981	491-9-6-23
491-9-6-25	6420	6420	491-9-6-23
491-9-6-26	448	448	491-9-6-23

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	P	I
1	6843358.310	27515519.639
5	6843344.278	27515445.744
7	6843251.838	27515535.101
14	6843216.962	27515465.442
19	6843246.999	27515511.210
20	6843225.237	27515513.629
36	6843217.300	27515467.410
39	6843344.652	27515447.714
42	6843280.886	27515457.576
43	6843285.501	27515487.409
44	6843289.999	27515486.747
45	6843296.237	27515491.618
46	6843296.897	27515495.363
47	6843324.779	27515491.121
48	6843323.825	27515484.170
49	6843329.049	27515480.448
50	6843340.633	27515478.901
51	6843343.143	27515495.584
52	6843353.447	27515494.034
53	6843336.140	27515449.030

TONTTIJAON MUUTOS: 9-6/6		1:1000		MIKKELI	
Kaupunginosa:	9 LÄHEMÄKI	Kortteli:	6 osa	Tontit:	24 - 26
Asemakaava:	1004				
Laskenuf:	RL				
Piirtänyt:	ST				
Päätös:					



MIKKELI

Rauhankatu 10

LÄHEMÄKITALO

RAKENNUSINVENTOINTI

Työkertomus 16.12.2022
Selvitystyö Ahola, FM Teija Ahola

Sisällys

1	Johdanto.....	3
2	Oppilaitos Lähemäen kaupunkiympäristössä.....	4
3	Kohteen kuvaus.....	8
3.1	Tekniset tiedot.....	8
3.2	Arviointi.....	11
4	Lähteet.....	12



Kuva: Julkisivu kaakkoon. Piirros kaupunginarkkitehti Pauli Lehti. RL 88-243.



Kuva: Kohde merkitty punaisella. / Mikkelin kaupungin karttapalvelu. Taustakartta.



Kuva: Lähemäkitalo. Vanhan puolen katto on yhtenäistä pulpettikattoa, toisin kuin piirroksessa.

HANKKEEN PERUSTIEDOT

Työ	Rakennusinventointi
Käyttö	Asemakaavan muutos
Kohde	Lähemäkitalo
Tyyppi	Oppilaitos, nykyään eri käyttötarkoituksia
Tila	491-9-6-23
Sijainti	Rauhankatu 10, Lähemäenkatu 11, Mikkeli
Tilaaja	Mikkelin kaupunki, kaupunkisuunnittelupalvelut
Yhteyshlö	Kaavasuunnittelija Ari Luotonen
Inventoija	FM Teija Ahola, Selvitystyö Ahola, Mikkeli
Aineistot	Kohde- ja rakennuslomake ESKUssa: Lähemäkitalo id. 23104 Inventoinnin työkertomus 16.12.2022 Valokuvat (jpg.)

Valokuvien käyttöoikeudet

Tilaaja saa oikeudet käyttää valokuvia omissa julkaisuissaan.

Kuvaaja ilmoitettava: Teija Ahola, Selvitystyö Ahola 2021.

1 Johdanto

Rakennusinventointi laadittiin asemakaavamuutoksen perusselvitykseksi. Kohteena on entinen oppilaitos, jossa nykyään on päiväkodin, neuvolan ja eläinlääkäriaseman tiloja sekä vuokrattavia tiloja toimistoiksi ja harrastustoimintaan.

Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksen suunnittelualueella on voimassa 1998 laadittu asemakaava nro 751. Kaavassa alue on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO). Ohjeelliset rakennusalamerkinnät pitävät sisällään sekä entiset opetusrakennukset että pysäköintialueet.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa tontin opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YO) käyttötarkoitusta asuin- ja liiketoiminnan korttelialueeksi (AL) sekä yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Tulevalla kaavan yleisten rakennusten korttelialueella (Y) sijaitsee nykyinen Lähemäkitalo.

Rakennusinventointi

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi entistä opetusrakennusta, toinen on 1903 valmistunut puurakenteinen kansakoulutalo ja toinen 1900-luvun jälkipuoliskolla talouskoulun tiloiksi rakennettu kivirakennus. Inventoinnin kohteena oli nuorempi koulurakennus. Puukoulu oli jo aikaisemmin inventoitu ja sen tiedot tallennettu Etelä-Savon kulttuuriperintötietokantaan (ESKU).

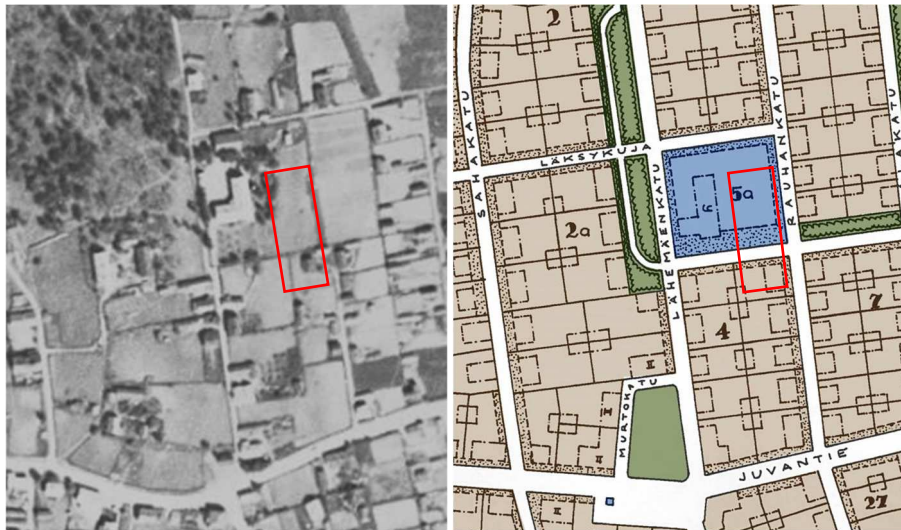
Rakennusinventointi kohdentui Lähemäkitalon eli entisen koulurakennuksen ulkoarkkitehtuurin ja tontin dokumentointiin ja kulttuurihistoriallisen ominaisuusluonteen määrittelyyn. Inventoinnista hahmottuu yleisellä tasolla se, miten nykyinen olemassa oleva tilanne rakennuspaikalla ja lähiympäristössä on muodostunut. Alueen ja rakennusten nykytilasta raportoidut tiedot perustuvat paikan päällä tehtyihin havaintoihin. Historiaa selvitettiin arkistoista ja kirjallisuudesta.

2 Oppilaitos Lähemäen kaupunkiympäristössä

Lähemäen kaupunginosa

Kohteena oleva Lähemäkitalo sijaitsee Lähemäen kaupunginosassa, joka on pääosin pientalovaltaista asutusta, mutta Lähemäkitalon länsipuolella sijaitsee 1980-luvulla perustettu kerrostaloalue.

Mikkelin pitäjän Lähemäen alue liitettiin Mikkelin kaupunkiin 1931. Alueella tiedetään olleen ensin vanhaa torppariasutusta ja 1900-luvun vaihteesta lähtien työväen asutusta, ensin vuokramaalla ja 1920-luvulta lähtien myös omaksi lunastettavilla palstoilla. Vanhan maantien eli Juvantien eteläpuolella sekä nykyisen Paukkulantien varrella on säilynyt puutaloja 1920- ja 30-luvuilta, jolloin Lähemäki kasvoi esikaupunkimaiseksi alueeksi kaupungin rajalle. Kaupunki teetettiin alueelle asemakaavan pian liitoksen jälkeen. Arkkitehti Otto-livari Meurmanin laatima kaava astui voimaan 1935. Alueelle jo vuodesta 1903 toimineelle kansakoululle varattiin kaavassa tilava tontti. Ympäröivä alue osoitettiin, osittain todellisen tilanteen mukaisesti, tiiviisti rakennettavana pientaloalueena.



Kuva: Ilmakuva 1933 © MML

Kuva: Lähemäen asemakaava 1935.

Oppilaitoksen rakentaminen

Lähemäen kansakoululle kuului alun perin myös pieni peltolohko molemmin puolin nykyistä Rauhankatua. Rauhankatu rakennettiin pellon poikki, nykyiseen mittaansa, vasta 1900-luvun jälkipuolella, kun vuoden 1958 kaavamuutoksessa palvelurakennusten alueeksi varattu alue palautettiin pientalotonteiksi. Rauhankadun omakotitalot Lähemäkitaloa vastapäätä on rakennettu 1970- ja 80-luvuilla.

Lähemäenkadun puolella entisen koulukorttelin vieressä on 1980-luvun kerrostaloja sekä kulttuurihistoriallisesti arvokas lastentalo vuodelta 1949. Meurmanin kaavassa Lähemäenkadusta oli suunniteltu vihreää asuntokatua, jonka alkupään puistikko olisi ollut osa Juvantien ja Paukkulantien risteykseen osoitettua aukiota; Meurmanin kaavoissa oli tyyppillisesti monimuotoisia risteysalueita.



Kuva: Asemakaavamuuos 1958.

Kuva: Voimassa oleva asemakaava 1998.

Karttakuviin on merkitty punaisella Lähemäkitalon sijainti.

Lähemäen kansakoulutalossa toimi 1960-luvun jälkipuolelta lähtien Mikkelin talouskoulu. Sen alapuolelle Rauhankadun varteen valmistui koulun ensimmäinen lisärakennus 1978. Uudisrakennuksen pohjoispäädyn sisäänkäynnin edustalle tehtiin paikoitusalue. Nämä rakennustyöt pysyivät vanhan koulutontin sisällä. Kun lisärakennusta jatkettiin 1980-luvun lopussa etelään, kaupunki osti kaksi tonttia, joista purettiin pientalot. Lähemäenkatuun rajautuvan tontin kohdalle perustettiin pysäköintialue.



Kuva: Rauhankadun puoleinen julkisivu. Etualalla 1990 valmistunut osa. Lisärakentamisen yhteydessä vanhan puolen katujulkisivusta poistettiin pääsisäänkäynti (paikka osoitettu nuolella). Nykyistä pääoven katosta on suurennettu 2004.

Kuva oikealla: Rauhankadun näkymä Lähemäkitalosta pohjoiseen. Kaikkinensa Rauhankadun katutila on epäyhtenäinen, pientalot ovat eri vuosikymmeniltä ja sijoittuvat vaihtelevalle etäisyydelle kadunreunasta.



Kuva: Rauhankatu. Etualalla koulurakennuksen vanha puoli, josta puolet on korotettu kolmikerroksiseksi 1990.





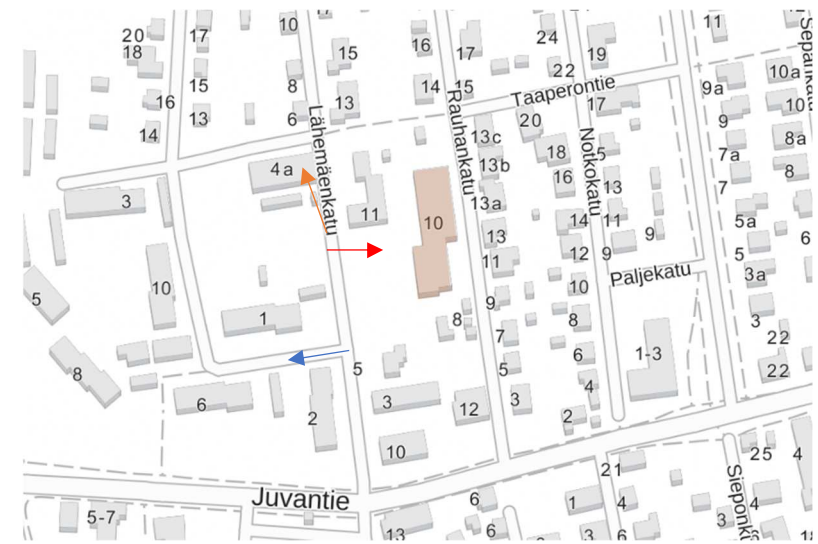
Kuva: Lähemäenkadun puolella katseenvangitsijana toimii arkkitehtuuriltaan edustava lastentalo, katu jatkuu kaupunkikuvallisesti eheänä. Yhdenmukaisesti sijoitetuista tyyppitaloista muodostuu katutilalle rauhallinen seinä.



Kuva: Vanha puukoulu ja tontin itäreunalle sijoittuva Lähemäkitalo. Vanhan ja modernin kontrasti on suuri, mutta sitä pehmentää puutalon ympärillä olevat vihheralueet.



Kuva: Dunckerinkadun avonaisia kerrostalokortteleita 1980-luvulta.



Kuva: Kuvaussuunnat. / Mikkelin kaupungin karttapalvelu. Taustakartta.

Lähemäkitalo

Opistotasoisena kotitalousoppilaitos muutti Lähemäeltä Otavankadulle 2004. Kivitalo sai uusia käyttäjiä kaupungin sosiaali- ja terveystalvelujen ja varhaiskasvatuksen yksiköistä.

Tontille toi uutta ilmettä päiväkotitoiminta, jota varten sisäpihalle on rakennettu aidattu leikkipiha. Aitauksen sisäpuolelle on rakennettu pyöröhirsinen leikkimökki "Unton mökki" (piirustukset 2009).



Kuva: "Unton mökki" päiväkodin leikkipihasa.



Kuva: Näkymä etelästä parkkipaikan suunnalta. Päiväkodin käyttöön uudistettu sisäpiha eri aikakautta ja koulutyyppeä edustavien rakennusten välissä.



Kuva: Näkymä tontin sisäpihalle pohjoisesta Lastentalonpolulta.

3 Kohteen kuvaus

Talousskoulusta kotitalousopistoksi

Mikkelin talousskoulu aloitti toimintansa syksyllä 1968 saneeratussa ja laajennetussa Lähemäen vanhassa kansakoulurakennuksessa (Lähemäenkatu 11). Talousskoulua omisti ja ylläpiti Mikkelin kaupunki.

Vuonna 1971 koulu muuttui asetuksenmukaista jatkokoulutusta antavaksi oppilaitokseksi, ja 1978 sille valmistui Rauhankadun puolelle moderni lisärakennus. Vuoden 1984 alusta lukien talousskoulussa oli opistoaste ja koulun nimi muutettiin samalla Mikkelin kotitalousoppilaitokseksi, joka oli ainoa opistotasoinen kotitalousoppilaitos Etelä-Savossa. Kivikoulun jatkoksi tehty lisärakennus otettiin käyttöön 1990. Sitten 1990-luvulla koti- ja laitostalouden koulutusosat siirtyivät Mikkelin ammatti-instituuttiin, ja 2004 opetus muutti Lähemäeltä Otavankadulle.

Nykyään Lähemäkitalona tunnetussa rakennuksessa toimii useita päiväkotiryhmiä ja kaupungin eläinlääkäriasema, yksityinen hammashoitola sekä Essoten neuvola ja perhepalvelut. Salia voi vuokrata pienimuotoiseen liikuntaan ja muuhun harrastustoimintaan.

3.1 Tekniset tiedot

Rakennus	LÄHEMÄKITALO
Tunnus	1005577479
Nykykäyttö	päiväkotitoiminta, neuvola ja eläinlääkäriasema, vuokrattavia tiloja toimistoiksi ja harrastustoimintaan
Alkup. käyttö	ammattillinen oppilaitos; talousskoulu; kotitalousopisto
Suunnittelija	kaupunginarkkitehti Pauli Lehti. 15.7.1976
Urakoitsija	rakennusliike Mehtälä & Seppälä Oy
Rakennusaika	1978, laajennus 1990

Kerrosluku	2 - 3
Katto	pulpetti ja tasa; bitumihuopa
Runko	teräsbetoni: pilari-palkki, seinät
Julkisivut	tiili, 1/2 k juoksulimitys, puhtaaksi muurattu (1978: Lopen Santamäen tumma /1990: Lappilan tumma), vaakalauta, pystylauta, pelti
Sokkeli	betoni
Ulkovärit	puuverhouksissa on tummanruskeaa ja kermanvalkoista, myös ikkunoissa ja ovissa on tumma kuultokäsittely
Ikkunat	pääasiassa puu; keski-, kolmi- tai nelijakoisia; osassa säleiköllinen tuuletusluukku; porrashuoneiden kohdalla ikkunoista ja julkisivulasista muodostuva ruudukko
Ovet	teräs- tai puurunkoisia lasiovia; erilaisia vetimiä, vanhin malli on musta pitkävedin 70-luvulta

Rakennushistoria

Puukoulussa toimineen talousskoulun erilliselle uudisrakennukselle myönnettiin rakennuslupa elokuussa 1977 ja rakennuksen loppukatselmus toimitettiin marraskuussa 1978. Lisätilat mahdollistivat toisen jatkokoulutuslinjan perustamisen. Uudisrakennus tuli vanhan koulurakennuksen välittömään läheisyyteen, samalle tontille (tuolloin 6-20). Rakennukseen tehtiin oma väestönsuoja. Pääurakoinnin suoritti mikkeliäinen rakennusliike Mehtälä & Seppälä Oy.

Ajalle tyypillistä laatikkoarkkitehtuuria edustava rakennus toteutettiin rinneratkaisuna. Rakennukseen tuli koneellinen ilmanvaihto, vesikeskuslämmitys, radio- ja tv-yhteisantenni, hissi. Ikkunat tehtiin 3-kertaisina lämpölasi-ikkunoina tai sisäänpäin aukeavina ikkunoina. Pääsisäänkäynnin ulko-oviksi valittiin teräsrakenteisia lasiovet, muut ulko-ovet olivat puurakenteisia ja paneloituja. Julkisivujen puulaudoitusten värinä oli Valtti color kirsikka, ikkunapuitteissa Valtti color tumman ruskeana.



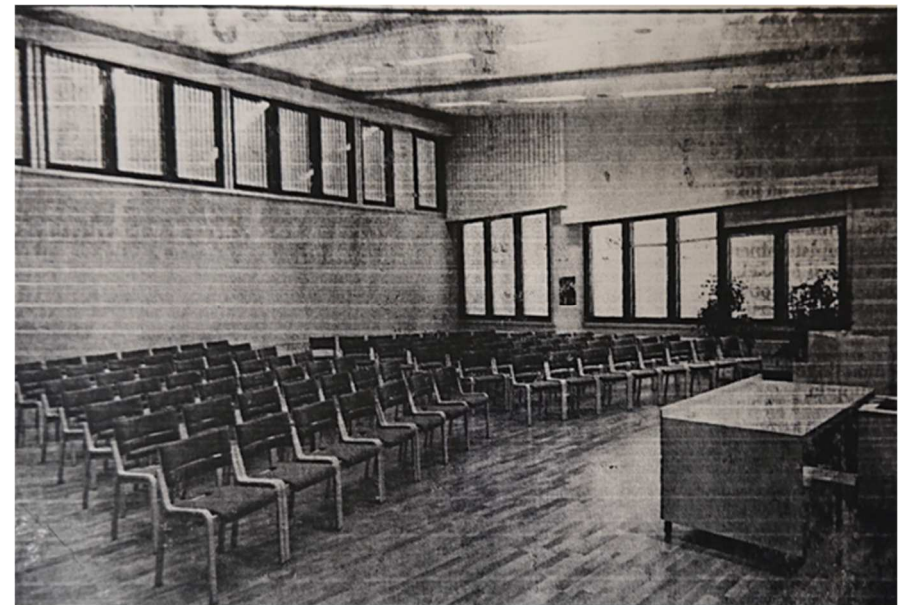
Kuva: Talouskoulun lisärakennus oli valmistuessaan tasakattoinen. Yläpihalle näkyy vain toinen kerros, Rauhankadun puoli on kaksikerroksinen. Julkisivuissa käytetty vaakalaudoitus on kuultomaalattu kirsikanpunaiseksi. / Kotitalousoppilaitoksen arkisto.

1970-luvun lopun koulurakennuksen muutokselle ja lisärakennukselle (1305 m²) myönnettiin rakennuslupa elokuussa 1988, rakennustyöt aloitettiin keväällä 1989 ja rakennus otettiin nykyisessä koossaan käyttöön 31.5.1990. Kantavana rakenteena teräsbetoninen pilari-palkki -rakenne ja paikoin teräsbetoniseinät, välipohjassa ontelolaatta ja alapohjana maanvarainen betonilaatta, väestösuojassa teräsbetonilaatta ja -seinät. Julkisivujen tiiliverhoukseen löydettiin samankaltainen tumma poltettu tiili kuin vanhalla puolella, puulaudoitusten väreiksi valittiin kermanvaalea Teho Aavikko 2610 sekä vanhalla puolella entinen Valtti color kirsikka. Ovissa, ikkunapuitteissa ja

-karmeissa jatkettiin tummanruskealla linjalla (Valtti color Extra 48). Terassin kaideratkaisuna kirkas lasi ja ruskeaksi maalattu alumiini.

Lisärakentaminen toteutettiin siten, että uusi osa sovitettiin 1970-luvun julkisivumateriaaleihin ja horisontaalisuuteen, mutta vanha sulautettiin osaksi uudisosan muodonantoa korottamalla osa rakennuksesta pulpettikatoisena kolmikerroksiseksi. Arkkitehtonisesti rakennuksesta tuli aikaisempaa mielenkiintoisempi. Massan porrastus myös kevensi rakennusta visuaalisesti, mutta lähtökohtaisesti suurta laitosmaista kivirakennusta on vaikea sovittaa tiiviin pientaloasutuksen kaupunkitilaan ja vanhan maalauskansakoulun pihapiiriin.

Molemmissa rakennushankkeissa arkkitehtisuunnittelusta vastasi kaupunginarkkitehti Pauli Lehti. Laajennushankkeessa urakoitsijana toimi Harri-Rakennus Oy Mikkelistä.



Kuva: Vuonna 1990 valmistuneen lisärakennuksen korkea sali muuttui moneen käyttöön, luennoista liikuntaan. / Kotitalousoppilaitoksen arkisto.

Säilyneisyys

Rakennuksen ulkoasu on säilynyt tyyllisesti 1990 valmistuneen lisärakentamisen mukaisessa asussa. Vanhan matalan osan hahmottaa laajennuksen sisältä julkisivutiilien sävyeron perusteella.

Opetustoiminnan päättymisen jälkeen, 2004, talossa avattavaa neuvola varten tehtiin sisäremonttia, ja samalla vähäisiä muutoksia sisäänkäynteihin sekä Rauhankadun että sisäpihan puoleisissa julkisivuissa. Rauhankadun puolella sisäänkäyntikatosta suurennettiin. Sisäpihan puoleiseen julkisivuun tehtiin ikkunan paikalle uusi ovi; ja myös 2015 on yksi ikkuna muutettu varauoskäynniksi. Jossakin vaiheessa on vanhan puolen julkisivuissa lautaverhouksen väritys muutettu kirsikanpunaisesta tumman ruskeaan.

Seuraava luvan edellyttämä sisäremontti tehtiin 2015, tuolloin uuden puolen vastaanottotilat uudistettiin päiväkotitoimintaa varten. Tämän jälkeenkin on sisätiloissa tehty vähäisiä tilamuutoksia. Rakennuksen ilmanvaihto on saneerattu vuonna 2017. Koko rakennuksen ilmanvaihto oli vuodesta 1990 hoidettu uudelle puolelle rakennetun ilmanvaihtokoneen kautta.



Kuva: Piirros kaupunginarkkitehti Pauli Lehti. RL 88-243



Kuva: Lähinnä talotekniikkaan liittyvät uudistukset ovat näkyvimpiä julkisivuissa tapahtuneita muutoksia sitten vuoden 1990 laajennuksen.



Kuva: Lähemäkitalo.

3.2 Arviointi

Paikallishistoria

Rauhankadun ja Lähemäenkadun väliin jäävällä tontilla on ollut opetustoimintaa vuodesta 1903. Mikkelin maalaiskunnan aikaan rakennettu puukoulu muuttui kansakoulusta Mikkelin kaupungin ammatillista kotitalousopetusta antavan talouskoulun opetustiloiksi 1968.

Arvioinnin kohteena oleva moderni opetusrakennus on otettu käyttöön kahdessa vaiheessa, 1978 ja 1990. Suunnittelu tehtiin kaupunginarkkitehdin virkатыönä.

Vuoden 1984 alusta koulu toimi Etelä-Savossa ainoana opistotasoisena kotitalousoppilaitoksena. Lähemäen tiloissa opetus loppui 2004. Nykyään kotitalouden opintoja voi suorittaa ammatti-instituutissa Otavankadulla.

Arkkitehtuuri

Entinen oppilaitos on sinänsä ulkoarkkitehtuuriltaan tasapainoinen, onnistuneesti laajennettu.¹ 1980-luvun lopulla tehty lisärakentaminen tuotti anonyymia laatikkoarkkitehtuuria edustaneelle oppilaitokselle veistoksellisemmän muodon. Moderni tyyli on eklektiivinen sisältäen viittauksia sekä funktionalismiin että klassiseen tiilirakentamiseen. Rakennus on suunniteltu kaupunginarkkitehdin virkатыönä; arkkitehti Pauli Lehti oli aloittanut kaupunginarkkitehdin virassa 1972. Kaupungin rakennusinventointiaineistoista löytyi vain yksi toinen Pauli Lehden suunnittelema rakennus, joka on nyttemmin jo purettu Pankalammen vanhainkodin lisärakennus 1990-luvun lopusta.²

Mikkelin inventointiaineistossa (ESKU) on yksi toinen 1980-luvun koulurakentamista edustava kohde. Se on maaseutualueilla sijaitseva metsäkoulu, jonka suunnitteli arkkitehtitoimisto Laatio Oy.

¹ Sisätiloja ei inventoitu.

Kaupunkikuva

Laajennuksen yhteydessä tehty rakennusmassan porrastus keventää rakennuksen ilmettä Rauhankadun puolella, mutta edelleenkin kookas laitosmainen kivitalo ei asetu luontevasti pientaloasutuksen keskelle. Tasapainoisemmin talo sijoittautuu Lähemäenkadun alkupään kerrostalovaltaiseen ja väljempään kaupunkitilaan.



Kuva: Lähemäkitalo sijaitsee kahden erilaisen kaupunkiympäristön rajalla. Merkinnät: Lähemäkitalo on korostettu **mustalla** reunaviivalla.

Punaisella on merkitty Lastentalo ja Lähemäen vanha puukoulu, jotka ovat säilyttäneet aikaisemmissa inventoinneissa todetut rakennushistorialliset arvopiirteensä. **Vihreällä pisteviivalla** on merkitty sotien jälkeen rakennetuista tyyppitaloista muodostuvia eheitä katujulkisivuja.

² ESKU-tietokannan hakuominaisuudet eivät ole kovin hyvät, joten haun tulos on epävarma.

4 Lähteet

ARKISTOT

Mikkelin kaupungin arkisto
Rakennusluvut
Asemakaavat
Mikkelin kotitalousoppilaitos:
Lehtileikkeet
Valokuva-albumit
30-vuotis juhlakirjan materiaalit

KIRJALLISUUS

Kuujo, Erkki 1988: Muuttuvaa Mikkelä. Mikkelin kaupungin historia II 1918-1986.

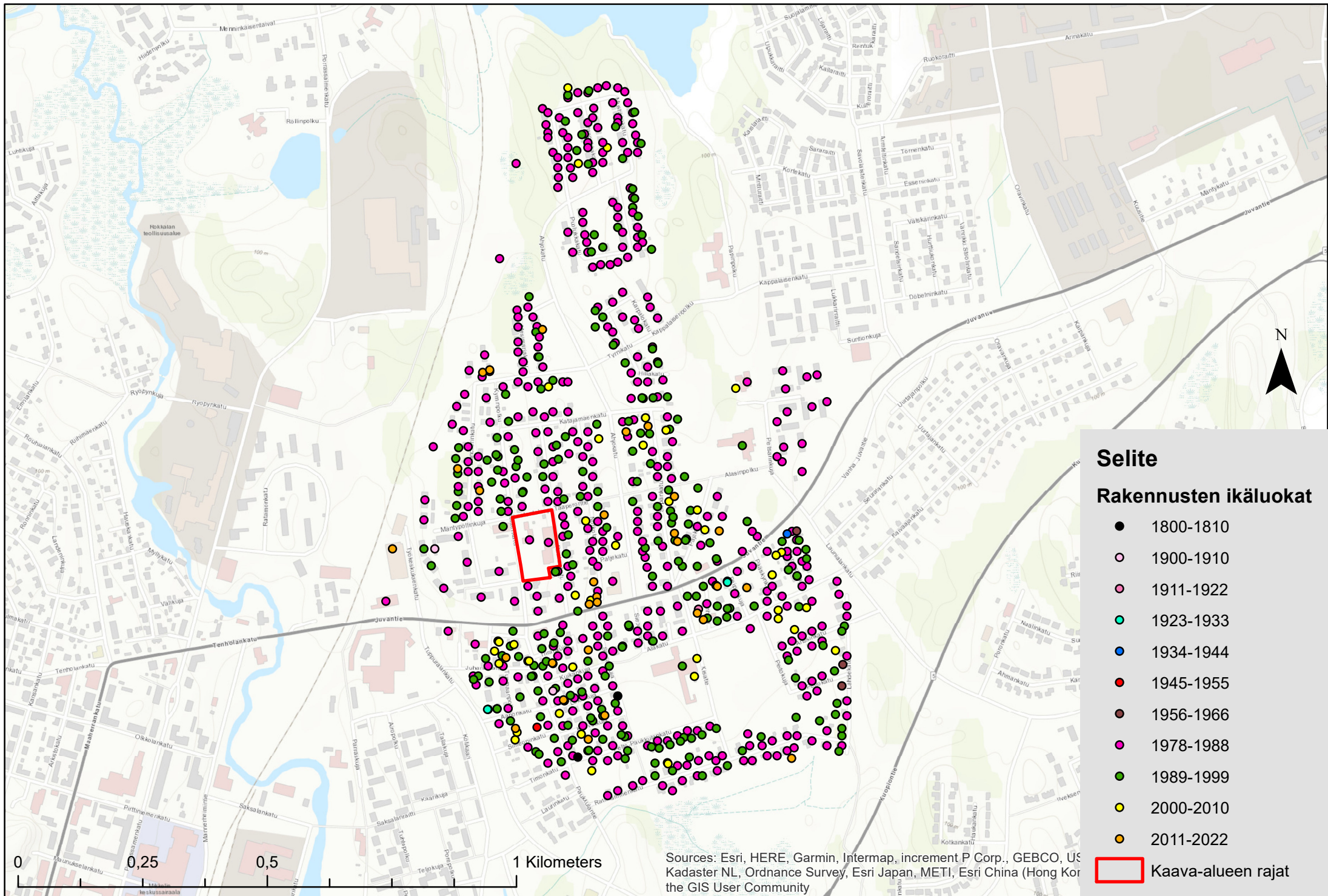
Nissinen, Tanja-Mari 2008: Kansainvälinen talouskoulu. Etelä-Savon ammattiopisto. Kehittämishankeraportti. Jyväskylän ammattikorkeakoulu.

WWW-SIVUT

Etelä-Savon kulttuuriperintötietokanta. ESKU.
< <https://www.esku.fi/asp/default.aspx> > (käytetty 9.12.2022)

Mikkelin karttapalvelu
Asemakaavat
< <https://kartta.mikkeli.fi/kartta/> > (käytetty 27.11.2022)

Paikkatietoikkunan historialliset ilmakuvat, MML:
Ilmakuva 1933.
<<https://kartta.paikkatietoikkuna.fi/>> (käytetty 9.12.2022)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	491 Mikkeli	Täyttämispvm	31.07.2023
Kaavan nimi	Lähemäenkatu 11		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	08.12.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	1004
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8848	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8848

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8847	100,0	10111	1,14	0,0000	89
A yhteensä	0,1991	22,5	1400	0,70	0,1991	1400
P yhteensä						
Y yhteensä	0,6403	72,4	8711	1,36	-0,2445	-1311
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0453	5,1			0,0454	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1		1	1752

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8847	100,0	10111	1,14	0,0000	89
A yhteensä	0,1991	22,5	1400	0,70	0,1991	1400
AL	0,1991	100,0	1400	0,70	0,1991	1400
P yhteensä						
Y yhteensä	0,6403	72,4	8711	1,36	-0,2445	-1311
Y	0,6403	100,0	3700	0,58	0,6403	3700
YO			5011		-0,8848	-5011
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0453	5,1			0,0454	
LPA	0,0453	100,0			0,0454	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1		1	1752
Asemakaava	1		1	1752
Ei-asekaava				