

0968

MIKKELIN KAUPUNKI

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue /
Kaupunkisuunnittelu

PL 33, 50101 Mikkeli

e-mail: etunimi.sukunimi@mikkeli.fi



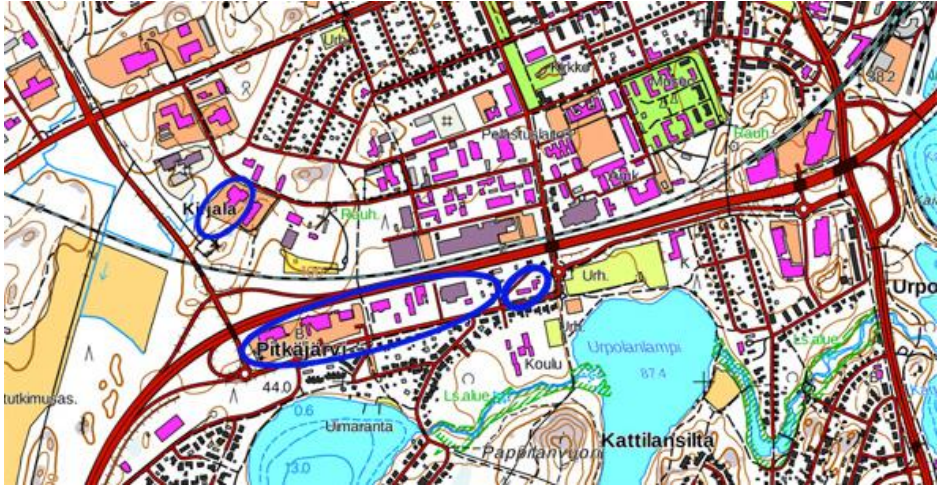
MIKKELIN KAUPUNKI

HIETA- JA YRITTÄJÄKATUJEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 29.1.2018

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



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

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

Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä.




Yleiskaavat

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

KANTAKAUPUNGIN OSAYLEISKAVALUONNOKSEN 2040 KAAVAMERKINNÄT








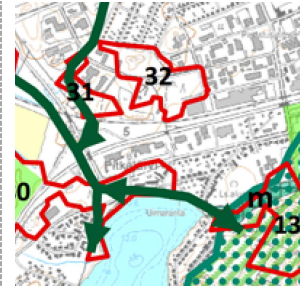
1. Yhdyskuntarakenteen ohjaus

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




2. Liikenne ja verkostot

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




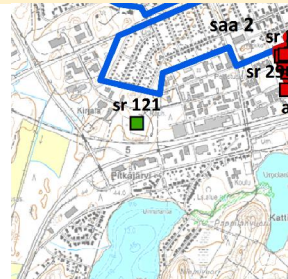
3. Viherrakenne

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



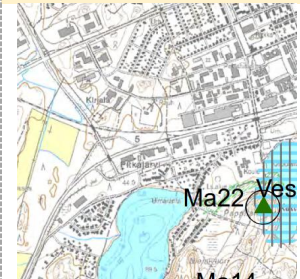
4. Vesitalous

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



5. Kulttuuriympäristö

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



6. Maisema

(Asemakaavan muutosalueille ei ole osoitettu maisemaan liittyviä osayleiskaavamerkintöjä.)

Lisätietoja osayleiskaavasta kaupungin verkkosivuilla osoitteessa:

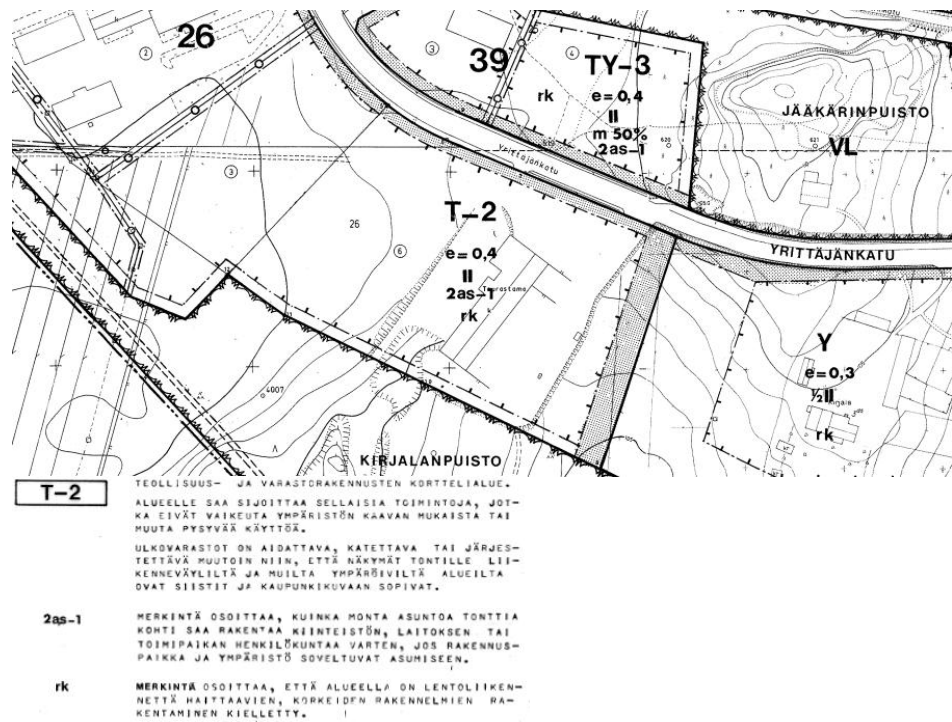
<https://www.mikkeli.fi/sisalto/palvelut/kaavoitus/nahtavilla-olevat-kaavat/vireilla-olevat-yleiskaavat/kantakaupungin-osayleiskaava-2040>

Asemakaavat

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

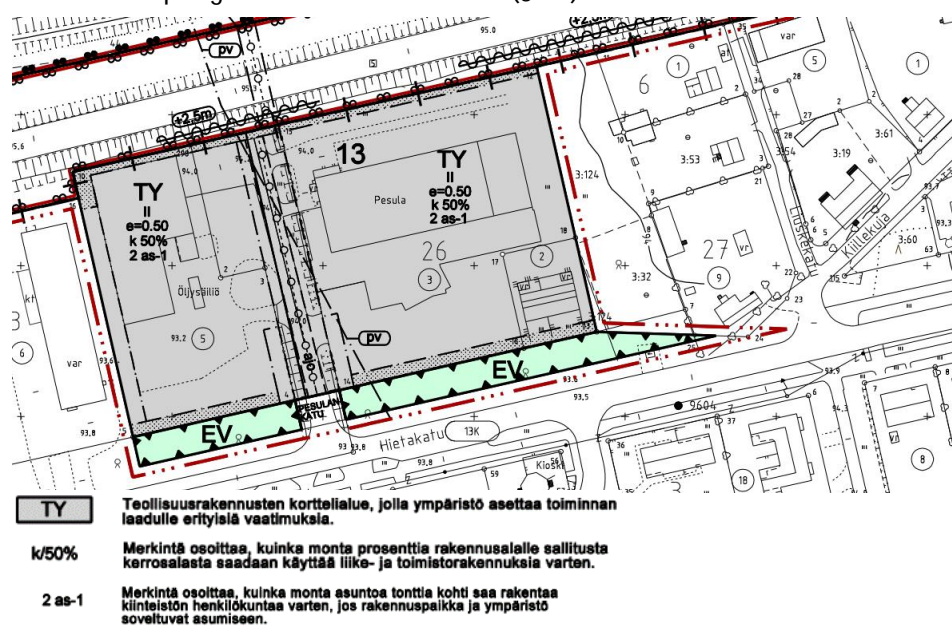
Kortteli 26 tontti 6

Korttelin 26 tontilla 6 on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty Mikkelin kaupunginvaltuustossa 3.6.1985 (§ 232).



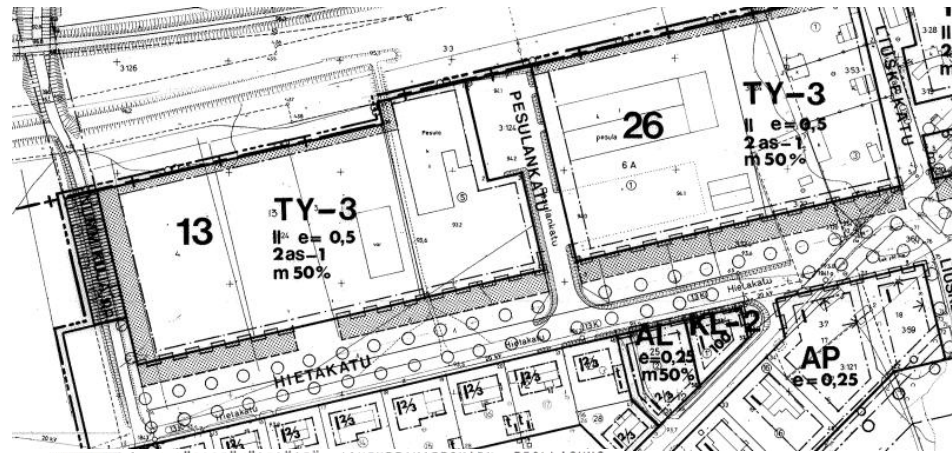
Kortteli 13 tontit 2, 3 ja 5

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



Kortteli 13 tontit 6 ja 7 sekä kortteli 12 tontti 30

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



TY-3

YMPÄRISTÖHÄIRIÖITÄ AIHEUTTAMATTOMIEN TEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

ALUELLE SAA SIIJOITTAA SELLAINIA TOIMINTOJA, JOTKA EIVÄT AIHEUTA YMPÄRISTÖLLE MELUA, SAASTUMISTA, HAITALLISTA LIIKENNETÄ TAI MUITA YMPÄRISTÖHÄIRIÖITÄ.

ULKOKARASTOT ON AIDATTAVA, KATETTAVA TAI JÄRJESTETTÄVÄ MUUTOIN NIIN, ETTÄ NÄKYMÄT TONTILLE LIIKENNEVÄYLILTÄ JA MUILTA YMPÄRÖIVILTÄ ALUEILTA OVAT SIISTIT JA KAUPUNKIKUVAAN SOPIVAT.

KL-2

LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JOLLE SAA RAKENTAA KIOSKIN.

m50%

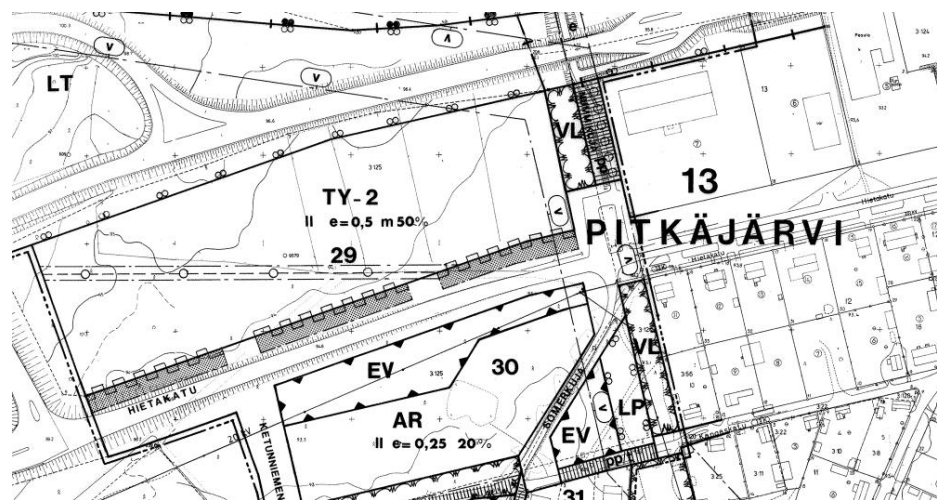
MERKINTÄ OSOITTAA, KUINKA MONTA PROSENTTIA RAKENNUSALALLE SALLITUSTA KERROSALASTA SAADAAN KÄYTTÄÄ MYYMÄLÄTILOJA VARTEN.

2as-1

MERKINTÄ OSOITTAA, KUINKA MONTA ASUNTOA TONTTIA KOHTI SAA RAKENTAA KIINTEISTÖN, LAITOKSEN TAI TOIMIPAIKAN HENKILÖKUNTAA VARTEN, JOS RAKENNUSPAIKKA JA YMPÄRISTÖ SOVELTUVA ASUMISEEN.

Kortteli 29

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



TY-2

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue, jolle saa rakentaa myös huoltoaseman.

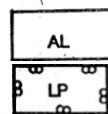
Ulkovarastot on aidattava, katettava tai järjestettävä muutoin niin, että näkymät tontille liikenneväyliltä ja muilta ympäröiviltä alueilta ovat siistit ja kaupunkikuvaan sopivat.

m 00%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten.

Kortteli 28 tontti 2 ja LP-alue

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



2 as-1

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Yleinen pysäköintialue.

Merkintä osoittaa, kuinka monta asuntoa tonttia kohti saa rakentaa kiinteistön, laitoksen tai toimipaikan henkilökuntaa varten, jos rakennuspaikka ja ympäristö soveltuvat asumiseen.

LAADITTAVAT SELVITYKSET

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

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

Kaavatyön aikana voidaan laatia myös muita selvityksiä mikäli kaavatyön edetessä ilmaantuu lisäselvitystarpeita.

MAANOMISTUS

Asemakaavan muutosalueen tontit ovat yksityisten omistuksessa. Mikkelin kaupunki omistaa Hietakadun ja Pesulankadun katualueet, kevyen liikenteen katualueen, Kiillekujan pysäköintialueen, VL-alueet sekä kapean, korttelin 29 länsirajaan rajoittuvan maasuikaleen. Lahdentien tiealue on valtion omistuksessa.

ARVIOINTITIEDOT

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia arvioidaan koko kaavaprosessin ajan.

Kaavan vaikutuksia arvioidaan ainakin seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Suhde ylemmän asteisiin suunnitelmiin, kuten yleiskaavaan, maakuntakaavaan ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin
- Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- Vaikutukset kaupunkikuvaan
- Liikenteelliset vaikutukset
- Vaikutukset luonnonympäristöön (etenkin liito-oravan elinmahdollisuuksiin)
- Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön (mm. meluvaikutukset)

	<p>Vaikutusten arviointi tapahtuu kaavoitusprosessin yhteydessä asiantuntijoiden ja osallisten kanssa Maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen edellyttämällä tavalla. Erillistä vaikutusten arviointisuunnitelmaa ei tarvita.</p>
OSALLISET	<p>Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.</p> <p>Keskeisinä osallisina voidaan pitää kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueiden maanomistajia sekä kaava-alueen ja sen vaikutusalueen asukkaita sekä loma-asukkaita. Osallisia ovat myös kaupunginosayhdistykset ja kylätoimikunnat sekä alueella toimivat muut yhdistykset ja järjestöt sekä ne kunnan jäsenet jotka katsovat olevansa osallisia.</p> <p>Lisäksi osallisia ovat eri viranomaistahot:</p> <ul style="list-style-type: none">- Etelä- Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus- Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus- Liikennevirasto- Etelä-Savon maakuntaliitto- Etelä-Savon Energia Oy ESE- Kaupungin viranomaiset (rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut, mittaus ja kiinteistöt, yhdyskuntateknikka ja ympäristö, tekninen lautakunta, kaupunginhallitus)- Mikkelin Vesilaitos- Suur-Savon Sähkö- alueella toimivat teleoperaattorit <p>Listaa osallisista täydennetään tarvittaessa.</p>
OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN	<p>Asemakaavatyön alkamisesta tiedotetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin kotisivulla (www.mikkeli.fi).</p> <p>Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, johon voi tutustua myös kaupunginvirastotalolla (Maaherrankatu 9-11) teknisen toimen asiakaspalvelupisteessä tai kaupunkisuunnitteluosastolla sekä kaupungin kotisivulla (www.mikkeli.fi).</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista antaa palautetta joko Mikkelin kaupunkisuunnitteluun tai kaavan laatijalle. Yhteystiedot on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.</p> <p>Osalliset pääsevät vaikuttamaan kaavan laadintaan asukastilaisuuden sekä virallisten nähtävillä olojen kautta. Yleisötilaisuus järjestetään kaavan ehdotusvaiheessa ja siitä tiedotetaan kaupungin internetsivuilla sekä paikallislehdessä. Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.</p> <p>Kaavan nähtävillä olosta ja voimaan tulosta kuulutetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, nettisivuilla www.mikkeli.fi sekä keskeisille osallisille kirjeellä.</p> <p>Kaavoitustyön vaiheesta ilmoitetaan kerran vuodessa kaavoituskatsauksessa.</p>

KÄSITTELYN TAVOITEAIKATAULU	Aloitusvaihe/vireilletulo: tammi - helmikuu 2018 Ehdotusvaihe: helmi – heinäkuu 2018 Hyväksymisvaihe: elo - lokakuu 2018
VALMISTELUSTA VASTAA	Mikkelin kaupunki, kaupunkisuunnittelu Kalle Ränä, kaavoitusinsinööri puh. 044 794 2525 kalle.raina@mikkeli.fi Kaavan laatija: Rejlers Finland Oy Kaija Maunula, arkkitehti, YKS 524 puh. 040 801 1884 kaija.maunula@rejlers.fi