

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

Kaavanlaatija Sitowise Oy
Jurkka Pöntys YKS 615, Riikka Honkanen ja Amanda Simola
puh. 029 170 3974 / Jurkka Pöntys
S-posti: etunimi.sukunimi@sitowise.com



JÄÄKÄRINKATU 14 ASEMAKAAVAN MUUTOS ASEMAKAAVAN SELOSTUS

15.6.2026

VIREILLE TULOSTA ILMOITETTU	28.1.2026
VALMISTELUVAIHEEN AINEISTO JA OAS NÄHTÄVILLÄ	28.1.2026-17.2.2026
KAUPUNKIKEHITYSLAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT KAAVAEH- DOTUKSEN	21.4.2026
KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT	28.4.2026 §123
KAAVAEHDOTUS NÄHTÄVILLÄ	6.5.2026-8.6.2026
KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT KAAVAN	

LAINVOIMAINEN

TIIVISTELMÄ

Tausta:

Millstream Oy ja Kvarnström RE Oy jättivät Jääkärintie 14:ta koskevan kaavoitusaloituksen Mikkelin kaupungille 20.11.2025. Kaavoitusaloituksen perusteena oli toimistotilojen kysynnän merkittävä väheneminen, virastotoimintojen keskittäminen sekä etätyön lisääntyminen, joiden vuoksi toimistotalo oli jäänyt tyhjiin vuoden 2026 alussa. Toimistotalolle ei myöskään ole löytynyt uusia vuokralaisia eikä ostajaa, minkä vuoksi on todettu, ettei nykyisenkaltaiselle toimistorakennukselle ole Mikkelin alueella enää kysyntää. Nykyisen 2016 vahvistetun asemakaavan mukainen käyttötarkoitus rajaa kiinteistön käytön liike- ja toimistorakennusten tarpeisiin, mikä on nykytarpeisiin nähden toimintamahdollisuuksia rajoittava.

Tavoite:

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa kiinteistön 491-5-28- 4 käyttötarkoitusta siten, että se mahdollistaa alueella erilaiset asumisen toiminnot sekä liiketilat osana asumista. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa nykyisen toimistorakennuksen säilyminen ja muokkaaminen asumisen tarpeisiin tai sen korvaaminen asuinkäyttöön tarkoitettulla uudisrakentamisella. Alueen rakentamishakkuus säilyy nykyisellään. Kaavamuutoksen tavoitteena on myös saattaa asemakaava toteutetun Osuuskauppa Suur-Savon Salen kiinteistön osalta ajan tasalle. Salen tontin käyttötarkoitus ei muutu.

Kaavaratkaisu:

Asemakaavan muutos koskee korttelin 26 tontteja 3 ja 4. Kaavamuutoksella muodostuu korttelin 26 tontit 6 ja 9. Asemakaavan muutoksella alueelle osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK), sekä liikerakennusten (KL) korttelialue. Kaavassa osoitetaan suojeltava alueen osa puustoa varten (s-2). Kaavalla ohjataan mahdollisten uusien asuinkerrostalojen sijoittelua ja julkisivuilmettä siten, että sen tulee sopia kaava-alueen ympäröivän kasarmialueen luonteeseen. Kaava-alueelle laaditaan ohjeellinen tonttijako. Kaavan yleismääräyksissä määrätään autopaikkojen mitoitus sekä hulevesien käsittelystä.



Asemakaavanmuutosehdotus 24.3.2026. Sitowise Oy.

Sisällysluettelo

1.	TIIVISTELMÄ	6
1.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	6
1.2	KAAVAN SISÄLTÖ	6
2.	LÄHTÖKOHDAT	7
2.1	ALUEEN YLEISKUVAUS	7
2.2	YHDYSKUNTARAKENNE JA ASUTUS	7
2.3	TYÖPAIKAT, ELINKEINOTOIMINTA JA PALVELUT	8
2.4	LIIKENNE	8
2.5	TEKNISET VERKOSTOT	8
2.6	RAKENNETTU YMPÄRISTÖ JA KAUPUNKIKUVA	8
2.7	MUINAISJÄÄNNÖKSET	10
2.8	KORKEUSSUHTEET JA MAAPERÄ	10
2.9	VESISTÖT JA VESITALOUS	10
2.10	LUONNONYMPÄRISTÖ JA VIRKISTYS	11
2.11	YMPÄRISTÖNSUOJELU JA YMPÄRISTÖHAITAT	11
2.12	MAANOMISTUS	12
3.	SUUNNITTELUTILANNE	12
3.1	MAAKUNTAKAAVA	12
3.2	YLEISKAAVA	14
3.3	ASEMAKAAVA	15
3.4	RAKENNUSJÄRJESTYS	16
3.5	POHJAKARTTA	16
3.6	PÄÄTÖKSET JA KIELLOT	16
3.7	SELVITYKSET	16
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN	17
4.2	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	17
4.3	KAAVAN TAVOITTEET	17
4.4	VIITESUUNNITTELU	18
4.5	KAVALUONNOS	18
4.6	KAVAEHDOTUS	18
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1	KAAVAN RAKENNE	19
5.1.1	KAAVARATKAISUN KUVAUS	19
5.1.2	MITOITUS	20
5.2	KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	20
5.2.1	NIMISTÖ	21
6.	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	21
6.1	VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA ELINYMPÄRISTÖÖN	21
6.2	VAIKUTUKSET MAA- JA KALLIOPERÄÄN, VETEEN, ILMAAN JA ILMASTOON	21
6.3	VAIKUTUKSET KASVI- JA ELÄINLAJEIHIN, LUONNON MONIMUOTOISUUTEEN JA LUONNONVAROIHIN	22
6.4	VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEeseen, YHDYSKUNTA- JA ENERGIATALOUTEEN SEKÄ LIIKENTEeseen.	22
6.5	VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN, MAISEMAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN	22
6.6	VAIKUTUKSET ELINKEINOELÄMÄN TOIMIVAN KILPAILUN KEHITTÄMISEEN	23
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23

Luettelo selostuksen liitemateriaaleista

LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 30.3.2026.

LIITE 2 Vastineraportti.

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Kantakaupungin oikeusvaikuttaisen osayleiskaavan (2019) aineistot.
- Alueen ja sen lähiympäristön voimassa olevat kaavat.
- Konsepti- ja viitesuunnitelmat, Arkkitehtitoimisto Heikki Kirjalainen Oy.
- Asbesti- ja haitta-ainekartoitus Jääkärintie 14 toimistotalo, Mikvet Oy.
- Rakennushistoriallinen selvitys Jääkärintie 14 toimistotalo, Sitowise Oy.
- Hulevesisuunnitelma, Sitowise Oy.

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Sijainti

Kaava-alue sijaitsee Mikkelin taajama-alueella, Nuijamiehen kaupunginosassa ja käsittää korttelin 26 tontit 3 ja 4. Kaava-alue on rajattu alla olevassa ilmakuvakartassa.

Asemakaavamuutos koskee osoitteessa Jääkärintie 14 sijaitsevia kiinteistöjä 491-5-28-3, 491-5-28-4 ja 491-5-26-9. Kaava-alue rajautuu Sammonkatuun, Ratsurinkuun, Kenttakuun ja Jääkärintieeseen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,5 hehtaaria.

Kaava-alueella on Millstream Oy ja Kvarnström RE Oy vuokraama toimistorakennus, Osuuskauppa Suur-Savon SALE sekä pysäköintialuetta. Kaava-alueelle ulottuu kunnallistekninen verkosto.



Kuva 1.1. Kaava-alueen sijainti. Kaava-alue on rajattuna punaisella. Ortokuva MML 2025.

Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet

Millstream Oy ja Kvarnström RE Oy ovat jättäneet Jääkärintie 14:ta koskevan kaavoitusaloitteen Mikkelin kaupungille 20.11.2025. Nykyisen vuonna 2016 vahvistetun asemakaavan mukainen käyttötarkoitus (KT) rajaa kiinteistön käyttöä vain liike- ja toimistorakennusten alueeksi, jollaiselle ei kaava-alueella ole nykypäivänä kysyntää. Toimistorakennuksen vuokralaiset ovat aiemmin irtisanoutuneet, mikä on herättänyt tarpeen muuttaa alueen käyttötarkoitusta asumisen sallivaksi.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa kiinteistön 491-5-28-4 käyttötarkoitus sellaiseksi, joka mahdollistaa monipuolisesti asumista sekä liike- ja toimistorakentamisen osana asumista. Kaavalla tutkitaan mahdollisuutta korvata nykyinen toimistorakennus uudisrakentamisella. Alueen rakentamistehokkuus säilyy nykyisellään. Kaavamuutoksen tavoitteena on myös ajantasaistaa asemakaavaa suunnittelualueella etenkin Osuuskauppa Suur-Savon Salen kiinteistöllä. Salen tontin käyttötarkoitus ei muutu. Alueelle esitetään uusi ohjeellinen tonttijako.

1. TIIVISTELMÄ

1.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaavaprosessi käynnistettiin maanomistajan aloitteesta 20.11.2025.
- Kaava kuulutettiin vireille 28.1.2026
- Kaupunkikehityslautakunta käsitteli osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluvaiheen aineiston 28.1.2026.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos nähtävillä 28.1.2026-27.2.2026.
- Valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos) on ollut nähtävillä 28.1.2026-27.2.2026 MRA 30 §:n mukaisesti.
- Kaupunkikehityslautakunta käsittelee kaavan muutosehdotuksen 21.4.2026
- Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä toukokuussa MRA 27 §:n mukaisesti 6.5.-8.6.26.
- Kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan muutoksen kesän jälkeen §.

1.2 KAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaavan muutos koskee korttelin 26 tontteja 3 ja 4. Kaavamuutoksella muodostuu korttelin 26 tontit 6 ja 9. Asemakaavan muutoksella alueelle osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK), sekä liikerakennusten (KL) korttelialue. Kaavassa osoitetaan suojeltava alueen osa puustoa varten (s-2). Kaavalla ohjataan mahdollisten uusien asuinkerrostalojen sijoittelua ja julkisivuilmettä siten, että sen tulee sopia kaava-aluetta ympäröivän kasarmialueen luonteeseen. Kaava-alueelle laaditaan ohjeellinen tonttijako. Kaavan yleismääräyksissä määrätään autopaikkojen mitoituksesta sekä hulevesien käsittelystä.



Asemakaavanmuutosehdotus. Sitowise Oy.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Kaava-alue sijaitsee Mikkelin taajama-alueella, Nuijamiehen kaupunginosassa ja käsittää korttelin 26 tontit 3 ja 4. Asemakaavamuutos koskee osoitteessa Jääkärintie 14 sijaitsevia kiinteistöjä 491-5-28-3, 491-5-28-4 ja 491-5-26-9. Kaava-alue rajautuu Sammonkatuun, Ratsurinkujaan, Kenttäkujaan ja Jääkärintieeseen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,5 hehtaaria.

Kaava-alueella on Millstream Oy ja Kvarnström RE Oy vuokraama toimistorakennus, Osuuskauppa Suur-Savon Sale sekä pysäköintialuetta. Kaava-alueelle ulottuu kunnallistekninen verkosto.

2.2 YHDYSKUNTARAKENNE JA ASUTUS

Kaava-alue sijaitsee Mikkelin taajama-alueen ruutukaava-alueella, osana kantakaupunkia Nuijamiehen kaupunginosassa. Vuonna 2024 Mikkeli oli 51 890 asukasta. Kantakaupungin alue on asukasmäärältään Mikkelin suurin taajama. Suunnittelualue on yhdyskuntarakenteeltaan (YKR) taajama-alue. Kaava-alue sijoittuu alle kilometrin etäisyydelle kaupungin hallinnollisesta keskustasta, jonka ympärillä ja siten myös kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee runsaasti kaupallisia ja julkisia palveluita.

Suunnittelualue sijaitsee korttelissa 28. Kaavamuutosalueella sijaitsee lähtötilanteessa toimistorakennus sekä päivittäistavarakauppa. Suunnittelualueeseen kuuluu myös autopaikkojen korttelialue.



Kuva 2.1. Suunnittelualueella sijaitseva toimistorakennus (etualalla) sekä päivittäistavarakauppa (taka-alalla oikealla). Kuva: Millstream Oy

2.3 TYÖPAIKAT, ELINKEINOTOIMINTA JA PALVELUT

Kaava-alueella toimii päivittäistavarakauppa. Kaava-alueen toimistorakennuksessa on aiemmin ollut valtion laitosten toimipisteitä, mutta toimipisteiden toiminta on siirtynyt Mikkelin keskustan viirastotaloon. Kiinteistö on jäänyt vuoden 2026 alussa tyhjäksi.

Suunnittelualue sijaitsee keskustan kattavan palvelutarjonnan ja työpaikkojen äärellä. Alle kilometrin etäisyydellä sijaitsevat Mikkelin ydinkeskusta ja hallinnolliset palvelut, kuten virasto- ja kaupungintalo.

Mikkelin keskussairaala sijaitsee Porrassalmenkadun varrella noin 1,8 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Suunnittelualueen vieressä sijaitsee myös Neuvola 200 metrin etäisyydellä. Lähin varhaiskasvatus ja esikoulu (Päiväkoti Huiskilo) sijaitsevat 200 metrin etäisyydellä, ja alle kilometrin etäisyydellä on useita päiväkoteja. Lähin koulu (Saimaanportin yhtenäiskoulu) sijaitsee 800 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Kaava-alueen vieressä sijaitsee Mikkelin ammattikorkeakoulu ja lähistöllä myös muita korkeakoulujen rakennuksia.

Kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta on myös lukuisia kulttuuri- ja liikuntapalveluja, kuten kirjasto, museoita, urheilupuisto, uimarantoja ja liikuntasaleja. Myös leikkipuistoja (kuten Ilmarisenpuiston leikkipaikka) sijoittuu lähiympäristöön.

Kaava-alueella sijaitsee päivittäistavarakauppa, Sale Nuijamies. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee myös muita päivittäistavarakauppoja, ravintoloita ja hotelli.

2.4 LIIKENNE

Suunnittelualue rajautuu Sammonkatuun, Ratsurinkujaan, Kenttäkujaan ja Jääkärintatuun. Suunnittelualue rajautuu Maaherrankatuun, Porrassalmenkatuun, Linnankatuun ja Vilhonkatuun. Maaherrankatu ja Porrassalmenkatu muodostavat Mikkelin ydinkeskustan pääkadut. Valtatie 5 kulkee noin 300 metrin etäisyydellä suunnittelualueen eteläpuolella ja on nopeasti saavutettavissa läheisten eritasoliittymien kautta.

Lähiliikenteen bussit kulkevat Sammon- ja Jääkärintatua ja lähimmät pysäkit sijaitsevat kaava-alueen länsi- ja pohjoisreunalla. Keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa suunnittelualueelta myös kävellen ja pyöräillen. Mikkelin päärautatieasema sijaitsee noin 1,4 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

2.5 TEKNISET VERKOSTOT

Suunnittelualue on liitetty kattavasti kaupungin teknisen huollon verkostoihin.

2.6 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ JA KAUPUNKIKUVA

Kaava-alueen pohjois- ja koillispuolella on pääosin 1940–50-luvuilla rakentunut pientalo- ja kerrostaloasumisen asuinalue, jossa on paikoin myös vanhempaa ja uudempaa rakennuskantaa, aina 2010-luvulle asti. Myös suunnittelualueen luoteispuolella on pientalovaltainen asuinalue, jonka rakennukset ovat pääosin 1940–1980-luvuilta. Alueen itä-, länsi- ja eteläpuolella on liikerakennuksia ja julkisia rakennuksia useilta eri vuosikymmeniltä.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi rakennusta. Toimistorakennus on valmistunut vuonna 1992 ja päivittäistavarakauppa vuonna 2021.

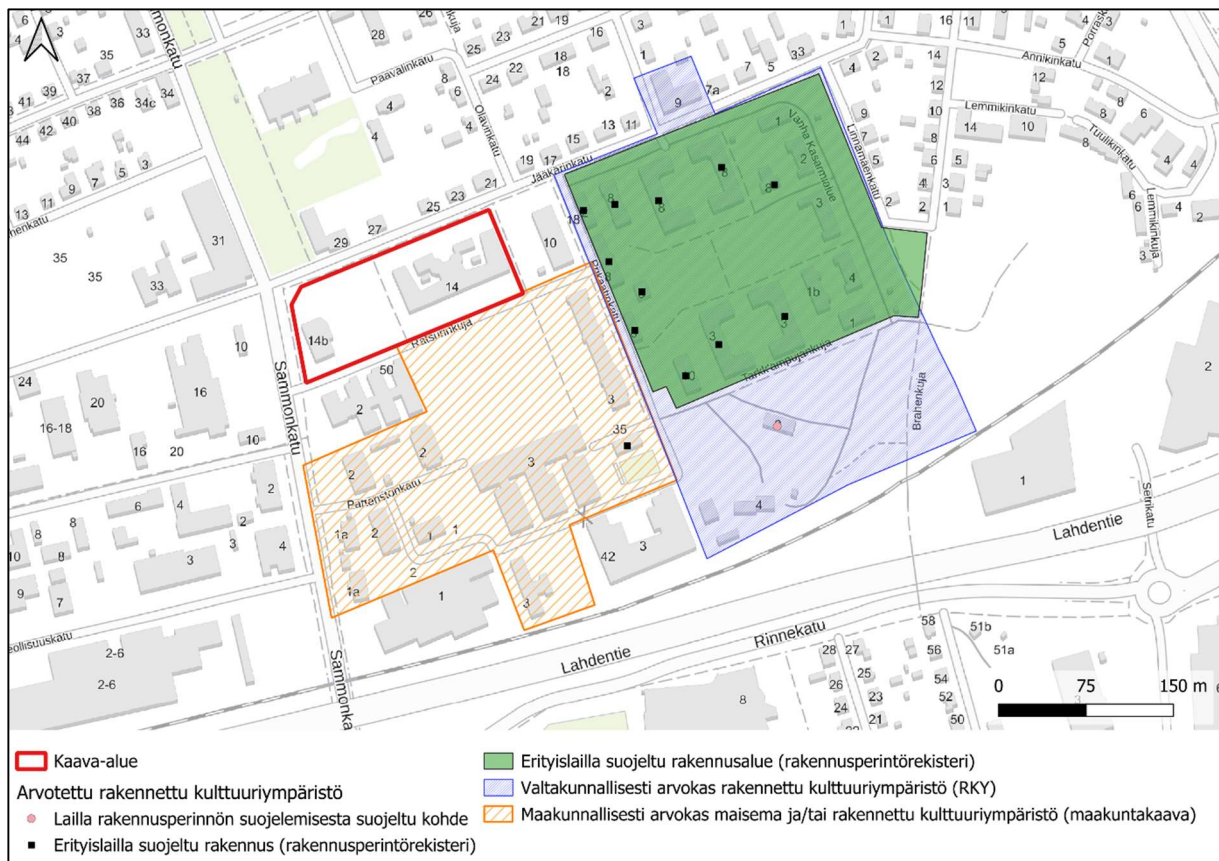


Kuva 2.2. Suunnittelualueella sijaitseva vuonna 1992 valmistunut ja nykyisin tyhjillään oleva toimistorakennus. Kuva: Millstream Oy.

Aivan kaava-alueen lähiympäristössä on kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennettuja ympäristöjä. Kaava-alueen itäpuolella sijaitsevat Mikkelin tarkka-ampujakasarmit ovat valtakunnallisesti merkittävä rakennetta kulttuuriympäristö (RKY). Puukasarmialue ja sen 11 rakennusta on suojeltu asetuksella valtion omistamista rakennuksista (480/85).

RKY-alueen ja Tarkk'ampujankujan eteläpuolella on myös kaksi suojeltua rakennusta, joista toinen on vanhan kasarmialueen entinen Välskärin talo ja toinen entinen aseversta. Kaava-alueen eteläpuolella kaava-alueeseen rajautuu Vanha kasarmialue kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävänä alueena.

Kaava-alue sijaitsee kaupunkikuvallisesti alueella, jossa yhdistyvät pääosin sekä vanhempi sota-ajan kaupunkikuva että uudempi rakentaminen ja isommat liikerakennukset. Rakennukset on sijoitettu militaristisen suoriin kulmiin.



Kuva 2.3. Rakennetun kulttuuriympäristön arvoalueet ja suojellut rakennukset kaava-alueen lähiympäristössä. Taustakartta MML 2025.

2.7 MUINAISJÄÄNNÖKSET

Suunnittelualueella ei sijaitse tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Lähimmät tunnetut muinaisjäännökset sijaitsevat Mikkelin keskustan kirkkopuistossa sekä Kenkäveronniemessä, Pursialankadun varrella.

2.8 KORKEUSSUHTEET JA MAAPERÄ

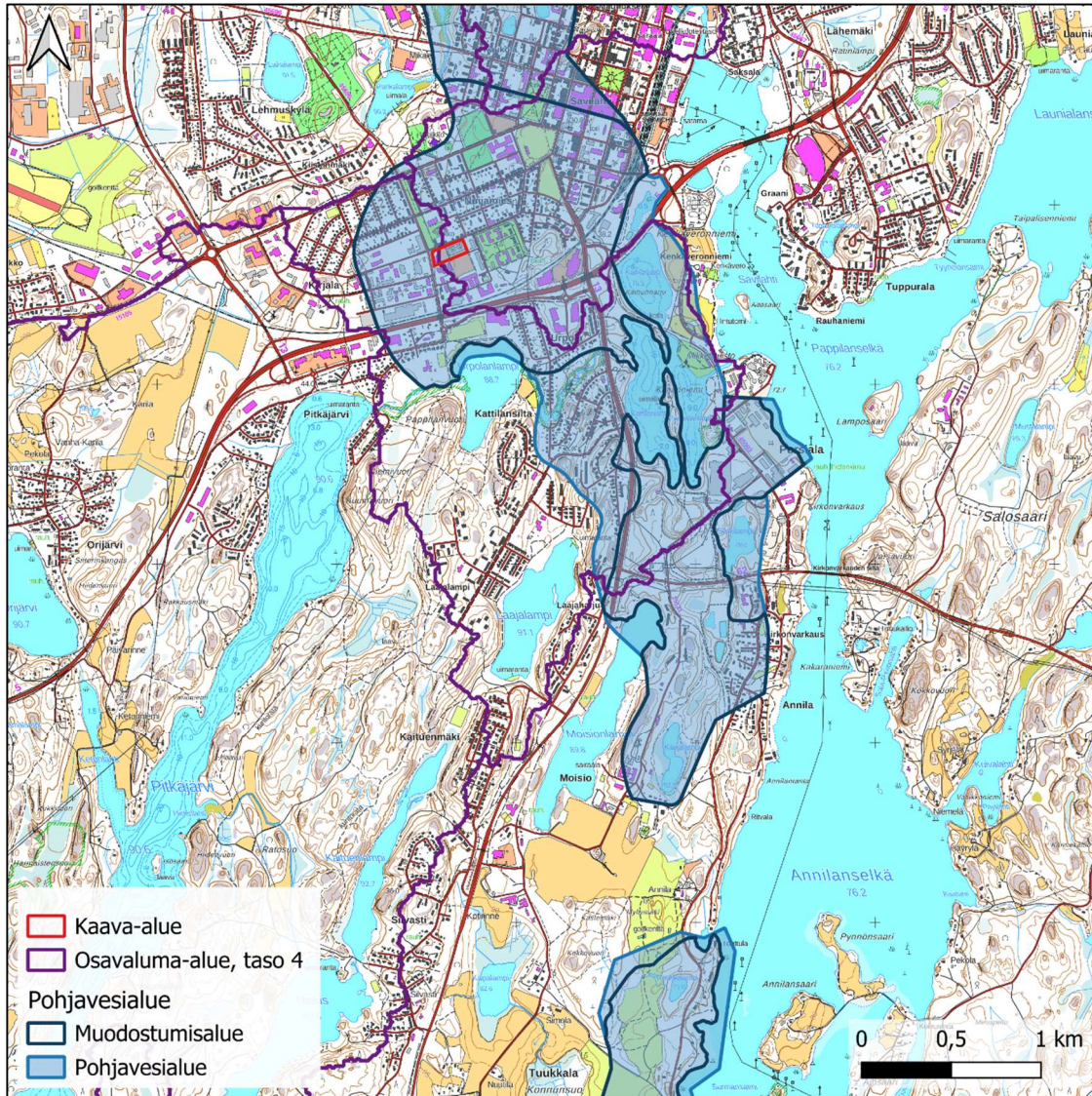
Suunnittelualue sijaitsee Järvi-Suomelle tyypillisessä vesistöjen rikkomassa ja kumpuilevassa maastossa, jossa matalat kallioiset mäet, drumliinit ja harjut muodostavat lähiympäristön tunnusmerkkejä. Suunnittelualueella maiseman tyypilliset piirteet eivät kuitenkaan juurikaan pääse erottumaan, vaan suunnittelualue on ihmisen tasoittamaa aluetta. Kaava-alue sijoittuu tasaiseen maastoon.

Suunnittelualueen maaperä on Geologian tutkimuskeskuksen maaperätietojen perusteella länsiosasta karkeaa hietaa. Itäosan maaperä on kartoittamatta.

2.9 VESISTÖT JA VESITALOUS

Suunnittelualueella ei sijaitse pintavesiä. Suurin osa suunnittelualueesta kuuluu 4. tason valuma-aluejaossa valuma-alueeseen, joka laskee Pappilan-, Annilan- ja Kyyhkylänselän kautta Ukonveden. Suunnittelualueen länsiosa kuuluu valuma-alueeseen, joka laskee Urpolanlammen kautta Pitkäjärveen. Suomen Ympäristökeskuksen tietojen (2022) mukaan Pitkäjärven ekologinen tila on hyvä ja Ukonveden tyydyttävä.

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella ja pohjaveden muodostumisalueella, Mikkelin päävedenottamo, Pursiala (0649151). Pohjavesialue on luokiteltu luokkaan I vedenhankintaa varten tärkeäksi pohjavesialueeksi.



Kuva 2.4. Kaava-alueen ympäristön pohjavesialueet ja valuma-alueet 4. tason valuma-aluejaon mukaisesti. Aineistolähde SYKE 2025 ja taustakartta MML 2025.

2.10 LUONNONYMPÄRISTÖ JA VIRKISTYS

Mikkeli kuuluu kasvimaantieteellisesti eteläboreaaliseen havumetsävyöhykkeeseen, joka käsittää lähes koko Etelä-Suomen. Ilmastollisesti vyöhyke on suotuisa. Suunnittelualue on tyypillinen tehokkaasti rakennettu taajamakortteli, jossa ei ole merkittäviä luonnonympäristöjä. Kaava-alueen länsireunassa sijaitsee kuitenkin nykyisessä asemakaavassa suojeltu muutaman kuusen muodostama alue.

Kaava-alueen ympäristössä sijaitsee useita virkistykseen ja liikuntaan soveltuvia alueita. Suunnittelualueella lähimmät virkistyskohteet ovat keilahalli ja Ilmarisenpuiston leikkipaikka 200 metrin etäisyydellä kaava-alueesta. Kaupungin urheilupuisto sijaitsee noin 600 metrin etäisyydellä kaava-alueesta länteen. Lähimmät ulkoilureitit sijaitsevat noin 600 metrin etäisyydellä etelässä Urpolanjokilaakson luonnonsuojelualueella.

2.11 YMPÄRISTÖNSUOJELU JA YMPÄRISTÖHAITAT

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä 500 metrin etäisyydellä ei sijaitse Natura 2000-kohteita, muita luonnonsuojelualueita tai luonnonsuojeluohjelmaan kuuluvia alueita. Lähin luonnonsuojelualue (Urpolanjokilaakson luonnonsuojelualue) sijaitsee noin 600 metrin etäisyydellä

suunnittelualueen eteläpuolella. Suunnittelualueella ei ole tiedossa luonnonsuojelulain mukaisia suojeltuja luontotyyppejä, eikä uhanalaisia eliölajeja.

Kaava-alueen länsiosassa on nykyisessä asemakaavassa osoitettu suojeltava-alue (s-2), jonka puusto ja maastonmuodot tulee säilyttää siten, että maiseman luonne ei muutu. Suojeltava alue koskee alueella kasvavia kuusia.

Suunnittelualueelle ei ulotu osayleiskaavan 2040 mukaisia melualueita.

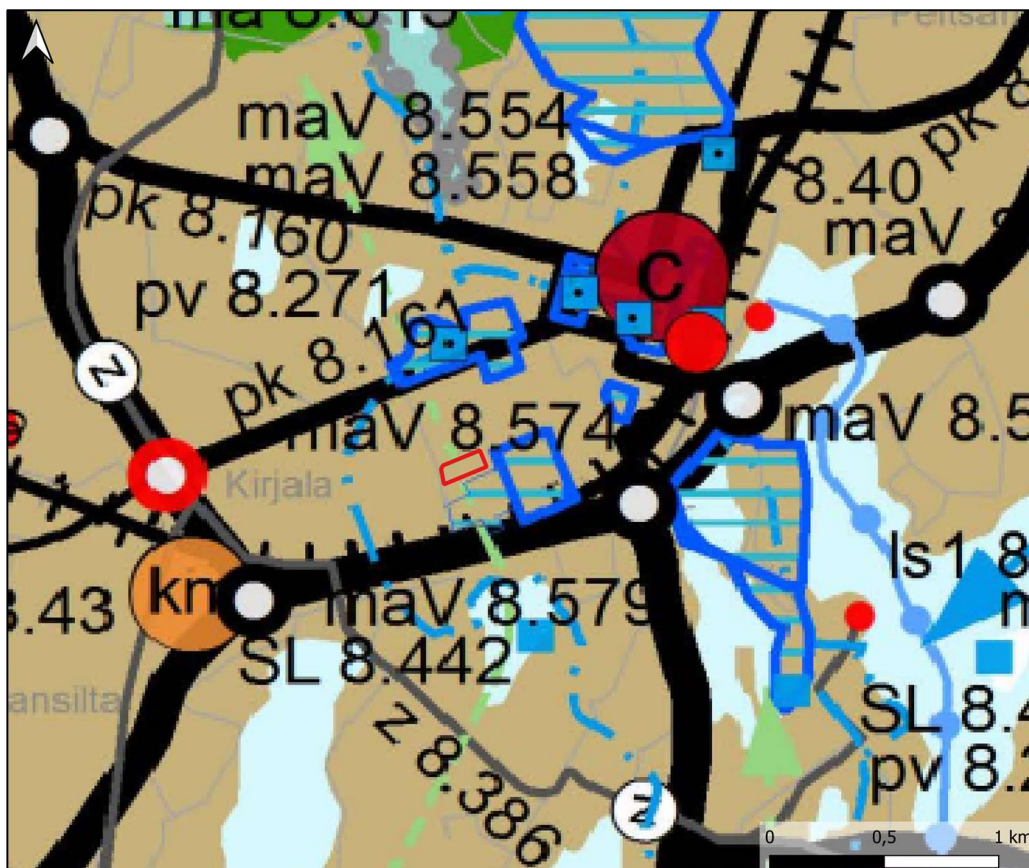
2.12 MAANOMISTUS

Alue on yksityisessä omistuksessa.

3. SUUNNITTELUTILANNE

3.1 MAAKUNTAKAAVA

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Alla olevassa karttaotteesta on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä. Kaava-alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle ja pohjavesialueelle. Lisäksi kaava-aluetta halkoo viheryhteys-tarve-merkintä. Kaava-alueen itäpuolella on Mikkelin tarkka-ampujakasarmi kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävänä alueena. Kaava-alueen eteläpuolella kaava-alueeseen rajautuu Vanha kasarmialue kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävänä alueena.



Kuva 3.1. Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella viivarajauksella. Etelä-Savon liitto.

Taulukko 3.1. Kaava-alueen ja sen lähiympäristön maakuntakaavamerkinnt.

Merkintä	Selitys
	TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE Aluevarausmerkinnällä osoitetaan maakuntakeskuksen ja seutukeskusten taajamatoimintojen alueet. Merkintä sisältää asumisen, kaupan, matkailun, palvelujen, hallinnon, teollisuus- ja muiden työpaikka- ym. taajamatoimintojen alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä Liikennealueita. Lisäksi merkintä sisältää erikseen Luetellut arvokkaat Luonnon- ja kulttuuriympäristökohteet. Merkintä ei estä maa- ja metsätaloustaloudessa olevien alueiden säilyttämistä nykyisessä käytössään. Alueen maankäyttöä rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia. <u>Suunnittelumääräys:</u> Maakuntakaavan keskusverkon (maakuntakeskus, seutukeskukset ja paikalliskeskukset) yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen oloista johtuviin erityisiin tarpeisiin: • kilpailukykyisen tonttitarjonnan varmistamiseen hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta • seudullisten asiointi- ja palvelualueiden toiminnallisen vuorovaikutuksen kehittämiseen ja tukemiseen • seudullisten ja paikallisten palvelu-, työpaikka-, teollisuus- ja matkailualueiden mitoittamiseen ja toimintojen yhteensovittamiseen kestävän kehityksen periaatteet huomioiden. • palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuuteen julkisella kulkuvälinellä ja kevyen liikenteen avulla • vapaa-ajan asumisen ja matkailun kytkemiseen kiinteäksi osaksi muuta palvelu- ja yhdyskuntarakennetta • riittävien virkistysalueiden varaamiseen, virkistysalueiden ja ulkoilureittien seudulliseen jatkuvuuteen sekä yhteyksiin taajamakeskukseen ja palveluihin • taajamien rakentamattomiin ranta-alueisiin, yhteyksiin luontoon, rantaan ja veteen • alkutuotannon ja maiseman kannalta merkittävien yhtenäisten peltoalueiden säilyttämiseen tuotannossa • luonnon, erityisesti järvi- ja rantaluonnon sekä alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön ja/tai maiseman kannalta tärkeiden alueiden ja kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen vaalimiseen ja säilymiseen sekä kestävään aluetaloudelliseen hyödyntämiseen • Ilmastomuutoksen ehkäisyyn ja ilmastomuutoksesta aiheutuvien haittojen, kuten tulvavaaran lisääntymisen, huomioimiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava maakuntakaavan kohdeluettelossa yksilöidyt valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön kohteet ja alueet sekä muinaisjäännökset. Vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoivaa laitosta ympäröivän konsultointivyöhykkeen yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunniteltaessa riskille alttien toimintojen, kuten asuinalueiden, vilkkaiden liikenneväylien, yleisölle tarkoitettujen kokoontumistilojen ja sairaaloiden sijoittumista vyöhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydyttävä kunnan palo- ja pelastusviranomaisen ja tarvittaessa TUKES:n lausunto.
	POHJAVESIALUE Merkinnällä osoitetaan yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeät (I luokan) ja vedenhankintaan soveltuvat (II luokan) pohjavesialueet. <u>Suunnittelumääräys:</u> Alueelle ei tule sijoittaa pohjaveden laadulle vaaraa aiheuttavaa toimintaa ja pohjavedeksi imeytyvän veden määrä tulee säilyttää riittävänä. Maa-ainesten ottaminen tulee sallia vain maisemointialueille, mikäli se ei vaaranna pohjaveden laatua tai vähennä saatavan pohjaveden määrää.
	VIHERYHTEYSTARVE Merkinnällä osoitetaan virkistysalueiden välisiä tavoitteellisia viheryhteyksiä. <u>Suunnittelumääräys:</u> Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että merkinnällä osoitettu yhteys säilyy tai toteutuu tavalla, joka turvaa virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet, alueen maisemiarvot sekä arvokkaiden luontokohteiden säilymisen.
	KULTTUURIYMPÄRISTÖN JA/TAI MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ ALUE Osa-alueen erityisominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä <u>Suunnittelumääräys:</u> Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät, puistot tai maisema-alueet taikka muut niihin verrattavat erityisarvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava määräykset maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöiden, kokonaisuuden ja ominaislaadun säilyttämiseksi.
	KULTTUURIYMPÄRISTÖN JA/TAI MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA MAAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ ALUE Osa-alueen erityisominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä. <u>Suunnittelumääräys:</u> Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät, puistot tai maisema-alueet taikka muut niihin verrattavat erityisarvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava määräykset maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöiden, kokonaisuuden ja ominaislaadun säilyttämiseksi.

Etelä-Savon maakuntahallitus on käynnistänyt 3. vaihemaakuntakaavan laatimisen. Vaihemaakuntakaavalla täydennetään Etelä-Savon voimassa olevia maakuntakaavoja eri maankäyttömuotojen osalta huomioiden myös tulevaisuuden tarpeet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1.9 - 31.10.2022. Etelä-Savon tuulivoimaa käsitellyt 4. vaihemaakuntakaava on hyväksytty Maakuntavaltuustossa (2024). Kaava-alueelle ei ulotu 4. vaihemaakuntakaavan merkintöjä.

3.2 YLEISKAAVA

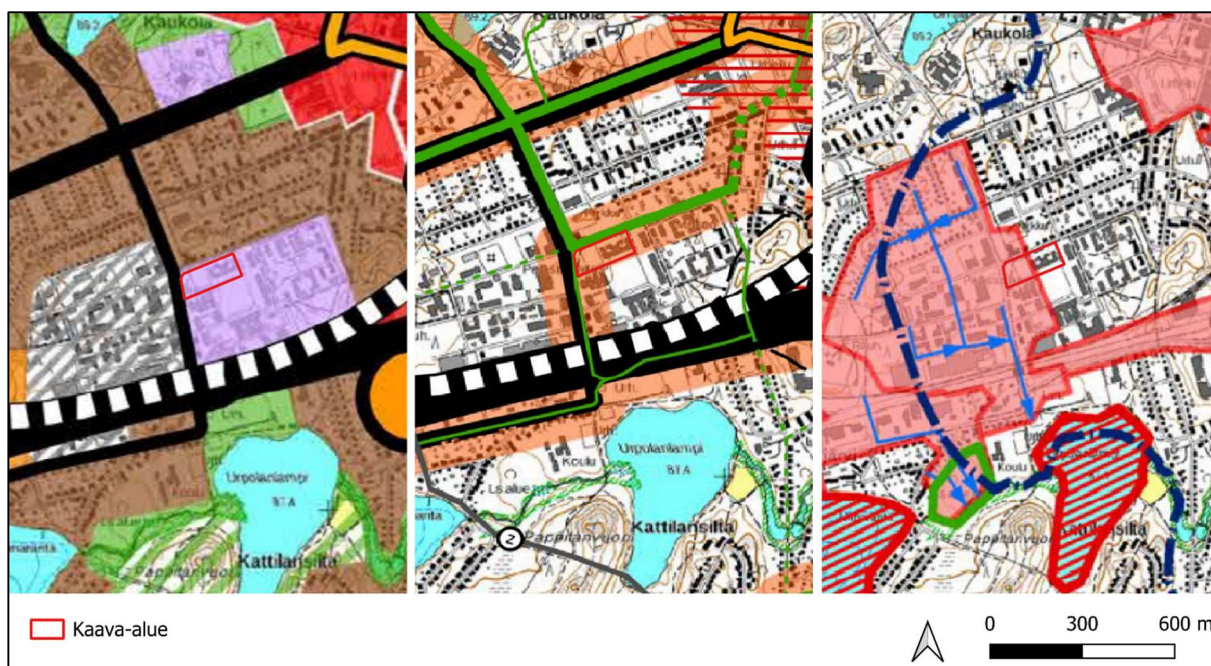
Alueella on voimassa vuonna 2019 lainvoimaiseksi tullut kantakaupungin osayleiskaava 2040. Kaavan rakenne käsittää seitsemän kaavakarttaa, joista jokainen edustaa omaa teemaansa tai tasoa.

Osayleiskaavan yhdyskuntarakenteen ohjaus -teemakartassa suunnittelualue on osoitettu palvelujen alueeksi. Liikenteen teemakartassa suunnittelualueen pohjoispuoleisella Jääkärintadulla kulkee pyöräilyn pääreitti ja länsipuoleisella Sammonkadulla pyöräilyn alureitti. Lisäksi suunnittelualueeseen rajautuvat Jääkärintatu ja Sammonkatu ovat merkitty väyliksi, joiden suunnittelussa joukkoliikenne tulee huomioida. Asemakaavan muutos ei täysin noudata ohjaavan osayleiskaavan merkintää palveluille osoitetusta alueesta, mutta alueella säilyy päivittäistavarakaupan palvelut, minkä lisäksi asumisen lisääminen ei merkittävässä määrin muuta alueen luonnetta. Tuleva asuinkortteli-alue rajautuu viereiseen olemassa olevaan asuinalueeseen.

Vesitalous -teemakartassa suunnittelualue on merkitty veden hankintaa varten tärkeäksi pohjavesialueeksi. Lisäksi teemakartassa määrätään, että suunnittelualueen länsiosassa hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Viherrakenne, Kulttuuriympäristö, Maisema ja Voimaan jäävät yleiskaavat -teemakartoilla ei ole suunnittelualueita koskevia määräyksiä. Kulttuuriympäristö -teemakartassa kaava-alueen itäpuolella sijaitsee valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö ja etelä- ja pohjoispuolilla kaupunkivalliksi tai maisemallisesti arvokkaat alueet.

Alla on esitetty ne osayleiskaavan teemakarttaotteet, joilla on merkintöjä kaava-alueella. Kaava-alueella osuvat merkinnät ja niiden selitykset ovat taulukoituna alla.



Kuva 3.2. Karttaotteet Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan 2040 teemakartoista. Karttaotteet ovat vasemmalta lukien teemakartoista yhdyskuntarakenteen ohjaus, liikenne ja vesitalous. Mikkelin kaupunki.

Taulukko 3.2. Kaava-alueella olevat Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040 merkinnät.

Merkintä	Selitys
	Palvelujen alue Alueella tulee kiinnittää huomiota joukkoliikenne- sekä kävely- ja pyöräily-ympäristöjen toimivuuteen. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjakeseen asemakaavan.
	Väylä, jonka suunnittelussa joukkoliikenne tulee huomioida.

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

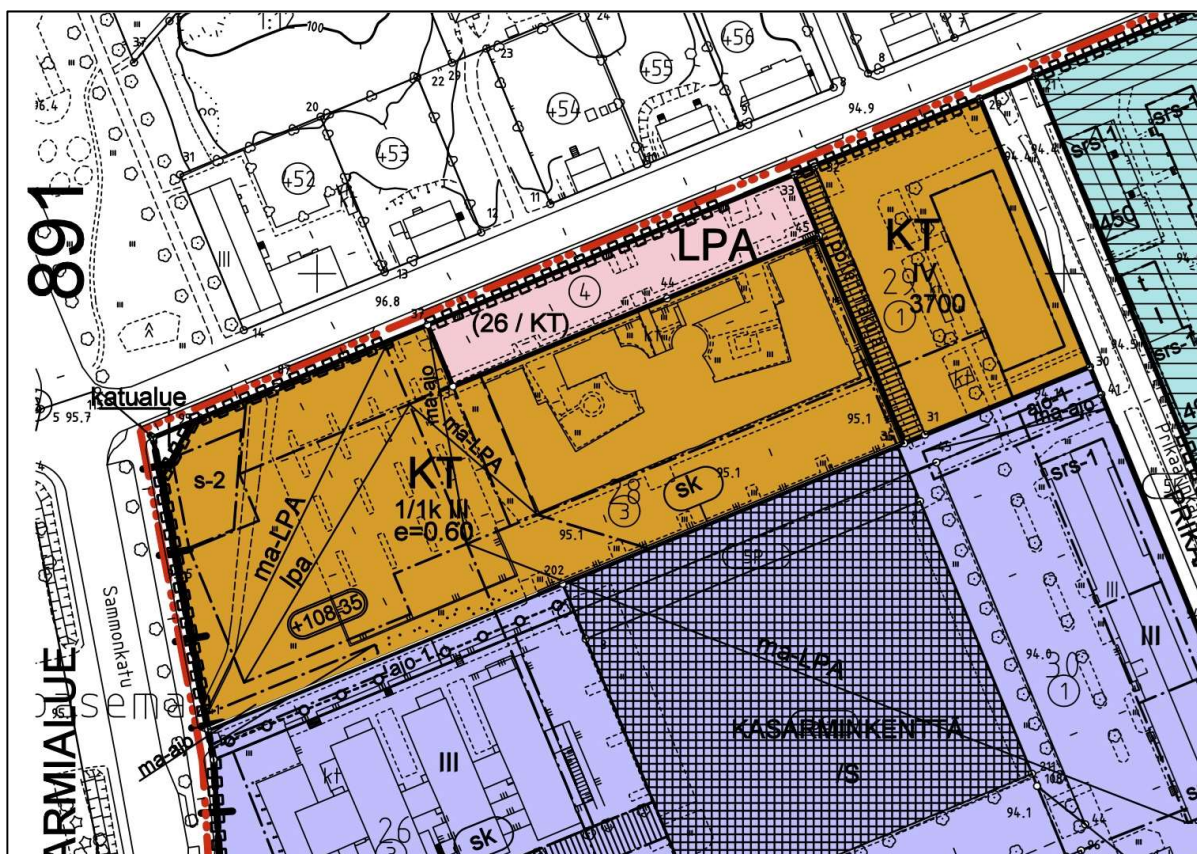
Lisätietoa yleiskaavasta: <https://mikkeli.fi/palvelut/kaavoitus/vahvistuneet-kaavat/kantakaupungin-osayleiskaava-2040/>

3.3 ASEMAKAAVA

Alueella on voimassa 9.6.2016 lainvoiman saanut asemakaava numero 891. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (KT) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Autopaikkojen korttelialueelle ei saa rakentaa autotalleja tai autokatoksia.

Korttelin KT tehokkuusluku on 0,60 ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku III. Rakennusten ylin korkeusasema on määrätty olemaan +108.35. Lisäksi KT-kortteliin on merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen (Ipa), ohjeellisen maanalaisen pysäköintilaitoksen alue (ma-LPA) ja ohjeellinen alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoliuskan (ma-ajo). Maanalaiseen pysäköintilaitokseen saa sijoittaa kahteen kerrokseen keskuspysäköintilaitoksen sitä palvelevine jalankulkuyhteyksineen. Alueelle on mahdollista lisäksi sijoittaa pysäköintilaitosta palvelevia huolto- ja väestönsuojatiloja enintään 200 kerrosalaneliömetriä.

Kaava-alueen länsiosassa on suojeltava-alue (s-2), jonka puusto ja maastonmuodot tulee säilyttää siten, että maiseman luonne ei muutu.



Kuva 3.3. Karttaote asemakaavasta numero 981. Mikkelin kaupunki.

3.4 RAKENNUSJÄRJESTYS

Mikkelin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 2.6.2025 § 82. Rakennusjärjestyks on tullut voimaan 1.7.2025.

3.5 POHJAKARTTA

Pohjakartan on laatinut Mikkelin kaupungin kaavoitus. Pohjakartta on mittakaavassa 1:500 ja täyttää Kaavoitusmittauksen vaatimukset. Pohjakartta noudattaa ETRS-GK27 koordinaatistoa ja korkeusjärjestelmää N2000.

3.6 PÄÄTÖKSET JA KIELLOT

Alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa eikä siihen kohdistu suojelupäätöksiä.

3.7 SELVITYKSET

Kaavahankkeeseen liittyen Arkkitehtitoimisto Heikki Kirjalainen Oy on laatinut konsepti- ja viite-suunnitelmat sekä havainnekuvat eri viitesuunnitelmavaihtoehdoille. Suunnittelualueella sijaitsevasta toimistorakennuksesta laadittiin asbesti- ja haitta-ainekartoitus sekä rakennushistoriallinen selvitys.

Rakennushistoriallisessa selvityksessä todetaan toimistotalon säilyneen suurimmilta osin alkuperäisenä ja edustavan hyvin rakennusaikakaudelleen tyypillistä postmodernistista tyyli-suuntausta. Se on rakennettu aikakaudelle tyypillisin rakennetekniikoin ja materiaalein. Sisätiloista suurin osa on säilynyt hyvin tai kohtalaisen hyvin alkuperäisenä. Merkittävimpiä muutoksia sisätiloissa on tehty ensimmäisessä kerroksessa ja niissä yleistiloissa, joissa toimintojen uudistuminen on edellyttänyt uusia tilaratkaisuja. Toisessa kerroksessa huomattavin muutos on käytävän laajentaminen kahvila-tilaksi. Muut muutokset ovat olleet vähäisiä, kuten sisätilojen pintamateriaalien vaihdoksia. Toimistorakennuksessa ei havaittu asbestipitoisia rakennusmateriaaleja. Mikäli rakennus puretaan, tulee purettaessa työn yhteydessä kuitenkin tarkkailla esiin tulevia materiaaleja, joita ei kartoituksessa ole mainittu.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN

Millstream Oy ja Kvarnström RE Oy jättivät Jääkärintie 14:ta koskevan kaavoitusaloitteen Mikkelin kaupungille 20.11.2025. Nykyisen vuonna 2016 vahvistetun asemakaavan mukainen käyttötarkoitus (KT) rajaa kaavoitusaloitteen tekijän mukaan kiinteistön käytön vain liike- ja toimistorakennuksille, joille ei tällä hetkellä ole kysyntää alueella. Kiinteistön vuokralaiset ovat aiemmin irtisanoutuneet, minkä seurauksena syntyi tarve muuttaa alueen käyttötarkoitusta.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

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

- Kaavan ja sen vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yritykset ja elinkeinon harjoittajat
- Viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:
 - Kaupungin hallintokunnat
 - rakennusvalvonta
 - ympäristöpalvelut
 - kaupunkiympäristö
 - Lupa- ja valvontavirasto
 - Itä-Suomen elinvoimakeskus
 - Etelä-Savon pelastuslaitos
 - Mikkelin vesilaitos
 - Etelä-Savon Energia oy
 - Suur-Savon Sähkö Oyj
 - teleoperaattorit
 - Riihisaari – Savonlinnan museo (alueellinen vastuumuseo)

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Kaavaprosessin aloitusvaiheessa toimitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi viranomaisosallisille ja kaavatyön edetessä järjestetään työneuvotteluja viranomaisten kanssa. Ensimmäinen työneuvottelu pidettiin 3.12.2025 ja siihen osallistuivat Mikkelin kaupungin, ELY-keskuksen ja Savonlinnan museon edustajat sekä kaava-aloitteen tekijät ja kaavoituksesta vastaava konsultti. Työneuvottelussa käytiin läpi kaava-alueen maanomistajien ja kaupungin tavoitteita sekä ELY-keskuksen ja museoviranomaisen huomioita kaavaan liittyen. Työneuvottelussa keskusteltiin rakennushistoriaselvityksen tarpeesta. Lisäksi sovittiin jatkotoimenpiteistä.

Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä olosta sekä valmisteluvaiheen aineistosta ilmoitettiin osallisille kirjeellä. Kuulutukset ja aineisto julkaistaan kaupungin verkkosivuilla (www.mikkeli.fi). Kaavasunnitelman nähtävillä olosta valmistelu- ja ehdotusvaiheissa ilmoitetaan Länsi-Savo-lehdessä sekä kaupungin verkkosivuilla (www.mikkeli.fi). OAS ja valmisteluvaiheen aineisto pidettiin nähtävillä 30 päivän ajan Mikkelin kaupungin verkkosivuilla sekä kaupunkisuunnitteluyksikön tiloissa. Tuona aikana osalliset pystyivät jättämään mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja valmisteluvaiheen aineistosta.

Kaavaehdotus valmistellaan saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta ja asetetaan julkisesti nähtäville Mikkelin kaupunkisuunnitteluyksikön tiloihin sekä kaupungin verkkosivuille 14 päivän ajaksi. Nähtävillä oloaikana osallisella on mahdollisuus antaa muistutus (MRA 27 §). Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta.

4.3 KAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavamutoksen tavoitteena on muuttaa kiinteistön 491-5-28- 4 käyttötarkoitus sellaiseksi, joka mahdollistaa monipuolisesti asumisen eri muodot sekä liikerakennukset osana asumista. Kaavalla tutkitaan mahdollisuutta nykyisen toimistorakennuksen korvaamiseen uudisrakentamisella.

Alueen rakentamistehokkuus säilyy nykyisellään. Kaavamuutoksen tavoitteena on myös ajantasais-
taa asemakaavaa suunnittelualueella etenkin Osuuskauppa Suur-Savon Salen kiinteistöllä. Salen
tontin käyttötarkoitus ei muutu. Alueelle esitetään uusi ohjeellinen tonttijako.

4.4 VIITESUUNNITTELU

Arkkitehtitoimisto Heikki Kirjalainen Oy toimesta on tehty alueella viitesuunnittelua suunnittelun
tueksi. Viitesuunnittelua on tehty nykyisen toimisto- ja liikerakennuksen muuttamisesta palvelu-
asumiseen tai perheasunnoiksi. Lisäksi on esitetty erilaisia uudisrakentamisen vaihtoehtoja kaksi,
jotka on esitetty alla olevissa kuvissa.



Kuva 4.1. Havainnekuvia viitesuunnitelmavaihtoehdoista uudisrakentamiselle. Arkkitehtitoimisto
Heikki Kirjalainen Oy.

4.5 KAAVALUONNOS

Kaavan valmisteluvaiheessa (kaavaluonnoksessa) suunnittelualueelle esitettiin asuinkerrostalojen
korttelialue sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Liike- ja toimistorakennusten korttelialue-
elle osoitettiin lisäksi suojelumerkintä puuston säilyttämiseksi kaavan luoteisosassa.

Asuinkerrosten korttelialueella sallittiin enintään nelikerroksinen rakentaminen, ja rakennusoikeutta
osoitettiin 8200 k-m². Liike- ja toimistorakennusten korttelialueella sallittiin enintään kaksikerroksi-
nen rakentaminen, ja rakennusoikeutta osoitettiin 750 k-m². Korttelialueiden rakennusoikeudet py-
syivät kaavan lähtötilanteeseen nähden ennallaan.

4.6 KAAVAEHDOTUS

Kaavaehdotuksessa suunnittelualueelle esitetään kaavaluonnoksen tapaan asuinkerrostalojen kort-
telialue. Asuinkerrosten korttelialueella sallitaan enintään nelikerroksinen rakentaminen, rakennus-
oikeuden ollessa 8200 k-m². Asuinkerrostalojen korttelialueelle lisättiin kuvaus, jonka mukaan alue-
elle saa rakentaa liike- ja toimistotiloja enintään 25 % rakennusalasta.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue tarkentui liikerakennusten korttelialueeksi, koska alueella
toimii ainoastaan päivittäistavarakauppa, eikä erillisille toimistotiloille ole tarvetta. Kaavan luoteis-
osaan osoitetaan kaavaluonnoksen tapaan suojeltava alueen osa puuston säilyttämiseksi. Liike- ja
toimistorakennusten korttelialueella sallitaan enintään kaksikerroksinen rakentaminen, ja sen ra-
kennusoikeus säilyy 750 k-m²:nä.

Kaavamääräyksiin lisättiin hulevesien käsittelyn vaatimus, jonka mukaan hulevesiä tulee viivyttää
tontilla 1 m³ jokaista 100 m² vettäläpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Kaavan yleismääräyksiin li-
sättiin määräys 20kV puistomuuntamon sijoittamisesta korttelialueelle ESE-Verkko Oy:n lausunnon
mukaan.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

5.1.1 KAAVARATKAISUN KUVAUS

Suunnittelualueelle osoitetaan **asuinkerrostalojen korttelialue (AK)** sekä **liikerakennusten korttelialue (KT)**. Liikerakennusten korttelialueelle osoitetaan **suojeleva alueen osa (s-2)** alueen puuston säilyttämiseksi. Asuinkerrostalojen korttelialueella sallitaan enintään nelikerroksinen rakentaminen, ja sen rakennusoikeus on 8200 k-m². Asuinkerrostalojen korttelialueella saa rakentaa liike- ja toimistotiloja enintään 25 % rakennusalaasta ja sinne voidaan sijoittaa palvelu-, yhteisö- ja opiskelija-asumisen tiloja. Kaava mahdollistaa asuinkerrostalokorttelin rakentamisen toteuttamisen usealla eri tavalla. Liikerakennusten korttelialueella sallitaan enintään kaksikerroksinen rakentaminen, sen, ja rakennusoikeus on 750 k-m².

Alueella syntyvät hulevedet tulee viivyttaa tontilla 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Kaava-alueelle tulee rakentaa 20kV puistomuuntamo. Kaava-alueelle laaditaan ohjeellinen tonttijako. Alueella sijaitsee olemassa oleva viemäriaraste.

Asuinkerrostalojen korttelialueen rakennusten tulee noudattaa yhtenäistä rakennustapaa ja julkisivuilmettä. Korttelialueen erilliset rakennusmassat tulee yhdistää kokonaisuudeksi yhtenäisillä julkisivumateriaalivalinnoilla sekä kattomuodolla- ja värillä. Julkisivujen tulee olla puhtaaksimuurattua tiiltä ja toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Julkisivussa voidaan käyttää puuta tehostamateriaalina. Ikkunanpuitteiden tulee olla väriltään RAL 7024 grafiitinharmaa. Poistumistieportaita ei sallita rakennusrungon ulkopuolella.



Kuva 5.1. Ote asemakaavasta, asemakaavanmuutosehdotus.

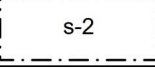
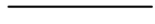
5.1.2 MITOITUS

Kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus on 8950 k-m² (AK 8200 k-m² ja KL 750 k-m²) ja kokonais-pinta-ala 14 995 m². Voimassa olevaan kaavaan verrattuna rakennustehokkuus alueella ei muutu.

Pinta-ala nykyisessä kaavassa	Pinta-ala kaava-ehdotuksessa	Rakennusoikeus nykyisessä kaavassa	Rakennusoikeus kaava-ehdotuksessa	Tehokkuus nykyisessä kaavassa	Tehokkuus kaava-ehdotuksessa
14 995 m ²	14 995 m ²	7868 k-m ²	8950 k-m ²	e = 0,6	e = 0,6

5.2 KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

Taulukko 5.1. Valmisteluvaiheen asemakaavan merkinnät ja määräykset

Merkintä	Määräys
	Asuinkerrostalojen korttelialue. Alueella sallitaan liike- ja toimistotilojen rakentaminen 25 % rakennusalaista.
	Liikerakennusten korttelialue.
	Suojeltava alueen osa.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Liittymäkielto.
	Olemassa oleva puurivi.
8200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
9	Ohjeellinen tonttinumero.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
YLEISMÄÄRÄYKSET: Asuinkerrostalojen korttelialueelle voidaan sijoittaa palvelu-, yhteisö- ja opiskelija-asumista. Lupamenet- lystä vapautettua rakentamista ei sallita korttelialueella, kaikille rakennuksille tulee hakea rakentamisluvat. Asuinkerrostalojen korttelialue tulee toteuttaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Korttelialueen erilliset rakennusmassat tulee yhdistää kokonaisuudeksi yhtenäisillä julkisivumateriaalivalinnoilla sekä kattomu- dolla- ja värillä. Julkisivujen tulee olla puhtaaksimuurattua tiiltä ja toteutettu ilman näkyviä elementti- saumoja. Julkisivussa voidaan käyttää puuta tehostemateriaalina. Ikkunanpuitteiden tulee olla väriltään RAL 7024 grafiitinharmaa. Poistumistieportaita ei sallita rakennusrungon ulkopuolella. Asemakaava-alueelle laaditaan ohjeellinen tonttijako. Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden. Puurivistä vaurioituneet puut tulee korvata isokokoisilla taimilla. Kortteliin tulee sijoittaa 20kV puistomuuntamo. Autopaikkojen ulkopuoliset alueet tulee istuttaa ja autopaikat tulee toteuttaa viihtyisästi. Autopaikkojen vä- himmäismäärät ovat: Asuinrakentaminen: 1 ap / 85 k-m² Vuokra-asuminen: 1 ap / 300 k-m² Palveluasuminen: 1 ap / 250 k-m² Opiskelija-asuminen: 1 ap / 200 k-m² Liike- ja toimistotilat: 1 ap / 120 k-m²	

5.2.1 NIMISTÖ

Asemakaavalla ei muodostu uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä kaavan ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 1 § mukaisesti arvioidaan kaavan vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Vaikutusten arviointi perustuu selvityksiin ja muuhun kaavoitustyön aikana saatuu tietoon. Vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön aikana koko kaavaprosessin ajan ja se perustuu riittäviin lähtötietoihin ja tietojen selvittämiseen. Arvioidut vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa.

Kaavan valmisteluvaiheessa kuvataan kaavan alustavat vaikutukset ja niitä täydennetään ehdotusvaiheeseen.

6.1 VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA ELINYMPÄRISTÖÖN

Kaava mahdollistaa asukasmäärän lisääntymisen Mikkelin taajama-alueella sekä uusia liiketiloja osana asumista. Korttelin käyttötarkoituksena mahdollistaa tarvittaessa myös korttelin käytön monipuolistamisen nykytilanteesta. Päivittäistavarakaupan kiinteistön nykyinen käyttö jatkuu alueella, joten alueen palvelujen saatavuus ei muutu. Liiketilojen rakentamisen mahdollistaminen asuinkortteliin voi lisätä lähipalveluiden saatavuutta.

Asemakaavan muutos mahdollistaa palvelu-, opiskelija- ja erilaiset yhteisöasumisen muodot alueella, mikäli niille on kysyntää.

Lähialueen toimintaan kaavaratkaisulla on verrattain pienet vaikutukset. Alueelle sijoittuvat kaupalliset palvelut ovat koko kaupungin asukkaiden käytettävissä. Asemakaavamuutos tukee sekoittuneen asuinympäristön muodostumista.

Mahdollinen uudisrakentaminen kaava-alueella muuttaa ympäröivien alueiden asunnoista avautuvia näkymiä. Nämä muutokset voidaan nähdä merkittävimpinä vaikutuksina läheisten korttelien nykyisten asukkaiden elinoloihin ja elinympäristöön.

6.2 VAIKUTUKSET MAA- JA KALLIOPERÄÄN, VETEEN, ILMAAN JA ILMASTOON

Kaava sijoittuu ennestään rakentuneelle taajama-alueelle, jossa katualueet ja suuri osa piha-alueistakin on asfaltoitua tai muutoin pinnoitettua aluetta. Vaikutukset maaperään ja veteen rajoittuvat lähinnä kaavan mahdollistamien purku- ja rakennustöiden aikaisten maansiirtojen vaikutuksiin, mutta varsinaisesti kaavalla ei katsota olevan vaikutuksia maaperään tai alueen vesiolosuhteisiin. Toimistotalon maanalaista kerrosta voidaan hyödyntää mahdollisen uudisrakentamisen tarpeisiin. Hulevesien hallintaa on mahdollista uudisrakentamisen myötä parantaa, mikäli rakennuksiin toteutuu viherkattoja tai uusia vettä läpäiseviä piha-alueita, mutta pääasiassa hulevesitilanteen voidaan arvioida säilyvän entisellään.

Kaavan mahdollistaman asuinrakentamisen rakentamiseen liittyvät liikenne ja materiaalikäyttö aiheuttavat hiilipäästövaikutuksia ilmaan ja ilmastoon. Purkamisen ja uudisrakentamisen lisäävät kasvihuonepäästöjä verrattuna rakennuksen säilyttämiseen, mutta uudisrakennuksen parempi energiatehokkuus todennäköisesti vähentää käytönaikaisia päästöjä pitkällä aikavälillä. Liikenteen

osalta ilmastovaikutukset painottuvat alueen käytön aikaisiin vaikutuksiin, mutta eivät muodostu laajempaa kuvaa katsoen merkittäviksi.

6.3 VAIKUTUKSET KASVI- JA ELÄINLAJEIHIIN, LUONNON MONIMUOTOISUUTEEN JA LUONNONVAROIHIN

Kaava-alue on ennestään rakentunutta, eikä sille sijoitu varsinaisia viheralueita. Alueella sijaitsee kuusiryhmä, joka on voimassa olevan kaavan tapaan osoitettu säilytettäväksi ja suojeltavaksi. Asemakaavamuutoksessa osoitetaan Jääkärinkadun varren täysikasvuisten koivujen rivistö, jonka säilyminen on mahdollista alueen jatkosuunnittelussa. Myös Ratsurinkujan varrella olevat pylväshaat ovat mahdollista säilyttää.

Asemakaavamuutoksella osoitetulla asuinkerrostalojen korttelialueella on mahdollista toteuttaa piha- ja oleskelualueita, mikä lisää kasvillisuuden määrää alueella nykytilanteeseen verrattuna. Samalla pysäköintitarpeen mahdollinen väheneminen nykyiseen verrattuna voi vapauttaa alueita viherrakentamiselle. Kaavamuutoksen vaikutukset kasvillisuuteen ja luonnonoloihin ovat kokonaisuutena vähäiset. Vaikutukset voivat olla paikallisesti lievästi myönteiset, mikäli viherrakentamista toteutetaan ja olemassa olevaa puustoa säilytetään. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta luonnonvaroihin.

6.4 VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEeseen, YHDYSKUNTA- JA ENERGIATALOUTEEN SEKÄ LIIKENTEeseen.

Kaavan käyttötarkoituksen muuttaminen toisen kiinteistön osalta asumisen mahdollistamaksi lisää kerrostaloasuntotuotannolle tonttivarantoa Mikkelin keskustan alueen tuntumassa. Tällä on välillisiä vaikutuksia lähialueen palveluihin ja virkistyskohteisiin, kun tulevaisuudessa suurempi väestömäärä käyttää niitä. Vaikutukset eivät kuitenkaan ole merkittävät. Kaava mahdollistaa alueelle asuinrakentamista sekä lisääntyvien asukkaiden myötä kaupungin lisääntyvät verotulot. Alueella olevat päivittäistavarakaupan palvelut säilyvät. Alueelle voi sijoittua uutta liiketoimintaa, sillä kaava sallii liiketoiminnan asuinkerrostalojen korttelialueella. Virastotoiminnot ovat poistuneet kaavan alueelta, minkä vuoksi asemakaavan muutos on perusteltu.

Yksi mahdollinen asumisratkaisu kaava-alueella on opiskelija-asunnot. Opiskelija-asunnot kaava-alueella sekä Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulun läheinen sijainti mahdollistaisivat nykyistä houkuttelevamman kampusmiljöön opiskelija-asuntojen sijoittuessa kampusalueen läheisyyteen.

Kokonaisuudessaan kaava on pienialainen ja sijoittuu kaupungin olemassa olevaan taajamarakenteeseen. Siten kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.

Energiatalouden kannalta kaavan tuoma muutos ei ole merkittävä. Mahdollinen uusi rakennuskanta on aiemmin toteutunutta energiatehokkaampaa, joten rakennusten lämmitysenergian osalta energiankulutuksen neliötä kohti voidaan arvioida pienenevän. Muutoksella ei arvioida olevan havaittavaa vaikutusta.

Korttelien mahdollinen uudisrakentaminen tuo toteutuessaan alueelle sekä rakentamiseen aikaista liikennettä että alueen lisääntyvien asukkaiden tuomaa liikennettä. Pitkän aikajänteen liikennevaikutukset määräytyvät toteutuvan asumismuodon mukaan. Omistusasuminen lisää tyypillisesti alueen henkilöautoliikennettä ja pysäköintitarvetta, kun taas opiskelija-asumisessa liikkuminen painottuu joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn, jolloin henkilöautoliikenne vähenee. Palveluasumisessa asukkaiden liikkuminen on vähäistä, mutta huolto- ja saattoliikenne sekä henkilökunnan liikkuminen lisäävät autoliikennettä erityisesti päiväsaikaan. Vaikutukset liikenteeseen ovat kuitenkin vähäiset, sillä kiinteistön käyttötarkoituksen muuttamisen myötä työmatkaliikenne alueella sekä paikoituksen tarve tulevat vähenemään.

6.5 VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN, MAISEMAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Kaavamuutoksen myötä kaava-alue muuttuu puolijulkisesta tilasta yksityiseksi tilaksi toimistotilojen korvautuessa asumisella. Historiallinen kasarmialue on ollut tähän mennessä kokonaisuudessaan julkista tai puolijulkista tilaa. Vaikutus on kuitenkin vähäinen, sillä toimistotalon piha on ollut

tähänkin mennessä ollut rakennusmassan ja aitojen suojaama, eikä sinne ole sijoittunut julkisia toimintoja.

Kaavamuutos mahdollistaa alueen koillisosan uudisrakentamisen. Toimistorakennuksen mahdollinen korvaaminen uusilla asuinrakennuksilla tuottaa merkittäviä kaupunkikuvallisia vaikutuksia erityisesti katukuvaan ja lähialueen näkymiin. Mikäli nykyinen toimistorakennus korvataan, suunnittelualueen mittakaavasta tulee pienipiirteisempi verrattuna nykytilaan, jossa korttelia hallitsee suuri-kokoinen ja muurimainen rakennusmassa. Uudisrakentaminen mahdollistaa näkymien avautumisen korttelialueen lävitse useisiin suuntiin. Uudisrakentamisessa tulee suosia ympäröivään historialliseen rakennuskantaan sovitettavia julkisivumateriaaleja ja massoitteita. Jääkärinkadun koivu- ja Ratsurinkujan pylväshaaparivistöt on mahdollista säilyttää, ja uusille piha-alueille istuttaa viherkasvillisuutta. Näiltä osin kaavan voidaan arvioida parantavan kaupunkikuvan ja rakennetun ympäristön yhtenäisyyttä.

Kaavamuutosta laadittaessa on tehty Jääkärinkatu 14 toimistotalon rakennushistoriallinen selvitys, jonka mukaan toimistorakennus on säilynyt pääosin alkuperäisenä ja aikakaudelleen tyypillisenä, ollen paikallisessa kaupunkikuvassa huomiota herättävä kokonsa ja arkkitehtuurinsa puolesta. Rakennuksen mahdollinen purkaminen vähentää paikallisen rakennetun ympäristön ajallista kerroksellisuutta ja johtaa rakennusaikakauttaan edustavan toimistotalotyyppin poistumiseen kaupunkikuvasta.

6.6 VAIKUTUKSET ELINKEINOELÄMÄN TOIMIVAN KILPAILUN KEHITTYMISEEN

Kaavan vaikutukset elinkeino elämän toimivan kilpailun kehittymiseen ovat vähäiset. Kaava mahdollistaa nykyisen päivittäistavarakaupan säilymisen kaava-alueella (KT). Asuinkerrostalojen korttelialueella (AK) sallitaan pienet liiketilat osana asumista. Uudisrakentaminen mahdollistaa alueelle toimivien ja nykyaikaisten pienten liiketilojen rakentamisen.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Kaavaan ei liity erillisiä rakentamistapaohjeita.

30.3.2026

Kaavan laatijat

Sitowise Oy
Jurkka Pöntys, Riikka Honkanen ja Amanda Simola
puh. 029 170 3974 / Jurkka Pöntys
etunimi.sukunimi@sitowise.com

Mikkelin kaupunki

Kalle Räinen
Asemakaavapäällikkö
p. 044 794 2525
etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

MIKKELIN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelupalvelut
Maaherrankatu 9-11
50101 MIKKELI

Verkkosivut: www.mikkeli.fi

30.3.2026

MIKKELI



Alueidenkäyttölain (AKL 132/1999) 63 §:n mukaan tulee kaavoitustyöhön sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville kaavatyön aloitusvaiheessa. Osalliset voivat lausua mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, mitä on suunnitteilla ja missä, ketkä ovat kaavatyön osalliset, milloin ja miten alueen suunnitteluun voi vaikuttaa, arvioitu aikataulu, suunnittelutyön lähtökohdat, tavoitteet ja työn aikana tehtävät selvitykset sekä vaikutusten arvioinnit.

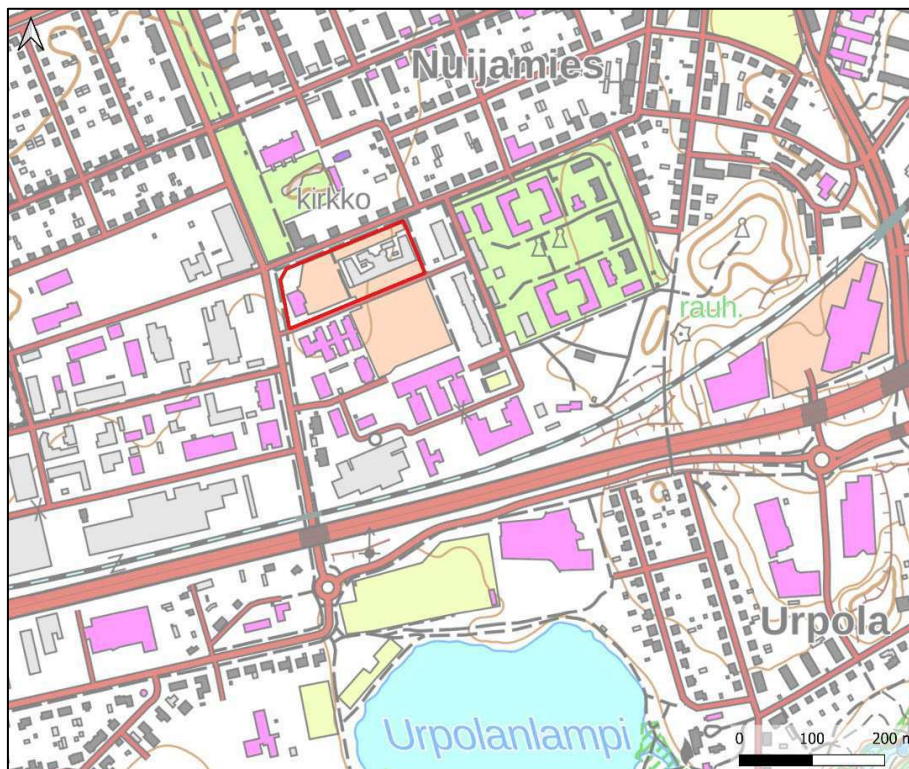
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkennetaan kaavatyön edetessä.

1. SUUNNITTELUALUE

Kaava-alue sijaitsee Mikkelin taajama-alueella, Nuijamiehen kaupunginosassa ja koskee korttelin 26 tontteja 3 ja 4. Kaava-alue on rajattuna alla olevassa kartassa.

Asemakaavamuutos koskee osoitteessa Jääkärintie 14 sijaitsevia kiinteistöjä 491-5-28-3, 491-5-28- 4 ja 491-5-26-9. Kaava-alue rajautuu Sammonkatuun, Ratsurinkujaan, Kenttäkujaan ja Jääkärintieeseen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,5 hehtaaria.

Kaava-alueella on Millstream Oy ja Kvarnström RE Oy vuokraama toimistorakennus, Osuuskauppa Suur-Savon SALE sekä pysäköintialuetta. Kaava-alueelle ulottuu kunnallistekninen verkosto.



Kaava-alueen sijainti. Kaava-alue on rajattuna punaisella.

2. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Millstream Oy ja Kvarnström RE Oy ovat jättäneet Jääkärintie 14:ta koskevan kaavoitusaloitteen Mikkelin kaupungille 20.11.2025. Nykyisen 2016 vahvistetun asemakaavan mukainen käyttötarkoitus (KT) rajaa kiinteistön käyttöä vain liike- ja toimistorakennusten alueeksi, jolle ei tällä hetkellä ole kysyntää alueella. Kiinteistössä aiemmin vuokralla olleet ovat irtisanoutuneet ja on herännyt tarve muuttaa alueen käyttötarkoitusta asumisen sallivaksi.

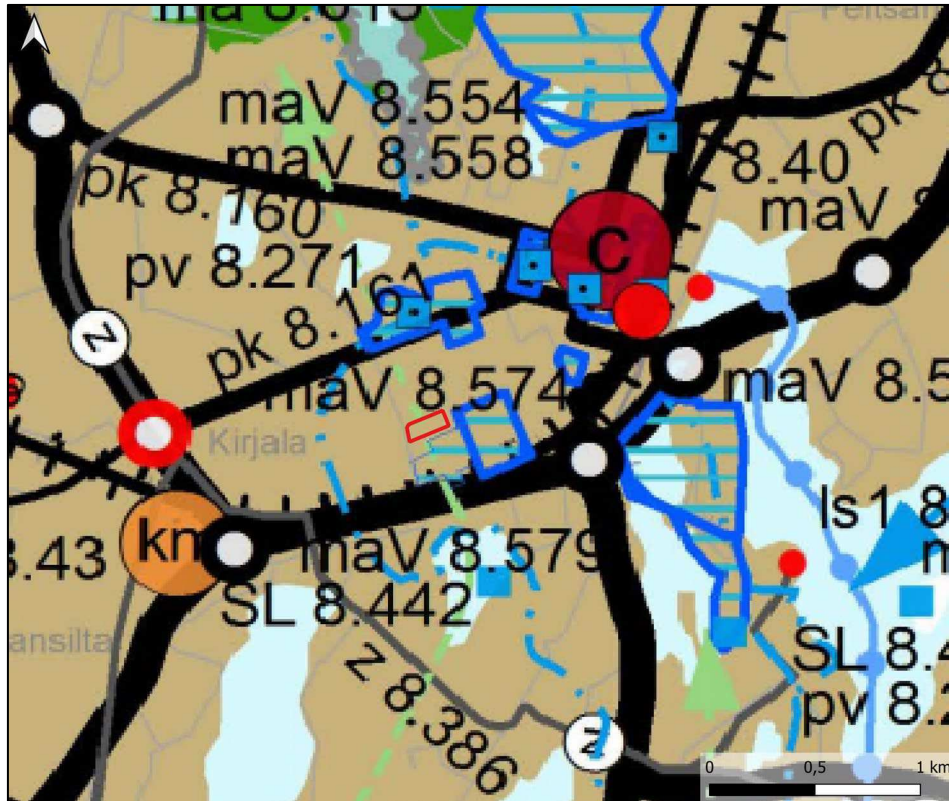
Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa kiinteistön 491-5-28- 4 käyttötarkoitus sellaiseksi, joka mahdollistaa monipuolisesti asumista sekä liike- ja toimistorakennukset osana asumista. Kaavalla tutkitaan mahdollisuutta nykyisen toimistorakennuksen korvaamiseen uudisrakentamisella. Alueen rakentamistehokkuus säilyy suurin piirtein nykyisellään. Kaavamuutoksen tavoitteena on myös ajantasaistaa asemakaavaa suunnittelualueella etenkin Osuuskauppa Suur-Savon SALE:n kiinteistöllä. SALE:n tontin käyttötarkoitus ei muutu. Alueelle esitetään uusi ohjeellinen tonttijako.

3. NYKYINEN SUUNNITTELUTILANNE

3.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Alla olevassa karttaotteessa on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä. Kaava-alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle ja pohjavesialueelle. Lisäksi kaava-alueella halkoo viheryhteystarve-merkintä. Kaava-alueen itäpuolella on Mikkelin tarkka-ampujakasarmit kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävänä alueena. Kaava-alueen eteläpuolella kaava-alueeseen rajautuu Vanha kasarmialue kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittävänä alueena.

Etelä-Savon maakuntahallitus on käynnistänyt 3. vaihemaakuntakaavan laatimisen. Vaihemaakuntakaavalla täydennetään Etelä-Savon voimassa olevia maakuntakaavoja eri maankäyttömuotojen osalta huomioiden myös tulevaisuuden tarpeet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 1.9 - 31.10.2022. Etelä-Savon tuulivoimaa käsitellyt 4. vaihemaakuntakaava on hyväksytty Maakuntavaltuustossa (2024). Kaava-alueelle ei ulotu 4. vaihemaakuntakaavan merkintöjä.



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

3.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa vuonna 2019 lainvoimaiseksi tullut kantakaupungin osayleiskaava 2040. Kaavan rakenne käsittää seitsemän kaavakarttaa, joista jokainen edustaa omaa teemaansa tai tasoa.

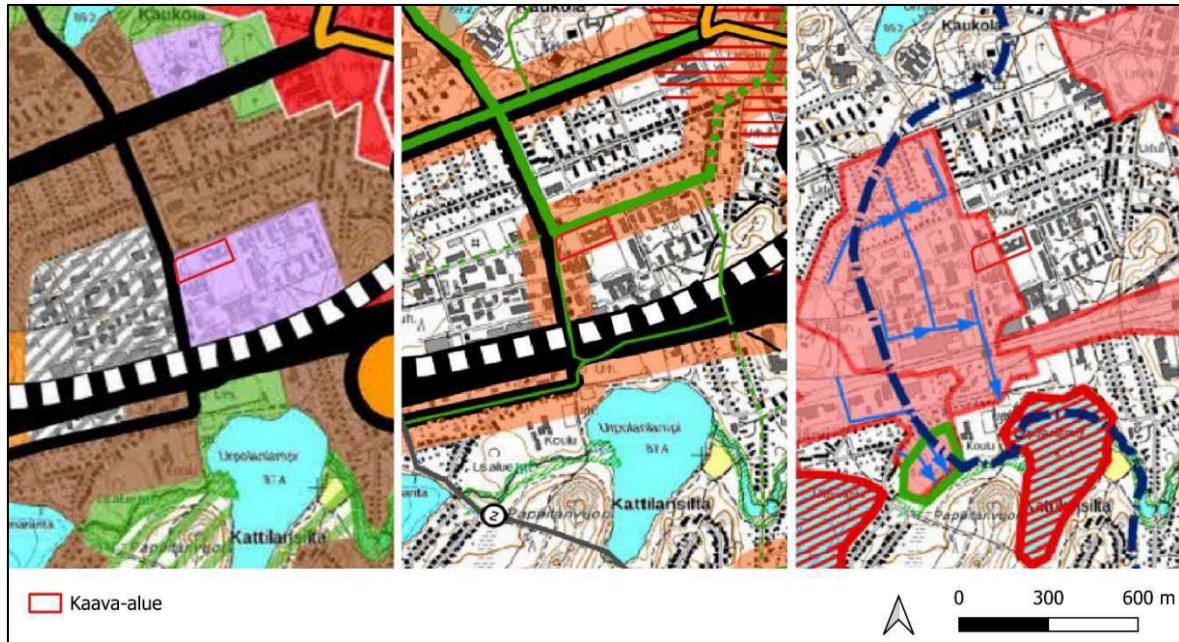
Osayleiskaavan yhdyskuntarakenteen ohjaus -kartassa suunnittelualue on osoitettu palvelujen alueeksi. Yleiskaavan mukaan aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää huomiota joukkoliikenne- sekä kävely- ja pyöräily-ympäristöjen toimivuuteen. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjakeseen asemakaavan.

Liikenteen teemakartassa suunnittelualueen pohjoispuoleisella Jääkärintadulla kulkee pyöräilyn pääreitti ja länsipuoleisella Sammonkadulla pyöräilyn alue-reitti. Lisäksi suunnittelualueeseen rajautuvat Jääkärintie ja Sammonkatu ovat merkitty väyliksi, joiden suunnittelussa joukkoliikenne tulee huomioida.

Vesitalous -teemakartassa suunnittelualue on merkitty veden hankintaa varten tärkeäksi pohjavesialueeksi. Lisäksi teemakartassa määrätään, että suunnittelualueen länsiosassa hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Viherrakenne, Kulttuuriympäristö, Maisema ja Voimaan jäävät yleiskaavat -teemakartoilla ei ole suunnittelualueita koskevia määräyksiä.

Lisätietoa yleiskaavasta: <https://mikkeli.fi/palvelut/kaavoitus/vahvistuneet-kaavat/kantakaupungin-osayleiskaava-2040/>



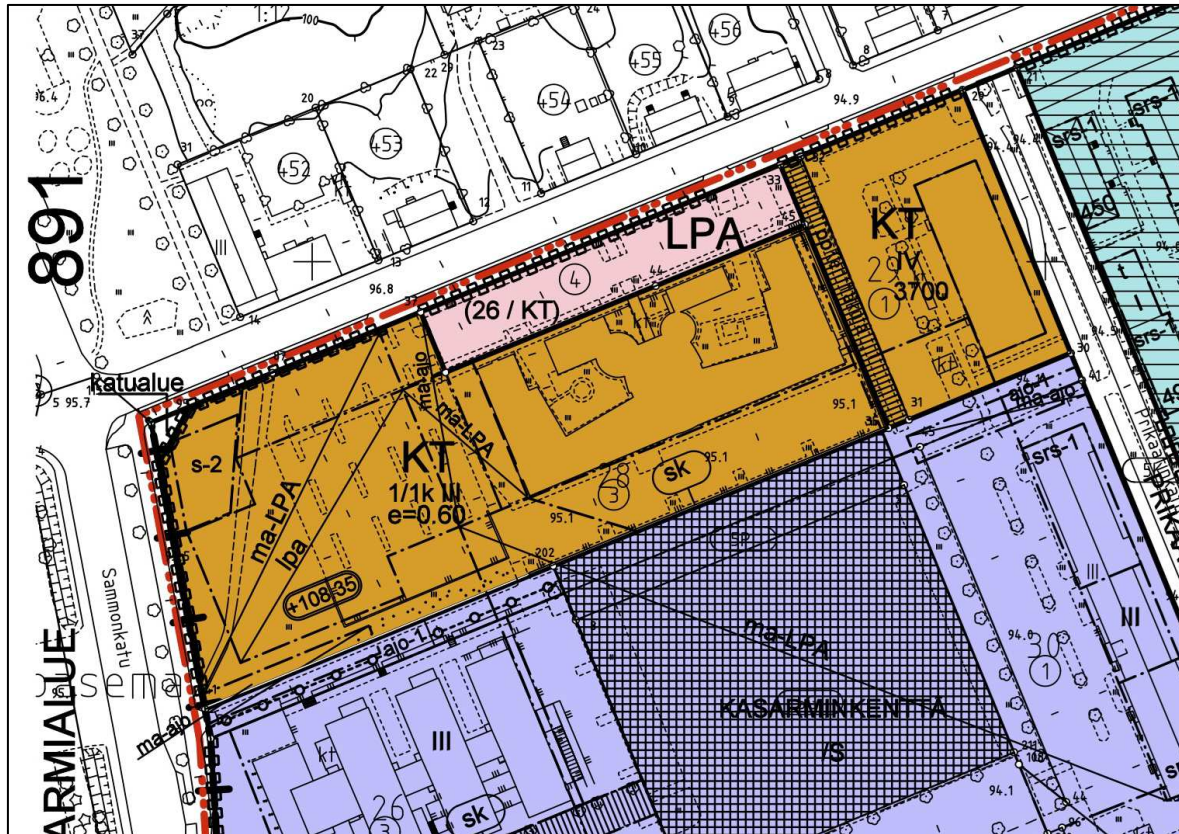
Karttaotteet Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan 2040 teemakartoista. Karttaotteet ovat vasemmalta lukien teemakartoista yhdyskuntarakenteen ohjaus, liikenne ja vesitalous. Mikkelin kaupunki.

3.3 Asemakaavat

Alueella on voimassa 9.6.2016 lainvoiman saanut asemakaava numero 891. Alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (KT) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Autopaikkojen korttelialueelle ei saa rakentaa autotalleja tai autokatoksia.

Korttelin KT tehokkuusluku on 0,60 ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku III. Rakennusten ylin korkeusasema on määrätty olemaan +108.35. Lisäksi KT-kortteliin on merkitty rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen (Ipa), ohjeellisen maanalaisen pysäköintilaitoksen alue (ma-LPA) ja ohjeellinen alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoliuskan (ma-ajo). Maanalaiseen pysäköintilaitokseen saa sijoittaa kahteen kerrokseen keskus pysäköintilaitoksen sitä palvelevine jalankulkuyhteyksineen. Alueelle on mahdollista lisäksi sijoittaa pysäköintilaitosta palvelevia huolto- ja väestönsuojatiloja enintään 200 kerrosalaneliömetriä.

Kaava-alueen länsiosassa on suojeltava-alue (s-2), jonka puusto ja maastonmuodot tulee säilyttää siten, että maiseman luonne ei muutu.



Karttaote ajantasa-asemakaavasta numero 981. Mikkelin kaupunki.

3.4 Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

4. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

4.1 Vaikutusten arviointi

Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä kaavan ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 1 § mukaisesti arvioidaan kaavan vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Vaikutusten arviointi perustuu selvityksiin ja muuhun kaavoitustyön aikana saatuun tietoon. Vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön aikana koko kaava-prosessin ajan ja se perustuu riittäviin lähtötilanteen tietojen selvittämiseen. Arvioidut vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa.

4.2 Lähtötietoina olemassa olevat selvitykset

Kaavahankkeen kannalta tärkeitä tausta-aineistoja ovat:

- Kantakaupungin oikeusvaikutteisen osayleiskaavan (2019) aineistot.
- Alueen ja sen lähiympäristön voimassa olevat kaavat.
- Arkkitehtitoimista Heikki Kirjalainen Oy laatimat konsepti- ja viitesuunnitelmat alueelle.
- Ympäristötalon rakennushistoriallinen selvitys

5. SUUNNITTELUTYÖN OSALLISET

Osallisia ovat alueidenkäyttölain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kaavan osallisia ovat ainakin:

- Kaavan ja sen vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yritykset ja elinkeinon harjoittajat
- Viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:
 - Kaupungin hallintokunnat
 - rakennusvalvonta
 - ympäristöpalvelut
 - kaupunkiympäristö
 - Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (vuoden 2025 loppuun)
 - Lupa- ja valvontavirasto
 - Itä-Suomen elinvoimakeskus
 - Etelä-Savon pelastuslaitos
 - Mikkelin vesilaitos
 - Etelä-Savon Energia Oy
 - Suur-Savon Sähkö Oyj
 - Riihisaari – Savonlinnan museo (alueellinen vastuumuseo)
 - teleoperaattorit

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

6. KAAVOITUKSESTA TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavat valmistellaan vuorovaikutuksessa niiden kanssa, joiden oloihin tai etuihin ne vaikuttavat. Kaavoituksesta tiedottamisesta, kaavoitukseen

osallistumisesta ja viranomaisien yhteistyöstä säädetään alueidenkäyttölainsäädännössä. Kaavahankkeen vireilletulosta ilmoitetaan kaupungin virallisilla ilmoitustauluilla ja internetsivulla (<https://mikkeli.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-2/nahtavilla-olevat-kaavat/>) sekä osallisille lähetettävällä kirjeellä. Osalliset voivat esittää mielipiteensä vireillä olevasta kaavasta sekä siihen liittyvästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kuulutukset ja kaavasuunnitelman nähtävilläolosta valmistelu- ja ehdotusvaiheissa ilmoitetaan Länsi-Savo-lehdessä sekä kaupungin kaavoituksen verkkosivuilla (<https://mikkeli.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-2/>).

Kaavan aineistot löytyvät internetosoitteesta: <https://mikkeli.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-2/nahtavilla-olevat-kaavat/jaakarinkatu-14-1040/>.

6.1 Aloitus- ja kaavaluonnosvaihe

Kaavamuutoshankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja valmisteluvaiheen (kaavaluonnoksen) aineisto pidettiin yhtäaikaaisesti nähtävillä 30 päivän ajan 28.1.2026–27.2.2026 Mikkelin kaupungin verkkosivuilla sekä kaupunkisuunnittelupalveluiden yksilön tiloissa Kaupungin virastotalolla osoitteessa Maaherrankatu 9–11.

Nähtävilläoloaikana osalliset pystyivät jättämään mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta. OAS:ista ja valmisteluaineistosta jätettiin viisi lausuntoa ja yksi mielipide.

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

6.2 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus valmistellaan saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta. Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville kaupunkisuunnittelupalveluiden yksikön tiloihin sekä kaupungin verkkosivuille vähintään 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta.

Ehdotuksen nähtävilläoloaikana osallisella on mahdollisuus antaa muistutus (MRA 27 §). Muistutukset on toimitettava kirjallisesti ennen kaavaehdotuksen nähtävilläoloajan päättymistä osoitteeseen Mikkelin kaupunginhallitus, PL 33, Raatihuoneenkatu 8–10, 50101 Mikkeli tai sähköpostitse kirjaamo@mikkeli.fi.

Saatu palaute otetaan huomioon kaavaehdotuksen viimeistelyssä hyväksymiskäsittelyä varten. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

6.3 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

Asemakaavan hyväksyy Mikkelin kaupunginhallitus. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan AKL 67 § ja MRA 94 §:n mukaisesti, joiden mukaan päätöksestä lähetetään viipymättä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

Kaavaehdotuksesta muistutuksen jättäneille ja siinä yhteydessä osoitteensa ilmoittaneille lähetetään vastine. Kaupunginhallituksen hyväksymispäätös lähetetään heille, jotka ovat sitä pyytäneet.

Asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla päätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Mikäli valituksia hyväksymispäätöksestä ei jätetä, kaava saa lainvoiman 30 vuorokauden kuluttua kaupunginhallituksen hyväksymispäätöksestä.

6.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin aloitusvaiheessa toimitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi viranomaisosallisille ja kaavatyön edetessä järjestetään työneuvotteluja viranomaisten kanssa. Kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianomaisilta viranomaisilta. Ehdotusvaiheessa järjestetään viranomaisneuvottelu Lupa- ja valvontaviranomaisen kanssa.

7. ALUSTAVA AIKATAULU

Alla on esitetty kaavan tavoiteaikataulu, jota päivitetään tarvittaessa:

VALMISTELUVAIHE

1 / 2026 Vireilletulokuulutus tehtiin 28.1.2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos) olivat nähtävillä 30 päivän ajan 28.1.2026-27.2.2026.

EHDOTUSVAIHE

4-5 / 2026 Kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi.

HYVÄKSYMINEN

6 / 2026 Kaavan hyväksyminen (Kaupunginhallitus)

8. YHTEYSTIEDOT

Kaavan laatijat

Sitowise Oy

Jurkka Pöntys ja Riikka Honkanen
puh. 029 170 3974 / Jurkka Pöntys
etunimi.sukunimi@sitowise.com

Mikkelin kaupunki

Kalle Räinen

Asemakaavapäällikkö
puh. 044 794 2525
kalle.raina@mikkeli.fi

Topiantti Äikäs

Maankäyttöjohtaja
puh. 040 129 5152
topiantti.aikas@mikkeli.fi

Kaupungin virastotalo, kaupunkisuunnittelupalvelut

Maaherrankatu 9–11, 3. krs
PL33
50101 Mikkelä
Aukioloajat: ma–pe, klo 9–15

Kirjaamo

Raatihuoneenkatu 8–10
PL 33
50101 MIKKELI
Aukioloajat: ma–pe, klo 9–15
kirjaamo@mikkeli.fi

Kaavoituksen verkkosivut: <https://mikkeli.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaa-voitus-2/>

JÄÄKÄRINKATU 14 (1040)

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS 1:1000

MIKKELI

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE

Nuijamiehen 5 kaupunginosan korttelin 26 tontteja 3 ja 4.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU

Nuijamiehen 5 kaupunginosan korttelin 26 tontit 9 ja 6.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK Asuinkerrostalojen korttelialue, jonne voidaan toteuttaa liike- ja toimistotiloja 25 % kerrosalasta.

KL Liikerakennusten korttelialue.

s-2 Suojeltava alueen osa.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

8200 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

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

9 Ohjeellinen tonttinumero.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Olemassaoleva puurivi.

Liittymäkielto.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

Asuinkerrostalojen korttelialueelle voidaan sijoittaa palvelu-, yhteisö- ja opiskelija-asumisen tiloja.

Asuinkerrostalojen korttelialue tulee toteuttaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Korttelialueen erilliset rakennusmassat tulee yhdistää kokonaisuudeksi yhtenäisillä julkisivumateriaalivalinnoilla sekä kattomuodolla- ja värillä. Julkisivujen tulee olla puhtaaksimuurattua tiiltä ja toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Julkisivussa voidaan käyttää puuta tehostemateriaalina. Ikkunanpuitteiden tulee olla väriltään RAL 7024 grafiitinharmaa. Poistumistieportaita ei sallita rakennusrungon ulkopuolella.

Asemakaava-alueelle laaditaan ohjeellinen tonttijako.

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla 1 m³ jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pinta-alaa kohden.

Kortteliin tulee sijoittaa 20kV puistomuuntamo.

Autopaikat	
Asuinrakentaminen:	1 ap / 85 k-m²
Vuokra-asuminen:	1 ap / 300 k-m²
Palveluasuminen:	1 ap / 250 k-m²
Opiskelija-asuminen:	1 ap / 200 k-m²
Liike- ja toimistotilat:	1 ap / 120 k-m²

Pohjakartta täyttää AKL 54 a §:n mukaiset vaatimukset.
Koordinaattijärjestelmä EUREF-FIN (ETRSK27)

TL	KH
MRA 30 §	KV
TL	L.V
KH	Voimaantulo
AKL 27 §	Kaavan laatijat: Jurkka Pöntys, YKS 615 Riikka Honkanen
MIKKELIN KAUPUNKI 13.4.2026	
Jääkärinkatu 14 Asemakaavan muutosehdotus 1:1000	SITOWISE

Yhteenveto

Perustiedot

Kaavan nimi

Mikkeli Jääkärintie 14

Hankkeen paikkakunta

Mikkeli

Kaavatyyppe

Asemakaavat

Mikä on tarkasteltavan suunnitelman sijainti suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen?

Suunnitelma täydentää tai kehittää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.

Valittu sijainti mahdollistaa toteuttamisen ilmastokestävästi. Seuraavien valintojesi vaikutusmahdollisuus ilmastokestävyyteen on **suuri**.

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

I Luonnonvarojen käytön minimointi

- A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti
- B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa

II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen

III Kulutuksen päästöjen minimointi

- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentialin selvittäminen
- B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

IV. Ilmastomuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

- A. Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen



Arvio kaavasi ilmastokestävyydestä teemoittain

Vahvuuksia

- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen

Heikkouksia

- C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

Vastauksesi

I Luonnonvarojen käytön minimointi

A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti

1. Laajentaako suunnitelma yhdyskuntarakennetta?

Vastauksesi: Suunnitelma eheyttää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta, siinä on ollut lähtökohtana olemassa olevan hyödyntäminen tai kehittäminen.

Hyvä vastaus

2. Säilyttääkö suunnitelma olemassa olevaa rakennuskantaa tai infraa? Onko tehty elinkaarivertailuja purkamisen ja säilyttämisen sekä eri materiaalivaihtoehtojen välillä?

Tärkeä

Vastauksesi: Jossain määrin pystytään säilyttämään ja on tehty vertailua purkamisen ja korjaamisen välillä (esim. rakennusten säilyttäminen, kierrätettyjen rakennusosien ja -materiaalien käyttäminen tai vähäpäästöisten materiaalien valinta).

3. Onko suunnitelmassa tarkasteltu kiertotalouden edellytyksiä tai kiertotalousratkaisuja? Esim. materiaalien, ravinteiden ja veden kierto ja/tai resurssitehokkuus

Tärkeä

Vastauksesi: Kiertotaloutta on tarkasteltu, mutta ratkaisuja löydetty vähäisesti.

4. Onko suunnittelussa tarkasteltu ja otettu huomioon alueen rakennettavuutta (esim. korkeusasemia, massatasapainoa ja maamassojen käsittelyä)?

Tärkeä

Vastauksesi: Asia ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

5. Onko muuntojoustavuus otettu huomioon alueella tai rakennuksissa?

Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole otettu huomioon.

Heikko vastaus

B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen

1. Pystytäänkö alueen puustoa sekä maaperää säilyttämään?

Tärkeä

Vastauksesi: Metsäala, puusto tai turvemaat säilyvät merkittävästi osin.

C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa

1. Pyritäänkö tulevassa rakenteessa viherryttämiseen sekä hiilen sidonnan maksimointiin erilaisin ratkaisuin?

Tärkeä

Vastauksesi: Viherpinta-ala säilyy nykyisellään.

2. Tukeeko suunnitelma siniviherverkostojen ja -käytävien säilymistä?

Tärkeä

Vastauksesi: Viheryhteydet säilyvät nykyisellään.

3. Ovatko tulevassa rakentamisessa käytettävät materiaalit hiiltä varastoivia (esim. puu)?

Tärkeä

Vastauksesi: Puurakentamista tai muita vaihtoehtoja ei ole tarkasteltu

Heikko vastaus

II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen

A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen

1. Lisääkö vai vähentääkö suunnitelma autoliikennettä?

Vastauksesi: Vähentää autoliikennettä

Hyvä vastaus

2. Onko alueella monipuolisesti kävellessä saavutettavissa olevia toimintoja?

Tärkeä

Vastauksesi: Alueella on useita toimintoja kävelyetäisyydellä toisistaan.

B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi

1. Onko suunnitelmassa tehty tai liittyykö siihen yksityisautoilua vähentäviä ratkaisuja (esim. joukkoliikenne, reitit, ympäristön laatu, pysäköinti)?

Tärkeä

Vastauksesi: Asiaa ei ole tarkasteltu tai otettu huomioon.

Heikko vastaus

2. Ovatko kävelyn ja pyöräilyn reitit loogisia, sujuvia, lyhyitä, kattavia, katkeamattomia ja viihtyisiä? Onko pyörien säilytykselle lukittavat tilat pääte- ja solmupisteissä? Toimivatko reitit myös rakentumisvaiheessa?

Tärkeä

Vastauksesi: Asiaa ei ole tarkasteltu tai otettu huomioon.

Heikko vastaus

3. Onko alueelle tulossa kestäviä käyttövoimia (esim. sähkö, biokaasu, etanoli jne.) tukevia ratkaisuja?

Tärkeä

Vastauksesi: Asia ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

C. Kestävät ratkaisut mahdollistavien toimintojen ja elettävyyden edistäminen

1. Onko alueelta mahdollisuus päästä viheralueille ilman autoa (laajojen alueiden tarkasteluissa jokaisella alueen osalla)?

Tärkeä

Vastauksesi: Laaja puisto tai metsää on kävelyetäisyydellä.

2. Onko alueella virkistymisen ja viihtymisen mahdollistavia toimintoja ja tiloja?

Tärkeä

Vastauksesi: Viihtymistä on pyritty edistämään, mutta keinoja löydetty vähän.

3. Onko suunnittelussa otettu huomioon ympäristöhaitat (esim. melu, tärinä, haju, pöly, välke ym.)?

Tärkeä

Vastauksesi: Ympäristöhäiriöt on tunnistettu ja niiden vaikutuksia pystytty jossakin määrin lieventämään.

Muistiinpanosi: Uudisrakentamisessa: viherpinta-alan lisääminen asuinrakentamisen korttelialueella, puustorivistöjen säilyttäminen, suojaisat sisäpihat rakennusten välissä.

4. Hyödynnetäänkö ja säilytetäänkö alueen ominaispiirteitä (omaleimaisuutta, kerrostunutta historiaa, rakennettuja ympäristöjä, luonnonympäristöjä)?

Tärkeä

Vastauksesi: Asia ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

Muistiinpanosi: Nykyinen rakennus pyritään säilyttämään. Mahdollinen uusi rakennuskanta sovitetaan mittakaavaltaan ja ilmeeltään ympäröivään kulttuuriympäristöön sopivaksi.

III Kulutuksen päästöjen minimointi

A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen

1. Onko selvitetty uusiutuvan energian tuotannon ja käytön mahdollisuudet?

Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole selvitetty tai pystytty ottamaan asiaa huomioon.

Heikko vastaus

B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen

1. Miten kaavaratkaisussa on mahdollistettu aurinkoenergian tai muun uusiutuvan energian hyödyntäminen?

Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole tutkittu tai pystytty ottamaan asiaa huomioon.

Heikko vastaus

2. Mahdollistavatko aluevaraukset energian varastoinnin?

Tärkeä

Vastauksesi: Asiaa ei ole tarkasteltu tai se ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

Heikko vastaus

C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen

1. Mahdollistavatko aluevaraukset energiajärjestelmässä tapahtuvat muutokset?

Tärkeä

Vastauksesi: On jossain määrin joustavuutta, mutta muutoksiin varautuminen juuri tässä ei vaikuta tarpeelliselta.

2. Onko rakennusten massoittelun ohjauksessa huomioitu passiiviset ratkaisut, joilla vähennetään energiankulutusta? (Esim. passiivinen aurinkoenergia, lämmönhukka, jäähdytystarpeen minimointi, suoja paahteelta sekä vihreän määrä.)

Tärkeä

Vastauksesi: Asia ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen

1. Onko yhdyskuntarakenne jäsennetty siten, että katujen ja teknisen huollon verkostopituudet ovat mahdollisimman lyhyet?

Tärkeä

Vastauksesi: Asia ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

2. Onko tarkastelu hukkalämmön talteenoton mahdollisuudet infraratkaisuissa sekä tehty tarvittavat aluevaraukset?

Tärkeä

Vastauksesi: Asia ei koske käsiteltävää suunnitelmaa.

3. Onko suunnitelmassa otettu huomioon jätehuollon tehokkuus ja käytettävyys?

Tärkeä

Vastauksesi: On otettu huomioon optimoimalla jätepisteiden sijainti tai varautumalla jätehuollon tilavarauksissa alueen yhteiseen jätteenkeräysjärjestelmään.

IV. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen

A. Alueen ilmastoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

- 1. Onko tarkasteltu, mitä muutoksia ilmastonmuutos aiheuttaisi alueella lyhyellä ja pitkällä aikavälillä? (esim. 30 ja 100 vuotta)** Tärkeä

Vastauksesi: On tarkasteltu millaisia sääolosuhteita alueella todennäköisimmin tulee olemaan esim. 30 ja 100 vuoden kuluttua.

Muistiinpanosi: Hulevesisuunnitelmassa sadannan osalta.

- 2. Onko kartoitettu alueen ilmastonmuutokselle alttiit/herkät ominaispiirteet? (Esim. vettä imemätön pinta-ala, alavat maat, kapeat ekologiset yhteydet, vesistöjen läheisyys, paahdeympäristöt, rakennuskannan ominaispiirteet.)** Tärkeä

Vastauksesi: On kartoitettu ja tunnistettu joitakin riskejä ja riskialttiita olosuhteita.

B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen

- 1. Onko arvoja kartoitettu ja tarkasteltu niiden turvaamista ilmastonmuutokselle haavoittuvuuden näkökulmasta?** Tärkeä

Vastauksesi: On tunnistettu joitakin arvoja ja haavoittuvuuksia ja niiden turvaamiskeinoja.

- 2. Erityinen arvo: Onko tarkasteltu yhteiskunnan perustoimintojen turvaamista (vesi- ja energiahuolto, terveydenhuolto, logistiikka)?** Tärkeä

Vastauksesi: On tarkasteltu pintapuolisesti, mutta tehtyjä johtopäätöksiä on vähän.

- 3. Erityinen arvo: Onko ekologisten yhteyksien jatkuvuutta ja ylläpitoa tarkasteltu tulevien olosuhteiden varalta?** Tärkeä

Vastauksesi: On tarkasteltu pintapuolisesti, mutta tarkastelulla ei ollut vaikutusta kaavaratkaisuun.

C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

1. Onko suunnitelmassa selvitetty edellisissä kohdissa tunnistetuista arvoista ja ominaispiirteistä muodostuvia sääriskejä?

Tärkeä

Vastauksesi: On selvitetty pintapuolisesti, mutta tehtyjä johtopäätöksiä on vähän.

2. Onko huomioitu sääriskien toistuvuuden tihentyminen kaavan elinkaaren aikana?

Tärkeä

Vastauksesi: On otettu huomioon, mutta vain vähäisiltä osin.

Muistiinpanosi: Hulevesisuunnitelmassa on huomioitu.

3. Onko tehty ratkaisuja lisääntyvän sateisuuden, lumen ja kosteuden hallitsemiseksi (esim. hulevedet)?

Tärkeä

Vastauksesi: On tehty useampia ratkaisuja.

4. Onko suunnitelmaan sisällytetty muita sään aiheuttamien vaaratekijöiden hillintä- ja hallintakeinoja? (Esim. kuivuus, kuumuus, liukkaus, voimakkaat ilmavirrat, kylmyys jne.)

Tärkeä

Vastauksesi: Ei ole sisällytetty.

Heikko vastaus

Kaavaluonnoksen- ja ehdotuksen lausuntojen ja mielipiteiden vastineet

Kaavaluonnos oli nähtävillä lausuntoja ja mielipiteitä varten 28.1.-27.2.2026 ja
kaavaehdotus 6.5.2026-8.6.2026.

Sisällysluettelo

Kaavaluonnos	2
1 ESE-Verkko Oy	2
2 Etelä-Savon pelastuslaitos	2
3 Telia Finland Oy	2
4 LVV	2
5 Riihisaari – Savonlinnan-Museo	3
Mielipiteet	4
6 Yksityinen henkilö	4
Liite 1	5
Kaavaehdotus	6
7 ESE-Verkko Oy	6
8 Riihisaari – Savonlinnan museo	6
9 Lupa- ja valvontavirasto	7
10 Telia Finland Oyj	8
11 Etelä-Savon pelastuslaitos	8

Kaavaluonnos

Vastineet kaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin

Kaavaluonnoksesta jätettiin kolme (3) lausuntoa.

Lausunnon esittäjä	Sisältö	Vastineet
1 ESE-Verkko Oy	Asemakaavamuutos alueella olevat rakennukset ovat tällä liitettynä sähköjakeluverkkoon muutosalueen ulkopuolelta 0,4kV liittyjinä. Asemamuutos toteutuessaan vaatii lausujan mielestä 20kV puistomuuntamon sijoittamista muutosalueelle . Liitekarttaan on kuvattu kaksi (VE1 ja VE2) ehdotusta muuntamon sijoitukseksi. Näistä vaihtoehdoista Jääkärintien puoleinen sijainti VE1 palvelisi paremmin yleistä sähköjakelutarvetta Nuijamiehen kaupunginosassa.	Kts. liite. Osoitetaan alueelle muuntamon paikka yleismääräys muuntamosta.
2 Etelä-Savon pelastuslaitos	Ei huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.
3 Telia Finland Oy	Ei lausuttavaa.	Merkitään tiedoksi.
4 LVV	Jääkärintie 14:n virastotalo on varsin edustava modernin arkkitehtuurin kohde Mikkelissä. Lupa- ja valvontavirasto pitää rakennuksen tyhjillään oloa valitettavana ja kannattaa ehdottomasti kaavan tavoitetta monipuolistaa tontin käyttötarkoitusta. Kaavan tavoite Jääkärintie 14:n käyttötarkoituksen monipuolisuudesta ei kuitenkaan toteudu alustavassa kaavaluonnoksessa, jossa tontti on osoitettu asuinkerrostaloalueeksi (AK). Tavoitteet eivät toteudu myöskään SAL:n tontin osalta, sillä se on osoitettu toimistorakennusten alueeksi. Nykyisen virastotalon näkökulmasta kaavaluonnos on sikäli hyvä, että se rakennusalan osalta mahdollistaa rakennuksen säilymisen. Koska lausunnolla olevaan aineistoon ei ole liitetty kaavaselostusta , ei Lupa- ja valvontavirasto katso mahdolliseksi kommentoida kaavaluonnosta yksityiskohtaisemmin, vaan keskittyy lausunnossaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (OAS). Varsinainen kuulutus kaavan vireille tulosta ja nähtävillä olosta lienee kuitenkin unohtunut, mutta aineisto löytyy kyllä Mikkelin kaupunkisuunnittelun vireillä ja nähtävillä olevista kaavoista. Lupa- ja valvontavirasto ei katso, että käyttökelpoisen virastorakennuksen purkamista ja korvaamista 8200 k-m ² :n asuinkerrostaloalueen uudisrakentamisella voitaisiin pitää vaikutuksiltaan vähäisenä . Lupa- ja valvontavirasto suosittelee harkitsemaan kaavaluonnoksen laittamista selostuksineen nähtävillä vielä ennen ehdotusvaihetta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kaikkiaan kovin "kevyt" ja sitä on syytä täydentää, jotta sitä voisi sanoa suunnitelmaksi.	Korjataan esitetyllä tavalla Harkitaan kaavaproessin etenemistä. Kaavalla tullaan sallimaan 25% rakennus- alasta liike- ja toimis- torakentamiselle. Inhimillisen virheen takia kuulutus teks- tistä puuttui valmis- teluvaihe- mutta kaa- vakartta oli nähtä- villä. Asemakaavamuutosta on käsitelty julkisuudessa mm. paikallislehdessä.

Lausunnon esittäjä	Sisältö	Vastineet
	Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että ainakin kaupunkikuva-, kulttuuriympäristö- ja ilmastovaikutukset ovat sellaisia, joita on syytä tarkastella yksityiskohtaisemmin – myös hulevesien hallintaan tulee kiinnittää huomiota. Kaavan laadinnassa hyödynnettävät tausta-aineistot luetellaan OAS:ssa, mutta uusia tarvittavia selvityksiä ei nimetä lainkaan. Kaavatilanteen osalta on syytä huomata, että suunnitelualue rajautuu eteläpuolella maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön ja pohjoispuolella paikallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön Kaavasta on pidetty 03.12.2025 työneuvottelu, jossa on mm. perusteltu kaavamuutosta, esitelty tarkasteltuja vaihtoehtoja ym. Lupa- ja valvontavirasto pitää valitettavana, ettei kaikki olemassa oleva ja kaavaprosessissa varsin tarpeellinen tieto nyt välity osallisille. <u>Muita yksittäisiä huomioita OAS:sta:</u> - Osallisiin on syytä lisätä Riihisaari – Savonlinnan museo - Kaavan vireille tulosta lienee ilmoitettu muillakin keinoin, kuin kirjeellä. (OAS, sivu 6) - Kaupungin viralliset ilmoituslehdet tulee mainita nimeltä - Suunnitelmassa on syytä esittää selkeämmin millä tavalla ja minne osallinen voi jättää mielipiteensä/muistutuksensa. - Mikäli kaupunginhallitus hyväksyy kaavan, lasketaan lainvoimaisuus sen, ei lautakunnan, tekemästä päätöksestä - OAS:ssa tulee avata prosessin kannalta oleelliset säännökset; esim. kuinka ja keille kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan ja kuinka tiedotetaan - (Kaavaselostuksen lähtökohdissa tulee esittää otteet yleiskaavasta sekä voimassa olevasta asemakaavasta) Esitetty kaavaluonnos ei täysin noudata ohjaavaa yleiskaavaa, joten kaava-aineistoon tulee liittää tarpeelliset perustelut ratkaisulle. Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa ympäristöministeriön maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta antamasta asetuksesta (311/2024) sekä siitä, että kaikkien kaavaan liittyvien selvitysten tulee olla osallisten käytettävissä kaavan nähtävilläoloaikana.	Hulevesiselvitys ja mitoitusmäärä- viivästyksen määrittäminen (Pohjavesialue) viite- suunnitelman mukaan, verkosto huomioitava. Kohteesta laadintaan rakennushistoriallinen selvitys. Tehdään esitetyt muutokset.
5 Riihisaari – Savonlinnan- Museo	Kaavamuutosalue rajoittuu maakunnallisesti arvokkaaseen vanhaan kasarmialueeseen ja valtakunnallisesti arvokas Mikkelin tarkka-ampujakasarmien alue on aivan lähellä. Museo näkee, että modernia arkkitehtuuria edustava ympäristö-alue tulee tehdä rakennushistoriaselvitys, jotta purettavaksi pohditun kohteen mahdolliset kulttuurihistorialliset arvot tulevat luotettavasti	Kaavamuutoksen kohteesta laaditaan RHS. Uudisrakentamisen sijoittelussa huomioidaan esitetyt asiat.

Lausunnon esittäjä	Sisältö	Vastineet
	selvitetyksi ja kaavan kulttuuriympäristövaikutukset pystytään arvioimaan. Mahdollisessa uudisrakentamisen ohjauksessa, sijoittelussa, massoitelussa tulee ottaa huomioon sijainti kahden kaupunkikuvallisesti arvokkaan alueen välissä.	

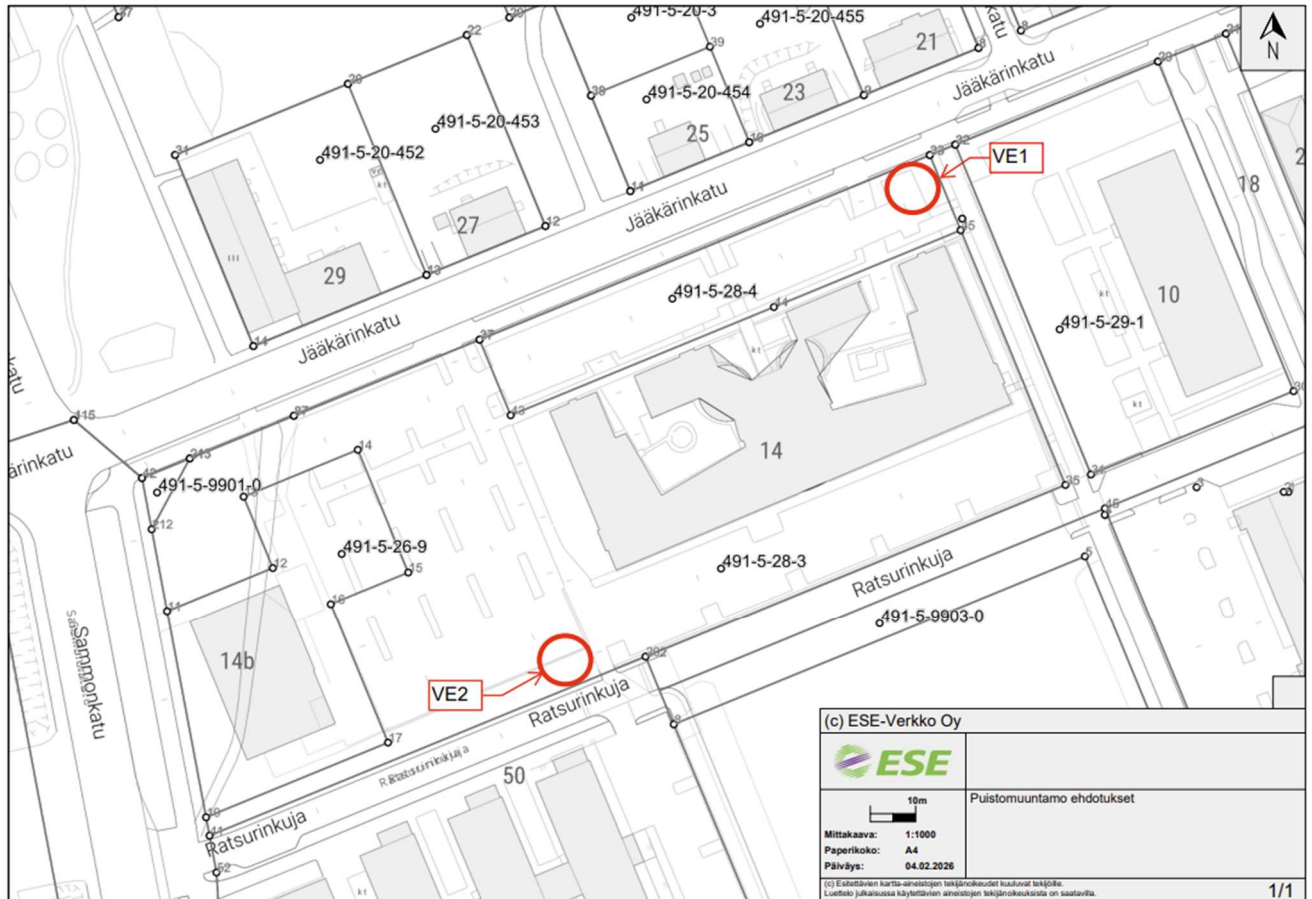
Mielipiteet

Kaavaluonnoksesta esitettiin yksi (1) mielipide.

Mielipiteen esittäjä	Sisältö	Vastineet
6 Yksityinen henkilö	<i>"Alueen henkeen sopii puistomaiseen ympäristöön rakennetut pienkerrostalot. Olemassaolevat puut säilytetään, viheraluetta lisätään ja jätetään mahdollisimman paljon maanpintaa asfaltoimatta/pinnoittamatta. Koska kun toimistoalue muuttuu asuinalueeksi kasvaa meteli ja liikenne myös ilta/yöaikaan, viikonloppuisin ja loma-aikoihin, kannatan rakennusoikeuden vähentämistä! Ja kerrosluvun ennallaan pitämistä. Betonin ja sementin käyttö rakentaessa olisi hyvä minimoida ja suosia muita materiaaleja. Valtavan mahdollisesti haitta-aineitakin sisältävän purkutyön suojaus/vaikutus ympäristöön on ehdottomasti tarkoin huomioitava."</i>	Pyritään huomioidaan jatkosuunnittelussa. Rakennustehokkuus säilyy pääosin ennallaan.

Liite 1

ESE-Verkko Oy:n vaihtoehdot puistomuuntamon sijoittamiseksi.



Kaavaehdotus

Kaavaehdotuksesta jätettiin viisi (5) lausuntoa.

Vastineet kaavaehdotuksesta (nähtävillä 6.5.-8.6.2026) annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin 11.6.2026

Lausunnon esittäjä	Sisältö	Vastineet
7 ESE-Verkko Oy	Asemakaavanmuutos koskien 5. kaupunginosan (Nuijamies) / Korttelin osaa 26 / Jääkärintie 14 ESE – Verkko Oy:n mielestä asemakaavaehdotukseen lisätty yleismääräys puistomuuntamon sijoittamisesta korttelialueelle on hyvä.	Merkitään tiedoksi.
8 Riihisaari – Savonlinnan museo	Asemakaavamuutoksessa muodostetaan KL- ja AK-alueet. AK-alueella korkein sallittu kerrosluku on neljä ja rakennusoikeutta 8200 k-m². KL-alueella kerrosh korkeus kaksi ja rakennusoikeutta 750 k-m². KL-alueella myös s-2-alue. Yleismääräyksissä määrätään muun muassa, että asuinkerrostalojen korttelia lue tulee toteuttaa yhte-näistä rakennustapaa noudattaen. Korttelialueen erilliset rakennusmassat tulee yhdistää kokonaisuudeksi yhtenäisillä julkisivu materiaalivalinnoilla sekä kattomuodolla- ja värillä. Julkisivujen tulee olla puhtaaksimuurattua tiiltä ja toteutettu ilman näkyviä elementtisaumoja. Julkisivussa voidaan käyttää puuta tehostemateriaalina. Ikkunanpuitteiden tulee olla väriltään RAL 7024 grafiitinharmaa. Poistumistieportaita ei sallita rakennusrungon ulkopuo- lla. Kaavamuutosalue rajoittuu maakunnallisesti arvokkaan vanhaan kasarmialueeseen ja valtakunnallisesti arvokas Mikkelin tarkka-ampujakasarmien alue on aivan lähellä myös. Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavassa 2040 (2019) kiinteistö on palvelujen aluetta ja kaavamuutosalue jää kahden kaupunkikuvallisesti tai maisemallisesti arvokkaan alueen väliin (sk 1 vanha kasarmi-alue ja sk 2 Nuijamies-Kirjala). Voimassa olevassa asemakaavassa (2016) aluetta koskee mm. merkinnät KT ja LPA. Suunnitelma-alueella sijaitsee valtion rakennuttama ns. ympäristötalo (Penttinen & Tiensuu Arkkitehdit Oy, valmistunut v. 1992) sekä päivittäistavarakauppa Sale (2021). Aiemmin paikalla oli kasarmin varasto ja autotalli nykyisen ympäristötalon suuntaisesti. Ympäristöstä on tehty kaavamuutoksen yhteydessä historiaselvitys (Sitowise 24.3.2026). Selvityksen mukaan se on aikakautensa ainoa uudisrakennus keskus- ja väliportaan hallinnon virastotalona. Rakennus on säilyttänyt hyvin piirteensä ollen ajalleen tyypillinen postmoderni rakennus, jonka suunnittelussa on otettu huomioon sijainti entisellä kasarmialueella.	Merkitään tiedoksi

	Käyttökelpoisen rakennuksen purkamiseen johtava kaavamuuotos on valitettavaa ei vain paikallis-, viras- totalo- ja rakennushistorian vuoksi, mutta myös ilmasto- tavoitteiden vuoksi. Tutkimuksen (Huuhka, S., Vainio, T. ym. 2021) mukaan rakennuksia korjaamalla ja kehittä- mällä päästöjen syntymistä voidaan välttää voimakkaasti juuri tulevana vuosikymmeninä, jotka ovat ratkaisevia il- mastonmuutoksen torjunnan ja siihen sopeutumisen nä- kökulmasta. Jos uudisrakentamiseen kuitenkin pää- dytään, on kaavamuuotuksen yleismääräyksessä ohjattu rakennusten sopeutumisesta entiselle ka- sarmialueelle. Kaavaselostuksen kuvan 4.1 rajaavat vasemmanpuoleisessa kasarmikenttää selkeämmin, kut- ten nykyinen ja viitesuunnitelmavaihtoehdossa aiemmat rakennukset ovat rakennukset rajanneet.	
9 Lupa- ja valvontavirasto	1 Yleistä Lupa- ja valvontaviraston kaavan valmisteluvaiheesta antama lausunto on osin huomioitu kaavaehdotuksessa ja aineiston laatu parantunut. Kyseisessä lausunnossa esitettyä suositusta kaavan luonnosvaiheen nähtävillä- olostasta ei ole huomioitu, vaan kaava on viety suoraan eh- dotusvaiheeseen. 2 Huomioita kaavaehdotuksesta Koska kaava-aineistoon ei valmisteluvaiheessa sisältynyt kaavaselostusta, pääsee Lupa- ja valvontavirasto kom- mentoimaan kaavaratkaisua valitettavasti vasta nyt eh- dotusvaiheessa. Kaavan vaikutusten arviointia voi- daan pitää kaavan tarkoitus huomioiden riittävän kattavana, mutta arvioinnin laatua olisi hyvä pa- rantaa. Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että kaa- van vaikutukset tulee arvioida ns. worst case -periaat- teella. Kaavaehdotuksen vaikutusten arvioinnissa tode- taan nyt monin paikoin, mitä kaikkea positiivista kaava- ehdotus mahdollistaa (mm. hulevesien hallinta, koivuri- vistö, kasvillisuus, pysäköintialueen väheneminen), vaikka arviointi tulisi tehdä lähinnä haitallisten vai- kutusten näkökulmasta. Mikäli kaavaehdotuksen halutaan edistävän ilmastonmuutokseen sopeutu- mista, viihtyisyyttä ja luonnon monimuotoisuuden vahvistamista, tulee niistä laittaa kaavaan ao. määräyksiä (mm. maaperän pinnoitteet, kasvipeittei- syys ja puusto). Olemassaoleva puurivi -merkinnän selkeyteen olisi hyvä kiinnittää huomiota; kaupunkikuvan kannalta on erittäin hyvä, että kadunvarren koivurivi on merkitty kaavaan, mutta onko merkinnällä todellista ohjausvaiku- tusta? Kaavan perustelut vaikuttavat jossain määrin ke- vyiltä ainakin suunnittelualueen pysäköinnin – tai ylipää- tään tonttijärjestelyjen – osalta. Esim. p-alueen osoitta- misella kaavassa varmistettaisiin, että rakennusoikeus riittävine piha-alueineen ja pysäköintialueineen olisi to- teutettavissa laadukkaasti ja turvallisesti myös siinä ta- pauksessa, että AK-tontin kaikki rakennusoikeus käytet- täisiin asuinrakentamiseen. Kaavaehdotuksen ohjaustaso poikkeaa korttelin nykyisestä asemakaavasta, mikä ei	Tarkennetaan vai- kutusten arviointia. Lisätään kaavamää- räyksiä pihan käsit- telystä. Tarkennetaan puu- rivin kaavamää- räystä.

15.6.2026

	ole toivottavaa muutoin yksityiskohtaisesti suunnitellussa kulttuuriympäristö- ja kaupunkikuvallisia arvoja omaavassa korttelissa. Kaavaehdotukseen olisi hyvä lisätä määräyksiä ainakin lupamenettelystä vapautetusta rakentamisesta. Tämä asiakirja on hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt maankäyttöasiantuntija Satu Karjalainen ja ratkaissut johtava asiantuntija Satu Sarkoranta.	Lisätään maininta ettei alueella sallita lupamenettelystä vapautettua rakentamista.
10 Telia Finland Oy	Telia Finland Oyillä ei kohteeseen lausuttavaa. Telian OAS-lausunto lähetetty 16.2.2026	Merkitään tiedoksi
11 Etelä-Savon pelastuslaitos	Etelä-Savon pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.	Merkitään tiedoksi

Lausunnon esittäjä	Sisältö	Vastineet
	yksityiskohtaisemmin – myös hulevesien hallintaan tulee kiinnittää huomiota. Kaavan laadinnassa hyödynnettävät tausta-aineistot luetellaan OAS:ssa, mutta uusia tarvittavia selvityksiä ei nimetä lainkaan. Kaavatilanteen osalta on syytä huomata, että suunnittelualue rajautuu eteläpuolella maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön ja pohjoispuolella paikallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön Kaavasta on pidetty 03.12.2025 työneuvottelu, jossa on mm. perusteltu kaavamuutosta, esitelty tarkasteltuja vaihtoehtoja ym. Lupa- ja valvontavirasto pitää valitettavana, ettei kaikki olemassa oleva ja kaavaprosessissa varsin tarpeellinen tieto nyt välity osallisille. <u>Muita yksittäisiä huomioita OAS:sta:</u> - Osallisiin on syytä lisätä Riihisaari – Savonlinnan museo - Kaavan vireille tulosta lienee ilmoitettu muillakin keinoin, kuin kirjeellä. (OAS, sivu 6) - Kaupungin viralliset ilmoituslehdet tulee mainita nimeltä - Suunnitelmassa on syytä esittää selkeämmin millä tavalla ja minne osallinen voi jättää mielipiteensä/muistutuksensa. - Mikäli kaupunginhallitus hyväksyy kaavan, lasketaan lainvoimaisuus sen, ei lautakunnan, tekemästä päätöksestä - OAS:ssa tulee avata prosessin kannalta oleelliset säännökset; esim. kuinka ja keille kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan ja kuinka tiedotetaan - (Kaavaselostuksen lähtökohdissa tulee esittää otteet yleiskaavasta sekä voimassa olevasta asemakaavasta) Esitetty kaavaluonnos ei täysin noudata ohjaavaa yleiskaavaa, joten kaava-aineistoon tulee liittää tarpeelliset perustelut ratkaisulle. Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa ympäristöministeriön maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta antamasta asetuksesta (311/2024) sekä siitä, että kaikkien kaavaan liittyvien selvitysten tulee olla osallisten käytettävissä kaavan nähtävilläoloaikana.	Hulevesiselvitys ja mitoitusmääräviivästys määritelmä (Pohjavesialue) viite-suunnitelman mukaan, verkosto huomioitava. Kohteesta laadintaan rakennushistoriallinen selvitys. Tehdään esitetyt muutokset.
5 Riihisaari – Savonlinnan-Museo	Kaavamuutosalue rajoittuu maakunnallisesti arvokkaaseen vanhaan kasarmialueeseen ja valtakunnallisesti arvokas Mikkelin tarkka-ampujakasarmien alue on aivan lähellä. Museo näkee, että modernia arkkitehtuuria edustavasta ympäristötalosta tulee tehdä rakennushistoriaselvitys, jotta purettavaksi pohditun kohteen mahdolliset kulttuurihistorialliset arvot tulevat luotettavasti selvitetyn ja kaavan kulttuuriympäristövaikutukset pystytään arvioimaan. Mahdollisessa uudisrakentamisen ohjauksessa, sijoittelussa, massoittelussa	Kaavanmuutoksen kohteesta laaditaan RHS. Uudisrakentamisen sijoittelussa huomioidaan esitetyt asiat.

Jääkärinkatu 14 Ympäristötalo Rakennushistoriaselvitys



24.3.2026

SITOWISE

TILAAJA ja yhteyshenkilö

Niko Kvarnström Toimitusjohtaja

niko.kvarnstrom@millstream.fi

www.millstream.fi

KONSULTTI

Sitowise Oy

Vuolteenkatu 2, 33100 Tampere

Puh. 0207476000

etunimi.sukunimi@sitowise.com

Minna Halonen / Projektipäällikkö ja laatiminen

Ivelina Mechkarova / laatiminen ja laadunvarmistus

Otsikkosivun viistoilmakuva

Lähde: Millstream Oy arkistot.



Sisällysluettelo

1	Perustiedot	4
2	Johdanto	5
2.1	Kohde	5
2.2	Tehtävä ja aineisto	6
3	Valtion virastotalo Mikkeliässä	8
3.1	Virastotalo hallintokeskuksessa	8
3.2	Ympäristötalon rakennuspaikan historia	9
4	Ympäristötalo kaavoitus	19
5	Suunnitteluratkaisu	22
5.1	Virastotalokonteksti ja suunnittelijat	22
5.2	Alkuperäiset piirustukset	25
6	Nykytila	29
6.1	Ulkotilat ja -asu	29
6.2	Sisätilat ja -asu	33
7	Yhteenveto	44
7.1	Historia: sotahistoria, hallintohistoria	44
7.2	Rakennushistoria: arkkitehtoninen arvo	44
7.3	Ympäristö	45
8	Lähteet	46
8.1	Painetut lähteet	46
8.2	Painamattomat lähteet	46
8.2.1	Verkkolähteet	46
8.2.2	Verkkoarkistolähteet	46



1 Perustiedot

Kohde	Entinen Mikkelin virastotalo / Ympäristöalo osoitteessa Jääkärintie 14, 50100 Mikkeli. Kiinteistötunnus 491-5-28-3.
Rakennusvuosi	1990-1992 (valmistunut)
Suunnittelija	Penttinen & Tiensuu Arkkitehdit Oy
Alkuperäinen käyttötarkoitus	Valtion virastotalo
Muut käyttötarkoitukset	Ympäristöalo
Omistus ja hallinta	Millstream Oy
Laajuustiedot	Kiinteistön pinta-ala 10723 m ²
Asemakaava	491 891 / 9.6.2016
Suojelutilanne	sk kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas vanha kasarmialue
Käytetyt lyhenteet	
RKY	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö
MV	Museovirasto
MML	Maanmittauslaitos
RVA	Rakennusvalvonnan arkisto



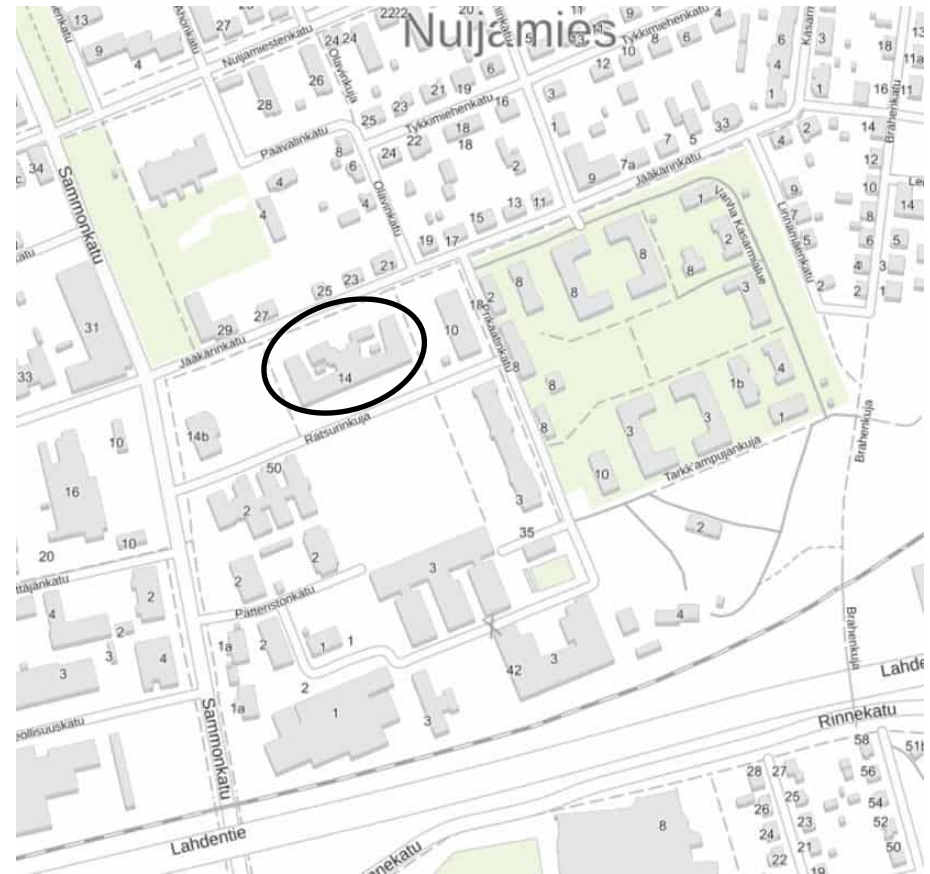
2 Johdanto

2.1 Kohde

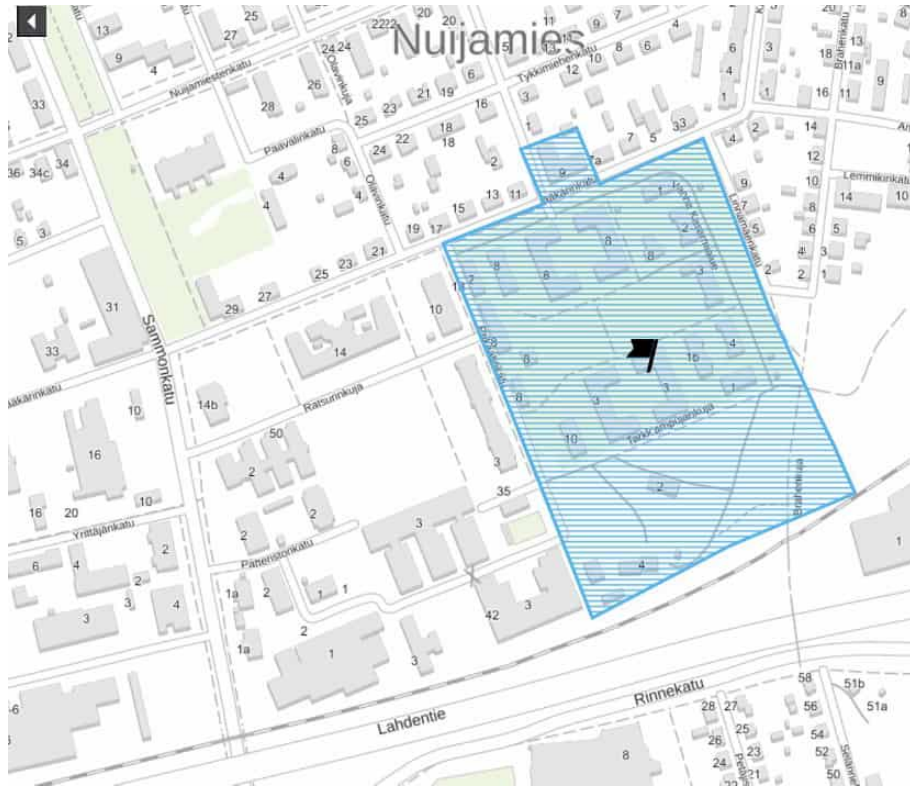
Ympäristötalo sijaitsee Mikkeliissä Nuijamiehen 5. kaupunginosassa. Sen itäpuolella on Mikkelin tarkka-ampujakasarmit RKY- alue puistoineen. Pohjoispuolella on Nuijamiehen kaupunginosan pientalo-alue 1900-luvun alkupuolelta, sekä Sammonkadun varteen sijoittuva puistoalue lehmusriveineen. Ympäristötalo on sisäänvedetty Jääkärinkadusta ja katu reunustaa kasarmialueelle perinteinen koivurivi. Ympäristötalon tontti rajautuu eteläsivullaan Ratsurinkujaan ja laajaan paikoitusalueeseen entisellä harjoituskentällä.

Ympäristötalolta on matkaa Mikkelin keskustaan ja hallitustorille alle kilometri. Kaupunginosan historiallisen varuskuntamiljöön ja läheisen pientalovaltaisen asutuksen ansiosta Ympäristötalo erottuu kaupunkikuvassa omintakeisena verrattuna keskusta-arkkitehtuuriin ja -toimintoihin.

Ympäristötalo sijaitsee korttelissa 28. Lähiympäristössä on säilynyt muutamia 1900-luvun alun tiilikasarmeja ja -talleja harjoituskentän ympärillä. Modernilta ajalta erottuvat kentän ympäristöön rakennetut virasto- ja kampusrakennukset. Suurin osa alueesta Ympäristötalon eteläpuolella on XAMK Mikkelin ammattikorkeakoulun kampusta. Monet kentän laidalla olleet varuskuntarakennukset ovat muuttaneet käyttötarkoitustaan ja kokeneet merkittäviä muutoksia. Virastojen ja oppilaitosten kokonaisuus rajautuu etelässä junarataan ja valtatiehen 5 eli Lahdentiehen.



Kuva 1. Ympäristötalo (rajattu) ja sen lähiympäristö puistoineen (vihreä). Lähde: <https://mikkeli.asiointi.fi/IMS/> (23.2.2026).



Kuva 2. Mikkelin tarkka-ampujakasarmit RKY (sin. raja) on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi ja sitä koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Alueella on säilynyt hyvin alkuperäinen asemakaavallinen muoto ja puukasarmeja. Lähde: <https://kartta.museoverkko.fi/> (23.2.2026).

Raportilla käytetään vuonna 1992 valmistuneesta valtion virastotalosta nimeä Ympäristötalo, kun puhutaan sen kaavoituksesta ja suunnittelusta sekä nykytilasta. Virastotalona kohde mainitaan, kun sitä tarkastellaan kontekstissaan ja rakennustyyppinä. Vanhan kasarmialueen historia liittyy nykyisen Ympäristötalon

tonttihistoriaan, joten raportilla käytetään myös nimityksiä harjoituskenttä, kasarmin kenttä ja tallit sekä varastot. Kadunnimienä historiassa esiintyvät myös Kasarminkatu, eli nykyinen Jääkärinkatu ja Pitkäjärventie, nykyinen Sammonkatu. Entisestä kasarmin harjoituskentästä käytetään nykytilaa kuvailtaessa nimitystä paikoitus-alue. Kentän suhteen rakennusten sijainti sen ympärillä esitetään pääilmansuuntien mukaan.

2.2 Tehtävä ja aineisto

Selvityksessä keskitytään Ympäristötalon tontin ja viraston rakentamisen vaiheisiin sekä ominaispiirteisiin. Selvitys on laadittu kohteen tulevia muutoksia varten.

Työssä on käytetty päälähteinä:

- Museoviraston verkkosivut RKY- alue 2009 Mikkelin Tarkka-ampujakasarmit.
- Museoviraston rakennettu hyvinvointi hankkeen verkkosivut ja blogit.
- Mikkelin vanha kasarmialue maisemainventointi ja puistoalueiden yleissuunnitelma 2010.
- Vanhan kasarmialueen asemakaavan muutos, asemakaavan selostus 16.12.2014, täydennetty 15.1.2016
- Suomen puolustusvoimien varuskunnat. Rakennushistorian yleisselvitys 2023.
- Valtion virastotalot 1809-1995 yleisselvitys 2018.
- Mikkelin vanha kasarmialue. Kulttuuriympäristöselvitys 16.12.2014.
- Mikkelin varuskuntakaupunkina - varuskuntaelämää Mikkelissä 2023.

Valtion virastotaloja on tutkittu aiemmin rakennustyyppinä: hallintoa, byrokratiaa, toimintoja ja suunnittelua peilaten. Virastotaloja



on arvioitu ja tarkasteltu pääosin vuosikymmenittäin, hyvinvointivaltion tunnusrakennuksina 1950-luvulta 1980-luvulle. Senaatti-kiinteistöjen tilaama Valtion virastotalot selvitys vuodelta 2018 on yleisselvitys, joka keskittyy uudisrakennuksiin, siviilihallinnon ja toimistotyöhön keskittyneisiin virastoihin, kuten Mikkeliin vuonna 1992 valmistunut virastotalo.

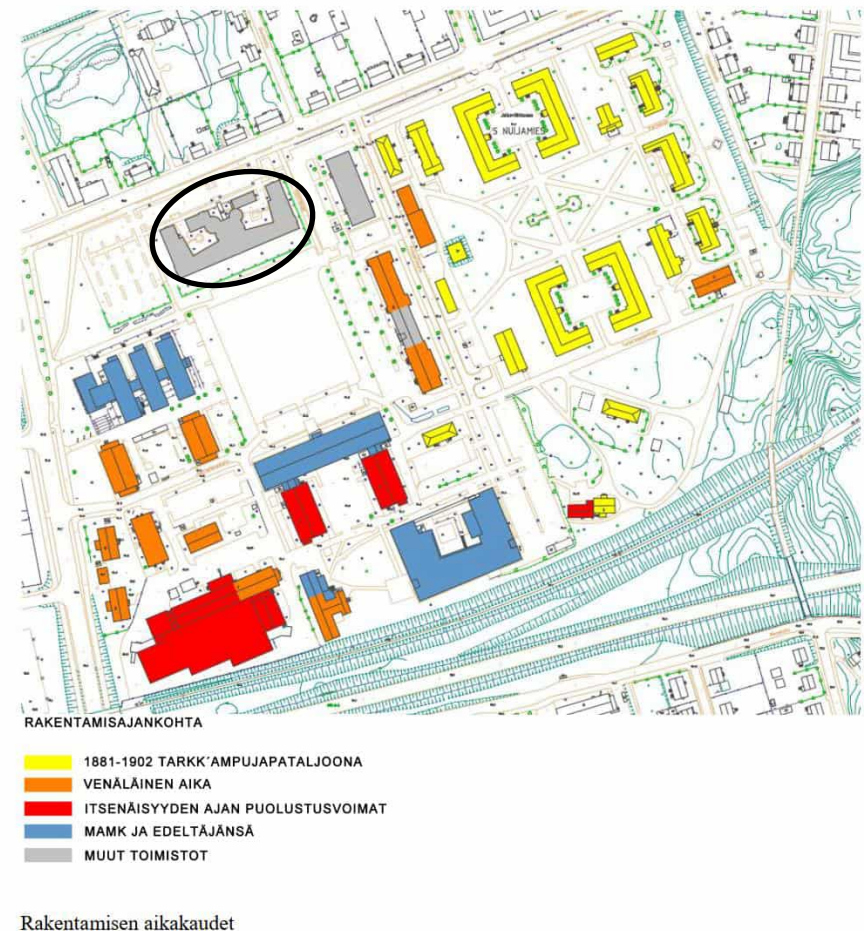
Tällä raportilla kuvataan Ympäristötalon asemakaavahistoria, rakentumisen vaiheet ja nykytila. Tontin rakentumisen vaiheet selvitetään yhdessä kasarmialueen entisen harjoituskentän historiavaiheiden ja toimintojen kanssa. Työhön sisältyy yhteenveto sekä arvojen arviointi sanallisesti kuvaten.

Selvityksen laadintaa varten lähtötietoja oli saatavilla kaavoista ja kaavaselostuksista Mikkelin kaupungin karttapalvelusta. Tilaaja toimitti sen hallussa olevia muita kohdetta koskevia aineistoja.

Selvitys laadittiin Museoviraston Talon tarinat -selvitysoppaan ohjeita soveltaen sekä tilaajan tarpeiden mukaisesti. Mikkelin museoiden kuva-arkistosta kysyttiin aineistoja harjoituskentän alueesta, mutta niitä ei ollut saatavilla.

Rakennuksen sisämuutosten tarkka ajoittaminen on ollut haastavaa muutospiirustusten rajallisen saatavuuden vuoksi. Nykytilanne vastaa pääosin hyvin vuoden 2021 piirustuksia, mutta vertailu alkupe-
räisiin pääpiirustuksiin osoittaa muutoksia, joiden toteutusajan-
kohta ei ole tiedossa. Käytettävissä olleet muutospiirustukset olivat vuodelta 2021 sekä ajantasapiirustussarja vuodelta 2011.

Sitowisen kulttuuriympäristötiimistä selvitystä laativat Minna Halonen ja Ivelina Mechkarova. Luonnos luovutettiin kommenteille ja valmiina maaliskuussa 2026.



Kuva 3. Ympäristötalo on kuvassa ympyröity mustalla. Lähiympäristön toimijat, rakennuskanta ja rakentamisaikakaudet merkitty eri värein. Lähde: Vanhan kasarmialueen asema, asemakaavan selostus 16.12.2014, täydennetty 15.1.2016 s. 26.

3 Valtion virastotalo Mikkelissä

3.1 Virastotalo hallintokeskuksessa

Mikkelin tunnetuin valtion virastotalo on ydinkeskustaan ja läänin hallintokaupunkiin sijoitettu monumentaalinen moderni virastorakennus, joka herättää edelleen huomiota, erottuen 1800-luvun lääninhallituksen rakennusten (Carl Ludvig Engel 1843) korttelissa. Valtion virastotalojen kehitystä voi eritellä niiden sijainnin ja rakennuksiin sijoitettujen toimintojen mukaan. Virastotalojen toiminnot vaihtelevat suuresti. Toimintoihin oleellisesti vaikuttavia tekijöitä ovat olleet yksikköjen sijainti hallinnon organisaatiossa, toiminnan suuntautuminen ja sen laajuus.¹ Valtion hallintojärjestelmä säilyi Suomessa autonomian ajalta itsenäisyyden ajalle peruspiirteiltään samana: keskushallinto, väliportaan hallinto ja paikallishallinto. Näiden mukaan voi tunnistaa yleiset virastotalojen rakennustyyppit.²

Mikkelin virastotalo on tunnistettu yhtenä edustavimpina väliportaan hallinnon rakennusesimerkkinä ja keskusvirastotalona 1960-luvulta, suunnittelijana oli Eero Jokilehto 1965.³ Sen hahmosta, jäsennyksestä ja ulkoasusta voi helposti tunnistaa modernismin aikakauden tyylin, miten toimistotyö ja huonekonttori tilatyyppinä korostuivat pitkien käytävien varrella.

Kuva 4. Raatihuoneenkatu, lääninhallitus ja taustalla valtion virastotalo 1965. Kuvaaja Tuomi, R 1971. Lähde: MV rakennushistorian kuvakokoelma <https://finna.fi/> (23.2.2026).



¹ Vuorinen 2020, Valtiolla rakennettu <https://www.valtiollerakennettu.fi/>

² Manninen 2018, s. 3.

³ Vuorinen 2020, Valtiolla rakennettu <https://www.valtiollerakennettu.fi/>



3.2 Ympäristötalon rakennuspaikan historia

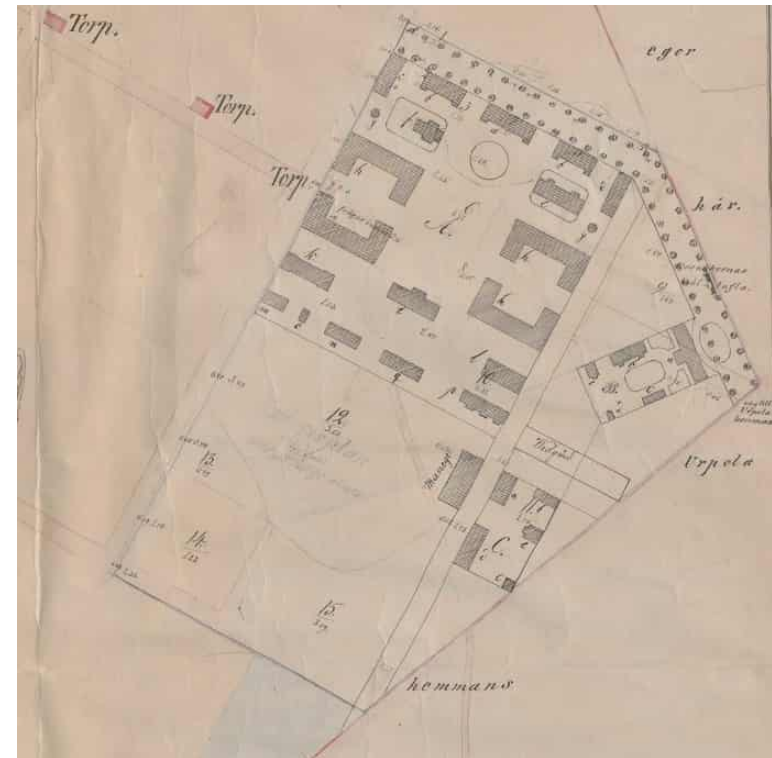
Virastotalon uuden rakennuspaikan historia sekä asema kaupunkikuvassa oli tyystin erilainen kuin sen edeltäjällä hallintokeskuksessa. Ympäristötalon tontin historia liittyi yli sadan vuoden ajalta keskustasta sivussa ja siviileiltä suljettuna olleen vanhan kasarmialueen toimintoihin. Kasarmialue hiljeni sotilaskäytöstä vähitellen 1900-luvun puolivälin jälkeen. Historialähteiden, karttojen ja -ilmakuvien perusteella kasarmien harjoituskentän ympärille kehittyi 1900-luvun aikana selkeä, vaihteittain sulkeutuva kehä virasto- ja oppilaitosrakennuksia. Merkittävät muutosten vuosikymmenet harjoituskentän ympäristössä ovat olleet:

1. Venäläiskauden tiilikasarmit (kentän itäsivulla puukasarmialueelle päin ja länsisivulla Pitkäjärventien varrella)
2. 1910–1920 tallit ja tiilisairaala (kasarmialueen etelälaidalla lähellä rataa)
3. 1950-luvun uudet kasarmirakennukset (kentän eteläsivulla)
4. 1970–1990 virasto- ja oppilaitosrakennukset (kentän pohjoissivulla ja alueen etelälaidalla)
5. 2000-luvun muutokset ja yhdysosat (kentän länsisivulla ja alueen etelälaidalla lähellä rataa)

1900-luvun alkupuolella tehty kentän uudistaminen ja täydennysrakentaminen liittyi ensimmäisen maailmansodan aikaan, jolloin varuskuntia toimintoihin vahvistettiin Suomessa. Venäläisjoukot laajensivat varuskuntaa. Mikkelin varuskunnan täydennystyöt aloitettiin keväällä 1914.

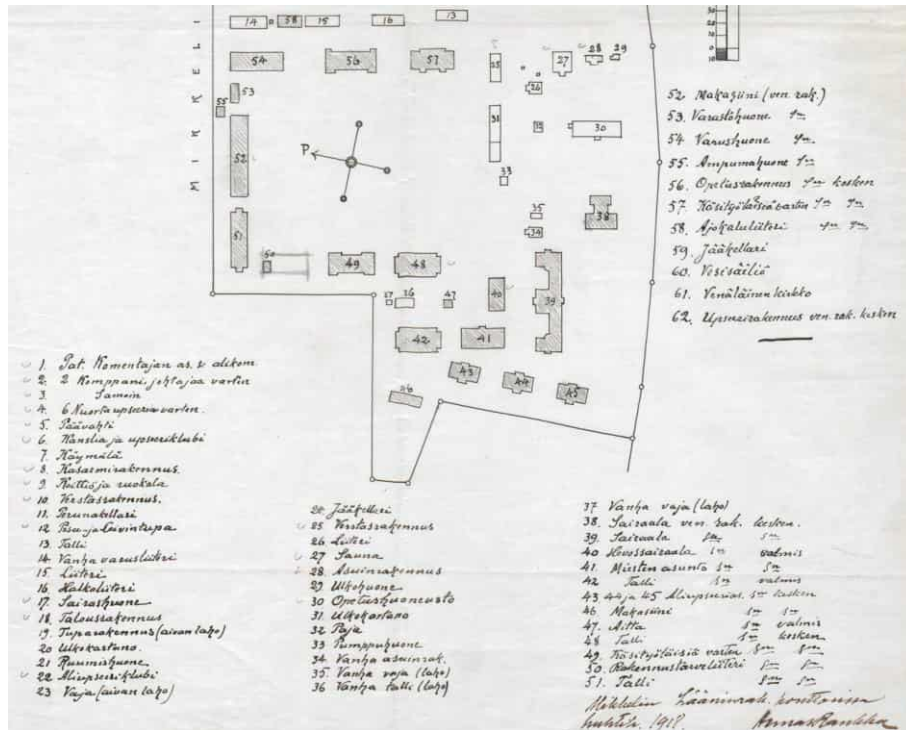
Mikkelissä uudisrakennusalueeksi otettiin erityisesti laaja 1800-luvun tarkka-ampujapataljoonan harjoituskenttä, joka sijaitsi

kasarmialueen länsipuolella (kuva 5). Harjoituskentän ja eteläpuolisen rautatien välillä oli lisäksi 1890-luvulla pakkolunastettu maa-alue, jonne suunnitelluista aliupseeri- ja muista rakennuksista suurin osa oli jäänyt rakentamatta.⁴



Kuva 5. Ote kartasta 1979 kasarmirakennukset. Harjoituskenttä on kuvan alalaidassa rajautuen Urpolan tilan maihin. Tiedosto 6.
Lähde: Kansallisarkisto | Asiointipalvelu Astia (23.2.2026).

⁴ Manninen 2023, s. 112; Mustonen 2014, s. 11.



Kuva 6. Ote kartasta Mikkelin kasarmin asemapiirros 1918. Tiedosto 19. Lähde: Kansallisarkisto | Asiointipalvelu Astia (23.2.2026).

Piirustuksessa vuodelta 1918 (Kuva 6) tallirakennukset kentän itäsivulla olivat merkitty kesken oleviksi. Makasiinit nro 51 ja 52 kentän pohjoislaidalla, nykyisen Ympäristötalon paikalla, on esitetty valmiina. Kansallisarkiston Mikkelin kiinteistöpiirin piirustukset ja kartat, rakennuspiirustukset mukaan makasiinit olivat puurakenteisia. Niiden numerointi piirustuksissa on vaihdellut (42, 45, 47, 48, 51 ja 52) Kesän 1915 ja kevään 1916 välillä ryhdyttiin kentän

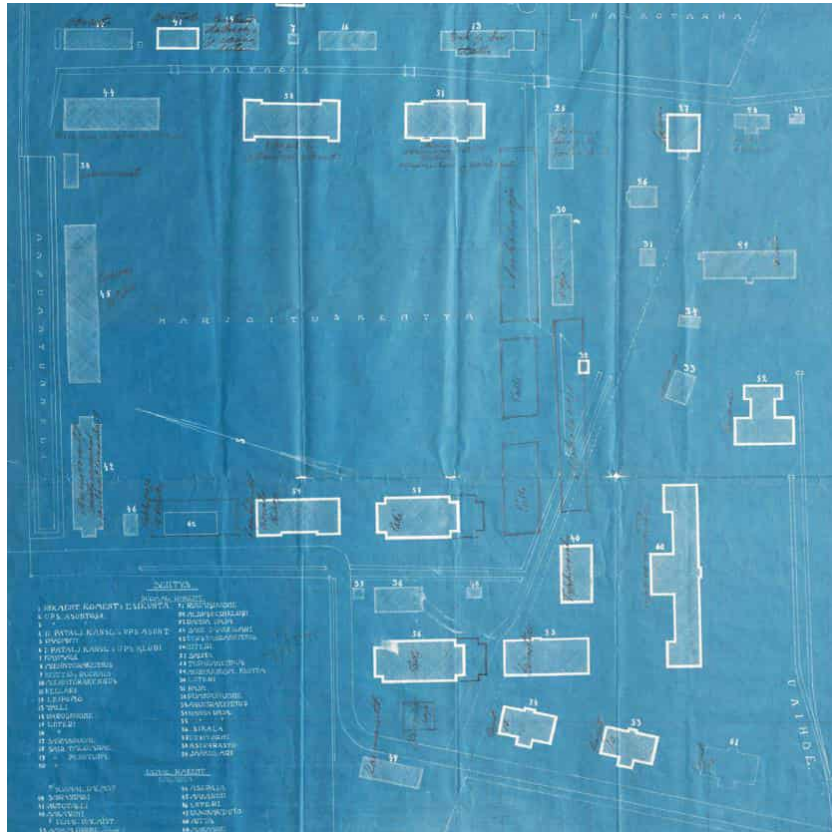
ympäristöön rakentamaan mm. ratsutiedustelu-, opetus- sekä konekivääri-, tiedustelu- ja viestikomennuskuntien kasarmeja.⁵ Pii-
rustuksessa vuodelta 1918 ratsutiedustelun tilat ja opetushuoneet
olivat kentän itälaidalla. Punatiilisten kasarmien alue syntyi siis
vanhan tarkka-ampujapataljoonalle varatun laajan harjoituskentän
ympäristöön.

Kasarmin 1900-luvun vaihteen harjoituskenttä oli vanhojen valokuvien perusteella pääosin hoitamaton ja heinittynyt aukea. 1910-luvun täydennysrakentaminen muutti kentän luonnetta ja se raivattiin joukkojen raskaampia kalusto- ja miehistöharjoituksia varten hiekkapintaiseksi. Täydennysrakentaminen noudatti edelleen kentän koordinaatistoa, mutta supisti jo sitä sivuiltaan. Samalla kenttä muodostui suljetummaksi, erityisesti pohjois- ja itäsivulla.

1920-luvulla Suomen itsenäisyyden alussa kasarmille sijoitettiin polkupyöräpataljoona ja 1930-luvulla myös tykistöä ja ratsastava patteri.⁶ Sinikopio piirustuksesta kasarmin asemakartta (Kuva 7) on suurin rakennus nro 45 merkitty tykkimakasiiniksi ja pienempi nro 42 muonavarastoksi. Niiden itäpäässä oli pieni patruunavarasto ja takana tontin pohjoislaidalla kapea "ampumatunneli", nykyisen Jääkärinkadun laidalla.

⁵ Manninen 2023, s. 112.

⁶ Puntanen 2023, s. 16, 17, 19.



Kuva 7. Ote piirustuksesta arviolta 1920-luvun loppu. Mikkelin kasarmien asemakartta. Tiedosto 25. Lähde: [Kansallisarkisto | Asiointipalvelu Astia](#) (23.2.2026).

1914–1916 alkaen toteutetut kasarmirakennukset sekä myöhemmät 1950-luvun varuskunnan lisärakennukset ja yhdysosat muokkasivat kentän reunoja ja muotoa lisää. Tämä näkyy hyvin 1930-luvun ilmakuvista (Kuva 8, Kuva 9), jossa kentän reunoilla toisiaan vastapäätä ovat korkeat aikaudelle tyypilliset tiilikasarmit ja pohjoislaidalla makasiinityyppiset puurakennukset sekä silloisen

Kasarminkadun laidalla ampumatunneli. Kasarminkatua on todennäköisesti kunnostettu 1930–40-luvulla Nuijamiehen kaupungin-osan pientaloaluetta rakennettaessa. Harjoituskentän etelälaita ja kulmat diagonaalissa olivat vielä 1930-luvulla melko avoimet. Ilmakuvasta 1933 erottaa hyvin myös kentän länsipuolella Kirjalan kaupunginosan kilpa-ajoradan, jonka sivuitse kulki tie Pitkäjärvelle.



Kuva 8. Ilmakuva 1933 Lähde: [MML, paikkatietoikkuna -palvelu](#) (23.2.2026).





Kuva 9. Viistoilmakuva 1938. Lähde: Hemgård 2010, kansikuva.

Kasarmialueen hoitokartassa vuodelta 1946 (Kuva 10) näkyy harjoituskentän kulmia täydentävät rakennukset ja lyijykynällä varjos-tettuna 1950-luvulle suunnitellut uudisrakennukset kentän etelä-laidalle. Karttaan on merkitty Pitkäjärventie, nykyinen Sammon-
katu, joka vei etelään Pitkäjärvelle makasiinien päädyistä ja länsisi-
vulla olevien tallien ohi.

1950-luvulla toteutetut Eero Jokilehdon suunnittelemat kasarmira-
kennukset harjoituskentän etelälaidalle muuttivat ympäristön mai-
semaa modernimmaksi. Rakennukset edustivat aikaudelle tyypil-
listä varuskuntarakentamista. Jokilehto suunnitteli lisäksi 1960-lu-
vun puolivälissä keskustaan valmistuneen Mikkelin Virastotalon.
1970-luvulla kentän ympäristössä kasarmirakennuksia muokattiin

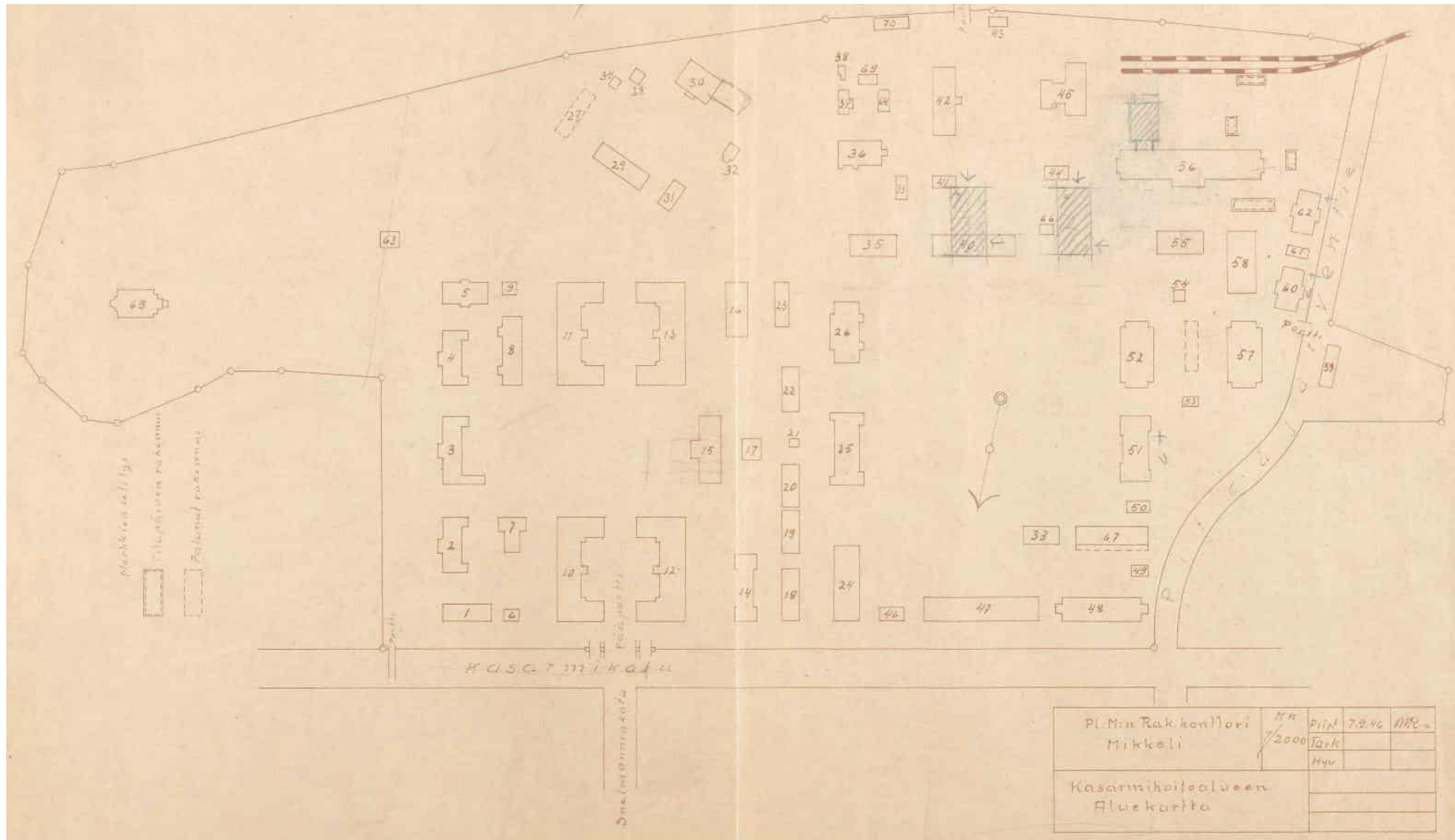
opetuskäyttöön ja myöhemmin niitä laajennettiin sekä osin korotet-
tiin. Varuskunta ja sen toiminnot siirtyivät 1960-luvulta lähtien uu-
delle varuskunta-alueelle Mikkelin Karkialammelle. Vanha harjoitus-
kenttä otettiin reunoilta alkaen oppilaitosten paikoitusaluekäyt-
töön.⁷

Kasarmin harjoituskentän pohjoispuolella oleva Nuijamiehen kau-
punginosa muotoutui pääosin 1930-luvulla laaditun asemakaavan
mukaisesti. Nuijamies ja sen länsipuolella Kirjala ovat arkkitehti
Otto-Iivari Meurmanin vuonna 1938 laatiman asemakaavan mu-
kaan pääosin 1940-50 -luvuilla rakennettuja asuntoalueita. Nuija-
miehen kortteleissa talot olivat kiinni katulinjassa, ja niissä oli ylei-
sesti useampia asuntoja sekä laaja puutarha kotitarveviljelyyn.
Puutarhakaupunkiajatus ja funktionalismi vaikuttivat selvästi Meur-
manin suunnittelutyöhön.⁸ Puutarhakaupunkityyppinen asutus so-
veltui kaupunkikuvassa hyvin läheisen kasarmialueen vanhojen
puukasarmien, makasiinien sekä laajan puiston läheisyyteen.

Ilmakuvasa 1950-59 (Kuva 11) kohti Nuijamiehen kaupunginosaa
korostuvat alueen modernit vaaleat lamellikerrostalot. Kalliolla
maastossa korkeammalla on Ortodoksinen kirkko, Sammonkadun
urheilukenttä ja vielä rakentamaton puistoalue. Kuvan oikeassa
alakulmassa erottaa nykyisen Ympäristötalon tontin pohjoislaidan
ja Jääkärinkadun. Katusivulla on aita, koivurivi ja maneesi, entisten
makasiinien yhteydessä. Kuvan perusteella makasiinien takana ol-
lut kapea "ampumatunneli" sai kenties lisätilaa Kasarminkatua uu-
distettaessa. Maneesille oli käyttöä viime sotien aikaan kasarmilla
ja Vanhan Kassun maneesi oli Mikkelin Ratsastusseuran käytössä
Jääkärinkadun varrella vielä 1970-luvun vaihteessa.

⁷ Mustonen 2014, s. 12-13.

⁸ Könttä; Ahola 2017, s. 27, 29.



Kuva 10. Ote vuoden 1946 kasarmihoitoalueen kartasta. Nykyinen Jääkärinkatu oli tuolloin Kasarminkatu. Lähde: [Kansallisarkisto](#) | [Asiointipalvelu Astia](#) (23.2.2026).



Kuva 11. Nuijamiehen kaupunginosa 1950-1959. Keijo Kääriäinen. Oikealla alakulmassa maneesi, nykyisen Ympäristöalan tontti. Lähde: Mikkelin kaupunginmuseot <https://finna.fi/> (22.1.2026).



Harjoituskentän yli johtaneet diagonaalit kulkuväylät ovat olleet alueelle ominaiset pitkälle 1980-luvulle asti, jolloin liikenne kentän sivujen suuntaisesti katuineen alkoi muodostua. Jo 1960-luvulla Pitkäjärventieltä vilkastui liikennöinti uusille kasarmirakennuksille kentän etelälaidalla. Kirjalan puolella olleen kilpa-ajoradan jäätyä poiskäytöstä tehtiin Sammonkadun oikaisu ja levennys puistokaudeksi 1960-luvulla. Samalla syntyi pieni kulmapuisto Sammon- ja Jääkärinkadun sekä entisen harjoituskentän kulmaan. Peruskartassa 1969 harjoituskentän kohdalla on vielä nimitys "Kasarmin alue", mikä kuvaa alueen siirtymävaihetta muuhun käyttöön. Peruskartoissa 1987 ja 1995 kentän kohdalle on merkitty "teknillinen koulu", mikä taas kuvaa hyvin alueen uudempaa kampuskäyttöä.



Kuva 12. Ilmakuva vuodelta 1955. Lähde: MML, paikkatietoikkuna - palvelu (6.3.2026).

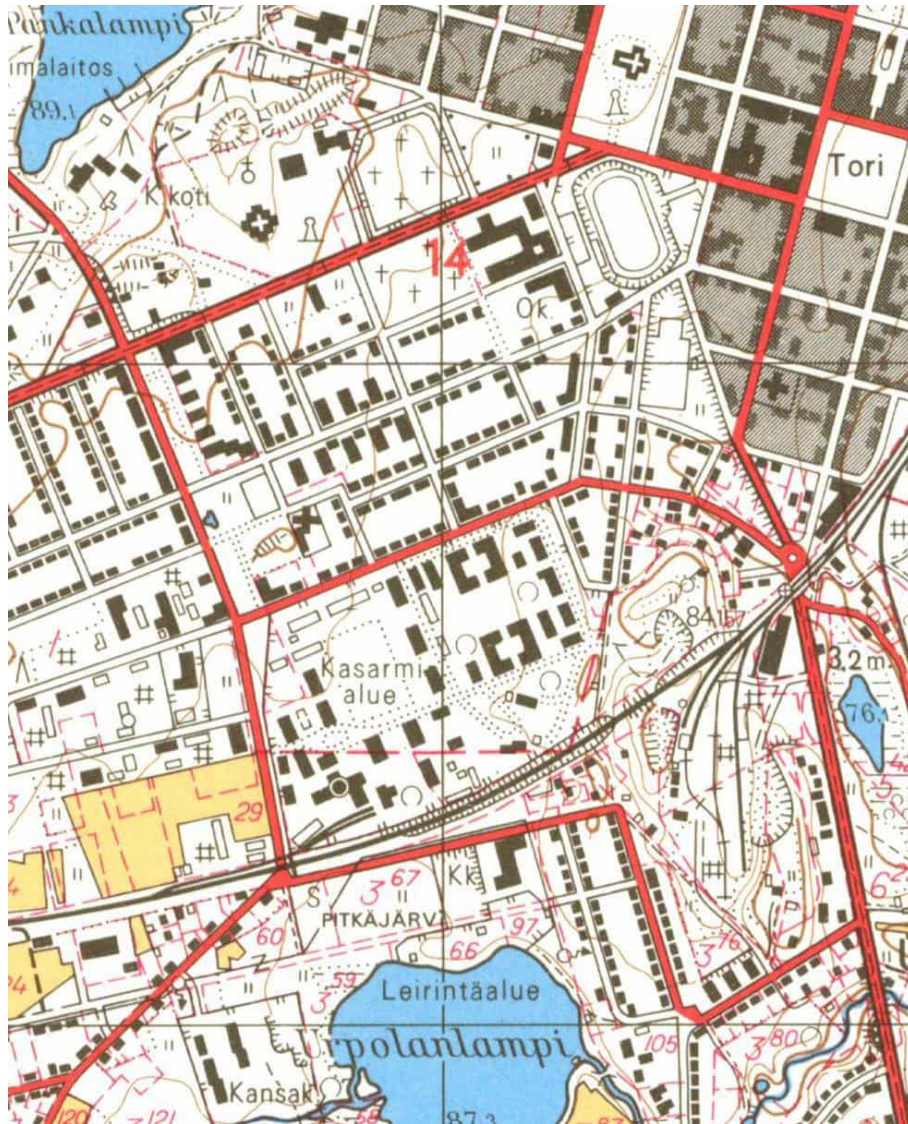


Kuva 13. Ilmakuva vuodelta 1997. Lähde: MML, paikkatietoikkuna - palvelu (6.3.2026).

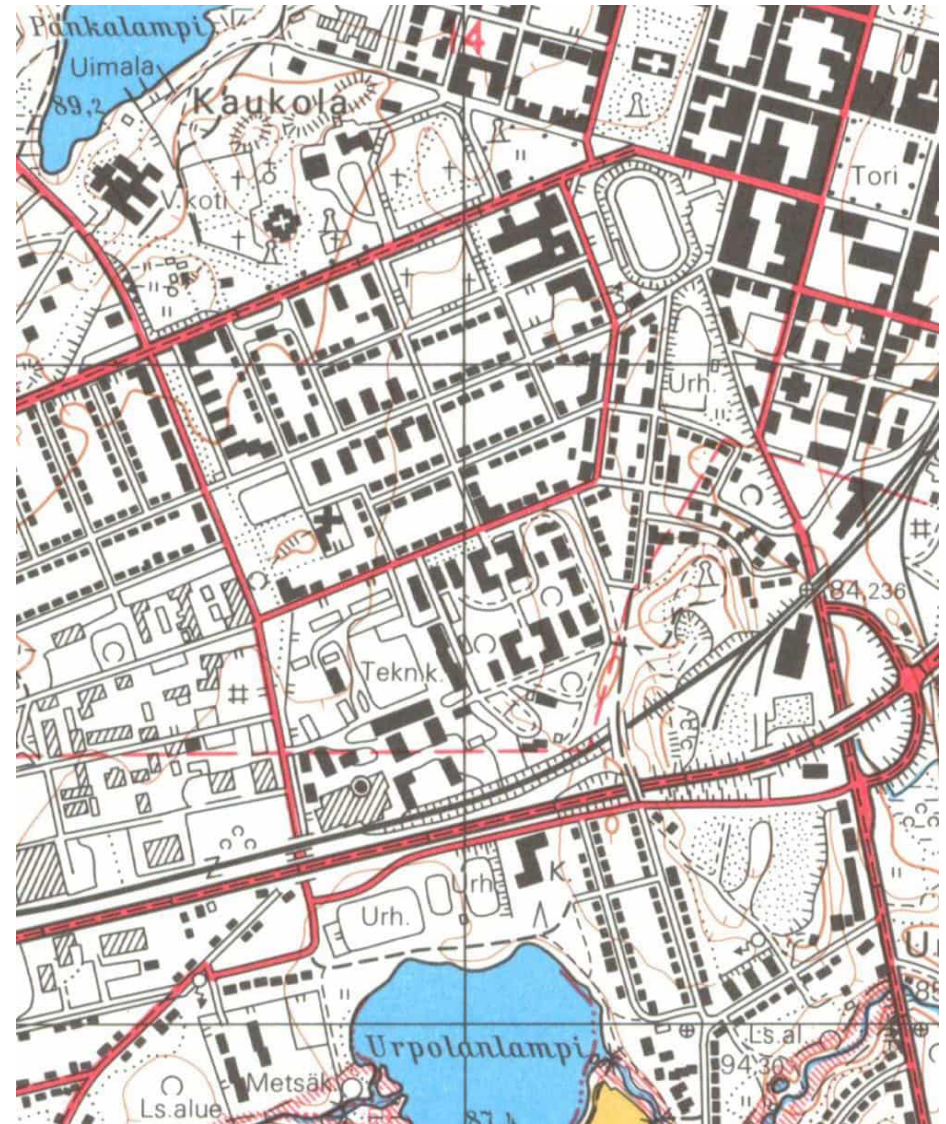


Kuva 14. Ilmakuva vuodelta 2005. Lähde: MML, paikkatietoikkuna - palvelu (6.3.2026).





Kuva 15. 1969 peruskartta. Lähde: MML, Vanhat painetut kartat - palvelu (6.3.2026).



Kuva 16. 1987 peruskartta. Lähde: MML, Vanhat painetut kartat - palvelu (6.3.2026).





Kuva 17. Peruskartta 1995. Lähde: *MML, Vanhat painetut kartat - palvelu* (6.3.2026).

Harjoituskentän itälaidalle rakentui yhtenä ensimmäisenä alueen virastoista Maanmittauskonttori vuonna 1974. Kentän itäsivulla 1910-luvun tiilirakennukset yhdistettiin yhdysosalla 1980-luvulla. Kahta kasarmia yhdistävä siipiosa rakennettiin 1978. Kentän eteläisivulle 1950-luvun kasarmien väliin rakennettiin lisäksi siipi 2011. Oppilaitoksen, ammattikorkeakoulu, päärakennus valmistui kasarmialueen etelälaidalle lähelle valtatieä vuonna 1994.⁹

Harjoituskentän pohjoislaidalla ollut kasarmin rakennuskanta, makasiini ja tallit, pysyivät paikalla asemassaan pisimpään, eli 1980-luvun lopulle asti, kunnes ne purettiin Ympäristötalon tieltä. Samaan aikaan 1990-luvun vaihteessa purettiin kentän kulmassa länsisivulla olleita kasarmirakennuksia ammattikorkeakoulun uusien oppilaitosrakennusten tieltä. Katuverkoston ruudukko entisen harjoituskentän ympäristössä, poikittaisliikenne Sammonkadulta oppilaitoksille eli Ratsurinkuja ja Patteristonkatu, alueen sisäinen liikenne- sekä paikoitusjärjestelyt vakiintuivat. Risteysalueella olevaan pieneen puistoon rakennettiin päivittäistavarakauppa 2020-luvun alussa. Nämä 2000-luvun muutokset sulkivat kentän diagonaalit linjat ja kulmat sekä muuttivat sen luonteeltaan rakennusten sisään sulkeutuvaksi paikoitusaukioksi.

⁹ Mustonen, 2014, s. 13.

4 Ympäristötalo kaavoitus

Ympäristötalon sijoittaminen 1980–1990-luvulla yli satavuotiaalle kasarmialueen entiselle harjoituskentälle oli merkittävä linjaus alueen kehittämiseksi osaksi laajenevaa kampus- ja yritys ympäristöä. Prosessi eteni vaiheittain 1970–1980-lukujen asemakaavamuutosten ja aluesuunnittelun kautta.

Vuoden 1980 vaihteessa lainvoiman saanut asemakaavamuutos 491 521 (Kuva 18) osoitti virastotalon tontin yleisten rakennusten korttelialueeksi (**Y**). Tontille määriteltiin rakennusala sekä tonttitehokkuusluku **e = 0,60**. Suurin sallittu kerrosluku oli kolme varsinaista kerrosta.

Tontin pohjoispuolelle, Jääkärintien varrelle, oli merkitty kaksi tonttia: pysäköimisalue **LP** sekä autopaikkojen korttelialue **AP-3**, jotka palvelivat kortteleita 29 ja 30. Näiden tonttien liittymät Jääkärintielle oli osoitettu tarkasti. Virastotalon kaakkois- ja koillispuolella kulkevat Ratsurinkuja ja Kenttäkuja oli merkitty jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettaviksi **pp**-katualueiksi. Länsipuolella, Jääkärintien ja Sammonkadun kulmassa, sijaitsi **PI**-tontti, istutettava puistoalue. Jääkärintien ja Kenttäkujan varsilla edellytettiin tonttien puurivien säilyttämistä ja tarvittaessa täydentämistä; puiden välinen enimmäisetäisyys oli 12 metriä.

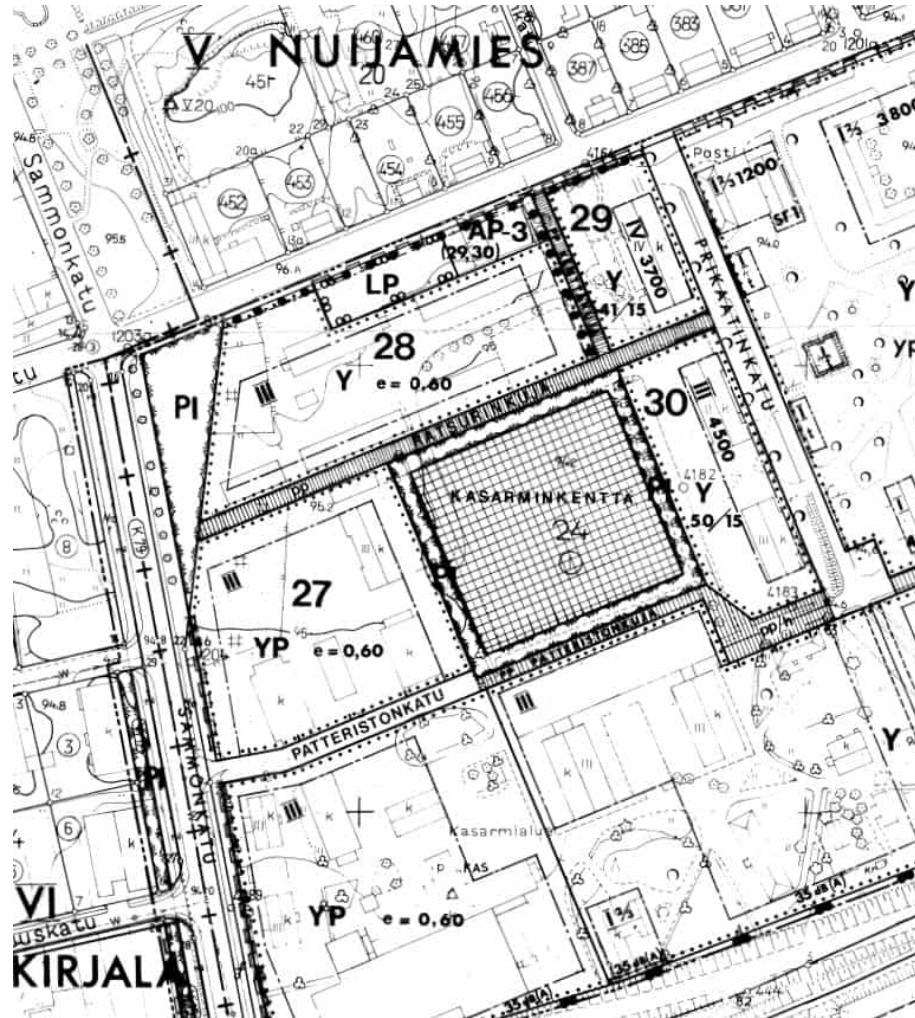
Alueella on nykyisin voimassa vuonna 2016 vahvistettu kaava 491 891. Kaavaselostuksen mukaan, korttelit 26 ja 28 oli kaavoitettu uudelleen 19.5.1989 vahvistetussa asemakaavassa (tunnus ei tiedossa).¹⁰ Tämä tieto on vahvistettu myös vertailemalla vuoden 1980 asemakaavamääräyksiä Virastotalon asemapiirustukseen, jossa näkyy muutamia tarkennuksia:

- istutettava puistoalue **PI** ei ole enää merkitty, vaan alue liitettiin Virastotonttiin. Osa siitä osoitettiin suojeltavaksi **s-2**-merkinnällä: puusto ja maastonmuodot tuli säilyttää maiseman luonteen turvaamiseksi.
- koko asemakaava-aluetta koskevana määräyksenä korostettiin vanhan puuston ja puistomaisen yleisilmeen säilyttämistä.
- määräysten mukaan, pysäköimispaikat tuli jäsentää enintään 40 auton yksiköihin, jotka erotetaan toisistaan sekä muista alueista puu- ja pensasistutuksin.
- **AP-3**- ja **LP**-tonttien sijalle oli merkitty yksi tontti **LPA-1**, autopaikkojen korttelialue, joka palveli kortteleita 28, 29 ja 30.

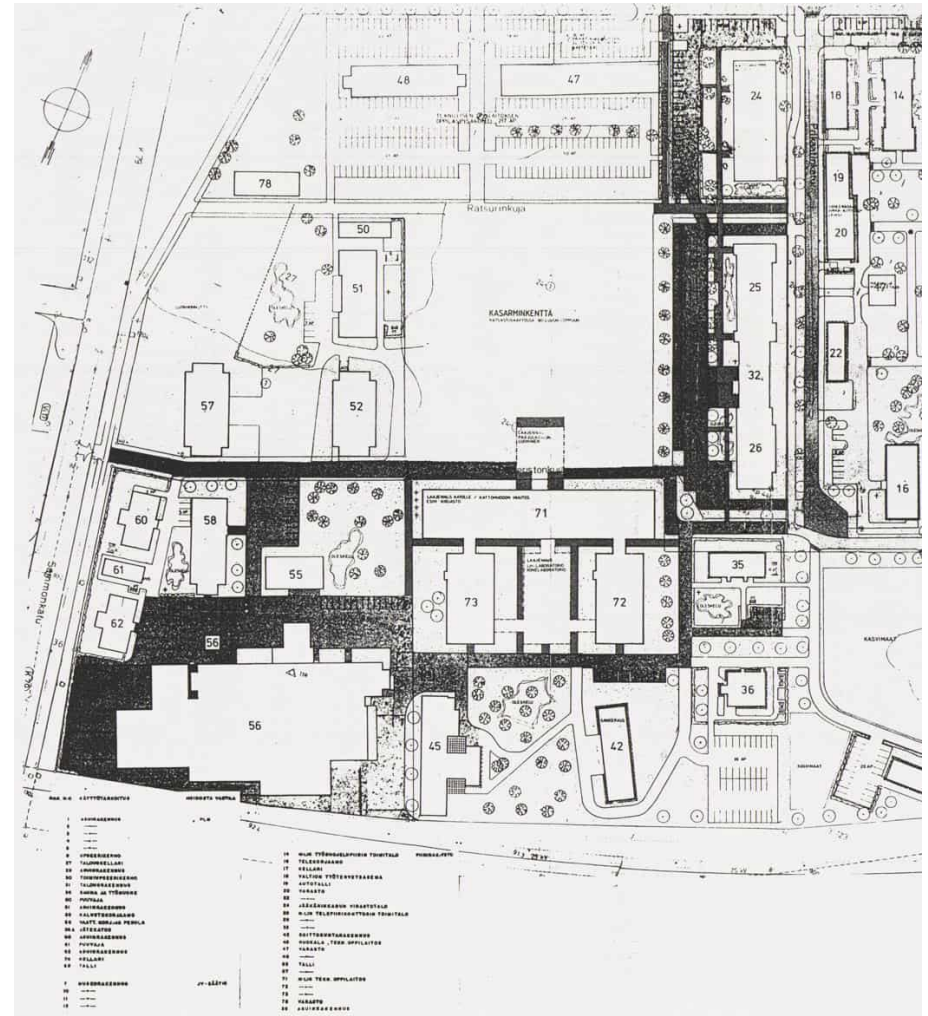
Virastotalon tontti säilyi edelleen yleisten rakennusten korttelialueena (**Y**). Vuonna 1989 vahvistettua asemakaavaa ei kuitenkaan ole löytynyt tämän selvityksen laadinnan yhteydessä.

Vuoden 1984 aluesuunnitelmassa (Kuva 19) esitetään alueen 1980-luvun tilanne. Jääkärintien varrella sijainneet varastorakennukset 47 ja 48 jäivät tässä vaiheessa teknillisen oppilaitoksen laajentuneen pysäköintialueen keskelle. Asemapiirustuksessa vuodelta 1990 kyseiset rakennukset on osoitettu purettavaksi uuden virastotalon tieltä.

¹⁰ Mustonen, 2014, s. 11.

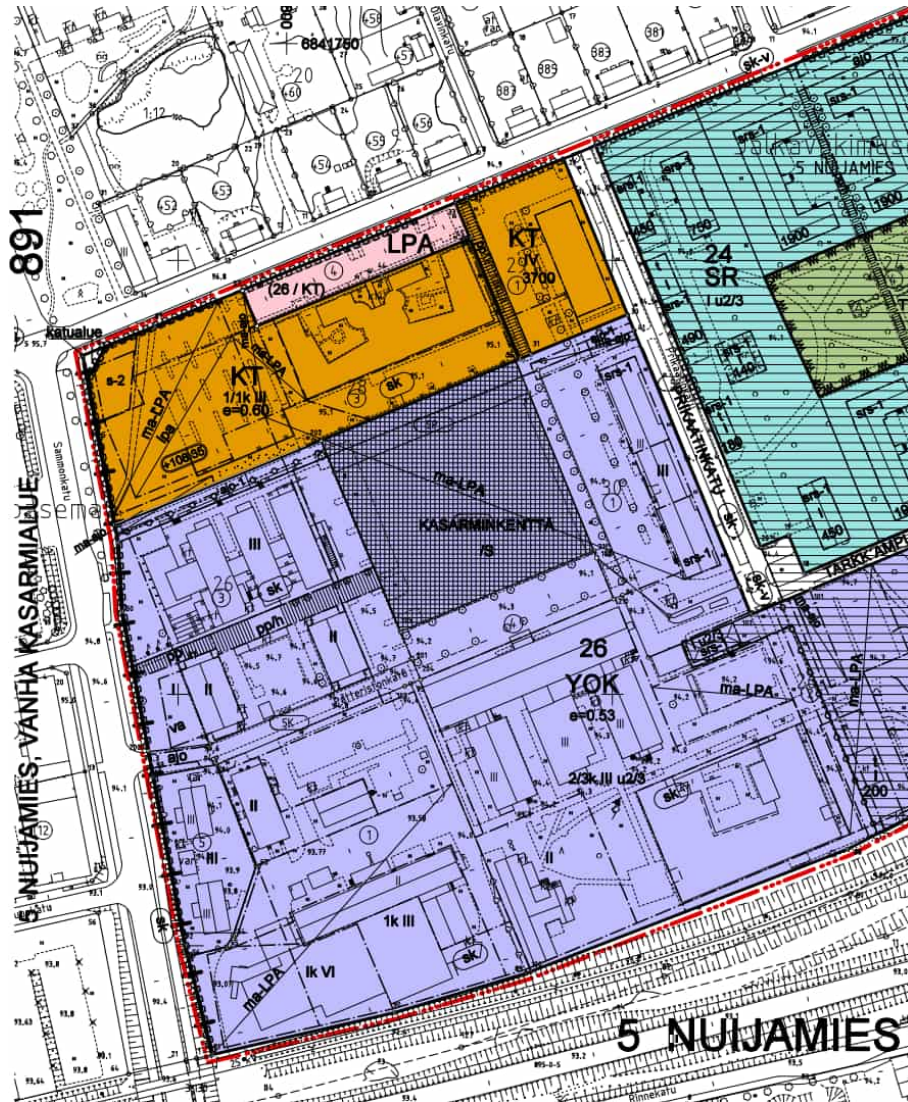


Kuva 18. Ote asemakaavan muutoksesta 491 521, vahvistettu 9.6.1980. Kyseinen asemakaava ei ollut enää voimassa Virastotalon rakentamisen aikana. vuonna 1989 on saatujen tietojen mukaan vahvistettu uudempi, kortteleita 26 ja 28 koskeva asemakaavamuutos. Lähde: Mikkelin kaupungin karttapalvelu (16.3.2026).



Kuva 19. Ote asemapiirros aluesuunnittelusta 1984. Rakennukset 47 ja 48 Jääkärinkadun varrella ovat varastot ja niiden ympärille on sijoitettu teknillisen oppilaitoksen pysäköinti. Lähde: Kuvien tarkastelu - Kansallisarkisto | Asiointipalvelu Astia (23.3.2026).





Kuva 20. Ote virallisesta voimassa olevasta (13.12.2019) asemakaavasta 491 891. Pisteviivalla merkitty vuoden 1988 asemakaavan mukaiset tontinrajat. Lähde: Mikkelin kaupungin karttapalvelu (16.3.2026).

Voimassa oleva kaava 891 on vahvistettu 9.6.2016. Tarkk'ampuja-kasarmien alue on osoitettu suojeltavien rakennusten korttelialueeksi (**SR-1**). Kaikille olemassa oleville rakennuksille on määritetty rakennusala ja suojelumerkintä (**sr**), mikä turvaa rakennuskannan säilymistä. Korttelialueen käyttötarkoitus on jätetty laajaksi, jotta rakennukset pysyisivät aktiivisessa käytössä.¹¹

Korttelit 26 ja 30 on merkitty alueeksi **YOK/s**, opetus-, tutkimus- ja kehitystoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Merkinnän tavoitteena on mahdollistaa alueen monipuolinen käyttö kampus-, toimisto- ja pienyritysalueena.¹² Korttelit 28 ja 29 on puolestaan osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (**KT**), ilman lisätyjä suojelumääräyksiä.

Jääkärintien varrella sijaitseva **LPA**, autopaikkojen korttelialue, on säilynyt samalla paikalla. Virastotalon tontin lounaisosaan on kuitenkin lisätty uusi **ma-LPA**-merkintä, joka mahdollistaa kaksikerroksisen maanalaisen keskuspysäköintilaitoksen rakentamisen sekä siihen liittyvät jalankulkuyhteydet. Rakennusluvan edellytyksenä on lausunto Museovirastolta. Lisäksi alueelle on osoitettu **lpa**-rakennusala erillistä pysäköintilaitosta varten.

Vuoden 1989 kaavassa käyttöön otettu suojeltava alue **s-2**, joka turvaa Sammonkadun varrella olevan alueen puuston, maastonmuotojen ja maisemaluonteen säilymistä, on myös vahvistettu.

¹¹ Mustonen, 2014, s. 19.

¹² Ibid.

5 Suunnitteluratkaisu

5.1 Virastotalokonteksti ja suunnittelijat

Mikkelin virastotalon siirtoa keskustasta helpotti vanhan kasarmi-alueen kehitys ja luonne tulevana virasto- sekä koulutuskeskukseksi. Ympäristöä suunniteltiin edelleen keskus- ja väliportaan hallinnon virastotaloksi tyypiltään, kuten edeltäjänsä lääninhallituksen korttelissa. Suunnittelu eteni vuosina 1987–1989 Penttinen & Tiensuu Arkkitehdit Oy toimiston toteuttamana. Talo oli rakenteilla vuodesta 1990 ja Valmistui vuonna 1992.¹³

1980-luvulta alkanutta virastotalojen suunnittelun ja rakentamisen kautta on kuvattu muutosten ajaksi 1980-1995. 1980-luvun lopulla kaikesta valtion rakennuttamisesta uudisrakentamista oli vain 57 %, korjausta ja ostamista sen sijaan suosittiin. Tähän vaikutti myös se, ettei valtion hallinto enää kasvanut edellisten vuosikymmenten tapaan. Rakennushallituksen organisaatioon tuli hankesuunnittelu-toimisto, joka teetti virastotalojen paikkauntakohtaisia tilantarveselvityksiä ja arvioi rakentamisen kiireellisyyttä.¹⁴

Julkinen keskustelu valtion virastotaloista 1980-luvulla keskittyi erityisesti niiden ulkoasuun. Tilaohjelmissa pyrittiin laadukkuuteen, työntekijöiden viihtyvyyteen ja asiakaspalvelun parantamiseen aiemman tehokkuuden sijaan. Muutokset suunnitteluperiaatteissa tapahtuivat vähitellen ja alkoivat toteutua käytännössä 1980-luvun lopulla. 1980-luvuna alussa valmistuneissa virastotaloissa erottuivat vielä menneen vuosikymmenen periaatteet ja ratkaisut, kuten Vaasaan valmistuneessa virastotalossa, joka edustaa edellisen vuosikymmenen tehokkuusajattelua.¹⁵(Kuva 21)



Kuva 21. Vaasan 1982 valmistunut uusi virastotalo. Kuvausaika syksyllä 2025 Sitowise Oy.

Muutoksiin suunnittelussa ajoivat erityisesti toimistotyön uudet työtilatarpeet, tietokoneiden käyttöönotto muutti virkailijoiden työskentelyä. Lisäksi lain edellyttämä työpaikkaruokailun mahdollisuus oli järjestettävä. Virastotalojen käyttäjien haastattelut suunnitteluvaiheessa koettiin myös tärkeiksi. Suunnittelun ohjeistamista jopa

¹³ Manninen 2018, s. 60.

¹⁴ Manninen 2018, s. 59.

¹⁵ Manninen 2018, s. 63.

vähennettiin ja arkkitehteja kannustettiin luovuuteen, kustannustietoutta unohtamatta.¹⁶ Mikkelin Ympäristötalon päätilojen järjestämisessä näkyy uudentyyppinen toimistokulttuuri ja -työtavat erilaisina tilatyypeinä. Kokonaisuuteen kuului ryhmähuoneita työskentelyyn, palaveria ja videoesityksiä varten. Virkailijoiden huoneissa oli huomioitu ergonomiset kalusteet ja niiden sijoittelu näytöpäätetyöskentelyyn. Kiinteiden arkistokalusteiden käyttö jäi vähiin aineistoja digitoidessa. Myös yhteisiä taukotiloja oli suunniteltu kerroksittain ja toimialueittain. Yhteisten käytävien ja hallien tilat olivat väljät ja valoisat liikkua, jopa veistokselliset ilmeeltään.

1980-luvulla virastotalojen suunnittelijavalintoja kohdennettiin tarkemmin ja kuhunkin suunnittelutehtävään valittiin mahdollisimman hyvä suunnittelija. Vuosikymmenen puolivälissä 95 % valtion rakennusten suunnittelusta tehtiin ulkopuolisten arkkitehtien toimesta. Korkeatasoiseen arkkitehtuurin pyrittäessä virastotaloja pyrittiin sopeuttamaan paremmin ympäristöönsä ja vältettiin aieman kaltaista monumentaalisuutta.¹⁷ Tämä sopi hyvin postmodernin aikakauden arkkitehtuurin suunnitteluperiaatteisiin ja paikallisuutta korostavaan regionalismiin.

Mikkelin Ympäristötalon suunnittelu ja toteutus ajoittuvat murroskauteen. Se on aikakautensa ainoa uudisrakennus keskus- ja väliportaan hallinnon virastotalona. Vaikka suunnittelu ajoittui lamavuosien alkuun ja rakentaminen keskeisiin lamavuosiin. 1990-luvun alun laman aikaan rakentaminen oli halpaa, mutta siitä huolimatta vuonna 1992 ei tehty yhtään uutta virastotalojen suunnittelukehottusta ja seuraavana vuonna Rakennushallituksessa laadittiin vain

yksi virastotalon hankesuunnitelma. Valtion hallintoa supistettiin ja oli myös jo huomattu, että virastotiloista oli tulossa ongelma, niitä olisi tulevaisuudessa liikaa. Rakennushallituksessa tehty suunnittelun kehittäminen alkoi näkyä 1990-luvun alkupuolella julkisuudessa. Uudisrakennuksia oli nostettu "vuoden rakennushanke" kilpailussa esiin. Kritisoitu uudisrakennusten huono hinta- ja laatusuhde todettiin parantuneeksi, kun arkkitehtuurikritiikki oli myönteistä.¹⁸

Rauman uuden virastotalon (Kuva 22) suunnitteli 1985–86 Jokela & Kareoja. Se valmistui vuonna 1992 kuten Mikkelin Ympäristötalo. Rauman virastotalo oli tyypiltään valtion paikallishallinnon virastotalo, joka keskittyi yleisöpalveluun. Keskitetty tilaratkaisu mahdollisti tavallista korkeamman huonekorkeuden ja monipuolisen sekä visuaalisen tilajäsentelyn gallerian tapaan.¹⁹ Paikallistason virastona se edusti uudempaa ihmisläheisempää suunnittelua ja toteutusta. Virastotalon arkkitehtuurikilpailu vuosina 1985–1986 sai runsasta julkisuutta. Kilpailun voitti Olli-Pekka Jokelan ja Pentti Kareojan suunnitelma. Myöhemmin 1990-luvun puolivälissä. Rauman virastotalo sai Brysselissä Belgiassa myös ensimmäisen jaetun palkinnon kilpailtaessa parhaasta eurooppalaisesta rakennuksesta.²⁰

Sen keskeisperiaatteena oli pitkä, Rauman kanaalin suuntainen puikko, jonka ytimen muodostaa koko rakennuksen mittainen ja korkuinen galleriamainen asiakaspalvelutila.²¹

Kuten Mikkelinissä, Rauman virastotalon massoittelu ja ulkoasu on sovitettu ympäristön ehdoilla sekä paikallisuutta korostaen. Erona Mikkelin Ympäristötaloon on, että Raumalla virastotalo on

¹⁶ Manninen 2018, 60, 63.

¹⁷ Manninen 2018, s. 63.

¹⁸ Manninen 2018, s. 63-64.

¹⁹ <https://www.valtiollerakennettu.fi/>

²⁰ Maunula 11.2.1995 HS Rauman virastotalo palkittiin Europan parhaana rakennuksena.

²¹ <https://www.valtiollerakennettu.fi/>



suunniteltu ja sijoitettu keskustan huomiokohteeksi kaupunkikuvassa. Se myötäilee kanaalin vartta ja avautuu puistoon. Julkiset sisätilat Rauman virastotalossa avautuvat kanaalille sekä puistoon gallerian laajan lasijulkisivun kautta. Pääjulkisivu korostaa avoimuutta ja avautumista kaupunkiin. Mikkelin Ympäristötalossa korostuu julkisivujen sulkeutuneisuus erityisesti kohti kampusaluetta.



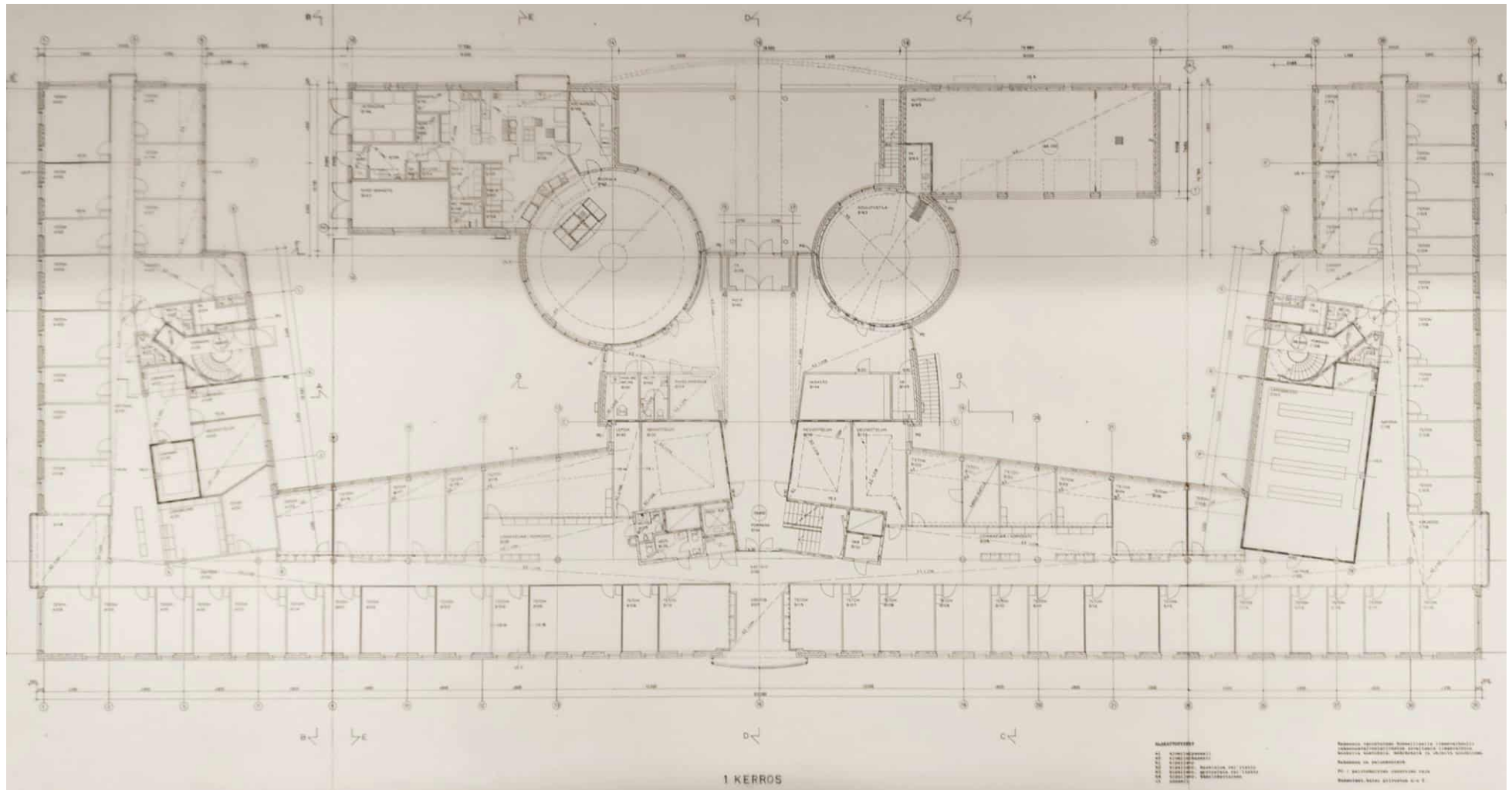
Kuva 22. Rauman virastotalon galleriamainen asiakaspalvelutila.
Kuva Jussi Tiainen. Lähde: <https://www.valtiollerakennettu.fi/>.

Mikkelin Ympäristötalon suunnittelussa sijoittaminen, kokonaisuus ja tyyli piirteet huomioivat paikallis- ja alueen sotahistorian sekä kasarmikuvan. Pitkä ja ehjä punatiiliverhoiltu julkisivu rajaa entisen harjoituskentän, samoin siivet entistä makasiinien aluetta.

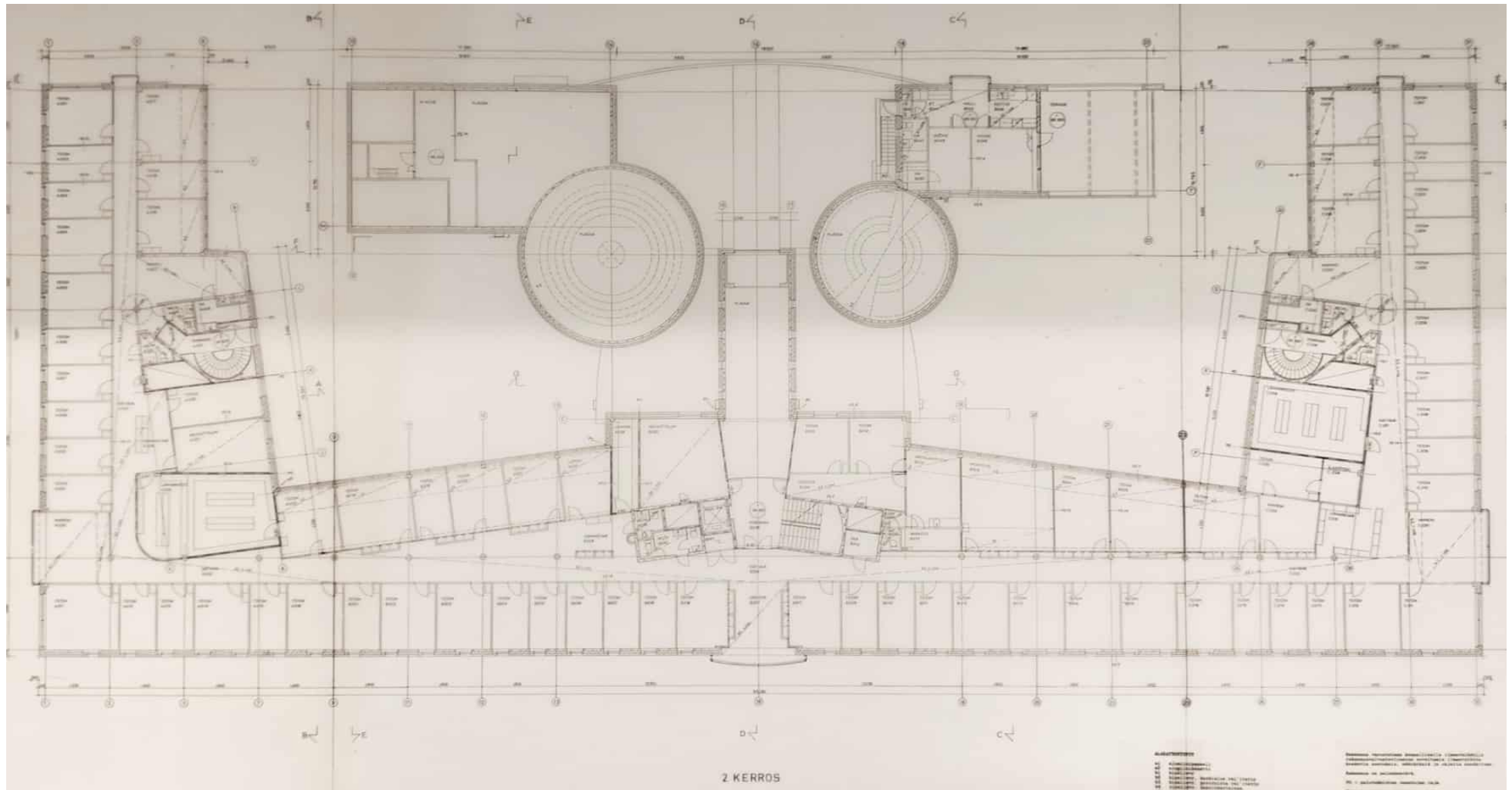
Sen sijaan pääsisäänkäynnille johtava julkisivu suunniteltiin väljemmin avautumaan kohti Jääkärinkatua. Siipineen Ympäristötalo muodosti suojaosan etupihan. Vanha ampumarata ja maneesialue jäivät puistoalueeksi, jota rajaa edelleen koivurivi kadulle. Rakennuksen julkisivu etelään kampusaluetta kohti suunniteltiin pelkistetyksi. Julkisivuja rytmittää hyvin kapeiden ikkunoiden symmetriset rivit. Keskelle eteläjulkisivua avattiin hieman ulos työntyvä lasitettu porrashalli 1–3 kerroksen välille, josta avutuvat näkymät kentälle ja kampusalueelle. Ulkoasua on luonnehdittu ankaraksi ja sen on sanottu muistuttavan kasarmiajasta sekä -rakennuksista. Vaikka Ympäristötalon Jääkärinkadun pääsisäänkäynnin osat ja muotoaiheet sommiteltiin vapaammin, ne muistuttavat linnoitusta pyöreinä torneina, pylväinä ja tiiliportaaleina.

Mikkelin Ympäristötalon suunnitteli Penttinen & Tiensuu Arkkitehdit Oy, Mika Penttinen ja Jyrki Tiensuu. Toimisto on jatkunut Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy nimellä. Alkuperäisellä nimellään se toimi vuosina 1981–2002. Yritys tunnetaan erityisesti julkisten rakennusten suunnittelusta.

5.2 Alkuperäiset piirustukset

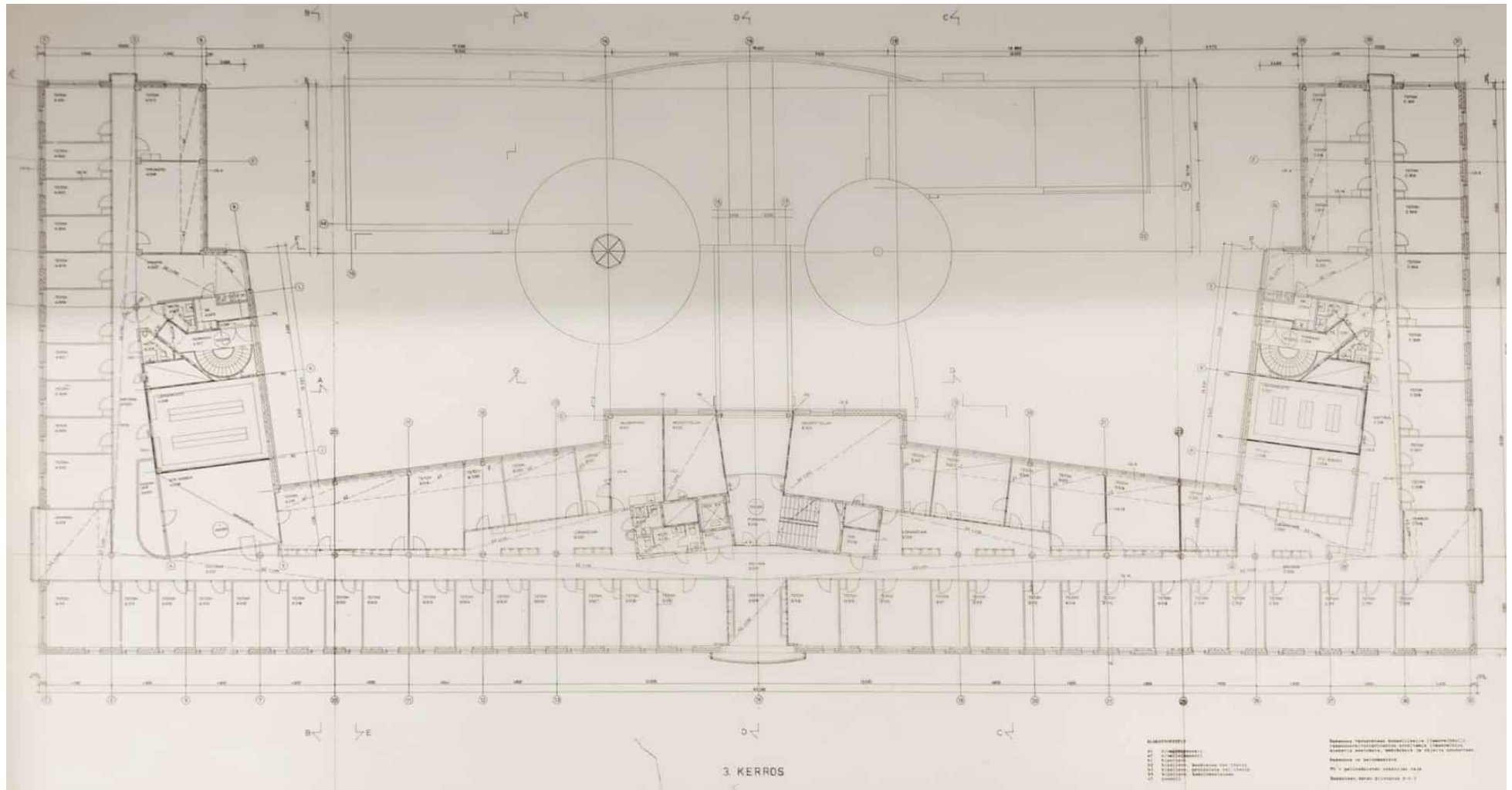


Kuva 23. Ensimmäisen kerroksen pohjapiirustus, 2.5.1989. Arkkitehtistudio Penttinen & Tiensuu. Piirustuksen lähde: Tilaajan arkisto.

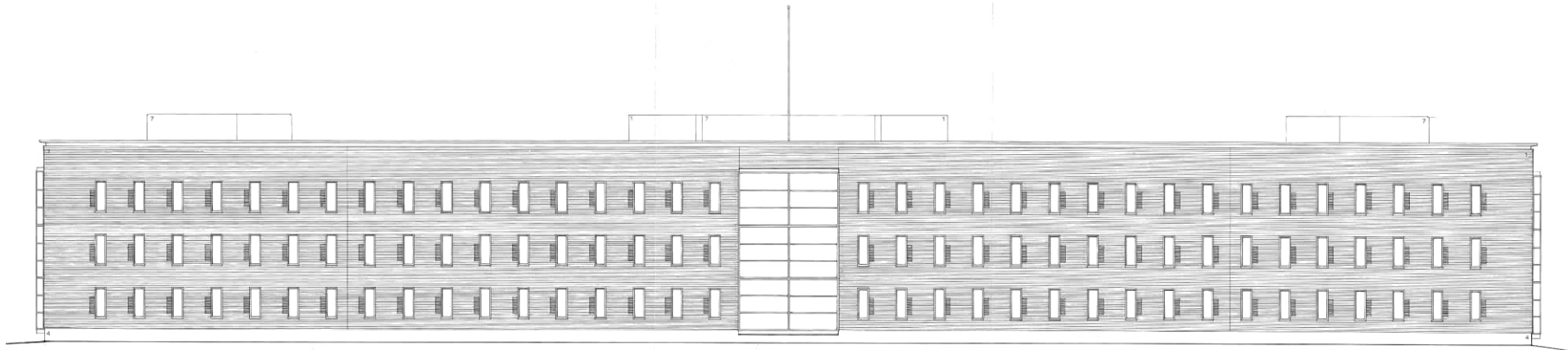


Kuva 24. Toisen kerroksen pohjapiirustus, 2.5.1989. Arkkitehtistudio Penttinen & Tiensuu. Piirustuksen lähde: Tilaajan arkisto.

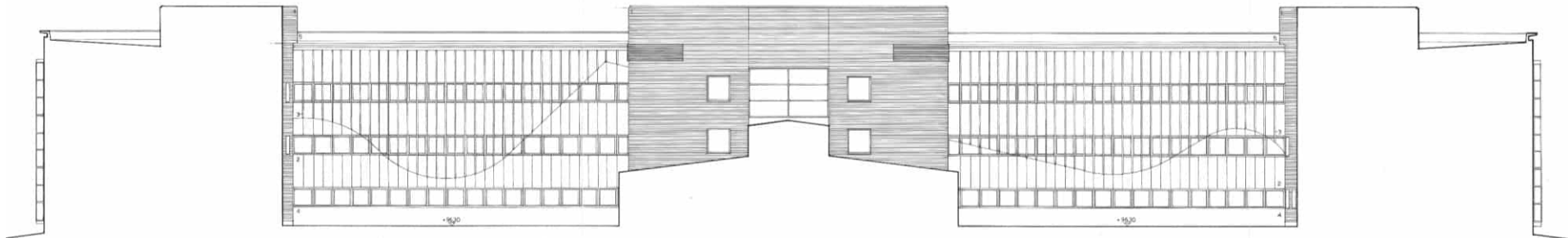




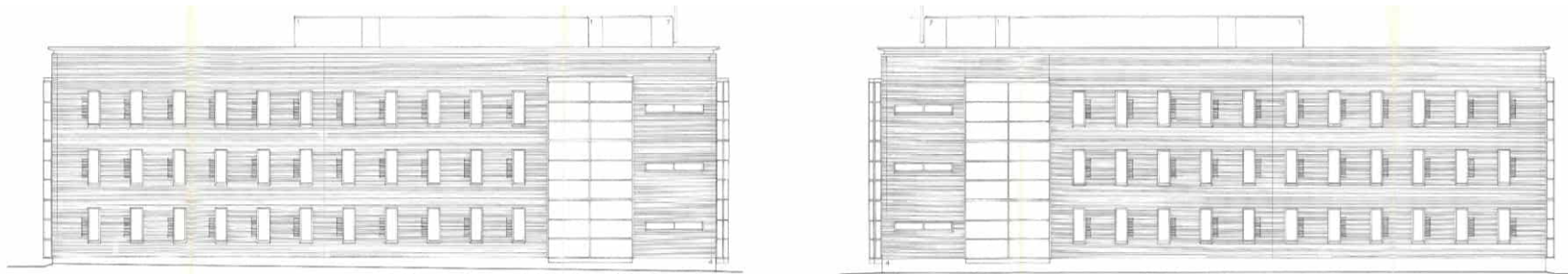
Kuva 25. Kolmannen kerroksen pohjapiirustus, 2.5.1989. Arkkitehtistudio Penttinen & Tiensuu. Piirustuksen lähde: Tilaajan arkisto.



Kuva 26. Julkisivu etelään. Pääjulkisivumateriaalina on poltettu punatiili.



Kuva 27. Pihajulkisivu pohjoiseen. Pihajulkisivuissa sekä itä- ja länsisiipien päädyissä on käytetty peltikasetteja ja värillistä alumiinisäleikköä.



Kuvat 28. Julkisivut länteen (vasemmalla) ja itään (oikealla).



6 Nykytila

6.1 Ulkotilat ja -asu



Kuva 29. Tilaajan kuva lintuperspektiivistä pohjoisesta (otettu 9.3.2021).





Kuva 30. Näkymä lännestä, etualalla paikoitusalue.



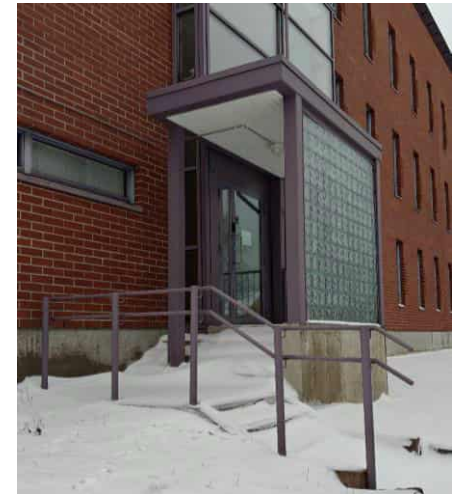
Kuva 32. Itäjulkisivu



Kuva 31. Länsijulkisivu.



Kuva 33. Toistuva ikkunatyyppe: kiinteä korkea ikkuna, ja sivuosa, jonka edessä on reikätiili.



Kuva 34. Itäpuoleinen sisäänkäynti.



Kuva 35. Eteläjulkisivu.



Kuva 36. Pohjoisjulkisivu ja pääsisäänkäynti.



Kuva 37. Pääovi pohjoisjulkisivussa.

Rakennuksen julkisivut itään, länteen ja etelään edustavat samaa muotokieltä. Toimistotilojen ikkunat toistuvat säännöllisessä rytmisessä. Julkisivujen tiilipintoja jäsentävät kolmen kerroksen korkuiset lasiseinät, jotka ulkonevat julkisivulinjasta rakennuksen pääakseleilla. Itä- ja länsisiipien eteläpäissä on kulmikkaat lasiseinä-rakenteet pitkäsiiven käytävän päädyissä. Eteläjulkisivun lasiseinä sijoittuu symmetrisesti pääaulan keskilinjaan, ja sen kaareva lasipinta avautuu laajalle paikoitusalueelle.

Pohjoisjulkisivu on ilmeeltään vaihtelevampi. Siinä erottuvat itä- ja länsisiipien päädyt, Jääkärintien puoleiset sivurakennukset sekä ensimmäisen kerroksen kokous- ja ruokalatojen sylinterimäiset volyymit. Julkisivusommittelua täydentävät pääaulan tila ja rakennuksen keskiakselille sijoittuva pääsisäänkäynnin katos.



Kuvat 38. Itä- ja länsisiipien päädyt Jääkärinkadulle. Käytävien kohdalla on lasiseinä rakenteet, pihojen puolella peltikaseteilla verhoiltuja pintoja.



Kuva 40. Itänen sisäpiha saunatilojen terassilta katsottuna. Pitkän siiven seinäpinnat ovat peltikaseteilla verhoiltuja. Niiden takana on toimisto- ja kokoustiloja.



Kuva 39. Sivurakennus: henkilökunnan saunatiloja Jääkärinkadulta.



Kuva 41. Itäpuoleinen sisäpiha, taustalla autotallit ja henkilökunnan terassi yläkerrassa.



Kuva 42. Länsipiha, näkymä ruokalasalille.

6.2 Sisätilat ja -asu

Sisätilat ovat pääosin saman logiikan mukaan jäsenneiltyjä. Itä-, länsi- ja eteläsiipeä reunustavat pitkät toimistotilarivit, jotka sijoituvat ulkoseinien ja keskikäytävien väliin ja toistuvat rakennuksen pääkerroksissa. Tilat ovat pääosin yhden työntekijän huoneita (kapeampi moduuli, 1 ikkuna per huone) tai kahden työntekijän huoneita (laajempi moduuli, 1–2 ikkunaa per huone). Väliseiniä on vuosien varrella siirretty ja purettu, mikä on mahdollistanut myös suurempien työhuoneiden muodostamisen, kuten länsisiiven tiimityötilat A101 ja A301.

Sisäpihojen puoleisissa osissa tilojen muodot vaihtelevat, koska moduulikoordinaatisto kääntyy suhteessa käytävälinjoihin. Pitkillä käytävillä on saatu vaihtelevampaa ilmettä käyttäen vinoseiniä ja kaarevia kulmia (esimerkiksi varastot A232 ja A330). Tilojen käyttö on myös monipuolisempaa: toimistohuoneiden lisäksi sisäpihojen puolella on tiimi- ja arkistotiloja sekä tauko- ja neuvotteluhuoneita. Itä- ja länsisiivessä on myös kahviotiloja, jotka on korosteltu aina yhdellä vapaasti seisovalla pilarilla ja pyöreällä alakattorakenteella.

Pääkerroksilla on oma värikoodinsa, joka näkyy käytäväseinien maalipinnoissa. Ensimmäisen kerroksen käytävät on maalattu oranssiksi, toisen kerroksen vaaleansinisiksi ja kolmannen kerroksen keltaisiksi. Suurin osa sisä- ja ulkotilojen metalli- ja puuosista (kaiteet, katokset, ikkunakarmit, pellitykset jne.) on violetteja.

Pääaula on rakennuksen keskitila. Sieltä pääse ruokalaan sekä sitä vastapäätä sijaitsevaan pääkokoustilaan. Aulasta eri kerrokseen johtavat pääporras ja hissi. Porrasyhteys jatkuu kellaritiloista aina ullakotasolle, jossa sijaitsee toinen saunaosasto johtokunnan käyttöön. Kellaritasolla on väestösuojatiloja, jotka käytetään sosiaali-, kuntosali- tai varastotiloina rauhan aikana.



Kuva 43. Pääaula sisäänkäynnistä katsottuna. Pilarit ja kaiteet on maalattu violetilla.



Kuva 45. Ruokalan sisäänkäynti sijoittuu pääoven viereen. Kaareva tiilipinta viittaa tilan eriluonteiseen käyttötarkoitukseen.



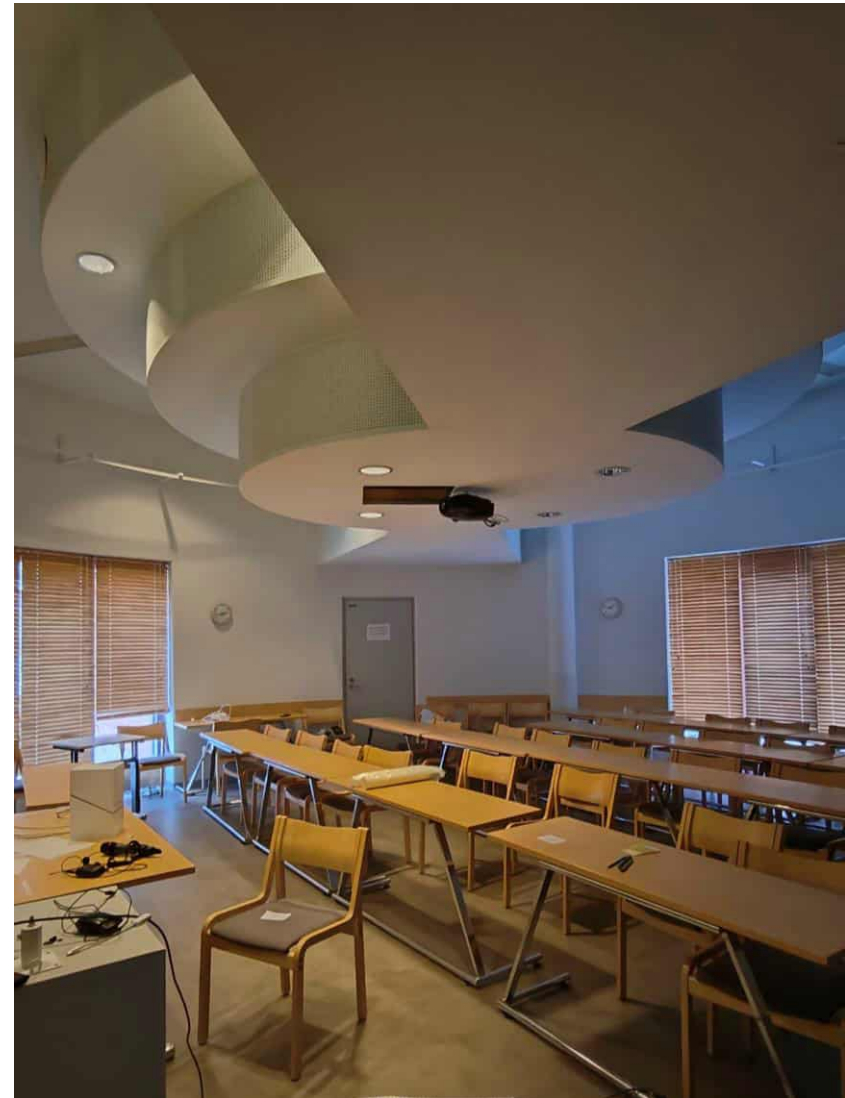
Kuva 44. Pääaulan tuulikaapista luonnonvalo pääsee sisätiloihin.



Kuva 46. Pääkokoustilaan sisäänkäynti toistaa saman periaatteen.



Kuva 47. Ruokasalin katto muodostuu keskeisesti järjestetyistä, päällekkäisistä kaarevista pinnoista, jotka luovat kupolimaisen rakenteen ja nousevat yläosan kattoikkunaa kohti.



Kuva 48. Kokoustilassa toisaalta alaslasketun katon pyörömäiset tasot muodostavat kuperan kokonaisuuden, joka laskee kohti lattian keskiosaa.





Kuva 49. Aulan päädyssä sijaitsevat pääporras (vasemmalla) ja hissi (oikealla). Näköyhteys ylempiin kerroksiin on mahdollinen kunkin tason leveiden kerrostasanteiden ansiosta.



Kuvat 50. Yleisin toimistotilan tyyppi, jossa on 1 korkea ja yksi tuuletusikkuna, toistuu kaikissa pääkerroksissa (esimerkkinä C215).

Suuressa osassa työhuoneista pinnat ovat todennäköisesti alkuperäisiä. Lattiamateriaalina oli tiilenpunainen linoleumimatto, seinät valkoisella ja katto valkoisella tai vaalean violetilla maalattu (joskus molemmat esiintyvät samassa tilassa, Kuvat 50). Tilassa on yksi puu-ikkuna ja tuuletusikkuna. Tilan ovi on lasiovi, jonka kehys on tummanpunainen. Oven vieressä on paneeli samalla värillä. Kiinteä sisustus koostuu korkeasta kaapista oven toisella puolella sekä yleensä kangastaulusta. Joissakin tiloissa oli kangasverhoja eri väreillä: violetti, sininen, punainen.





Kuva 51. Neuvotteluhuone B130, 1. kerros. Tila on todennäköisesti hyvin säilynyt alkuperäisenä.



Kuva 53. Rakennuksen luoteiskulman tila A106 sisäpihan puolella. Ikkunatyypin ja kaarevat alumiinikasetit ovat tilatyypille ominaisia.



Kuva 52. Neuvotteluhuone B333, jossa tilapinnat (lattiamatto, alakatto) ja kalustus on todennäköisesti uusittu.



Kuva 54. Työhuone A331 eteläkäytävän varrella, sisäpihalle päin. Kaarevat alumiinikasetit ikkunoiden yläpuolella oikealla, taulu ja kaapistot vasemmalla ovat todennäköisesti alkuperäisiä.



Kuva 55. Tilassa B118 sijaitseva kaapisto yläkunnoinen edustaa rakennukselle ominaista alkuperäistä kiintokalusteratkaisua.



Kuva 57. Toimisto B318 rakennuksen eteläsivun keskellä. Odotustilan puolella on käytetty rakennukselle tyypillistä kaapistoratkaisua.



Kuva 56. 3. kerroksen eteläkäytävä. Alkuperäisten kaapistojen rungot muovaavat käytävään sen tunnistettavan tilaluonteen.



Kuva 58. Odotustila toimiston B318 vieressä. Kaapistojen rungot sekä pintamateriaalit ovat säilyneet alkuperäisinä.

Suurin osa rakennuksen tiloista on säilynyt hyvin tai kohtalaisen hyvin alkuperäisessä kunnossaan. Vuosien varrella tehdyt muutokset ovat olleet vähäisiä ja kohdistuneet pääosin tilojen uuteen käyttöön sekä pintamateriaalien uusimiseen. Toimistohuoneita on muokattu jakamalla niitä kevyillä väliseinillä tai purkamalla näitä, ja huoneita on myös yhdistetty suuremmiksi työtiloiksi, esimerkiksi 1. ja 3. kerroksen länsisiivessä (Kuva 60). Ensimmäisessä kerroksessa tiloja on paikoin yhdistetty yleisöä palveleviksi tiloiksi, kuten aula-tila B133 (Kuva 61) tai kirjaamo B121. Toisessa kerroksessa on muodostettu ”työkahvila”-tyyppinen tila poistamalla käytäväseinä kaapistoineen ja liittämällä sen takana sijainneet työhuoneet osaksi käytävätilaa (Kuva 59). Muutokset erottuvat erityisesti lattiamateriaaleissa. Alkuperäinen tiilenpunainen linoleumimatto on korvattu matolla tai laminaatilla. Myös kiintokalusteet ja lasiseinäratkaisut viittaavat pääosin 2000- ja 2020-luvulla tehtyihin muutoksiin.



Kuva 59. Toisen kerroksen työtilat käytävän A222 varrella on muokattu työkahvilaksi ja liitetty avoimesti käytävätilaan. Väliseinät ja kaapistot on purettu 2020-luvun alussa.



Kuva 60. A304, laajempi tiimihuone on muodostettu yhdistämällä toimistohuoneita.



Kuva 61. Aulan asiakaspalvelutiski B133, jossa alun perin on ollut varasto ja neuvotteluhuoneita.



Kuva 62. Eteläkäyttävä 1. kerroksessa (A120). Käytäväseinien värit työhuoneiden puolella vaihteli kerroksittain, kun taas sisäpihojen puoleisten tilojen seinät ovat aina valkoiseksi maalattuja.



Kuva 63. Länsisiiven käytävä 2. kerroksessa (A221). Tilan päädyssä on lasiseinä, joka avautuu Jääkärinkadulle ja tuo luonnonvaloa käytävään.



Kuva 64. Länsisiiven käytävä 3. kerroksessa (A320). Käytävätilojen lattiapintana on todennäköisesti alkuperäinen vaaleansininen linoleumimatto. Paikoin seinillä on koristeprofiileja, vaaleanvioletilla maalattuja (oikealla).



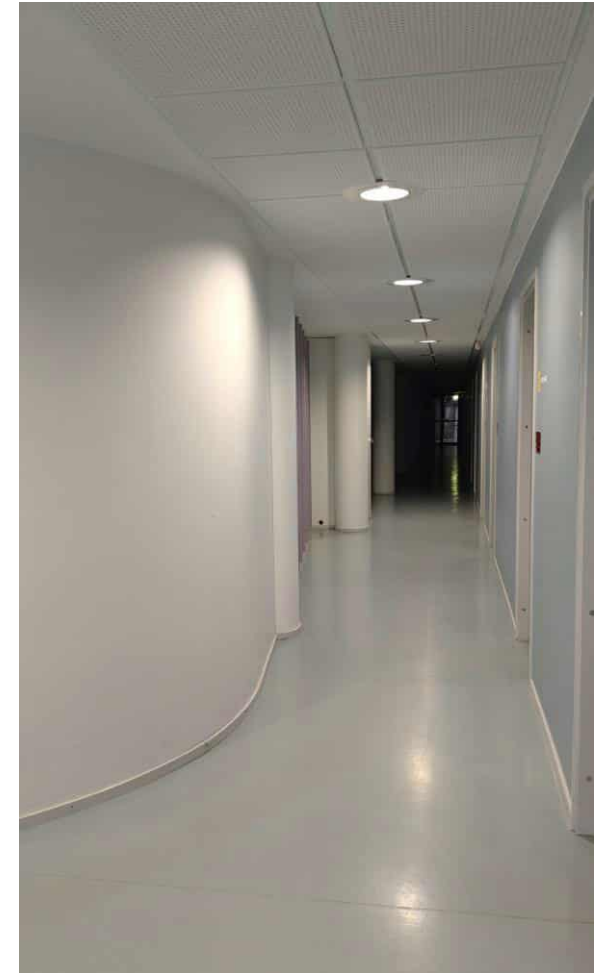
Kuva 65. Jokaisessa kerroksessa on kahviotiloja, symmetrisesti sijoitettu itä- ja länsisiipiin, porrashuoneiden läheisyyteen. Kahvion edustalla on aina yksi vapaasti seisova pilari alakattorakenteineen. Kuva 1. kerroksen kahviosta A121.



Kuva 66. 3. kerroksen kahvio C321. Taustalla neuvotteluhuoneen C304 puutaiteseinäke.



Kuva 67. 3. kerroksen kahvio A322. Kahvioissa lattiapinta on 20 x 20 cm keraaminen laatta. Oikealla keittokomero, jossa kalusteet on uusittu 2020-luvulla. Taustalla kahvion lasiseinä, jossa on koivupintaisia sälekaihtimia, tietävästi alkuperäisiä.



Kuva 68. 2. kerroksen käytävä A222, jonka kulmassa on pyöristetty arkistotilan kulma (vasemmalla). Myös 3. kerroksessa on pyöristetty seinä ATK-huoneen kulmassa. Ratkaisu on erottavissa myös alkuperäisissä pääpiirustuksissa.

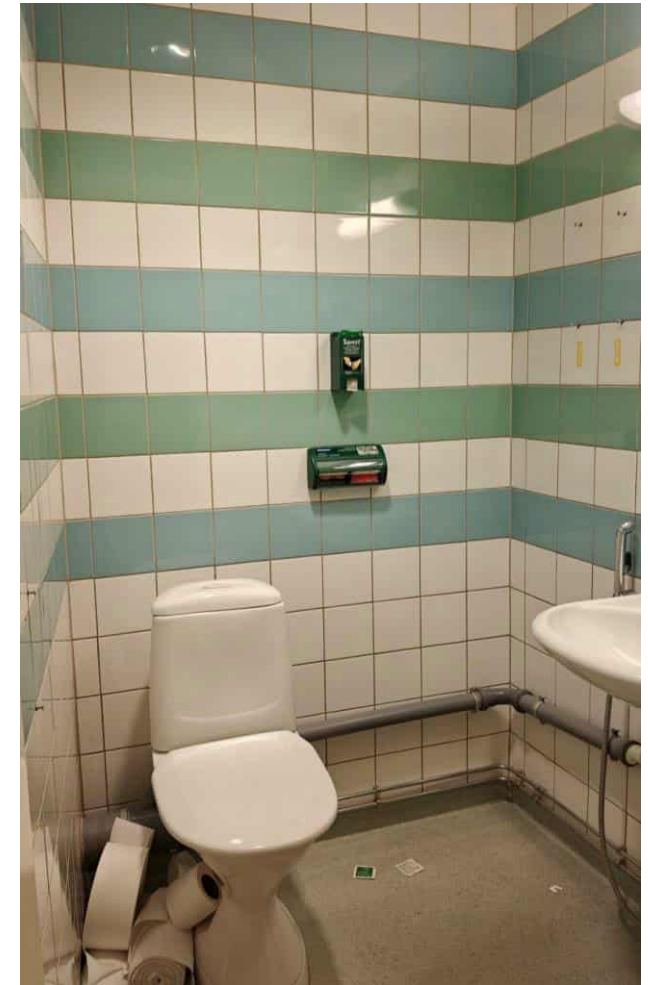




Kuva 69. Käytävän C319 pääty pohjoiseen. Kaikissa kerroksissa lasiseinien edessä on patteri ja patterin yläpuolella koivupintainen rei'itetty puupenkki.



Kuva 70. WC-tila C224, joka on todennäköisesti alkuperäisessä kunnossaan. Moniväriset seinälaatat on käytetty muissakin WC-tilojen laatoituksessa. Lattialaattana on sinivihreä 10x10 cm laatta.



Kuva 71. WC-tila B328, joka ei ole merkitty alkuperäisiin pääpiirustuksiin. Se on todennäköisesti myöhemmin lisätty, koska seinälaattojen väritys sekä lattiamateriaali (epoksinoinite) erottuvat alkuperäisestä ratkaisusta.



Kuva 72. Pääporras aulan eteläpuolella. Portaiden ja tasanteiden materiaalina on mosaiikkilaatta. Porrassyöksyjen välissä kulkee kantava seinä, jonka reunat on muotoiltu loivasti pyöristetyiksi.



Kuva 73. Porrashuone C326. Itä- ja länsi-siivissä on kierreportaat ensimmäisestä kerroksesta ullakolle ja katolle. Niiden metalliverkkokaiteet muodostavat portaan keskiosaan jatkuvan rakenteen.



Kuva 74. Toisen kerroksen kerrostasanne pääportaan kohdalla, jossa on metalliverkkokaide. Pääportaita pitkin pääsee kellariin ja johtokunnan saunaosastoon.



Kuva 75. Sivurakennuksen katettu terassi Jääkärikadun puolella. Sivurakennuksen yläkerrassa on henkilökunnan saunatiloja.



7 Yhteenveto

7.1 Historia: sotahistoria, hallintohistoria

Ympäristötalon tontin historiaan liittyvä harjoituskenttä ilmiönä on tavanomainen kaikille kasarmialueille. Kentän alkuperäisen käytön tunnistaa sen ympäristössä kohtalaisen hyvin säilyneiden 1900-luvun alun tiilikasarmien kautta. Ympäristötalon itäpuolella Mikkelin tarkka-ampujakasarmien RKY-alue avaa alueen sotahistoriaa laajemmin.

Harjoituskentän pohjoislaidalle rakennettu Ympäristötalo todistaa hyvin valtion hallintohistorian ja virastojen toiminnan ilmiöistä. Virastotalon asema vanhalla kentällä Jääkärintien varrella ei kuitenkaan kerro, miksi Mikkelin maakuntakeskuksen keskusvirastotalotoiminnot siirrettiin hallinto- ja kaupunkikeskustasta sivummalle. Rakennuksesta voi kuitenkin arvioida virastotoimintojen ja -työn murrosaikaa sekä muutoksia 1980–1990-luvulla. Siirto ja rakentaminen muutoksessa olevalle kasarmialueelle herätti aikanaan huomioita. Tavoite uudisrakentamisen myötä oli virkailijoiden työolosuhteiden ja asiakaspalvelun parantaminen sekä palvelujen parempi saavutettavuus. Virastotalosta laadittiin helpommin lähestyttävä ja käytettävä niin kaupunkilaisille, asiakkaille, virkailijoille kuin uuden virasto- ja kampusalueen toimijoille.

Toiminnan jatkuvuus Ympäristötalona on sittemmin katkennut ja muuttunut alkuperäisestä valtion viraston siirryttyä pois rakennuksesta. Kasarmialueen vanhan harjoituskentän historian ja toimintojen todistusvoima on heikentynyt sen muuttuessa osaksi kampusta, uudisrakentamisen sekä paikoituksen keskittyessä kentälle.

7.2 Rakennushistoria: arkkitehtoninen arvo

Ympäristötalo on pääosin säilynyt hyvin. Se edustaa postmodernia tyyliä ja rakennustapaa, niin kaupunkikuvassa kuin virastotalona. Arkkitehtoniset piirteet, materiaali- sekä värivalinnat ovat postmodernismille tyypillisiä: paikallisuuden korostaminen, huomiovärien käyttö, veistokselliset ja huomiota herättävät muotoaiheet.

Ympäristötalon suunnitteluprosessi sijoittuu valtion virastotalojen rakennuttamisen ja suunnittelun murrosvaiheeseen 1990-luvun taitteessa. Se on aikakauden virastotyyppinä keskus- ja väliportaan hallinnon uudisrakennuksena. Arkkitehtoniset tavoitteet muuttuivat yhdessä toimistotyön ja palveluiden muuttuessa inhimillisemmäksi, ja samalla virastojen tilatarpeet pienenivät. Rakentamisessa pyrittiin myös taloudellisiin ratkaisuihin. Nämä tavoitteet ovat hyvin erotettavissa Ympäristötalon ulko- ja sisäasussa. Muunneltavat pohjaratkaisut työtiloissa ja rakennustaiteen keinoin merkityt näytävät julkiset sisätilat edustavat hyvin postmodernia aikakautta.

Ympäristötalon muuria muistuttavat julkisivut kohti kampusta ovat kaupunkikuvassa erottuvat ja herättävät huomiota. Materiaalit, aukotus ja muotoaiheet ovat pelkistetyt. Ne on tulkittu valituksi, alueella säilyneen vanhan kasarmiarkkitehtuurin vuoksi, jotta Ympäristötalo linkittyy paikallishistoriaan. Samoin voi tulkita vapaammin aiheen luonnehditusta pohjoisjulkisivusta Jääkärintielle.

Sisätiloista suurin osa on säilynyt hyvin tai kohtalaisen hyvin alkuperäisenä. Pohjaratkaisut yleisesti, kantavat rakenteet, pääsisäänkäynnit, keskeiset tilat pintamateriaaleineen (aula, ruokala, aulan kokoustila, tauko- ja henkilökunnan kahviotilat), itä- ja länsisiipien



porrashuoneet sekä valtaosa toimistohuoneista ja monet tila- ja koriste-elementit ovat edelleen alkuperäisessä kunnossaan.

Merkittävimpiä muutoksia on tehty ensimmäisessä kerroksessa sekä niissä yleistiloissa, jossa palvelutoimintojen uudistuminen on edellyttänyt uusia tilaratkaisuja. Toisen kerroksen huomattavin muutos on käytävätilan laajentaminen kahvilatilaksi. Muutoin vuosien varrella tehdyt muutokset ovat olleet vähäisiä ja kohdistuneet lähinnä pintamateriaalien uusimiseen sekä tilojen käytön tehostamiseen. Muutokset erottuvat etenkin lattiamateriaaleissa: alkupe räisiä pinnoitteita on korvattu uudemmilla ratkaisuilla. Muutosten ajoittaminen on paikoin haastavaa, sillä käytettävissä olivat vain vuoden 2021 muutospiirustukset sekä vuoden 2011 ajantasapiirustussarja.

7.3 Ympäristö

Ympäristötalo liittyy puisto- ja paikoitusalueen kautta väljästi Jääkärinkatuun sekä sen koivuriveihin. Koivurivit ovat peräisin vanhan kasarmialueen puistoperinteistä. Tosin historiakuvien perusteella koivurivien ja koivujen määrä on vaihdellut Ympäristötalon tontin, entisen ampumataunnelin sekä makasiinien kohdalla vuosikymmenien aikana. Kolminkertainen rivi on ollut tyypillinen puukasarmi-alueen ja päävartion läheisyydessä katusivulla.

Ympäristötalon tontti on länsipuolelta ollut avoimempi, kun siihen liittyi pieni puistokolmio Sammon- ja Jääkärinkadun kulmassa. Puistokolmioon on rakennettu 2020-luvulla päivittäisruokakauppa. Muutos on sulkenut kentän diagonaalit linjat ja kulmat sekä on muuttanut sen luonteeltaan rakennusten sisään sulkeutuvaksi paikoitusaukioksi, vaikkakin Ympäristötalo erottuu näkymissä vielä katu-
tujen risteyksestä.

Ympäristötalon länsipuolelle varatulle paikoitusalueelle on istutettu koivuja entisten makasiinien ja varastojen kohdalle. Kentän länsisivun venäläisajan tiilikasarmien ulkotilat ja istutukset on purettu, eikä niiden yhteydet historiaan ole enää luettavissa Sammonkadulta. Harjoituskentän pohjoislaidalla ollut kasarmin makasiini ja tallit purettiin Ympäristötalon tieltä.

Ympäristötalon itäsiivu liittyy kävelykatuun Kenttäkujalle, jonka varrella on säilytetty yksittäisiä koivuja. Eteläsivulla on asfaltoitu kenttä, jota Ratsurinkujalla reunustaa 1990-luvulle tyypilliset istutukset, pylväshaapojen rivi. Eteläsivulla tonttia ei ole ollut koristeistutuksia, eikä pääjulkisivulla Jääkärinkadun puolella

Uudet virasto- ja oppilaitosrakennukset visuaalisesti rajasivat kentän 1970-luvulta lähtien Maanmittauskonttorin myötä. Ympäristötalon lähellä harjoituskentän, ympäristössä olevat rakennukset erottuvat eri aikakausikerroksina ja osa-alueina toiminnoiltaan. Avoin ja esteetön liikkuminen kentälle, sen poikki ja rakennuksille on ollut tärkeää. Tämä on ratkaistu nykytilassa pitämällä kenttä paikoitusalueena. Historiallisen kentän koko on kaikilta sivuiltaan silti kutistunut alkuperäisestä arviolta kolmannekseen. Harjoituskenttä on heikentyneestä todistusvoimastaan huolimatta pohjoissivultaan rajaava osa kampusaluetta. Kaupunkikuvassa Ympäristötalon ominaispiirteet ovat tulleet näkyvämmiksi kampusalueen 2000-luvun täydennysrakentamisen myötä. Uudiskohteissa on valittu Ympäristötalon mallin mukaan historiaan viittaavia materiaali- ja väristysratkaisuja. Ympäristötalo ilmenee kampusalueen kaupunkikuvassa postmodernille kaudelle ominaisin muotoaihein ja materiaalein toteutettuna rakennuksena, jonka arkkitehtoninen ilme edustaa aikansa suunnittelukäytäntöjä.



8 Lähteet

8.1 Painetut lähteet

Manninen, Markus. 2023. Suomen puolustusvoimien varuskunnat. Rakennushistorian yleisselvitys. Manark Oy 2023. Senaatti-kiinteistöt, Helsinki. Grano Oy. <https://www.senaatti.fi/>

Manninen, Markus. 2018. Valtion virastotalot 1809–1995. Arkkitehtitoimisto Manark Oy. <https://www.senaatti.fi/>

8.2 Painamattomat lähteet

Hemgård, Gretel. 2010. Mikkelin vanha kasarmialue maise-mainventointi ja puistoalueiden yleissuunnitelma. Maisemasuunnittelu Hemgård. Viitattu 23.3.2026. Liite 14 <https://mikkeli.fi/>

Mustonen, Tuija. 2014. Vanhan kasarmialueen asemakaavan muutos, asemakaavan selostus 16.12.2014, täydennetty 15.1.2016. Viitattu 16.3.2026. Saatavilla PDF-muodossa Mikkelin kaupungin sivustolta.

Mustonen, Tuija. 2014. Mikkelin vanha kasarmialue. Kulttuuriympäristöselvitys 16.12.2014. Viitattu 23.3.2026. Liite 12 <https://mikkeli.fi/>

Puntanen, Pia. 2023. Mikkelin varuskuntakaupunkina - varuskuntaelämää Mikkelissä. XAMK inspiroi 78. Kakkois-Suomen ammattikorkeakoulu. Mikkelin. Julkaisut XAMK.fi. Viitattu 23.3.2026. <https://www.theseus.fi/>

8.2.1 Verkkolähteet

Maanmittauslaitos. Maanmittauslaitoksen karttapaikka-palvelu. Viitattu 3.3.2026.

Maanmittauslaitos. Maanmittauslaitoksen paikkatietoikkuna-paikkatietoportaali. Viitattu 3.3.2026.

Maanmittauslaitos. Maanmittauslaitoksen Vanhat painetut kartat-verkkopalvelu. Viitattu 3.3.2026.

8.2.2 Verkkoarkistolähteet

Helsingin Sanomat. <https://www.hs.fi/kulttuuri/art-2000003407191.html>

Museovirasto. Byrokratian käytävillä – sodanjälkeisen virastotalotyyppin taustoitusta

Kansallisarkiston ASTIA-verkkopalvelu.

Kansalliskirjaston digitaaliset aineistot.

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkuna.

Finna-verkkopalvelu.

Mikkelin karttapalvelu.



Jääkärinkatu 14, Mikkeli, Asemakaavamuutos nro 1040

Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma



Päiväys 13.4.2026

Projektinumero 12032133

Sisällys

1	Työn tausta ja tavoitteet	1
2	Kaava-alueen nykytila	1
2.1	Sijainti ja maankäyttö	1
2.2	Maaperä ja pohjavesiolosuhteet	3
2.3	Valuma-alueet ja virtausreitit	4
2.4	Luonto- ja virkistyskohteet sekä merkittävät kulttuuriympäristön kohteet	6
3	Kaava-alueen tuleva tilanne	6
3.1	Kaava-alueen maankäytössä tapahtuvat muutokset	6
3.2	Vaikutukset virtausreitteihin ja valunnan muodostumiseen	7
3.3	Vaikutukset veden laatuun ja kuormitukseen	8
4	Hulevesien hallinnan suunnitelma ja toimenpide-ehdotukset	8
4.1	Hulevesien hallinnan tarpeet ja tavoitteet	8
4.2	Kaavamääräykset	9
4.3	Hulevesien johtaminen ja hallintamenetelmät	9
4.4	Tulvareitit	10
4.5	Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta	10
5	Päätelmät ja suositukset	11

LIITTEET

Liite 1. Suunnitelmakartta 1:700 (A3), 13.4.2026



1 Työn tausta ja tavoitteet

Mikkelin Nuijamiehen kaupunginosan alueelle osoitteeseen Jääkärintie 14 suunnitellaan asumiseen keskittyvää uudisrakentamista ja täten nykyiselle asemakaavalle haetaan kaavamuutosta. Tässä työssä laaditaan asemakaavamuutosta koskeville Jääkärintie 14 sijaitseville kiinteistöille hulevesiselvitys ja hulevesisuunnitelma. Selvitys perustuu 11.3.2026 laadittuun viitesuunnitelmaan¹.

Hulevesiselvitys ja hulevesien hallinnan suunnitelma sisältää suunnittelualueen nykytilatarkastelun, valuma-alueet ja virtausreitit, hulevesilaskelmat ja hulevesien hallinnan suunnitelman sekä tulvareitit. Suunnitelma sisältää ehdotukset hulevesien hallintatoimenpiteistä sekä niiden sijainnista ja tilavarauksista.

Hulevesiselvityksen on laatinut Sitowise Oy. Konsultin työryhmään on kuulunut Sara Kiho (projektipäällikkö ja vastuusuunnittelija), Heidi Vilminko (laadunvarmistaja) ja Julia Lehtimäki (suunnittelija).

Työntilajana on Millstream Oy yhteyshenkilönään Niko Kvarnström.

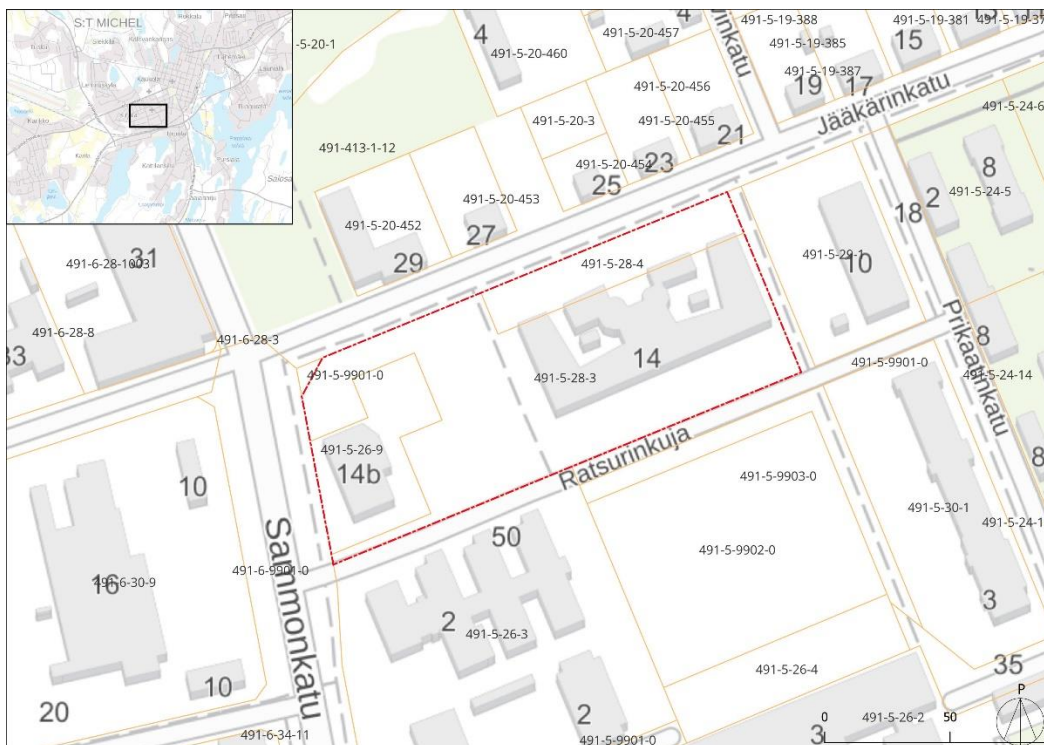
2 Kaava-alueen nykytila

2.1 Sijainti ja maankäyttö

Suunnittelualue sijaitsee Mikkelin taajama-alueella, Nuijamiehen kaupunginosassa, korttelissa 26 olevissa tonteissa 3 ja 4. Suunnittelualue sijoittuu kolmen kiinteistön alueelle: 491-5-28-3, 491-5-28-4 ja 491-5-26-9. Alue rajautuu Sammonkatuun, Kenttäkujaan ja Jääkärintieeseen. Suunnittelualueella on nykytilaan toimistorakennus, Osuuskauppa Suur-Savon Sale-myymäla sekä pysäköintialuetta. Vettä läpäisemättömän pinnan lisäksi alueella sijaitsee myös jonkin verran läpäisevää pintaa, sillä alueella on istutettuja puita ja nurmikkoalueita. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,5 ha. Suunnittelualueen sijainti ja nykyinen maankäyttö on esitetty alla olevissa kuvissa (Kuva 1 ja Kuva 2).

¹ Arkkitehtitoimisto Heikki Kirjalainen Oy, 11.3.2026.





Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti punaisella rajauksella (Taustakartta: MML).



Kuva 2. Suunnittelualueen (rajaus punaisella) nykyinen maankäyttö (Ilmakuva: MML).



Alueella on voimassa vuonna 2016 lainvoiman saanut asemakaava nro 891. Asemakaavassa alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (KT) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

2.2 Maaperä ja pohjavesiolosuhteet

Suunnittelualueen länsipuoli maaperältään karkeaa hietaa (KHT) ja itäpuoli puolestaan kartoittamatonta GTK:n maaperäkartassa².

Suunnittelualue sijaitsee Pursialan pohjavesialueella, joka on luokiteltu vedenhankintaa varten tärkeäksi pohjavesialueeksi (1). Pursialan pohjavesialueen pohjoispuolella, suunnittelualueesta noin 900 m etäisyydellä, sijaitsee lisäksi Hanhikankaan pohjavesialue. Hanhikankaan pohjavesialue on myös luokiteltu vedenhankintaa varten tärkeäksi pohjavesialueeksi (1). Pohjaveden pinnantasosta suunnittelualueella ei ole tarkkaa tietoa, sillä suunnittelualueen läheisyydessä ei sijaitse pohjaveden havaintoputkia³. Suunnittelualueen sijoittuminen pohjavesialueelle on esitetty alla olevassa kartassa (Kuva 3).

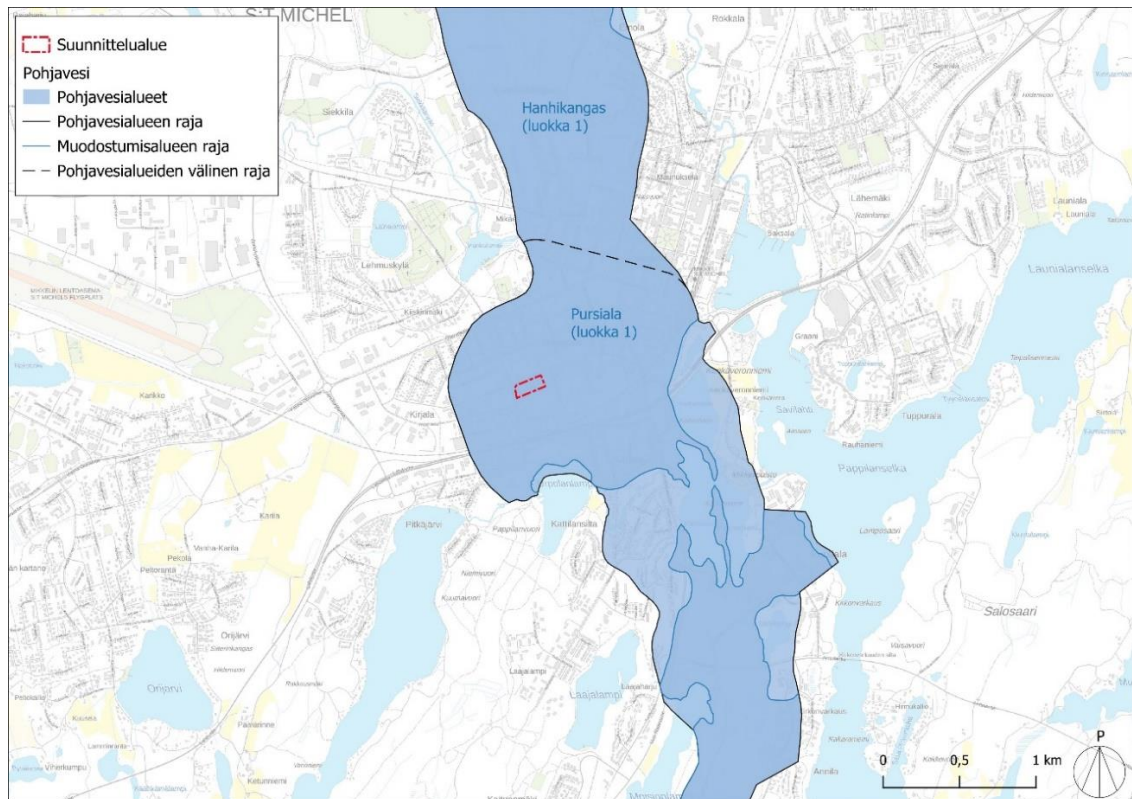
Suunnittelualueen maaperän pilaantuneisuudesta ei ole tietoa. Lähin maaperän tilan tietojärjestelmän kohde 100332987 sijaitsee noin 120 m päässä Mikkelin tarkka-ampujakasarin alueella⁴.

² GTK. Maankamara-karttapalvelu. Luettu 23.3.2026. <https://gtkdata.gtk.fi/maankamara/>

³ Suomen ympäristökeskus. Hertta – karttapalvelu. Pohjavesihavaintopaikat. Luettu 26.3.2026. <https://www.p2.ymparisto.fi/scripts/hearts/welcome.asp>

⁴ Suomen ympäristökeskus. Karpalo – karttapalvelu. Maaperän tilan tietojärjestelmän kohteet. Luettu 22.1.2026. <https://www.p2.ymparisto.fi/Karpalo/>



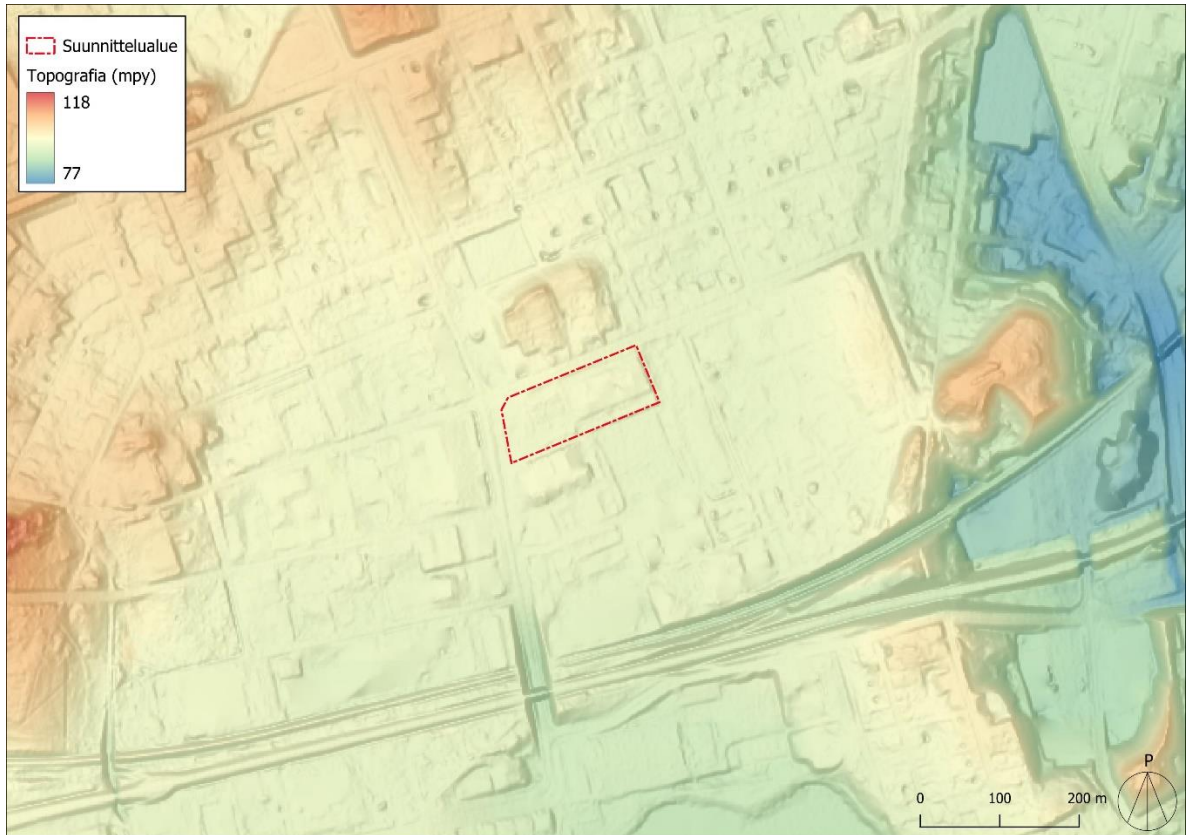


Kuva 3. Suunnittelualueen sijoittuminen Porsialan pohjavesialueelle (Taustakartta: MLL, pohjavesialueet: SYKE).

2.3 Valuma-alueet ja virtausreitit

Suunnittelualue on maanpinnaltaan tasainen, maanpinnan korkeuden ollessa noin +96 koko suunnittelualueella (Kuva 4). Yleisesti alueen läheisyydessä maanpinnan viettosuunta on itään kohti Kaihulahtea ja Savilahtea sekä etelään kohti Urpolanlampea.





Kuva 4. Suunnittelualueen topografia (Korkeusmalli, vinovalovarjoste, taustakartta: MML).

Suunnittelualueella sijaitsee nykytilassa toimistorakennus, Osuuskauppa Suur-Savon Sale-myymä sekä pysäköintialuetta. Alueella on lisäksi jonkin verran kasvillisuutta. Suunnittelualueen hulevedet puretaan nykytilanteessa kahden liitospisteen avulla kaupungin hulevesiverkostoon. Pääosa toimistorakennuksen alueella muodostuvista hulevesistä sekä Salen pysäköintialueen hulevedet kerääntyvät alueilla kaivoihin, joista ne johdetaan toimistorakennuksen pohjoispuolella sijaitsevan pysäköintialueen alla kulkevaan tontin hulevesiviemäriin. Tontin pysäköintialueen hulevesiviemäristä hulevedet johdetaan tonttiliitoksen kautta Jääkärinkadulla sijaitsevaan hulevesiviemäriin. Toimistorakennuksen eteläpuoliselta piha-alueelta hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin avulla alueen kaakkoispuolella sijaitsevan tonttiliitoksen kautta Prikatinkadun hulevesiviemäriin. Suunnittelualueen länsiosan ja Sale-myymän hulevesien johtamis-/pukusuunnat eivät ole tiedossa saatujen lähtötietojen pohjalta, jolloin alueen nykytilanteen hulevesijärjestelyt tulee tarkentaa ja selvittää jatkosuunnittelussa.

Lähtöaineistojen perusteella molemmista tonttiliitoksista hulevedet johtuvat purkureitille, jossa ne alittavat junaradan sekä Lahdentien.

2.4 Luonto- ja virkistyskohteet sekä merkittävät kulttuuriympäristön kohteet

Suunnittelualue ei sijoitu maisemallisesti tai kulttuurisesti tärkeälle alueelle. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitseva Mikkelin tarkka-ampujakasarmi on luokiteltu kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittäväksi alueeksi. Suunnittelualueen eteläpuolella suunnittelualueeseen rajautuu Vanha kasarmialue, joka on luokiteltu kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti merkittäväksi alueeksi.

Suunnittelualue ei sijaitse luonnonsuojelualueella. Lähimmät luonnonsuojelualueet, Urpolanjokilaakson luonnonsuojelualueet 1 ja 2 (YSA062750 ja YSA062037), sijaitsevat noin 640 m etäisyydellä suunnittelualueen eteläpuolella.

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse muita huomioitavia luonto-, kulttuuri- tai virkistyskohteita.

3 Kaava-alueen tuleva tilanne

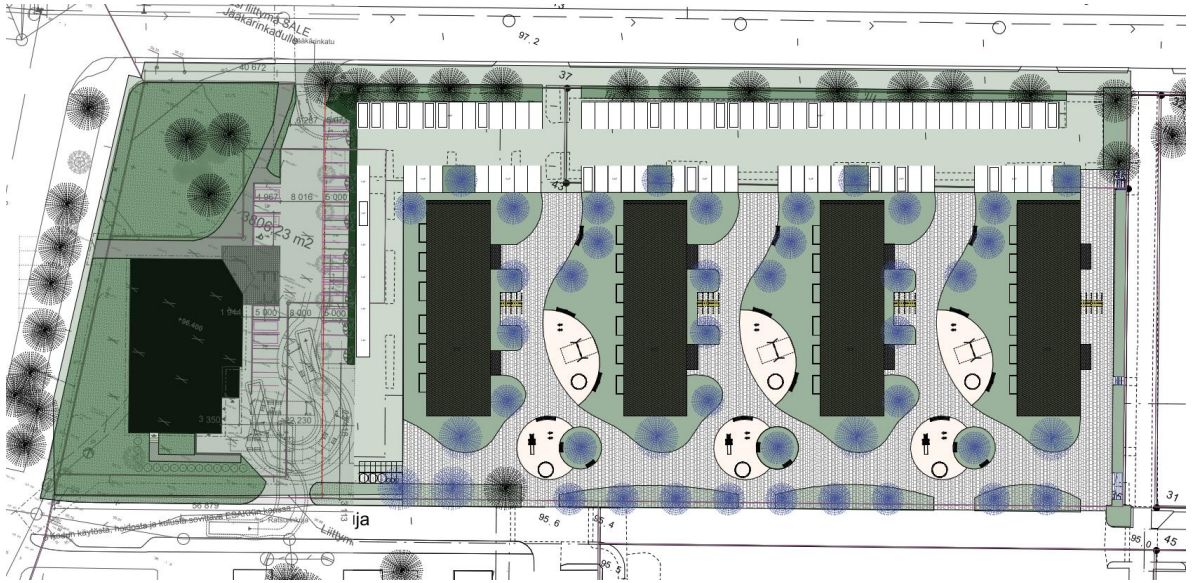
3.1 Kaava-alueen maankäytössä tapahtuvat muutokset

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa kiinteistön 491-5-28-4 käyttötarkoitus sellaiseksi, että se mahdollistaa monipuolisesti asuinrakentamisen sekä liike- ja toimistorakennukset osana asumista. Lisäksi kaavamuutoksen tavoitteena on ajantasaistaa asemakaavaa suunnittelualueella etenkin Osuuskauppa Suur-Savon Salen kiinteistöllä. Salen tontin käyttötarkoitusta ei ole tarpeen muuttaa.

Tulevassa tilanteessa nykyinen toimistorakennus korvataan uudisrakentamisella. Alueelle esitetään uusi ohjeellinen tonttijako, jossa toiselle tontille sijoittuu Sale-myymäla ja toiselle uudisrakennukset. Asemakaavamuutoksessa Sale-myymäla sijoittuu liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (KT) ja uudisrakennukset asuinkerrostalojen korttelialueelle, jonne voidaan toteuttaa liike- ja toimistotiloja 25 % kerrosalasta (AK).

Tulevassa tilanteessa nykyisen toimistorakennuksen tilalle rakennetaan neljä kerrostaloa, jotka sijoitetaan joko rinnakkain tai niin, että ne muodostavat yhden pohjoiseen avautuvan sisäpihan. Tämä hulevesiselvitys on laadittu viite-suunnitelman (11.3.2026) pohjalta, jossa kerrostalot on sijoitettu rinnakkain. Rakennusten väliin sekä ympärille sijoitetaan leikkikenttiä sekä piha-alueita, joka koostuu kasvillisuudesta sekä kivetyksestä. Tulevassa tilanteessa suunnittelualueella vettä läpäisevän pinnan määrä tulee lisääntymään. Tuleva viite-suunnitelman mukainen maankäyttö on esitetty tarkemmin alla olevissa kuvissa (Kuva 5 ja Kuva 6).





Kuva 5. Ote viitesuunnitelmasta (Arkkitehtitoimisto Heikki Kirjalainen Oy, 11.3.2026).



Kuva 6. Havainnekuvat uudisrakennuksista alueella (Arkkitehtitoimisto Heikki Kirjalainen Oy, 11.3.2026).

3.2 Vaikutukset virtausreitteihin ja valunnan muodostumiseen

Tuleva maankäyttö lisää vettäläpäisevän pinnan määrää asuinkerrostalojen korttelialueella, sillä kattopinta-ala vähenee ja uudisrakennusten väliin sijoittuu leikki- ja piha-alueita, joihin tulee istutuksia. Istutukset vähentävät muodostuvan huleveden määrää, sillä vesi pidättyy kasvualustaan. Asuinkerrostalojen korttelialueen valuntakerroin nykytilanteessa on 0,71 ja muodostuva mitoitussateen aikainen hulevesivirtaama 154 l/s. Mitoitussateena on käytetty kerran 5 vuodessa toistuvaa 10 minuutin sadetapahtumaa, jonka intensiteetti on 192 l/s/ha. Mitoitussateessa on huomioitu ilmastomuutoksen sateita kasvattava



vaikutus +20 %. Tulevassa tilanteessa valuntakerroin on 0,65 ja muodostuva hulevesivirtaama 140 l/s (Taulukko 1).

Taulukko 1. Pintavalunnan muodostuminen nykyisellä ja suunnittelulla maankäytöllä asuinkerrostalojen korttelialueella.

Suunnittelualue	Valuntakerroin		Virtaama [l/s]		Hulevesimäärä [m³]	
	Pinta-ala	Nykyinen	Tuleva	Nykyinen	Tuleva	Nykyinen
1,1 ha	0,71	0,65	154,0	139,9	92,4	83,9

Nykytilassa alueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäriä pitkin tonttiliitoksien kautta Jääkärinkadulla ja Prikaatinkadulla sijaitseviin hulevesiviemäriin. Tulevassa tilanteessa alueen hulevesiä hallitaan sekä laadullisesti että määrällisesti viivyttämällä syntypaikallaan ennen johtamista hulevesiviemäriin. Hulevesien hallinnan suunnitelma sekä hallintamenetelmät on esitetty tarkemmin luvussa 4.

3.3 Vaikutukset veden laatuun ja kuormitukseen

Tuleva maankäyttö vähentää tontilta muodostuvaa hulevesikuormitusta verrattuna nykytilanteeseen. Hulevesivaluntaa pienentää alueelle istutettava kasvillisuus ja vettä läpäisevän pinnan määrän lisääntyminen. Veden laadun kannalta merkittävää on lisäksi se, että tulevassa tilanteessa pysäköintialueilta hulevesiä voidaan laadullisesti hallita, joka vähentää hulevesien mukana kulkeutuvia haitta-aineita.

Rakentamisen aikana muodostuvien hulevesien laatu on heikko ja rakentaminen lisää alueelta hetkellisesti tulevaa kuormitusta merkittävästi. Rakentamisen aikaisesta hulevesien hallinnasta on kerrottu enemmän kappaleessa 4.5.

4 Hulevesien hallinnan suunnitelma ja toimenpitehdotukset

4.1 Hulevesien hallinnan tarpeet ja tavoitteet

Alue sijaitsee veden hankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Lisäksi Mikkelin kaupungin vuonna 2019 voimaan tullessa kantakaupungin osayleiskaavan 2024 Vesitalous -teemakartassa⁵ alueen länsiosa sijoittuu alueelle, jolla hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Edellä mainittujen ja

⁵ Mikkelin kaupunki 2019. Kantakaupungin osayleiskaava 2040. Vesitalous -teemakartta. [Kantakaupungin osayleiskaava 2040 – Mikkeli](#)



Kuntaliiton Hulevesioppaassa⁶ esitettyjen yleisten tavoitteiden ja periaatteiden pohjalta hulevesiselvityksen tavoitteena on:

- Kiinnittää huomiota imeytyvien hulevesien laatuun ja huomioida pohjavesialue hulevesien hallinnan suunnittelussa.
- Kehittää hulevesien laadullista ja määrällistä hallintaa sekä hyödyntää hulevesiä syntypaikalla.
- Johtaa hulevesiä pois syntypaikaltaan viivyttävällä järjestelmällä.

Hulevesien hallinnan tavoitteena on hulevesien määrän vähentäminen rakentamista edeltävälle tasolle valitulla mitoitussateella sekä hulevesien laadullinen hallinta purkuvesistön laadun säilyttämiseksi/parantamiseksi.

4.2 Kaavamääräykset

Suunnittelualueen maankäyttö muuttuu, kun nykyisen toimistorakennuksen tilalle rakennetaan uudisrakentamista. Asuinkerrostalojen korttelialueella vettä läpäisevän pinnan määrä lisääntyy nykyisestä. Alueella hulevesiä kuitenkin muodostuu enemmän luonnontilaiseen alueeseen verrattuna. Hulevesien hallinnan tavoitteisiin ja luvussa 3.2 pintavalunnan muodostumisen laskelmiin perustuen asemakaava-alueen tonteille, joilla maankäyttö muuttuu, esitetään seuraavaa kaavamääräystä:

"Uusilta vettä läpäisemättömiltä pinnoilta muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyksrakenteiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemättömää pintaneliötä ($1 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$) kohden. Viivytyksrakenteissa tulee olla suunniteltu ylivuoto."

4.3 Hulevesien johtaminen ja hallintamenetelmät

Hulevesien hallintarakenteet ja vesien johtaminen on esitetty tarkemmin suunnitelmakartalla (liite 1).

Viitesuunnitelman (11.3.2026) mukaan suunnittelualueen asuinkerrostalojen korttelialueen hulevesien viivytystarve on viivytysmääräyksen mukaisesti yhteensä 73 m^3 . Kaikki tontilla muodostuvat hulevedet johdetaan suunnittelualueelta pois viivyttävillä järjestelmillä.

Liikennöidyiltä pysäköintialueilta hulevedet esitetään kerättävän hulevesiverkostolla ja johdettavan maanalaiseen viivytyjärjestelmään, jossa on öljyn- ja hiekanerotin. Pysäköintialueella voidaan mahdollisuuksien mukaan hyödyntää jo olemassa olevaa hulevesiverkostoa. Viivytyjärjestelmä ja öljyn- ja hiekanerotin sijoitetaan pysäköintialueen itäosaan. Viivytyjärjestelmä voidaan toteuttaa esimerkiksi $2 \times 15,2 \text{ m}$ pitkällä DN 1000 putkella, jolloin tilavaraus on yhteensä 45 m^3 ja viivytystilavuus 24 m^3 .

⁶ Kuntaliitto 2012. Hulevesiopas.



Katto- ja piha-alueiden hulevesille esitetään hallintamenetelmänä viherpainanteita, jotka sijoitetaan kasvillisuudelle varatuille alueille. Viherpainanteiden tilavaraus on yhteensä 245 m² ja viivytystilavuus 50 m³. Viherpainanteiden viivytystilavuus on laskettu 0,2 m lammikoitumistilalla. Viherpainanteet voidaan toteuttaa salaojitettuina, jolloin uusi hulevesiverkosto johtaa vedet pohjoisosassa sijaitsevan pysäköintialueen hulevesiverkostoon. Viherpainanteen voidaan toteuttaa myös imeyttävänä, mutta tämä edellyttää lisäselvityksiä maaperän vedenjohtokyvyn varmistamiseksi. Viherpainanteiden päälle ei suositella lumien läjitystä tukkeutumisriskin vuoksi.

Asuinkerrostalojen korttelialueelta hulevedet johdetaan Jääkärinkadulla sijaitsevaan hulevesiviemäriin 300 B hyödyntäen nykyistä tonttiliitosta. Liitospisteen vesijuoksun korko on +93,96.

Hulevesien hallintarakenteiden tarkempi sijainti ja toteutustapa määräytyvät jatkosuunnittelussa. Hallintarakenteisiin on suunniteltava ylivuoto. Jatkosuunnittelussa tulee lisäksi selvittää ja huomioida liike- ja toimistorakennuksen korttelialueen hulevesien hallintaratkaisut.

4.4 Tulvareitit

Suunnittelualan uudisrakentamisessa tulee huomioida tulvareitit ja varmistaa että rakennuksien läheisyydessä maanpinnan tasolla hulevedet ohjautuvat pois päin rakennuksista. Tilanteessa, jossa hulevesien hallintamenetelmien kapasiteetti ylittyy, tulee kiinteistöiltä eteenpäin johdettavien tulvareittien ohjautua jatkuvina purkupisteelle. Tulvareittinä suunnittelualueella toimii Jääkärinkatu.

4.5 Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta

Rakentamisen aikana muodostuvien hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Työmaavesiä ei saa johtaa suoraan hulevesiviemäriin ilman asianmukaista käsittelyä. Rakennusmateriaalien ja rakentamisen aikaisten jätteen asianmukaisella varastoinnilla sekä tarvittaessa esimerkiksi ritiläkaivojen suojaamisella voidaan ehkäistä rakentamisen aikaista kuormitusta hulevesiviemäriin. Kiinteistöjen haltijat vastaavat rakennuksen aikaisten hulevesien hallinnasta. Ennen maanrakennustöiden aloittamista on laadittava työmaavesisuunnitelma, joka kannattaa tehdä työmaasuunnitelman yhteydessä. Rakentamisen aikaisessa hulevesien hallinnassa tulee noudattaa Mikkelin kaupungin ympäristönsuojelumääräyksiä⁷.

⁷ Mikkelin seudun ympäristöpalvelut, 2021. Ympäristösuojelumääräykset. [Ympäristönsuojelumääräykset – Mikkeli](#)



5 Päätelmät ja suositukset

Työssä laadittiin Jääkärintie 14 asemakaavan muutoksen nro 1040 ehdotusvaiheen hulevesiselvitys ja -suunnitelma. Tulevassa tilanteessa alueella sijaitseva toimistorakennus puretaan ja alueelle rakennetaan uudisrakennuksia. Alueelle sijoitetaan asuinkerrostaloja ja piha-alueita. Piha-alueet on suunniteltu muodostuvan leikkialueista, kivetyksestä sekä istutetusta kasvillisuudesta.

Suunnittelualueen asuinkerrostalojen korttelialueella suunniteltu maankäyttö vähentää alueella muodostuvaa hulevesimäärää hieman nykyisestä. Hulevesien hallinnan tavoitteena on kuitenkin hulevesien määrän viivyttäminen niin, että hulevesivirtaamat vastaavat luonnontilaisen alueen hulevesivirtaamaa. Hulevesien hallinta voidaan alueella toteuttaa maanalaisella viivytyksellä, viherpainanteilla sekä hulevesiverkostolla.

Hulevesirakenteiden mitoitus ja esitetty tilanne kattaa mitoitustilanteen, joka on laskettu kerran 5 vuodessa toistuvalla 10 min sadetapahtumalle, jonka intensiteetti on 192 l/s/ha (sisältäen ilmastonmuutoksen vaikutuksen + 20 %).

Jatkosuunnittelussa tulee huomioida seuraavat asiat:

- Uudisrakennusalueen sisäiset hulevesien johtamisjärjestelmät suunnitellaan tarkemmin.
- Selvitetään ja mahdollisesti huomioidaan liike- ja toimistorakennuksen korttelialueen hulevesien hallinnan järjestelyt.
- Määritetään viivytyksirakenteiden tarkemmat sijainnit.
- Huomioidaan tulvareittien jatkuvuus.
- Huomioidaan valittujen hulevesien hallinnan ratkaisujen ylläpito ja seuranta.





JÄÄKÄRINKATU 14, ASEMAKAAVAN
MUUTOS NRO 1040, Hulevesiselvitys
LIITE 1. Suunnitelmapaketti 1:700 (A3)
13.4.2026
Tekijä: J. Lehtimäki & S. Kiho
Tark: H. Vilminho
Hyväksynyt: S. Kiho

MERKINNÄT		
---	Asemakaava-alue	 Maanalainen viivytys
---	Nykyinen hulevesiverkosto	 Viherpaine
---	Uusi hulevesiverkosto	 Uusi asfaltti
---	Pintavalunnan virtausuunta	 Uusi katto
		 Uusi piha-alue / kasvillisuus
		 Uusi kiveys
		 Uusi leikkialue

- HULEVESIEN HALLINTA**
- Asuinkerrostalojen korttelialueelta (AK) tonttikohtainen viivytysmääräys läpäisemätöntä pintaa kohti on 1,0 m³ / 100 m².
 - Asuinkerrostalojen korttelialueelta hulevesien hallinta voidaan toteuttaa maanalaisella viivytyksellä, viherpaineilla sekä hulevesiviemäroinnillä. Esitettyjen hulevesien hallintarakenteiden sijainnit ovat viitteellisiä.
 - Viitesuunnitelman 11.3.2026 mukainen tontin viivytysvaatimus on yhteensä 73 m³.
 - Jatkosuunnittelussa tulee selvittää tontin nykyisen hulevesiviemäriin hyödyntäminen hulevesien hallinnassa.
 - Jatkosuunnittelussa tulee selvittää liike- ja toimistorakennuksen korttelialueen (KT) nykyinen hulevesien hallinta sekä huomioida mahdollinen liitos AK alueen pysäköintialueen hulevesiviemäriin.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Mikkeli	Täyttämispvm	14.4.2026
Kaavan nimi	Jääkärintie 14		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	28.1.2026
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	1040
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,4995	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,4995

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	1,4995	100,00	8950	0,60	0,0000	-7868
A yhteensä	1,1259	75,1	8200	0,73	1,1259	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3736	24,9	750	0,20	-0,9377	-7868
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,1882	
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	1,4995	100,00	8950	0,60	0,0000	-7868
A yhteensä	1,1259	75,1	8200	0,73	1,1259	
AK	1,1259	100,0	8200	0,73	1,1259	
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3736	24,9	750	0,20	-0,9377	-7868
KT					-1,3113	-7868
KL	0,3736	100,0	750	0,20	0,3736	
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,1882	
LPA					-0,1882	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						