

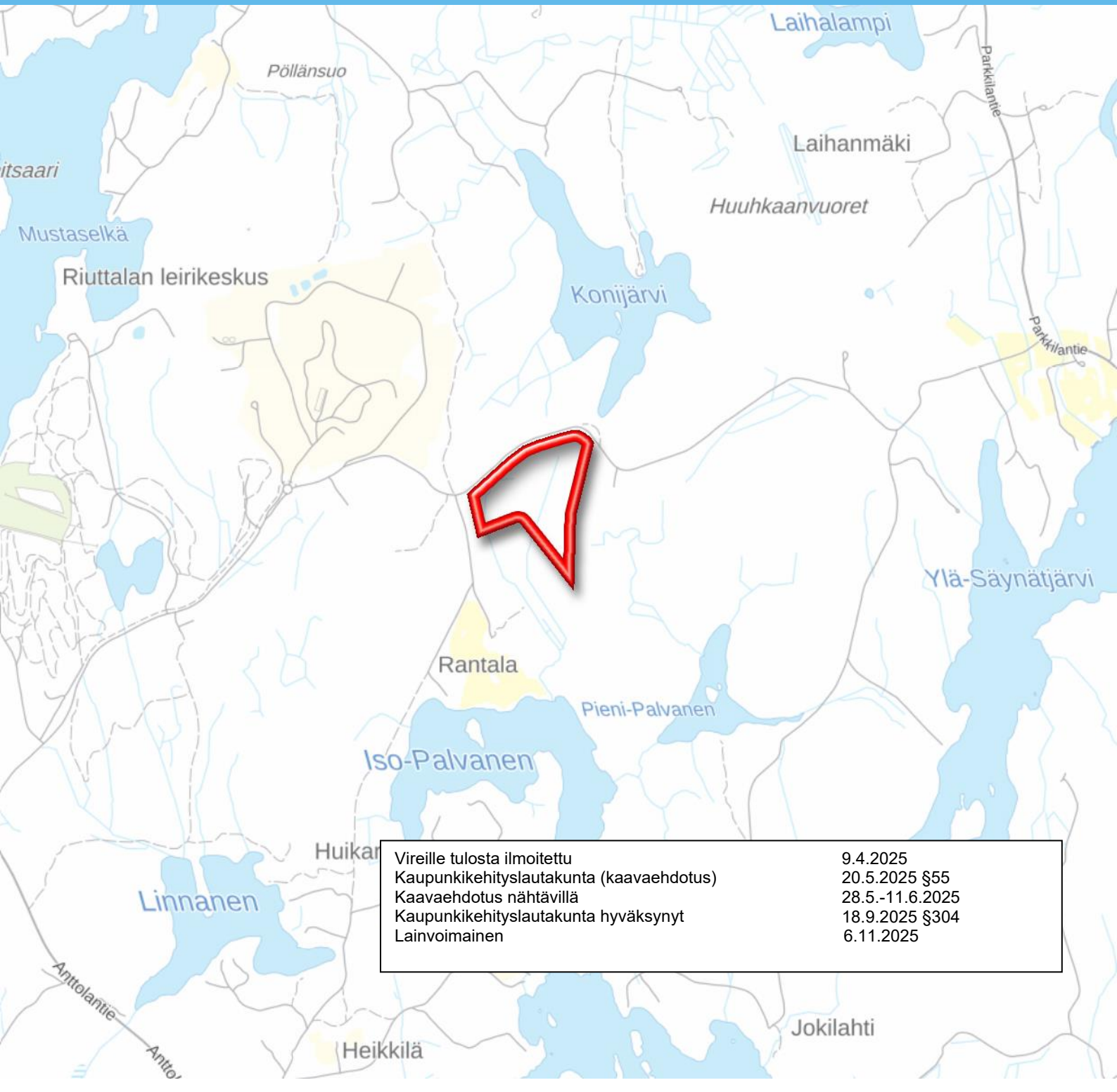
MliDno-2025-1501 / Kaava nro 1038
Mikkelin kaupunki

MIKKELI

KONIJÄRVENKATU ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan selostus

18.9.2025



Vireille tulosta ilmoitettu
Kaupunkikehityslautakunta (kaavaehdotus)
Kaavaehdotus nähtävillä
Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt
Lainvoimainen

9.4.2025
20.5.2025 §55
28.5.-11.6.2025
18.9.2025 §304
6.11.2025

TIIVISTELMÄ

Konijärvenkadun asemakaavan muutoksen tavoitteena on poistaa Konijärvenkatu asemakaavasta ja liittää sen pinta-ala teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen. Lainvoimaisen Ecosairilan asemakaavan käyttötarkoituksmerkintä T-1 muutetaan merkinnäksi T. Sen kaavamääräystä päivitetään vastaamaan vihreän siirtymän sekä kaupungin tavoitteita hyödyntää mm. sähköintensiivistä tuotantoa kuten datakeskuksia. Lainvoimaisen Ecosairilan asemakaavan korttelirajat säilytetään muuten ennallaan, mutta katualueen liittäminen osaksi korttelialuetta nostaa korttelialueen pinta-alan 13,2098 ha -jossa on lisäystä 0,3976 ha. Rakennusoikeus on Ecosairilan asemakaavassa esitetty tehokkuusluvulla $e=0,50$. Se säilyy muuttumattomana ja katualueen liittäminen korttelialueeseen lisää rakennusoikeutta 1 988 km². Kokonaisrakennusoikeus kohoaa tasoon 66 049 km².

Kaavamuutos katsotaan luonteeltaan vähäiseksi ja se ei edellytä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Vireilletulon yhteydessä osallisille on annettu mahdollisuus jättää mielipide kaavasta. Kaavamuutos viedään kaavaehdotuksena lautakuntakäsittelyyn ja asetetaan nähtäville 14 vrk ajaksi. Kaavan hyväksyy lautakunta.

SISÄLLYSLUETTELO

1.	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	5
1.5	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaaleista	5
2.	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	9
3.1.4	Maanomistus	9
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	16
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.2.1	Osalliset.....	17
4.2.2	Vireilletulo	17
4.2.3	Osallistumien ja vuorovaikutusmenettelyt.....	17
4.2.4	Viranomaisyhteistyö	17
4.3	Asemakaavan tavoitteet	18
4.4	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	18
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot, valinta ja perustelut	18
4.6	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	19
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	19
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus.....	19
5.2	Palvelut.....	19
5.3	Aluevaraukset.....	19
5.3.1	Teollisuusalueet	19
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	20
5.5	Kaavan vaikutukset	20
5.5.1	Yleistä	20
5.5.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
5.5.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
5.5.4	Muut vaikutukset.....	21
5.6	Ympäristön häiriötekijät	22
5.7	Kaavan suhde tavoitteisiin	22
5.8	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	22
5.9	Nimistö.....	22
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	22
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
6.2	Toteutuksen seuranta.....	22

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 11 päivänä syyskuuta 2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

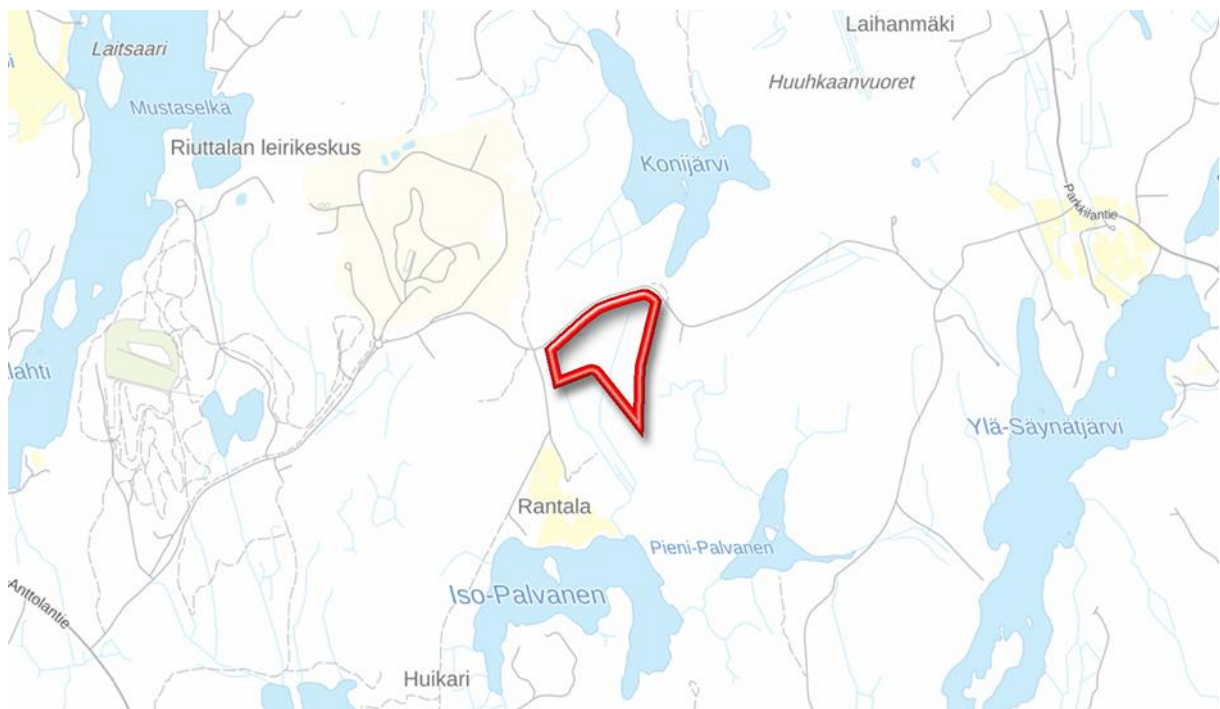
Asemakaavan muutos koskee 81. kaupunginosan (Metsä-Sairila) korttelin 5 osaa ja katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Mikkelin 81. kaupunginosan korttelin 5 osa.

Asemakaavalle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 6 kilometriä Mikkelin keskustasta kaakkoon Metsäsairilan lajittelu- ja kierrätyskeskuksen läheisyydessä, Kiertotaloudenkadun eteläpuolella. Alueen koko on n. 13,2 ha.



Kuva 1. kaava-alueen sijainti taustakartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Konijärvenkatu asemakaavan muutos.

Kaavamuutoksessa muutetaan Ecosairilan asemakaavaa nro 0966 vuodelta 2018. Uuden asemakaavan tarkoituksena on monipuolistaa kaupungin suurten teollisuustonttien tarjontaa. Muutoksella yhdistetään korttelin 5 ohjeelliset tontit 1, 2, 3 ja muutetaan Konijärvenkatu osaksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Muutoksen seurauksena muodostuu n. 13,2 ha yhtenäinen tonttialue.

Kaavamuutoksen myötä kohteeseen on mahdollista toteuttaa normaalin teollisuus- ja logistiikkatoimintojen lisäksi vihreän siirtymän hankkeita kuten datakeskus, energiaan varastointia ja energian tuotantoa kuten aurinkovoimala. Toiminnan päätyttyä rakennusten purkujätteet voidaan sopivin osin käsitellä ja hyödyntää tontilla.

Katso myös kohta 4.1

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1	Asemakaavan seurantalomake
Liite 2	Asemakaavakartta ja -määräykset
Liite 3	Mielipiteet, lausunnot ja vastineet

1.5 Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaaleista

Aiemmat suunnitelmat

- Kantakaupungin osayleiskaava 2040 selvitykset
- Ecosairilan vuoden 2017 osayleiskaavan ja vuoden 2018 asemakaavan selvitykset
- Mikkelin Ecosairilan (itäosan) luontoselvitys 2024

2. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Metsä-Sairilassa lähes 6 kilometriä Mikkelin keskustasta kaakkoon Metsäsairilan lajittelu- ja kierrätyskeskuksen läheisyydessä. Alueen itäpuolella sijaitsee Etelä-Savon Energian Oy:n (ESE) hakekenttä. Ecosairilan asemakaavan valmistumisen jälkeen alueen katuverkkoa uudistettu ja tonttimyynti on aloitettu alueen länsiosasta korttelista 2. Kaava-alue kytkeytyy kantatiehen 62 (Anttolantie) Kiertotaloudenkadun kautta. Katualu jatkuu itään aina Ecosairilan asemakaavan rajaan saakka. Siitä itään tie jatkaa Metsä-Sairilantien yksityistienä Parkkilantiehen saakka. Fingridin 2 x 400 kV Yllikkälä-Huutokosken voimalinjat sijoittuvat itään n. 700 metrin etäisyydelle. Kiertotaloudenkadun pohjoispuolella kulkee ESE-verkon 110 kV voimalinja.

Nykyisen hallituksen tavoitteena on nostaa Suomi maailman kärkimaaksi vety- ja kiertotaloudessa, päästöttömissä energijärjestelmissä ja muissa ilmasto- ja ympäristöratkaisuissa. Vihreässä siirtymässä fossiiliset polttoaineet korvataan uusiutuvilla energialla ja sähköverkon ulottuvuus sekä kapasiteetti määrittävät oleellisesti tonttien houkuttelevuutta. Osana tätä siirtymää ovat digitaaliset palvelut, joiden avulla voidaan tarjota vihreitä ratkaisuja talouden eri sektoreille. Tämä näkyy datakeskuksille sopivien tonttien kysynnässä. IEA arvioi vuonna 2020, että globaalisti datakeskukset kuluttivat 460 terawattituntia (TWh) sähköä. Tarpeen on arvioitu kasvavan 1000 TWh vuoteen 2026 mennessä. Fosiilivapaan sähkön tuotanto ja hyvä sähkön siirtoverkko sekä laitosten tuotannossa syntyvän lämmön hyödyntäminen ovat merkittäviä tekijöitä sijoitusratkaisujen kannalta. Tonteilta edellytetään normaalia suurempaa kokoluokkaa ja rakennusoikeutta, jotka sallivat suuren kokoluokan rakennukset sekä rakennelmat. Kaupunki selvittää parhaillaan useampaa kohdetta eri puolilla kaupunkia, joiden tonttien pinta-ala vaihtelee 45–170 ha välillä.

Tämän kaavamutoksen tavoitteena on monipuolistaa kaupungin teollisuustonttien tarjontaa tuomalla vaihtoehtoja keskikoon 10–50 ha kokoluokkaan nopealla aikataululla.

Alueen koillispuolella on Konijärven luonnonsuojelualue ja kaakossa Säynätin luonnonsuojelualue sekä Säynätinjärven retkeilyalue.

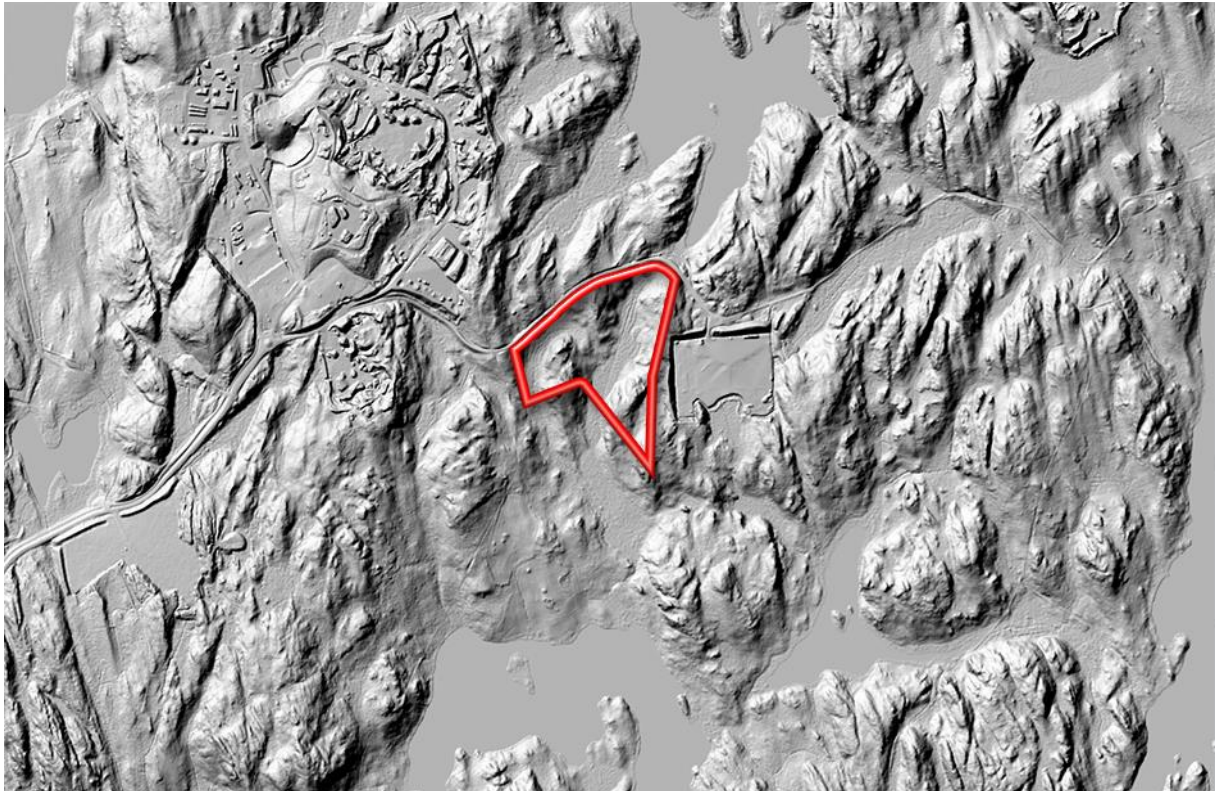
3.1.2 Ympäristön tila, luonnonympäristö

Maa- ja kallioperä

Alueen maaperä on kalliomaata ja hiekkamoreenia.

Topografia ja rakennettavuus

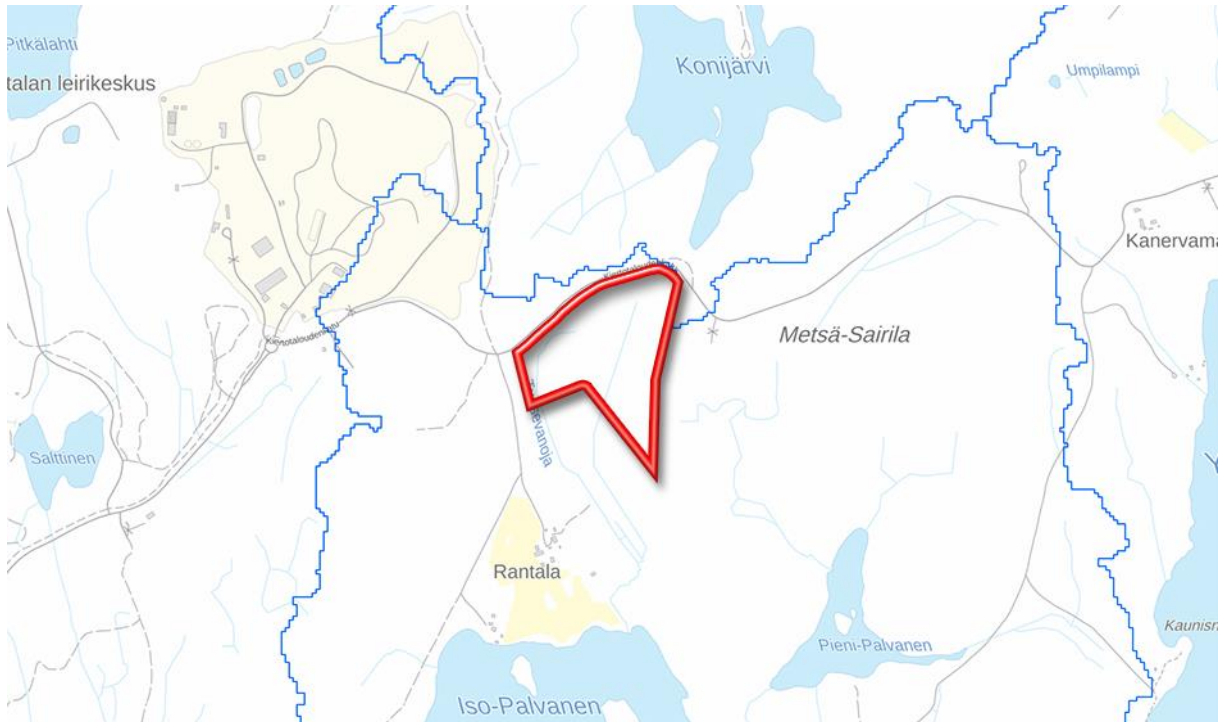
Maisemarakenteellisesti suunnittelualue sijaitsee jyrkkäpiirteisellä kallioalueella, jonka keskellä sijaitsee etelään johtava painanne. Maanpinnankorkeus vaihtelee välillä + 106...+88 m. Alueen rakentaminen edellyttää merkittäviä maastonmuokkauksia.



Kuva 2. Rinnevarjostus osoittaa maaston merkittävät korkeuserot. (Lähde: Paikkatietoikkuna).

Vesistöt ja vesitalous

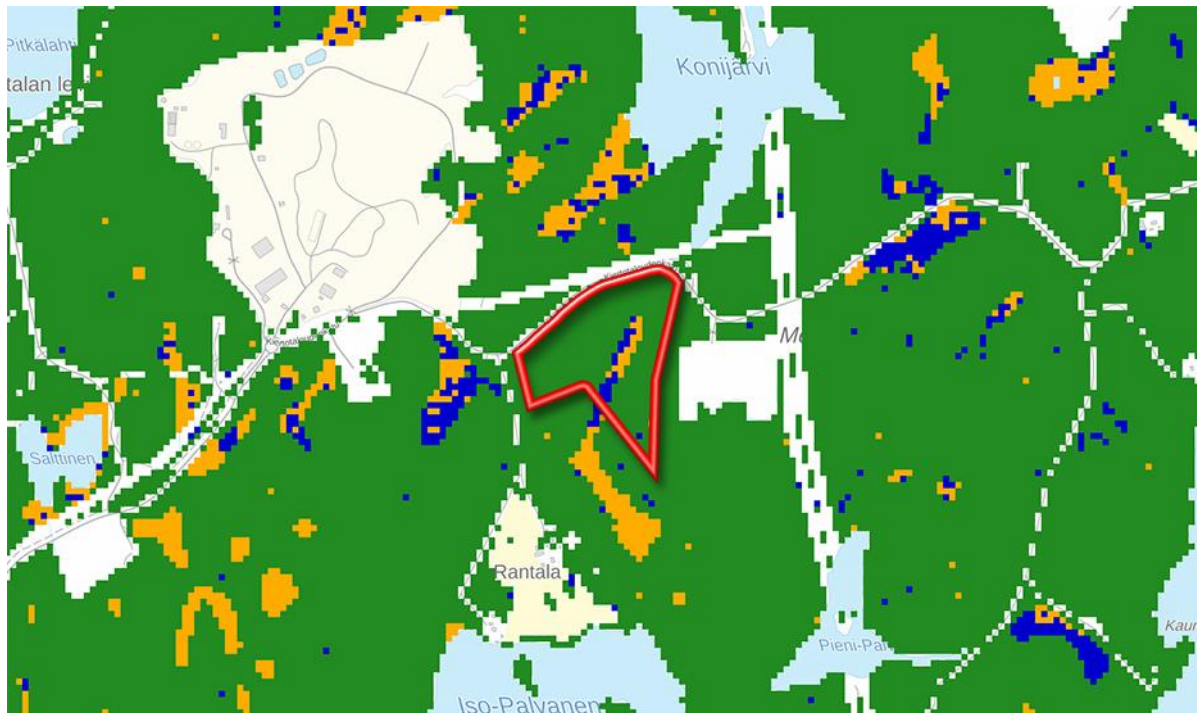
Suunnittelualue on tällä hetkellä pääosin metsää. Suunnittelualue sijoittuu pääosin etelään johtavalle valuma-alueelle. Koillisessa pieneltä korttelialueen osalta sekä Kiertotaloudenkadun pohjoispuolelta vedet ohjautuvat pohjoiseen kohti Konijärveä.



Kuva 3. Valumaaluekartta. Suunnittelualueen vedet ohjautuvat pääosin kohti Isoa-Palvasta. (Lähde: Paikkatietoikkuna).

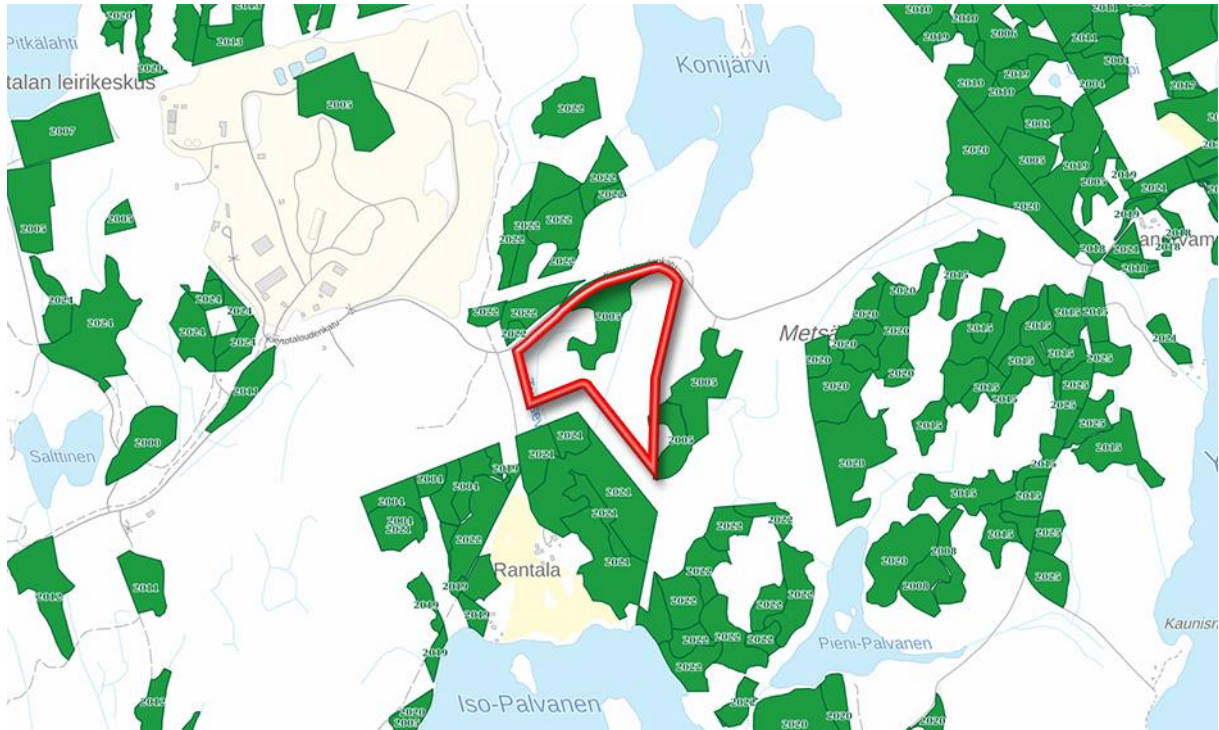
Luonnonolot

Kaava-alue on osoitettu Ecosairilan asemakaavassa teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi T-1 merkinnällä. Kallioisilla alueilla kasvaa metsää ja kalliopainanne on suota.

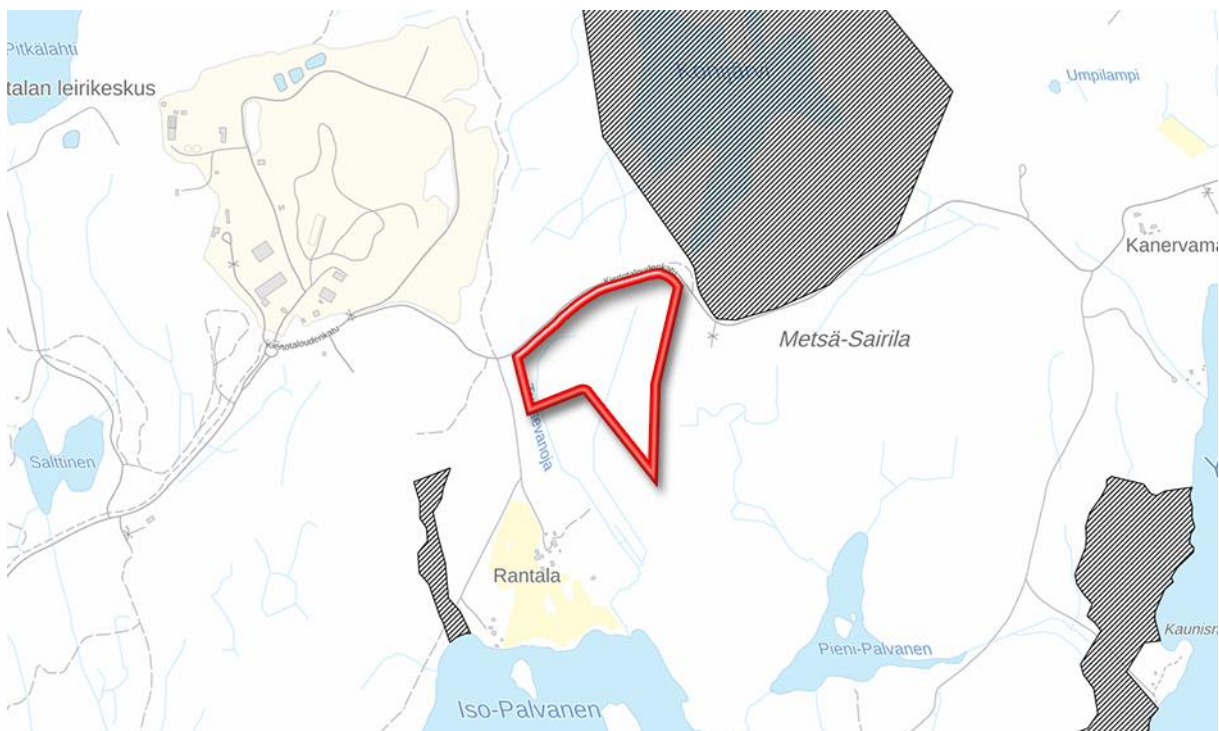


Kuva 4. Kasvupaikan päätyypit 1-4, metsä vihreällä (Lähde: Paikkatietoikkuna).

Metsäsuunnitelmassa kaupungin omistamien metsien käyttötarkoitus on varattu maankäytön muutosalueeksi.



Kuva 5. Metsäkäyttöilmoitukset (Lähde: Paikkatietoikkuna).



Kuva 6. Luonnonsuojelualueet suunnittelualueen läheisyydessä (Lähde: Paikkatietoikkuna).

Arvokkaat luontokohteet

Aikaisempien yleis- ja asemakaavojen yhteydessä on selvitetty alueen luontoympäristöä. Kaavamuuotosalueella ei ole löydetty rakentamista estäviä luontoarvoja- tai ympäristöjä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Metsäsairilan lajittelu- ja kierrätyskeskuksen läheisyydessä. Kaupungin jätevedenpuhdistamo sijaitsee luoteessa alle kilometrin etäisyydellä ja idässä rajanaapurina on Etelä-Savon Eneregia Oy:n kenttäalue. Ecosairilan asemakaavan myötä alueelle on sijoittunut uutta yritystoimintaa. Alle 300 metrin etäisyydellä sijaitsee Rantalan maatila ja maisemallisesti tärkeä maatalousalue. Sen länsipuolella löytyy haja-asutusta ja Iso-Palvasen järven etelärannalla on loma-asuntoja.

Liikenne

Ecosairilan alue yhdistyy Anttolantiehen Kiertotaloudenkadun kautta. Kiertotalouden länsiosalla on 50 km/h rajoitus ja itäosalla 40 km/h. Alueella ei ole joukkoliikennepalveluita. Lähin bussipysäkki on Anttolantien varressa 2,5 km päässä. Kiertotaloudenkadun yhteydessä on kevyen liikenteen väylä Anttolantien ja Metsäsairilan kierrätyskeskuksen välillä. Kiertotaloudenkatu on hallintoluokaltaan yksityistie, kaupungin kadunpitopäätöksen myötä se muuttuu kaduksi.

Tekninen huolto

Alue kuuluu kaupungin kunnallisteknisen verkostoon. Ecosairilan asemakaavassa kaavamuuotosalueelle oli osoitettu rasitejärjestelyitä infraverkostoja koskien, mutta uuden kaavan myötä katualue poistuu ja alueesta muodostuu yksi, yhtenäinen tontti. Tontin sisäiset infrajärjestelyt jäävät tulevan rakentajan vastuulle, joka parhaiten pystyy yhteensovittamaan eri toimintojen tilavaatimukset sekä mitoituksen. Mikäli alue joudutaan jakamaan useampiin pienempiin tontteihin, on kaupungilla kaavamääräysten mukaan mahdollista ohjata suunnittelua ja tarvittaessa muodostaa rasitejärjestelyitä järkevän kokonaisuuden aikaansaamiseksi.

Melu

Ecosairilan asemakaavassa ei ole erityisiä rajoituksia melun suhteen. Sen jälkeen voimaan astuneessa Kantakaupungin osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu tilaa vaativien työpaikkojen alueeksi, jolla voidaan asemakaavoittaa ympäristöhäiriötä tuottavaa tuotantotoimintaa ja muuta tilaa vaativaa työpaikkatoimintaa.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Mikkelin kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista suunnittelujärjestelmää. Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet ovat tulleet voimaan 14.12.2017. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan tavoitteet on otettava huomioon kaikessa alueiden käytön suunnittelussa.

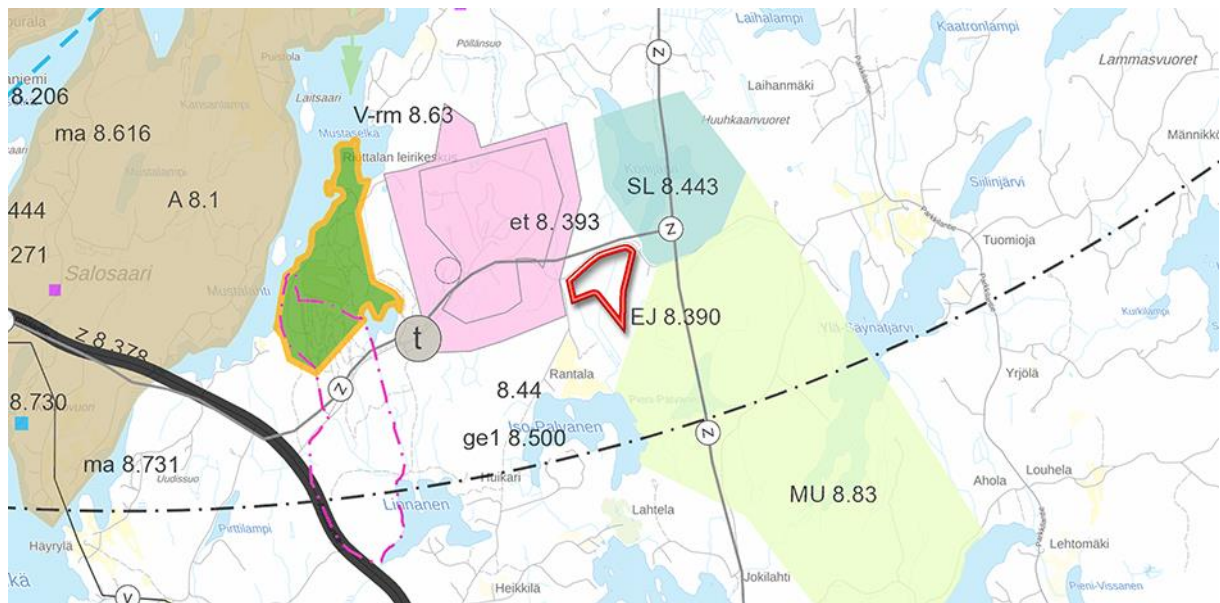
Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tätä kaavahanketta koskevat seuraavat keskeiset yleis- ja erityistavoitteet:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

Katso myös kohta 3.1.1 haliituksen tavoitteet.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Kohde maakuntakaavan alueelle, jolle ei ole osoitettu toimintoja. Suunnittelualueen ympäristössä on tuotu esille mm. Hirolan varalaskupaikan Suoja-alue (svl2 8.666), Metsä-Sairilan jätteenkäsittelylaitos (EJ 8.390), Säynätijärven matkailu- ja virkistysalue (MU 8.83), Konijärven luonnosuojealue (SL 8.443), Rantalan laidunalue (Yp 8.963) sekä Yllikkälä – Visulahti – Huutokoski voimalinja (z 8.375). Tarkempi kuvaus maakuntakaavasta ja sen merkinnöistä löytyy Etelä-Savon maakuntaliiton nettisivuilta.

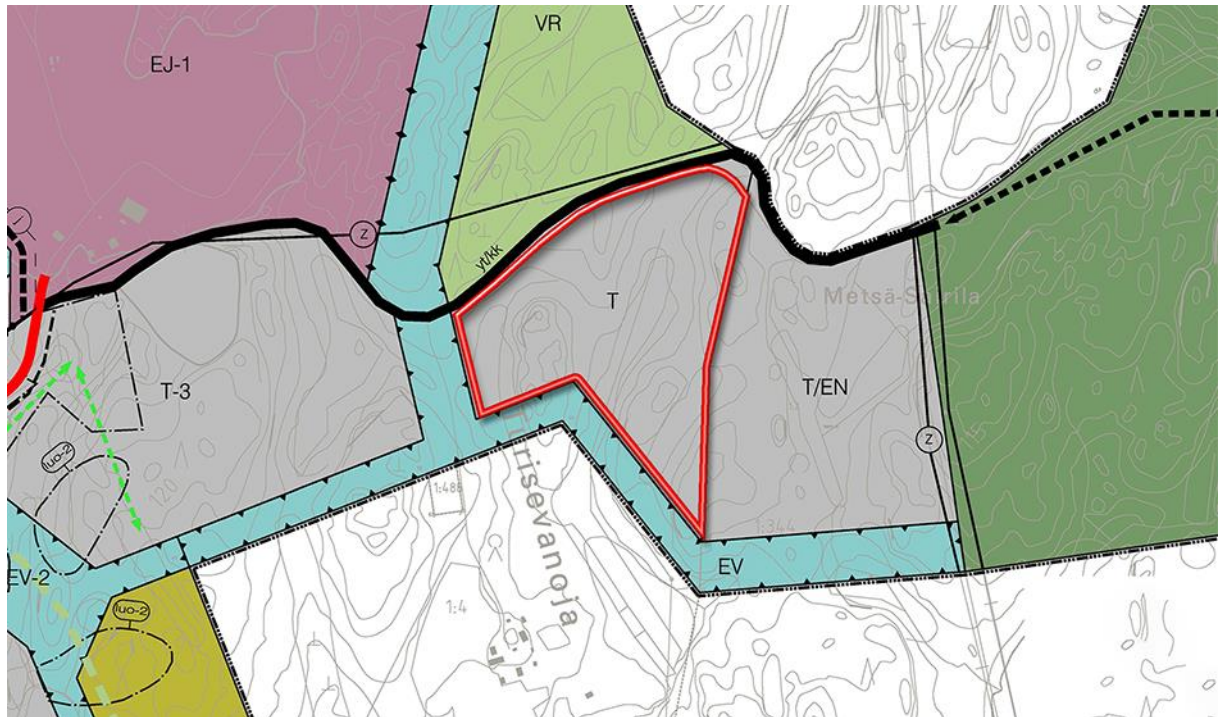


Kuva 7. Ote Etelä-Savon maakuntakaavasta, suunnittelualue punaisella.

Ecosairilan osayleiskaava

Alueella on voimassa vuonna 2017 Ecosairilan osayleiskaava, joka on toiminut ohjaavana kaavana Ecosairilan asemakaavaa laadittaessa.

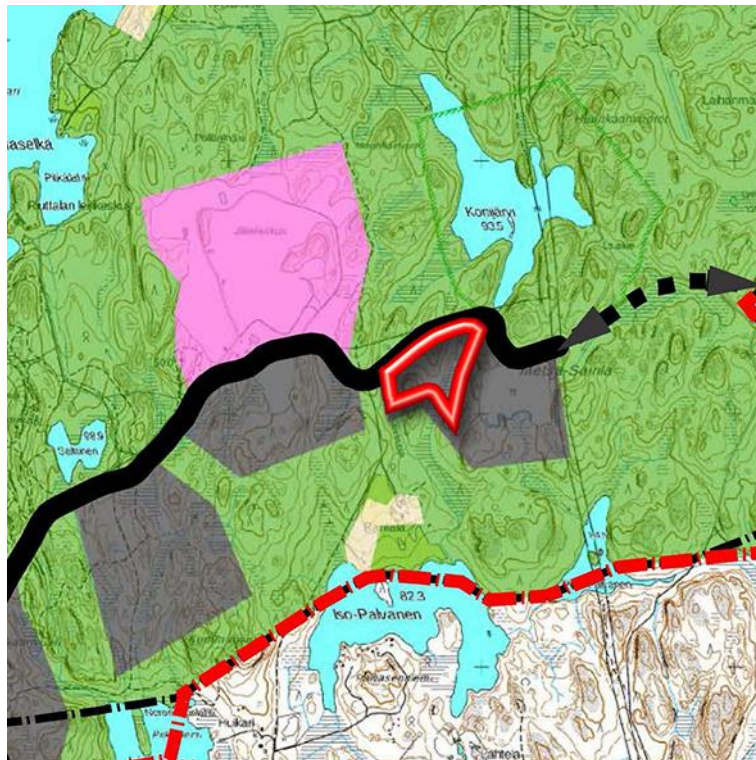
Ecosairilan osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi, jonka rakentamista ohjataan asemakaavalla.



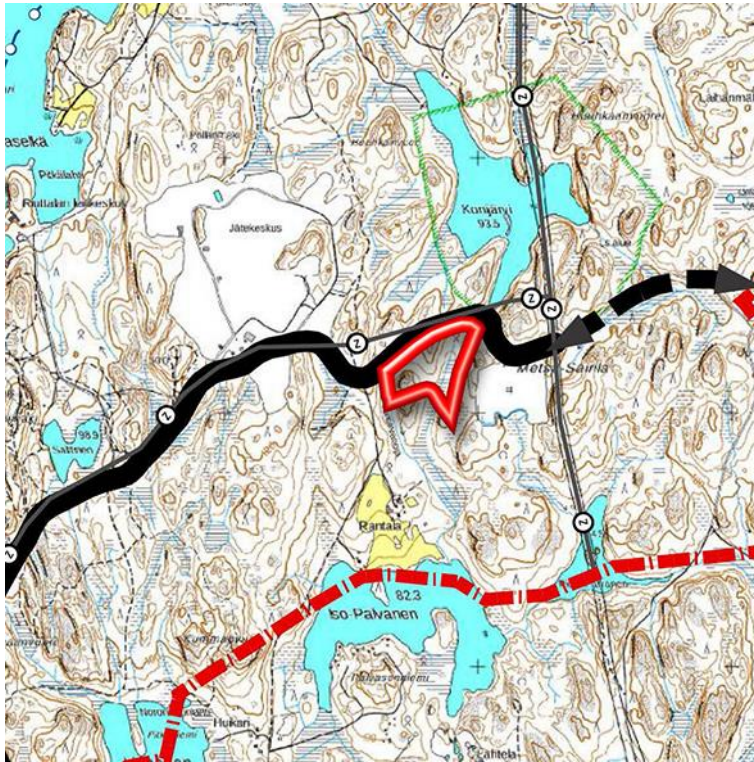
Kuva 8. Ote Ecosairilan osayleiskaavasta, suunnittelualue punaisella.

Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040

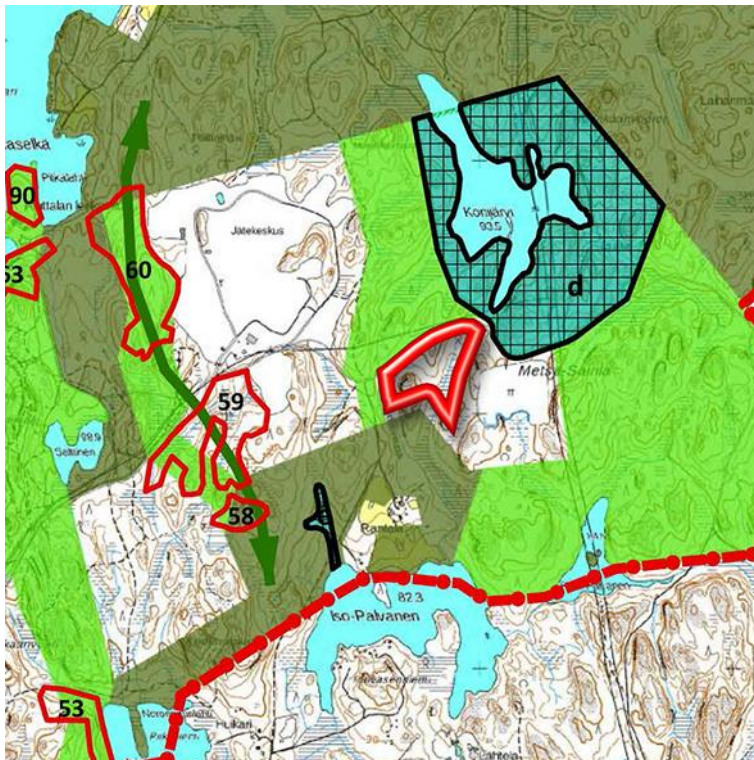
Vuonna 2019 lainvoiman saanut Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava toimii ohjaavana kaavan, jos Ecosairilan osayleiskaavasta poiketaan. Kaava esitetään seitsemällä erillisellä teemakartalla.



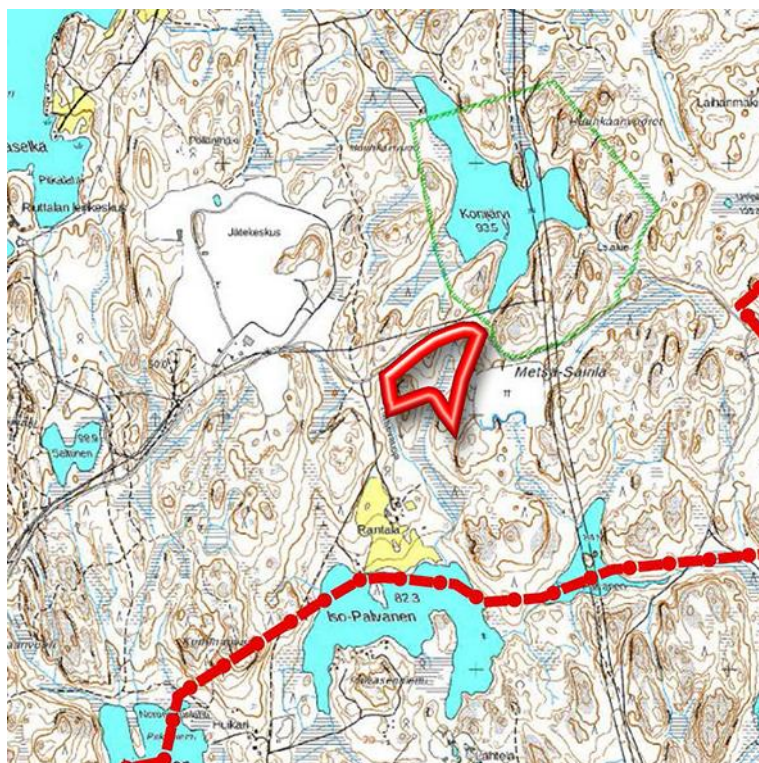
Kuva 9. Ote Kantakaupungin osayleiskaavan kartasta Yhdyskuntarakenteen ohjaus. Kaavamuutosalue on osoitettu tilaa vaativien työpaikkojen alueeksi, jolle voidaan asemakaavoittaa ympäristöhäiriötä tuottavaa tuotantotoimintaa ja muuta tilaa vaativaa työpaikkatoimintaa.



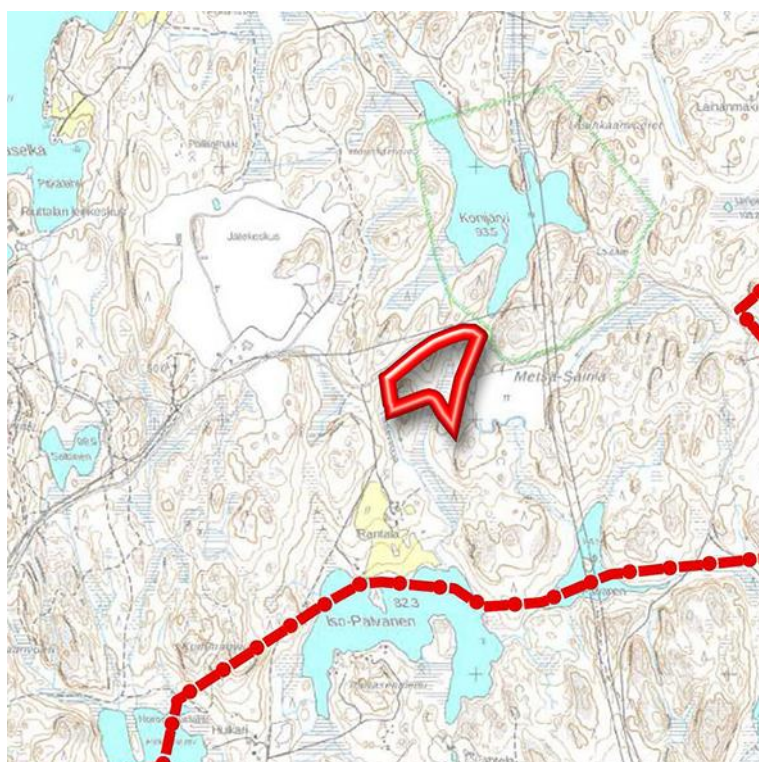
Kuva 10. Ote Kantakaupungin osayleiskaavan kartasta Liikenne. Mustalla viivalla on osoitettu yhdystie, Kiertotaloudenkatu. Yhteystarve itään Parkkilantielle on osoitettu mustalla katkoviivalla. Voimalinjat on osoitettu -z-merkinnällä.



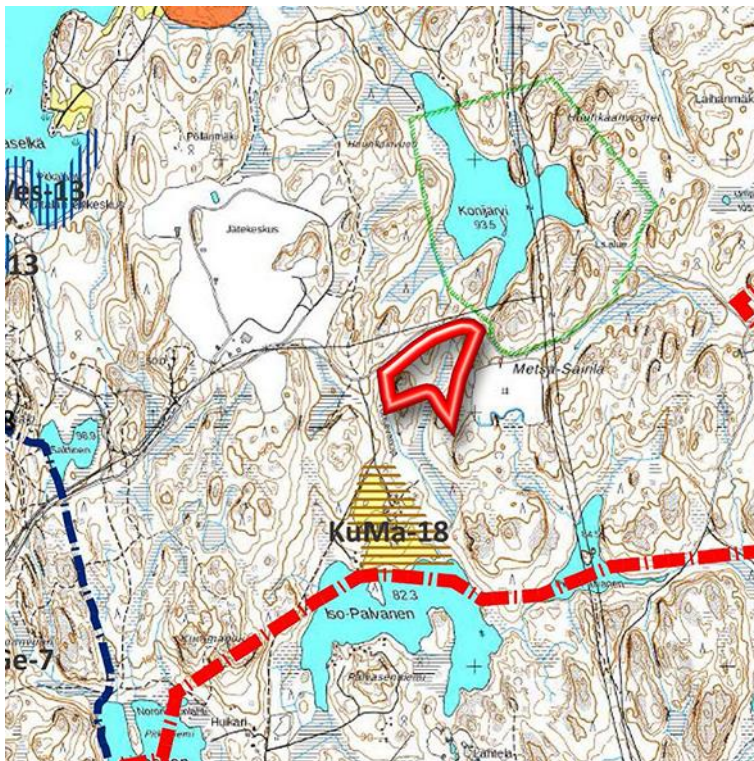
Kuva 11. Ote Kantakaupungin osayleiskaavan kartasta Viherrakenne. Kaupunkivihreä on osoitettu heleän vihreällä ja tumman vihreällä maa- ja metsätalousvaltainen alue. Konijärven luonnonsuojelualue on esitetty mustalla rajauksella ja ruudukolla. Ohuella punaisella rajauksella on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueet. Vihreällä nuolella todetaan viheryhteystarve.



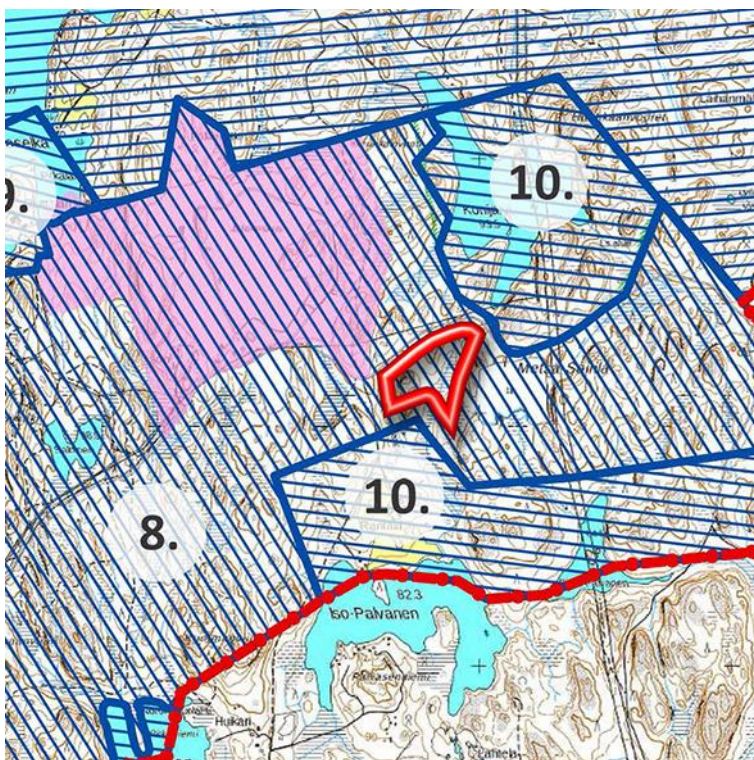
Kuva 12. Ote Kantakaupungin osayleiskaavan kartasta Vesitalous.



Kuva 13. Ote Kantakaupungin osayleiskaavan kartasta Kulttuuriympäristö.



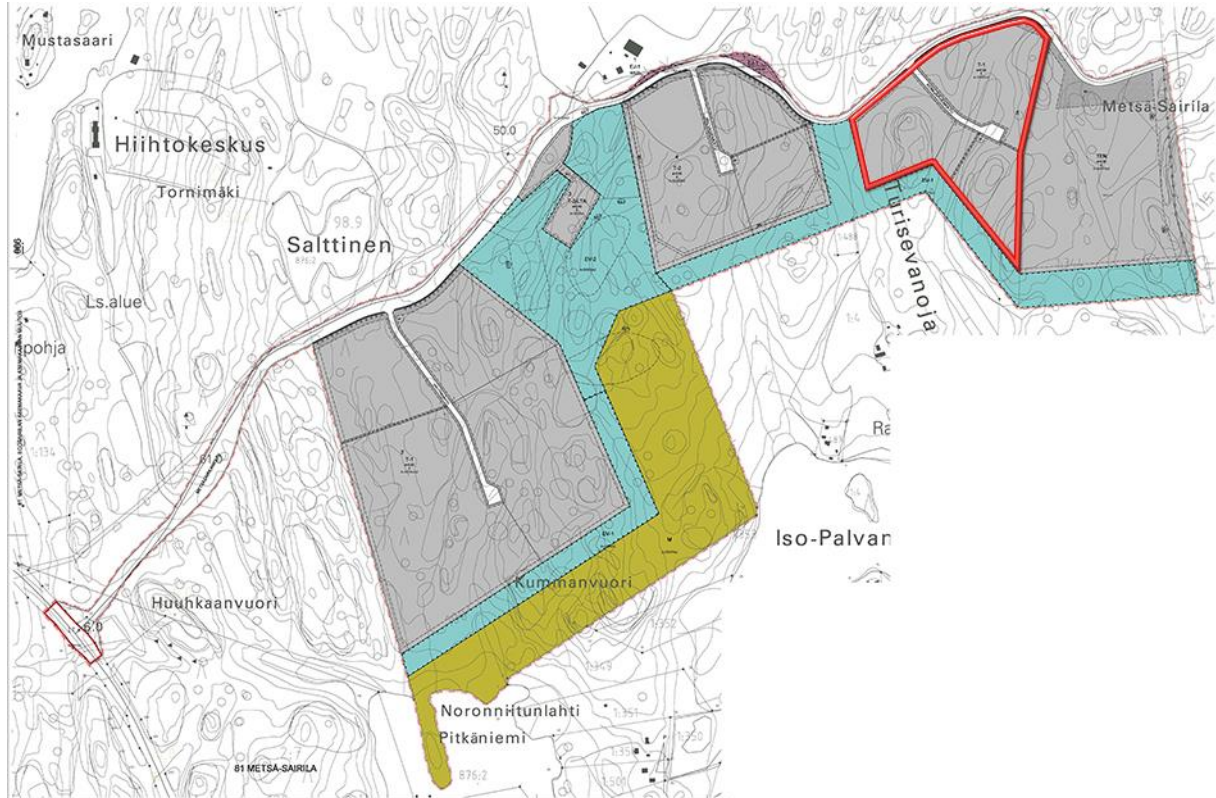
Kuva 14. Ote Kantakaupungin osayleiskaavan kartasta Maisema. Rantalan kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde on osoitettu KuMa-18 merkinnällä.



Kuva 15. Ote Kantakaupungin osayleiskaavan kartasta Voimaan jäävät yleiskaavat:
8. Ecosairilan osayleiskaava vuodelta 2017.
10. Salosaari-Häyrylän osayleiskaava vuodelta 1993.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Ecosairilan asemakaava nro 966 vuodelta 2018.



Kuva 16. Kaavamuuos (punaisella rajauksella) asettuu asemakaavan nro 966 korttelin 5 (T-1) korttelialueelle ja Konijärvenkadun katualueelle.

Kaavamuuosalue on Ecosairilan asemakaavassa osoitettu T-1 käyttötarkoituserkinnällä, jonka kaavamääräys kuuluu:

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Alueelle saa rakentaa toimistotiloja.

Korttelialuetta palvelemaan on osoitettu Konijärvenkatu. Korttelialueelle on osoitettu kaksi ohjeellista merkintää maanalaista johtoa varten. Merkinntät palvelevat mm. hulevesien hallintaa ja mahdollistavat korttelin 5 itäisen osan (ESE:n kenttäalue) liittämisen alueen vesi- ja viemäriverkostoon.

Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa Mikkelin kaupungin tuore rakennusjärjestys, joka on astunut voimaan 2.6.2025.

Tonttijako- ja rekisteri

Alue kuuluu Mikkelin kaupungin kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään 1:2000 mittakaavaista Mikkelin kaupungin pohjakarttaa.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskielloja.

Suojelupäätökset

Suunnittelualueella ei ole suojelupäätöksiä.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kaupunki on selvittänyt vihreän siirtymän mahdollisuuksia mm. Ecosairilan osayleiskaavan itäosan MU-alueella. Vuonna 2024 luontoselvityksen perusteella kaupunki on luopunut alueen hyödyntämisestä ja tavoitteena on säilyttää alueen luontoarvot.

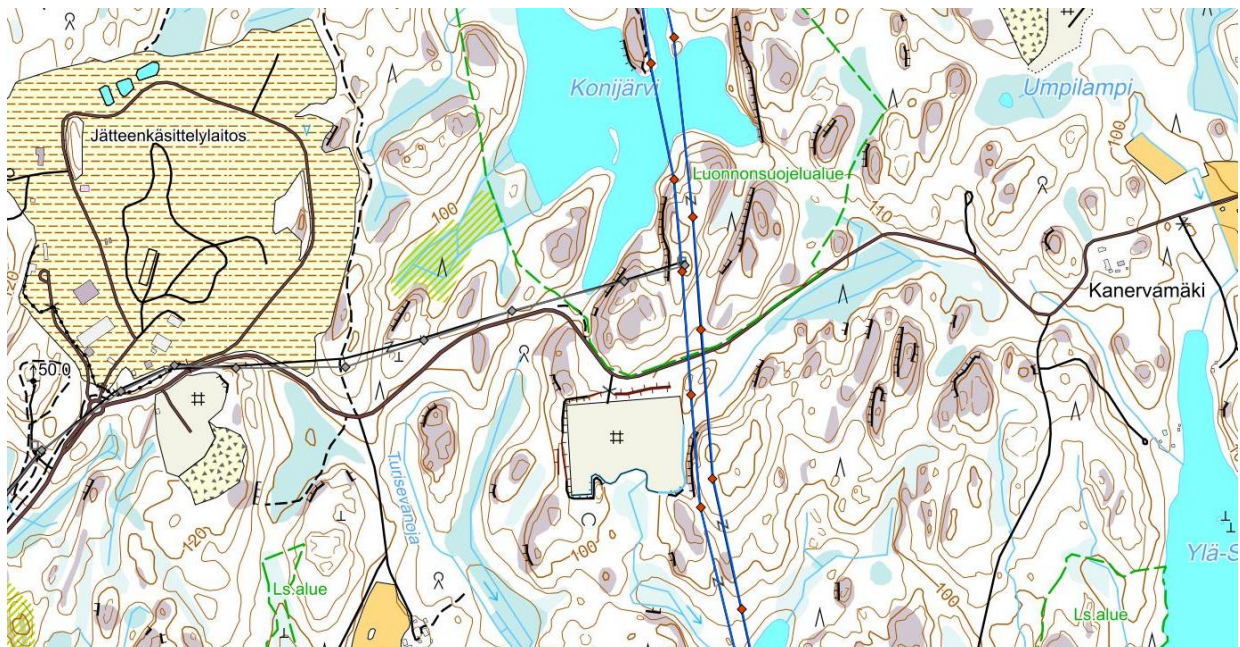
Lähiympäristön ESE-verkon, Järvi-Suomen Energian ja Fingridin voimalinjoja kehitetään/saneerataan sekä tutkitaan kapasitettin nosta.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan laadinta on käynnistynyt Mikkelin kaupungin aloitteesta. Muutoksen tarkoituksena on monipuolistaa kaupungin suurten tonttien tarjontaa valmiin infraverkon alueella. Kohde kiinnostaa vihreän siirtymän hankkeita hyvien sähkön siirtoverkkojen takia. Ecosairilan asemakaavan Konijärvenkadun poistaminen mahdollistaa korttelialueen laajentamisen. Sen seurannaisvaikutuksena kaupunki säästää kadunrakentamiskustannuksissa.

Alueen itäpuolella kulkee Fingridin 2 x 400 kV voimalinjat ja Järvi-Suomen Energian 110 kV voimalinja. Etelä-Savon Energian ESE-verkon 110 kV voimalina kulkee korttelialueen pohjoispuolella. Yhtiöiden tavoitteena on saneerata linjoja ja/tai nostaa niiden kapasiteettia.



Kuva 17. Ote alueen voimalinjoista. (Lähde Fingrid Oyj). Idässä sinisellä näkyy Fingridin 2 x 400 kV Yllikkälä – Huutokoski voimalinjat. Samassa johtokäytävässä kulkee myös Järvi-Suomen Energian 110 kV Visulahti-Ristiina voimalinja. Harmaalla on osoitettu länsisuuntainen Etelä-Savon Energian ESE-verkon Visulahti-Ristiina 110 kV voimalinja.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

4.2.2 Vireilletulo

Mikkelin kaupunkisuunnittelu on ilmoittanut 9.4.2025 alueidenkäyttölain 63 §:n mukaisesti asemakaavamuutoksen laadinnasta.

4.2.3 Osallistumien ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamuutos kohdistuu korttelialueelle, joka on lainvoimaisessa asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi. Alueen omistaa Mikkelin kaupunki.

Alueidenkäyttölain 63 § mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Vaatimus suunnitelmasta ei koske vaikutukseltaan vähäistä asemakaavan muutosta.

Kaupunki katsoo, että kyseessä on vähäinen asemakaavan muutos. Perusteluna on, että muutostarve kohdistuu kaupungin omistamaan maahan ja tarkoituksena on poistaa lainvoimaisesta asemakaavasta tarpeeton Konijärvenkatu ja yhdistää se ympäröivään teollisuusalueeseen. Kaavamuutoksessa olemassa oleva käyttötarkoitus teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueena säilyy pääosin entisellään, mutta päivitetään vastaamaan kohdassa 1.3 esitettyjä tavoitteita.

Kaavoitustyö on järjestetty siten, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta kaavan laadinnan eri vaiheissa.

Kaupunki on vireilletulon vaiheessa todennut, että kyseessä on merkitykseltään vähäinen asemakaavan muutos. Kaava-aineiston nähtävilläoloaika on tällöin normaalia lyhyempi; 14 vuorokautta. Kaava viedään hyväksyttäväksi Kaupunkikehityslautakuntaan.

Vireilletulon yhteydessä osallisilla on ollut mahdollisuus jättää mielipiteensä kaavahankkeesta 25.4.2025 mennessä. Määräaikaan mennessä saatiin yksi lausunto. Kaavaehdotusvaiheesta saatiin kaksi lausuntoa. Palautteessa oltiin pääosin tyytyväisiä kaavan tavoitteisiin ja niissä ei tuotu esille muutos- tai päivitystarpeita. Katso liite 3.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksesta on keskustelu Etelä-Savon ELY-keskuksen kanssa.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Kaupungin tavoitteet

Katso kohdat 1.3 ja 4.1.

Alueidenkäyttölain tavoitteet

Kaavaa laadittaessa alueidenkäyttölain 5 §:n mukaisista suunnittelun tavoitteista edistetään:

- yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta
- yhdyskuntien toimivuutta ja hyvää rakentamista
- yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta
- elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on esitetty kappaleessa 3.2.1.

Osallisten tavoitteet

Selostuksen liitteenä on taulukko osallisilta kaavatyön aikana saadusta palautteesta ja toiveista kaavaratkaisun suhteen (liite 3). Katso myös kohta 4.4.

Asukastilaisuudet

Asianosaisia on kuultu kirjallisesti.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualueella tulee kiinnittää huomiota hulevesien hallintaan.

Kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole kulttuuriympäristöllisiä arvoja.

Maisema

Vaikutukset maisemaan ovat paikallisia. Kaavassa on säilytetty voimassa olevan kaavan kerrosluku II. Kaavamääräyksissä edellytetään, että rakennushankkeen koon ylittäessä 10 000 k-m² tulee suunnitelmista pyytää lausunto kaupunkisuunnittelulta.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan vahvistuminen edellyttää, että se ei ole ristiriidassa ylemmän tasojen kaavojen kanssa. Kaavamuutos ei ole ristiriidassa maakuntakaavan, Ecosairilan osayleiskaavan tai Kantakaupungin osayleiskaavan kanssa.

4.4 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Valtioneuvostolla ja ympäristöministeriöllä on käynnissä aurinkovoimaloiden kaavoitusta ja lupamenettelyä koskevan oppaan valmistelun. Se valmistunee tämän vuoden puolella.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot, valinta ja perustelut

Kaavamuutoksen tavoitteena ei ole merkittävästi muuttaa alueelle jo osoitettua toimintaa, ainoastaan tarkentaa sitä koskemaan kohdassa 1.3 esitettyjä tavoitteita.

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Katso selostuksen kansikuva.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavalla muodostuu yksi yhtenäinen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) ja yksi ohjeellinen tontti, joka voidaan erillisellä tonttijaolla tarvittaessa lohkoa pienemmiksi tonteiksi. T-korttelialueen pinta-ala on 13,2 ha ja rakennusoikeuden määrä on 66 050 k-m² jolloin tehokkuusluvaksi muodostuu e=0,50. Katualueen poistaminen kaavasta ja muuttaminen osaksi korttelialuetta lisää rakennusoikeutta 1 988 k-m² verrattuna olemassa olevaan tilanteeseen. Katso myös liite 2.

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Tehokkuus	Kerrosala k-m ²
T <i>Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue</i>	13 2099 m ² (13,2 ha)	e=0,50	66 050 k-m ²
Yhteensä	13 2099 m ² (13,2 ha)	e=0,50	66 050 k-m ²

Liikenneverkko

Konijärvenkatu poistuu kaavamuutoksen seurauksena asemakaavasta. Kaavaan on osoitettu liittymäkieltomerkinnot.

5.2 Palvelut

Alueella ei juurikaan ole tarjolla palveluita, kiertotalouden palveluita lukuun ottamatta. Tornimäessä on talviaikaan laskettelijoille suunnattuja palveluita 1,6 km päässä ja Kirkonvarkauden sillan kupeessa on kesäkahvila 3,7 km etäisyydellä. Lähin päiväkotia on Kirkonvarkaudessa ja merkittävimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Urpolassa, Laajalammella ja keskustassa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Teollisuusalueet

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)

Alueelle saa sijoittaa teollisuus-, varastointi-, logistiikka-, datakeskus-, energian tuotanto- ja energian varastointiin liittyviä toimintoja sekä muuntamoita ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakenteita. Tontin kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää toimistotiloja varten ja enintään 10 % pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten.

Korttelialuetta saa käyttää hulevesien hallintaan, jonka kautta johdetaan, imeytetään ja viivytetään kortteli-, tontti- ja katualueiden hulevesiä hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Toiminnan päättyessä tonttia tai sen osaa saa väliaikaisesti hyödyntää tontilla sijainneiden rakennusten ja rakennelmien purkumateriaalien kierrätyksessä ja uusiokäytössä sekä varastoinnissa MARA-asetuksen tai ympäristöluvassa tarkemmin määritettyjen ehtojen

mukaisesti. Väliaikaistoiminnasta ei saa aiheutua ympäristölle ja jo toteutuneille toiminoille muita kuin ympäristöluvassa mahdolliseksi katsottuja vaikutuksia.

Rakennusoikeutta on yhteensä 66 050 kem², kerroksia saa olla enintään kaksi (II).

Tonttijako on ohjeellinen ja sitova tonttijako laaditaan myöhemmin.

Kaavamääräyksessä on tuotu erikseen esille vihreään siirtymään liittyvät datakeskukset, energian tuotanto ja -varastointimahdollisuudet. Korttelialueelle on osoitettu tarvittavat merkinnät pelastureiteille ja hulevesien käsittelyyn.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Katso liite 1.

5.5 Kaavan vaikutukset

5.5.1 Yleistä

Alueen tulevat käyttäjät ovat ensisijaisesti yrityksiä, jotka tarvitsevat tilavia tontteja.

5.5.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava ei lisää asumista alueella eikä sillä ole nähtävissä merkittäviä vaikutuksia lähiympäristön asumiseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutos ei oleellisesti muuta tilannetta verrattuna lainvoimaiseen asemakaavaan.

Kaupunki- / taajamakuva

Uusi kaava lisää rakennusoikeutta n. 2 000 km². Kerrosluku säilyy entisellään.

Kaavamääräyksissä edellytetään, että rakennushankkeen koon ylittäessä 10 000 k-m² tulee suunnitelmista pyytää lausunto kaupunkisuunnittelulta.

Palvelut

Teollisuustoiminta ei juurikaan lisää palveluita alueelle.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaupunki kasvaa ja kehittyy luomalla työpaikkoja ja asumisen edellytyksiä. Strategisilla projekteilla kaupunki tavoittelee rakentamisen vauhdittamista ja elinkeinoelämän vilkastamista alueella.

Alueen rakentuminen tukee alueen lähiympäristöön uusien työpaikkojen syntymistä.

Teollisuustoiminnan lisääntyminen vahvistaa nykyisten työpaikkojen, palvelujen ja asukasmäärän säilyvyyttä ja mahdollisesti synnyttää myös uusia elinkeinotoimintoja ja työpaikkoja ja tuo sitä kautta kaupunkiin uusia asukkaita.

Virkistys ja liikunta

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta virkistystoimintaan tai liikuntaan.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Rantalan maisemallisesti tärkeä maatalousalue sijaitsee alle 500 metrin etäisyydellä. Kaavamutoksella ei oleellisesti lisätä rakennusoikeutta tai muuteta rakennusten sijoitusmahdollisuuksia. Kerrosluku säilytetään entisellään. Lähiympäristössä ei ole muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Kaupungin infraverkko ulottuu alueelle. Infrantoteutuksesta ja kustannusjaosta sovitaan yhdessä T-korttelialueelle sijoittuvan toimijan/toimijoiden kanssa ja tonttien lukumäärä sekä rakennusten sijoittuminen vaikuttavat lopputulokseen. Kaavaan on merkitty mahdollisuus sijoittaa pumppuasema korttelialueelle.

Datakeskus tms. hanke voi edellyttää uuden voimalinjayhteyden rakentamista, joka yhdistää korttelialueen sähköasemaan. Kaava sallii korttelialueelle muuntajien sijoittamisen.

Liikenne

Vaikutukset liikenneverkkoon

Kaavamutos ei juurikaan tuo muutoksia liikennesuoritteisiin.

Vaikutukset joukkoliikenteeseen

Ei vaikutusta.

Vaikutukset kevyeen liikenteeseen

Kierotaloudenkadun kevyen liikenteen väylä voi saada uusia käyttäjiä.

Vaikutukset liikenneturvallisuuteen

Ei oleellisia vaikutuksia.

Erityistoiminnot

Katso kohta Tekninen huolto.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Ei oleellisia vaikutuksia.

Sosiaalinen ympäristö

Ei oleellisia vaikutuksia.

5.5.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonto

Ei oleellisia vaikutuksia.

5.5.4 Muut vaikutukset

Kaava edistää vihreän siirtymän hankkeiden toteutusta Mikkelissä.

5.6 Ympäristön häiriötekijät

Olemassa oleva toiminta voi aiheuttaa rajoituksia/vaatimuksia korttelialueelle tavoiteltuun toimintaan, esimerkiksi datakeskukselle.

5.7 Kaavan suhde tavoitteisiin

Alueidenkäyttölaki

Asemakaava luo edellytykset alueidenkäyttölain 5 §:n yleisten tavoitteiden täyttämiseen. Se edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Katso kohta 3.2.1

Maakuntakaavan tavoitteet

Voimassa olevan maakuntakaavan merkinnät on otettu huomioon asemakaavassa.

Kaupungin tavoitteet

Katso kohta 1.3

Osallisten tavoitteet

Kaavaprosessin aikana saadut tavoitteet ja muutosehdotukset on esitelty ja niihin vastattu liitteessä 3.

5.8 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Liitessä 1 esitetään asemakaavakartta ja kaavamääräykset. Merkinnät perustuvat ympäristöministeriön ohjeisiin.

5.9 Nimistö

Alueen nimistöstä poistuu Konijärvenkatu.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaan ei liity erillisiä rakennustapaohjeita tai muita suunnitelmia. Rakentamista ohjataan kaavamääräyksin.

6.2 Toteutuksen seuranta

Toteutuksen seuranta tapahtuu Mikkelin kaupungin rakennusvalvonnan toimesta.

Mikkelissä 18.9.2025

Ilkka Tarkkanen, kaupunginarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Mikkeli	Täyttämispvm	7.11.2025
Kaavan nimi	Konijärvenkatu, asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	18.9.2025	Ehdotuspvm	20.5.2025
Hyväksyjä	L - lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	9.4.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	1038
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	13,2098	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	13,2098

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	13,2098	100,00	66049	0,50	0,0000	-62073
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	13,2098	100,0	66049	0,50	0,3976	-62073
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,3976	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	13,2098	100,00	66049	0,50	0,0000	-62073
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	13,2098	100,0	66049	0,50	0,3976	-62073
T	13,2098	100,0	66049	0,50	13,2098	1988
T-1					-12,8122	-64061
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,3976	
Kadut					-0,3976	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

AIRILA, KORTTELI 5, KOKIJÄRVENKATU

1

hule

~~180049 m2~~

1:344

1:488

55

67

3

44

45

80

Ajo

(et-1)



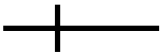
Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa teollisuus-, varastointi-, logistiikka-, datakeskus-, energian tuotanto- ja energian varastointiin liittyviä toimintoja sekä muuntamoita ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakenteita. Tontin kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää toimistotiloja varten ja enintään 10 % pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten.

Korttelialuetta saa käyttää hulevesien hallintaan, jonka kautta johdetaan, imeytetään ja viivytetään kortteli-, tontti- ja katualueiden hulevesiä hulevesisuunnitelman mukaisesti.

Toiminnan päättyessä tonttia tai sen osaa saa väliaikaisesti hyödyntää tontilla sijainneiden rakennusten ja rakennelmien purkumateriaalien kierrätyksessä ja uusiokäytössä sekä varastoinnissa MARA-asetuksen tai ympäristöluvassa tarkemmin määritettyjen ehtojen mukaisesti. Väliaikaistoiminnasta ei saa aiheutua ympäristölle ja jo toteutuneille toiminoille muita kuin ympäristöluvassa mahdolliseksi katsottuja vaikutuksia.



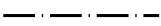
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

81
MET

Kaupunginosan tai kylän numero.

Kaupunginosan- tai kylän nimi.

5

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

KIERTOTAL

Kadun nimi

II

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

e=0,50

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



Istutettava puurivi.



Rakennusala.



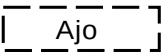
Ohjeellinen istutettava alueen osa.
Aluetta saa käyttää hulevesien hallintaan, jonka kautta johdetaan, imeytetään ja viivytetään kortteli-, tontti- ja katualueiden hulevesiä Yleismääräysten 9§ hulevesisuunnitelman mukaisesti.



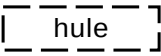
Voimalinja.



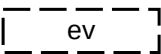
Katu- tai maantiealueen osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Ohjeellinen ajoyhteys, joka palvelee pelastustoimintaa.



Ohjeellinen hulevesien imeytysalueeksi varattu alueen osa, jonka kautta voidaan johtaa, imeyttää ja viivytää kortteli-, tonttien- ja katualueiden hulevesiä hulevesisuunnitelman mukaisesti.



Suojavyöhyke. Alueelle saa sijoittaa melu- ja suojavalleja sekä hulevesien viivyttämiseen ja käsittelyyn tarkoitettuja rakenteita. Alueelle tulee istuttaa kasvillisuutta suojaavan ja puhdistavan vaikutuksen aikaansaamiseksi.



Ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten kohdemerkintä pumppaamoa varten. Merkintä sallii enintään 50 m²/suuruisen rakennuksen rakentamisen.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

- 1§ Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Liike- ja myymälätilat 1 ap / 70 k-m²
Toimistotilat 1 ap / 100 k-m²
Teollisuustilat 1 ap / 200 k-m²
Varastotilat 1 ap / 400 k-m²
Yli 5 000 k-m² teollisuus, logistiikka, energian varastointi, datakeskukset ja vastaavat todellisen tarpeen mukaan.
- 2§ Rakennuksen pysäköintialueelta ja sisäänkäyntien yhteyteen on varattava riittävästi polkupyöräpaikkoja ja liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja.
- 3§ Piha- ja pysäköintialueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

LAUSUNTOTARVE

- 4§ Liikenne- ja viestintävirasto Tarficomilta ja puolustusvoimilta tulee pyytää lausunnot suunnitelmista, jotka koskevat yli 30 metriä maanpinnasta olevia rakennuksia, rakennelmia tai laitteita.
- Rakennushankkeen koon ylittäessä 10 000 k-m² tulee suunnitelmista pyytää lausunto kaupunkisuunnittelulta.

PIHAT, OLESKELU- JA PYSÄKÖINTIALUEET

- 6§ Maanpäälliset pysäköintialueet ovat jäsennettävä rakentein tai puu/pensasistutuksin enintään 80 autopaikan ryhmiin. Puita tulee olla tontilla vähintään 1 kpl/ 4 autopaikkaa. Puiden rungon tulee olla istutettaessa vähintään 3 m korkea ja kolhimiselta suojattu.
- 7§ Katuliittymän puoleiselle tontin osalle ei saa sijoittaa istutuksia ja rakenteita, jotka rajoittavat vapaata näkemää liittymässä.
- 8§ Tonttien luiskat ja pientareet eivät saa ulottua yleisille alueille, ellei asiasta ole tehty rakennuslupahakemuksen liitteeksi sopimusta tontin haltijan ja kaupungin välillä.

RAKENNUSLUPA-ASIAKIRJOIHIN LIITETTÄVÄT ERILLISET SUUNNITELMAT

- 9§ Alueelle on tonttikohtaisesti laadittava viranomaisten hyväksymä hulevesisuunnitelma, jonka hakijan tulee esittää rakennuslupaa haettaessa. Hulevesisuunnittelun käynnistyessä järjestetään aloituskokous, missä kaupunki tarvittaessa määrittää tarkemmin tarpeelliset ympäristön hulevesien johtamiseen, käsittelemiseen ja kokoamiseen tarvittavien rakenteiden kuten ojien, putkien ja viivytyslaitaiden sijoittamisesta tontille ja niiden mitoituksesta yms.
- Hulevesisuunnitelman toteutuskustannuksista ja niiden jaosta on sovittava kaupungin ja muiden osapuolten kesken ennen rakennuslupan myöntämistä.
- Hulevesisuunnitelman edellyttämät rasitteet merkitään kaupungin edellyttämällä tavalla kiinteistörekisteriin.
- 10§ Toiminnan laajuuden ja luonteen huomioon ottaen valmiussuunnitelma öljy- tai kemikaalivuotojen varalta.
- 11§ Yleissuunnitelma jätevesiviemäröinnistä ja rakennuksen perustamistavoista.
- 12§ Yleissuunnitelma tontin tai alueen kaikista liikennejärjestelyistä ja pysäköinnistä sekä jalankulun että pyöräilyn esteettömyys- ja turvallisuusratkaisut.
- 13§ Pihasuunnitelma piharakenteineen ja yksilöidyn istutuksin. Suunnittelussa on kuultava kaupungin puutarhuria.
- 14§ Asemapiirros tai yleisselvitys tontin tai alueen jätehuoltojärjestelyistä.
- 15§ Tonttikohtainen selvitys sammutusvesihuollon järjestämisestä pelastusviranomaisen hyväksymällä tavalla ja pelastusviranomaisten edellyttämät tilavaraukset ja pelastusreitit sekä niiden kantavuudet.
- YLEISTÄ**
- 16§ Kiinteistön vettä läpäisemättömillä pinnoilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla.
- 17§ Ennen rakennustöiden aloittamista on esitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävä kirjallinen selvitys tonttien maaperän puhtaudesta ja sade/perusvesien johtamisesta sekä rakennusten, katosten ja pihojen perustamistavasta. Etelä-Savon ELY-keskuksen vaatimien maaperän pilaantuneisuusselvityksien mukaan laadittujen puhdistussuunnitelmien mukaiset toimenpiteet on tehtävä viimeistään rakentamisen yhteydessä.
- 18§ Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä tontille välttämättömiin kulkuteihin, pelastusteihin, pysäköintiin tai hulevesien hallinnointiin, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.
- 19§ Rakennuksen etäisyyden tontin rajasta tulee olla vähintään 4 m tai rajaa vasten olevan rakennuksen korkeuden verran, ellei kaavamääräys tai -merkintä muuta salli tai edellytä. Varastorakennuksen saa rakentaa keskinäisellä sopimuksella tontin rajaan kiinni.
- 20§ Toiminta korttelialueilla ei saa aiheuttaa terveydelle, elinympäristölle ja asemakaavan mukaiselle maankäytölle rakennuslupaa haettaessa voimassa olevien säännösten mukaan haitalliseksi luokiteltavaa määrää melua tai päästöjä ilmaan, maaperään, pohjaveteen tai vesistöön.
- 21§ Paloteknisten määräysten vaatimasta palomuurin rakentamisvelvollisuudesta eri tonteilla sijaitsevien ja paloteknisesti erillisten rakennusten välillä saa poiketa rakennusvalvonta- ja paloviranomaisten hyväksymällä tavalla.
- 22§ Rakennusten väliset etäisyydet jo ryhmittely on mitoitettava siten, että hälytysajoneuvot pääsevät tarvittaessa kaikkien uloskäytävien ja varauloskäytävien läheisyyteen.
- 23§ Ilmastointi ja muut vastaavat tekniset tilat saavat ylittää suurimman sallitun kerrosluvun. Näitä tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen.
- 24§ T-korttelialue on toteutettava arkkitehtonisesti korkeatasoisena. Julkisivujen sekä piha- ja varastointialueen maisemalliseen ja kaupunkikuvalliseen ulkonäköön tulee kiinnittää huomiota.
- 25§ Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

MIKKELI				ASEMAKAAVAN MUUTOS 1: 2000	
Asemakaavan muutos koskee: Mikkelin kaupungin 81. kaupunginosan (Metsä-Sairila) korttelin 5 osaa ja Konijärvenkadun katualuetta.				Asemakaavan muutoksella muodostuu: Mikkelin kaupungin 81. kaupunginosan (Metsä-Sairila) korttelin 5 osa.	
POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54 A §:N VAATIMUKSET. MIKKELI 20.5.2025 MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKÖ JUKKA PIISPA				VIREILLE TULO 9.4.2025 KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA ALUSTAVASTI HYVÄKSYNYT 20.5.2025 NÄHTÄVILLÄ 28.5.-11.6.2025 KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT 18.9.2025 § 91 LAINVOIMAINEN 6.11.2025	
MIKKELIN KAUPUNKI			MUUTOS		
			-		
			MUUTOS		
			-		
ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE KAUPUNKISUUNNITELUPALVELUT			MUUTOS		
			-		
LAAT. IVT	PIIRT. IVT	TARK. -	MUUTOS		
			-		
MIKKELI 18.9.2025				-	KAAVA
					1038
KAUPUNGINARKKITEHTI ILKKA TARKKANEN				DNRO 2025-1501	-

”Konijärven asemakaava” Asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot	
1. Telia 1.1 Telialla ei ole infraa kaava-alueella, joten ei huomautettavaa kaavasta.	Merkitään tiedoksi
2. Etelä-Savon pelastuslaitos 2.1 Liitteessä 2.5 15§ on hyvin kirjattu mm. sammutusvesihuollon järjestäminen, tilavaraukset ja pelastusreitit sekä niiden kanta- vuudet. Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen ja lausuu mahdollisten rakennushankkeiden rakennuslupavaiheissa lisää.	Merkitään tiedoksi
”Konijärven asemakaava” Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) saadut lausunnot	
1. Telia 1.1 Telialla ei ole infraa kaava-alueella, joten ei huomautettavaa kaavasta.	Merkitään tiedoksi