

MIKKELIN KAAVOITUSKATSAUS 2016

SISÄLLYSLUETTELO

	sivu
KAUPUNKISUUNNITTELU	
kaupunkisuunnittelu	2
henkilökunta	3
yleis- ja asemakaavoitus	4
kaavan laatimisvaiheet	5
1. aloitusvaihe	6
2. luonnosvaihe	6
3. ehdotusvaihe	7
4. hyväksymisvaihe	7
asemakaavan muutos	8
poikkeaminen	9
 KAAVAT	
maakuntakaava	10
yleiskaavat	11-16
asemakaavat	17-22

ALKUSANAT

Tämä kaavoituskatsaus tarjoaa yleiskatsauksen Mikkelin kaupungin ajankohtaisista kaavoitushankkeista. Mukana on yleistä tietoa kaavoituksen kulusta ja miten kaupunkisuunnittelu pystyy auttamaan sinua omien suunnitelmiesi toteuttamisessa. Kaavoituksen lisäksi kaupunkisuunnittelu käsittelee poikkeuslupa-anomuksia ja suunnittelutarveratkaisuja. Tarkempia tietoja näistä ja muista asioista löytyy tämän katsauksen sivuilta.

Ilkka Tarkkanen
kaavoituspäällikkö

KAUPUNKISUUNNITTELU

Kaupunkisuunnittelulla ohjataan ja ylläpidetään viih-tyisää asuin- ja elinkeinoympäristöä. Kaupunkisuunnittelua ohjaa 1.1.2000 voimaan tullut maankäyttö- ja rakennuslaki. Suunnittelun tärkeimpinä lähtökohtina ovat asukkaiden ympäristöön liittyvät tarpeet ja odotukset.

Yksikkö huolehtii:
Kaavoituksesta
Muusta maankäytön suunnittelusta
Kaupunki- ja maisemakuvan vaalimisesta ja rakennussuojelusta
Rakentamiseen liittyvistä poikkeamisluvista ja -lausunnoista.

Toimialaa johtaa tekninen lautakunta, yksikön palveluita ovat:
Yleiskaavoitus
Asemakaavoitus
Rantarakentaminen
Poikkeamisluvat/lausunnot
Kaupunkikuvan vaaliminen
Paikkatieto
Kaavoitusohjelma
Osallistuminen ja vuorovaikutus kaavoituksessa

ORGANISAATIO JA HENKILÖKUNTA

Mikkelin maankäyttöä johtaa teknen johtaja Jouni Riihelä. Kaavoituksesta vastaa teknisen toimialan kaupunkisuunnittelun yksikkö jota johtaa kaavoituspäällikkö Ilkka Tarkkanen.

Kaavoitusta koskevaa neuvontaa annetaan kaupunkisuunnittelussa osoitteessa Maaherrankatu 9-11, 50100 Mikkelä.

Kaavoituksesta ja lupa-asioista vastaavat seuraavat henkilöt:

YHTEYSTIEDOT

Kaupunkisuunnittelu
Maaherrankatu 9 -11
(PL 278, 50101 MIKKELI)
etunimi.sukunimi@mikkeli.fi
Fax (015) 194 2613

Asema- ja yleiskaavoitus:

kaavoituspäällikkö Ilkka Tarkkanen
050-311 7130

kaavoitusinsinööri Jari Ahonen
044-794 2527

kaavoitusinsinööri Kalle Ränä
044-794 2525

yleiskaavoittaja Eveliina Könttä
044-794 2521

suunnitteluavustaja Juha Kokkonen
040-129 4249

suunnitteluavustaja Lea Torn
044-794 2514

Poikkeamispäätökset ja lausunnot:

kaavoitusinsinööri Jari Ahonen
044-794 2527

Talous- ja toimistopalvelut:

toimistosihtööri Kirsi Avelin
040-129 4792



YLEIS- JA ASEMAKAAVOITUS

Kaavoituksella säädellään alueiden käyttöä ja rakentamista. Kaavoitusta ohjaa 1.1.2000 voimaan tullut maankäyttö- ja rakennuslaki. Kaavaa laadittaessa suunnitellaan miten mm. asuinalueet, työpaikat, viheralueet ja liikenne sijoitetaan kaupunkiin. Kaavoitus jakautuu eri kaavatasoihin; valtioneuvoston asettamat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT), maakuntakaava, yleiskaava, osayleiskaava ja asemakaava. Yleispiirteisempi kaava ohjaa yksityiskohtaisempaa kaavoitusta.

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaava kattaa koko kaupungin ja ohjaa asemakaavoitusta. Yleiskaava voidaan laatia myös maankäytön ja rakentamisen ohjaamiseksi määrättyllä alueella osa-yleiskaavalla.

Osayleiskaavoissa tutkitaan yleiskaavaa tarkemmin eri toimintojen, kuten asumisen, työn ja virkistyskäytön sijoittumista alueelle. Yleis- ja osayleiskaavat ohjaavat myöhemmin alueen yksityiskohtaista asemakaavoitusta.

Asemakaavoilla ja asemakaavan muutoksilla luodaan edellytykset rakentamiselle. Asemakaavalla säädellään mihin tarkoituksiin aluetta voi käyttää ja kuinka paljon saa rakentaa. Määräykset koskevat myös rakennusten korkeuksia, katujen leveyksiä sekä muita alueen rakenteeseen ja kaupunkikuvaan vaikuttavia seikkoja. Rakentaminen voi alkaa kun kaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa ja se on saanut lainvoiman. Kaavoitusprosessi kestää yleensä vähintään vuoden ja vaativissa kaavoissa saattaa viedä useitakin vuosia.

Linkit:

Maakuntakaava

[http://www.esavo.fi/etela-savon_maakuntakaava#Etel%C3%A4-Savon%20maakuntakaava%20\(2010\)](http://www.esavo.fi/etela-savon_maakuntakaava#Etel%C3%A4-Savon%20maakuntakaava%20(2010))

Maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL)

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132>

Maankäyttö- ja rakennusasetus (MRA)

<http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990895>

Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys

<http://www.mikkeli.fi/paatoksenteke/johto-ja-ohjesaannot/rakennusjarjestys>

KAAVOITUKSEN TASOT

Kaavoitusta säätelevät valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL) ja asetus (MRA). Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat valtioneuvoston ohjeita, jotka on otettava huomioon kaavoituksessa.

Etelä-Savon maakuntakaava laaditaan Etelä-Savon maakuntaliitossa. Mikkelin kaupungin yleis- ja asemakaavat tehdään Mikkelin kaupunkisuunnittelussa.

Kaavamuotoja on kolme:

Maakuntakaava

- koskee useita kuntia
- esittää maakunnan kannalta keskeiset asiat, mm. keskusta- ja taajamaalueet sekä liikenteen pääväylien ja kevyenliikenteen reittien ja virkistysalueiden sijoittumisen
- ohjaa yleiskaavoitusta

Yleiskaava

- kattaa koko kunnan alueen tai vain osan (osa-yleiskaava)
- osoittaa alueen pääkäyttötarkoitukset (esim. asuminen, työpaikka, teollisuus, virkistys tms.)
- yleispiirteinen; esim. asumiseen varattu alue sisältää myös asuinalueen sisäiset puistot
- ohjaa asemakaavoitusta

Rantaosayleiskaava

- ohjaa rantarakentamista ja sen pohjalta voidaan myöntää rakennuslupa kaavassa osoitetulle rakennuspaikalle

Asemakaava

- voi käsittää useita kortteleita tai vain yhden tontin
- määrää tarkasti mitä, mihin, kuinka paljon ja millä tavalla saa rakentaa
- määrittää rakennusten korkeudet, pysäköinti yms.

Ranta-asemakaava

- ohjaa rantarakentamista ja sen pohjalta voidaan myöntää rakennuslupa kaavassa osoitetulle rakennuspaikalle

KAAVAN LAATIMISVAIHEET

VAIHE

OSALLISTUMINEN

1. ALOITUSVAIHE

Ilmoitus vireilletulosta
Tiedottaminen osallistumis- ja
arviointisuunnitelmassa (OAS)

Mielipide osallistumis- ja
arviointisuunnitelmasta

2. LUONNOSVAIHE

Luonnos nähtävillä
Mahdollinen yleisötilaisuus

Mielipide luonnoksesta
(huomautus)

3. EHDOTUSVAIHE

Ehdotus nähtävillä
Mahdollinen yleisötilaisuus

Mielipide ehdotuksesta
(muistutus)

4. HYVÄKSYMISVAIHE

Kaavan hyväksyminen
kaupunginvaltuustossa

Mahdollinen valitus
tulee tehdä 30 päivää siitä, kun
hyväksymispäätös on asetettu
julkisesti nähtäville.

VOIMAANTULO

Kaava saa lainvoiman jos siitä ei
valiteta hallinto-oikeuteen tai jos
valitus hylätään.

1. ALOITUSVAIHE

Kaavan laatimisen aloitus

Kaava voi lain mukaan tulla vireille monella tapaa esim. kaupunginhallituksen päätöksellä, ilmoittamalla siitä kaavoituskatsauksessa tai kaupunkisuunnittelun omasta aloitteesta. Vireilletuloa on yleensä edeltänyt neuvottelu maanomistajan tai omistajien sekä muiden vastaavien tahojen kanssa jossa on sovittu tavoitteista. Kaavan vireilletulosta ilmoitetaan asianosaisille kirjeellä ja asettamalla vireilletuloilmoitus yleisesti nähtäville. Jos kaavassa on yli 30 asianosaista käytetään jälkimmäistä tapaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ennen varsinaisen suunnittelun aloittamista jokaisesta kaavasta laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa määritellään kaavan lähtötiedot, tavoitteet, osalliset, laatimisaikataulu, osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen sekä kaavan vaikutusten arviointitapa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma postitetaan yleensä vireilletulokirjeen yhteydessä asianosaisille. OAS:n riittävydestä ja toteuttamisesta järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu Etelä-Savon ELY:n ja muiden viranomaisten kanssa (MRL 64 §). Asianosainen voi tehdä Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle esityksen neuvottelun järjestämisestä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan tarkistaa kaavasuunnittelun edetessä tarpeen mukaan.

Mielipiteen jättäminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista jättää mielipide.

2. LUONNOSVAIHE

Luonnosvaihetta hyödynnetään ainoastaan merkittävissä ja vaativissa kaavahankkeissa.

Luonnosvaihe antaa mahdollisuuden tutkia erilaisia maankäytön vaihtoehtoja ja antaa myös pohjan tehdä merkittäviäkin muutoksia ennen lain vaatimaa ehdotusvaihetta.

Kaavaluonnoksen valmistuttua luonnos asetetaan julkisesti nähtäville (MRL 62 §, MRA 30 §) siten kuin kunnassa on sovittu ja siten kuin laki määrää. Aineistoon voi tutustua mm. Kaupunkisuunnittelussa (Kaupungin virastotalo, Maaherrankatu 9-11, 3. kerros). Kaava-aineistoa asetetaan nähtäville myös Mikkelin kaupungin internetsivuille.

Luonnoksesta pyydetään lausunnot osallisilta ja, kaavan sisällöstä riippuen, esimerkiksi alueen asukasyhdistykseltä, Etelä-Savon ELY:ltä, Museovirastolta, Tielaitokselta, Ratahallintokeskukselta, sähkö- ja puhelinlaitokselta sekä Mikkelin kaupungin kunnallistekniikalta, ympäristötoimelta, rakennusvalvonnalta, vesilaitokselta ja pelastuslaitokselta.

Tekninen lautakunta asettaa kaavan nähtäville. Nähtävillepanosta ilmoitetaan kuulutuksella ja lähettämällä kirje kaava-alueen maanomistajille ja naapurikiinteistöjen omistajille sekä niille muille osallisille, jotka ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet. Nähtäville asettamisesta pyritään levitetään tietoa myös tiedotusvälineitten kautta.

Mielipiteen jättäminen (huomautus)

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun muulloinkin, mutta erityisesti nähtävänäoloaikana esittämällä asiasta kirjallisen tai suullisen mielipiteensä. Mielipiteet käsitellään ja niihin laaditaan vastineet ja liitetään kaava-aineistoon. Saadut mielipiteet otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

3. EHDOTUSVAIHE

Kaavaluonnosta tarkennetaan lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta ehdotukseksi. Kaupunginhallitus asettaa kaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäväksi (MRL 65 §, MRA 27 §) 30 päivän ajaksi ja pyytää siitä tarpeelliset lausunnot. Kaavakartta ja siihen liittyvä havainnemateriaali laitetaan nähtäväksi Mikkelin kaupungin Kaupunkisuunnittelun ilmoitustaululle (Kaupungin virastotalo, Maaherrankatu 9-11, 3. kerros) Aineistoa laitetaan myös Mikkelin kaupungin internetsivuille.

Nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kuulutuksella ja nettisivuilla sekä lähettämällä kirje kaava-alueen maanomistajille ja naapurikiinteistöjen omistajille, luonnosvaiheessa mielipiteen esittäneille sekä niille muille osallisille, jotka ovat sitä aiemmissa vaiheissa kirjallisesti pyytäneet. Nähtäville asettamisesta levitetään tietoa myös tiedotusvälineitten kautta. Jos kaavassa on yli 30 asianosaista nähtäville asettamisesta ilmoitetaan kuulutuksella.

Muistutuksen jättäminen (muistutus)

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on mahdollisuus tehdä kirjallisia muistutuksia kaavaehdotuksesta sen nähtävänäoloaikana. Muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaavan hyväksymistä koskevan kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen kaupungin perusteltu kannanotto eli vastine esitettyyn mielipiteeseen.

4. HYVÄKSYMISVAIHE

Kaavaehdotusta tarkistetaan lausuntojen ja muistutusten pohjalta. Jos tarkistukset ovat oleellisia, asemakaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville. Tarkistusten jälkeen kaava on valmis hyväksymiskäsittelyyn. Hyväksymiskäsittelyssä kaava viedään ensiksi kaupunginhallituksen käsiteltäväksi ja sieltä kaupunginvaltuuston käsittelyyn lopullista hyväksyntää varten.

Kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä ilmoitetaan Etelä-Savon ELY:lle, jolla on mahdollisuus tehdä oikaisukehoitus. Päätösote lähetetään sitä aiemmissa vaiheissa pyytäneille. Kaava saa lainvoiman 30 päivää siitä, kun hyväksymispäätös on asetettu julkisesti nähtäville.

MUUTOKSENHAKU

Kaavaprosessin aikana ei ole mahdollista hakea muutosta tai oikaisua kaavan sisältöön koska kunnallisessa päätöksenteossa asian katsotaan olevan keskeneräinen.

Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voidaan hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin laissa säädetään. Valitus tulee tehdä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Tiedoksisaannin ajankohta lasketaan alkavaksi kun hyväksymispäätös on asetettu julkisesti nähtäville.

KAAVOITUSTARVE

Kaavoituksen käynnistämistä voidaan hakea alueelle, jolla ei ole lainvoimaista kaavaa. Alueilla, joilla on voimassa oleva kaava, kaavoitus käynnistetään kaavamuutoksena. Kaavoitusprosessia on kuvailtu sivuilla 6 ja 7. Kaavoitustarpeen tullessa ajankohtaiseksi kaavoituksen aloittamista voidaan hakea esim. suoraan kaupunkisuunnittelusta tai esim. kaupunginhallitukselle osoitetulla kirjeellä, joka toimitetaan kaupungin kirjaamoon. Kaavoituksesta on hyvä neuvotella etukäteen ottamalla yhteyttä kaavoituspäällikköön (ks. yhteystiedot sivu 3). Ajankohtaisista ja lähiaikoina vireilletulevista kaavoista tiedotetaan vuosittain kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavojen ja asemakaavamuutosten hinnoittelua ohjaa maankäyttö- ja rakennuslain 59 §.
Jos asemakaava tai kaavan muutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä tältä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset.

Kaavasta tai kaavamuutoksesta tehdään tarvittaessa maankäytösopimus. Maankäytösopimuksessa otetaan huomioon maanomistajalle koituva arvonnousu ja kaupunki perii osan arvonnoususta kattamaan kaavoitus- ja kunallistekniikan suunnittelusta sekä toteutuksesta koituvat kustannukset. Hankkeissa jossa arvonnousu on vähäistä (alle 20 000€) määritetään kustannukset seuraavasti:

Hinnat

1. Pienet, alle 1 hehtaarin suuruiset kaava-alueet, joissa muutos koskee esimerkiksi käyttötarkoituksen, vähäistä rakennusoikeuden, kerrosluvun tai aluerajauksen muutosta:
1 230 – 2 550 €.

2. Noin 1-3 hehtaarin kaava-alueet: 2 550 – 4 100 € tai maankäyttö- /kaavoitussopimus.

3. Yli 3 hehtaarin suuruisten kaava-alueiden kustannuksista sovitaan aina kehittämis- /maankäyttö-/kaavoitussopimuksella.

Kustannukset määräytyvät työntekijäkohtaisin tuntiveloitusperustein. Mahdolliset matkakulut, päivärahat sekä kaavojen ilmoitus- ja kopiokulut yms. veloitetaan sellaisinaan.

Asemakaavoista perittävien korvausten määrittely ja perintä

Laatimiskustannukset määräytyvät tapauskohtaisesti joko työn vaatiman ajan mukaan tai laajojen töiden osalta erityisellä kehittämis-, maankäyttö- tai kaavoitussopimuksella, joka laaditaan yhteistyössä mittaus ja tontit –yksikön kanssa. Sopimuksella tarkoitetaan maanomistajan ja kaupungin välillä tehtyä sopimusta, jossa ennen kaavoitustyön käynnistämistä sovitaan sekä kaavan sisällöstä, kaavaan sisältyvistä mahdollisten yleisten alueiden omistus- tai käyttöoikeuden luovuttamisesta kunnalle sekä työhön käytetyn ajan laskutuksesta.

Tarkemmat hintatiedot kaupunkisuunnittelusta ja netistä.

<http://www.mikkeli.fi/palvelut/kaavoituksen-palvelumaksut>

POIKKEAMINEN

Poikkeaminen ja suunnittelutarveratkaisu.

Rakentaminen vastoin voimassa olevaa kaavaa tai rakentaminen asemakaava-alueen ulkopuolelle edellyttävät erityistä lupaa: poikkeamista tai suunnittelutarveratkaisua. Hakumenettely on kummassakin tapauksissa samanlainen. Päätöksen tekee kaupunki, mutta alueellisella ELY-keskuksella on valitusmahdollisuus päätöksestä.

Poikkeaminen kaavasta

Mikäli rakentamisessa on tarvetta poiketa asemakaavasta tai muista lainvoimaisista säännöksistä, on haettava poikkeamispäätös ennen rakennusluvan hakemista. Poikkeamiseen tulee aina olla perusteltu syy.

Suunnittelutarveratkaisu

Suunnittelutarveratkaisua saatetaan tarvita kun rakennetaan asemakaavoitetun alueen ulkopuolelle olemassa olevan rakennuskannan läheisyyteen. Kaavatilanne tulee aina tarkistaa kaupunkisuunnittelusta.

Luvan hakeminen

Lupaa voidaan hakea kaupunkisuunnittelusta:

<http://www.mikkeli.fi/palvelut/poikkeaminen-ja-suunnittelutarveratkaisu>

Kaupunkisuunnittelu

Maaherrank. 9 –11, 3. kerros
postios. PL 278, 50101 Mikkeli
puh. (015) 1941

tai sähköisesti Lupapiste.fi kautta:

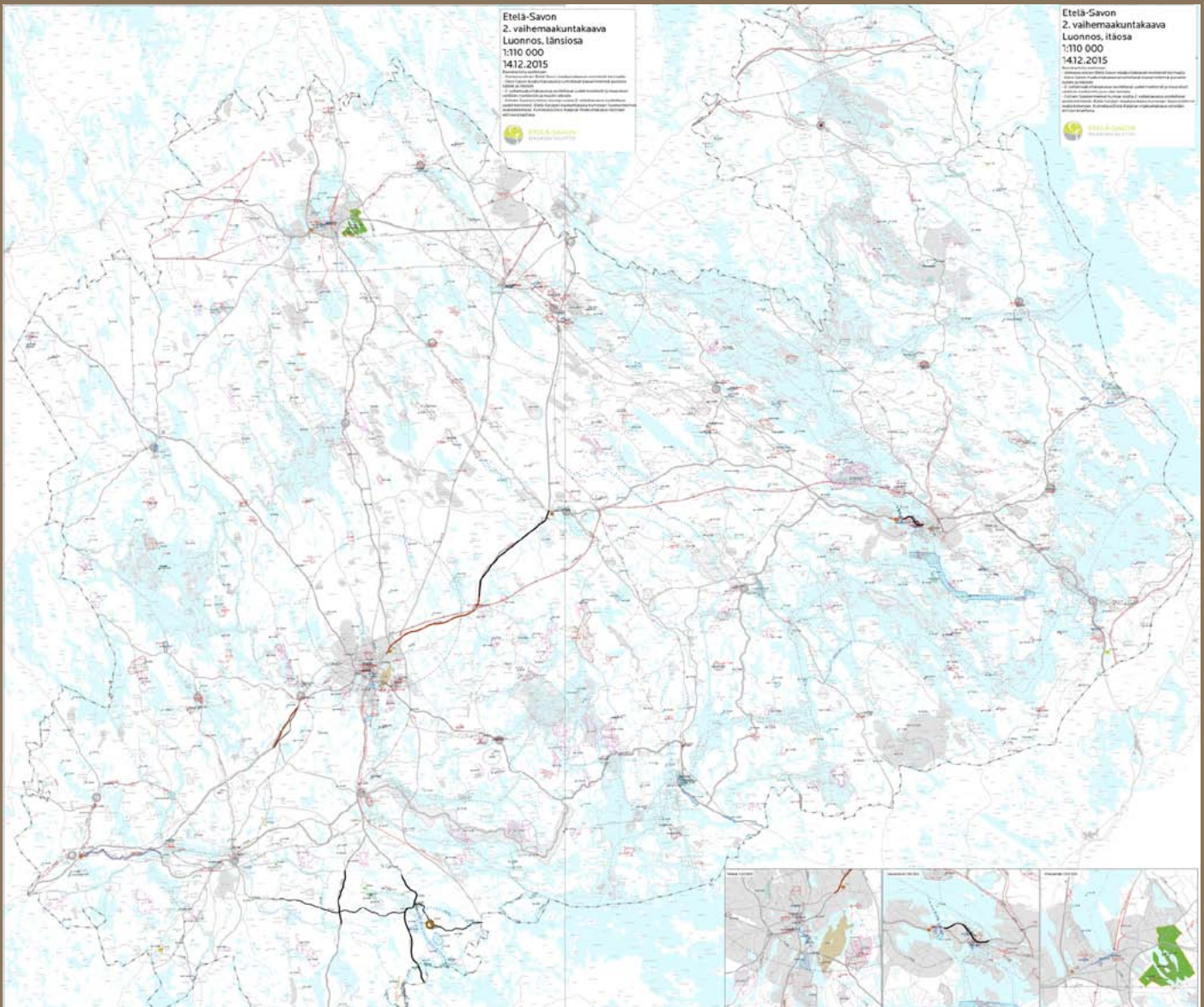
<https://www.lupapiste.fi/>

Poikkeamisen hakeminen

Ennen poikkeamisen hakemista ole yhteydessä Kaupunkisuunnitteluun ja kysy etukäteen edellytyksiä poikkeamiselle, näin säästyt turhalta hakuprosessilta. Poikkeuslupa-asioissa sinua auttaa:

Kaavoitusinsinööri Jari Ahonen, 044 794 2527

MAAKUNTAKAAVA



Etelä-Savossa on voimassa **maakuntakaava**, jonka Ympäristöministeriö vahvisti 4. lokakuuta 2010. Kaava on laadittu koko Etelä-Savon alueelle ja siinä käsitellään kaikkia aluevaraustyyppisiä. Vanhat seutukaavat on kumottu muilta osin paitsi ohjeellisen oikoratavarauksen osalta välillä Lahti-Heinola-Mikkeli. Mikkeliin liittyneen entisen Suomenniemen kunnan alueella on voimassa ympäristöministeriön 21.12.2011 vahvistama Etelä-Karjalan maakuntakaava. Voimassaolevat kaavat on luettavissa liiton internetsivuilla osoitteessa <http://www.esavo.fi/maakuntakaava>.

Maakuntaliitto täydentää parhaillaan voimassa olevaa maakuntakaavaa tuulivoimaa käsittelevällä 1. vaihemaakuntakaavalla. Kaavassa osoitetaan tuulivoimatuotantoon soveltuvia alueita ja ohjataan kaavamääräyksiin tuulivoiman suunnittelua maakunnan alueella.

Maakuntavaltuusto hyväksyi 1. vaihemaakuntakaavan 9. kesäkuuta 2014 ja kaava on nyt ympäristöministeriön vahvistettavana. Vahvistuspäätös saataneen vuoden 2016 aikana. Kaava-aineisto on luettavissa liiton internetsivuilla osoitteessa <http://www.esavo.fi/tuulivoimakaava>.

Maakuntahallitus käynnisti kokouksessaan 20.8.2014 aloittaa 2. vaihemaakuntakaavan laadinnan. Siinä voimassa olevaa maakuntakaavaa on tarkoitus päivittää ja ajantasaistaa mm. vähittäiskauppaan, maa-aineisten ottoon sekä kulttuuri- ja luonnonmaiseman arvoin liittyvien merkintöjen osalta. Kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheen kuulemiset on tarkoitus ajoittaa vuodelle 2016. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata liiton internetsivuilla osoitteessa <http://www.esavo.fi/vaihemaakuntakaava2>.

YLEISKAAVAT

A. MIKKELIN KANTAKAUPUNGIN OSAYLEISKAAVA 2040

Maankäytön suunnittelu on keino asettaa tavoitteita kaupungin kehitykselle. Erityisesti laajoissa yleiskaavatoissa tehdään näkyväksi ne pidemmän aikavälin tavoitteet, joita kohti erilaiset kehittämistoimenpiteet tähdätään. Yleiskaavan laatimisessa on siis kyse kaupunkilaisten yhteisestä tulevaisuudesta ja siitä ympäristöstä, jossa on hyvä asua, opiskella, tehdä töitä ja viettää vapaa-aikaa. Samalla varaudutaan haasteisiin, joita synnyttävät muun muassa väestön ikääntyminen, muuttoliike, ilmastonmuutos ja elinkeinoelämän keskittyminen teollisuudesta palvelualoille.

Kaavan tavoitteena on luoda suuntaviivat maankäytölle aina vuoteen 2040 saakka. Kantakaupungin osayleiskaava perustuu kasvavaan väestömäärään. Asumisen painopisteenä ovat tiivistyvä keskusta sekä Saimaan rannat. Liikenteessä suositaan ekologisia liikkumismuotoja, jonka myötä kaavalla otetaan kantaa muun muassa kävely- ja pyöräilyverkoston kehittämiseen. Elinkeinoelämälle luodaan toimintaedellytyksiä laajentamalla olemassa olevia teollisuusalueita sekä tukemalla keskustaa kaupan ensisijaisena sijoittumispaikkana. Luonnon ja ympäristön hyvinvoinnin edistäminen on yksi kaavan isoista teemoista ja sitä on kaavassa lähestytty ekosysteemipalvelu-ajattelun kautta. Ekosysteemipalveluilla eli luonnon palveluilla tarkoitetaan kaikkia ihmisen luonnosta saamia aineellisia ja aineettomia hyötyjä. Kaavan teemoihin kuuluvat myös maisema- ja kulttuuriarvojen vaaliminen.

Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavatyö on käynnistynyt vuonna 2012 esiselvityksen laadinnalla. Mikkelin kaupunginvaltuusto on määritellyt osayleiskaavan tavoitteet vuoden 2013 aikana, jolloin kaupunginvaltuusto kokoontui kaksi kertaa osayleiskaavaa käsitteleviin tavoiteseminaareihin. Osayleiskaava on tullut vireille maaliskuussa 2014, jolloin nähtäville on myös asetettu kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Kesällä 2014 järjestettiin internet-kysely kaupunkilaisille, jossa kerättiin lähtötietoja suunnittelutyön tueksi. Kyselyn teemoja olivat muun muassa asuinympäristöt, liikkuminen ja erilaiset kehittämisideat. Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan 2040 luonnos on tulossa nähtäville vuodenvaihteessa 2016–2017.

Millaista kaavaa ollaan tekemässä?

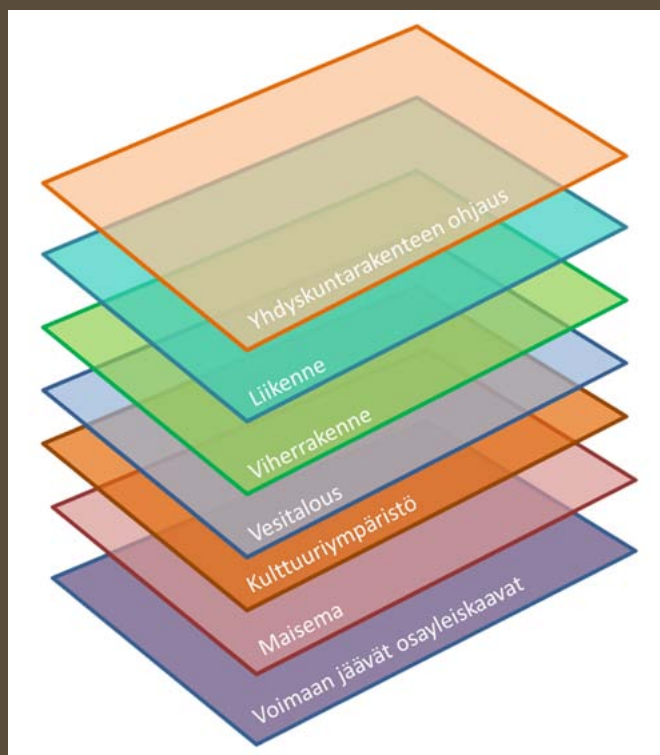
Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavaa 2040 kutsutaan osayleiskaavaksi, koska kaava-alue on vain osa Mikkelin kaupungin alueesta. Osayleiskaava on usein tarkempi kuin koko kaupunkia tai kuntaa käsittelevää yleiskaava. Osayleiskaavan laatiminen antaa myös mahdollisuuden tutkia ja suunnitella maankäyttöä

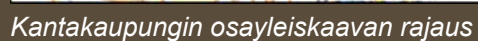
pienempinä kokonaisuuksina. Osayleiskaava on kuitenkin aina yleispiirteinen ja siinä esitetyt asiat tarkentuvat asemakaavoituksen tai muun tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavatyön tavoitevuosi on 2040. Tavoitevuosi kertoo, että kaavan tavoitteena on luoda suuntaviivat maankäytölle aina vuoteen 2040 saakka. Tavoitevuosi kertoo myös, mihin vuoteen mennessä kaavassa esitetyn maankäytön arvioidaan toteutuvan.

Kaavatyön alkuvaiheessa on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Siinä kerrotaan kaavan lähtökohdista, tavoitteista, aikatauluista sekä niistä henkilöistä ja tahoista, joiden elämään tai toimintaan kaava vaikuttaa. Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on luettavissa kaupungin netti-sivuilla, osoitteessa: <http://www.mikkeli.fi/node/9741/>

Kaavaratkaisu esitetään kaavakartalla. Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040 esitetään seitsemällä kartalla, jotka käsittelevät eri teemoja. Esitystekniikka on uudenlainen, sillä perinteisesti kaavaratkaisu on esitetty kokonaisuudessaan yhdellä kartalla. Alueen laajuuden vuoksi on kuitenkin ollut perusteltua jakaa kaavamerkinnot eri kartoille, jolloin niiden tarkasteleminen teemoittain on helpompaa.





YLEISKAAVAT

Kaava-aineistoon liittyy kirjallinen selostus. Selostuksessa kerrotaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkemmin kaavoituksen lähtökohdista. Lisäksi selostukseen on kuvattu kaavaprosessi, kaavasta saatu palaute vastineineen sekä kaavasta aiheutuvat vaikutukset.

Kaavan laatimisen tueksi laaditaan erilaisia selvityksiä, jotka esitetään selostuksen liitteenä. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavatyön aikana on riittävällä tarkkuudella selvitettävä muun muassa liikenteeseen, luontoon, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan liittyviä seikkoja. Selvityksissä voidaan arvioida esimerkiksi seuraavanlaisia kysymyksiä: *Missä olisi tarvetta uudelle liikenneyhteydelle? Missä sijaitsee sellaisia luontoarvoja, joita tulisi erityisesti suojella? Mitkä ovat juuri tämän alueen maisemalliset kohokohdat? Miten alue on rakentunut ja millaisia eri aikakausien rakennuksia alueelta löytyy?*

Kaavaratkaisu

Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040 on jaettu seitsemälle kartalle, jotka käsittelevät seuraavia teemoja:

1. Yhdyskuntarakenteen ohjaus

Kartalla esitetään yleispiirteisesti eri maankäyttömuodot. Kartalla kuvataan asumisen, palveluiden, kaupan, työpaikkojen, matkailun sekä viheralueiden sijoittuminen.

2. Liikenne ja verkostot

Kartalla esitetään liikenteen merkittävimmät pääväylät auto- ja pyöräliikenteen osalta. Lisäksi esitetään joukko-, raide-, vesi- ja lentoliikenteeseen liittyviä kaavamääräyksiä.

3. Viherrakenne

Viherrakenne-kartalla esitetään erilaiset viheralueet ja -yhteydet. Kartalla kuvataan myös arvokkaita luontokohteita.

4. Vesitalous

Vesitalous-kartalla kuvataan vesitalouden kannalta tärkeitä asioita, kuten pohjavesialueet ja hulevesien käsittelyn kannalta tärkeitä kosteikkoja ja vesistöjä.

5. Kulttuuriympäristö

Kulttuuriympäristö-kartalla esitetään arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet, jotka voivat olla yksittäisiä rakennuksia tai useammasta rakennuksesta koostuvia alueita.

6. Maisema

Maisema-kartalla esitetään arvokkaat maisemakohteet ja -alueet.

7. Voimassa olevat osayleiskaavat

Kartalla kuvataan ne osayleiskaavat, jotka jäävät voimaan. Näillä alueilla Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040 toimii ohjeena osayleiskaavoja muutettaessa.

Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan 2040 luonnos on tulossa nähtäville vuodenvaihteessa 2016–2017. Kaavaluonnoksesta tullaan kertomaan enemmän kaikille avoimissa yleisötilaisuuksissa nähtävilläolon aikana.

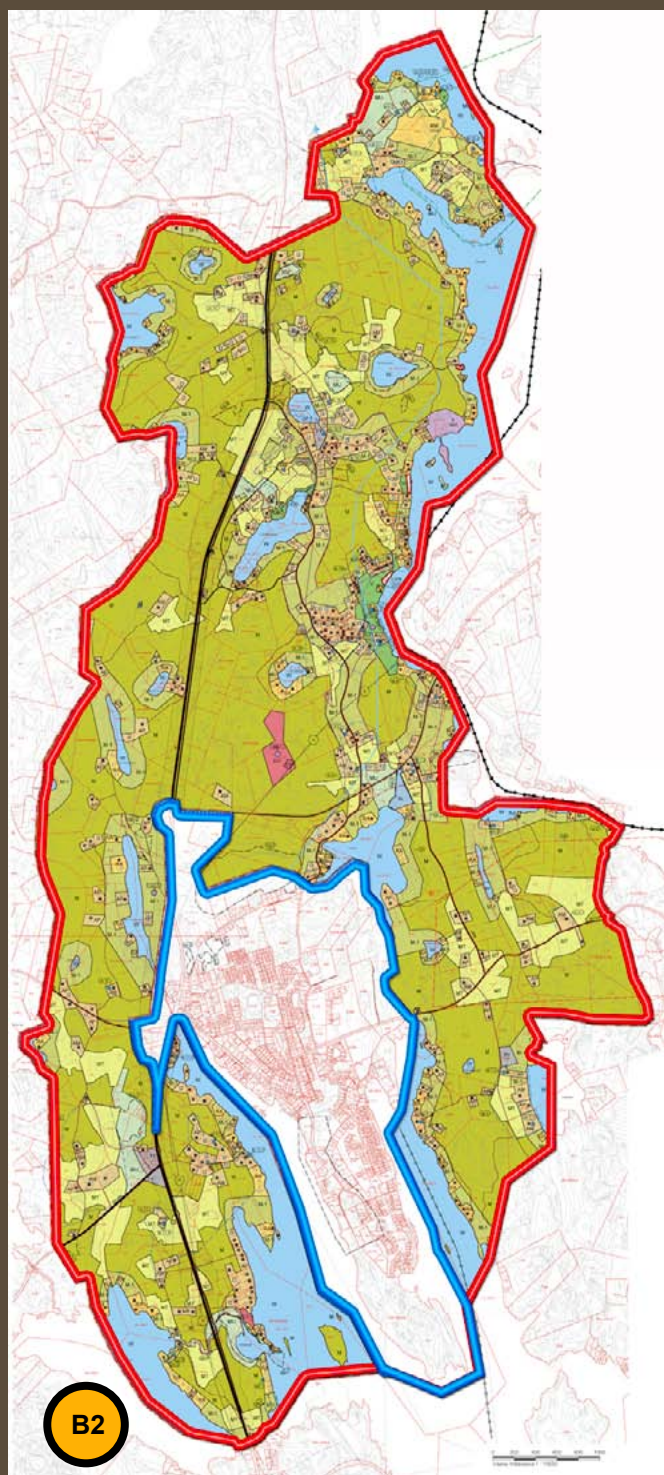
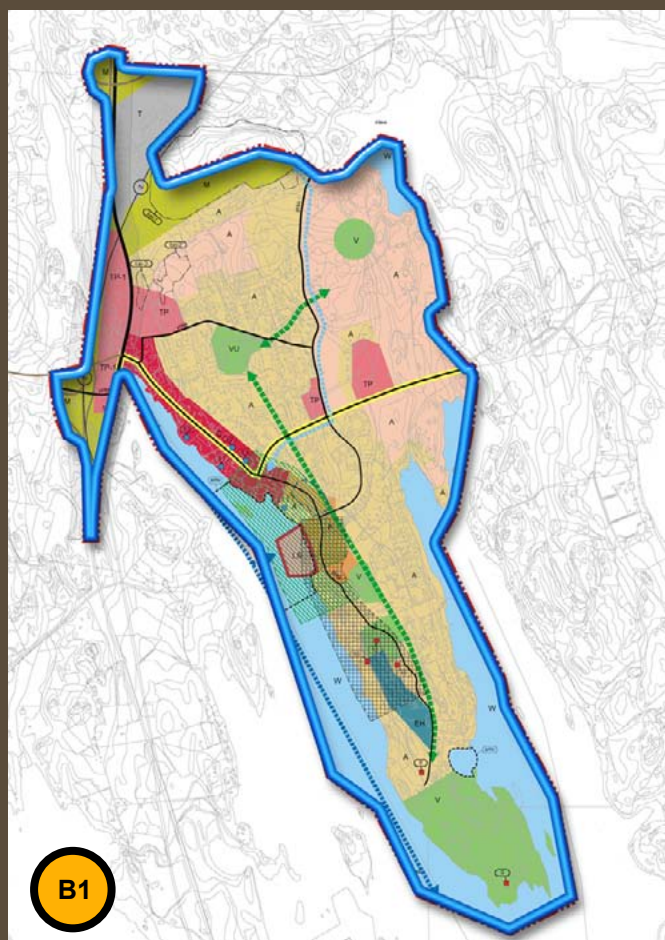
YLEISKAAVAT

B. Ristiinan yleiskaava

Kaava on jaettu kahteen osaan; kuntakeskuksen ns. strategiseen yleiskaavaan (B1) ja kirkonkylän yleiskaavaan (B2) joka on luonteeltaan yksityiskohtaisempi ja jonka avulla voidaan hakea rakennuslupaa.

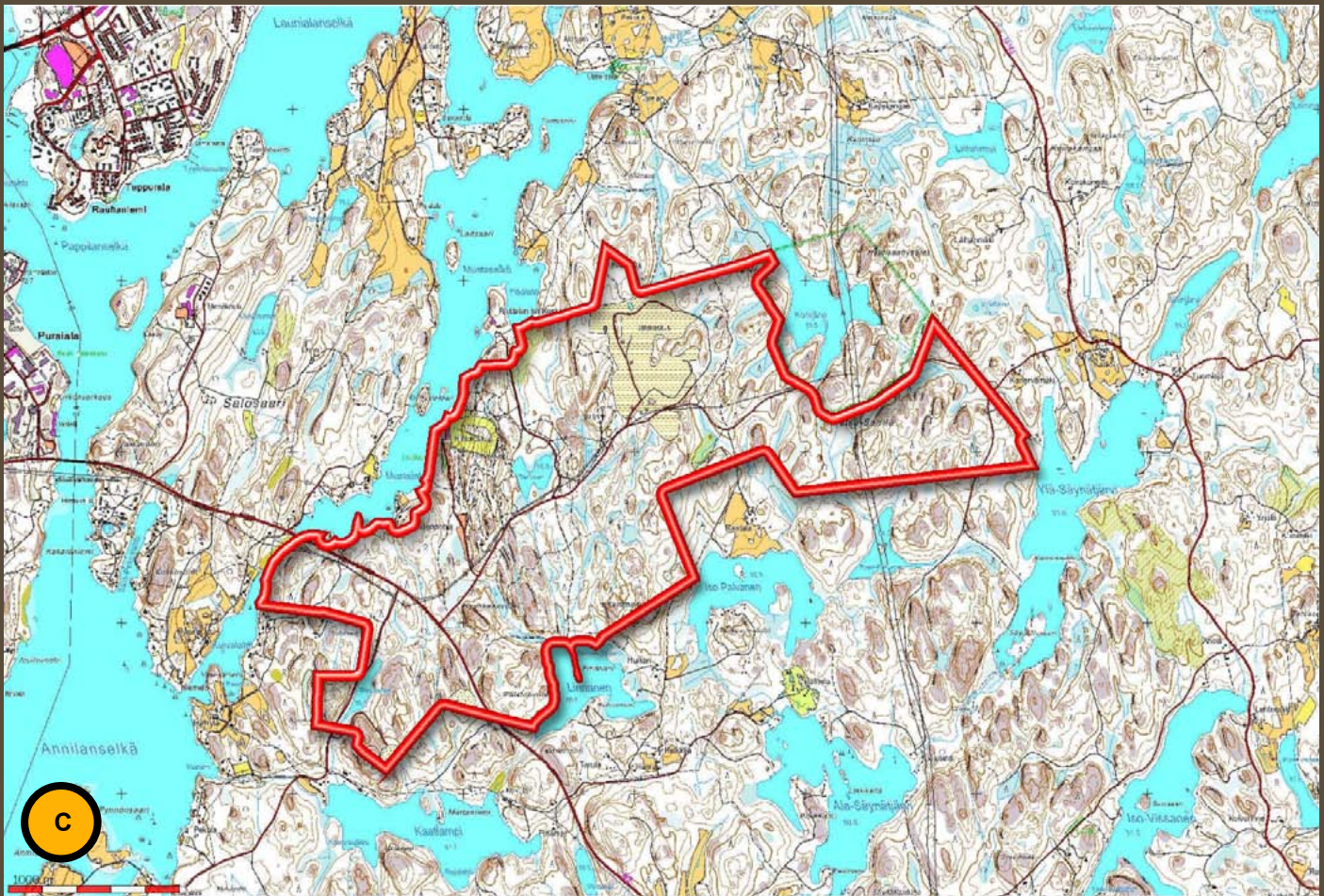
Kuntakeskuksen seudun yleiskaavoituksen yhtenä tavoitteena on ajantasaistaa suunnittelualueella jo voimassa olevat yleiskaavat. Ristiinan kirkonkylän alueen voimassa olevassa yleiskaavassa tavoitevuodeksi oli asetettu vuosi 2010. Uusia tavoitteita alueen suunnittelulle on asetettu Mikkelin seudun rakennemallityössä sekä liikennejärjestelmäsuunnitelmassa, jossa Ristiinan alueelle on esitetty kehittämisvyöhykealue. Myös vuonna 2010 vahvistettu Etelä-Savon maakuntakaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa. Lisäksi suunnitelmassa otetaan huomioon maakuntaliiton laatima taajamakaavoituksen tarkistuslista.

Kirkonkylän taajamatoimintojen ja siihen liittyvien alueiden suunnittelussa huomioidaan keskustan tiivistäminen ja laaditaan asemakaavojen päivittämisohjelma peilaten MRL 60 §:n vaatimuksiin.



Yleiskaavatyön yhteydessä tutkitaan myös taajaman mahdolliset laajennusalueet. Kyläalueiden keskeisille osille laaditaan yleiskaavat kyläkaavoituksen periaatteita noudattaen. Taajamatoimintojen pohjoispuolinen, myös hajarakentamisen kannalta suosittu alue, suunnitellaan mm. alueen vesihuollon valmiudet huomioiden siten, että alueelle osoitetaan laadukkaita rakennuspaikkoja riittävästi.

YLEISKAAVAT

**C. Ecosairila**

Metsä-Sairilan alueelle on luoto kokonaisvisio Ecosairilan nimikkeeseen alle. Sen tavoitteena on hyödyntää olemassa olevaa ympäristöalan osaamista ja kehittää sen pohjalta Ecosairilasta kansallisesti merkittävää vihreän teollisuuden kasvukeskus ja ympäristöturvallisuuden edelläkävijä.

Kaavoituksen tavoitteena on osoittaa kaavalla teollisuus-, energiatuotanto-, bioenergiatuotanto-, kierrätys-, työpaikka-, ympäristö- ja virkistystoimintaan sopivia alueita, mahdollistaa maa-ainesten ottamisen ja edistää kaupungin elinkeinorakennetta. Kaavalla päivitetään kaupunginosanimistöä ja muita vastaavia kaavalla osoitettavia rajoja, nimistöä ja arvoja vastaamaan nykyisiä tavoitteita ja päätöksiä.

D. Kyyveden saha

Osayleiskaavamuutoksen tavoitteena on tutkia sataman ja Kyyveden sahan ympäristön maankäytön mahdollisuuksia. Kyyvedentien varrella tarkastellaan asuinalueen rajausta siten, että muodostuisi omarantaisia tontteja. Osayleiskaavatyön yhteydessä tutkitaan myös satama-alueen kehittämistä alueelle laadittujen suunnitelmien ja Tuiketaajama hankkeen ideoiden pohjalta.



YLEISKAAVAT



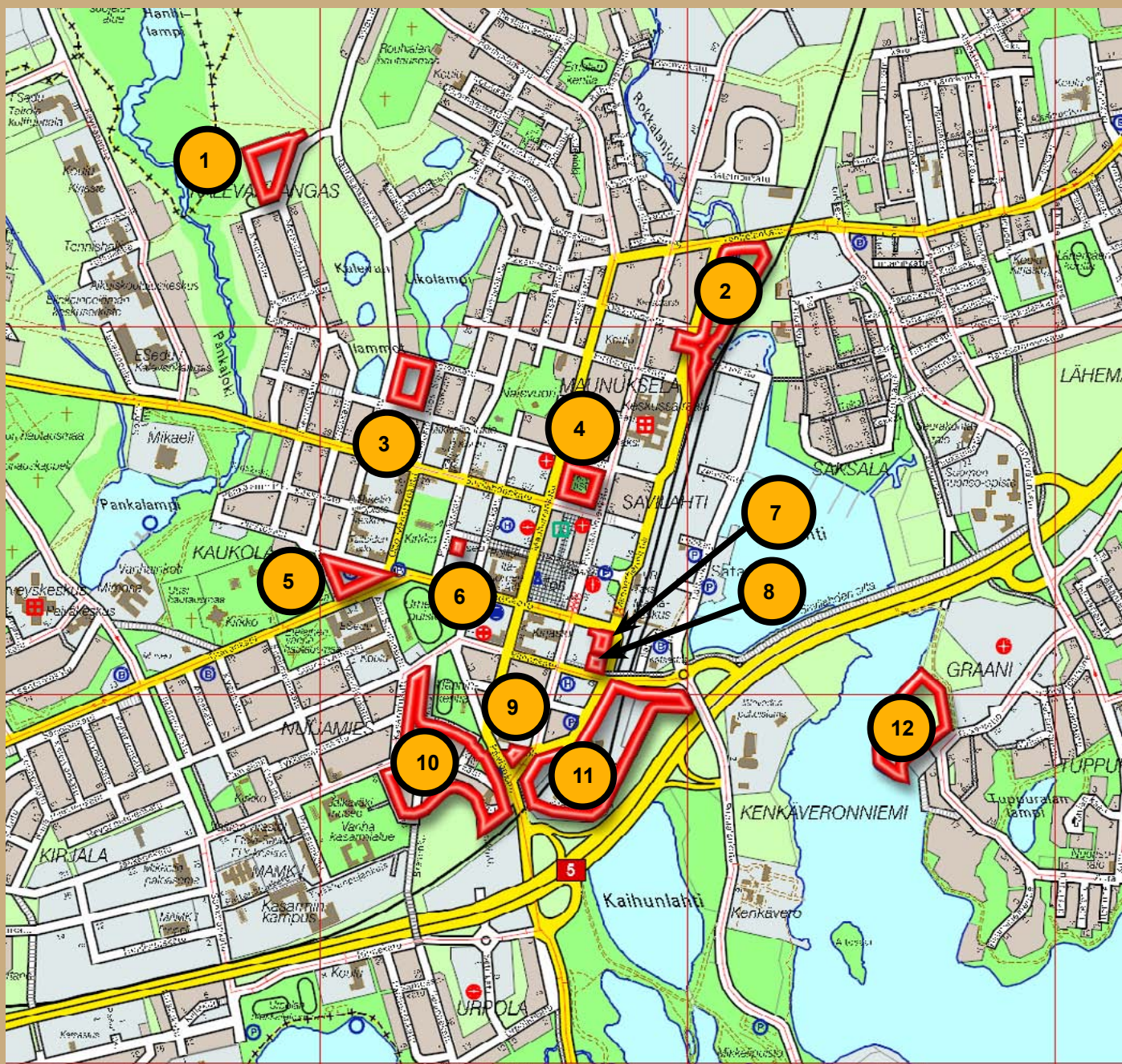
**E. Paljevesi-Niinivesi rantayleiskaavan muutos,
Uimakallio ja Hamppu**

Tavoitteena on siirtää rakentamaton rantapaikka rakennettavuudeltaan paremmalle paikalle.

**F. Louhivesi-Yövesi rantayleiskaavan laajennus,
Ristiina Toijola**

Nykyistä rantaosayleiskaavaa laajennetaan.

ASEMAKAAVAT

**1. Kalevankankaan vanha koulu**

Tontilla sijainnut vanha koulurakennus on purettu ja sen tilalle on suunniteltu pientaloasutusta; omakotitaloja ja rivitaloja. Kohde sijaitsee Hanhikankaan pohjavesialueella ja uudisrakentamisen vaikutuksia pohjaveden tuotantoon on tutkittu ja kaupunki on päättänyt että alue ei kuulu tällä hetkellä kehitettävien kohteiden joukkoon. Asiaan harkitaan uudelleen 2030-luvulla. Kohde poistetaan tulevista kaavoituskatsauksista.

2. Sairaalan pohjoisosa

Kohde kuului Etelä-Savon sairaanhoitopiiriin ESPER sairaalakaavaan josta se erotettiin hyväksymiskäsittelyn

yhteydessä ja eteläosa sai lainvoiman 2.12.2015. Pohjoisosaa kehitetään samoilla periaatteilla, mutta mahdollistaen keskussairaalan vaatiman helikopteriliikenteen sijoittamisen jo rakentuvan pysäköintitalon katolle.

3. Vuorikatu 19-23

Etelä-Savon Energia ESE on siirtämässä toimintojaan muualle ja yli 100 vuotta jatkunut energiantuotanto Likolammen läheisyydessä päättyy. Alueelle suunnitellaan kerrostalorakentamista ja vanhoista rakennuksista on valmistunut rakennushistoriallinen selvitys jonka pohjalta kaavoitus käynnistetään.

ASEMAKAAVAT

4. Kirkkopuisto

Kirkkopuiston kiinnostavuutta ja palvelutasoa pyritään nostamaan mahdollisamalla kahvila tai ravintolan sijoittamisen esimerkiksi vanhan grillirakennuksen paikalle.

5. Marskin aukio

Marskin aukio on aikanaan varattu opetuskäyttöön ja yliopistokeskuksen laajentumiseen. Laajentumiselle ei ole enää tarvetta ja kaupunki tavoittelee kohteeseen nyt asuinrakentamista. Kohteesta on tehty alustavia suunnitelmia mm. maanalaisella pysäköinnillä, mutta kaupunki on tullut siihen tulokseen, että normaali maantasopysäköinti sopii paremmin tavoitteisiin. Tärkeinä asioina tulee ottaa huomioon viheralueiden yhdistäminen ja korttelin rajautuminen valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

6. Ristimäenkatu 5

Kaupunki aikoo siirtää taidemuseon Graniittitalosta Mannerheimintien varteen tulevaan uudisrakennukseen, tilalle suunnitellaan asuinrakentamista.

7. Valssimylly

Viljasiilot ja valssimyllyrakennukset puretaan ja alueelle suunnitellaan kerrostaloa, palvelutaloa ja kaupungin museota sekä näiden yhteistä pysäköintihallia. Kaavalla saatetaan kohde vastaamaan ydinkeskustan yleistä rakentamistehokkuutta.

8. Mannerheimintie 10

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on saattaa kiinteistö vastaamaan ydinkeskustan yleistä rakentamistehokkuutta. Kaavalla yhteensovitetaan Valssimyllyn ja Mannerheimintien 10 kaupunkikuvalliset arvot ja mahdollistetaan yhteisiä toimintoja kuten pysäköinnin vaatimat järjestelyt. Kohde sijaitsee yhden keskustan pääajoreitin varrella ja suunnittelussa pyritään luomaan tätä korostava maamerkki kuitenkin niin, että se sovitetaan yhteen sillojen tilalle kohovan

uudisrakennuksen kanssa.

9. Piskolankatu

Kaavamuutoksella on tutkittu ylimääräisen liikennealueen muuttamista asuinkäyttöön sopivaksi. Kohteen sijainti vankilan viressä asettaa suunnittelulle rajoituksia, toisaalta rakennus muodostaa maamerkin valtatie 13 suunnalta tulevalle liikenteelle.

10. Nuijamiehen asuinalue, osa 2

Kaupunki on jo aiemmin kaavoittanut läheiset Nuijamiehen naapuruston ja vanhan kasarmialueen joilla on paljon historiallisia ja kulttuurisia arvoja. Nyt kaavoitettavana oleva alue täydentää näitä ja yhdistää nämä arvot keskustan uudisrakentamiseen. Kaavalla pyritään saamaan aikaan luonteva siirtymä näiden välille mahdollistaen samalla täydennysrakentamisen.

11. Veturitallien alue.

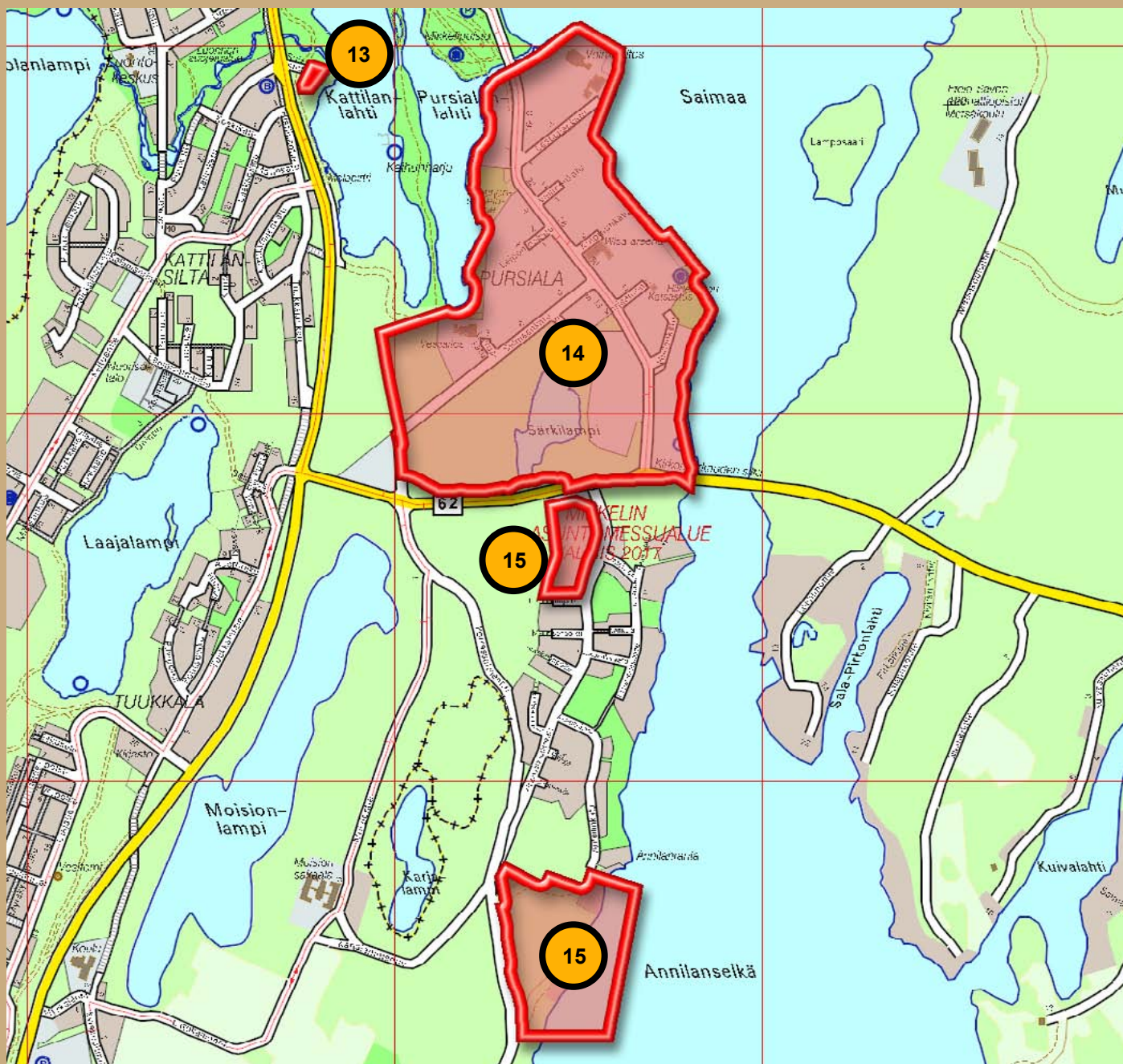
Kohde sijaitsee hyvällä paikalla keskustan tuntumassa ja aluetta halutaan kehittää liikerakentamisen tarpeisiin. Kohteen itäpuolella sijaitseva lokkilutakon alue jää nykyiseen käyttöön ja alueen liikenneverkkoa pyritään parantamaan mahdollistamalla uusi katuyhteys ratapihan alitse. Veturitallit on suojeltu ja tulevat muodostamaan tärkeän kiinnelohdan koko alueen toiminnoille. Veturitallien asemakaavalla mahdollistetaan Satamalahden eteläosan rakentaminen.

12. Graanin ranta

Graani Oy ja kaupungin solmiman sopimuksen mukaisesti Graanin alueen viimeinen kaavoittamaton kohde on siirtymässä asuinrakentamisen piiriin. Entiselle teollisuusalueelle suunniteltiin Satamalahteen sopivaa tehokkuutta, mutta maanomistaja on päivittänyt tavoitteitaan maltillisempaan suuntaan ja kohdetta kehitetään hyvin samantyyppisesti kuin mitä alueelle on jo toteutettu. Saimaan rantaan suunnitellaan rantareittiä joka yhdistää Launialan Kirkonvarkauden asuatomessualueeseen, Graanin ranta muodostaa tärkeän osan tästä reitistöstä.



ASEMAKAAVAT

**13. Kattilanlahti**

Kattilanlahden kohdalla tutkitaan kerrostalojen rakentamista pientalojen korttelialueelle kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti. Kaavamuutos on vaatinut mittavat taustaselvitykset jotka on hoidettu osana kantakaupungin osayleiskaavatyötä, selvitykset ovat valmistumassa vuoden 2016 loppuun mennessä.

14. Pursiala

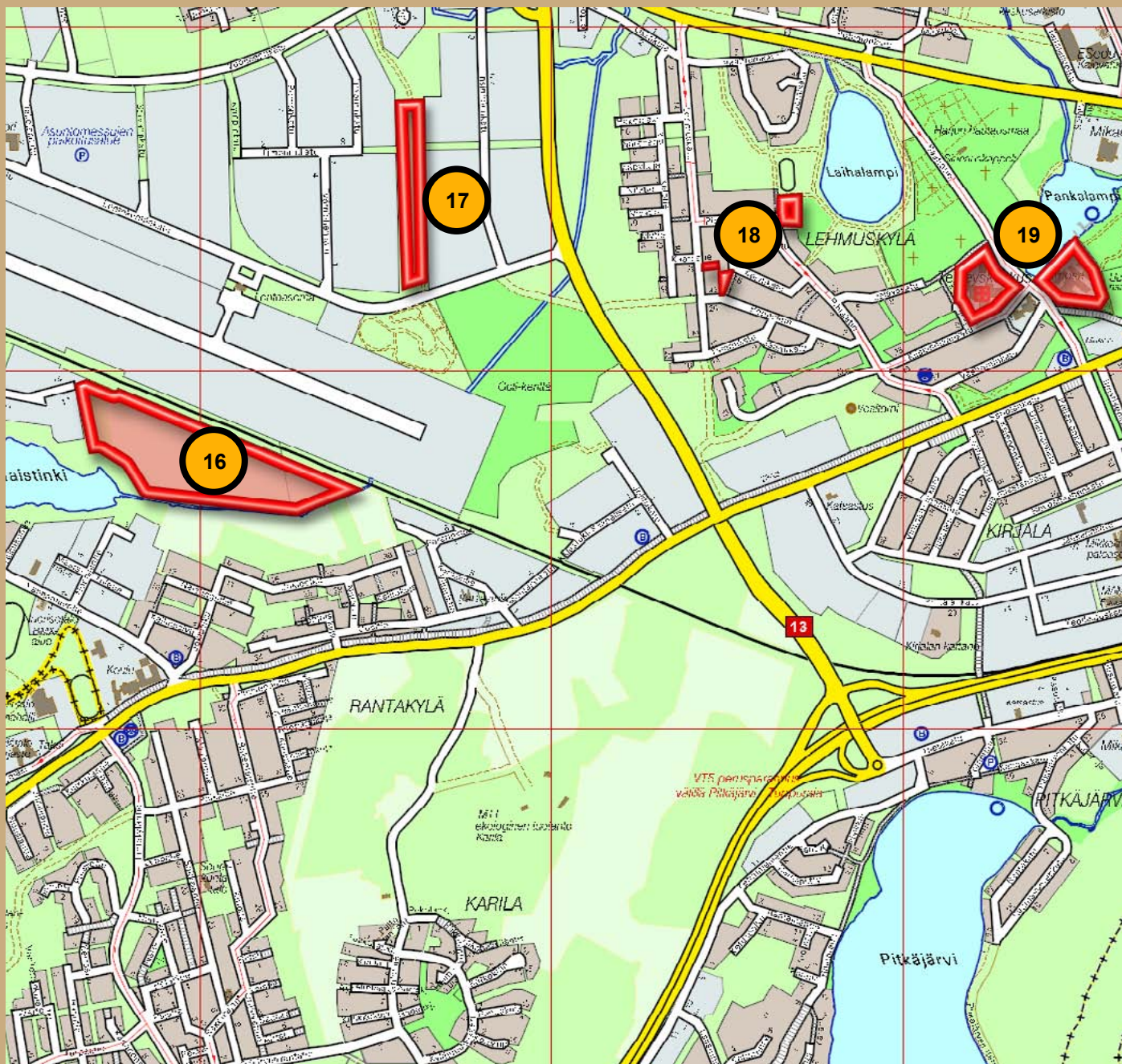
Pursiala on kaupungin tärkein pohjavesialue. Kaavalla pyritään turvaamaan pohjavedentuotanto ja alueen nykyinen toiminta teollisuuskäytössä siirtymäajan puitteissa. Siirtymäajan jälkeen alue on pääosin liike-

ja palvelutiloja sekä asumista. Siirtymäajasta päättää kaupunginvaltuusto.

15. Kirkonvarkaus, eteläosa

Kirkonvarkauden asemakaava mahdollistaa asuntomessujen järjestämisen ja kaava hyväksyttiin valtuustossa 2015, siitä kuitenkin rajattiin pois eteläosa joka on tarkoitus saattaa rakentamisen piiriin vuonna 2018. Kokonaisuudessaan Kirkonvarkauden kaava-alueella olisi tällöin n. 110 tonttia. Jo hyväksytyn pohjoisosan kaava-alueelle halutaan sijoittaa päiväkotia ja tätä koskeva kaavamuutos on mukana eteläosan kaavassa.

ASEMAKAAVAT

**16. Naistinki, itäosa**

Naistingin teollisuusalueen laajentumista tutkitaan Savonradan ja Seitsemän nimisen joen väliin.

17. Tehtaanpuisto

Tuskun teollisuusalueen laajentumista Tehtaanpuistoon tutkitaan.

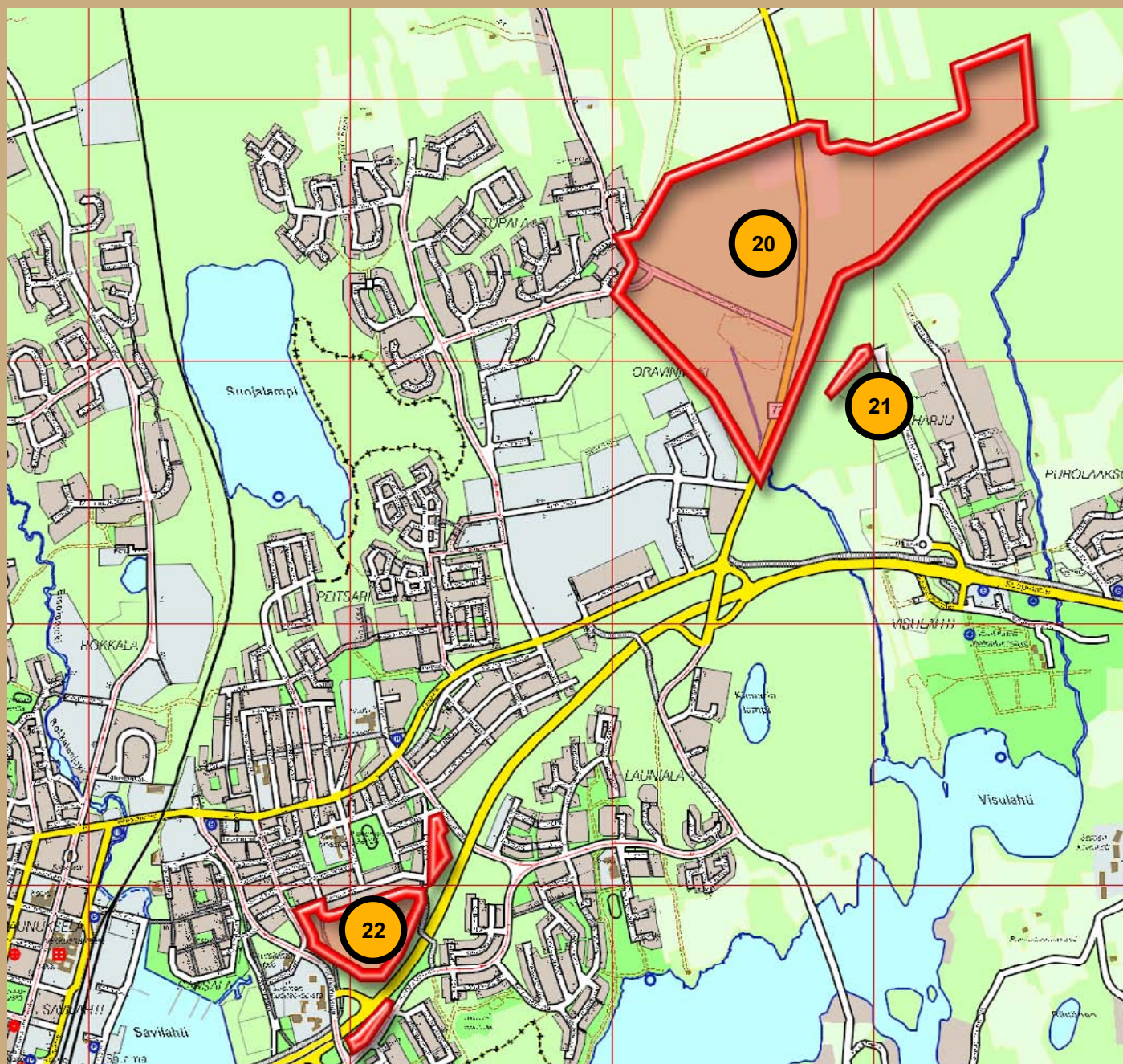
18. Lehmuskylän päiväkotito ja seurakuntatalo.

Päiväkodin rakennus on purettu ja sen tilalle suunnitellaan omakotitalotontteja. Seurakuntatalon tilalle suunnitellaan rivitaloja.

19. Pankalampi

Pankalammen terveyskeskuksen toiminnot siirretään keskussairaalan yhteyteen, sen korvaavaa maankäyttöä suunnitellaan vielä. Ehdotuksia on ollut esim. senioriaryhmiä palvelevasta toiminnasta, mutta lopullisia päätöksiä ei ole vielä tehty. Asuminen jossakin muodossa on todennäköisin vaihtoehto.

ASEMAKAAVAT

**20. Visulahden pohjoisosa**

Alueella on voimassa osayleiskaava joka mahdollistaa vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittamisen alueelle. Asemakaavalla mahdollistetaan tämä, mutta osa kaupan korttelialueista tullaan muuttamaan teollisuus- ja logistiikan korttelialueiksi täydentämään Oravinmäen teollisuusalueen toimintaa. Kaavalla hoidetaan tarvittaessa VT5 tiesuunnitelman muutoksista johtuvia tarkennuksia asemakaavaan.

muutetaan pieni osa kaupan korttelialuetta tiealueeksi mahdollistaen joustavat ramppijärjestelyt.

21. VT5 Visulahden eritasoliittymä

VT5 tiesuunnitelmaan on tehty tarkistuksia ja näiden johdosta tiesuunnitelman rajautuvia asemakaavoja voidaan joutua päivittämään. Tällä asemakaavalla

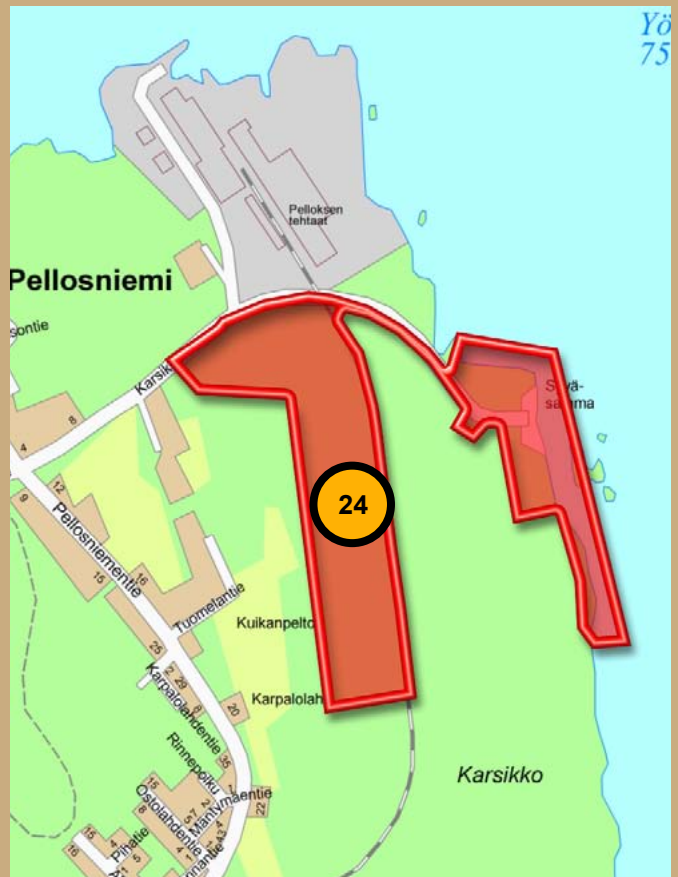
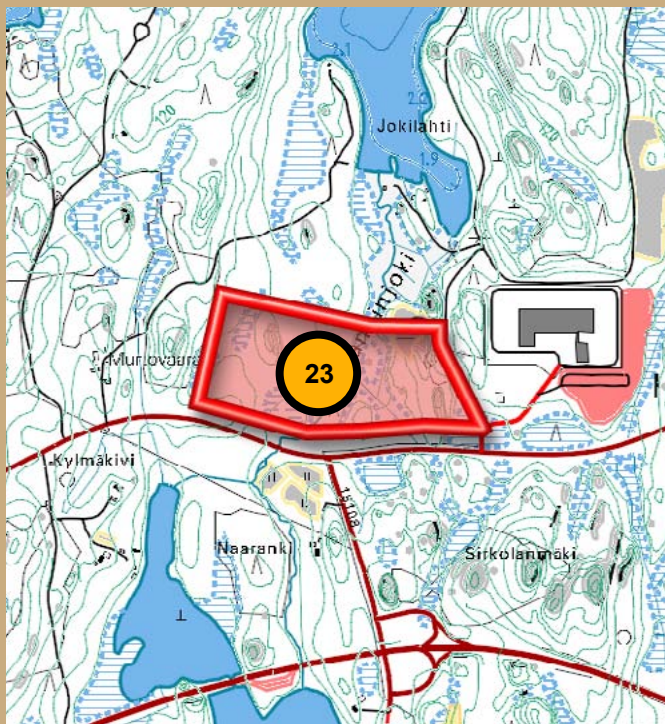
22. Ratinlampi

Hyvien liikenneyhteyksien varrella sijaitseville kaupan tonteille on aina kysyntää. Ratinlampi mahdollistaa n. 20 000 k-m² rakentamista näkyvälle paikalle VT5 varte. Ensisijaisesti kohdetta tarjotaan Satamalahden toimijoille kun keskustan laajentuminen Saimaan rannalle pääsee vauhtiin.

ASEMAKAAVAT

23. Syvänniementie 2, Tikkala

Kaavalla laajennetaan Tikkalaan syntynyttä teollisuuskeskittymää nykyisen HKScanin toimitilojen länsipuolelle. Kaavalla tavoitellaan n. 50 000 k-m² uutta teollisuusrakentamista joka voisi hyödyntää alueelta löytyvää höyryntuotantolaitosta, tällaisia teollisuusaloja ovat esim. elintarvike- ja lääketeollisuus.

**24. Pello**

Tavoitteena on laatia asemakaava Pelloksen tehtaan eteläpuoliselle alueelle ja mahdollistaa alueen rakentaminen teollisuuskäyttöön.



Varhainen havainnekuva Mikkelin taidemuseosta, palvelutalosta (vasemmalla) ja siiloista