

MliDno-2020-2263 (10 02 03)

Mikkelin kaupunki

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue

Kaupunkikehitys / Maankäyttö ja kaupunkirakenne

PL 33, 50101 Mikkel

MIKKELI

20. KAUPUNGINOSAN (TUSKU) KORTTELI 2 TONTTI 7 ROKANRINNE

Kirje osallisille 25.11.2020

Maankäyttö- ja rakennuslain 6 §:n mukaan kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lain 62 §:n nojalla alueen maanomistajilla ja muilla 6 §:ssä tarkoitetuilla tahoilla (osallinen) on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Mikkelin kaupunkisuunnittelu ilmoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti asemakaavan muuttamisesta otsikossa mainitulla alueella.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muodostaa alueelle kuusi omakotitalon rakennuspaikkaa (n. 1000 neliötä / tontti). Kaavassa ratkaistaan alueen käyttötarkoitus ja rakennusoikeuden määrä eli kuinka paljon alueelle saa rakentaa sekä kerrosluku. Osoitetaan tarvittavat rasitteet mm. kulkuyhteyksille.

Alueelta laaditaan maankäyttösopimus, jolla pyritään varautumaan valmisteilla olevan kaavan toteuttamisen ja toteuttamiskustannusten kattamiseen, sopimus neuvotellaan ja tehdään rinnan kaavoituksen kanssa kaavalle kaavaprosessissa tavoitteeksi asetettua lopputulosta ennakoiden.

Asemakaavan muutosehdotus on tarkoitus saada kaupunkiympäristölautakunnan käsiteltäväksi loppuvuodesta 2020 ja hyväksyttäväksi keväällä 2021.

Liitteeksi on oheistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos.

Pyydämme mahdollisia mielipiteitä kaavoituksesta 10.12.2020 klo 16 mennessä.

Mikkelissä 25.11.2020

Päivi Rahikainen

Kaavoittaja

p. 040 129 5039

etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

Maaherrankatu 9-11, 50101 MIKKELI

Tietoa asemakaavoituksesta:

MIKKELIN KAUPUNKI

Verkkosivut: www.mikkeli.fi

Asemakaavapäällikkö Kalle Räinen p. 044 7942525

Suunnitteluavustaja Lea Torn: p. 044 7942514 kartta-aineisto, kaavaselostukset

Suunnitteluavustaja Juha Kokkonen: p. 040 1294249 kartta-aineisto, kaavaselostukset

Toimistosihteeri Kirsi Avelin: p. 040 1294792 hallinnollinen valmistelu, käsittelyvaiheet, niitä koskeva aineisto

0997

MliDno-2020-2263 (10 02 03)

Mikkelin kaupunki

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue

Kaupunkikehitys / Maankäyttö ja kaupunkirakenne

PL 33, 50101 Mikkelä

MIKKELI

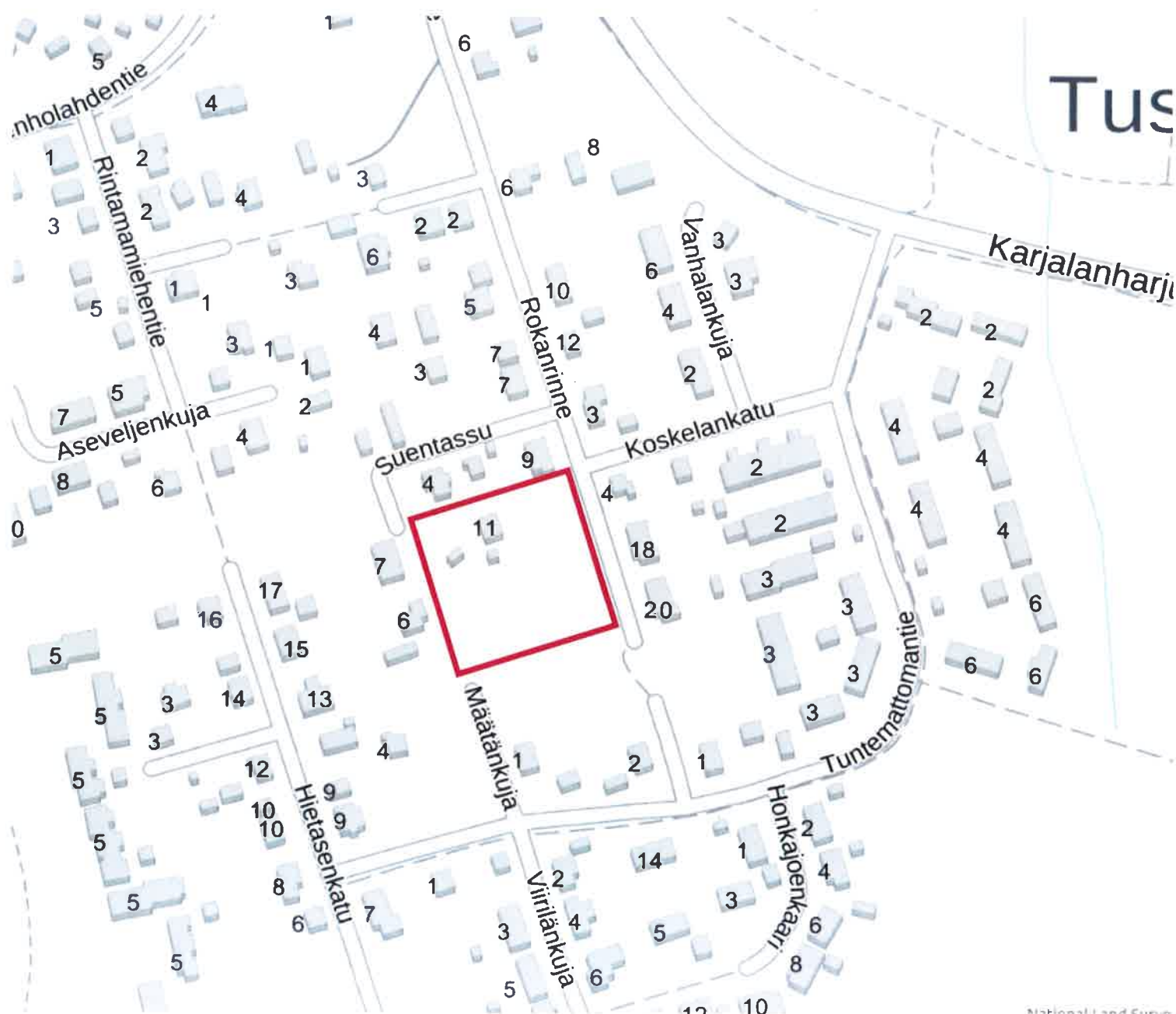
Kaavan valmistelija

Päivi Rahikainen

kaavoittaja

20. KAUPUNGINOSAN (TUSKU) KORTTELIN 2 TONTIN 7 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 11.11.2020



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 20. kaupunginosan (Tusku) alueelle, rajautuen idässä Rokanrinteen katu-alueeseen, etelässä puistoalueeseen, pohjoisessa ja lännessä omakotitontteihin. Kaupungin keskusta on noin 3,5 kilometriä.

Kaava-alueen sijainti on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman kansilehdellä. Suunnittelualue käsittää 20. kaupunginosan Tuskun korttelin 2 tontin 7. Kohteen osoite on Rokanrinne 11. Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,6 hehtaaria.

2. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

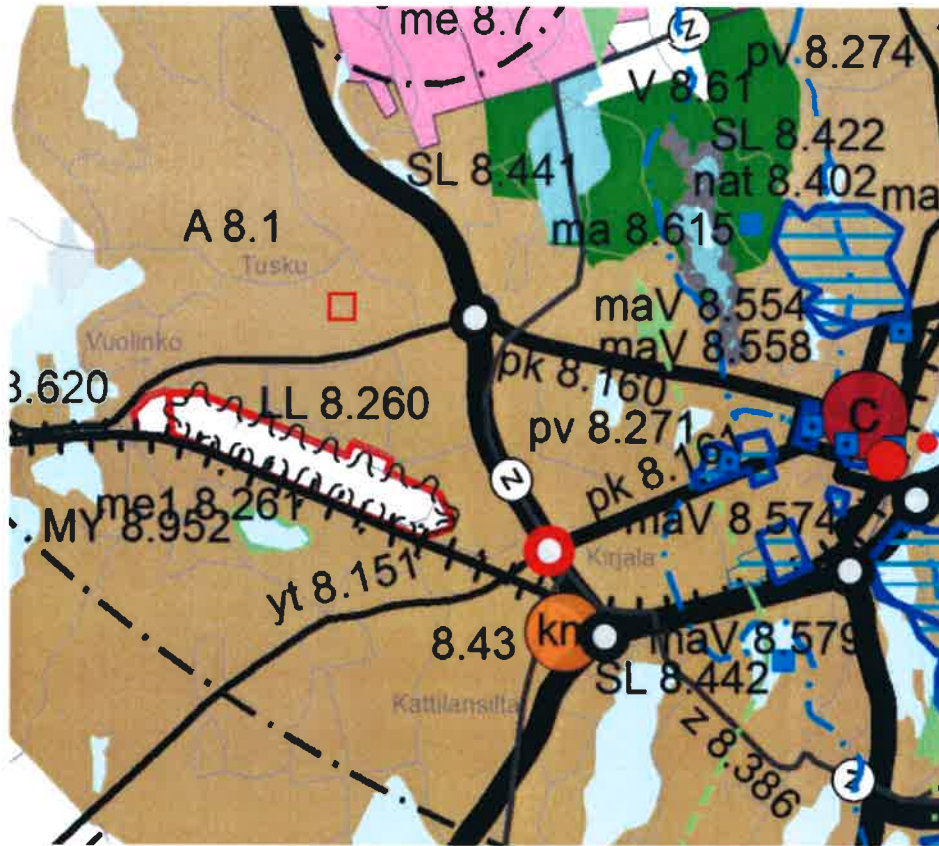
Asemakaavamuutoksen tarkoitus on osoittaa alueelle uudisrakentamista. Tavoitteena on muodostaa alueelle kuusi omakotitalon rakennuspaikkaa (n. 1000 neliötä / tontti). Kaavassa ratkaistaan alueen käyttötarkoitus ja rakennusoikeuden määrä eli kuinka paljon alueelle saa rakentaa sekä kerrosluku. Osoitetaan tarvittavat rasitteet.

Alueelta laaditaan maankäyttösopimus, jolla pyritään varautumaan valmisteilla olevan kaavan toteuttamisen ja toteuttamiskustannusten kattamiseen, sopimus neuvotellaan ja tehdään rinnan kaavoituksen kanssa kaavalle kaavaprosessissa tavoitteeksi asetettua lopputulosta ennakoiden.

3. NYKYINEN SUUNNITTELUTILANNE

3.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Alla olevassa karttaotteessa on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä. Suunnittelualue sijoittuu Mikkelin keskustaajaman (A 8.1) alueelle. Alue sijaitsee myös Hiirolan varalaskupaikan suojaluokan alueella.



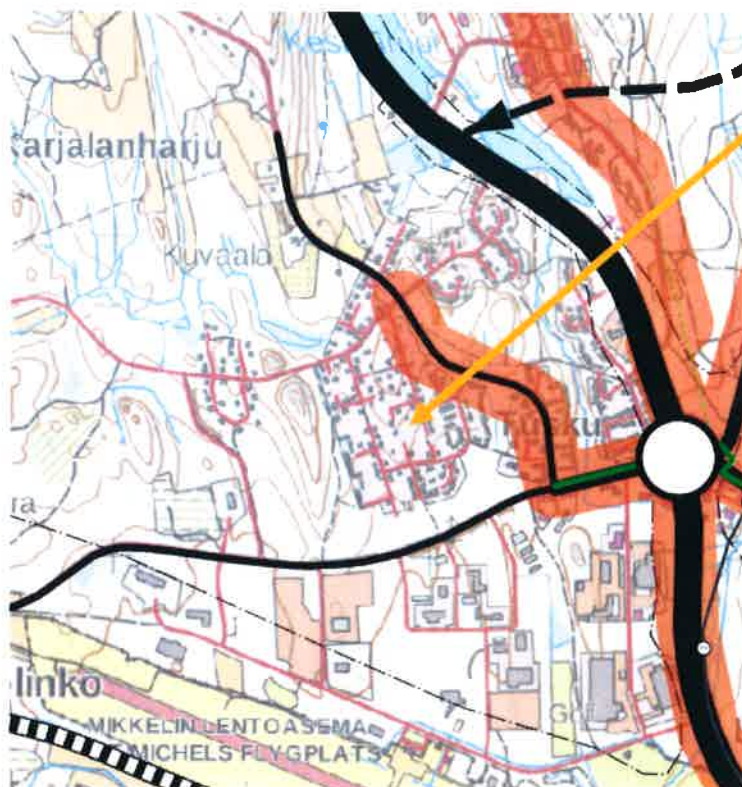
Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella neliön muotoisella rajauksella.

3.2 Yleiskaava

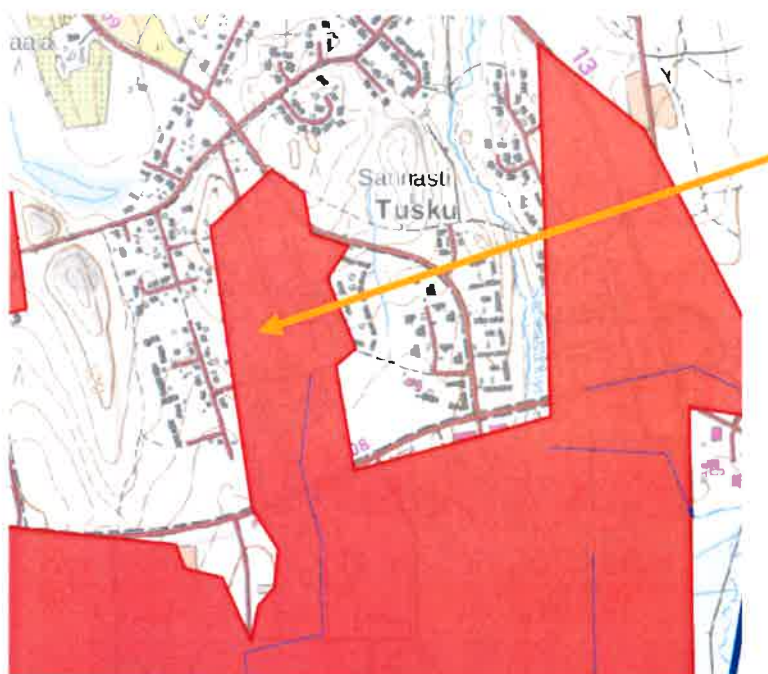
Alueella on voimassa vuonna 2019 hyväksytty Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040. Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava koostuu seitsemästä oikeusvaikutteisesta teemakartasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.



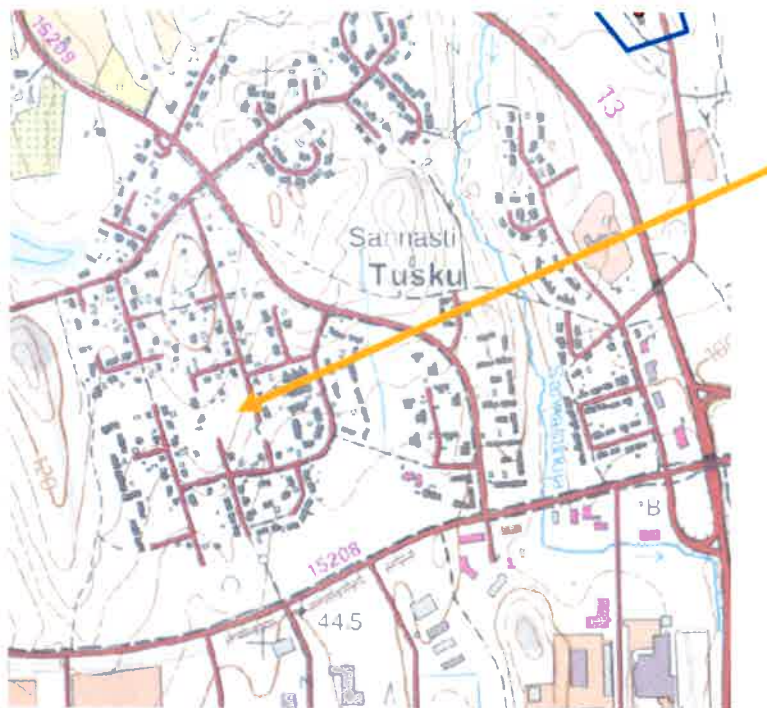
Yhdyskuntarakenteen ohjaus-teemakartalla suunnittelualue on osoitettu kehittyvän taajaman alueena. Myös yleiskaavassa alue sijoittuu Hirolan varalaskupaikan suojavyöhykkeelle.



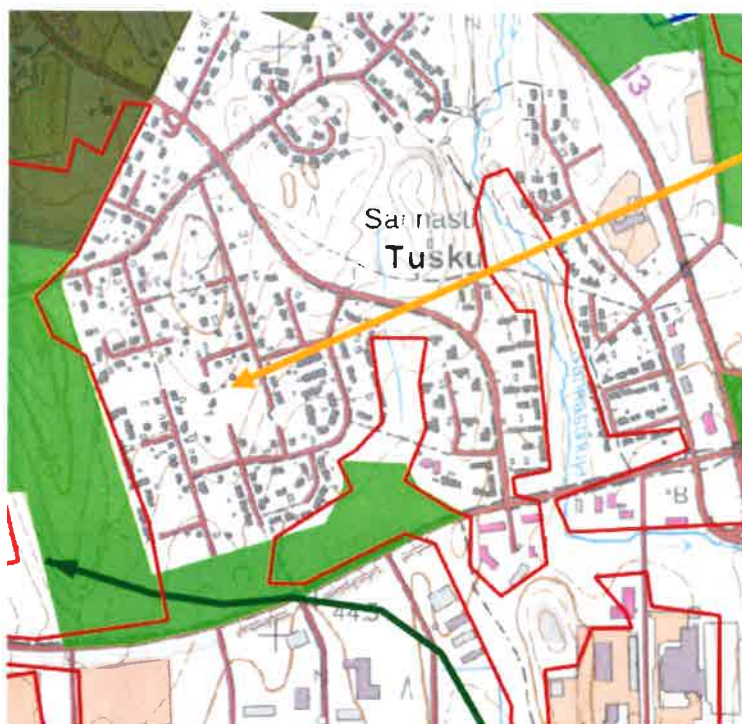
Liikenne ja verkostot -teemakartalla suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä tai määräyksiä.



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



Kulttuuriympäristö - teemakartalla suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä tai -määräyksiä.

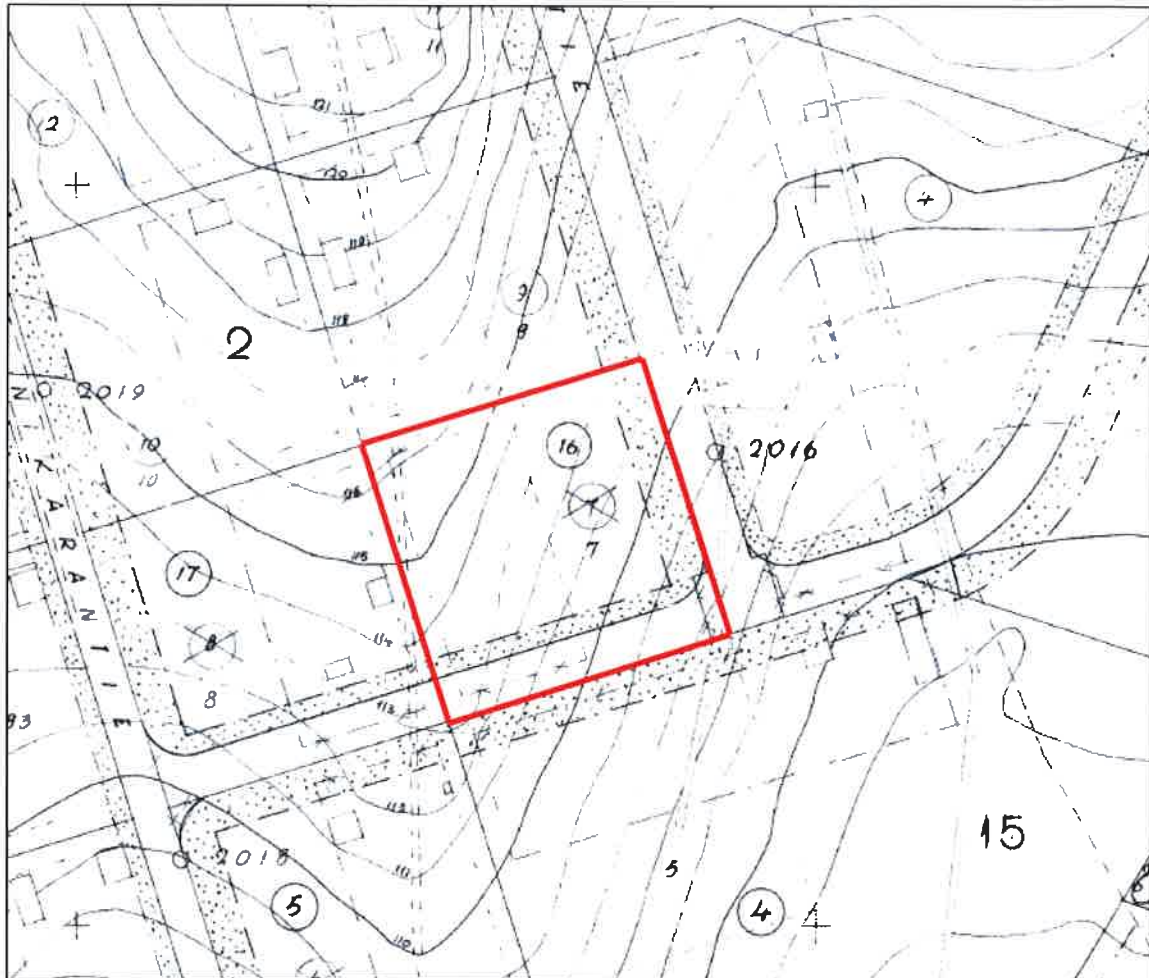


Viherakenne - teemakartalla suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä tai -määräyksiä.

Voimaan jäävät osayleiskaavat kartalla alue on esitetty asemakaavoitettuna alueena.

3.3 Asemakaavat

Alueella on voimassa kaupunginarkkitehti Martti Riihelän laatima asemakaava vuodelta 1959, kaava on hyväksytty 17.2.1960. Kaavamääräysten mukaan tontille on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa tarpeelliset asuin- ja talousrakennukset yhtä taloutta varten. Tonttitehokkuus $e=0,1$, joka vastaa noin 617 k-m² rakennusoikeutta.



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

3.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisen omistuksessa.

3.5 Muut hankkeet, suunnitelmat, päätökset

Asemakaava työ on käynnistynyt maanomistajan 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 saatuu tietoon.

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

4.2 Lähtötietoina olemassa olevat selvitykset

Kaavahankkeen kannalta tärkeitä tausta-aineistoja ovat:

- Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan aineistot
- Alueella ja lähiympäristössä voimassa olevat asemakaavat

4.3 Kaavaa varten laadittavat selvitykset

Kaavatyön yhteydessä voidaan laatia lisäselvityksiä, mikäli näitä ilmaantuu kaavatyön edetessä.

5. SUUNNITTELUTYÖN OSALLISET

Kaavoitusmenettelyn tulee perustua riittävään vuorovaikutukseen osallisten kanssa ja myös tätä kautta saatavaan asiantuntemukseen (MRL 1 §). Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työnteekoon 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, haltijat, asukkaat
- Viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:
 - Kaupungin viranomaiset, rakennusvalvonta, maankäyttö- ja kaupunkirakenne, infra- ja viheraluepalvelut
 - Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueidenkäyttö ja kaavoitus)
 - Etelä-Savon maakuntaliitto
 - Savonlinnan maakuntamuseo
 - Mikkelin kaupungin museot
 - Etelä-Savon pelastuslaitos
 - Mikkelin vesiliikelaitos
 - Etelä-Savon Energia Oy
 - Suur-Savon Sähkö Oyj
 - Teleoperaattorit
 - Tusku-seura ry

6. KAAVOITUKSESTA TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtävillä olosta ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla (www.mikkeli.fi).

6.1 Aloitusvaihe ja kaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidetään nähtävillä 14 päivän ajan Mikkelin kaupungin verkkosivuilla sekä kaupunkisuunnittelun tiloissa. Tuona aikana osalliset voivat jättää mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta.

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

Aloitusneuvottelu

Ennen kaavatyön käynnistämistä alueen omistajan kanssa on neuvoteltu alueen käytön järjestämisestä.

6.2 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.

Yleisötilaisuus

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana ei järjestetä yleisötilaisuutta. Osallisilla on mahdollisuus kommentoida ja arvioida kaavaratkaisua nähtävillä olojen kautta.

6.3 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan MRL 67 § ja MRA 94 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutoksen hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla päätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Mikäli valituksia hyväksymispäätöksestä ei jätetä, kaava saa lainvoiman 30 vuorokauden kuluttua kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä.

6.4 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 kesken.

7. ALUSTAVA AIKATAULU

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

VALMISTELU- JA LUONNOSVAIHE

7-10 / 2020 Aloitusneuvottelu.

11 / 2020 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtävillä 14 pv ajan.

EHDOTUSVAIHE

12 / 2020 Kaavaehdotus nähtävillä 30 pv, mahdollisuus jättää muistutus.

HYVÄKSYMINEN

alkuvuosi / 2021 Kaavan hyväksyminen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Yhteystiedot

Vallitsevan valtakunnallisen koronavirustilanteen vuoksi osallisia pyydetään ensisijaisesti olemaan yhteydessä sähköisesti tai puhelimitse.

MIKKELIN KAUPUNKI

Verkkosivut: www.mikkeli.fi

Mikkelissä 11.11.2020

Päivi Rahikainen

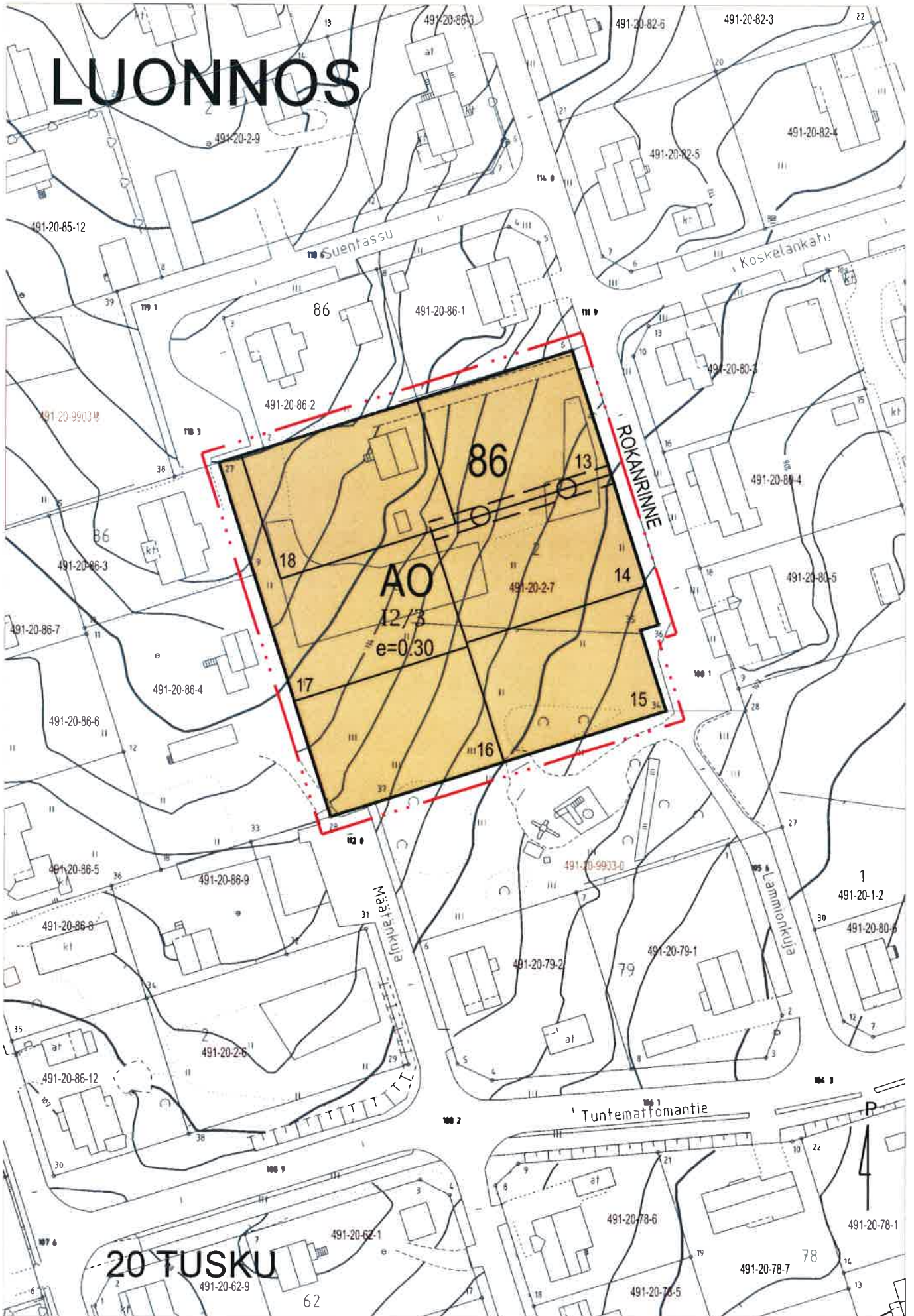
Kaavoittaja

p. 040 129 5039

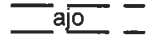
etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

Maaherrankatu 9-11, 50101 MIKKELI

LUONNOS



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Erillispientalojen korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
14	Ohjeellinen tontin numero.
	Ohjeellinen tontin raja.
20	Kaupunginosan numero.
TUS	Kaupunginosan nimi.
86	Korttelin numero.
ROKAN	Kadun nimi.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I 2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osa rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e=0.30	Tehokkuusluku eli tontin rakennusoikeuden suhde tontin pinta-alaan.
	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Ohjeellinen johtoa varten varattu alueen osa.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT:

1 § Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

Omakotitalot 2 ap/ asunto.

AO KORTTELIALUEET

2 § Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 2 m etäisyydelle naapuritontin, puiston tai katualueen rajasta. Asuinhuoneiden pääikkunoita sisältävän julkisivun tulee olla vähintään 4 metriä naapuritontin rajasta ja 5 m katualueen rajasta. Suoraan kadulle päin aukeavan autotallin tai katoksen etäisyyden katualueen rajasta tulee olla kuitenkin vähintään 6 metriä.

3 § Rakennuksen julkisivut on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Julkisivumateriaalina on pääasiassa käytettävä vaaleaa kalkkimaalattua rappautusta tai vaaleaa peittomaalattua lautaa.

4 § Korttelialueiden kattokulmien tulee muodostaa luonteva ja ehyt kokonaisuus. Asuinrakennuksissa tulee olla harja tai taitekatto, kaltevuudeltaan noin 1:1.5 (34 astetta). Muiden rakennusten katon kaltevuuden tulee olla vähintään 1:2 (27 astetta).

5 § Asuinrakennusten kerrosalasta saa enintään 70 % rakentaa yhteen kerrokseen.

6 § Uudisrakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealaatuista, rakennusten ja rakennelmien tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus ja sopeutua jo olevaan ympäristöön.

7 § Asuintonteille tulee järjestää yhtenäistä tilaa leikki- ja oleskelualueeksi vähintään 25 m² asuinkerrosalan 100 m² kohti.

8 § AO-korttelialueiden väliset tonttien rajat saa aidata. Pensasistutukset tai istutukset sallitaan.

PIHA JA OLESKELUALUEET

- 9 § Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä tontille välttämättömiin kulkuteihin, pysäköintiin tai oleskelu- ja leikkialueiksi, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.
- 10 § Pihan leikki- ja oleskelualueilla keskimääräinen ulkomelutason on oltava alle 55 dB(A) päivällä ja 50 dB(A) yöllä.

HULEVESIJÄRJESTELYT

- 11 § Alueelle on tontikohtaisesti laadittava hulevesisuunnitelma, joka hakijan tulee esittää rakennuslupaa haettaessa. Hulevesien virtausta tulee hidastaa ja imeyttää kattovedet tontilla. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää esimerkiksi käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita ja mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja.

RAKENNUSLUPA-ASIAKIRJOIHIN LIITETTÄVÄT ERILLISET SUUNNITELMAT

- 12 § Yleissuunnitelma kuivatuksesta/sadevesien johtamisesta ja käsittelystä ennen vesistöön laskemista, jätevesiviemäroinnistä ja rakennuksen perustamistavoista.
- 13 § Tonttien luiskat ja pientareet eivät saa ulottua yleisille alueille, ellei asiasta ole tehty rakennuslupahakemuksen liitteeksi sopimusta tontin haltijan ja kaupungin välillä.
- 14 § Paloteknisten määräysten vaatimasta palomuurin rakentamisvelvollisuudesta eri tonteilla sijaitsevien ja paloteknisesti erillisten rakennusten välillä saa poiketa rakennusvalvonta- ja paloviranomaisten hyväksymällä tavalla.
- 15 § Rakennukset ympäristöineen on suunniteltava, rakennusluvassa osoitettava ja rakennettava asiantuntevasti niin, että näkymät liikenneväylille ja ympäröiville alueille ovat tasapainoiset ja siistit.

YLEISTÄ

- 16 § Varastorakennuksen tai autokatoksen saa rakentaa keskinäisellä sopimuksella tontin rajaan / naapurin varastorakennukseen kiinni.
- 17 § Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.
- 18 § Toiminta korttelialueilla 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.
- 19 § Rakennuksen ulkoseinien ja ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden on oltava vähintään 35 dB. Asunnot on suunniteltava siten, että keskimääräinen sisämelutaso on alle 35 dB(A) päivällä ja alle 30 dB(A) yöllä.

MIKKELI			ASEMAKAAVAN MUUTOS		1:1000	
Asemakaavan muutos koskee: Mikkelin kaupungin 20. kaupunginosan (Tusku) korttelia 2 tonttia 7			Asemakaavan muutoksella muodostuu: Mikkelin kaupungin 20. kaupunginosan (Tusku) kortteli 86 osa.			
POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54A §:N VAATIMUKSET			VIREILLE TULO			
MIKKELI . 2020			KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA			
MAANKÄYTTÖPÄÄLLIKÖ			KAUPUNGINHALLITUS ALUST			
JUKKA PIISPA			NÄHTÄVILLÄ			
MIKKELIN KAUPUNKI ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE		MUUTOS	KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT			
KAUPUNKIKEHITYS MAANKÄYTTÖ JA KAUPUNKIRAKENNE		MUUTOS	KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT			
LAAT PRa	PIIRT PRa	TARK	MUUTOS	LAINVOIMAINEN		
MIKKELI 2020					NUMERO	
KAAVOITUSPÄÄLLIKÖ			DNRO		997	
KALLE RÄINÄ					LIITE 3	