



MIKKELIN KANTAKAUPUNGIN OSAYLEISKAAVA 2040
1. YHDYSKUNTARAKENTEEN OHJAUS



Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040 sisältää seitsemän (7) oikeusvaikutteista karttaa. Yleiskaavakartat no 1-7 ovat lähtökohdina laadittaessa ja muutettaessa osayleiskaavaa, asemakaavaa tai ryhdyttäessä muuton toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 429). Yleiskaavaa tulitkessa tulee huomioida kaavatselle ominainen esittämätarkkuus: aluerajaukset, kohdemerkinnät sekä merkinnöiden sisältö täsmäntäytävä tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Oikeusvaikutteiset yleiskaavakartat:

1. Yhdyskuntarakenteen ohjaus
2. Liikenne ja verkostot
3. Viheralueet
4. Vesialueet
5. Kulttuuriperintö
6. Maisema
7. Voimassa olevat osayleiskaavat

Yleiskaavakarttoihin liittyvä kaavaselustus, jossa on esitetty kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, kaavaratkaisun perustelut ja arvio yleiskaavan vaikutuksista.

Yleismääräykset

Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee selvittää alueella mahdollisesti sijaitsevat SEVESO II direktiivin mukaiset laitokset ja nestekaasulaitokset sekä niiden konsultointiyhteykset. Vaarallisia kemikaaleja käyttäviä tai varastoivia laitostia ympäröivän konsultointiyhteykseen yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunniteltaessa riskille alttien toimintojen kuten asunalueiden, vilkkaiden liikenneväylien, yleisöllä tarkoitettujen kokoontumistilojen ja sairaaloiden sijoittamista vyyhkkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydyttävä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen ja TUKESin lausunto. Tarkemman suunnittelun yhteydessä on selvitettävä ja huomioitava mahdolliset pilaantuneet maa-alueet. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee selvittää rakennusten perustamisolosuhteet sekä alueen tulvahrka. Alimmat suositellut rakennuskorkeudet on esitetty Mikkelin kaupungin rakennusjärjestyksessä. Vesialueilla, joilla maankäyttö voi muuttaa vesistön pohjaa, tulee asemakaavituksen yhteydessä kuulla Museovirastoa ja arvioida vedenalaisen arkeologisen perinnön selvitystarve.

Yleiskaava-alueen raja

C-1 Keskusta-asuminen / Keskustatoimintojen alue

Keskustatoimintojen alue, jolla kaupallisen rakentamisen, palveluiden ja asuinrakentamisen yhteensuhtaminen on korkeasta. Alueelle ei voida sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueen suunnittelussa tulee huomioida kulttuurihistorialliset ja virkistysalueet arvot sekä kaupunkikavallinen laatu. Tydensyrjäntymisen tulee olla ympäröivän kaupunkeirakenteeseen sopeutuvaa materiaalin, korkeuden sekä julkisivukentelyn osalta. Alueen tarkemmat määräykset koskien rakentamista, -laatuja ja määrää osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaavotuksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöitä ja määräyksiä.

C-2 Ydinkeskusta / Keskustatoimintojen alue

Keskustatoimintojen alue, jolla voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueella suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota sen toimivuuteen, kuten jalankulku-, pyöräily-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestämiseen, turvallisuuteen ja häiriöttömyyteen. Alueen suunnittelussa on huomioitava alueen kulttuurihistorialliset arvot sekä kaupunkikavallinen laatu. Tydensyrjäntymisen tulee olla ympäröivän kaupunkeirakenteeseen sopeutuvaa materiaalin, korkeuden sekä julkisivukentelyn osalta. Alueen tarkemmat määräykset koskien rakentamista, -laatuja ja määrää osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaavotuksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöitä ja määräyksiä.

C-3 Strateginen keskustatoimintojen alue

Monitoiminnallinen tiivistä keskustatoimintojen alue. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia oleskelu-, kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennenympäristöjä. Alueella voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueen tydensyrjäntymisen tulee huomioida kulttuuriperintöarvot, keskustan maaseinän merkitys sekä kaupunkikavallinen korkeus laatu. Alueen tarkemmat määräykset koskien rakentamista, -laatuja ja määrää osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaavotuksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöitä ja määräyksiä.

C-4 Keskustan kaupallinen alue

Keskustatoimintojen alue, joka on varattu ensisijaisesti kaupallisille toiminnolle. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueella tarkemmat määräykset koskien rakentamista, -laatuja ja määrää osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaavotuksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöitä ja määräyksiä.

ca Keskustatoimintojen alakeskus

Kaupunginosaan tiivistä erillisiä toimintoja sisältävä keskusta-alue, jolle voidaan sijoittaa paikallisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ympäröivän kaupunginosaan palvelujen keskuksena. Alueella tulee tavallista viihtyisiä oleskelu- ja liikennenympäristöjä erityisesti kävelijöiden ja pyöräilijöiden näkökulmasta.

Seudullisesti merkittävä kaupan palvelualue

Kaupun palvelualue, jolle saa asemakaavoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä kohdekohtaisesti kaupan laatu- ja rajaukset huomioon ottaen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamaton työpäikkatoiminta. Asemakaavotukseen tulee perustua osayleiskaavotukseen tai erilliseen, MRL 39 § mukaisen yleiskaavan sisältövaatimukset täyttävään selvityksiin.

Alueelle voidaan osoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköitä. Asemakaavotuksen yhteydessä tulee huolehtia oleellisten liikennejärjestelyjen toteutumisesta yhtä aikaa korttelitason rakentamisen kanssa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota joukkoliikenteen järjestämisen edellytyksiin ja polkupyöräilyn olosuhteisiin. Yksityiskohtaisemmassa kaavotuksessa tulee lisäksi huomioida muodostuvien hulevesien käsittely ja alueelta pois johtaminen.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sekä paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan yhteenlaatuista koko voi olla enintään 100 000 m². Merkinnällä on osoitettu maankäytön kohde Länsitalon, Karilan kaupunginosa.

Asemakaavotuksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöitä ja määräyksiä.

Paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan kehittämisalue

Alueelle voidaan osoittaa seudullisesti merkittäviä tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksiköitä sekä työpäikkatoimintaa, josta ei aiheudu ympäristöhäiriöitä. Kaupan suuryksiköitä sijoitettaessa on varmistettava, että ne eivät merkittävästi häiritse keskustatoimintojen (C) kaupan kehittämistä. Asemakaavotuksen yhteydessä tulee kiinnittää huomiota alueen muotoon ympäristöön ja taajamarakenteeseen sekä liikennejärjestelmään.

Alueen yhteenlaatuista paljon tilaa vaativan kaupan koko voi olla enintään 85 000 m². Merkinnällä on osoitettu Itäportin alue Visulahden kaupunginosa.

Asemakaavotuksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöitä ja määräyksiä.

Kaupun paikallinen palvelukeskus

Olemassa oleva kaupan paikallinen palvelukeskus, jolle voidaan asemakaavoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamaton työpäikkatoiminta. Alueilla voi sijaita sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen ja ympäröivien alueiden kehityksen huomioiden voivat perustella sivistä sijoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle. Kaupallisten palvelujen alue ei voi koskaan seudullisesti merkittäväksi. Asemakaavotuksen yhteydessä tulee kiinnittää huomiota alueen sijoittamiseen ympäröivän taajamarakenteeseen sekä liikennejärjestelmään.

Asemakaavotuksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöitä ja määräyksiä.

Suunnittelumääräys, kaupallisten alueiden mitoitus:

Rakatan alueella vähittäiskaupan suuryksiköiden sekä erikoistavarakaupan yhteenlaatuista koko voi olla enintään 4 000 m² ja tilaa vaativan erikoistavarakaupan osalta 3 000 m². Urjalan alueella vähittäiskaupan suuryksiköiden sekä erikoistavarakaupan yhteenlaatuista koko voi olla enintään 7 000 m² tai tilaa vaativan erikoistavarakaupan osalta 10 000 m². Tuskin alueella vähittäiskaupan suuryksiköiden sekä erikoistavarakaupan yhteenlaatuista koko voi olla enintään 4 000 m² ja tilaa vaativan erikoistavarakaupan osalta 3 000 m².

Kehittävä taajama
 Tiivistä, toiminnollaan monipuolinen taajamarakenteen alue, jolla maankäytön muosten ja tehostamisen tulee perustua asemakaavotukseen. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjajaksen asemakaavan.

Alueella voi sijaita monipuolisesti erilaisia talotyyppejä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistyksen tarpeet sekä paikallisten viherysteyksien jatkuminen. Alueella tulee kiinnittää huomiota joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn olosuhteisiin. Alueella saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai niihin verrattavia ympäristöhäiriöitä.

Asemakaavotuksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöitä ja määräyksiä.

Kasvava taajama
 Toiminnollaan monipuolinen taajama-alue, jolla maankäytön muosten tulee perustua asemakaavotukseen. Asemakaavotuksen tulee perustua osayleiskaavotukseen tai erilliseen, MRL 39 § mukaisen yleiskaavan sisältövaatimukset täyttävään selvityksiin. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjajaksen asemakaavan.

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistyksen tarpeet sekä paikallisten viherysteyksien jatkuminen. Alueella tulee kiinnittää huomiota joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn olosuhteisiin. Alueella saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai niihin verrattavia ympäristöhäiriöitä.

Asemakaavotuksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöitä ja määräyksiä.

Kyläalue
 Maaseutualueille ja elinkeinoille soveltuva alue. Alueelle tulee laatua tarkempi osayleiskaava. Osayleiskaavoja laadittaessa tulee huomioida yhdyskuntarakenteen toimivuus sekä edellytykset maaja metsäalueille sekä virkistysalueille. Paikalliset ominaispiirteet luonnon, maiseman ja kulttuuriperintön osalta on tutkittava tarkemman kaavotuksen yhteydessä. Ranta-alueita kaavoitettaessa on otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 73 §n vaatimukset. Alueella tulee huolehtia siitä, että vesihuollon toimintalue on tulevaa yhdyskuntakehitystä ja maankäytön mitoitusta vastaava. Osayleiskaavan laatimissa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöitä ja määräyksiä.

Virkistys- ja asuinalue
 Alue, jossa tulee yhdistää virkistys- ja asuinuominnot. Vähintään 50 % alueen pinta-alasta tulee varata virkistysalueeksi. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota luonto- ja virkistysarvojen sekä maiseman ominaispiirteiden vaalimiseen. Asemakaavotuksen tulee perustua tarkempaan osayleiskaavotukseen. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjajaksen asemakaavan. Ennen asemakaavotusta alueella voidaan sallia ympäristön ominaispiirteisiin soveltuva, myöhempää kaavoitusta haastavampi olemassa olevien rakennuspaikkojen korjaus- ja tydensyrjäntymisen. Asemakaavotuksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöitä ja määräyksiä.

Kaikki viher- ja metsäalueet on kartalla esitetty samalla värillä.

Alueiden erityispiirteet sekä niihin liittyvät kaavamääräykset on esitetty kaavakartalla 3. Viheralue.

Ranta-alueiden maankäytön ohjaus

Sellaisen alueen, jolla ei ole voimassa asemakaavaa, ranta-asemakaavaa tai sellaista yleiskaavaa, joka voi toimia suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena, rantarakentamisoikeus käsitellään ottaen huomioon alueen maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Tämä tapahtuu emätalperiaatteen (1.7.1959) ja yhteisten mitoitussuhteiden mukaisesti.

Pysyvän asumisen osittamisen rannalle asemakaava-alueen ulkopuolelle tulee perustua oikeusvaikutteisen osayleiskaavan. Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset tulee huomioida MRL 73 § mukaisesti. Rakennettaessa asemakaavan tai oikeusvaikutteisen osayleiskaavan ulkopuolelle rantarakentamista sallitaan myös kaupunkien rakennusjärjestyksien mukaisesti. Rakentaminen asemakaavan tai oikeusvaikutteisen osayleiskaavan ulkopuolelle vaatii pohjajaksen myös MRL 171 § mukaisen pohjajaksen.

Palvelujen alue
 Monimuotoinen palvelujen alue. Alueella tulee kiinnittää huomiota joukkoliikenne- sekä kävely- ja pyöräilyympäristöjen toimivuuteen. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjajaksen asemakaavan.

Asemakaavotuksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöitä ja määräyksiä.

Matkailun kärki- ja -kohde
 Maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä matkailupalvelujen alue, jolla tulee kiinnittää huomiota joukkoliikennenympäristöjen toimivuuteen. Alueen kehittäminen tulee olla maiseman ja rakennettua kulttuuriperintön arvoa säilyttävä. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjajaksen asemakaavan.

Asemakaavotuksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöitä ja määräyksiä.

Tilaa vaativien työpaikkojen alue
 Työpäikkä-alue, jolla voidaan asemakaavoittaa ympäristöhäiriöitä tuottava tuotantotoiminta ja muuta tilaa vaativaa työpäikkatoimintaa. Alueella voidaan muun työpäikkarakentamisen ohella sijoittaa tuotantotoiminnan pääkyläntarvikkeiden tuotantotoimintaa. Alueella voidaan muun työpäikkarakentamisen ohella sijoittaa tuotantotoiminnan pääkyläntarvikkeiden tuotantotoimintaa. Alueella voidaan muun työpäikkarakentamisen ohella sijoittaa tuotantotoiminnan pääkyläntarvikkeiden tuotantotoimintaa. Alueella voidaan muun työpäikkarakentamisen ohella sijoittaa tuotantotoiminnan pääkyläntarvikkeiden tuotantotoimintaa.

Asemakaavotuksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöitä ja määräyksiä.

Tilaa vaativien työpaikkojen selvitysalue
 Asemakaavotuksen tulee perustua osayleiskaavotukseen tai erilliseen, MRL 39 § mukaisen yleiskaavan sisältövaatimukset täyttävään selvityksiin. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjajaksen asemakaavan.

Asemakaavotuksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöitä ja määräyksiä.

Tilaa vaativien työpaikkojen vaihtumisalue
 Työpäikkä-alue, jolla sijaitsee ympäristöhäiriöitä tuottava tuotantotoiminta ja muuta tilaa vaativaa työpäikkatoimintaa. Alueella voidaan muun työpäikkarakentamisen ohella sijoittaa tuotantotoiminnan pääkyläntarvikkeiden tuotantotoimintaa. Alueella voidaan muun työpäikkarakentamisen ohella sijoittaa tuotantotoiminnan pääkyläntarvikkeiden tuotantotoimintaa. Alueella voidaan muun työpäikkarakentamisen ohella sijoittaa tuotantotoiminnan pääkyläntarvikkeiden tuotantotoimintaa.

Asemakaavotuksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöitä ja määräyksiä.

Puolustusvoimien alue
 Puolustusvoimien toiminta-alue
 Puolustusvoimien alueen suojavyöhyke

Suojavyöhyke, joka rajoittaa alueen asuinrakentamista ja sisältää korkeusrajoituksia rakenteille. Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on huomioitava puolustusvoimien toiminnasta johtuvat rajoitukset asuinrakentamiselle ja rakennusten ja rakennelmien korkeudelle. Alueella suunniteltavien rakennuksien rakentaminen on pyydyttävä puolustusvoimien lausunto.

Eritysalueet
 Merkinnällä on osoitettu seuraavat kohteet: Jätteenkäsittelyalue: Metsä-Sairila Suunnittelumääräys: Alueen maankäytön tulee perustua asemakaavotukseen, jonka pohjaksi on laadittu tarkempi osayleiskaava: Yhdyskuntatieteellisen huollon alueet: Metsä-Sairila, Porsila, Suojalampi, Siekkilä, Kirjala, Tuppurala, Harmastensuo, Riitta ja Kiteenkyntä pohjoispuoli. Suunnittelumääräys: Metsä-Sairilan, Suojalampien, Siekkilän, Kirjalan, Tuppuralan, Harmastensuon, Porsilan ja Riitan yhdyskuntatieteellisen huollon alueiden maankäytön tulee perustua asemakaavotukseen. Kiteenkyntä pohjoispuolella sijaitsevan yhdyskuntatieteellisen huollon alueen maankäytön tulee perustua tarkempaan osayleiskaavaan.

Asemakaavotuksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöitä ja määräyksiä.

Leentoikkä
 Leentoikkä-alueella tulee huomioida lentoliikenteestä johtuvat rajoitukset rakentamiskorkeuteen.

Varalaskupaikan suojavyöhyke
 Alueella suunniteltaessa tulee huomioida lentoliikenteen varalaskupaikasta johtuvat maankäytön rajoitukset. Alueella sijoitettavien rakennusluvanhakemusten on ennen rakennusluvan myöntämistä pyydyttävä puolustusvoimien ja trafrin lausuntoon, kun rakennuksen tai rakenteen korkeus on yli 30 m. Merkinnällä on osoitettu Hiiron varalaskupaikan suojavyöhyke.

Vesialue
 Satama
 Valtatie / Kantatie
 Seututie / Pääkatu
 Yhdystie / Kokoojkatu
 Eritasoristeyt
 Yhteystarve
 Keskustakehä
 Rautatie

KH § 300/12.8.2019 TAYTANTOOPANEMATTA JAAVA ALUE, 491-402-5-50

MIKKELI		KANTAKAUPUNGIN OSAYLEISKAAVA 2040	1 : 30 000
MIKKELIN KAUPUNKI ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE KAUPUNKISUUNNITTELUVALVELUT		MIKTELIN KAUPUNKI ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE KAUPUNKISUUNNITTELUVALVELUT	MIKTELIN KAUPUNKI ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE KAUPUNKISUUNNITTELUVALVELUT
LAAT. EK	PIIRI. EK	PAIKK. MH	VALMISTUS. 16.11.2019
MIKKELI	16.11.2019, tark. 20.5.2019, tark. 18.6.2019	RAVIBÖLLÄ	NUMERO 57.1
KAAVITUSPÄÄLLIKÖ ILLKA TARKKAINEN	RAVIBÖLLÄ	EVELINA KÖNTÄ	NUMERO 57.1
		DNRO 2015-744	
		VIREILLETILO	18.6.2012 / Kaupunginhallituksen päätöksellä
		TEKNINEN LAUTAKUNTA	31.1.2017 § 22
		KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT AILUSTAVASTI 13.2.2017 § 22	
		LUONNOSKÄYTTÖALUE	23.2. - 24.4.2017
		KAUPUNKIPÄÄTÖSALUEALUE	18.10.2018 § 117
		KAUPUNGINHALLITUS	5.11.2018 § 394
		EHOTUS NAHTÄVÄLLÄ	15.11.2018 - 15.1.2019
		KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT	10.6.2019 § 261
		KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT	17.6.2019 § 75
		LAIVUORMAINEN	15.8.2019