



240/15.01.02/2025

Mikkelin kaupunki
Maankäyttö ja kaupunkirakenne
Maaherrankatu 9–11, 50100 Mikkeli
kirjaamo@mikkeli.fi

Lausuntopyyntö 8.12.2025, MliDno-2023–1440 (10 02 03)

Lausunto Mikkelin 6. kaupunginosan (Kirjala) asemakaavan muutosluonnos/ Yrittäjänkatu ja Teollisuuskatu

Maakuntaliitto on tarkastellut Mikkelin kaupungin Kirjalan kaupunginosaa koskevaa asemakaavan muutosta suhteessa maakuntakaavaan ja oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan sekä alueidenkäytön yleisiin tavoitteisiin.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Mikkelin Kirjalassa Savon radan ja Valtatien 5 pohjoispuolella. Alue rajautuu etelässä Savon rataa, idässä Sammonkatuun, pohjoisessa Yrittäjänkatuun ja lännessä korttelin 34 keskellä sijaitsevaan kapeaan viheralueeseen. Suunnittelualueella on nykyisin yritysikiinteistöjä, ja alueen etäisyys Mikkelin keskustasta on noin yksi kilometri.

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa alueen käyttötarkoitusta nykyisestä teollisuus-, varasto- ja liikerakentamisesta pääosin asuinkerrostalovaltaiseksi alueeksi. Samalla tarkistetaan alueen rakennustehokkuutta ja suurinta sallittua kerroslukua.

Kaavamuutoksessa alueen pääkäyttötarkoitus muuttuu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueesta (T-2) sekä liikerakennusten ja ympäristöhaiirioita aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueesta (KTY) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Alueen länsireunaan osoitetaan lähivirkistysalue (VL). Suurin sallittu kerrosluku on VIII ja rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e = 1,2$. Asemakaava mahdollistaa noin 20 000 kerrosneliömetrin rakentamisen, mikä vastaa arviolta noin 400 uutta asukasta. Kaavamääräyksillä ohjataan alueen kaupunkikuvallista ilmettä siten, että rakentaminen sopeutuu Mikkelin kaupunkikuvaan rakennusten mittakaavan, massoittelun ja materiaalien osalta.

Kaavamuutoksen myötä alueen luonne muuttuu pienteollisuusalueesta asuinpainotteiseksi kaupunkialueeksi. Rakennusoikeuden ja kerrosluvun kasvu muuttaa alueen kaupunkikuvaa, mutta ratkaisu tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja keskustan läheisyyteen tukeutuvaa täydennysrakentamista.

Liikenteelliset vaikutukset ovat kokonaisuutena vähäisiä. Asukasmäärän kasvu lisää jonkin verran ympärivuorokautista liikennettä Teollisuuskadulla ja Yrittäjänkadulla, mutta vastaavasti alueella nykyisin toimivien liike- ja yritystoimintojen väistyminen vähentää työmatka- ja asiointiliikennettä. Pysäköinti voidaan toteuttaa tontikohtaisena

maantasopysäköintinä, ja nykyisiä pysäköintialueita voidaan järjestellä kiinteistöjen omistuksessa olevilla alueilla.

Alue sijoittuu rata- ja tieliikennemelun vaikutusalueelle. Asemakaavamääräyksillä varmistetaan, että melutason ohjearvot saavutetaan asuinhuoneistoissa sekä leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luonnonympäristöön, sillä kyseessä on jo rakennettu kaupunkiympäristö, jossa viherympäristön osuus on vähäinen.

Asemakaavan ilmastovaikutukset liittyvät pääosin uuteen rakentamiseen ja rakennusmateriaalien tuotantoon. Vaikutuksia lieventää alueen sijainti olemassa olevan infrastruktuurin ja palveluiden läheisyydessä, mikä tukee kestävästä liikkumista ja vähentää liikkumistarvetta autoilla.

Maakuntaliiton lausunto

Ilmastomuutoksen myötä vuorokauden mittaisten rankkasateiden intensiteetin arvioidaan kasvavan Etelä-Savossa. Suunnittelualue sijaitsee hulevesitulville riskialttiin Sammonkadun alikulku alueen läheisyydessä.

Nykyinen kaavassa osoitettu hulevesimitoitus $1 \text{ m}^3/100\text{m}^2$ vastaa noin 10 mm sadetta. Etelä-Savoon määritetty ilmastomuutoskerroin (Ilmastopaneeli 2021) on vuorokausisateille $1.25\text{--}1.3 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$, mikä edellyttää, että hulevesijärjestelmien mitoituksessa ja hallinnassa tulisi varautua 25–30 prosenttia nykyistä suurempiin mitoitussateisiin verrattuna vuosien 1990–2020 havaintoihin. Tuntisateiden osalta ilmastomuutoskerroin on $1.35\text{--}1.5 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$.

Tämän vuoksi hulevesijärjestelmien mitoituksessa ja hallinnassa tulee varautua nykyistä suurempiin mitoitussateisiin. Asemakaavan toteuttamisen yhteydessä hulevesien hallintaratkaisut tulee suunnitella siten, että tulvariskit ja haitalliset vaikutukset vesistöihin voidaan ehkäistä. Hulevesien hallinnassa tulee ensisijaisesti hyödyntää luontoperäisiä ratkaisuja, jotka edistävät imeytymistä ja hidastavat pintavaluntaa.

Liikennemelun osalta huomio kiinnittyy melulaskennassa rajattuun tarkastelualueeseen, joka kattaa katualueet ja rautatien. Valtatie 5:n meluvaikutusten tarkastelu on jätetty pois, eikä kaavaselostuksesta käy ilmi, millä perusteella valtatie 5 on rajattu tarkastelun ulkopuolelle. Tämä rajausta tulisi perustella kaavaselostuksessa. Lisäksi selostuksessa viitataan useassa kohdassa valtatie 13:een; on syytä täsmentää, onko kyseessä kuitenkin valtatie 5.

Rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle radan keskilinjasta, ja suoja-alueella rakentaminen on maakuntaliiton näkemyksen mukaan pääsääntöisesti kielletty. Kaavassa olisi perusteltua tuoda esille, että rautatien suoja-alueelle (30 metriä radan keskilinjasta) sijoittuvat pysäköintijärjestelyt edellyttävät Väyläviraston lausuntoa.

Asemakaava-alue on osoitettu oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tilaa vaativien työpaikkojen vaihettumisalueeksi. Maakuntaliiton näkemyksen mukaan vaihettumisalueen tarkoituksena on mahdollistaa hallittu ja asteittainen siirtyminen työpaikka- ja tuotantopainotteisesta maankäytöstä kohti taajamamaista ja monipuolisempaa yhdyskuntarakennetta. Asemakaavassa osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (AL) merkintä on yleiskaavan ohjausvaikutuksen mukainen. Asuminen sijoittuu alueelle vaihteittain, alueelle ei osoiteta ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa tuotantotoimintaa, ja asemakaavamääräyksillä voidaan varmistaa asumisen terveellisyys, turvallisuus ja häiriöttömyys.

Asemakaavaratkaisu tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja keskustan läheisyyteen tukeutuvaa täydennysrakentamista.

Maakuntaliitolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.

Etelä-Savon maakuntaliitto

Heini Utunen
maakuntajohtaja

Päivi Rahikainen
aluesuunnitteluasiantuntija

Jakelu

Tämä asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti maakuntaliiton asianhallintajärjestelmässä.