

MliDno 2023-3341 (xx xx xx)

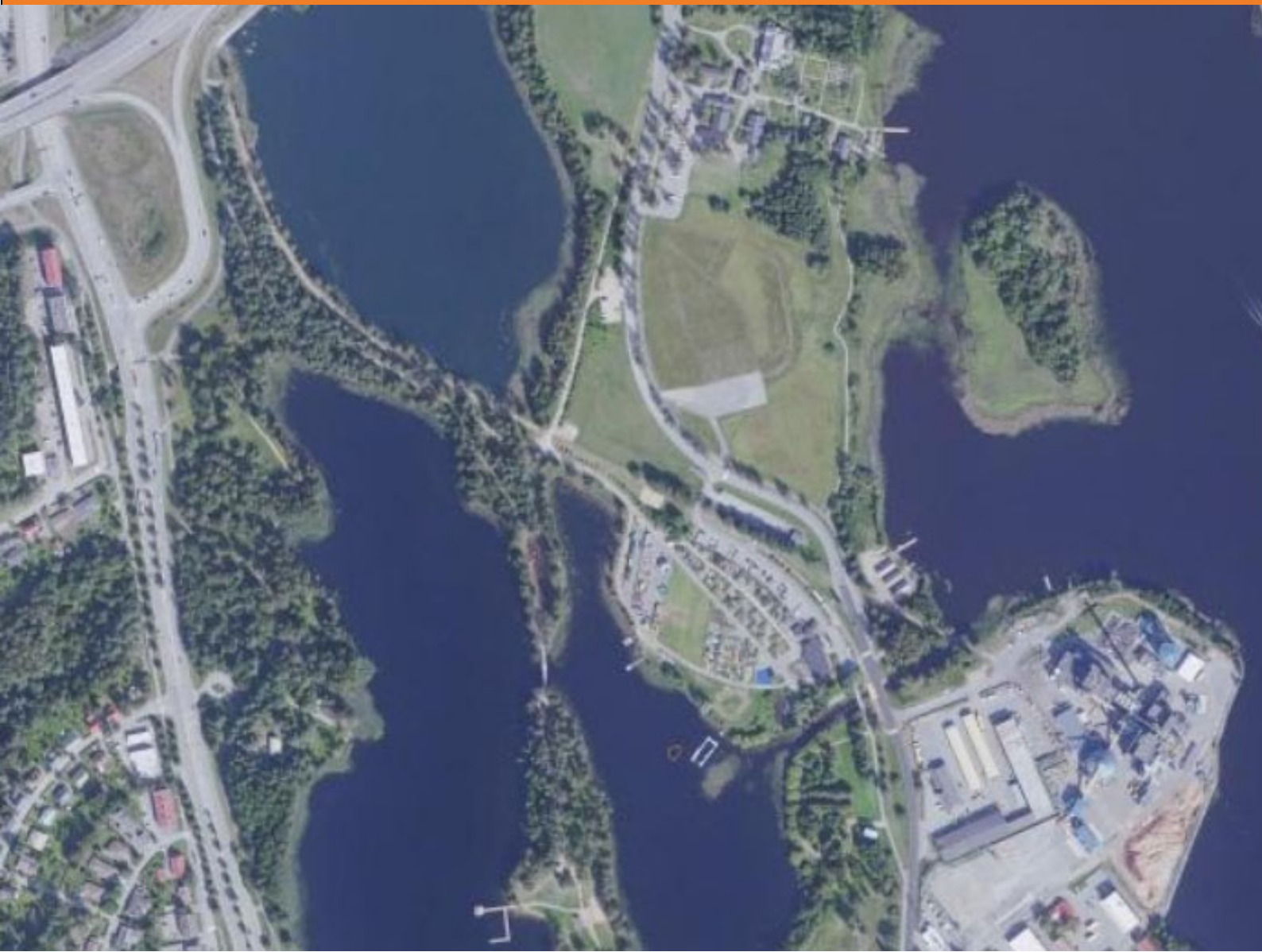
Mikkelin kaupunki
Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue /
Kaupunkikehitys / Maankäyttö ja kaupunkirakenne
PL 33, 50101 Mikkelä

Kalle Ränä
Asemakaavapäällikkö p. 0447942525
S-posti: kalle.raina@mikkeli.fi

MIKKELIPUISTO

ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOS SELOSTUS

VIREILLE TULOSTA ILMOITETTU	6.9.2023
KAUPUNKIKEHITYS LAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT	xx.xx.2024
NÄHTÄVILLÄ	
KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT	
LAINVOIMAINEN	



PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot	4
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Asemakaavan muutoksen sisältö	5
2.2 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.3 Asemakaavan muutos	5
2.4 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen.....	5
LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelun oloista.....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2 Ympäristön tila, luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	6
3.1.4 Maanomistus	7
3.1.5 Väestö ja palvelut	7
3.2 Suunnittelutilanne	7
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	16
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.3.1 Osalliset.....	17
4.3.2 Vireilletulo.....	17
4.3.3 Osallistumien ja vuorovaikutusmenettelyt.....	17
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	18
4.4 Asemakaavan tavoitteet	18
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	18
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	18
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	19
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	19
4.5.2 Asemakaavan ratkaisun valinta ja perusteet.....	19
4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	19
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	20
5.1 Asemakaavan muutoksen rakenne.....	20
5.1.1 Mitoitus	20
5.1.2 Palvelut.....	20
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet	20
5.3 Aluevaraukset	21
5.3.1 Korttelialueet	21
5.4 Kaavan vaikutukset.....	21
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	22
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
5.4.3 Vaikutukset ilmastoon.....	24
5.4.4 Muut vaikutukset	24
5.5 Ympäristön häiriötekijät	24
5.6 Kaavamerkinntä- ja määräykset	24

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

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee 16. kaupunginosan (Kenkäveronniemi) mallipuutarha, katu-, liikenne-, lähivirkistys-, puisto ja vesialueita.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue alkaa noin 500 metrin päästä torilta kaakkoon. Alue käsittää kaupungin keskeisen matkailupalvelualueen Kenkäveronniemen, Mikkeli puiston ja osittain Kaihunharjun. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa valtatiehen 5 sekä Kenkäveronniemen maisemapeltoalueisiin. Asemakaavan muutoksen pinta-ala on noin 24 ha.

Suunnittelualueen raja on esitetty selostuksen kansilehdellä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan työnimenä on "MIKKELIPUISTON ASEMAKAAVAN MUUTOS".

Asemakaavamutoksen tavoitteena on luoda edellytykset kehittää aluetta kaupungin vetovoimaisena matkailupalveluiden alueena. Liike- ja matkailupalvelutoimintojen lisäksi Mikkeli puisto palvelee myös korkeatasoisena tapahtuma- ja puistoalueena.

Tavoitteen toteuttamiseksi osalliset solmivat tarvittaessa maankäyttösopimuksia.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2 Asemakaavan muutosluonnoskarta ja määräykset
- 3 Asemakaavan seurantalomake (Laaditaan ehdotusvaiheessa)
- 4 Lausunnot ja mielipiteet
- 5 Havainnekuvia

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- 1) Kantakaupungin osayleiskaava 2040 ja siihen liittyvät selvitykset
- 2) Mikkelin Kenkäveronniemen koekaivaukset, arkeologinen selvitys alueesta. Museovirasto / Helena Taskinen 7.9.2001
- 3) Mikkeli puiston maisema-arkkitehtuurikilpailun kilpailuohjelma 2002
- 4) Mikkeli puiston yleissuunnitelmat 2001, 2020, 2024
- 5) Pursialan ja Porrassalmen pohjavesialueiden suojelusuunnitelma 2023 / (KV 10.6.2024 § 61)

TIIVISTELMÄ

2.1 Asemakaavan muutoksen sisältö

2.2 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Mikkelin kaupungin aloitteesta ja vireille tulosta on ilmoitettu 6.9.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja alustava asemakaavan alustava muutosluonnoskartta on ollut nähtävillä 6.9. – 6.10.2023 välisenä aikana.

2.3 Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella osoitetaan riittävä täydennysrakentamisen määrä ja mitoitus, joka luo edellytyksiä Mikkeli puiston muodostaman kokonaisuuden kehittämiseksi vetovoimaisena matkailukohteena ja virkistysalueena. Kaavasuunnitelma turvaa myös maisema- ja luonnonarvojen, muinaismuistojen, kulttuurimaiseman ja rakennusperinnön säilymistä. Suunnittelutyössä ajantasaistetaan myös Kaihunpuiston kaavamääräyksiä ja osoitetaan allasvaraus pohjaveden imeytysaltaalle. Kaavamääräyksissä edellytetään, että alueen rakentamisessa käytetään korkeatasoista ja maisemaan sopivaa arkkitehtuuria.

2.4 Asemakaavan muutoksen toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista kaavamuutoksen saatua lainvoiman. Toteuttamisesta vastaavat alueen maanomistaja, vuokraaja ja rakennuttaja. Mikkelin kaupungin viranomaiset valvovat toteutusta rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Tavoitteena on mahdollistaa uudisrakentaminen vuoden 2025 aikana.

Kaupunki ja osalliset solmivat tarvittaessa maankäytösopimukset ennen kaavan hyväksymistä.

LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaihun harjuseutu on syntynyt jääkauden vetäytyessä Savilahden alueelta. Mikkelin keskusta on suurin piirtein vanhan jäätikköjoen suiston kohdalla. Kaihun vesistöalue on yksi joen sivuhaaroista. Sama harjujakso ulottuu Porrassalmelta kaupungin keskustan kautta Kalevankankaalle.

Kenkäveronniemeä on asuttu ilmeisesti kivikaudelta alkaen. Arkeologisissa kaivauksissa on alueelta löydetty viitteitä rautakautisesta asutuksesta. Kenkäveronniemen alueella saattaa olla esihistoriallinen ruumiskalmisto ja jäänteitä nuijasodan ajalta. Myös Aitosaaresta on tehty esihistoriallisia löytöjä.

Kenkäveronniemessä on suoritettu arkeologisia tutkimuksia vuosina 1996 - 1998 ja sieltä tunnetaan muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös, rautakautinen asuinpaikka. Koko Kenkäveronniemen muinaisen saaren alue on mitä todennäköisemmin muinaisjäännösalue ja sieltä saatetaan löytää tuntemattomia kohteita. Tämä koskee pääasiassa pappilan pohjois- ja länsipuolista aluetta.

Pappilan länsi- ja eteläpuoleisilta pelloilta on aivan viime vuosinakin tehty lukuisia rautakautisia esinelöytöjä.

Mikkelin Kenkäveronniemessä, alun perin saarella, on ollut pappila ajoittain jo 1400-luvun puolivälistä, pysyvästi 1500-luvulta lähtien. Tammikuussa 1597 käytiin pappilan edustalla taistelu, johon Suur-Savon Nuijamiesten kapina päättyi.

Kaihu on ollut kaupunkilaisten suosima, monipuolinen vapaa-ajanviettopaikka, joka on tarjonnut hyvät puitteet paitsi luonnossa liikkumiseen myös uintiin, kalastukseen, pienveneilyyn ja vesiturheiluun, etenkin melontaan.

3.1.2 Ympäristön tila, luonnonympäristö

Kenkäveronniemi on maisemallisesti merkittävää peltoaluetta, Kaihunharju ja Kaijanniemi ovat arvokkaita luontokohteita ja osa etelään Porrassalmen suuntaan jatkuvaa tärkeää viherkäytävää.

Pursialassa on runsas pohjavesiesiintymä. Kaihunharju ja Kaijanniemi ovat I luokan pohjavesialuetta, jolle ei tule sijoittaa pohjaveden laatua tai riittoisuutta vaarantavia toimintoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Osa kaava-alueesta sijoittuu valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön alueelle (Kenkäveronniemen pappila / RKY 2009)

Pursialaa on rakennettu teollisuusalueeksi 1950-luvulta lähtien. Kaihunharjua pitkin vedettiin alueelle teollisuusrata ja Pursialansalmen yli tehtiin yhdistetty rautatie- ja tiesilta. Maisemaa hallitsee kaava-alueen itäpuolella oleva Etelä-Savon energian Pursialan voimalaitos.

Mikkeli puiston myymälä- ja ravintolarakennus Greeneri on valmistunut vuonna 2017. Muita rakennuksia ovat pysäköintialueella sijaitseva väliaikainen myymälärakennus Pursialankadun varrella.

Pursialanlahden puolelle rakentuu kelluva saunamaailma, jonka tarkoituksena on avautua joulukuua 2024.

Alueella avautuu pitkiä näkymiä keskustan sunntaan Kaihunlahden yli. Alueen luonne vaihtelee avoimesta maisemapeltoilasta männikköiseen vesistön ympäröimään harjuun. Pursialan tehdasalue muodostaa oman kokonaisuutensa suunnittelun alueen eteläpuolella, ja Pursialan ympäristöineen vaikuttaa merkittävästi maisemakuvaan.

Palvelut

Alueella sijaitsee ravintola- ja matkailupalveluita. Kenkäveronniemellä sijaitsee matkailun kannalta merkittävä Kenkäveronniemen pappila. Mikkeli puiston alueella järjestetään festivaaleja ja tapahtumia erityisesti kesäaikaan.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Suunnittelun alueen työpaikat ja elinkeinotoiminta pohjautuu matkailuun, ravitsemuspalveluihin ja alueiden ylläpitoon.

Virkistys

Asemakaavan muutosalueella ja sen läheisyydessä sijaitsee runsaasti virkistyskohteista. Mikkeli puisto on merkittävä virkistyspalveluita tarjoava alue, jonka tarjoamiin palveluihin kuuluvat leikkialueet, puisto, kuntoilualue, rantalentopallokenttä ja nuotiopaikkoja. Lisäksi Kaihunharjulla sijaitsevat kauniit ulkoilumaastot ja kaupungin yksi suosituimmista uimarannoista.

Liikenne ja pysäköinti

Alueelta on erittäin hyvät liikenneyhteydet kaikilla liikennemuodoilla. Pysäköintitilaa on runsaasti 56 autolle, joista kolme voi käyttää sähköautojen lataukseen. Lisäksi pysäköintitilaa on vanhan radan pohjoispuolen hiekkakentällä, jonne arvioilta mahtuu noin 50 autoa. Mikkelin kenkäveron läheisyyteen mahtuu noin 28 autoa. Matkaparkkia on käytetty matkailuautojen pysäköintiä varten. Alueelle on toimivat joukkoliikennepysäkit.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kenkäveronniemi on sijainnut asutusta kivikaudelta asti. Kenkäveronniemen pappila on sijainnut paikallaa jo 1430-luvulta lähtien. Nykyinen pappila valmistui 1869 ja se toimi kirkkoherranvirastona vuoteen 1968 saakka. Pappila on restauroitu matkailu- ja toimintakeskukseksi 1980-luvun lopussa.

Tekninen huolto

Alueella kulkee yhdyskunnalliseen huoltoon liittyviä verkostoja.

Erityistoiminnot

Alueella ei ole erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole ympäristön pilaantumisen kannalta uhkaavia toimintoja. Ympäristöhäiriötä on valtateistä 5 ja 15 johtuva melu. Tiet rajoittuvat suunnittelualueen länsi- ja pohjoisosiin.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Mikkelin kaupungin omistuksessa. Kiinteistöjen vuokralaisina toimii yksityisiä yrityksiä.

3.1.5 Väestö ja palvelut

Kenkäveronniemi on kaupungin ainoa kaupunginosa, jossa ei asu vakituisia asukkaita. Voimassa olevat asemakaavat eivät mahdollista asuntojen rakentamista. Suunnittelualueen tärkeimmät palvelut ovat ravintola-, virkistys-, matkailu ja tapahtumapalvelut.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

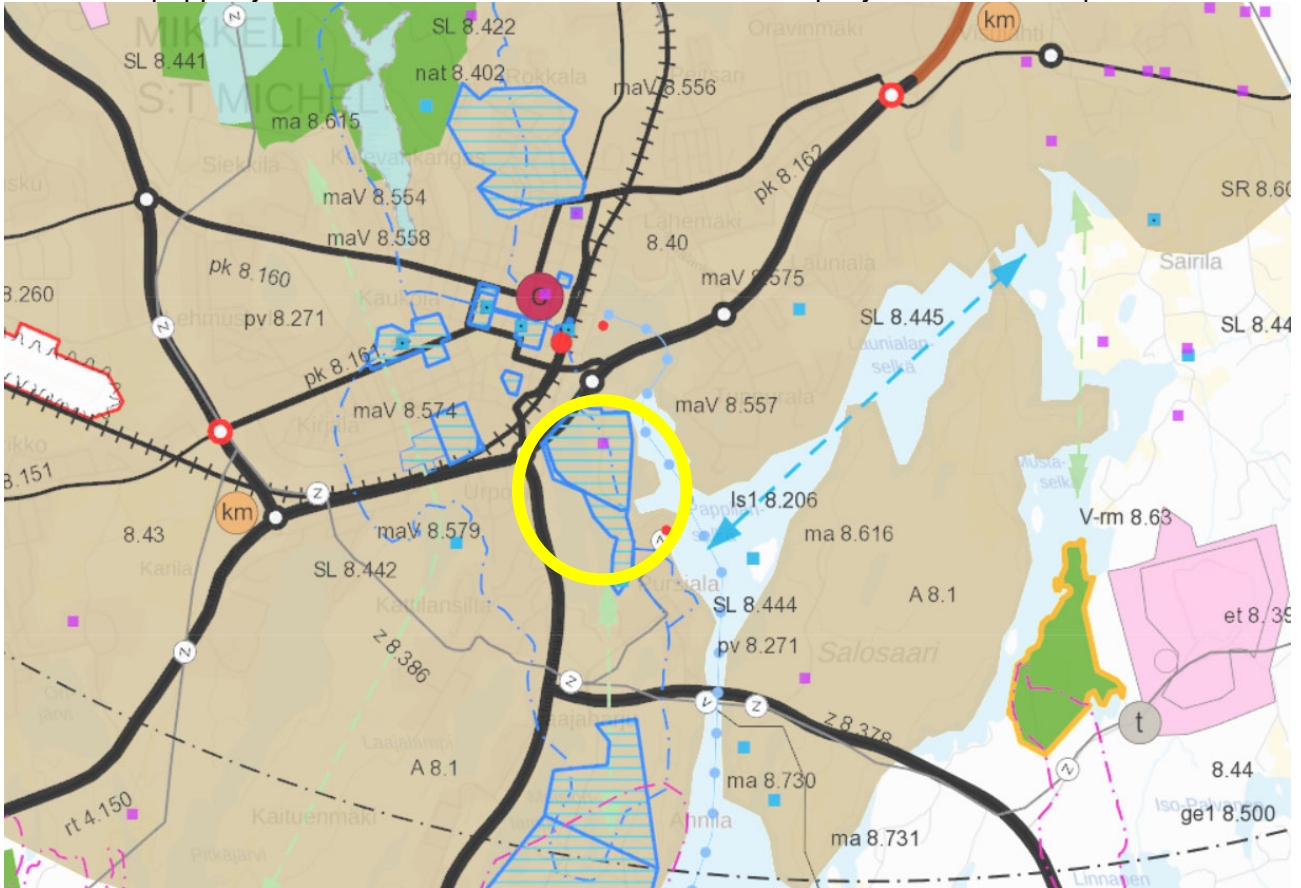
Valtioneuvosto on 14.12.2017 antanut päätöksen valtakunnallisista alueiden käyttötavoitteiden uudistamisesta. Uudistetut valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018, niitä on pyritty ottamaan huomioon kaavaa laadittaessa. Tavoitteet koostuvat viidestä kokonaisuudesta, joita ovat:

- 1) toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
 - keskeinen sijainti
- 2) tehokas liikennejärjestelmä

- kaava-alue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla hyvien liikenneyhteyksien läheisyydessä
- 3) terveellinen ja turvallinen elinympäristö
 - ajoneuvoliittymien näkemäolosuhteet Mikonkadulle ja Raatihuoneenkadulle ovat hyvät. Alue sijaitsee kävelykadun varrella.
 - 4) elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
 - alueen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät
 - 5) uusiutumiskykyinen energiahuolto
 - alueen kunnallistekniikka on rakennettu
 - korjaustoimenpiteet edistävät rakennusten energiataloutta, kun niiden käyttöä pystytään jatkamaan ja laatutasoa parantamaan.

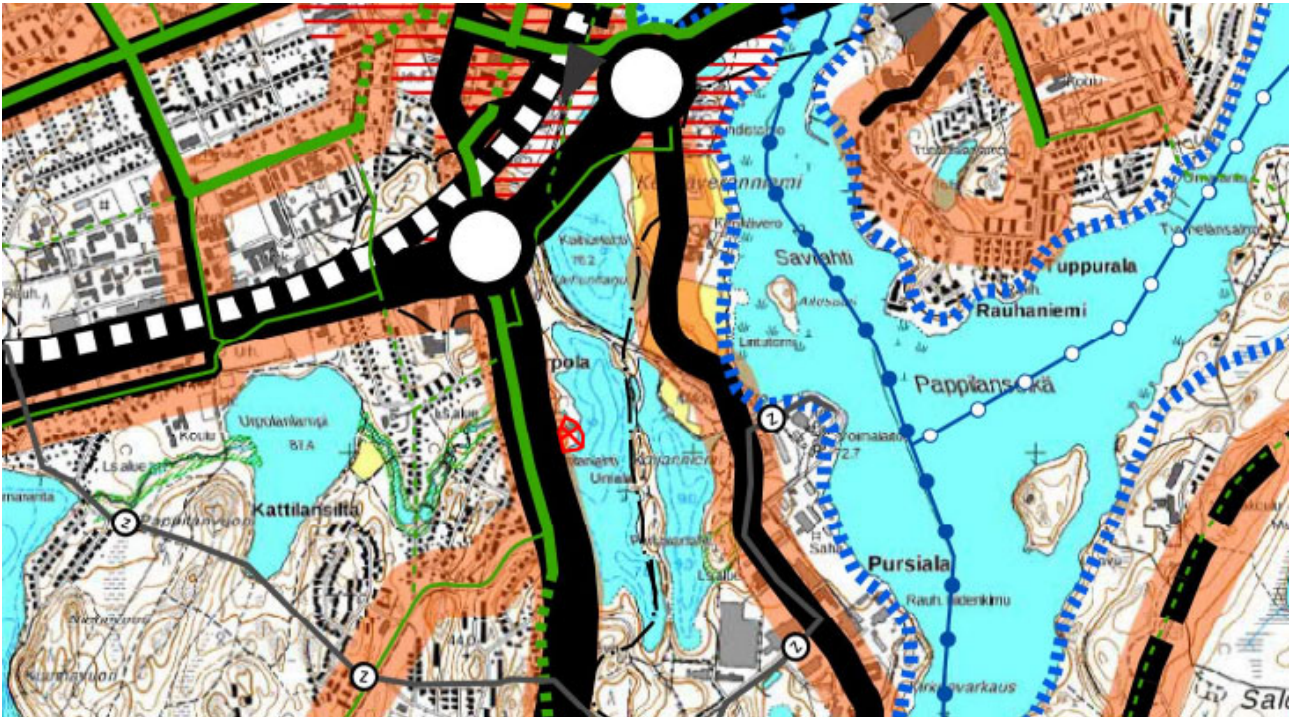
Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Alla olevassa karttaotteesta on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä. Suunnittelualue sijoittuu keskustaajaman alueelle (A 8.1). Alue sijaitsee myös Hirolan varalaskupaikan suoja-
vyöhykkeellä sv12 8.666. Alue kuuluu Kenkäveronniemen RKY-alueeseen maV 8.557 Kenkäveronniemen pappila ja kulttuurimaisema. Alue kuuluu Pursialan pohjavesialueeseen pv 8.271.



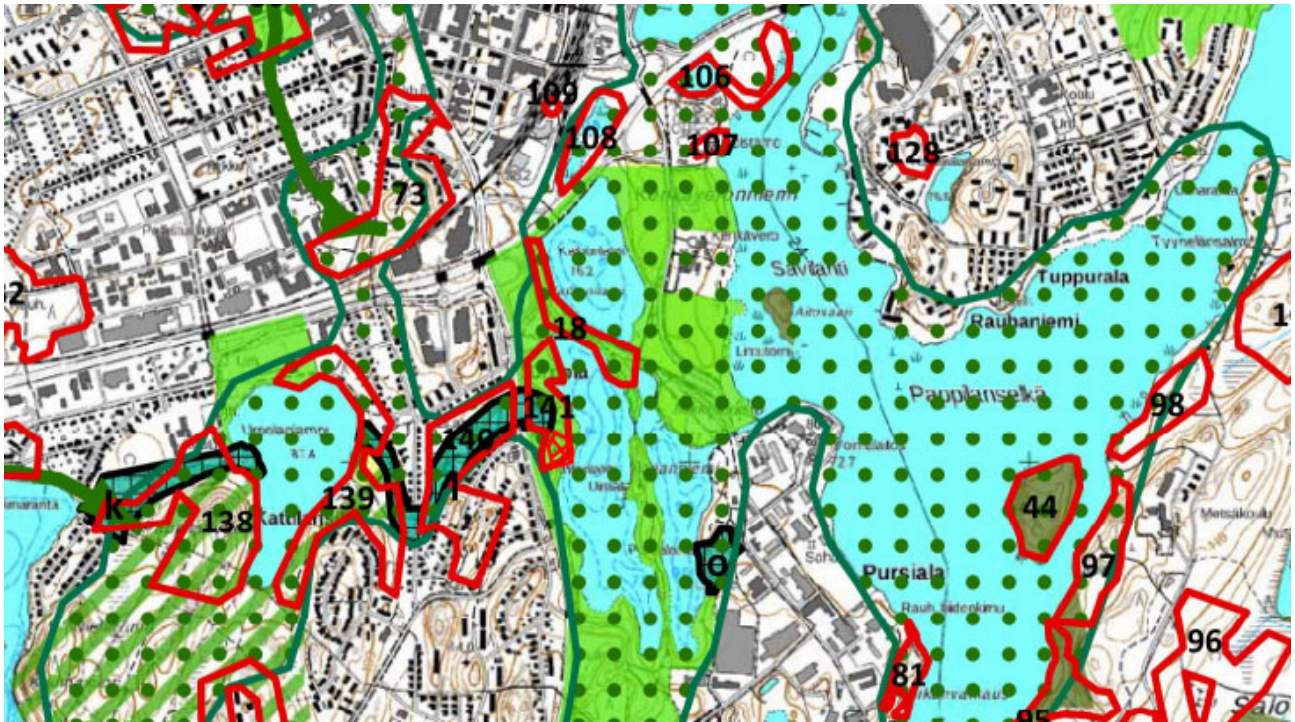
Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan keltaisella ympyrällä.

Myös maanläjitystoiminta on mahdollista, mikäli tämä perustuu asianmukaiseen hyväksytyyn suunnitelmaan ja toimet eivät aiheuta pysyvää haittaa alueen virkistyskäytölle tai ympäristön erityisarvoille.



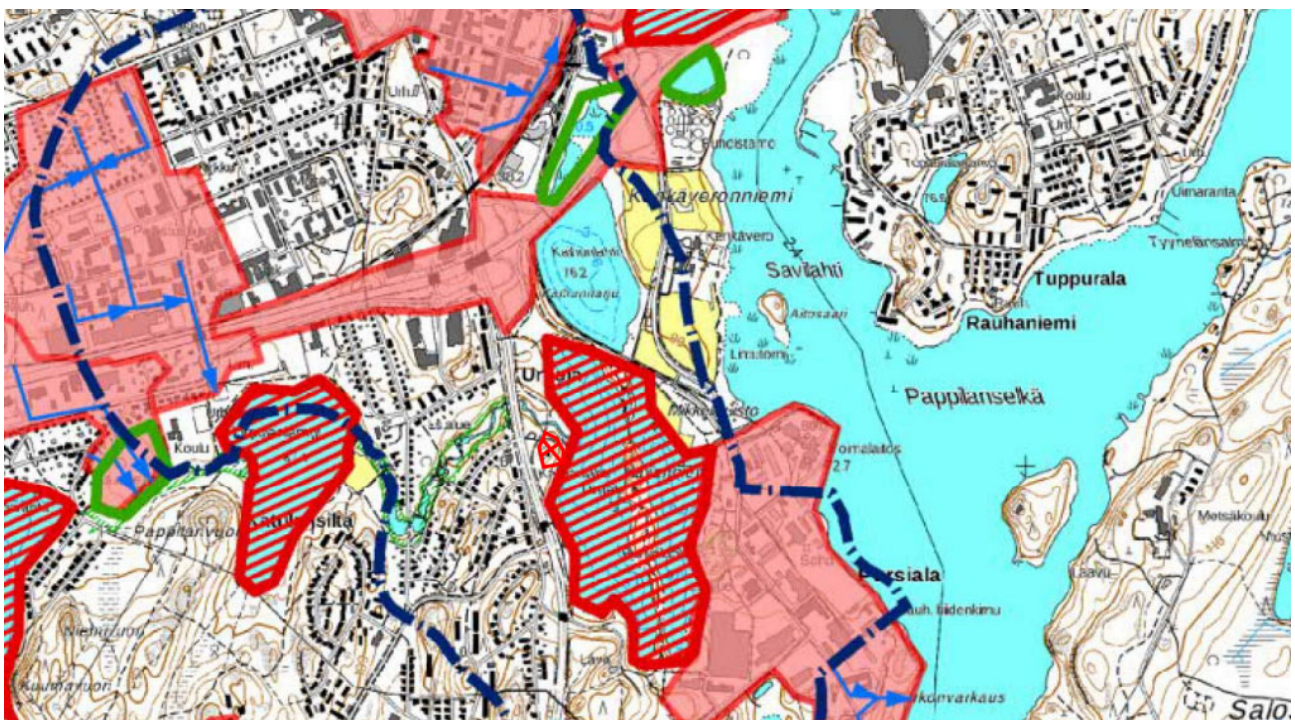
2. Liikenne - Teemakartta

(m) Melualue, alue jolla tulee huomioida auto-, rata- ja/tai lentoliikenteestä sekä ampumaratatoiminnasta aiheutuvat meluhaitat. Mikäli alueelle suunnitellaan sijoitettavaksi uusia melulle herkkiä toimintoja, on asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa otettava huomioon melun torjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutaso-ohjeet eivät ylitä sisätiloissa eikä oleskeluun tarkoitettujen ulkoalueilla. Väylä, jonka suunnittelussa joukkoliikenne tulee huomioida. Mustalla viivalla on osoitettu yhdystie/kokoojajatu



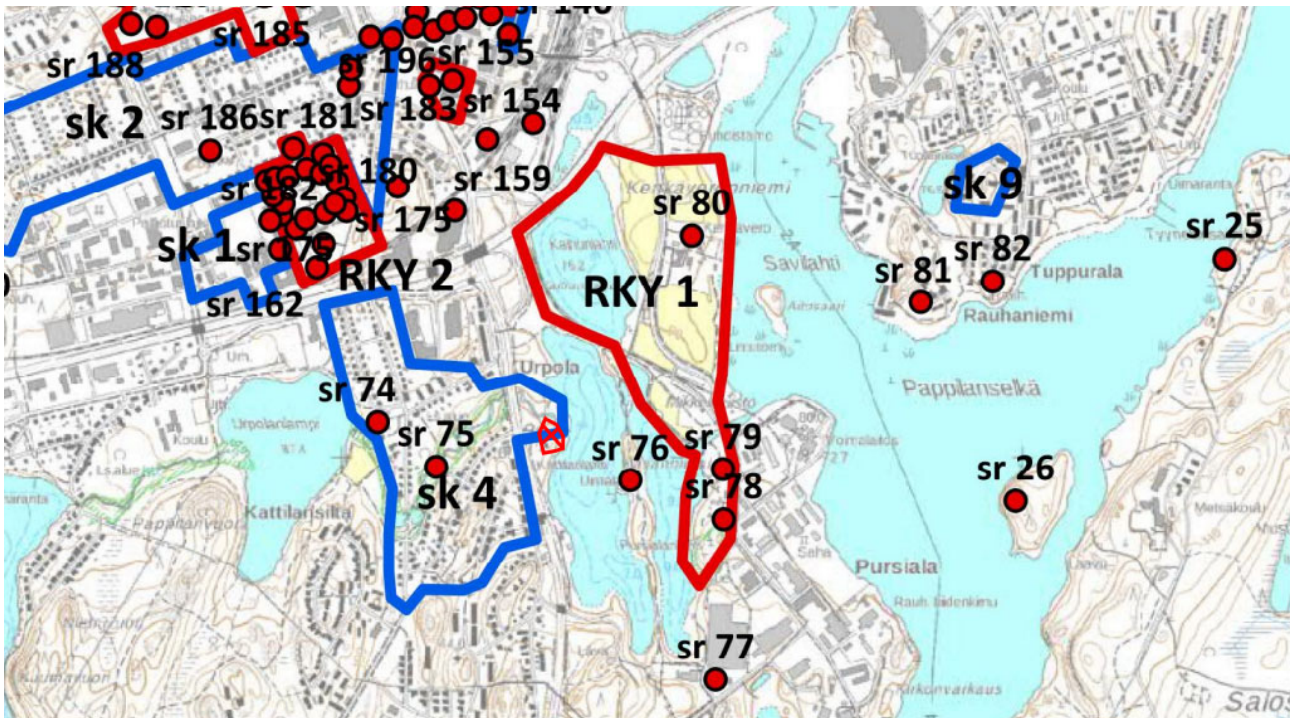
3. Viherrakenne – Teemakartta

Sinivihreä sydän. Kaupunki- ja maisemarakenteen osa, johon sisältyy ekologian, vesitalouden ja virkistyskanalta tärkeitä viher- ja vesiympäristöjä. Alue tulee säilyttää rakenteeltaan katkeamattomana ja mahdollisimman leveänä luontoarvoiltaan monimuotoisena viher- ja vesialueverkkona. Maankäytön-suunnittelussa tulee huomioida pohjavesien imeytyminen, pinta- ja pohjavesien hyvä laatu sekä hulevesien määrällinen ja laadullinen hallinta. Alueen virkistysellisiä, maisemallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja tulee vaalia sekä kehittää korkealaatuiseksi viherympäristöksi. Alueen ulottuvuudet täsmentyvät tarkemman suunnittelun yhteydessä. Punaisella aluerajauksella on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue.



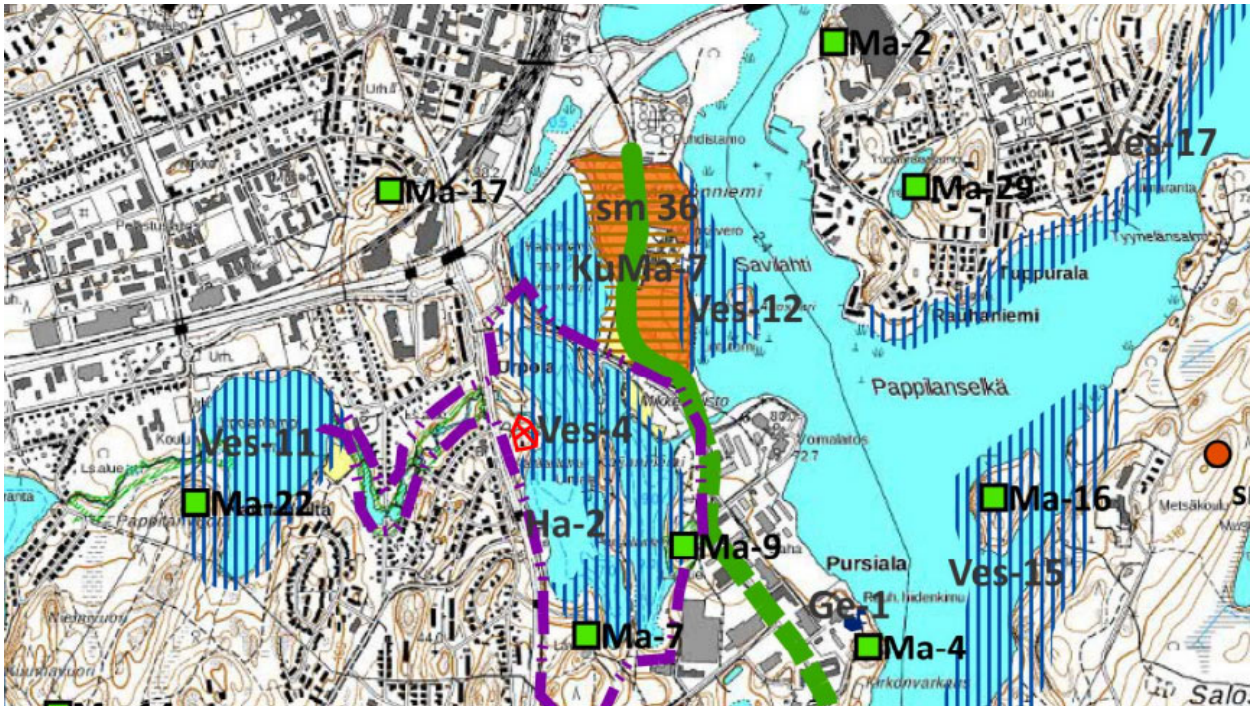
4. Vesitalous - Teemakartta

Alue, jolla hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Valuma-alueen osa, jolla tulee asemakaavoituksen yhteydessä tarkastella hulevesien hallinnan tarve. Sinisillä nuolilla on osoitettu hulevesien valumasuunta. Alue sijoittuu Pursialan pohjavesialueelle. Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (luokka 1) tai muu vedenhankintaa soveltuva pohjavesialue (luokka 2). Alueella on kielletty sellaiset toimenpiteet (mm. jätevesien imeyttäminen), joista voi olla ympäristönsuojelulain 17 §:ssä esitetyn pohjaveden pilaamiskielloin vastaisia seurauksia (527/2014). Alueen rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittaa vesilaissa esitetty vesitaloushankkeiden yleinen luvanvaraisuus (587/2001). Tarkemman suunnittelun yhteydessä on huomioitava paikallisissa pohjavesien suojelusuunnitelmissa esitetyt periaatteet



5. Kulttuuriympäristö - Teemakartta

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY-1.). Aluetta koskevien suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Mahdollisen korjaus- ja täydennysrakentamisen sekä alueeseen kohdistuvien toimenpiteiden on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueelle ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät merkittävän aluekokonaisuuden arvoa. Aluetta asemakaavoittaessa ja asemakaavaa muuttaessa on varmistettava maisemallisten, kulttuurihistoriallisten ja rakennushistoriallisten arvojen säilyminen. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) kanssa. RKY-alkuinen numerointi viittaa kaavaselostukseen. MRL 41.2 §



6. Maisema - Teemakartta

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta maisemakokonaisuudesta tulee säilyttää tärkeimmät osta maaseutuelinkeinon toimintamahdollisuudet huomioiden. Maisemakokonaisuuden tärkeimpiin osiin kuuluvat viljelysalueen ja yksittäisten rakennusten lisäksi maisemaa jäsentävä historiallinen tiestö, maiseman kannalta tärkeä vanha puusto ja muut kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakenteet. Alueelle tapahtuva rakentaminen ja ympäristöhoito tulee sopeuttaa maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Maatalouselinkeinoa ja siihen liittyvää yritystoimintaa tukevien toimintojen sijoittaminen alueelle on suositeltavaa. KuMa-alkuinen numero viittaa yleiskaavaselostuksen kohdeluetteloon.

Ha-2 Arvokas geologinen alue tai kohde.

Vihreä viiva - Maisematie

Teemakartta 7 – Voimaan jäävät kaavat.

Alueella on voimassa asemakaava. Ei aluetta koskevia muita määräyksiä.

Voimassa oleva asemakaava

Mikkelin kaupunginvaltuusto on vahvistanut voimassa olevan asemakaavan 2.2.2004 (kaava nro 798). Asemakaavassa alue on osoitettu mallipuutarhojen alueeksi MP-1. Rakennusoikeutta alueella on 750 k-m2 II kerrokseen. Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueella (RM) rakennusoikeutta on yhdessä kerroksessa 200 k-m2. Lisäksi muita käyttötarkoituserkintöjä ovat VL-luo luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä lähivirkistysalue. W vesialue.

Lisäksi aluetta koskevat seuraavat määräykset:

KTY-1 Alueelle saa sijoittaa julkisia palvelutiloja liike-, opetus-, studio- ja näyttelytiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja. Korttelialueen poikki tulee rakentaa yleinen pyöräily ja jalankulkualue. Jalankulkuyhteyden tulee olla avoin ympäri vuorokauden.

VP: Puisto

(VPx / VU / MP-1) Puisto-, virkistys- ja tapahtumapalvelujen alue. Alueelle saa sijoittaa korkeintaan huolto- ja teknisiä tiloja. Alue toimii tapahtuma-aikojen ulkopuolella avoimena mallipuutarha puisto-alueena asukkaiden virkistyskäytössä. Alue tulee olla tapahtumien aikaan aidattavissa erilliseksi tapahtuma-alueeksi.

VP-ma: Puisto. Maisemallisesti arvokkaan peltoalueen rantaa rajoittuva reunavyöhyke. Alue hoidetaan puoliavoimena rantaniittynä pääosin perinteisin pellonreunalajein estäen näkymien umpeen kasvaminen. Muuttolintujen levähdyspaikka.

VP/s: Puisto, jossa ympäristö säilytetään. Ympäristöä on hoidettava, siten että sen kulttuurihistoriallinen luonne pappilamaiseman osana säilyy. Muuttolintujen levähdyspaikka.

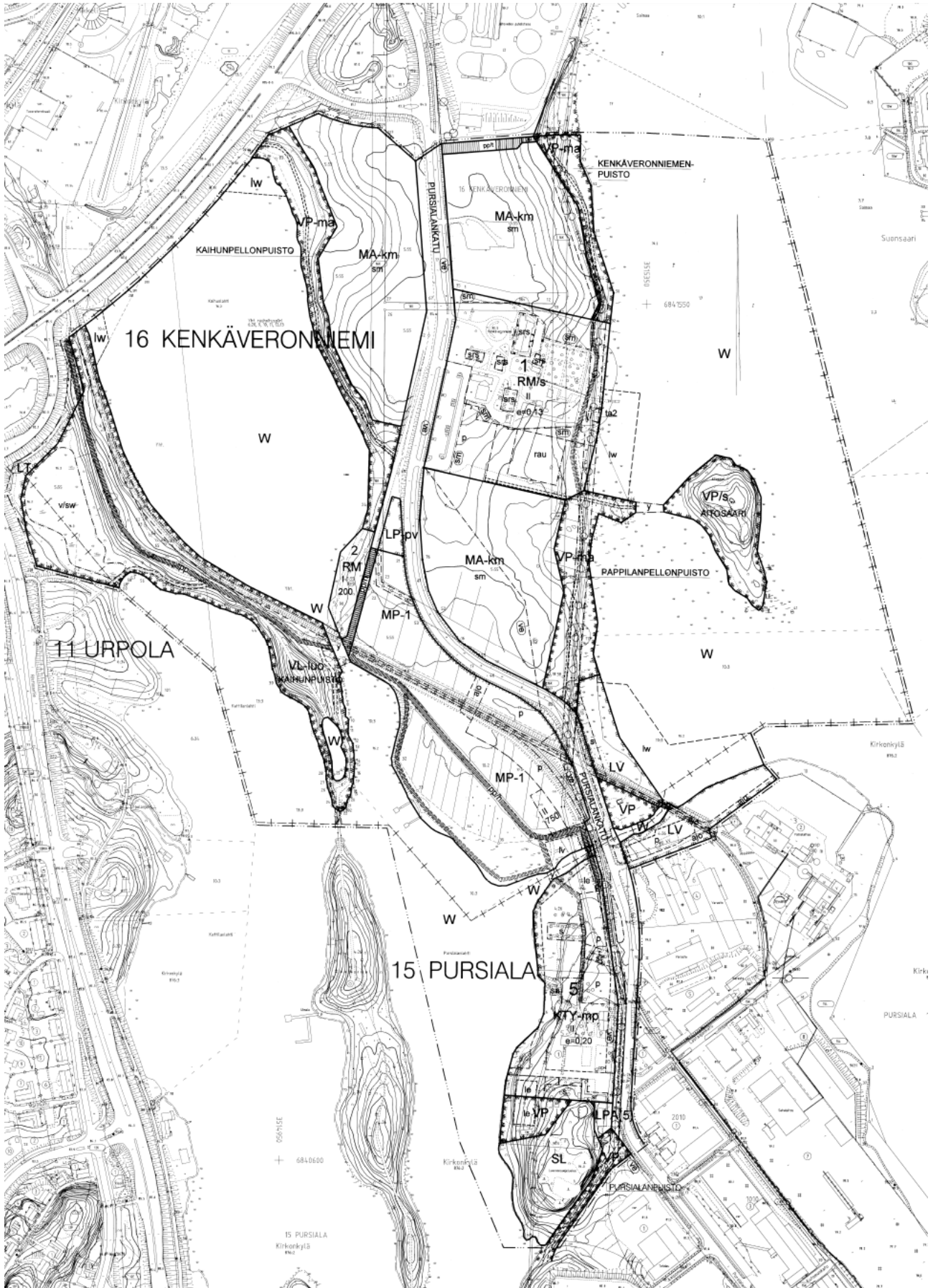
VL-luo: Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä lähivirkistysalue. Alueen maisemakuvaa ei saa olennaisesti muuttaa. Puuston ja muun kasvillisuuden käsittelyssä tulee erityistä huomiota kiinnittää luonnon biologisten monimuotoisuuden vaalimiseen sekä maisemallisten arvojen ja virkistyskäyttötarpeiden yhteen sovittamiseen. Alueella olevaa rataa saa käyttää näyttely- ja huvitarkoituksiin.

LP-pv Yleinen pysäköintialue, joka sijaitsee pohjaveden suojavyöhykkeellä. Alueen pintavedet tulee johtaa sadevesiviemäriin.

LV: Venevalkama. Alueelle saa sijoittaa viemäroidyn maton-/veneenpesupaikan.

W: Vesialue

Ote ajantasa-asetuksesta on myös liitteenä 2.



Ote voimassa olevasta Mikkeli puiston asemakaavasta.

Alueelle laaditut ja laadittavat muut selvitykset

Asemakaavan muutosta on edeltänyt Mikkelin seudun ympäristöpalveluiden laatima Pursialan Pohjavesialueen suojelusuunnitelma (2024), jonka valtuusto hyväksyi keväällä 2025. Suojelusuunnitelmassa esitetään toimenpiteitä, joilla voidaan parantaa Pursialan pohjavesiolosuhteita.

Rakennusjärjestys

Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2017. Uuden rakennusjärjestyksen valmistelutyö on käynnistynyt ja rakennusjärjestys on tavoitteena hyväksyttävä se vuoden 2025 aikana.

Tonttijako- ja rekisteri

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

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää MRL 54a §:ssä annetut kaavoitusmittausvaatimukset. Kaava-alueen pohjakartta on tarkastettu 24.11.2023.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset

Suunnittelualueella ei sijaitse suojelurakennuksia eikä alueelle ole asetettu rakennuskieltoa.

Muut aluetta koskevat päätökset ja suunnitelmat

Ei muita aluetta koskevia päätöksiä tai suunnitelmia.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen lähiympäristössä on valmisteilla Veturitallien alueen asemakaavan muutos ja Kenkäveronniemen puhdistamon alueen asemakaavan muutos, joka on asetettu vireille keväällä 2024. Lisäksi Pursialan teollisuusalueella on käynnissä muutamia tontti- tai korttelikohtaisia asemakaavan muutoksia.

ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Mikkelin kaupungin ja Osuuskauppa Suur-Savon aloitteesta.

Osuuskauppa Suur-Savo on hakenut poikkeamista Mikkeli puistoon sijoitettavista kelluvista rakennuksista ja kaupungin lupa- ja valvontajaosto on myöntänyt luvan poiketa voimassa olevista asemakaavamääräyksistä. Poikkeamislupa sai lainvoiman loppuvuodesta 2023 ja saunamaailma valmistuu vuoden 2024 loppuun mennessä.

Asemakaavan tavoitteena on lisätä rakennusoikeutta mahdollistamaan matkailupalveluiden kehittäminen Mikkelin puiston alueella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Katso kohta 2.2.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Alueen suunnittelu on tapahtunut vuorovaikutuksessa hankkeessa mukana olevien osallisten ja viranomaisten kanssa. Osallisia ovat alueen ja naapuruston kiinteistönomistajat, asukkaat, työssäkävijät ja muut, joiden oloihin kaava saattaa vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaavoitus koskee.

Viranomaisneuvottelu pidettiin maanantaina 30.10.2023. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavamuutosluonnoksen ollessa nähtävillä.

Asemakaavan muutoksen etenemisestä tiedotetaan kaupungin ilmoituslehden (Mikkelin kaupunkilehti) lisäksi kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on selostuksen liitteenä 1.

4.3.1 Osalliset

Osalliset selviävät osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kts. liite 1.

4.3.2 Vireilletulo

Katso kohta 2.2.

4.3.3 Osallistumien ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia sekä lausua kaavasta mielipiteensä kaava-asiakirjojen nähtävillä olon yhteydessä. Viranomaisilta ja tarvittavin osin myös muilta tahoilta pyydetään erilliset lausunnot kaavan ehdotusvaiheessa.

Vireilletulo aineisto (OAS) oli nähtävänä 6.9. – 6.10.2023. Nähtävillä oloaikana jätettiin yhteensä 4 lausuntoa, joista laadittu kooste ja kuvaus niiden huomioon ottamisesta sekä vastineet palautteista esitettyihin kysymyksiin on esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa vastineraportissa (liite 5).

Kaavoittaja suunnittelee asemakaavan muutosluonnoksen, jota varten on neuvoteltu ja kerätty tarvittavat tiedot osallisten, viranomaisten ja asiantuntijoiden kanssa.

Kaavoituksen aloituskokous ja valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 30.10.2023 ja siinä olivat läsnä Etelä-Savon ELY-keskuksen, Mikkelin seudun Ympäristöpalveluiden, Pankoconcept ja Bluet yritysten edustajat sekä Mikkelin kaupungin edustajat. Kokouksessa käytiin keskustelua hankkeen sisällöstä, mahdollisista toteuttamisvaihtoehdoista, suojeleasioista, tarvittavista jatkoselvityksistä ja toimenpiteistä sekä kaavoitusprosessin aikataulusta ja kelluvaan saunamaailmaan liittyvästä poikkeamislupaprosessista.

Asemakaavan muutosluonnos viedään käsittelyyn loppuvuodesta 2024 kaupunkikehityslautakuntaan, joka esittää että se hyväksyy alustavasti luonnoksen ja asettaa sen julkisesti nähtävillä sekä pyytää siitä viranomaislausunnot.

Kaavan nähtävillä olosta tiedotetaan kaupungin ilmoituslehden (Mikkelin kaupunkilehti) lisäksi kaavoituksen verkkosivuilla. Kaavaluonnoksesta annetut muistutukset tulee osoittaa ennen nähtävillä oloajan päättymistä kaupunkikehityslautakunnalle.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan muutosehdotusta on laadittu yhteistyössä kaavamutoksen hakijoiden, kaupungin ao. toimialojen ja viranomaisten kanssa.

Kaava-asian vireilletulosta on tiedotettu kirjeellä osallisille sekä lähetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma, ELY-keskukselle, Savonlinnan maakuntamuseolle ja Mikkelin seudun ympäristöpalveluille.

Kaava-asian osalta aloitusvaiheen viranomaisyhteistyö pidettiin 30.10.2023. Viranomaisyhteistyössä käsiteltiin asemakaavan muutoksen sisältöä ja saunamaailman poikkeamislupamenettelyä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet on kerrottu liitteenä olevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS). Kts. liite 1.

Kaupungin asettamat tavoitteet

Tavoitteena on löytää maisemallisesti luonteva ratkaisu matkailuliiketoimintojen vahvistamiseksi suositulle mallipuutarha-alueelle. Alueella olevaa kuntatekniikkaa voidaan hyödyntää kustannustehokkaasti. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on vastata Mikkeli puiston toiminnallisiin ja matkailun kehittämistarpeisiin sekä mahdollistaa suunnittelualueelle monipuoliset toiminnot mallipuutarhan lisäksi.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueelle on tyypillistä, että viherrakentamiselle on runsasta. Suunnittelualueen viihtyisyyteen ja viherrakentamiseen sekä maisemaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Täydennysrakentaminen sovitaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja maisemaan materiaalin, korkeuden sekä julkisivujäsentelyn osalta. Rakennusalat ovat hajautettu tasaisesti pieniin palasiin alueen ympäristössä.

Vihersuunnitelmassa tulee ottaa huomioon maisema- ja autopaikkojen sijoittaminen. Rakentamissuunnittelu ei saa aiheuttaa haittaa Pursialan pohjavesialueelle.

Alueen suunnittelussa huomioidaan kulttuurihistorialliset arvot sekä maisemakuvallinen laatu.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Osallisten tavoitteena on mahdollistaa Mikkeli puiston kehittäminen virkistykseen, matkailun, palvelujen ja asumisen sekoittuneena alueena, joka hyödyntää keskeistä sijaintia Mikkelin ja Kenkäveroniemen tuntumassa. Tavoitteena mahdollistaa eri toimijoiden ja matkailua ja palveluita tarjoavien yritysten toiminnan laajentumisen ja kehittymisen.

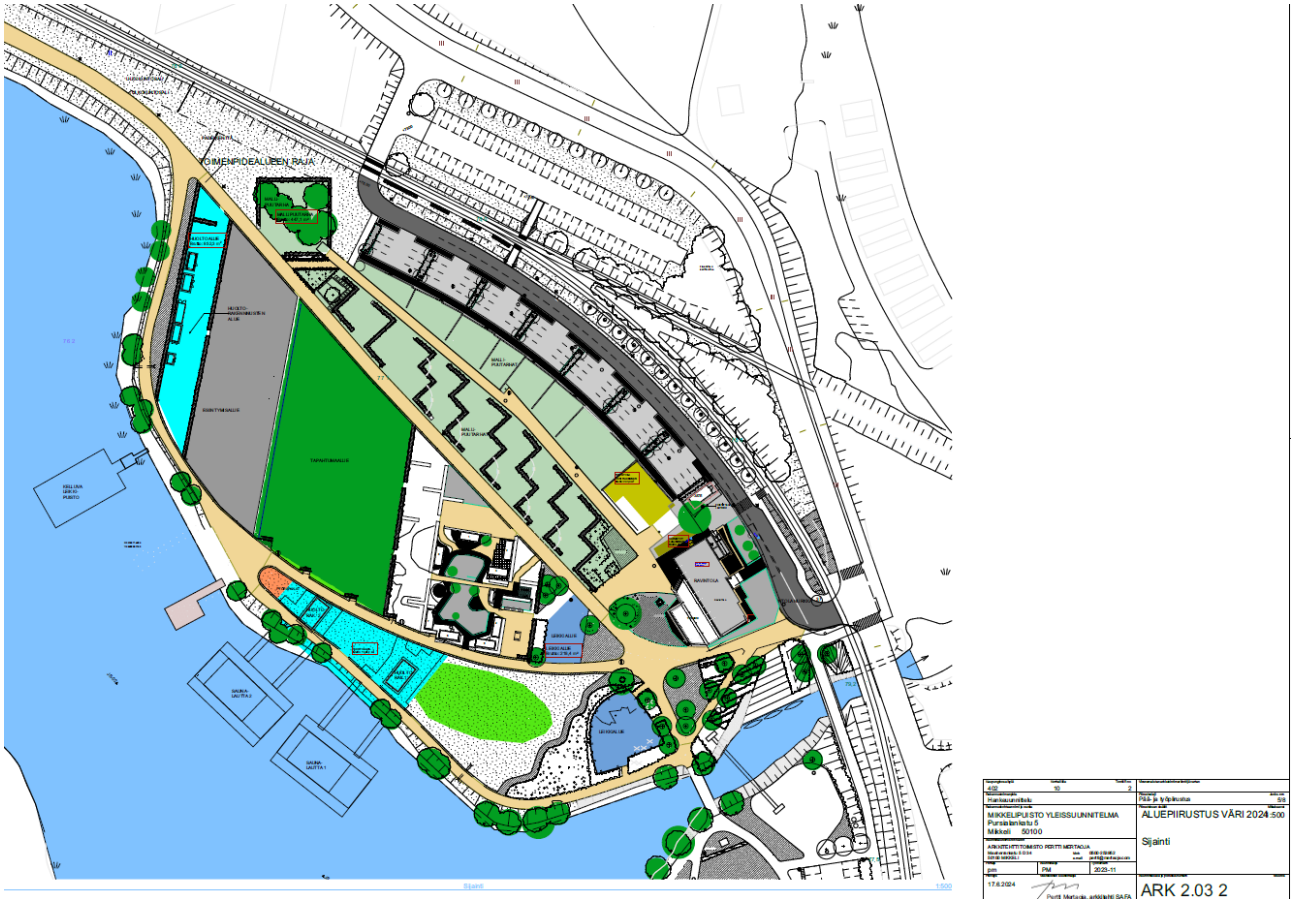
Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaupunkikuvan ja maisemakuvan säilyttämiseen kiinnitetään huomiota huolellisella massoittelulla ja arkkitehtuurin laadulla.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan muutosluonnoksen pohjaksi ei ole laadittu merkittävästi toisistaan poikkeavia vaihtoehtoja. Alueen rakentamisen määrä täydentyy, mutta pysyy kokonaisuuteen nähden maltillisena.



Kuva: Asemapiirros Mikkeli puiston aluerakenteesta.

4.5.2 Asemakaavan ratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueen matkailupalvelutoiminnan ja tapahtumien kehittäminen. Samalla turvataan mallipuutarha-alueen luonteen säilyminen puistomaisena kokonaisuutena.

4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

- Kaupunkikehityslautakunta on hyväksynyt alustavasti asemakaavan muutosluonnoksen xx.xx.2024 ja asettanut sen nähtäville.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Asemakaavan muutoksen rakenne

Asemakaavaa on pyritty muuttamaan enemmän mahdollistavaksi voimassa olevaan kaavaan nähden käyttötarkoituksen osalta. Kaavassa on osoitettu yksilöiviä rakennusaloja kerroslukuja.

Rakennusoikeutta mantereelle on osoitettu 2249 k-m² ja 600 k-m² on varattu kelluvia sauna- ja ravintolarakennuksia varten..

Mikkeli puiston alueelta tapahtuvan ajoneuvoliikenteen yhteysliittymät katuverkkoon säilyvät ennallaan.

5.1.1 Mitoitus

Mikkeli puiston alueen kokonaisrakennusoikeuden mitoitus on 2840 k-m². Kokonaisrakennusoikeus lisääntyy voimassa olevaan kaavaan nähden 1890 k-m². Kaava-alueen pinta-ala on n. 24 hehtaaria.

Ohjeellisella tonttijaolla voidaan muodostaa useampia tontteja. Asemakaavan keskeisimmät luvut mitoituksessa.

Kortteli	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus (k-m ²)	Tehokkuus
MP-1	4,5	2040	e=0,6
W	13,3	600	-
RM	0,3	200	e=0,6

Tarkemmat mitoitustiedot esitetään asemakaavan seurantalomakkeella kaavamuutoksen ehdotusvaiheessa (liite 4).

5.1.2 Palvelut

Kaavamuutoksella luodaan lisää matkailupalveluita Mikkeli puiston alueelle. Yksityisten palveluiden määrä kasvaa.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet

Korttelialueella sijaitsee kulttuuriympäristön ja / tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävään alueeseen (maV); ”Kenkäveronniemen pappila”. Alueella on siten erityisen merkittävä kulttuuri- ja rakennushistoriallinen arvo.

Kaavalla osoitetaan pohjaveden suojelusuunnitelman mukaisesti imeytysallas Kaihunharjulle.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kortteleiden käytön periaatteet, perustelut rakentamista ohjaaville kaavamääräyksille

Keskeisin lähtökohta kaavatyössä on ollut alueeseen kohdistuvat maisemaa koskevat yleiskaavalliset määräykset ja valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

Vihersuunnittelu

Alueelle tehtävän vihersuunnitelman yhteydessä tulee huomioida pysäköinti ja hulevesien käsittelyyn liittyvät asiat, korttelialueen istutukset ja alueen säilyttäminen puistoalueena. Kaihun alueelle varattavan pohjavesialtaan rakenteet tulee sovittaa maisemaan.

Hulevedet

Hulevesien johtaminen pois kortteli- ja puistoalueelta tulee tehtäväksi, kun katualueita rakennetaan tai tehdään hulevesiin vaikuttavia saneerauksia ja tai muita rakenteita, jotka estävät hulevesien imeytymisen maastoon. Hulevesien käsittelystä ja pohjaveden laadun turvaamiseksi on kaavassa annettu omat kaavamääräykset, jotka edistävät terveellisen ja turvallisen elinympäristön tavoitteen toteutumista.

Pysäköinti

Alueen luonteen 'mallipuutarha-alueen' takia pysäköintipaikkoja ei ole mitoitettu kerrosalaneliömetrien mukaisesti. Pysäköintipaikkoja edellytetään nykyiset noin 135 autopaikkaa.

Lisärakentaminen

Lisärakennusoikeutta korttelialueelle on osoitettu yhteensä noin xxxx k-m². Tiedossa olevia muutoskohteet sijoittuvat Pursialanlahteen. Asemakaavassa varataan rakennusoikeudet kahdelle kelluvalle saunamaailmalle 600 k-m² huoltorakennuksineen. Rakennusoikeus riittää nyt tehtäviin muutoksiin sekä tulevaisuudessa.

Lisärakennusoikeuden määrästä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimus.

5.4 Kaavan vaikutukset

Toteutuessaan asemakaava varmistaa ja vahvistaa suunnittelualueen asemaa osana Kenkäveronniemen yhtenäistä matkailupalvelu- ja vapaa-ajan kokonaisuutta.

Määrältään ja laadultaan merkittävät työpaikat säilyvät ja mahdollisesti lisääntyvät.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Mikkelinpuiston kokonaisuudelle muunkinlaisen käytön kuin mallipuutarhan. Käyttötarkoitukset soveltuvat kohteeseen ja kuinka ne sovitetaan maisemaan.

Rakennusoikeuden määrä suunnittelualueella tulee olemaan yhteensä 2 840 kerrosalaneliömetriä. Nykyinen rakennusoikeus alueella on 950 kem². Rakennusoikeus jaottuu useampaan eri rakennusalaan, jotka sisältävät liike-, talous-, majoitusrakentamista sekä kelluvia rakenteita.

Matkailupalveluiden järjestäminen kohteessa luo yhtenäisen matkailupalveluiden kokonaisuuden Kenkäveron pappilan kanssa.

Verraten Kenkäveron pappilan alueen rakennusoikeuteen n. 4 500 k-m² on rakennusoikeuden määrä verraten vähäisempi.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Yhdyskuntarakenteeseen kohdistuvien vaikutusten arvioinnissa lähtökohtana pidetään nykytilannetta eli jo toteutunutta yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntarakenteen kehitystä ohjataan kaavoituksella ja rakennuslupakäytännöllä. Kaavan toteutuessa sen välittömät vaikutukset rakennettuun ympäristöön muodostuvat rakennusten ja rakenteiden rakentamisesta.

Korttelialueelle on suunniteltu lisärakentamista, mutta rakentamisen vaikutukset ei

Kaupunki- / taajamakuva

Alueen vihreyttä ja puistomaisuus tulee säilymään ja täydennysrakentamisen määrä on osoitettu tarkasti määritellyille ja hajautetuille rakennusaloille. Rakennusmassat täydentävät huomattavasti alueen kokonaisuutta ja rakentamisella on vaikutuksia kaupunki- ja maisemakuvaan. Huomioiden Pursialan voimalaitos- ja teollisuusalueen sijaitseminen alueen välittömässä läheisyydessä. Ei uudisrakentaminen muodosta merkittävää maisemallista haittaa kokonaisuuden kannalta. Rakentaminen on osa puistokokonaisuutta ja mahdollistaa kattavampien palveluiden ja tapahtumien järjestämisen alueella. Ravintolarakennuksen laajentaminen mahdollistetaan 1200 kerrosalaneliometriin saakka.

Asuminen

Suunnittelualueella ole tällä hetkellä asumista, eikä asemakaavalla muodosteta asumiseen liittyviä toimintoja.

Palvelut

Alue sijaitsee Mikkelin keskustan palvelujen ääressä. Suunnittelualan tarjoamat palvelut ovat tärkeitä niin seudullisesti kuin maakunnallisesti. Kaavaehdotus mahdollistaa korttelialueelle liiketoimintaa, jolloin kaavaehdotuksella on merkittävä vaikutus alueen palveluiden järjestämiseksi.

Työpaikat, elintoiminta

Asemakaavan muutos mahdollistaa Mikkeli puiston elävöittämisen ja täydennysrakentamisen, jolloin työpaikat alueella lisääntyvät. Työpaikkojen määrä kasvaa etenkin palvelualalla ja ylläpidossa. Kenkäveronniemen kokonaisuus- ja Mallipuutarha ymmärretään alueen vahvuudeksi etsiessä toimintoja alueelle.

Liikenne

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta merkittävää vaikutusta alueen liikenteeseen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole muinaismuistolain tarkoittamia kiinteitä muinaisjäänöksiä. Mikäli asetuksella suojeltu rakennus luovutetaan toiselle, elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen on pantava vireille rakennuksen suojelua koskeva asia.

Suojelumääräyksillä ja merkinnöillä pyritään vaikuttamaan kulttuuriympäristön säilymiseen.

Asemakaavamääräyksillä turvataan kulttuurihistoriallisten arvojen maiseman osalta säilyttämällä tärkeimmät peltoalueet avoimena ja turvaamalla niiden maisemallinen avoimuus asemakaavamääräyksillä.

Tekninen huolto

Alueen teknisen huollon verkostot ovat viereisillä katualueilla. Kaukolämpöjohto kulkee alueen halki.

Erityistoiminnat

Alueella ei ole erityistoimintoja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ympäristön häiriötekijöitä aiheuttaa Pursialankadun liikenne meluineen ja päästöineen. Pohjaveden pilaantumisen estämiseen on annettu oma kaavamääräyksensä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan vaikutukset luontoon ja luonnon ympäristöön ovat vähäiset, koska rakentamiseen osoitetulla alueella ei ole juuri luonnontilaista aluetta. Kaihunharjun puisto- ja virkistysalueiden käyttö säilyy entisellään.

Maisemarakenne, maisemakuva

Mikkeli puiston rakennettu ympäristö tulee kasvamaan matkailu ja majoituspalvelurakennusten täydentäessä puiston yleisilmettä. Alue säilyy puistomaisena kokonaisuutena. Merkittävin vaikutus maisemaan muodostuu kelluvien saunarakennusten myötä. Ranta-alue muodostuu rakennetumman näköiseksi. Pursialan teollisuusalueeseen verrattuna arkkitehtuurisesti korkealaatuinen kelluvarakentaminen istuu maisemaan.



Kuva kelluvasta saunasta. Panko Concept.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset luonnonolosuhteisiin ovat vähäiset, mutta Kaihun alueelle mahdollistetaan maisemaa muuttava 'pohjavesialtaan aluevaraus'. Altaan rakentamisen myötä alueella olevaa puustoa joudutaan kaatamaan.

Luonnon monimuotoisuus

Ei merkittäviä vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen.

Pienilmasto

Ei vaikutuksia pienilmastoon

Vesistöt ja vesitalous

Alue kuuluu 1. luokan pohjavesialueeseen ja sille sijoittuvat tilat, rakenteet ja järjestelmät on suunniteltava niin, ettei pohjaveden laatua vaaranneta millään tavoin. Kaavassa annettu oma määräys pohjavesiolosuhteiden huomioimisesta.

Maa- ja metsätalous

Ei vaikutuksia.

Luonnonsuojelu

Ei vaikutuksia. Voimassa olevat asemakaavamääräykset säilyvät.

5.4.3 Vaikutukset ilmastoon

Merkittävät päästöt pitkällä aikavälillä muodostuvat rakennusten lämmittämisestä ja henkilöautoliikenteestä alueelle. Alueen rakentaminen tulee tehostumaan ja sillä on vaikutuksia hiilidioksidipäästöihin, uusiorakennusmateriaalien ja kuljetuskustannusten myötä.

Luonteeltaan Mikkeli puiston rakentaminen yhdyskuntarakennetta ja matkailutoimintojen tiivistävää ja täydentävää rakennetun alueen laajentumisen sijasta. Kaavamuutoksella voidaan hyödyntää infrastruktuurin ja palveluiden tehokkuutta ilman henkilöautoriippuvuuden lisääntymistä. Matkailutoiminnot palvelisivat lähellä toisiaan, jolloin niiden väliset yhteydet ovat saavutettavissa kävellen.

5.4.4 Muut vaikutukset

Kaava on pyritty laatimaan siten, että se mahdollisimman vähän vaikuttaa maisemakuvaan ja rakennettuun ympäristöön. Mikkeli puiston rakenne ja ilme säilyvät pääosin ennallaan täydennysrakentamisesta huolimatta. Kaihunharjulta katsottuna merkittävin maisemakuvaan vaikuttava muutos on kulluvat saunarakennukset.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijöitä aiheuttaa liikenteen melu päästöineen ja liikenteen aiheuttama värinä rakennuksissa. Pohjaveden pilaantumisen estämiseksi on annettu oma kaavamääräys.

Pinta- ja hulevedet tulee johtaa kaupungin rakentamaan hulevesiverkostoon. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella ennen johtamista sadevesijärjestelmään. Hulevesiä voidaan viivyttaa tonteilla käyttämällä vettä läpäiseviä materiaaleja.

5.6 Kaavamerkinnot- ja määräykset

Liite 3 näyttää luonnostellut asemakaavamerkinnot. Kaavakartan merkinnot noudattavat pääosin ympäristöministeriön ohjeita.

5.7 Nimistö

Nimistöön ei tule muutoksia.

ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta viitteellisesti ohjaavat havainnekuvat ovat liitteenä xx.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Hankkeen toteuttamisen voi alkaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen seuranta tapahtuu Mikkelin kaupungin rakennusvalvonnan lupamenettelyn kautta tapahtuvaan seurantaan.

Ennen asemakaavaehdotuksen lopullista hyväksymistä laaditaan tarvittaessa kaupungin ja toimijoiden kesken maankäyttösopimus.

Mikkelissä 2.12.2024

Kalle Ränä
asemakaavapäällikkö

LIITTEET

MliDno-2023-3341 (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: kalle.raina@mikkeli.fi

MIKKELIPUISTO / ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.9.2023



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

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Kenkäveronniemen kaupunginosassa (16). Kaavoitettavan alueen kokonaispinta-ala on noin **12 ha**, mutta suunnittelualueen rajausta tarkentuu asemakaavahankkeen edetessä. Alue sijoittuu Kenkäveronniemelle, Mikkeli puistoon ja Kaihunharjulle.

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

2. TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa matkailupalveluiden ja liiketoimintojen kehittäminen Mikkeli puiston alueella. Mallipuutarhan alueella olevia rakennusoikeuksien määriä kasvatetaan. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa vedenpäällisten kelluvien sauna- ja ravintolarakennuksien sijoittaminen Pursialanlahteen.

Kaavahankkeessa osoitetaan ohjeellinen tekopohjavesialtaalle aluevaraus Kaihunharjulle pohjautuen valmisteilla olevaan Pursialan pohjavesialueen suojelusuunnitelmaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä on alustava kaavaluonnostelma.

Asemakaavahanke on tullut vireille Mikkelin kaupungin toimesta.

3. NYKYINEN SUUNNITTELUTILANNE

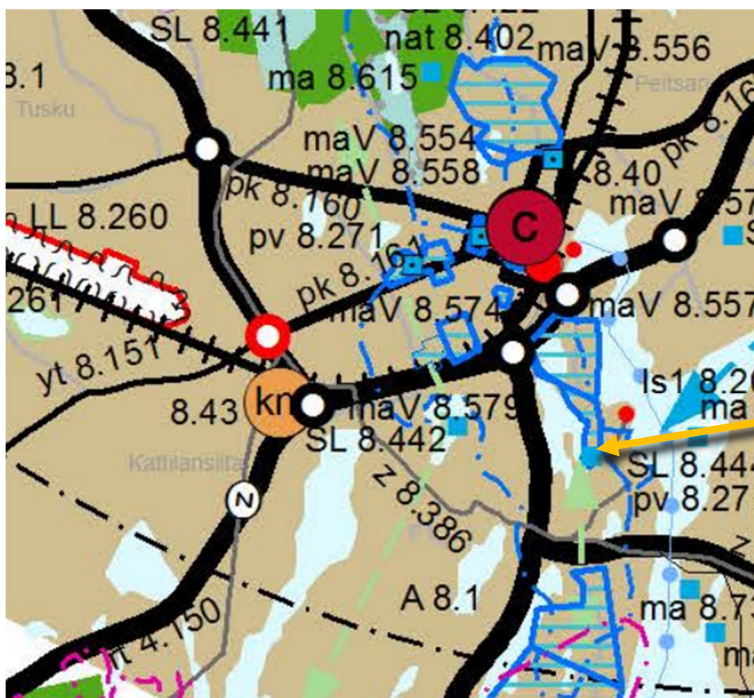
Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet (VAT) ovat osa Maankäyttö- ja rakennuslainmuokaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto antoi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

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

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

3.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Alla olevassa karttaotteesta on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä. Suunnittelualue sijoittuu keskustaajaman alueelle (A 8.1). Alue sijaitsee myös Hirolan varalaskupaikan suojavyöhykkeellä svl2 8.666. Alue kuuluu Kenkäveronniemen RKY-alueeseen maV 8.557 Kenkäveronniemen pappila ja kulttuurimaisema. Alue kuuluu Pursialan pohjavesialueeseen pv 8.271.



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

3.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040, joka on hyväksytty vuonna 2019. Lisätietoja: <https://mikkeli.fi/palvelut/kaavoitus/vahvistuneet-kaavat/kantakaupungin-osayleiskaava-2040/>



1. Yhdyskuntarakenteen ohjaus

Alueella tulee huomioida lentoliikenteestä johtuvat rajoitukset rakentamiskorkeuden merkinällä (LS)

Kaupunkivihreä

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



2. Liikenne

(m) Melualue, alue jolla tulee huomioida auto-, rata- ja/tai lentoliikenteestä sekä ampumaratatoiminnasta aiheutuvat meluhaitat. Mikäli alueelle suunnitellaan sijoitettavaksi uusia melulle herkkiä toimintoja, on asemakaavotuksessa ja rakennussuunnittelussa otettava huomioon melun torjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä sisätiloissa eikä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.

Väylä jonka suunnittelussa joukkoliikenne tulee huomioida.

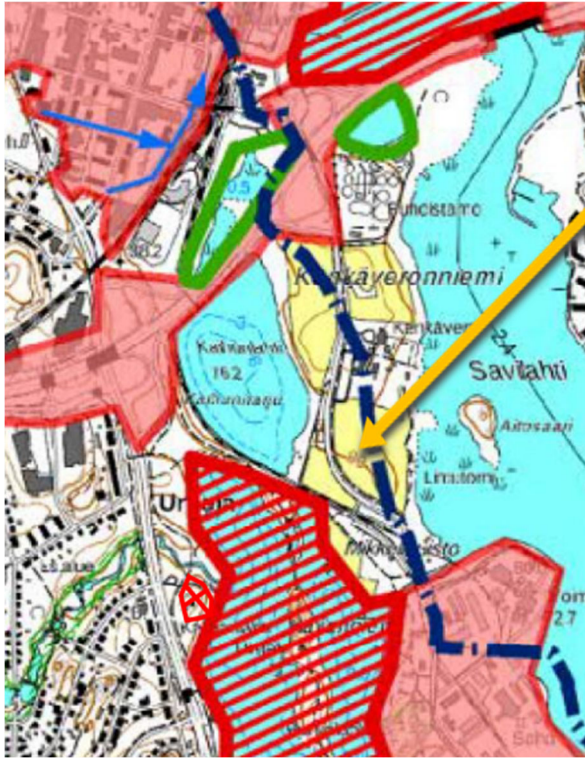
Mustalla viivalla on osoitettu yhdystie/kokoojajakatu



3. Viherrakenne

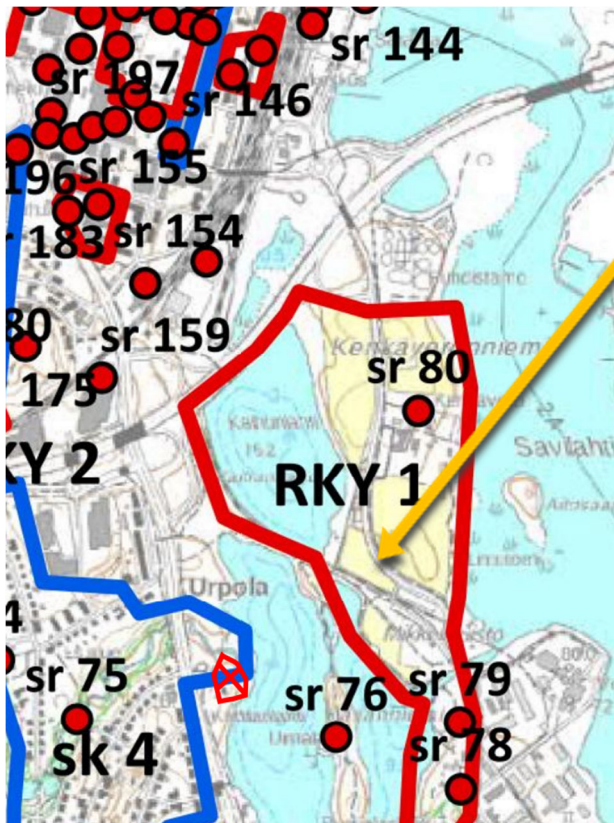
Sinivihreä sydän. Kaupunki- ja maisemarakenteen osa, johon sisältyy ekologian, vesitalouden ja virkistykseen kannalta tärkeitä viher- ja vesiympäristöjä. Alue tulee säilyttää rakenteeltaan katkeamattomana ja mahdollisimman leveänä luontoarvoiltaan monimuotoisena viher- ja vesialueverkkona. Maankäytönsuunnittelussa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

Punaisella aluerajauksella on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue.



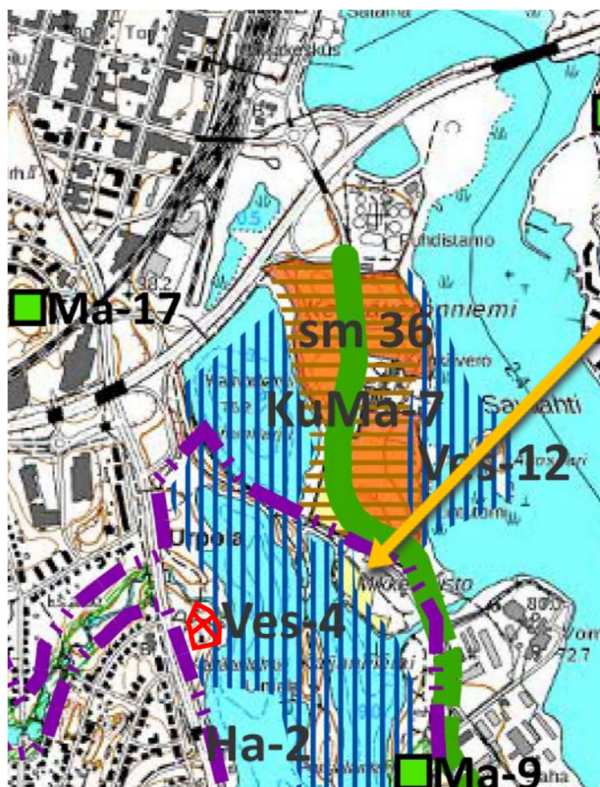
4. Vesitalous

Alue, jolla hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Valuma-alueen osa, jolla tulee asemakaavoituksen yhteydessä tarkastella hulevesien hallinnan tarve. Sinisillä nuolilla on osoitettu hulevesien valumasuunta. Alue sijoittuu Pursialan pohjavesialueelle. Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (luokka 1) tai muu vedenhankintaa soveltuva pohjavesialue (luokka 2). Alueella on kielletty sellaiset toimenpiteet (mm. jätevesien imeyttäminen), joista voi olla ympäristönsuojelulain 17 §:ssä esitetyn pohjaveden pilaamiskiellon vastaisia seurauksia (527/2014). Alueen rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittaa vesilaisissa esitetty vesitaloushankkeiden yleinen luvanvaraisuus (587/2001). Tarkemman suunnittelun yhteydessä on huomioitava paikallisissa pohjavesien suojelusuunnitelmissa esitetyt periaatteet.



5. Kulttuuriympäristö

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY-1.). Aluetta koskevien suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Mahdollisen korjaus- ja täydennysrakentamisen sekä alueeseen kohdistuvien toimenpiteiden on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueelle ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät merkittävän aluekokonaisuuden arvoa. Aluetta asemakaavoittaessa ja asemakaavaa muuttaessa on varmistettava maisemallisten, kulttuurihistoriallisten ja rakennushistoriallisten arvojen säilyminen. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) kanssa. RKY-alkuinen numerointi viittaa kaavaselistukseen. MRL 41.2 §



6. Maisema

KuMa-7

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta maisemakokonaisuudesta tulee säilyttää tärkeimmät ostopuue- tuelinkeinojen toimintamahdollisuudet huomioiden. Maisemakokonaisuuden tärkeimpiin osiin kuuluvat viljelysalueen ja yksittäisten rakennusten lisäksi maisemaa jäsentävä historiallinen tiestö, maiseman kannalta tärkeä vanha puusto ja muut kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakenteet. Alueelle tapahtuva rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Maatalouselinkeinoja ja siihen liittyvää yritystoimintaa tukevien toimintojen sijoittaminen alueelle on suositeltavaa. KuMa-alkuinen numero viittaa yleiskaavaseston kohdeluetteloon.

Ha-2 Arvokas geologinen alue tai kohde.

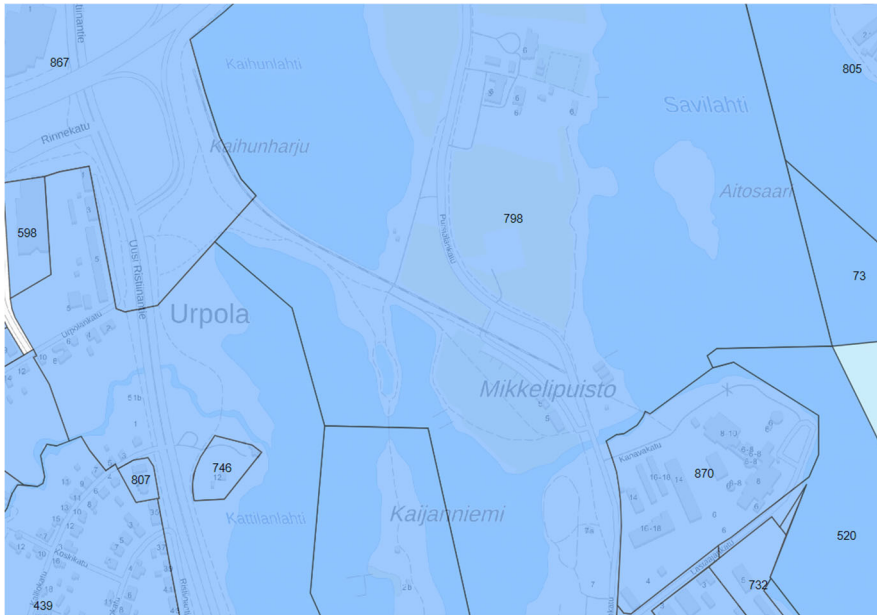
Vihreä viiva - Maisematie

7. Voimaan jäävät yleiskaavat

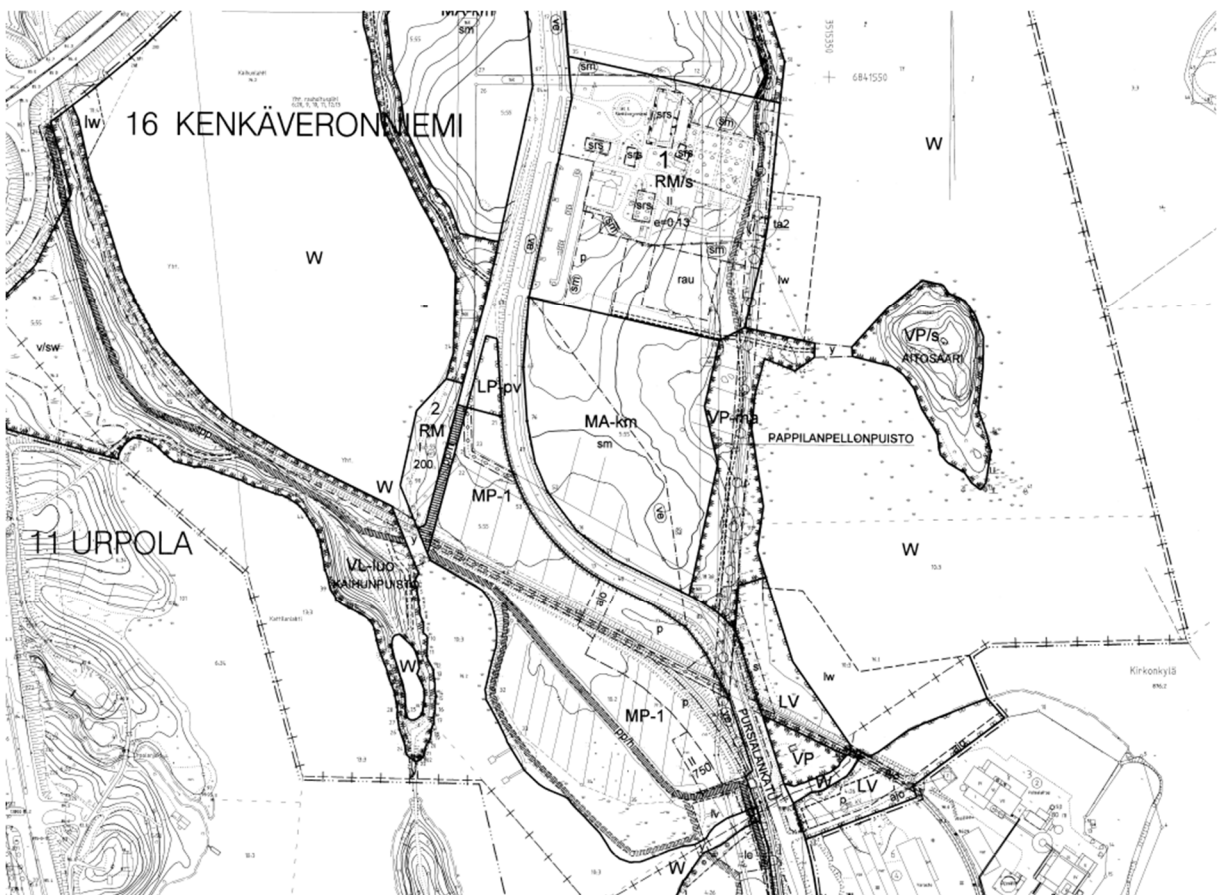
Ei aluetta koskevia määräyksiä.

3.3 Asemakaavat

Alueella on voimassa 2.2.2004 vahvistettu asemakaava (kaava nro 798). Asemakaavassa alue on osoitettu mallipuutarhojen alueeksi MP-1. Rakennusoikeutta alueella on 750 k-m² II kerrokseen. Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueella (RM) rakennusoikeutta on yhdessä kerroksessa 200 k-m². Lisäksi muita käyttötarkoituserkintöjä ovat VL-luo luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä lähivirkistysalue. W vesialue.



Kuva: Ote Mikkelin kaupungin kaavaindeksistä.



Kuva: Ote voimassa olevasta Mikkeliapuiston asemakaavasta.

3.4 Maanomistus

Kaupunki omistaa tilat 491-402-10-2, 491-402-10-4, 491-402-5-55, 491-11-9903-0, 491-402-8-0. Mikkelin puiston alueella toimii yksityisiä toimijoita vuokralla.

3.5 Maankäyttösopimus

Maanomistajien ja kaupungin välille 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 lähtötietojen selvittämiseen. Arvioidut vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa.

4.2 Lähtötietoina olemassa olevat selvitykset

- Mikkelin Kantakaupungin osayleiskaavan 2040 selvitystyöt
- Pursialan pohjavesialueen suojelusuunnitelma (2023)

4.3 Kaavaa varten laadittavat selvitykset

- Asemakaavahankkeen aikana laaditaan tarvittaessa tarkempia selvitystöitä.

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:
 - Kaupungin hallintokunnat
 - rakennusvalvonta
 - ympäristöpalvelut
 - kaupunkiympäristö
 - Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueidenkäyttö ja kaavoitus)
 - Etelä-Savon maakuntaliitto
 - Alueellinen vastuumuseo / Riihisaari – Savonlinnan museo
 - Etelä-Savon pelastuslaitos
 - Mikkelin vesilaitos
 - Etelä-Savon Energia Oy
 - Suur-Savon Sähkö Oyj
 - teleoperaattorit
 - asukasyhdistykset
 - Mikkelin yrittäjät ry
 - Etelä-Savon Yrittäjät

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).

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

6.1 Aloituvaihe

OAS ja kaavaluonnos

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

Kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) kanssa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) riittävydestä ja toteuttamisesta. Osallisella on mahdollisuus esittää ELY-keskukselle neuvottelun käymistä OAS:n riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville. Jos suunnitelma on ilmeisen puutteellinen, ELY-keskuksen on viivytyksettä järjestettävä kunnan kanssa neuvottelu suunnitelman täydennystarpeiden selvittämiseksi. Neuvotteluun on kutsuttava esityksen tehnyt osallinen ja tarpeen mukaan ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaan asia liittyy (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 Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa suunnitellaan kaavaratkaisun periaatteet. Laaditaan tarvittaessa kaavaluonnos ja sen valmisteluaineisto pidetään nähtävillä Mikkelin maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikössä sekä kaupungin verkkosivuilla vähintään 30 päivän ajan. Kaavan nähtävillä olosta ja voimaan tulosta kuulutetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä sekä muussa kunnassa asuville maanomistajille tavallisella kirjeellä.

Nähtävillä oloaikana osallisella on mahdollisuus antaa mielipide kaavaluonnoksesta (MRA 30 §). Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta.

6.4 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 §). Saatua palautetta otetaan huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa hyväksymiskäsittelyä varten. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Yleisötilaisuus

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

6.5 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

Käsitellään muistutukset ja lausunnot sekä tarkistetaan kaavaehdotus tarvittaessa. Asemakaavan hyväksyy Mikkelin kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan MRL 67 § ja MRA 94 §:n mukaisesti. Kaavaehdotuksesta muistutuksen jättäneille ja siinä yhteydessä osoitteensa ilmoittaneille lähetetään vastine. Valtuuston hyväksymispäätös lähetetään heille, jotka ovat sitä pyytäneet. Asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla päätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Mikäli valituksia kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä ei jätetä, kaava saa lainvoiman 30 vuorokauden kuluessa Mikkelin kaupunginvaltuuston päätöksestä.

6.6 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

9 - 10 / 2023 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 30 päivän ajaksi.

LUONNOSVAIHE

12 / 2023 Kaavaluonnos nähtäville 30 päivän ajaksi.

EHDOTUSVAIHE

2 - 4 / 2024 Kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi.

HYVÄKSYMINEEN

6 / 2024 Kaavan hyväksyminen.

MIKKELIN KAUPUNKI

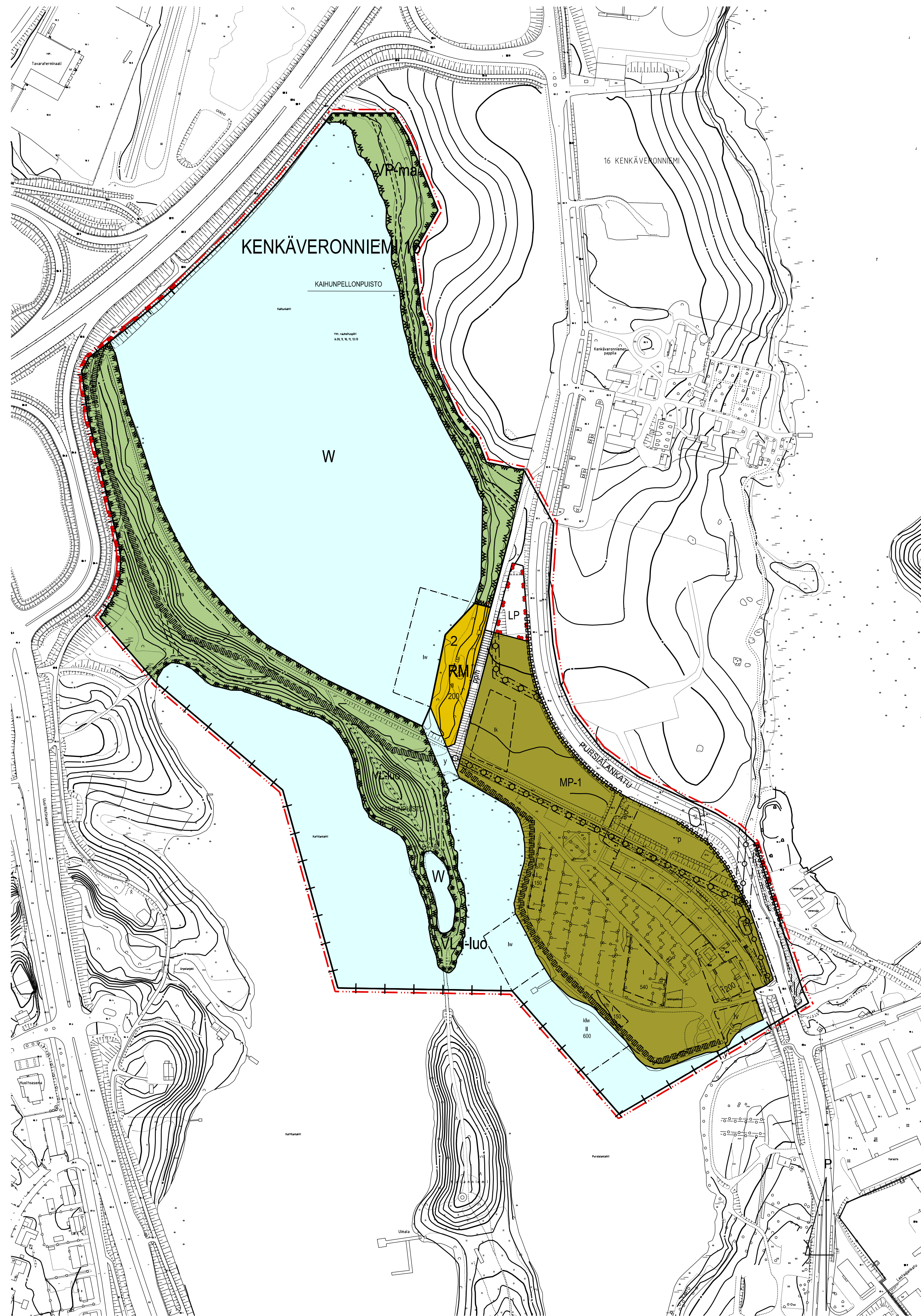
Verkkosivut: www.mikkeli.fi

Mikkelissä 6.9.2023

Kalle Räinen

Asemakaavapäällikkö

p. 044 794 2525



16. KENKÄVERONNIEMI

Asemakaavamerkinnyt ja -määräykset:



Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä lähivirkistysalue.

Alueen maisemakuvaa ei saa olennaisesti muuttaa. Puuston ja muun kasvillisuuden käsittelyssä tulee erityistä huomiota kiinnittää luonnon biologisen monimuotoisuuden vaalimiseen sekä maisemallisten arvojen ja virkistyskäyttötärpeiden yhteen soittamiseen. Alueelta olevaa rataa saa käyttää näytely- ja huvitarroiksi.



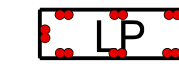
Puisto. Maisemallisesti arvokkaan peltoalueen rantaan rajoittuvat reunavyöhykkeet. Alue hoidetaan puoliavoimena rantaniitynä pääosin perinteisin pellonreunallisiin estäen näkyvien umpeenkasvamien.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.



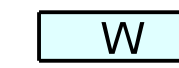
Mallipuutarha-alue



Yleinen pysäköintialue

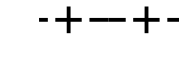


Yleisen tien alue.

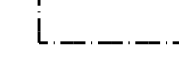


Vesialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Kaupunginosan numero.

16
KEN
2
Korttelin numero.

PURSIALANKATU Kadun nimi.

KAIHUNPUISTO Puiston nimi.

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

250 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Rakennusala.

Ravintola- ja saunarakennuksen rakennusala, jota ei saa täyttää. Rakennuksen saa perustaa kelluvaksi. Rakennuksen tulee sijaita irti rannasta.

Ohjeellinen aluevaraus pohjaveden imeytysaltaalle

Ohjeellinen vesialueen osa, jolle saadaan sijoittaa venelaitteita ja kelluvia rakenteita.

Ohjeellinen liikuntalaitteiden ja -kenttien alue

Istutettava alueen osa.

Talous ja huoltotilat

Vesialueen ylittävä kevyenliikenteen yhteys

Katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

Ajoyhteys.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Pohjaveden muodostumisalueen raja

YLEISMÄÄRÄYKSET:

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT:

1 § Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:
Liiketilat, Matkailu 1 ap / 50 k-m², toimistot 1 ap / 85 k-m²

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

3 § Pihä- ja pysäköintialueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

MP-1 JA RM KORTTELIALUEET

4 § Alueelle saa rakentaa liike- ja näytelytiloja sekä majoitus- ja matkailupalveluita palvelevia rakennuksia.

5 § Rakennuksen julkisivut on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

6 § Ulkomainossuunnitelma on laadittava rakennusluvassa yhteydessä rakennuksen arkkitehtuuria vahvistavina aiheina.

7 § Rakennuksen ulkovalaistus on suunniteltava arkkitehtuuria vahvistavina aiheina erillisen suunnitelman mukaisesti rakennussuunnittelun yhteydessä.

8 § Uudisrakentamisen tulee olla korkealuokkaista ja sopeuttaa maisemallisesti arvokkaan ympäristöön ja maisemakuvaan.

VL JA VP ALUEET

9 § Pohjaveden imeytysallas on suunniteltava ja toteutettava siten, että se istuu harmonisesti ympäröivään maisemaan. Alas tulee sijoittaa ja muotoilla niin, että se ei häiritse alueen luonnollista maisemakuvaa. Lisäksi on varmistettava, että altaan materiaali ja kasvillisuus valitaan ympäristöön sopiviksi.

KAAVAAN MERKITYN RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI SAA RAKENTAA

10 § Rakennukseen liittyvät jalankulkureitit on sallittua toteuttaa luonnonvaloisina lasikateisina katettuina ja suojettuina tiloina asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

11 § LVI-konehuoneet saa rakentaa sallitun kerrosalan lisäksi.

RAKENTAMINEN POHJAVEDEN MUODOSTUMISALUEELLA

12 § Maanpäälliset pysäköintialueet on jäseneltävä rakentein tai puu / pensasistutuksin enintään 80 autopaikan ryhmiin. Puuta tulee olla vähintään 1 kpl / 4 autopaikkaa. Puiden rungon tulee olla istutettaessa vähintään 3 m korkea ja kohmisella suojattu. Puiden ja pensaiden välissä on kuultava kaupunginpuutarhuria.

13 § Tonttilyittymien 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 joudu merkittävästi haitallisia aineita.

16 § Hulevesiä voidaan johtaa katualueella.

TULVAVAARA

17 § Alue sijaitsee Saimaan rannan tulvariskialueella. Rakenteissa on varauduttava tulvavaaraan asianmukaisin toimenpitein.

YLEISTÄ

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

19 § Paloautoreittien sijainti ja kantavuus on sovitava Etelä-Savon pelastuslaitoksen kanssa.

20 § Rakennusten väliset etäisyydet ja ryhmittely on mitoitettava siten, että hälytysajoneuvot pääsevät tarvittaessa kaikkien uloskäytävien ja varauksikäytävien 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 perustamisesta. Etelä-Savon ympäristökeskuksen vaatimien maaperän pilaantuneisuus-sevitysten mukaan laadittujen puhdistussuunnitelmien mukaiset toimenpiteet on tehtävä viimeistään rakentamisen yhteydessä.

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

24 § Yleissuunnitelma tontin tai alueen kaikiesta 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 sammuusvesihuollon järjestämisestä pelastusviranomaisen hyväksymällä tavalla.

MIKKELI

ASEMAKAAVAN MUUTOS / LUONNOS

1:2000

Asemakaava koskee:
Mikkelin kaupungin 16. kaupunginosan (Kenkäveronniemi) kortteli 2 ja katu-, puisto-, vesi-, sekä virkistysalueita.

Asemakaavalla muodostuu:
16. kaupunginosan (Kenkäveronniemi) kortteli 2 ja katu-, puisto-, vesi-, sekä virkistysalueita.

POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54A §:N VAATIMUKSET.	VIREILLE TULO	6.9.2023
MIKKELI 15.10.2024	KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA	
MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKKÖ	KAUPUNGINHALLITUS ALUST.	
JUKKA PIISPA	NÄHTÄVILLÄ	
MIKKELIN KAUPUNKI ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE	KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT	
KAUPUNKIKEHITYS MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE	KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT	
LAAT. P. M. T. M.	LAIVOIMAINEN	
MIKKELI 2.12.2024		
ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ	DNRO	NUMERO
KALLE RAINA		1022
		LIITE 3

"Mikkelipuisto 1022" saadut lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS).

**1. Savonlinnan kaupunki / Riihisaari -
Savonlinnan museo**

Kaavoittajan vastine:

1.1 Mikkelin kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Savonlinnan museon lausuntoa asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (oas) ja kaavaluonnoksesta, joka koskee Mikkelin kaupungin 16.kaupunginosa (Kenkäveronniemi) kortteliä 2, mallipuutarha-alueita (MP) sekä katu-, liikenne-, virkistys- ja vesialueita / Mikkelipuisto. Museo lausuu hankkeesta kulttuuriympäristön kannalta.

1.1 –

1.2 Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa matkailupalveluiden ja liiketoimintojen kehittäminen Mikkelipuiston alueella. Mallipuutarhan alueella olevia rakennusoikeuksien määriä kasvatetaan, ja tavoitteena on myös mahdollistaa vedenpäällisten kelluvien sauna- ja ravintolarakennusten sijoittaminen Pursialanlahteen. Myös RM-alueen rakennusoikeutta kasvatetaan. Kaavahankkeessa osoitetaan ohjeellinen aluevaraus tekopohjavesialtaalle Kaihunharjulle pohjautuen valmisteilla olevaan Pursialan pohjavesialueen suojelusuunnitelmaan.

1.2

1.3 Kaava-alue on melkein kokonaan valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009 Kenkäveronniemen pappila), joka on huomioitu myös Etelä-Savon maakuntakaavassa (2010/2016) maV-alueena sekä kantakaupungin osayleiskaavassa 2040 (2019 RKY 1-alueena). Osayleiskaavassa aluetta koskee myös muun muassa kulttuurimaisema ja arvokas vesistömaisema – merkinnät- Voimassa olevassa asemakaavassa (2004) aluetta koskee muun muassa merkinnät MP-1, RM, VP-ma, VL-luo ja LP-pv.

1.3

1.4 RKY-kuvauksen (2009) mukaan Kenkäveronniemen pappilalla on merkittävä asema pappila-arkkitehtuurin kehityshistoriassa. Se kuvastaa erinomaisella tavalla 1800-

1.4

luvun puolivälin jälkeen pappiloiden rakentamisessa tapahtunutta arkkitehtuurimuutosta; vapautumista empiren säännöistä kohti vapaampaa jäsentelyä. --- Kenkäveronniemen pappilan merkittävyyttä lisää kaupungin läheisyydestä huolimatta säilynyt maanviljelyksen tuotantomaisema. Mikkeli puisto täydentää tulevaisuudessa pappilan kulttuurimaisemaa.

1.5 Osayleiskaavan kaavamääräysten mukaan alueen tarkemmassa suunnittelussa on varmistettava kulttuurihistoriallisten, rakennushistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen ja sopeuttaa rakentaminen näihin arvoihin. Kaavaprosessissa tulee selvittää suunniteltujen muutosten vaikutus ja sopeutuminen alueen arvoihin. ja avata alueen kulttuurihistoriallisia arvoja ja merkitystä. Esimerkiksi Mikkeli puiston rannalle suunnitelluilla kelluvilla rakenteilla sekä RM-alueen rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäyksellä on oletettavasti vaikutusta varsinkin vesistömaisemaan. Ihmisten tasolta ja eri tarkastelusuunnista tehdyt valokuvapotukset suunnitellusta rakentamisesta maksimaalisilla rakennusoikeuksilla ja kerroskorkeuksilla auttavat arvioimaan vaikutuksia.

1.6 Kaavaluonnoksen mukaan Kenkäveron Pursialantien eteläpuoliselle peltoalueelle, nykyisessä asemakaavassa ja kaavamutoluonnoksessa mallipuutarha-alueelle, mahdollistetaan liikuntalaitteiden sijoittaminen. Pelto- tai puutarha-alueen pienenemisen vaikutus entisen pappilan kokonaisuudelle on hyvä arvioida myös, sillä Kenkävero on ainoa kaupungin keskustan välittömässä läheisyydessä säilynyt laajempi avoin maanviljelysmaisema. Karilan peltoalueiden lisäksi (Karilan pelloille on tosin suunnitteilla rakentamista).

1.7 MP-1 ja RM-korttelialueita koskevissa yleismääräyksissä on hyvin huomioitu rakennusten julkisivujen yhtenäinen rakennustapa ja että uudisrakentaminen tulee sopeuttaa maisemallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja maisemakuvaan sopeutuen.

1.5 RM-alueen rakennusoikeus on supistettu 200 m². Alueen kaavamerkintä ei merkittävästi muutu voimassa olevasta kaavasta. Rakentamisen vaikutukset on arvioitu havainnekuviissa.

1.6 Alueella on jo sijoitettu liikuntalaitteita. Alueajasta supistetaan. Alueelle ei osoiteta rakennusmassaa, joka täyttäisi koko maiseman.

1.7

<p>Yleismääräys on ainakin vielä tässä vaiheessa yleispiirteinen ja kaavaprosessissa onkin hyvä määritellä tarkemmin alueelle soveltuva uudisrakentaminen, mikä helpottaisi mahdollisia lupaprosesseja.</p> <p>1.8 Kenkäveronniemessä on todettu muinaismuistolain 295/63 suojelema rautakautinen asuinpaikka. Muinaisjäännösalue ei kuitenkaan ulotu kaavamuutosalueelle vaan sijoittuu Kaihunlahden ja Pursialantien väliselle peltoalueelle sekä Pursialantien itäpuolelle. Muinaisjäännöksen ja Kaihunlahden välinen alue on kaavaluonnoksessa merkitty puistoksi (VP-ma) kaavamääräyksellä ” alue hoidetaan puoliavoimena rantaniittynä pääosin perinteisin pellonreunalajein estäen näkymien umpeen kasvaminen. ” Kaavamerkintä turvaa muinaisjäännösalueen säilymisen.</p>	<p>1.8</p>
<p>2. Etelä-Savon ELY-keskus</p> <p>2.1 Mikkelin kaupunki on pyytänyt lausuntoa otsikon kaavahankkeesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa matkailupalveluiden ja liiketoimintojen kehittäminen Mikkeli-puiston alueella. Mallipuutarhan alueella olevia rakennusoikeuksien määriä kasvatetaan. Lisäksi tavoitteena on mahdollistaa vedenpäällisten kelluvien sauna- ja ravintolarakennuksien sijoittaminen Pursialanlahteen. Lausuntoa pyydetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) ja alustavasta asemakaavan muutosluonnoksesta. ELY-keskus on antanut 21.6.2023 lausunnon alueen rakentamista koskevaan poikkeamislupahakemukseen.</p> <p>2.2 Alueella on voimassa Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040, jossa on esitetty monipuolisesti nyt vireillä olevan asemakaavamuutoksessa huomioitavia seikkoja. Tässä tapauksessa erityisesti yleiskaavan viher rakenne-, vesitalous-, kulttuuriympäristö- ja maisema- teemat sisältävät asemakaavamuutoksessa huomioitavia suunnittelun reunaehtoja, mitkä onkin nostettu hyvin esille osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tulisi avata tarkemmin, miten prosessissa</p>	<p>Kaavoittajan vastine:</p> <p>2.1 -</p> <p>2.2 -</p>

selvitetään ja arvioidaan kaavassa suunnitellun maankäytön soveltuvuutta alueelle suhteessa yleiskaavan ohjausvaikutukseen.

2.3 ELY-keskuksen näkemyksen mukaan erityiset kaavahankkeessa selvitettävät ja arvioitavat asiat ovat:

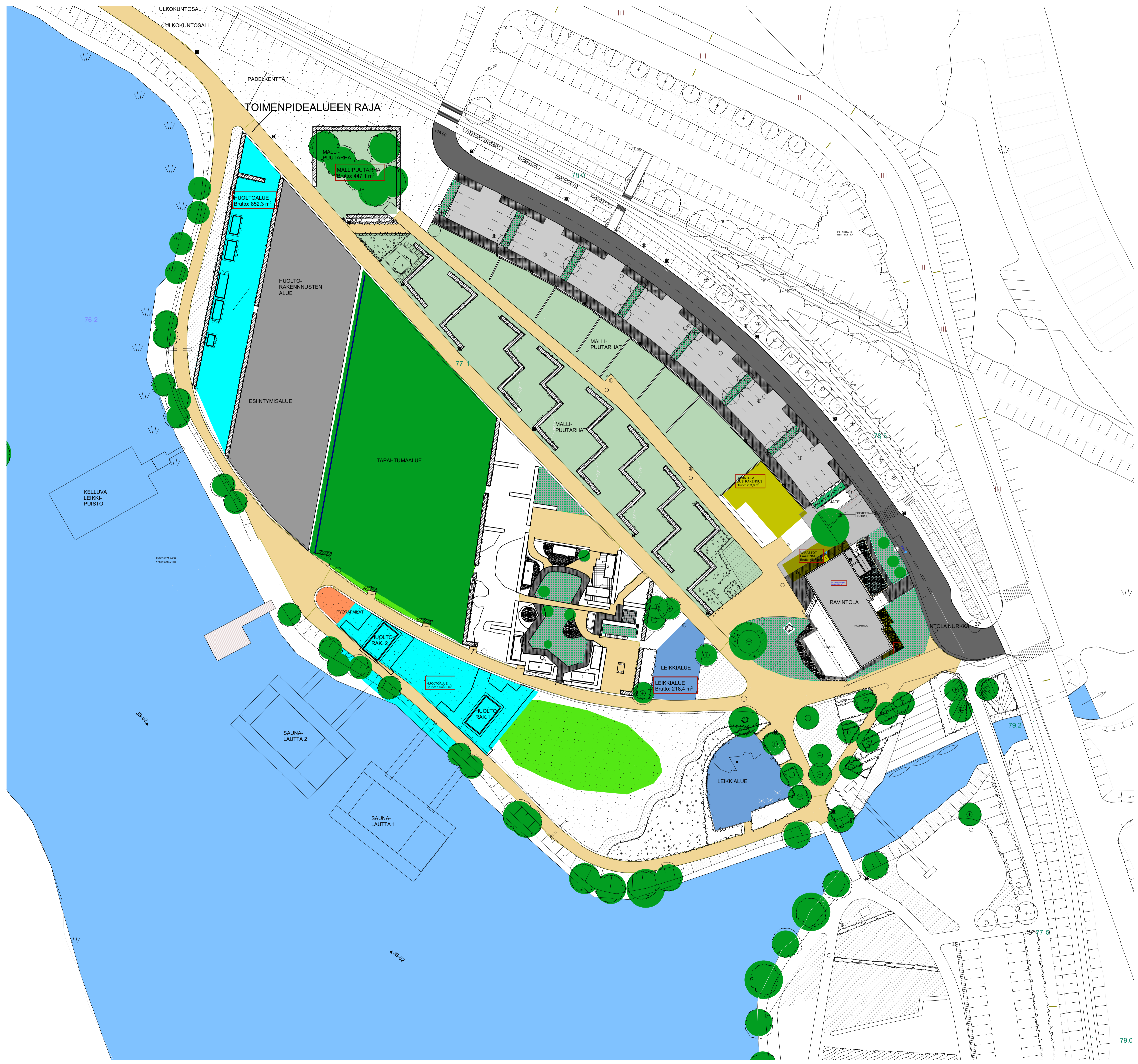
Asemakaavaratkaisu suhteessa Kenkäveron valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alueen (RKY) kokonaisuuteen. Yleiskaavan suunnittelumääräyksen mukaisesti tulee RKY-aluetta koskevien suunnitelmien ja toimenpiteiden olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Kaavahankkeessa onkin tarpeen arvioida mahdollisten korjauksia täydennysrakentamisen sekä alueeseen kohdistuvien toimenpiteiden sopeutuminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin, siten, etteivät kaavan mahdollistamat toimenpiteet vähennä merkittävän aluekokonaisuuden arvoa. Vaikutusten arviointi tulee perustua riittäviin selvityksiin alueen kulttuurihistoriallisista arvoista. Vastaavasti uudisrakentamisen sopeutumista ympäristöön on tarpeen selvittää kulttuuriympäristön lisäksi myös yleiskaavan mukaisesti harju- ja vesistömaisemanäkökulmista. Uudisrakentamisen vaikutuksia ja sopeutumista ympäristöönsä tulisi esittää mm. havainnekuvin niistä eri suunnista, joista aluetta yleensä tarkastellaan. Havainnemateriaalis- kaavahankkeessa mahdollistettava kelluva rakentaminen sekä RM alueelle mahdollistuva rakentaminen tulee istuttaa todelliseen ympäristöönsä.

2.4 Asemakaavaratkaisu suhteessa kaupungin sinivihreään sydämeen ja pohjavesialueeseen. Yleiskaavan suunnittelumääräyksen mukaan alue tulee säilyttää rakenteeltaan katkeamattomana ja mahdollisimman leveänä luontoarvoiltaan monimuotoisena viher- ja vesialueverkko. Maankäytön suunnittelussa tulee huomioida ja turvata mm. pinta- ja pohjavesien hyvä laatu. Erityisesti kaavahankkeen tavoitteissa mainittujen vedenpäällisten kelluvien sauna- ja ravintolarakennuksien suunnittelussa Pursialanlahteen

2.3 Alueelle osoitettu rakennusoikeuden määrä ei aiheuta merkittävää rakentamista. Rakentaminen painottuu Mikkelipuiston ympäristöön ei avoimille maisemapeltoalueille. Rakentaminen soveltuu ympäristöönsä ja maisemaan, jos vaikutuksia peilataan viereessä olevaan Pursialan teollisuusalueeseen. Rakentamisen määrä ja kokoluokka ei merkittävästi haittaa alueen maisemakuvaa. Korkealuokkainen puurakentaminen tai pienimuotoiset huoltorakennukset eivät heikennä alueen maisemakuvaa tai kulttuuriympäristöä.

2.4. Kaavahankkeessa on huomioitu alueen säilyttäminen katkeamattomana ja monimuotoisena viher- ja vesialueverkko. Lisärakentamisen määrä mallipuutarha-alueella ei heikennä sinivihreää viher- ja vesialueverkkoa.

<p>tulee selvittää ja arvioida niiden rakentamisen ja käytön vaikutukset ja riskit suhteessa pohjavesialueeseen ja alueella toteutettavaan vedenhankintaan liittyviin toimintoihin. Tässä yhteydessä on tarpeen huomioida myös tuoreen Pursialan pohjavesialueen suojelusuunnitelman asettamat reunaehdot.</p> <p>2.5 Kaavahankkeessa suunniteltavan kelluvan rakentamisen osalta on syytä selvittää uudisrakentamisen maisemallisen soveltuvuuden lisäksi poikkeuksellisen rakentamisen muu soveltuvuus suunnittelualueelle.</p> <p>2.6 Etelä-Savon ELY-keskus pitää tarpeellisena, että kaupunki järjestää kaavahankkeesta aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun.</p>	<p>2.5 Kaavahankkeessa kelluvien rakenteiden vaikutuksen pohjavesitilanteeseen on arvioitu vuonna 2023 poikkeamislupamenettelyn yhteydessä.</p> <p>2.6 Viranomaisneuvottelu pidettiin loppuvuodesta 2023.</p>
<p>Pelastusviranomainen</p> <p>Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä alustavaan kaavaluonnokseen.</p>	<p>Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Yrittäjät Etelä-Savo</p> <p>Yrittäjät näkevät kaavoituksessa paljon mahdollisuuksia, jotka edistävät elinvoimaa ja yritystoiminnan mahdollisuuksia alueella. Yrittäjät kuitenkin haluavat nostaa esille yritysten tasavertaisen kohtelun kaupungin toiminnassa. Yrittäjät pitävät tärkeänä, että yritykset saisivat mahdollisuuden osallistua alueen suunnitteluun ja rakentamiseen.</p> <p>Kaavoituksen tulee huomioida yritysten tulevaisuuden tarpeet, kuten riittävät liiketilat, hyvä saavutettavuus ja alueen houkuttelevuus yritystoiminnalle.</p> <p>Lisäksi yrittäjät toivovat, että kaavoitusprosessi on avoin ja vuorovaikutteinen, jotta alueen yrittäjät voivat osallistua aktiivisesti päätöksentekoon ja tuoda esiin omia näkemyksiään ja tarpeitaan. Tavoitteena on luoda elinvoimainen ja houkutteleva liiketoimintaympäristö, joka tukee alueen yrityksiä ja niiden kasvua.</p>	<p>Kaavoittajan vastine: Merkitään tiedoksi.</p>



0.

Sijainti

79.0
1:500

Kaupungnoskylä	Korttelitila	Tonttirno	Viranomaisten arkkitehtimerkintä varten
402	10	2	
Taloudenomistus	Hankeuunnittelu	Pääsuunnittelija	Julkaisun nro
		Pää- ja työpiirustus	3/8
Rakennuskohdan nimi ja osoite	MIKKELIPUISTO YLEISSUUNNITELMA	Piirustuksen status	Mittakaava
	Pursialankatu 5	ASEMAPIIRROS 2024	1:500
	Mikkeli 50100		
Suunnittelutoimiston tiedot	ARHITEHTITOIMISTO PERTTI MERTAOJA	Sijainti	
	Maaherrankatu 5 D 34		
	50100 MIKKELI		
Pääsuunnittelija	Suunnittelija	Mobiili	0500-253952
pm	PM	e-mail	periti@mertaaja.com
Päiväys	Vaikutuksen suunnittelija	Työnumero	2023-11
17.6.2024			
		Suunnitelma- ja piirustusanumero	Muutos
		ARK 2.01 2	

Pertti Mertaaja, arkkitehti SAFA



3D-NÄKYMÄ

Piirustuksen nimi Perspektiivi

Piirustuksen no: 2.06

Työnumero 2023-11

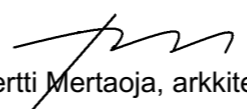
Mittakaava

Suunnittelutoimiston tiedot

ARKKITEHTTITOIMISTO PERTTI MERTAOJA

Maaherrankatu 5 D 34
50100 MIKKELI

p. 0500-253952
s. pertti@mertaoja.com


Pertti Mertaoja, arkkitehti SAFA

Rakennuskohteen nimi ja osoite

MIKKELIPUISTO YLEISSUUNNITELMA
Pursialankatu 5
Mikkeli 50100

1:200

pvm 17.6.2024