

MliDno-2020-400 (10 02 03)

Mikkelin kaupunki

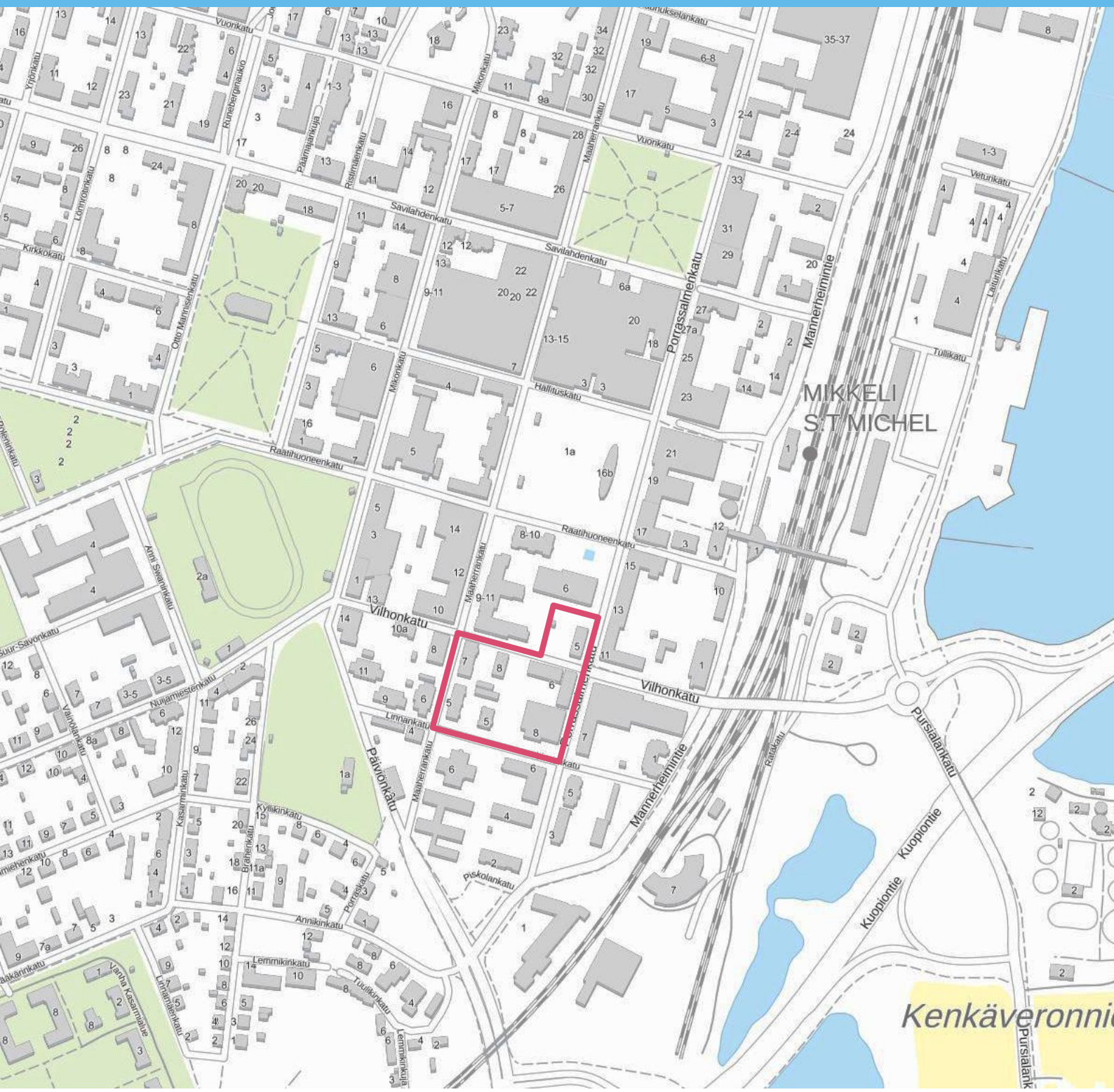
MIKKELI

KORTTELIN 12 ASEMAKAAVAMUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

5.2.2020

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lakisääteinen (MRL 63 §) kaavan laatimiseen liittyvä asiakirja, jossa esitetään suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavista osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.



1. SUUNNITTELUALUE

Kaava-alue sijoittuu Mikkelin keskustan ruutukaava-alueelle. Suunnittelualue rajautuu Maaherrankatuun, Linnankatuun ja osittain Vilhonkatuun. Kaava-alueen sijainti on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman kansilehdellä. Suunnittelualue käsittää 1 kaupunginosan Savilahti korttelin 12 kiinteistöt 491-1-12-17, 491-1-12-1, 491-1-12-10 ja 491-1-12-11 sekä korttelin 9 kiinteistön 491-1-9-23.

2. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

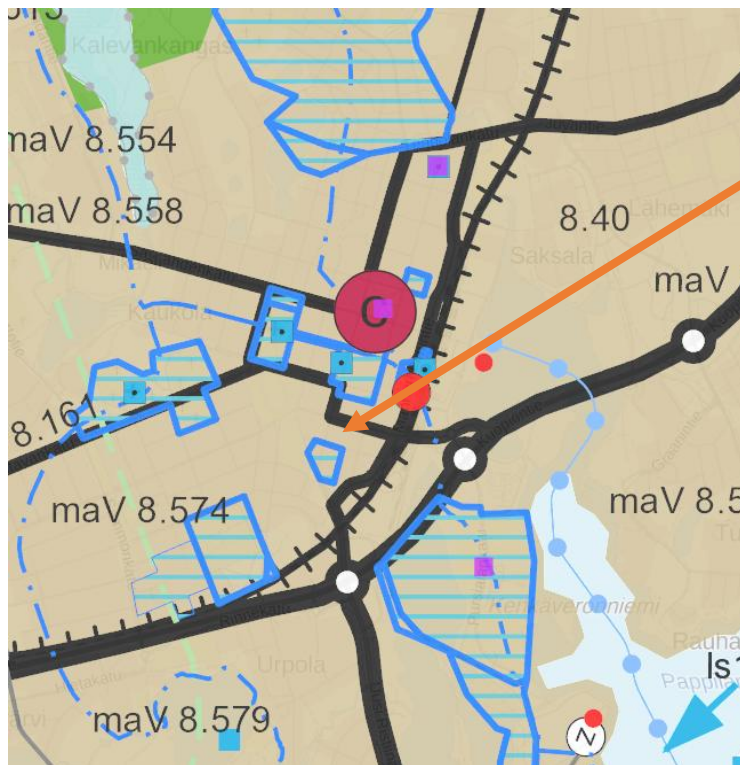
Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia alueelle sopivaa rakentamisen määrää, huomioiden alueen keskeisen sijainnin Mikkelin keskustan alueella. Asemakaavamuutoksella tutkitaan erityisesti mahdollisuutta korttelien täydennysrakentamiseen. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on osoittaa kortteli keskustatoimintojen alueena, mikä mahdollistaa alueen joustavan maankäytön tulevaisuudessa. Kaavatyön yhteydessä huomiotavaksi tulee suunnittelualueen sijainti valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vierellä. Kaavatyöllä ratkaistaan keskustan keskeisen korttelin tuleva kaupunkikuvallinen rooli ja suhde olevaan ympäristöön sekä erityisesti sen kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

Kortteli 9 kuuluu osittain valtakunnallisesti merkittävään hallitustorin rakennettuun kulttuuriympäristöön. Hallinto- ja palvelukorttelin rakennuksilla on tunnistettuja kulttuurihistoriallisia arvoja. Korttelin 12 eteläpuolella sijaitsee Mikkelin vankila, joka on myös valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Se ilmentää vankeinhoidon vaiheita ja vankila-arkkitehtuurin kehitystä läänin pääkaupungin kruununvankilasta lääninvankilaksi. Mikkelin vankilaympäristöllä on merkittävä kaupunkikuvallinen rooli ruutukaava-alueen eteläosassa. Kortteli 12 muodostaa taustan vankilakokonaisuudelle.

3. NYKYINEN SUUNNITTELUTILANNE

3.1 Voimassa oleva maakuntakaava

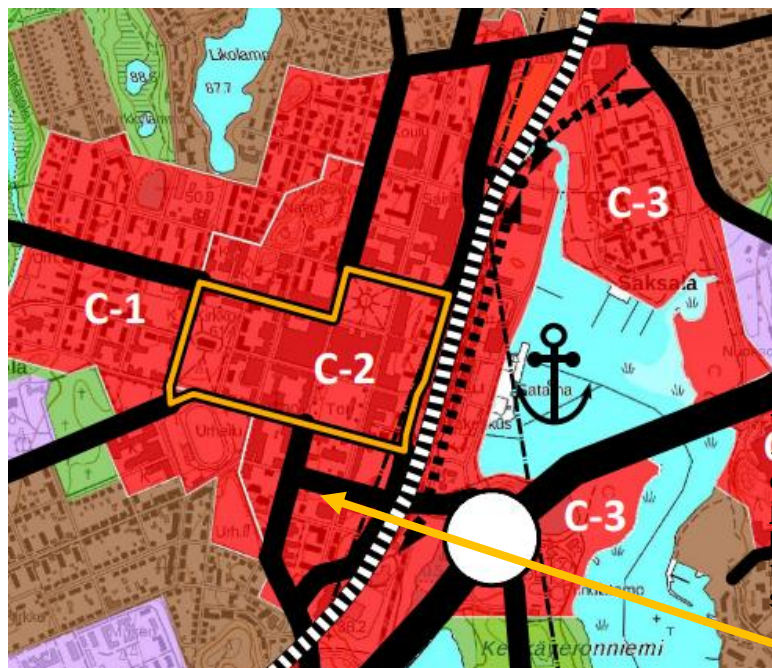
Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Alla olevassa karttaotteessa on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä. Suunnittelualueen voidaan katsoa sijoittuvan keskustatoimintojen alueelle. Alue sijaitsee myös Hiirolan varalaskupaikan suojavyöhykkeellä sekä pohjavesialueella. Vilhonkatu on osoitettu pääkatu merkinnällä.



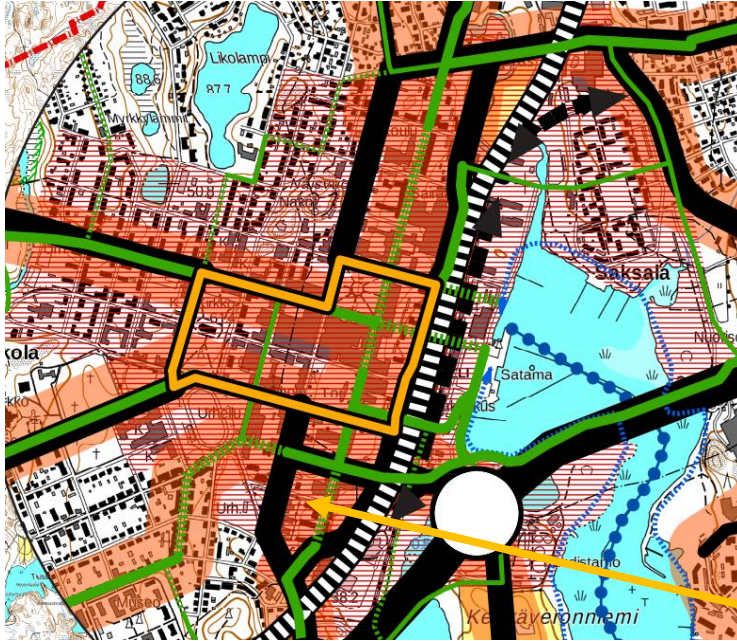
Ote Etelä-Savon maakunta-alueesta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu oranssilla nuolella.

3.2 Yleiskaava

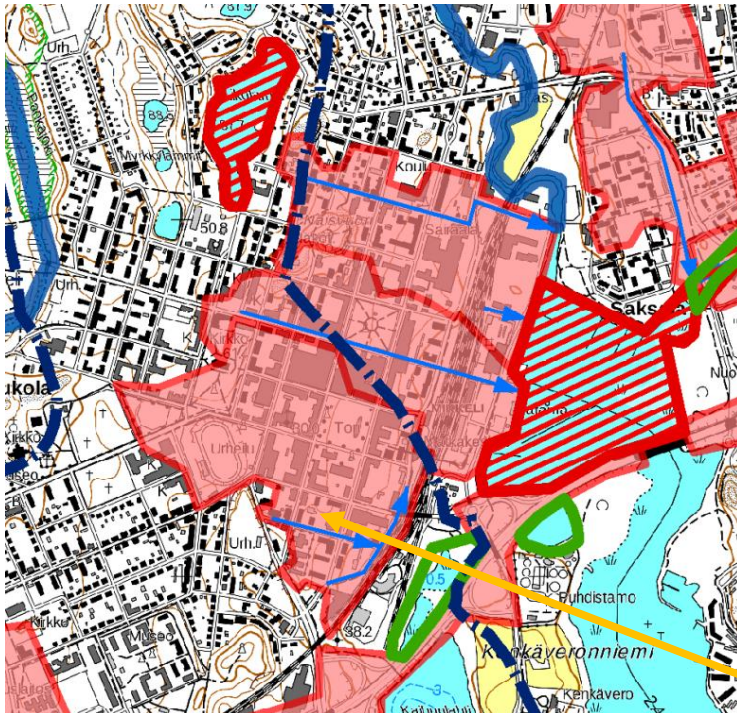
Alueella on voimassa vuonna 2019 hyväksytty Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040. Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava koostuu seitsemästä oikeusvaikutteisesta teemakartasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.



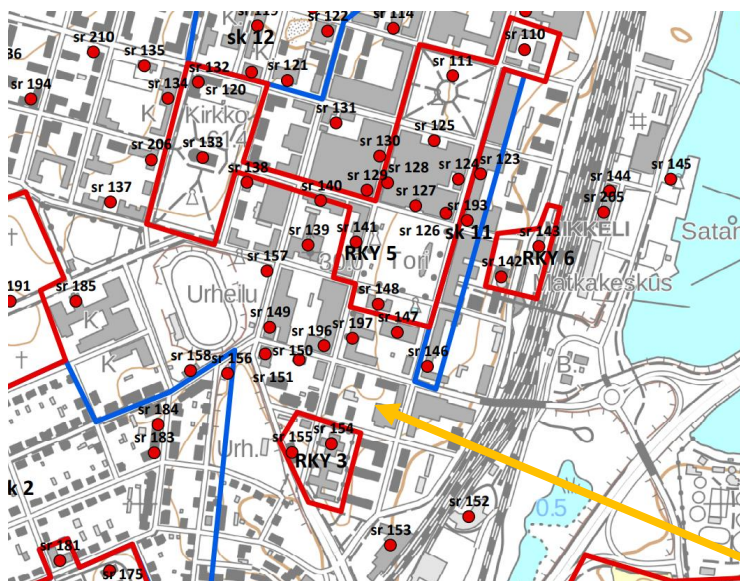
Yhdyskuntarakenteen ohjaus teemakartalla suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C-2 Ydinkeskusta). Myös yleiskaavassa alue sijoittuu Hiirolan varalaskupaikan suojavyöhykkeelle.



Liikenne ja verkostot -teemakartalla suunnittelualue on pysäköintinormin alaista aluetta. Vilhonkatu ja Maaherrankatu on osoitettu kaavassa seututieksi/pääkaduksi. Vilhonkatu ja Porrassalmenkatu on osoitettu ohjeelliseksi kehitettäväksi pyöräilyn pääreitiksi. Porrassalmenkatu ja Maaherrankatu on osoitettu väyliksi, joiden suunnittelussa tulee huomioida joukkoliikenteen tarpeet.



Vesitalous -teemakartalla suunnittelualue on osoitettu alueeksi, jolla hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alue sijoittuu myös pohjavesialueelle.



Kulttuuriympäristö -teemakartalla suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä tai -määräyksiä. Suunnittelualan pohjoispuolella sijaitseva Mikkelin hallitustori ympäristöineen sekä eteläpuolella sijaitseva Mikkelin vankila on osoitettu kaavassa valtakunnallisesti arvokkaiksi kulttuuriympäristöiksi (RKY). Porssalmenkadun itäreuna on lisäksi osoitettu kaupunkikuvalisestisesti arvokkaana alueena.

Viherrakennekartalla alueelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä.

Voimaan jäävät osayleiskaavat kartalla alue on esitetty asemakaavoitettuna alueena.

3.3 Asemakaavat

Pohjoisella osa-alueella on voimassa arkkitehti Olli Kivisen laatima kaupunginosan I kortteilla 4, 7, 9, Hallitustoria, Kirkkopuistoa, Maaherrankatua (osaa), Hallituskatua (osaa), Savilahdenkatua (osaa) ja Raatihuoneenkatua (osaa) koskeva asemakaavan muutos vuodelta 1974. Kortteli 9, tontti 23, on kaavassa osoitettu yhdistettyjen liike- ja kerrostalojen korttelialueeksi, jossa on vähintään 23 % rakennettavasta kerrosalasta käytettävä liiketiloiksi. Korttelialueen suurin sallittu kerroskorkeus on kolme (III). Tontin 23 rakennusoikeus on 1275 k-m².

Eteläisellä osa-alueella on voimassa arkkitehti Olli Kivisen laatima kaupunginosan I kortteliä 12 ja siihen liittyviä katualueita koskeva asemakaavan muutos vuodelta 1976. Kortteli on kaavassa osoitettu yhdistettynä liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Korttelialueen suurin sallittu kerroskorkeus on kuusi (VI). Korttelin rakennusoikeus on yhteensä 11620 k-m².



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue on merkitty karttaan punaisella rajauksella.

3.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3.5 Muut hankkeet, suunnitelmat, päätökset

Asemakaava työ on käynnistynyt kaupungin ja maanomistajien yhteisestä aloitteesta.

4. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

4.1 Vaikutusten arviointi

Kaavaprosessin aikana arvioidaan kaavamutoksen toteuttamisen merkittäviä välittömiä ja välillisiä vaikutuksia (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutusten arviointi perustuu selvityksiin ja muuhun kaavoitustyön aikana saatuun tietoon.

Vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön aikana koko kaavaprosessin ajan ja se perustuu riittäviin lähtötilanteen tietojen selvittämiseen. Arvioidut vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa. Tässä työssä keskeisimpinä arvioidaan vaikutukset:

- yhdyskuntarakenteeseen
- kaupunkikuvaan ja maisemaan
- pohjaveteen
- rakennettuun kulttuuriympäristöön
- asumiseen kaava-alueen lähiympäristössä

4.2 Lähtötietoina olemassa olevat selvitykset

Kaavahankkeen kannalta tärkeitä tausta-aineistoja ovat:

- Museovirasto: Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt
- Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan aineistot, muun muassa:
 - o Rakennetun ympäristön kehitys
 - o Maisemat ja miljööt
- Vikman, Laura: Mikkelin kauppakatuja historiaselvitys, 2013

4.3 Kaavaa varten laadittavat selvitykset

Kaavaa varten laaditaan 3D-malli, jonka avulla tutkitaan kortteliin sopivia massoittelu- ja kaupunkikuvallisia ratkaisuja.

5. SUUNNITTELU-OSALLISET

Kaavoitusmenettelyn tulee perustua riittävään vuorovaikutukseen osallisten kanssa ja myös tätä kautta saatavaan asiantuntemukseen (MRL 1 §). Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Alla on lueteltu suunnittelutyön keskeiset osalliset:

- Kaavan ja sen vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yritykset ja elinkeinon harjoittajat
- Viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:
 - o Kaupungin hallintokunnat
 - rakennusvalvonta
 - ympäristöpalvelut
 - kaupunkiympäristö
 - o Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueidenkäyttö ja kaavoitus)
 - o Pohjois-Savon liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY
 - o Etelä-Savon maakuntaliitto
 - o Väylävirasto
 - o Museovirasto
 - o Savonlinnan maakuntamuseo
 - o Mikkelin kaupungin museot
 - o Etelä-Savon pelastuslaitos
 - o Mikkelin vesilaitos
 - o Etelä-Savon Energia oy
 - o Suur-Savon Sähkö Oyj
 - o teleoperaattorit

6. KAAVOITUKSESTA TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavasuunnitelman nähtävillä olosta valmistelu- ja ehdotusvaiheissa ilmoitetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä sekä kaupungin verkkosivuilla (www.mikkeli.fi).

6.1 Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidetään nähtävillä 30 päivän ajan Mikkelin kaupungin verkkosivuilla sekä kaupunkisuunnittelun tiloissa. Tuona aikana osalliset voivat jättää mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY -keskuksen) kanssa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) riittävyydestä ja toteuttamisesta. Osallisella on mahdollisuus esittää ELY -keskukselle neuvottelun käymistä OAS:n riittävyydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville. Jos suunnitelma on ilmeisen puutteellinen, ELY -keskuksen on viivytyksettä järjestettävä kunnan kanssa neuvottelu suunnitelman täydennystarpeiden selvittämiseksi. Neuvotteluun on kutsuttava esityksen tehnyt osallinen ja tarpeen mukaan ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaan asia liittyy (MRL 64 §).

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

Aloitusneuvottelu

Ennen kaavatyön käynnistämistä alueen taloyhtiöiden kanssa järjestetään tavoiteneuvottelu, jossa kuullaan alueen asukkaiden ajatuksia ja toiveita kaavatyöhön liittyen.

6.2 Kaavaluonnos, valmisteluvaiheen kuuleminen

Valmisteluvaiheen kuulemisessa kaavaluonnos ja sen valmisteluaineisto pidetään nähtävillä Mikkelin kaupunkisuunnittelussa sekä kaupungin verkkosivuilla vähintään 30 päivän ajan. Kaavan nähtävillä olosta ja voimaan tulosta kuulutetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä sekä muussa kunnassa asuville maanomistajille tavallisella kirjeellä.

Nähtävillä oloaikana osallisella on mahdollisuus antaa mielipide kaavaluonnoksesta (MRA 30 §). Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta.

Yleisötilaisuus

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana järjestetään vuorovaikutteinen yleisötilaisuus, jossa esitellään kaavaluonnoksen materiaali. Tilaisuudessa osallisilla on mahdollisuus kommentoida ja arvioida kaavaratkaisua. Kommentit kerätään ylös ja huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa. Tilaisuuden ajankohdasta tiedotetaan kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

6.3 Kaavaehdotus

Kaavaluonnosta tarkistetaan saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta asemakaavaehdotukseksi, joka asetetaan julkisesti nähtäville Mikkelin kaupunkisuunnitteluun sekä kaupungin verkkosivuille 30 päivän ajaksi. Nähtävillä oloaikana osallisella on mahdollisuus antaa muistutus (MRA 27 §). Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta. Saatu palaute otetaan huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa hyväksymiskäsittelyä varten. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Yleisötilaisuus

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana järjestetään luonnosvaiheen yleisötilaisuutta vastaava avoin tilaisuus, jossa esitellään kaavaehdotuksen materiaali. Tilaisuuden ajankohdasta tiedotetaan kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

6.4 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

Asemakaavan hyväksyy Mikkelin kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan MRL 67 § ja MRA 94 §:n mukaisesti. Kaavaehdotuksesta muistutuksen jättäneille ja siinä yhteydessä osoitteensa ilmoittaneille lähetetään vastine. Valtuuston 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 kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä ei jätetä, kaava saa lainvoiman 30 vuorokauden kuluttua Mikkelin kaupunginvaltuuston päätöksestä.

6.5 Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin aloitusvaiheessa toimitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi viranomaisosallisille ja tarvittaessa järjestetään Mikkelin kaupungin ja Etelä-Savon ELY-keskuksen kanssa aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianomaisilta viranomaisilta. Ehdotusvaiheessa järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu. Tarvittaessa kaavatyön edetessä järjestetään työneuvotteluja viranomaisten kanssa.

7. ALUSTAVA AIKATAULU

Kunkin kaavavaiheen osallistumismahdollisuudet on kuvattu edellisessä luvussa. Alla on esitetty kaavan tavoiteaikataulu, jota päivitetään tarvittaessa:

VALMISTELUVAIHE

02/2020 Aloitusneuvottelu

03/2020 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville

LUONNOSVAIHE

10/2020 Kaavaluonnos nähtäville ja yleisötilaisuus

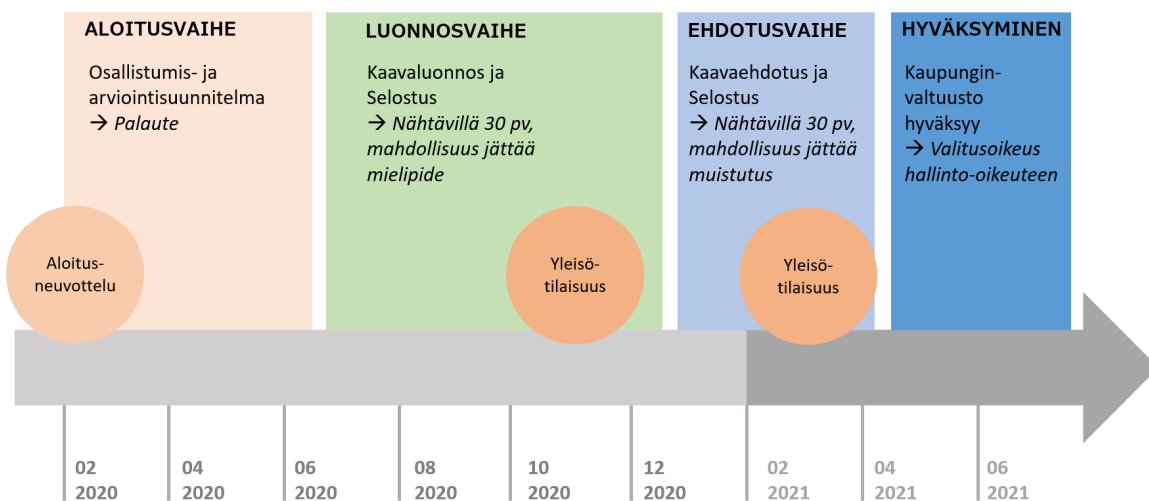
EHDOTUSVAIHE

04/2021 Kaavaehdotus nähtäville ja yleisötilaisuus

HYVÄKSYMINEN

06/2021 Kaavan hyväksyminen

KAAVAPROSESSI



YHTEYSTIEDOT

MIKKELIN KAUPUNKI
Verkkosivut: www.mikkeli.fi

Ilkka Tarkkanen
Kaavoituspäällikkö
p. 050 311 7130
etunimi.sukunimi@mikkeli.fi
Maaherrankatu 9-11,
50101 MIKKELI

RAMBOLL FINLAND OY
Kaavoitusyksikkö
Niemenkatu 73
15140 LAHTI

Eveliina Könttä
Arkkitehti, projektipäällikkö
p. 040 630 0480
etunimi.sukunimi@ramboll.fi