

Mikkelin kaupunginhallitus pyytää Mikkelin seudun ympäristöpalveluiden lausuntoa Mikkelin Veturitallien alueen asemakaavan muutosta koskevasta kaavaehdotuksesta. Mikkelin kaupunginhallitus on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen alustavasti 12.2.2024. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on uuden kauppakeskuskeskittymän rakentamisen mahdollistaminen alueen rakennusoikeutta kasvattamalla ja toimivilla liikenne- ja pysäköintijärjestelyillä. Samaa aluetta koskeva kaavamuutos oli aiemmin vireillä siten, että kaavamuutoksen tavoitteena oli mahdollistaa uuden Prisman sijoittuminen alueelle. Kaavaehdotuksen ollessa luonnosvaiheessa kaavamuutoksen alkuperäinen hakija vetäytyi hankkeesta, jonka jälkeen kaavan laadintaa jatkettiin kaupungin omana hankkeena. Mikkelin seudun ympäristölautakunta antoi alkuperäisestä Prisman rakentamiseen tähtäävästä kaavaluonnoksesta lausunnon 18.8.2022. Lausunnossa Mikkelin seudun ympäristölautakunta toi esille ristiriitoja asemakaavaehdotuksen ja lainvoimaisen, vuonna 2019 hyväksytyyn kantakaupungin osayleiskaavan kanssa. Ristiriidat liittyivät erityisesti naurulokkien pesimäalueen ja hulevesikosteikon säilymisen vaarantumiseen. Lisäksi lausunnossa kiinnitettiin huomiota alueella oleviin pilaantuneisiin maa-aineksiin, pohjavesiolosuhteisiin ja liikennejärjestelyihin, ja lisääntyneen liikenteen aiheuttamaan meluhaittaan kaavamuutosalueen läheisyydessä sijaitseviin asuinkerrostaloihin nähden.

Asemakaavan muutosalueella on sijainnut Postin logistiikkakeskus ja VR:n ratapihan ylläpitoon liittyviä toimintoja. Alueen itäreunalla Vt5:n välittömässä läheisyydessä sijaitsee kosteikkoalue, ns. Veturitallin luhta, johon on Vt 5:n perusparannuksen yhteydessä vuosina 2012-2015 rakennettu hulevesiallas ja hulevesikosteikko, johon johdetaan hulevedet laajahkolta lähes 100 ha:n kokoiselta valuma-alueelta läntisen kantakaupungin alueelta. Veturitallin luhdasta hulevedet johdetaan Kenkäveron puhdistamoalueen ojaan myöten Saimaaseen.

Aiemmin Veturitallin luhdassa on ollut Etelä-Savon mittakaavassa merkittävä naurulokkiyhdyiskunta. Todennäköisesti alueen kuivumisen ja Vt5:n rakentamisen aiheuttaman häiriön myötä naurulokit siirtyivät vuosina 2017-2020 muualle (myös keskusta-alueen katoille) pesimään. Vuonna 2021 alueella esiintyi jälleen pesiviä naurulokkeja mutta yhdyskuntaa alueelle ei tuolloin muodostunut. Kaavamuutosalueelta on tehty vuonna 2022 lepako-, viitasammakko- ja naurulokkiselvitys. Alueelta ei tehty havaintoja lepakoista tai viitasammakosta mutta naurulokkien määrä alueella oli jälleen lisääntynyt siten, että keväällä 2022 Veturitallin luhdassa laskettiin pesivän noin 100 naurulokkiparia.

Mikkelin seudun ympäristölautakunnan lausunto:

Nyt lausunnolla olevassa Veturitallien alueen asemakaavaehdotuksessa hulevesikosteikon alue on suurempi kuin aiemmassa kaavaluonnoksessa, mikä mahdollistaa aiempaa luonnosvaihetta paremmin sekä lokkien pesimäympäristön että hulevesien käsittelyn mahdollisuuden säilymisen alueella. Kosteikkoalue on merkitty kaavaehdotukseen merkinnällä EV-1, suojaviheralue. Suojaviheralueen pohjois- ja länsireunaan on merkitty istutettava alueen osa, jolla olemassa oleva puusto on säilytettävä. Ympäristölautakunta pitää hyvänä, että nyt lausunnolla olevassa kaavaehdotuksessa suojaviheralue mahdollistaa sekä hulevesikosteikon että

naurulokkien pesimäympäristön säilymisen alueella, ja kosteikon ja autopaikkojen korttelialueen väliin jätettävä puustoinen kaistale toimii suojaviheralueena rakennettavan alueen ja kosteikkoalueen välissä. Alueen rakentaminen tulee suunnitella siten, että hulevesien käsittely ja naurulokkien pesintä eivät häiriinny, ja että maanrakennustoimia ei uloteta liian lähelle säilytettävää suojaviheralueen puustoa.

Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan 2040 viherrakenne -teemakartassa Veturitallin luhdan kosteikkoalue on merkitty merkinnällä ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue”. Lisäksi Veturitallin luhdan kosteikkoalue on osa Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan ns. sinivihreää sydäntä, johon sisältyy ekologian, vesitalouden ja virkistykseen kannalta tärkeitä viher- ja vesiympäristöjä. Kaavamääräyksenä on esitetty, että alue tulee säilyttää rakenteeltaan katkeamattomana ja mahdollisimman levänä, luontoarvoiltaan monimuotoisena viher- ja vesialueverkkona. Kantakaupungin osayleiskaavan vesitalous -teemakartalla koko kosteikkoalue on merkitty merkinnällä ”hulevesien säätelyalue”. Kaiken kaikkiaan nyt lausunnolla olevassa kaavaehdotuksessa on otettu yleiskaava huomattavasti paremmin huomioon kuin aiemmin valmistelussa olleessa kaavaluonnoksessa. Koska yleiskaavan tulee olla ohjeena laadittaessa asemakaavaa (MRL § 42), EV-1 alueen riittävyys suhteessa yleiskaavan rajauksiin pyydetään vielä tarkistamaan erityisesti EV-1 alueen keskiosan osalta (etelä-pohjoissuunnassa).

Hulevesien käsittelyssä tulee pyrkiä huomiomaan ennustettu ilmastonmuutoksen vaikutus sadevesien määrään ja sitä kautta hulevesien hallintaan. Alueen rakentamisen yhteydessä tulee suunnitella riittävät tulvareitit hulevesien johtamiselle myös tulvatilanteessa ja huomioida alueen alavuus ja suhde Saimaan pinnan tasoon alimpia rakennuskorkeuksia säädettäessä.

Alueelta on olemassa selvitystietoa sedimentin, maaperän ja pohjaveden haitta-aineista. Hulevesialtaan rakentamisen ja Vt 5:n perusparannuksen yhteydessä selvitettiin erityisesti kosteikkoalueen maaperän, sedimentin ja pohjaveden haitta-aineita (VT5 parantaminen Mikkeli, Ympäristötekniikan riskikartoitus. Ramboll 2012). Lisäksi kaavatyötä varten on laadittu aiempien tutkimusten pohjalta yhteenveto maaperän pilaantuneisuudesta, esitys jatkotoimenpiteistä, sekä tutkittu veturitallin lattian ja rakenteiden haitta-aineet (Ramboll 2022). Alueen pohjasedimenteissä, maaperässä ja veturitallien rakenteissa ja lattiassa on todettu kohonneita öljyhiilivetyjen ja muiden haitta-aineiden pitoisuuksia.

Hankealue sijaitsee Pursialan ensimmäisen luokan pohjavesialueella, mikä edellyttää hankkeen suunnitelmassa, selvityksissä ja toteutuksessa korostettua huolellisuutta. Alueen suunnittelun lähtökohtana tulee olla, että rakennettavalla alueella esiintyvät pilaantuneet maa-ainekset poistetaan ja korvataan puhtailla maa-aineksilla, mikä on pohjaveden suojelun näkökulmasta parannus nykyiseen tilanteeseen. Alueen rakentamisessa erityisesti paalutus ja pohjaveden pinnan alapuolelle ulottuva maankaivuu ja massanvaihdot saattavat vaikuttaa pohjaveden virtausolosuhteisiin, ja aiheuttaa haitta-aineiden liikkumista maaperässä ja pohjavedessä. Mikäli suunniteltujen toimenpiteiden arvioidaan voivan aiheuttaa pohjaveden laadun tai

määrän muutosta, jolla on VL 3 L 2 § mukaista vaikutusta vedenottoon, tulee arvioitavaksi vesilain mukaisen luvan hakemisen tarve ja siihen liittyen tarpeelliset toimet vaikutusten rajoittamiseksi. Tämän vuoksi Veturitallien alueella tehtävistä maanrakennustöistä erityisesti siltä osin, kun toimenpiteet kohdistuvat pohjaveden pinnan alapuolelle, tulisi erikseen pyytää lausunto pohjaveden virtausolosuhteisiin perehtyneeltä asiantuntijalaitokselta (esim. GTK). Lisäksi mahdollisten pohjaveteen kohdistuvien haitallisten vaikutusten varalta tulisi laatia tarkkailu- ja varautumissuunnitelma.

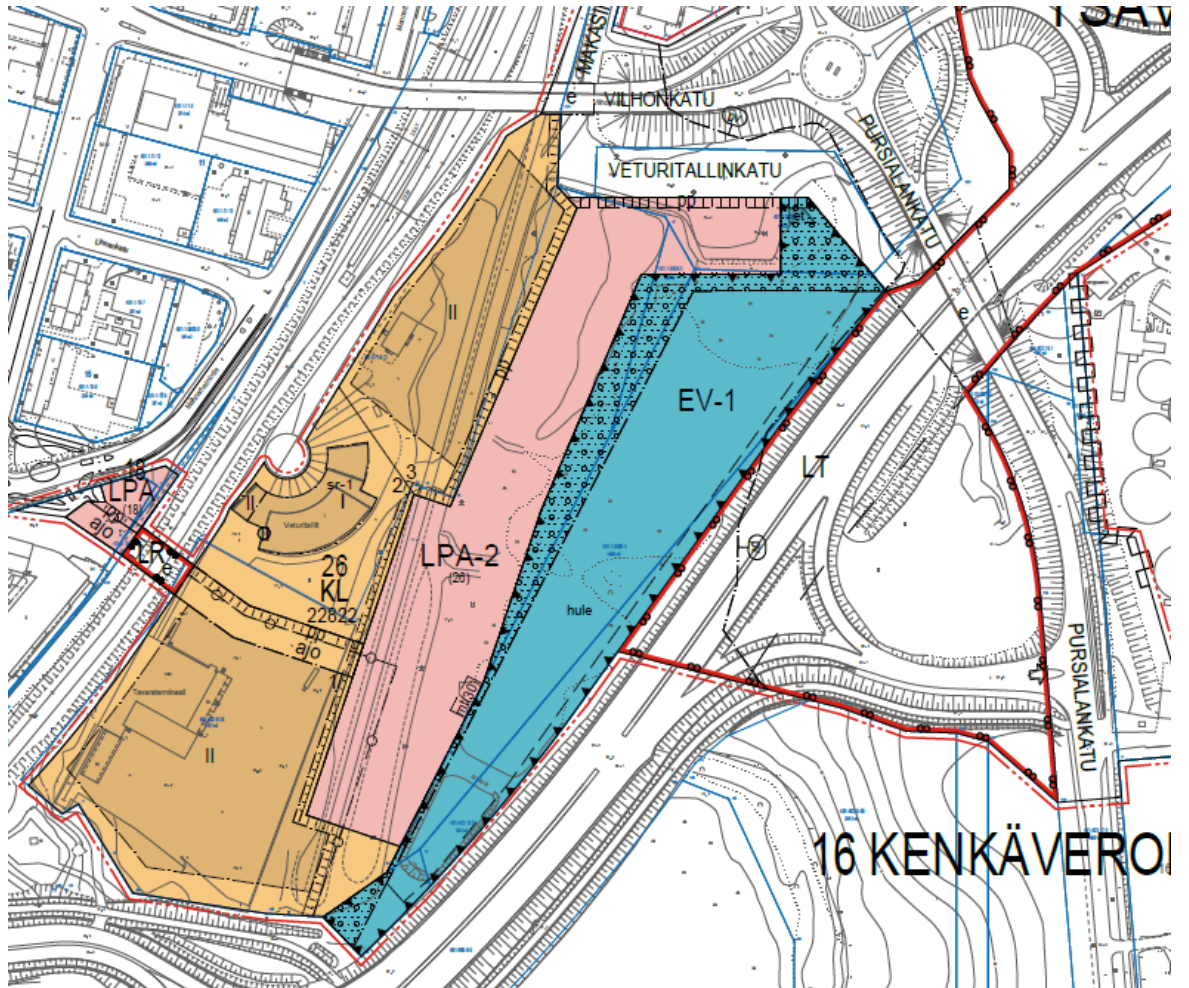
Kaavaselostuksessa arvioidaan, että kaava-alueen muuttuneiden tavoitteiden myötä myös alueen liikennemäärät tulevat jäämään vähäisemmiksi kuin mitä ne olisivat olleet, jos alkuperäiset Prisman rakentamiseen tähtäävät suunnitelmat olisivat toteutuneet. Tehdyn liikenneselvityksen perusteella on arvioitu, että nykyisen kaavaehdotuksen mahdollistaman ratkaisun (erikoistavarakaupan keskittymä) tuottamat liikennemäärät on mahdollista liittää osaksi olemassa olevaa liikenneverkkoa tekemällä tarvittavat muutokset liittymiin ja katuverkkoon. Suurin tarvittava muutos on alikulun tekeminen radan ali Mannerheimintielle. Jotta suunniteltu uusi erikoistavarakaupan keskittymä liittyisi saumattomasti osaksi keskusta-alueen palveluverkkoa, tulee alueen saavutettavuuteen kävellen ja pyöräillen sekä kävelyn ja pyöräilyn houkuttelevuuteen kulkutapana kiinnittää erityistä huomiota alueen suunnittelussa. Kaavaluonnokseen merkityt ohjeelliset kävelyllä ja pyöräilyllä varatut alueen osat tarjoavat hyvät edellytykset alueen saavutettavuuteen kävellen ja/ tai pyöräillein eri suunnista.



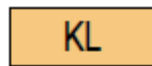
Kuva 1. Veturitallien alue Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan 2040 viherrakennekartassa.



Kuva 2. Veturitallien alue Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan 2040 vesitalouskartassa.



Kuva 3. Asemakaavaehdotus 12.2.2024.



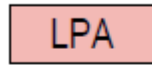
LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
Alueelle saa sijoittaa myymälätilojen lisäksi palvelutiloja.



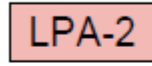
YLEISEN TIEN ALUE.



RAUTATIEALUE.



AUTOPAikkojen korttelialue.



AUTOPAikkojen korttelialue.
Korttelin 28 tonteille läpiajo sallittu.



SUOJAVIHERALUE.
Hulevesien käsittelyyn varattu alue.



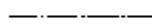
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



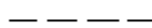
Kaupungin- tai kunnanosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

001

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

SAVI

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

26

Korttelin numero.

VETURITALLINKA

Ohjeellisen tontin numero.

1

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

22822

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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

Asemakaavaehdotuksen (12.2.2024) keskeiset kaavamääräykset.