

1009

MliDno-2022-5474 (10 02 03)

Mikkelin kaupunki

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

MIKKELI

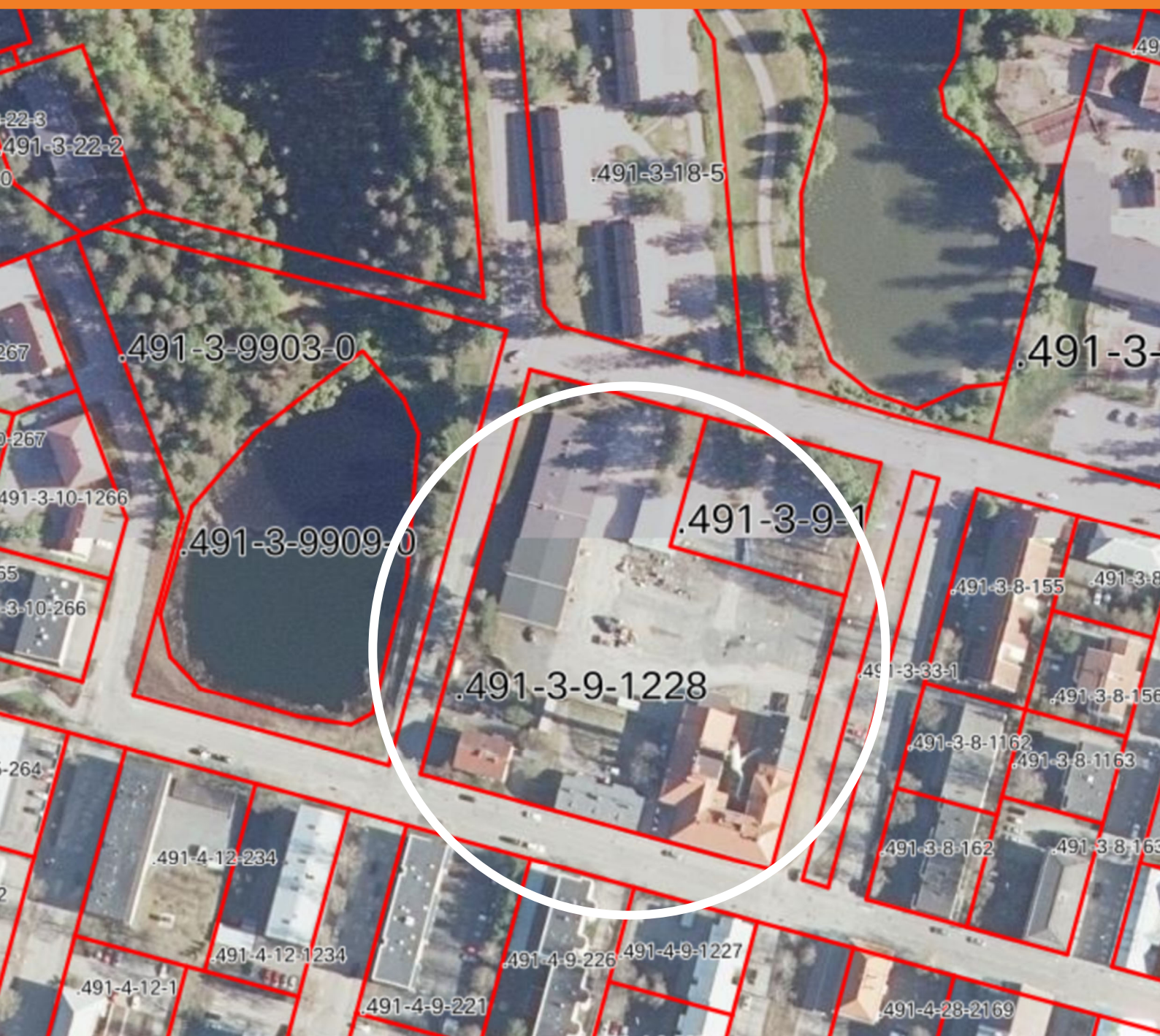
Kalle Räinä

Asemakaavapäällikkö p. 044 794 2525

S-posti: kalle.raina@mikkeli.fi

VUORIKATU 23 ASEMAKAAVAN MUUTOS

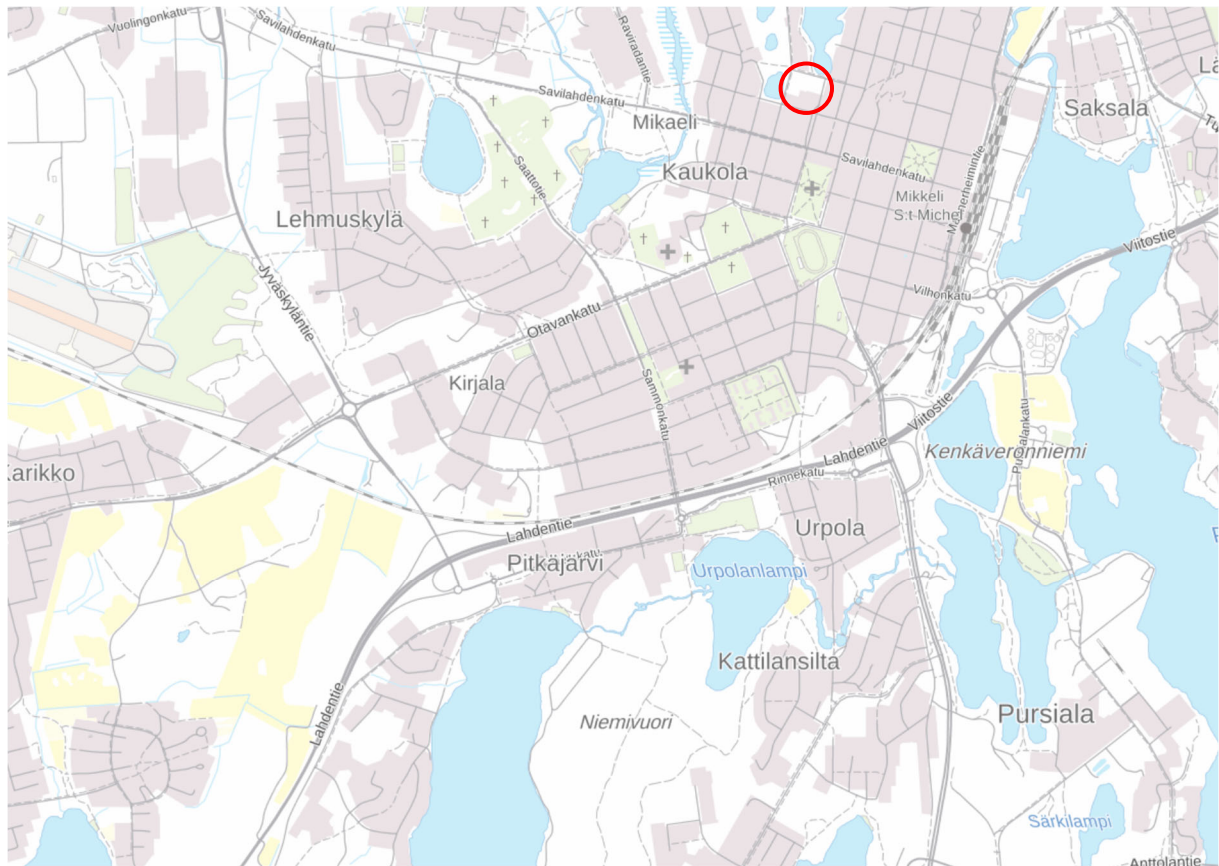
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.10.2022



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

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Mikkelin Kalevankankaan kaupunginosassa entisellä Sähkölaitoksen / ESE:n korttelialueella noin 600 metrin etäisyydellä Mikkelin keskustasta. Suunnittelualueeseen kuuluu kiinteistö 491-3-9-1228.



Suunnittelualueen sijainti maanmittauslaitoksen taustakartalla.

2. TAVOITTEET

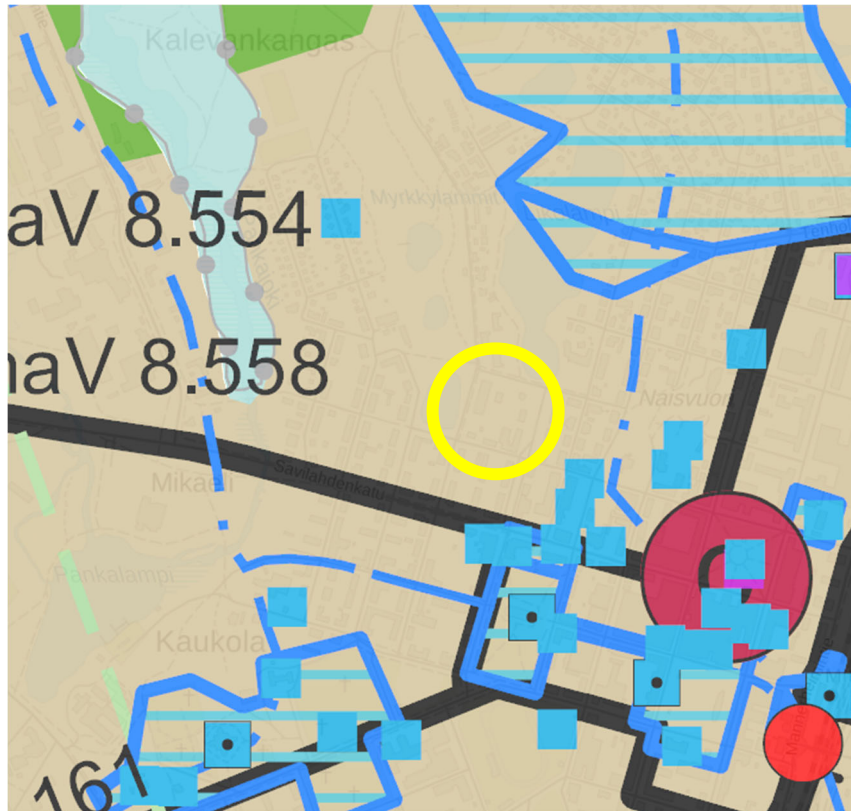
Asemakaavan muutos on lähtenyt käyntiin Mikkelin kaupungin aloitteesta. Vuorikadun varrella sijaitseva 50-luvulla rakennettu rapattu asuinrakennus on kärsinyt vakavasta vesivahingosta. Päiväkotina toiminut rakennus on tarkoitus purkaa ja tontin käyttötarkoitus muuttaa asuin-, liiketila- tai kerrostalorakentamiseen. Lisäksi korttelialueelle 9 laaditaan pienimuotoisia kaavateknisiä muutoksia. Tontinrajoja ja kerroslukuja tarkistetaan. Suojelumääräykset ja käyttötarkoitusmerkinnät jäävät voimaan entisen sähkölaitoksen ja puurakenteisen asuinrakennuksen osalta.

3. NYKYINEN SUUNNITTELUTILANNE

3.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Oheisessa karttaotteesta on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueella on voimassa myös Hirolan varalaskupaikan suoja-alueita osoittava merkintä. Lisäksi alueella on voimassa pv 8.724 Hanhikankaan pohjavesialue.

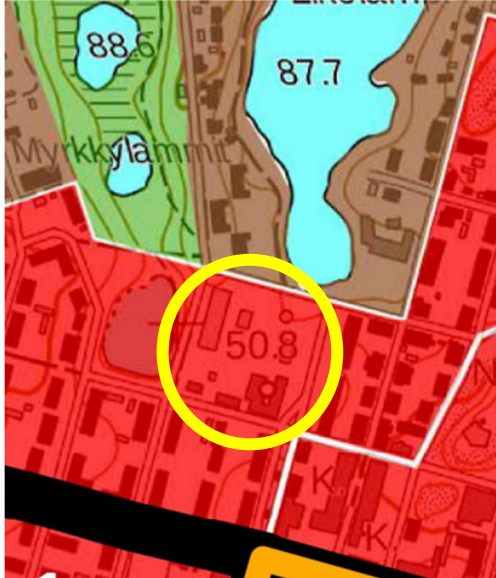


Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan keltaisella ympyrällä.

Kantakaupungin yleiskaava 2040

Alueella on voimassa vuonna 2019 hyväksytty Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040. Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava koostuu seitsemästä oikeusvaikutteisesta teemakartasta. Asemakaavoituksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöjä ja määräyksiä.

Suunnittelualueen sijainti kartoissa on osoitettu keltaisella ympyrällä.



1. Yhdyskuntarakenteen ohjaus -teemakartalla / Keskustatoimintojen alue / C-1 Keskusta-asuminen

Keskustatoimintojen alue, jolla kaupallisen rakentamisen, palveluiden ja asuinrakentamisen yhteensovittaminen tulee olla korkealuokkaista. Alueelle ei voida sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Alueen suunnittelussa tulee huomioida kulttuurihistorialliset ja virkistyselliset arvot sekä kaupunkikuvallinen laatu. Täydennysrakentamisen tulee olla ympäröivään kaupunkirakenteeseen sopeutuvaa materiaalin, korkeuden sekä julkisivujäsentelyn osalta. Alueen tarkemmat määräykset koskien rakentamistapaa, -laatua ja määrää osoitetaan asemakaavassa. Asemakaavoituksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöjä ja määräyksiä.



2. Liikenne ja verkostot -teemakartalla /

Pysäköintinormin tavoite on helpottaa maltillista täydennysrakentamista keskustatoimintojen alueella pysäköintipaikkoja koskevan rakentamisvelvoitteen osalta. Pysäköintinormi on ohjeellinen ja edellyttää aina tapauskohtaista harkintaa. Hotellien, elokuvateattereiden ja vastaavien, toiminnoiltaan erityispiirteisten kohteiden osalta pysäköintitarve tarkastellaan aina tapauskohtaisesti tarkemman suunnittelun yhteydessä. Vähintään 50 % kiinteistön pysäköintipaikoista tulee sijaita kiinteistöllä tai sen välittömässä läheisyydessä (enintään 50 m etäisyydellä). Kaikkien pysäköintipaikkojen tulee olla vähintään 300 m etäisyydellä kiinteistöstä. C-1, C-2 ja C-3 alueiden suunnittelussa tulee noudattaa seuraavaa pysäköintinormia: Asunnot: toteutus pihapysäköintinä 1 ap / 130 k-m², toteutus maanalaisena pysäköintitilana tai erillisenä pysäköintilaitoksena 1 ap / 150 k-m². Palveluasunnot: toteutus pihapysäköintinä 1 ap / 300 k-m², toteutus maanalaisena pysäköintitilana tai erillisenä pysäköintilaitoksena 1 ap / 300 k-m². Liikehuoneistot: toteutus pihapysäköintinä 1 ap / 50 k-m², toteutus maanalaisena pysäköintitilana tai erillisenä pysäköintilaitoksena 1 ap / 65 k-m². Toimistot, ravintolat ja kokoustilat: toteutus pihapysäköintinä 1 ap / 70 k-m², toteutus maanalaisena pysäköintitilana tai erillisenä pysäköintilaitoksena 1 ap / 85 k-m².

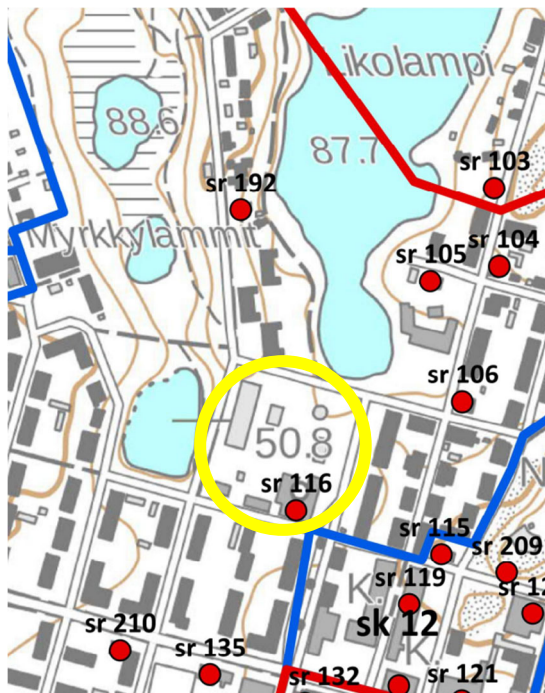


3. Viherrakenne -teemakartalla / Suunnittelualueelle ei kohdistu kaava-merkintöjä.



4. Vesitalous-teemakartalla / Suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat kaava-merkinnät:

Hulevesien painealue: Alue, jolla hulevedet lisäävät riskiä vesistön pilaantumiseen,



5. Kulttuuriympäristö -teemakartalla /

Suunnittelualueelle on osoitettu suojelumerkintä sr 116. (Vuorikatu 19 ja 21, Sähkölaitos)

Rakennussuojelukohde, jonka arvokas rakennuskanta ja lähiympäristö tulee säilyttää. Suoritettavissa muutost-, korjaus- ja laajennustoimenpiteissä on säilytettävä kohteen kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot. Kohteiden arvo ja ominaispiirteet on esitetty kaavaselostuksessa. sr-alkuinen numerointi viittaa kaavaselostukseen. MRL 41.2 §



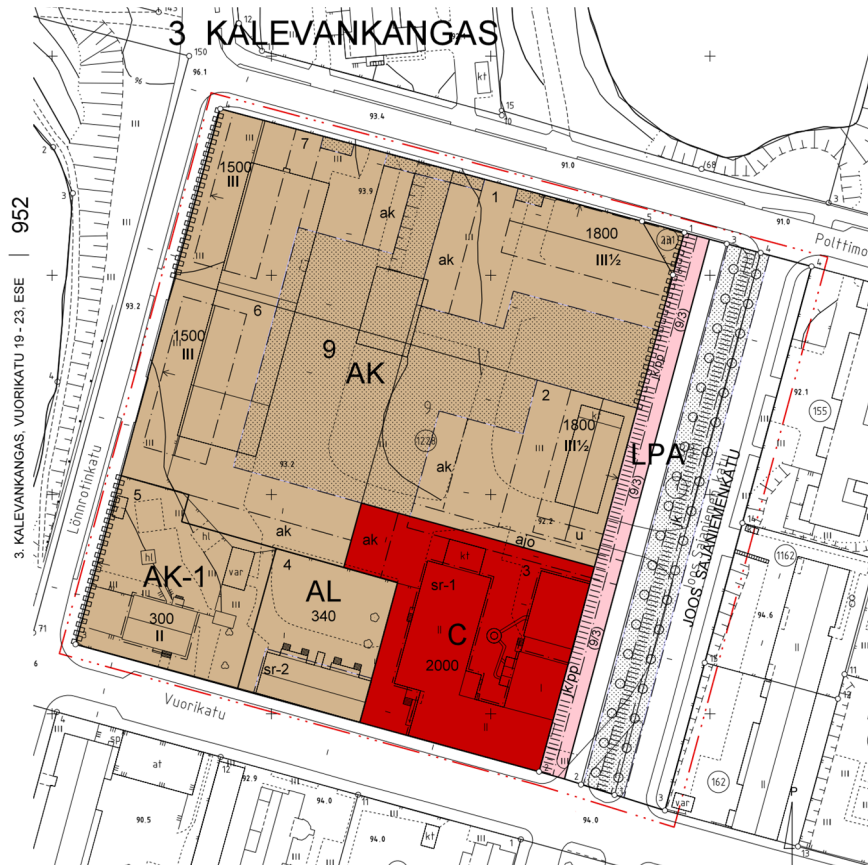
6. Maisema-teemakartalla /

Suunnittelualueelle ei kohdistu kaavamerkintöjä.

Kartta 7 esittää voimaan jäävät yleiskaavat. Suunnittelualueella ei ole voimaan jääviä yleiskaavoja.

3.2 Asemakaava

Voimassa oleva asemakaava on hyväksytty Mikkelin kaupunginvaltuustossa 20.5.2019. Suunnittelualueelle on osoitettu asemakaavassa käyttötarkoituserkinnät asuinkerrostalojen korttelialue (AK) ja asuin- ja liikerakennusten korttelialue (AL) sekä keskustatoimintojen korttelialue (C). Entisen päiväkodin tontille on osoitettu (AK-1) määräys asuinkerrostalojen korttelialue; korttelialueella sijaitseva kerrostalo muodostaa osan Vuorikadun varren kaupunkikuvallisesti ja kaupunkiympäristöllisesti arvokkaasta rakennuskannasta. Rakennusoikeuksien määrät on osoitettu kerrosalaneliömetreinä (1500). Autopaikkojen korttelialue on osoitettu merkinnällä LPA.



Ote ajantasakaavasta. Kaava-alueen likimääräinen rajaus on esitetty punaisella viivalla.

3.3 Muut aluetta koskevat suunnitelmat

Alueella on käynnissä yksityisen tahon uudisrakennushanke tontilla 2. C-korttelialueelta puretaan 1970-luvulla rakennetun lämpökattilan tilat.

3.4 Maanomistus

Mikkelin kaupunki omistaa pääosan korttelialueesta 9. Kiinteistön 491-3-9-1 ja tontin 2 omistaa rakennusliike Ola Oy. Tontit 6 ja 7 on varattu yksityiselle rakennusliike Kenora Oy:lle. Tontin neljä määräalan omistaa yksityinen maanomistaja.

3.5 Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutoksesta tarvittaessa laaditaan maankäyttösopimuksia.

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 kaavoitus-työn 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

Kaavahankkeen kannalta tärkeitä tausta-aineistoja ovat:

- Kantakaupungin osayleiskaavan 2040 selvitystyöt
- Vuorikadun 19-23 asemakaavan (2019) selvitystyöt
- Rakennushistoriallinen selvitys (RHS), Selvitystyöt Teija Ahola

4.3 Kaavaa varten laadittavat selvitykset

Kaavaa varten laaditaan tarpeen mukaan muita selvityksiä, kun alueen suunnittelu edistyy.

5. SUUNNITTELUTYÖN OSALLISET

Kaavoitusmenettelyn tulee perustua riittävään vuorovaikutukseen osallisten kanssa ja myös tätä kautta saatavaan asiantuntemukseen (MRL 1 §). Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työnte-koon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joi-den 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)
 - Alueellinen vastuumuseo / Riihisaari – Savonlinnan museo
 - Etelä-Savon pelastuslaitos
 - Mikkelin vesilaitos
 - Etelä-Savon Energia Oy
 - Suur-Savon Sähkö Oyj
 - teleoperaattorit
 - Mikkeli-Seura ry

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).

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 maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikön 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) 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 Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa suunnitellaan kaavaratkaisun periaatteet. Laaditaan tarvittaessa kaavaluonnos ja sen valmisteluaineisto pidetään nähtävillä Mikkelin maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikössä 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.

6.4 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Mikkelin kaupungin maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikköön 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 valmistelussa hyväksymiskäsittelyä varten. Muistutuksen tekneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

6.5 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

Käsitellään muistutukset ja lausunnot sekä tarkistetaan kaavaehdotus tarvittaessa. Asemakaavan hyväksyy Mikkelin kaupunkikehityslautakunta. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan MRL 67 § ja MRA 94 §:n mukaisesti. Kaavaehdotuksesta muistutuksen jättäneille ja siinä yhteydessä osoitteensa ilmoittaneille lähetetään vastine. Lautakunnan 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 kaupunkikehityslautakunnan hyväksymispäätöksestä ei jätetä, kaava saa lainvoiman 30 vuorokauden kuluttua Mikkelin kaupunkikehityslautakunnan päätöksestä.

6.6 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

10-12 / 2022 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 30 päivän ajaksi.

EHDOTUSVAIHE

1-2/ 2022 Kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi.

HYVÄKSYMINEEN

3 / 4 / 2023 Kaavan hyväksyminen.

Mikkelissä 25.10.2022

Kalle Räinen
Asemakaavapäällikkö
p. 044 794 2525

MIKKELIN KAUPUNKI

Verkkosivut: www.mikkeli.fi