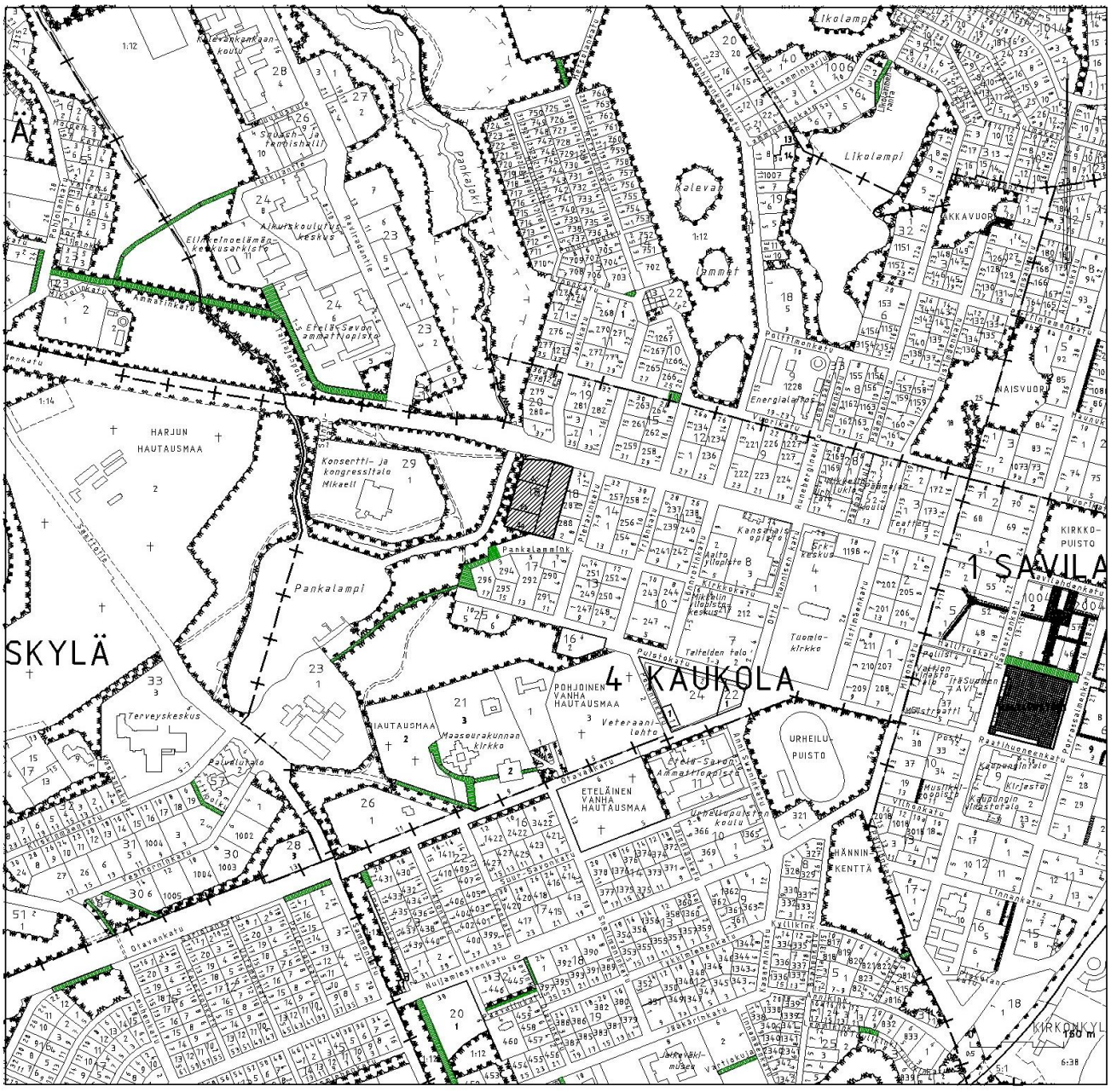
0979

MIKKELIN KAUPUNKI
Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue / Kaupunkisuunnittelupalvelut
PL 33, 50101 Mikkeli
Ilkka Tarkkanen
puh. 050 311 7130
e-mail: etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

PANKALA II
ASEMAKAAVAN SELOSTUS

VIREILLE TULOSTA ILMOITETTU	**10.1.2019**
KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT	**17.9.2019 § 118**
KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT ALUSTAVASTI	
NÄHTÄVILLÄ	
KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT	
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT	
LAINVOIMAINEN	



1. 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 kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 3
2. TIIVISTELMÄ 4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 4
2.2 Asemakaava 4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 4
3. LÄHTÖKOHDAT 5
3.1 Selvitys suunnittelun oloista 5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 5
3.1.2 Ympäristön tila, luonnonympäristö 5
3.1.3 Liikenne 5
3.1.4 Rakennettu ympäristö 5
3.1.5 Palvelut 5
3.1.6 Virkistys 5
3.1.7 Rakennettu kulttuuriympäristö 6
3.1.8 Muinaismuistot 6
3.1.9 Tekninen huolto 6
3.1.10 Sosiaalinen ympäristö 6
3.1.11 Maanomistus 6
3.2 Suunnittelutilanne 7
3.2.1 Maakuntakaava 7
3.2.2 Kantakaupungin osayleiskaava 7
3.2.3 Asemakaavat 11
3.2.4 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 11
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 12
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 12
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 12
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 12
4.3.1 Osalliset 12
4.3.2 Vireilletulo 12
4.3.3 Osallistumien ja vuorovaikutusmenettelyt 12
4.3.3.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute 12
4.3.4 Viranomaisyhteistyö 12
4.4 Asemakaavan tavoitteet 12
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 12
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentumine 13
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 13
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta 13
4.5.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen ja arviointi 14
4.5.2.1 Kaavoitus ja pysäköintinormi 15
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS 16
5.1 Kaavan rakenne 16
5.1.1 Mitoitus 16
5.1.2 Palvelut 16
5.2 Kaavan vaikutukset 16

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 16
5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 16
5.2.3 Muut vaikutukset 16
5.3 Ympäristön häiriötekijät 16
5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet 17
5.5 Aluevaraukset 17
5.6 Kaavamerkinnät- ja määräykset 17
5.7 Nimistö 17
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 18
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 18
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus 18
6.3 Toteutuksen seuranta 18

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan (Kaukola) korttelin 18 tontteja 3-6.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Mikkelin keskustassa Savilahdenkadun ja Pankalamminkadun välisellä alueella Pankajoen ja Pankalammen läheisyydessä. Mikkelin torille on matkaa noin 800 metriä. Tarkempi rajaus näkyy kansilehdellä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan työnimenä on ”Pankala II.”

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on eheyttää kaupunkirakennetta jo toteutuneen rakentamisen pohjalta. Lainvoimaisessa asemakaavassa on viisikerroksisia lamellitaloja, jotka muutoksella halutaan muuttaa pistetaloiksi. Muutoksen yhteydessä yhteiskäyttöinen korttelialue (AH) poistuu ja alue liitetään viereisiin tontteihin. Lainvoimaisen asemakaavan rakennusoikeus vaihtelee 5 580 k-m² ja 9 300 k- k-m² välillä pysäköinnin toteutustavasta riippuen, kaavamuutoksella tavoitellaan n. 5 850 k-m² rakennusoikeutta.

Tavoitteen toteuttamiseksi tehdään tarvittaessa maankäyttösopimuksia.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Ote ajantasa-asemakaavasta
3. Asemakaavan muutosehdotuskartta ja määräykset
4. Asemakaavan seurantalomake
5. Oas:sta saadut lausunnot ja mielipiteet/vastineet niihin
6. Ehdotusvaiheen vastineet

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Kantakaupungin osayleiskaava 2040 ja siihen liittyvät selvitykset.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

FH Invest Oy jätti Mikkelin kaupungille anomuksen kaavan muuttamisesta 9.3.2018.
Kaava on tullut vireille FH Invest Oy:n aloitteesta 10.1.2019.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä ajalla 10.1-11.2.2019.
OAS:sta saatiin 1 lausunto ja 1 mielipide, vastineet niihin on nähtävissä asemakaavan selostuksen liitteessä 5.

Kaavaehdotus on käsitelty kaupunkiympäristölautakunnassa 17.9.2019, ja kaupunginhallituksessa 00.00.2019, joka päätti asettaa kaavan nähtäville ajalle 00.00 – 00.00.2019. Ehdotusvaiheesta saatiin 00 lausuntoa ja 00 muistutusta, vastineet näihin on selostuksen liitteessä 6.
Asemakaavan hyväksymiskäsittely oli kaupunginhallituksessa 00.00.20xx ja kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavamuutoksen 00.00.20xx.
Kaavasta on mahdollisuus valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen 30 päivää valtuuston päätöksen kuulutuksesta ja jos valituksia ei tule kaupunki kuuluttaa kaavan lain voimaiseksi valitusajan umpeuduttua.

Kaavasta on järjestetty viranomaisten ns. työneuvottelu alueellisen ELY-keskuksen kanssa 17.4.2019.

2.2 Asemakaava

Kaavan muutoksessa alue jakaantuu kolmeen tonttiin, joista kullekin sijoittuu 6-kerroksinen pistetalo. Autopaikat sijaitsevat osin katoksissa, osin avoimina, lähileikki- ja oleskelupiha sisäänkäynnin yhteydessä sekä talojen yhteiskäyttöön ajateltu peli- ja leikkialue tonttien itärajalla. Tonteilla kulkeva jalankulkutie toimii myös pelastustienä. Rakennusoikeutta on yhteensä 5 850 k-m² ja korttelin tehokkuusluku on e=0,6. Hulevedet johdetaan tontilla 9 olevaan kosteikkoon ja edelleen rantapuistossa olevaan hulevesialtaaseen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaupunki on solminut aiesopimuksen FH Invest Oy:n kanssa tonttien ja rakennusoikeuden myymistä, kolmesta tontista kaksi on jo myyty ja keskimmäinen tontti on rakennettu lähes valmiiksi. Rakentaja vastaa asemakaavan toteuttamisesta. Toteutuksen seuranta tapahtuu kaupungin rakennusvalvonnan toimesta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Mikkelin ruutukaava-keskustan laidalle. Se rajoittuu idässä ja etelässä 3-4 kerroksisiin kerrostalokortteleihin, lännessä Pankajokeen ja puistoalueisiin, pohjoisessa Savilahdenkatuun. Muutosalueen keskelle on poikkeusluvalla valmistumassa kuusikerroksinen pistetalo ja sen autokatokset ja muut autopaikat sekä oleskelu- ja leikkipaikka. Alueen kaakkoiskulmassa sijaitsee Etelä-Savon Energia Oy:n puistomuuntamo. Kantakaupungin osayleiskaavassa alue kuuluu keskusta-alueeseen joka on merkitty C-1 kaavamerkinnällä, katso kohta 3.2.2

3.1.2 Ympäristön tila, luonnonympäristö

Kaavamuutosalue on pääosin tasaista, avointa täyttömaata, tasolla n. +90.50, Savilahdenkadun kohdalla korkeustaso on n. +95.37. Viereisten Pietarinkadun kerrostalotonttien taso vaihtelee välillä +92.3 - +95.3. Mäntyvaltaista puustoa kasvaa luiskissa alueen reunoilla ja Pankalanjoen rannassa, puistoalueen puolella rantapuuryhminä. Pankalanjoen taso on noin +89.50, HW +90.00 ja pohjavesi noudattaa joen pinnan tasoa. Korttelin lounaispuoleiselle puistokaistalle on kaivettu hulevesilampi. Alueella ei ole todettu olevan merkittäviä eläin- tai kasvilajeja.

3.1.3 Liikenne

Ajo tonteille sekä pelastustieyhteys järjestetään Pankalamminkadulta. Pysäköinti on tarkoitus toteuttaa tonttikohtaisesti maantasopysäköintinä. Pankalanjoen rantapuistoon on pohjustettu jalankulku- ja pyöräilyreitti, joka on tarkoitus liittää Savilahdenkadun tuntumassa kulkevaan kevyen liikenteen väylään.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueen rakentaminen on kesken. Alueelle ajatellusta kolmesta kerrostalosta keskimmäinen on valmistumisvaiheessa ja osittain asuttu. Sen tontti on viimeistelty leikki- ja oleskelualueella, autopaikat ja kaksi autokatosta rakennettu. Korttelin 18 itäosalla on kolme kolmikerroksista kerrostaloa. Eteläpuolen kortteli 17 on muutostilassa. Aikaisempi autovarikko/varasto/työtoiminta on muuttumassa asumiseen. Kortteliin on noussut 3 pistetaloa ja sen kaava mahdollistaa vielä viiden uuden pistetalon rakentamisen. Myös Savilahdenkadun ja Jokikadun kulmaan on rakennettu pistetalo. Näistä johtuen Pankajoen itäranta on rakentumassa yhtenäiseksi pistetaloalueeksi, joka kuitenkin pääosin noudattaa ruutukaavaa.

3.1.5 Palvelut

Alue tukeutuu Mikkelin keskustan olemassa oleviin palveluihin.

3.1.6 Virkistys

Alue tukeutuu Pankalammen alueen virkistysmahdollisuuksiin.

3.1.7 Rakennettu kulttuuriympäristö

Laajemmin tarkasteltuna Pankalammen puistoalue rajautuu Mikkelin Maaseurakunnan valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee Mikaelin kongressikeskus.

3.1.8 Muinaismuistot

Kaava-alueelta ei tunneta kiinteitä muinaismuistoja.

3.1.9 Tekninen huolto

Alue on liitetty Mikkelin kunnallistekniseen verkkoon.

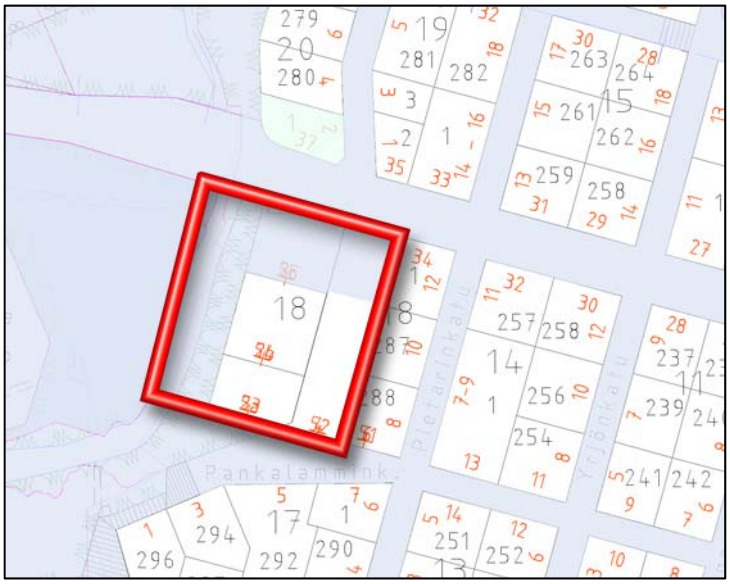
3.1.10 Sosiaalinen ympäristö

Pankalan läheisyydessä sijaitsevat laajat Pankalammen, Laihalammen ja Kalevankankaan virkistysalueet. Mikkelin keskustan kulttuuri- ja vapaa-ajan palvelut sijaitsevat kävelymatkan päässä. Kongressikeskus Mikaeli on viereisellä kiinteistöllä, teatteri, tori ja pääkirjasto sijaitsevat alle kilometrin päässä. Maaseurakunnan hautausmaan valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö sijaitsee alueen eteläpuolella.

3.1.11 Maanomistus

Suunnittelualue on osittain kaupungin ja osittain FH Invest Oy:n omistuksessa. Kaavamuutosalueelle on muodostettu tontit 491-4-18-3, 491-4-18-4, 491-4-18-5 ja 491-4-18-6. Nrot 5 ja 6 sekä 2/3 tontista 3 omistaa asunto-osakeyhtiöt/ FH Invest Oy. Tontin nro 4 ja 1/3 omistaa Mikkelin kaupunki. FH Invest Oy:llä on varaus ko. tontteihin.

Kartassa kaupungin omistamat maa-alueet on esitetty harmaalla. Vihertävät alueet ovat kaupungin vuokratontteja.



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

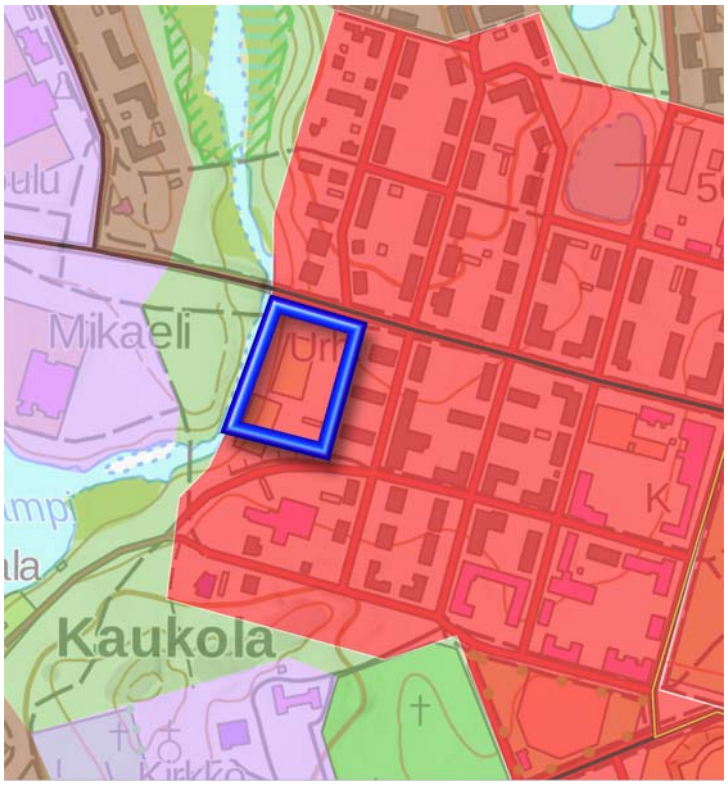
Etelä-Savon maakuntakaavassa (Ympäristöministeriö vahvistanut 4.10.2010) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (ruskea väri).

Kaavamuutosalue rajoittuu pohjoissivultaan Savilahdenkatuun. Muutosalueella ei ole luonnonympäristön kannalta merkittäviä kohteita, mutta sen länsiosa sivuaa pohjavesialuetta (sininen pistekatkoviiva).
Muutosalueen eteläpuolella sijaitsee Maaseurakunnan kirkko ja kellotapuli (SR 640) ja siihen liittyvät hautausmaat, joka maakuntakaavassa on merkitty (maV 554) kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittäväksi alueeksi.
Kaava-alueen itäpuolella sijaitsee Mikkelin hallitustori ympäristöineen (maV 558) johon kuuluu Mikkelin tuomiokirkko (SR 638). Hallituskadun näkymäakseli päättyy tuomiokirkkoon. Tuomiokirkon länsipuolelta näkymäakseli jatkuu Mikaelin suuntaan ja sivuaa kaavamuutosaluetta.
Kaavamuutosalue kuuluu maakuntakaavaan merkittyyn pohjavesialueeseen.

3.2.2 Kantakaupungin osayleiskaava

karttalehti 1: Yhdyskuntarakenteen ohjaus

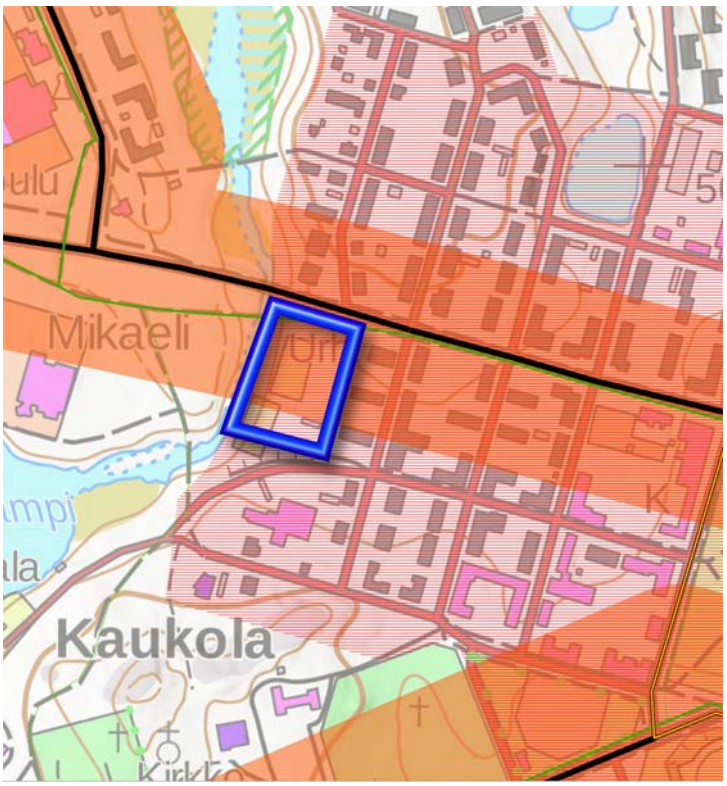
Uudessa oikeusvaikutteisessa kantakaupungin osayleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta.



Kaava-alue sijoittuu (C-1) kaava-alueelle jonka kaavamerkintä ja -määräys kuuluu:

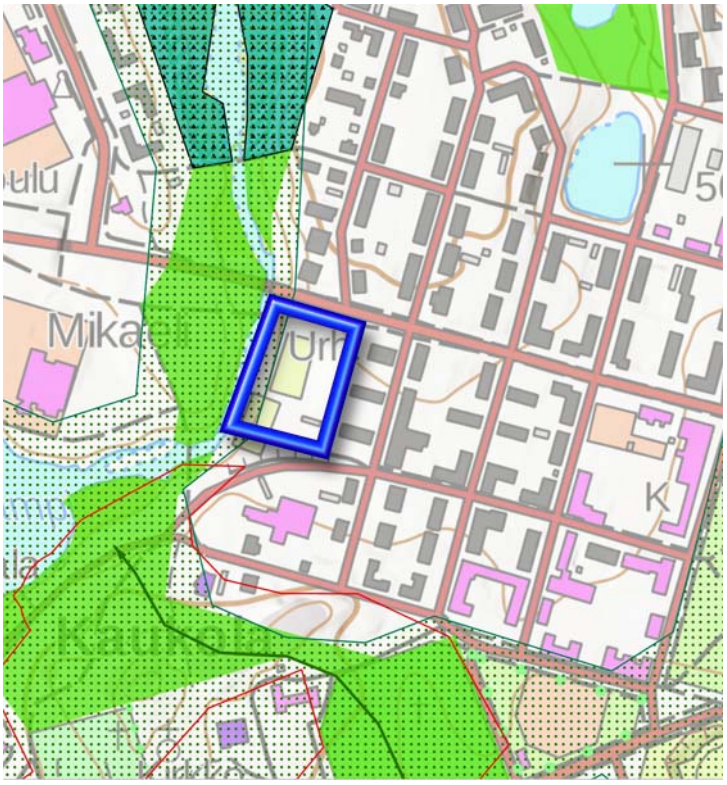
C-1 Keskusta-asuminen / Keskustatoimintojen alue Keskustatoimintojen alue, jolla kaupallisen rakentamisen, palveluiden ja asuinrakentamisen yhteensovittaminen tulee olla korkealuokkaista. Alueelle ei voida sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Alueen suunnittelussa tulee huomioida kulttuurihistorialliset ja virkistykselliset arvot sekä kaupunkikuvallinen laatu. Täydennysrakentamisen tulee olla ympäröivään kaupunkirakenteeseen sopeutuvaa materiaalin, korkeuden sekä julkisivujäsentelyn osalta. Alueen tarkemmat määräykset koskien rakentamistapaa, -laatua ja määrää osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaavoituksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöjä ja määräyksiä.



karttalehti 2: Liikenne
Savilahdenkatu on esitetty mustalla viivalla joka tarkoittaa seututie/pääkatua. Savilahdenkatua reunustaa oranssi vyöhyke jolla osoitetaan väylät, jonka suunnittelussa joukkoliikenne tulee huomioida. Savilahdenkadun eteläpuolella on merkitty vihreällä viivalla pyöräilyn pääreitti.

.



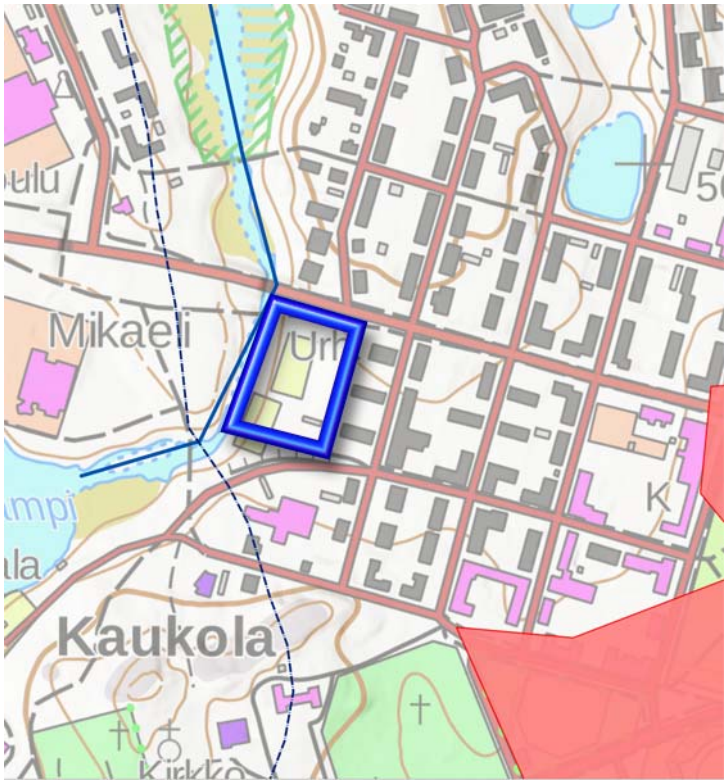
karttalehti 3: Viherrakenne
Kaavoitettava alue sivuaa sinivihreää sydäntä joka on esitetty pisterasterina:

Sinivihreä sydän

Kaupunki- ja maisemarakenteen osa, johon sisältyy ekologian, vesitalouden ja virkistyksen kannalta tärkeitä viher- ja vesiympäristöjä. Alue tulee säilyttää rakenteeltaan katkeamattomana ja mahdollisimman leveänä luontoarvoiltaan monimuotoisena viher- ja vesialueverkkona. Maankäytön suunnittelussa tulee huomioida pohjavesien imeytyminen, pinta- ja pohjavesien hyvä laatu sekä hulevesien määrällinen ja laadullinen hallinta. Alueen virkistyksellisiä, maisemallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja tulee vaalia sekä kehittää korkealaatuiseksi viherympäristöksi. Alueen ulottuvuudet täsmentyvät tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Vihreällä värillä on esitetty kaupunkivihreä jonka kaavamääräys kuuluu:
Kaupunkivihreä
Kaupunkirakenteeseen kytkeytyvä viheralue, jolla voi sijaita puistoja, kaupunkimetsiä, suojaavia
viheralueita sekä rakennettuja viheralueita, kuten hautausmaita. Alueen suunnittelussa tulee pyrkiä yhtenäisten virkistysreittien aikaansaamiseen sekä kiinnittää erityistä huomiota ympäristön ja taajamakuvan edustavuuteen. Virkistysalueiden ja -reittien sijoittelussa ja hoidossa tulee huomioida kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnon erityispiirteet sekä ekologiset viheryhteydet. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen ehdoton rakentamisrajoitus. Alueelle voi sijoittaa kuitenkin tämän estämättä liikuntaa ja virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia sekä ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita. Myös maanläjitystoiminta on mahdollista, mikäli tämä perustuu asianmukaiseen hyväksyttyyn suunnitelmaan ja toimet eivät aiheuta pysyvää haittaa alueen virkistyskäytölle tai ympäristön erityisarvoille.

Kaava-alueen eteläpuolella on punaisella rajauksella osoitettu luontoarvoiltaan merkittävät alueet.



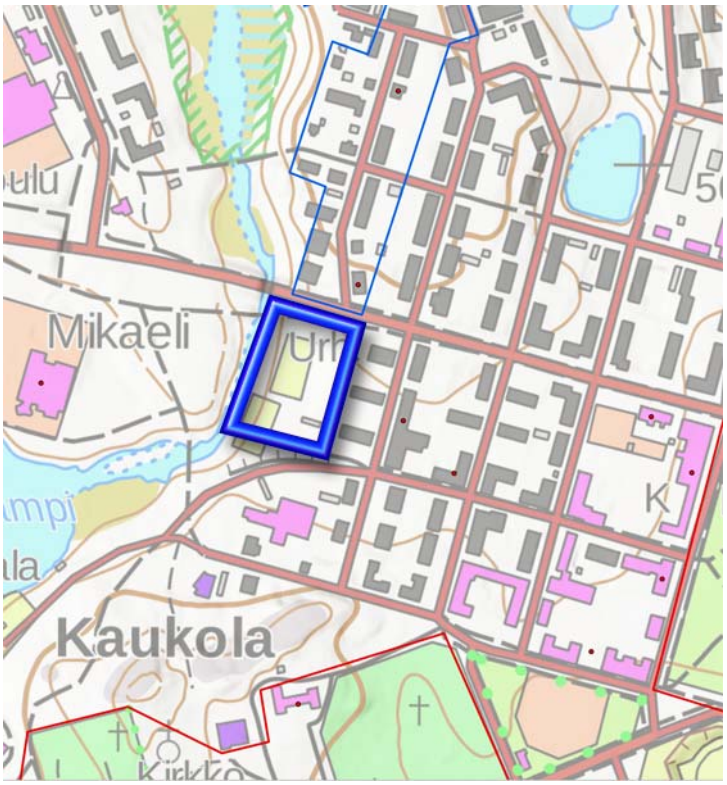
karttalehti 4: Vesitalous
Pankajoki on merkitty tummansinisellä viivamerkinnällä jonka kaavamääräys kuuluu:
Vesitalouden kannalta tärkeä joki tai puro

Virtaava joki tai puro, jonka puhtaudesta huolehtiminen on tärkeää laajemman vesitalouden sekä ekologisen kestävyydenkannalta. Hulevesien pääsemistä jokeen tai puroon tulee välttää.

Pankala kuuluu kaupungin tärkeimpään Hanhikankaan I-luokan pohjavesialueeseen. Alue on osoitettu kartassa pistekatkoviivalla.

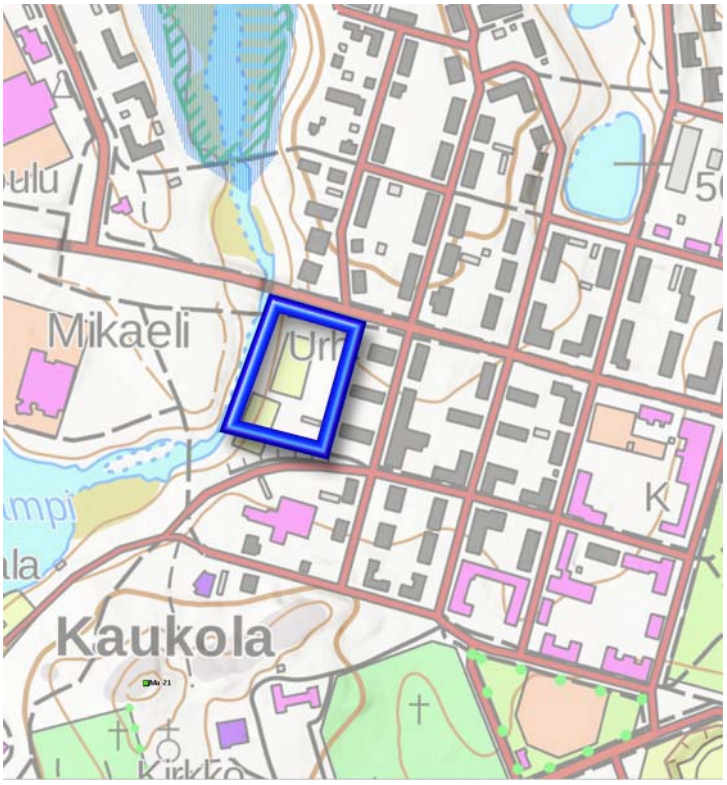
Pohjavesialue

Tärkeä (I) tai vedenhankintaan soveltuva (II) pohjavesialue. Alueella rakentamista ja muuta mahdollista maankäytön muutosta rajoittavat vesilain ja ympäristösuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot.



karttalehti 5: Kulttuuriympäristö

Kaava-alueella ei ole kulttuuriympäristön kannalta arvokkaita kohteita.
Kaava-alueen pohjoispuolella on sinisellä rajauksella osoitettu kaupunkikuvallisesti tai maisemallisesti arvokas alue / sk 13 Jokikadun kerroksellinen kaupunkikuva. Valtakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt on osoitettu punaisella rajauksella / RKY-4 Mikkelin maaseurakunnan kirkko ja hautausmaat sekä RKY-5 Mikkelin hallitustori ympäristöineen. Punaisella pistemerkinnällä on osoitettu rakennussuojelukohteet.



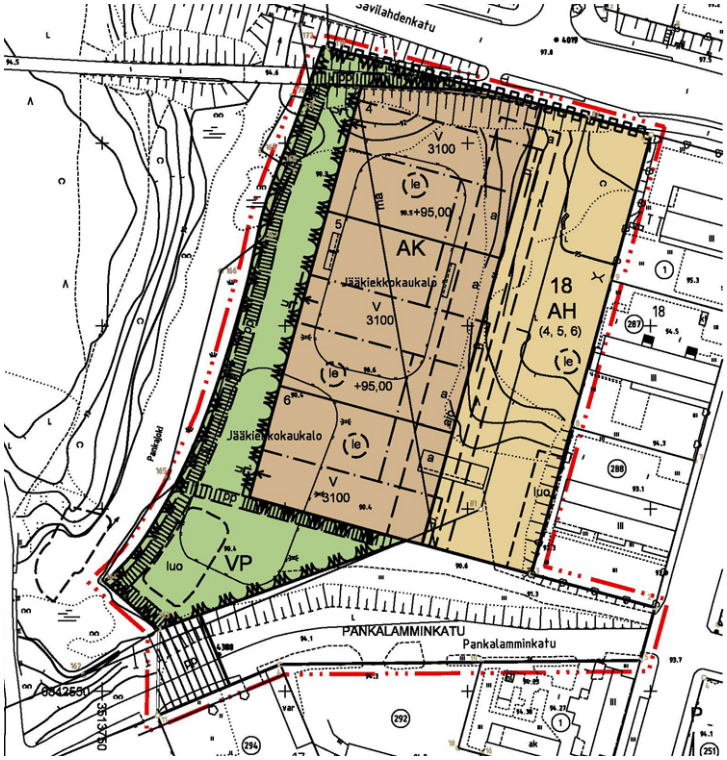
karttalehti 6: Maisema

Kaava-alueelle ei sijoitu yleiskaavan maisemamerkintöjä.

karttalehti 7: Voimaan jäävät kaavat

Kantakaupungin osayleiskaava on ainoa voimassa oleva yleiskaava alueella.

3.2.3 Asemakaavat



Alueella on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty 17.12.2012. Suunnittelualueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue (AK) ja asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH). Rakennusoikeutta on osoitettu kolmelle viisikerroksiselle kerrostalolle yhteensä 9 300 k-m². Koko rakennusoikeuden käyttö edellyttää paikoituksen rakentamista pihakannen alle. Autopaikkojen sijoittuessa maan päälle, voidaan rakennusoikeudesta toteuttaa 60 % eli 5 580 k-m². AH-alue on tarkoitettu yhteiseksi leikki- ja oleskelualueeksi. Sen eteläkulmassa on ohjeellinen varaus kosteikolle. Kaavassa pihan likimääräiseksi korkeusasemaksi on osoitettu +95.

3.2.4 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pohjatutkimus 2011

Ramboll Oy laati edellistä asemakaavavaihetta varten alueen rakennettavuusselvityksen. Selvityksen mukaan alue soveltuu rakentamiseen eikä havaittu merkkejä maa-ainesten pilaantumisesta.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu 3 viisikerroksista nk. lamellitaloa, maanpinnan korottamista +95,00 ja autopaikkojen sijoittamista joko kannen alle tai ns. pihapysäköintinä. Pysäköintiratkaisu määrittää käytettävän rakennusoikeuden määrän. Vuonna 2014 kaupunginvaltuusto käsitteli tonttien myymistä FH Investille ja silloin todettiin, että kaavan mahdollistamalla maanpäällisellä pysäköinnillä alue on mahdollista toteuttaa.

FH Invest Oy tavoitteena taloudellisesti kannattavampi toteutustapa ja yhtiö esitti 2018 kaupungille kaavan tarkistamista siten, että lamellitalot korvataan pistetaloilla, tonttijako uusitaan, pysäköinti hoidetaan maavaraisena ja alueen pihakannen rakentamisesta ja täytöistä luovutaan. Yhden pistetalon rakentamiseen myönnettiin poikkeamislupa vuonna 2017 ja se on jo valmistunut.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Katso kohta 2.1

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset selviävät osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), ks. liite 1.

4.3.2 Vireilletulo

Katso kohta 2.1

4.3.3 Osallistumien ja vuorovaikutusmenettelyt

Katso kohta 2.1

4.3.3.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

OAS:sta annetuista lausunnoista ja muistutuksista on erillinen liite 5.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Katso kohta 2.1

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

<u>Kunnan ja maanomistajan asettamat tavoitteet</u>
Maanomistajia ovat kaupunki ja FH Invest Oy. Niiden tavoitteena on kaavan muutoksella edesauttaa alueen rakentumista korkealaatuiseksi kerrostaloalueeksi ja siten yhdyskuntarakenteen tiivistymistä ja alueen parempaa hyötykäyttöä.

<u>Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet</u>
Tavoitteena on osoittaa alue pistetalojen rakentamiseen ja jakaa se siten, että rakentaminen, autopaikat ja leikkialueet voidaan toteuttaa tonttikohtaisesti. Hulevesien käsittelyyn kiinnitetään huomiota.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavassa alue on osoitettu asumisen ja taajamatoimintojen alueeksi. Asemakaavamuutoksen tavoitteet eivät ole ristiriidassa maakuntakaavan aluevarausten kanssa.

Kantakaupungin osayleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Katso kohta 3.2.3

Asemakaavamuutoksella tuetaan Mikkelin tavoitetta ja samalla valtakunnallisia tavoitteita yhdyskuntarakenteen eheyttämisestä kestävän kehityksen periaattein.

Rakennustyypin muutos lamellitaloista pistetaloiksi, mittavista maanpinnan täytöistä luopuminen ja tonttijaon uusiminen helpottavat alueen toteuttamista.

Kaavan muutosalueen viereinen Pankajoen varsi on osa yleiskaavassa osoitettua kaupunkivihreän vyöhykettä joka on kaupunkirakenteeseen kytkeytyvä viheralue, jolla voi sijaita puistoja, kaupunkimetsiä, suojaavia viheralueita sekä rakennettuja viheralueita, kuten hautausmaita ulottuen Kalevankankaalta aina Porrassalmelle asti.

Kaupungin tavoitteena on lisätä kaupunkikeskustan rakentamistehokkuutta. Tavoitteena on asettaa alueen rakennustehokkuus riittävän korkeaksi ottaen kuitenkin huomioon ympäröivän alueen. Kaukolan rakentamistehokkuus vaihtelee 0.55 ja 1.55 välillä, ydinkeskustassa tavoite on 3.0.

Tuomiokirkon ja konserttikeskus Mikaelin välinen aksiaalinen näkymä tullaan säilyttämään kaavassa.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentumine

Lähtökohta-aineistosta johdetut tavoitteet päivitetään tarvittaessa.

Kaava-aluetta päätettiin laajentaa siten, että AK korttelialueen Pankajoen puoleiselle sivulle voidaan osoittaa ohjeellinen johtomerkintä. Tarkoituksena on mahdollistaa hulevesien ohjaaminen puistoalueella sijaitsevaan hulevesilampeen ja sen kautta Pankajokeen.

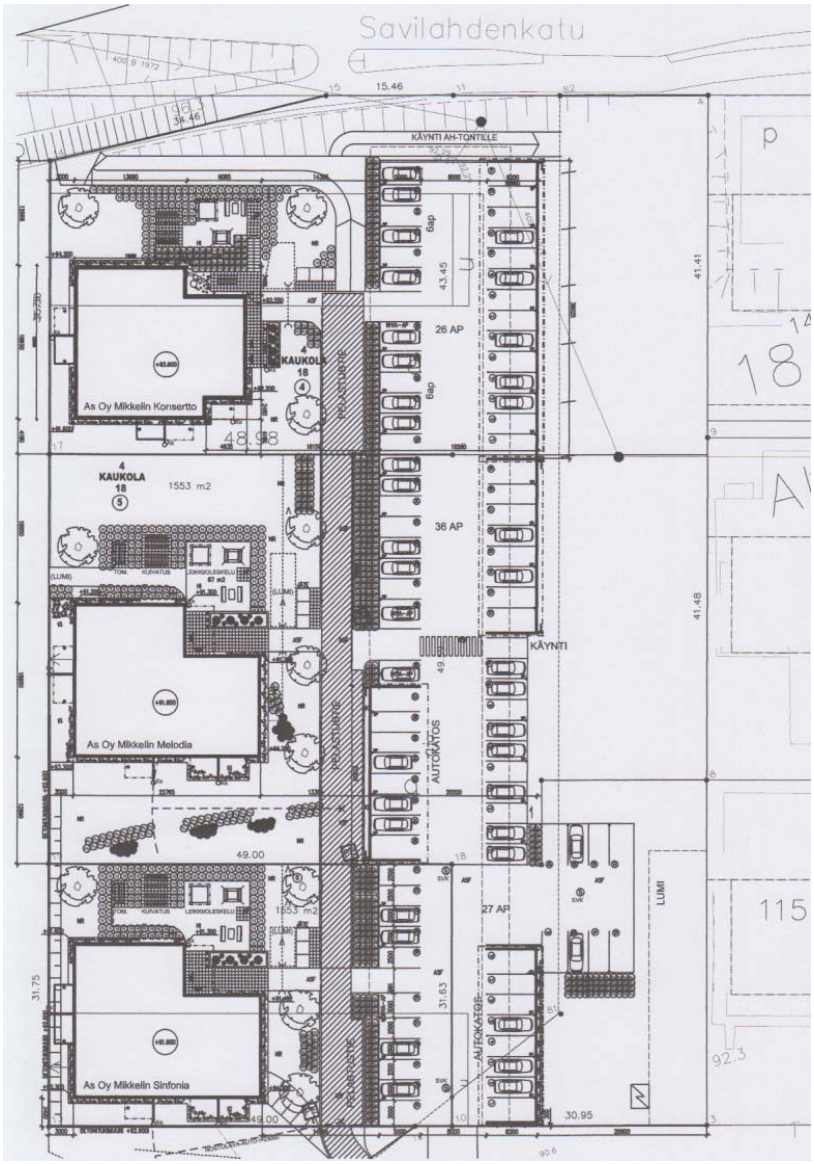
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaupunginvaltuusto käsitteli Pankalan tonttien myymistä FH Invest Oy:lle vuonna 2014. Kaavan mahdollistamalle tehokkaammalle rakentamiselle ei nähty toteutusmahdollisuuksia kalliin kansipysäköintiratkaisun takia, mutta kaavan mahdollistama pihapysäköinti alemmalla rakennusoikeudella todettiin toteuttamiskelpoiseksi. Valtuusto päätti myydä korttelin 18 tontin 6 ja 1/3 AH korttelialueesta. Lisäksi FH Invest Oy sai osto-option tontteihin 4 ja 5, joka olisi käytettävä vuosina 2015 ja 2016.

Kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen FH Invest Oy tutki alueen rakentamista kolmella pistetalolla. Keskitetyn paikoituksen sijasta pyrittiin jakamaan alue tonteiksi, jolloin päästään tonttikohtaiseen paikoitukseen.

Vaihtoehtoina tarkasteltiin variaatioita rakennusten, paikoituksen ja pihatoimintojen sijoittelusta sekä tonttijaosta.



Rakennussuunnittelijan luonnos

4.5.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen ja arviointi

Valitussa vaihtoehdossa alue jakaantuu kolmeen tonttiin, joista kullekin sijoittuu 6-kerroksinen pistetalo, autopaikat osin katoksissa, osin avoimina, lähileikki- ja oleskelupiha sisäänkäynnin yhteyteen sekä talojen yhteiskäyttöön ajateltu peli- ja leikkialue tonttien itärajalle. Tonteilla kulkeva jalankulkutie toimii myös pelastustienä.

Hulevedet johdetaan liittymän ali joen rannalla olevaan imeytysalueeseen. Eteläisimmän tontin itäreunalle on kaavaluonnoksessa lisäksi varattu ohjeellinen kosteikkoalue lähinnä leikki- ja oleskelualueen pintavesien imeytykseen ja lumitilaksi. Tarkempi hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennusluvan yhteydessä.

Uudisrakennusten ja Pankajoen rannan väliin jää 15-20 metriä leveä puistovyöhyke ulkoilureitteineen. Tämä tukee Kaupunkiympäristön ja ELY-keskuksen lausuntoja jokivarsimaiseman ja –luonnon säilyttämisestä.

4.5.2.1 Kaavoitus ja pysäköintinormi

Kantakaupungin osayleiskaava ja pysäköintinormi

C-1, C-2 ja C-3 alueiden suunnittelussa tulee noudattaa seuraavaa pysäköintinormia:

	Toteutus pihapysäköintinä 1ap/	Toteutus maanalaisena pysäköintitilana tai erillisenä pysäköintilaitoksena 1ap/
Asunnot	130 k-m²	130 k-m²
Palvelutalot	300 k-m²	300 k-m²
Liikehuoneistot	50 k-m²	65 k-m²
Toimistot, ravintolat ja kokoustilat	70 k-m²	85 k-m²

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue on asuinkerrostalojen (AK) korttelialuetta.
Asemakaavan muutoksella rakennusoikeuden määrä on 5 850 k-m².

Asemakaavan muutosehdotuksen kaavakartta on liitteenä 3.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 0.98 ha.
Alueen käyttötarkoitukseksi on merkitty asuinkerrostalojen korttelialue (AK) ja sallittu rakennusoikeus on 5 850 k-m², korttelin tehokkuusluku on e=0,6. Kerrosluku on VI (kuusi kerrosta).

Kantakaupungin osayleiskaavan pysäköintinormi edellyttää vähintään 1 ap/130 k-m² jos kohde toteutetaan pihapysäköintinä. Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 ppp/30 k-m2

Kaavan mitoitustiedot on esitetty tarkemmin asemakaavan seurantalomakkeessa, liite 4.

5.1.2 Palvelut

Alueelle ei synny uusia palveluja.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava täydentää ja eheyttää nykyistä kaupunkikuvaa sijoittamalla rakennusmassat samaan linjaan viereisten asuinrakennusten kanssa. Ruutukaavarakenne ja aksiaalinen yhteys tuomiokirkolta Mikaelin suuntaan säilytetään.

Vaikutukset naapurikiinteistöille: Uudisrakennukset sijoittuvat korttelin länsiosaan, jolloin naapurikiinteistöjen puolelle jäävät tonttien leikki- ja oleskelualueet ja ne tulevat 2-4 m naapurikiinteistön pihoja alemmas.

Korttelissa 17 asemakaava mahdollistaa pistetalorakentamisen kiinni Pankalamminkatuun. Tällaisen uudisrakennuksen etäisyys lähimpään Pistetaloon (Sinfonia) tulisi olemaan noin 43 m. Nykykaavassa esitetyn lamellitalon kulma tulisi noin 35 metrin päähän. Koska maanpinnan korottamisesta luovutaan, tulee Sinfonian räystäskorkeus kuusikerroksisenakin olemaan noin 0.5 m alempana kuin lamellitaloratkaisussa olisi.

5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueella ei ole suojeltavia luontokohteita, maisemallisesti ja virkistyksellisesti arvokas jokialue säilyy asukkaiden yleisessä käytössä.

5.2.3 Muut vaikutukset

Kaava lisää keskusta-alueen asumismahdollisuuksia ja samalla tuo lisää liikennettä alueelle.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä pitkäaikaisia häiriövaikutuksia ympäristöön. Rakentamisesta aiheutuu normaalia lyhytaikaista haittaa.

Alueen vierestä kulkevan Savilahdenkadun liikenne tulee ottaa huomioon rakennusten melu- ja tärinäsuojaamisessa.

5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet

Alueelle on osoitettu mahdollisuus täydennysrakentamiseen tavalla, joka täydentää kaupunkirakennetta.

Kaava-alueen korkeuserot vaativat tonttikohtaisen pumppaamon jätevesille.

5.5 Aluevaraukset

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Katso liite 3.

5.6 Kaavamerkinnät- ja määräykset

Liitteessä 3 on esitetty kaavaehdotuksen merkinnät ja määräykset.

5.7 Nimistö

Alueelle ei osoiteta uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on jatkaa jo toteutunutta rakentamista jolloin kaava-alue saa yhtenäisen ilmeen.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

6.3 Toteutuksen seuranta

Seuranta tapahtuu Mikkelin kaupungin rakennusvalvonnan toimesta.

Mikkelissä 17.9.2019

Ilkka Tarkkanen
kaavoituspäällikkö

Arkkitehtitoimisto Tapani Vuorinen Oy
Tapani Vuorinen
Arkkitehti SAFA

LIITTEET

LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

0979

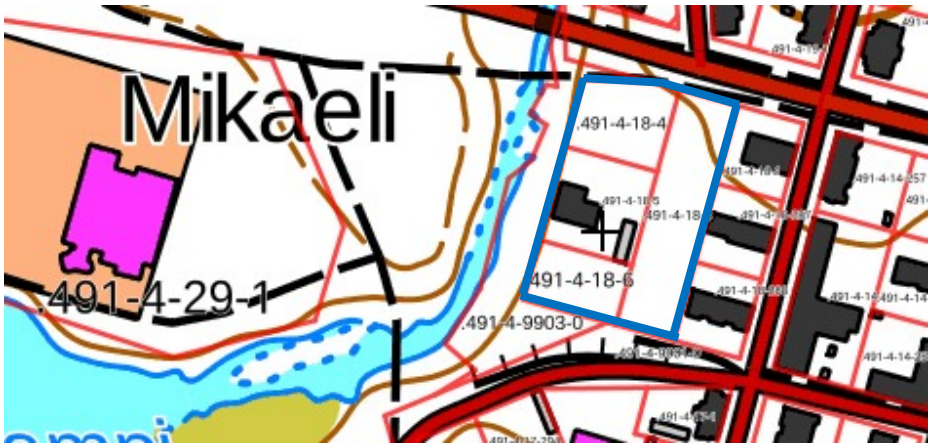
MIKKELIN KAUPUNKI
Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue/ Kaupunkisuunnittelu
PL 33, 50101 Mikkeli
Ilkka Tarkkanen
Kaavoituspäällikkö puh. +358 50 311 7130
e-mail: ilkka.tarkkanen@mikkeli.fi

MIKKELIN KAUPUNKI

PANKALAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 10.1.2019

Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan (Kaukola) korttelin 18 tontteja 3-6



Arkkitehtitoimisto Tapani Vuorinen Oy

Vuorikatu 5 B 10 15110 LAHTI
040-55 620 07
sähköposti tapani.vuorinen@phnet.fi

TEHTÄVÄ Asemakaavan muuttaminen.

SUUNNITTELUKOHDE Asemakaavan muutoksen kohde sijaitsee 4. kaupunginosan (Kaukola) korttelissa 18. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on 0,9831 hehtaaria. Mikkelin torille on matkaa noin 800 metriä. Suunnittelualue sijaitsee Mikkelin keskustassa Savilahdenkadun ja Pankalamminkadun välisellä alueella Pankajoen ja Pankalammen läheisyydessä. Tarkempi rajaus näkyy kansilehdellä.

KIINTEISTÖTIEDOT

491-4-18-3, 491-4-18-4, 491-4-18-5 ja 491-4-18-6. Tontit nrot 5 ja 6 sekä 2/3 tontista 3 omistaa asunto-osakeyhtiöt/ FH Invest Oy. Tontin nro 4 ja 1/3 omistaa Mikkelin kaupunki. FH Invest Oy:llä on varaus ko. tontteihin.

OSOITE

Pankalamminkatu 2

HAKIJA

Asemakaavan muutos on tullut vireille FH Invest Oy:n toimesta.

SUUNNITTELUN TAVOITE

Tavoitteena on eheyttää kaupunkirakennetta ja kehittää asumismahdollisuuksia keskustan läheisyydessä muodostamalla alueelle kerrostalorakentamista. Alueen voimassa olevassa asemakaavassa on viisikerroksisia nk. lamellitaloja, jotka muutoksella halutaan muuttaa nk. pistetaloiksi. Muutoksella halutaan myös luopua pihakannen rakentamisesta sekä liittää AH- alue viereisiin tontteihin. Alueen rakennusoikeus pienenee noin 30 %.

LÄHTÖTIEDOT/ NYKYTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Voimassa olevista alueidenkäyttötavoitteista saa lisätietoa kaavan laatijalta ja osoitteesta: http://www.ymparisto.fi.

Alueelle, tontille 5 on rakenteilla viisikerroksinen kerrostalo. Viereisille tonteille 4 ja 6 on vireillä lupamenettely kerrostalojen rakentamiseksi.

Maakuntakaava. Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

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

Yleiskaavat

Alueella on voimassa Mikkelin yleiskaava, joka on hyväksytty 2.7.1990. Kaavassa suunnittelualueelle on osoitettu merkintä VU- ja V- alueita.

KANTAKAUPUNGIN OSAYLEISKAAVA 2040 (LUONNOS)

Uusi kantakaupungin osayleiskaava 2040 on tekeillä ja kaavaluonnoksessa alueelle osoitettu seuraavat määräykset. Lisätietoja kaavasta kaupungin verkkosivuilla. http://www.mikkeli.fi/0057-mikkelin-kantakaupungin-osayleiskaava-2040

SUUNNITTELUALUETTA KOSKEVAT KAAVAMÄÄRÄYKSET

1.Yhdyskuntarakenteen ohjaus

C-1 Keskusta-asuminen / Keskustatoimintojen alue

2. Liikenne ja verkostot

Punainen rasteriviivoitus: Keskustatoimintojen aluetta koskeva uudistuva pysäköintinormi.

Vihreä viiva:

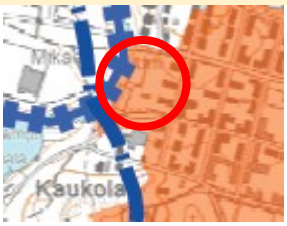
Pyöräilyn pääreitti

3. Viherrakenne

Sinivihreä sydän

Kaupunki- ja maisemarakenteen osa, johon sisältyy ekologian, vesitalouden ja virkistyksen

kannalta tärkeitä viher- ja vesiympäristöjä.



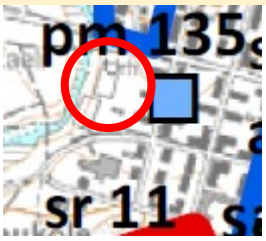
4.Vesitalous

Yhtenäinen sininen viiva
Hulevesien paine-alue tai kohde.

Oranssi
Alue jolla hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Pohjavesialue

(I) luokan vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue. Alueella rakentamista rajoittavat vesilain ja ympäristösuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamiskiellot.



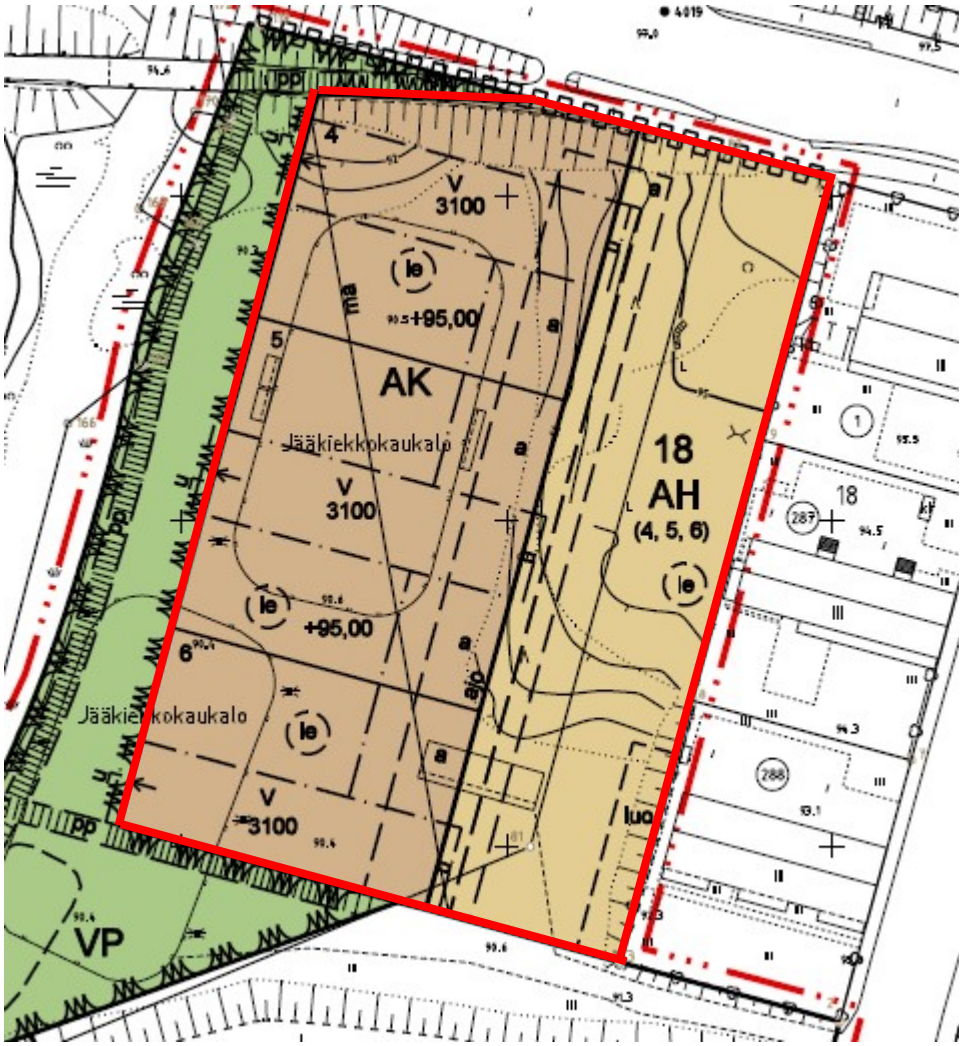
5.Kulttuuriympäristö

pm 135
Pietarinpirtti

Yhtenäinen sininen viiva
Säilyttämisen arvoiset alueet
Alueella on paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä.

6.Maisema

Ma 21 Pankalammenpuisto



Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty 17.12.2012. Asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialue (AK) ja asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH).

LAADITTAVAT SELVITYKSET

Asemakaavatyötä varten laaditaan seuraavat selvitykset:

Kaavatyön aikana voidaan laatia tarvittavia selvityksiä tarpeen vaatiessa.

MAANOMISTUS

Suunnittelualue on osittain kaupungin omistuksessa ja osittain FH Invest Oy:n omistuksessa (ks. kohta KIINTEISTÖTIEDOT)

OSALLISET

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Keskeisinä osallisina voidaan pitää kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueiden maanomistajia sekä kaava-alueen ja sen vaikutusalueen asukkaita sekä loma-asukkaita. Osallisia ovat myös kaupunginosayhdistykset ja kylätoimikunnat sekä alueella toimivat muut yhdistykset ja järjestöt sekä ne kunnan jäsenet jotka katsovat olevansa osallisia.

Lisäksi osallisia ovat eri viranomaistahot:

- Etelä-Savon Energia Oy ESE
- Kaupungin viranomaiset
- Mikkelin Vesilaitos
- teleoperaattorit
- Etelä-Savon pelastuslaitos

Listaa osallisista täydennetään tarvittaessa.

Lisäksi kaavahankkeen osallisia ovat kaikki, jotka täyttävät edellä olevan osallisuudenmääritelmän.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Asemakaavatyön alkamisesta tiedotetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin kotisivulla (www.mikkeli.fi).

Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, johon voi tutustua myös kaupunginvirastotalolla (Maaherrankatu 9-11) teknisen toimen asiakaspalvelupisteessä tai kaupunkisuunnitteluosastolla sekä kaupungin kotisivulla (www.mikkeli.fi). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä. **Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista antaa palautetta**, kaavanlaatijan yhteystiedot on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

Osalliset pääsevät vaikuttamaan kaavan laadintaan virallisten nähtävillä olojen kautta. Niistä tiedotetaan kaupungin internetsivuilla sekä paikallislehdessä.

Kaavan nähtävillä olosta ja voimaan tulosta kuulutetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, nettisivuilla www.mikkeli.fi sekä keskeisille osallisille kirjeellä.

Kaavoitustyön vaiheesta ilmoitetaan kerran vuodessa kaavoituskatsauksessa.

KÄSITTELYN TAVOITEAIKATAULU

Oas:n ja kaavan valmistelu käynnistettiin joulukuussa 2018.

Aloitusvaihe / vireilletulo: 10.1.2019

Ehdotusvaihe: kevät/ 2019

Hyväksymisvaihe: kevät / 2019

VALMISTELUSTA Ilkka Tarkkanen

VASTAAVAT Kaavoituspäällikkö puh. +358 50 311 7130

e-mail: ilkka.tarkkanen@mikkeli.fi

Arkkitehti safa/mark Tapani Vuorinen

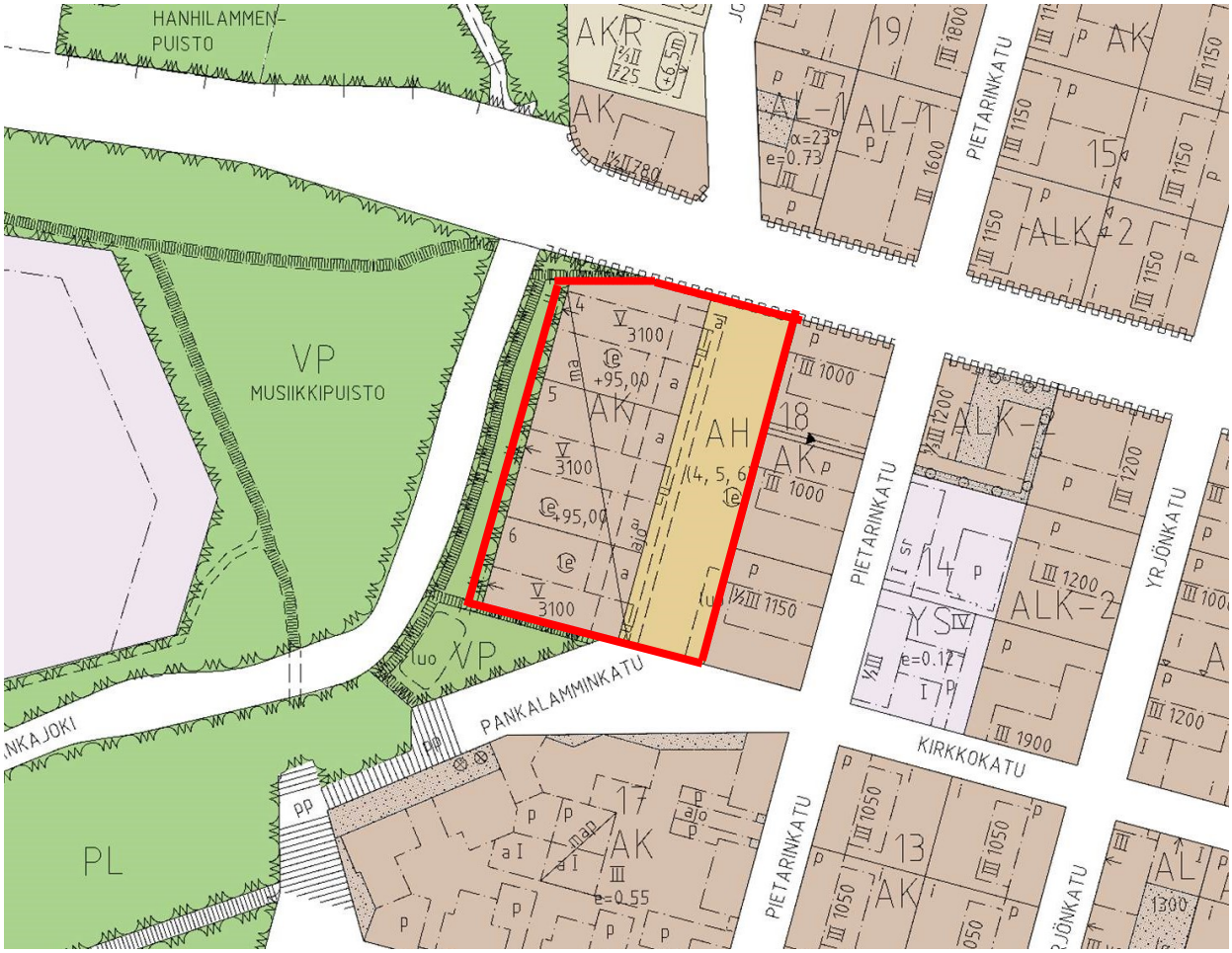
Arkkitehtitoimisto Tapani Vuorinen Oy

Vuorikatu 5 B 10 15110 LAHTI

sähköposti **tapani.vuorinen@phnet.fi**

10.1.2019 Tapani Vuorinen

LIITE 2 Ote ajantasakaavasta



LIITE 3

Asemakaavan muutoskartta ja määräykset

Asemakaavamerkinnät ja määräykset

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
4	Kaupunginosan numero.
KAU	Kaupunginosan nimi.
18	Korttelin numero.
7	Ohjeellinen tontin numero.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimmnan sallitun kerrosluvun.
1950	Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä.
	Nuoli osoittaa rakannusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Rakennusala.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvo-liittymää.
luo	Ohjeellinen kosteikkoalue. Korttelin 18 tonttien 7, 8 ja 9 yhteinen kosteikkoalue, joka toimii pintavesien imeytysalueena. Aluetta on hoidettava ja kehitettävä kasvupaikkansa mukaisesti.
a	Auton säilytyspaikan ja huolto- sekä varastotilojen rakennusala. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.
ajo	Ajoyhteys.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Yleismääräykset

AUTOPAIKAT

1 § Autopaikkoja on rakennettava todellista tarvetta vastaava määrä, kuitenkin vähintään 1 ap / 130 k-m2.

2 § Autopaikkojen sijoittuessa nimettömille paikoille useamman kiinteistön yhteiselle pysäköintialueelle, saa autopaikkojen määrästä vähentää 10 % vaaditusta.

3 § Katuliittymän puoleiselle tontin osalle ei saa sijoittaa istutuksia ja rakenteita, jotka rajoittavat vapaata näkemää liittymässä.

POLKUPYÖRÄPAIKAT

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

AK KORTTELIALUEET

5 § Rakennusten kivijalkatiloihin saa sijoittaa liike- ja palvelutiloja enintään 15 % rakennusoikeudesta.

KAAVAAN MERKITYN RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI SAA RAKENTAA

6 § Merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa ilmanvaihtokonehuoneita ja muita teknisiä tiloja siten, että ne eivät riko kaavamääräyksiä, jotka koskevat kerroslukua, rakennusalueen rajaa, vesikaton ylintä korkeusasemaa ja julkisivupinnan sekä vesikaton leikkauskohdan ylintä korkeusasemaa.

7 § Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa porrashuone- ja sisääntulotilojen (sisältää hissikuilut) 15 m2 ylittävän osan kussakin asuinkerroksessa.

8 § Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa tontille rakentaa asukkaita palvelevia yhteiskäyttöisiä palvelu- ja varastotiloja kuten asukasyhdistyksen kokoontumistilan ja polkupyörävarastoja.

MELU

9 § Rakennusten ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 35 dB. Asunnot on suunniteltava siten, että keskimääräinen sisämelutaso on alle 35 dBA päivällä ja 30 dBA yöllä.

PIHAT JA OLESKELUALUEET

10 § Asuintonteille tulee järjestää vapaata tilaa leikki- ja oleskelualueeksi vähintään 25 m2 asuinkerrosalan 100 m2 kohti.

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

12 § Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä tontille välttämättömiin kulkuteihin, pysäköintiin tai oleskelu- ja leikkialueiksi, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.
Istutettavista alueista tulee laatia kaupungin viheralueista vastaavan yksikön hyväksymä vihersuunnitelma rakennusluvan liitteeksi ennen rakennustöiden aloittamista.
Istutettavan puun rungon ympäryksen on oltava metrin korkeudella maasta 12-16 cm lehtipuilla ja puun korkeuden maasta latvaan 150-180 cm havupuilla.

13 § Tomutus-, jätehuolto- ja autopaikat tulee erottaa leikki- ja oleskelualueista tiiviillä pensasistutuksilla tai aitaamalla.

HULEVESIEN KÄSITTELY

14 § AK korttelialueesta tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää suunnitelman tulvareiteistä, rakennuslupahakemuksen yhteyhdessä. AK korttelialueelle kerätään siihen kuuluvien tonttien piha-alueiden hulevedet, jotka tulee viivyttää ja käsitellä hulevesipainantein ja hulevesialtailla ja joiden kautta vedet ohjataan putkituksin viereisen puistoalueen hulevesialtaan kautta Pankajokeen.
Rakennusten katoilta tulevat puhtaat hulevedet ja perustusten kuivatusvedet tulee ohjata käsittelemättä suoraan Pankajokeen.
Maanvaraisten pihojen ja pysäköintialueiden pinnoitteiden tulee olla vettä läpäiseviä.
AK korttelialueella tapahtuva lumien varastointi tulee hoitaa niin, että rakennusten perustukset pysyvät kuivina.

TULVAVAARA

15 § Rakentamisen suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskit.

YLEISTÄ

16 § Ennen rakennustöiden aloittamista on esitettävä rakennuslupa-asia-kirjoihin liitettävä kirjallinen selvitys tonttien maaperän puhtaudesta ja sade/perusvesien johtamisesta ja imeytymisestä sekä rakennusten, katosten ja pihojen perustamistavasta.
Etelä-Savon ympäristökeskuksen vaatimien maaperän pilaantuneisuusselvitysten mukaan laadittujen puhdistussuunnitelmien mukaiset toimenpiteet on tehtävä viimeistään rakentamisen yhteydessä.

17 § Ennen rakennussuunnittelun käynnistämistä on järjestettävä suunnittelun aloituskokous rakennuttajan, hänen pääsuunnittelijansa, kaupunkisuunnittelun, rakennusvalvonnan, liikennesuunnittelun ja yhdyskuntateknisen ja viheralueista vastaavan yksikön kesken, kunkin mainitun tahon tavoitteiden yhteensovittamiseksi ja laatutasosta sopimiseksi.

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

19 § Paloautoreittien sijainti ja kantavuus on sovittava Eelä-Savon pelastuslaitoksen kanssa.

20 § Tontin omistaja vastaa pelastusreitin rekentamis- ja ylläpitokustannuksista.

21 § Uudet rakennukset on liitettävä kaukolämpöön,

22 § Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

LIITE 3.5

M I K K E L I

ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:1000

Asemakaavan muutos koskee:
Mikkelin kaupungin 4. kaupunginosan (Kaukola) korttelin 18 tontteja 4-6, niihin liittyvää AH-aluetta sekä osaa viereisestä puistoalueesta

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
4. kaupunginosan (Kaukola) korttelin 18 tontit 7-9.

Arkkitehtitoimisto Tapani Vuorinen Oy

Vuorikatu 5 B 10
15110 LAHTI
040-55 620 07
tapani.vuorinen@phnet.fi

17.9.2019
Tapani Vuorinen
Arkkitehti safa/mark

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

MIKKELI . .2019

MAANKÄYTTÖINSINÖÖRI

JUKKA PIISPA

MIKKELIN KAUPUNKI
ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE
KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT

LAAT.	PIIRT.	TARK.	MUUTOS
			MUUTOS
			MUUTOS
			MUUTOS

VIREILLE TULO 10.1.2019

KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA 17.9.2019 § 118

KAUPUNGINHALLITUS ALUST.

NÄHTÄVILLÄ

KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT

LAINVOIMAINEN

MIKKELI 17.9.2019

KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ

ILKKA TARKKANEN

DNRO 2019-131

NUMERO
979
LIITE 3

LIITE 4 Seurantalomake

8.9.2019 TYVI Pro

Ympäristöministeriö
Miljöministeriet
Ministry of the Environment

Palaa lomakelistaan | Html-liite selostukseen | PDF-liite selostukseen | På svenska | Ohje
Muuta perustietoja | Poista lomake

491 Mikkeli
Vaihda kuntaa
Käyttäjän tiedot

Asemakaavan seurantalomake

Tyhjä lomake
Keskeneräiset lomakkeet
Täytetyt lomakkeet

Tiedostona toimittaminen

Kaavamerkinnät

Aluevarausten tallennus onnistui.

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	491 Mikkeli	**Täyttämispvm**	08.09.2019
Kaavan nimi	Pankala II		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	10.01.2019
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	491
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]		**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,9829

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Tallenna aluevaraukset, maanalaiset tilat ja rakennussuojelu linkeistä avautuvilla näytöillä.

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,0178**		**5850**	**0,57**	**0,0000**	**-3250**
A yhteensä	1,0178	100,0	5850	0,57	0,0349	-3250
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0349	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Neuvonta ympäristöhallinnossa
Posti Messaging Customer Service
Kirjaudu ulos

https://www.tyvi.fi/a/ec/katse 1/1

”Pankala II” saadut lausunnot ja mielipiteet osallistumis ja arviointisuunnitelmasta (OAS)	
1. Etelä-Savon pelastuslaitos	
1.1 Paloviranomaisella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutokselle.	Merkitään tiedoksi.
2. Mielipide A	
2.1 Käsitys kaavamuutoksesta. Nyt ollaan tilanteessa, jollaista ei olisi saanut syntyä. Kaikki johtuu siitä, että kaupungin johtava rakennustarkastaja myönsi 6.4.2017 § 171 kohdalla rakennusluvan tontille 491-4-18-5 ennen kuin tontille 6 As Oy Mikkelin Sinfoniaa koskeva 26.7.2016 §:n 494 kohdalla myönnetty rakennuslupa oli kumottu hallinto- oikeudessa. Itä Suomen hallinto-oikeus kumosi myönnetyn rakennusluvan 10.11.2017 antamallaan päätöksellä.	Asemakaavan muutos on oma juridinen prosessi joka ei ole juridisesti sidoksissa muutettavan kaavan alueella vireillä oleviin poikkeamislupaprosesseihin. Hallinto-oikeuden päätöksen ohjaava vaikutus otetaan huomioon kaavaprosessissa ja muutettavan kaavan yhteydessä havaittuihin ongelmakohtiin voidaan kaavamuutoksella hakea ratkaisua joka edistää alueen rakentumista.
Nyt haetaan kaavan muuttamista, joka olisi pitänyt tehdä kolme vuotta sitten ennen poikkeamislupien myöntämistä. Nyt myönnetyt poikkeamisluvat ovat vieneet edellytykset asianmukaiselle ja vuorovaikutteiselle kaavoituksen toteuttamiselle (OTT Aleksi Heinilä; Maankäyttö –lehti 4/2018 , s . 13-17) .	FH Invest Oy on hakenut kaavamuutosta. Perusteluissaan he ovat todenneet, että nykyinen asemakaava ei ole heidän kannaltaan taloudellisesti toteuttamiskelpoinen. FH Invest Oy on toteuttanut ensimmäisen kohteensa pistetalona ja suunnittelevat seuraavien kohteiden toteutusta samalla periaatteella. Toteutusmuoto poikkeaa lain voimaisen kaavan ratkaisusta ja muutoksen suuruudesta riippuen poikkeavaa toteutusta voidaan hakea poikkeamisluvalla tai kaavamuutoksella. Osapuolten kannalta on järkevää hoitaa näin merkittävä muutos suunnitelmissa kaavamuutoksen avulla sillä kaavaprosessin yhteydessä vuorovaikutus on huomattavasti laajempi ja vaikutusmahdollisuudet kaavan lopputulokseen paremmat kuin poikkeamisluvan yhteydessä.
2.2 Osallistumis- ja arviointi suunnitelmassa lähdetään muita vaihtoehtoja käsittelemättä siitä, että kaavaa muutetaan niin, että poikkeamisluvilla myönnetty rakentaminen tulee nyt vahvistettua kaavalla . Tämä on täysin vastoin niitä periaatteita, jotka olivat vasta 6 vuotta sitten vahvistunutta kaavaa laadittaessa määrääviä. Uudella kaavalla ri-	FH Invest Oy:n ja kaupungin kannalta on järkevää ottaa huomioon jo toteutunut tilanne ja pyrkiä ratkaisuun millä vahvistetaan aloitettua kehityksen suuntaa jotta lopputuloksesta saadaan kaupunkikuvallisesti kohtuullinen.

kotaan yhtenäinen lamellitaloihin perustuva kaupunkikuva.	
2.3 Yleensä on niin, että vähän aikaisemmin vahvistuneen kaavan muuttamiseen täytyy olla hyväksyttävä, perusteltu syy. Nyt tällaista ei ole.	Kaavan ajanmukaisuutta arvioidaan viimeistään 13 vuoden väliajoin, kaava voidaan todeta olevan vanhentunut jo huomattavasti aikaisemmin. Toteutunut rakentaminen ei enää vastaa lainvoimaista kaavaa ja edellyttää kaavamuutosta.
2.4 Voimassa olevan kaavan kaava selostuksessa todetaan, että rakennusten massoittelussa on haettu tapaa, joka sopeutuu olemassa olevaan ympäristöön . Ratkaisuun on päädytty OAS:stä saatujen asukastilaisuuksien kommenttien perusteella. Siinä rakennusmassat asettuvat samaan linjaan alueen muun kaupunkirakenteen kanssa (s . 12).	Pietarinkadun varren kerrostalojen taloyhtiöiden mielipide oli yksi tärkeimmistä kriteereistä päätettäessä rakennusten massoittelusta, he toivoivat näkymien säilymistä Mikaelin suuntaan. FH Invest Oy on lähtenyt toteuttamaan nykyistä kaavaa pistetalojen pohjalta. Muutoksesta on pyydetty naapureiden mielipiteitä ja Pietarinkadun varren kerrostalojen taloyhtiöt hyväksyivät muutoksen. Ruutukaavarakenne ja aksiaalinen yhteys tuomiokirkolta Mikaelin suuntaan säilytetään.
2.5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todettu suunnittelun tavoite - "Tavoitteena on eheyttää kaupunkirakennetta" – on täysin ristiriidassa sen kanssa, mitä tavoitteeksi on vain kuusi vuotta sitten lausuttu. Tosiasia on, että uusi tavoite rikkoo kaupunkikuvaa.	Kaupunkikuvaa voidaan muodostaa eri tavoin ja lainvoimaisen kaavan lamellitalo typologia ei ole enää mahdollista toteuttaa alkuperäisen suunnitelman mukaisesti. Uudella kaavamuutoksella pyritään samaan lopputulokseen pistetalotypologian pohjalta.
2.6 Kaavan muutosta ei saisi jatkaa vielä eteenpäin ennen kuin tiedetään, kuinka osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainitut vireillä olevat lupa-asiat on ratkaistu.	Katso kohta 2.1
2.7 A omistaa Mikkelin kaupungissa 4 kaupunginosassa korttelissa 17 tontit 17-292 , 17-291 , 17-296 , näistä ensimmäinen on suoraan vastapäätä korttelin 18 tonttia 491-4-18-6 , jonka takana ovat tontit 5 ja 4. Etäisyys tontin 6 rajaan on A:n tontin 292 rajalta n. 35 metriä.	Merkitään tiedoksi.
2.8 Mielipiteen esittäjä pyytää, että kaikesta tiedottamisesta lähetetään yhtiölle ja asiamiehelle kirjalliset selvitykset ja että järjes-	Merkitään tiedoksi. MRL 64§ mukainen työneuvot-

tettäisiin maan käyttö- ja rakennuslain 64 §:n mukainen neuvottelu, jossa myös yhtiö olisi osallisena.	telu on järjestetty 17.4.2019