

0997

MIKKELIN KAUPUNKI

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue / Kaupunkikehitys

Maankäyttö ja kaupunkirakenne

PL 33, 50101 Mikkeli

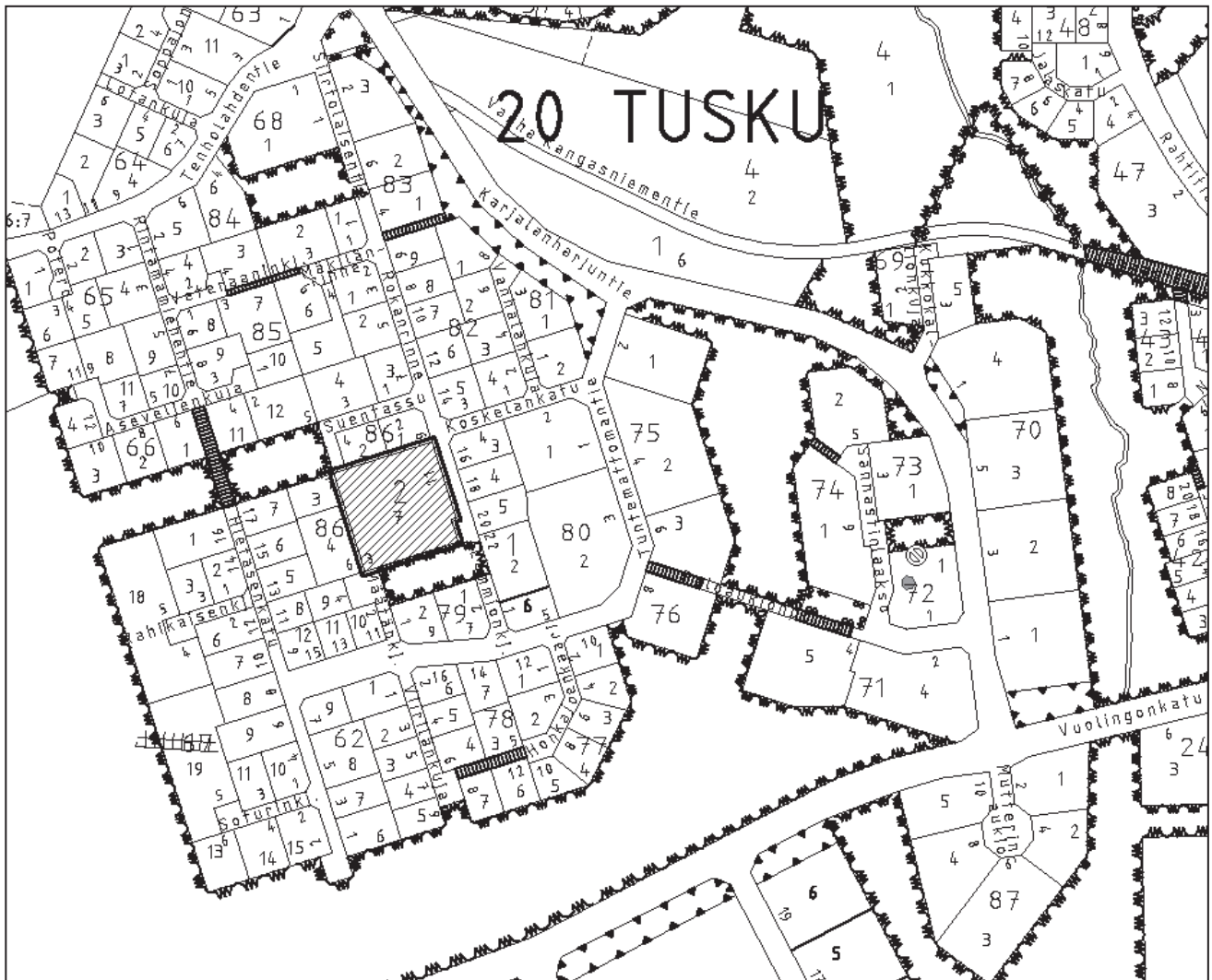
Päivi Rahikainen

puh. 040 129 5039

e-mail: [etunimi.sukunimi@mikkeli.fi](mailto:etunimi.sukunimi@mikkeli.fi)

## ROKANRINNE ASEMAKAAVAN SELOSTUS

VIREILLE TULOSTA ILMOITETTU	25.11.2020
KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT ALUSTAVASTI	25.5.2021 § 76
NÄHTÄVILLÄ	2.6.- 5.7.2021
KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT	
LAINVOIMAINEN	



PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	3
1.1 Tunnistetiedot .....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus .....	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	3
1.5 Luettelo muista kaavamuutosta koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	4
TIIVISTELMÄ .....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	5
2.2 Asemakaava .....	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	5
LÄHTÖKOHDAT .....	5
3.1 Selvitys suunnittelun oloista .....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	5
3.1.2 Ympäristön tila, luonnonympäristö .....	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö .....	9
3.1.4 Maanomistus .....	10
3.2 Suunnittelutilanne .....	11
3.3 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	15
ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....	16
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö .....	16
4.3.1 Osalliset .....	16
4.3.2 Vireilletulo .....	16
4.3.3 Osallistumien ja vuorovaikutusmenettelyt .....	16
4.3.4 Viranomaisyhteistyö .....	17
4.4 Asemakaavan tavoitteet .....	17
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	17
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen .....	18
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	19
4.5.1 Asemakaavan ratkaisun valinta ja perusteet .....	19
4.5.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....	19
ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	20
5.1 Kaavan rakenne .....	20
5.1.1 Mitoitus .....	20
5.1.2 Palvelut .....	20
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet .....	20
5.3 Aluevaraukset .....	20
5.3.1 Korttelialueet .....	20
5.3.2 Muut alueet .....	21
5.4 Asemakaavaratkaisu .....	21
5.5 Kaavan vaikutukset .....	21
5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, ihmisten elinoloihin ja kaupunkikuvaan .....	21
5.5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	22
5.5.3 Muut vaikutukset .....	23
5.6 Ympäristön häiriötekijät .....	23
5.7 Kaavamerkinnot- ja määräykset .....	23
5.8 Nimistö .....	23

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	24
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	24
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus .....	25
6.3 Toteutuksen seuranta .....	25

## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Kaavaselostus koskee 17.5.2021 päivättyä ja 4.10.2021 muutettua asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee 20. kaupunginosan (Tusku) korttelia 2 tonttia 7 / Rokanrinne 11.

Asemakaavan muutoksella muodostuu 20. kaupunginosan kortteli 86 (osa), tontit 13 -18. Asemakaava-alueelta laaditaan erillinen sitova tonttijako.

Kaavan laatija: kaavoittaja Päivi Rahikainen

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Mikkelin keskustan luoteispuolella Tuskun (20.) kaupunginosassa, osoitteessa Rokanrinne 11. Kaupungin keskustaan on matkaa noin 3,5 kilometriä. Suunnittelualue sijoittuu Karjalanharjuntien, Tenholahdentien, Nikarantien ja Vuolingonkadun välisen pientalovaltaisen alueen keskivaiheille. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on n. 0,6 hehtaaria. Kaava-alueen tarkempi sijainti on esitetty kaavaselostuksen kansilehdellä.

Vaikutusalueen piiriin kuuluvat lähialueen kortteli-, katu- ja puistoalueet.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan työnimenä on "TUSKU ROKANRINNE".

Kaavan tarkoituksena on osoittaa alueelle uutta pientaloasumista. Kaavassa ratkaistaan alueen käyttötarkoitus ja rakennusoikeuden määrä eli kuinka paljon alueelle saa rakentaa sekä kerrosluku. Osoitetaan tarvittavat rasitteet mm. kulkuyhteyksille ja vesihuollolle.

Alueen maanomistaja on hakenut alueelle asemakaavan muutosta. Hakijan tavoitteena on muodostaa alueelle kuusi rakennuspaikkaa (n. 1000 neliötä / tontti).

Alueelta laaditaan maankäyttö / esisopimus, jolla pyritään varautumaan valmisteilla olevan kaavan toteuttamisen ja toteuttamiskustannusten kattamiseen, sopimus neuvotellaan ja tehdään rinnan kaavoituksen kanssa kaavalle kaavaprosessissa tavoitteeksi asetettua lopputulosta ennakoiden.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2 Ote ajantasa-asemakaavasta
- 3 Asemakaavan muutosehdotuskartta
- 4 Tilastolomake
- 5 OAS palaute ja vastineet
- 6 Valokuvia alueesta
- 7 Nähtävillä lausunnot ja vastineet
- 8 Maankäytön esisopimus



### **1.5 Luettelo muista kaavamuutosta koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähde- materiaalista**

Kantakaupungin osayleiskaava ja siihen liittyvä selvitysaineisto.

## TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tontin 20-2-7 omistaja on hakenut asemakaavan muuttamista kesällä 2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos lähetettiin 25.11.2020 kirjeillä osallisille sekä asetettiin nähtäville kaupungin kotisivuille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos MRA 30§:n mukaisesti pidettiin julkisesti nähtävillä 25.11 – 10.12.2020 välisen ajan. Lausunnon antoivat Savonlinnan maakuntamuseo, Maakuntaliitto, Pelastuslaitos ja Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta.

- Asemakaavan muutosehdotus kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 25.5.2021 / 76§
- Asemakaavan muutosehdotus MRL 65§:n mukaisesti nähtävillä 2.6.- 5.7.2021
- Asemakaavan muutosehdotus hyväksyttiin kaupunkiympäristölautakunnassa xx.xx.2021.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavamutoksella lisätään pientaloasumisen mahdollisuuksia Tuskun asuinalueella huomioiden samalla jo olemassa olevan rakennetun ympäristön ominaispiirteet.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa alueelle asuinrakentamista siten, että alueelle muodostuu kuusi rakennuspaikkaa noin 1000 m<sup>2</sup> / tontti. Tonttitehokkuutena 0.30, joka vastaa 1851 k-m<sup>2</sup>:iä rakennusoikeutta. Voimassa olevaan kaavaan nähden uutta rakennusoikeutta muodostuu noin 1324 k-m<sup>2</sup>:iä. Suurin sallittu kerrosluku on I 2/3.

Asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako. Tonttijaon muutoksella korttelialueelle muodostuvat tontit 13 -18 ja uudeksi korttelin numeroksi 86.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

## LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelun oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijoittuu Tuskun pientalovaltaiselle alueelle. Suunnittelualueen pinta-ala on 6169 m<sup>2</sup>. Alueella sijaitsee vuonna 1982 valmistunut, puolitoistakerroksinen omakotitalo, joka on kooltaan noin 94 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen julkisivumateriaali on rapattua puuta. Piha-alue on perinteinen puutarha puineen ja pensaineen. Alueella sijaitsee myös vuonna 2013

valmistunut talusrakennus. Reilun puolen hehtaarin kokoisen tonttialueen pohjoispuoli on puutarhamaista aluetta, hyvin hoidettua.



*Alueella sijaitseva päärakennus ja puutarha, joka viettää itään.*



*Asuinrakennukselle johtava kulkuyhteys sijaitsee korttelialueen pohjoisreunalla, tonttiliittymä on Rokanrinteen puolelta (idästä).*

Kaava-alueen eteläpuolinen osa on pusikkoista ja yleissilmäyksellä alueesta saa hoitamattoman kuvan. Koskelankadun kautta alueelle tullessa vastassa on korkea kuusirivistö, Rokanrinteen katualueen oikeassa reunassa. Alueen kaakkois- ja lounaisnurrkalla sijaitsee myös muutama iso kuusi.





*Suunnittelualan eteläpuoleista, luonnontilassa olevaa aluetta.*

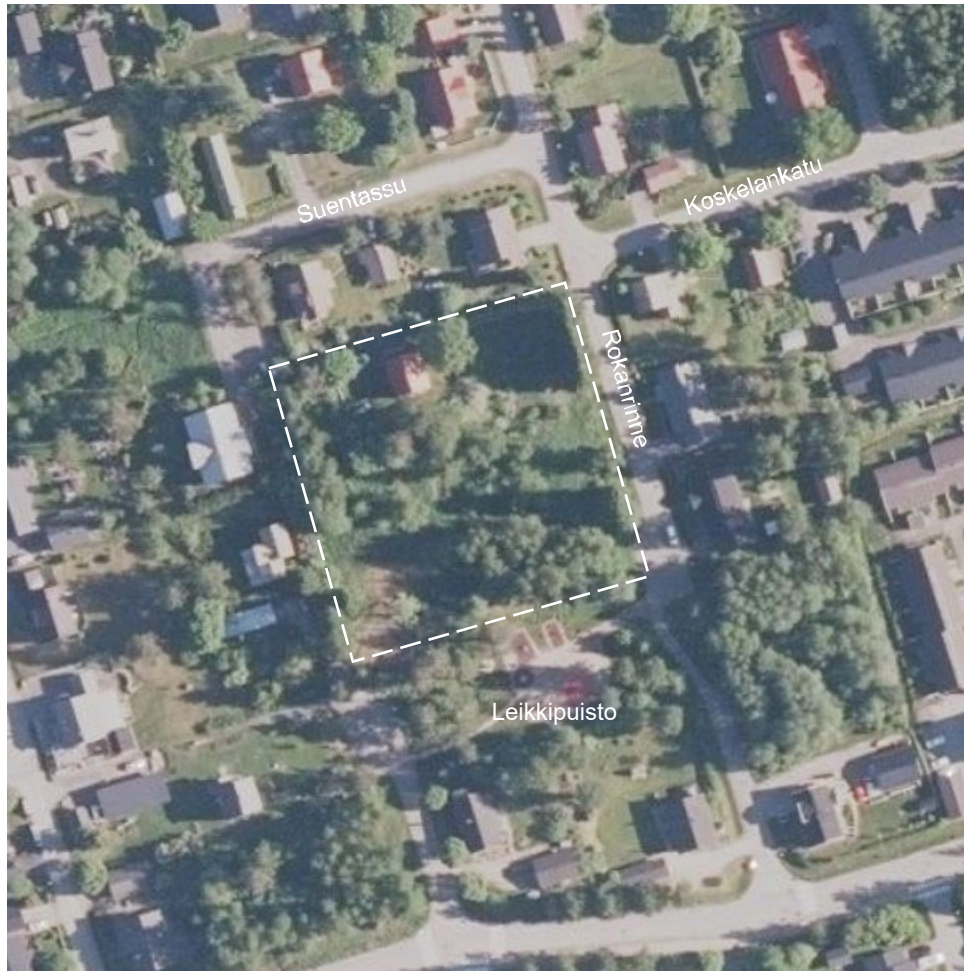


*Koskelankadun ja Rokanrinteen risteysalueelta etelään, oikealla kuusirivistö.*

Pohjoisessa alue rajautuu kahteen rakennettuun omakotitalotonttiin, idässä Rokanrinteen katualueeseen, etelässä kaupungin ylläpitämään leikkipuistoon ja lännessä omakotitaloihin. Alueen lähiympäristön rakennuskanta on 1990- luvulta. Rakennukset ovat yksi tai puoli-toista kerroksisia, sävyltään vaaleita ja harjakattoisia.

Maastomuodoltaan suunnittelualue viettää loivasti luoteesta kaakkoon, korkeuseroa 100 metrin matkalla on n. 10 metriä.

Alueen infra on rakentunutta, kadut päällystetty. Alueen yleiskuva on viihtyisä.



Ilmakuva alueelta (maanmittauslaitos).

### 3.1.2 Ympäristön tila, luonnonympäristö

#### **Maisemarakenne, maisemakuva**

Suunnittelualue sijaitsee pientaloalueella, jonka lähiympäristö on rakentunut 1990 -luvulla. Kaavoitettavan alueen korkeusero alueen luoteisnurkalla ja Rokanrinteen katualueen kaakkoisnurkalla on noin 10 metriä (100 metrin matkalla). Alue viettää loivasti kaakkoon. Suunnittelualue on osin vanhaa peltoa ja niittyä.

#### **Luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus**

Suunnittelualue on osin rakennettua aluetta ja osin luonnontilassa. Kaavamuutosalueen maaperä on hiekkamoreenia. Alueella kasvaa mm. pieniä koivuja, vattupensaita, maitohorsmaa. Suunnittelualueen kaakkois- ja lounaisnurkalla kasvaa muutama iso kuusi.

Liito-oravien mahdollinen esiintyminen alueella tarkistettiin maastokäynnillä 27.4.2021. Alueelta ei löytynyt mitään liito-oravaan viittaavaa.

*”Alueen reunoilla kasvaa muutaman suurempi kuusi, jotka periaatteessa voisivat olla liito-oravan pesäpuita mutta niissä ei näkynyt mitään liito-oravaan viittaavaa. Alue ei muutenkaan ole sellainen, että sillä olisi merkitystä liito-oravan elinympäristönä tai edes kulkureitinä”. Ympäristöpalvelut / Hanna Pasonen*

Suunnittelualueelle ei ole laadittu erillistä luontoselvitystä. Kaavamuutosalueen ympäristössä on useita vaihtelevan kokoisia lähivirkistysalueita. Suunnittelualueen läheisyydessä n. 200 - 300 metrin päässä on Nokalusmäen ja Sannastinlaakson virkistysalueet.

#### **Vesistöt ja vesitalous**

Alue ei sijaitse pohjavesialueella tai sen muodostumisalueella.

#### **Hulevedet**

Suunnittelualue sijaitsee alueella, jolla hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alueelle on tonttikohtaisesti laadittava hulevesisuunnitelma, joka hakijan tulee esittää rakennuslupaa haettaessa. Hulevesien virtausta tulee hidastaa ja imeyttää kattovedet tontilla. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää esim. käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita ja käyttämällä mahdollisimman paljon vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.

Lisäksi korttelialueen eteläisempien tonttien pohjoisrajalle on osoitettu ojan / painanteen kaavamerkintä (=alueelle varattava avo-oja). Merkintä mahdollistaa tarvittaessa avo-ojan rakentamisen. Avo-ojan sijoittamisella tonttien pohjoisosaan voidaan vähentää mahdollisten valumavesien virtaamista alemmille tonteille.

#### **Maa- ja metsätalous**

Alueella ei ole metsätaloutta.

#### **Luonnonsuojelu**

Alueella ei ole luonnonsuojelukohteita.

### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

#### **Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella**

Alueen asukasmäärä kasvaa hieman alueen rakentuessa.

Suunnittelualueen lähiympäristössä 100 metrin säteellä asuu n. 40 henkilöä. Alueen suurimmat väestöryhmät ovat 15 - 64 -vuotiaat (72 %) ja 7-14 -vuotiaat (20 %).

#### **Yhdyskuntarakenne ja tekninen huolto**

Suunnittelualue ja sen lähiympäristön yhdyskuntarakenne on pääosin asumiselle varattua aluetta, joka on rakentunut väljästi pientaloilla. Alue sijaitsee osin valmiin infran (katu- ja vesihuoltoverkosto) piirissä. Uusia katualueita ei tarvitse rakentaa.

Jätehuollosta ja kiinteistön puhtaanapidosta huolehtii kiinteistön haltija. Yleisten alueiden puhtaanapidosta huolehtii kaupunki.

Ajo kaavamuutosalueen tontille tapahtuu nykyisin Rokanrinteen tonttiliittymän kautta. Uusia tonttiliittymiä tulee Rokanrinteen, Suentassun ja Määtänkujan katualueiden kautta. Vesihuoltoverkostoa varten perustetaan 6 m leveä johtorasite. Mikkelin vesilaitos rakentaa vesi- ja viemärilinjastoa tonttien 13 ja 14 rajaa pitkin (rasitealue) lähemmäksi tonttia 17 (noin 20 metriä tontin rajasta).

#### **Kaupunki- / taajamakuva**

Kaavamuutosalue on Tuskun pientaloalueella. Suunnittelualue käsittää rakennuspaikan, jonka päärakennus on vuodelta 1982. Suunnittelualueen lähiympäristön rakennukset ovat pääosin yksi tai puolitoista kerroksisia erillispientaloja, joiden julkisivut ovat vaaleaa puuta tai rapattu vaaleaksi.



Kaupunkikuvallisesti suunnittelualan lähiympäristö on välttäen rakentunutta pientaloaluetta. Suunnittelualan ja sen lähiympäristön maisemassa korostuvat rakennusten lisäksi vaihtelevat pinnanmuodot. Alueen länsipuolella Nokalusmäen virkistysalueella on maisemallisesti merkittävä avoin harjanne.

#### **Palvelut, työpaikat, elintoiminta**

Kaava-alueella ei ole palveluita eikä työpaikkoja. Kaava-alue tukeutuu Rantakylän ja keskustan palveluihin. Lisäksi alueen läheisyydessä on Lammionkujan leikkipaikka sekä Sannan päiväkotia.

#### **Liikenne**

Lähialueen katuverkko on rakennettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit sijaitsevat Karjalanharjuntien noin 200 metrin päässä suunnittelualueesta.

#### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

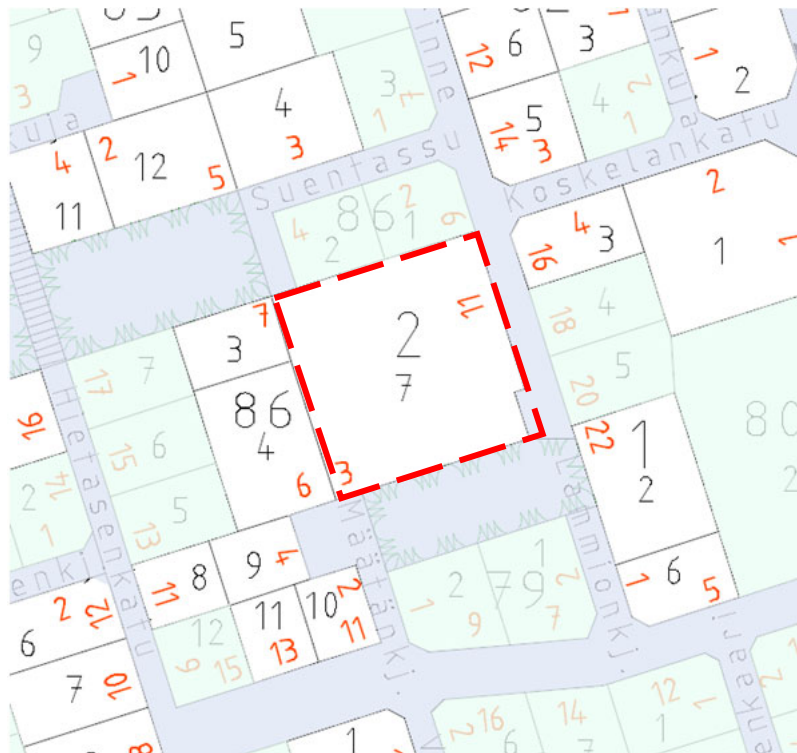
Alueella ei ole rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa eikä muinaismuistoalueita.

#### **Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Alueella ei tiedetä esiintyvän ympäristöhäiriöitä.

### **3.1.4 Maanomistus**

Suunnittelualue koostuu yksityisen maanomistajan tontista 20-2-7, Rokanrinne 11.

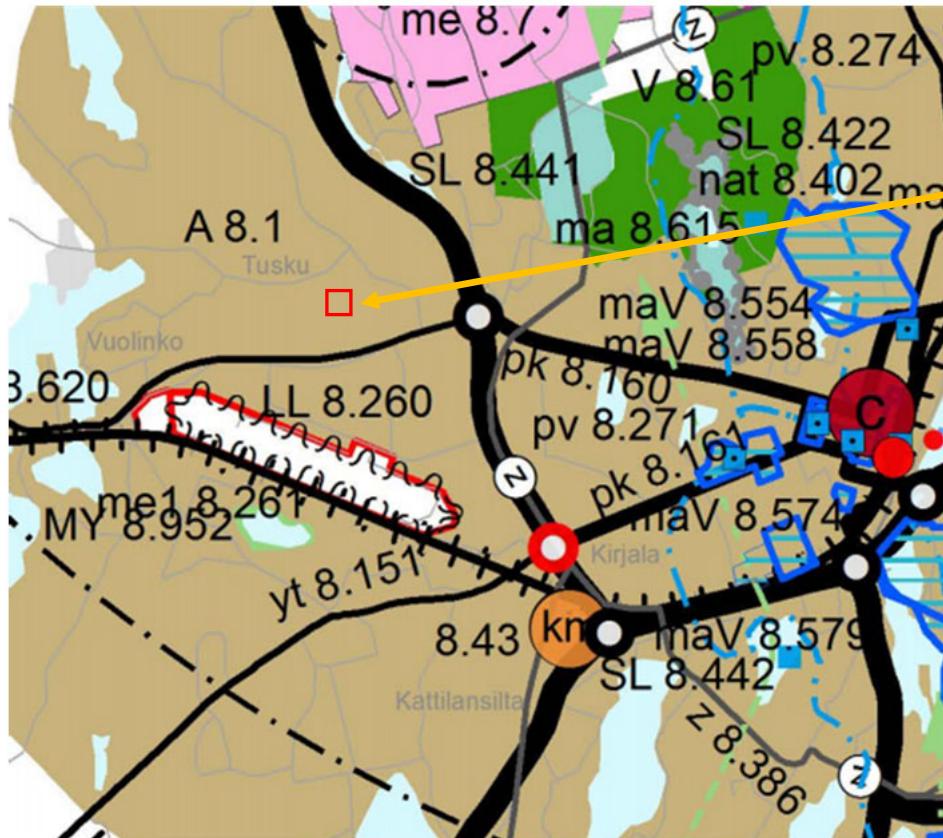


Kartassa kaupungin omistamat maa-alueet on rasteroitu.

### 3.2 Suunnittelutilanne

#### Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Alla olevassa karttaotteesta on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä. Suunnittelualue sijoittuu Mikkelin keskustaajaman (A 8.1) alueelle. Alue sijaitsee myös Hirolan varalaskupaikan suoja-alueella.

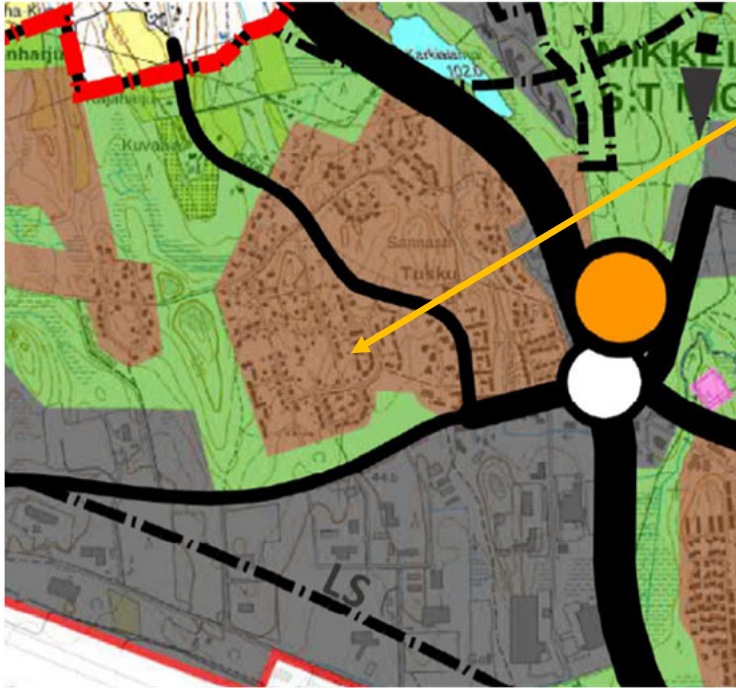


Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella neliön muotoisella rajauksella.

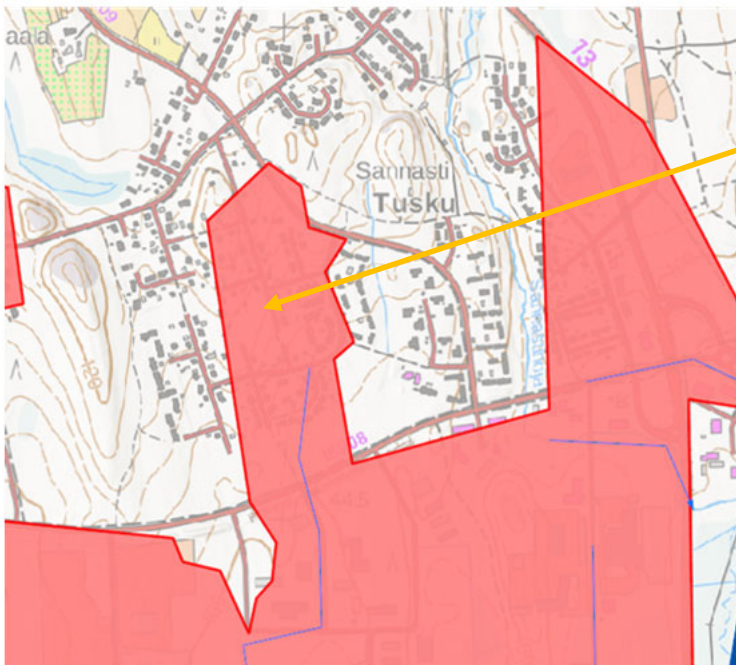


## Yleiskaava

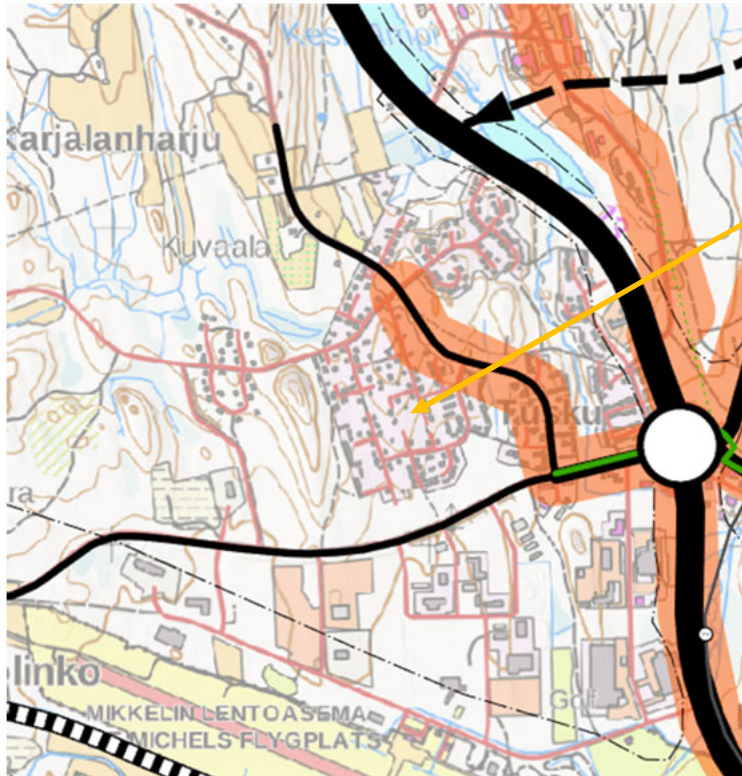
Alueella on voimassa vuonna 2019 hyväksytty Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040. Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava koostuu seitsemästä oikeusvaikutteisesta teemakartasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.



**Yhdyskuntarakenteen ohjaus -teemakartalla** suunnittelualue on osoitettu kehittyvän taajaman alueena. Myös yleiskaavassa alue sijoittuu Hirolan varalaskupaikan suojavyöhykkeelle.



**Vesitalous -teemakartalla** suunnittelualue on osoitettu alueeksi, jolla hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.

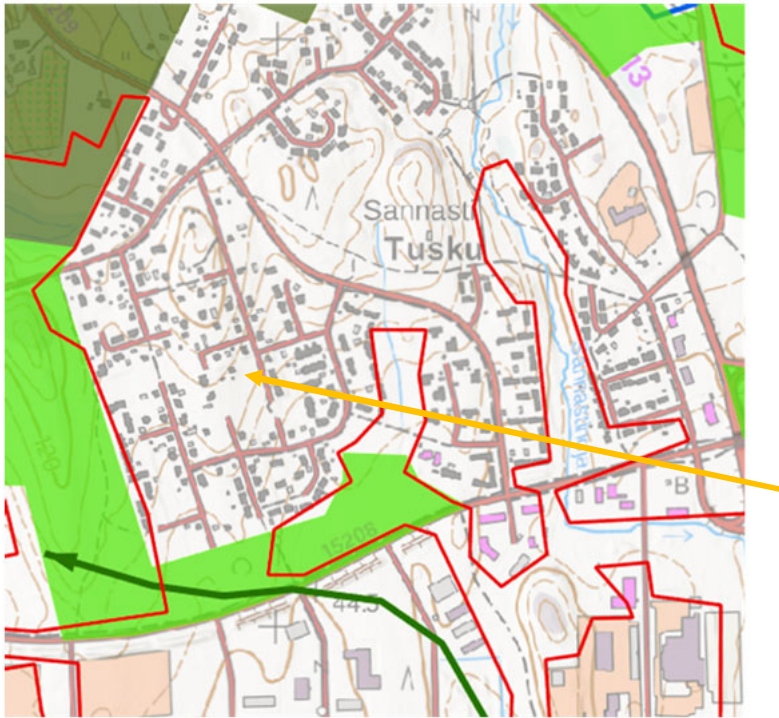


**Liikenne ja verkostot -teemakartalla** suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä tai määräyksiä.



**Kulttuuriympäristö -teemakartalla** suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä tai -määräyksiä.



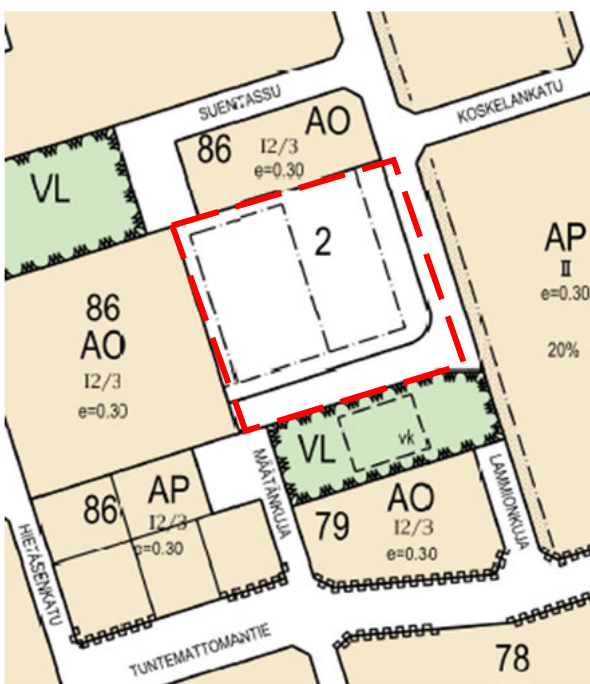


**Viherakenne - teemakartalla** suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä tai -määräyksiä.

**Voimaan jäävät osayleiskaavat kartalla** alue on esitetty asemakaavoitettuna alueena.

### Asemakaava

Alueella on voimassa kaupunginarkkitehti Martti Riihelän laatima asemakaava vuodelta 1959, kaava on hyväksytty 17.2.1960. Tontille on kaavassa osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa tarpeelliset asuin- ja talousrakennukset yhtä taloutta varten. Tontitehokkuus  $e=0.10$ , joka vastaa noin 527 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Kaavassa olevat kadut ovat ns. umpikatuja, joilla on haettu asumisviihtyvyyttä ja liikenneturvallisuutta.



Ote ajantasa-asemakaavakartasta.

### 3.3 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Alueelle laaditaan maankäytösopimus /esisopimus
- Alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako
- Alueen luonnonolot selvitetään, liito-orava (Ympäristöpalvelut / Hanna Pasonen 27.4.2021)

#### Rakennusjärjestys

Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2017.

#### Tonttijako- ja rekisteri

Suunnittelualue on merkitty kiinteistörekisteriin tonttina 16.6.1959. Tontti- ja kiinteistörekisteriä ylläpitää Mikkelin kaupungin maaomaisuuspalvelut yksikkö.

#### Pohjakartta

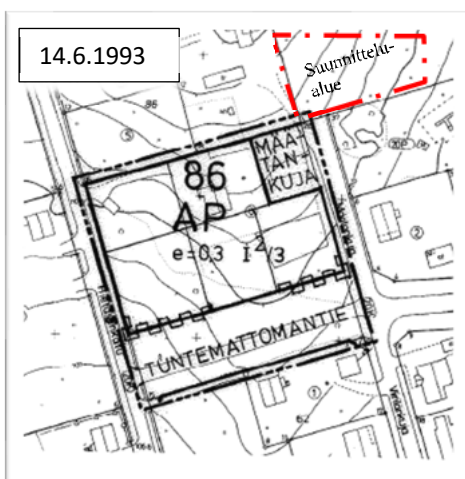
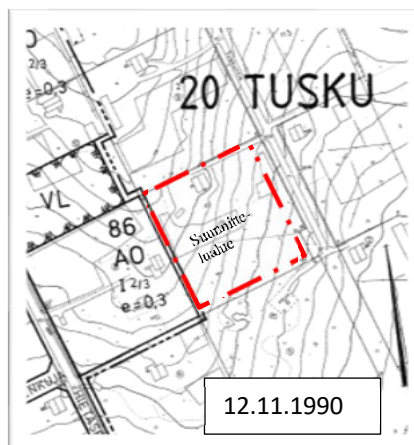
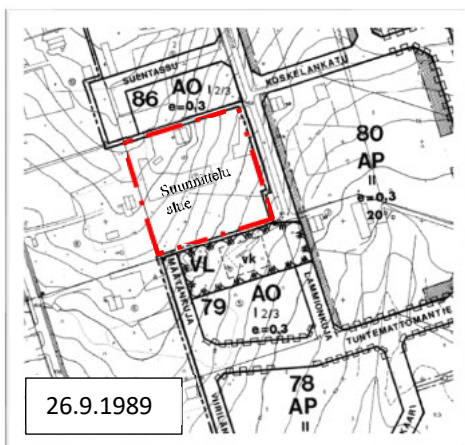
Pohjakartta täyttää MRL 54a §:ssä annetut kaavoitusmittausvaatimukset. Tasokoordinaatisto ETRS-GK27 ja korkeusjärjestelmä N2000.

#### Rakennuskiellot

Alueella on rakennuskielto, koska kaavoitettava tontti ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen.

#### Lähiympäristön kaavutilanne ja suunnitelmat

Lähialueen kaavoissa suunnittelualueen ympäristö on asuinpienalojen korttelialuetta (AP) ja erillispienalojen korttelialuetta (AO). Kerrosluku I 2/3 - II välillä. Rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuutena 0.30. Suunnittelualueen eteläosassa on lähivirkistysaluetta (VL), jossa leikkikenttä.



Lähiympäristön kaavat ovat vahvistuneet 26.9.1989 sekä 12.11.1990 ja 4.6.1993.

## **ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Yksityinen maanomistaja on hakenut asemakaavan muutosta kesällä 2020. Hakija on esittänyt, että voimassa olevaa vuoden 1960 asemakaavaa muutetaan siten, että yhden rakennuspaikan korttelialue ja katualue muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO) siten, että alueelle on mahdollista muodostaa kuusi rakennuspaikkaa. Voimassa olevassa kaavassa tontille on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa tarpeelliset asuin- ja talousrakennukset yhtä taloutta varten. Kaavamuutoksella tavoitellaan samalla rakennusoikeuden lisäämistä.

Asemakaavamuutos nähtiin perusteltuna, koska sen mahdollistama uudisrakentaminen eheyttää pientaloaluetta valmiin infran varrella.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Asemakaavan muutos on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

Osalliset selviävät osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, liite 1.

#### **4.3.2 Vireilletulo**

Asemakaavamuutos on tullut vireille 25.11.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä kaavaluonnokseen on voinut tutustua 25.11.–10.12.2020 kirjaamossa (Maaherrankatu 9-11, 1 kerros) sekä kaupungin internetsivujen kautta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa.

#### **4.3.3 Osallistumien ja vuorovaikutusmenettelyt**

Asemakaavan muutosluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (Oas) pidettiin valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä 25.11.-10.12.2020 välisen ajan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ollut mahdollisuus jättää suullisia tai kirjallisia mielipiteitä siihen asti, kunnes ehdotus asemakaavan muutokseksi asetetaan yleisesti nähtäville.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy alustavasti kaavaehdotuksen ja asettaa asemakaavamuutosehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Maankäyttö- ja rakennuslain 52§:n mukaan asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Valtuuston päätösvaltaa voidaan johtosäännössä siirtää kunnanhallitukselle tai lautakunnalle.

Nähtävillä pito ilmoitetaan lehtikuulutuksella kaupunkilehdessä.

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

##### Viranomaisneuvottelu

Valmisteltaessa muuta kaavaa, joka koskee vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai joka on valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, kunnan on oltava yhteydessä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukseen. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja kunnan kesken on järjestettävä neuvottelu tällaisen kaavan laadintaan liittyvien valtakunnallisten, maakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteiden toteutukseksi (MRL 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 kirjeitse / sähköpostilla. Prosessin aikana viranomaisten esittämät lausunnot ja mielipiteet otetaan huomioon lopullisessa kaavaratkaisussa.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

##### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Alue on yleiskaavassa kehittyvän taajaman aluetta, jolla sijaitsee erillispientalojen ja asuinpienalojen korttelialueita. Alue sijaitsee Hirolan varalaskupaikan suojavyöhykkeellä.

Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa tarpeelliset asuin- ja talousrakennukset yhtä taloutta varten. Tonttitehokkuus  $e=0.1$ , joka vastaa rakennusoikeutena noin 527  $k\text{-m}^2$ :iä.

##### Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on edistää terveellisen, turvallisen ja viihtyisän asuinympäristön muodostumista sekä mahdollistaa täydennysrakentaminen olemassa olevan yhdyskunta- ja palvelurakenteen äärelle hyödyntäen jo rakennettua infrastruktuuria. Lisäksi kaupungin tavoitteena on mitoittaa täydennysrakentamisen määrä siten, että samalla pystytään turvaamaan rakennetun ympäristön arvojen säilyminen ja tasapainoisen yhdyskuntarakenteen muodostuminen.

Kaavamuutoksessa rakennetun infran käyttöaste paranee ja yhdyskuntarakenne tiivistyy. Maanomistajan kanssa laaditaan maankäytön esisopimus, jolla pyritään varautumaan valmisolevan kaavan toteuttamisen ja toteuttamiskustannusten kattamiseen, sopimus neuvottelun ja tehdään rinnan kaavoituksen kanssa kaavalle kaavaprosessissa tavoitteeksi asetettua lopputulosta ennakkoiden. Esisopimuksella osoitetaan kaksi tonttia kaupungille.

##### Maanomistajien tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa kaavaa siten, että alueelle muodostuu kuusi rakennuspaikkaa, jolloin rakennusoikeuden määrä tulee tarkastella uudelleen.

#### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tavoitteena on laatia kaavaratkaisu, joka sopeutuu Rokanrinteen katualueen varrella ja lähiympäristössä jo olemassa olevaan rakennuskantaan. Kaavaratkaisun tavoitteena on myös vastata pientaloasumiseen kohdistuvaan kysyntään.

Alueen ympäristö on omakotitalovaltaista aluetta. Alueen infra on rakentunut. Alueella voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1960. Muu alueen ympäristö on kaavoitettu uudelleen vuosina 1989-1993.

Olemassa olevaa teknistä huoltoa ja katuverkostoa on voitava hyödyntää yhä paremmin, jotta uusilta ja kustannuksiltaan kalliilta yhdyskuntateknisiltä rakentamisilta vältytään. Ko. rakentaminen sijoittuu jo olemassa olevan verkoston alueelle.

#### Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Alue sijoittuu Etelä-Savon maakuntakaavassa Mikkelin keskustaajaman (A 8.1) alueelle. Alue sijaitsee myös Hiirolan varalaskupaikan suoja-alueella.

Lisäksi suunnittelualue on voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu kehittyvän taajaman alueena. Tiivistyvä, toiminnoiltaan monipuolinen taajamarakenteen alue, jolla maankäytön muutosten ja tehostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjaksi asemakaavan. Alueella voi sijaita monipuolisesti erilaisia talotyyppisiä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistykseen tarpeet sekä paikallisten viheryhteyksien jatkuminen. Alueella tulee kiinnittää huomiota joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn olosuhteisiin. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai niihin verrattavia ympäristöhaittoja.

Alueen toiminnot tukeutuvat joukkoliikenteeseen ja kevyen liikenteen reitteihin.

Alueelle voidaan muodostaa kuusi rakennuspaikkaa noin 1000 m<sup>2</sup> /tontti. Rasitteiden perustaminen tonteille (kulkuyhteys ja vesihuoltolinja). Rasitteita voidaan perustaa myös tonttijaon yhteydessä.

### **4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen**

#### Osallisten tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että alueelle sallitaan viisi uutta rakennuspaikkaa jo olemassa olevan lisäksi.

#### Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavan laadullisena tavoitteena on yleiskaavan mukainen kaavaratkaisu, joka tiivistää taajamarakennetta yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavaratkaisu vastaa myös Mikkelin yleiskaavassa esitettyyn suositukseen lisätä ympäristöönsä sopivaa täydennys- ja uudisrakentamista joukkoliikenneyhteyksiin sekä pyöräily- ja kävelyreitteihin tukeutuvalla alueella. Olemassa olevan katuverkon ja kunnallistekniikan hyödyntämiseen perustuva kaavaratkaisu on myös Mikkelin kaupungin luonnosvaiheessa olevan ilmasto-ohjelman tavoitteiden mukainen. Kaavaratkaisun luonto- ja maisemavaikutuksia on pyritty vähentämään kaavamääräyksillä, jotka edellyttävät tonttien osien pitämistä istutettuina ja puiden istuttamista tonteille. Kaavassa edellytetään, että uudisrakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealaatuista, rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus kattokaltevuuksien ja värityksen osalta sekä sopeutua jo olevaan ympäristöön ja korkeusasemaan.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Asemakaavan ratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisu täyttää kaavalle asetetut tavoitteet.

#### Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Palautteesta laadittu kooste ja kuvaus niiden huomioon ottamisesta sekä palautteet vastineista on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vastineraportissa (liite 5).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin neljä lausuntoa. Lausunnon antoivat Savonlinnan maakuntamuseo, maakuntaliitto, Etelä-Savon pelastuslaitos ja Etelä-Savon elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus.

Ely- keskus huomautti lausunnossaan yleisötilaisuuden järjestämisestä ja luontoarvojen selvittämisestä alueelta.

Vastine:

*Asukastilaisuutta ei järjestetty maassa vallitsevan korona epidemian vuoksi. Kaupungin ohjeistuksen mukaan kaupunki ei järjestänyt yleisötilaisuuksia sisällä eikä ulkona sekä kielsi tilojensa käytön yleisötapahtumiin. Tämä koski myös torialuetta.*

Ely -keskuksen kanssa käydyn vuoropuhelun / viestinnän pohjalta alueelta ei ole tarpeen laatia varsinaista luontoselvitystä, alueen luonnonolot on pyritty tuomaan kaavaselostuksessa esille mahdollisimman tarkoin. Liito-oravan osalta alueelle tehtiin maastokäynti 27.4.2021, koska alueella sijaitsee suuria kuusia, joilla voi olla merkitystä liito-oravan kannalta.

*”Alueen reunoilla kasvaa muutaman suurempi kuusi, jotka periaatteessa voisivat olla liito-oravan pesäpuita mutta niissä ei näkynyt mitään liito-oravaan viittaavaa. Alue ei muutenkaan ole sellainen, että sillä olisi merkitystä liito-oravan elinympäristönä tai edes kulkureittinä”.*

*Ympäristöpalvelut / Hanna Pasonen.*

*Kaavaehdotus nähtävillä 2.6 -5.7.2021 /kaavaehdotus*

*Kaavaehdotuksesta saatiin 4 lausuntoa. Lausunnoista laadittu kooste ja vastineet on esitetty kaavaselostuksen liitteenä 7. Lausunnon antoivat Savonlinnan maakuntamuseo, Etelä-Savon pelastuslaitos ja Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.*

### 4.5.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

kts. kohta 2.1



## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu erillispientalojen korttelialue (AO). Kaavaratkaisussa osoitetaan korttelialueen suurin sallittu kerrosluku I 2/3 ja rakennusoikeus tehokkuutena 0.30. Toteutuessaan kaavamuutos mahdollistaa alueelle kuusi pientaloasuntoa.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 6169 m<sup>2</sup>. Alueelle tulee perustettavaksi mm. johtorasite. Kaavassa esitetään ohjeellinen tonttijako. Korttelin numero muuttuu. Tonttiliittymät tulevat Rokanrinteen, Suentassun ja Määtänkujan kautta.

#### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutoksella osoitetaan rakennusoikeutta 1851 k-m<sup>2</sup>:iä erillispientalojen korttelialueelle (AO). Uutta rakennusoikeutta muodostuu 1324 k-m<sup>2</sup>:iä. Alueen väestömäärän oletetaan kasvavan hieman.

Asemakaavan seurantalomakkeen keskeinen tieto

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,6169	100,0	1851	0,30	0,0000	1324
A yhteensä	0,6169	100,0	1851	0,30	0,0898	1324

#### 5.1.2 Palvelut

Asemakaavan muutoksella ei muodostu alueelle 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 kuusia, 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) 86 osa

Korttelialueen pinta-ala 6169 m<sup>2</sup>, jolle on osoitettu kuusi rakennuspaikkaa n. 1000 m<sup>2</sup> / tontti. Rakennusoikeutta alueella on noin 280 – 340 k-m<sup>2</sup> / tontti.

Korttelialueen kerrosluku on I 2/3 ja tehokkuusluku 0.30 (1851 k-m<sup>2</sup>). Korttelialueelle on osoitettu ohjeellisen tonttijaon mukaiset tontit sekä johtorasitteen paikka. Mikäli ilmaantuu tarvetta muille rasitteille, ne voidaan perustaa tonttijaon yhteydessä.

Rakennusoikeus kasvaa voimassa olevasta kaavasta noin 1324 k-m<sup>2</sup>:iä.

Tonteille ei ole merkitty asuinrakennuksen ja erillisen autosuojan / talousrakennuksen rakennusaloja. Rakennukset tulee sijoittaa vähintään kahden metrin etäisyydelle naapuritontin,

katualueen tai puistoalueen rajasta. Talousrakennuksen saa naapurin suostumuksella sijoittaa lähemmäksi. Julkisivut, jotka sisältävät asuinhuoneistojen pääikkunoita tulee olla vähintään 8 metriä naapurin rajasta ja 5 metriä katualueen rajasta. Suoraan kadulle päin aukeavan autoallin tulee olla vähintään 6 metrin etäisyydellä katualueen rajasta.

Kaavamääräyksissä edellytetään, että tontille osoitetusta rakennusoikeudesta saa 70 % rakentaa yhteen kerrokseen. Asuinrakennuksen kattokaltevuus on noin 34 astetta (1:1,5) ja katto-  
muotona on käytettävä harja tai taitekattoa.

Rakennusten julkisivumateriaalina on käytettävä vaaleaa peittomaalattua puuta tai kalkkirap-  
pausta. Uudisrakennusten on sopeuduttava kaupunginosakokonaisuuteen sekä katukuvaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Tonttien rajat saa aidata tai istuttaa.

Autopaikkoja AO-korttelialueelle on rakennettava vähintään kaksi asuntoa kohden.

### 5.3.2 Muut alueet

Kaavamuutoksella ei muodostu muita alueita.

## 5.4 Asemakaavaratkaisu

Asemakaavaratkaisu on Mikkelin yleiskaavan mukainen. Se tiivistää taajamarakennetta yleis-  
kaavan tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavaratkaisu vastaa myös Mikkelin  
yleiskaavassa esitettyyn suositukseen lisätä ympäristöönsä sopivaa täydennys- ja uudisraken-  
tamista joukkoliikenneyhteyksiin sekä pyöräily- ja kävelyreittein tukeutuvalla alueella. Ole-  
massa olevan katuverkon ja kunnallistekniikan hyödyntämiseen perustuva kaavaratkaisu on  
myös Mikkelin kaupungin luonnosvaiheessa olevan ilmasto-ohjelman tavoitteiden mukainen.

## 5.5 Kaavan vaikutukset

### 5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, ihmisten elinoloihin ja kaupunkikuvaan

Kaavamuutoksen myötä rakennusoikeus suunnittelualueella kasvaa. Osin rakentamattomana  
ollut alue rakentuu.

Koska kyseessä on rakennettuun ympäristöön liittyvä, suppeaa aluetta koskeva asemakaavan  
muutos, ei sillä ole lähiympäristöä laajempia ympäristövaikutuksia. Kaavamuutos tehostaa alu-  
een maankäyttöä ja vastaa yleiskaavan mukaista täydennysrakentamista kehittyvän taajaman  
alueella. Rakentaminen on tavanomaista pientalorakentamista, eikä siten heikennä alueen viih-  
tyvyyttä. Rakentaminen tulee olemaan jo rakennetun omakotitaloalueen luonteen mukaista, jol-  
loin se täydentää myönteisellä tavalla alueen kaupunkikuvaa. Vesihuolto tontille 17 ja 18 tuo-  
daan Rokanrinteen kautta.

Muutoksella ei ole merkittäviä liikennettä lisääviä vaikutuksia. Kaavaratkaisun mahdollistaman  
uudisrakentamisen katsotaan soveltuvan kerroskorkeuksien, kattomuotojen sekä julkisivujen vä-  
risävyyden ja materiaalien osalta jo rakentuneisiin asuinrakennuksiin.

#### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueen väkiluku mahdollisesti kasvaa 10-15 henkilöllä.

#### Yhdyskuntarakenne

Asemakaavamuutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ovat paikallisia ja vähäisiä. Kaa-  
varatkaisun mahdollistama täydennysrakentaminen tiivistää ja eheyttää suunnittelualueen ja  
sen lähiympäristön yhdyskuntarakennetta asumiseen varattuna alueena.

Kaavaratkaisun mahdollistaman täydennysrakentamisen voidaan nähdä lisäävän Tuskun julkisen liikenteen käyttöastetta. Lisäksi yhdyskuntarakenteen täydentämistä olemassa olevaa katuverkkoa ja kunnallistekniikkaa hyödyntäen voidaan pitää kestäväenä kehityksenä.

#### Asuminen

Alueelle muodostuu uusia rakennuspaikkoja. Kaavan toteutuminen vahvistaa alueen luonnetta viihtyisänä ja luonnonläheisenä pientalovaltaisena asuinalueena. Viiden uuden asunnon rakentuminen lisää alueen asukasmäärää hieman.

#### Palvelut

Ei vaikutusta palveluihin.

#### Työpaikat, elinkeinotoiminta

Ei vaikutusta työpaikkoihin tai elinkeinotoimintoihin.

#### Virkistys

Ei vaikutusta virkistykseen.

#### Liikenne

Alueen liikennemäärät lisääntyvät hieman, kun alue rakentuu. Asemakaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset ovat kuitenkin vähäiset. Viiden uuden asunnon mahdollistava kaavaratkaisu lisää henkilöautoliikennettä tonttikaduilla noin 15 ajosuoritetta / vrk. Ajosuoritteet jakautuvat tonttikaduille, joita ovat Rokanrinne, Suentassu ja Määtäнкуja. Mitoituksena on käytetty keskimäärin 1,5 autoa / asunto, joilla jokaisesta tehdään kaksi matkaa vuorokaudessa. Lisääntyvä etätyö mahdollisesti vähentää ajosuoritteita. Kaavamuutoksen toteutuminen lisää myös Tuskun julkisen liikenteen yhteyksien käyttöastetta.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Ei vaikutusta kulttuuriympäristöön tai muinaismuistoihin.

#### Tekninen huolto

Kaavan toteutuminen edellyttää uudisrakennusten liittämisen olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon sekä vesihuoltoverkoston rakentamista tonttien 13 ja 14 rajalle. Rakentamisesta koituu kunnallisteknisiä kustannuksia kaupungille.

#### Erityistoiminnat

Ei vaikutusta erityistoimintoihin.

#### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ei vaikutusta ympäristönsuojeluun ja ympäristöhäiriöitä aiheuttavat lähinnä rakentamisen aikainen melu ja liikenne, joka on väliaikaista.

#### Sosiaalinen ympäristö

Kaavan toteutuminen vahvistaa Tuskun asuinalueen luonnetta viihtyisänä ja luonnonläheisenä asuinalueena. Viiden uuden asunnon rakentuminen mahdollistaa alueelle noin 10 uutta asukasta.

### **5.5.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

Asemakaavamuutoksella on vaikutusta luontoon ja luonnonympäristöön. Luonnontilaisena oleva alue rakentuu ja häviää lähimaisemasta. Alueella kasvaa muutama suuri kuusi ja Rokanrinteen varrella kuusirivistö, kuuset hallitsevat maisemaa. Mahdollisuuksien mukaan kuuset tulee säilyttää. Tontin tai rakennuspaikan rajalinjalla kasvavien puiden kaatamisesta on aina sovittava naapurin kanssa ja noudatettava kaupungin ohjeistusta. Mahdollista on, että kaavamuutos

johtaa yksittäisten suurien kuusien poistoon tonttialueilta. Kaavaratkaisun luonto- ja maisema-vaikutuksia vähentävät kuitenkin kaavamääräykset, jotka edellyttävät tonttien osien pitämistä istutettuina ja puiden istuttamista tonteille.

#### Pienilmasto

Ei vaikutusta pienilmastoon.

#### Vesistöt ja vesitalous

Alue ei sijaitse pohjavesialueella tai sen muodostumisalueella.

#### Maa- ja metsätalous

Ei vaikutusta maa- ja metsätalouteen.

#### Luonnonsuojelu

Ei vaikutusta luonnonsuojeluun. Alueella ei ole luonnonsuojelukohteita.

### **5.5.3 Muut vaikutukset**

Kaupunki saa maankäyttösopimuksella/esisopimuksella kaksi tonttia alueen eteläpuolelta, jolloin kaupunki saa tuloja tonttien luovuttamisesta.

### **5.6 Ympäristön häiriötekijät**

Alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä. Alue sijaitsee Hirolan varalaskupaikan suoja-alueella, jolla ei ole vaikutusta alueen rakentamiseen.

### **5.7 Kaavamerkinnot- ja määräykset**

Liite 3 näyttää asemakaavaehdotuksen. Merkinnot noudattavat pääosin ympäristöministeriön ohjeita.

### **5.8 Nimistö**

Alueelle ei muodostu uutta nimistöä.

## ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Alueelta on tehty havainnekuva massoittelevasta. Kuvassa on esitetty suurin mahdollinen rakennusmassa minkä voi sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen.



Ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa 70 % tontille osoitetusta rakennusoikeudesta.

Tontti	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )	Rakennusoikeus (k-m <sup>2</sup> )	I-kerroksen rakennusoikeus (70 %, k-m <sup>2</sup> )
13	953	286	200
14	1036	311	218
15	964	289	202
16	1000	300	210
17	1137	341	239
18	1079	324	227
	<b>6169</b>	<b>1851</b>	<b>1295</b>

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on lainvoimainen.

## 6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen seurannasta vastaa Mikkelin kaupungin rakennusvalvonta lupamenettelyn kautta.

Asemakaavan toteutuksen seurannassa on erityisesti kiinnitettävä huomiota uusien rakennusten arkkitehtuuriin ja tonttien piha-alueiden suunnittelun ja toteutuksen korkealaatuisuuteen ympäristön ja maaston korkeusasema huomioiden.

Maankäyttö / esisopimuksen allekirjoittaminen ennen kaavan lainvoimaisuutta.

Mikkelissä 17.5.2021, muutos 4.10.2021

Päivi Rahikainen  
kaavoittaja

**LIITTEET**



MliDno-2020-2263 (10 02 03)

**Mikkelin kaupunki**

**Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue**

**Kaupunkikehitys / Maankäyttö ja kaupunkirakenne**

**PL 33, 50101 Mikkelä**

**MIKKELI**

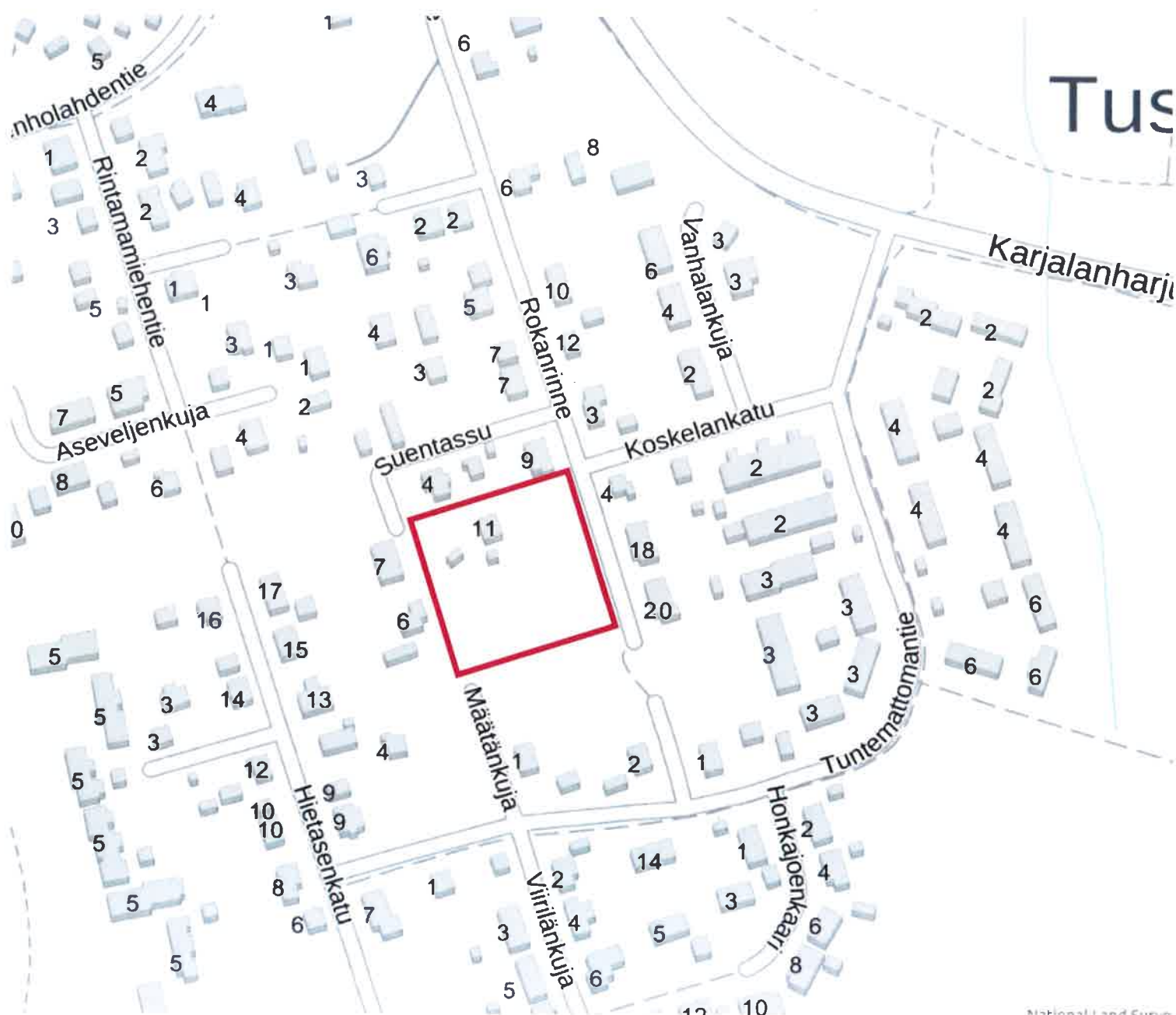
**Kaavan valmistelija**

**Päivi Rahikainen**

**kaavoittaja**

## **20. KAUPUNGINOSAN (TUSKU) KORTTELIN 2 TONTIN 7 ASEMAKAAVAN MUUTOS**

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 11.11.2020**



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 sijoittuu 20. kaupunginosan (Tusku) alueelle, rajautuen idässä Rokanrinteen katu-alueeseen, etelässä puistoalueeseen, pohjoisessa ja lännessä omakotitontteihin. Kaupungin keskustaan matkaa on noin 3,5 kilometriä.

Kaava-alueen sijainti on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman kansilehdellä. Suunnittelualue käsittää 20. kaupunginosan Tuskun korttelin 2 tontin 7. Kohteen osoite on Rokanrinne 11. Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,6 hehtaaria.

## **2. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET**

Asemakaavamuutoksen tarkoitus on osoittaa alueelle uudisrakentamista. Tavoitteena on muodostaa alueelle kuusi omakotitalon rakennuspaikkaa (n. 1000 neliötä / tontti). Kaavassa ratkaistaan alueen käyttötarkoitus ja rakennusoikeuden määrä eli kuinka paljon alueelle saa rakentaa sekä kerrosluku. Osoitetaan tarvittavat rasitteet.

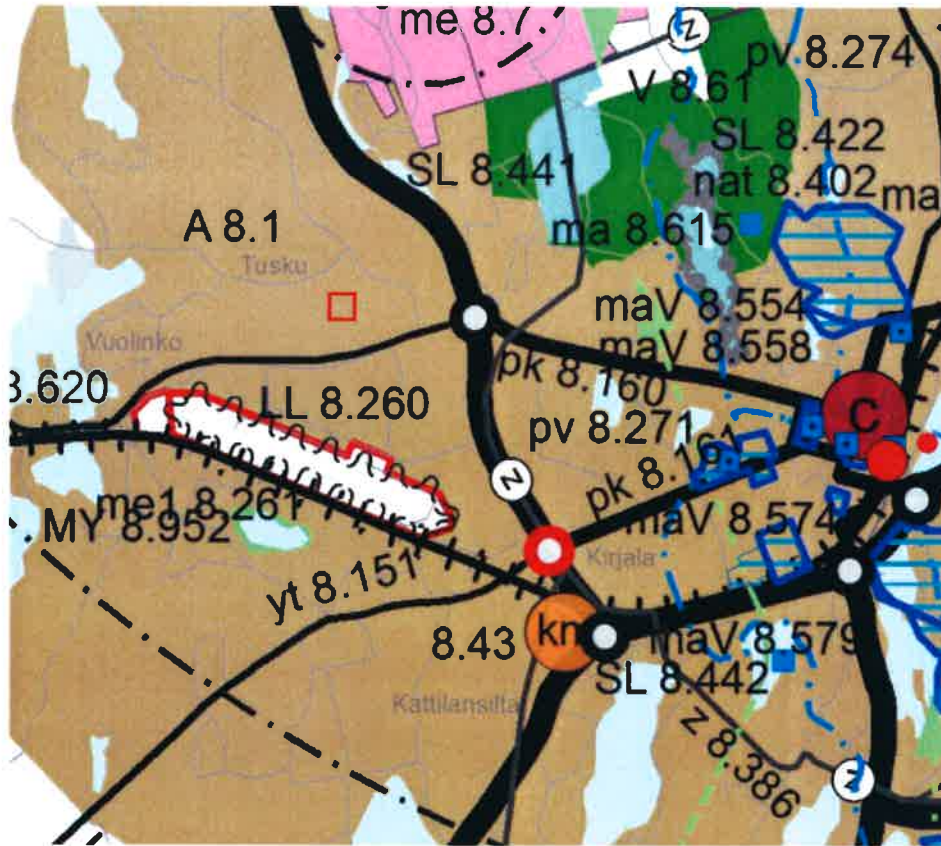
Alueelta laaditaan maankäyttösopimus, jolla pyritään varautumaan valmisteilla olevan kaavan toteuttamisen ja toteuttamiskustannusten kattamiseen, sopimus neuvotellaan ja tehdään rinnan kaavoituksen kanssa kaavalle kaavaprosessissa tavoitteeksi asetettua lopputulosta ennakoiden.

## **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 Mikkelin keskustaajaman (A 8.1) alueelle. Alue sijaitsee myös Hiirolan varalaskupaikan suoja-alueella.





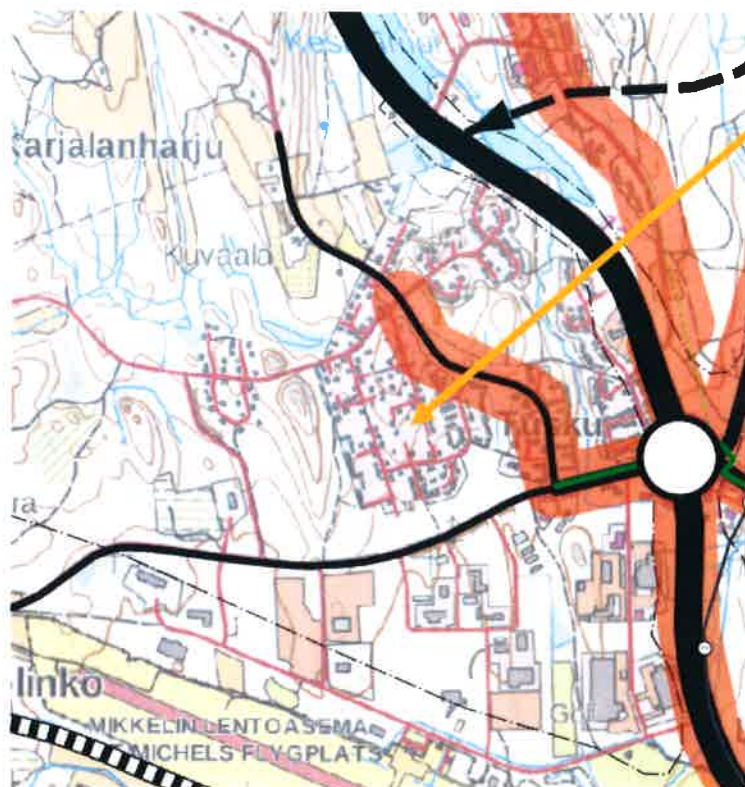
Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella neliön muotoisella rajauksella.

### 3.2 Yleiskaava

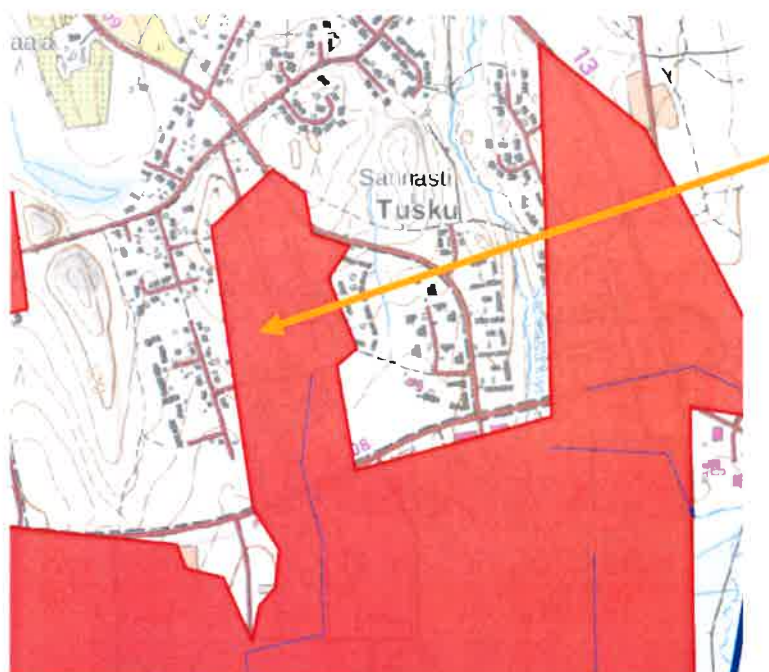
Alueella on voimassa vuonna 2019 hyväksytty Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040. Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava koostuu seitsemästä oikeusvaikutteisesta teemakartasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.



**Yhdyskuntarakenteen ohjaus-teemakartalla** suunnittelualue on osoitettu kehittyvän taajaman alueena. Myös yleiskaavassa alue sijoittuu Hirolan varalaskupaikan suojavyöhykkeelle.



**Liikenne ja verkostot -teemakartalla** suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä tai määräyksiä.

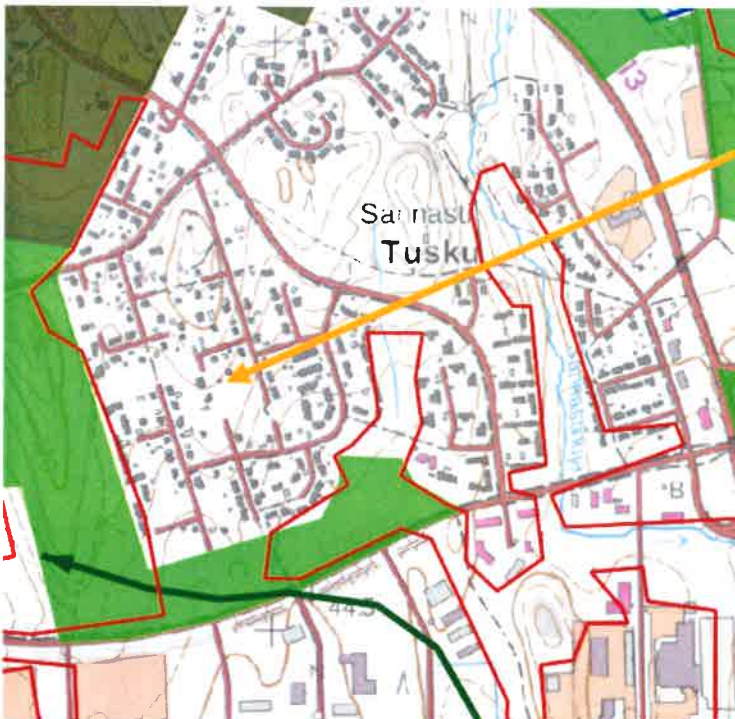


**Vesitalous -teemakartalla** suunnittelualue on osoitettu alueeksi, jolla hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.





**Kulttuuriympäristö - teemakartalla** suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä tai -määryksiä.

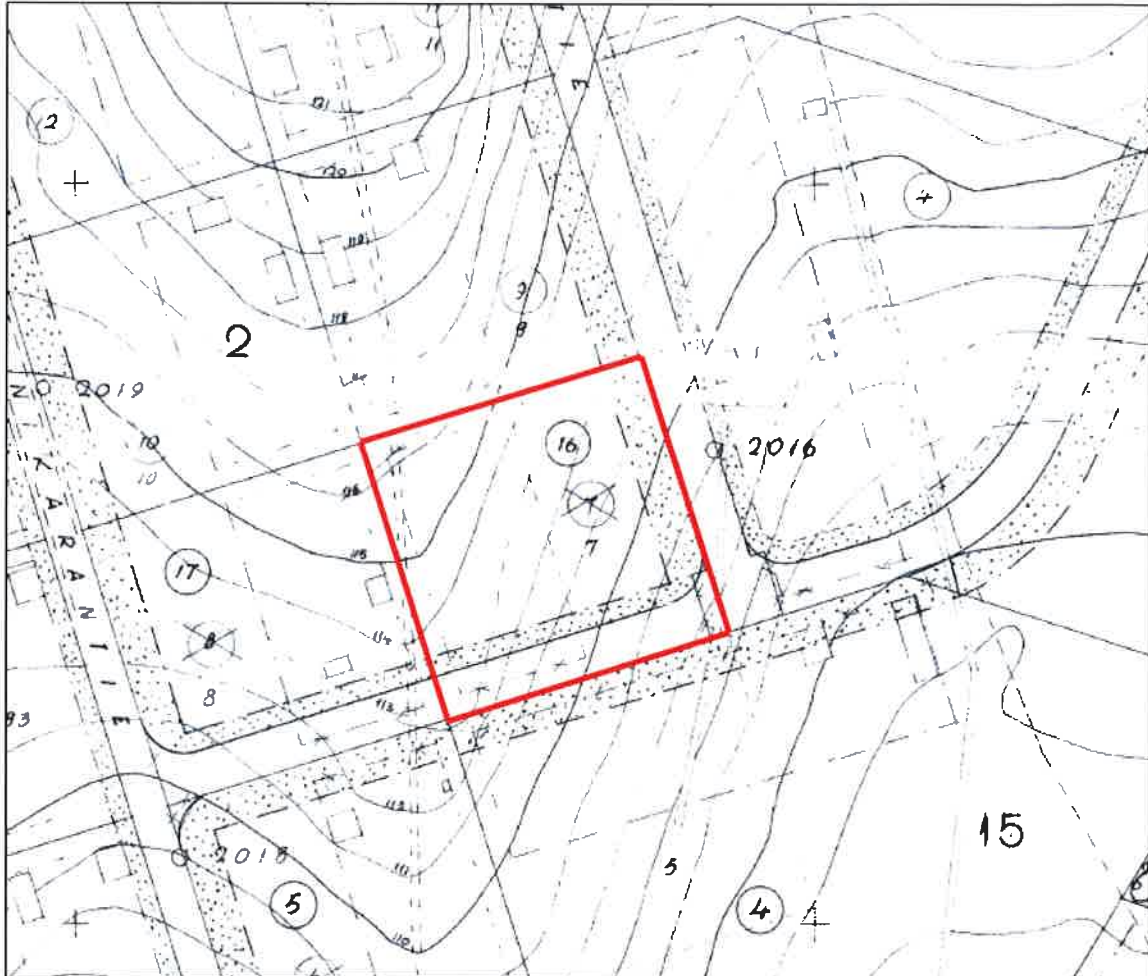


**Viherakenne - teemakartalla** suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä tai -määryksiä.

**Voimaan jäävät osayleiskaavat kartalla** alue on esitetty asemakaavoitettuna alueena.

### 3.3 Asemakaavat

Alueella on voimassa kaupunginarkkitehti Martti Riihelän laatima asemakaava vuodelta 1959, kaava on hyväksytty 17.2.1960. Kaavamääräysten mukaan tontille on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa tarpeelliset asuin- ja talousrakennukset yhtä taloutta varten. Tonttitehokkuus  $e=0,1$ , joka vastaa noin 617 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta.



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

### 3.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisen omistuksessa.

### 3.5 Muut hankkeet, suunnitelmat, päätökset

Asemakaava työ on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta.

## 4. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

### 4.1 Vaikutusten arviointi

Kaavaprosessin aikana arvioidaan kaavamutoksen 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. Arvioidut vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa.

### 4.2 Lähtötietoina olemassa olevat selvitykset

Kaavahankkeen kannalta tärkeitä tausta-aineistoja ovat:

- Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan aineistot
- Alueella ja lähiympäristössä voimassa olevat asemakaavat

### 4.3 Kaavaa varten laadittavat selvitykset

Kaavatyön yhteydessä voidaan laatia lisäselvityksiä, mikäli näitä ilmaantuu kaavatyön edetessä.

## 5. SUUNNITTELUYÖN 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, haltijat, asukkaat
- Viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:
  - Kaupungin viranomaiset, rakennusvalvonta, maankäyttö- ja kaupunkirakenne, infra- ja viheraluepalvelut
  - Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueidenkäyttö ja kaavoitus)
  - Etelä-Savon maakuntaliitto
  - Savonlinnan maakuntamuseo
  - Mikkelin kaupungin museot
  - Etelä-Savon pelastuslaitos
  - Mikkelin vesiliikelaitos
  - Etelä-Savon Energia Oy
  - Suur-Savon Sähkö Oyj
  - Teleoperaattorit
  - Tusku-seura ry

## 6. KAAVOITUKSESTA TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävillä olosta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla ([www.mikkeli.fi](http://www.mikkeli.fi)).

### 6.1 Aloitusvaihe ja kaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidetään nähtävillä 14 päivän ajan Mikkelin kaupungin verkkosivuilla sekä kaupunkisuunnittelun tiloissa. Tuona aikana osalliset voivat jättää mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta.

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

#### *Aloitusneuvottelu*

Ennen kaavatyön käynnistämistä alueen omistajan kanssa on neuvoteltu alueen käytön järjestämisestä.

### 6.2 Kaavaehdotus

Kaavaluonnosta tarkistetaan saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta asemakaavaehdotukseksi, joka asetetaan julkisesti nähtäville Mikkelin kaupunkisuunnitteluun 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. Saatu palaute otetaan huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa hyväksymiskäsittelyä varten.

#### *Yleisötilaisuus*

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana ei järjestetä yleisötilaisuutta. Osallisilla on mahdollisuus kommentoida ja arvioida kaavaratkaisua nähtävillä olojen kautta.

### 6.3 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan MRL 67 § ja MRA 94 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla päätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Mikäli valituksia hyväksymispäätöksestä ei jätetä, kaava saa lainvoiman 30 vuorokauden kuluttua kaupunkiympäristölautakunnan 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 työneuvotteluja viranomaisten kesken.



## 7. ALUSTAVA AIKATAULU

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

### VALMISTELU- JA LUONNOSVAIHE

7-10 / 2020 Aloitusneuvottelu.

11 / 2020 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävillä 14 pv ajan.

### EHDOTUSVAIHE

12 / 2020 Kaavaehdotus nähtävillä 30 pv, mahdollisuus jättää muistutus.

### HYVÄKSYMINEEN

alkuvuosi / 2021 Kaavan hyväksyminen kaupunkiympäristölautakunnassa.

## Yhteystiedot

Vallitsevan valtakunnallisen koronavirustilanteen vuoksi osallisia pyydetään ensisijaisesti olemaan yhteydessä sähköisesti tai puhelimitse.

### MIKKELIN KAUPUNKI

Verkkosivut: [www.mikkeli.fi](http://www.mikkeli.fi)

Mikkelissä 11.11.2020

Päivi Rahikainen

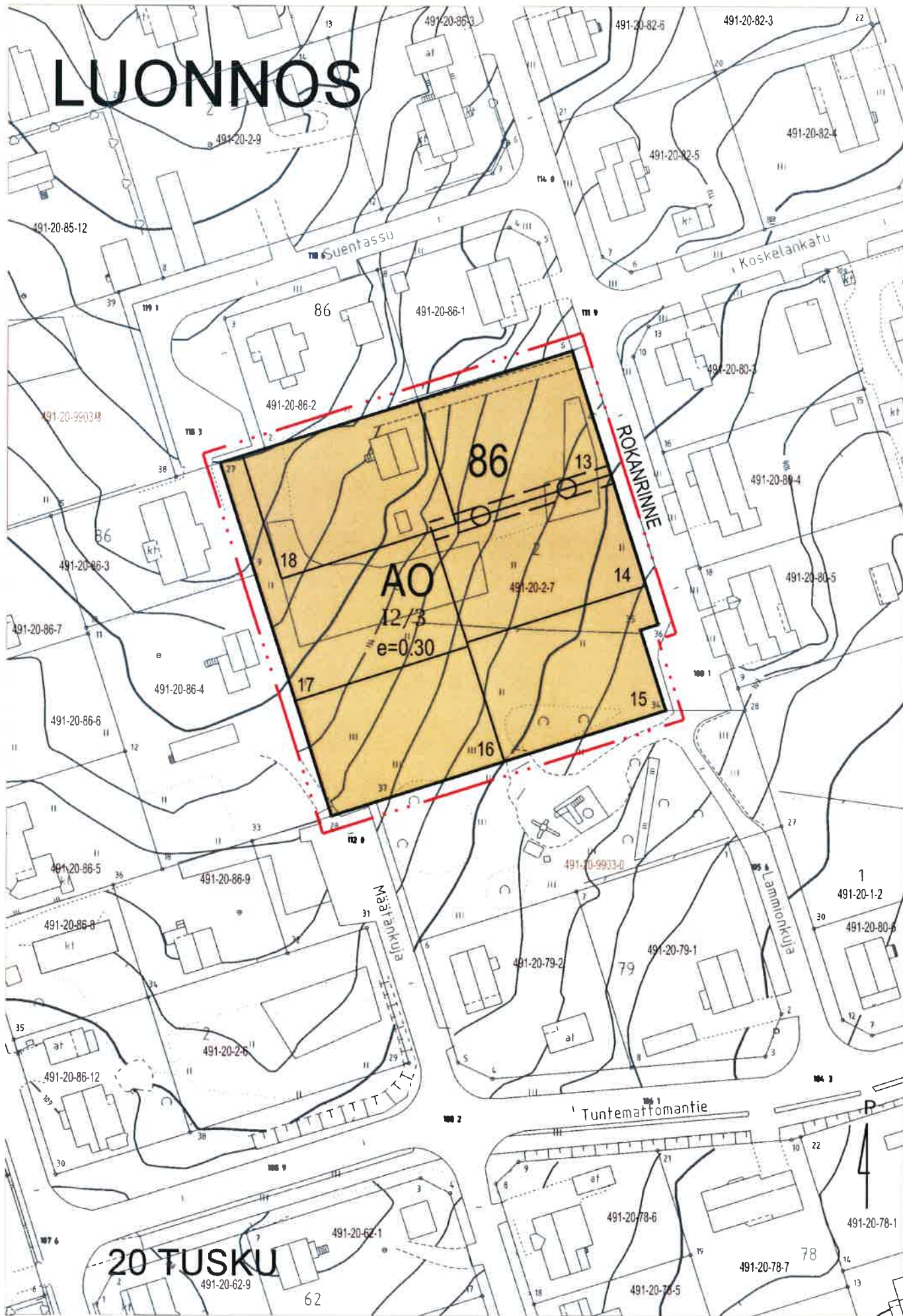
Kaavoittaja

p. 040 129 5039

etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

Maaherrankatu 9-11, 50101 MIKKELI

# LUONNOS









997

20. TUSKU, ROKANRINNE

20 TUSKU



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Erillispientalojen korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
14	Ohjeellinen tontin numero.
	Ohjeellinen tontin raja.
20	Kaupunginosan numero.
TUS	Kaupunginosan nimi.
86	Korttelin numero.
ROKAN	Kadun nimi.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I 2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osa rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e=0.30	Tehokkuusluku eli tontin rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan.
	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Ohjeellinen johtoa varten varattu alueen osa.

## YLEISMÄÄRÄYKSET:

## AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT:

1 § Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

Omakotitalot 2 ap/ asunto.

## AO KORTTELIALUEET

- 2 § Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 2 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.
- 3 § Rakennuksen julkisivut on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Julkisivumateriaalina on pääasiassa käytettävä vaaleaa kalkkimaalattua rappausta tai vaaleaa peittomaalattua lautaa.
- 4 § Korttelialueiden kattokulmien tulee muodostaa luonteva ja ehyt kokonaisuus. Asuinrakennuksissa tulee olla harja tai taitekatto, kaltevuudeltaan noin 1:1.5 (34 astetta). Muiden rakennusten katon kaltevuuden tulee olla vähintään 1:2 (27 astetta).
- 5 § Asuinrakennusten kerrosalasta saa enintään 70 % rakentaa yhteen kerrokseen.
- 6 § Uudisrakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealaatuista, rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ja sopeutua jo olevaan ympäristöön.
- 7 § Asuintonteille tulee järjestää yhtenäistä tilaa leikki- ja oleskelualueeksi vähintään 25 m<sup>2</sup> asuinkerrosalan 100 m<sup>2</sup> kohti.
- 8 § AO-korttelialueiden väliset tonttien rajat saa aidata. Pensasistutukset tai istutukset sallitaan.

## PIHA JA OLESKELUALUEET

- 9 § Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä tontille välttämättömiin kulkuteihin, pysäköintiin tai oleskelu- ja leikkialueiksi, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.
- 10 § Pihan leikki- ja oleskelualueilla keskimääräinen ulkomelutaso on oltava alle 55 dB(A) päivällä ja 50 dB(A) yöllä.

## HULEVESIJÄRJESTELYT

- 11 § Alueelle on tonttikohtaisesti laadittava hulevesisuunnitelma, joka hakijan tulee esittää rakennuslupaa haettaessa. Hulevesien virtausta tulee hidastaa ja imeyttää kattovedet tontilla. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää esimerkiksi käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita ja mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja.

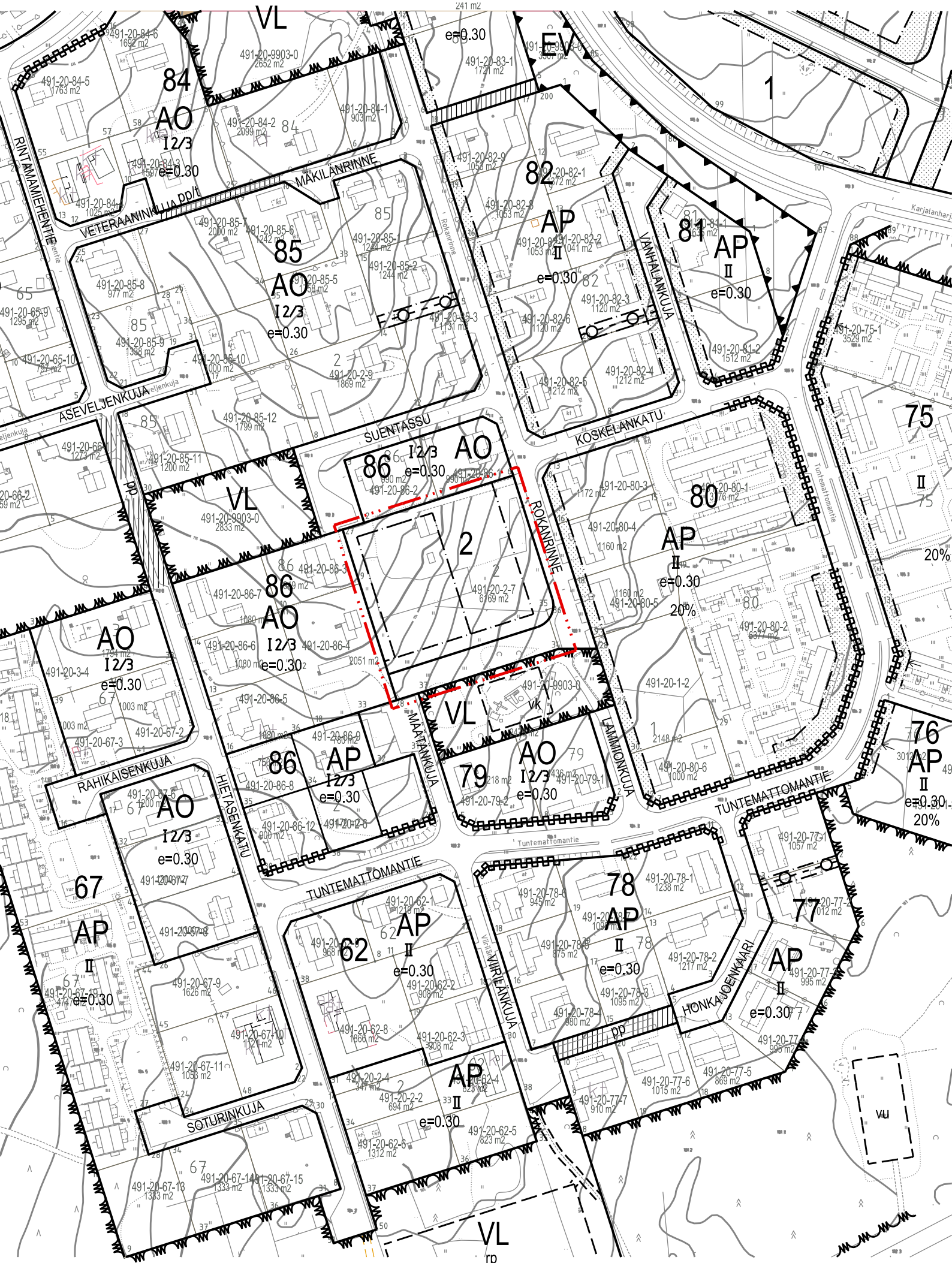
## RAKENNUSLUPA-ASIAKIRJOIHIN LIITETTÄVÄT ERILLISET SUUNNITELMAT

- 12 § Yleissuunnitelma kuivatuksesta/sadevesien johtamisesta ja käsittelystä ennen vesistöön laskemista, jätevesiviemäroinnistä ja rakennuksen perustamistavoista.
- 13 § Tonttien luiskat ja pientareet eivät saa ulottua yleisille alueille, ellei asiasta ole tehty rakennuslupahakemuksen liitteeksi sopimusta tontin haltijan ja kaupungin välillä.
- 14 § Paloteknisten määräysten vaatimasta palomuurin rakentamisvelvollisuudesta eri tonteilla sijaitsevien ja paloteknisesti erillisten rakennusten välillä saa poiketa rakennusvalvonta- ja paloviranomaisten hyväksymällä tavalla.
- 15 § Rakennukset ympäristöineen on suunniteltava, rakennusluvassa osoitettava ja rakennettava asiantuntevasti niin, että näkymät liikenneväylille ja ympäröiville alueille ovat tasapainoiset ja siistit.

## YLEISTÄ

- 16 § Varistorakennuksen tai autokatoksen saa rakentaa keskinäisellä sopimuksella tontin rajaan / naapurin varistorakennukseen kiinni.
- 17 § Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.
- 18 § 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.
- 19 § Rakennuksen ulkoseinien ja ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 35 dB. Asunnot on suunniteltava siten, että keskimääräinen sisämelutaso on alle 35 dB(A) päivällä ja alle 30 dB(A) yöllä.

<b>MIKKELI</b>				ASEMAKAAVAN MUUTOS		1:1000	
Asemakaavan muutos koskee: Mikkelin kaupungin 20. kaupunginosan (Tusku) korttelia 2 tonttia 7				Asemakaavan muutoksella muodostuu: Mikkelin kaupungin 20. kaupunginosan (Tusku) kortteli 86 osa.			
POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54A § N VAATIMUKSET.				VIREILLE TULO			
MIKKELI . 2020				KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA			
MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKÖ				KAUPUNGINHALLITUS ALUST			
JUKKA PIISPA				NÄHTÄVILLÄ			
MIKKELIN KAUPUNKI ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE KAUPUNKIKEHITYS MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE			MUUTOS	KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT			
			MUUTOS	KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT			
			MUUTOS	LAINVOIMAINEN			
LAAT	PIIRT	TARKK	MUUTOS				
PRa	PRa						
MIKKELI . 2020						NUMERO	
ASEMAKAAVAPÄÄLLIKÖ				DNRO		997	
KALLE RÄINÄ						LIITE 3	



ROKANRINNE, TUSKU  
OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA Mk. 1:2000

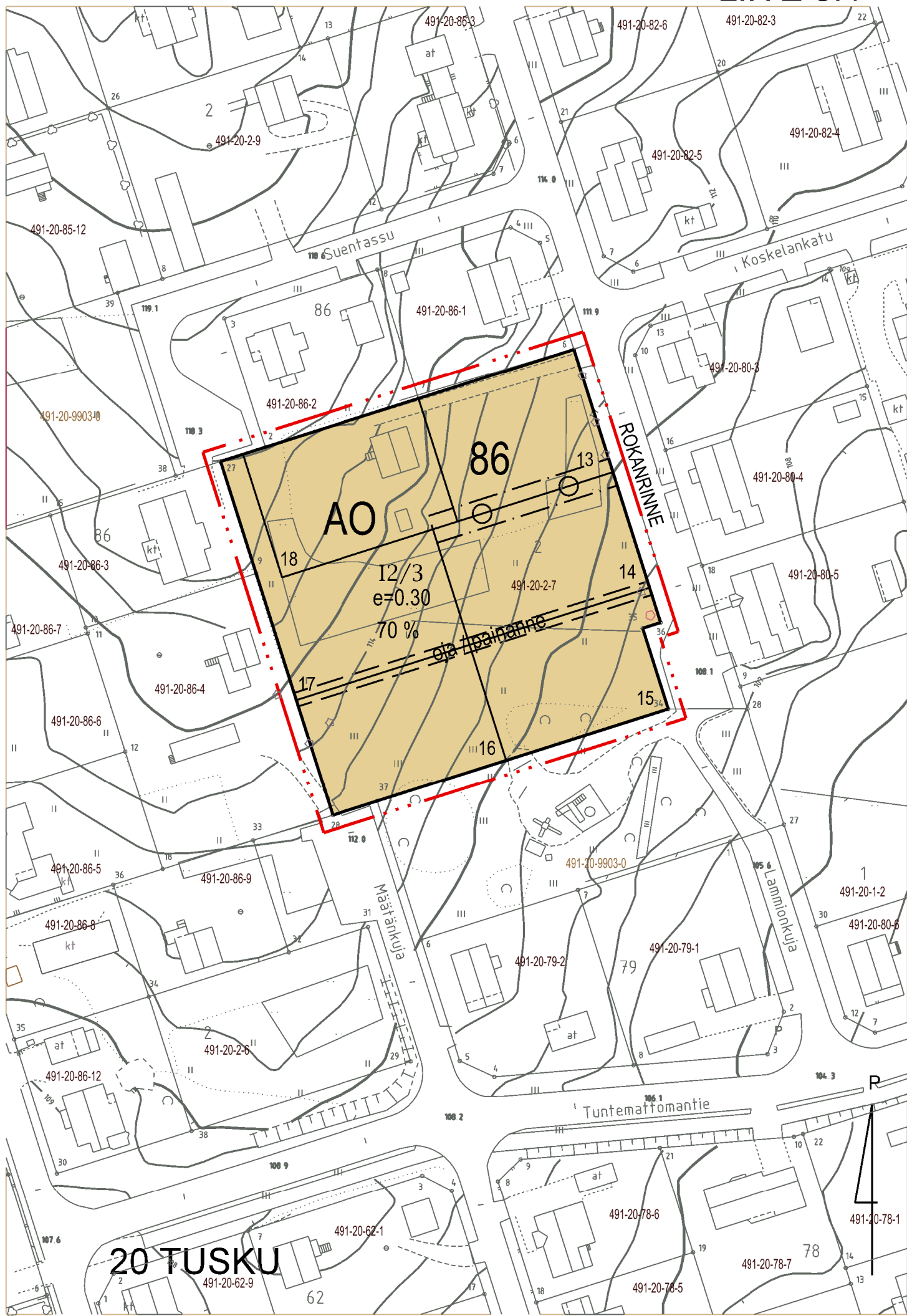
KAAVA-ALUEEN RAJA

LIITE 2



997

20. TUSKU, ROKANRINNE



20 TUSKU



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AO	Erillispientalojen korttelialue.
- . . . -	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
—————	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
14	Ohjeellinen tontin numero.
—————	Ohjeellinen tontin raja.
20 TUS 86	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
ROKAN	Kadun nimi.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I 2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e=0.30	Tehokkuusluku eli tontin rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan.
70 %	Luku osoittaa, kuinka suuren osan asuinrakennuksen kerrosalasta saa rakentaa yhteen kerrokseen.
≡ ○ ≡	Vesihuollon johdoille varattu alueen osa.
≡ oja ≡	Alueelle varattava ohjeellinen avo-oja / painanne.

### YLEISMÄÄRÄYKSET

Alueelle laaditaan maankäytösopimus / esisopimus\*.

Ennen hankkeen käynnistämistä tulee varata aika rakennusvalvonnasta rakennushankkeen ennakkoneuvotteluun.

### AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT:

1§

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:  
Omakotitalot 2 ap/ asunto.

### AO KORTTELIALUEET

2§

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 2 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.

3§

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

4§

Rakennuksen julkisivut on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla vaalea peittomaalattu lauta tai kalkkimaalattua rappaus.

5§

Korttelialueiden kattokulmien tulee muodostaa yhtenäinen ja ehyt kokonaisuus. Asuinrakennuksissa tulee olla harja tai taitekatto, kaltevuudeltaan noin 1:1.5 (34 astetta). Muiden rakennusten katon kaltevuuden tulee olla vähintään 1:2 (27 astetta).

6§

Asuinrakennusten kerrosalasta saa enintään 70 % rakentaa yhteen kerrokseen.

7§

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

8§

Korttelialueiden väliset tonttien rajat saa aidata puuaidoin tai pensasistutuksin. Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan soveltua ympäristöön.

## PIHA JA OLESKELUALUEET

9§

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

10§

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeusasemiin.

11§

Kaikille piha-alueille tulee istuttaa 1-3 puuta.

## RAKENNUSLUPA-ASIAKIRJOIHIN LIITETTÄVÄT ERILLISET SUUNNITELMAT

12§

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.

13§

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

14§

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

15§

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

## YLEISTÄ

16§

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

17§

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.

18§

Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

<b>MIKKELI</b>				ASEMAKAAVAN MUUTOS	1:1000
Asemakaavan muutos koskee: Mikkelin kaupungin 20. kaupunginosan (Tusku) kortteli 2 tonttia 7				Asemakaavan muutoksella muodostuu: Mikkelin kaupungin 20. kaupunginosan (Tusku) kortteli 86 osa.	
POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54A §:N VAATIMUKSET.				VIREILLE TULO	25.11.2020
MIKKELI .2021				KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA	25.5.2021 § 76
MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKÖ				KAUPUNGINHALLITUS ALUST.	
JUKKA PIISPA				NÄHTÄVILLÄ	2.6. - 5.7.2021
MIKKELIN KAUPUNKI ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE			MUUTOS	KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT	
			MUUTOS	KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT	
KAUPUNKIKEHITYS MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE			MUUTOS	LAINVOIMAINEN	
LAAT.	PIIRT.	TARK.	MUUTOS		
PRa	PRa				
MIKKELI 17.5.2021					NUMERO
ASEMAKAAVAPÄÄLLIKÖ					<b>997</b>
KALLE RÄINÄ				DNRO 2020-2263	LIITE 3

## Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	491 Mikkeli	Täyttämispvm	05.01.2021
Kaavan nimi	20. kaupunginosa Tusku, kortteli 2 tontti 7, Rokanrinne		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	25.11.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	997
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6169	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6169

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6169</b>	<b>100,0</b>	<b>1851</b>	<b>0,30</b>	<b>0,0000</b>	<b>1324</b>
A yhteensä	0,6169	100,0	1851	0,30	0,0898	1324
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0898	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6169</b>	<b>100,0</b>	<b>1851</b>	<b>0,30</b>	<b>0,0000</b>	<b>1324</b>
<b>A yhteensä</b>	0,6169	100,0	1851	0,30	0,0898	1324
AO	0,6169	100,0	1851	0,30	0,6169	1851
AL					-0,5271	-527
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>					-0,0898	
Kadut					-0,0898	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						



"Tusku Rokanrinne" saadut lausunnot OAS ja kaavaluonnos 25.11.- 10.12.2020/ehdotuksesta	
<p><b>1. Savonlinnan maakuntamuseo 26.11.2020</b></p> <p>1.1 Savonlinnan maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön tai arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.</p>	Merkitään tiedoksi.
<p><b>2. Etelä-Savon pelastuslaitos 26.11.2020</b></p> <p>2.1 Pelastusviranomaiselle ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksesta.</p>	Merkitään tiedoksi.
<p><b>3. Maakuntaliitto 9.12.2020</b></p> <p>3.1 Maakuntaliitolla ei ole lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmään sekä kaavaluonnokseen.</p>	Merkitään tiedoksi.
<p><b>4. Etelä-Savon Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 5.1.2020</b></p> <p>4.1 Kaavamuutoksen OAS:ssa on riittäväällä tavalla kuvattu hankkeen lähtökohdat sekä sen tavoite. Kaavaprosessin kulku on esitetty ja hankkeen vaikutukset tullaan arvioimaan tavanomaisella tavalla. Osallisten vaikutusmahdollisuus on kuvattu, joskin keskellä olemassa olevan asuin ympäristön tällä hetkellä pääosin rakentamattoman alueen melko oleellisen muutoksen takia voisi olla syytä järjestää <b>asukastilaisuus?</b> Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella (EL V-keskus) ei ole muuta huomautettavaa OAS:n takia.</p> <p>4.2 Kaavamuutoshankkeen alue on käytännössä viimeinen vuonna 1960 hyväksytyn asemakaavan voimassa olevista alueista. Nyt po. muutosalueen lähiympäristö on sittemmin mm. vuosina 1989 ja 1990 asemakaavamuutoksilla muutettu ja tarkennettu pääosin asuinpientalojen ja erillispientalojen korttelialueiksi, joilla rakentamisen tehokkuuslukuna on käytetty 0,3:a ja kerroslukuna pääosin 1 2/3:aa.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Asukastilaisuutta ei järjestetty maassa vallitsevan korona epidemian vuoksi. Kaupungin ohjeistuksen mukaan kaupunki ei järjestänyt yleisötilaisuuksia sisällä eikä ulkona sekä kielsi tilojensa käytön yleisötapahtumiin. Tämä koski myös torialuetta.</p>

4.3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä oleva asemakaavaluonnoksessa muutosalueelle osoitettu käyttötarkoitus, rakentamisen tehokkuus sekä kerrosluku noudattaa alueen yleistä linjaa, joten ELY-keskuksella ei ole siihen sinällään huomauttamista. Koska suunnittelualue on vielä melko koskematon ja metsäinen, on ELY-keskuksen käsityksen mukaan kuitenkin ennen lopullisen asemakaavamuutoksen laadintaa selvittää alueen **luontoarvot** ja niiden mahdollinen vaikutus kaavaratkaisuun.

Ely -keskuksen kanssa käydyn vuoropuhelun / viestinnän pohjalta alueelta ei ole tarpeen laatia varsinaista luontoselvitystä, alueen luonnonolot on pyritty tuomaan kaavaselostuksessa esille mahdollisimman tarkoin. Liito-oravan osalta alueelle tehdään maastokäynti, koska alueella sijaitsee suuria kuusia, joilla voi olla merkitystä liito-oravan kannalta.

Liito-oravan osalta tehtiin maastokäynti 27.4.2021.

*”Alueen reunoilla kasvaa muutaman suurempi kuusi, jotka periaatteessa voisivat olla liito-oravan pesäpuita mutta niissä ei näkynyt mitään liito-oravaan viittaavaa. Alue ei muutenkaan ole sellainen, että sillä olisi merkitystä liito-oravan elinympäristönä tai edes kulkureittinä”.*

Ympäristöpalvelut / Hanna Pasonen.

## Rokanrinne

Suunnittelualue sijaitsee pientaloalueella Mikkelin keskustan luoteispuolella Tuskun (20.) kaupunginosassa, osoitteessa Rokanrinne 11. Kaupungin keskusta on matkaa noin 3,5 kilometriä. Alueen lähiympäristö on rakentunut 1990 -luvulla. Alue viettää loivasti kaakkoon. Suunnittelualue on osin vanhaa peltoa ja niittyä.

## Kaavan tarkoitus

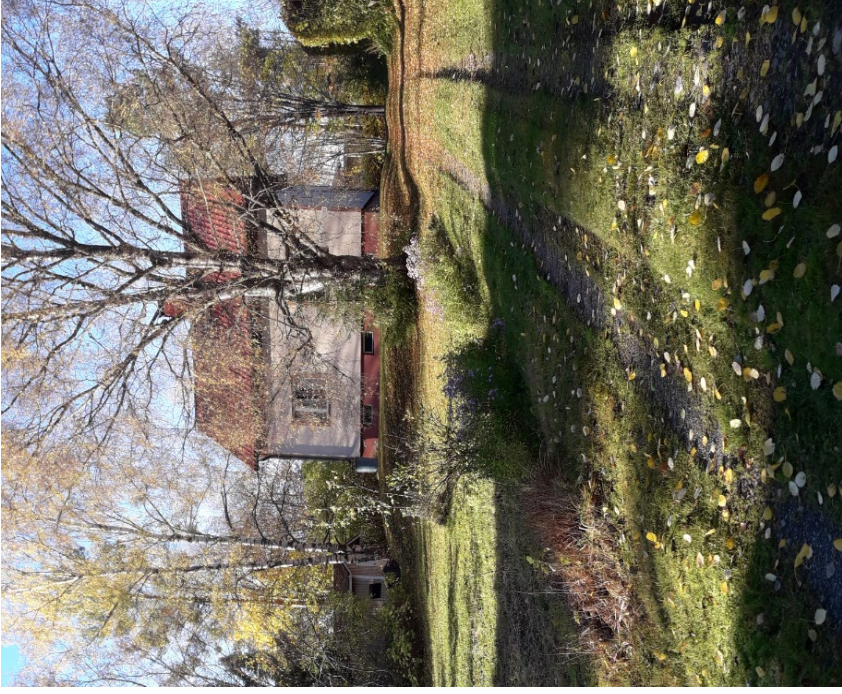
Kaavan tarkoituksena on osoittaa alueelle uutta pientaloasumista. Kaavassa ratkaistaan alueen käyttötarkoitus ja rakennusoikeuden määrä eli kuinka paljon alueelle saa rakentaa sekä kerrosluku. Osoitetaan tarvittavat rasitteet mm. kulkuyhteyksille ja vesihuollolle.

## Alueen ympäristö

Suunnittelualue on osin rakennettua aluetta ja osin luonnontilassa. Kaavamuutosalueen maaperä on hiekkamoreenia. Alueella kasvaa mm. pieniä koivuja, vattupensaita, maitohorsmaa. Suunnittelualueen kaakkois- ja lounaisnurkalla kasvaa muutama iso kuusi.

## Rakennukset

Alueella sijaitsee vuonna 1982 valmistunut, puolitoistakerroksinen omakotitalo, joka on kooltaan noin 94 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen julkisivumateriaali on rapattua puuta. Piha-alue on perinteinen puutarha puineen ja pensaineen. Alueella sijaitsee myös vuonna 2013 valmistunut talousrakennus. Reilun puolen hehtaarin kokoisen tonttialueen pohjoispuoli on puutarhamaista aluetta, hyvin hoidettua.







## Katunäkymä

Alla kuvassa Rokanrinteen katunäkymää etelän suunnasta katsottuna.

Alueella sijaitsee I - I½ kerroksisia vaaleita pientaloja.

Alueella kasvaa suuria kuusia, jotka tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Tontin tai rakennuspaikan rajalinjalla kasvavien puiden kaatamisesta on aina sovittava naapurin kanssa ja noudatettava kaupungin ohjeistusta.

## Lammoinkujan korttelileikkipaikka

Suunnittelualueen eteläpuolella on kaupungin ylläpitämä korttelileikkipaikka.

Pienten leikkipaikkojen perusvarustukseen kuuluvat keinu, monitoimiväline, erilaiset jousivälineet sekä hiekkalaatikko.

Korttelileikkipaikat tarjoavat puuhaa alle kouluikäisille lapsille. Korttelileikkipaikalla on välineet perusleikkejä varten.

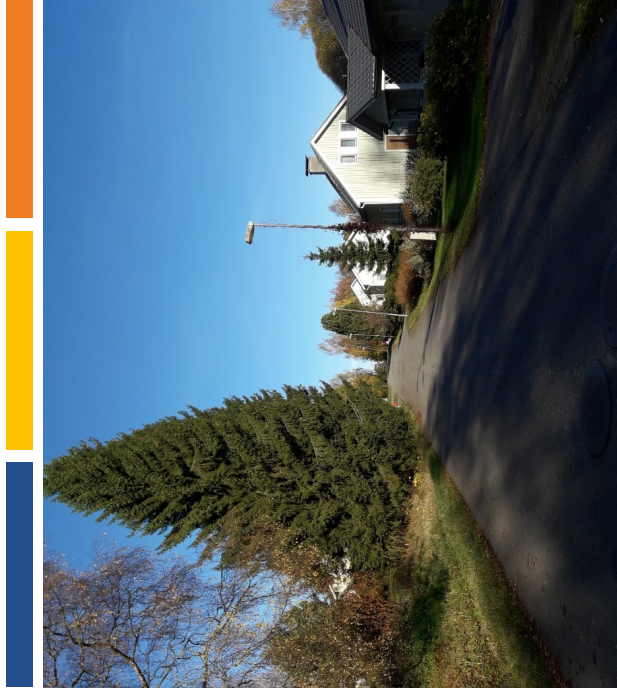
*”Alueen reunoilla kasvaa muutaman suurempi kuusi, jotka periaatteessa voisivat olla liito-oravan pesäpuita mutta niissä ei näkynyt mitään liito-oravaan viittaavaa. Alue ei muutenkaan ole sellainen, että sillä olisi merkitystä liito-oravan elinympäristönä tai edes kulkureitinä”.*

*Ympäristöpalvelut / Hanna Pasonen.*

## Asemakaavaratkaisu

Asemakaavaratkaisu on Mikkelin osayleiskaavan mukainen. Se tiivistää taajamarakennetta yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Asemakaavaratkaisu vastaa myös Mikkelin yleiskaavassa esitettyyn suositukseen lisätä ympäristönsä sopivaa täydennys- ja uudisrakentamista joukkoliikenneyhteyksiin sekä pyöräily- ja kävelyreitteihin tukeutuvalla alueella.



"Tusku Rokanrinne" saadut lausunnot nähtävillä (2.6. – 5.7.2021) olleesta kaavaehdotuksesta.	
<p><b>1. Savonlinnan maakuntamuseo 1.6.2021</b></p> <p>1.1 Mikkelin kaupunkiympäristölautakunta on pyytänyt Savonlinnan museolta lausuntoa koskien asemakaavan muutosehdotusta osoitteessa Rokanrinne 11. Suunnittelualue sijoittuu Karjalanharjuntien, Tenholahdentien, Nikarantien ja Vuolingonkadun välisen pientalovaltaisen alueen keskivaiheille. Kiinteistötunnus on 491-20-7-2.</p> <p>1.2 Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1980 rakennettu puolitoistakerroksinen omakotitalo pihoineen ja puutarhoineen. Tontin eteläpuolinen osa on rakentamattomaa aluetta. Asemakaavan muutoksella muodostuu erillispientalojen korttelialue (AO). Kaavaratkaisussa osoitetaan korttelialueen suurin sallittu kerrosluku 1 2/3 ja rakennusoikeus tehokkuutena 0.30. Toteutuessaan kaavamuutos mahdollistaa alueelle kuusi pientaloasuntoa.</p> <p>1.3 Savonlinnan museolla ei ole huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön tai arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.</p>	<p><b>Kaavoittajan vastine</b></p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p><b>2. Etelä-Savon pelastuslaitos 10.6.2021</b></p> <p>2.1 Pelastusviranomaisen lausunto kaavaehdotukseen / Rokanrinne</p> <p>2.2 Mikkelin kaupunkiympäristölautakunta pyytää lausuntoa kaavaehdotuksesta. Asemakaavan muutos 20. kaupunginosa (Tusku) / Rokanrinne</p> <p>2.3 Kaavan työnimenä on "TUSKU ROKANRINNE". Kaavan tarkoituksena on osoittaa alueelle uutta pientaloasumista. Kaavassa ratkaistaan alueen käyttötarkoitus ja rakennusoikeuden määrä eli kuinka paljon alueelle saa rakentaa sekä kerrosluku. Osoitetaan tarvittavat rasitteet mm. kulku-yhteyksille ja vesihuollolle. Alueen maanomistaja on hakenut alueelle asemakaavan muutosta. Hakijan tavoitteena on muodostaa alueelle kuusi rakennuspaikkaa (n. 1000 neliötä/ tontti).</p>	<p><b>Kaavoittajan vastine</b></p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>



<p>2.4 PELASTUSVIRANOMAISEN LAUSUNTO Pelastusviranomaiselle ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen. Pelastusviranomaiselle ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksesta.</p>	
<p><b>3. Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 2.7.2021</b></p> <p>Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastualueella ei ole lausuttavaa asemakaavan muutoksesta 20. kaupunginosassa (Tusku), Rokanrinne MliDno-2020-2263 (10 02 03) mainitusta asemakaavamuutoksen ehdotuksesta.</p>	<p><b>Kaavoittajan vastine</b></p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p><b>4. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 9.8.2021</b></p> <p>Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksen vuoksi.</p>	<p><b>Kaavoittajan vastine</b></p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty Mikkelin asianhallintajärjestelmässä

---

## **MliDno-2021-3247**

### **Rokanrinteen asemakaavamuutokseen liittyvä esisopimus**

Rokanrinteen asemakaavamuutokseen liittyen on tarpeen tehdä esisopimus alueen yksityisen maanomistajan kanssa. Esisopimuksen mukaisesti kaupunki saa omistukseensa alueelle muodostuvista kuudesta tontista kaksi. Erillistä maankäytösopimusta ei tehdä.

Liitteet:

- 1 Rokanrinne kaavakartta nähtäville.pdf
- 2 Rokanrinne laskenta.pdf
- 3 Esisopimus Ripatti.pdf

#### **Päätöksen peruste**

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualueen toimintasääntö 5 § 5.2.1 6)-kohta

#### **Päätös**

Mikkelin kaupunki ja Ari Ripatti sopivat Rokanrinteen asemakaavamuutokseen liittyvästä maanluovutuksesta liitteenä olevan esisopimuksen mukaisesti.

#### **Tiedoksi**

Asianosaiset, tekninen johtaja, kaupunginhallituksen puheenjohtaja,  
kaupunkiympäristölautakunnan puheenjohtaja

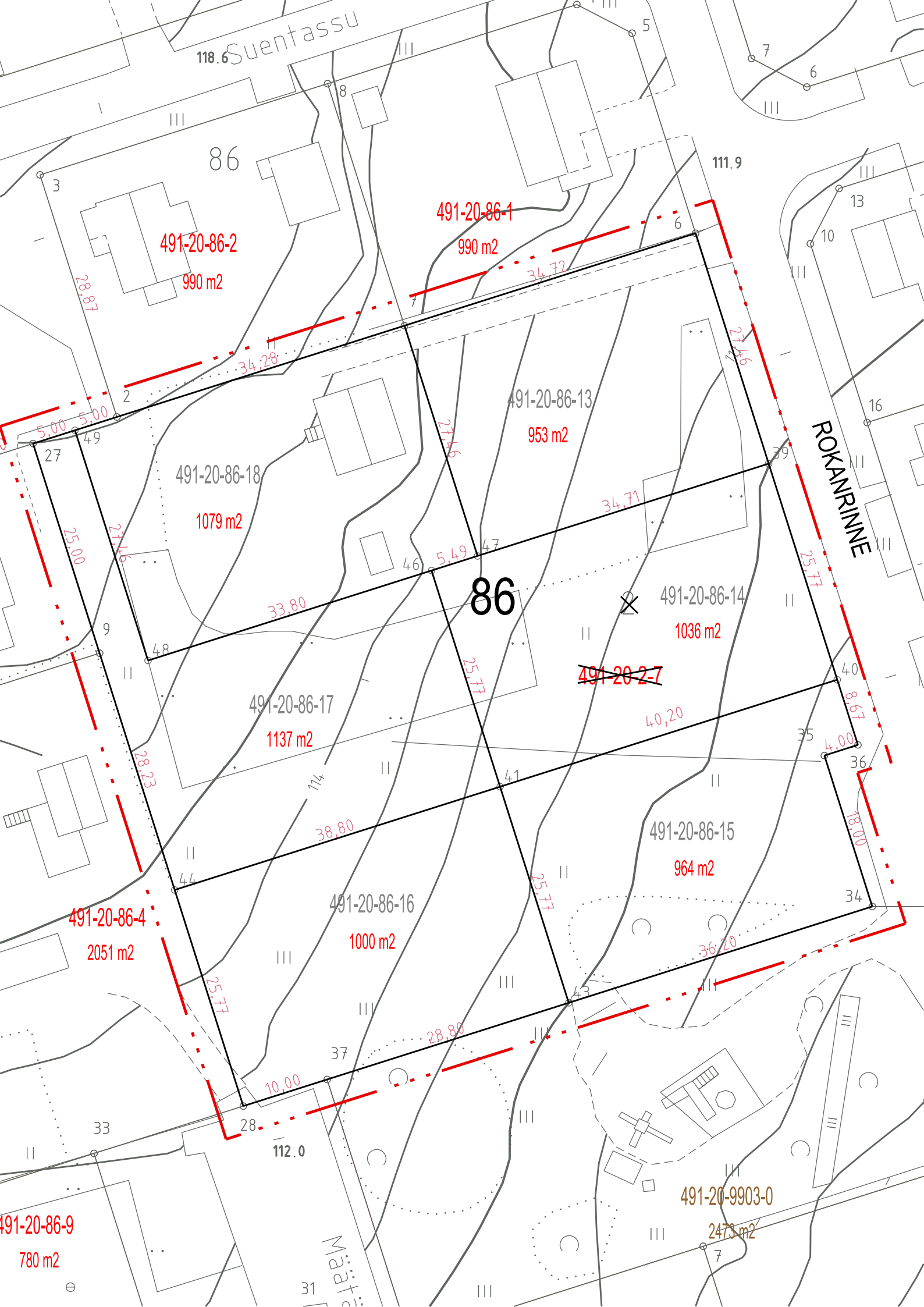
#### **Allekirjoitus**

Topiantti Äikäs, maankäyttöjohtaja

#### **Viranhaltijapäätöksen nähtävänäolo**

Päätös pidetään nähtävillä yleisessä tietoverkossa ([www.mikkeli.fi](http://www.mikkeli.fi)) tai Mikkelin kaupungintalon kirjaamossa (Raatihuoneenkatu 8-10) 26.08.2021 alkaen.





## Kiinteistönluovutuksen esisopimus

SOIJAPUOLET: Mikkelin kaupunki (0165116-3),  
Raatihuoneenkatu 8-10  
50100 Mikkeli

Ari Ripatti  
Osoite

KAUPUNGIN PÄÄTÖKSET:  
Maankäyttöjohtaja x.x.2021 § x

SOPIMUS: Sopimus tontin 491-20-2-7 alueesta muodostettavien tonttien 491-20-86-15 ja 491-20-86-16 vastaisesta luovuttamisesta Mikkelin kaupungille.

EHDOT:

1. Tontin 491-20-2-7 alueella on vireillä asemakaavan muutos. 17.5.2021 päivätyn liitteenä olevan asemakaavaehdotuksen mukaisesti tontin 491-20-2-7 alueesta muodostuisi kuusi uutta tonttia, tontit 491-20-86-13, 491-20-86-14, 491-20-86-15, 491-20-86-16, 491-20-86-17 ja 491-20-86-18. Muodostettavat tontit ja niiden pinta-alat ilmenevät liitteenä olevasta kartasta.
2. Tällä sopimuksella sovitaan muodostettavien tonttien 491-20-86-15 ja 491-20-86-16 siirtymisestä kaupungin omistukseen siten, että Ari Ripatti luovuttaa muodostettavat tontit 491-20-86-15 ja 491-20-86-16 Mikkelin kaupungille sen jälkeen, kun tontin 491-20-2-7 alueella vireillä oleva edellä kohdassa 1. mainittu asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.
3. Lopullinen muodostettavia tontteja 491-20-86-15 ja 491-20-86-16 koskeva kiinteistönluovutus tehdään kahden kuukauden kuluessa edellä kohdassa 1. mainitun asemakaavan lainvoimaistumispäivästä lukien. Luovutus on vastikkeeton.
4. Mikäli tontin 491-20-2-7 alueella vireillä oleva asemakaavan muutos ei saa lainvoimaa 17.5.2021 päivätyn liitteenä olevan asemakaavaehdotuksen mukaisena siten, että tontit 491-20-86-15 ja 491-20-86-16 voisi muodostaa, ei kummallakaan sopimusosapuolella ole mitään vaateita toisiaan kohtaan.
5. Tämä sopimus astuu voimaan sen jälkeen, kun maankäyttöjohtaja on tehnyt sopimuksen hyväksymistä koskevan lainvoimaisen päätöksen ja sopimus on allekirjoitettu

Päiväys

Allekirjoitukset

Kaupanhahvistajan todistus