

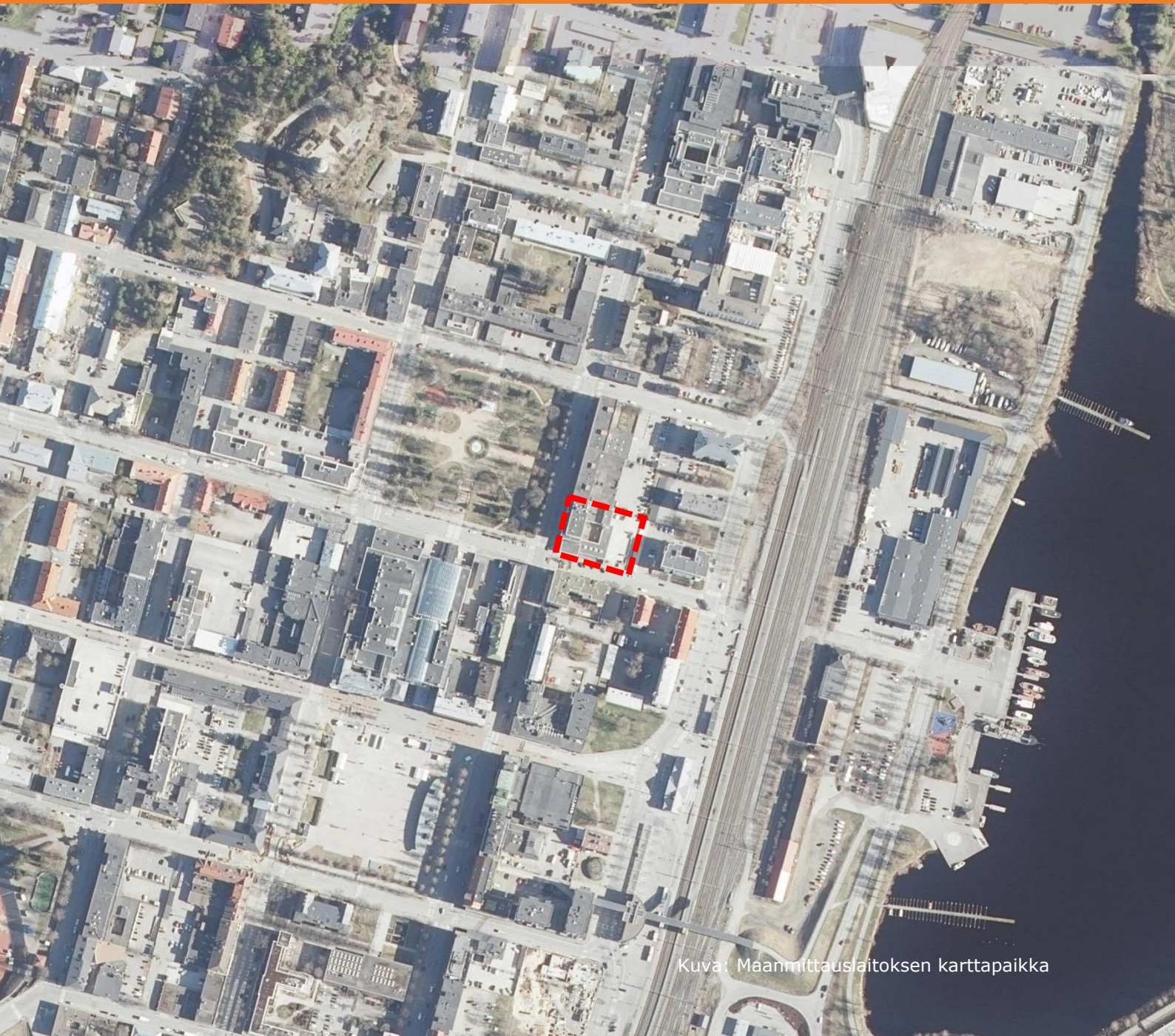
MliDno-2023-381

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

MIKKELI

Kalle Ränä
Asemakaavapäällikkö p. 0447942525
S-posti: kalle.raina@mikkeli.fi

PORRASSALMENKATU 29 ASEMAKAAVAMUUTOS
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.5.2023



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

Kaavamuutosalue sijoittuu Mikkelin kaupungin 1. kaupunginosaan (Savilahti) kortteliin 1. Suunnittelualan sijainti on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman kansilehdellä. Suunnittelualaue käsittää kiinteistön nro. 491-1-1-65.

2. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa kiinteistön kehittäminen asumiseen painotuvaksi keskustakortteliksi ja tutkia vaihtoehtoja kiinteistön maankäytön tehostamiseksi. Kaavamuutoksessa päivitetään kiinteistön asemakaavamerkinnot vastaamaan alueen asemaa osana Mikkelin ydinkeskustaa sekä osana kirkkopuiston RKY-alueeseen rajoittuvaa kaupunkitilaa.

Aloite asemakaavan muuttamiseksi on tullut yksityiseltä maanomistajalta.

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:

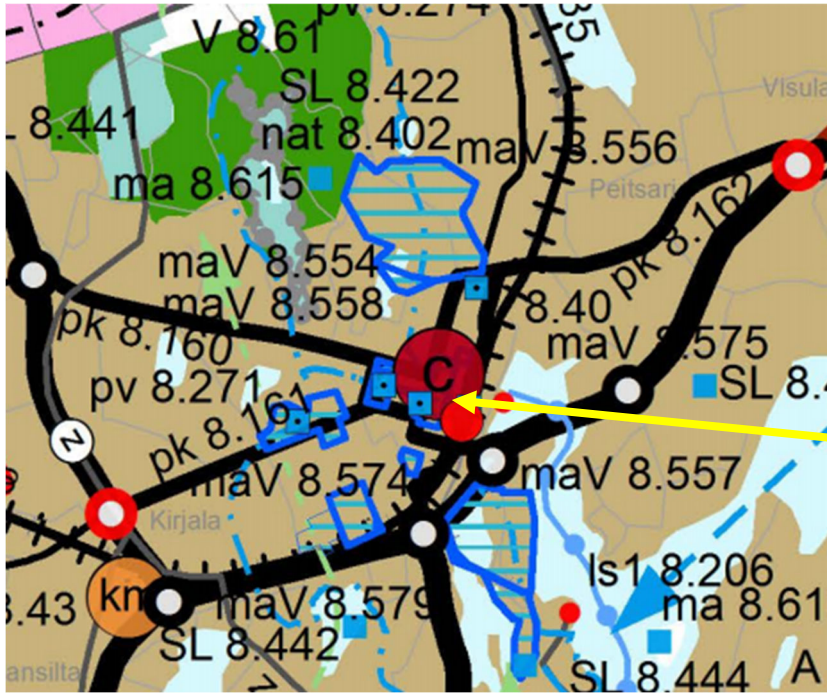
- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet (Vuoksen vesistöalue).

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

Suunnittelualaue rajautuu Kirkkopuiston Valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, joten tätä asemakaavaa koskee erityisesti tavoite huolehtia valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen arvojen turvaamisesta.

3.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Etelä-Savon maakuntahallitus on käynnistänyt 3. vaihemaakuntakaavan laatimisen. Vaihemaakuntakaavalla täydennetään Etelä-Savon voimassa olevia maakuntakaavoja eri maankäyttömuotojen osalta huomioiden myös tulevaisuuden tarpeet. Alla olevassa karttaotteessa on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä. Suunnittelualaue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle. (C)



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä (2016). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan keltaisella nuolella.

3.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa vuonna 2019 lainvoimaiseksi tullut kantakaupungin osayleiskaava 2040. Kaavan rakenne käsittää seitsemän kaavakarttaa, joista jokainen edustaa omaa teemaansa tai tasoa.

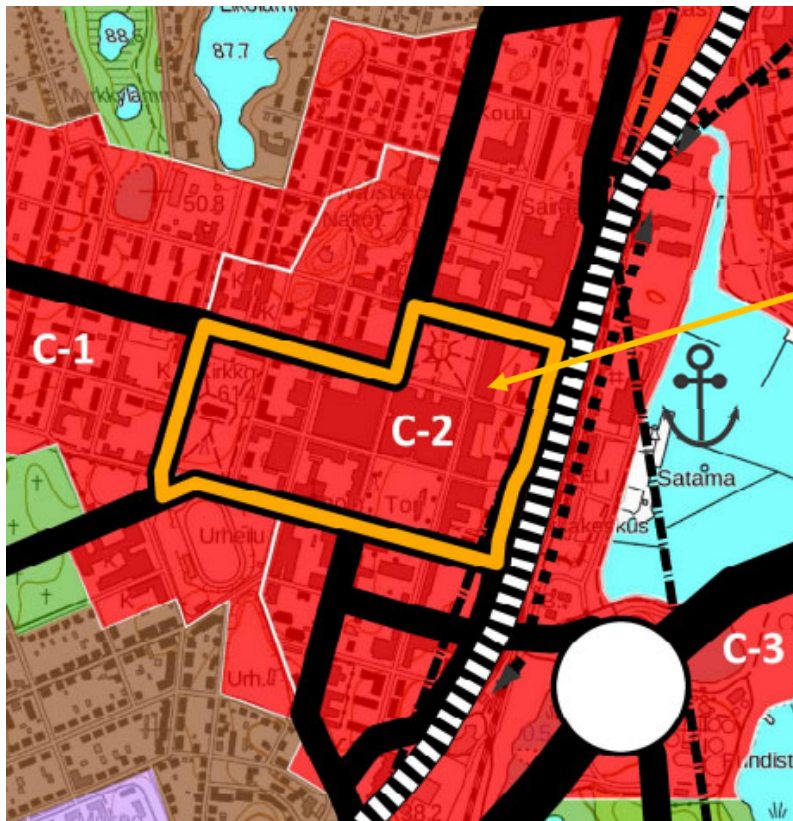
Osayleiskaavan yhdyskuntarakenteen ohjaus -kartassa suunnittelualue on osoitettu pääkäyttötarkoitukseltaan ydinkeskustan keskustatoimintojen alueeksi (C-2). Yleiskaavan mukaan aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota sen toimivuuden, kuten jalankulku-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen ja häiriköimättömyyteen. Alueen suunnittelussa on huomioitava alueen kulttuurihistorialliset arvot sekä kaupunkikuvallinen laatu. Täydennysrakentamisen tulee olla ympäröivään kaupunkirakenteeseen sopeutuvaa materiaalin, korkeuden sekä julkisivujäsentelyn osalta. Suunnittelualue sijoittuu keskustakehän sisäpuolelle, joka on hidasta kaupunkialuetta, jossa tulee erityisesti suosia jalankulkua.

Liikenteen teemakartassa suunnittelualueelle on osoitettu pysäköintinormi, jonka 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. Vähintään 50 % kiinteistön pysäköintipaikoista tulee sijaita kiinteistöllä tai sen välittömässä läheisyydessä (enintään 50 m etäisyydellä). Kaikkien pysäköintipaikkojen tulee olla enintään 300 m etäisyydellä kiinteistöstä. Suunnittelualueen länsi- ja eteläpuolella kulkee ohjeellinen pyöräilyn pääreitti.

Vesitalous- teemakartassa määrätään, että suunnittelualueella hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alue on vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta.

Kulttuuriympäristö-teemakartassa suunnittelualue on merkitty kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi. Alue rajautuu Kirkkopuistoon, joka on valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö.

Viherrakenne, Maisema ja Voimaan jäävät yleiskaavat-teemakartoilla ei ole suunnittelualueutta koskevia määräyksiä.

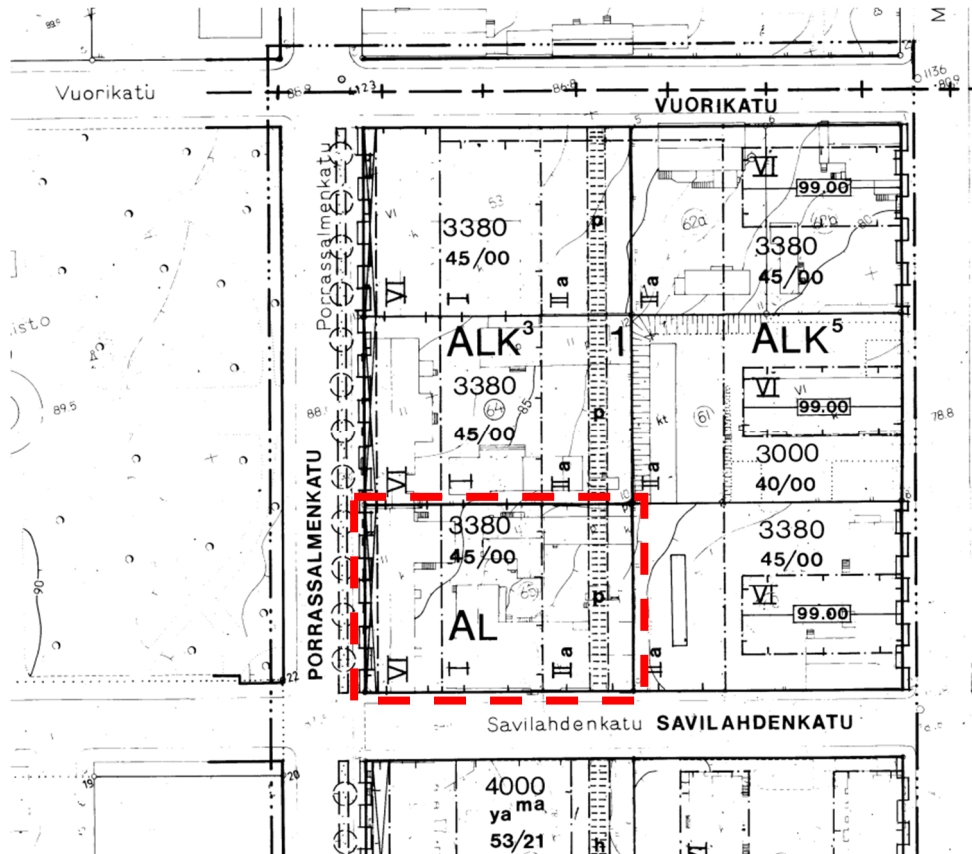


Ote Kantakaupungin osayleiskaava 2040 Yhdyskuntarakenteen ohjaus-teemakartasta. Aluetta koskee lisäksi liitekarttojen 1-7 määräykset.

3.3 Asemakaavat

Alueella on voimassa 25.3.1977 hyväksytty asemakaava numero 480. Suunnittelualue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Kaavamääräyksissä on ohjeistettu mm., että maanalaisia tiloja saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle ainoastaan autosäilytystä varten ja asuinhuoneistojen lattiatason korkeusaseman tulee olla vähintään 1 m viereistä katutasoa ylempänä.

Rakennusoikeutta tontilla on 3380 kem². Porrassalmenkadun puoleisen osan suurin sallittu kerrosluku on VI (6), tontin keskiosassa I (1) ja itäosassa II (2). Tontin itäosaan on merkitty tontin osa, jonka kautta tulee voida järjestää naapuritontin pysäköinti- ja huoltoajo. Yhteys on sitova, mutta paikka ohjeellinen. Porrassalmenkadun puolelle on merkitty koko tontin levyinen kulkuaukko ja liittymäkieltomerkinä.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta vuodelta 1977. Kaavamuutosalue rajattu punaisella katkoviivalla.

3.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisen omistuksessa.

3.5 Maankäytösopimus

Asemakaavan toteuttamiseksi laaditaan maankäytösopimus.

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 oikeusvaikutteisen osayleiskaavan (2019) aineistot.
- Alueen ja sen lähiympäristön voimassa olevat kaavat.

5. SUUNNITTELUYÖN 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)
 - Etelä-Savon pelastuslaitos
 - Riihisaari - Savonlinnan museo
 - Mikkelin vesilaitos
 - Etelä-Savon Energia Oy
 - Suur-Savon Sähkö Oyj
 - teleoperaattorit
 - asukasyhdistykset
 - 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).

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

6.1 Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos pidetään nähtävillä 30 päivän ajan Mikkelin kaupungin verkkosivuilla sekä maankäyttö ja kaupunkirakenneyksikön 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 Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheessa tarkennetaan kaavaa koskevia tavoitteita mm. osallisilta saadun palautteen perusteella sekä täydennetään perusselvityksiä ja 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. Tarvittaessa järjestetään yleisötilaisuus, jossa esitellään kaavaluonnosta ja keskustellaan osallisten kanssa. Tilaisuuden ajankohdasta tiedotetaan kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

Nähtävilläoloaikana osallisella on mahdollisuus antaa mielipide kaavaluonnoksesta (MRA 30 §). Kaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta.

6.3 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Mikkelin maankäyttö- ja kaupunkirakenneyksikön 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 tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen. Tarvittaessa järjestetään yleisötilaisuus, jossa esitellään kaavaehdotusta ja keskustellaan osallisten kanssa. Tilaisuuden ajankohdasta tiedotetaan kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

6.4 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.

6.5 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 kaavatyon edetessä järjestetään työneuvotteluja viranomaisten kanssa.

7. ALUSTAVA AIKATAULU

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

VALMISTELUVAIHE

- | | |
|----------|---|
| 4 / 2023 | Aloitusneuvottelu. |
| 5 / 2023 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma |
| 9 / 2023 | Valmisteluvaiheen aineisto nähtäville 30 päivän ajaksi. |

EHDOTUSVAIHE

- | | |
|-----------|---|
| 11 / 2023 | Kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi. |
|-----------|---|

HYVÄKSYMINEN

- | | |
|----------|----------------------|
| 1 / 2024 | Kaavan hyväksyminen. |
|----------|----------------------|

YHTEYSTIEDOT

Mikkelin kaupunki

Verkkosivut: www.mikkeli.fi

Kalle Räinen
Asemakaavapäällikkö
p. 044 794 2525

Lukkaroinen Arkkitehdit Oy

Satu Fors
p. 050 368 1673
satu.fors@lukkaroinen.fi