

1011

# OTAVA TOPELIUKSENTIE ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS ASEMAKAAVAN SELOSTUS

MIKKELIN KAUPUNKI  
ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE  
KAUPUNKIKEHITYS  
MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE

VIREILLE TULOSTA ILMOITETTU	29.10.2025
KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT	17.3.2026 §30
NÄHTÄVILLÄ	25.3.-27.4.2026
KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT	
LAINVOIMAINEN	

Nea Nykänen

Kaavoittaja, puh. 040 615 3230

etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

PL 33, 50101 MIKKELI



---

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	2
1.1 Tunnistetiedot .....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus .....	2
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	3
TIIVISTELMÄ .....	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....	3
2.2 Asemakaava .....	3
2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....	3
LÄHTÖKOHDAT .....	3
3.1 Selvitys suunnittelun oloista .....	3
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	3
3.1.2 Ympäristön tila, luonnonympäristö .....	4
3.1.3 Rakennettu ympäristö .....	5
3.1.4 Maanomistus .....	11
3.2 Suunnittelutilanne .....	11
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	14
ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve .....	14
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö .....	14
4.2.1 Osalliset .....	14
4.2.2 Vireilletulo .....	14
4.2.3 Osallistumien ja vuorovaikutusmenettelyt .....	15
4.2.4 Viranomaisyhteistyö .....	15
4.3 Asemakaavan tavoitteet .....	15
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	15
4.3.2 Vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta .....	15
4.3.3 Asemakaavan ratkaisun valinta ja perusteet .....	15
4.3.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....	15
ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	16
5.1 Kaavan rakenne .....	16
5.1.1 Mitoitus .....	16
5.1.2 Palvelut .....	16
5.2 Aluevaraukset .....	16
5.2.1 Korttelialueet .....	16
5.3 Kaavan vaikutukset .....	16
5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	16
5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	17
5.4 Ympäristön häiriötekijät .....	18
5.5 Kaavamerkinnot- ja määräykset .....	18
5.6 Nimistö .....	19
ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	19
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	19
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus .....	19
6.3 Toteutuksen seuranta .....	19

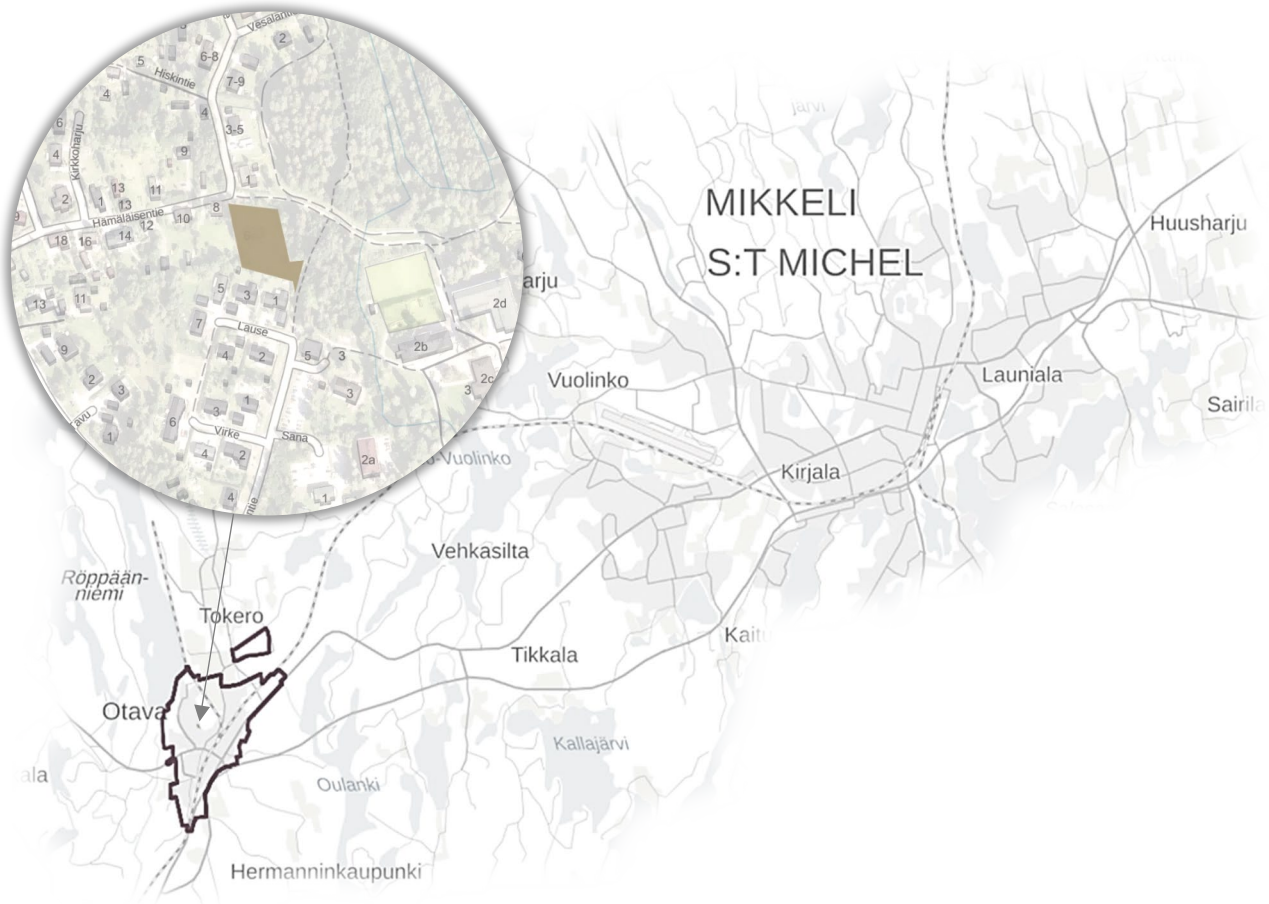
## PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava-alueen muutos koskee Mikkelin 36. kaupunginosan (Otava) korttelia 22 sekä lähiympäristöä.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kokonaispinta-alaltaan noin 0,27 hehtaarin suuruinen kaava-alue sijoittuu Topeliuksentien, lähivirkistysalueen (VL), erillispientalojen korttelialueen (AO) ja Hämäläisentien rajaamalle alueelle.



*Kohdistuskuva suunnittelualueen sijainnista Mikkelin 36. kaupunginosassa, Otavassa.*

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan työnimenä on ”Otava Topeliuksentie.”

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa rakentumaton 170 m<sup>2</sup> katualue tornimuuntamorakennuksineen osaksi erillispientalojen korttelialuetta.

Asemakaavan muutoksen toteuttamiseksi tehdään tarvittaessa maankäyttösopimuksia.

## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Ote ajantasa-asemakaavasta
3. Asemakaavan muutosehdotuskartta
4. Tilastolomake
5. Vastineet
6. Tonttijakokartta

### TIIVISTELMÄ

## 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin lähialueen osallisille, yhdistyksille sekä tarvittaville viranomaisahoille 29.10.2025 sekä asetettiin nähtäville kaupungin nettisivuille. Asemakaavamuutos on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lausuntoja saatiin yhteensä 5 kappaletta. Asemakaavan muutosehdotus menee hyväksyttäväksi kaupunkikehityslautakuntaan 17.3.2026. Hyväksymispäätöksen nähtävilläoloaikana on 30 päivän valitusaika. Tarkemmat lausunnot, mielipiteet ja vastineet ovat luettavissa asemakaavan selostuksen liitteestä 5. Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunginkehityslautakunta.

## 2.2 Asemakaava

Otava Topeliuksentien erillispientalojen korttelialueen osa laajenee 170 m<sup>2</sup>.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutoksessa 170 m<sup>2</sup> katualue liitetään osaksi erillispientalojen korttelialuetta.

### LÄHTÖKOHDAT

## 3.1 Selvitys suunnittelun oloista

### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Otava on Mikkelin 36. kaupunginosa, joka sijaitsee noin 13 kilometrin etäisyydellä Mikkelin keskustasta. Suunnittelualue sijoittuu Otavan pientalovaltaiselle alueelle korttelin 22 itäisimpään osaan, jossa sijaitsee rakennettu omakotitalotontti piharakennuksineen. Tontin itäpuolella sijaitsee yleisten rakennusten korttelialue (Y), ja muilta osin ympäristö muodostuu erillispientalojen kortteleista (AO) sekä taajaman sisäisistä virkistysalueista (VL). Lähiympäristö on rauhallinen ja asumispainotteinen, ja alue sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien varrella lähellä Otavan palveluja.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuosilta 1980 (kaava numero 11007) sekä vuodelta 2005 (kaava numero 825).

#### Luonnonolot, Luonnon monimuotoisuus

Suunnittelualue sijoittuu pientaloalueen ja metsäisen reunavyöhykkeen rajalle. Alueen kasvillisuus koostuu tavanomaisesta sekapuustosta, johon kuuluu mäntyä, koivua, haapaa sekä kuusta. Puusto on pääosin nuorta tai varttuvaa ja muodostaa metsämäisen taustan rakennettujen tonttien reunoille. Maaperä vaihtelee sorapintaisista väylistä ja tontin itäpuolella kulkevasta kuluneesta polusta nurmi- ja sammalpeitteisiin alueisiin. Aluskasvillisuus edustaa kuivahkon ja tuoreen kankaan lajistoa, kuten varpuja, sammalia ja matalia heinäkasveja.



*Tontin itäpuolelle muodostunut polku ja lähivirkistysaluetta.*

#### Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue ei sijaitse vesistöjen läheisyydessä, eikä alueella ole merkittäviä pinta- tai pienvesikohteita. Alueen hulevedet ohjautuvat ympäröiville viheralueille ja rakennettuun hulevesijärjestelmään. Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee oja, joka kerää pintavesiä lähialueelta.

#### Luonnonsuojelu

Alueella ei ole luonnonsuojelukohteita.

### **3.1.2 Ympäristön tila, luonnonympäristö**

#### Pohjavesi

Asemakaavan muutoksen alueella ei ole pohjavesialuetta.

#### Arvokkaat luontokohteet

Ei arvokkaita luontokohteita.

#### Maisema

Suunnittelualue sijaitsee Otavan pientaloalueella, jossa maisemaa hallitsevat omakotitalojen pihat, puusto ja pienipiirteinen korttelirakenne. Tonttia ympäröivät puustoiset rajaukset ja kapeat vihervyöhykkeet, jotka jäsentävät näkymiä ja erottavat pientalot toisistaan.



Ilmakuva suunnittelualueesta.

#### Pilaantuneet maat

Alueella ei ole tiettävästi pilaantuneita maita.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Yhdyskuntarakenne ja asuminen

Rakennuskanta on tyypillistä Otavan pientaloalueelle: omakotitaloja, vehreitä pihvoja ja väljää tonttirakennetta. Suunnittelualueen rakennuskanta muodostaa historiallisen pientalopihapiirin, jossa rakennukset ovat eri vuosikymmeniltä. Alueen päärakennus on vuonna 1924 valmistunut, kaksikerroksinen puuverhoiltu omakotitalo.

Rakennuksessa on jyrkkä harjakatto, pystylaudoitettu julkisivu ja tontin suuntaisesti laajennettu lisäosa. Talousrakennukset ovat valmistuneet kiinteistölle vuonna 1940. Talousrakennukset ovat yksikerroksisia, pääosin puuverhoiltuja. Julkisivuissa esiintyy eri aikakausien muutoksia, mutta kokonaisuus on säilynyt rakenteellisesti yhtenäisenä. Pihapiirin länsiosassa sijaitsee lisäksi eri aikakaudella rakennettu, yksikerroksinen ulkorakennus, jossa on rapattu julkisivu.





*Suunnittelualueen tonttien pihapiirin rakennuksia.*

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitseva entinen seura- ja kerhorakennus on rakennettu vuonna 1981. Rakennus on yksikerroksinen ja rakenteeltaan selkeälinjainen. Julkisivut koostuvat vaaleasta tiiliverhouksesta, tummasta puupaneloinnista ja sisäänkäynti on toteutettu sisäänvedettynä. Rakennus edustaa 1980-luvun funktionaalista, pienimittakaavaista rakentamistapaa. Alueen pientalot on toteutettu 2007–2009, ja ne ovat pääosin yksikerroksisia, puuverhoiltuja omakotitaloja. Rakennuskannan täydennyksenä tonttikohtaisia talousrakennuksia on rakennettu vaiheittain, muun muassa vuonna 2013. Kokonaisuus muodostaa selkeän ja matalan pientaloalueen.



*Suunnittelualueen läheisiä rakennuksia toukokuussa 2025.*

#### Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue sijaitsee Otavan taajaman palvelujen välittömässä läheisyydessä. Alueelta on lyhyt kävelyetäisyys Otavan oppilaitosalueelle, jossa sijaitsee muun muassa Otavan Kansanopisto, Otavan alakoulu ja Otavan Opiston ruokalarakennus. Oppilaitoskokonaisuus muodostaa merkittävän paikallisen työpaikka- ja koulutusympäristön. Otavan taajamassa sijaitsee päivittäistavarakauppa ja useita seudullisia harrastus- ja liikuntatiloja, jotka tukevat arjen palvelutarjontaa.

### Virkistys ja liikunta

Suunnittelualue sijaitsee Otavan taajamassa, jossa virkistys- ja liikuntamahdollisuudet ovat hyvin saavutettavissa. Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat Otavan koulun hiekkakenttä, monitoimikenttä sekä koulun ja oppilaitosalueen ympärille muodostunut puistomainen viheralue, joka tarjoaa mahdollisuuksia ulkoliikuntaan ja lähivirkistykseen. Myös Otavan kaukalo sijaitsee lyhyen kävelyetäisyyden päässä, joka palvelee alueen asukkaita. Suunnittelualueen pohjoispuolelta kulkeva Hämäläisentie jatkuu kevyen liikenteen sorapintaisena väylänä, joka muodostaa jalankulun ja pyöräilyn reitin taajaman sisällä.

### Kaupunkikuva, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualue sijoittuu Otavan pientaloalueelle, jota luonnehtii matala ja väljästi rakentunut kaupunkikuva. Omakotitalojen pihat, puustoiset tontinrajat ja kapeat vihervyöhykkeet jäsentävät näkymiä ja antavat ympäristölle luonnonläheisen ja rauhallisen ilmeen. Rakennusten ja puuston vuorottelu sekä tonttien väliin jäävät puustoiset rajaukset luovat lähimittakaavaan rajautuvan näkymätilan, joka on tyypillinen Otavan asuinalueiden kaupunkikuvalle.

Alueen rakennuskanta on pääosin eri aikakausien omakotitalorakentamista, ja ympäristö muodostuu yksittäisistä pientaloista, varastorakennuksista ja piharakenteista. Rakennuskannassa ei ole tunnistettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita, eikä suunnittelualueella sijaitse suojeltuja rakennuksia.

Suunnittelualueella sijaitseva tiilinen tornimuuntamorakennus on rakennettu arviolta 1950-luvulla ja liittyy alueen aiempaan sähköhuoltoon. Rakennus edustaa arjen infrastruktuuriarkkitehtuuria ja on osa alueen yhdyskuntateknistä kehityshistoriaa. Tornimuuntamotyypisten rakennusten inventointitilanne Etelä-Savossa on yleisesti puutteellinen, eikä kyseistä rakennusta ole aiemmin inventoitu. Rakennuksella ei ole tunnistettu olevan valtakunnallista, maakunnallista tai paikallista kulttuurihistoriallista statusta.



*Tornimuuntamorakennus ulkoa ja sisältä kuvattuna.*

Kaavatyön yhteydessä rakennusta on tarkasteltu iän, rakennustyyppien yleisyyden, säilyneisyyden, kaupunkikuvallisen aseman sekä ympäristöllisen merkityksen näkökulmista. Tarkastelussa todettiin, että kyseessä on aikakaudelleen tyyppinen muuntamorakennus, jolla ei ole tunnistettu poikkeuksellisia rakennushistoriallisia erityispiirteitä, harvinaisuusarvoja tai yksilöllisiä ominaisuuksia.

Rakennus ei muodosta merkittävää kaupunkikuvallista kokonaisuutta ympäristönsä kanssa eikä sillä ole keskeistä näkymällistä tai historiallista roolia alueen rakenteessa. Näin ollen kaavatyön yhteydessä ei ole tunnistettu sellaisia rakennushistoriallisia, kulttuurihistoriallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja, jotka edellyttäisivät rakennuksen suojelua tai siihen kohdistuvia erityisiä kaavamääräyksiä. Rakennus on kaavatyön käynnistyessä sijainnut rakentumattomalla katualueella, ja se olisi lähtökohtaisesti ollut mahdollista purkaa katualueen järjestelyjen tai alueen kehittämisen yhteydessä. Kaavamuutos on käynnistetty yksityisen maanomistajan aloitteesta tavoitteena mahdollistaa rakennuksen säilyminen ja sen liittäminen osaksi viereistä tonttia. Rakennuksen säilyminen perustuu maanomistajan tahtotilaan, eikä kaavamuutoksen tavoitteena ole kulttuurihistoriallinen suojelu, vaan rakennuksen joustava käyttö ja tarvittaessa muokkaaminen osana tontin kokonaisuutta. Rakennukselle ei ole esitetty suojelumerkintää.



*Ilmakuva suunnittelualueesta ja sen lähiympäristöstä. Kuvassa hahmottuu ympäröivää kaupunkikuvaa ja rakennettua ympäristöä.*

#### Tekninen huolto

Alueen tekninen huolto on järjestettävissä.

### Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Asutus sijoittuu pääosin Otavan keskustaan ja sen välittömään lähiympäristöön, jossa rakennuskanta koostuu eri aikakausien omakotitaloista ja asuinkortteleista. Alueella asuminen on rauhallista ja väljää, ja luonteeltaan Otava on pitkäaikaisen asumisen ja perheasuntojen alue. Asemakaavan muutos koskee yksittäistä tonttia eikä muuta merkittävästi väestön määrää tai rakenteellista kokonaisuutta.

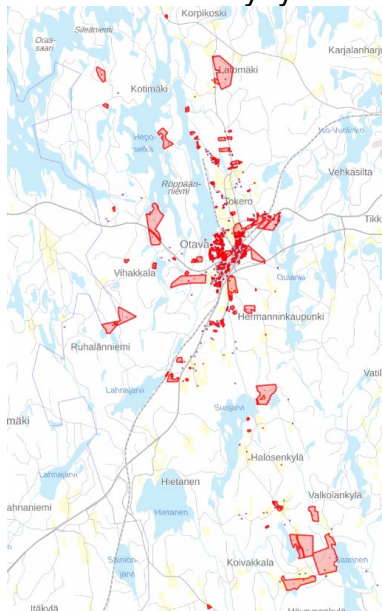
### Kaupunki- / taajamakuva

Suunnittelualue sijoittuu Otavan pientaloalueelle, jota luonnehtii väljä, matala ja puustoinen taajamakuva. Omakotitalojen pihat, puustoiset tontinrajat ja kapeat vihervyöhykkeet jäsentävät näkymiä ja muodostavat rauhallisen ja luonnonläheisen asuinympäristön. Rakennettu ja luonnonympäristö limittyvät toisiinsa, mikä on Otavalle tyypillinen taajamakuva määrittävä piirre.

Taajamarakenteen sisällä sijaitsevat pienet metsäiset vyöhykkeet ja puustoiset raja-alueet toimivat maisemallisina siirtymäalueina tonttien, katujen ja avarampien pihapiirien välillä. Suunnittelualan ympäristö on luonteeltaan pienimittakaavainen ja näkymiltään lyhyille etäisyyksille rajautuva, mikä korostaa alueen kodikasta ja suojaisaa ilmettä.

### Asuminen

Otavassa asuminen on rauhallista ja pientalovaltaista. Postinumeroalueella 50670 asuu noin 1 694 ihmistä, ja suurin osa asuinrakennuksista sijoittuu taajaman keskustaan ja sen välittömään läheisyyteen. Alueelle ovat tyypillisiä väljät tontit, luonnonläheinen ympäristö ja metsänrajat, jotka antavat asuinalueille avoimen ja vihreän ilmeen. Palvelut, kuten kauppa, koulu ja muut peruspalvelut, ovat helposti saavutettavissa lyhyiden etäisyyksien päässä.



*Otavan postinumeroalueen (50670) asuinrakennusten sijoittuminen kartalla.*

### Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ei sijaitse palveluita.

### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole sellaista toimintaa, joka aiheuttaisi ympäristöhäiriöitä. Alue on nykytilassa rauhallista pientaloasutuksen ja puustoisien viheralueiden rajaamaa ympäristöä, jossa ei esiinny merkittävää melua, ilmanlaadun heikkenemistä tai muita ympäristöhaittoja. Alueen luonteeseen kuuluu viheryhteyksien ja luonnonläheisten piirteiden säilyminen, mikä tukee ympäristön viihtyisyyttä. Mahdollinen rakentaminen tulee toteuttaa niin, ettei siitä aiheudu merkittäviä haitallisia vaikutuksia ympäristöön tai lähiympäristön asukkaille. Suunnittelussa kiinnitetään huomiota erityisesti olemassa olevan viherverkoston jatkuvuuteen, luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseen sekä hulevesien hallintaan.

### Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Otavan pientaloalueella, jossa puustoiset tontinrajat ja pienet viheralueet luovat rauhallisen ja yhteisöllisen asuinympäristön. Lähiluonto ja viheralueet tarjoavat asukkaille helposti saavutettavat paikat ulkoiluun ja leikkimiseen sekä turvalliset jalankulun yhteydet koululle, päiväkodille ja oppilaitokselle. Pientalovaltainen ympäristö ja lähellä sijaitsevat oppilaitostoiminnot tuovat alueelle eläväisyyttä ja arjen kohtaamisia.

### Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Otavan pientaloalueella, jossa liikenne on vähäistä ja paikallista. Ajoneuvoliikenne kulkee tonttikatujen kautta, eikä katuverkko muodosta läpiajettavaa reittiä. Varsinaista raskasta liikennettä alueelle ei kohdistu. Satunnaista raskasta ajoneuvoliikennettä syntyy jätteenkeräysajoneuvoista sekä postin ja jakeluliikenteen kalustosta. Näiden vaikutus on ajallisesti lyhyt ja määrältään vähäinen, eikä niistä muodostu jatkuvaa melu- tai turvallisuushaittaa.

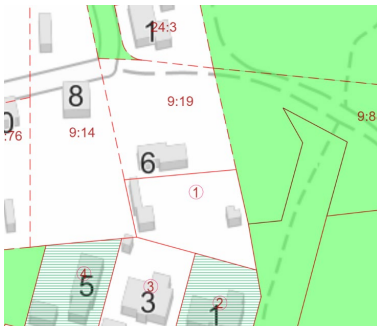
Suunnittelualueen itäpuolella oleva rakentumaton katualue ei ole käytössä ajoneuvoliikenteelle. Alue toimii metsäisenä vyöhykkeenä, jonka keskelle on muodostunut vakiintunut polku. Polku liittyy taajaman kevyen liikenteen reitteihin ja palvelee paikallista jalankulkua sekä lyhyitä oikoreittejä.

Kevyen liikenteen yhteydet muodostuvat vakiintuneista poluista ja sorapintaisista väylistä. Hämäläisentie jatkuu suunnittelualueen pohjoispuolella sorapintaisena kevyen liikenteen väylänä, joka johtaa kouluun, oppilaitosalueille sekä Otavan keskustaan. Taajaman kompaktit välimatkat sekä kevyen liikenteen reitit tukevat palvelujen saavutettavuutta ja arjen sujuvaa liikkumista. Kokonaisuutena liikkumisympäristö on rauhallinen ja kevyen liikenteen kannalta turvallinen.



Suunnittelualan itäpuolelle muodostuneen polkuyhteyden ja Hämäläisentien risteys.

### 3.1.4 Maanomistus



Kaupungin omistamat maa-alueet rasteroituna.

### 3.2 Suunnittelutilanne

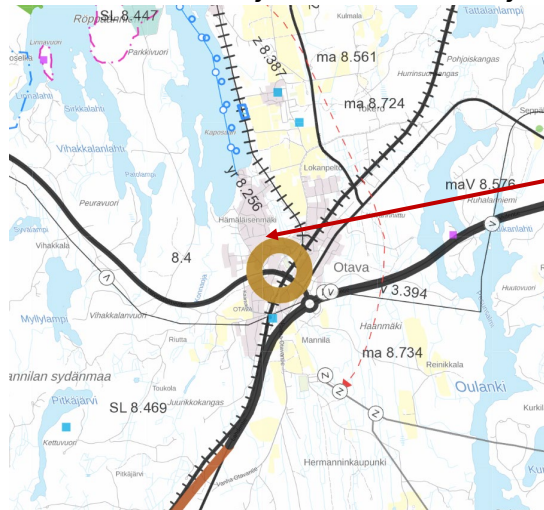
**Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet (VAT)** ovat osa Maankäyttö- ja rakennuslainmukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtioneuvosto antoi päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja se tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin, joista jokaista tarkastellaan suunnittelun yhteydessä. Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntönpäytäntöpanoa Suomessa.

### Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Alla olevassa karttaotteesta on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä. Suunnittelualue sijoittuu Otavan taajama-alueelle a 8.4.

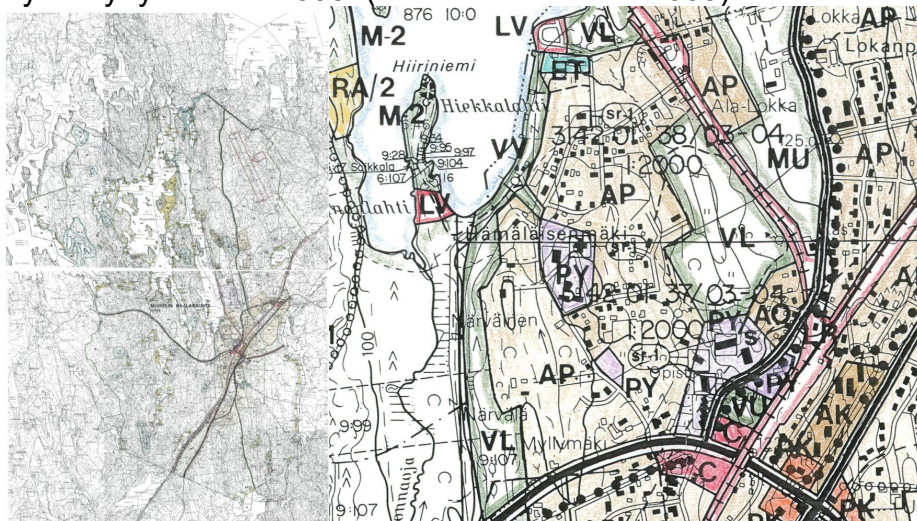


Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella nuolella.

Ote maakuntakaavasta.

### Yleiskaava

Alueella on voimassa Mikkelin maalaiskunnan Otavan osayleiskaava 2005, joka on hyväksytty vuonna 1995. (Yleiskaavanumero 7003).



Ote Mikkelin maalaiskunnan Otavan osayleiskaavasta sekä suurennos.



Suunnittelualue on osayleiskaavan mukaisesti pientalovaltaista asuntoaluetta.



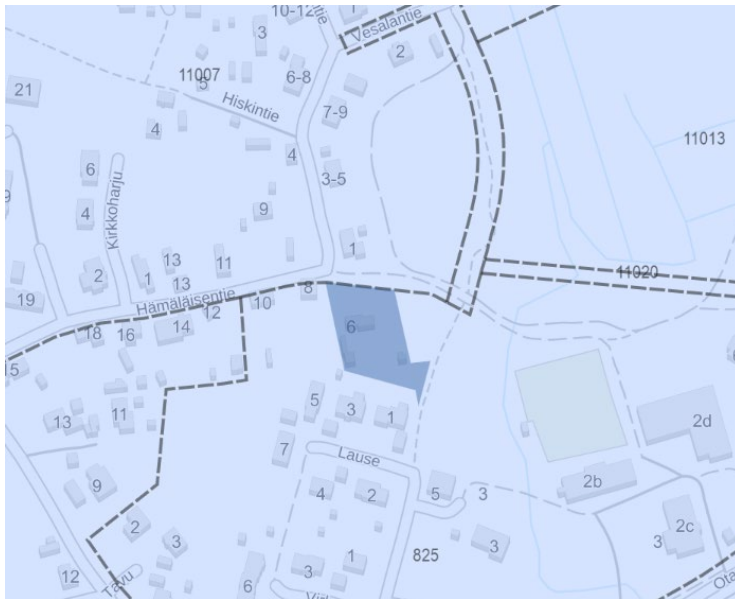
Otavan osayleiskaava, kaavaindeksi ja suunnittelualueen raja.

### Ajantasa-asemakaava

Alueella on voimassa oleva 5.9.2005 vahvistettu asemakaava (825). Alue on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Tehokkuuslukuna korttelialueilla on  $e=0,20-0,25$  ja suurin sallittu kerrosluku on II. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Tehokkuuslukuna on  $e=0,40$  ja suurin sallittu kerrosluku on II. Korttelialueella sijaitsee istutettavaa alueen osaa sekä ohjeellinen pysäköimispaikka (p). Yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Tehokkuuslukuna on  $e=0,40$  ja as 30 % osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten. suurin sallittu kerrosluku III. Korttelialueella sijaitsee istutettavaa alueen osaa, ohjeellisia pysäköimispaikkoja (p) sekä suojeltavia rakennuksia (sr). Kaava-alueella on lisäksi ohjeellisia polkuja, katualuetta sekä lähivirkistysaluetta (VL).



Asemakaava numero 825, vuodelta 2005.



Ote Mikkelin kaupungin kaavaindeksistä ja tummennus suunnittelualueesta.

### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Ei muita suunnitelmia.

#### Rakennusjärjestys

Mikkelin kaupungin aikaisempi rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2017.

Uusi Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys tuli voimaan 2.6.2025.

#### Tonttijako- ja rekisteri

Tontti- ja kiinteistörekisteriä ylläpitää Mikkelin kaupungin maankäyttö- ja kaupunkirakennesuksikkö.

#### Pohjakartta

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

#### Rakennuskiellot

Ei rakennuskielloja.

#### Suojelupäätökset

Ei suojelupäätöksiä.

### **ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

#### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelin 22 itäisimmät tontit kuuluvat samalle omistajalle ja näihin tontteihin halutaan liittää pieni osa katualuetta, jolla sijaitsee vanha tunnearvokas tornimuuntamorakennus.

Asemakaavan muutos on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta.

#### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

##### 4.2.1 Osalliset

Osalliset osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, liite 1.

##### 4.2.2 Vireilletulo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tullut vireille ja lähetetty osallisille 29.10.2025.

#### 4.2.3 Osallistumien ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan eteneminen päätöksenteko elimissä sekä nähtävillä oloajat ovat luettavissa tämän selostuksen kannessa. Koosteet eri vaiheissa saaduista mielipiteistä, huomautuksista ja lausunnoista ovat luettavissa liitteessä 5.

#### 4.2.4 Viranomaisyhteistyö

AKL 66 §.

*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.*

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja esillä olleet vaihtoehdot.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on esitetty kappaleessa 3.2.1.

Osallisten tavoitteet

Selostuksen liitteessä 5 on taulukko osallisilta kaavatyön aloitusvaiheessa saadusta palautteesta ja toiveista kaavaratkaisun suhteen.

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteet on selvitetty kohdassa 1.3.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tornimuuntamorakennus halutaan säilyttää ja yhdistää tätä ympäröivä maa-alue yhteiseksi kokonaisuudeksi yksityisen maanomistajan kiinteistöjä.

#### 4.3.2 Vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan muutoksesta ei ole muita vaihtoehtoja.

#### 4.3.3 Asemakaavan ratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutoksella ratkaistaan katualueelle jääneen

tornimuuntamorakennuksen omistus- ja maankäyttökysymys siten, että rakennus ja sitä ympäröivä alue voidaan liittää yksityiseen maanomistukseen. Kaavaratkaisussa alue osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO), jonka myötä voidaan muodostaa selkeä kiinteistökokonaisuus.

#### 4.3.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Katso kohta 2.1.

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella muodostuu erillispientalojen korttelialuetta (AO) nykyisen rakentamattoman katualueen tilalle. Muutos selkeyttää alueen maankäyttöä ja mahdollistaa katualueelle jääneen tornimuuntamorakennuksen sekä sitä ympäröivän maa-alueen liittämisen tonttikokonaisuuteen.

Kortteli 22 sijoittuu Otavan olemassa olevaan pientaloalueeseen, ja kaavan rakenne täydentää taajaman nykyistä korttelirakennetta. AO-alue soveltuu ympäröivään maankäyttöön ja kytkeytyy luontevasti olemassa olevaan katuverkkoon ja kevyen liikenteen yhteyksiin.

#### 5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutoksessa 170 m<sup>2</sup> laajuinen rakentumaton katualue liitetään osaksi erillispientalojen korttelin 22 osaa ja tonttia 491-36-22-1.

Nykyinen pinta-ala asemakaava-alueella on 2 537 m<sup>2</sup>. Muutoksen jälkeen erillispientalojen korttelialueen osan kokonaispinta-ala on 2 708 m<sup>2</sup>.

#### 5.1.2 Palvelut

Asemakaavan muutoksessa alueelle ei muodostu uusia palveluita.

### 5.2 Aluevaraukset

#### 5.2.1 Korttelialueet

##### Kortteli 22

Alueella on voimassa oleva 5.9.2005 vahvistettu asemakaava (825). Alue on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Tehokkuuslukuna korttelialueilla on  $e=0,20-0,25$  ja suurin sallittu kerrosluku on II. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Tehokkuuslukuna on  $e=0,40$  ja suurin sallittu kerrosluku on II. Korttelialueella sijaitsee istutettavaa alueen osaa sekä ohjeellinen pysäköimispaikka (p). Yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Tehokkuuslukuna on  $e=0,40$  ja as 30 % osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten. Suurin sallittu kerrosluku III. Korttelialueella sijaitsee istutettavaa alueen osaa, ohjeellisia pysäköimispaikkoja (p) sekä suojeltavia rakennuksia (sr). Kaava-alueella on lisäksi ohjeellisia polkuja, katualuetta sekä lähivirkistysaluetta (VL).

Toteutumaton katualue muutetaan osaksi erillispientalojen korttelialuetta (AO), joka mahdollistaa alueelle rakennetun tornimuuntamon säilyttämisen.

### 5.3 Kaavan vaikutukset

#### 5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

Asemakaavan muutos koskee yksittäisiä tontteja eikä muuta merkittävästi väestön määrää tai rakenteellista kokonaisuutta. Asemakaavan muutos mahdollistaa vähäisen täydennysrakentamisen, jonka vaikutus väestöön on maltillinen.

### Yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutos täydentää Otavan olemassa olevaa pientalovaltaista yhdyskuntarakennetta ja sijoittaa uuden rakentamisen valmiin katuverkon ja palveluiden läheisyyteen. Muutos koskee pientä aluetta ja sen vaikutus yhdyskuntarakenteeseen on vähäinen, mutta se selkeyttää alueen maankäyttöä ja tukee taajaman eheytymistä ilman alueellista laajentumistarvetta. Kaavaratkaisu sopeutuu ympäröivään rakennettuun ympäristöön mittakaavaltaan ja käyttötarkoitukseltaan sekä vahvistaa Otavan pientaloalueelle ominaista luonnetta.

### Kaupunki- / taajamakuva

Asemakaavan muutos täydentää Otavan pientaloalueen taajamakuvaan maltillisesti ja selkeyttää korttelirakennetta nykyisessä asuinympäristössä. Uusi AO-kortteli liittyy ympäröivään rakennettuun rakenteeseen luontevasti, ja rakennusoikeuden sekä tontin koon mitoitus on yhtenevä alueen olemassa olevien pientalotonttien kanssa. Muutos ei aiheuta kaupunkikuvallisesti merkittäviä muutoksia, vaan vahvistaa alueen nykyistä rakennetta ja selkeyttää tonttien rajausta ja maankäyttöä.

### Asuminen

Asemakaavan muutos mahdollistaa vähäisen asumisen suunnittelualueella.

### Työpaikat, palvelut ja elinkeinotoiminta

Asemakaavan muutos ei lisää liiketilaa eikä muuta alueen palvelurakennetta.

### Virkistys ja liikunta

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia virkistykseen tai liikuntaan.

Suunnittelualue tukeutuu Otavan virkistys- ja urheilualueisiin.

### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuutos täydentää olemassa olevaa pientaloaluetta ja sopii ympäröivään rakennettuun ympäristöön mittakaavansa ja käyttötarkoituksensa puolesta. Alueella ei ole suojeltuja rakennuksia eikä kulttuurihistoriallisesti merkittäviä kohteita, eikä kaavalla ole vaikutuksia muinaismuistoihin.

### Tekninen huolto

Alueen tekninen huolto on järjestettävissä.

### Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaavamuutoksen mahdollistama toiminta ei aiheuta ympäristöhäiriöitä.

### Sosiaalinen ympäristö

AO-korttelialueen 170 m<sup>2</sup> laajennus on sosiaalisilta vaikutuksiltaan vähäinen.

Laajennus selkeyttää tontin käyttöä sekä rajoja, mutta ei muuta alueen yhteisöllisyyttä, palvelujen saavutettavuutta tai jalankulkuyhteyksiä.

## **5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

### Maisemarakenne, maisemakuva, luonnonolot ja luonnon monimuotoisuus

Kaavamuutos liittää noin 170 m<sup>2</sup>:n suuruisen tornimuuntamorakennuksen sisältävän entisen katualueen AO-tonttiin. Muutos on luonteeltaan rajauksen ja käyttötarkoituksen täsmennys, eikä se itsessään lisää rakentamista tai muuta alueen maisemakuva. Kaavamuutos ei heikennä luonnon monimuotoisuutta, eikä aiheuta arvokkaiden luontotyyppien tai lajien häviämistä.

Pienilmasto

Kaavamuutoksen vaikutukset pienilmastoon ovat vähäiset. Alueen liittäminen AO-tonttiin ei muuta nykyisiä olosuhteita, ja mahdollisen omakotitalon rakentamisen vaikutukset rajoittuvat tontin välittömään läheisyyteen esimerkiksi tuulensuojan ja varjostuksen osalta, eikä laajemman alueen pienilmastoon.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue ei sijaitse vesistön läheisyydessä eikä kaavalla ole vaikutuksia alueen vesistöihin.




Luonnonsuojelu

Ei merkittäviä vaikutuksia.

**5.4 Ympäristön häiriötekijät**

Ei merkittäviä vaikutuksia.

**5.5 Kaavamerkinnot- ja määräykset**

	Erillispientalojen korttelialue.
22	Korttelin numero.
OTA	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
I ½	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0,20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Liite 3 näyttää asemakaavaehdotuksen. Merkinnot noudattavat pääosin ympäristöministeriön ohjeita.

## 5.6 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei synny uutta nimistöä.

### **ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

## 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ei havainnollistavia suunnitelmia.

## 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

## 6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen ohjauksesta vastaa Mikkelin kaupungin rakennusvalvonta. Ennen rakennustöiden aloittamista on järjestettävä suunnittelun aloituskokous rakennuttajan, hänen pääsuunnittelijansa, kaupunkisuunnittelun, rakennusvalvonnan, liikennesuunnittelun ja yhdyskuntateknisten ja viheralueista vastaavan yksikön kesken, kunkin mainitun tahon tavoitteiden yhteensovittamiseksi ja laatutasosta sopimiseksi.

Mikkelissä 4.3.2026 (17.3.2026 käsittelypäivämäärä päätöksenteossa)



Nea Nykänen  
kaavoittaja



Kalle Ränä  
kaavoituspäällikkö

LIITTEET

1011

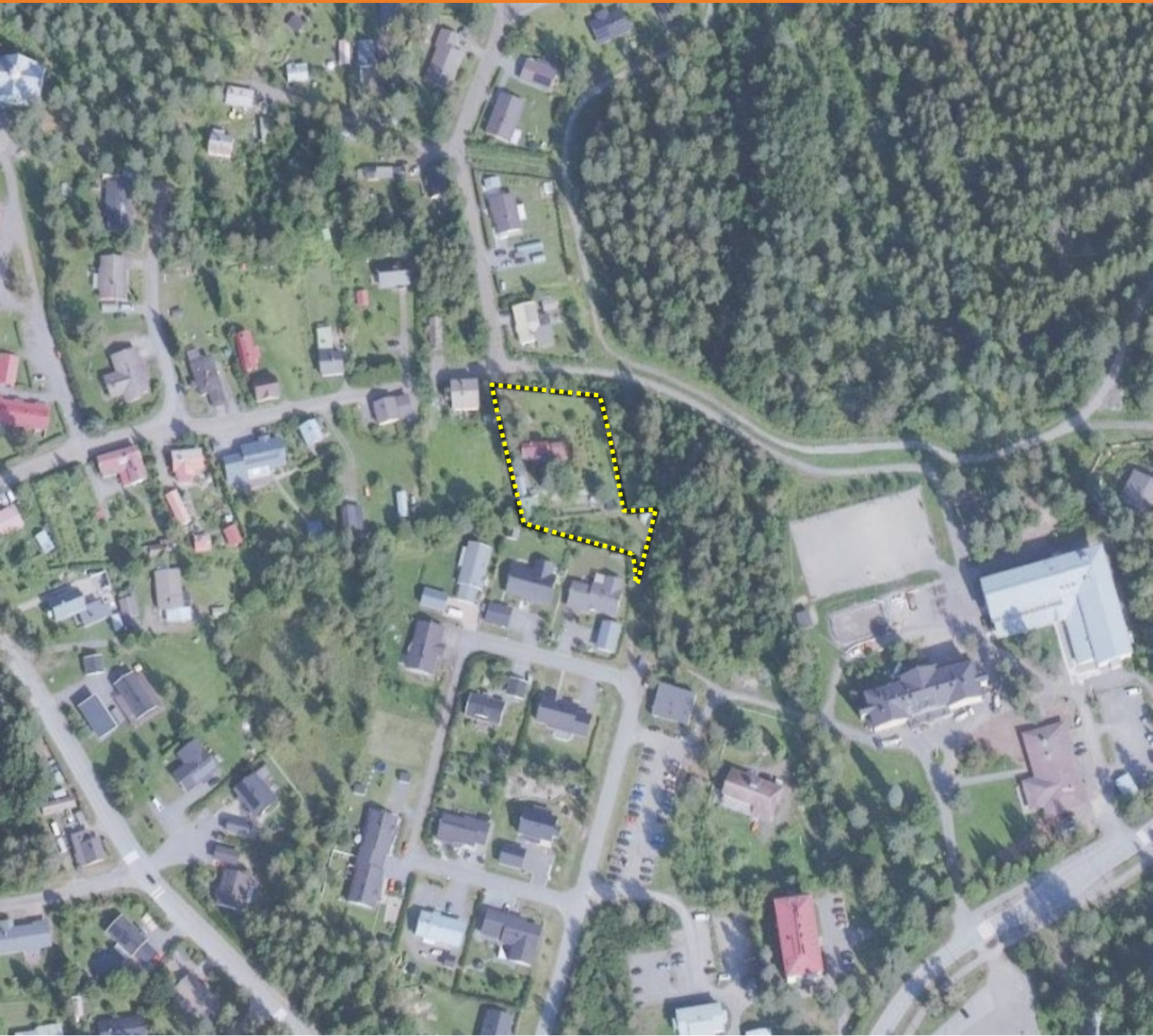
MliDno-2025-3554

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

**MIKKELI**

**Nea Nykänen**  
**Kaavoittaja p. 040 615 3230**  
**S-posti: nea.nykanen@mikkeli.fi**

**OTAVA TOPELIUKSENTIE / ASEMAKAAVAN MUUTOS**  
**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 28.10.2025**



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

## **1. SUUNNITTELUALUE**

Asemakaavan muutoksen alue sijaitsee Mikkelin 36. kaupunginosassa Otavassa. Kokonaispinta-alaltaan noin **0,27** hehtaarin suuruinen alue rajautuu Hämäläisentiehen, Topeliuksentiehen, erillispientalojen korttelialueeseen sekä lähivirkistysalueeseen.

Alueen ohjeellinen sijainti on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman kansilehdellä.

## **2. TAVOITTEET**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa 170 m<sup>2</sup> kokoinen rakentumaton katualue osaksi erillispientalojen korttelialuetta, jolla sijaitsee vanha muuntamorakennus.

Asemakaavahanke on tullut vireille yksityisen maanomistajan toimesta.

### 3. NYKYINEN SUUNNITTELUTILANNE

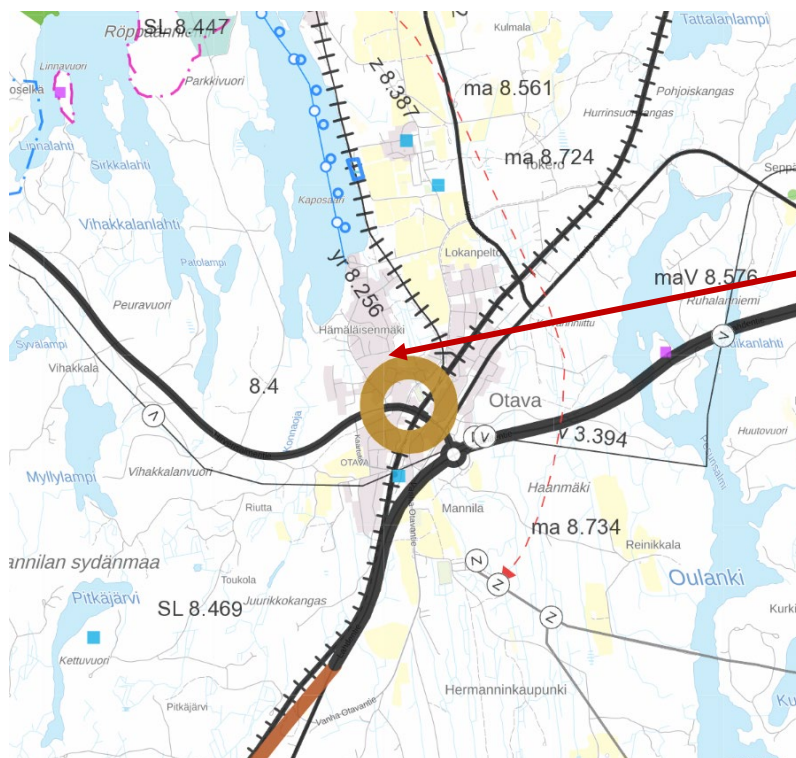
**Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet (VAT)** ovat osa Maankäyttö- ja rakennuslainmukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto antoi päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja se tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin, joista jokaista tarkastellaan suunnittelun yhteydessä.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

#### 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 Otavan taajama-alueelle a 8.4.

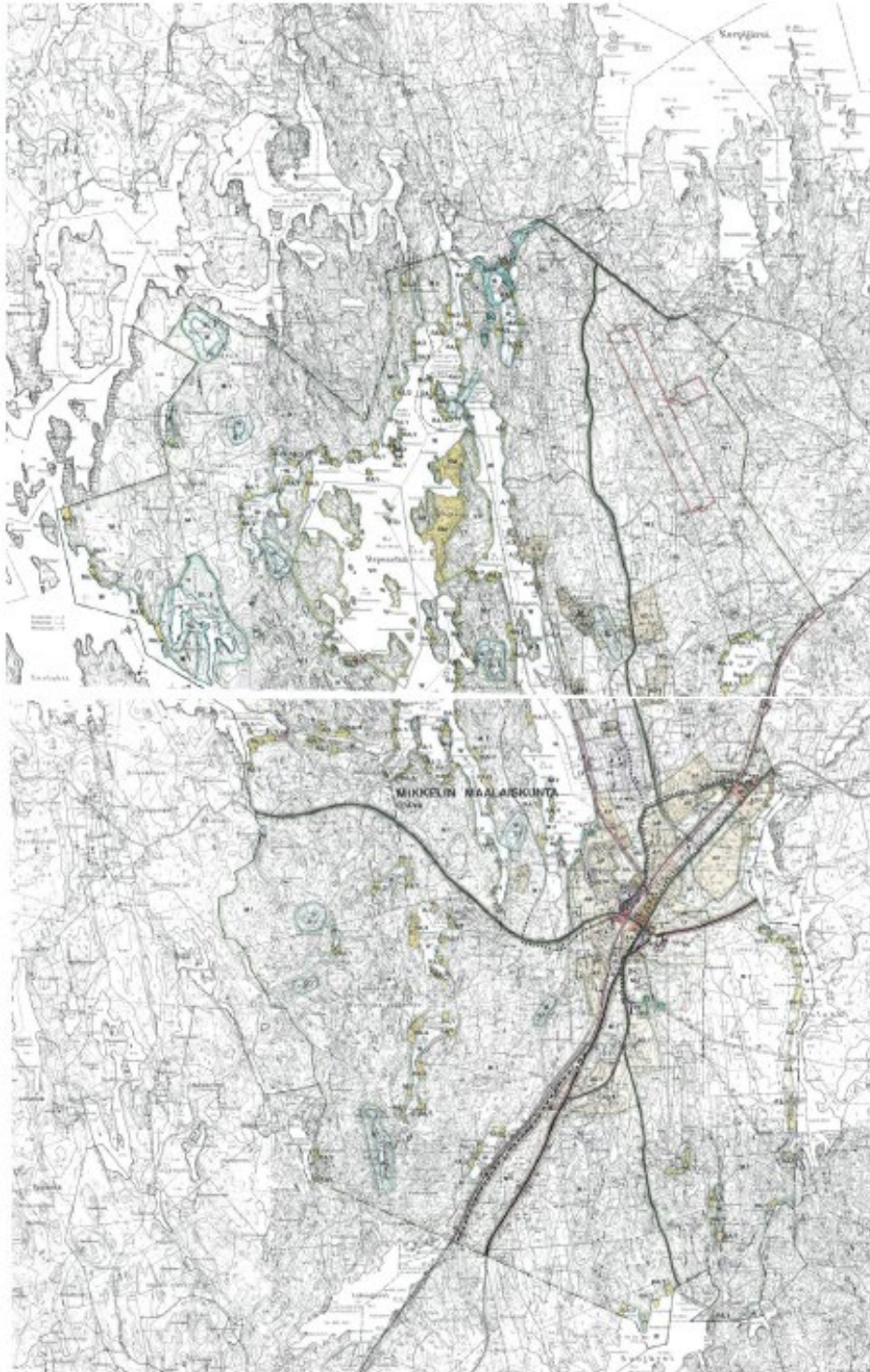


*Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella nuolella.*

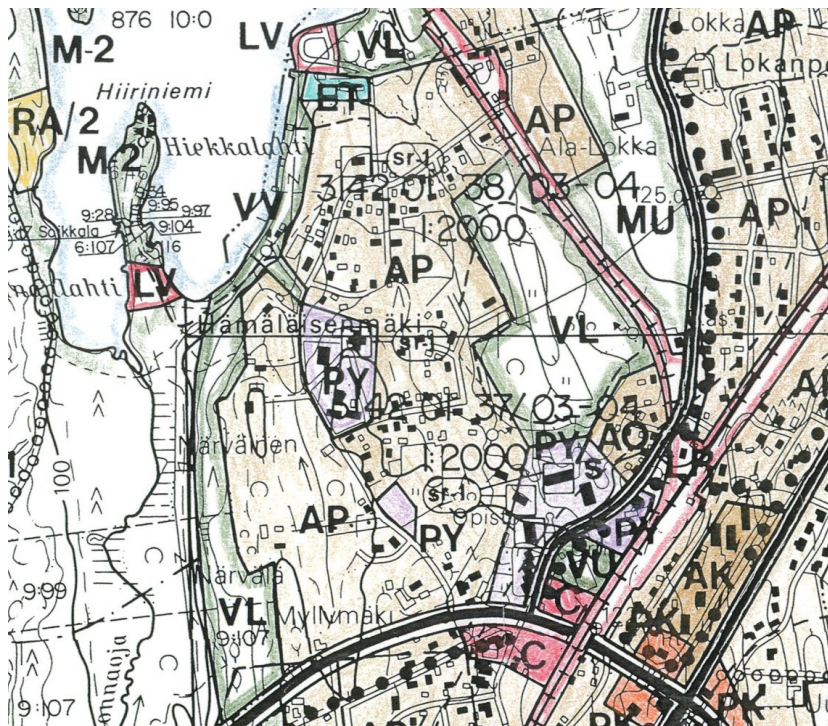
Kuva: Ote maakuntakaavasta.

### 3.2 Yleiskaava

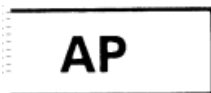
Alueella on voimassa Mikkelin maalaiskunnan Otavan osayleiskaava 2005, joka on hyväksytty vuonna 1995. (Yleiskaavanumero 7003).



Kuva: Ote Mikkelin maalaiskunnan Otavan osayleiskaavasta.



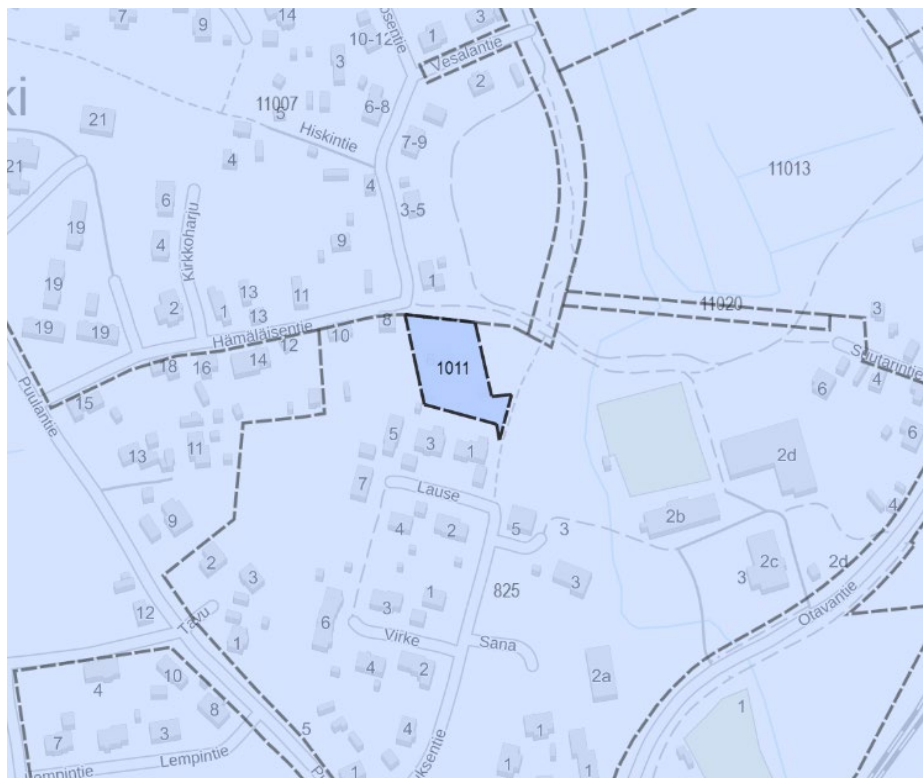
Kuva: Suurennos Mikkelin maalaiskunnan Otavan osayleiskaavasta.



PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Suunnittelualue on osayleiskaavan mukaisesti pientalovaltaista asuntoaluetta.

### 3.3 Asemakaavat



Kuva: Ote Mikkelin kaupungin kaavaindeksistä ja tummennos suunnittelualueesta.

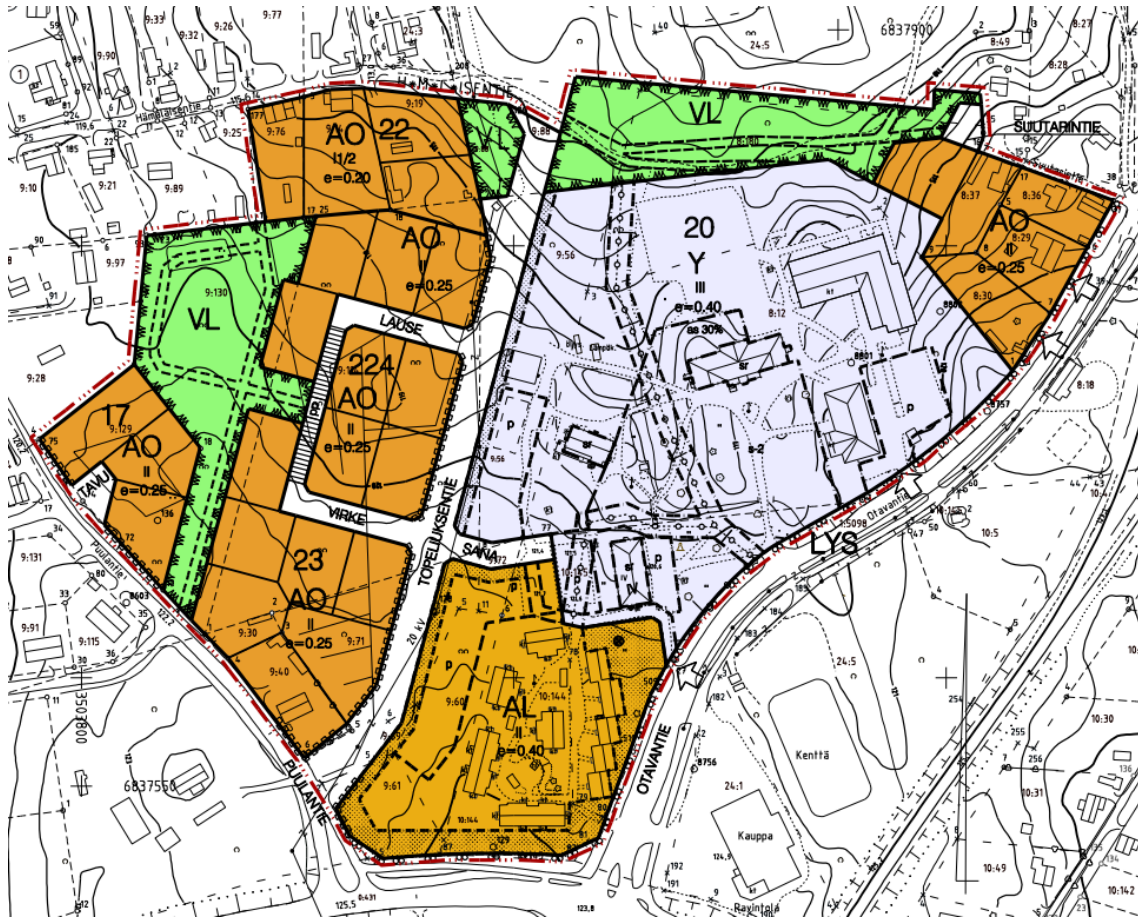
Alueella on voimassa oleva 3.3.1980 vahvistettu asemakaava (11007).

Alue on liikerakennusten korttelialuetta (AL), asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), yhdistettyjen liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (ALK), moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialuetta (AM), omakotitalojen ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialuetta (AO), rivitalojen korttelialuetta (AR), omakotitalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AOR), mautilojen talouskeskusten korttelialuetta (AT), linja-auto- ja taksiaseman korttelialuetta (ALA), yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), kirkkojen tai muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK), opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO), teollisuus- tai varastorakennusten korttelialuetta (T), puistoaluetta (P), kauttakulku-, sisääntulo- ja ohitustie tie-, vier-, suoja- ja näkemäalueineen (LT), pysäköimisalue (LP), rautatiealue (LR), venevalkama (LV), voimansiirtoalue (VS), maa- ja metsätalousalue (M), maanviljelysalue (MV) ja vesialuetta.



*Kuva: Asemakaavasta numero 11007, vuodelta 1980.*

Alueella on voimassa oleva 5.9.2005 vahvistettu asemakaava (825). Alue on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Tehokkuuslukuna korttelialueilla on  $e=0,20-0,25$  ja suurin sallittu kerrosluku on II. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Tehokkuuslukuna on  $e=0,40$  ja suurin sallittu kerrosluku on II. Korttelialueella sijaitsee istutettavaa alueen osaa sekä ohjeellinen pysäköimispaikka (p). Yleisten rakennusten korttelialuetta (Y). Tehokkuuslukuna on  $e=0,40$  ja as 30 % osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten. suurin sallittu kerrosluku III. Korttelialueella sijaitsee istutettavaa alueen osaa, ohjeellisia pysäköimispaikkoja (p) sekä suojeltavia rakennuksia (sr). Kaava-alueella on lisäksi ohjeellisia polkuja, katualuetta sekä lähivirkistysaluetta (VL).



Kuva: Asemakaavasta numero 825, vuodelta 2005.

### 3.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisen sekä Mikkelin kaupungin omistuksessa.



Kuva: Kaupungin omistamat maa-alueet rasteroituna.

### 3.5 Maankäyttösopimus

Asemakaavan toteuttamiseksi laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimuksia.

## **4. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET**

### **4.1 Vaikutusten arviointi**

Kaavaprosessin aikana arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen merkittäviä välittömiä ja välillisiä vaikutuksia (AKL 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**

- Mikkelin maalaiskunnan Otavan osayleiskaava 2005, joka on hyväksytty vuonna 1995. (Yleiskaavanumero 7003).

### **4.3 Kaavaa varten laadittavat selvitykset ja suunnitelmat**

- Selvitystöitä päivitetään tarvittaessa kaavan laadinnan aikana.

## 5. SUUNNITTELUTYÖN OSALLISET

Kaavoitusmenettelyn tulee perustua riittävään vuorovaikutukseen osallisten kanssa ja myös tätä kautta saatavaan asiantuntemukseen (AKL 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 (Alueidenkäytön ja kaavoituksen ohjaamisesta vastaava viranomainen on 1.1.2026 alkaen Lupa- ja valvontavirasto).
  - Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (Maantieverkosta vastaava valtion aluehallintoviranomainen 1.1.2026 alkaen on Itä-Suomen Elinvoimakeskus).
  - Etelä-Savon maakuntaliitto
  - Alueellinen vastuumuseo / Riihisaari – Savonlinnan museo
  - Etelä-Savon pelastuslaitos
  - Mikkelin vesilaitos
  - Etelä-Savon Energia Oy
  - Teleoperaattorit
  - Suunnittelualueen naapurusto
  - Etelä-Savon Yrittäjät
  - Mikkelin Yrittäjät
  - Puolustusvoimat

## 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](http://www.mikkeli.fi)).

Kaavasunnitelman nähtävillä olosta ilmoitetaan ehdotusvaiheessa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä sekä kaupungin verkkosivuilla ([www.mikkeli.fi](http://www.mikkeli.fi)).

### 6.1 Aloitusvaihe OAS ja kaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos pidetään nähtävillä 30 päivän ajan Mikkelin kaupungin verkkosivuilla sekä maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikön tiloissa. Nähtävillä oloaikana osallisella on mahdollisuus jättää mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta (MRA 30 §). Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta.

Kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) 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 (AKL 64 §).

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

### 6.2 Valmisteluvaihe

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

### 6.3 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus 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 (AKL 65 §). Saatu palaute otetaan huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa hyväksymiskäsittelyä varten. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

#### *Yleisötilaisuus*

Mikäli katsotaan tarpeelliseksi, kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana järjestetään avoin tilaisuus, jossa esitellään kaavaehdotuksen materiaali. Tilaisuuden ajankohdasta tiedotetaan kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

### 6.4 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

Käsitellään muistutukset ja lausunnot sekä tarkistetaan kaavaehdotus tarvittaessa. Asemakaavan hyväksyy Mikkelin kaupunkikehityslautakunta. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan AKL 67 § ja MRA 94 §:n mukaisesti. Kaavaehdotuksesta muistutuksen jättäneille ja siinä yhteydessä osoitteensa ilmoittaneille lähetetään vastine. Kaupunkikehityslautakunnan 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.

### 6.5 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 kanssa.

## 7. ALUSTAVA AIKATAULU

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

### VALMISTELUVAIHE

10–12 / 2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä.

### EHDOTUSVAIHE

3 / 2026

Kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi.

### HYVÄKSYMINEN

6 / 2026

Kaavan hyväksyminen

### MIKKELIN KAUPUNKI

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

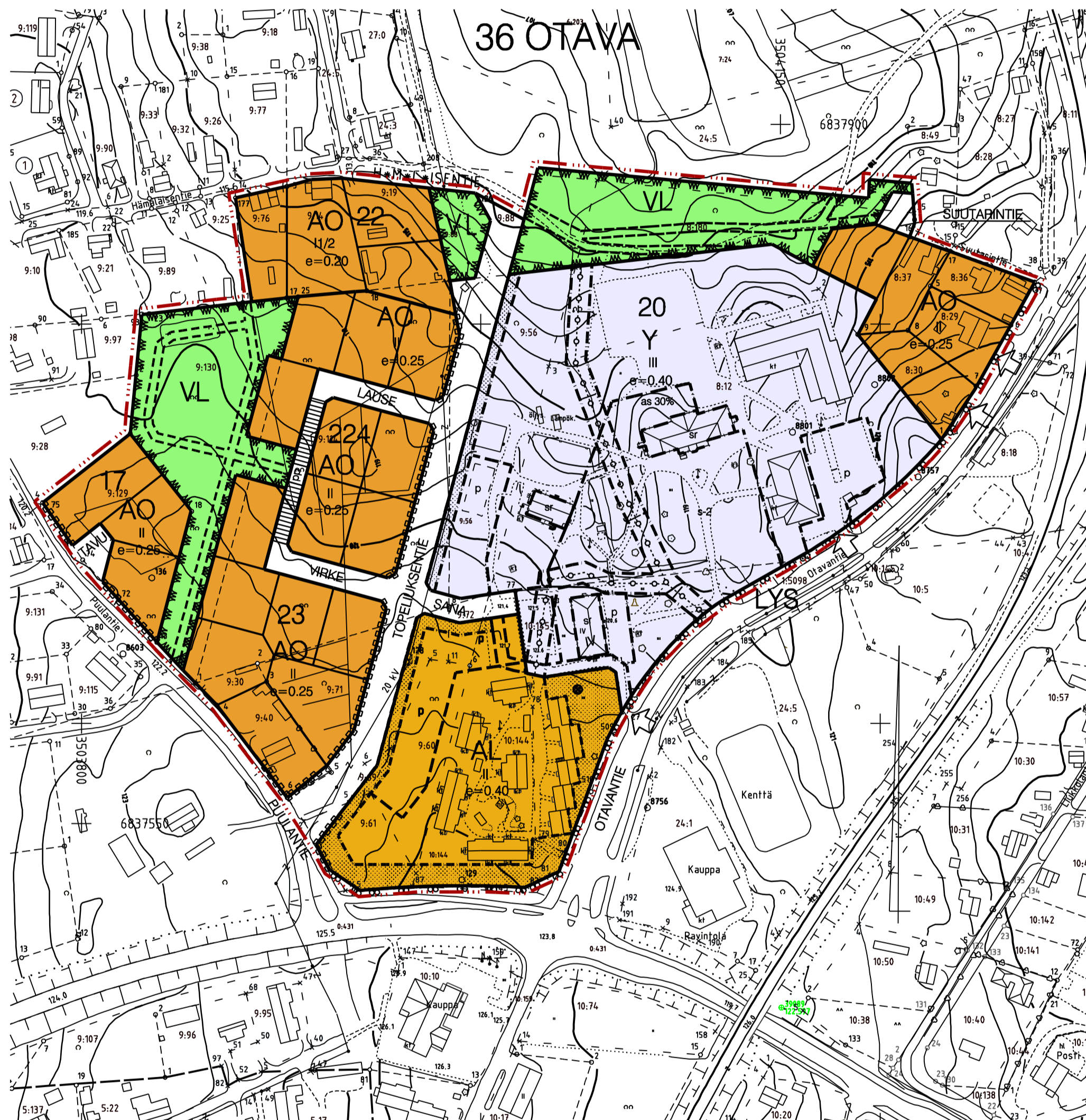
Mikkelissä 2.3.2026



Nea Nykänen  
Kaavoittaja  
p. 040 615 3230



Kalle Ränä  
Asemakaavapäällikkö  
p. 044 794 2525

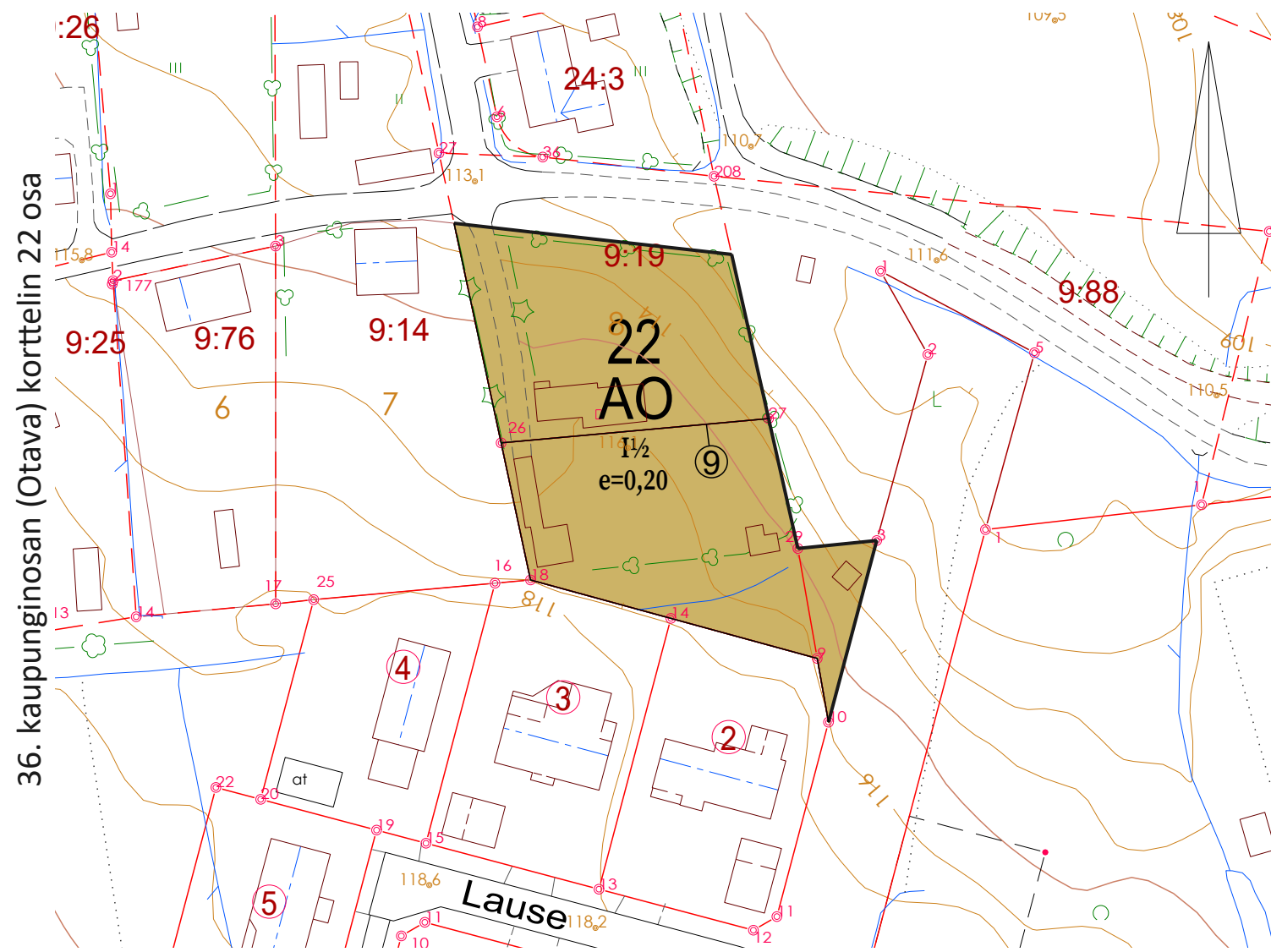


Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

- AL** Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Liike ja toimistorakennuksia saa olla yhteensä enintään 30% sallitusta kerrosalasta.
- AO** Erillispientalojen korttelialue.
- Y** Yleisten rakennusten korttelialue.
- VL** Lähi- ja keskivirkistysalue.
- — — — — 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- — — — — Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- — — — — Osa-alueen raja.
- — — — — Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- 36 Kaupunginosan numero.
- OTA Kaupunginosan nimi.
- 22 Korttelin numero.
- TOPELIUK Kadun / puiston nimi.
- e=0,25 Katu.
- II Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
- — — — — Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- — — — — Rakennusala.
- — — — — Suojeltava rakennus. Rakennuksen ulkokuusi, kantavat rakenteet ja kulturihistoriallisesti katsottava kiinteä sisustus tulee säilyttää.
- — — — — Ohjeellinen pysäköimispaikka.
- — — — — Suojeltava alueen osa.
- — — — — Alueen puusto, maastomuodot, vanhat pihatiet ja -polut sekä muistomerkki tulee säilyttää siten, että maiseman luonne ei muutu.
- — — — — Istutettava alueen osa.
- — — — — Suojeltava puu.
- — — — — Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- — — — — Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- — — — — Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
- — — — — Ohjeellinen polku.
- as 30% Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.
- — — — — Ohjeellinen huoltoajoyhteys.

Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.  
 Sr-merkintä rakennuksia ja s-2-alueita suunniteltaessa on Museovirastolle varattava mahdollisuus kannanottoon ennen rakennus- tai toimenpideluvan myöntämistä.  
 Autopaikkoja on rakennettava todellista tarvetta vastaava määrä, vähintään seuraavasti:  
 Asunnot 1,2 autopaikka/asuinhuoneisto  
 Toimistot 1 autopaikka/65 m<sup>2</sup> kerrosalaa  
 Työtilat 1 autopaikka/85 m<sup>2</sup> kerrosalaa  
 Liiketilät 1 autopaikka/50 m<sup>2</sup> kerrosalaa

MIKKELI		ASEMAKAAVA/ ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:2000	
Asemakaavan muutos koskee: 36. kaupunginosan (Otavan) kortteilla 17, 20, 22 ja 23 sekä katu- ja virkistysalueita.		Asemakaavan muutoksella muodostuu: 36. kaupunginosan (Otavan) kortteilla 20, 22 ja 23 osia, kortteilla 224 sekä katu- ja virkistysalueita.	
POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ ASETUKSEN N:O 1284/23.12.1999 VAATIMUKSET MIKKELI . . .2005	AP. KAUPUNGINDEEETTI	VIREILLE TULO	8. 3.2005
M I K K E L I N   K A U P U N K I	MATTI LEHTINEN	TEKNINEN LAUTAKUNTA	7.6.2005
T E K N I N E N   T O I M I		KAUPUNGINHALLITUS ALUST.	20.6.2005
K A U P U N K I S U U N N I T T E L U		NÄHTÄVILLÄ	8.7.-19.8.2005
LAAT.	PIISET.	KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT	30.8.2005 § 478
		KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT	5.9.2005 § 130
MIKKELI 27.5.2005		LAINVOIMAINEN	13.10.2005
KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ	PERTTIRÄSÄNEN	NUMERO	<b>825</b>
		PIIRRETTY AJANTASAKARTALLE . . .2005	LIITE 10
		HAKEMISTOKARTALLE . . .2005	



### Asemakaavamerkinnät- ja määräykset

**AO**

Erillispientalojen korttelialue.

**22**

Korttelin numero.

**OTA**

Kaupunginosan nimi.

—

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

⑨

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

I½

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

e=0,20

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

# MIKKELIN KAUPUNKI

ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE  
MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE



1011

ASEMAKAAVAN MUUTOS

1: 1000

ASEMAKAAVA KOSKEE:

Mikkelin 36. kaupunginosan (Otava) korttelin 22 osa.

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU:

Mikkelin 36. kaupunginosan (Otava) erillispientalojen korttelialuetta.

Tonttijako hyväksytään asemakaavan yhteydessä.

KAAVAN NIMI		KAAVAN NUMERO			
Otava Topeliuksentie		1011			
		PÄIVÄMÄÄRÄ			
		4.3.2026			
VIREILLE TULO	KAUPUNKIKEHITYS-LAUTAKUNTA	NÄHTÄVILLÄ	KAUPUNGINHALLITUS	KAUPUNGINVALTUUSTO	LAINVOIMAINEN
29.10.2025	17.3.2026 §30	25.3.-27.4.2026			
MUUTOS			DNRO	2025-3554	LIITE 3
Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain 54 a §:n vaatimukset.			SUUNNITTELIJA Nea Nykänen		
Tasokoordinaatisto ETRS-GK27 Korkeusjärjestelmä N2000			SUUNNITTELIJA PIIRTÄJÄ		
MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKKÖ			Jukka Piispa	ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ	Kalle Räinen

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Mikkeli	Täyttämispvm	30.4.2026
Kaavan nimi	Otava Topeliuksentie		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	17.3.2026
Hyväksyjä	L - lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	29.10.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	1011
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2708	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,0000

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> ±]
Yhteensä	0,2708	100,00	541	0,20	0,0000	0
A yhteensä	0,2537	93,7	541	0,21	0,0171	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0171	6,3			-0,0171	
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	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
Yhteensä	0	0	0	0

# Alamääräykset tai -merkinnät

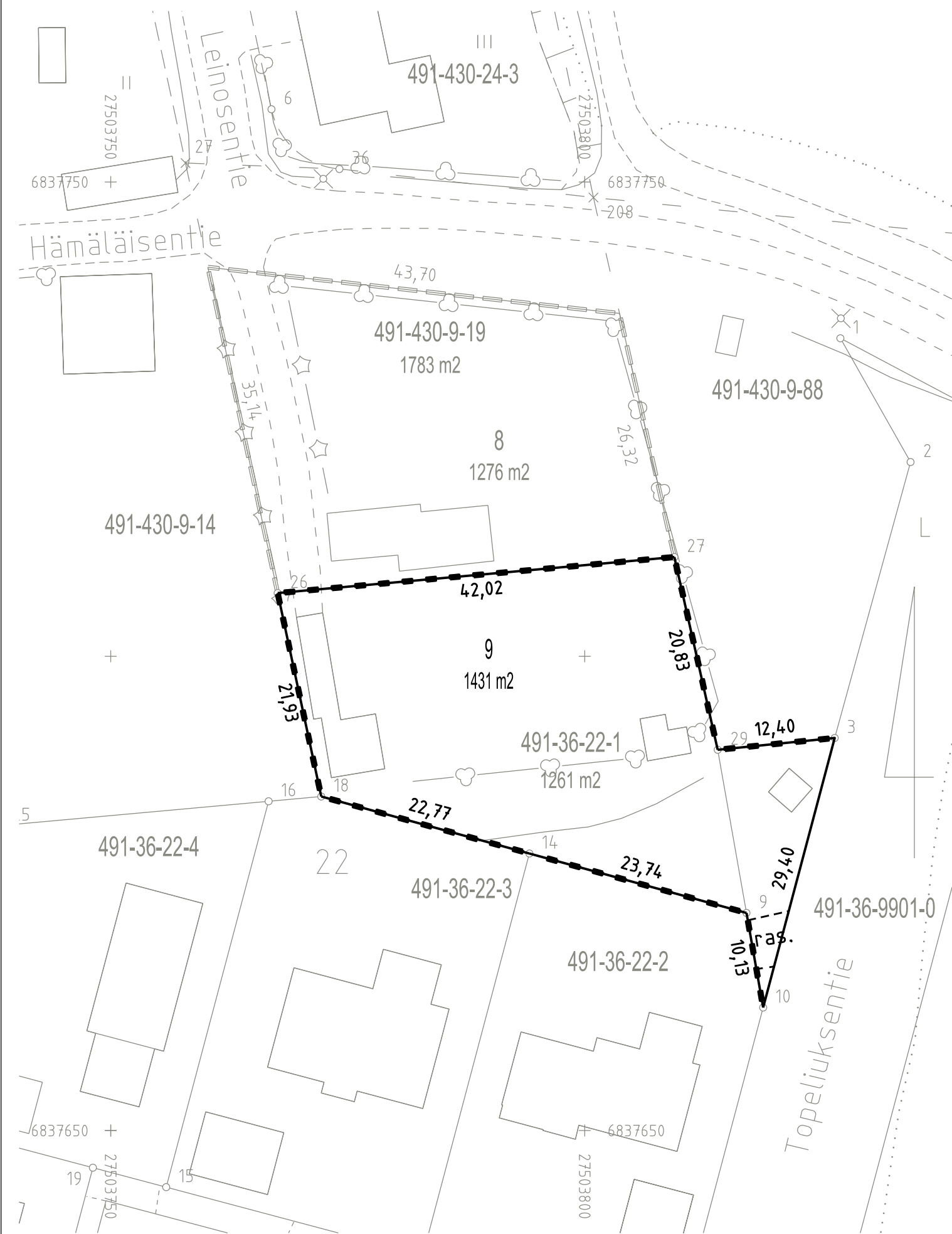
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2708</b>	<b>100,00</b>	<b>541</b>	<b>0,20</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
<b>A yhteensä</b>	0,2537	93,7	541	0,21	0,0171	
AO	0,2537	100,0	541	0,21	0,0171	
<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>	0,0171	6,3			-0,0171	
Kadut	0,0171	100,0			-0,0171	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

<p><b>1. Riihisaari – Savonlinnan museo (OAS)</b></p> <p>1.1 Alue on yleiskaavassa (1995) AP-alueetta. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa (1980 ja 2005) AO- ja katualuetta. Kaavamuutosalueella sijaitsee tiilimuuntamo vähintään 1950-luvulta, jota ei ole inventoitu. Tiilimuuntamot ovat arjen arkkitehtuuria, joita Etelä-Savossa on vain jokuksena inventoitu. Kaavaselostuksessa tulee esittää alueen rakennuskanta ja selvittää muuntamon mahdolliset arvot.</p> <p>2. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta hankkeesta ei ole huomautettavaa.</p>	<p>Kaavaselostusta täydennetään esittämällä kaavamuutosalueen rakennuskantaa. Kaavamuutosalueella sijaitsevan tiilimuuntamon osalta on tarkasteltu rakennuksen ikää, säilyneisyyttä sekä rakennushistoriallisia ominaispiirteitä. Tarkastelun perusteella muuntamalla ei ole todettu sellaisia arvoja, jotka edellyttäisivät rakennuksen suojelua tai huomioon ottamista erityisin kaavamääräyksin. Kaavaratkaisussa ei siten nähdä tarvetta muuntamoon kohdistuville suojelumerkinnöille.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p><b>3. Etelä-Savon maakuntaliitto (OAS)</b></p> <p>3.1 Alueella on voimassa 6.11.1995 vahvistettu oikeusvaikutteinen Otavan osayleiskaava, 3.3.1980 hyväksytty asemakaava sekä 9.5.2005 hyväksytty asemakaavan muutos. Alueidenkäyttölain 32 §:n mukaan maakuntakaava toimii ohjeena yleis- ja asemakaavoja laadittaessa tai muutettaessa sekä muissa alueiden käytön järjestämiseen liittyvissä toimenpiteissä. Viranomaisten tulee suunnitellessaan ja toteuttaessaan alueidenkäyttöä koskevia toimenpiteitä ottaa maakuntakaava huomioon, edistää sen toteutumista ja huolehtia siitä, etteivät toimenpiteet vaikeuta maakuntakaavan toteuttamista. Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan tai asemakaavan alueella muutoin kuin niiden muuttamiseen liittyvien vaikutusten osalta. Maakuntaliitolla ei ole huomautettavaa esitettyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Maakuntaliitolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, eikä kaavamuutoksen katsota vaikeuttavan maakuntakaavan toteuttamista.</p>
<p><b>4. Etelä-Savon ELY-keskus (OAS)</b></p> <p>4.1 Etelä-Savon ELY-keskuksella ei ole kommentoitavaa lausunnolla olevan Otavan Topeliuksentien asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman suhteen. Kaavamuutukseen ei näyttäisi kytkeytyvän valtakunnallisia</p>	<p>Etelä-Savon ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavamuutukseen ei liity valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita eikä luonnon- tai rakennussuojelun kannalta merkittäviä alueita tai kohteita, eikä maakuntakaavassa alueelle ole osoitettu virkistys- tai suojelualueita. Kaavaehdotuksesta ei näin ollen</p>

<p>alueidenkäyttötavoitteita, luonnonsuojelun tai rakennussuojelun kannalta merkittävää aluetta tai kohdetta taikka maakuntakaavassa virkistys- tai suojelualueeksi varattua aluetta. Kaavaehdotuksesta ei ole tämän vuoksi tarvetta pyytää Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (1.1.2026 alkaen Lupa- ja valvontaviraston) lausuntoa (MRA 28 §) ellei kaavaprosessin aikana ilmene tällaisia seikkoja.</p> <p>4.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohtaa 5. on hyvä täydentää siten, että alueidenkäytön ja kaavoituksen ohjaamisesta vastaava viranomainen 1.1.2026 alkaen on Lupa- ja valvontavirasto ja maantieverkosta vastaava valtion aluehallintoviranomainen 1.1.2026 alkaen on Itä-Suomen Elinvoimakeskus.</p>	<p>ole tarvetta pyytää erillistä lausuntoa Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta (1.1.2026 alkaen Lupa- ja valvontavirastolta), ellei kaavaprosessin aikana ilmene uusia lausunnossa mainittuja seikkoja.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään kohdan 5 osalta siten, että alueidenkäytön ja kaavoituksen ohjauksesta vastaavana viranomaisena 1.1.2026 alkaen mainitaan Lupa- ja valvontavirasto sekä maantieverkosta vastaavana valtion aluehallintoviranomaisena Itä-Suomen Elinvoimakeskus.</p>
<p><b>5. Pohjois-Savon ELY-keskus (OAS)</b></p> <p>5.1 Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole lausuttavaa Otavan Topeliuksentien asema-kaavamuutoksen OAS:iin, MliDno-2025-3554 (10 02 03).</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p><b>6. Etelä-Savon pelastuslaitos (OAS)</b></p> <p>6.1 Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavoitukseen.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>

<p><b>1. Riihisaari – Savonlinnan museo</b></p> <p>1.1 Kaavaselostuksessa on esitetty hyvin alueen rakennuskantaa. Kaavaselostuksessa todetaan, että tiilimuuntamon tarkastelussa ei ole tunnistettu sellaisia arvoja, jotka edellyttäisivät rakennuksen suojelua tai erityisiä kaavamääräyksiä. Tiilimuuntamon arviointia on hyvä sanallistaa kaavaselostukseen enemmän, että miten lopputulokseen on päädytty.</p> <p>1.2 Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta hankkeesta ei ole huomautettavaa.</p>	<p>Kaavatyön yhteydessä tehdyssä tarkastelussa ei ole tunnistettu sellaisia arvoja, jotka edellyttäisivät tornimuuntamorakennuksen suojelua tai erityisiä kaavamääräyksiä, eikä rakennukselle ole asetettu säilyttämiselvoitetta. Rakennus olisi ollut lähtökohtaisesti purettavissa, ja sen säilyminen perustuu yksityisen maanomistajan aloitteeseen ja tahtotilaan, ei kulttuurihistorialliseen suojelutarpeeseen. Suojelumerkinnälle tai rakennuksen käyttöä ja muokkaamista rajoittaville määräyksille ei ole katsottu olevan tarvetta. Lisätietoja sekä kuvia tornimuuntamorakennuksesta kaavaselostuksen sivuilla 7–8.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p><b>2. Etelä-Savon ELY-keskus</b></p> <p>2.1 Kaavaselostuksen mukaan muuntamora-kennusta ”ei ole inventoitu kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi, eikä tarkastelussa ole tunnistettu sellaisia arvoja, jotka edellyttäisivät rakennuksen suojelua tai erityisiä kaavamääräyksiä”. Selostuksen teksti jättää epäselväksi onko muuntamo inventoitu vai ei ja kuinka kyseiseen lopputulemaan on päädytty; inventointilomaketta ei ainakaan ole liitetty kaavaaineistoon. Lupa- ja valvontavirasto viittaa Savonlinnan museon kaavan OAS:sta antamaan lausuntoon muuntamon arvojen selvittämisestä. Rakennuksen iän ja harvinaisuuden perusteella voisi lähtökohtaisesti olettaa sillä olevan kulttuurihistoriallista arvoa.</p> <p>2.2 Kaavaehdotuksessa on kahden AO -tontin väliin osoitettu merkintä Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero. Kyseinen merkintä on syytä tarkistaa. Kaavaselostuksen mukaan suunnittelualueen (saman henkilön omistamat vierekkäiset tontit) rakennuskanta muodostaa historiallisen pientalopihapiirin. Olisiko alueen käytön kannalta tarkoituksenmukaista yhdistää nämä tontit yhdeksi rakennuspai-kaksi, mitä ne ilmeisesti käytännössä kuitenkin ovat?</p>	<p>Kaavatyössä tornimuuntamorakennuksen arvojen selvittämistä on tarkasteltu Savonlinnan museon OAS-vaiheessa antaman lausunnon pohjalta. Rakennusta ei ole inventoitu, eikä kaavatyön yhteydessä tehdyssä tarkastelussa ole tunnistettu sellaisia arvoja, jotka edellyttäisivät rakennuksen suojelua tai erityisten kaavamääräysten osoittamista. Rakennukselle ei ole asetettu säilyttämiselvoitetta, ja se olisi ollut lähtökohtaisesti purettavissa. Rakennuksen säilyminen perustuu yksityisen maanomistajan aloitteeseen ja nimenomaiseen tahtotilaan, eikä maanomistaja ole toivonut rakennukselle suojelumerkintää.</p> <p>Ks. kohta 1.1.</p> <p>Kaavaehdotuksessa esitetty sitovan tonttijaon mukainen merkintä kahden AO-tontin välisellä osuudella on aiheuttanut väärinkäsityksen. Asia on käsitelty ja selkeytetty Lupa- ja valvontaviraston kanssa käydyssä palaverissa. Merkintä koskee ainoastaan tonttia, johon tornimuuntamorakennus liitetään. Vierekkäiset tontit ovat kiinteistörekisterissä erillisiä tontteja. Maanomistajan tahtotila on säilyttää tontit erillisinä ja omina kokonaisuuksina. Rakennuskannan pihapiirin luonne ei ole ristiriidassa tonttijaon kanssa eikä edellytä tonttien yhdistämistä.</p>

<p>2.3 Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että Mikkelin kaupungin olisi hyvä pohtia Otavan asemakaavan päivittämistä. Nyt puheena oleva asemakaavan osa-alue on hyväksytty 2005 ja sen Y- ja AL -korttelialueiden osalta kaava vaikuttaa ohjaavan rakentamista kuten pitääkin, mutta AO-alueet on jätetty ilmeisesti aiemman rakennuskaavan aikaiseen muotoon; kaava ohjaa rakentamista ainoastaan kerrosluvulla ja tehokkuusluvulla. Alueidenkäyttölain 50 §:n mukaan asemakaavan ”tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla”. 01.01.2025 voimaan tulleen rakentamislain (751/2023) myötä rakentamisen yksityiskohtainen ohjaus asemakaavoissa on aiempaa tärkeämpää (lupamenetelystä vapautettu rakentaminen).</p>	<p>Lausunnonssa esiin tuotu Otavan asemakaavan ajantasaisuuden tarkastelutarve todetaan perustelluksi yleisellä tasolla, ottaen huomioon asemakaavan ohjausvaikutukset Alueidenkäyttölain 50 §:n mukaisesti sekä 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain mukanaan tuomat muutokset rakentamisen ohjauksessa.</p> <p>Käsiteltävä asemakaavamuutos koskee kuitenkin yksittäistä ja rajattua osa-aluetta ja on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta. Tämän vuoksi asemakaavamuutoksen yhteydessä ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi tarkastella laajemmin Otavan asemakaavaa tai sen AO-alueiden rakentamisen ohjausta. Otavan asemakaavojen mahdollinen ajantasaistaminen tulisi toteuttaa erillisenä kaavatyönä kaupungin kaavoitusohjelman ja käytettävissä olevien resurssien puitteissa.</p>
<p><b>3. Itä-Suomen elinvoimakeskus</b> 3.1 Itä-Suomen elinvoimakeskuksen liikennesosastolla ei ole lausuttavaa Otavan Topeliuksentien asemakaavamuutoksen ehdotuksesta (MliDno-2025-3554 (10 02 03)).</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p><b>4. Etelä-Savon pelastuslaitos</b> 4.1 Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p><b>5. Telia Finland Oyj</b> 5.1 Telia Finland Oyjllä ei kohteeseen lausuttavaa.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>



TONTTIEN MUODOSTUMINEN			
TONTIT	P-ALA (m2)	OSAP-ALA (m2)	KIINTEISTÖ
491-36-22-9	1431	1261 170	491-36-22-1 491-36-9901-0

#### KOORDINAATTILUETTELO

N:o	P	I
3	6837691.385	27503826.363
9	6837672.943	27503817.059
10	6837662.970	27503818.818
14	6837679.209	27503794.160
18	6837685.217	27503772.202
26	6837706.659	27503767.605
27	6837710.460	27503809.451
29	6837690.143	27503814.026

Tonttijakokartalla on esitetty aikaisempi ja edelleen voimassa oleva tonttijako

Tonttijakotontti 8  
Tonttijako 20.2.2006 36-22/1  
Asemakaava 5.9.2005/825

TONTTIJAKO: 36-22/2	1:500	MIKKELI
Kaupunginosa: 36 Otava	Kortteli: 22	Tontit: 9
Asemakaava:		
Laskenut: RL		
Piirtänyt: RL		
Päätös:		