

**Mikkelin seudun ympäristölautakunnan lausunto asemakaavan muutosluonnoksesta / Ravirata**

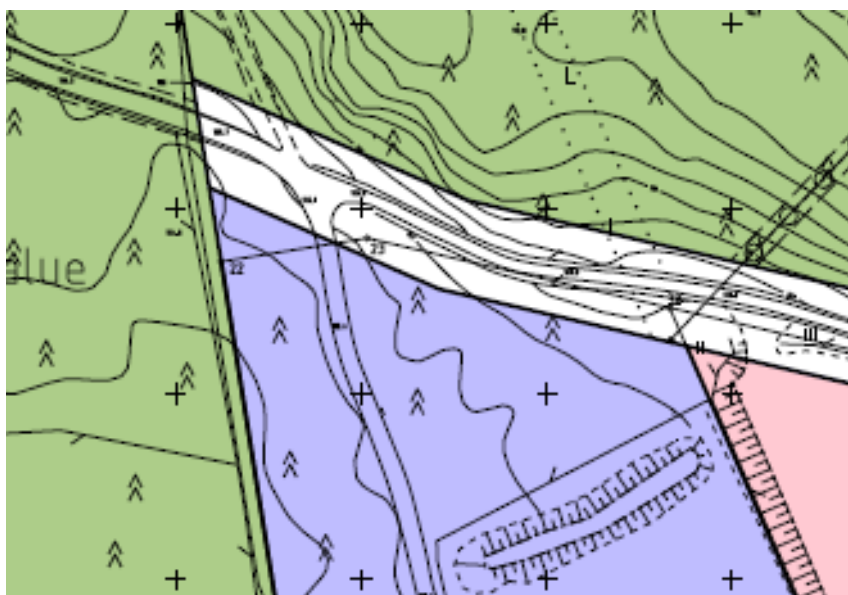
Mikkelin kaupunginhallitus pyytää Mikkelin seudun ympäristöpalvelujen lausuntoa Raviradan asemakaavan muutosluonnoksesta. Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutosluonnoksen alustavasti 6.2.2023 § 49 ja pyytää siitä viranomaislausunnot. Raviradan asemakaava on peräisin 80-luvulta eikä se enää vastaa kaikilta osin nykytilannetta. Kaavamuutoksen tavoitteena on kartoittaa alueen tämänhetkiset ja tulevat toiminnot ja mahdollistaa niiden toiminta- ja kehittämisedellytykset maankäytön näkökulmasta. Kaavaluonnoksessa alueiden kaavamerkinnot on tarkastettu ja nykyaikaistettu. Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueet on osoitettu merkinnällä YU. Lisäksi erikseen on osoitettu hevosurheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue merkinnällä YU-1. Raviradantien itäpuolinen alue on merkitty kaavaan merkinnällä VL (lähivirkistysalue), lukuun ottamatta yhtä pienialaista autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Mikkelin seudun ympäristölautakunta pitää hyvänä, että alueen kaava päivitetään vastaamaan nykyistä maankäyttöä ja luodaan selkeät suuntaviivat tulevalle maankäytölle. Ympäristölautakunta pitää myös hyvänä, että kaavamuutosalueeseen sisältyvä Raviradantien itäpuolinen alue on varattu kokonaisuudessaan VL-alueeksi. Sen lisäksi, että alueella on monenlaisia luontoarvoja, Kalevankankaan metsät ovat Mikkelin tärkeimpiä ulkoilumaastoja ja niillä suuri merkitys monen mikkeliiläisen hyvinvoinnille.

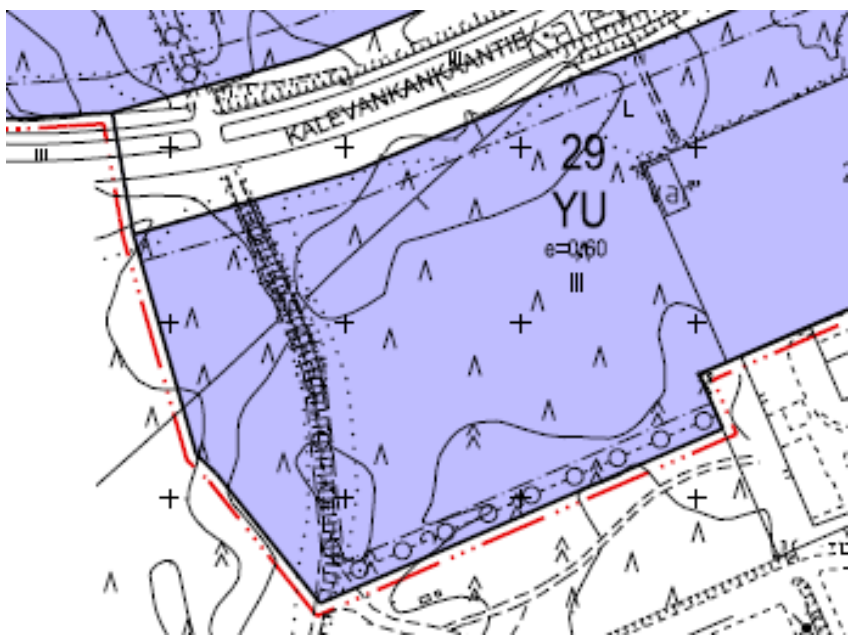
Kalevankankaan latureitit ovat muodostuneet Mikkelin tärkeimmäksi latuverkostoksi ja myös ensilumenladun siirtoa on suunniteltu Kalevankankaalle. Hiihtäjien eniten käyttämä parkkialue Kalevankankaalla on ToriSport -hallin edessä raviradan eteläpuolella sijaitseva paikoitusalue, joka mahdollistaa pysäköinnin riittävän suurelle automäärälle siten, että siirtyminen ladulle on helppoa. Nyt nähtävillä olevassa kaavaluonnoksessa kyseinen paikoitusalue on osoitettu YU -alueeksi ilman erillistä paikoitusaluemerkintää. YU -merkintä ei sulje pois alueen käyttöä myös paikoitusalueena mutta ottaen huomioon hiihdon suuren suosion ja kyseisen parkkipaikan tarjoamat hyvät pysäköintiedellytykset ladun varrella ladun välittömässä läheisyydessä, mikä edesauttaa varttuneemmankin väen helppoa siirtymistä ladulle, ympäristölautakunta esittää, että osa raviradan eteläpuolisesta YU -alueesta merkitään vakiintuneen maankäytön mukaisesti paikoitusalueeksi myös kaavaan.

Kaavamuutoksella laajennetaan jonkin verran urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YU) verrattuna tällä hetkellä toteutuneeseen maankäyttöön YU1 -alueen pohjoisosassa, raviradan länsipuolella ja Kalevankankaantien eteläpuolella. Kaavamuutosalueen eteläosasta on laadittu luontoselvitys kesällä 2022 (Faunatica). Luontoselvityksen johtopäätöksissä todetaan, että raviradan eteläpuolella on liito-oravalle sopivaa metsää mutta ajankohta, jolloin luontoselvitys tehtiin, ei ollut sopiva liito-oravahavaintojen tekemiseen. Tämän johdosta luontoselvityksessä esitetään, että varsinainen liito-oravaselvitys tulee tehdä keväällä. Selvitysalueen eteläosa on aiemmissa selvityksissä (Vauhkonen 2016) todettu liito-oravan elinpiiriksi. Nyt nähtävillä olevassa kaavaluonnoksessa kyseinen alue on osoitettu YU -merkinnällä. Lisäksi luontoselvityksessä suositellaan lepakkoselvityksen tekemistä. Kaavaluonnoksessa on liito-oravalle sopivaa metsää varattu urheilukäyttöön myös YU1 -alueen pohjoisnurkasta ja raviradan länsipuolelta. Alueet näkyvät alla olevissa kuvakaappauksissa. Mikäli kyseisiltä alueilta ei ole ajantasaista tietoa, oikeaan aikaan (keväällä) tehdyistä liito-oravaselvityksistä, selvitykset tulee tehdä tänä vuonna ja varautua tekemään selvitysten johtopäätösten perusteella muutoksia kaavaluonnokseen kyseisten alueiden osalta. Lisäksi ympäristölautakunta esittää, että YU1-alueen pohjoiskärki muutetaan VL-alueeksi. Alue on pienialainen mutta kytkeytyy sijainniltaan ja metsän rakenteen ja iän puolesta vieressä olevaan suojelualueeseen (ks. alla olevat kuvakaappaukset).

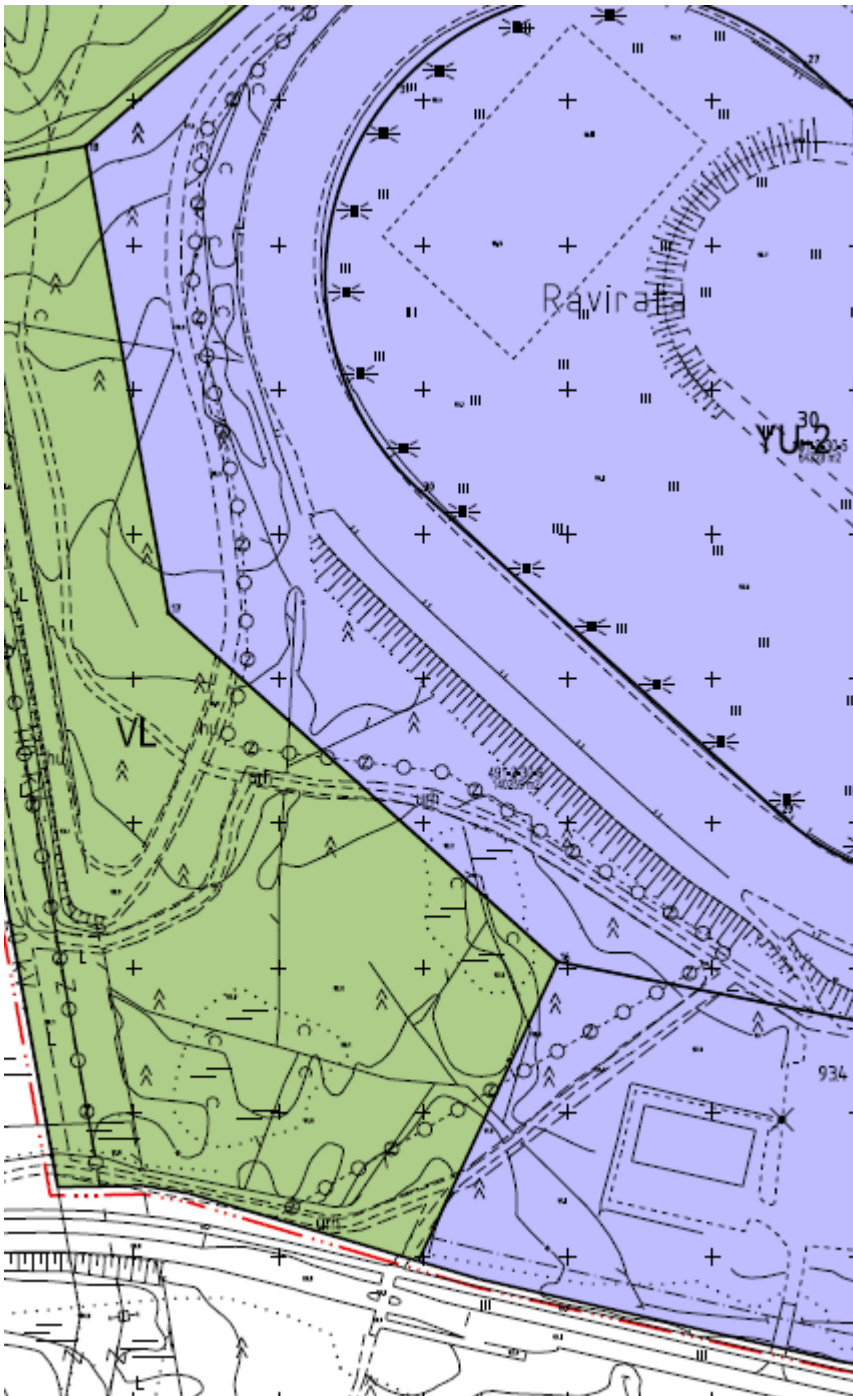
YU1 -alueen pohjoiskärki:



Kalevankankaantien eteläpuolinen alue:



Raviradan ja ToriSport -areenan länsipuolinen metsänreuna:




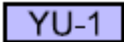
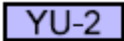

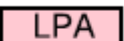
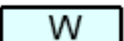

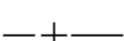




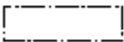





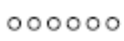
Saimaa Stadiumin hulevedet johdetaan laajalta asfaltoidulta alueelta suoraan kohti Hanhikankaan luonnonsuojelualuetta ja Hanhilampea, josta pintavettä imeytyy pohjavedeksi ja kulkeutuu aina Hanhikankaan vedenottamolle saakka. Saimaa Stadiumin ja muiden mahdollisesti asfaltoitavien suurien pintojen hulevesiä tulee nykyistä paremmin pyrkiä viivyttämään ennen vesistöön / maastoon johtamista. Saimaa Stadiumin paikoitusalueen hulevesien viivytystä on syytä parantaa mutta edellytykset viivytysratkaisuille ovat olemassa ilman, että kaavaan varataan erillistä aluetta Saimaa Stadiumin paikoitusalueen hulevesien viivyttämiseksi.

Ympäristölautakunta pitää hyvänä kaavamääräystä, jonka mukaan puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon ja tarvittaessa täydentää istuttamalla. Alueen mäntyvaltainen puusto on Kalevankankaalle tunnusomaista ja tärkeä maisemallinen elementti ja alueen viihtyisyyttä lisäävä tekijä. Erityisesti vanhoja järeitä puita ei ole mahdollista täydennysistutuksilla korvata.

Tämä lausunto on valmisteltu ympäristönsuojelun ja terveysturvallisuuden yhteistyönä.



## Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

	Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Hevosurheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa hevostallitoimintaa ja sitä palvelevia rakennuksia ja rakentelua.
	Urheilutoimintaa palveleva korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa urheilua palvelevia rakentelua ja aluetta voidaan muokata palvelemaan urheilutoimintaa.
	Lähivirkestysalue.
	Autopalkkojen korttelialue.
	Vesialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
<b>3</b>	Kaupunginosan numero.
<b>KAL</b>	Kaupunginosan nimi.
<b>29</b>	Korttelin numero.
<b>KALEVANKA</b>	Kadun nimi.
<b>1</b>	Ohjeellisen tontin numero.
<b>III</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
<b>e=0.30</b>	Tehokkuusluku eli tontin rakennusolkeuden suhde tontin pinta-alaan.
<b>/s</b>	Suojeltava alue.
	Rakennusala.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Ohjeellinen sähköjohdon linjaus.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Ulkoluretti.
	Jalankululle ja polkupyöräilijälle varattu katu.

urh	Ohjeellinen urheilulle varattu alueen osa.
ajo	Ohjeellinen ajoyhteys.
hu	Ohjeellinen hevosurheilulle varattu alueen osa.
tek / emt	Alueen osa jolle voidaan sijoittaa aluetta palvelevia teknisiä tiloja, laitteita tai masto.
ls	Alueen osa jolla on luonto- tai maisema-arvoja. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä jotka heikentävät alueen luonto- tai maisema-arvoja.
.....	Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.
-○-○-○-	Ohjeellinen johdolle varattu alueen osa.

#### YLEISMÄÄRÄYKSET:

- 1§ Hyvän rakentamisen ohjaamiseksi alueen kunkin korttelin kehittäjän ja/tai tontinomistajien yhdessä tulee laatia erilliset korttelisuunnitelmat kaupungin hallituksen hyväksyttäväksi ja rakennuslupahakemuksiin liitettäväksi. Suunnitelmissa on esitettävä sekä kunkin korttelin rakennusten/rakennelmien yhteensopivat sijoitusperiaatteet, massoitelu päämateriaalit ja tyyppiratkaisut alueenkäyttöä, kunnan kulkualueet istutukset ulkovalaistus, -kalusteet ja -laitteet.
- 2§ Toiminta korttelialueella ei saa aiheuttaa terveydelle, elinympäristölle ja asemakaavan mukaiselle maankäytölle rakennuslupaa haettaessa voimassa olevien säännösten mukaan haitalliseksi luokiteltavaa määrää melua tai päästöjä ilmaan, maaperään, pohjaveteen tai vesistöön.
- 3§ Alueella sallitaan tonttien välillä rakennusvalvonta- ja pelastusviranomaisien hyväksymä osastolva seinärakenne, edellyttäen, että siihen ei rajoitu asuntoja.
- 4§ Korttelialueet on toteutettava arkkitehtonisesti korkeatasoisena. Rakennukset ympäristöineen on suunniteltava, rakennusluvassa osoitettava ja rakennettava asiantuntevasti niin, että näkyvät ilkennevyydet ja ympäristöä haittaavat tekijät ovat tasapainoiset ja siistit. Ulkovalaistus ja jäteasteet on suojattava seinä- ja katoksilla tai korkealla umpilaidoilla ilkennevyyden ja muiden julkisten alueiden puolelta.
- 5§ Puustoa tulee säilyttää mahdollisimman paljon ja tarvittaessa täydentää istuttamalla. Puiden ja pensaiden valinnassa on kuultava kaupunginpuutarhuria. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä tontille välttämättömien kulkutehien, pysäköintien tai oleskelu- ja leikkialueiksi, on istutettava ja pidettävä huoltellussa kunnossa.
- 6§ Kaukolämmön saatavuus ja kaukolämpöohdon sijoittelu tulee alueella suunnitella ja rakennettaessa toteuttaa siten, että kaukolämpö on järjestettävissä kaikille alueen YU ja YU-1.
- 7§ Korttelialueelle on laadittava hulevesien hallintasuunnitelma. Mahdolliset hulevesialtaat on toteutettava rakentamisen yhteydessä. Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää ja viivyttaa korttelialueella. Hulevesien imeytystä tulee edesauttaa materiaalivalinnalla.
- 8§ Muuntamoiden ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakenteiden rakentaminen sallitaan.
- 9§ Kaava-alueella ei saa rakentaa yli 30 metrin maanpinnasta olevia rakennuksia, rakennelmia tai laitteita ilman Ilma- ja äänilain (846/2014) 1 mukaista lentoestelupaa Liikenteen turvallisuusvirasto Traficita.
- 10§ Rakentamisessa on varauduttava uusiutuvan energian hyödyntämiseen. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita tulee suunnitella osana rakennusten ja piharakennelmien arkkitehtuuria.
- 11§ Rakennusten ja tilojen suunnittelussa tulee huomioida kesäaikaan varjostaminen ja siitä kautta jäähdytystarpeen minimoiminen. Kattitehojen jäähdytykseen voi käyttää kaukokylmää.

KANTAKAUPUNGIN OSAYLEISKAAVA / VIHERRAKENNE

