

0968

MIKKELIN KAUPUNKI

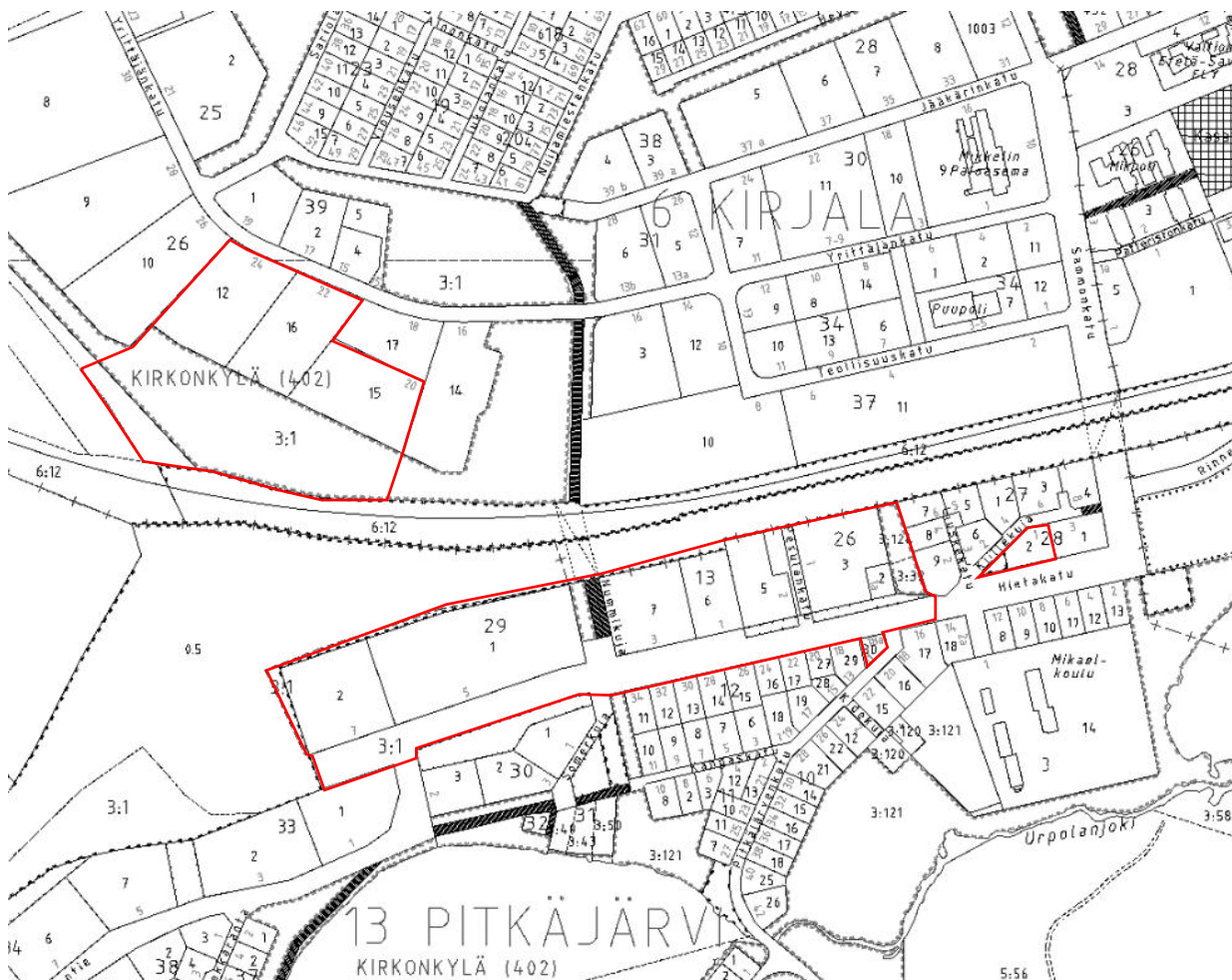
Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue /Kaupunkisuunnittelupalvelut

PL 33, 50101 Mikkeli

e-mail: etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

HIETA- JA YRITTÄJÄNKATUJEN ASEMAKAAVAN MUUTOS ASEMAKAAVAN SELOSTUS

VIREILLE TULOSTA ILMOITETTU	12.2.2018
KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT	
KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT ALUSTAVASTI	
NÄHTÄVILLÄ	
KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT	
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT	
LAINVOIMAINEN	



Rejlers Finland Oy
Graanintie 5, 50190 Mikkeli
www.rejlers.fi

REJLERS

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1.	Tunnistetiedot	3
1.2.	Kaava-alueen sijainti	3
1.3.	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
2.	TIIVISTELMÄ	4
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2.	Asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen sisältö	4
2.3.	Asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen toteuttaminen	5
3.	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1.	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1.	Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2.	Kaupunkikuva	6
3.1.3.	Luonnonympäristö	6
3.1.4.	Muinaismuistot ja kulttuurihistoria	7
3.1.5.	Väestö ja elinkeinot	7
3.1.6.	Palvelut	7
3.1.7.	Liikenne	7
3.1.8.	Tekninen huolto	7
3.1.9.	Pohjavesialueet	7
3.1.10.	Maanomistus	7
3.2.	Suunnittelutilanne	8
3.2.1.	Maakuntakaavoitus	8
3.2.2.	Yleiskaavoitus	8
3.2.3.	Asemakaavoitus	10
3.2.4.	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1.	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet	13
4.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3.	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	13
4.3.1.	Osalliset	14
4.3.2.	Vireilletulo	14
5.	ASEMAKAAVAN KUVAAUS	14
5.1.	Kaavan rakenne	14
5.1.1.	Mitoitus	14
5.1.2.	Palvelut	15
5.2.	Aluevaraukset	15
5.2.1.	Korttelialueet	15
5.2.2.	Virkistysalueet	15
5.2.3.	Liikenne- ja katualueet	15
5.2.4.	Eritysalueet	15
5.3.	Kaavamerkinnot ja -määräykset	16
5.4.	Nimistö	17
6.	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	18
6.1.	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön	18
6.2.	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	18
6.3.	Liikenteelliset vaikutukset	18
6.4.	Vaikutukset yritystoimintaan ja elinkeinoelämään	18
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19
7.1.	Toteuttaminen ja ajoitus	19
7.2.	Toteutuksen seuranta	19

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee:

Mikkelin kaupungin 6. kaupunginosan (Kirjala) korttelin 26 tontteja 12, 15 ja 16, 13. kaupunginosan (Pitkäjärvi) korttelin 12 tonttia 30, korttelin 13 tontteja 5, 6 ja 7, korttelin 26 tontteja 2 ja 3, korttelin 28 tonttia 2, korttelin 29 tontteja 1 ja 2 sekä niihin liittyviä katu-, liikenne-, virkistys- ja erityisalueita.

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä:

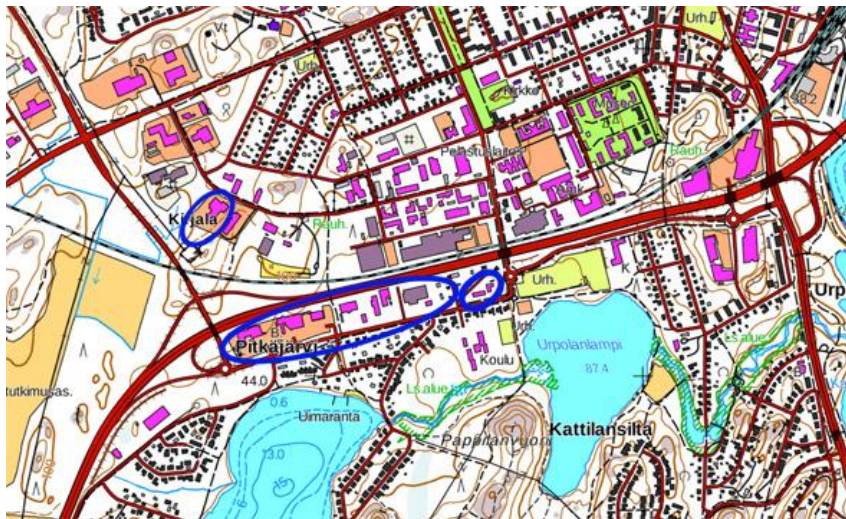
491-6-26-12, 491-6-26-15, 491-6-26-16, 491-13-12-30, 491-13-13-5, 491-13-13-6, 491-13-13-7, 491-13-26-2, 491-13-26-3, 491-13-28-2, 491-13-29-1, 491-13-29-2, 491-402-3-1 (osa), 491-402-3-32, 491-402-3-60, 491-402-3-124 (osa), 491-402-3-134, 491-13-9901-0 (osa) ja 491-895-0-5 (osa).

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

Mikkelin kaupungin 6. kaupunginosan (Kirjala) korttelin 26 tontit 12, 15 ja 16, 13. kaupunginosan (Pitkäjärvi) korttelin 12 tontti 30, korttelin 28 tontti 2, korttelin 29 tontit 1, 2, 3, 4, 5, ja 6 sekä niihin liittyvät katu-, virkistys ja erityisalueet.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Korttelit 12, 13, 28 ja 29 sijaitsevat Lahdentien (valtatie 5) eteläpuolella Hietakadun ja Kiillekujan varrella. Kortteli 26 sijaitsee Lahdentien pohjoispuolella Yrittäjäkadun varrella. Suunnittelualueilta on matkaa Mikkelin keskustaan n. 2 kilometriä.



Kaavamuutosalueen sijainti. (Taustakartta: MML)

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan työnimi on "Hieta- ja Yrittäjänkatujen asemakaavan muutos".

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on parantaa elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia Mikkelin kaupungissa, saattaa katualueiden aluevaraukset vastaamaan nykyistä tarvetta sekä turvata ympäröivien asuinalueiden nykyinen laatu erityisesti liikenteen ja melun osalta.

Kortteleissa 13 ja 29 sekä korttelin 26 tontilla 12, 15 ja 16 sijaitsevat yritykset ovat laajentamassa toimintaansa ja tarvitsevat lisätilaa tavoitteiden saavuttamiseksi. Asemakaavaa muutetaan yritysten toimintamahdollisuuksien turvaamiseksi. Kortteleiden käyttötarkoituksmerkintä (voimassa olevassa asemakaavassa TY ja TY-2) muutetaan vastaamaan paremmin yritysten monipuolisia toimintatarpeita huomioiden myös kaupan tarpeet. Muutoksessa tutkitaan myös rakennusalojen rajaukset, kerrosluvut ja rakennusoikeudet. Muutoksessa tutkitaan myös Jyväskylätien varren virkistysalueella sijaitsevan Etelä-Savon Energian omistaman muuntamon tilantarve. Katualueiden aluevaraukset ja tonttiliittymät tutkitaan vastaamaan laajentuvia tarpeita.

Korttelin 12 tontin 30 käyttötarkoituksmerkintä muutetaan liikerakennusten korttelialueesta (KL-2) asuinpienalojen koorttelialueeksi (AP). Tontilla sijaitseva ns. Mutteribaari on lopettanut toimintansa.

Korttelissa 28 pysäköintialue (LP) liitetään viereiseen tonttiin 2 tontilla sijaitsevan liiketilan pysäköintialueeksi.

Asemakaavamuutos on tullut vireille Mikkelin kaupungin toimesta.

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
2. Ote ajantasa-asemakaavasta
3. Asemakaavan muutosehdotuskartta
4. Mikkelin Kirjalan alueen liito-oravaselvitys 2018
(Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 7.11.2018)
5. Hietakatu-Ketunniementien liittymän toimivuustarkastelut
(Destia, 22.5.2018)
6. Asemakaavan seurantalomake

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksesta järjestettiin aloitusneuvottelu Mikkelin kaupungin ja kaavanlaatijakonsultin Rejlers Finland Oy:n kesken 9.1.2018.

Asemakaavamuutos tuli vireille 12.2.2018 kuulutuksella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli yleisesti nähtävillä 12.2.2018 – 13.3.2018. OAS:sta saatiin kolme lausuntoa. Lausunnonantajilla ei ollut huomautettavaa OAS:n sisältöön.

Asemakaavamuutoksen sisällöstä pidettiin kaksi maanomistajapalaveria Mikkelin kaupungilla, 9.1.2018 ja 23.8.2018.

Asemakaavan muutosehdotus valmistui marraskuussa 2018.

2.2. Asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen sisältö

Asemakaavan muutoksessa on Hietakadun ja Yrittäjänkadun varren kortteleiden TY-merkintä on muutettu käyttötarkoituksmerkinnäksi KTY-1, joka sallii korttelialueille teollisuuden ja varastoinnin lisäksi rakennuksia liike- ja toimistokäyttöön sekä tilaa vievälle kaupalle. KTY-1 –kortteleiden rakennusoikeutta on nostettu 0,50:stä 0,60:een ja kerroslukua on nostettu II:sta III:een. Pesulankadun katualue ja osa Hietakadun katualuetta ja suojaviheraluetta (EV) on liitetty tontteihin.

Hietakadun varressa sen eteläpuolella sijaitsevan entisen ns. "Mutteribaarin" korttelialueen käyttötarkoituksmerkintä on muutettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (KL-2) asuinpienalojen korttelialueeksi (AP).

Korttelissa 28 pysäköintialue (LP) on liitetty tonttiin 2.

Liito-oravien lisääntymis- ja ruokailualue sekä kulkureitti alueelle on otettu huomioon asemakaavamuutoksessa.

Hietakadun toimivuus sekä Hietakadun-Ketunniementien risteysalueen toimivuus ja kiertoliittymän tilantarpeet on myös otettu huomioon asemakaavamuutoksessa.

2.3. Asemakaavamuutoksen ja –laajennuksen toteuttaminen

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen voi alkaa heti muutoksen saatua lainvoiman. Kaavan toteuttamisesta vastaavat muutosalueelle sijoittuvat yritykset sekä Mikkelin kaupunki (lupakäsittely, katualueet, yleiset alueet ja kunnallistekniikka).

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on Mikkelin keskeistä teollisuus- ja liikealuetta aluetta valtateiden 5 ja 13 eritasoliittymän tuntumassa. Alue sijoittuu hyvien liikenneyhteyksien päähän sekä valta-teiltä että Mikkelin keskustasta. Lahdentien (valtatie 5) ja Hietakadun väliselle alueelle sijoittuvat Pitkäjärven ABC-asema huoltoasemamyymälöineen, autoliike Etelä-Savon Auto, autohuoltamo, katsastusasema, mainostoimisto sekä Mikkelin pesula. Yrittäjätien varteen sijoittuu autoliike Auto-Kilta. Kiillekujan varressa on eläinlääkäriasema.

Yleisilmeeltään alue on tyypillistä muutaman viime vuosikymmenen aikana syntyneitä teollista rakentamista. Rakennukset ovat yksi-kaksikerroksisia ja niitä ympäröivät laajat asfalttipäällysteiset pysäköintialueet. Hietakadun eteläpuolella on pienimuotoista 1950-luvulla syntyneitä omakotiasutusta sekä uudempaa rivitaloasutusta.



Suunnittelualue ilmakuvalla. (Lähde: Google Maps)

3.1.2. Kaupunkikuva

Valtatien 5 varsi on kehittynyt voimakkaasti teollisuus- ja varastoalueena 1930-luvun lopulla laaditun Pitkäjärveä ja Kirjalaa koskevan ensimmäisen asemakaavan jälkeen. Teollisuus- ja varastotoiminnot ovat levinneet laajalle valtatie molemmin puolin ja leimautavat kaupunkikuvaa.

3.1.3. Luonnonympäristö

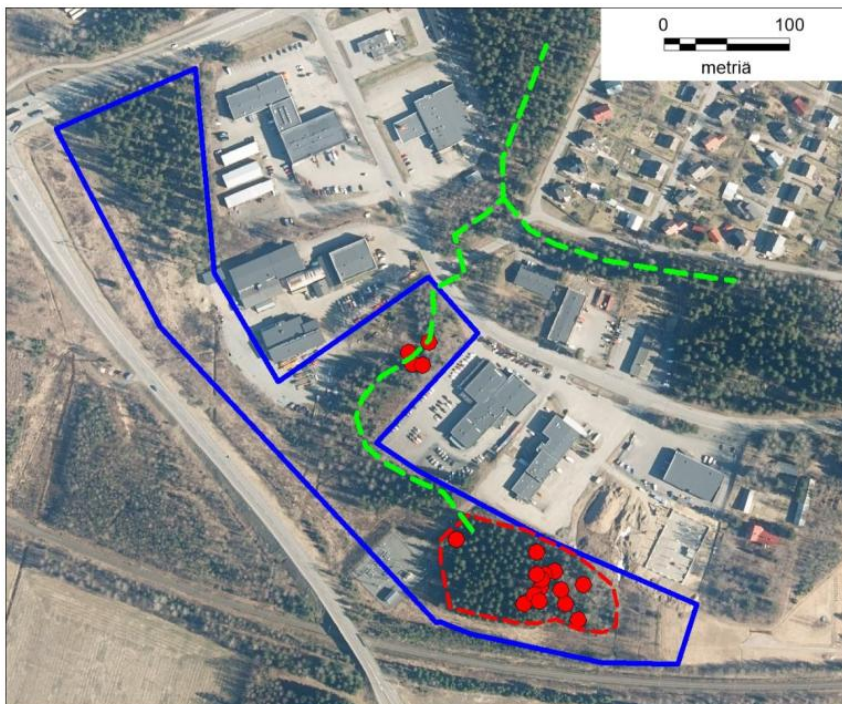
Suunnittelualueella ei juurikaan ole luonnonalaista ympäristöä. Korttelialueiden kasvusto koostuu istutetuista puista ja pensaista. Lahdentien (valtatie 5) eteläpuolella on jonkin verran puustoista aluetta teollisuusalueen ja omakotialueen välissä suunnittelualueen itäosassa.

Lähinnä luonnonalaa on metsikkö Yrittäjätien varren kortteleiden ja Jyväskylätien (valtatie 13) sekä rautatien välisellä alueella. Metsikkö on havupuuvältaista sekametsää (kuusi, koivu, haapa).

Kirjalan alueen liito-oravaselvitys 2018

Kirjalan alueella keväällä tehdyn liito-oravaselvityksen mukaan osa suunnittelualueeseen sisältyvästä metsiköstä on lajin lisääntymis- ja levähdyspaikka. Liito-oravien pesäpuita ei alueelta löydetty. Korttelin 26 tontin 12 kohdalla on korttelin reunassa puurivi, joka toimii ainoana puustoisena yhteytenä lisääntymis- ja levähdyspaikalle.

Selvityksen suosituksissa on esitetty, että liito-oravien ydinalue (lisääntymis- ja levähdyspaikka) tulee säilyttää nykytilassaan. Puurivi liito-oravien kulkuyhteytenä tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää, sillä alueen rakentaminen heikentäisi liito-oravan ruokailumahdollisuuksia ja saattaisi katkaista ainoan kulkuyhteyden reviirin ydinalueelle.



Kuva 2. Kirjalan liito-oravaselvityksen tulokset. Punaisilla ympyröillä on merkitty lajin jätöslöydöt, punaisella katkoviivalla reviirin ydinalue ja vihreällä katkoviivalla liito-oravien mahdollinen kulkuyhteys. Ilmakuva © Maanmittauslaitos.

3.1.4. Muinaismuistot ja kulttuurihistoria

Suunnittelualueella ei ole muinaismuistolailla suojeltuja muinaismuistokohteita. Alueella ei myöskään ole rakennussuojelukohteita tai erityisen arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Yrittäjänkadun varressa suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee julkisivuiltaan suojeltu Kirjalan kartano, joka toimii nykyisin yksityisasuntona.

3.1.5. Väestö ja elinkeinot

Suunnittelualueella ei asu vakituisesti ketään. Alueen elinkeinot ovat palvelukeskeisiä.

3.1.6. Palvelut

Suunnittelualueella tarjoavat palveluitaan mm. kaksi autoliikettä, katsastusasema, ABC-huoltoasema liiketiloineen, autohuoltamo, mainostoimisto ja pesula. Pääosa kaupallisista ja julkisista palveluista sijaitsee Mikkelin keskustassa n. 2 kilometrin päässä suunnittelualueelta.

3.1.7. Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu Jyväskylätien (valtatie 13) ja Lahdentien (valtatie 5) eritasoliittymän itäpuolelle. Lahdentien pohjoispuolella kulkee rautatie, joka kaartuu Jyväskylätien itäpuolelle. Suunnittelualueelle ei ole liittymiä valtateiltä. Korttelialueille liitytään Hietakadulta ja Yrittäjäntieltä.

3.1.8. Tekninen huolto

Kirjalan alueella sijaitsee Etelä-Savon Energian muuntamo lähellä Jyväskylätietä (valtatie 13) ja rautatielinjausta.

Kaikki alueen kiinteistöt on liitetty kaupungin vesi- ja viemäriverkostoon.

3.1.9. Pohjavesialueet

Suunnittelualueen itäisimmät osat kuuluvat Pursialan vedenhankintaa varten tärkeään pohjavesialueeseen (0649151V).

3.1.10. Maanomistus

Suunnittelualueella on pääosin yksityisen omistuksessa olevia kiinteistöjä. Mikkelin kaupunki omistaa katu-, puisto ja virkistysalueet sekä korttelin 26 tontin 15 (kiinteistö 491-6-26-16). Liikennevirasto omistaa Lahdentien (valtatie 5) tiealueen.

3.2. Suunnittelutilanne

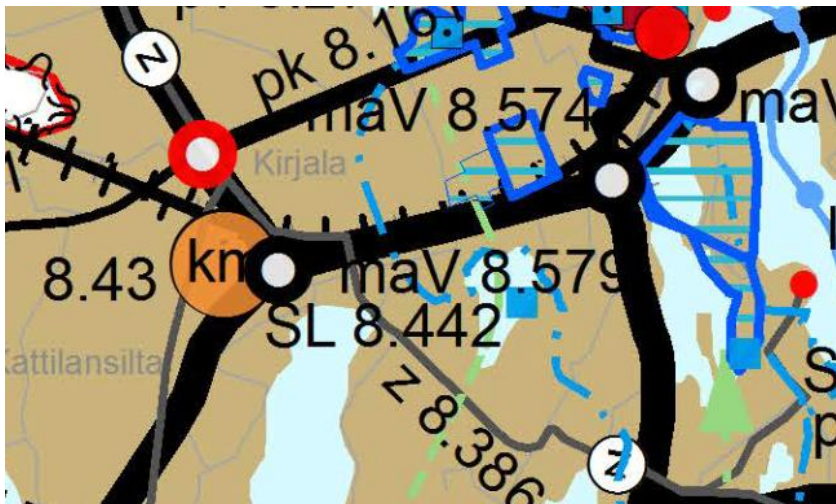
3.2.1. Maakuntakaavoitus

Asemakaavan muutosalue on osoitettu Etelä-Savon maakuntakaavassa (vahvistettu 4.10.2010) taajamatoimintojen alueeksi. Maakuntakaavaan on merkitty pohjavesialue (sininen pistekatkoviiva), jolle suunnittelualueen korttelin 13 tontit 2 ja 3 sekä korttelin 18 tontti 2 ja pysäköintialue sijoittuvat.

Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaavassa (tuulivoiman aluevaraukset, vahvistettu 3.2.2016) asemakaavan muutosalueelle ei ole aluevarauksia tai merkintöjä.

Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty 12.12.2016) asemakaavan muutosalueelle on osoitettu voimajohdon (110 kV tai 400 kV) maastokäytävä (z).

Alueella voimassa olevista maakuntakaavoista ja vaihemaakuntakaavoista saa tietoa kaavan laatijalta sekä osoitteesta: http://www.esavo.fi/etela-savon_maaakuntakaava



Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä.

3.2.2. Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Mikkelin yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2.7.1990. Uusi Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040 on tekeillä. Osayleiskaavaehdotus on nähtävillä 15.11.2018 – 15.1.2019.

Lisätietoja osayleiskaavasta kaupungin verkkosivuilla osoitteessa:

<https://www.mikkeli.fi/sisalto/palvelut/kaavoitus/nahtavilla-olevat-kaavat/vireilla-olevat-yleiskaavat/kantakaupungin-osayleiskaava-2040>

Kantakaupungin osayleiskaavaehdotuksen 2040 suunnittelualueutta koskevat merkinnät:



1. Yhdyskuntarakenteen ohjaus

-  TILAA VAATIVIEN TYÖPAIKKOJEN ALUE.
-  SEUDULLISESTI MERKITTÄVÄ KAUPAN PALVELUALUE.
-  KEHITTYVÄ TAAJAMA.



2. Liikenne ja verkostot

-  VALTATIE.
-  ERITASORISTEYS.
-  RAUTATIE.
-  MELUALUE.
-  VÄYLÄ, JONKA SUUNNITTELUSSA JOUKKOLIIKENNE TULEE HUOMIOIDA.



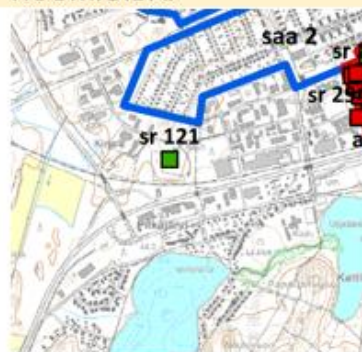
3. Viherrakenne

-  LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA TÄRKEÄ ALUE. Liito-oravan elinalue (kohde 31, Kirjala).



4. Vesitalous

-  POHJAVESIALUE. Tärkeä (I) tai vedenhankintaan soveltuva (II) pohjavesialue. Alueella rakentamista rajoittavat vesilain ja ympäristösuojelun mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaamis-kiellot.



5. Kulttuuriympäristö

(Asemakaavan muutos-alueille ei ole osoitettu kulttuuriympäristön alue- tai kohdemerkintöjä.)



6. Maisema

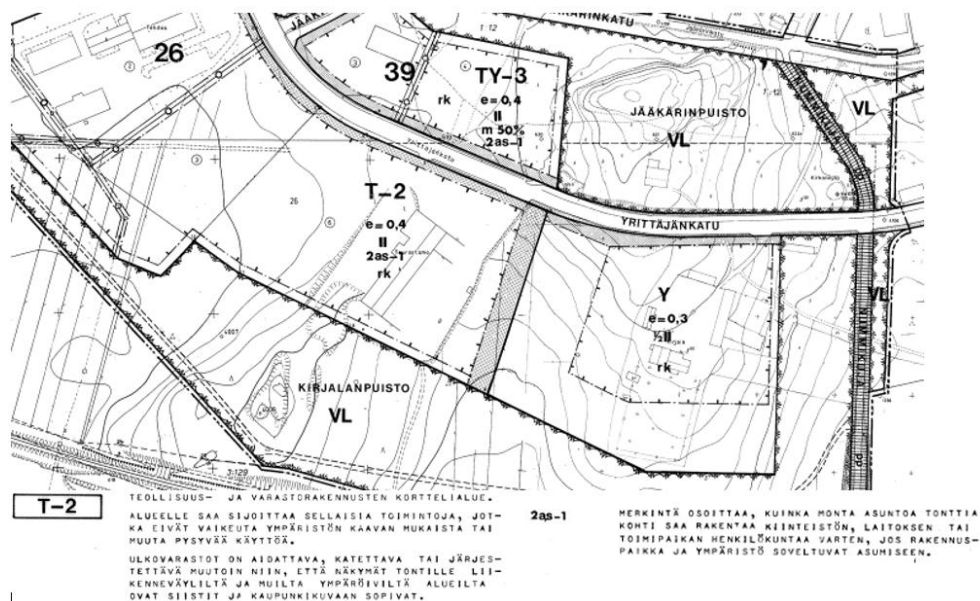
(Asemakaavan muutos-alueille ei ole osoitettu maisemaan liittyviä osayleiskaavamerkintöjä.)

3.2.3. Asemakaavoitus

Alueella on voimassa useita eri asemakaavoja. Asemakaavoissa kerrosluku muutettavilla korttelialueilla on pääasiassa II ja tehokkuus $e = 0,50$ lukuun ottamatta korttelia 26, jossa tehokkuus $e = 0,40$.

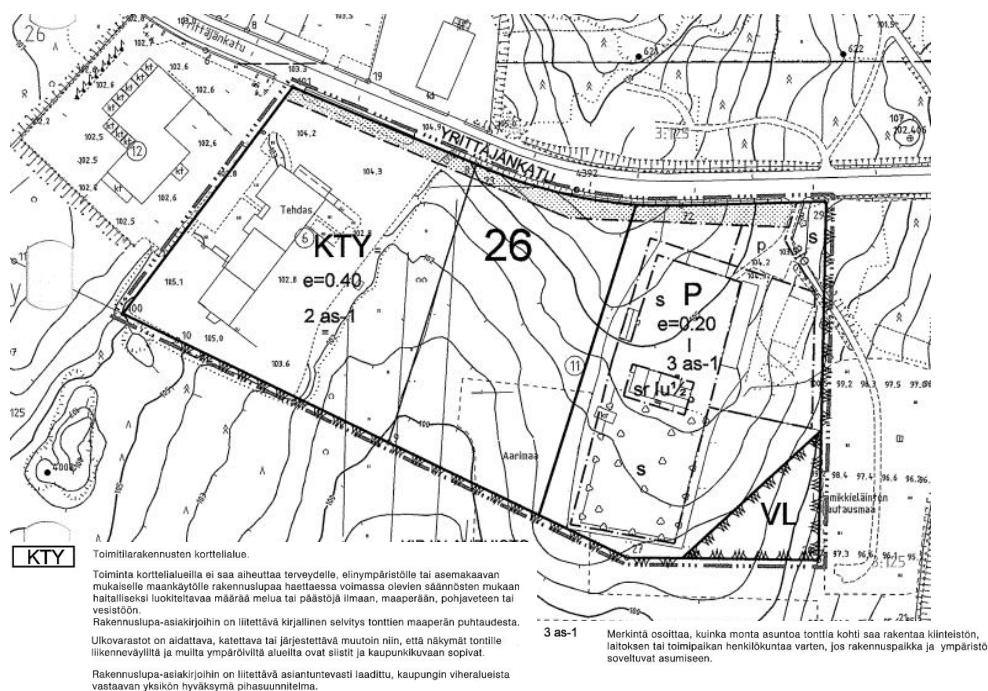
Kortteli 26 tontti 12

Korttelin 26 tontilla 12 on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty Mikkelin kaupunginvaltuustossa 3.6.1985 (§ 232).



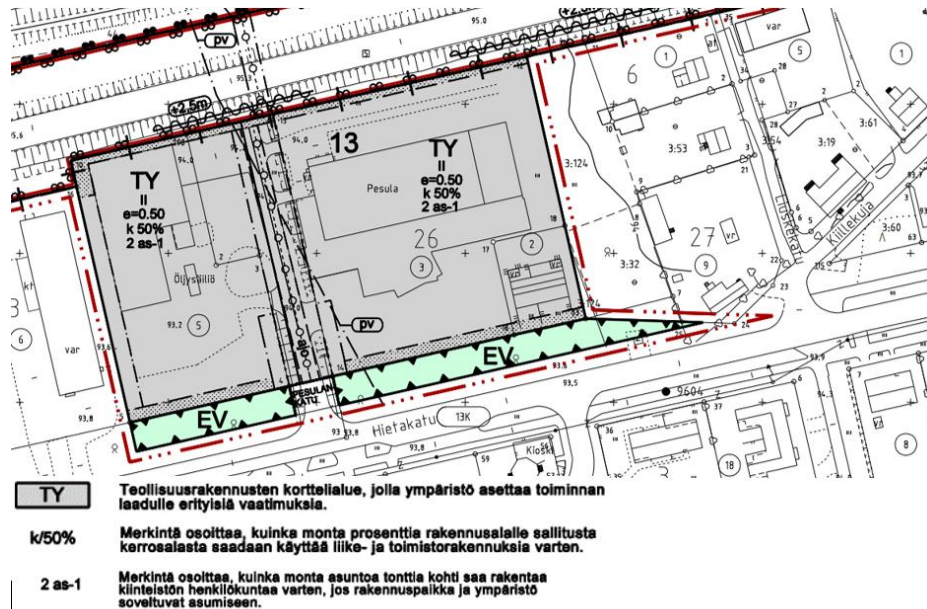
Kortteli 26 tontit 15 ja 16

Korttelin 26 tonteilla 15 ja 16 on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 5.5.2008 (§ 51).



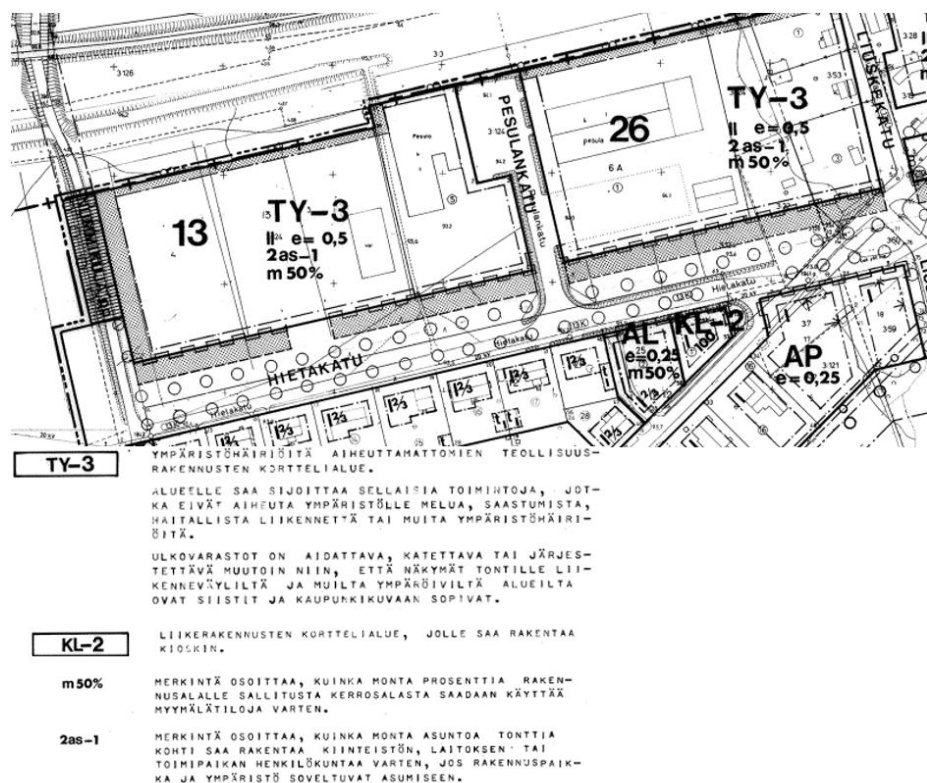
Kortteli 13 tontit 2, 3 ja 5

Korttelin 13 tonteilla 2, 3 ja 5 on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty Mikkelin kaupunginvaltuustossa 9.2.2009 (§ 46).



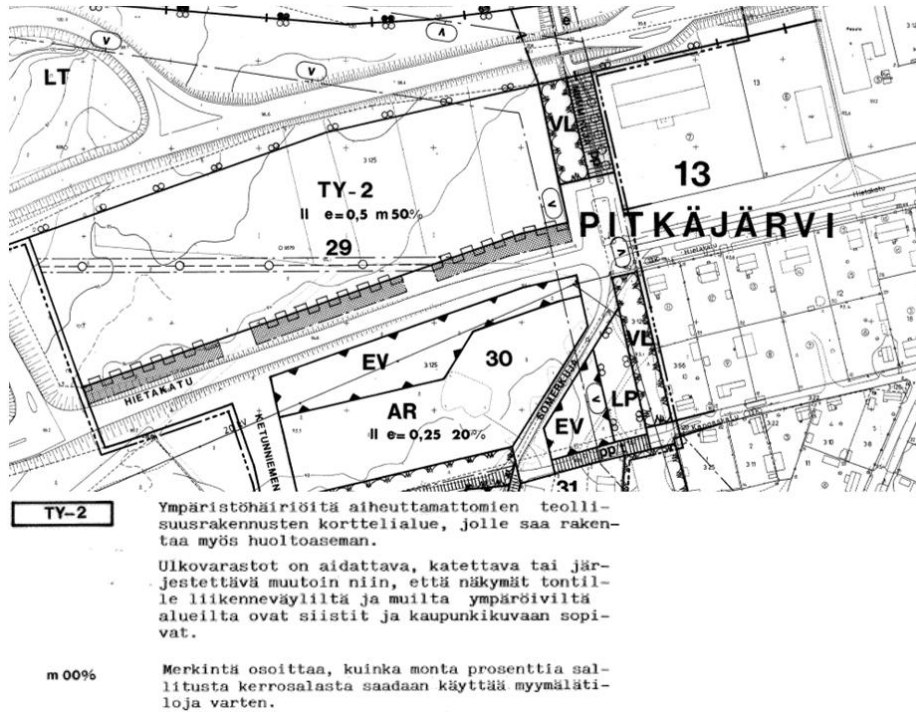
Kortteli 13 tontit 6 ja 7 sekä kortteli 12 tontti 30

Korttelin 13 tonteilla 6 ja 7 sekä korttelin 12 tontilla 30 on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty Mikkelin kaupunginvaltuustossa 4.11.1985 (§ 365).



Kortteli 29

Korttelissa 29 on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty Mikkelin kaupunginvaltuustossa 6.2.1989.



Kortteli 28 tontti 2 ja LP-alue

Korttelissa 28 on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty Mikkelin kaupunginvaltuustossa 15.12.1997.



3.2.4. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. VAT-tavoitteiden kokonaisuuksista tässä kaavatyössä erityisesti huomioitavia ovat toimivaa aluerakennetta, eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua, elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä sekä toimivia yhteysverkostoja koskevat tavoitteet.

Voimassa olevista alueidenkäyttötavoitteista saa lisätietoa kaavan laatijalta ja osoitteesta: <http://www.ymparisto.fi>

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavamuutoksen lähtökohtana on parantaa elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia Mikkelin kaupungissa. Tavoitteena on myös saattaa katualueiden aluevaraukset vastaamaan nykyistä tarvetta sekä turvata ympäröivien asuinalueiden nykyinen laatutaso erityisesti liikenteen ja melun osalta.

Tavoitteena on myös osoittaa asemakaavamuutoksessa Kirjalan alueen liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikalle sekä kulkureitille merkintä kaavaan.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on tullut vireille Mikkelin kaupungin toimesta. Asemakaavan muutos tuli vireille 12.2.2018.

4.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavatyön alkamisesta tiedotetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin kotisivulla (www.mikkeli.fi).

Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, johon voi tutustua myös kaupunginvirastotalolla (Maaherrankatu 9-11) teknisen toimen asiakaspalvelupisteessä tai kaupunkisuunnitteluosastolla sekä kaupungin kotisivulla (www.mikkeli.fi). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista antaa palautetta joko Mikkelin kaupunkisuunnitteluun tai kaavan laatijalle. Yhteystiedot on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Osalliset pääsevät vaikuttamaan kaavan laadintaan asukastilaisuuden sekä virallisten nähtävillä olojen kautta. Yleisötilaisuus järjestetään kaavan ehdotusvaiheessa ja siitä tiedotetaan kaupungin internetsivuilla sekä paikallislehdessä. Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

Kaavan nähtävillä olosta ja voimaan tulosta kuulutetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, nettisivuilla www.mikkeli.fi sekä keskeisille osallisille kirjeellä.

Kaavoitustyön vaiheesta ilmoitetaan kerran vuodessa kaavoituskatsauksessa.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa.

4.3.1. Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Keskeisinä osallisina voidaan pitää kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueiden maanomistajia sekä kaava-alueen ja sen vaikutusalueen asukkaita sekä loma-asukkaita. Osallisia ovat myös kaupunginosayhdistykset ja kylätoimikunnat sekä alueella toimivat muut yhdistykset ja järjestöt sekä ne kunnan jäsenet jotka katsovat olevansa osallisia.

Lisäksi osallisia ovat eri viranomaistahot:

- Etelä- Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Liikennevirasto
- Etelä-Savon maakuntaliitto
- Etelä-Savon Energia Oy ESE
- Kaupungin viranomaiset (rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut, mittaus ja kiinteistöt, yhdyskuntatekniikka ja ympäristö, tekninen lautakunta, kaupunginhallitus)
- Mikkelin Vesilaitos
- Suur-Savon Sähkö
- Finnavia
- alueella toimivat teleoperaattorit

4.3.2. Vireilletulo

Asemakaavan muutos tuli vireille 12.2.2018 kuulutuksella.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan kokonaisrakenne säilyy ennallaan. Uusia korttelialueita tai katuja ei ole osoitettu. Yritysten toimintamahdollisuuksia on parannettu laajentamalla tontteja: osa Hietakadun katualueesta on liitetty tontteihin ja Kirjalassa on korttelin 26 tonttia 12 laajennettu virkistysalueelle riittävien varastotilojen mahdollistamiseksi tontille. Suunnittelualueen itäreunalla osa virkistysalueesta on liitetty korttelialueeseen.

5.1.1. Mitoitus

Hietakadun varren **KT-1** -korttelialueilla on lisätty tehokkuutta entisen TY – korttelialueen 0,50:stä 0,60:een ja nostettu kerroslukua II:sta III:een yritysten toimintamahdollisuuksien parantamiseksi. Yrittäjätien varressa kerrosluku II säilyy ennallaan ja tehokkuutta on nostettu 0,40:stä 0,60:een.

Korttelin 12 **AL**-tontilla 30 (ns. Mutteribaarin tontti) rakennusoikeus 100 k-m² muutetaan tehokkuusluvuksi 0,35, joka vastaa 148 k-m²:ä. Kerrosluvuksi tontille on merkitty kaavamuutokseen I. Korttelin 28 tontille 2 (**AL**) on merkitty tehokkuudeksi 0,50 ja kerrosluvuksi II. Molemmilla AL-tonteilla saa käyttää 30 % rakennusoikeudesta myymälätiloihin.

5.1.2. Palvelut

Palvelut säilyvät alueella ennallaan.

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Korttelialueet

Hietakadun ja Yrittäjänkadun korttelialueet (korttelit 26 ja 29) on varattu toimitilarakennuksille (**KTY-1**). Korttelialueille saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia, paljon tilaa vievän kaupan rakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia. Korttelialueille ei saa sijoittaa yli 4 000 k-m² suuruista vähittäiskaupan suuryksikköä.

Kiillekujan varrella sijaitsevan korttelin 28 tonttiin 2 on liitetty voimassa olevan asemakaavan LP-alue ja tontti on merkitty asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (**AL**).

Hietakadun eteläpuolella sijaitseva KL-2 –korttelialue on asuinpienalojen korttelialueeksi (**AP**).

5.2.2. Virkistysalueet

Osa suunnittelualueen itäosassa sijaitsevasta lähivirkistysalueesta on liitetty KTY-1 korttelialueeseen ja suoja-alueeksi omakotiasutusta varten jäävä puustokaista on merkitty edelleen lähivirkistysalueeksi (**VL**).

Kirjalassa liito-oravien lisääntymis- ja levähdysalue on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (**luo**). Alueelle on annettu kaavamääräys mm. puuston säilyttämisestä ja hoitamisesta. Myös liito-oravien kulkureitti on merkitty kaavaan (**lii**). Kaavamääräyksen mukaan kulkureitillä tulee säilyttää puita tai sijoittaa karhennettuja puupylväitä liito-oravien liikkumisen mahdollistamiseksi.

Lemmikkieläinten hautausmaalle on varattu laajentumismahdollisuus VL-alueelle Kirjalassa (**eh**).

5.2.3. Liikenne- ja katualueet

Osa liikenne- ja katualueista on liitetty tontteihin. Hietakadun katualueista tontteihin liitetty osat on merkitty istutettaviksi alueiksi. Hietakadun ja Ketunniementien risteysalueelle on varattu katualuetta kiertoliittymää varten.

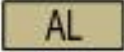
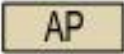
Hietakadun varren kortteleille on osoitettu liikenteen toimivuustarkastelun (Destia, 22.5.2018, Liite 5.) mukaiset liittymäkohdat. Muihin katualueen rajan osiin on osoitettu liittymäkieltomerkintä. Korttelialueille Hietakadun varteen on osoitettu riittävät näkemäalueet.

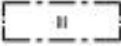
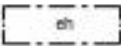
5.2.4. Erityisalueet

Kirjalassa sijaitseva Etelä-Savon Energian muuntamo on merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (**ET**).

Pohjavesialueen raja on merkitty asemakaavamuutokseen (**pv**).

5.3. Kaavamerkinnot ja -määräykset

	ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
	ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.
	TOIMITILARAKENNUSTEN KORTTELIALUE. Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia, paljon tilaa vievän kaupan rakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Ulkovarastot on aidattava, katettava tai järjestettävä muutoin niin, että näkymät tontille liikenneväyliltä ja muilta ympäröiviltä alueilta ovat siistit ja kaupunkikuvaan sopivat. Korttelialueelle ei saa sijoittaa yli 4000 kerrosalaneliömetrin suuruista vähittäiskaupan suuryksikköä.
	LÄHIVIRKISTYSALUE.
	YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIA RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUE.
	3 m KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.
	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
	OSA-ALUEEN RAJA.
	OHJEELLINEN OSA-ALUEEN RAJA.
	OHJEELLINEN TONTIN/RAKENNUSPAIKAN RAJA.
	KAUPUNGINOSAN NUMERO.
	KAUPUNGINOSAN NIMI.
	KORTTELIN NUMERO.
	OHJEELLISEN TONTIN/RAKENNUSPAIKAN NUMERO.
	KADUN, TIEN, KATUAUKION, TORIN, PUISTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.
	LUKU OSOITTAA, KUINKA SUUREN OSAN ALUEESTA TAI RAKENNUSALASTA SAA KÄYTTÄÄ RAKENTAMISEEN.
	MERKINTÄ OSOITTAA, KUINKA MONTA PROSENTTIA RAKENNUSALALLE SALLITUSTA KERROSALASTA SAADAAN KÄYTTÄÄ MYYMÄLÄTILOJA VARTEN.
	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAA RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
	TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE TONTIN/RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALAAN.
	KATU.
	JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA. z = sähkö, v = vesihuolto, j = maanalainen johto tai kaapeli
	KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.
	VEDENHANKINTAA VARTEN TÄRKEÄ POHJAVESIALUE.

-  NÄKEMÄALUEEKSI VARATTU ALUEEN OSA.
-  LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.
Liito-oravakohde. Alueella ei saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka saattavat vaarantaa lajin säilymisedellytyksiä (LSL 49 §). Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa siten, että liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut sekä ravinnonhankinnan ja liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.
-  ALUEEN OSA, JOLLA ON SÄILYTETTÄVÄ PUITA TAI SIOJITETTAVA KARHENNETTUJA PUUPYLVÄITÄ LIITO-ORAVIEN KULKUREITIKSI.
Puuton/pylväätön alue ei saa olla 20 m pidempi ja puiden/pylväiden korkeuden on oltava liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä.
-  LEMMIKKIELÄINTEN HAUTAUSMAA.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Korttelissa 29 rakennuksen päämassa tulee sijoittaa Lahdentien puoleiselle tontinosalle. Pysäköintipaikat on sijoitettava Hietakadun puoleiselle tontinosalle.

Veden hankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella on kielletty kaikki pohjaveden laatua heikentävät toimenpiteet. Alueella ei saa säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita. Rakentamisen yhteydessä tulee jättää pohjaveden pinnan yläpuolelle vähintään kahden (2) metrin suojakerros.

Korttelialueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota hulevesien syntyyn ja hallintaan. Tonttikohtaiset hulevesien johtamis- ja viivytämissuunnitelmat on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Hulevesien viivytämisessä tulee estää veden imeytyminen pohjaveteen mahdollisten haitta-aineiden leviämisen estämiseksi.

Ennen rakennustöiden aloittamista on rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävä kirjallinen selvitys tonttien maaperän puhtaudesta sekä rakennusten, katosten ja pihojen perustamistavasta. Etelä-savon ympäristökeskuksen vaatimien maaperän pilaantumisselvitysten mukaan laadittujen puhdistussuunnitelmien mukaiset toimenpiteet on tehtävä viimeistään rakentamisen yhteydessä.

Sähkö-, vesi- ja viemärijohtojen sekä datakaapelien sijainti on tarkistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Korttelialueilla on säilytettävä olemassa olevaa puustoa niin laajalti kuin se korttelialueen rakentamisen suhteen on mahdollista.

Korttelialueilla saa hyödyntää rakennusten kattopinta-alaa aurinkoenergian tuotantoon ilman erillistä toimenpidelupaa.

Autopaikkoja on varattava korttelialueille seuraavasti:

Liike- ja ravintolatilat	1 ap / 60 k-m ²
Toimistotilat	1 ap / 75 k-m ²
Teollisuustilat	1 ap / 100 k-m ²
Varastotilat	1 ap / 200 k-m ²

5.4. Nimistö

Alueen nimistö säilyy pääosin ennallaan. Pesulankatu – nimi poistuu. Lähivirkistysalue suunnittelualueen itäosassa on nimetty Pesulanpuistoksi.

6. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

6.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne säilyy ennallaan, joten asemakaavamuutoksen vaikutukset Kirjalan ja Pitkäjärven kaupunginosien kokonaisrakenteeseen ovat vähäiset.

Kerrosluvun ja tehokkuuden nosto voi mahdollisesti vaikuttaa Hietakadun varressa sen eteläpuolella sijaitsevaan omakoti- ja rivitaloasutukseen. Haitallisia vaikutuksia lievennetään KTY-1 -korttelialueiden puu- ja pensasistutuksilla sekä puuston säilyttämisellä/istuttamisella Hietakadun varressa melu/pölysuojana. Haitallisia vaikutuksia lievennetään myös kaavamääräyksellä, jonka mukaan rakennusten päämassa on sijoitettava Lahdentien puoleisiin tontinosiin.

6.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutoksen mahdolliset luontovaikutukset kohdistuvat pääasiassa alueella havaittuihin liito-oraviin. Liito-oravien levähdys- ja lisääntymispaikan säilyttämiseksi kaavamuutokseen on määritelty alue, jolla puusto tulee säilyttää ja hoitaa siten, että liito-oravien kulku mahdollistetaan (**luo**). Lisäksi kaavamuutokseen on määritelty liito-oravien kulkureitti (**lii**), jolla puustoa on säilytettävä tai pystytettävä alueelle karheapintaisia puupylväitä liito-oravien kulun mahdollistamiseksi. Kaavamuutoksen vaikutukset liito-oraviin ovat siten vähäiset.

Kaavamuutos ei vaikuta pohjaveden laatuun. Pohjavesialue on merkitty kaavaan ja yleisissä määräyksissä on annettu kaavamääräys, joka kieltää pohjaveden laadun heikentämisen.

6.3. Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksen toteutuessa liikenne lisääntyy jonkin verran Hietakadulla. Myös raskaan liikenteen osuuden voidaan arvioida kasvavan. Liikenne Hietakadun länsiosiin (ABC-liikenneasema) suuntautuu pääasiassa Lahdentielle (valtatie 5), kulku ABC-asemalle Hietakadun itäosista on vähäisempää (Liite 5.)

Liikenteen lisääntymisen haitallisia vaikutuksia lievennetään katujärjestelyin, mm. toteuttamalla kiertoliittymä Hietakadun ja Ketunniementien liittymään. Liikenteen haitallisia vaikutuksia voidaan lieventää myös katualueiden fyysisin järjestelyin (pinnoitteet, istutukset ym.) ja nopeusrajoituksin.

6.4. Vaikutukset yritystoimintaan ja elinkeinoelämään

Asemakaavan muutoksella on positiivisia vaikutuksia alueen yritystoimintaan ja elinkeinoelämään: toteutuessaan kaavamuutos parantaa elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia Mikkelin kaupungissa.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman.

7.2. Toteutuksen seuranta

Kaavan toteuttamista seuraa Mikkelin kaupungin rakennusvalvonta alueella olevien tai sinne sijoittuvien yritysten lupamenettelyn yhteydessä.

Mikkelissä 10.12.2018

Mikkelin kaupunki

Ilkka Tarkkanen
kaavoituspäällikkö
puh 050 3117 130
ilkka.tarkkanen@mikkeli.fi

Rejlers Finland Oy



Kaija Maunula
arkkitehti SAFA YKS 524
puh 040 8011 884
kaija.maunula@rejlers.fi

0968



MIKKELIN KAUPUNKI

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue /
Kaupunkisuunnittelu

PL 33, 50101 Mikkeli

e-mail: etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

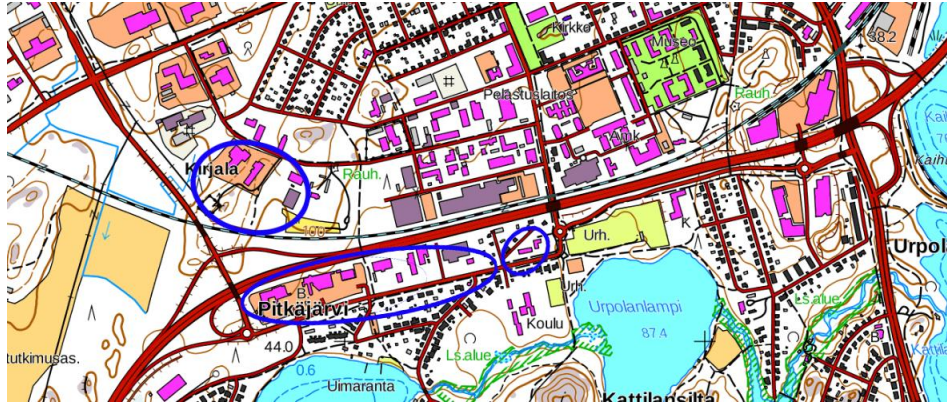
MIKKELIN KAUPUNKI

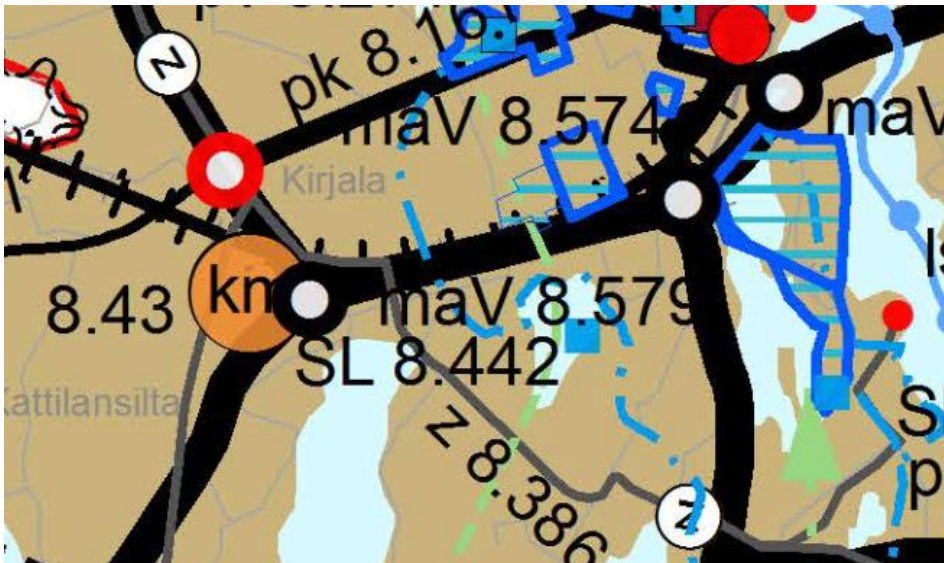
HIETA- JA YRITTÄJÄNKATUJEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 29.1.2018,
päivitetty 5.3.2018, 10.12.2018

Asemakaavan muutos koskee 6. kaupunginosan (Kirjala) korttelia 26 sekä 13. kaupunginosan (Pitkäjärvi) kortteleita 12, 13, 26, 28 ja 29 sekä niihin liittyviä katu-, pysäköinti-, virkistys- ja erityisalueita.



TEHTÄVÄ	Kortteleissa 13 ja 29 sekä korttelin 26 tontilla 12, 15 ja 16 sijaitsevat yritykset ovat laajentamassa toimintaansa ja tarvitsevat lisätilaa tavoitteiden saavuttamiseksi. Asemakaavaa muutetaan yritysten toimintamahdollisuuksien turvaamiseksi. Kortteleiden käyttötarkoituksmerkintä (voimassa olevassa asemakaavassa TY ja TY-2) muutetaan vastaamaan paremmin yritysten monipuolisia toimintatarpeita huomioiden myös kaupan tarpeet. Muutoksessa tutkitaan myös rakennusalojen rajaukset, kerrosluvut ja rakennusoikeudet. Muutoksessa tutkitaan myös Jyväskylätien varren virkistysalueella sijaitsevan muuntamon tilantarve. Katualueiden aluevaraukset ja tonttiliittymät tutkitaan vastaamaan laajentuvia tarpeita. Korttelin 12 tontin 30 käyttötarkoituksmerkintä muutetaan liikerakennusten korttelialueesta (KL-2) asuinpienalojen korttelialueeksi (AP). Tontilla sijaitseva Mutteribaari on lopettanut toimintansa. Korttelissa 28 pysäköintialue (LP) liitetään viereiseen tonttiin 2 tontilla sijaitsevan liiketilan pysäköintialueeksi.
SUUNNITTELUKOHDE	Korttelit 12, 13, 26, 28 ja 29 sijaitsevat Lahdentien (valtatie 5) eteläpuolella Hietakadun ja Kiillekujan varrella. Kortteli 26 sijaitsee Lahdentien pohjoispuolella Yrittäjäkadun varrella. Asemakaavamuutos koskee 6. kaupunginosan (Kirjala) korttelin 26 tontteja 12, 15 ja 16, 13. kaupunginosan (Pitkäjärvi) korttelin 12 tonttia 30, korttelin 13 tontteja 5, 6 ja 7, korttelin 26 tontteja 2 ja 3, korttelin 28 tonttia 2, korttelin 29 tontteja 1 ja 2 sekä niihin liittyviä katu-, liikenne-, virkistys- ja erityisalueita. 
KIINTEISTÖTIEDOT/ OSOITE	Asemakaavamuutos koskee seuraavia kiinteistöjä: 491-13-12-30/Pitkäjärvenkatu 11, 491-13-28-2/Kiillekuja 1, 491-13-26-3/Pesulankatu 1, 491-13-26-2/Pesulankatu 1, 491-13-13-5/Pesulankatu 4, 491-13-13-6/Hietakatu 1, 491-13-13-7/Hietakatu 3, 491-13-29-1/Hietakatu 5, 491-13-29-2/Hietakatu 7, 491-6-26-15/Yrittäjänkatu 20, 491-6-26-16/Yrittäjänkatu 22, 491-6-26-12/Yrittäjänkatu 24, 491-402-3-1(osa)/Jyväskylätien varren VL-alue, 491-402-3-1(osa)/Hietakadun katualue, 491-402-3-124(osa)/Hieta- ja Pesulankadun katualue, 491-13-9901-0(osa)/Hietakadun katualue, 491-402-3-134, 491-402-3-124 ja 491-402-3-32/Hietakadun ja Lahdentien välinen VL-alue, 491-402-3-60/Kiillekujan LP-alue, 491-895-0-5(osa)/Lahdentien tiealue sekä 491-402-3-1 /korttelin 29 länsirajaan rajoittuva maa-alue.

HAKIJA	Asemakaavan muutos on tullut vireille Mikkelin kaupungin toimesta.
SUUNNITTELUN TAVOITE	Asemakaavamuutoksen tavoitteena on parantaa elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia Mikkelin kaupungissa, saattaa katualueiden aluevaraukset vastaamaan nykyistä tarvetta sekä turvata ympäröivien asuinalueiden nykyinen laatutaso erityisesti liikenteen ja melun osalta.
LÄHTÖTIEDOT/ NYKYTILANNE	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa Maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. VAT-tavoitteiden kokonaisuuksista tässä kaavatyössä erityisesti huomioitavia ovat toimivaa aluerakennetta, eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua, elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä sekä toimivia yhteysverkostoja koskevat tavoitteet. Voimassa olevista alueidenkäyttötavoitteista saa lisätietoa kaavan laatijalta ja osoitteesta: http://www.ymparisto.fi Maakuntakaavat Asemakaavan muutosalue on osoitettu Etelä-Savon maakuntakaavassa (vahvistettu 4.10.2010) taajamatoimintojen alueeksi. Maakuntakaavaan on merkitty pohjavesialue (sininen pistekatkoviiva), jolle suunnittelualueen korttelin 13 tontit 2 ja 3 sekä korttelin 18 tontti 2 ja pysäköintialue sijoittuvat. Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaavassa (tuulivoiman aluevaraukset, vahvistettu 3.2.2016) asemakaavan muutosalueelle ei ole aluevarauksia tai merkintöjä. Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaavassa (hyväksytty 12.12.2016) asemakaavan muutosalueelle on osoitettu voimajohdon (110 kV tai 400 kV) maastokäytävä (z). Alueella voimassa olevista maakuntakaavoista ja vaihemaakuntakaavoista saa tietoa kaavan laatijalta sekä osoitteesta: http://www.esavo.fi/etela-savon_maaakuntakaava  Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä.

Yleiskaavat

Alueella on voimassa oikeusvaikutukseton Mikkelin yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 2.7.1990. Uusi Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040 on tekeillä. Osayleiskaavaluonnos oli nähtävillä 23.2.2017 – 24.4.2017.

KANTAKAUPUNGIN OSAYLEISKAVALUONNOKSEN 2040

KAAVAMERKINNÄT



1. Yhdyskuntarakenteen ohjaus

TILAA VAATIVIEN
TYÖPAIKKOJEN ALUE.
SEUDULLISESTI MERKITTÄVÄ
KAUPAN PALVELUALUE.
KEHITTYVÄ TAAJAMA.



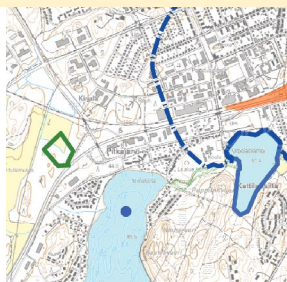
2. Liikenne ja verkostot

VALTATIE.
ERITASORISTEYS.
RAUTATIE.
MELUALUE.
VÄYLÄ, JONKA
SUUNNITTELUSSA
JOUKKOLIIKENNE TULEE
HUOMIOIDA.



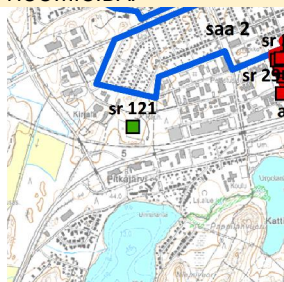
3. Viherrakenne

LUONNON
MONIMUOTOISUUDEN
KANNALTA TÄRKEÄ ALUE.
Liito-oravan elinalue (kohde
31, Kirjala).



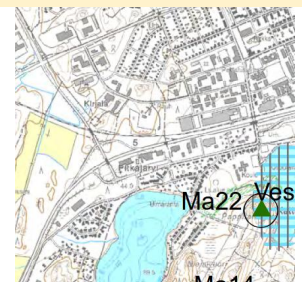
4. Vesitalous

POHJAVESIALUE.
Tärkeä (I) tai
vedenhankintaan soveltuva
(II) pohjavesialue. Alueella
rakentamista rajoittavat
vesilain ja ympäristösuojelun
mukaiset pohjaveden
muuttamis- ja pilaamis-
kiellot.



5. Kulttuuriympäristö

(Asemakaavan muutos-
alueille ei ole osoitettu
kulttuuriympäristön alue- tai
kohdemerkintöjä.)



6. Maisema

(Asemakaavan muutos-
alueille ei ole osoitettu
maisemaan liittyviä
osayleiskaavamerkintöjä.)

Lisätietoja osayleiskaavasta kaupungin verkkosivuilla osoitteessa:

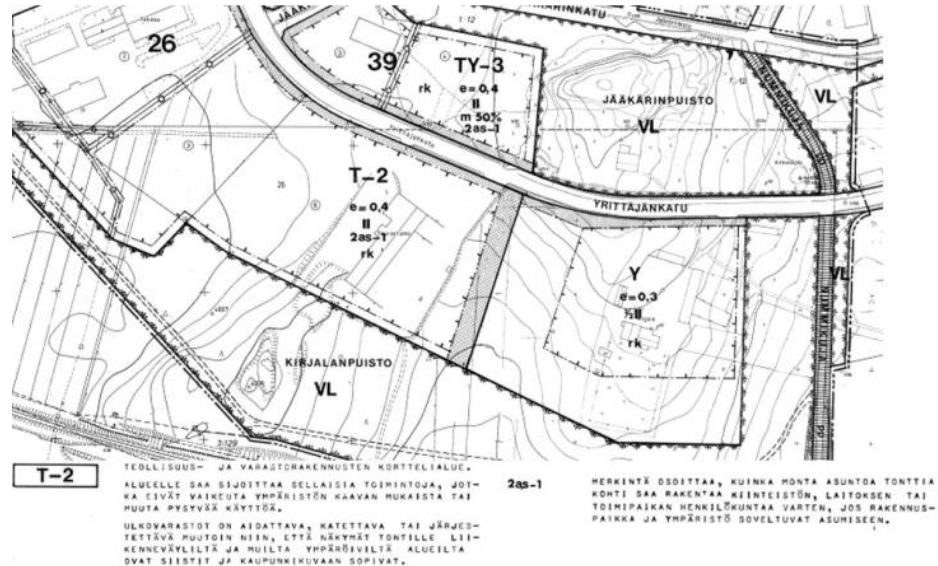
<https://www.mikkeli.fi/sisalto/palvelut/kaavoitus/nahtavilla-olevat-kaavat/vireilla-olevat-yleiskaavat/kantakaupungin-osayleiskaava-2040>

Asemakaavat

Alueella on voimassa useita eri asemakaavoja. Asemakaavoissa kerrosluku muutettavilla korttelialueilla on pääasiassa II ja tehokkuus $e = 0,50$ lukuun ottamatta korttelia 26, jossa tehokkuus $e = 0,40$.

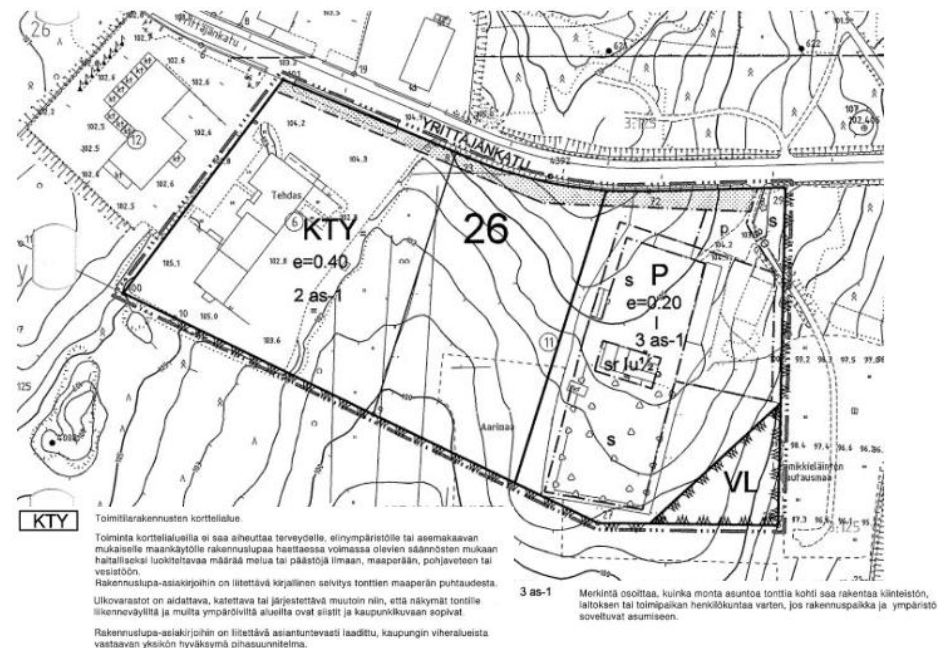
Kortteli 26 tontti 12

Korttelin 26 tontilla 12 on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty Mikkelin kaupunginvaltuustossa 3.6.1985 (§ 232).



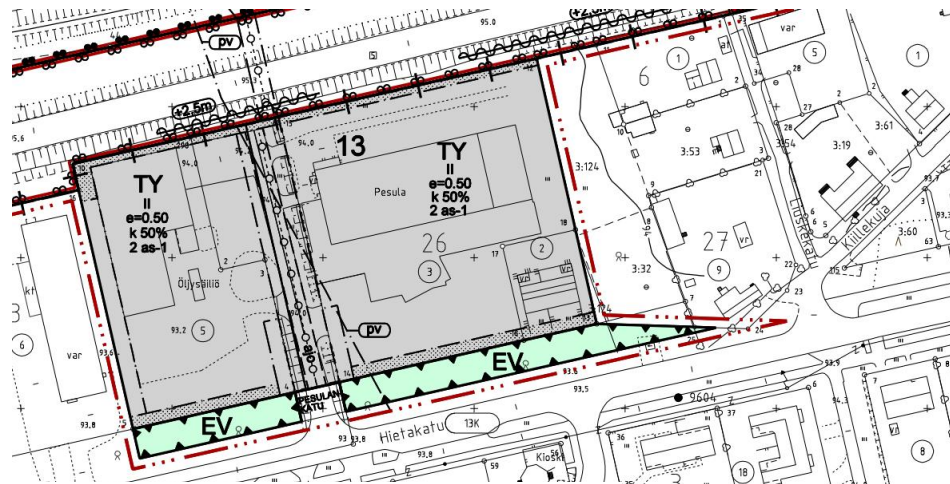
Kortteli 26 tontit 15 ja 16

Korttelin 26 tonteilla 15 ja 16 on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 5.5.208 (§ 51).



Kortteli 13 tontit 2, 3 ja 5

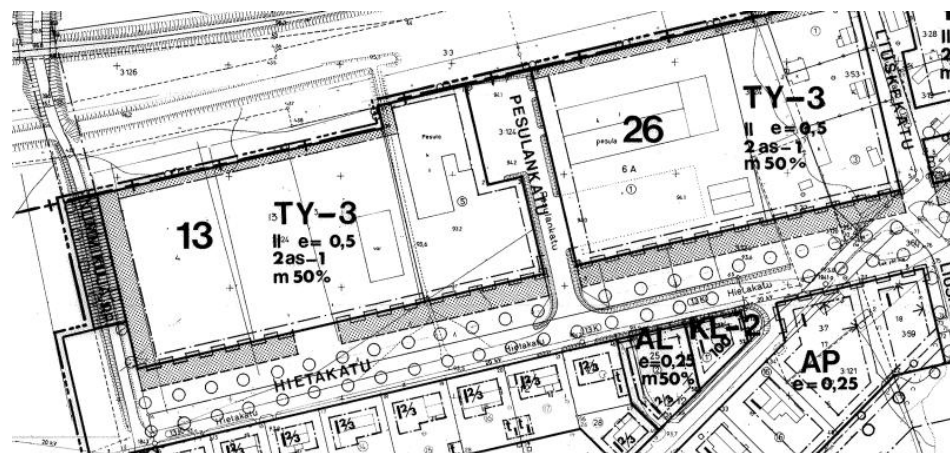
Korttelin 13 tonteilla 2, 3 ja 5 on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty Mikkelin kaupunginvaltuustossa 9.2.2009 (§ 46).



- TY** Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
- k/50%** Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusallelta sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistorakennuksia varten.
- 2 as-1** Merkintä osoittaa, kuinka monta asuntoa tonttia kohti saa rakentaa kiinteistön henkilökuntaa varten, jos rakennuspaikka ja ympäristö soveltuvat asumiseen.

Kortteli 13 tontit 6 ja 7 sekä kortteli 12 tontti 30

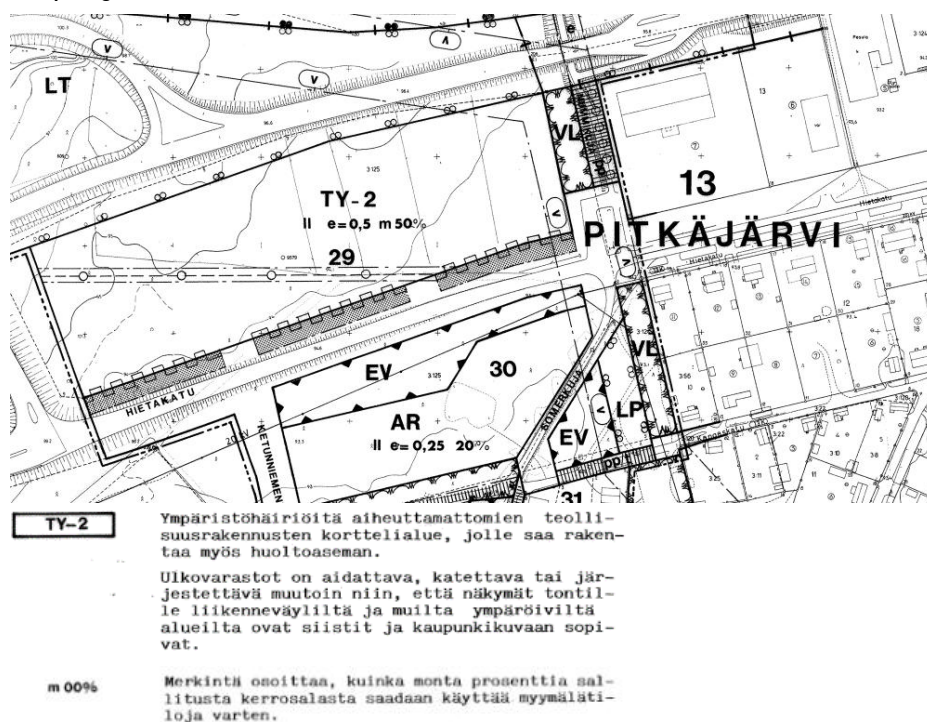
Korttelin 13 tonteilla 6 ja 7 sekä korttelin 12 tontilla 30 on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty Mikkelin kaupunginvaltuustossa 4.11.1985 (§ 365).



- TY-3** YMPÄRISTÖHÄIRIÖITÄ AIHEUTTAMATTOMIEN TEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
- ALUEELLE SAA SIIJOITTAA SELLAISIA TOIMINTOJA, JOTKA EIVÄT AIHEUTA YMPÄRISTÖLLE MELUA, SAASTUMISTA, HAITALLISTA LIIKENNETÄ TAI MUITA YMPÄRISTÖHÄIRIÖITÄ.
- ULKOKVARASTOT ON AIDATTAVA, KATETTAVA TAI JÄRJESTETTÄVÄ MUUTOIN NIIN, ETTÄ NÄKYMÄT TONTILLE LIIKENNEVÄYLILTÄ JA MUILTA YMPÄRÖIVILTÄ ALUEILTA OVAT SIISTIT JA KAUPUNKIKUVAAN SOPIVAT.
- KL-2** LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA RAKENTAA KIOSKIN.
- m50%** MERKINTÄ OSOITTAA, KUINKA MONTA PROSENTTIA RAKENNUSALLELTA SALLITUSTA KERROSALASTA SAADAAN KÄYTTÄÄ MYHMÄLÄTILOJA VARTEN.
- 2 as-1** MERKINTÄ OSOITTAA, KUINKA MONTA ASUNTOA TONTTIA KOHTI SAA RAKENTAA KIINTEISTÖN, LAITOKSEN TAI TOIMIPAIKAN HENKILÖKUNTA VARTEN, JOS RAKENNUSPAIKKA JA YMPÄRISTÖ SOVELTUVAT ASUMISEEN.

Kortteli 29

Korttelissa 29 on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty Mikkelin kaupunginvaltuustossa 6.2.1989.



Kortteli 28 tontti 2 ja LP-alue

Korttelissa 28 on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty Mikkelin kaupunginvaltuustossa 15.12.1997.



LAADITTAVAT SELVITYKSET

Asemakaavan muutostyössä käytetään mahdollisimman paljon hyödyksi jo alueelle laadittuja selvityksiä, mm. kantakaupungin osayleiskaavan selvityksiä.

Liito-oravien kulkureitit selvitetään korttelin 26 ja Jyväskylätien välisellä viheralueella keväällä 2018. Liito-oravaselvitys liitetään osaksi nähtäville asetettavaa kaavamateriaalia.

	Kaavatyön aikana voidaan laatia myös muita selvityksiä, mikäli kaavatyön edetessä ilmaantuu lisäselvitystarpeita.
MAANOMISTUS	Asemakaavan muutosalueen tontit ovat yksityisten omistuksessa. Mikkelin kaupunki omistaa Hietakadun ja Pesulankadun katualueet, kevyen liikenteen katualueen, Kiillekujan pysäköintialueen, VL-alueet sekä kapean, korttelin 29 länsirajaan rajoittuvan maasuikaleen sekä kiinteistön 491-6-26-15. Lahdentien tiealue on valtion omistuksessa.
ARVIOINTITIEDOT	Asemakaavamuutoksen vaikutuksia arvioidaan koko kaavaprosessin ajan. Kaavan vaikutuksia arvioidaan ainakin seuraavien ominaisuuksien osalta: - Suhde ylemmän asteisiin suunnitelmiin, kuten yleiskaavaan, maakuntakaavaan ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin - Vaikutukset rakennettuun ympäristöön - Vaikutukset kaupunkikuvaan - Liikenteelliset vaikutukset - Vaikutukset luonnonympäristöön (etenkin liito-oravan elinmahdollisuuksiin) - Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön (mm. meluvaikutukset) Vaikutusten arviointi tapahtuu kaavoitusprosessin yhteydessä asiantuntijoiden ja osallisten kanssa Maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen edellyttämällä tavalla. Erillistä vaikutusten arviointisuunnitelmaa ei tarvita.
OSALLISET	Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Keskeisinä osallisina voidaan pitää kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueiden maanomistajia sekä kaava-alueen ja sen vaikutusalueen asukkaita sekä loma-asukkaita. Osallisia ovat myös kaupunginosayhdistykset ja kylätoimikunnat sekä alueella toimivat muut yhdistykset ja järjestöt sekä ne kunnan jäsenet jotka katsovat olevansa osallisia. Lisäksi osallisia ovat eri viranomaistahot: - Etelä- Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus - Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus - Liikennevirasto - Etelä-Savon maakuntaliitto - Etelä-Savon Energia Oy ESE - Kaupungin viranomaiset (rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut, mittaus ja kiinteistöt, yhdyskuntateknikka ja ympäristö, tekninen lautakunta, kaupunginhallitus) - Mikkelin Vesilaitos - Suur-Savon Sähkö - Finnavia - alueella toimivat teleoperaattorit

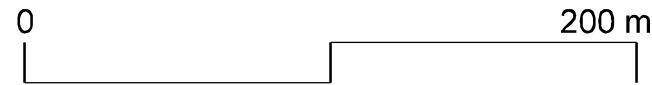
OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN	Asemakaavatyön alkamisesta tiedotetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin kotisivulla (www.mikkeli.fi). Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, johon voi tutustua myös kaupunginvirastotalolla (Maaherrankatu 9-11) teknisen toimen asiakaspalvelupisteessä tai kaupunkisuunnitteluosastolla sekä kaupungin kotisivulla (www.mikkeli.fi). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista antaa palautetta joko Mikkelin kaupunkisuunnitteluun tai kaavan laatijalle. Yhteystiedot on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa. Osalliset pääsevät vaikuttamaan kaavan laadintaan asukastilaisuuden sekä virallisten nähtävillä olojen kautta. Yleisötilaisuus järjestetään kaavan ehdotusvaiheessa ja siitä tiedotetaan kaupungin internetsivuilla sekä paikallislehdessä. Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin. Kaavan nähtävillä olosta ja voimaan tulosta kuulutetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, nettisivuilla www.mikkeli.fi sekä keskeisille osallisille kirjeellä. Kaavoitustyön vaiheesta ilmoitetaan kerran vuodessa kaavoituskatsauksessa.
KÄSITTELYN TAVOITEAIKATAULU	Aloitussvaihe/vireilletulo: tammi - helmikuu 2018 Ehdotusvaihe: maaliskuu – joulukuu 2018 Hyväksymisvaihe: helmi - maaliskuu 2019
VALMISTELUSTA VASTAA	Mikkelin kaupunki, kaupunkisuunnittelu Kalle Räinä, kaavoitusinsinööri puh. 044 794 2525 kalle.raina@mikkeli.fi Kaavan laatija: Rejlers Finland Oy Kaija Maunula, arkkitehti SAFA, YKS 524 puh. 040 801 1884 kaija.maunula@rejlers.fi

-

x



HIETAKATU JA YRITTÄJÄNKATU
AJANTASAOTE



KAAVA-ALUEEN RAJA





ASUIN-, LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.



ASUINPIENTALOJEN KORTTELIALUE.



TOIMITILARAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia, paljon tilaa vievän kaupan rakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.

Ulkovarastot on aidattava, katettava tai järjestettävä muutoin niin, että näkymät tontille liikenneväyliltä ja muilta ympäröiviltä alueilta ovat siistit ja kaupunkikuvaan sopivat.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa yli 4000 kerrosalaneliömetrin suuruista vähittäiskaupan suuryksikköä.



LÄHIVIRKISTYSALUE.



YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN JA LAITOSTEN ALUE.



3 m KAAVA-ALUEEN RAJAN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA.



KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.



OSA-ALUEEN RAJA.



OHJEELLINEN OSA-ALUEEN RAJA.



OHJEELLINEN TONTIN/RAKENNUSPAIKAN RAJA.

6
KIR
28

KAUPUNGINOSAN NUMERO.

KAUPUNGINOSAN NIMI.

KORTTELIN NUMERO.

2

OHJEELLISEN TONTIN/RAKENNUSPAIKAN NUMERO.

HIETAKATU

KADUN, TIEN, KATUAUKION, TORIN, PUISTON TAI MUUN YLEISEN ALUEEN NIMI.

30%

LUKU OSOITTAÄ, KUINKA SUUREN OSAN ALUEESTA TAI RAKENNUSALASTA SAA KÄYTTÄÄ RAKENTAMISEEN.

m 50%

MERKINTÄ OSOITTAÄ, KUINKA MONTA PROSENTTIA RAKENNUSALALLE SALLITUSTA KERROSALASTA SAADAAN KÄYTTÄÄ MYYMÄLÄTILOJA VARTEN.

II

ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAÄ RAKENNUSTEN, RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.

2/3

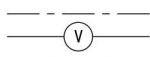
MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTAÄ KUINKA SUUREN OSAN RAKENNUKSEN SUURIMMAN KERROKSEN ALASTA SAA RAKENNUKSEN YLIMMÄSSÄ KERROKSESSA KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LASKETTAVAKSI TILAKSI.

e=0.60

TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE TONTIN/RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALAAN.

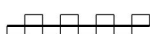


KATU.

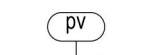


JOHTOA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA.

z = sähkö, v = vesihuolto, j = maanalainen johto tai kaapeli



KATUALUEEN RAJAN OSA, JONKA KOHDALTA EI SAA JÄRJESTÄÄ AJONEUVOLIITTYMÄÄ.



VEDENHANKINTAA VARTEN TÄRKEÄ POHJAVESIALUE.

nä

NÄKEMÄALUEEKSI VARATTU ALUEEN OSA.

luo

LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN TÄRKEÄ ALUE.

Liito-oravakohde. Alueella ei saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka saattavat vaarantaa lajin säilymisedellytyksiä (LSL 49 §). Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa siten, että liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut sekä ravinnonhankinnan ja liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.

lii

ALUEEN OSA, JOLLA ON SÄILYTETTÄVÄ PUITA TAI SIJOITETTAVA KARHENNETTUJA PUUPYLVÄITÄ LIITO-ORAVIEN KULKUREITIKSI.

Puuton/pylväätön alue ei saa olla 20 m pidempi ja puiden/pylväiden korkeuden on oltava liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä.

eh

LEMMIKKIELÄINTEN HAUTAUSMAA.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Korttelissa 29 rakennuksen päämassa tulee sijoittaa Lahdentien puoleiselle tontinosalle. Pysäköintipaikat on sijoitettava Hietakadun puoleiselle tontinosalle.

Veden hankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella on kielletty kaikki pohjaveden laatua heikentävät toimenpiteet. Alueella ei saa säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita. Rakentamisen yhteydessä tulee jättää pohjaveden pinnan yläpuolelle vähintään kahden (2) metrin suojakerros.

Korttelialueilla on kiinnitettävä erityistä huomiota hulevesien syntyyn ja hallintaan. Tonttikohtaiset hulevesien johtamis- ja viivytämissuunnitelmat on esitettävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä. Hulevesien viivytämisessä tulee estää veden imeytyminen pohjaveteen mahdollisten haitta-aineiden leviämisen estämiseksi.

Ennen rakenustöiden aloittamista on rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävä kirjallinen selvitys tonttien maaperän puhtaudesta sekä rakennusten, katosten ja pihojen perustamistavasta. Etelä-savon ympäristökeskuksen vaatimien maaperän pilaantumisselvitysten mukaan laadittujen puhdistussuunnitelmien mukaiset toimenpiteet on tehtävä viimeistään rakentamisen yhteydessä.

Sähkö-, vesi- ja viemärijohtojen sekä datakaapelien sijainti on tarkistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Korttelialueilla on säilytettävä olemassa olevaa puustoa niin laajalti kuin se korttelialueen rakentamisen suhteen on mahdollista.

Korttelialueilla saa hyödyntää rakennusten kattopinta-alaa aurinkoenergian tuotantoon ilman erillistä toimenpidelupaa.

Autopaikkoja on varattava korttelialueille seuraavasti:

Liike- ja ravintolatilat	1 ap / 60 k-m ²
Toimistotilat	1 ap / 75 k-m ²
Teollisuustilat	1 ap / 100 k-m ²
Varastotilat	1 ap / 200 k-m ²

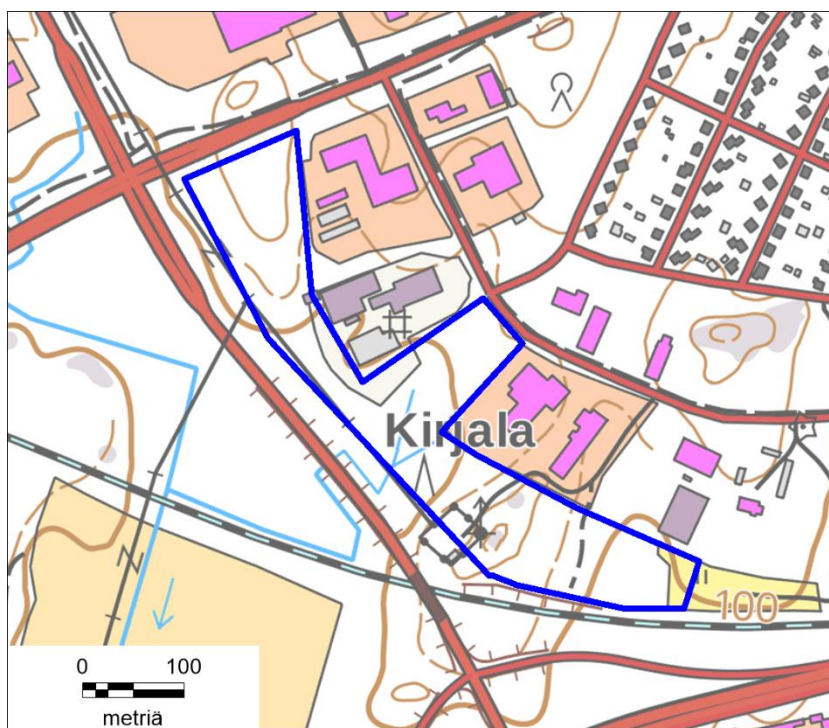
MIKKELI			ASEMAKAAVAN MUUTOS LIITE 3.4		
Asemakaavan muutos koskee: Mikkelin kaupungin 6. kaupunginosan (Kirjala) korttelin 26 tontteja 12, 15 ja 16, 13. kaupunginosan (Pitkäjärvi) korttelin 12 tonttia 30, korttelin 13 tontteja 5, 6 ja 7, korttelin 26 tontteja 2 ja 3, korttelin 28 tonttia 2, korttelin 29 tontteja 1 ja 2 sekä niihin liittyviä katu-, liikenne, virkistys- ja erityisalueita. Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 491-6-26-12, 491-6-26-15, 491-6-26-16, 491-13-12-30, 491-13-13-5, 491-13-13-6, 491-13-13-7, 491-13-26-2, 491-13-26-3, 491-13-28-2, 491-13-29-1, 491-13-29-2, 491-402-3-1 (osa), 491-402-3-32, 491-402-3-60, 491-402-3-124 (osa), 491-402-3-134, 491-13-9901-0 (osa) ja 491-895-0-5 (osa).			Asemakaavan muutoksella muodostuu: Mikkelin kaupungin 6. kaupunginosan (Kirjala) korttelin 26 tontit 12, 15 ja 16, 13. kaupunginosan (Pitkäjärvi) korttelin 12 tontti 30, korttelin 28 tontti 2, korttelin 29 tontit 1, 2, 3, 4, 5, ja 6 sekä niihin liittyvät katu-, virkistys ja erityisalueet.		
POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ MRL 154 §:N MUKAISET VAATIMUKSET. MIKKELI .2019 MAANKÄYTTÖINSINÖÖRI JUKKA PIISPA			VIREILLE TULO 12.2.2018 KAUPUNKIYMPÄRISTOLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT ALUSTAVASTI EHDOTUS NÄHTÄVILLÄ KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT LAINVOIMAINEN		
MIKKELIN KAUPUNKI ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE KAUPUNKISUUNNITTELUPALVELUT		MUUTOS MUUTOS MUUTOS			
LAAT. KMa	PIIRT. KMa	TARK. K.R.			
MIKKELI 22.1.2019 KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ ILKKA TARKKANEN			NUMERO 0968 LIITE 3.		DNRO 2018-367

MIKKELIN KIRJALAN ALUEEN LIITO-ORAVASELVITYS 2018

Marko Vauhkonen
Ympäristösuunnittelu Enviro Oy
7.11.2018

1 JOHDANTO

Mikkelin kaupunki tilasi Ympäristösuunnittelu Enviro Oy:ltä asemakaavamuutosta varten tarvittavan liito-oravaselvityksen Kirjalan alueelta. Selvitysalueen (pinta-ala noin 5,7 hehtaaria) sijainti ja rajausta ilmenevät kuvasta 1. Liito-oravaselvityksen teki biologi, FM Marko Vauhkonen.



Kuva 1. Kirjalan selvitysalueen sijainti ja rajausta (sininen viiva).
Pohjakartta © Maanmittauslaitos.

2 AINEISTO JA MENETELMÄT

Vuonna 2015 tehdyssä Mikkelin kantakaupungin liito-oravien esiintymisen ja elinympäristöjen kokonaistarkastelussa (Vauhkonen 2016) rajattiin Kirjalan selvitysalue liito-oravan potentiaalisesti elinympäristöksi.

Kevään 2018 maastoinventointi tehtiin ympäristöhallinnon ohjeiden (Nieminen & Ahola 2017, Sierla ym. 2004) mukaisesti. Selvitysalueen puustoiset osat käveltiin kattavasti läpi ja liito-oravan jätöksiä etsittiin mahdollisten pesä-, suoja- ja ruokailupuiden tyviltä. Näitä ovat mm. kolopuut ja kookkaat kuuset sekä lehtipuut, etenkin haavat ja lepät. Mahdolliset jätöslöydöt paikannettiin GPS-laitteella (Garmin 62s). Inventointi tehtiin 3.5.2018.

Liito-oravan asuttamat metsiköt (elinpiirit tai niiden ydinalueet) rajataan jätöshavaintojen sekä puuston koostumuksen ja rakenteen perusteella kartalle. Näistä metsiköistä etsitään liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja (kolopuut tai risupesät lähiympäristöineen), jotka paikannetaan ja rajataan.

Jos alueella todetaan liito-oravan elinpiiri, arvioidaan myös lajin tarvitsemat puustoiset kulkuyhteydet. Maastohavaintojen ja ilmakuvien perusteella tarkastellaan ja merkitään kartalle liito-oravan käyttämät tai lajille mahdolliset kulkuyhteydet ympäröiville metsäalueille.

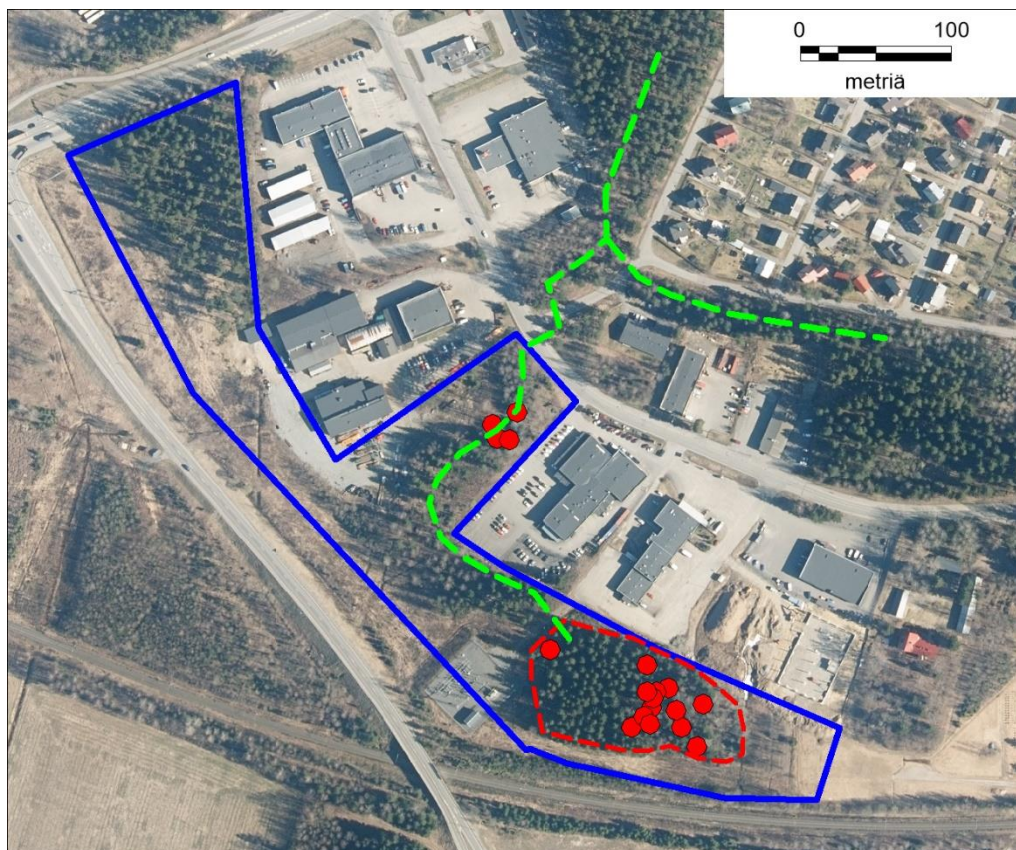
3 TULOKSET

Liito-oravan jätösten löytöpaikat keväällä 2018 on merkitty kuvaan 2 punaisilla ympyröillä. Näiden havaintojen ja puuston perusteella rajattiin selvitysalueen kaakkoisosaan liito-oravan reviirin ydinalue (kuva 2). Kohde on uudistuskypsää–varttunutta kuusikkoa, jonka itäosassa kasvaa myös koivua ja haapaa. Alueelta ei etsimisestä huolimatta löydetty liito-oravan pesäpuuta. Jätöslöytöjen keskittyminen pienelle alueelle viittaa siihen, että alueella on lajin lisääntymis- ja levähdyspaikka. Toisinaan esim. tiheässä kuusessa korkealla sijaitsevaa risupesää on mahdotonta havaita maasta tähystämällä.

Liito-oravan jätöksiä löydettiin lisäksi Auto-Killan tontin luoteispuolelta muutaman haavan ja kuusen tyveltä. Tämä rakentamaton alue on sekametsää (kuusi, haapa, koivu, harmaaleppä), jonka eri-ikäistä puustoa on harvennettu. Alueelta ei löydetty liito-oravan pesäpuuta ja se tulkittiin lajin ruokailualueeksi. Tämän metsäalueen kautta kulkee ainoa puustoinen kulkuyhteys edellä mainitulle reviirin ydinalueelle.

Kuvan 2 ilmakuvassa näkyy Auto-Killan tontin ja sähköaseman välissä liito-oravalle hyvin sopivaa metsää. Ilmakuva ei enää vastaa nykytilannetta, sillä metsää on hakattu ja harvennettu merkittävästi. Käytännössä jäljellä on enää kapea puurivi tontin reunalla. Tämä puusto on keskeisen tärkeä kulkuyhteys liito-oravan kannalta, sillä sen kautta kulkee ainoa puustoinen yhteys edellä mainitulle reviirin ydinalueelle.

Selvitysalueen luoteisosassa on Otavankatuun rajoittuva metsikkö, jonka puustona on mäntyä ja kuusta. Tällä metsiköllä ei ole nykytilanteessa merkitystä liito-oravan elinympäristönä (vrt. Nironen 2006).



Kuva 2. Kirjalan liito-oravaselvityksen tulokset. Punaisilla ympyröillä on merkitty lajin jätöslöydöt, punaisella katkoviivalla reviirin ydinalue ja vihreällä katkoviivalla liito-oravien mahdollinen kulkuyhteys. Ilmakuva © Maanmittauslaitos.

4 SUOSITUKSET

Kuvaan 2 punaisella katkoviivalla rajattu liito-oravareviirin ydinalue tulee säilyttää nykytilassaan. Alueella on todennäköisesti lajin lisääntymis- ja levähdyspaikka, vaikka sitä ei löydettykään kevään 2018 selvityksessä.

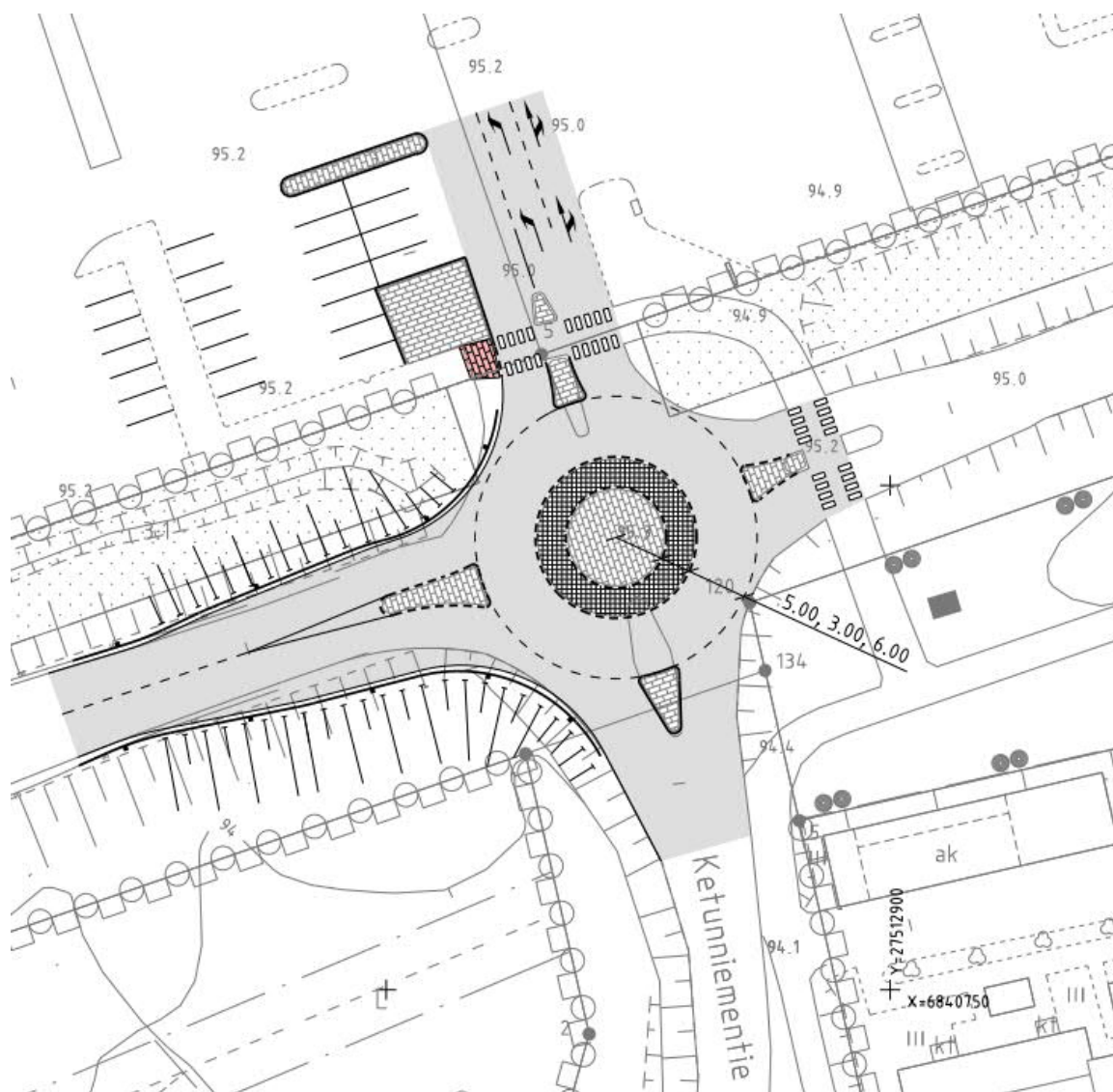
Auto-Killan tontin länsi-luoteispuolinen metsikkö on liito-oravan ruokailualue ja sen läpi kulkee lajin tärkeä kulkuyhteys. Tämä metsikkö tulisi säilyttää nykytilassaan mahdollisuuksien mukaan, sillä esim. alueen rakentaminen heikentäisi liito-oravan ruokailumahdollisuuksia ja saattaisi katkaista ainoan kulkuyhteyden reviirin ydinalueelle.

Liito-orava tarvitsee puustoisia kulkuyhteyksiä liikkuaan reviirinsä eri osien välillä (esim. Hanski 2016). Kuvaan 2 merkitty selvitysalueella sijaitseva yhteys on kriittinen, sillä reviirin ydinalueelle ei ole muita toimivia kulkuyhteyksiä. Erityisesti Auto-Killan

tontin etelä-lounaisreunalta ei tule enää kaataa puita. Toinen keskeinen paikka on Yrittäjänkadun ylityksen kohdalla (ks. kuva 2), jossa tulisi säästää varttunutta puustoa kadun molemmin puolin.

5 LÄHTEET JA KIRJALLISUUS

- Hanski, I. K. 2016: Liito-orava. Biologia ja käyttäytyminen. – Metsäkustannus Oy. 93 s.
- Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.) 2017: Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt. – Suomen ympäristö 1/2017:1–278.
- Nironen, M. 2006: Mikkelin Länsisillan asemakaava-alueen luontoselvitys 2006. – Ympäristösuunnittelu Enviro Oy. 5 s.
- Nironen, M. 2007: Mikkelin Kirjalan ja Lehmuskylän länsiosan liito-oravat 2007. – Ympäristösuunnittelu Enviro Oy. 10 s.
- Sierla, L., Lammi, E., Mannila, J. & Nironen, M. 2004: Direktiivilajien huomioon ottaminen suunnittelussa. – Suomen ympäristö 742:1–113.
- Vauhkonen, M. 2016: Mikkelin kantakaupungin ekosysteemipalvelu- ja viherrakenneselvitys. Liito-oravan esiintymisen ja elinympäristöjen kokonaistarkastelu. – Ympäristösuunnittelu Enviro Oy. 14 s.



Hietakadun ja Ketunniementien liittymä yleissuunnitelmaselostus

6.6.2018

MIKKELI

SISÄLLYS

1	LÄHTÖKOHDAT	1
1.1	Yleissuunnitelman taustat	1
2	VAIHTOEHTOTARKASTELUT	2
2.1	VE 1 Kiertoliittymä	2
2.2	VE 2 Kanavoitu liittymä	3
2.3	Vaihtoehtojen vertailu	4
3	VALITTU VAIHTOEHTO	4
3.1	Liikenteellinen toimivuus	4
3.2	Liikenneturvallisuus	4
3.3	Toteutettavuus ja kustannukset	5
4	JATKOSUUNNITTELU	5
5	LIITTEET	5

31.5.2018

1 LÄHTÖKOHDAT

1.1 Yleissuunnitelman taustat

Yleissuunnitelmatyössä selvitettiin Hietakadun ja Ketunniementien liittymään parhaiten soveltuva parantamisratkaisu, jonka perusteella kaavoituksessa voidaan tehdä aluevarauksia. Hietakatuun tukeutuvien asemakaavojen rakennusoikeutta ollaan tarkistamassa. Hietakadun ja Ketunniementien toimivuuden turvaamiseksi yleissuunnitelmatyössä on tarkasteltu simuloimalla Hietakadun ja Ketunniementien liittymän toimivuutta ennustetilanteessa.

Hietakadun liikennemäärät ovat kasvaneet ABC-liikenneaseman johdosta. Nykyisellä ratkaisulla Hietakadulta vastakkaisista suunnista vasemmalle kääntyminen on hankalaa.

Selvitys on tehty Mikkelin kaupungin toimeksiannosta. Selvityksen ovat laatineet DI Mika Tuominen, Ins. AMK Timo Häll ja Ins. AMK Antti Udd Destia Oy:n Asiantuntijapalveluista.

Mikkelin kaupungin puolelta työtä ovat ohjanneet suunnitteluinsinööri Antero Cederström, kaavoitusinsinööri Kalle Ränä sekä liikenneinsinööri Eija Yli-Halkola.

31.5.2018

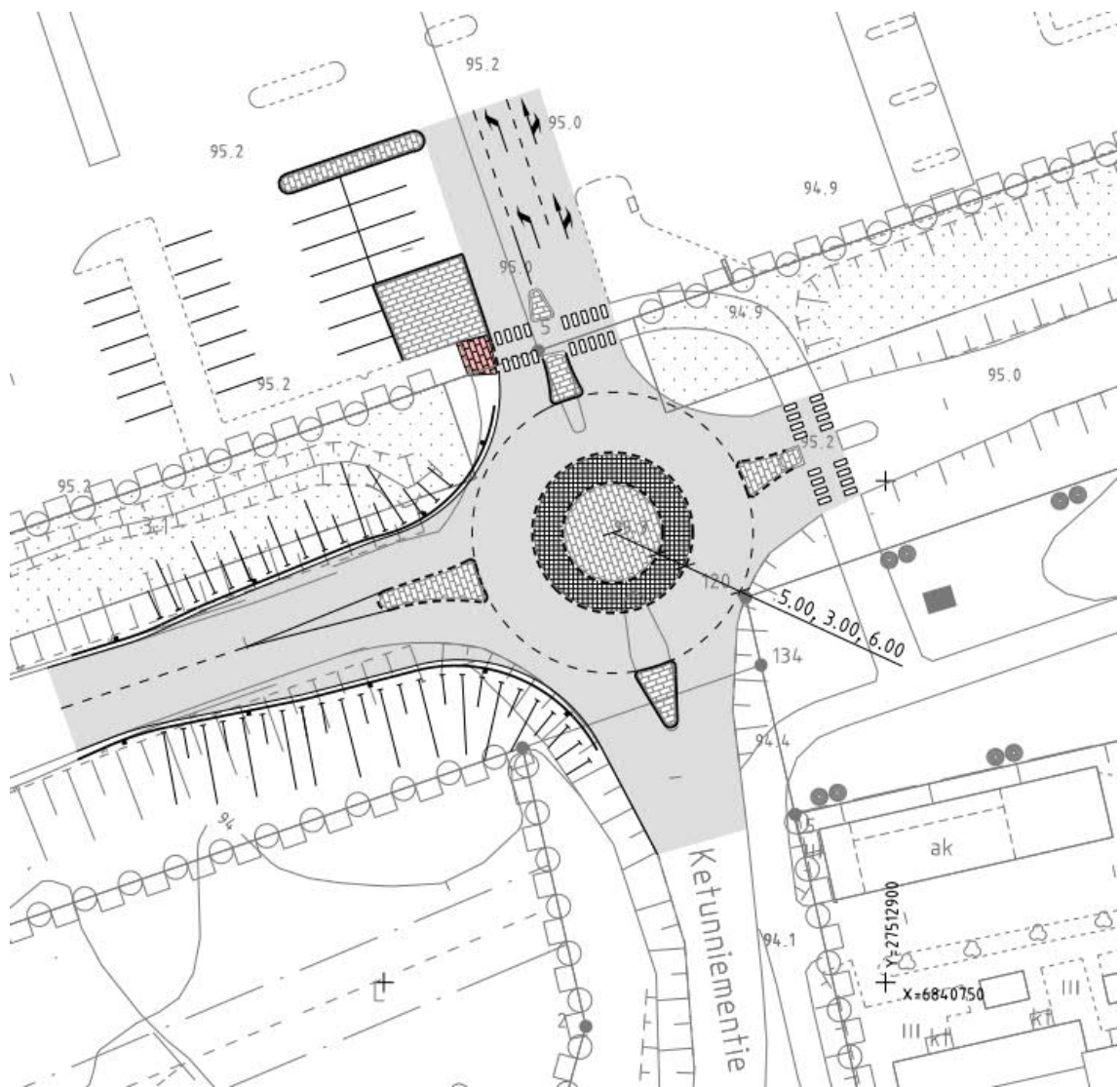
2 VAIHTOEHTOTARKASTELUT

Liittymän parantamisessa on tutkittu kahta eri vaihtoehtoa. VE 1 vaihtoehdossa liittymään rakennettaisiin kiertoliittymä. VE 2 vaihtoehdossa liittymään rakennettaisiin pääsuunnalle kanavointi molemmin puolin liittymää.

2.1 VE 1 Kiertoliittymä

Vaihtoehdossa 1 liittymään rakennettaisiin kiertoliittymä, jonka kiertosaarekkeen halkaisija on 10 m, kiertotilan leveys 6 m ja kiertotilan kavennuksen leveys 3 m. Kiertosaarekkeet Hietakadun keskisaarekkeet ovat yliajettavia, sillä Hietakatu on erikoiskuljetusreittiä.

Kiertoliittymään tehtiin ajouratarkastelut moduulimittaisella yhdistelmäajoneuvolla ja te-libussilla. Kiertoliittymän toteuttaminen onnistuu nykyisten kaavarajojen sisällä. Kiertoliittymän toteuttaminen parantaa liikenneturvallisuutta.

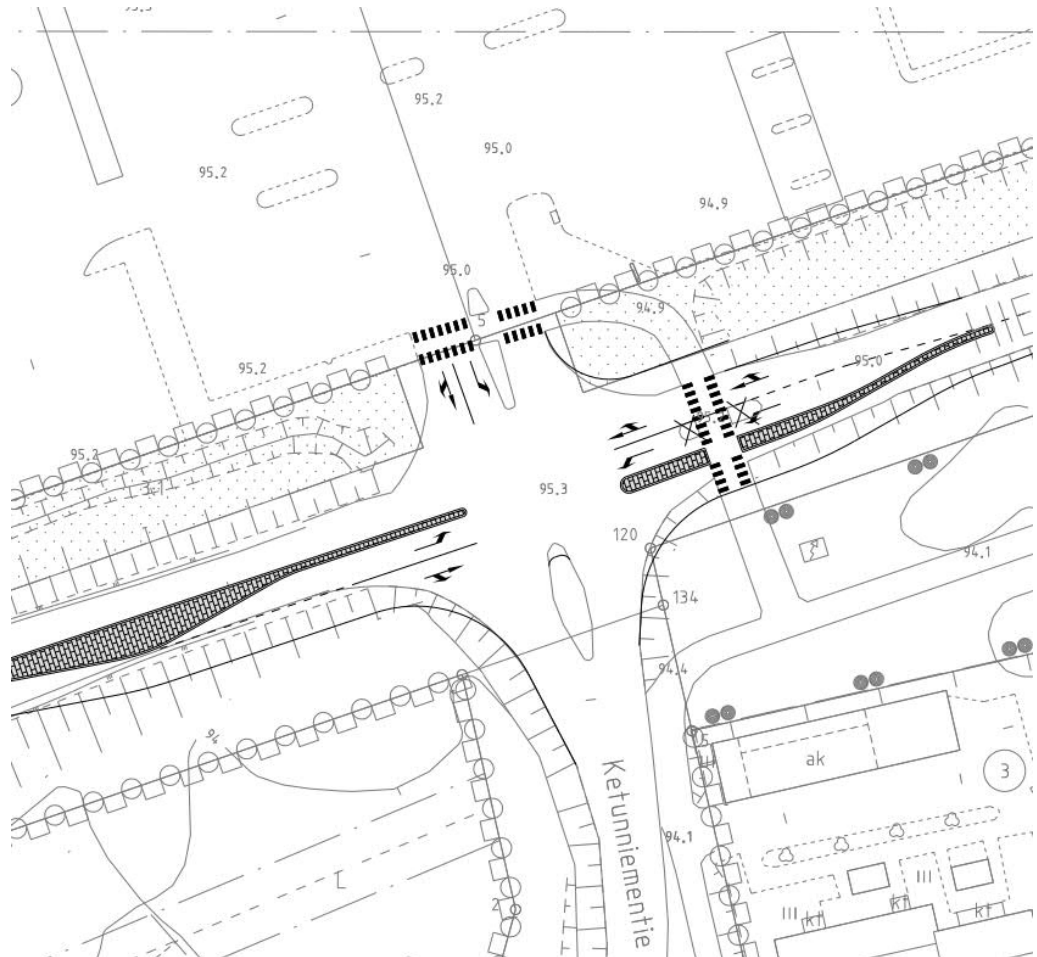


Kuva 1. VE1 - Kiertoliittymä

31.5.2018

2.2 VE 2 Kanavoitu liittymä

Vaihtoehdossa 2 liittymään rakennettaisiin pääsuunnalle kanavointi molemmin puolin liittymää. Kanavointi vaatisi luiskien leventämistä Hietakadulla. Lisäksi jalankulun- ja pyöräilyn järjestelyt vaativat parannuksia, jotta liikenneturvallisuus ei heikkene, sillä liittymään idästä ja pohjoisesta saavuttaessa suojatien ylittää kaksi kaistaa.



Kuva 2. VE2 - Kanavointi

31.5.2018

2.3 Vaihtoehtojen vertailu

	VE1 Kiertoliittymä	VE2 Kanavoinnin parantaminen
Liikenteellinen toimivuus	Liittymän kaikkien haarojen liikenne on sujuvaa, eikä jonoutumista juurikaan esiinny. Kiertoliittymä parantaa tonttiliittymän ja Ketunniementien liittymän haaran sujuvuutta.	Parantaa Hietakadun liikenteen sujuvuutta. Ketunniementien ja tonttiliittymän liittymän haaran sujuvuus voi heikentyä hieman nykyisestä ja jonoutumista esiintyy ajoittain.
Liikenneturvallisuus	Parantaa liikenneturvallisuutta liikennejärjestelyjen selkeytyessä ja konfliktipisteiden vähentyessä. Kiertoliittymä laskee nopeuksia myös suojatien kohdalla, mikä parantaa jalankulkijoiden ja polkupyöräilijöiden turvallisuutta.	Kanavointi parantaa ajoneuvoliikenteen liikenneturvallisuutta liikennejärjestelyjen selkeytyessä. Jalankulkijoiden ja polkupyöräilijöiden turvallisuutta ratkaisu heikentää, koska suojatien ylitysmatka pitenee ja lisäksi kanavointi voi hieman lisätä ajonopeuksia.
Toteutettavuus	Toteutus onnistuu pääosin nykyisen liittymän alueella. Kiertoliittymän itäpuoli voidaan säilyttää nykyisellään, mutta länsipuolella joudutaan nykyistä ajorataa hieman leventämään molemmin puolin.	Toteutus edellyttää Hietakadun ajoradan siirtoa sekä itä, että länsihaaralla, jotta kanavointi mahtuu ajoradan keskelle. Ainoastaan länsihaaran pohjoispuolinen ajorata voi säilyä nykyisellään.

3 VALITTU VAIHTOEHTO

3.1 Liikenteellinen toimivuus

Jatkosuunnitteluun valittiin VE 1 kiertoliittymä, koska sen toteuttaminen selkeyttää liittymän toimivuutta. Kiertoliittymä voidaan rakentaa nykyisen kaavan mukaisella tilavarauksella. Toimivuustarkasteluissa liittymälle tehtiin herkkyystarkasteluja, joissa liikennemääriä nostettiin + 30 % ja + 50 %. Liittymän välityskyky oli riittävä kaikissa tarkasteluissa tilanteissa. Mikkelin liikennemallilla tehdyn liikenne-ennusteen perusteella Hietakadun liikennemääriin ei ole odotettavissa merkittävää kasvua.

3.2 Liikenneturvallisuus

Kiertoliittymän rakentaminen parantaa liikenneturvallisuutta liikennejärjestelyjen selkeytyessä ja konfliktipisteiden vähentyessä. Kiertoliittymä laskee ajonopeuksia Hietakadulla. Ajonopeudet laskevat myös suojatien kohdalla, mikä parantaa jalankulkijoiden ja polkupyöräilijöiden turvallisuutta.

Suunnittelun yhteydessä selvitettiin myös liittymäalueen pohjoispuolella sijaitsevan kiinteistön pysäköinnin uudelleenjärjestelyä liittymäalueen läheisyydessä. Esitetty ratkaisu parantaa kiinteistölle johtavan suojatien käyttäjien turvallisuutta.

31.5.2018

3.3 Toteutettavuus ja kustannukset

Kiertoliittymän toteuttaminen on halvempaa kuin kanavoinnin, sillä kanavointi vaatii ajoratojen merkittävämpää siirtoa/uudelleenrakentamista kun taas kiertoliittymä pystytään toteuttamaan pääosin nykyiselle liittymäalueelle.

Kiertoliittymän arvioidut toteuttamiskustannukset ovat noin 100 000 euroa (alv 0 %).

Suunnittelun yhteydessä selvitettiin myös liittymäalueen pohjoispuolella sijaitsevan kiinteistön pysäköinnin uudelleenjärjestelyä liittymäalueen läheisyydessä. Esitetyn ratkaisun mukaiset pysäköintialueen uudelleenjärjestelykustannukset ovat noin 15 000 euroa (alv 0 %).

4 JATKOSUUNNITTELU

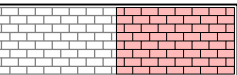
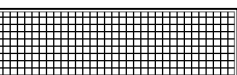
Jatkosuunnittelussa on otettava huomioon kadun kuivatukseen liittyvät asiat, kuten viemäröinti/ojitus. Katusuunnitelmavaiheessa otetaan tarkemmin kantaa saarekkeiden muotoiluun, rakennekerrokseen sekä laaditaan yksityiskohtaisempi kustannusarvio. Jatkosuunnittelussa on myös syytä tarkentaa liittymän pohjoispuolen tontin ajo- ja pysäköintijärjestelyjen suunnitelmia. Lisäksi Hietakadun kuulumisen erikoiskuljetusten verkkoon on otettava tarkemmin huomioon kiertosaarekkeen muotoilussa, sekä opastimien ja valaisinpylväiden valinnassa/sijoittelussa.

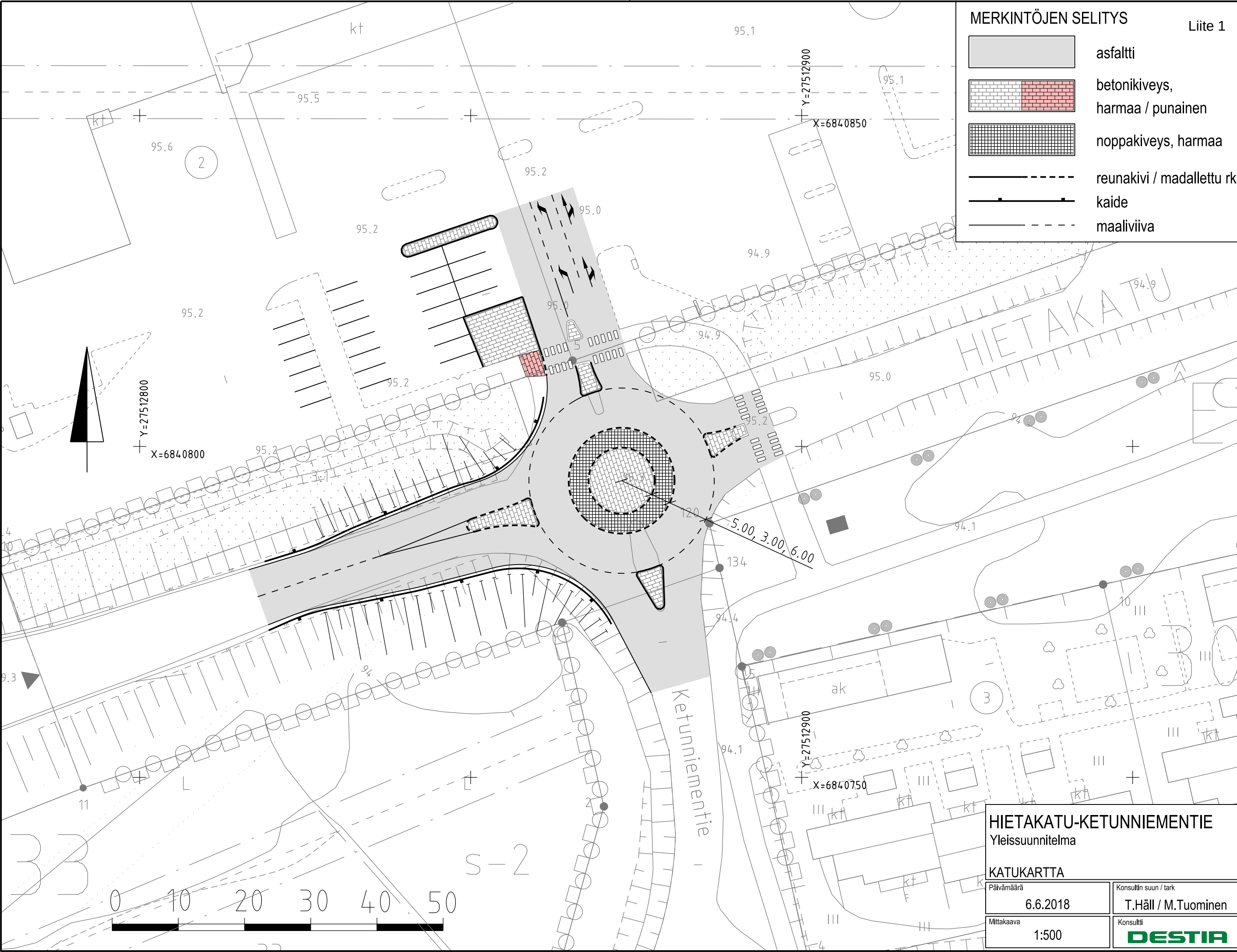
5 LIITTEET

- Liite 1: Hietakatu-Ketunniementie, yleissuunnitelman katukartta 1:500
- Liite 2: Hankeosalaskentaraaportti
- Liite 3: Toimivuustarkastelujen tulokset

DESTIA

Destia Oy
Puhelin (vaihde) 020 444 11
www.destia.fi

	asfaltti
	betonikiveys, harmaa / punainen
	noppakiveys, harmaa
	reunakivi / madallettu rk
	kaide
	maaliivi



HIETAKATU-KETUNNIEMENTIE
Yleissuunnitelma

KATUKARTTA

Päivämäärä

6.6.2018

Mittakaava

1:500

Konsultin suun / tark

T.Häll / M.Tuominen

Konsultti

DESTIA



KUSTANNUSARVIO RYHMITTÄIN

Projekti:	Hietakatu-Ketunniementie
Laskelma:	Hietakatu-Ketunniementie
Työnumero:	
Hankkeen tyyppi:	Investointi
Dokumentin luoja:	Timo Häll
Vastuuhenkilö:	Mika Tuominen
Viimeinen muokkaaja:	Timo Häll
Raportoiija:	Timo Häll
Asiakas:	Mikkelin kaupunki
Asiakkaan projektipäällikkö:	Antero Cederström
Aluekerroin:	0,96
Kustannusindeksi:	111,80 (2010=100)
Päivämäärä:	6.6.2018

Koko hanke yhteensä:

110 160 €

Koko laskelma

Hankeosat ja muut kustannukset

Tunniste	Hankeosa tai muu kustannus	Toimenpide	Yks.	Määrä	Yks. hinta	Yhteensä
Katu			kpl	1	76 421 €	76 421 €
221.312	Kiertoliittymä, Katu	U	kpl	1	76 421,37	76 421 €
Piha			m2	100	130 €	12 994 €
232.2	Pysäköintialue	U	m2	100	129,94	12 994 €
100-900	Hankeosat ja muut kustannukset yhteensä					89 416 €

Laskelman tilaajatehtävät

5600	Suunnittelutehtävät					10 730 €
5700	Rakennuttamis- ja omistajatehtävät					10 015 €
Tilaajatehtävät yhteensä					23,2 %	20 744 €

100-5700	Hankeosat, muut kustannukset ja tilaajatehtävät yhteensä					110 160 €
Koko hanke yhteensä		(Alv. 0%)				110 160 €
		(Alv. 24%)				26 400 €
Koko hanke yhteensä		(Alv. 24%)				136 600 €

HIETAKATU-KETUNNIEMENTIE, MIKKELI

Liittymän toimivuustarkastelut

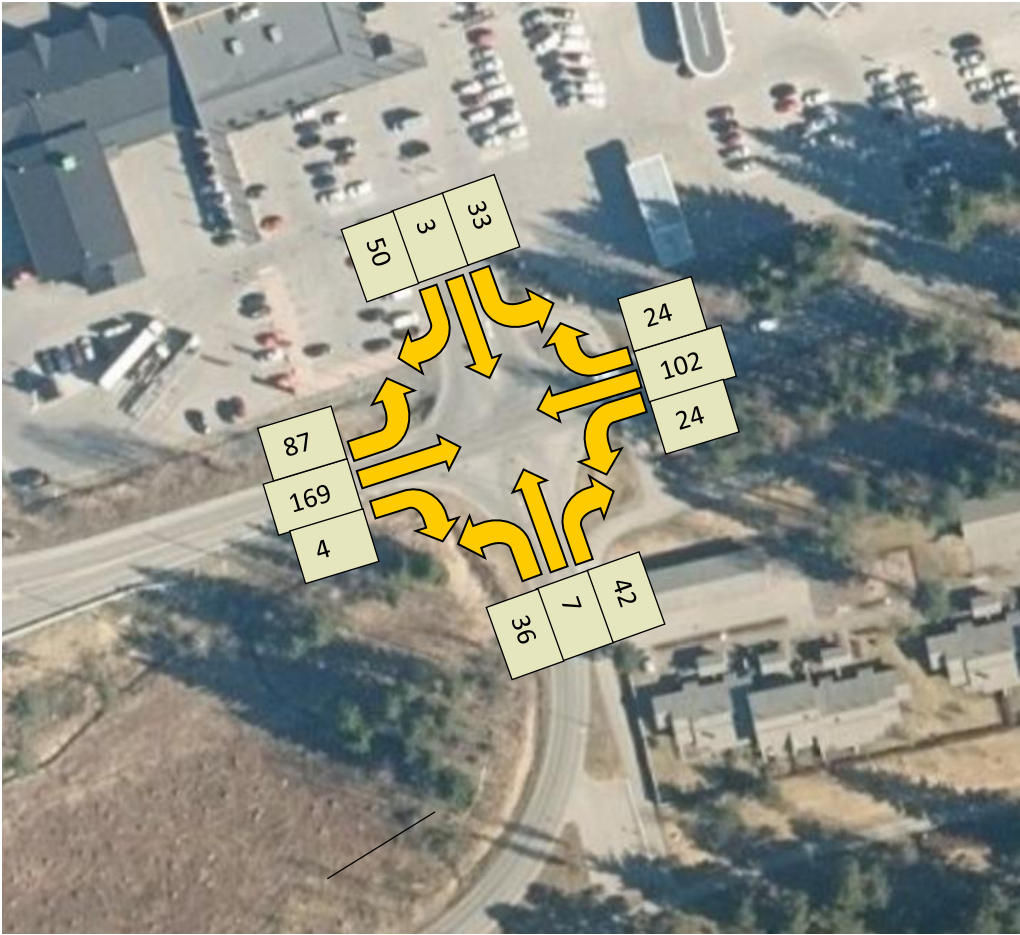
22.5.2018



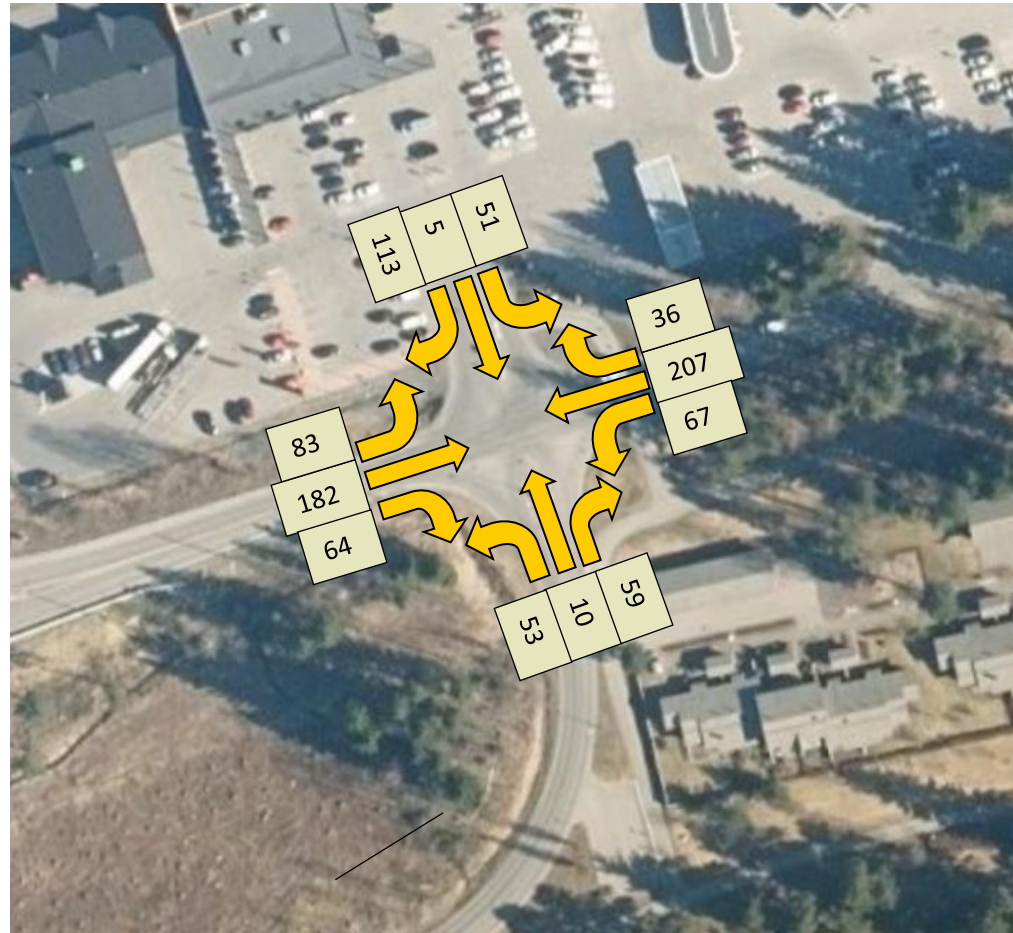
LIIKENNEMÄÄRÄT

DESTIA
TOIMIVAMPI MAAILMA

AHT NYKYTILANNE (KLO 7.45-8.45)



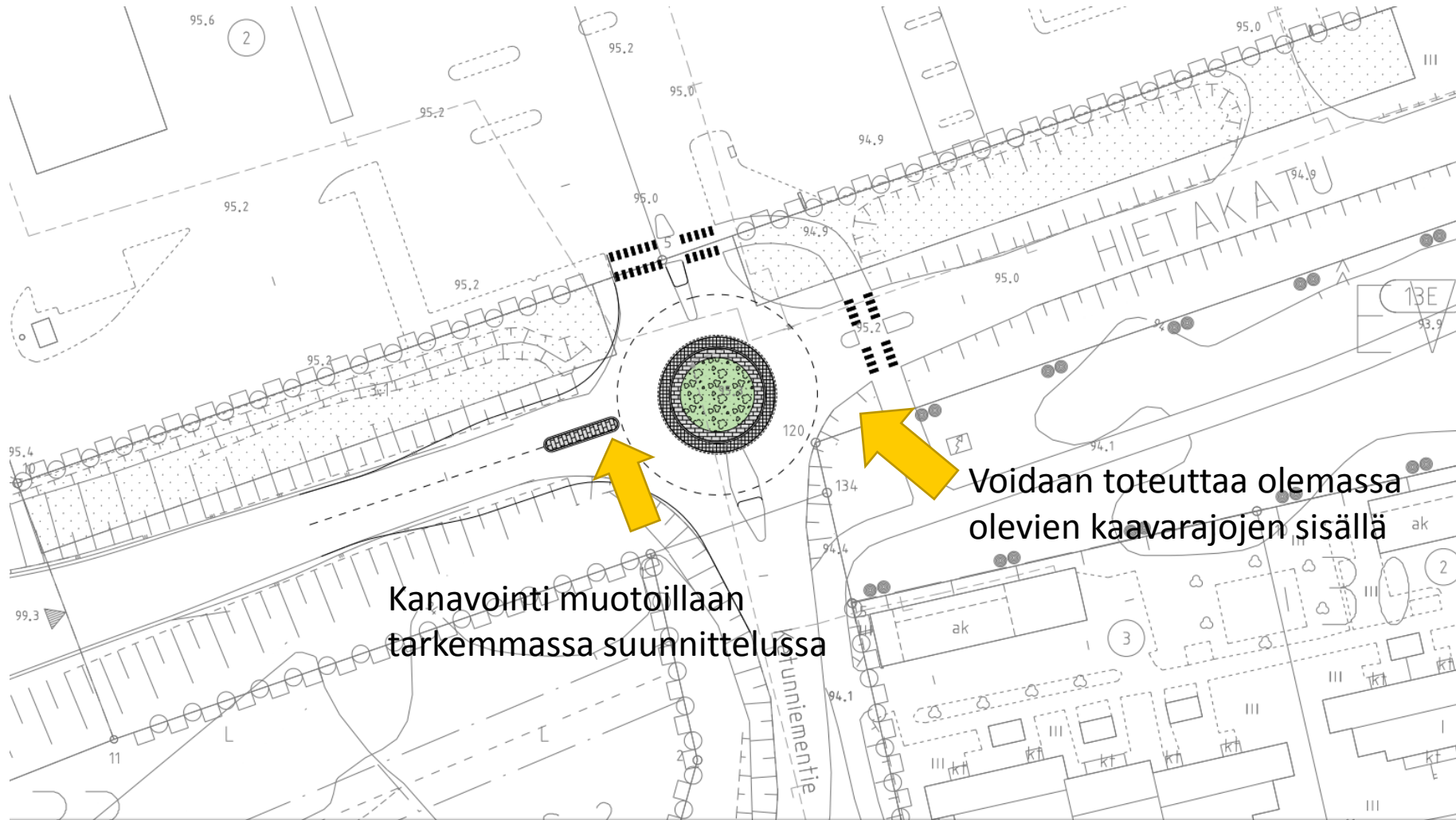
IHT NYKYTILANNE (KLO 15.00-16.00)



LIIKENNEJÄRJESTELYT

DESTIA
TOIMIVAMPI MAAILMA

VAIHTOEHTO VE1, KANAVOITU NELIHAARAINEN TONTTILIITTYMÄ



VAIHTOEHTO VE2, KANAVOITU NELIHAARAINEN TONTTILIITTYMÄ



Pääsuunalle ei suositeltava
suojatieratkaisu

TOIMIVUUS

DESTIA
TOIMIVAMPI MAAILMA

PALVELUTASOLUOKITUS (HCM)

Valo-ohjaamaton liittymä

Valo-ohjattu liittymä

Palvelutaso	viivytys / ajon. (s)	Palvelutaso	viivytys / ajon. (s)
A (erittäin hyvä)	≤ 10	A (erittäin hyvä)	≤ 10
B (hyvä)	> 10–15	B (hyvä)	> 10–20
C (tyytyttävä)	> 15–25	C (tyytyttävä)	> 20–35
D (välttävä)	> 25–35	D (välttävä)	> 35–55
E (huono)	> 35–50	E (huono)	> 55–80
F (erittäin huono)	> 50	F (erittäin huono)	> 80

AHT NYKYTILANNE

Palvelutaso (HCM)

A	= erittäin hyvä
B	= hyvä
C	= tyydyttävä
D	= välttävä
E	= huono
F	= erittäin huono



Palvelutaso (HCM)

A	= erittäin hyvä
B	= hyvä
C	= tyydyttävä
D	= välttävä
E	= huono
F	= erittäin huono



AHT +30%

Palvelutaso (HCM)

A	= erittäin hyvä
B	= hyvä
C	= tyydyttävä
D	= välttävä
E	= huono
F	= erittäin huono



Palvelutaso (HCM)

A	= erittäin hyvä
B	= hyvä
C	= tyydyttävä
D	= välttävä
E	= huono
F	= erittäin huono



AHT +50%

Palvelutaso (HCM)

A	= erittäin hyvä
B	= hyvä
C	= tyydyttävä
D	= välttävä
E	= huono
F	= erittäin huono



Palvelutaso (HCM)

A	= erittäin hyvä
B	= hyvä
C	= tyydyttävä
D	= välttävä
E	= huono
F	= erittäin huono



AHT NYKYTILANNE, KIERTOLIITTYMÄ

Palvelutaso (HCM)

A	= erittäin hyvä
B	= hyvä
C	= tyydyttävä
D	= välttävä
E	= huono
F	= erittäin huono



IHT NYKYTILANNE, KIERTOLIITTYMÄ

Palvelutaso (HCM)	
A	= erittäin hyvä
B	= hyvä
C	= tyydyttävä
D	= välttävä
E	= huono
F	= erittäin huono



AHT +30%, KIERTOLIITTYMÄ

Palvelutaso (HCM)

A	= erittäin hyvä
B	= hyvä
C	= tyydyttävä
D	= välttävä
E	= huono
F	= erittäin huono



IHT +30%, KIERTOLIITTYMÄ

Palvelutaso (HCM)

A	= erittäin hyvä
B	= hyvä
C	= tyydyttävä
D	= välttävä
E	= huono
F	= erittäin huono



AHT +50%, KIERTOLIITTYMÄ

Palvelutaso (HCM)

A	= erittäin hyvä
B	= hyvä
C	= tyydyttävä
D	= välttävä
E	= huono
F	= erittäin huono



IHT +50%, KIERTOLIITTYMÄ

Palvelutaso (HCM)

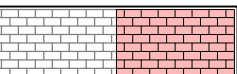
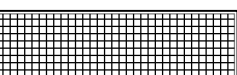
A	= erittäin hyvä
B	= hyvä
C	= tyydyttävä
D	= välttävä
E	= huono
F	= erittäin huono

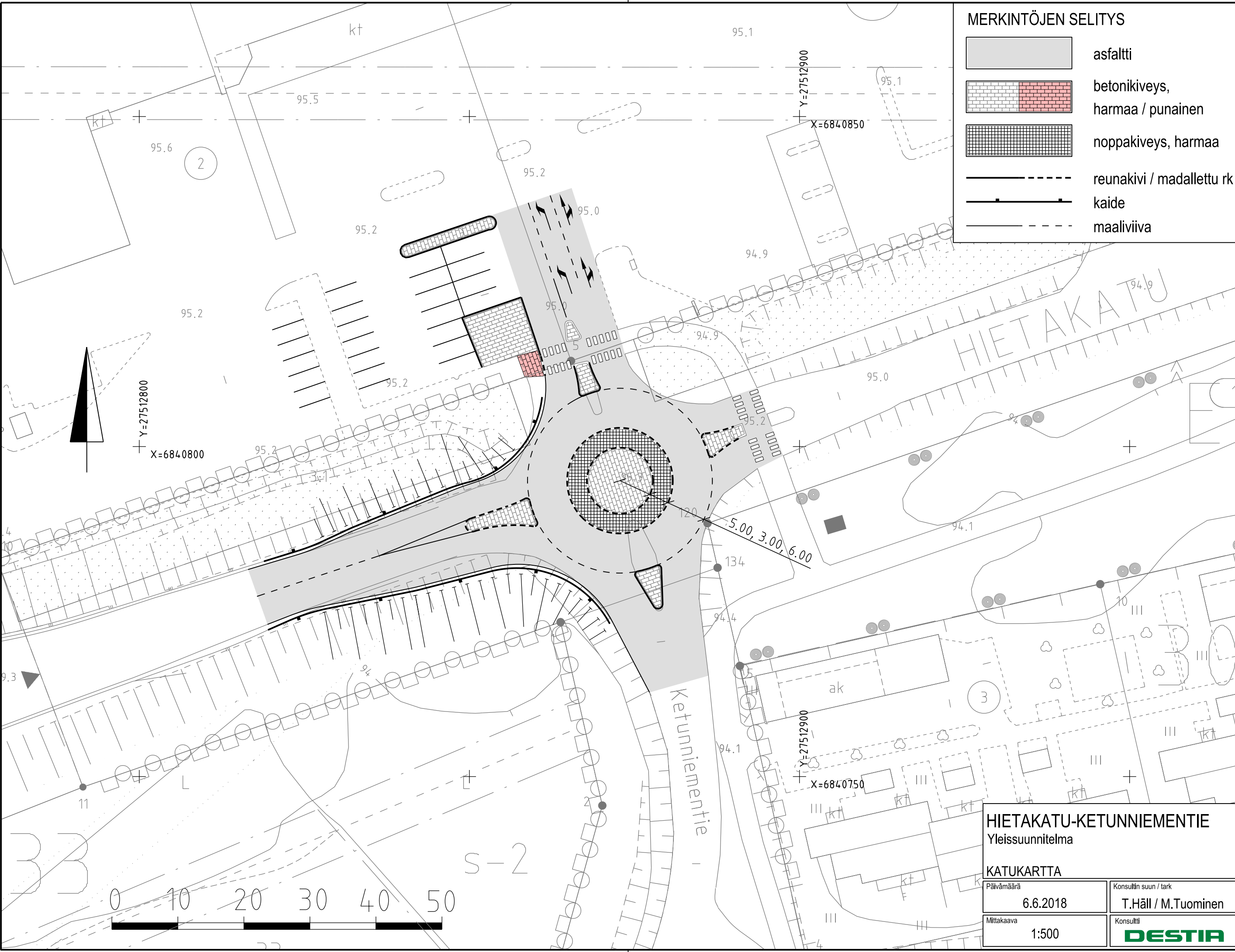


PÄÄTELMIÄ

- Kanavoinnin parantaminen Hietakadun ja Ketunniementien liittymässä heikentää liittymän liikenneturvallisuutta, mikäli valo-ohjausta ei toteuteta tai tehdä parannuksia jalankulun ja pyöräilyn järjestelyihin.
- Kiertoliittymän toteuttaminen selkeyttää liittymän toimivuutta. Kiertoliittymän liikenteellinen välityskyky on riittävä herkkyytstarkasteluissa, joissa liikennemääriä on nostettu + 30 % ja + 50 %.
- Liikennevirtojen suuntautumisen takia pääsuunnan kanavoinnille ei ole merkittävää vaikutusta liittymän välityskykyyn ja liikenteelliseen toimivuuteen.
- Kiertoliittymän toteuttaminen Hietakadun ja Ketunniementien liittymään pystytään toteuttamaan nykyisen kaavan mukaisella tilavarauksella.

MERKINTÖJEN SELITYS

	asfaltti
	betonikiveys, harmaa / punainen
	noppakiveys, harmaa
	reunakivi / madallettu rk
	kaide
	maaliivi



HIETAKATU-KETUNNIEMENTIE
Yleissuunnitelma

KATUKARTTA

Päivämäärä

6.6.2018

Mittakaava

1:500

Konsultin suun / tark

T.Häll / M.Tuominen

Konsultti

DESTIA

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	491 Mikkeli	Täyttämispvm	09.01.2019
Kaavan nimi	6. kaupunginosa Kirjala, 13. kaupunginosa Pitkäjärvi, Hietakatu ja Yrittäjänkatu		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		12.02.2018
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		968
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]		
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]		

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	13,3947		57322	0,43	0,0000	9066
A yhteensä	0,2482	1,9	1153	0,46	0,0901	363
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	9,3615	69,9	56169	0,60	7,5916	49223
T yhteensä					-6,1173	-40520
V yhteensä	2,2571	16,9			-0,8878	
R yhteensä						
L yhteensä	1,2810	9,6			-0,7611	
E yhteensä	0,2469	1,8			0,0845	
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					

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

Alamerkinnot

LIITE 6.2

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	13,3947		57322	0,43	0,0000	9066
A yhteensä	0,2482	1,9	1153	0,46	0,0901	363
AP	0,0586	23,6	205	0,35	0,0586	205
AL	0,1896	76,4	948	0,50	0,0315	158
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	9,3615	69,9	56169	0,60	7,5916	49223
KL					-0,0585	-100
KTY-1	9,3615	100,0	56169	0,60	7,6501	49323
T yhteensä					-6,1173	-40520
TY					-6,1173	-40520
V yhteensä	2,2571	16,9			-0,8878	
VL	2,2571	100,0			-0,8878	
R yhteensä						
L yhteensä	1,2810	9,6			-0,7611	
Kadut	1,1687	91,2			-0,4786	
Kev.liik.kadut	0,1123	8,8				
LT					-0,2510	
LP					-0,0315	
E yhteensä	0,2469	1,8			0,0845	
ET	0,2469	100,0			0,2469	
EV					-0,1624	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						