

MIKKELIN KAUPUNKI

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue /

Kaupunkisuunnittelu / Kaupunkikehitys /

Maankäyttö ja kaupunkirakenne

PL 33, 50101 Mikkeli

puh. (015) 1941, email: etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

30.3.2022

MliDno-2022-1284 (10 02 03)

Asemakaava ja asemakaavan muutos 29. kaupunginosa (Annila) / Annilanranta

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 laatimisesta ja asemakaavan muuttamisesta otsikossa mainitulla alueella.

Asemakaavan tavoitteena on saattaa loppuun Kirkonvarkauden asemakaavoitus täydennettynä Annilanrannan ja ns. Pönttölän alueilla sekä päivittää pohjoisosan korttelin 1 asemakaava vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Asemakaava- ja sen muutosehdotus on tarkoitus saada lautakunnan käsiteltäväksi syksyllä 2022 ja hyväksyttäväksi loppuvuodesta 2022.

Liitteeksi on oheistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Pyydämme mahdollisia mielipiteitä kaavoituksesta 29.4.2022 klo 16 mennessä osoitteella

Kirjaamo

PL 33, 50101 Mikkeli

kirjaamo@mikkeli.fi

Tietoa asemakaavoituksesta:

** Kaupunginarkkitehti Ilkka Tarkkanen: p.050 311 7130*

** Kaavavalmistelija Anne Kosonen: p. 040 355 9770 kartta-aineisto, kaavaselostukset*

** Toimistosihteeri Kirsi Avelin: p. 040 129 4792 hallinnollinen valmistelu, käsittelyvaiheet, niitä koskeva aineisto*



Ilkka Tarkkanen

Kaupunginarkkitehti

MliDno-2022-1284 (10 02 03)

Mikkelin kaupunki

**Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue /
Kaupunkikehitys / Maankäyttö ja kaupunkirakenne
PL 33, 50101 Mikkeli**

MIKKELI

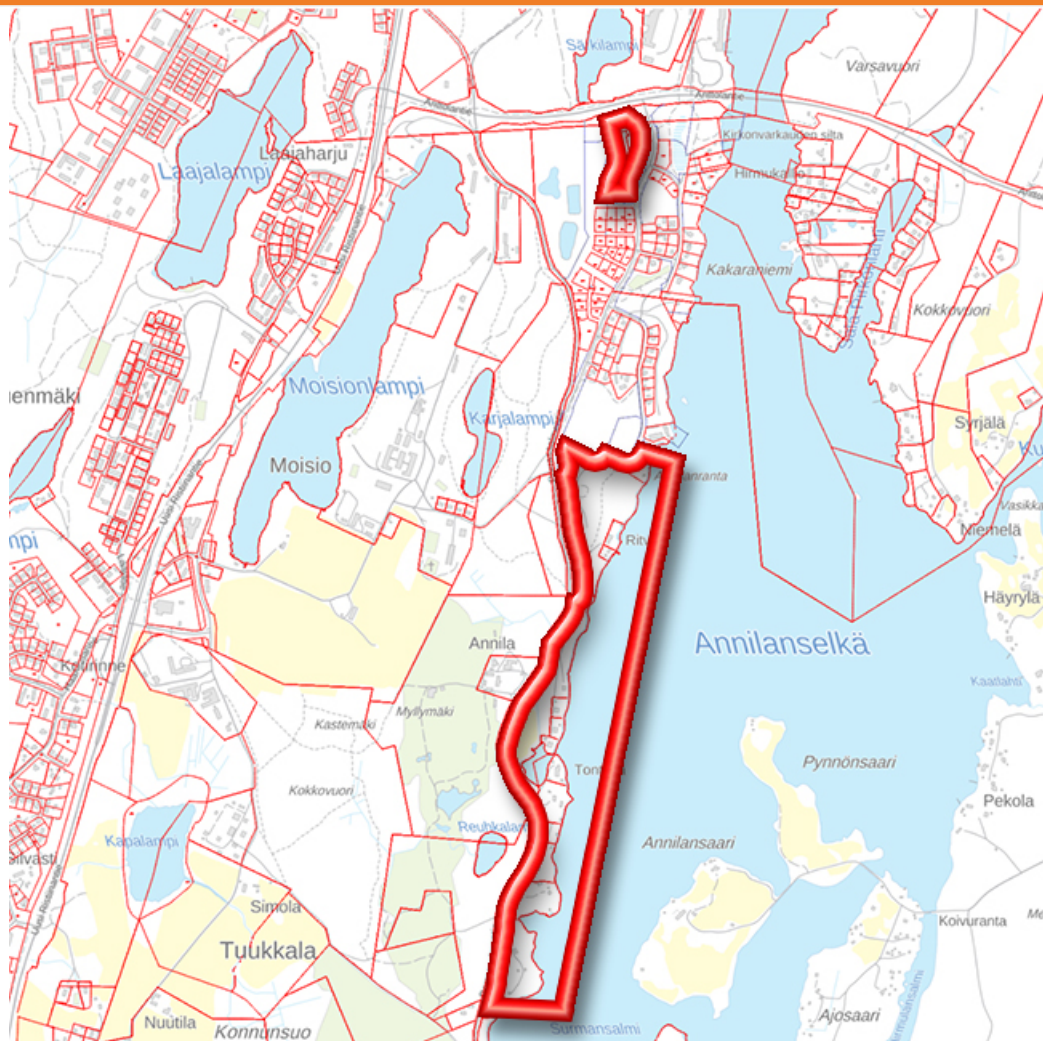
Ilkka Tarkkanen

Kaupunginarkkitehti p. 050 311 7130

S-posti: etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

ANNILANRANTA ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 30.3.2022



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

Asemakaava koskee 29. kaupunginosa (Annila) asemakaavoittamatonta osaa seuraavilla kiinteistöillä:

491-404-1-2 MÄNNISTÖ
491-404-1-6 TONTTULA
491-404-1-45 HARJULA
491-404-1-61 KANKAALA
491-404-1-62 KOTIRANTA
491-404-1-169 PUUPPOLA
491-404-1-170 HIEKKANIEMI
491-404-3-1 Annilanharju
491-404-3-2 Koti-Annila II
491-404-3-3 Ranta-Annila II
491-404-3-4 FURUVIK
491-404-3-22 PÄIVÄRANTA
491-404-3-23 RITVALA
491-404-3-33 ANNILANHARJU
491-404-3-34 KOTI-ANNILA
491-404-3-35 RANTA-ANNILA
491-404-3-36 NIEMI-ANNILA
491-895-1-5131 Porrassalmi -yleisen tien alue

Asemakaavan muutos koskee 29. kaupunginosan (Annila) Kirkonvarkauden asemakaavan korttelia 1 ja katualuetta. Rajausta tarkentuu kaavatyön aikana.

2. TAVOITTEET

Kirkonvarkauden asemakaava sai lain voiman 4.3.2015. Kaava laadittiin vuoden 2017 asuntomesuja varten ja tavoitteena oli asemakaavoittaa laajempi alue kuin lainvoiman saanut rajausta. Kirkonvarkauden eteläosa rajattiin kaavan ulkopuolelle sen hyväksymiskäsittelyn yhteydessä.

Kaavan tavoitteena on asemakaavoittaa Kirkonvarkauden eteläosa ja Annilanranta kiinteistöön 491-404-1-62 KOTIRANTA saakka, joka tunnetaan nimellä Pönttölä. Alueelle on tulossa uusia pientaloasumielle osoitettuja ranta- ja sisämaan tontteja. Rakennusoikeuksissa tavoitellaan Kirkonvarkauden asemakaavan

Asemakaavan muutoksen kohde sijaitsee Kirkonvarkauden asemakaavan korttelissa 1. Kaavasta poiketen kortteliin on toteutunut mm. päiväkotia ja uusi katuyhteys. Päiväkodin vieristen tonttien 4 ja 5 ympäristö on muuttunut. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa asemakaavaa vastaamaan toteutunutta tilannetta ja osoittaa tonteille 4 ja 5 uusi käyttötarkoitus.

Mikkelin torille matkaa on noin 4 kilometriä. Asemakaava ja sen muutos rajautuu pohjoisessa kantatie 62:een, etelässä Surmansalmen ja Kyyhkylän alueeseen, lännessä Porrassalmen museotiehen, idässä Saimaaseen ja kortteli 1 osalta Kirkonvarkaudenkatuun. Kortteli 1 kuuluu Pursialan pohjavesialueeseen.

3. NYKYINEN SUUNNITTELUTILANNE

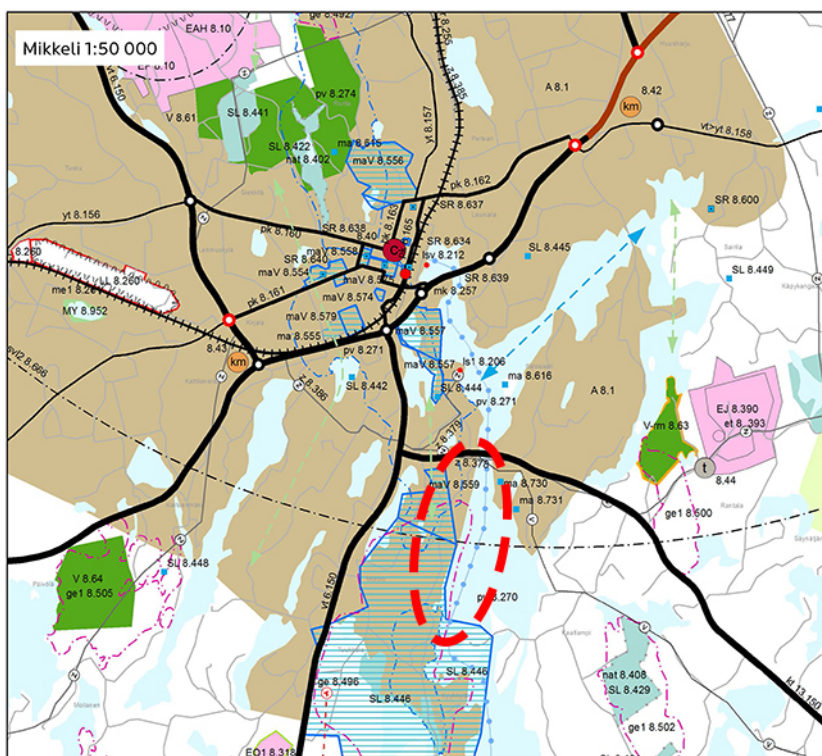
Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet (VAT) ovat osa Maankäyttö- ja rakennuslainmukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. VAT – tavoitteiden kokonaisuuksista kaikki (lukuun ottamatta Helsingin seudun erityiskysymyksiä) ovat tässä kaavatyössä merkityksellisiä. Huomioon otettavat kokonaisuudet:

- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet (Vuoksen vesistöalue).

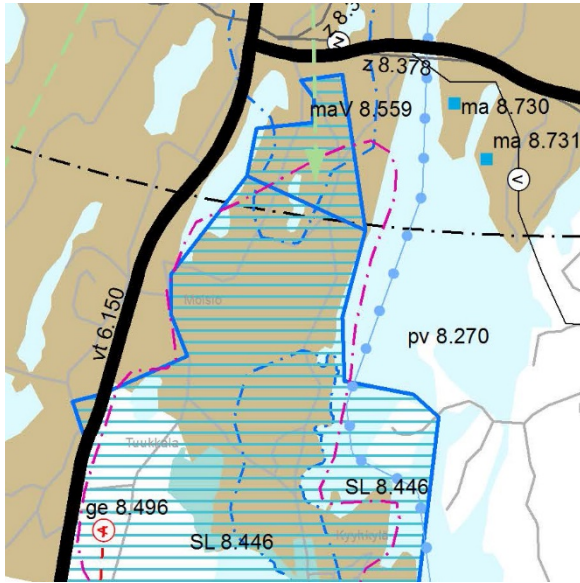
”Vuoksen vesistöalueella ohjataan matkailua, vesistöjen virkistyskäyttöä ja vesiliikennettä sekä rakentamista ja muuta maankäyttöä siten, että järviluonnon, maiseman ja kulttuuriperinnön erityispiirteet säilyvät

3.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Alla olevassa karttaotteesta on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella katkoviivalla.



Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä.



Etelä-Savon maakuntakaavamerkintöjä Kirkonvarkauden ja Annilanrannan kohdalla.

maV 8.559

Porrassalmen kulttuurimaisema

ge 8.496

Porrassalmentien varsi

svl2 8.666

Suoja-alue, Hirola varalaskupaikka

lv 8.200

Puumala-Mikkeli laivaväylä

kt 13.150

Mikkeli-Imatra (kantatie)

z 8.378

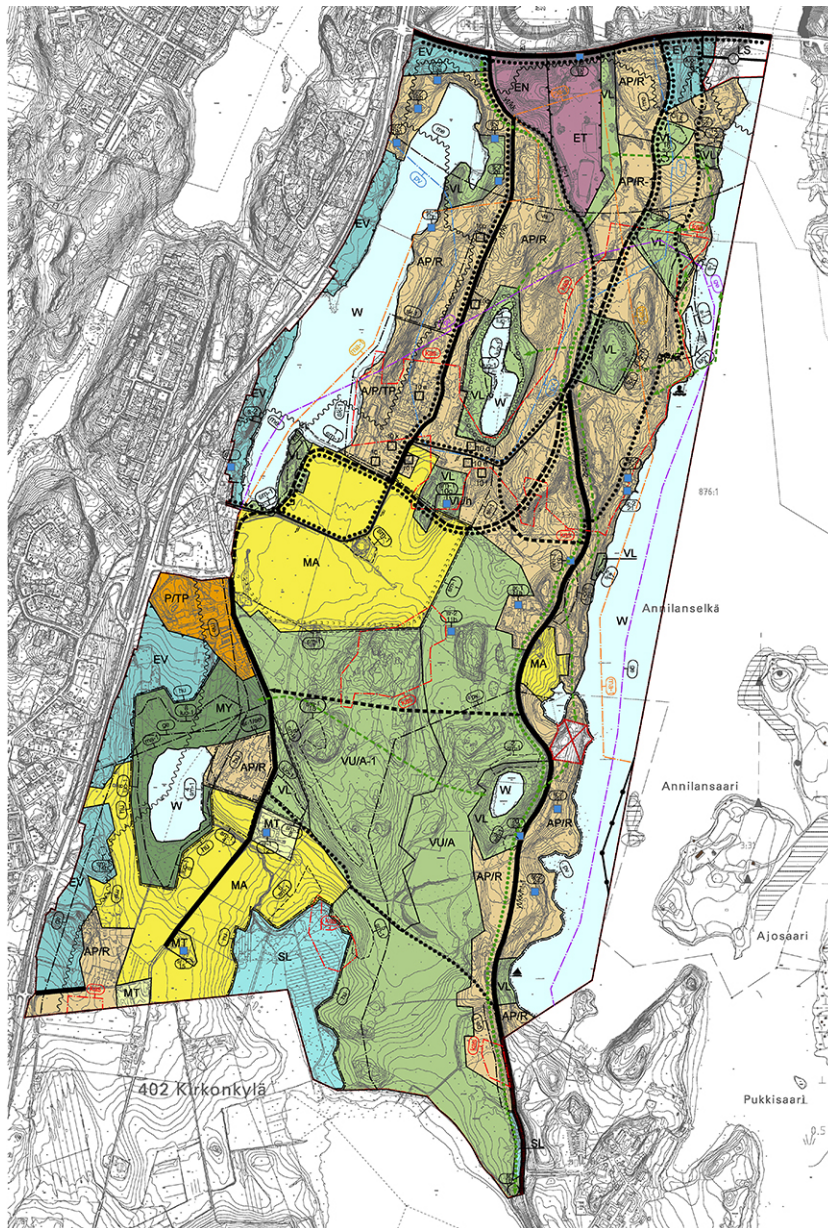
Sairila-Pursiala sähkölinja

pv 8.271

Pursialan pohjavesialue

3.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa vuonna Moisio-Kyyhkylän osayleiskaava vuodelta 2014.



Yleiskaavassa Saimaan ranta on osoitettu vaalean ruskealla värillä pientalovaltaiseksi asunto-, loma-asunto- ja matkailualueeksi.

Keltainen väri MA-merkinnällä osoittaa arvokkaat maisemapellot.

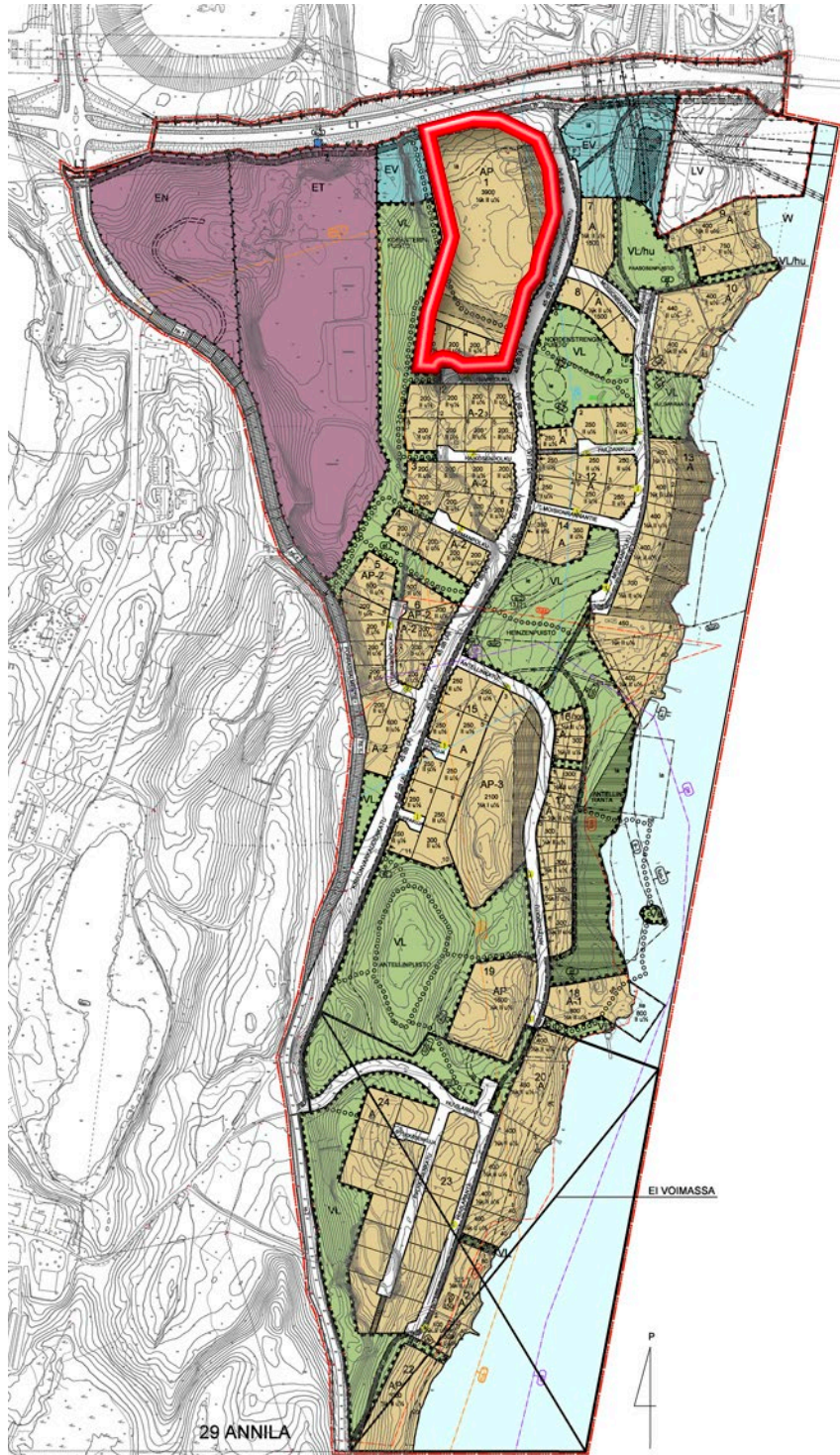
Porrassalmen museotie on osoitettu yt/kk/ht-1 merkinnällä. Pohjoinen osa on nykyään kevyen liikenteen väylänä ja ajoneuvoliikenne on ohjattu Kirkonvarkauden kadulle.

Kiinteistö 491-404-1-2 (punainen ruksi valkoisella pohjalla) rajattiin aikanaan osayleiskaavan ulkopuolelle, mutta kuuluu asemakaavoitettavaan kokonaisuuteen.

Osayleiskaavan merkinnät ovat vähäisiltä osin vanhentuneet. Esimerkiksi vuoden 2021 Annilanrannan luontoselvityksen perusteella liito-oravien elinpiirin kohdalla on tapahtunut muutoksia.

3.3 Asemakaavat

Suunnittelualueen pohjoisosassa on voimassa Kirkonvarkauden asemakaava vuodelta 2015.



Kirkonvarkauden asemakaavan korttelin 1 tonteille 2 ja 3 on rakennettu päiväkoti poikkeusluvalla. Tonttien käyttötarkoituserkintä on kaavassa A-2, joka mahdollistaa asuinrakentamisen. Korttelin 1 pohjoispuolelle AP korttelialueelle sijoittuu useampi rivitaloyhtiö ja palvelutalo. Tonttien lukumäärä sekä monipuolistunut tonttien käyttö edellyttivät uuden katuyhteyden rakentamista kortteliin. Väänäsenpolku sijoittuu päiväkodin viereisten tonttien 4 ja 5 pohjoispuolella. Ottaen huomioon, että tonttien etelä- ja itäpuolella on katuja, ne eivät ole menneet kaupaksi ja kaupunki miettii niille uutta käyttötarkoitusta.

Kirkonvarkauden eteläosa jätettiin vahvistamatta koska sen liikenteelliset järjestelyt edellyttivät tarkempaa tutkimista yhteistyössä Pohjois-Savon ELY-keskuksen kanssa. Alueen liittäminen Porrassalmen museotiehen on osoittautunut haasteelliseksi. Nykyiset liittymäkohdat eivät ole turvallisuuden tai katujen jyrkkyyden kannalta optimaalisia.

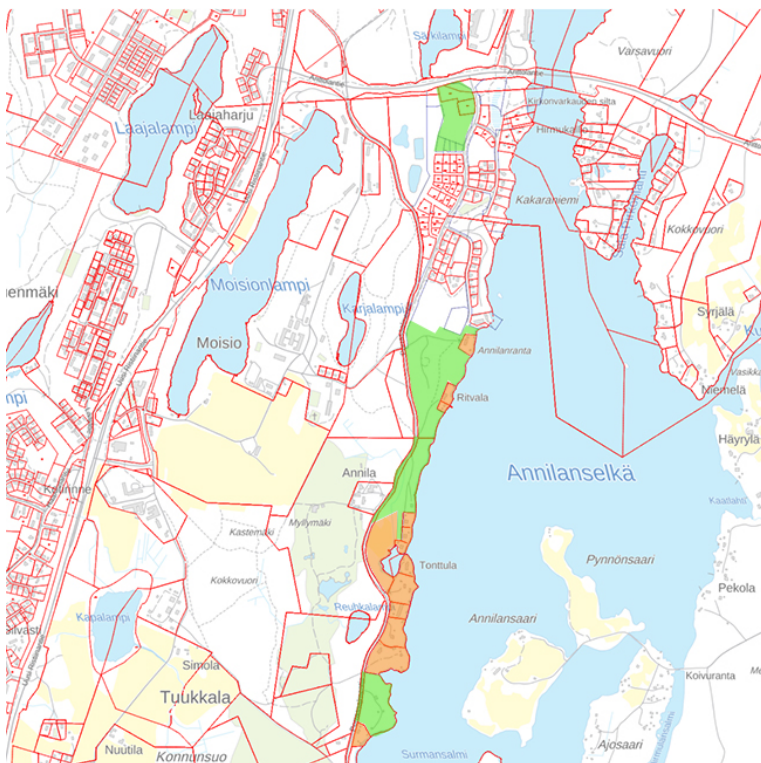
Kirkonvarkauden asemakaava. Kaavamutosalue korttelissa 1 on esitetty punaisella rajauksella. Eteläosa asemakaavasta rajattiin pois hyväksymiskäsittelyn yhteydessä.



Ilmakuva korttelista 1 kiinteistöjärjestelmästä.

3.4 Maanomistus

Suunnittelualueen maanomistus jakautuu kaupungin ja yksityisten maanomistajien välille. Alla olevassa kartassa kaupungin omistukset on esitetty vihreällä ja yksityisten punertavalla värillä. Por-rassalmen museotie sijoittuu valtion maille, samoin kantatie 62. Vesialue kuuluu vesiosuuskunnille.



Kaupungin omistamien maiden läheisyyteen jää joukko yksityisiä kiinteistöjä. Kaupungin tavoitteena on tarjota näille maanomistajille mahdollisuutta liittyä mukaan ase-makaavaan.

3.5 Muut hankkeet, suunnitelmat, päätökset

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 22.3.2022 maakaupan Annilanrannassa jonka seurauksena kaupungin omistama ranta-alue laajenee etelään n. 320 metriä. Laajennus mahdollistaa osoittaa uusia rantatontteja kaavassa ja niitä palvelemaan rakennettavan kadun liittämisen Porrassalmen museotiehen liikenteellisesti turvallisemmassa paikassa.

Moision sairaalan alueen asemakaavoitus on tullut vireille 23.6.2021. Alue rajautuu idässä Porrassalmen museotiehen ja sairaalan sekä sen ympäristöön tavoitellaan n. 60 000 k-m2 uutta rakennusoikeutta.

Kantatien 62 ja Saimaaseen rajautuva entisen Varsavuoren hotellin alueella on käynnistynyt asemakaavan muutos 19.1.2022. Tavoitteena on purkaa jo pitkään käyttämättömänä olleet hotellirakennukset ja rakentaa niiden tilalle pistekerrostaloja, alueen rakennusoikeus ei juurikaan muutu. Samalla tutkitaan päivittäistavarakaupan sijoittamista kantatien ja Pursialankadun tuntumaan.

3.6 Maankäyttösopimus

Asemakaavan toteuttamiseksi laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimuksia. Tällä hetkellä kaupunki ei näe niille tarvetta koska yksityisille tulevan uudisrakennusoikeuden ei arvioida ylittävän 500 k-m2/kiinteistö/maanomistaja. Maankäyttö- ja rakennuslain 91a § ja 91b § on tarkempia tietoja asiasta.

4. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

4.1 Vaikutusten arviointi

Kaavaprosessin aikana arvioidaan kaavamuutoksen 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.

4.2 Lähtötietoina olemassa olevat selvitykset

- Moisio-Kyyhkylän osayleiskaavan selvitykset 2015
- Kantakaupungin osayleiskaavan selvitykset 2019
- Kirkonvarkauden eteläisen kaava-alueen luontoselvitys 2021, Ramboll
- Moisio-Kyyhkylä alueen liikenteellinen selvitys 2022, Ramboll

4.3 Kaavaa varten laadittavat selvitykset

- Listaa täydennetään tarvittaessa.

5. SUUNNITTELUTYÖN 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:
 - Kaupungin hallintokunnat
 - rakennusvalvonta
 - ympäristöpalvelut
 - kaupunkiympäristö
 - Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueidenkäyttö ja kaavoitus)
 - Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (liikenne)
 - Etelä-Savon maakuntaliitto
 - Alueellinen vastuumuseo / Riihisaari – Savonlinnan museo
 - Etelä-Savon pelastuslaitos
 - Mikkelin vesilaitos
 - Etelä-Savon Energia Oy
 - Suur-Savon Sähkö Oyj
 - teleoperaattorit
 - asukasyhdistykset

6. KAAVOITUKSESTA TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olosta ilmoitetaan osallisille kirjeellä. Aineisto on nähtävillä kaupungin verkkosivuilla (www.mikkeli.fi).

Kaavasuosituksen nähtävillä olosta valmistelu- ja ehdotusvaiheissa ilmoitetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä sekä kaupungin verkkosivuilla (www.mikkeli.fi).

6.1 Aloitusvaihe

OAS ja kaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos pidetään nähtävillä 30 päivän ajan Mikkelin kaupungin verkkosivuilla sekä kaupunkisuunnittelun tiloissa. Nähtävillä oloaikana osallisella on mahdollisuus jättää mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta (MRA 30 §). Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta.

Kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) kanssa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) riittävydestä ja toteuttamisesta. Osallisella on mahdollisuus esittää ELY-keskukselle neuvottelun käymistä OAS:n riittävydestä 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.

6.2 Tavoitevaihe

Tarkennetaan kaavaa koskevia tavoitteita mm. osallisilta saadun palautteen perusteella sekä täydennetään perusselvityksiä.

6.3 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus 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 (MRL 65 §). Saatu palaute otetaan huomioon kaavaehdotuksen jatkokäsittelyssä hyväksymiskäsittelyä varten. Kirjallisen muistutuksen tehneille ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen vastineen muodossa.

Yleisötilaisuus

Mikäli katsotaan tarpeelliseksi, kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana järjestetään yleisötilaisuus, jossa esitellään kaavaehdotuksen materiaali. Tilaisuuden ajankohdasta tiedotetaan kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

6.4 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

Kaupungin päätöksentekuelin hyväksyy muistutuksiin ja lausuntoihin laaditut vastineet. Asemakaavan hyväksyy kaupunkikehityslautakunta, Mikkelin kaupunginhallitus tai kaupunginvaltuusto riippuen asemakaavan merkittävydestä. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan MRL 67 § ja MRA 94 §:n mukaisesti. Asemakaavan hyväksymispäätös lähetetään heille, jotka ovat sitä pyytäneet. Asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta 30 vuorokauden kuluessa valittamalla siitä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valitusaika alkaa siitä päivästä, kun päätös tulee julkisesti nähtäville. Ilman valituksia kaupunki kuuluttaa kaavan lainvoimaiseksi valitusajan päätyttyä.

6.5 Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin aloitusvaiheessa toimitetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi viranomaisosallisille. Mikkelin kaupungin ja Etelä-Savon ELY-keskuksen ja mm. museoviranomaisten kanssa järjestetään aloitusvaiheen viranomaisten työneuvottelu 17.3.2022. Kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianomaisilta viranomaisilta. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu ja/tai viranomaisten työneuvotteluja järjestetään tarvittaessa.

7. ALUSTAVA AIKATAULU

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

VALMISTELUVAIHE

17.3.2022	Viranomaisten työneuvottelu 17.3.2022.
04 / 2022	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 30 päivän ajaksi.

EHDOTUSVAIHE

09 / 2022	Kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi.
-----------	---

HYVÄKSYMINEN

loppuvuosi 2022	Kaavan hyväksyminen.
-----------------	----------------------

MIKKELIN KAUPUNKI

Verkkosivut: www.mikkeli.fi

Mikkelissä 30.3.2022

Ilkka Tarkkanen
Kaupunginarkkitehti
p. 050 311 7130

.