

MliDno-2022-5909 (10 02 03)

Mikkelin kaupunki

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

MIKKELI

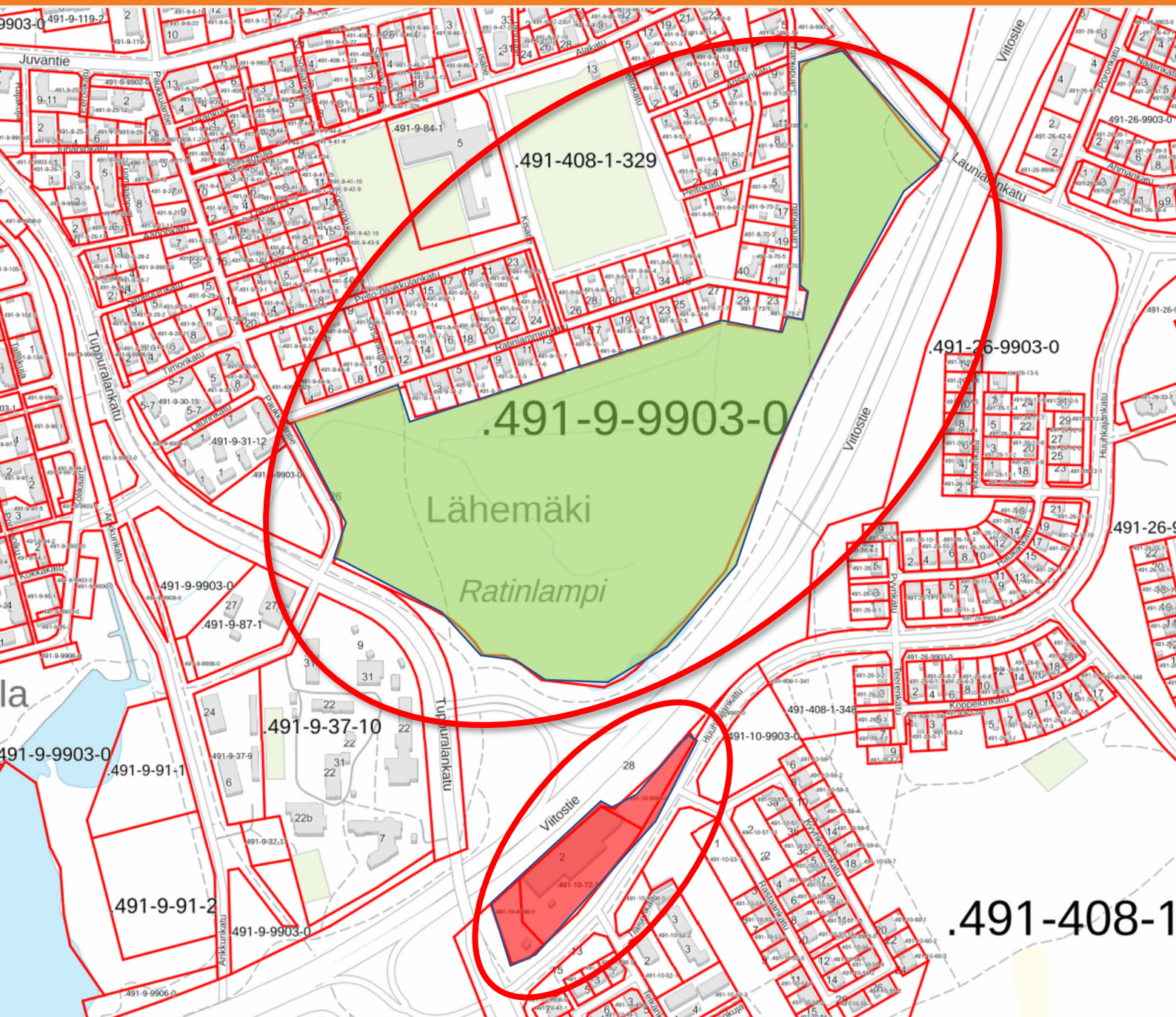
Kalle Ränä

Asemakaavapäällikkö p. 044 794 2525

S-posti: etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

RATINLAMMEN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.11.2022



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

Ratinlammen asemakaavan muutos laaditaan 9. kaupunginosan (Lähemäki) ja 10. kaupunginosan (Tuppurala) alueille, jotka sijoittuvat Mikkelin ydinkeskusta-alueen itäpuolelle. Suunnittelualue rajautuu valtatiehen 5, Tuppuralankatuun, Ratinlammenkatuun, Lähdekatuun, Launialankatuun ja Huuhkajankatuun. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 15 ha.

2. TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen päätavoitteena on vahvistaa Motonetin korttelialueen rajat ja käyttötarkoitus. Motonetin kiinteistö ja siihen rajautuvat suojaviheralueet (EV) muutetaan tilaa vaativan kaupan korttelialueeksi (KM) ja alueelle mahdollistetaan lisärakentaminen. Asemakaavan muutos vastaa pääosin toteutunutta maankäyttöä.

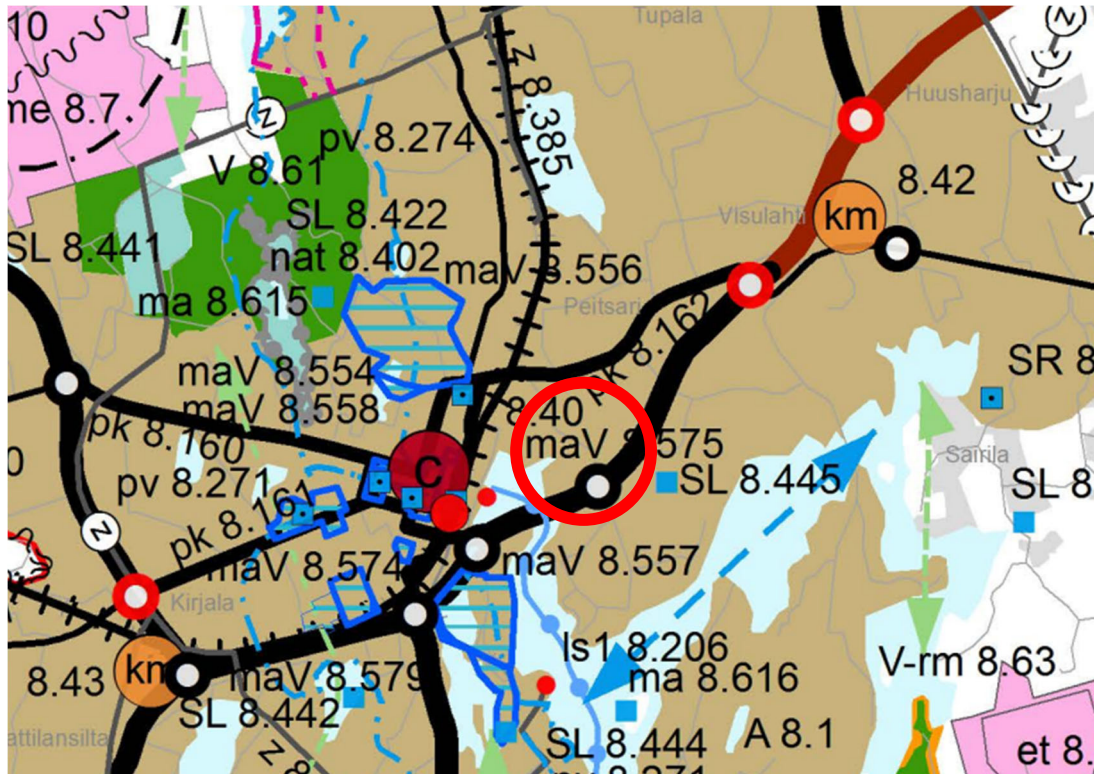
Ratinlammen alueen käyttötarkoitus säilyy puistona tai virkistysalueena kantakaupungin osayleiskaavan 2040 ohjausvaikutuksen mukaisesti.

Ratinlammen asemakaavan laadinnassa otetaan huomioon maakuntakaava, yleiskaava sekä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

3. NYKYINEN SUUNNITTELUTILANNE

3.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Alla olevassa karttaotteesta on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä. Suunnittelualue sijoittuu Mikkelin keskustaajaman (A 8.1) alueelle. Alue sijaitsee myös Hirolan varalaskupaikan suoja-alueella. Lisäksi maakuntakaavassa alueelle on osoitettu valtatie merkinnät (vt/rt) ja eritasoliittymä.



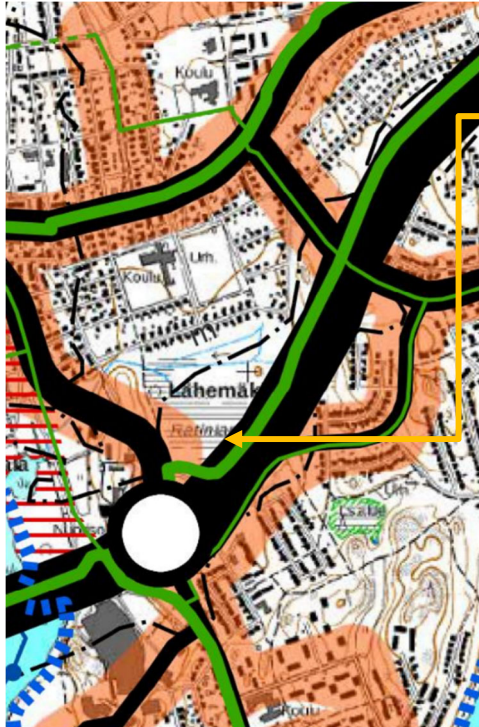
Kuva 10. Ote Etelä-Savon II vaihemaakuntakaavasta 12.12.2016. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä.

3.2 Yleiskaava

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



- 1. Yhdyskuntarakenteen ohjaus -teemakartalla** suunnittelualue on osoitettu kaupunkivihreäksi alueeksi. Myös yleiskaavassa alue sijoittuu Hiirolan varalaskupaikan suojavyöhykkeelle. Motonetin kiinteistön alueelle on osoitettu merkintä keskustan kaupallinen alue (C-4). Kaavamääräys: Keskustatoimintojen alue, joka on varattu ensisijaisesti kaupallisille toiminnoille. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköjä. Alueen tarkemmat määräykset koskien rakentamistapaa, -laatua ja määrää osoitetaan asemakaavassa.



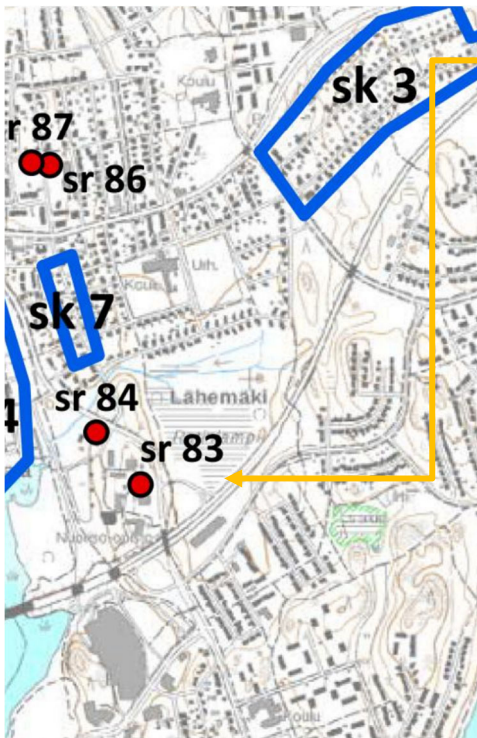
- 2. Liikenne - teemakartalla** suunnittelualueelle on osoitettu merkinnät; valtatie, eritasoristeys, pyöräilyn pääreitti ja melu-alue.



- 3. Viherrakenne - teemakartalla** suunnittelualueelle on osoitettu kaupunkivihreä merkintä ja luonnon monimuotoisuuden tärkeät alueet. Lisäksi alueelle on osoitettu sinivihreä määräys.



- 4. Vesitalous - teemakartalla** suunnittelualueelle on osoitettu hulevesien painealue merkintä. Lisäksi alue, jolla hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Sinisillä nuolilla on osoitettu suunta, johon hulevedet valuvat kyseisellä valuma-alueella.



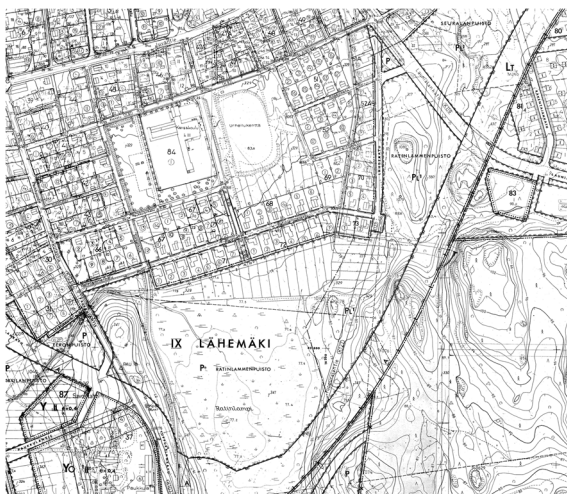
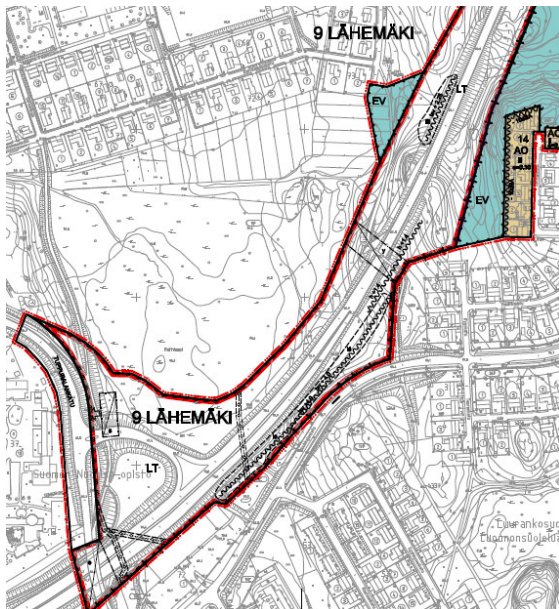
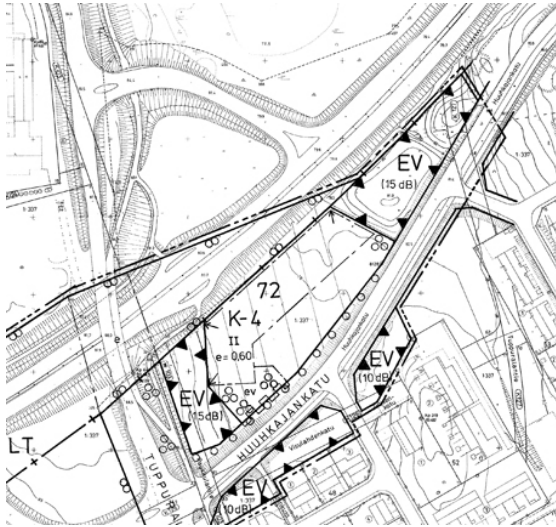
- 5. Kulttuuriympäristö -teemakartalla** suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaava-merkintöjä tai -määryksiä.



- 6. Maisema-teemakartalla** suunnittelualu-
eelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä tai
määräyksiä.

Kartta 7 Alueelle ei ole jäänyt voimaan muita yleiskaavoja.

3.3 Asemakaavat



Asemakaava (0678):

Suunnittelualueen VT5:n eteläpuolella on voimassa **asema-kaava nro. 0678** vuodelta 1992, josta on ote ohessa. Asemakaavassa eteläinen suunnittelualue on osoitettu K-4-, EV-, LT- ja katualueita.

VT5 Tuppurala-Kinnari asemakaava (915)

Suunnittelualue rajautuu 9.1.2014 lainvoiman saaneeseen VT 5 Tuppurala-Kinnari – asemakaavaan. Asemakaavassa on osoitettu LT-alue sekä eritasoristeys, liikennealueen alittava kevyen liikenteen väylä, maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, meluesteen ohjeellinen korkeus tasausviivasta ja ohjeellinen alueen osa, jolle voidaan läjittää maamassoja.

**Lähemäen / Tuppuralan
asemakaava (0493):**

Suunnittelualueen VT5:n pohjoispuolella on voimassa Lähe-
mäen / Tuppuralan asema-
kaava nro. 0493 vuodelta
1978, josta on ote ohessa. Ase-
makaavassa Ratinlammen
suunnittelualueelle on osoitettu
P-, PL-1-, LT- ja katualueita.

3.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin Mikkelin kaupungin omistuksessa, kiinteistö 491-10-72-1 on yksityisomistuksessa.

3.5 Muut hankkeet, suunnitelmat, päätökset

Ratinlammen asemakaavan muutos on lähtenyt käyntiin ensimmäisen kerran jo vuonna 2014, jolloin Ratinlammen alueelle suunniteltiin tilaa vaativaa kauppaa. Mikkelin Kaupunginhallitus palautti asemakaavan muutoksen uudelleen valmisteluun vuonna 2018. Ratinlammen rakentamisvaihtoehdosta on luovuttu.

3.6 Maankäyttösopimus

Asemakaavan toteuttamiseksi laaditaan tarvittaessa 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 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

- Kantakaupungin osayleiskaavan selvitykset 2019
- Ratinlammen asemakaavaprosessin aikana laaditut selvitystyöt.
- Liito-oravaselvitys, FCG, 18.3.2014
- Ratinlammen luontoselvitys, FCG 8.10.2014
- Ratinlammen hulevesiselvitys, FCG, 17.4.2014
- Ratinlammen hulevesien nykytilanne, FCG, 17.4.2014
- Ratinlammen hulevesiselvitys, FCG, 9.2.2018
- Ratinlammen hulevesisuunnitelma, FCG, 9.2.2018
- Esisuunnitelma hulevesien biohiilipuhdistuksesta, Ramboll 19.3.2018
- Ratinlammen pohjarakentamisvertailu (kustannukset), FCG 9.2.2015
- Rakennettavuusselvitys, Ramboll, 31.8.2015
- Rakennettavuusselvityskartta, Ramboll, 31.8.2015
- Ratinlampi kaupallinen selvitys, FCG, 3.11.2016
- Tuppuralan eritasoliittymän alueen kehittäminen, muistio
- Vuoden 2017 ehdotusvaiheen lausunnot ja vastineet.
- Mikkelin kaupan mitoitus kaupunginosittain, WSP/Tuomas Santasalo, 30.8.2018

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).

Kaavas suunnitelman 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 (MRL 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 merkittävyydestä. 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 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

12 / 2023 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 30 päivän ajaksi.

EHDOTUSVAIHE

1/2 2023 Kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi.

HYVÄKSYMINEN

kevät 2023 Kaavan hyväksyminen.

MIKKELIN KAUPUNKI

Verkkosivut: www.mikkeli.fi

Mikkelissä 29.11.2022

Kalle Räinä
Asemakaavapäällikkö
p. 044 794 2525