

MliDno-2025-2260 (10 02 03)

Mikkelin kaupunki

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

MIKKELI

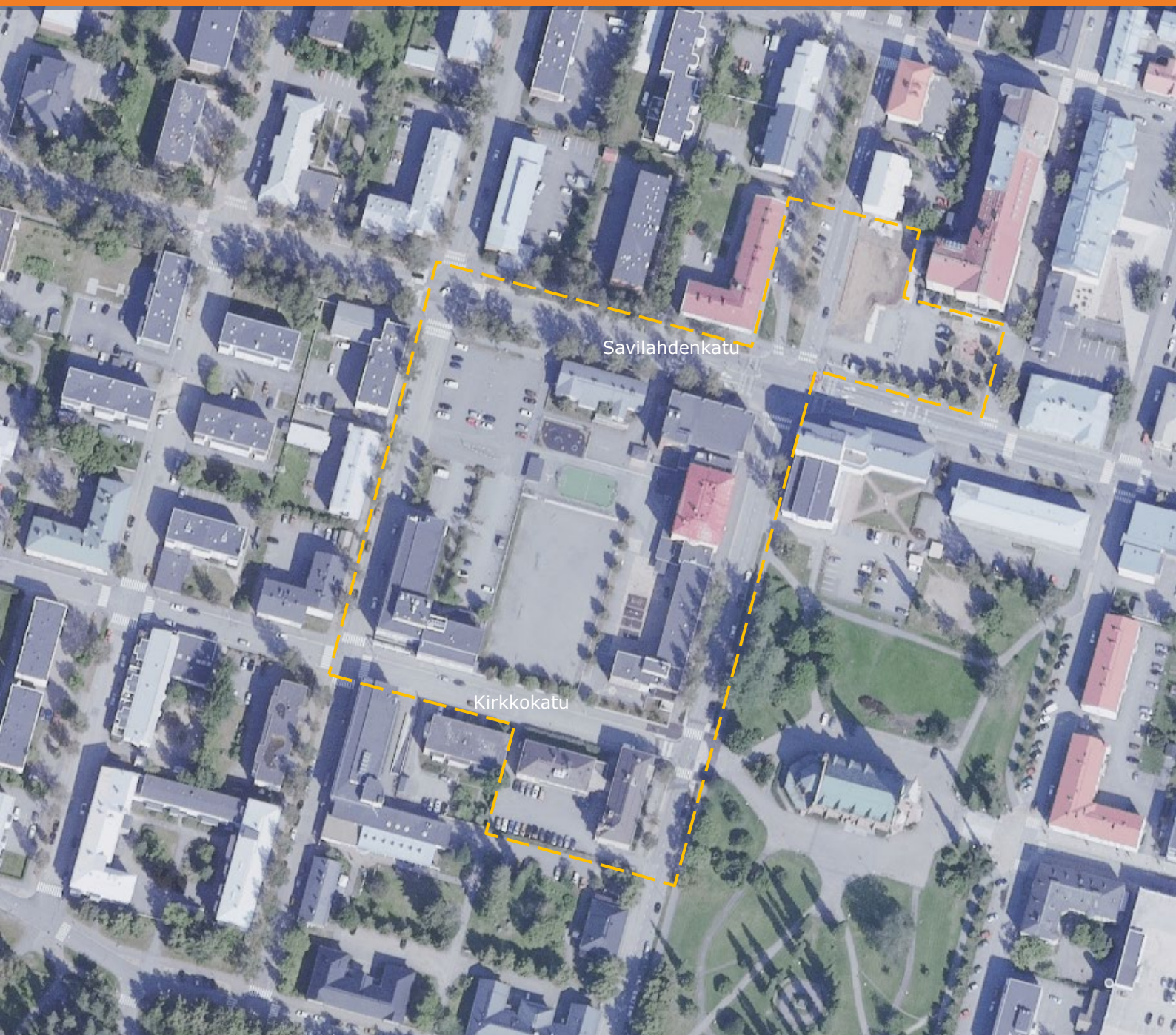
Kalle Ränä

Asemakaavapäällikkö p. 044 794 2525

S-posti: kalle.raina@mikkeli.fi

KAUKOLAN TRIPLA / ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 4.6.2025



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

1. SUUNNITTELUALUE

Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan (Kaukola) kortteleita 7, 8 ja 28 sekä katualuetta. Suunnittelualue sijaitsee noin 500 metrin etäisyydellä Hallitustorista. Alueen rakennuskantaan kuuluvat nykyinen Päämajakoulu, Suur-Savon Sähkö Oy:n hallintorakennukset sekä Savilahdenkatu 24. Kortteliin 28 kuuluva osa on rakentamatonta tonttimaata, jolla sijaitisi aiemmin purettu Runeberginaukion Urheilutalo.

Alueella on kaupungin ja yksityisten omistamia kiinteistöjä.



Kuva: Havainnekuva hahmotellusta täydennysrakentamisesta (Mehtola T, 2023).

2. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen kolmelle eri tontille Päämajakoulun ympäristössä. Alueen suunnittelusta on laadittu arkkitehtuurin diplomityö vuonna 2023, johon asemakaavan muutos pohjautuu. Täydennysrakentamisen tavoitteena on tiivistää keskustan kaupunkirakennetta ja mahdollistaa nykyistä monipuolisemmat käyttötarkoitukset. Alueen pysäköintijärjestelyt on tarkoitus ratkaista asemakaavan muutoksen laadinnan aikana. Alustavasti selvitetään mahdollisuutta toteuttaa pysäköintilaitos Päämajakoulun hiekkakentän kohdalle siten, että koulun kenttä- ja leikkialueet toteutetaan kansirakenteen päälle. Suunnittelun yksityiskohdat tarkentuvat työn edetessä.

Asemakaavan muutos käynnistyy Mikkelin kaupungin ja Suur-Savon Sähkö Oy:n aloitteesta.

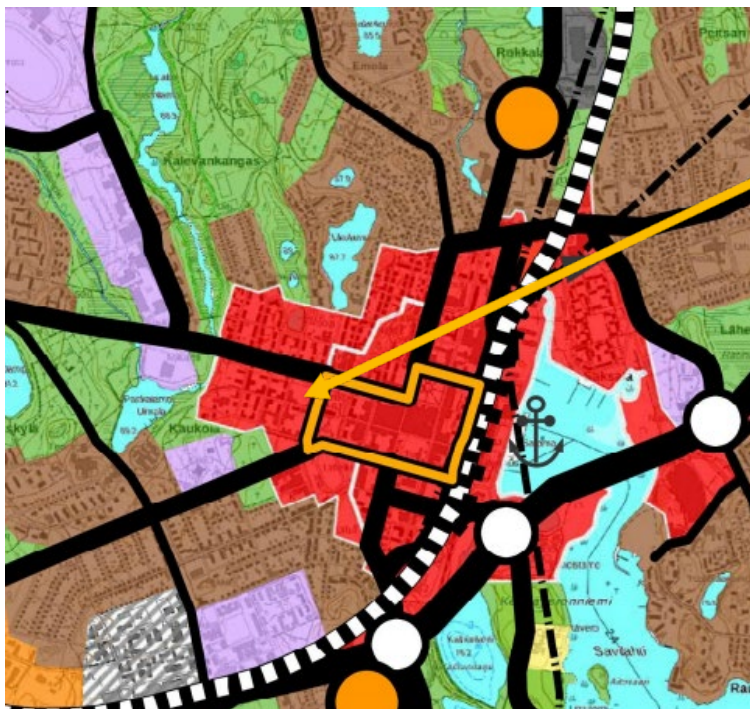
3. NYKYINEN SUUNNITTELUTILANNE

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 suoja- vyöhykkeellä svl2 8.666. Suunnittelualueeseen rajautuu Mikkelin Hallitustorin valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö (RKY 5).

3.2 Yleiskaava

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



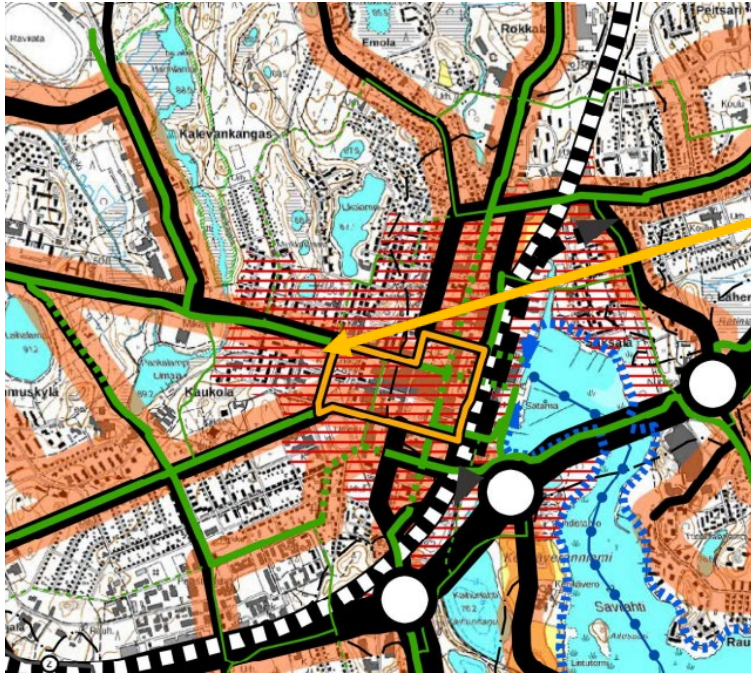
1.Yhdyskuntarakenteen ohjaus - teemakartalla suunnittelualue on osoitettu merkinnällä:

Keskustatoimintojen alue / C-3 Keskusta-asuminen

Monitoiminnallinen tiivistyvä keskustatoimintojen alue. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia oleskelu-, kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennepäristöjä.

Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueen täydennysrakentamisessa tulee huomioida kulttuuriympäristön arvot, keskustan maise- mallinen merkitys sekä kaupunkikuvan korkea laatu. Alueen tarkemmat määräykset koskien rakentamistapaa, - laatua ja määrää osoitetaan asemakaavassa.

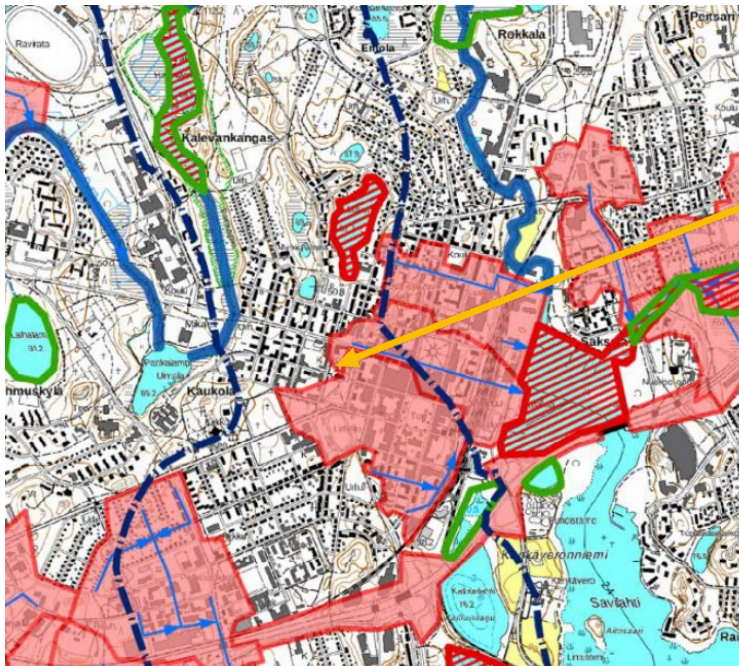
Asemakaavoituksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöjä ja määräyksiä.



2. Liikenne ja verkostot -teemakartalla suunnittelualueella on merkintä pysäköintinormista.

Pysäköintinormin tavoite on helpottaa maltillista täydennysrakentamista keskustatoimintojen alueella pysäköintipaikkoja koskevan rakentamisvelvoitteen osalta. Pysäköintinormi on ohjeellinen ja edellyttää aina tapauskohtaista harkintaa. Hotellien, elokuvateattereiden ja vastaavien, toiminnoiltaan erityispiirteisten kohteiden osalta pysäköintitarve tarkastellaan aina tapauskohtaisesti tarkemman suunnittelun yhteydessä.

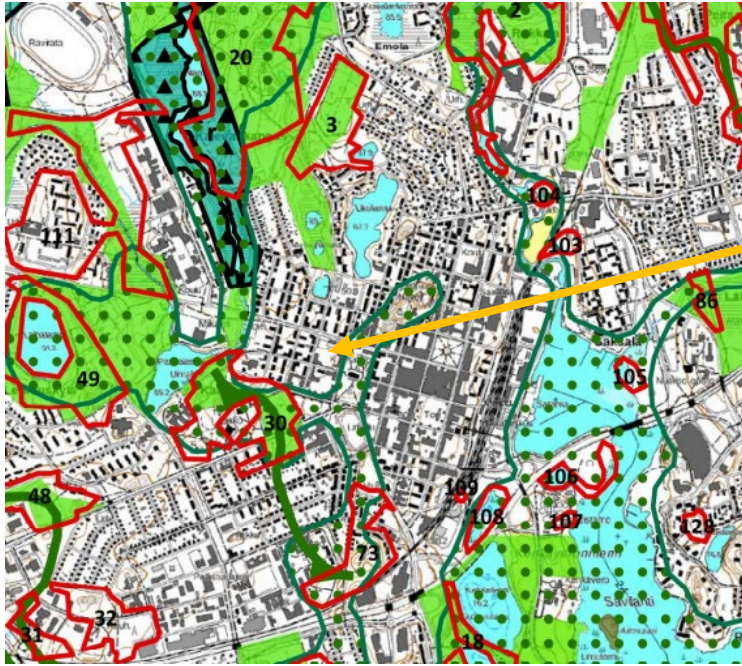
Vähintään 50 % kiinteistön pysäköintipaikoista tulee sijaita kiinteistöllä tai sen välittömässä läheisyydessä (enintään 50 m etäisyydellä). Kaikkien pysäköintipaikkojen tulee olla vähintään 300 m etäisyydellä kiinteistöstä.



3. Vesitalous -teemakartalla suunnittelualue on osoitettu pohjavesialuemerkinnällä. Alue kuuluu Hanhikankaan, pohjavesialueeseen, joka on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (luokka 1).

Alueella on kielletty sellaiset toimenpiteet (mm. jätevesienimeyttäminen), joista voi olla ympäristönsuojelulain 17 §:ssä esitetyn pohjaveden pilaamiskiellon 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.



4.Viherrakenne -teemakartalla suunnittelualueelle on osoitettu kaavamerkinnät

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue: tarkemman suunnittelun yhteydessä alueen arvot tulee selvittää ja huomioida. Alueen rakentaminen ja muokkaaminen tulee tapahtua luonnonarvoja heikentämättä. Numerointi viittaa kaavaselistuksen kohdeluetteloon.

Sinivihreäsydän: Kaupunki- ja maisemarakenteen osa, johon sisältyy ekologian, vesitalouden ja virkistyskannalta 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 korkealaatuisiksi. Viherympäristöiksi. Alueen ulottuvuudet täsmentyvät tarkemman suunnittelun yhteydessä



5. Kulttuuriympäristö teemakartalla.

Kulttuuriympäristöteemakartalla rakennussuojelukohde on osoitettu merkinnällä

sr 135, Savilahdenkatu 24, Paikallisesti arvokas, MRL § 30.

sr 134, Mikkelin yhteiskoulu, Otto Mannisenkatu 10. Maakunnallisesti arvokas MRL § 41.

-sr 206, Suur-Savon Sähkön pääkonttori, Paikallisesti arvokas, MRL § 41.

Lisäksi suunnittelualue rajautuu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön RKY 5, Mikkelin hallitustori ympäristöineen.

6. Maisema - teemakartalla ei ole aluetta koskevia yleiskaavamääräyksiä

7. Voimaan jäävät osayleiskaavat kartalla alue on esitetty asemakaavoitettuna alueena.

3.3 Asemakaavat

Aluelle on vahvistettu asemakaavat vuosina 2005 ja 2019.

Korttelin 8 käyttötarkoitus on osoitettu opetustoimintaa varten merkinnällä **YO-**. Lisäksi alueelle on asemakaavassa osoitettu rakennussuojelumääräykset kahdelle kohteelle (Mikkelin yhteiskoulu) ja (Savilahdenkatu 24) **sr-** merkinnöin. Korttelialueella rakennusoikeus on määritetty tehokkuusluvulla **e=0,85**. Korttelialueella on mahdollista toteuttaa maanalaista pysäköintiä **ma** merkinnällä.

Korttelin 28 käyttötarkoitus on osoitettu keskustatoiminnoille **C** -käyttötarkoituserkinnällä. Rakennusoikeutta on yhteensä 4200 kerrosalaneliometriä ja kerrosluvut ovat **IV** ja **V**.

Korttelin 7 käyttötarkoitus on osoitettu asuin-, liike ja toimistorakennuksille **AL**. Korttelialueen rakennusoikeus on määritetty tehokkuusluvulla **e=0,85** ja kerrosluku on **½ kII 2/3**.



Voimassa olevat asemakaava vuodelta 2005 (nro 808)



Vuonna 2019 vahvistunut Runeberginaukion asemakaava (nro 958)

3.4 Maanomistus

Suunnittelualue on valtaosin kaupungin omistuksessa. Savilahdenkatu 24 on yksityisomistuksessa ja Suur-Savon Sähkö Oy omistaa Otto-Mannisenkadun 6 hallintorakennukset kiinteistöineen.

3.5 Muut hankkeet, suunnitelmat ja päätökset

Ei muita aluetta koskevia suunnitelmia tai päätöksiä.

3.6 Maankäyttösopimus

Asemakaavan toteuttamiseksi laaditaan maankäyttösopimus.

4. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

4.1 Vaikutusten arviointi

Kaavaprosessin aikana arvioidaan kaavamuutoksen toteuttamisen merkittäviä välittömiä ja välillisiä vaikutuksia (AKL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutusten arviointi perustuu selvityksiin ja muuhun kaavoitus-työn aikana saatuun tietoon.

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

4.2 Lähtötietoina olemassa olevat selvitykset

Kaavahankkeen kannalta tärkeitä tausta-aineistoja ovat:

- Mikkelin kantakaupungin 2040 oikeusvaikutteisen osayleiskaavan aineistot.
- Joos.Sajaniemenkatu - Anni-Swaninkatu – yleissuunnitelma 2024
- Kaukolan kolmio: Kolmen tontin täydennysrakentamissuunnitelma Mikkelin vanhaan ruutu-kaavakeskustaan. Mehtola Tiina, (2023).
- Korjaustarveselvitys 2020 (Suur-Savon Sähkö Oy, Sitowise Oy)
- Otto-Mannisenkatu 6 – Rakennushistoriaselvitys (ARK – BYROO 2021)
- Runeberginaukion asemakaavan selvitystyöt (2019)

4.3 Kaavaa varten laadittavat selvitykset

Kaavaa varten laaditaan tarvittaessa muita selvityksiä, kun alueen suunnittelu edistyy.

5. SUUNNITTELUTYÖN OSALLISET

Kaavoitusmenettelyn tulee perustua riittävään vuorovaikutukseen osallisten kanssa ja myös tätä kautta saatavaan asiantuntemukseen (AKL 1 §). Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työnte-
koon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joi-
den 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
 - Savonlinnan museo / Riihisaari
 - Etelä-Savon pelastuslaitos
 - Suur-Savon Sähkö Oy
 - Mikkelin vesilaitos
 - Päämajakoulu
 - Etelä-Savon Energia Oy
 - teleoperaattorit
 - Puolustusvoimat
 - Mikkelin Yrittäjät ry
 - Mikkelin-seura r.y.

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 Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidetään nähtävillä 60 päivän ajan Mikkelin kaupungin verkkosivuilla sekä maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikön tiloissa. Tuona aikana osalliset voivat jättää mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskuksen) kanssa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) riittävydestä ja toteuttamisesta. Osallisella on mahdollisuus esittää ELY-keskukselle neuvottelun käymistä OAS:n riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville. Jos suunnitelma on ilmeisen puutteellinen, ELY-keskuksen on viivytyksettä järjestettävä kunnan kanssa neuvottelu suunnitelman täydennystarpeiden selvittämiseksi. Neuvotteluun on kutsuttava esityksen tehnyt osallinen ja tarpeen mukaan ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaan asia liittyy (AKL 64 §).

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

6.2 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.

Yleisötilaisuus

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana järjestetään tarvittaessa vuorovaikutteinen yleisötilaisuus, jossa esitellään kaavaluonnoksen materiaali. Tilaisuudessa osallisilla on mahdollisuus kommentoida ja arvioida kaavaratkaisua. Kommentit kerätään ylös ja huomioidaan mahdollisuuksien mukaan kaavaehdotusvaiheessa. Tilaisuuden ajankohdasta tiedotetaan kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

6.4 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Mikkelin maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikön sekä kaupungin verkkosivuilla 30 päivän ajaksi. Nähtävillä oloaikana osallisella on mahdollisuus antaa muistutus (MRA 27 §). Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta (AKL 65 §). Saatu palaute otetaan huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa hyväksymiskäsittelyä varten. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Yleisötilaisuus

Mikäli katsotaan tarpeelliseksi, kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana järjestetään 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 AKL 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 viranomaisosastolle 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

5 - 8 / 2025 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 60 päivän ajaksi.

LUONNOSVAIHE

3 / 2026 Kaavaluonnos nähtäville 30 päivän ajaksi.

EHDOTUSVAIHE

1/ 2027 Kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi.

HYVÄKSYMINEEN

6 / 2027 Kaavan hyväksyminen.

Mikkelissä 4.6.2025



Kalle Ränä
Asemakaavapäällikkö
p. 040 794 2525

MIKKELIN KAUPUNKI

Verkkosivut: www.mikkeli.fi