

MliDno-2023-1440 (10 02 03)

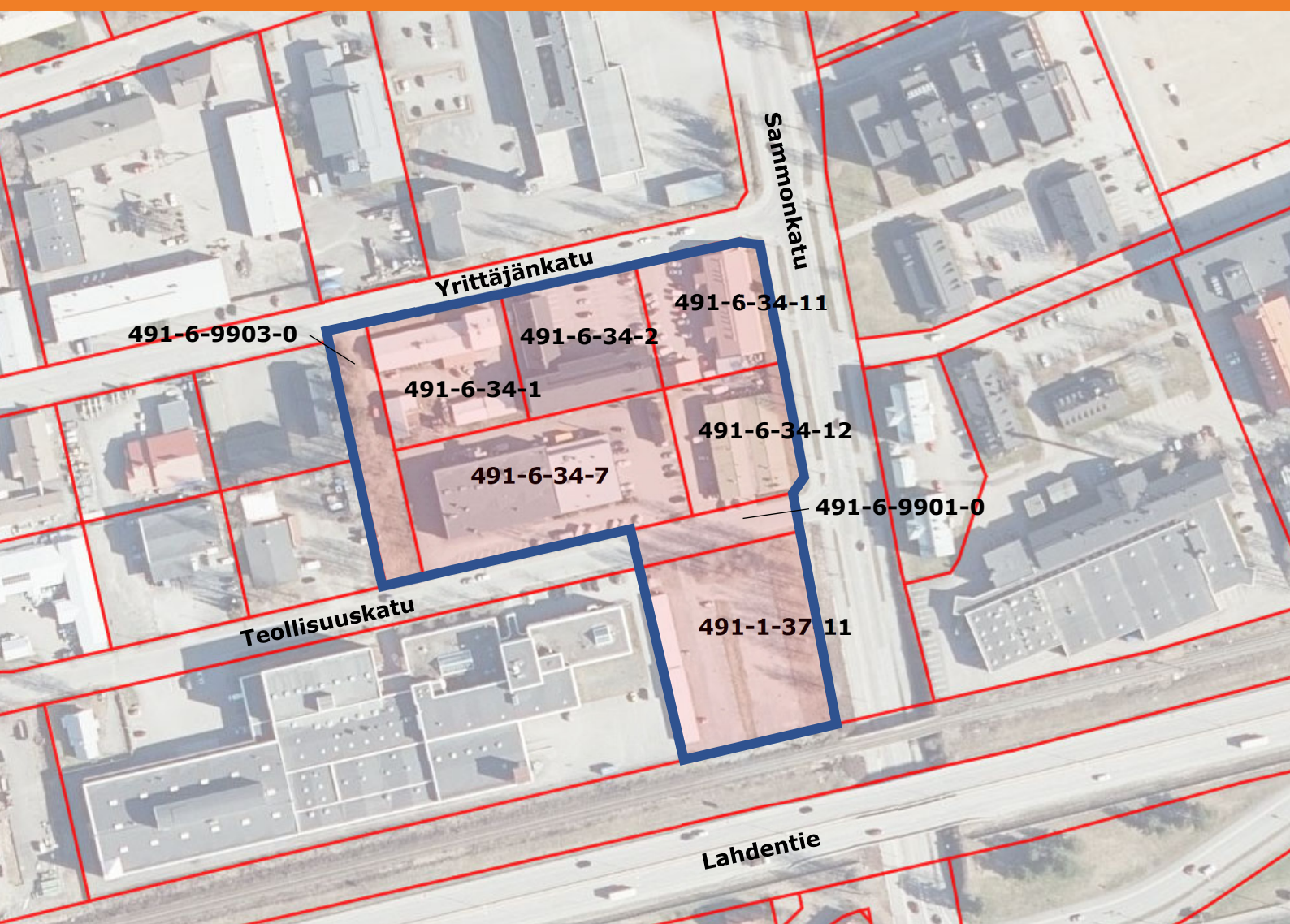
**Mikkelin kaupunki**  
**Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue /**  
**Kaupunkikehitys / Maankäyttö ja kaupunkirakenne**  
**PL 33, 50101 Mikkelä**

**MIKKELI**

**Kalle Ränä**  
**Asemakaavapäällikkö p. 044 794 2525**  
**S-posti: kalle.raina@mikkeli.fi**

## **ASEMAKAAVAMUUTOS YRITTÄJÄNKATU JA TEOLLISUUSKATU**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.3.2023



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 Kirjalassa Savon radan ja Lahdentien pohjoispuolella alueella, joka rajautuu Sammonkatuun, Yrittäjänkatuun ja Teollisuuskatuun. Suunnittelualueella sijaitsee yritys kiinteistöjä.

Asemakaavan muutos koskee Mikkelin kaupungin 6. kaupunginosan, Kirjalan, kortteleita 34 (osa) ja 37 (osa) sekä niiden väliin jäävää katualuetta (Teollisuuskatu).



Suunnittelualueen sijainti Mikkelin opaskartalla.

## 2. TAVOITTEET

Asemakaavan muutosta hakevat alueen maanomistajat. Kaavamuutoksen tavoitteena on alueen käyttötarkoituksen muutos nykyisestä teollisuus- ja varistorakennusten sekä liikerakennusten ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueesta pääosin asuinrakennusten korttelialueeksi. Samalla tarkistetaan alueen rakennustehokkuutta ja korkeuslukua.

Suunnittelualueella sijaitsevan Kaakkois-Suomen ammattikorkeakoulun puulaboratorion alueen käyttötarkoitus muutetaan vastaamaan nykyistä toimintaa.

## 3. NYKYINEN SUUNNITTELUKÄYTTÖTILANNE

**Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet (VAT)** ovat osa Maankäyttö- ja rakennuslainmukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtioneuvosto antoi päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja se tuli voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin, joista jokaista tarkastellaan suunnittelun yhteydessä.

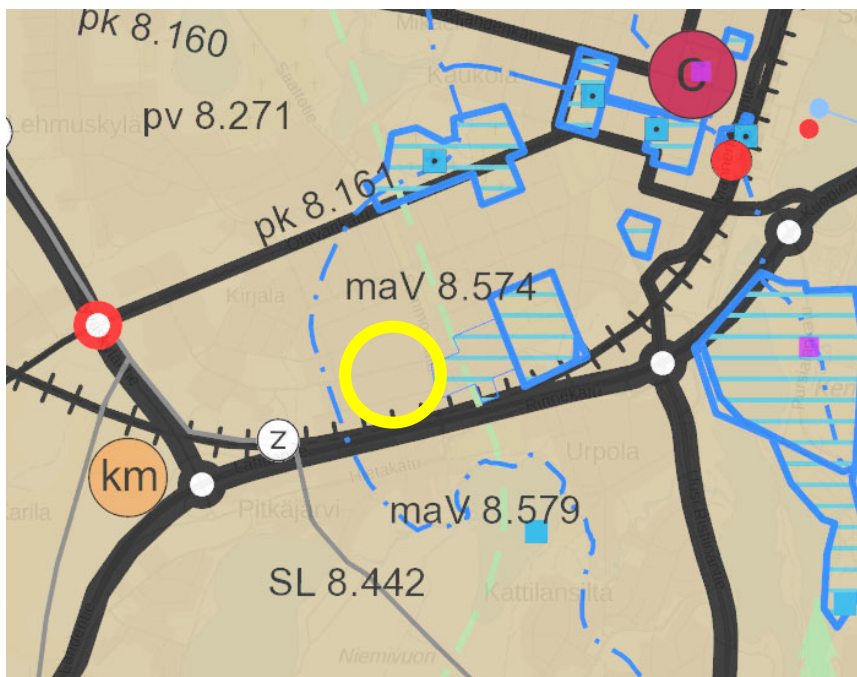
Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa.

### 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 ovat voimassa myös pohjavesialuetta ja Hiirolan varalaskupaikan suoja-alueita osoittavat merkinnät.



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

### 3.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa vuonna 2019 hyväksytty Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040. Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava koostuu seitsemästä oikeusvaikutteisesta teemakartasta.

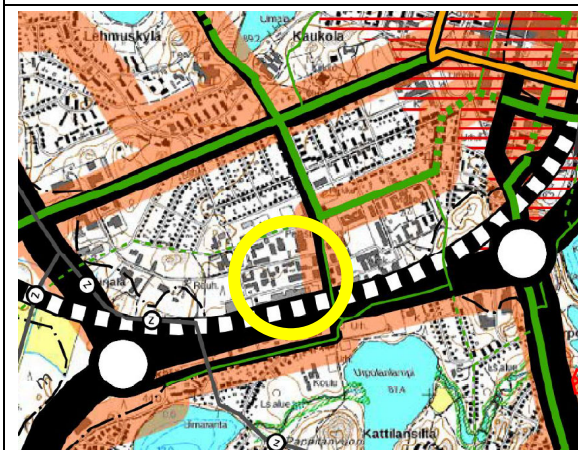
Suunnittelualueen likimääräinen sijainti kartoissa on osoitettu keltaisella ympyrällä.



**1. Yhdyskuntarakenteen ohjaus -teemakartalla** suunnittelualue on osoitettu tilaa vaativien työpaikkojen vaihtumisalueeksi (viivoitettu alue).

Kaavamääräyksen mukaan alue on työpaikka-alue, jolla sijaitsee ympäristöhäiriöitä tuottavaa tuotantotoimintaa ja muuta tilaa vaativaa työpaikkatoimintaa. Alueelle voidaan muun työpaikkarakentamisen ohella sijoittaa tuotannolliseen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja. **Aluetta kehitetään vähitellen pohjaveden kannalta vähemmän riskialttiina kehittyvänä taajama-alueena.**

Kehittyvä taajama-alue (ruskea alue) on määräyksen mukaan tiivistyvä, toiminnoiltaan monipuolinen taajamarakenteen alue, jolla maankäytön muutosten ja tehostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjakeseen asemakaavan. Alueella voi sijaita monipuolisesti erilaisia talotyyppisiä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistykseen tarpeet sekä paikallisten viheryhteyksien jatkuminen. Alueella tulee kiinnittää huomiota joukkoliikenteen, jalan-kulun ja pyöräilyn olosuhteisiin. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita sekä sellaisia pienimuotoisia työtiloja, joista ei aiheudu melua, raskasta liikennettä, ilman pilaantumista tai niihin verrattavia ympäristöhaittoja.



**2. Liikenne ja verkostot -teemakartalla** suunnittelualueen eteläreunalla on merkintä valtatie 13 ja rautatien melualueesta.

Kaavamääräyksen mukaan melualueella tulee huomioida auto-, rata- ja/tai lentokone liikenteestä sekä ampumaratatoiminnasta aiheutuvat meluhaitat. Mikäli alueelle suunnitellaan sijoitettavaksi uusia melulle herkkiä toimintoja, on asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa otettava huomioon melun torjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä sisätiloissa eikä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla.



**3. Viherrakenne-teemakartalla** suunnittelu-alueelle ei kohdistu kaavamerkintöjä.



**4. Vesitalous-teemakartalla** suunnittelualueelle on osoitettu seuraavat kaavamerkinnät:

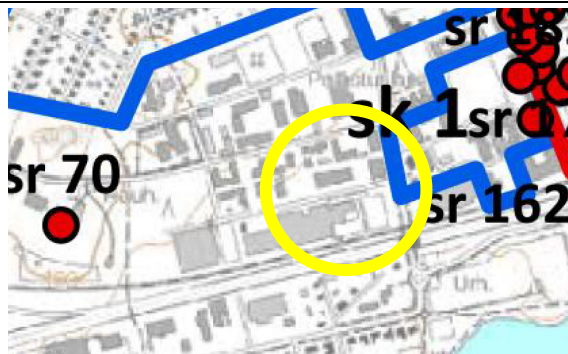
**Pohjavesialue:** Alue kuuluu Hanhikankaan, pohjavesialueeseen, joka on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (luokka 1). Alueella on kielletty sellaiset toimenpiteet (mm. jätevesienimeyttäminen), joista voi olla ympäristönsuojelulain 17 §:ssä esitetyn pohjaveden pilaa-miskiellon vastaisia seurauksia (527/2014).

Alueen rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittaa vesilaissa esitetty vesitaloushankkeiden yleinen luvanvaraisuus (587/2001). Tarkemman suunnittelun yhteydessä on huomioitava paikallisissa pohjavesien suojelusuunnitelmissa esitetyt periaatteet.

**Hulevesien huomiointialue:** Alue, jolla hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota

Valuma-alueen osa, jolla tulee asemakaavoituksen yhteydessä tarkastella hulevesien hallinnan tarve.

**Hulevesien valumasuunta:** Merkinnällä on osoitettu suunta, johon hulevedet valuvat kyseisellä valuma-alueella.



**5. Kulttuuriympäristö-teemakartalla** suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkintöjä.

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitseva sk1-merkitty alue on maakunnallisesti arvokas vanha kasarmialue.

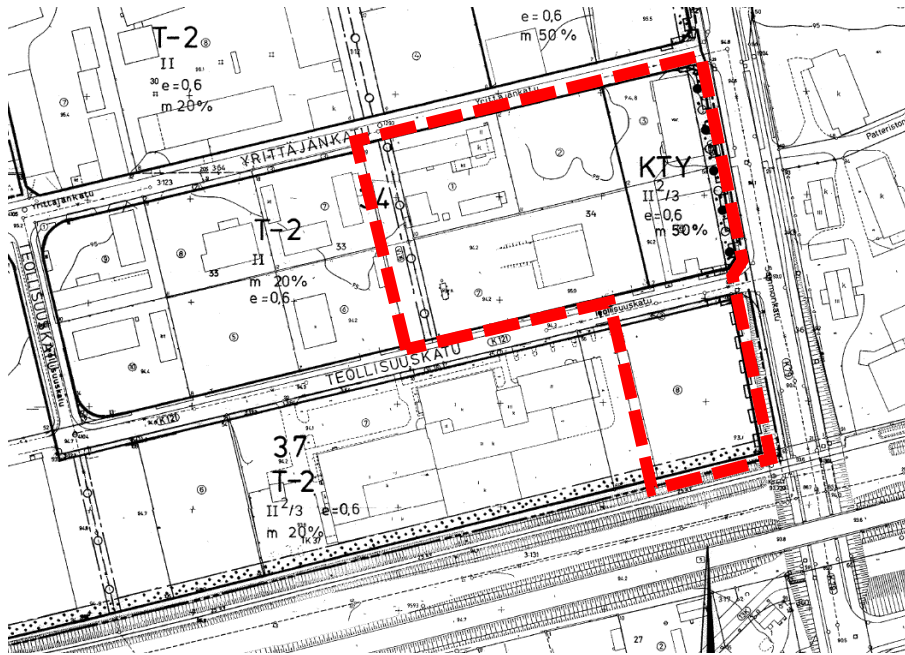


**6. Maisema-teemakartalla** suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkintöjä.

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

### 3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 14.6.1993 hyväksytty asemakaava (kaava nro 686).



*Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaava-alueen alustava rajaus on esitetty punaisella katkoviivalla.*

Asemakaavassa alueen pääkäyttötarkoitus on osoitettu merkinnöillä T-2 (teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue) ja KTY (liikerakennusten ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialue). Kerrosluku on II 2/3 ja rakennusoikeus on ilmoitettu tehokkuusluvulla  $e = 0,6$

### 3.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta kaupungin omistamaa korttelin 34 läpi kulkevaa viheraluetta ja Teollisuuskadun katualuetta.

## 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 lähtötietojen selvittämiseen. Arvioidut vaikutukset kuvataan kaavaselvityksessä.

### 4.2 Lähtötietoina olemassa olevat selvitykset

Kaavahankkeen kannalta tärkeitä tausta-aineistoja ovat mm. kantakaupungin osayleiskaavan 2040 selvitystyöt.

### 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, työnteeseen 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 (liikenneasiat)
  - Etelä-Savon maakuntaliitto
  - Väylävirasto
  - VR
  - Senaatti-kiinteistöt
  - Museovirasto
  - Alueellinen vastuumuseo / Savonlinna – Riihisaari
  - Etelä-Savon pelastuslaitos
  - Mikkelin vesilaitos
  - Etelä-Savon Energia Oy
  - teleoperaattorit
  - Mikkelin-Seura
  - Mikkelin Yrittäjät
  - Etelä-Savon Yrittäjät

## 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](http://www.mikkeli.fi)).

Kaavasunnitelman nähtävillä olosta valmistelu- ja ehdotusvaiheissa ilmoitetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä sekä kaupungin verkkosivuilla ([www.mikkeli.fi](http://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) 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.

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävillä olon aikana pidettävä yleisötilaisuus pyritään järjestämään kaavakävelynä, jossa on mahdollista tutustua kaava-alueeseen kohdistuviin muutoksiin sekä arvioida muutosten vaikutuksia.

Tilaisuudessa on mahdollisuus antaa palautetta. Kommentit kerätään ylös ja huomioidaan mahdollisuuksien mukaan kaavaehdotusvaiheessa. Tilaisuuden ajankohdasta tiedotetaan kaavaluonnoksen nähtävillä asettamisen yhteydessä.

## 6.4 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 §). Saatua palaute otetaan huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa hyväksymiskäsittelyä varten. Muistutuksen tehneille, 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 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 kuluessa Mikkelin kaupunginvaltuuston 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. Kaavoitustyön aikana järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu. Tarvittaessa kaavatyon edetessä voidaan järjestää myös työneuvotteluja viranomaisten kanssa.



## 7. ALUSTAVA AIKATAULU

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

### VALMISTELUVAIHE

03-04 / 2023 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 30 päivän ajaksi.

### LUONNOSVAIHE

06-08 / 2023 Kaavaluonnos nähtäville 30 päivän ajaksi.

### EHDOTUSVAIHE

10-11 / 2023 Kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi.

### HYVÄKSYMINEEN

12 / 2023 Kaavan hyväksyminen.

Mikkelissä 20.3.2023

Kalle Räinen  
Asemakaavapäällikkö  
p. 044 794 2525

Kaavaa valmisteleva konsultti:  
FCG Finnish Consulting Group Oy/  
FCG Arkkitehdit  
Yhteyshenkilö: Arja Sippola  
p. 044 748 0315

## MIKKELIN KAUPUNKI

Verkkosivut: [www.mikkeli.fi](http://www.mikkeli.fi)