

994

MIKKELIN KAUPUNKI

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue / Kaupunkisuunnittelupalvelut

PL 33, 50101 Mikkeli

Ville Nykänen

puh. 0401294114

e-mail: ville.nykanen@mikkeli.fi

RANTAJOENTIE ASEMAKAAVAN SELOSTUS / ehdotus

VIREILLE TULOSTA ILMOITETTU	30.8.2022
KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT (alustava)	17.1.2023 §8
NÄHTÄVILLÄ	25.1. - 27.2.2023
KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT	
LAINVOIMAINEN	



Tiivistelmä:

Tausta:

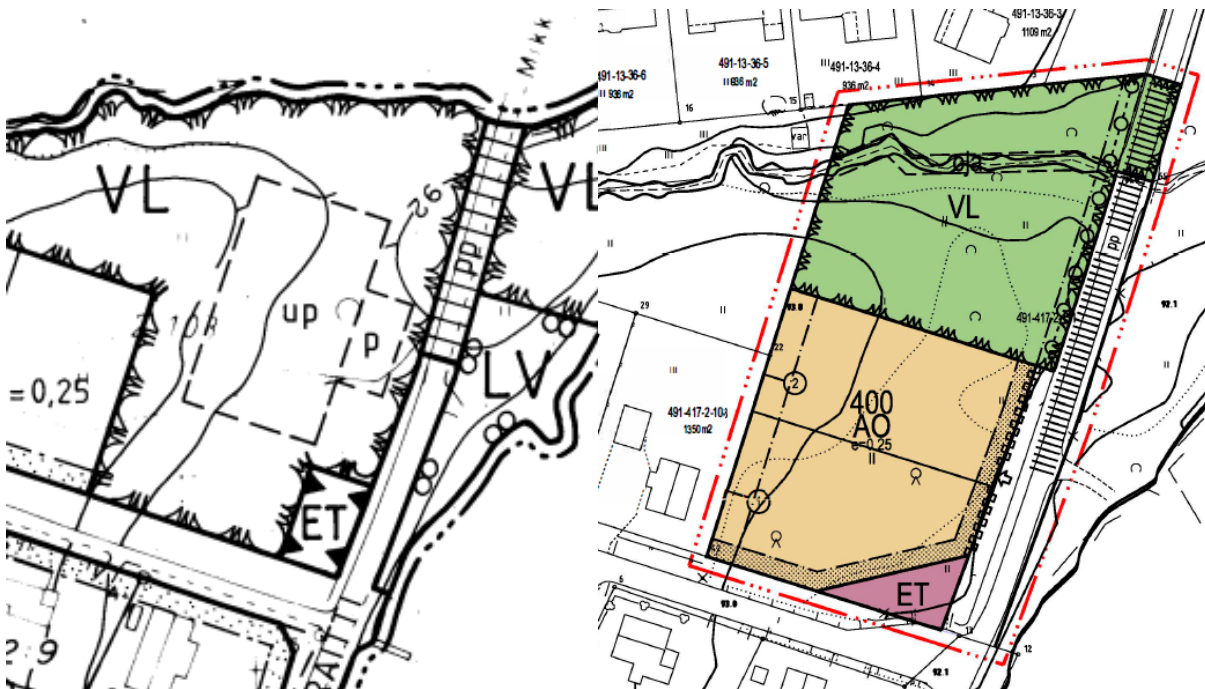
Kohteena on Pitkäjärvellä Rantajoentien päässä sijaitseva virkistysalue. Mikkelin kaupungin Maapoliittisessa ohjelman mukaan kaupunki voi kehittää toteutumattomia virkistysalueita mielenkiintoisiksi pientaloalueiksi, tämä kohde on ensimmäisiä kyseisen ohjelman mukaisia hankkeita.

Tavoite:

Tavoitteena on kehittää aluetta asumiselle ja alue osaltaan auttaa Mikkelin monipuolisen tonttitarjonnan turvaamista. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen reunaehdot ja pyritään löytämään hyvä ja kestävä ratkaisu alueen maankäyttöön kaupungin, alueen ympäristön ja alueen asukkaiden kannalta. Alueelle on alustavassa vaiheessa kaavailtu kahta pientalo tonttia ja lisäksi suunnittelussa on kiinnitetty huomiota alueen ja sen lähiympäristön hulevesien käsittelyyn.

Kaavaratkaisu:

Kaavaluonnoksessa alueelle sijoittuu kaksi väljää pientalo tonttia (AO). Molemmat ovat kooltaan noin 1500m². Rantajoentien varressa tonttien pinta-alat ovat n.1000 neliöstä aina n.2000 neliöön keskimäärin kuitenkin noin 1300 neliötä, joten tontit ovat kooltaan alueelle tyyppillisen kokoisia. Rakennusoikeutena käytetään alueella jo muutoinkin käytössä olevaa tehokkuuslukua $e=0.25$. Suunnittelualueen pohjoisosaan jätetään reilusti lähivirkistysaluetta ja tällä alueelle sijoittuu myös alueelle ohjautuvien hulevesien kannalta tärkeä puro, jonka sijainti on merkitty ohjeellisena karttaan. Alueen etelänurkassa on vesihuollon solmukohta, täällä sijaitsee mm. jäteveden pumppaamo. Alue merkitään karttaa ET-merkinnällä. Alueen itälaidassa kulkee vesi- ja viemärijohtoja.



Kuva 1 Otteet Rantajoentien asemakaavaehdotuksesta (oik), sekä voimassaolevasta asemakaavasta (vas).

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	3
TIIVISTELMÄ	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelun oloista	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2 Ympäristön tila, luonnonympäristö	4
3.1.3 Rakennettu ympäristö	5
3.1.4 Maanomistus	5
3.2 Suunnittelutilanne	5
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	5
ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	6
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	6
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	6
4.3.1 Osalliset	6
4.3.2 Vireilletulo	6
4.3.3 Osallistumien ja vuorovaikutusmenettelyt	6
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	6
4.4 Asemakaavan tavoitteet	7
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	7
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	7
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	7
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	7
4.5.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	7
ASEMAKAAVAN KUVAUS	7
5.1 Kaavan rakenne	7
5.1.1 Mitoitus	7
5.1.2 Palvelut	7
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet	7
5.3 Aluevaraukset	8
5.3.1 Korttelialueet	8
5.5 Kaavan vaikutukset	8
5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	8
5.5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	9
5.5.3 Muut vaikutukset	10
5.6 Ympäristön häiriötekijät	10
5.7 Kaavamerkinnyt- ja määräykset	10
5.8 Nimistö	10
ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	10
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	10
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	10
6.3 Toteutuksen seuranta	10

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 5.1.2023 päivättyä 10.3.2023 muutettua asemakaavakarttaa.

Asemakaava-alueen muutos koskee 13. kaupunginosan (Pitkäjärvi) lähivirkistysaluetta (491-417-2-131) (osa), sekä katualuetta (osa).

Asemakaavalla muodostuu 13. kaupunginosan korttelin 400 (osa) tontit 1 ja 2, erityisaluetta, sekä lähivirkistysaluetta että katualuetta.

Kaavan laatija: kaavoitusinsinööri Ville Nykänen

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pitkäjärvellä Rantajoentien päässä n. 2,5 km torilta lounaaseen. Tarkempi sijainti on esitetty kansilehdellä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan työnimenä on ”**Rantajoentie**” nimi johdetaan alueen kadunnimestä.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia alueen toteutumattoman lähivirkistysalueen uudelleen kaavoitusta asumiselle. Kaavassa ratkaistaan alueen käyttötarkoitus ja rakennusoikeuden määrä sekä kerrosluku. Kaavassa osoitetaan tarvittavat rasitteet kulkuyhteyksille ja vesihuollolle.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Ote ajantasa-asemakaavasta
3. Asemakaavan muutosehdotuskartta
4. Tilastolomake
5. Mikkelin luontoselvitykset vuonna 2022: Pitkäjärvi Rantajoentie, Faunatica
6. Vastineet OAS:ta (6.1) ja ehdotuksesta (6.2) saatuihin mielipiteisiin sekä lausuntoihin.
7. Tonttijakokartta

TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Hankkeeseen on ryhdytty kaupungin aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) lähetettiin kirjeellä osallisille sekä asetettiin julkisesti nähtäville 30.8.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui yksi mielipide ja neljä lausuntoa.

Kaupunkiympäristölautakunta asetti asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville. Ehdotus oli nähtävillä 25.1. - 27.2.2023 ja siitä saapui viisi lausuntoa ja yksi muistutus. Lausunnot eivät aiheuttaneet tarvetta muutoksille muistutuksen pohjalta kaavaan tehtiin pieni tekninen muutos, joka ei vaadi kaavan uudelleen nähtäville asettamista.

Asemakaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksella muutetaan osa toteutumattomasta lähivirkistysalueesta pientalotontteiksi. Tavoitteena on lisätä houkuttavien pientalotonttien tarjontaa Mikkelin alueella. Alueelle on kaavaehdotuksessa sijoittunut kaksi pientalotonttia kooltaan 1500m² kappale. Tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 750 k-m², joka on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0.25$. Ajo pohjoisemmalle tontille on pyörätien kautta. Lisäksi kaavassa on huleveden ohjausta koskevia määräyksiä ja erityisalue (ET) jolla sijaitsee kunnallistekniikkaa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman ja tontit on merkitty kiinteistörekisteriin. Mikkelin kaupungin rakennusvalvontaviranomaiset valvovat rakentamisen toteuttamista.

LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutos sijoittuu Pitkäjärven ranta-alueelle pientalovaltaiselle alueelle. Alue on puustoista eikä siellä sijaitse rakennuksia tai mainittavia erityistoimintoja. Alue on ollut pohjoispuoliskoltaan peltoa vielä 1955 vuoden ilmakuviin perusteella. Asuinalue alueen eteläpuolella on rakentunut 50-luvulla ja pohjoispuolelle 90-luvulla.

3.1.2 Ympäristön tila, luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Alue on metsävaltaista rakennettua kaupungin taajama-aluetta ja se sijaitsee Pitkäjärven välittömässä läheisyydessä. Suunnittelualueen ja järven välissä on pyörätie.

Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Alue on metsäistä osittain vanhan pellon pohjaa. Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee oja, jonka varrella varsin tyypilliseen tapaan kasvaa tiheämpää puustoa. Alueelle laadittiin luontoselvitys 2022, eikä alueella havaittu luontoarvoja, jotka tulisi huomioida kaavasuunnittelussa.

Vesistöt, vesitalous ja hulevedet

Alue ei sijaitse pohjavesialueella, mutta pitkäjärvi on osa Pursialan pohjavesialueen muodostumisaluetta. Pitkäjärven vedenlaatua ja siihen vettä tuovien valuma-alueiden pintaveden laatua seurataan säännöllisesti. Pitkäjärven vedenlaatu on edelleen hyvä sekä uimavetenä että yleisenä virkistyskäyttövetenä.

Alueen pohjoisosassa sijaitseva puro laskee Pitkäjärveen. Puron yläjuoksulla noin 150 metrin päässä suunnittelualueesta sijaitsee XAMK:n hulevesiin liittyvä tutkimushanke, jossa tutkitaan erilaisten menetelmien toimivuutta huleveden käsittelyssä. Puron kunnostukseen ja sekä alueen huleveden käsittelyyn tullaan panostamaan jatkossa, kun 5-tien takainen Karikon alue mahdollisesti kehittyä ja puroon ohjautuvien hulevesien volyyymi kasvaa. Alueen läheisyyteen on alustavasti varauduttu tutkimaan mahdollisuuksia hulevesien käsittely- ja viivästysaltille.

Maa- ja metsätalous

Alue on vanhaa pellon pohjaa, mutta viljelytoimintaa taikka metsätaloutta ei alueella harrasteta.

Luonnonsuojelu

Alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueella ei ole väestöä, mutta alue sijoittuu tavanomaisen pientalovaltaisen alueen sisään.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Mikkelin autovyöhykkeelle.

Kaupunki- / taajamakuva

Suunnittelualue on pientalovaltaista taajamaa ja se kuuluu tiheään taajaman-alueeseen.

Palvelut

Alueella ei ole palveluita. Alue tukeutuu palveluiltaan Mikkelin alueen palveluihin, jotka sijoittuvat pääosin keskusta-alueelle.

Virkistys

Alueella on potentiaalisia virkistysarvoja alueen asukkaiden näkökulmasta. Todellisuudessa alueen aluskasvillisuus on suurelta osin sakeaa pusikkoa ja luontoselvityksessäkin mainitaan laaja jättibalsamikasvusto alueen avonaisemmalla osaa, joten alueen todellinen virkistysarvo lienee vähäinen.

Liikunta

Alueella ei ole liikuntapaikkoja. Vanhassa kaavassa alueelle on osoitettu palloilukenttä pysäköintialoineen, tämä kenttä on kuitenkin jäänyt toteutumatta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole kulttuuriympäristökohteita, eikä alueella ole tiedossa olevia muinaisjäänneksiä.

Tekninen huolto

Alueen eteläosassa on jäteveden pumppaamo ja alueen etelä ja itäosaan sijoittuu muita putkistoja. Jäteveden pumppaamo voi muodostaa ajoittaen hajuhaittaa.

Erityistoiminnat

Alueella ei ole erityistoimintoja.

3.1.4 Maanomistus

Kaupunki on suunnittelualueen maanomistaja.

3.2 Suunnittelutilanne

Suunnittelutilanne ks. OAS (liite 2).

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- maakuntakaava
- yleiskaava
- rakennusjärjestys
- tonttijako- ja rekisteri
- pohjakartta
- Kantakaupungin osayleiskaavan 2040 selvitystyöt
- Mikkelin kaupungin maapoliittinen ohjelma 2022

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Mikkelin Maapoliittisessa ohjelmassa (s.12) mainitaan mm. toteutumattomien puistoalueiden uudelleen kaavoitus. Tämä hanke on ensimmäisiä hankkeita jossa em. linjausta sovelletaan.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnitteluun on ryhdytty kaupungin aloitteesta. Asia nousi esille kaavoitusryhmän kokouksessa vuoden 2022 aikana ja kaavoitusprosessi käynnistettiin.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset selviävät osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, [liite 1](#).

4.3.2 Vireilletulo

Ks. osallistumis- ja arviointi suunnitelma.

4.3.3 Osallistumien ja vuorovaikutusmenettelyt

- Hankkeeseen liittyen on järjestetty kokouksia ja maastokatselmuksia kaupungin eri asiantuntijatahojen kanssa.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yksi mielipide ja neljä lausuntoa.
- Kaavaehdotus oli nähtävillä 25.1. – 27.2.2023 ja siitä saatiin viisi lausuntoa ja yksi muistutus. Lausunnot eivät aiheuttaneet muutoksia kaavaan. Mielipiteen pohjalta sen sijaan uusien tonttien rakennusala niiden länsilaidassa siirrettiin kaksi metriä itään. Tämä on niin pieni tekninen muutos, että se ei aiheuta tarvetta kaavan uudelleen nähtävälle asettamiselle.

Muistutuksen ja lausuntojen vastineet löytyvät asiakirjan liitteeltä 6.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Valmisteltaessa muuta kaavaa, joka koskee valtakunnallisia tai tärkeitä seudullisia alueidenkäyttötavoitteita tai joka muutoin on yhdyskuntarakenteellisten vaikutusten, luonnonarvojen tai kulttuuriympäristön kannalta erityisen merkittävä taikka valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, seudullisten ja muiden keskeisten tavoitteiden selvittämiseksi. (MRA 66§).

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n 2 momentissa tarkoitettu viranomaisneuvottelu järjestetään kaavaa valmisteltaessa, ennen kuin kunta varaa osallisille tilaisuuden mielipiteen esittämiseen, sekä tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu (MRA 18§).

Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen eikä voida katsoa, että sillä olisi valtakunnallisia tai maakunnallisia vaikutuksia, joten viranomaisyhteistyö ei ole tarpeen. Eri kaavavaiheista tiedotetaan eri viranomaistahoja. Prosessin aikana viranomaisten esittämät lausunnot ja mielipiteet otetaan huomioon lopullisessa kaavaratkaisussa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupunki haluaa ylläpitää monipuolista ja houkuttelevaa tonttitarjontaa, tällä hankkeella on tarkoitus lisätä laadukasta asumisen aluetta Mikkelin alueella.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Hulevedet tulee ottaa huomioon alueen suunnittelussa.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Vanha kaava ei vastaa alueen nykytilaa toteutumattoman palloilukentän osalta.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Virkistysalueiden riittävyteen aluekohtaisesti tulee kiinnittää huomiota. Lisäksi hulevesien hallintaan halutaan kiinnittää huomiota Pitkäjärven vedenlaatua silmällä pitäen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelualueen ja tavoitteiden ollessa kohtuullisen yksinkertaiset ei nähty tarpeelliseksi laatia useampia vaihtoehtoja.

4.5.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Ks. kohta 2.1

ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuuotosalueen pinta-ala on 7670 m². Asemakaavan muutoksella muodostuu erillispientalojen korttelialueen osa (AO) pinta-alaltaan 3001 m². Kaavaratkaisussa osoitetaan korttelialueen suurin sallittu kerrosluku II ja rakennusoikeus tehokkuutena 0.25. Kaavaan osoitetaan myös lähivirkistysalue (VL) pinta-alaltaan 3178m² ja erityisalue (ET) pinta-alaltaan 238 m². Toteutuessaan kaavamuuotos mahdollistaa alueelle kaksi pientaloasuntoa. Lähivirkistysalueelle tulee perustettavaksi johtorasite. Kaavassa on sitova tonttijako. Korttelin numero muuttuu. Tonttiliittymä pohjoisemmalle tontille tulee pyörätien kautta. Pohjoisosan ojalle on annettu määräys hoitotoimenpiteisiin.

5.1.1 Mitoitus

Rakennusoikeutta on kaavassa osoitettu 750 k-m². Väestömäärän ennustetaan kasvavan hieman.

5.1.2 Palvelut

Asemakaavan muutoksella ei muodostu uusia palveluita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet

Uudisrakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealaatuista, rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ja sopeutua jo olevaan ympäristöön ja korkeusasemaan. Alueella kasvaa suuria puita, jotka tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Tontin tai rakennuspaikan rajalinjalla kasvavien puiden kaatamisesta on aina sovittava naapurin kanssa ja noudatettava kaupungin ohjeistusta puiden kaatamisesta.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO) Korttelialueelle on osoitettu istutettavat alueenosat rakennusalarajat. Kerrosluku on alueelle tyyppillinen kaksi (II). Paikoin korttelin laidassa on ajoneuvoliittymäkielto. Tontinrajat ovat merkitty sitovina. Ajo pohjoisemmalle tontille tapahtuu tontin rannanpuoleiselta sivulta.

5.4 Muut alueet

Erytysalue (ET) Alueelle sijoittuu kunnallistekniikkaa. Alue on mitoitettu väljästi mahdollisia kunnostustöitä silmällä pitäen.

Lähivirkistysalue (VL) Alueelle sijoittuu alueen hulevesien ohjauksen kannalta tärkeä oja. Alueelle on myös merkitty johtorasite.

Katualue Alueelle sijoittuu Pitkäjärven rannassa sijaitsevaa katualuetta, tältä alueelta on kulku pohjoisemmalle tontille.

Katualue Alueelle sijoittuu Pitkäjärven rannassa sijaitsevaa katualuetta, tältä alueelta on kulku pohjoisemmalle tontille.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Väestön odotetaan lisääntyvän hieman rakentamisen myötä.

Yhdyskuntarakenne

Kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat vähäisiä. Yhdyskuntarakenne kaavan myötä eheytyy ja tiivistyy.

Kaupunki- / taajamakuva

Alueelle sijoittuneen samankaltaista rakennusmassaa kuin alueella jo aiemmin on, ei vaikutusta.

Asuminen

Alueelle muodostuu uusia rakennuspaikkoja. Kaavan toteutuminen vahvistaa alueen luonnetta viihtyisänä ja luonnonläheisenä pientalovaltaisena asuinalueena.

Palvelut

Ei vaikutusta alueen palveluihin.

Työpaikat, elintoiminta

Ei vaikutusta.

Virkistys

Virkistysalueen määrä alueella vähenee, mutta suunnittelualueen osalta alueen virkistysarvot olivat vähäiset, joten vaikutus alueen kokonaisvirkistysarvoihin on vähäinen.

Liikenne

Pysyvät liikennemäärät Rantajoentiellä kasvavat hieman lisääntyvän asutuksen myötä. Rakennusaikana liikennemäärät voivat lisääntyä kohtuullisesti, mutta muutos on väliaikainen. Ajo pohjoisemmalle tontille tapahtuu kevyenliikenteenväylän kautta. Tällainen järjestely on alueelle ominaista ja kevyenliikenteenväylän ollessa leveä ei järjestely aiheuta merkittävää haittaa kevyenliikenteen sujuvuuteen tai turvallisuuteen alueella. Rantajoentien päässä sijaitseva Moppe-palvelulinjan pysäkki säilyy ennallaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Ei vaikutusta.

Tekninen huolto

Tontit rakentuessaan aikanaan liittyvät kunnalliseen vesijohto- ja jätevesiverkkoon. Nykyisiin toimintoihin kaavalla ei ole vaikutusta.

Erityistoiminnat

Ei vaikutusta.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Pumppaamontoiminnasta voi aiheutua ajoittaista hajuhaittaa, mikä on ominaista yhdyskuntahuollon toiminnassa.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavan toteutuminen alue siistiytyy ja se vahvistaa alueen viihtyisyyttä.

5.5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnonolot

Asemakaavalla on vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön. Alue on eri kokoisista ja erilajeista muodostuva metsikkö, jota rakentamisen yhteydessä joudutaan vähintäänkin harventamaan ja siistimään. Kaavassa on kuitenkin määrätty säilyttämään ja tarvittaessa istuttamaan puustoa.

Maisemarakenne, maisemakuva

Alue muuttuu hieman ja säilyy luontevana osana rakennettua taajamaympäristöä, ei vaikutusta.

Luonnon monimuotoisuus

Alueelle ei löydetty luontoselvityksen yhteydessä viitteitä suojeltavista lajeista, ei vaikutusta.

Pienilmasto

Ei vaikutusta pienilmastoon.

Vesistöt ja vesitalous

Alueen rakentuessa hulevesien määrä voi lisääntyä. Hulevesien viivytykseen ja ohjaamiseen on kaavassa määräyksiä. Alueen hulevedet ohjautuvat Pitkäjärveen, joka on Pursialan pohjavesialueen muodostumisaluetta. Kaava-alueen pienuuden vuoksi maankäytön muutoksen vaikutukset Pitkäjärven vedenlaatuun arvioidaan olevan kokonaisuutena vähäiset.

Maa- ja metsätalous

Ei vaikutusta maa- ja metsätalouteen.

Luonnonsuojelu

Ei vaikutusta, alueella ei ole luonnonsuojelukohteita.

5.5.3 Muut vaikutukset

Muita vaikutuksia ei havaittu.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Kaavan toteutuessa saattaa rakennusaikainen melu ja tärinä levitä lähialueille.

5.7 Kaavamerkinnät- ja määräykset

Liite 3 näyttää asemakaavaehdotuksen. Merkinnät noudattavat pääosin ympäristöministeriön ohjeita.

5.8 Nimistö

Kaavassa käytetään olemassa olevaa nimistöä.

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueesta on tehty kolmiulotteinen havainnemalli Autodesk Infracore ympäristöön. Malli havainnollistaa kaavan toteutumista.



Kuva 2 haveinnekuva suunnittelualueesta, pohjalla käyttötarkoitusta ilmentävä väritys.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen seurannasta vastaa Mikkelin kaupungin rakennusvalvonta lupamenettelyn kautta.

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota uusien rakennusten arkkitehtuuriin, tonttien piha-alueiden suunnitteluun ja toteutuksen korkealaatuisuuteen ja hulevesien käsittelyyn.

Mikkelissä 5.1.2023 (tarkistettu 10.3.2023)

Ville Nykänen
kaavoitusinsinööri

Kalle Ränä
kaavoituspäällikkö

LIITTEET

MliDno-2022-4579 (10 02 03)

Mikkelin kaupunki

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

MIKKELI

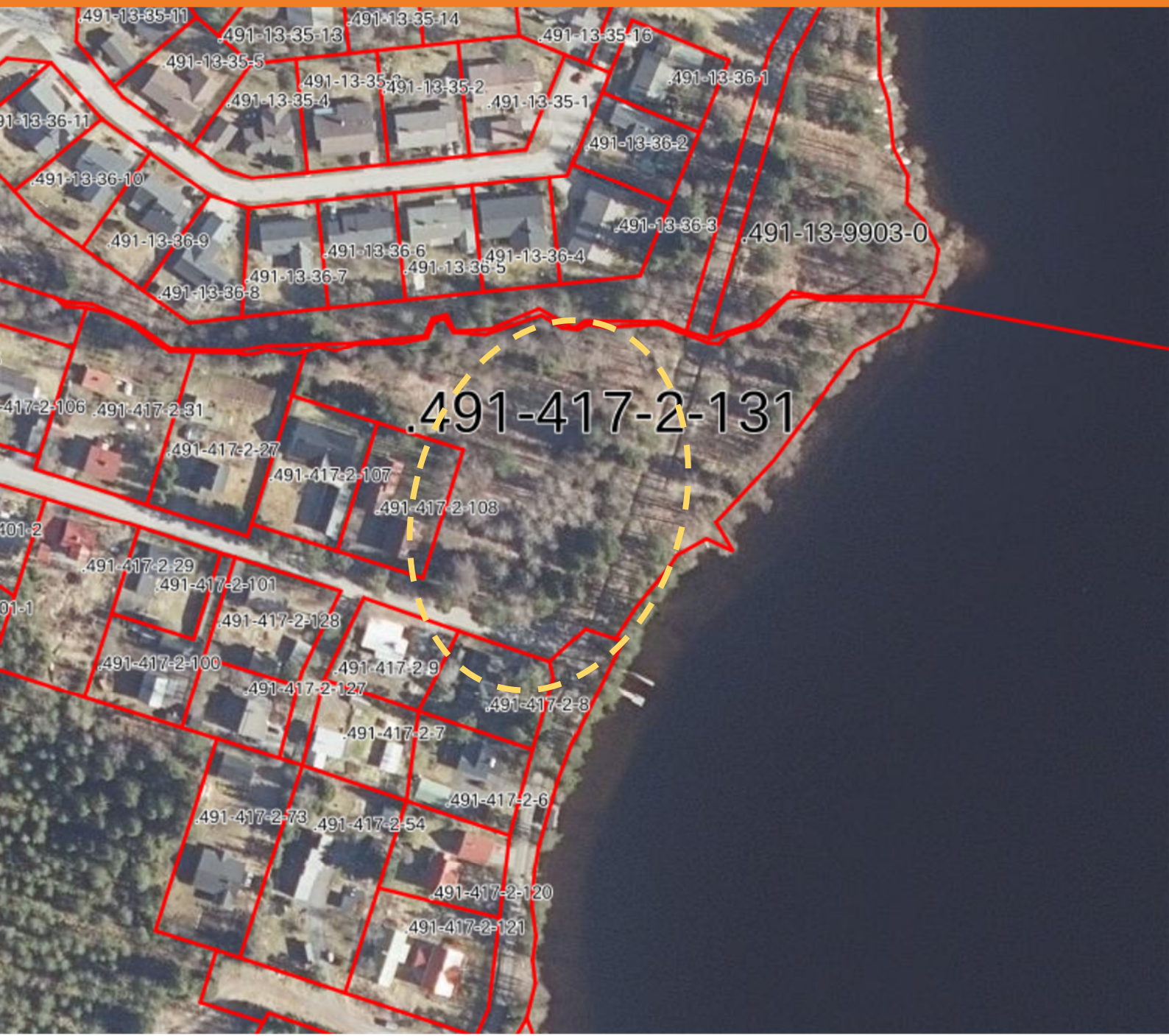
Ville Nykänen

Kaavoitusinsinööri p. 040 129 4114

S-posti: ville.nykanen@mikkeli.fi

RANTAJOENTIE 14 ASEMAKAAVAMUUTOS

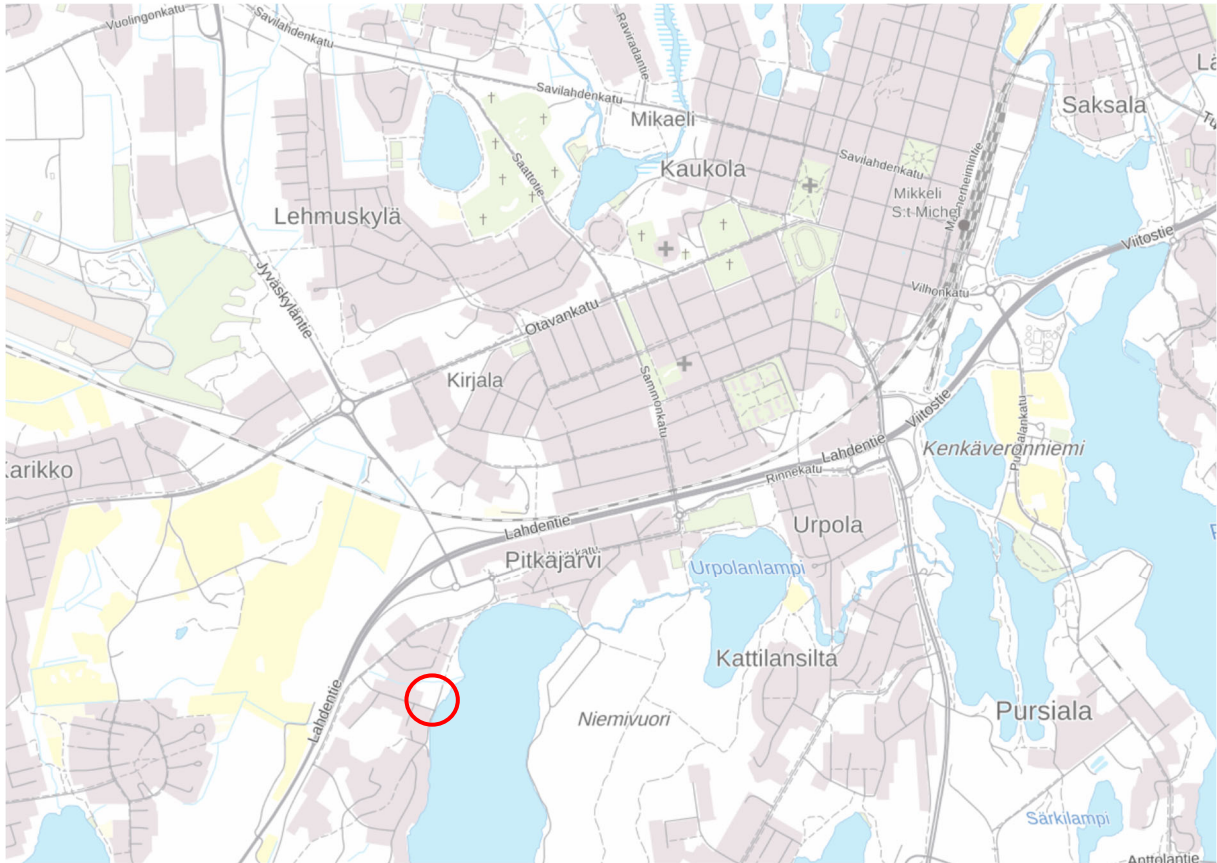
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.12.2022



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

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Mikkelin Pitkäjärven pientaloalueella noin 2,5 kilometrin etäisyydellä Mikkelin keskustasta. Alue käsittää lähivirkistysalueeksi osoitetun tiiviin rakentamattoman metsäalueen Rantajoentien varrella (kiinteistötunnus 491-417-2-131).



Suunnittelualan sijainti maanmittauslaitoksen taustakartalla.

2. TAVOITTEET

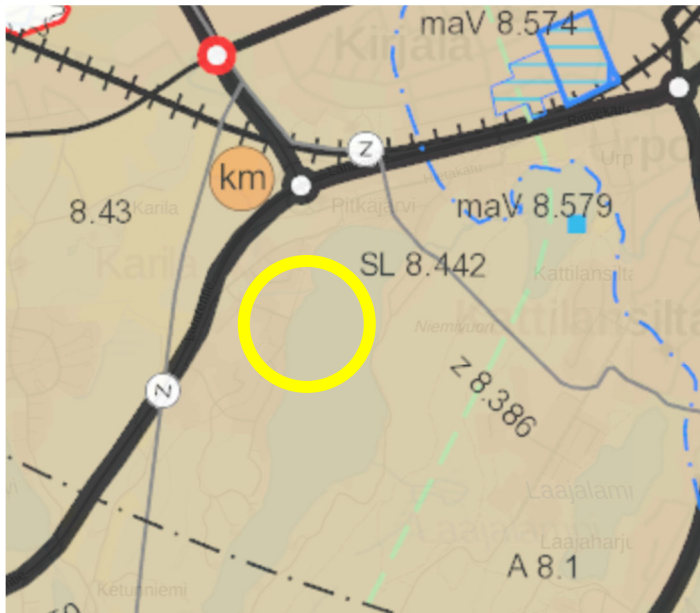
Asemakaavan muutos on lähtenyt käyntiin Mikkelin kaupungin aloitteesta. Rantajoentien varrella olevaa lähivirkistysaluetta suunnitellaan muutettaviksi pientalotyypiksi asuintonteiksi. Asemakaavan muutos noudattaa Mikkelin maapoliittisen ohjelman tavoitteita kaupunkirakenteen tiivistämisen suhteen.

3. NYKYINEN SUUNNITTELUTILANNE

3.1 Maakuntakaava

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

Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueella on voimassa myös Hirolan varalaskupaikan suoja-alueetta osoittava merkintä.



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

3.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa vuonna 2019 hyväksytty Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040. Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava koostuu seitsemästä oikeusvaikutteisesta teemakartasta. Asemakaavoituksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöjä ja määräyksiä.

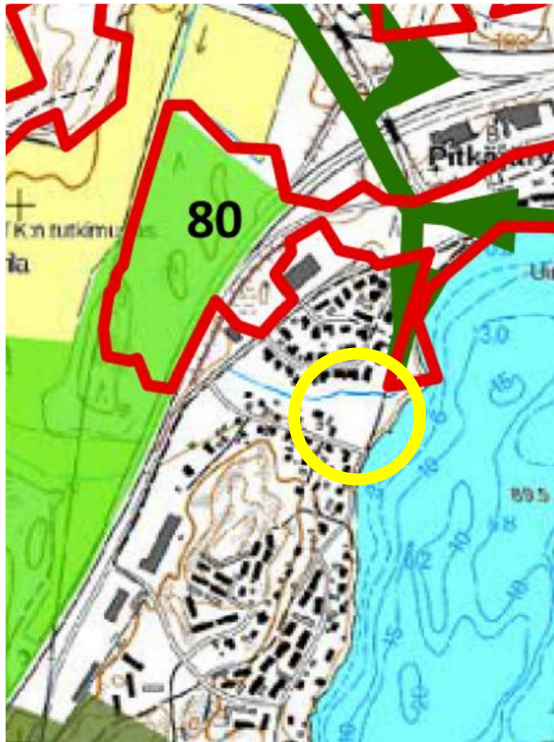
Suunnittelualueen sijainti kartoissa on osoitettu keltaisella ympyrällä.



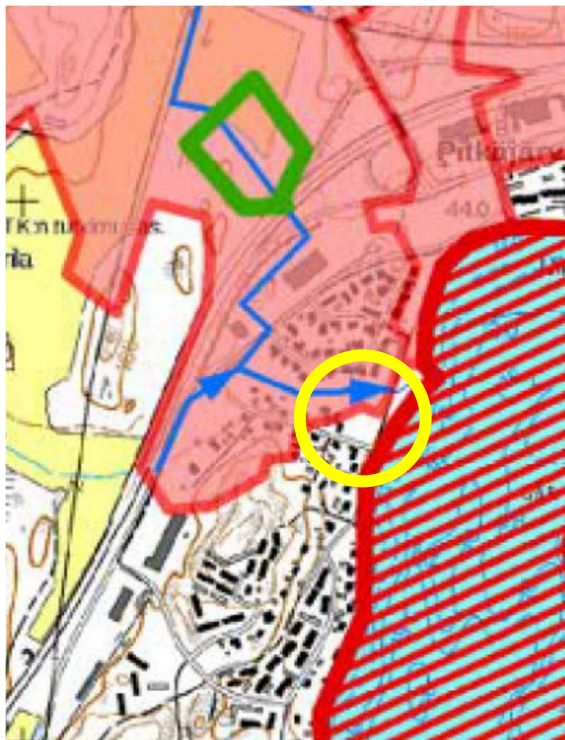
- 1. Yhdyskuntarakenteen ohjaus -teemakartalla** Tiivistävä, toiminnoiltaan monipuolinen taajamarakenteen alue, jolla maankäytön muutosten ja tehostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjakseen asemakaavan. Alueella voi sijaita monipuolisesti erilaisia talotyyppejä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistykseen tarpeet sekä paikallisten viheryhteyksien jatkuminen. Alueella tulee kiinnittää huomiota joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn olosuhteisiin. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai niihin verrattavia ympäristöhaittoja.



- 2. Liikenne ja verkostot -teemakartalla** suunnittelualueelle ei kohdistu kaavamerkintöjä.



3. Viherrakenne -teemakartalla suunnittelualueelle ei kohdistu kaavamerkintöjä.



4. Vesitalous-teemakartalla suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat kaavamerkinnät:

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

Hulevesien valumasuunta

Merkinnällä on osoitettu suunta, johon hulevedet valuvat kyseisellä valuma-alueella.

Valuma-alueen osa, jolla tulee asemakaavoituksen yhteydessä tarkastella hulevesien hallinnan tarve.



5. Kulttuuriympäristö -teemakartalla suunnittelualueelle ei kohdistu kaavamerkintöjä.



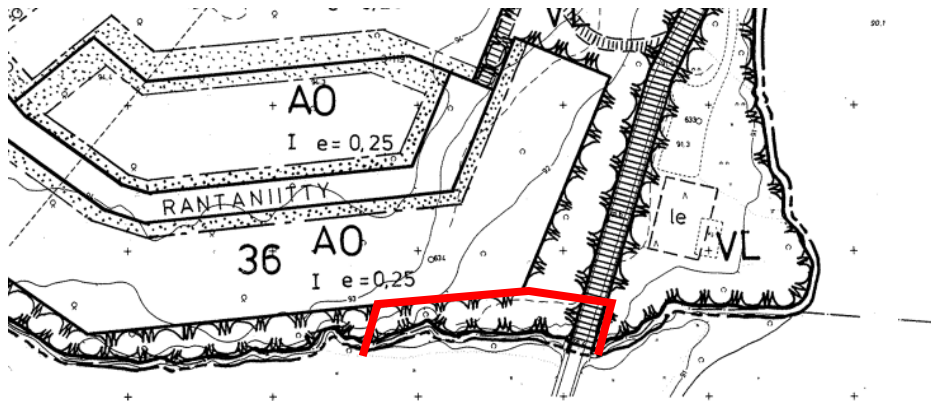
6. Maisema-teemakartalla suunnittelualueelle ei kohdistu kaavamerkintöjä.

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

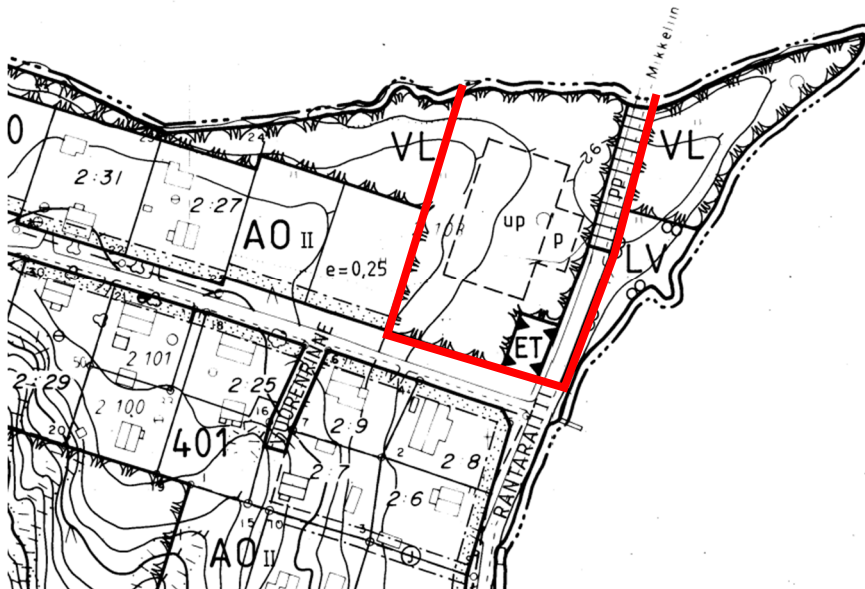
3.3 Asemakaava

Pohjoisosan voimassa oleva asemakaava on hyväksytty Mikkelin kaupungin valtuustossa 4.5.1992. Suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu kaavassa merkinnällä VL (lähivirkistysalue).

Eteläosan voimassa oleva asemakaava on hyväksytty Mikkelin maalaiskunnan valtuustossa 13.5.1992. Suunnittelualue on osoitettu asemakaavassa merkinnällä VL (lähivirkistysalue) ja ET (yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue). Lisäksi alueelle on osoitettu ohjeellisella rajauksella pallokenttä (up) ja pysäköintialue (p). Muu alue asemakaavasta on katualuetta.



Ote alueen asemakaavasta suunnittelualueen pohjoisosalta. Likimääräinen rajaus esitetty punaisella viivalla.



Ote alueen asemakaavasta suunnittelualueen eteläosalta. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus on esitetty punaisella viivalla.

3.4 Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Alueelle ei ole käynnissä muita suunnitelmia.

3.5 Maanomistus

Mikkelin kaupunki on omistaa suunnittelualan maapohjan.

3.6 Maankäyttösopimus

Asemakaavan toteuttamiseksi ei laadita maankäyttösopimusta.

4. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

4.1 Vaikutusten arviointi

Kaavaprosessin aikana arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen merkittäviä välittömiä ja välillisiä vaikutuksia (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutusten arviointi perustuu selvityksiin ja muuhun kaavoitus-työn aikana saatuun tietoon.

Vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön aikana koko kaavaprosessin ajan ja se perustuu riittäviin lähtötilanteen tietojen selvittämiseen. Arvioidut vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa.

4.2 Lähtötietoina olemassa olevat selvitykset

Kaavahankkeen kannalta tärkeitä tausta-aineistoja ovat:

- Kantakaupungin osayleiskaavan 2040 selvitystyöt
- Mikkelin luontoselvitykset vuonna 2022: Pitkäjärvi Rantajoentie, Faunatic

4.3 Kaavaa varten laadittavat selvitykset

Kaavaa varten laaditaan tarpeen mukaan muita selvityksiä, kun alueen suunnittelu edistyy.

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, yritykset ja elinkeinon harjoittajat
- Viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:
 - Kaupungin hallintokunnat
 - rakennusvalvonta
 - ympäristöpalvelut
 - kaupunkiympäristö
 - Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueidenkäyttö ja kaavoitus)
 - Alueellinen vastuumuseo / Savonlinna - Riihisaari
 - Etelä-Savon pelastuslaitos
 - Mikkelin vesilaitos
 - Etelä-Savon Energia Oy
 - Suur-Savon Sähkö Oyj

- o teleoperaattorit
- o Mikkelin-Seura ry

6. KAAVOITUKSESTA TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ilmoitetaan osallisille kirjeellä. Aineisto on nähtävillä kaupungin verkkosivuilla (www.mikkeli.fi).

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

6.1 Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidetään nähtävillä 30 päivän ajan Mikkelin kaupungin verkkosivuilla sekä maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikön 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.

6.2 Tavoitevaihe

Tarkennetaan kaavaa koskevia tavoitteita mm. osallisilta saadun palautteen perusteella sekä täydennetään perusselvityksiä.

6.3 Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa suunnitellaan kaavaratkaisun periaatteet. Laaditaan tarvittaessa kaavaluonnos ja sen valmisteluaineisto pidetään nähtävillä Mikkelin maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikössä sekä kaupungin verkkosivuilla vähintään 30 päivän ajan. Kaavan nähtävillä olosta ja voimaan tulosta kuulutetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä sekä muussa kunnassa asuville maanomistajille tavallisella kirjeellä.

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

6.4 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Mikkelin kaupungin maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikköön sekä kaupungin verkkosivuille 30 päivän ajaksi. Nähtävillä oloaikana osallisella on mahdollisuus antaa muistutus (MRA 27 §). Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta (MRL 65 §). Saatu palaute otetaan huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa hyväksymiskäsittelyä varten. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

6.5 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

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

6.6 Viranomaisyhteistyö

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

7. ALUSTAVA AIKATAULU

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

VALMISTELUVAIHE

8-9 / 2022 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 30 päivän ajaksi.

EHDOTUSVAIHE

1 / 2023 Kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi.

HYVÄKSYMINEEN

2 / 2023 Kaavan hyväksyminen.

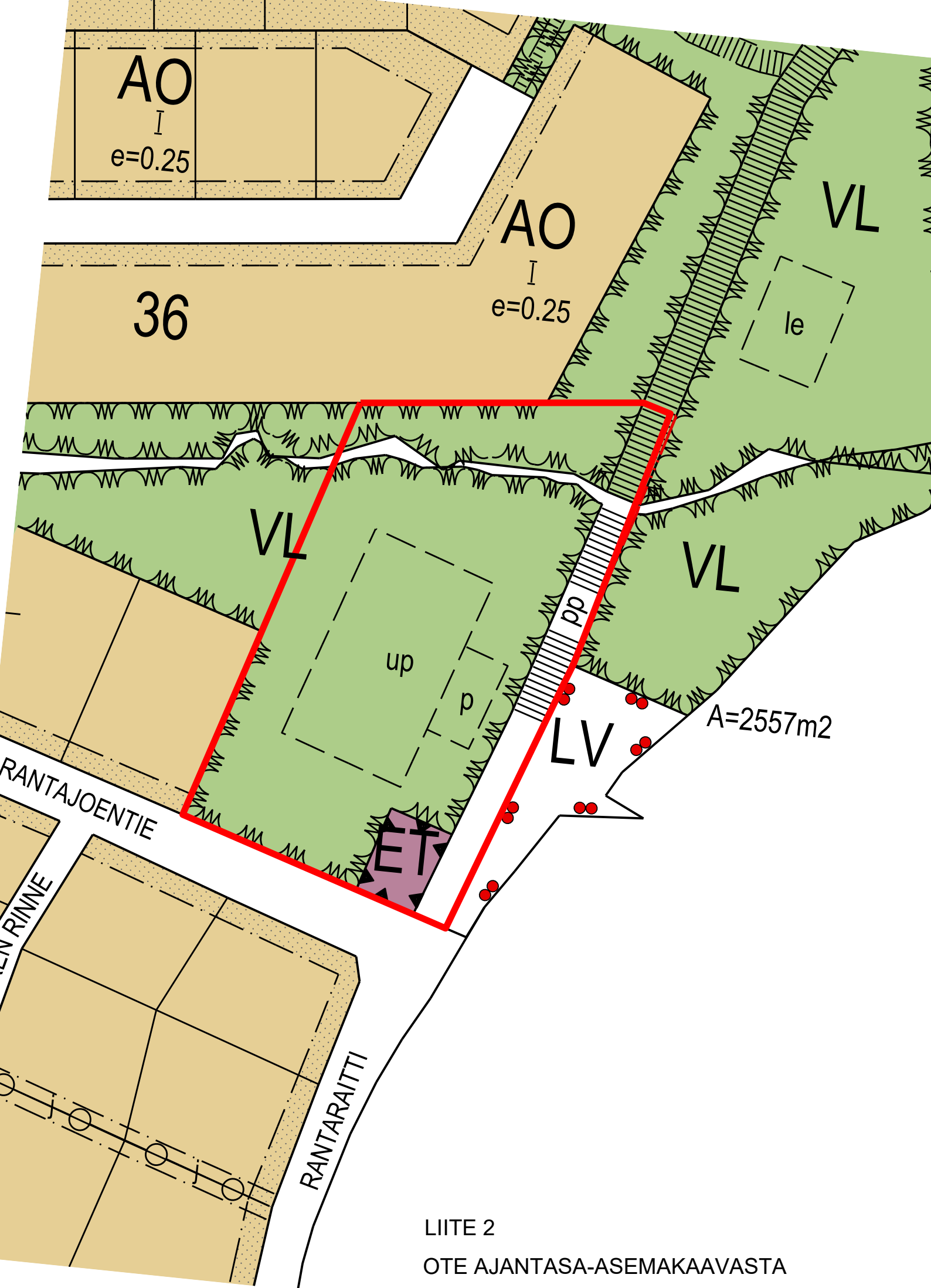
Mikkelissä 22.12.2022

Kalle Räinen
Asemakaavapäällikkö
p. 044 794 2525

Ville Nykänen
kaavoitusinsinööri
p. 040 129 4114

MIKKELIN KAUPUNKI

Verkkosivut: www.mikkeli.fi



AO
I
e=0.25

AO
I
e=0.25

36

VL

le

VL

up

p

VL

A=2557m²

LV

RANTAJOENTIE

RANTARAIKKI

RANTARAIKKI

ET

LIITE 2






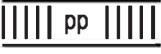






OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

13. PITKÄJÄRVI, RANTAJOENTIE 994



13 PITKÄJÄRVI

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Erillispientalojen korttelialue.
	Lähivirkistysalue
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue
	Katu, nuoli osoittaa ohjeellisesti ajoneuvoliittymän paikan.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Sitovan tonttijanon mukaisen tontin raja ja numero.
13	Kaupunginosan numero.
PITK	Kaupunginosan nimi.
400	Korttelin numero.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.25	Tehokkuusluku eli tontin rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Vesihuollon johdoille varattu alueen osa.
	Ohjeellinen ojalle varattu alueenosa. Ojan hoidossa täytyy kiinnittää huomiota aluelle ohjautuvien hulevesien käsittelyyn, suunnitteluun ja toteuttamiseen.
	Istutettava alueen osa.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Ennen hankkeen käynnistämistä tulee varata aika rakennusvalvonnasta rakennushankkeen enakkoneuvotteluun.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT:

1§

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:
Omakotitalot 2 ap/ asunto.

AO KORTTELIALUEET

2§

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 4 m etäisyydelle naapuritontin, puiston tai katualueen rajasta. Asuinhuoneiden pääikkunoita sisältävän julkisivun tulee olla vähintään 4 metriä naapuritontin rajasta ja 5 m katualueen rajasta. Suoraan kadulle päin aukeavan autotallin tai katoksen etäisyyden katualueen rajasta tulee olla kuitenkin vähintään 6 metriä. Edellämainituista etäisyyksistä voidaan poiketa tapauskohtaisesti naapurin suostumuksella.

3§

Rakentamisen suunnittelussa tulee huomioida tontin korkeuserot. Rakentaminen tulee sovittaa maastoon.

4§

Uudisrakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealaatuista, rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ja sopeutua jo olevaan ympäristöön.

5§

Korttelialueiden väliset tonttien rajat tulee aidata ensisijaisesti pensasaidoin. Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.

PIHA JA OLESKELUALUEET

6§

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

7§

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeusasemiin.

8§

Alue tulee säilyttää puustoisena. Alueella kasvavia suuria puita tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää ja ympärivuotisen vihreän ympäristön ylläpitämiseksi tarvittaessa istuttaa. Tontin tai rakennuspaikan rajalinjalla kasvavien puiden kaatamisesta on aina sovittava naapurin kanssa ja noudatettava kaupungin ohjeistusta puiden kaatamisesta.

RAKENNUSLUPA-ASIAKIRJOIHIN LIITETTÄVÄT ERILLISET SUUNNITELMAT

9§

Rakennuslupaa haettaessa alueelle on tonttikohtaisesti laadittava hulevesisuunnitelma. Hulevesien virtausta tulee hidastaa ja imeyttää kattovedet tontilla. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää esimerkiksi käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita ja mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Tontilta muodostuneet imeytymättömät hulevedet tulee ohjata tonttien itä puolella sijaitsevaan ojaan.

10§

Tonttien luiskat ja pientareet eivät saa ulottua yleisille alueille, ellei asiasta ole tehty rakennuslupahakemuksen liitteeksi sopimusta tontin haltijan ja kaupungin välillä.

11§

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

12§

Rakennukset ympäristöineen on suunniteltava, rakennusluvassa osoitettava ja rakennettava asiantuntevasti niin, että näkymät liikenneväylille ja ympäröiville alueille ovat tasapainoiset ja siistit.

YLEISTÄ

13§

Varastorakennuksen tai autokatoksen saa rakentaa keskinäisellä sopimuksella tontin rajaan / naapurin varastorakennukseen kiinni.

14§

Toiminta korttelialueilla ei saa aiheuttaa terveydelle, elinympäristölle ja asemakaavan mukaiselle maankäytölle rakennuslupaa haettaessa voimassa olevien säännösten mukaan haitalliseksi luokiteltavaa määrää melua tai päästöjä ilmaan, maaperään, pohjaveteen tai vesistöön.

MIKKELI

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1:1000

Asemakaavan muutos koskee:
Mikkelin kaupungin 13. kaupunginosan (Pitkäjärvi)
lähivirkistysaluetta (osa) ja katualuetta (osa).

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
Mikkelin kaupungin 13. kaupunginosan (Pitkäjärvi)
kortteli korttelin 400 osan tontit 1 ja 2 sekä katualuetta
ja lähivirkistysaluetta.

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

MIKKELI 21.12.2022

MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKÖ

JUKKA PIISPA

VIREILLE TULO

30.8.2022

KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA

17.1.2023 §8

NÄHTÄVILLÄ

25.1.-27.2.2023

KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT

LAINVOIMAINEN

MIKKELIN KAUPUNKI
ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN
PALVELUALUE
KAUPUNKIKEHITYS
MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE

MUUTOS
10.3.2023

MUUTOS

MUUTOS

LAAT.

VN

PIIRT.

VN

TARK.

MUUTOS

MIKKELI 5.1.2023

ASEMAKAAVAPÄÄLLIKÖ

KALLE RÄINÄ

NUMERO

994

LIITE 3

DNRO 2022-4742

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	491 Mikkeli	Täyttämispvm	22.12.2022
Kaavan nimi	Rantajoentie		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	30.08.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	994
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7669	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0140
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7529

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	0,7669	100,0	750	0,10	0,0140	750
A yhteensä	0,3001	39,1	750	0,25	0,3001	750
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3351	43,7	0		-0,3050	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1079	14,1	0		0,0240	0
E yhteensä	0,0238	3,1	0		-0,0051	0
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					

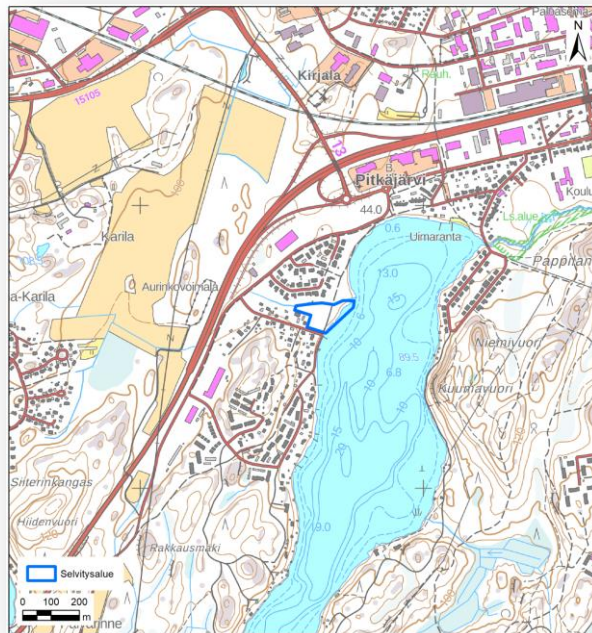
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7669	100,0	750	0,10	0,0140	750
A yhteensä	0,3001	39,1	750	0,25	0,3001	750
AO	0,3001	100,0	750	0,25	0,3001	750
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3351	43,7	0		-0,3050	0
VL	0,3351	100,0	0		-0,3050	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1079	14,1	0		0,0240	0
Kadut	0,1079	100,0	0		0,0240	0
E yhteensä	0,0238	3,1	0		-0,0051	0
ET	0,0238	100,0	0		-0,0051	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Mikkelin luontoselvitykset vuonna 2022: Pitkäjärvi Rantajoentie

Juha Kinnunen



Mikkelin luontoselvitykset vuonna 2022: Pitkäjärvi Rantajoentie

Juha Kinnunen

Sisällys

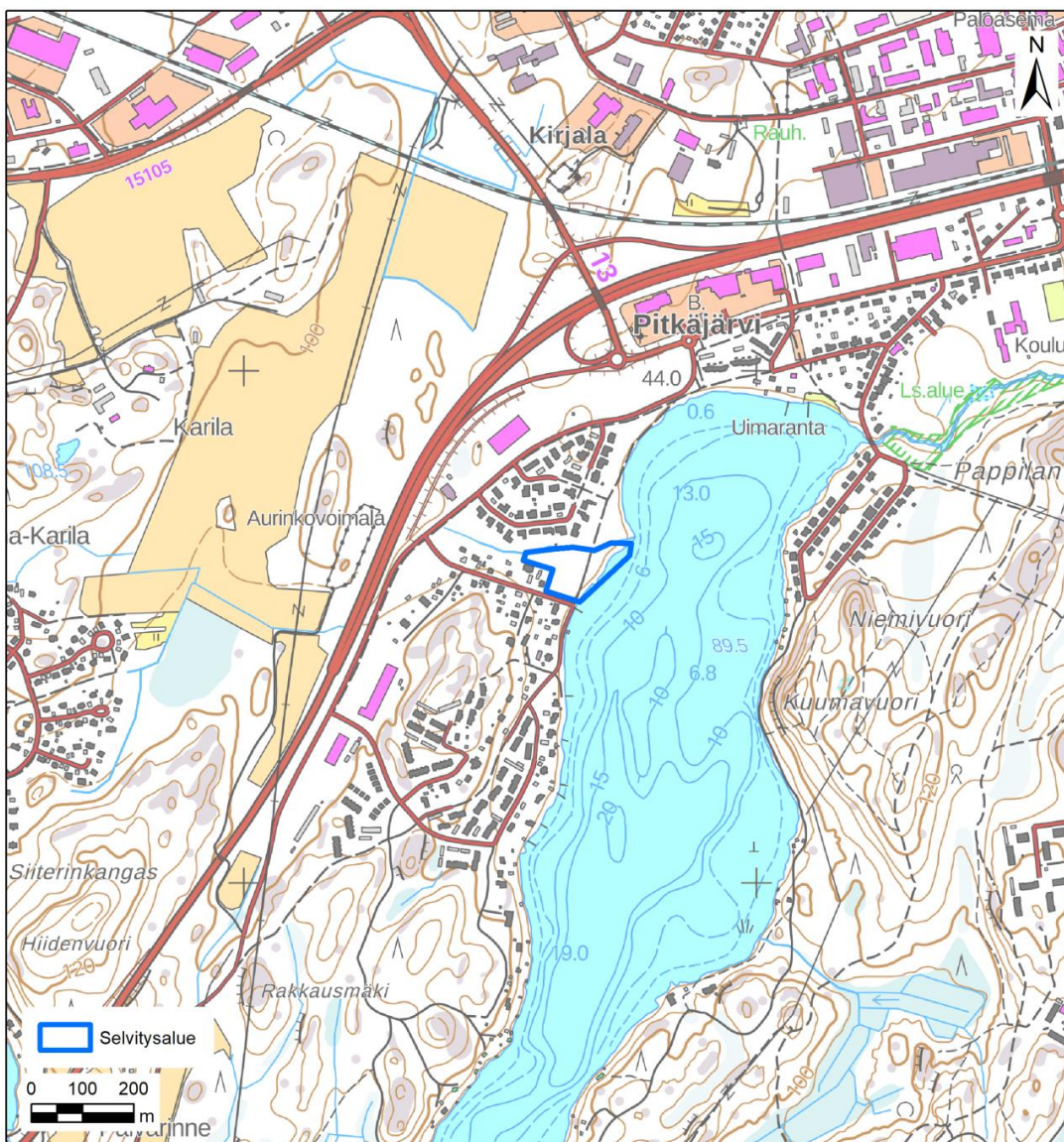
JOHDANTO	2
MENETELMÄT	3
TULOKSET	5
Luontotyytit	5
Uhanalaiset lajit	5
Vieraslaivit	5
Liito-orava	5
JOHTOPÄÄTÖKSET	6
KIRJALLISUUS	6

Pohjakartat © Maanmittauslaitos

Johdanto

Faunatica Oy teki Mikkelin kaupungin (maankäyttö ja kaupunkirakenne) tilauksesta asemakaavatasoisen luontoselvityksen Pitkäjärven Rantajoentien alueella (n. 0,9 ha) vuonna 2022 (kuva 1). Työhön sisältyi:

- luontoarvoselvitys (erityisesti huomioitavat luontotyypit ja lajit)
- luonnonsuojelulain 49 §:n lajin esiintymiselvitys (liito-orava).



Kuva 1. Selvitysalueen rajaus.

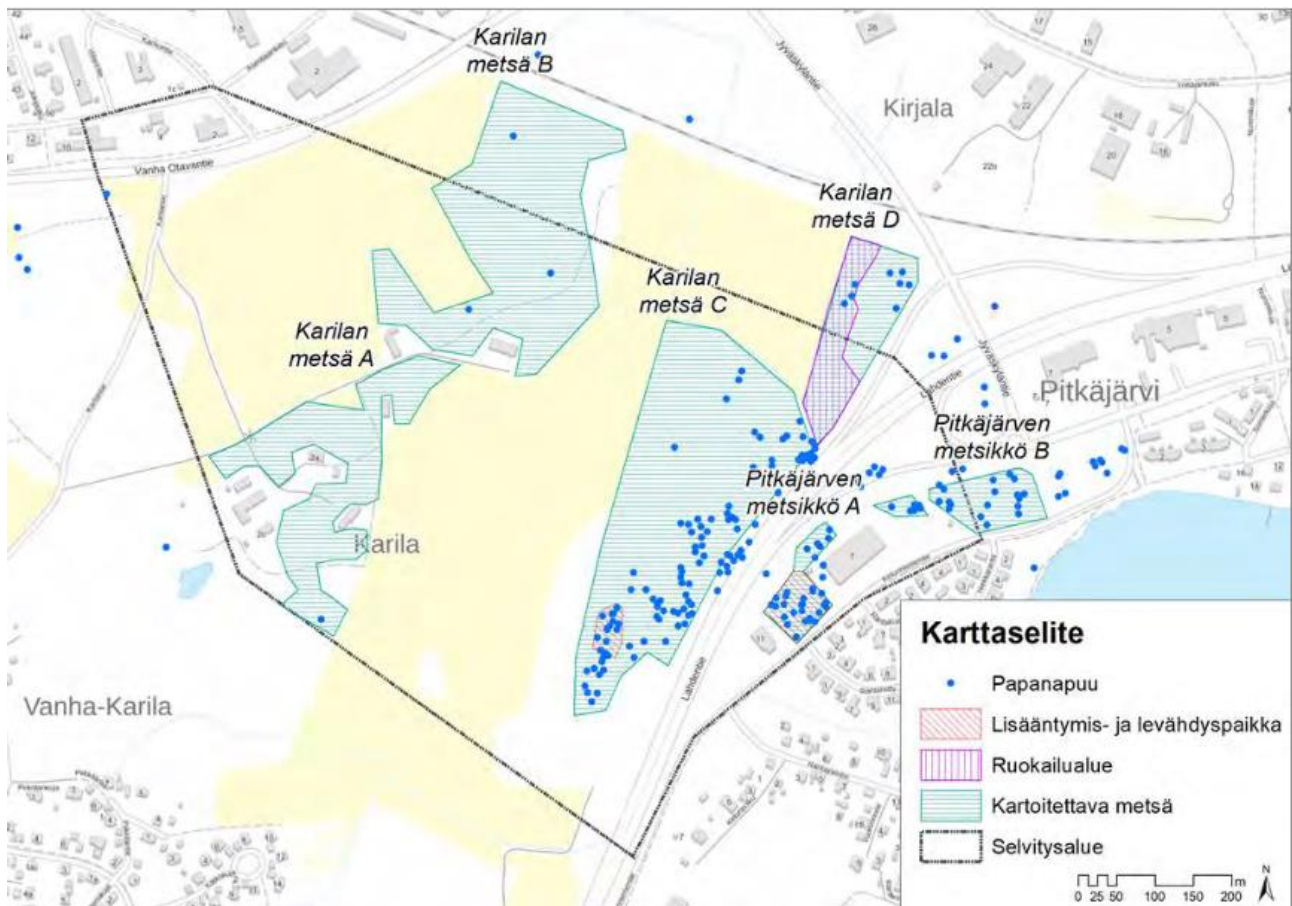
Menetelmät

Taustatiedoiksi hankittiin Laji.fi-portaalin havaintotiedot uhanalaisista ja muista erityisesti huomioitavista lajeista (pl. linnut) sekä haitallisten vieraslajien havainnot. Kohteelle ei osu yhtään havaintoa. Lähimmät ovat liito-oravasta tehdyt havainnot noin 200 metriä pohjoiseen ja luoteeseen.

Maastossa paikannettiin uhanalaiset, luonnonsuojelulain ja vesilain mukaiset luontotyyppit sekä metsälain mukaiset erityisen tärkeät elinympäristöt ja muut luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat alueet. Selvitysalue käytiin maastossa kävellen kattavasti läpi riittävällä tarkkuudella, jotta mikään kartoitettavan alueen kohta ei jäänyt katveeseen. Kartoituksen teki FM Juha Kinnunen kesäaikaan 8.7.2022, jolloin kasvilajisto on kattavimmin havaittavissa ja luontotyyppien ja niiden arvon määrittäminen on luotettavaa.

Liito-oravaselvityksen tavoitteena oli kartoittaa lajin elinpiirien ydinalueet ja lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä arvioida liito-oravan liikkumisreitit. Maastokäynnillä 21.5.2022 (FM Juha Kinnunen) paikannettiin liito-oravalle sopivat metsäkuviot, joiden sisällä edettiin siten, että saatiin kattava kuva puustosta sekä kuvioden laadusta liito-oravalle. Selvitys tehtiin liito-oravan havaitsemisen kannalta optimaaliseen aikaan. Liito-oravan ulostepapanoita etsittiin mahdollisten oleskelu- ja ruokailupuiden ja puuryhmien alta. Papanoiden löytämiseksi järeät kuuset, haavat ja muut lehtipuut tarkastettiin järjestelmällisesti. Mahdolliset pesäpaikat (maasta näkyvät sopivat kolot, pöntöt ja oravan risupesät) ja soveliaat kulkureitit kirjattiin muistiin. Lisäksi etsittiin erilaisia muita merkkejä liito-oravan paikallaolosta: papanoita, virtsajälkiä, pesimiseen viittaavia merkkejä (karvat, pesäainekset) ja lehtisyönnöksiä (toukokuun puolivälistä lähtien). Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat selvitettiin ja määriteltiin ensisijaisesti ympäristöministeriön julkaisun mukaisesti (Nieminen 2017).

Viimeiset viimeaikaiset liito-oravahavainnot ovat aurinkovoimalan pohjoispuolisesta metsästä vuodelta 2020 (Liito-oravaLife-hanke, FCG 2020; kuva 2).



Kuva 2. Lähiseutujen tiedossa olevat liito-oravahavainnot (FCG 2020).

Tulokset

Luontotyypit

Uhanalaisia, luonnonsuojelulain tai vesilain luontotyyppinä taikka metsälaissa mainittuja erityisen tärkeitä elinympäristöjä ei tavattu.

Selvitysalueen metsät ovat melko vanhoja, mutta huolella hoidettuja. Maapuustoa tai kuollutta pystyapuustoa ei ole. Muitakaan luonnontilaisuuden tai luonnontilan kaltaisuuden merkkejä (erikäsisyys, erirakenteisuus, jatkumot) ei ole näkyvissä.

Selvitysalueen vieritse kulkee oja, joka ei täytä vesilain pienvesien luonnontilaisuuskriteerejä.

Uhanalaiset lajit

Uhanalaisia lajeja ei tavattu.

Vieraslajit

Selvitysalueella kasvaa melko laaja jättipalsamin (*Impatiens glandulifera*) kasvusto.

Liito-orava

Merkkejä liito-oravan esiintymisestä ei tavattu. Puustoltaan alue on liito-oravalle suboptimaalista, mutta mikäli pesäpaikka on löydettävissä, on asuttaminen mahdollista. Yhteydet pohjoiseen, luoteeseen ja etelään ovat toimivat ja lajia on esiintynyt lähialueella, joten on hyvinkin mahdollista, että alue vielä joskus asutetaan.

Yhteydet sekä pohjoiseen että luoteeseen ovat toimivat, joten alue kuuluu liito-oravan kannalta potentiaaliseen seutuun

Johtopäätökset

Selvityksessä ei tullut esiin luontoarvoja, jotka tulisi huomioida kaavasuunnittelussa.

Kirjallisuus

FCG 2020: Karilan alueen liito-oravaselvitys. – Raportti. Mikkelin kaupunki. 13 s.

Kärkkäinen, J. 2007: Tiehallinto/Kaakkois-Suomen tiepiiri. Valtatien 5 parantaminen välillä Pitkäjärvi–asema. Pitkäjärven liito-oravaselvitys. – Suunnittelukeskus Oy. 8 s.

Luonnonsuojeluasetus 1997/2005/2013/2021: 14.2.1997 annettu luonnonsuojeluasetus (160/1997), 17.11.2005 annettu muutos (913/2005), 1.7.2013 alkaen voimassa oleva muutos (471/2013) ja 28.6.2021 alkaen voimassa oleva muutos (521/2021)
[<http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1997/19970160>; <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2005/20050913>; <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2013/20130471>; <https://finlex.fi/fi/laki/alkup/2021/20210521>].

Luonnonsuojelulaki 1996: 20.12.2006 annettu luonnonsuojelulaki (1096/1996)
[<http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/1996/19961096>] ja luonnonsuojelulain perustelut (HE 79/1996)
[<http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/1996/19960079>].

Mäkelä, K. & Salo, P. 2021: Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle. – Suomen ympäristökeskuksen raportteja 47 | 2021

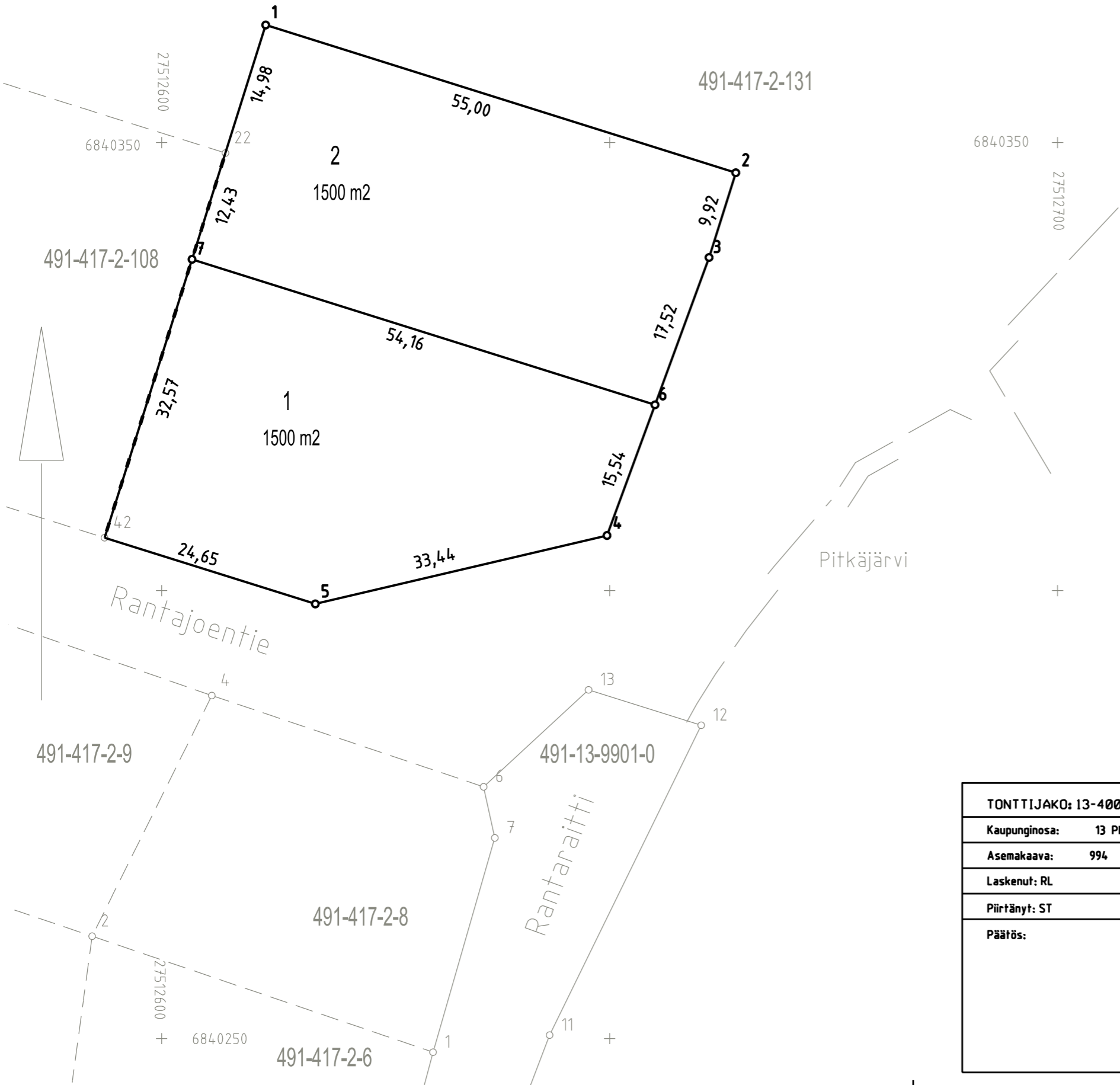
Nironen, M. 2006: Mikkelin Pitkäjärven alueen liito-oravat 2006. – Enviro Oy.

Vauhkonen, M. 2016: Liito-oravien esiintymisen ja elinympäristöjen kokonaistarkastelu. – Enviro Oy. 14 s.
Osoitteessa http://hallinta-mikkeli.kunta-api.fi/wp-content/uploads/2018/10/KANTA_OYK_LIITE_8_Liito_oravien_kokonaistarkastelu.pdf

6.1 Rantajoentie OAS:ta saadut mielipiteet, lausunnot ja niiden vastineet	
<p>1. Yksityishenkilö, 26.9.2022</p> <p>Mielipiteen antanut henkilö pitää kaavamuutosta vahingollisena kaupungin luontoarvojen ja metsä-alueiden kannalta. Hänen mielestään puistoalue on tärkeä kaupungin ilmastolle sekä siellä asustaville eläimille.</p> <p>Lisäksi henkilö ilmaisee huolensa alueen puiden lisääntyvälle kuormitukselle, sekä Pitkäjärven sietokyvyn olevan kynnyksellä.</p>	<p>Lähialueen metsäalueet saattavat kaavan mukaisen rakentamisen myötä vähentyä, mutta suunnittelu-alueesta noin puolet alueesta osoitetaan edelleenkin lähivirkistysalueeksi. Alueen luontoarvot selvitettiin kaavatyön aikana, eikä direktiivien alaisia lajeja löytynyt.</p> <p>Puita säästetään rakennustöiden yhteydessä mahdollisuuksien mukaan ja ne osaltaan auttavat hulevesien hallinnassa. Kaava-alueen pienuuden vuoksi maankäytön muutoksen vaikutukset Pitkäjärven vedenlaatuun ovat kokonaisuutena vähäiset. Pitkäjärven vedenlaatua ja siihen vettä tuovien valuma-alueiden pintaveden laatua seurataan säännöllisesti ja Pitkäjärven vedenlaatu on edelleen hyvä sekä uimavesinä että yleisenä virkistyskäyttövetenä. Lisäksi kaupunki tekee alueella aktiivista huleveden määrällisen ja laadullisen hallinnan suunnittelua ja vesiensuojelurakenteita.</p>
<p>2. Etelä-Savon pelastuslaitos, 31.8.2022</p> <p>Ei huomautettavaa.</p>	<p>Kirjataan tiedoksi.</p>
<p>3. Etelä-Savon Elinkeino-, Liikenne ja Ympäristökeskus, 30.9.2022</p> <p>Suunnittelun tulee ottaa huomioon lähivirkistysalueiden tarpeet sekä paikallinen jakautuminen.</p> <p>Alueelle tulee laatia luontoselvitys.</p>	<p>Suunnittelualueen koko on pieni ja siihen varataan lähivirkistysaluetta, alueen ympäristössä on yhä puuvaltaisia virkistysalueita.</p> <p>Alueelle laadittiin luontoselvitys kaavatyön aikana, eikä luontoarvoja löytynyt.</p>
<p>4. Riihisaari-Savonlinnan museo, 30.9.2022</p> <p>Ei huomautettavaa.</p>	<p>Kirjataan tiedoksi.</p>
<p>5. Telia Finland Oyj, 2.9.2022</p> <p>Ei huomautettavaa.</p>	<p>Kirjataan tiedoksi.</p>

6.2 Rantajoentien asemakaavaehdotuksesta saadut muistutukset, lausunnot ja niiden vastineet	
<p>6. Yksityishenkilö, 31.1.2023</p> <p>Muistutuksen antanut henkilö oli huolissaan kiinteistönsä arvonalenemasta ja hän halusikin, että hänen vuokraamansa tontin hinnoittelua näiltä osin tarkistettaisiin.</p> <p>Lisäksi häntä mietitytti, että voisiko rakentaminen uusilla tonteilla sijoittua kauemmaksi tontin laidasta. Hän ilmaisi myös, että tonttien väliin olisi hyvä saada tilaa tai istutuksia.</p>	<p>Kaava ei ota kantaa kiinteistön arvoon. Tonttivuokraa voidaan tarkistaa kaavan saatua lainvoiman.</p> <p>Muistutuksen pohjalta uusien tonttien rakennusalan rajaa siirrettiin. Rakennusalan etäisyys tonttien länsirajasta on nyt aiemman neljän metrin sijaan kuusi metriä.</p>
<p>7. Etelä-Savon pelastuslaitos, 28.1.2023</p> <p>Ei huomautettavaa.</p>	<p>Kirjataan tiedoksi.</p>
<p>8. Etelä-Savon Elinkeino-, Liikenne ja Ympäristökeskus, 13.2.2023</p> <p>Ei huomautettavaa.</p>	<p>Kirjataan tiedoksi.</p>
<p>9. Riihisaari-Savonlinnan museo, 17.2.2023</p> <p>Ei huomautettavaa.</p>	<p>Kirjataan tiedoksi.</p>
<p>10. Telia Finland Oyj, 2.9.2022</p> <p>Ei huomautettavaa.</p>	<p>Kirjataan tiedoksi.</p>
<p>11. Etelä-Savon maakuntaliitto, 23.2.2023</p> <p>Ei huomautettavaa.</p>	<p>Kirjataan tiedoksi.</p>

TONTTIEN MUODOSTUMINEN			
TONTIT	P-ALA (m2)	OSAP-ALA (m2)	KIIINTEISTÖ
491-13-400-1	1500	1500	491-417-2-131
491-13-400-2	1500	1500	491-417-2-131



KOORDINAATTILUETTELO

N:o	P	I
1	6840363.127	27512611.612
2	6840346.637	27512664.082
3	6840337.179	27512661.100
4	6840306.152	27512649.709
5	6840298.514	27512617.150
6	6840320.737	27512655.063
7	6840336.975	27512603.393
22	6840348.836	27512607.121
42	6840305.906	27512593.629

TONTTIJAKO: 13-400/1		1:500		MIKKELI	
Kaupunginosa:	13 PITKÄJÄRVI	Kortteli:	400	Tontit:	1-2
Asemakaava:	994				
Laskenut:	RL				
Piirtänyt:	ST				
Päätös:					