

0945

MIKKELIN KAUPUNKI
Maankäyttö- ja kaupunkirakenne
PL 33, 50101 Mikkeli
Kalle Räinä
puh. 044 794 2525
e-mail: [etunimi.sukunimi\(at\)mikkeli.fi](mailto:etunimi.sukunimi(at)mikkeli.fi)

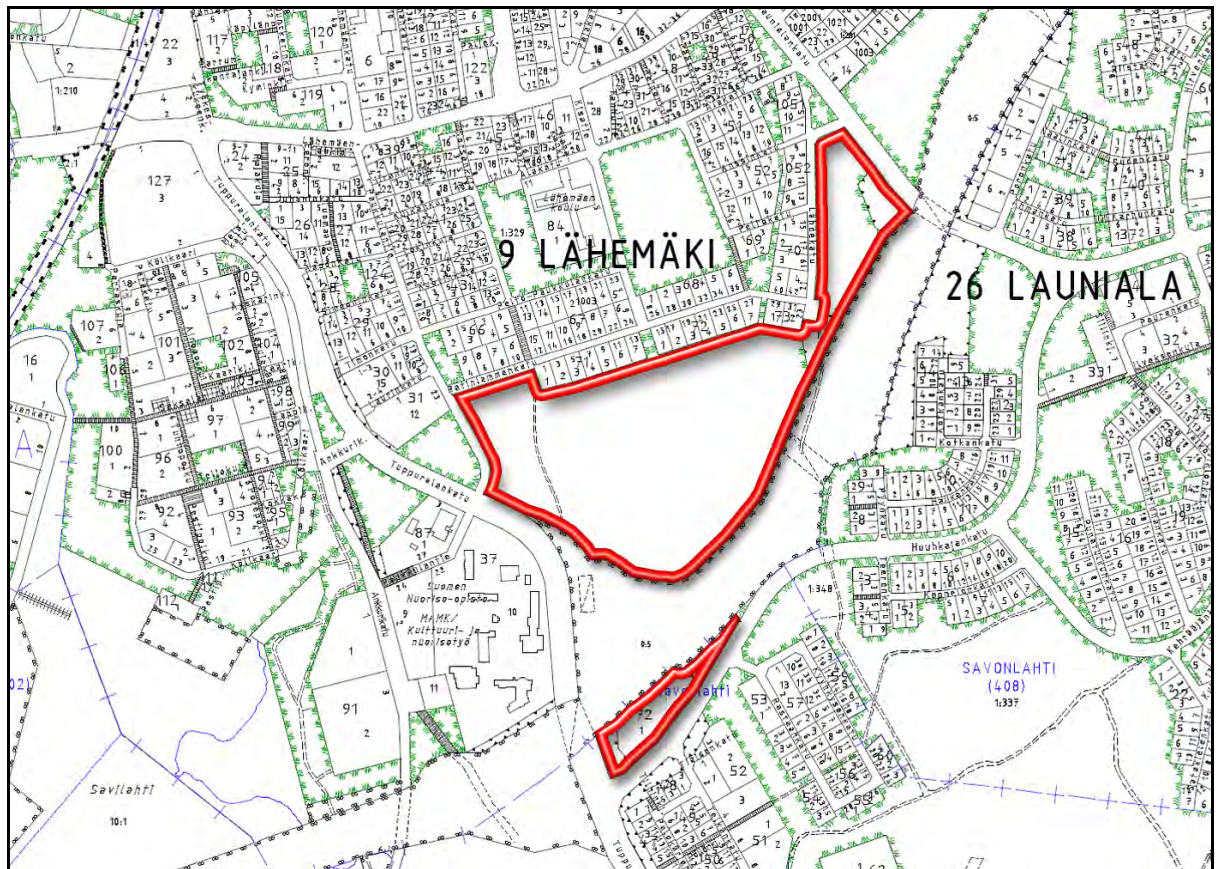


RATINLAMPI

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

21.8.2023

VIREILLE TULOSTA ILMOITETTU	7.10.2014; 29.11.2022
KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT	2.5.2023 § 67
NÄHTÄVILLÄ	10.5.- 12.6.2023
KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT	29.8.2023 §94
LAINVOIMAINEN	18.10.2023



SISÄLLYSLUETTELO

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	Kaava-alueen sijainti	4
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.4	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2.	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3.	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista ja alueen yleiskuvaus	7
3.2	Luonnonolot	8
3.2.1	Maa- ja kallioperä sekä topografia	8
3.2.2	Pinta- ja pohjavedet	8
3.2.3	Maiseman yleiskuva	9
3.2.4	Kasvillisuus	9
3.2.5	Eläimistö	10
3.2.6	Uhanalaiset ja silmälläpidettävät luontotyypit	11
3.2.7	Uhanalaiset ja huomionarvoiset lajit	11
3.2.8	EU:n lintudirektiivin lajit ja Suomen erityisvastuulajit	11
3.2.9	Luontodirektiivin liitteen II ja IV (a) lajit	11
3.2.10	Luonnonsuojelualueet	11
3.2.11	Muut arvokkaat luontokohteet	11
3.3	Rakennettu ympäristö	14
3.3.1	Yhdyskuntarakenne	14
3.3.2	Väestö ja työpaikat	14
3.3.3	Kaupalliset palvelut	14
3.3.4	Liikenne	14
3.3.5	Kaupunkikuva	14
3.3.6	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	14
3.3.7	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	14
3.3.8	Tekninen huolto	17
3.3.9	Maanomistus	17
3.4	Suunnittelutilanne	17
3.4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	17
3.4.2	Maakuntakaava	18
3.4.3	Yleiskaava	20
3.4.4	Asemakaava	23
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	25
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	25
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	25
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	25

4.3.1	Osalliset.....	25
4.3.2	Suunnittelu- ja päätöksentekovaiheet sekä osallistuminen	27
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	27
4.4	Asemakaavan tavoitteet	27
4.4.1	Lähtökohtaiset tavoitteet	27
4.4.2	Kaavoituksen aikana muodostuneet tavoitteet.....	27
4.4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja suunnitteluvaiheiden päätökset	27
5.	ASEMAKAAVAN RAKENNE.....	28
5.1	Kaavan rakenne	28
5.1.1	Asemakaavan yleiskuvaus	28
5.1.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	28
5.1.3	Aluevaraukset.....	28
5.1.4	Mitoitus	29
5.2	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	29
5.2.1	Yleiset määräykset	29
6.	KAAVAN VAIKUTUKSET	32
6.1	Yleistä vaikutustenarvioinnista	32
6.2	Yleiskaavallinen tarkastelu	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
6.3	Asemakaavan vaikutusten arviointi	32
6.4	Ympäristön häiriötekijät	32
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	32
7.1	Toteutusta havainnollistavat suunnitelmat.....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	32
7.3	Toteutuksen seuranta.....	32

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Ratinlammen asemakaavan muutos laaditaan 9. kaupunginosan (Lähemäki) ja 10. kaupunginosan (Tuppurala) alueille, jotka sijoittuvat Mikkelin ydinkeskusta-alueen itäpuolelle. Suunnittelualue koostuu kahdesta osa-alueesta, jotka sijoittuvat valtatie 5 pohjois- ja eteläpuolille. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 16 ha.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Ratinlammen asemakaavan tavoitteena on ollut sijoittaa alueelle tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa. Toiminnalle on ominaista suuret liike- ja varastointitilat. Tilaa vaativia tuotteita ovat mm. autot, huonekalut ja rakennustarvikkeet. Asemakaavan muutos on palautettu uudelleen valmisteluun.

Asemakaavan muutosehdotuksessa alueen pääkäyttötarkoituksmerkintä osoitetaan maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ympäristöarvoja.

Vuonna 2019 vahvistuneessa Kantakaupungin osayleiskaava 2040 alue on osoitettu kaupunkivihreäksi alueeksi.

Motonetin tontin asemakaavallinen käyttötarkoitus muutetaan tilaa vaativan kaupan alueeksi KM-merkinnällä.

1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
Liite 2 Ote ajantasakaavasta
Liite 3 Asemakaavakartta ja -määräykset
Liite 4 Asemakaavan seurantalomake
Liite 5 Lausunnot ja vastineet
Liite 6 Tonttijakokartta

1.4 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Mikkelin kantakaupungin yleiskaavan 2040 aikana laaditut selvitystyöt.

- Kaupallisen selvityksen päivitys
- Maisema- ja viheralueselvitys
- Rakennusperinnön täydennysinventointi
- **Muut selvitykset ja suunnitelmat:**
- Etelä-Savon maakuntaohjelma (2011-2014) ja sen toteuttamissuunnitelma 2012-2014
- Mikkelin kaupungin ympäristöstrategia vuosille 2010-2014 (2010)
- Mikkelin luonto ja arvokkaat luontokohteet (2009)
- Mikkelin kaupunkiseudun rakennemalli (2012)
- Mikkelin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma (2011)
- Mikkelin seudun maankäytön ja liikenteen vetovoimatekijät;
- Paras –suunnitteluohjelman perusteita loppuraportti 20.8.2007
- Mikkelin kaupungin strategia
- Muut kunnan strategiat ja ohjelmat
- Liito-oravaselvitys, FCG, 18.3.2014
- Ratinlammen luontoselvitys, FCG 8.10.2014
- Ratinlammen hulevesiselvitys, FCG, 17.4.2014
- Ratinlammen hulevesien nykytilanne, FCG, 17.4.2014
- Ratinlammen hulevesisuunnitelma, FCG, 9.2.2018
- Liite 11 Esisuunnitelma hulevesien biohiilipuhdistuksesta, Ramboll 19.3.2018
- Ratinlammen pohjarakentamisvertailu (kustannukset), FCG 9.2.2015
- Ratinlammen hulevesiselvitys, FCG, 9.2.2018
- Rakennettavuusselvitys, Ramboll, 31.8.2015
- Rakennettavuusselvityskartta, Ramboll, 31.8.2015
- Ratinlampi kaupallinen selvitys, FCG, 3.11.2016
- Tuppuralan eritasoliittymän alueen kehittäminen, muistio
- Vuoden 2017 ehdotusvaiheen lausunnot ja vastineet.
- Mikkelin kaupan mitoitus kaupunginosittain, WSP/Tuomas Santasalo, 30.8.2018

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

- FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy on toiminut ehdotusvaiheeseen saakka kaavakonsulttina hankkeessa.
- 7.10.2014 kaava on tullut vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville ajalle
- 7.10-7.11.2014. Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu Länsi-Savossa ja Kaupunkilehdessä, Mikkelin kunnan ilmoitustaululla ja Mikkelin kunnan kotisivuilla internetissä.
- 15.10.2014 järjestettiin kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.
- 20.11.2014 järjestettiin yleisötilaisuus.
- 28.2.2017 kaavaehdotus oli käsiteltävänä teknisessä lautakunnassa.
- 13.3.2017 kaavaehdotus käsiteltiin kaupunginhallituksessa joka päätti asettaa sen nähtäville ajalle 23.3-24.4.2017.
- 9.5.2018 järjestettiin viranomaisten välinen työneuvottelu alueellisen ELY-keskuksen kanssa koskien erityisesti hulevesiä.
- *1.10.2018 Kaava hyväksymiskäsittelyssä kaupunginhallituksessa ja hanke palautettiin uudelleen valmisteluun.*
- 2.5.2023 Asemakaavan muutosehdotus kaupunkikehityslautakunnan käsiteltäväksi. Motonetin tontin käyttötarkoitus muutetaan KM-alueeksi. Asemakaavan muutos viimeistellään kaupungin omana työnä.
- *Asemakaavan muutos ehdotus nähtävillä 10.5. -12.6.2023*

2.2 Asemakaava

Asemakaava turvaa ja säilyttää Ratinlammen merkittävimmät luontoarvot. Kaavalla mahdollistetaan n. 6 000 k-m² tilaa vaativaa erikoistavaran kaupan toteuttamisen Motonetin tontin alueelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa kaavan tultua hyväksytyksi ja saatua lainvoiman. KM-alueelle laaditaan sitova tonttijako.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ja alueen yleiskuvaus



Kuva 1. Ilmakuva suunnittelualueen likimääräisestä sijainnista (© Maanmittauslaitos 2014).

Alue rajautuu etelässä osin Kuopiontiehen (valtatie 5) ja pohjoisessa Lähemäen omakotiasutukseen. Länsireuna rajautuu Tuppurälankatuun. Alueelle sijoittuu ulkoiluväyliä. Ratinlampi on puustoinen suo, jota reunustaa lehtipuumetsät. Kaavoitettava alue on rakentumaton lukuun ottamatta valtatie eteläpuolista aluetta, johon sijoittuu liikerakennus (Motonet).

Alueen koillisosalla Kuopiontiehen ja Launialankatuun rajautuvalla osalla on varttuva kuusivaltainen metsä. Varttunutta kuusikkoa on myös Kuopiontien ja Huuhkajankadun välissä sekä Huuhkajankadun ja Kyyhkysenkadun välisellä alueella.

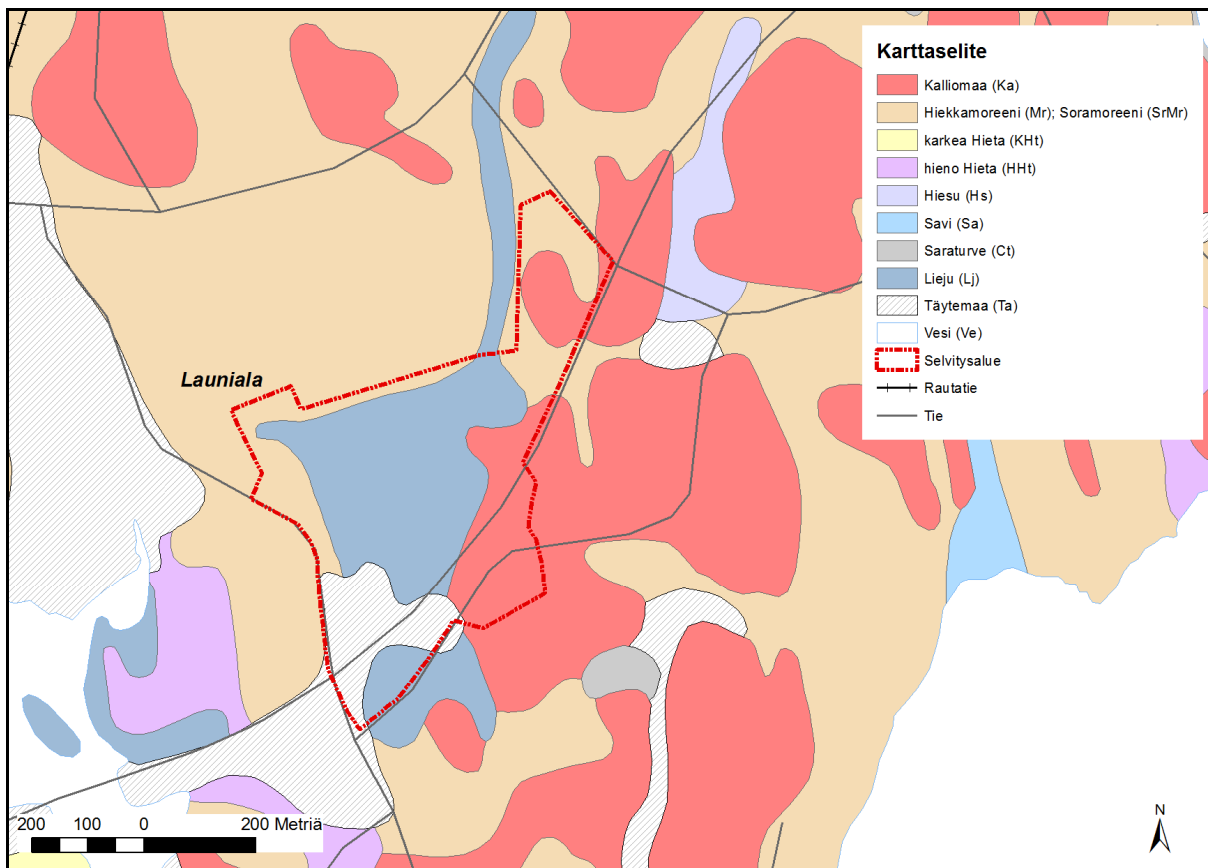
Ratinlammen pohjoisosalla on sijainnut pelto, joka on nyt metsittynyt ja pensoittunut. Metsittynyt pelto rajautuu Lähemäen omakotitaloalueeseen. Peltoa on myös ollut alueen eteläosalla ja länsiosalla. Nämä alueet ovat metsitetty tai metsittyneet. Alueen maiseman nykytila ilmenee ilmakuvasta.

3.2 Luonnonolot

3.2.1 Maa- ja kallioperä sekä topografia

Alueen kallioperä on kiillegneissiiä (Digitaalinen kallioperäkartta 1:200 000, Geologian tutkimuskeskus 2014). Maaperä on suurelta osin liejua. Muuten alueen maaperä koostuu kalliomaasta, jota on selvitysalueen itä- ja koillisosalla, ja moreenista. Sen lisäksi eteläosassa, Kuopion tien molemmin puolin, on täytemaata.

Ratinlampi on tasolla 78–79 m mpy. Suo viettää reunoilta kohti suon keskiosaa. Selvitysalueen koillisosalla maasto nousee tasolle 93 m mpy. Maasto nousee myös selvitysalueen luodeosalla tasolle 87 m mpy.



Kuva 2. Selvitysalueen maaperä (Digitaalinen maaperäkartta 1:20 000 aineistoa muokattuna © Geologian tutkimuskeskus 2014).

3.2.2 Pinta- ja pohjavedet

Selvitysalue sijaitsee Vuoksen vesistöalueen Suur-Saimaan Ukonveden lähivaluma-alueella (04.151). Alueella ei ole vesistöjä tai vesistönosia. Ratinlampi on umpeen kasvanut lampi.

3.2.3 Maiseman yleiskuva

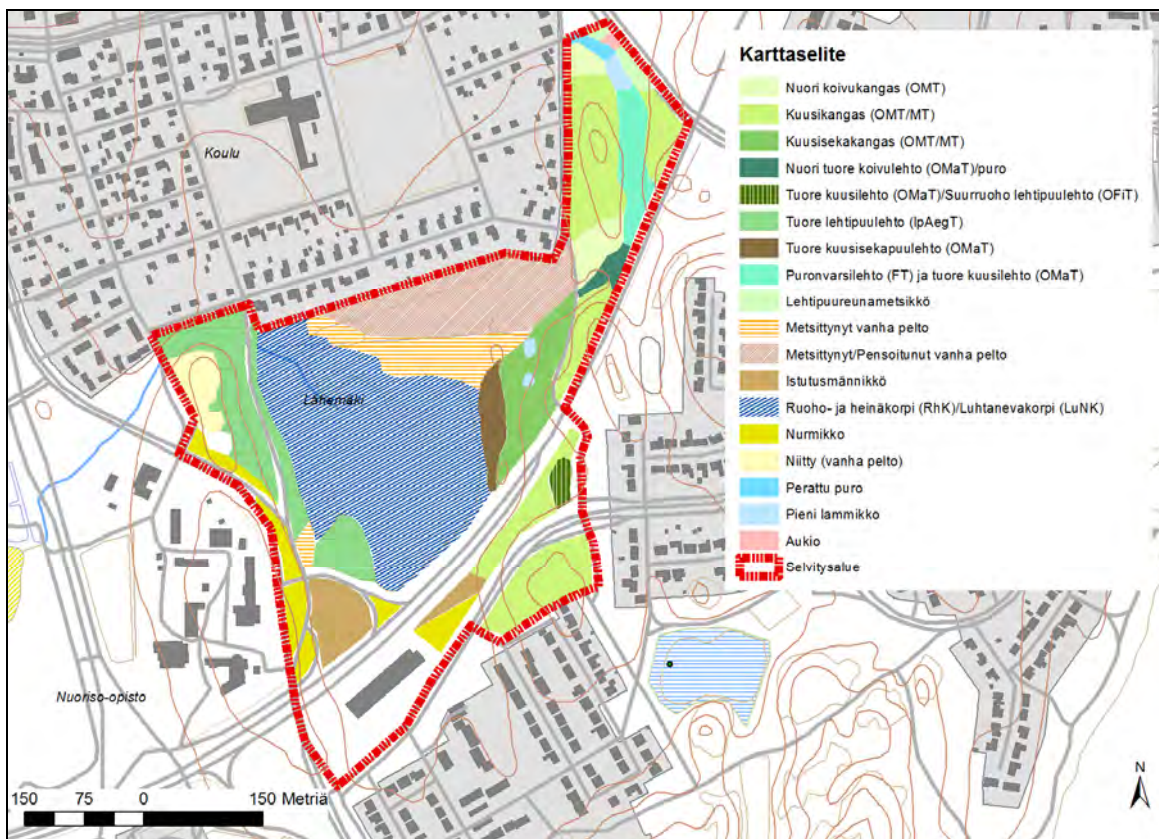
Ratinlampi on puustoinen suo, jota reunustavat lehtipuumetsät. Ratinlammen pohjoisosalla on sijainnut pelto, joka on nyt metsittynyt ja pensoittunut. Metsittynyt pelto rajautuu Lähemäen omakotitaloalueeseen. Peltoa on myös ollut alueen eteläosalla ja länsiosalla. Nämä alueet ovat metsitetty tai metsittyneet.

Alueen koillisosalla Kuopiontiehen ja Launialankatuun rajautuvalla osalla on varttuva kuusivaltainen metsä. Varttunutta kuusikkoa on myös Kuopiontien ja Huuhkajankadun välissä sekä Huuhkajankadun ja Kyyhkysenkadun välisellä alueella. Alueen eteläosalla on liikerakennus (Motonet). Alueen kautta menee ulkoiluväyliä.

3.2.4 Kasvillisuus

Mikkeli sijaitsee eteläboreaalisen Järvi-Suomen metsäkasvillisuusvyöhykkeellä ja Sisä-Suomen vietto- ja rahkakeitaat –suokasvillisuusvyöhykkeellä.

Metsäkasvillisuus rajautuu Ratinlammen länsi- ja etelälaidoille, selvitysalueen koillisosalle ja Kuopiontien eteläpuolelle. Metsäkasvillisuus on suurelta osin tuoretta (MT) ja lehtomaista (OMT) kangasta. Lisäksi selvitysalueen koillisosalla ja Kuopion tien eteläpuolella matalien kalliomäkien lailla on hieman kuivahkoa puolukkatyyppin (VT) mäntykangasta.



Kuva 3. Selvitysalueen kasvillisuus.

Ratinlammen kasvillisuus on ruoho- ja heinä- (RhK) ja luhtanevaporpi (LuNK). Puusto on hieskoivuvaltaista, seassa kiiltopajua ja paikoin on niukasti kuusta, raitaa sekä harmaaleppää.

Selvitysalueella on muutamia ihmisen toimesta muodostuneita vesialtaita, missä on rehevää vesikasvillisuutta. Rannat ovat soisia. Ratinlammen lasku-uoma on suurelta osin perattu. Alueen koillisosalta Ratinlampeen laskeva puro on myös osittain perattu. Suon laidalla on vanhoja oja.

Vanhat pellot ovat suurelta osin pensoittuneet ja metsittyneet, ja niiden aluskasvillisuudelle on tyypillistä suurruohot (mm. mesiangervo, vadelma ja nokkonen) ja heinäisyys.

3.2.5 Eläimistö

Linnusto

Selvitysalueella havaittu pesimälinnusto on esitetty kokonaisuudessaan taulukossa 1. Parimääräarviot perustuvat havaittuihin yksilöihin ja ovat vähimmäisarvioita. Selvitysalueen kokonaisparimääräksi laskettiin 118, mikä on alueen koon huomioon ottaen huomattavan korkea.

Taulukko 1. Selvitysalueella havaittu pesimälajisto ja lajien arvioidut parimäärät.

Laji	Parimäärä	Laji	Parimäärä
Sinisorsa	1	Pajulintu	18
Västäräkki	1	Hippiäinen	4
Rautiainen	3	Harmaasieppo	2
Punarinta	7	Kirjosieppo	4
Satakieli	1	Hömötiainen	2
Leppälintu	1	Sinitiainen	1
Mustarastas	4	Talitiainen	9
Räkättirastas	13	Puukiipijä	1
Laulurastas	1	Harakka	1
Punakylkirastas	5	Varis	1
Viitakerttunen	1	Peippo	16
Mustapääkerttu	3	Viherpeippo	2
Lehtokerttu	5	Vihervarpunen	7
Sirittäjä	3	Punatulkku	1

Selvitysalueella on reheviä lehtometsiä, joissa linnuston pesimätiheydet ovat suuria. Lisäksi alue on metsäisenä saarekkeena tärkeä pesimäalue myös ympäröiviä asuinalueita ruokailualueina käyttäville lajistolle. Selvitysalueella ei havaittu varsinaisesti suojelullisesti huomioitavaa lajistoa.

Muut

Nisäkkäistä alueella elää mm. metsäjänis, liito-orava ja orava. Muusta lajistosta ei ole tietoa.

3.2.6 Uhanalaiset ja silmälläpidettävät luontotyypit

Selvitysalueella todettiin seuraavat uhanalaiset ja silmälläpidettävät luontotyypit:

Vaarantuneet (VU):

- Ruohokorvet
- Tuoreet keskiravinteiset lehdot
- Kosteat runsaravinteiset lehdot

Silmälläpidettävät (NT):

- Sarakorvet
- Kosteat keskiravinteiset lehdot

3.2.7 Uhanalaiset ja huomionarvoiset lajit

Alueen kasvistoon tai linnustoon ei kuulu uhanalaisia lajeja. Alueella elää uhanalainen (vaarantunut) eläin, liito-orava. Linnustoon kuuluu silmälläpidettävä sirittäjä, jonka reviireitä havaittiin kolme. Metsäjänis on silmälläpidettävä. Alueella kasvaa harajuuri. Laji ei ole uhanalainen tai silmälläpidettävä laji, mutta huomionarvoinen kasvi. Sen kasvupaikka on Ratinlammen suolla.

3.2.8 EU:n lintudirektiivin lajit ja Suomen erityisvastuulajit

EU:n lintudirektiivin liitteessä I (79/409/ETY) mainittuja lajeja ei havaittu. Suomen kansainvälisistä erityisvastuulajeista tavattiin leppälintu, jota havaittiin yksi pari.

3.2.9 Luontodirektiivin liitteen II ja IV (a) lajit

Alueelta todettiin kartoituksissa liito-orava, joka on EU:n luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteessä II ja IV(a) mainittu laji. Liito-orava on myös Suomessa vaarantunut (VU), luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu laji. Liitteeseen II sisältyvien lajien elinympäristöjä turvataan osoittamalla Natura 2000 -- alueita. Liitteeseen IV(a) kuuluvia lajeja koskevat LSL 39 §:n rauhoitussäännökset ja 49 §:n 1 momentin lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentämiskielto.

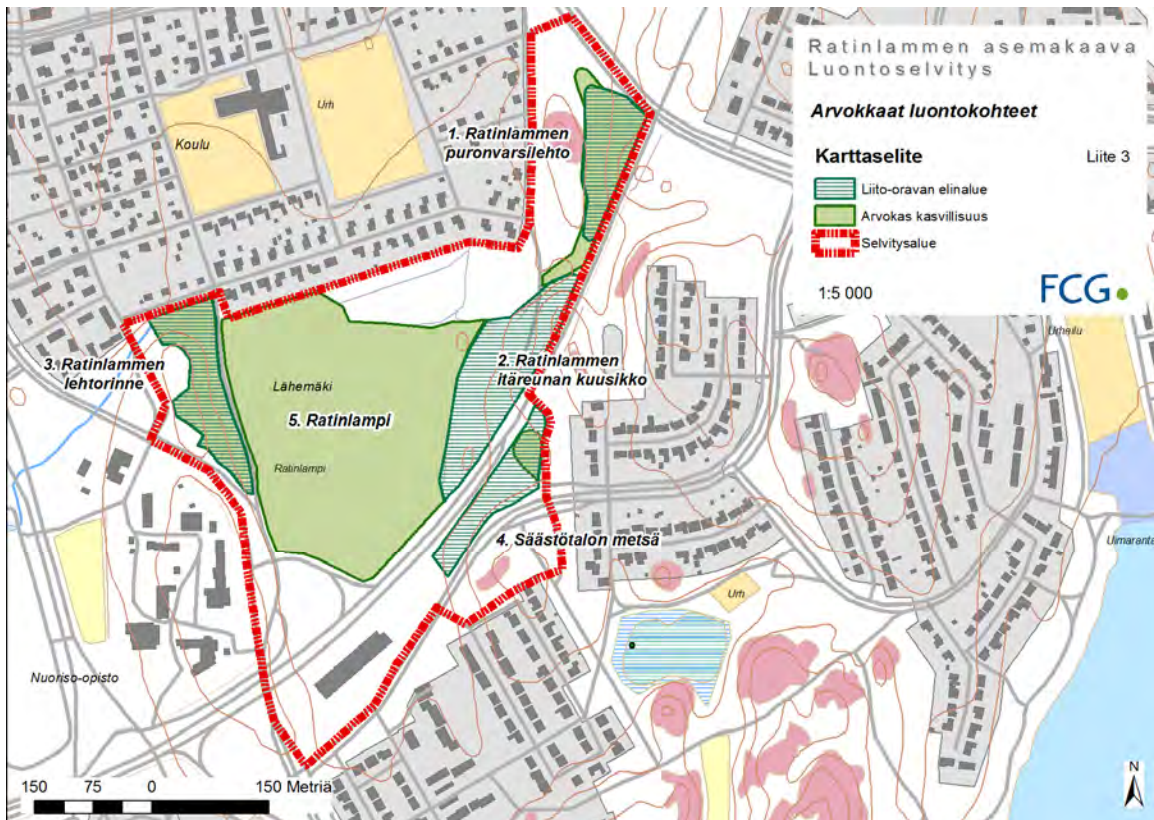
Alueelta todettiin neljä liito-oravakeskittymää: Ratinlammen lehtorinne, Ratinlammen puronvar-silehto, Ratinlammen itäosan metsä sekä "Motonetin" metsä. Näillä kohteilla on lajille sopivaa elinympäristöä. Lisäksi lajin esiintymisen alueella selittää se, että Ratinlammella ja sen ympäristössä kasvaa runsaasti lehtipuuta ja se on sopivaa ruokailualueita liito-oravalle. Elinalueilta havaittiin 20 papanapuuta, joista suurin osa oli kuusia. Kolopesäpuuta ei löydetty ja elinalueilla on todennäköisesti useita risupesäpuuta, vaikka näitä ei havaittu.

3.2.10 Luonnonsuojelualueet

Alueelle ei sijoitu luonnonsuojelualueita.

3.2.11 Muut arvokkaat luontokohteet

Selvitysalueella on viisi luonnonsuojelullisesti arvokasta kohdetta, joista neljä on kansallisesti arvokasta. Nämä kohteet ovat liito-oravakohteita. Yksi kohde on seudullisesti arvokas. Arvokkaat luontokohteet on osoitettu alla olevassa kuvassa.



Kuva 4. Arvokkaat luontokohteet selvitysalueella.

Kansallisesti arvokkaat kohteet

1. Ratinlammen puronvarsilehto

Pinta-ala: 1,2 ha

Uhanalainen laji: liito-orava (VU, DIR IV)

Uhanalaiset ja silmälläpidettävät luontotyypit: Tuoreet keskiravinteiset lehdot (VU) ja kosteat keskiravinteiset lehdot (NT)

Ratinlammen puronvarsilehto sijoittuu selvitysalueen koillisosalle.

2. Ratinlammen itäosan metsä

Pinta-ala: 1,9 ha

Uhanalainen laji: liito-orava (VU, DIR IV)

Uhanalaiset luontotyypit: Tuoreet keskiravinteiset lehdot (VU)

Ratinlammen itäisestä metsästä löydettiin liito-oravakartoituksessa kolme järeää papanakuusta. Risupesä tai kolopuita ei todettu. Kohde on todennäköisesti lajille levähdys- ja ruokailupaikka. Kohteella on metsälain erityisen tärkeä elinympäristö: rehevä lehtolaikku.

3. Ratinlammen lehtorinne

Pinta-ala: 1,3 ha

Uhanalainen laji: liito-orava (VU, DIR IV)

Uhanalaiset luontotyypit: Tuoreet keskiravinteiset lehdot (VU)

Ratinlammen lehtorinne on suurelta osin lehtipuuvaltaista vuohenputkityypin tuoretta lehtoa (IpAegT). Sen lisäksi kasvillisuus saa paikoin suurruoholehdon piirteitä. Rinne on liito-oravan elinalueelta ja kartoituksessa havaittiin 8 papanapuuta. Kolopuita ei todettu. Kohde on todennäköisesti lajille levähdys- ja ruokailupaikka. Kohteella on metsälain erityisen tärkeä elinympäristö: rehevä lehtolaikku.

4. ns. 'Motonetin / Säästötalon' metsä

Pinta-ala: 0,7 ha

Uhanalainen laji: liito-orava (VU, DIR IV)

Uhanalaiset luontotyypit: Tuoreet keskiravinteiset lehdot (VU) ja kosteat runsasravinteiset lehdot (VU)

Liito-oravakartoituksessa havaittiin viiden kuusen alta papanoita. Papanakuuset ovat pääosin järeitä. Kohde on todennäköisesti lajille levähdys- ja ruokailupaikka, koska metsikkö on liian pieni ollakseen vakituinen pesimäpaikka.

Kasvillisuus on valtaosin lehtomaista (OMT) kangasta. Pohjoisosalla on myös pienialaisesti tuoretta (OMaT) kuusilehtoa ja suurruohovaltaista lehtipuulehtoa. Kohteella on metsälain erityisen tärkeä elinympäristö: noro ja rehevä lehtolaikku. Noro on vesilain mukainen suojeltava kohde.

Seudullisesti arvokkaat kohteet

5. Ratinlampi

Pinta-ala: 8,2 ha

Silmälläpidettävät ja huomioarvoiset lajit: sirittäjä (NT) ja harajuuri

Uhanalaiset luontotyypit: Tuoreet keskiravinteiset lehdot (VU) ja ruohokorvet (koko Suomi VU, Etelä-Suomessa EN)

Ratinlampi on umpeen kasvanut lampi, jolle on muodostunut paikoin vetinen ja varsin rehevä korpi. Suon laiteella kasvillisuus on tuoretta lehtoa, edustavaa ruoho- ja heinäkorpea ja keskiosalla luhtanevakorpea. Paikoin kasvillisuus saa sarakorven piirteitä (sarakasvillisuus on vallitseva).

Suolla puusto on hieskoivuvaltaista, seassa reunaosalla kasvaa niukasti kuusta, raitaa sekä harmaaleppää. Keskiosalla koivupuusto on matalaa ja koivujen joukossa kasvaa tiheä kiiltopajupensaisto. Kohteella on metsälain erityisen tärkeä elinympäristö: ruohokorpi ja rehevä lehtolaikku.

3.3 Rakennettu ympäristö

3.3.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue sijaitsee lähellä olemassa olevaa Graanin kaupan keskittymää, jossa sijaitsee Prisma, Citymarket ja muutama erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan liike. Suunnittelualueella sijaitsee hallikauppa "Motonet". Tuleva tilaa vaativan kaupan keskittymä täydentäisi näin olemassa olevaa kaupan keskittymää. Suunnittelualueelta on keskustaan matkaa noin 1,5 km.

Suunnittelualueen ympärillä sijaitsee vakituisten asumisen pientaloalueita. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Lähemäen seurakuntatalo, Suomen nuoriso-opisto ja Mikkelin ammattikorkeakoulu.

3.3.2 Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella ei ole vakituista asutusta. Yhden kilometrin säteellä suunnittelualueelta asuu noin 5 950 asukasta.

Kaupalliset palvelut

Suunnittelualueella sijaitsee hallikauppa "Motonet". Noin 500 metrin päässä suunnittelualueesta sijaitsee Prisma ja Citymarket, sekä näiden yhteydessä muutamia erikoiskaupan liikkeitä. Suunnittelualueelta keskustaan on matkaa noin 1,5 km.

3.3.3 Liikenne

Kaava-alueen läpi kulkee valtatie 5 eli Kuopiontie. Kaava-alue rajautuu Valtatie 5:n eritasoliittymään, Tuppurälankatuun, Huuhkajankatuun, Launialankatuun, Lähdekatuun, Ratinlammenkatuun ja Paukkulantielle.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuvassa Ratinlampi näyttäytyy Valtatie 5:lle metsäisenä reunana. Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee Motonetin hallikauppa.

3.3.4 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole muinaisjäännösrekisterin mukaan tiedossa esihistoriallisen, eikä historiallisen ajan muinaisjäännöksiä. Suunnittelualueella ei ole myöskään rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

3.3.5 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Hulevedet

FCG laati hulevesistä nykytilaselvityksen vuonna 2014 (liitteet 7 ja 8) ja selvitystä päivitettiin vuonna 2018 (liitteet 9 ja 10). Hulevesien imeytymistä tapahtuu suunnittelualueen maaperästä johtuen todennäköisesti vähän. Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee avo-oja, jota myöden hulevedet laskevat suunnittelualueelta Saimaan Savilahteen. Avo-ojaan kertyy hulevesiä suunnittelualueen lisäksi suunnittelualueen pohjoispuolella olevalta asuinalueelta. Etelässä sijaitseva valtatie 5 on pääosin suunnittelualuetta 2,0 - 4,0 m korkeammalla ja toimii siten vedenjakajana. Suunnittelualueelta laskevien hulevesien vastaanottava vesistö on kaupungin sataman edustalla sijaitseva Savilahti, joka on osa Saimaata.

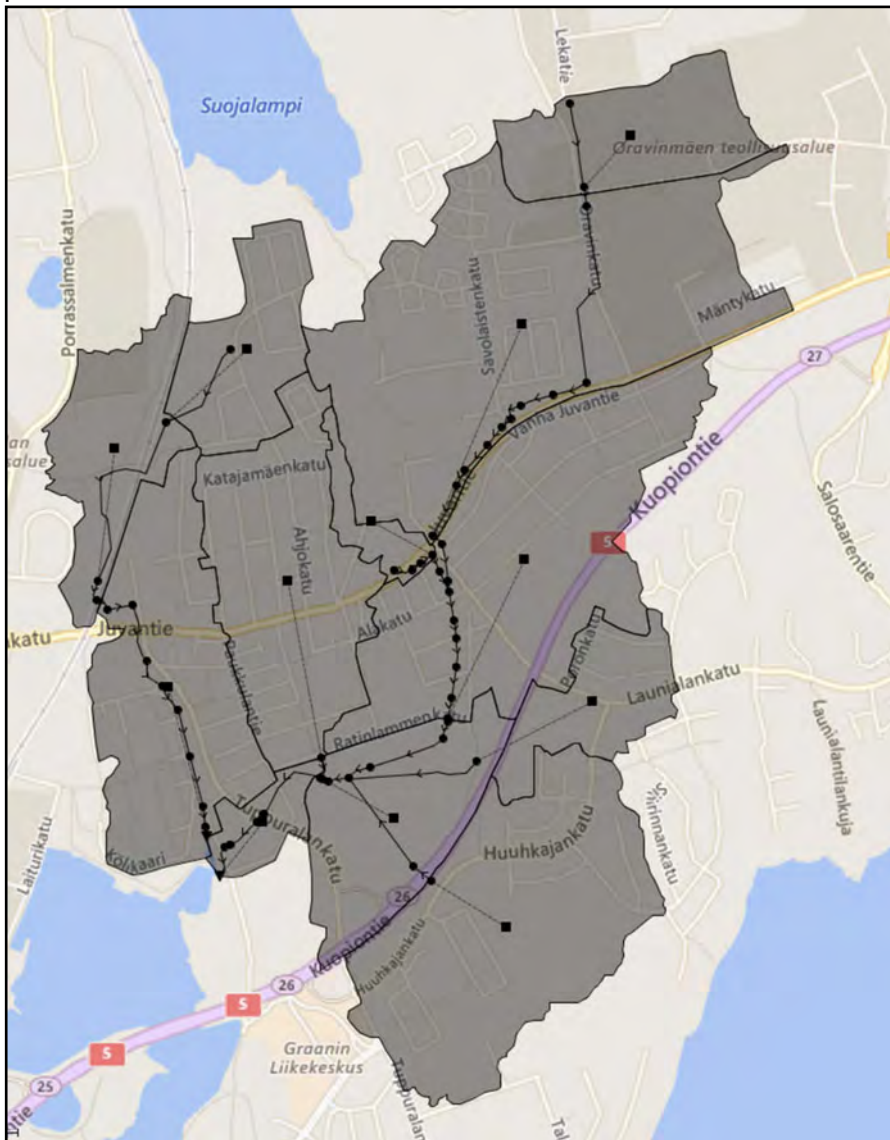
Mikkelin kaupunki on laatinut hulevesiohjelman 2014 – 2027. Hulevesiohjelman mukainen visio on:

"Hulevesien hallinta tulee kiinteäksi osaksi kaupungin kaavoitusta, suunnittelua ja rakentamista sekä ylläpitoa. Tämän ansiosta hulevesien hallinta paranee ja laatuhaittoja pohjavesille ja vesistöille kyetään ehkäisemään, tulvariskit kyetään asettamaan hyväksyttäviin rajoihin ja hulevedet pääsevät rikastuttamaan kaupunkikuvaa."

Hulevesien hallinnassa tullaan noudattamaan seuraavia pääperiaatteita:

- I. Hulevesien muodostuminen ehkäistään käyttämällä läpäiseviä pintoja.
- II. Kiinteistöillä muodostuneet hulevedet pyritään johtamaan maankäytön suunnittelussa määrätyille alueille imeytettäväksi.
- III. Hulevesiä pyritään viivyttämään matkalla purkupaikalle.
- IV. Hulevedet käsitellään ennen vesistöön johtamista esim. laskeuttamalla.
- V. Mikäli aiemmat ratkaisut eivät ole mahdollisia, hulevedet voidaan johtaa suoraan vesistöön. Poikkeuksena erityisen likaisiksi luokiteltavat hulevedet, jotka edellyttävät.

Asianmukaisilla hulevesien hallintatoimenpiteillä muutoksia on kuitenkin mahdollista hallita ja estää epäpuhtauksien johtumista suoraan Savilahden purkuvesistöön.



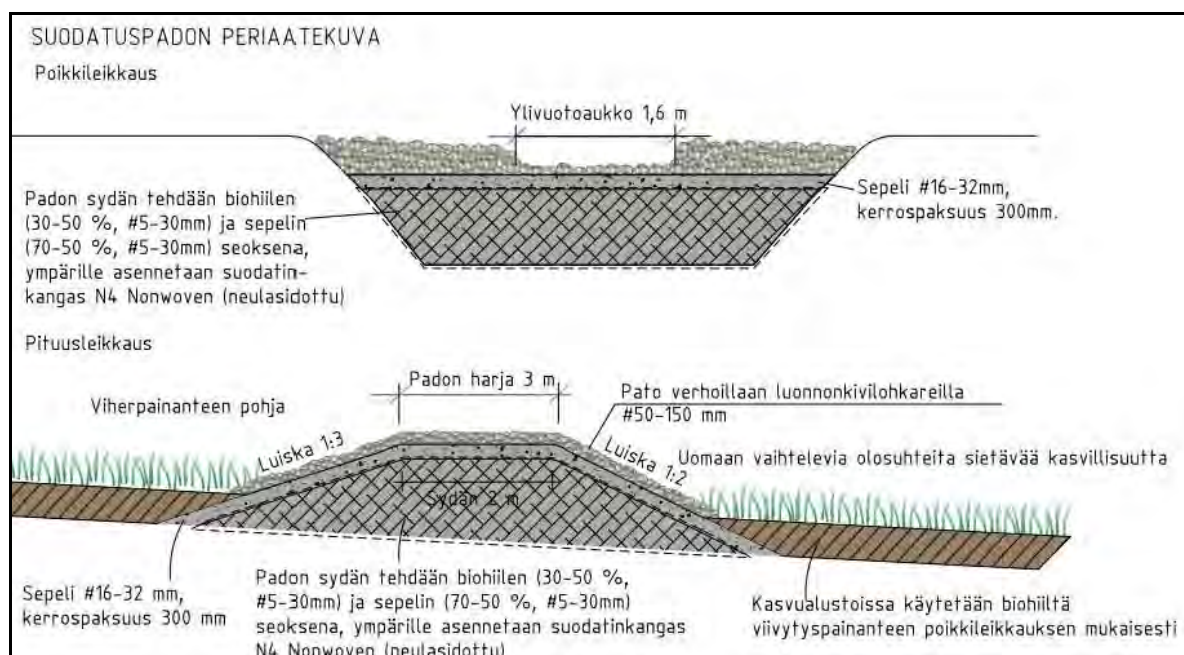
Kuva 5. Ote suunnittelualueesta laaditusta SWMM-hulevesimallista. Selvityksessä esitetyt hulevesien hallintajärjestelmiä tulee tarkentaa

rakennussuunnitteluvaiheessa. Selvityksen liitteen 1 Yleissuunnitelmakartalla (asemakaavan selostuksen liite 10) on suosituksia suunnittelualueen suositelluista alimmista korkeustasoista. Hulevesimallinnuksen perusteella myös suunnitellulla viivytysrakenteella saattaa esiintyä hulevesien padottamista suoalueella. Jotta hulevedet saataisiin virtaamaan Ratinlammen kaava-alueelta ilman padottamista, tulisi mahdollisesi rumpujen kokoa ja virtausreittien kaltevuutta kasvattaa.

Ratinlammen kaava-alueelle on tutkittu hulevesien puhdistusta biohiilimenetelmällä, Ramboll:n laatima selvitys valmistui 19.3.2018 (liite 11).

Hankkeessa suunniteltiin Mikkelin Ratinlammen kaava-alueelle hulevesien käsittelyn biohiilipilotti, jota voidaan aluekohtaisin muutoksin monistaa kaupunkiympäristöön hajautetuksi ja paikalliseksi hulevesien käsittelymenetelmäksi pienille virtaamille. Pilottiratkaisuna toimii kuusibiohiillisydämellä (valmistuslämpötila vähintään 400°C) varustettu suotopato sekä tätä edeltävä vettä viivyttävä ja kiintoainesta laskeuttava viherpainanne, jonka kasvualustassa hyödynnetään biohiiltä.

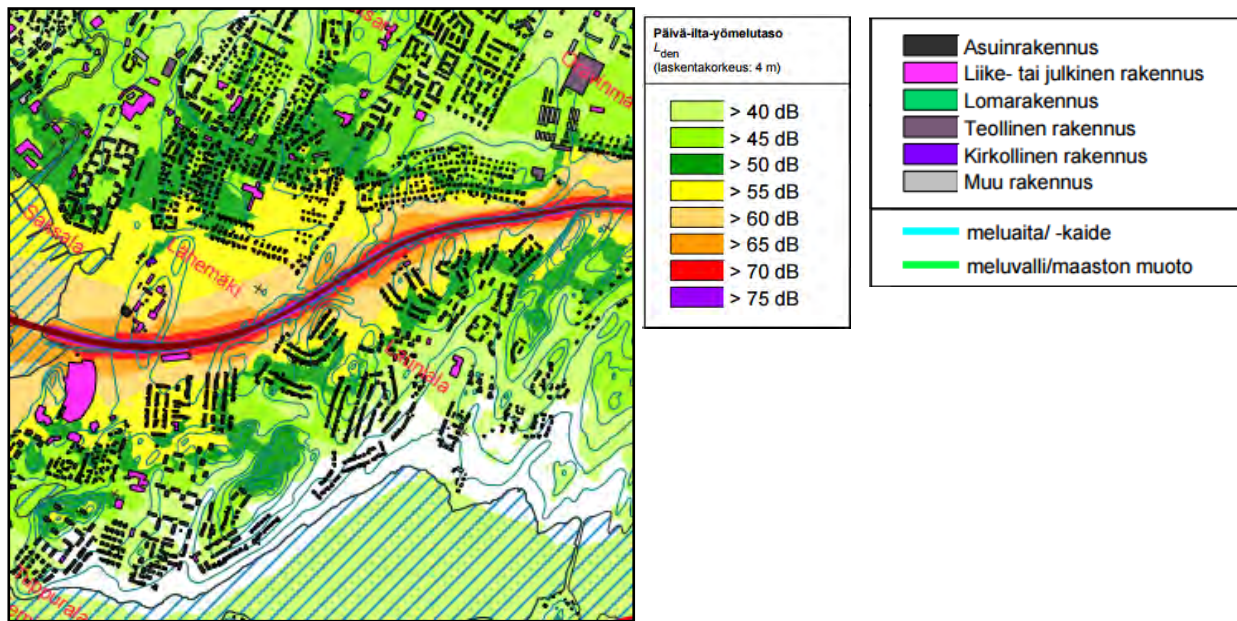
Ratinlammen kohdalla esitetty biohiilimalli ei välttämättä ole paras mahdollinen vaihtoehto pudistukselle sillä suuren virtaaman takia koko valuma-alueen vesien puhdistaminen Ratinlammen alueella ei ole realistista vaan valuma-alueelle tarvitaan omia ratkaisuja. Pelkästään kaava-alueen vesien puhdistamiseen esitetty malli sopii paremmin.



Kuva 6. Suodatuspadon periaatepoikkileikkaus ja -pituusleikkaus.

Melu

Valtatie 5:n melualueita on selvitetty Liikenneviraston maanteiden meluselvityksen (2012) yhteydessä. Selvityksen mukaan alueen melutasot ovat pääosin 55-60 dB, valtatie välittömässä läheisyydessä 65-70 dB.



Kuva 8. Valtatie 5 melualueet Liikenneviraston selvityksen (2012, liitekartta 32.1.2) mukaisesti. Suunnittelualueen sijainti on merkitty karttaan sinisellä ovaalilla.

3.3.6 Tekninen huolto

Suunnittelualue sijaitsee olemassa olevan rakenteen välittömässä läheisyydessä ja voidaan kunnallisteknisiltä toiminnoiltaan yhdistää olemassa olevaan verkostoon.

3.3.7 Maanomistus

Suunnittelualueella suurin maanomistajana on Mikkelin kaupunki. Korttelialueen 72 omistaa pääosin BG-liikekiinteistöt Oy.

3.4 Suunnittelutilanne

3.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita. Lisäksi merkintä sisältää erikseen luetellut arvokkaat luonnon- ja kulttuuriympäristökohteet. Merkintä ei estä maa- ja metsätalouskäytössä olevien alueiden säilyttämistä nykyisessä käytössään. Alueen maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia.

Suunnittelumääräys: Maakuntakaavan keskusverkon (maakuntakeskus, seutukeskukset ja paikalliskeskukset) yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen oloista johtuviin erityisiin tarpeisiin:

- kilpailukykyisen tonttitarjonnan varmistamiseen hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta
- seudullisten asiointi- ja palvelualueiden toiminnallisen vuorovaikutuksen kehittämiseen ja tukemiseen
- seudullisten ja paikallisten palvelu-, työpaikka-, teollisuus- ja matkailualueiden mitoittamiseen ja toimintojen yhteensovittamiseen kestävän kehityksen periaatteet huomioiden.
- palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuuteen julkisella kulkuvälineellä ja kevyen liikenteen avulla
- vapaa-ajan asumisen ja matkailun kytkemiseen kiinteäksi osaksi muuta palvelu- ja yhdyskuntarakennetta
- riittävien virkistysalueiden varaamiseen, virkistysalueiden ja ulkoilureittien seudulliseen jatkuvuuteen sekä yhteyksiin taajamakeskukseen ja palveluihin
- taajamien rakentamattomiin ranta-alueisiin, yhteyksiin luontoon, rantaan ja veteen
- alkutuotannon ja maiseman kannalta merkittävien yhtenäisten peltoalueiden säilyttämiseen tuotannossa
- luonnon, erityisesti järvi- ja rantaluonnon sekä alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön ja/tai maiseman kannalta tärkeiden alueiden ja kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen vaalimiseen ja säilymiseen sekä kestäväan aluetaloudelliseen hyödyntämiseen
- Ilmastonmuutoksen ehkäisyyn ja ilmastonmuutoksesta aiheutuvien haittojen, kuten tulva-vaaran lisääntymisen, huomioimiseen.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava maakuntakaavan kohdeluettelossa yksilöidyt valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön kohteet ja alueet sekä muinaisjäännökset.

Valtatie (vt/rt)

Merkinnällä vt osoitetaan valtateinä valtakunnallista ja maakuntien välistä pitkämatkaista liikennettä välittäviä maanteitä. Valtateistä osoitetaan merkinnällä vt/rt omana alaryhmänään keskeisiä valtakunnallisesti merkittäviä valtateitä. Näistä korkealuokkaisista valtateistä käytetään nimitystä runkotie. Merkinnällä kt osoitetaan kantateinä niitä valtateitä täydentäviä, maakuntia palvelevia maanteitä, jotka yhdistävät kaupunkitason keskuksia tärkeimpiin liikennesuuntiin. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys: Teillä tulee varautua kevytväyläjärjestelyihin taajamien ja kylämäisen asutuksen kohdalla. Väylän ja sen lähialueiden suunnittelussa tulee huomioida melun vaikutukset alueiden käyttöön.

Suunnittelumääräys koskien runkoteitä (vt/rt): Maankäytön suunnittelussa tulee varautua siihen, että väylälle pääsy tapahtuu eri-tasoliittymien kautta ja paikalliselle sekä kevyelle liikenteelle on osoitettu erillinen väylä.

Eritasoliittymä

Merkinnällä osoitetaan runkoteiden ja valtateiden nykyiset eritasoliittymät. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava

Etelä-Savon 1.vaihemaakuntakaavalla täydennetään Etelä-Savon voimassa olevaa maakuntakaavaa tuulivoimatuotantoon soveltuvien alueiden osalta. Ympäristöministeriö on vahvistanut Etelä-Savon 1.vaihemaakuntakaavan 3.2.2016. 1.vaihemaakuntakaavassa ei ole suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen kohdistuvia merkintöjä tai määräyksiä.

Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava

Maakuntahallitus käynnisti 20.8.2014 Etelä-Savon maakuntakaavan päivittämisprosessin. Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaavan on maakuntavaltuusto hyväksynyt 12.12.2016.

3.4.3 Yleiskaava

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



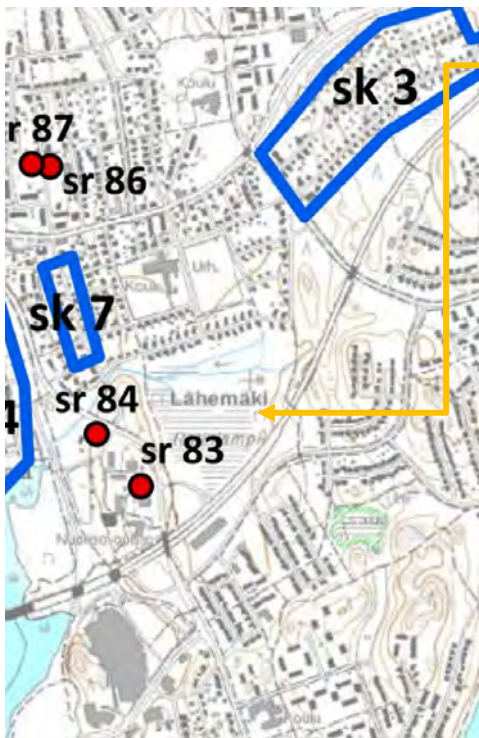
- 1. Yhdyskuntarakenteen ohjaus - teemakartalla** suunnittelualue on osoitettu kaupunkivihreäksi alueeksi. Myös yleiskaavassa alue sijoittuu Hirolan varalaskupaikan suojavyöhykkeelle.



3. Viherrakenne - teemakar-
talla suunnittelualueelle ei ole
osoitettu kaavamerkintöjä tai -
suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaava-
merkintöjä tai määräyksiä.



4. Vesitalous - teemakartalla suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä tai -määräyksiä.



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



Kartta 7 Alueelle ei ole jäänyt voimaan muita yleiskaavoja.

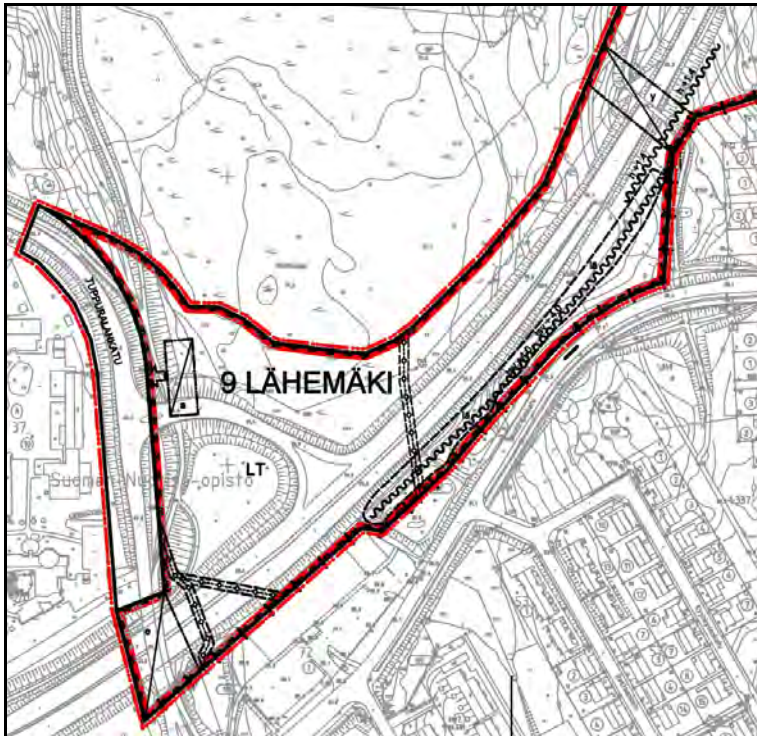
6. Maisema-teemakartalla suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä tai määräyksiä.

3.4.4 Asemakaava

VT 5 Tuppurala-Kinnari:

Suunnittelualue rajautuu 9.1.2014 lainvoiman saaneeseen VT 5 Tuppurala-Kinnari – asemakaavaan. Asemakaavassa on osoitettu LT-alue sekä eritasoristeys, liikennealueen alittava kevyen liikenteen väylä, maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, meluesteen ohjeellinen korkeus taseusviivasta ja ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan läjittää maamassoja.

Ratinlammen asemakaava-alue rajautuu VT 5 Tuppurala-Kinnari asemakaavan pohjois- ja eteläpuolille.



Kuva 18. Ote VT 5 Tuppurala-Kinnari asemakaavasta.

Lähemäen / Tuppuralan asemakaava nro. 0493:

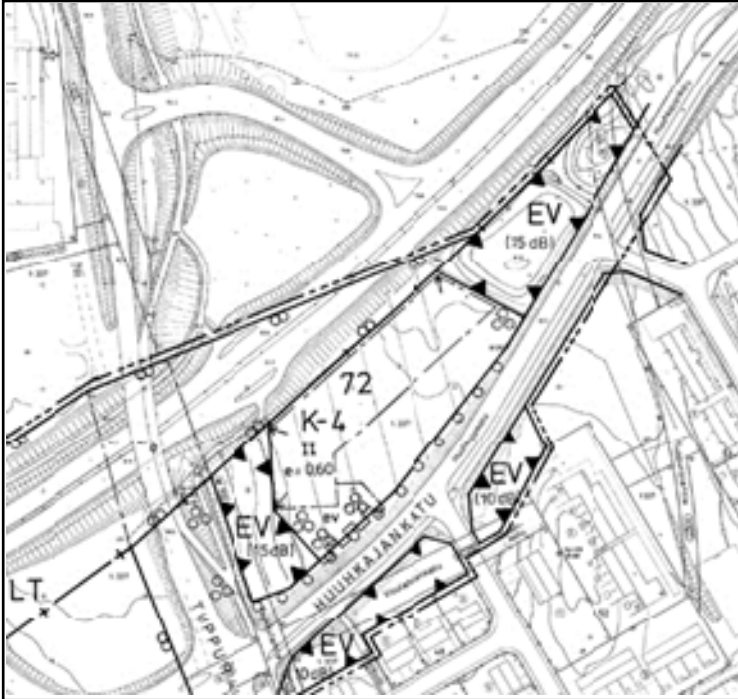
Suunnittelualueen VT5:n pohjoispuolella on voimassa Lähemäen / Tuppuralan asemakaava nro. 0493 vuodelta 1978, josta on ote ohessa. Asemakaavassa Ratinlammen suunnittelualueelle on osoitettu P-, PL-1-, LT- ja katualueita.



Kuva 19. Ote Lähemäen / Tuppuralan asemakaavasta nro. 0493.

Asemakaava nro. 0678:

Suunnittelualueen VT5:n eteläpuolella on voimassa asemakaava nro. 0678 vuodelta 1992, josta on ote ohessa. Asemakaavassa eteläinen suunnittelualue on osoitettu K-4-, EV-, LT- ja katualueita.



Kuva 20. Ote asemakaavasta nro. 0678.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueelle on tavoitteena vahvistaa yleiskaavan mukainen tilanne virkistys- ja hulevesien käsittelyä varten. Paljon tilaa vievällä erikoistavaran kaupalla tarkoitetaan kauppaa, jolle on ominaista suuret paljon tilaa vaativat tuotteet kuten autot, huonekalut ja rakennustarvikkeet. Kaupan alueena tarkoitetaan nykyistä Motonetin tonttia.

Tarkoituksena on sovittaa yhteen suunniteltu toiminta ympäristön ja muun maankäytön kanssa. Mikkelin keskustassa Satamalahden alueen maankäyttö on tulevaisuudessa muuttumassa pääpaikaltaan asumiseen, minkä seurauksena on tarpeen tutkia korvaavia sijoittumismahdollisuuksia kaupallisille toiminnoille.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitus on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Mikkelin kaupunki on sopinut kaavan laatimisesta FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:n kanssa. Mikkelin kunta on tehnyt Ratinlammen alueen asemakaavoittamisesta päätöksen vuonna 2014. Asemakaavan muutos viimeistellään Mikkelin kaupungin toimesta Motonetin tontille.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Osallisia ovat ne, joiden asumiseen, työhön tai muihin oloihin valmisteilla oleva kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Tässä asemakaavassa osallisia ovat:

- Alueen ja lähialueiden asukkaat, maanomistajat, yritykset, työntekijät ja yhdistykset
- Elinkeinonharjoittajat
- Mikkelin kunnan luottamuselimet ja hallintokunnat, rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut, vesilaitos
- Muut viranomaiset: Etelä-Savon maakuntaliitto, Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/liikenne, Pelastuslaitos
- Etelä-Savon Energia
- Suur-Savon sähkö
- teleoperaattorit
- Miksei Oy

4.3.2 Suunnittelu- ja päätöksentekovaiheet sekä osallistuminen

Kaavoitustyön aloittaminen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma:

Katso kohta 2.1 Kaavatyön vaiheet

OAS:ssa on määritetty kaavan lähtötiedot, tavoitteet, osalliset, laatimisaikataulu, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen sekä kaavan vaikutusten arviointitapa.

Kaavaehdotus:

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on ollut mahdollisuus tehdä kirjallisia muistutuksia kaavaehdotuksesta sen nähtävillä oloaikana. Asemakaavaehdotuksesta on pyydetty viranomaisten lausunnot.

Kaavan hyväksyminen:

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Aloituvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 15.10.2014. Kaavasta on keskusteltu säännöllisesti kaupungin ja alueellisen ELY-keskuksen epävirallisissa neuvotteluissa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohtaiset tavoitteet

Ratinlammen alueen suunnittelun tavoitteena on mahdollistaa alueen kehittäminen tilaa vaativan erikoiskaupan alueeksi Motonetin tontilla. Kaupungin keskustan ja Satamalahden alueen kehittyessä tilaa vaativalle kaupalle on tarkoituksenmukaista etsiä ja tarjota sijoittumismahdollisuuksia toiminnoille paremmin soveltuvilta alueilta. Suunnittelussa pyritään mahdollisimman hyvin otta-
maan huomioon ympäristön arvot tiedostaen sen, että osa esim. luontoarvoista ei ole mahdollista säilyttää.

4.4.2 Kaavoituksen aikana muodostuneet tavoitteet

Samanaikaisesti Ratinlammen asemakaavoituksen kanssa Mikkelin kaupunki laatii kantakaupungin osayleiskaavaa 2040. Osayleiskaavan myötä alueelle muodostuu tavoitteita alueen kaupalliseksi kehitykselle. Alueelle laadittujen selvitysten perusteella kaavoituksen kautta on myös pyritty huomioimaan alueen luontoon liittyvät arvot sekä hulevesiin liittyvät järjestelyt.

Valtatie 5 uuden linjauksen toteutus Tuppuralan liittymästä Juvan Vehmaalle on saanut rahoituksen ja rakentaminen on alkanut vuonna 2018. Muutoksen seurauksena Visulahden alueen houkuttelevuus yrityksille on lisääntynyt, tällä on vaikutusta siihen millä aikataululla Ratinlammen kaavaa mahdollisesti ruvetaan toteuttamaan.

4.4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja suunnitteluvaiheiden päätökset

Asemakaavamuutoksen 0-vaihtoehto on että alue säilyy ennallaan. Tällä on luontoselvitysten perusteella hyötyjä erityisesti linnuston kannalta. Suoalue säilyy pesintäalueena ja paikallisesti arvokas kohde edistää luonnon monimuotoisuutta. Liito-oravan kohdalla mahdolliset heikennykset ovat väliaikaisia luonteeltaan johtuen rakentamisesta ja vt5 toteutuksesta jonka johdosta mm. ramppien vierustan puut on kaadettu. Alueen valmistuttua ja puuston kasvettua liito-oravan elinympäristö palautuu ennalleen.

Ratinlammen valuma-aluetta ja hulevesitilannetta on käsitelty kohdassa 3.3.7. Alueen rakentaminen edellyttää täyttöä ja kuivatusta sekä hulevesien hallinnasta johtuvia muutoksia virtaamasuuntaan ja määriin ja varastointiin. Rakentamisella voi olla negatiivisia vaikutuksia hulevesiin ja pohja-

veden tasoon ja sitä kautta läheisten rakennusten perustusolosuhteet voivat muuttua aiheuttaen halkeamia yms.

Asemakaavan pohjaksi on tutkittu useita toteutumisvaihtoehtoja. Suunnittelun haasteena ovat alueen luontoarvot sekä suon rakennettavuus. Rakentaminen edellyttää hulevesien hallintaa ja selvitysten perusteella toimenpiteitä joudutaan ulottamaan koko valuma-alueelle.

Seuraavassa taulukossa on esitelty neljä toteutumisvaihtoehtoa: A, B, C, D. Toteutumisvaihtoehtojen yhteinen ratkaisu on alueen pohjoispuolinen katuyhteys ja siihen liittyvä keskitetty pysäköinti.

Kaupunginhallitus on palauttanut asemakaavan muutoksen uuteen valmisteluun xx.xx.2018. Ja rakentamisesta Ratinlammen alueelle on luovuttu.

5. ASEMAKAAVAN RAKENNE

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Asemakaavan yleiskuvaus

Ratinlammen asemakaavan kautta muodostetaan Tuppuralan kaupunginosaan kortteli 72,. KM-merkintä mahdollistaa kortteliin tilaa vaativaa kauppaa yhteensä 6 000 k-m² sekä siihen liittyvää pysäköintitilaa. KM-merkinnällä osoitetaan tehokkuusluvulla 0,5. KM-merkintä mahdollistaa liikeraKENNUSTEN sijoittamisen kortteliin Suunnittelun pohjoisosiin osoitetaan maa- ja metsätalousvatlainen merkintä (MY). Kaava-alueen itäosaan sekä valtatie 5 eteläpuolelle osoitetaan suojaverialue (EV). Näiden lisäksi suunnittelun alueella on rajattu luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita (s-1) sekä hulevesien viivytysalueita (hule).

Asemakaavalla mahdollistetaan tilaa vaativan kaupan sijoittuminen alueelle vireillä olevan Mikkelin Kantakaupungin osayleiskaavan 2040 mukaisesti.

Alueelle laaditaan kaavan yhteydessä sitova tonttijako.

5.1.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittu hulevesiselvityksiä ja -suunnitelmia, katso liitteet 7-10. Ne toimivat pohjana/apuna varsinaiselle hulevesisuunnitelmalle joka tulee perustua toteutettavaan kokonaisuuteen. Asemakaavamääräyksissä on veloitettu liittää hulevesisuunnitelma rakennusluvan erityissuunnitelmiin ja hyväksyttävä se rakennusvalvonnassa ja ympäristöpalveluissa ennen rakennustöihin ryhtymistä.

5.1.3 Aluevaraukset

KM

KM-merkinnällä on osoitettu alueita myös valtatie 5 eteläpuolelle (e=0,5). Kortteliin 72 saa rakentaa vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän. Asemakaava sallii kaksikerroksisen rakentamisen korttelialueella.

MY-1

Maa- ja metsätalousvaltainen alue sijaitsee Valtatien 5 pohjoispuoleisella suojavihervyöhykkeellä. Alueella sijaitsee myös liito-oravan elinympäristöjä (s-1). Alueelle on osoitettu sekä jalankulkuun ja pyöräilyyn tarkoitettuja reittejä. Lisäksi alueella on ohjeellinen hulevesien käsittelyyn varattu alueen osa (hule)

EV Suojaviheralue

5.1.4 Mitoitus

Asemakaavan kokonaisrakennusoikeus 35 000 k-m² muodostuu seuraavasti:

Alue	Rakennusoikeus
KM	6 000 k-m ² (korttelissa 72 e=0,5)

5.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamääräykset ovat liitteessä 3.2

5.2.1 Yleiset määräykset

	AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT
1§	Autopaikkoja tulee varata seuraavasti: Liiketilat, huoltoasema 1ap / 50 k-m ² Toimistot, palvelut 1ap / 65 k-m ² Varastot 1ap / 200 k-m ²
2§	Rakennuksen pysäköintialueelta ja sisäänkäyntien yhteyteen on varattava riittävästi polkupyöräpaikkoja ja liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja.
3§	Piha- ja pysäköintialueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.
	KM, KORTTELIALUEET
4§	Alueelle saa rakentaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätiloja.
5§	Rakennuksen julkisivut on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
6§	Ulkomainossuunnitelma on laadittava rakennusluvan yhteydessä rakennuksen arkkitehtuuria vahvistavina aiheina.
7§	Rakennuksen ulkovalaistus on suunniteltava arkkitehtuuria vahvistavina aiheina erillisen suunnitelman mukaisesti rakennussuunnittelun yhteydessä.
8§	Kortteliin 130 on osoitettu suoja-aidon tai kevyen rakennusosan rakennusala. Tämän rakennusosan liikennealuetta vasten tulevan näkyvän massoittelun, julkisivun sekä valaistuksen suunnittelussa tulee noudattaa yhtenäistä rakentamistapaa.
	MY-1 ALUEET

9§	Alueilla tulee huomioida luonnonsuojelu lain 49 §n perusteella suojeltujen liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkojen latvussyhteyden säilyminen. Alueelta tulee olla latvussyhteys ja/toi metsä käytävä laajempiin viheralueisiin. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaato tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128§:ssä säädetään.
	KAAVAAN MERKITYN RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI SAA RAKENTAA
10§	Rakennukseen liittyvät jalankulkureitit on sallittua toteuttaa luonnonvaloisina lasikatteisina katettuina jo suljettuina tiloina asemakaava karttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.
11§	LVI-konehuoneet saa rakentaa sallitun kerrosolan lisäksi.
	PIHAT JA OLESKELUALUEET
12§	Maanpäälliset pysäköintialueet on jäsenneltävä rakentein tai puu/pensasistutuksin enintään 80 autopaikan ryhmiin. Puita tulee olla vähintään 1 kpl / 4 autopaikkaa. Puiden rungon tulee olla istutettaessa vähintään 3 m korkea jo kolhimiselta suojattu. Puiden jo pensaiden valinnassa on kuultava kaupunginpuutarhuria.
13§	Tonttiliittymän näkemäalueella istutusten tulee olla matalakasvuisia.
14§	Tonttien luiskat ja pientareet eivät saa ulottua yleisille alueille, ellei asiasta ole tehty rakennuslupahakemuksen liitteeksi sopimusta tontin haltijan ja kaupungin välillä.
	HULEVESIEN KÄSITTELY
15§	Tontilla tulee huolehtia öljyn- ja hiekanerotuksesta siten, että hulevesiin ei johdu merkittävästi haitallisia aineita.
16§	Hulevesiä voidaan johtaa katualueilla.
	TULVAVAARA
17§	Alue sijaitsee Saimaan rannan tulvariskialueella. Saimaan tulvavesikorkeus on määritetty kaupungin rakennusjärjestyksessä, rakennuksen alapohjan eristeet tulee olla tulvakorkeuden yläpuolella. Rakenteissa on varauduttava tulvavaaraan asianmukaisin toimenpitein.
	YLEISTÄ
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 Etelä-Savon pelastuslaitoksen kanssa.

20§	Rakennusten väliset etäisyydet jo ryhmittely on mitoitettava siten, että hälytysajoneuvot pääsevät tarvittaessa kaikkien uloskäytävien ja varauloskäytävien läheisyyteen.
21§	Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.
	RAKENNUSLUPA-ASIAKIRJOIHIN LIITETTÄVÄT ERILLISET SUUNNITELMAT
22§	Ennen rakennustöiden aloittamista on esitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävä kirjallinen selvitys tonttien maaperän puhtaudesta ja sade/perusvesien johtamisesta sekä rakennusten, katosten ja pihojen perustamistavasta. Etelä-Savon ympäristökeskuksen vaatimien maaperän pilaantuneisuusselvityksien mukaan laadittujen puhdistussuunnitelmien mukaiset toimenpiteet on tehtävä viimeistään rakentamisen yhteydessä.
23§	Hulevesien hallintasuunnitelma hulevesien kokoamiseksi, käsittelemiseksi ja johtamiseksi sekä toiminnan laajuuden ja luonteen mukaan valmiussuunnitelma hulevesiverkostoon kulkeutuvan öljy- tai kemikaalivuodon varalta. Hulevesisuunnitelma tulee tarvittaessa päivittää huomioiden tonttijako.
24§	Yleissuunnitelma tontin tai alueen kaikista liikennejärjestelyistä ja pysäköinnistä sekä käytöstä johtuvat jalankulun ja pyöräilyn esteettömyys- ja turvallisuusratkaisut.
25§	Kaupungin viheralueista vastaavan yksikön hyväksymä pihasuunnitelma korttelin tai tontin pintarakenteista ja istutuksista
26§	Liikerakennuksien yleiset mainos- ja opastusratkaisut tontilla ja julkisivuilla
27§	Selvitys sammutusvesihuollon järjestämisestä pelastusviranomaisen hyväksymällä tavalla.

6. KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Yleistä vaikutustenarvioinnista

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa. Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin (MRL 9 §). MRA 1 §:ssä on määriteltä tarkemmin, että vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Asetuksessa on lueteltu viisi kohtaa, joihin kohdistuvat vaikutukset tulee selvittää:

- 1) Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) Maa- ja kallioperään, ilmaan
- 3) Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen
- 4) Yhdyskuntarakenteeseen ja -talouteen sekä liikenteeseen
- 5) Maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

6.2 Asemakaavan vaikutusten arviointi

Asemakaavan muutoksella turvataan ympäristön, hulevesi- ja virkistysalueen säilyminen. Asemakaavalla vahvistetaan Motonetin tontin kiinteistön käyttö ja laajentumismahdollisuudet.

6.3 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle valtatieltä aiheutuvaa melua torjutaan yhtenäisellä suoja-aidalla. Suunnittelualueen pohjoisosiin sijoittuva huoltopiha näkyy osittain Lähemäen asuinalueelle, vaikka alueiden välille on asemakaavassa osoitettu VL- sekä EV-alueita.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa kaavan tultua hyväksytyksi ja saatua lainvoiman.

7.2 Toteutuksen seuranta

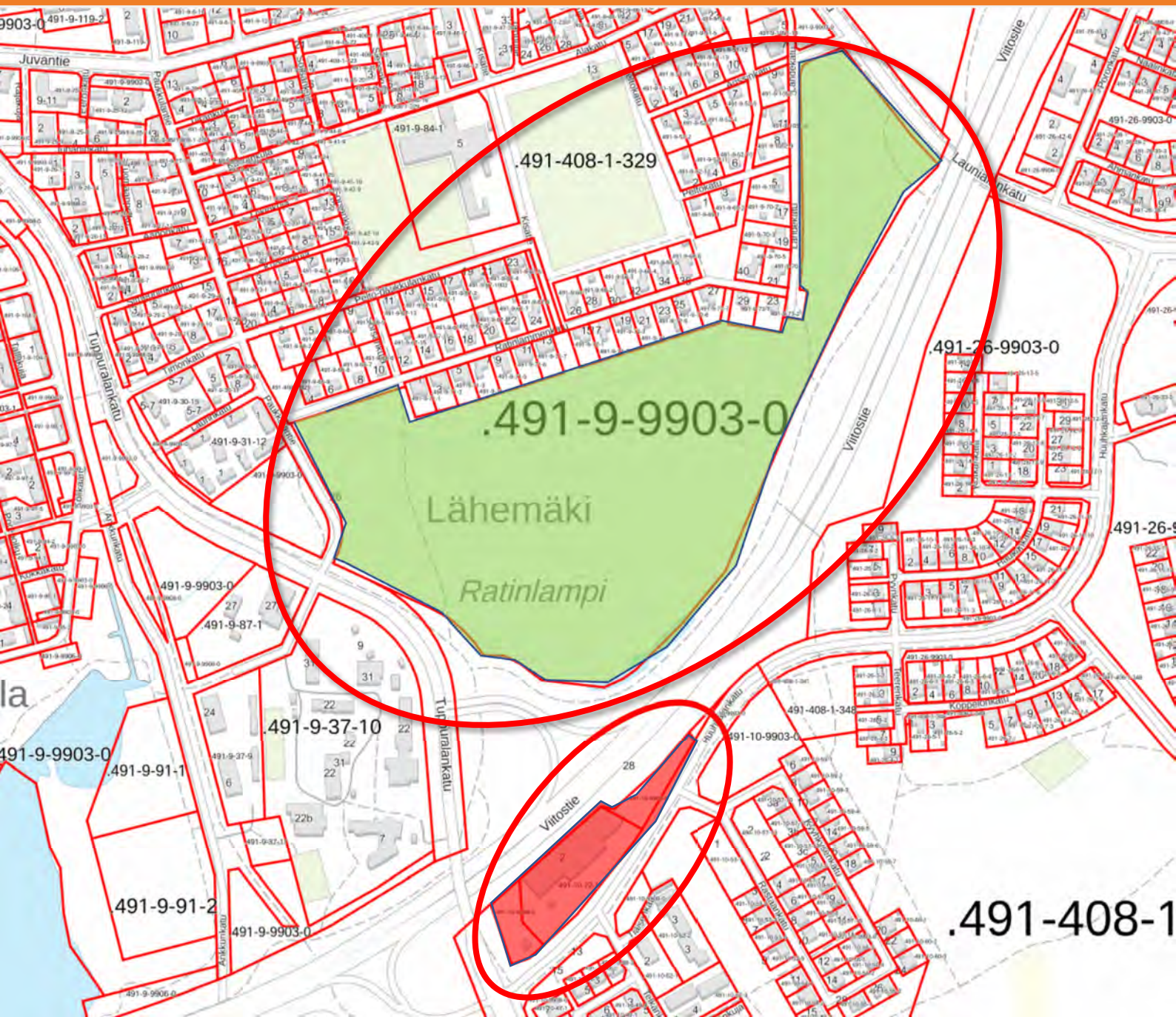
Toteutuksen seuranta tapahtuu Mikkelin kaupungin rakennusvalvonnan toimesta.

Mikkelissä 21.4.2023; muutokset 21.8.2023

Kalle Räinen
Asemakaavapäällikkö

0945

MliDno-2022-5909 (10 02 03)

Mikkelin kaupunki**Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue /
Kaupunkikehitys / Maankäyttö ja kaupunkirakenne
PL 33, 50101 Mikkelä****MIKKELI****Kalle Ränä****Asemakaavapäällikkö p. 044 794 2525****S-posti: etunimi.sukunimi@mikkeli.fi****RATINLAMMEN ASEMAKAAVAN MUUTOS****Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.11.2022**

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

1. SUUNNITTELUALUE

Ratinlammen asemakaavan muutos laaditaan 9. kaupunginosan (Lähemäki) ja 10. kaupunginosan (Tuppurala) alueille, jotka sijoittuvat Mikkelin ydinkeskusta-alueen itäpuolelle. Suunnittelualue rajautuu valtatiehen 5, Tuppurälankatuun, Ratinlammenkatuun, Lähdekatuun, Launialankatuun ja Huuhkajankatuun. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 15 ha.

2. TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen päätavoitteena on vahvistaa Motonetin korttelialueen rajat ja käyttötarkoitus. Motonetin kiinteistö ja siihen rajautuvat suojaviheralueet (EV) muutetaan tilaa vaativan kaupan korttelialueeksi (KM) ja alueelle mahdollistetaan lisärakentaminen. Asemakaavan muutos vastaa pääosin toteutunutta maankäyttöä.

Ratinlammen alueen käyttötarkoitus säilyy puistona tai virkistysalueena kantakaupungin osayleiskaavan 2040 ohjausvaikutuksen mukaisesti.

Ratinlammen asemakaavan laadinnassa otetaan huomioon maakuntakaava, yleiskaava sekä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

3.2 Yleiskaava

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



- 1. Yhdyskuntarakenteen ohjaus -teemakartalla** suunnittelualue on osoitettu kaupunkivihreäksi alueeksi. Myös yleiskaavassa alue sijoittuu Hirolan varalaskupaikan suojavyöhykkeelle. Motonetin kiinteistön alueelle on osoitettu merkintä keskustan kaupallinen alue (C-4). Kaavamääräys: Keskustatoimintojen alue, joka on varattu ensisijaisesti kaupallisille toiminnoille. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköjä. Alueen tarkemmat määräykset koskien rakentamistapaa, -laatua ja määrää osoitetaan asemakaavassa.



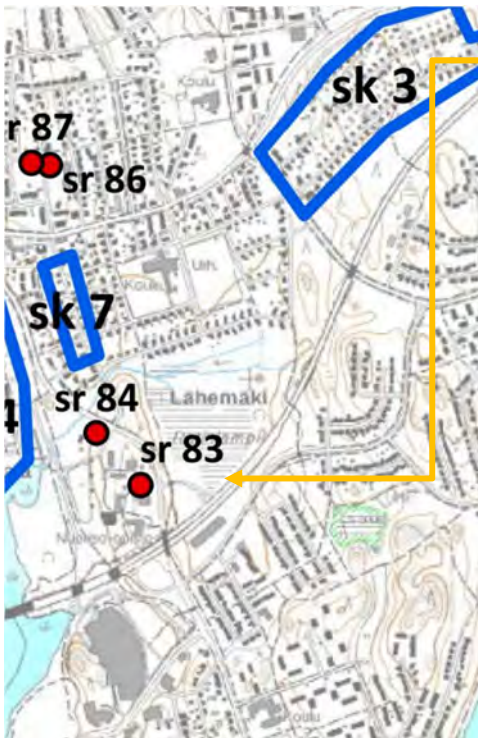
- 2. Liikenne - teemakartalla** suunnittelualueelle on osoitettu merkinnät; valtatie, eritasoristeys, pyöräilyn pääreitti ja melu-alue.



- 3. Viherrakenne - teemakartalla** suunnittelualueelle on osoitettu kaupunkivihreä merkintä ja luonnon monimuotoisuuden tärkeät alueet. Lisäksi alueelle on osoitettu sinivihreä määräys.



4. **Vesitalous - teemakartalla** suunnittelualueelle on osoitettu hulevesien painealue merkintä. Lisäksi alue, jolla hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Sinisillä nuolilla on osoitettu suunta, johon hulevedet valuvat kyseisellä valuma-alueella.



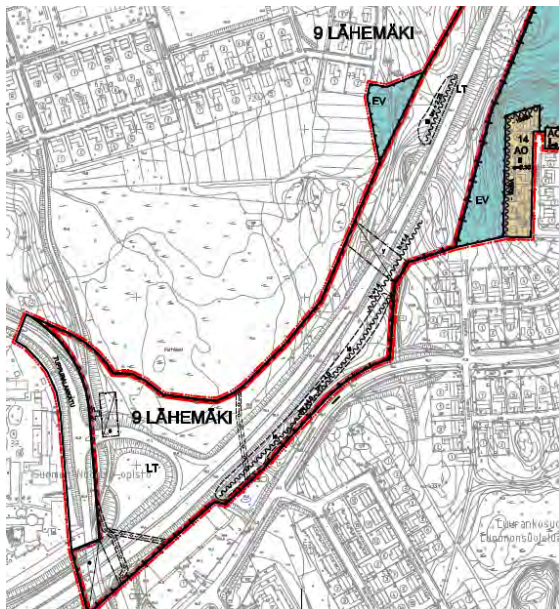
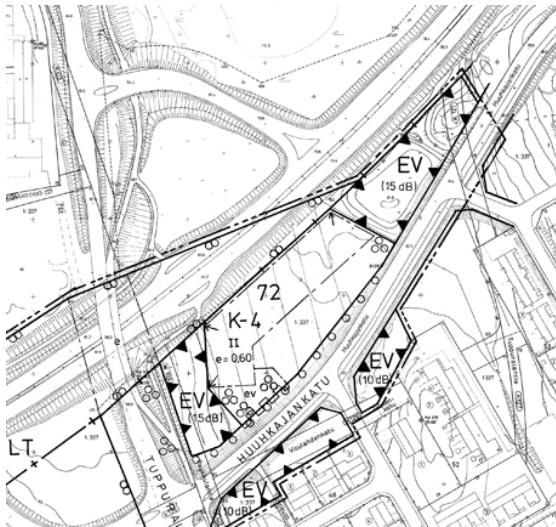
5. **Kulttuuriympäristö -teemakartalla** suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaava-merkintöjä tai -määräyksiä.



6. **Maisema-teemakartalla** suunnittelualu-
eelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä tai
määräyksiä.

Kartta 7 Alueelle ei ole jäänyt voimaan muita yleiskaavoja.

3.3 Asemakaavat



Asemakaava (0678):

Suunnittelualueen VT5:n eteläpuolella on voimassa **asema-kaava nro. 0678** vuodelta 1992, josta on ote ohessa. Asemakaavassa eteläinen suunnittelualue on osoitettu K-4-, EV-, LT- ja katualueita.

VT5 Tuppurala-Kinnari asemakaava (915)

Suunnittelualue rajautuu 9.1.2014 lainvoiman saaneeseen VT 5 Tuppurala-Kinnari – asemakaavaan. Asemakaavassa on osoitettu LT-alue sekä eritasoristeys, liikennealueen alittava kevyen liikenteen väylä, maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, meluesteen ohjeellinen korkeus tasausviivasta ja ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan läjittää maamassoja.

**Lähemäen / Tuppuralan
asemakaava (0493):**

Suunnittelualueen VT5:n pohjoispuolella on voimassa Lähe-
mäen / Tuppuralan asema-
kaava nro. 0493 vuodelta
1978, josta on ote ohessa. Ase-
makaavassa Ratinlammen
suunnittelualueelle on osoitettu
P-, PL-1-, LT- ja katualueita.

3.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Mikkelin kaupungin omistuksessa, kiinteistö 491-10-72-1 on yksityisomistuksessa.

3.5 Muut hankkeet, suunnitelmat, päätökset

Ratinlammen asemakaavan muutos on lähtenyt käyntiin ensimmäisen kerran jo vuonna 2014, jolloin Ratinlammen alueelle suunniteltiin tilaa vaativaa kauppaa. Mikkelin Kaupunginhallitus palautti asemakaavan muutoksen uudelleen valmisteluun vuonna 2018. Ratinlammen rakentamisvaihtoehdosta on luovuttu.

3.6 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 (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutusten arviointi perustuu selvityksiin ja muuhun kaavoitus-työn aikana saatuun tietoon.

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

4.2 Lähtötietoina olemassa olevat selvitykset

- Kantakaupungin osayleiskaavan selvitykset 2019
- Ratinlammen asemakaavaprosessin aikana laaditut selvitystyöt.
- Liito-oravaselvitys, FCG, 18.3.2014
- Ratinlammen luontoselvitys, FCG 8.10.2014
- Ratinlammen hulevesiselvitys, FCG, 17.4.2014
- Ratinlammen hulevesien nykytilanne, FCG, 17.4.2014
- Ratinlammen hulevesiselvitys, FCG, 9.2.2018
- Ratinlammen hulevesisuunnitelma, FCG, 9.2.2018
- Esisuunnitelma hulevesien biohiilipuhdistuksesta, Ramboll 19.3.2018
- Ratinlammen pohjarakentamisvertailu (kustannukset), FCG 9.2.2015
- Rakennettavuusselvitys, Ramboll, 31.8.2015
- Rakennettavuusselvityskartta, Ramboll, 31.8.2015
- Ratinlampi kaupallinen selvitys, FCG, 3.11.2016
- Tuppuralan eritasoliittymän alueen kehittäminen, muistio
- Vuoden 2017 ehdotusvaiheen lausunnot ja vastineet.
- Mikkelin kaupan mitoitus kaupunginosittain, WSP/Tuomas Santasalo, 30.8.2018

4.3 Kaavaa varten laadittavat selvitykset

- Listaa täydennetään tarvittaessa.

5. SUUNNITTELUTYÖN OSALLISET

Kaavoitusmenettelyn tulee perustua riittävään vuorovaikutukseen osallisten kanssa ja myös tätä kautta saatavaan asiantuntemukseen (MRL 1 §). Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Alla on lueteltu suunnittelutyön keskeiset osalliset:

- Kaavan ja sen vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yritykset ja elinkeinon harjoittajat
- Viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:
 - o Kaupungin hallintokunnat
 - rakennusvalvonta
 - ympäristöpalvelut
 - kaupunkiympäristö
 - o Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueidenkäyttö ja kaavoitus)
 - o Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (liikenne)
 - o Etelä-Savon maakuntaliitto
 - o Alueellinen vastuumuseo / Riihisaari – Savonlinnan museo
 - o Etelä-Savon pelastuslaitos
 - o Mikkelin vesilaitos
 - o Etelä-Savon Energia Oy
 - o Suur-Savon Sähkö Oyj
 - o teleoperaattorit
 - o asukasyhdistykset

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).

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

6.1 Aloitusvaihe

OAS ja kaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos pidetään nähtävillä 30 päivän ajan Mikkelin kaupungin verkkosivuilla sekä kaupunkisuunnittelun tiloissa. Nähtävillä oloaikana osallisella on mahdollisuus jättää mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta (MRL 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 (MRL 64 §).

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

6.2 Tavoitevaihe

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

6.3 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 (MRL 65 §). Saatu palaute otetaan huomioon kaavaehdotuksen jatkokäsittelyssä hyväksymiskäsittelyä varten. Kirjallisen muistutuksen tehneille ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen vastineen muodossa.

Yleisötilaisuus

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

6.4 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

Kaupungin päätöksentekoeelin hyväksyy muistutuksiin ja lausuntoihin laaditut vastineet. Asemakaavan hyväksyy kaupunkikehityslautakunta, Mikkelin kaupunginhallitus tai kaupunginvaltuusto riippuen asemakaavan merkittävyydestä. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan MRL 67 § ja MRA 94 §:n mukaisesti. Asemakaavan hyväksymispäätös lähetetään heille, jotka ovat sitä pyytäneet. Asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta 30 vuorokauden kuluessa valittamalla siitä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valitusaika alkaa siitä päivästä, kun päätös tulee julkisesti nähtäville. Ilman valituksia kaupunki kuuluttaa kaavan lainvoimaiseksi valitusajan päätyttyä.

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

12 / 2023 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 30 päivän ajaksi.

EHDOTUSVAIHE

1/2 2023 Kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi.

HYVÄKSYMINEN

kevät 2023 Kaavan hyväksyminen.

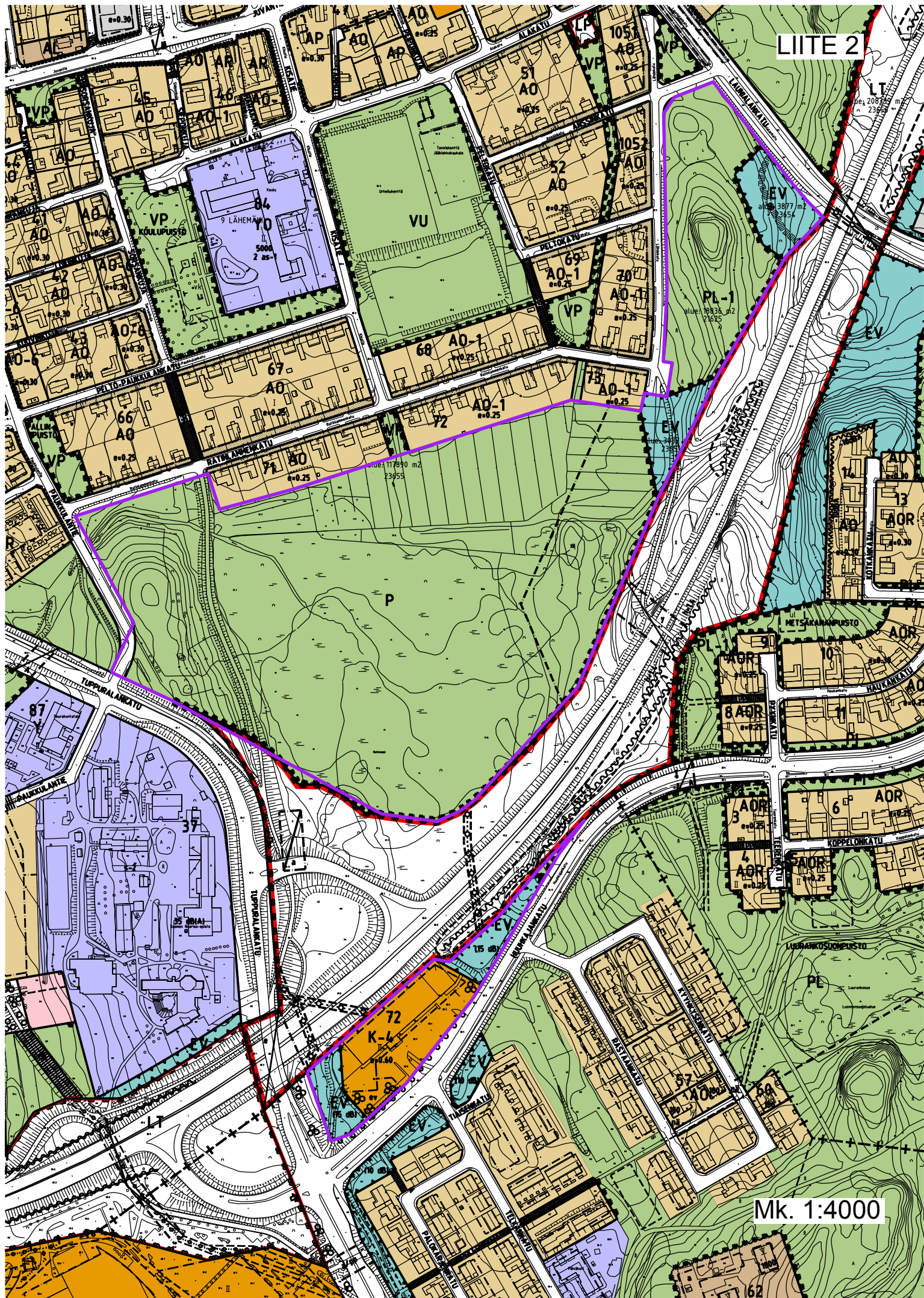
MIKKELIN KAUPUNKI

Verkkosivut: www.mikkeli.fi

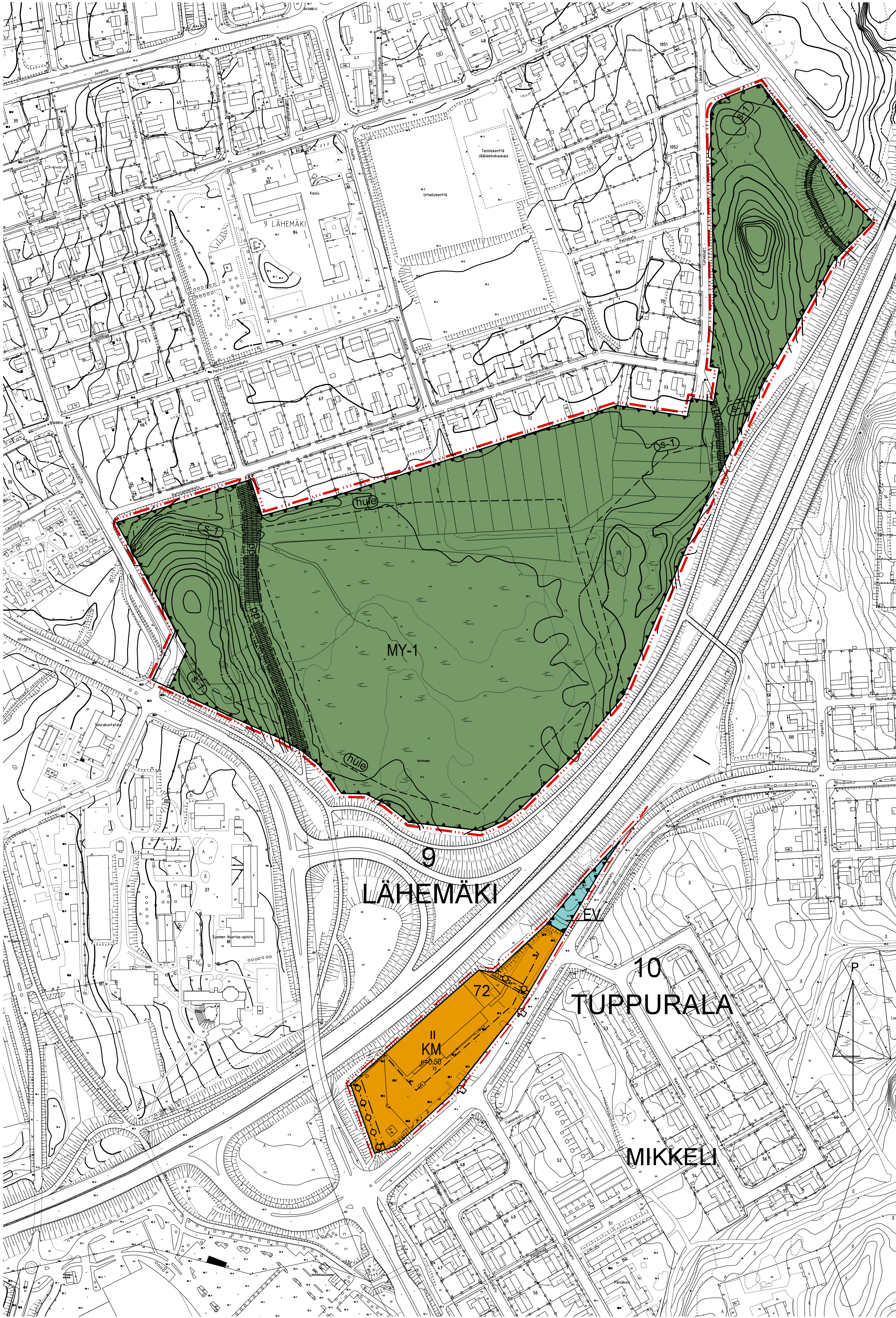
Mikkelissä 29.11.2022

Kalle Räinä
Asemakaavapäällikkö
p. 044 794 2525

LIITE 2



Mk. 1:4000



MIKKELI

RATINLAMMEN ASEMAKAAVAN MUUTOS, EHDOTUS

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

- KM

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön tai myymälä-keskittymän.
- EV

Suojaviheralue. Suojaviheralueille saa sijoittaa hulevesialtaita ja muita hulevesien hallintaan tarkoitettuja rakennelmia.
- MY-1

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Kaupungin- tai kunnanosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- 10

Kaupunginosan numero.

TUPP

72

RAUTIAISENKATU

Kadun nimi.

- II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e=0.50

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- +80.0

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
- Rakennusalan raja.
- Ohjeellinen suojai-aidan tai kevytrakenteisen rakennusosan rakennusala. Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon suojai-aita tai rakennusosa on rakennettava kiinni. Suojai-aidan yhteyteen saa rakentaa mainostornin, joka on enintään 30 metriä suojai-aidan julkisivua korkeampi.
- Katu.
- Johdoille varatutu alueen osa
- pp

Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
- Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
- S-1

Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja ja jolla ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravien elinympäristö heikentyy tai häviää. Alueelta tulee olla latvusyhteys ja / tai metsäkäytävä laajempiin viheralueisiin. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaato tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä säädetään.
- hule

Ohjeellinen alueen osa, jolla viivytetään luonnonomukaisesti hulevesiä. Osa-alueelle ja viereisille alueen osille saa rakentaa kevytrakenteisia hulevesien viivytysrakenteita.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

- AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT:

1 § Autopaikkoja tulee varata seuraavasti: Liikeliikenne, huoltoasema 1 ap / 50 k-m², toimistot, palvelut 1 ap / 65 k-m², varastot 1 ap / 200 k-m².

2 § Rakennuksen pysäköintialueelta ja sisäänkäyntien yhteyteen on varattava riittävästi polkupyöräpaikkoja ja liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja.

3 § Pihä- ja pysäköintialueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.
- KM KORTTELIALUEET

4 § Alueelle saa rakentaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan myymälätiloja.

5 § Rakennuksen julkisivut on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

6 § Ulkomainossuunnitelmaa on laadittava rakennusluvan yhteydessä rakennuksen arkkitehtuuria vahvistavina aiheina.

7 § Rakennuksen ulkovalaistus on suunniteltava arkkitehtuuria vahvistavina aiheina erillisen suunnitelman mukaisesti rakennussuunnitelman yhteydessä.
- MY-1 ALUEET

8 § Alueilla tulee huomioida luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltujen liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkojen latvusyhteyden säilyminen. Alueelta tulee olla latvusyhteys ja / tai metsäkäytävä laajempiin viheralueisiin. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaato tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä säädetään.
- KAAVAAN MERKITYN RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI SAA RAKENTAA

9 § Rakennukseen liittyvät jalankulkureitit on sallittua toteuttaa luonnonvaloisina lasikatteisina katettuina ja suljettuina tiloina asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

10 § LVI-konehuoneet saa rakentaa sallitun kerrosalan lisäksi.
- PIHAT JA OLESKELUALUEET

11 § Maanpäälliset pysäköintialueet on jäsenneltävä rakentein tai puu / pensasistutuksin enintään 80 autopaikan ryhmään. Puita tulee olla vähintään 1 kpl / 4 autopaikkaa. Puiden rungon tulee olla isutettaessa vähintään 3 m korkea ja kolhmiselta suojattu. Puiden ja pensaiden valinnassa on kuultava kaupunginpuutarhuria.

- 12 § Tonttiliittymän näkemäalueella istutusten tulee olla matalakasvuisia.

13 § Tonttien luiskat ja pientareet eivät saa ulottua yleisille alueille, ellei asiasta ole tehty rakennustupahakemuksen liitteeksi sopimusta tontin haltijan ja kaupungin välillä
- HULEVESIEN KÄSITTELY

14 § Tontilla tulee huolehtia öljyn- ja hiekanerotuksesta siten, että hulevesiä ei joudu merkittävästi haitallisia aineita.

15 § Hulevesiä voidaan johtaa katualueilla.

16 § Ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä KM-korttelialueen hulevesien uudelleen ohjaamisesta on sovittava Mikkelin kaupungin kanssa
- YLEISTÄ

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

18 § Paloautoreittien sijainti ja kantavuus on sovittava Etelä-Savon pelastuslaitoksen kanssa.

19 § Rakennusten väliset etäisyydet ja ryhmittely on mitoittettava siten, että hälytysajoneuvot pääsevät tarvittaessa kaikkien uloskäytävien ja varauuloskäytävien läheisyyteen.

20 § Tälle asemakaava-alueelle laaditaan sitova tonttijako.

RAKENNUSLUPA-ASIAKIRJOIHIN LIITETTÄVÄT ERILLISET SUUNNITELMAT

- 21 § Ennen rakennustöiden aloittamista on esitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävä kirjallinen selvitys tonttien maaperän puhtautudesta ja sade / perusvesien johtamisesta sekä rakennusten, katosten ja pihojen perustamisavasta. Etelä-Savon ympäristökeskuksen vaatimien maanperän pilaantuneisuus-selvityksien mukaan laadittujen puhdistussuunnitelmien mukaiset toimenpiteet on tehtävä viimeistään rakentamisen yhteydessä.

22 § Hulevesien hallintasuunnitelma hulevesien kokoamiseksi, käsittelemiseksi ja johtamiseksi sekä toiminnan laajuuden ja luonteen mukaan valmiussuunnitelma hulevesiverkoston kulkeutuvan öljy- tai kemikaalivuodon varalta. Hulevesisuunnitelma tulee tarvittaessa päivittää huomioiden tonttijako.

23 § Yleissuunnitelma tontin tai alueen kaikista liikennejärjestelyistä ja pysäköinnistä, sekä käytöstä johtuvat jalankulun ja pyöräilyn esteettömyys- ja turvallisuusratkaisut.

24 § Kaupungin viheralueista vastaavan yksikön hyväksymä pihasuunnitelma korttelin tai tontin pintarakenteista ja istutuksista.

25 § Liikerakennuksien yleiset mainos- ja opastusratkaisut tontilla ja julkisivuilla.

26 § Selvitys sammutusvesihuollon järjestämisestä pelastusviranomaisen hyväksymällä tavalla.

MIKKELI		ASEMAKAAVAN MUUTOS	1:2000
Asemakaavan muutos koskee: 9. kaupunginosan Lähemäen katu-, suojaviher-, puisto- ja lähivirkistysaluetta. 10. kaupunginosan Tuppuralan korttella 72 ja suojaviheralueita.		Asemakaavan muutoksella muodostuu: 9. kaupunginosan Lähemäen katu-, suojaviher-, puisto- ja lähivirkistysaluetta. 10. kaupunginosan Tuppurala kortteli 72.	
POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54 A §:N VAATIMUKSET.		VIREILLE TULO	
MIKKELI 25. 4.2023		KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA	
MAANKÄYTTÖINSINÖÖRI JUUKA PIISPA		NÄHTÄVILLÄ	
MIKKELIN KAUPUNKI ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE		KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA	
MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE		LAINVOIMAINEN	
LAVT. KR		PÄIV. KR	
MIKKELI 21.8.2023		KALLE RAINA	
ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ		DNRO 5909/2022	
		NUMERO	
		945	
		LIITE 3	

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

LIITE 4 (1/2)

Kunta	491 Mikkeli	Täyttämispvm	17.10.2023
Kaavan nimi	Ratinlampi		
Hyväksymispvm	29.08.2023	Ehdotuspvm	29.08.2023
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	29.11.2022
Hyväksymispykälä	94	Kunnan kaavatunnus	945
Generoitu kaavatunnus	491V290823A94		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	15,5945

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	15,5945		6002	0,04	0,0000	1099
A yhteensä						
P yhteensä					-14,0688	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,2004	7,7	6002	0,50	0,3833	1099
T yhteensä						
V yhteensä					-0,2235	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0666	0,4			0,0228	
E yhteensä	0,0789	0,5			-0,3624	
S yhteensä						
M yhteensä	14,2486	91,4			14,2486	
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	15,5945		6002	0,04	0,0000	1099
A yhteensä						
P yhteensä					-14,0688	
P					-12,1704	
PL					-1,8984	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,2004	7,7	6002	0,50	0,3833	1099
K-2					-0,8171	-4903
KM	1,2004	100,0	6002	0,50	1,2004	6002
T yhteensä						
V yhteensä					-0,2235	
VL					-0,2235	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0666	0,4			0,0228	
Kadut	0,0666	100,0			0,0228	
E yhteensä	0,0789	0,5			-0,3624	
E					-0,3624	
EV	0,0789	100,0				
S yhteensä						
M yhteensä	14,2486	91,4			14,2486	
MY	14,2486	100,0			14,2486	
W yhteensä						

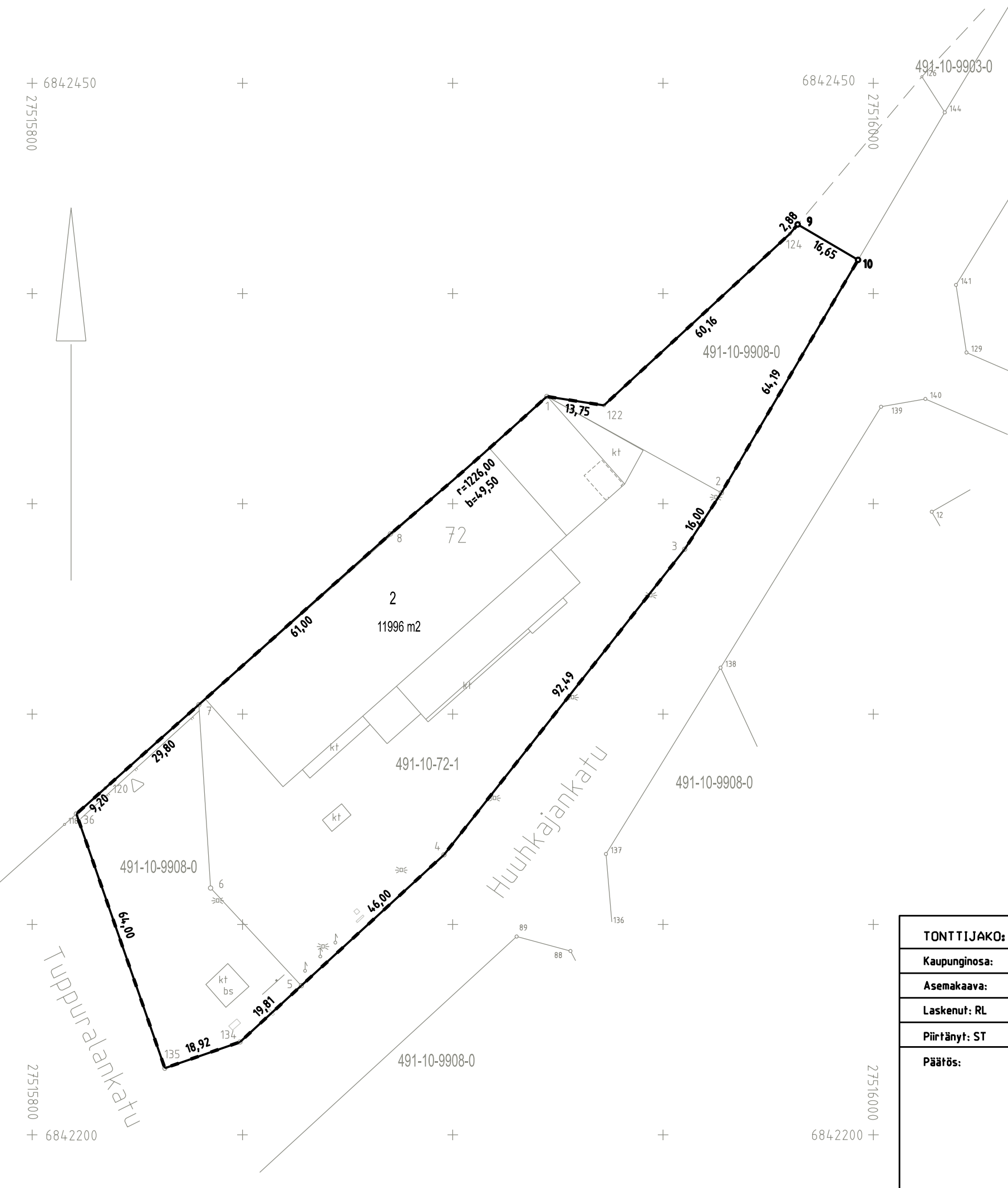
Saadut lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta "Ratinlampi"	
Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus Lausunto asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta; Mikkelin 9. kaupunginosan Lähemäen katu-, suojaviher-, puisto ja lähivirkistysaluetta sekä 10. kaupunginosan Tuppuralan korttelia 72 ja suojaviheralueita. Asemakaavan muutoshankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) on riittävällä tavalla esitetty hankkeen lähtökohdat ja tavoitteet. OAS:ssa on hyvin kuvattu kaavaprosessin kulku ja sen periaatteellinen aikataulutus, OAS:sta selviää myös osallisten vaikutusmahdollisuudet kaavaprosessin eri vaiheissa. Kaavamutoksen eri vaikutukset tulevat OAS:n mukaan arvioitaviksi. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella (ELY-keskus) ei ole huomautettavaa OAS:n takia. Kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaan asemakaavamutoksen maankäyttö tulee vastaamaan pääosin suunnittelualueen jo toteutunutta maankäyttöä; VT5 pohjoispuolisen alueen, ns. Ratinlammen alue, säilyy edelleen puistona ja VT5 eteläpuolisella alueella olevan Motonetin liikerakennuskäytössä olevaa korttelialuetta täsmennetään rajauksiltaan ja kaavamääräys muutetaan voimassa olevan kaavan K-4 merkinnästä (liike- ja toimistorakennusten korttelialue) tilaa vaativan kaupan korttelialueeksi KM. Korttelialueen rakennusoikeutta on myös tarkoitus nostaa. Kantakaupungin oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa VT5 pohjoispuolinen alue on osoitettu viheralueeksi ja eteläpuolinen alue osaksi keskustoimintojen aluetta, joka on tarkoitettu ensisijaisesti kaupallisille toiminnoille ja jolle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö. Lähtökohtaisesti kantakaupungin osayleiskaavan ohjausvaikutus tulee olemaan ohjeena asemakaavan muutokselle.	Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi.

Etelä-Savon pelastuslaitoksen lausunto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta Asemakaavan muutoksen päätavoitteena on vahvistaa Motonetin korttelialueen rajat ja käyttötarkoitus. Motonetin kiinteistö ja siihen rajautuvat suojaviheralueet (EV) muutetaan tilaavaativan kaupan korttelialueeksi (KM) ja alueille mahdollistetaan lisärakentaminen. Asemakaavan muutos vastaa pääosin toteutunutta maankäyttöä. Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.	Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi.
Savonlinnan kaupunki Riihisaari – Savonlinnan museo Suunnittelualueelle ei sijoitu rakennetun kulttuuriympäristön ja arkeologisen kulttuuriympäristön kohteita tai maisema-alueita. Suunnittelualueella on puistoa ja Motonetin liikekiinteistö. Rakennetun kulttuuriympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei ole huomauttamista eikä arkeologiselle inventoinnille ole tarvetta.	Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi.
Pohjois-Savon elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus 30.12.2022 Mikkelin kaupunki on pyytänyt Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelta lausuntoa Ratinlammen asemakaavamuutoksen OAS:sta. Asemakaavan muutos koskee Lähenmäen kaupunginosan katu-, suojaviher-, puisto- ja lähivirkistysaluetta sekä Tuppuralan kaupunginosan suojaviheralueita. Asemakaavamuutoksen päätavoitteena on vahvistaa Motonetin korttelialueen rajat ja käyttötarkoitus tilaa vaativan kaupan alueena muuttamalla siihen rajoittuvat suojaviheralueet (EV) tilaa vaativan kaupan korttelialueeksi (KM). Ratinlammen alueen käyttötarkoitus säilyy puistona. Valtatien 5 parantaminen välillä Mikkelin-Juva on valmistunut, eikä valtatielle ole tiedossa muita parantamishankkeita kaava-alueen kohdalla. Valtatien 5 Savilahden sillan parantamisen suunnittelu ei vaikuttane nyt kyseessä olevaan kaavaan.	Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi.

ELY-keskus muistuttaa, että kaavassa tulee huomioida hulevesien johtaminen Motonetin korttelialueen ja valtatie meluvallin välisellä alueella. Ratinlammen alueen osalta tulee kiinnittää huomiota valtatie meluun, mikäli Ratinlammen alue on tarkoitus osoittaa virkistyskäyttöön. Vt 5 Mikkeli- Juva tiesuunnittelun yhteydessä on laadittu melumallinnuksia Tuppuralan eritasoliittymän alueella. Melumallinnukset lienevät edelleen ajantasaisia ja niitä kannattaa hyödyntää kaavatyössä lähtötietoina.	
---	--

Saadut lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta "945 Ratinlampi"	
Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi.
1.1 Asemakaavamuutoksen ehdotuksessa on oikeusvaikutteisen Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan ohjausvaikutus otettu riittävällä tavalla huomioon.	1.1 OK
1.2 Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella (ELY-keskus) ei ole huomautettavaa kaavamuutoksen ehdotuksen maankäytöstä, joskin ns. Ratinlammen osalta ELY-keskus esittää seuraavaa:	1.2 OK
1.3 Kaavaehdotuksessa koko Ratinlampi ympäristöineen on osoitettu suojaviheralueena (EV), jolle saa sijoittaa hulevesialtaita ja muita hulevesien hallintaan liittyviä rakennelmia. Esitetyllä EV-alueella on kolme erillistä liito-oravan lisääntymis- ja levähdysaluetta (s-1), joilla ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, joissa liito-oravan elinympäristö heikentyy tai häviää	1.3 ks. kohta 1.5
1.4 Nämä rajaukset eivät täysin vastaa vuonna 2014 tehdyn ja edelleen käyttökelpoisen luotoselvityksen rajauksia, tämä selittynee tieväylän VT5 parannuksen aikaisilla toimenpiteillä tieympäristössä? Tätä asiaa voisi avata kaavaselostuksessa	1.4 ks. kohta 1.5
1.5 Lisäksi ELY-keskuksen mielestä Ratinlammen alueen kaavamerkintänä esimerkiksi maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja (MY), kuvastaisi suojaviheraluetta paremmin alueen luonnonarvoja. EV-alueeksi soveltunee paremmin kapeampi alue VT5 varrella liikenteen melu- ym. haittoja estämään. Siinäkin tapauksessa alueen käyttäminen hulevesien hallintaan liito-oravakohteiden tilaa heikentämättä olisi täysin mahdollista. Esitetty muutos kaavaehdotukseen ei ELY-keskuksen käsityksen mukaan edellytä kaavaehdotuksen laittamista uudelleen nähtäville (MRA 32 §). ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksen takia.	1.5 EV alue on muutettu asemakaavassa MY-1 alueeksi, johon on lisätty yleismääräyksissä tarkentava määräys. Liito-oravien aluerajauksia s-1 on laajennettu.

Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomautettavaa Ratinlammen asemakaavan muutosehdotukseen (MliDno-2022-5909 (10 02 03)).	Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi.
Savonlinnan kaupunki Riihisaari – Savonlinnan museo Suunnittelualueelle ei sijoitu rakennetun kulttuuriympäristön ja arkeologisen kulttuuriympäristön kohteita tai maisema-alueita. Suunnittelualueella on puistoa ja Motonetin liikekiinteistö. Rakennetun kulttuuriympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei ole huomauttamista eikä arkeologiselle inventoinnille ole tarvetta.	Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi.
Etelä-Savon pelastuslaitoksen lausunto kaavaehdotukseen / Ratinlampi Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.	Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi.
Mikkeli-Seura ry Mikkeli-Seura ilmoittaa olevansa tyytyväinen Ratinlammen säilyttämisestä virkistysalueena. Ratinlammen rehevä korpi lähes kaupungin keskustassa on säilyttämisen arvoinen. Se tarjoaa erityisesti lähiseudun asukkaille mutta muillekin kaupunkilaisille oivan paikan tutustua paikan lajistoon. Lapsiperheille Ratinlammen alue antaa monenlaisia virikkeitä. Siellä voi kokea luonnon monimuotoisuuden ja harjaantua tunnistamaan lintulajeja. Alue vanhoine, jo kasvillisuuden alle hävinneine peltotilkkuneen opettaa myös paikallishistoriaa ja kertoo elinkeinojen ja maiseman muutoksesta kaupungissa.	Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi.



TONTTIEN MUODOSTUMINEN			
TONTIT	P-ALA (m2)	OSAP-ALA (m2)	KIINTEISTÖ
491-10-72-2	11996	8171	491-10-72-1
		2112	491-10-9908-0
		1713	491-10-9908-0

KOORDINAATTILUETTELO

N:o	P	I
1	6842375.520	27515922.357
2	6842352.639	27515963.849
3	6842339.212	27515955.149
4	6842266.574	27515897.894
5	6842235.468	27515864.004
6	6842258.675	27515842.418
7	6842302.264	27515839.635
8	6842342.857	27515885.168
9	6842416.420	27515982.006
10	6842407.988	27515996.361
36	6842276.311	27515810.525
118	6842273.783	27515807.698
120	6842282.434	27515817.393
122	6842373.418	27515935.944
124	6842414.214	27515980.153
134	6842222.073	27515849.411
135	6842215.861	27515831.544

TONTTIJAKO: 10-70/2		1:1000		MIKKELI	
Kaupunginosa:	10 TUPPURALA	Kortteli:	72	Tontti:	2
Asemakaava:					
Laskenut: RL					
Piirtänyt: ST					
Päätös:					