

1006

MliDno 2021-4486 (10 02 03)

Mikkelin kaupunki

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

MIKKELI

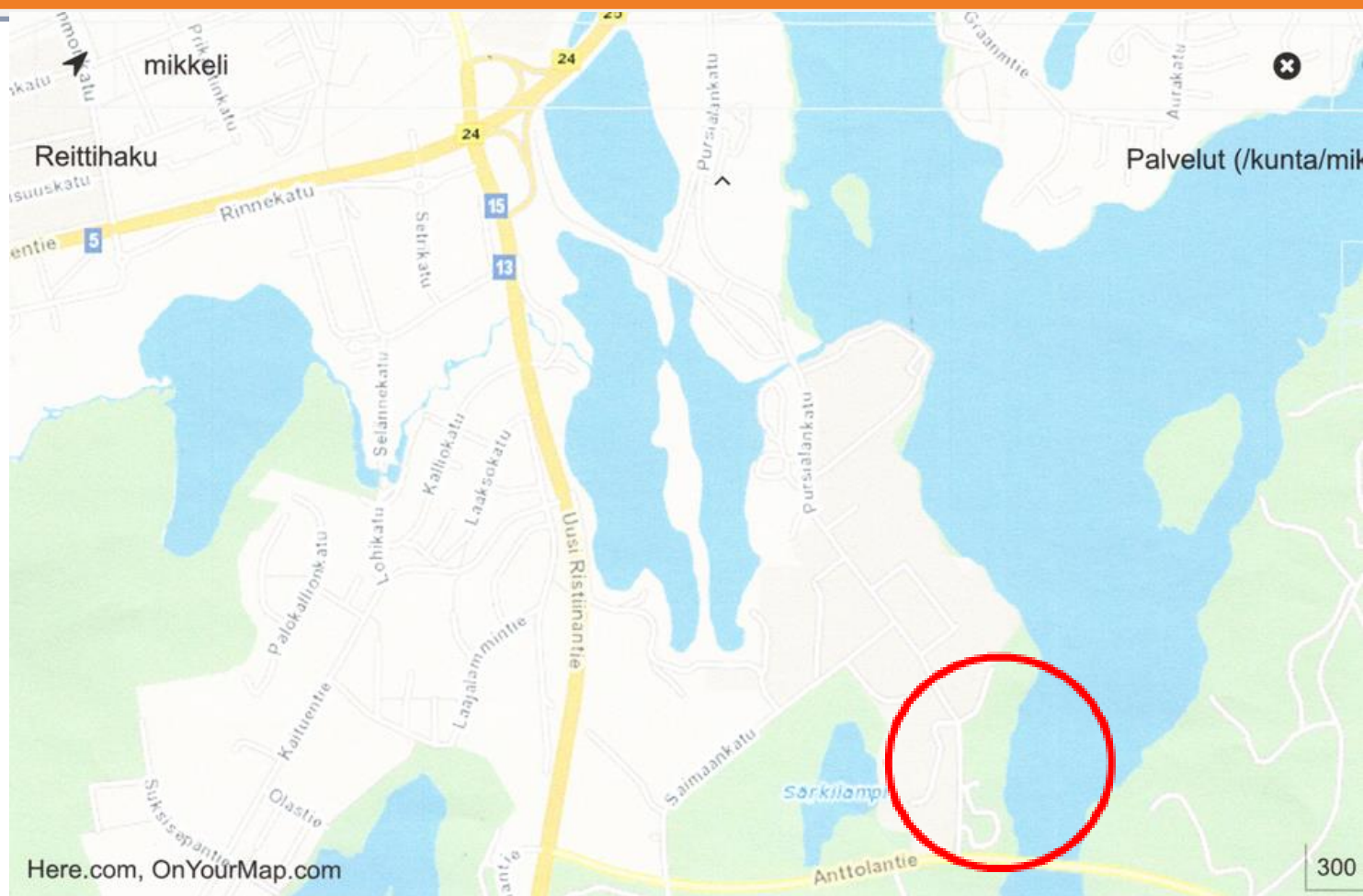
Ilkka Tarkkanen

Kaupunginarkkitehti p.+358 50 311 7130

S-posti: ilkka.tarkkanen@mikkeli.fi

PURSIALANKATU 38 ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.1.2022



ARKKITEHTITOIMISTO TAPANI VUORINEN OY

Vuorikatu 5 B 10 15110 LAHTI

040-55 620 07

S-posti tapani.vuorinen@phnet.fi

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 muutos käsittää 15. kaupunginosan (Pursiala) korttelin 18, osan Hiidenpuistoa, Särkilammenpuistoa ja Pursialankatua. Kaavan laajennus koskee näihin liittyvää vesialuetta. Idässä kaava-alue rajoittuu Saimaaseen, lännessä teollisuuskortteleihin. Kohde sijaitsee noin kolme kilometriä Mikkelin keskustasta etelään. Sijainti näkyy kansilehdellä.

Suunnittelualan kokonaispinta-ala on noin 10 hehtaaria. Kaavamuutosalueella sijaitsee toimintansa lopettanut hotelli Varsavuori. Pohjoisosa on kallioista virkistysaluetta ja Pursialankadun länsireunassa puistokaistale kevyen liikenteen väylänä.

1.1 Kiinteistötiedot

Kaavamuutoksen keskeinen osa, entinen hotelli Varsavuori, on kiinteistötunnukseltaan 491-15-18-1. Pohjoisosan puistoalue koostuu tiloista 491-402-4-26 ja 491-15-7-4, katualueet lisäksi tiloista 49-402-4-21 ja 491-15-17-3 ja länsipuolinen Särkilammenpuisto tilasta 491-402-4-26.

Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan Mikkelin kaupungin omistuksessa.

1.2 Osoite

Anttolantie 10, 50100 Mikkeli

1.3 Hakija

Asemakaavan muutos on tullut vireille Rakennusliike Ola Oy:n toimesta.

1.4 Suunnittelun tavoite

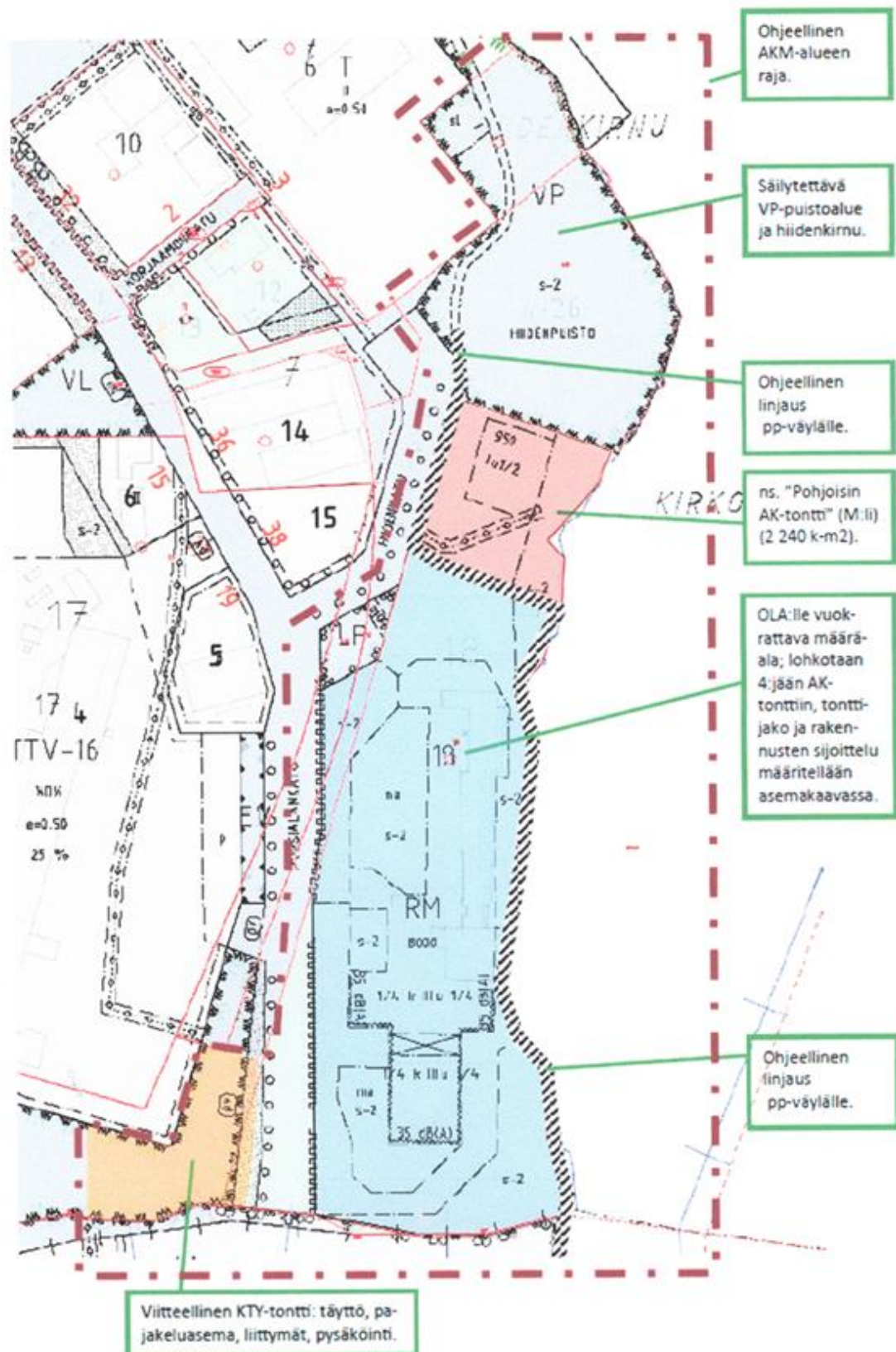
Alueella toimineen Hotelli Varsavuoren toiminta on lakannut ja rakennukset ovat purkukuntoisia. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueen käyttö kerrostalorakentamiseen. Tätä varten kaupunki ja Rakennusliike Ola Oy ovat tehneet maankäyttösopimuksen (Kv 8.11.2021), jonka pää-tavoitteet on kirjattu liitekartalle:

- rakennusliike purkaa hotellirakennukset ja rakentaa tilalle neljä asuinkerrostaloa. Viides kaavoitettava kerrostalotontti jää kaupungille.
- tonteilla olevat kalliot ja puusto pyritään säilyttämään.
- pysäköinti järjestetään Pursialankadun varren suuntaisesti.
- rantaa pitkin rakennetaan yhtenäinen rantaraitti, joka kulkee Kirkonvarkauden sillan alitse.
- Pursialankadun länsipuolelle kaavoitetaan KTY-tontti lähikauppaa ja mahdollisesti polttoaine asemaa varten. Tontin täyttöön pyritään soveltuvien osien hyödyntämiseen hotellin purkumassoja.

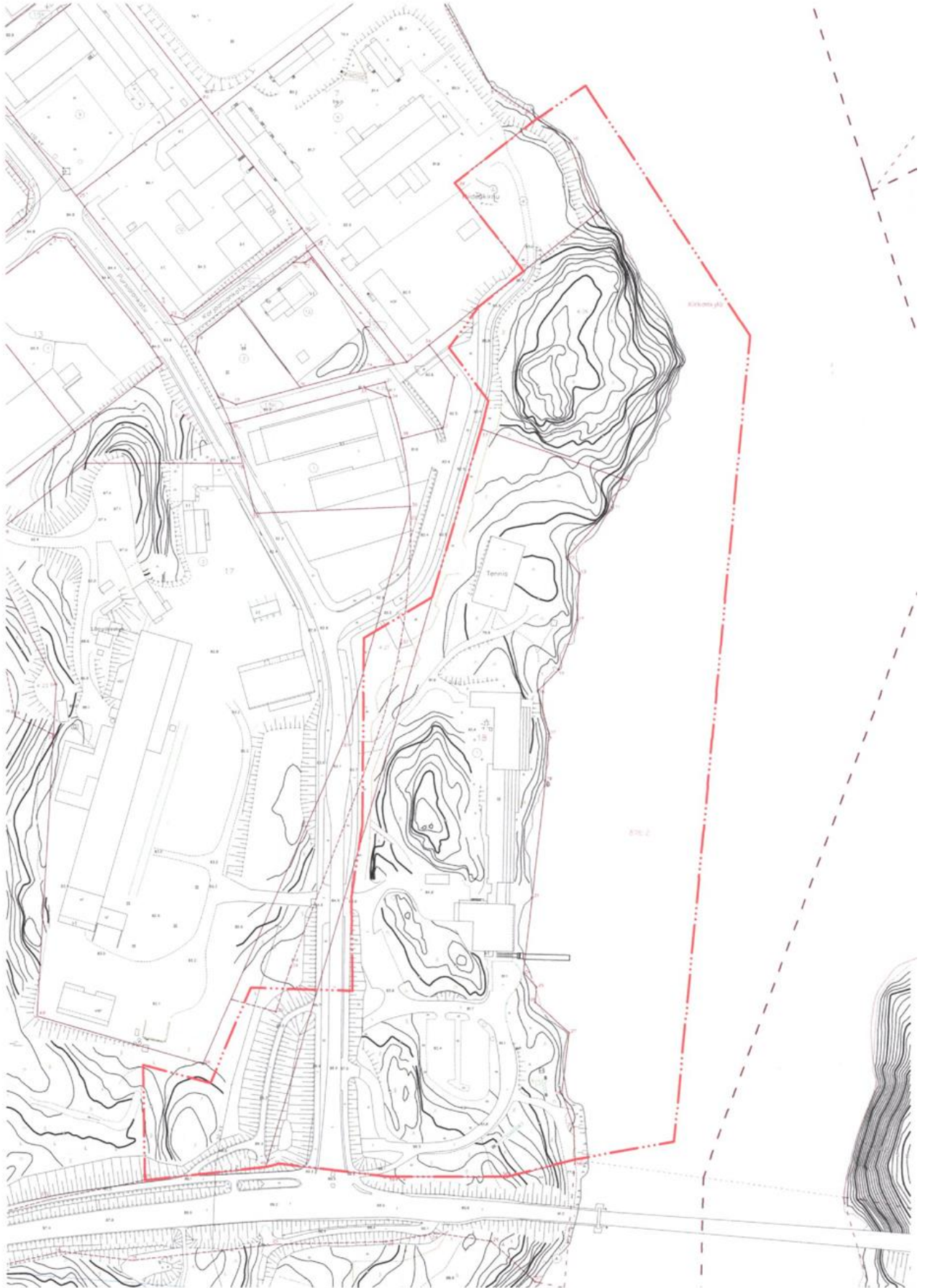
Rakennusliike Ola Oy on teettänyt alueestaan rakentamislunnon, jossa neljälle tontille sijoittuu 6-kerroksisia asuinkerrostaloja, rakennusoikeutta on yhteensä 9000 k-m². Muodostettavat tontit vuokraavat kukin alueensa kaupungilta pitkällä vuokrasopimuksella.

Maankäyttösopimuksia voidaan tarvittaessa laatia myös muiden maanomistajien kanssa.

Liitekartta 1: Asemakaavamuutosalue ja sen keskeiset piirteet viitteellisesti









Näkymä Pursialankadun eteläpäästä



Näkymä Kirkonvarkauden sillalta hotellin suuntaan

2. NYKYINEN SUUNNITTELUTILANNE

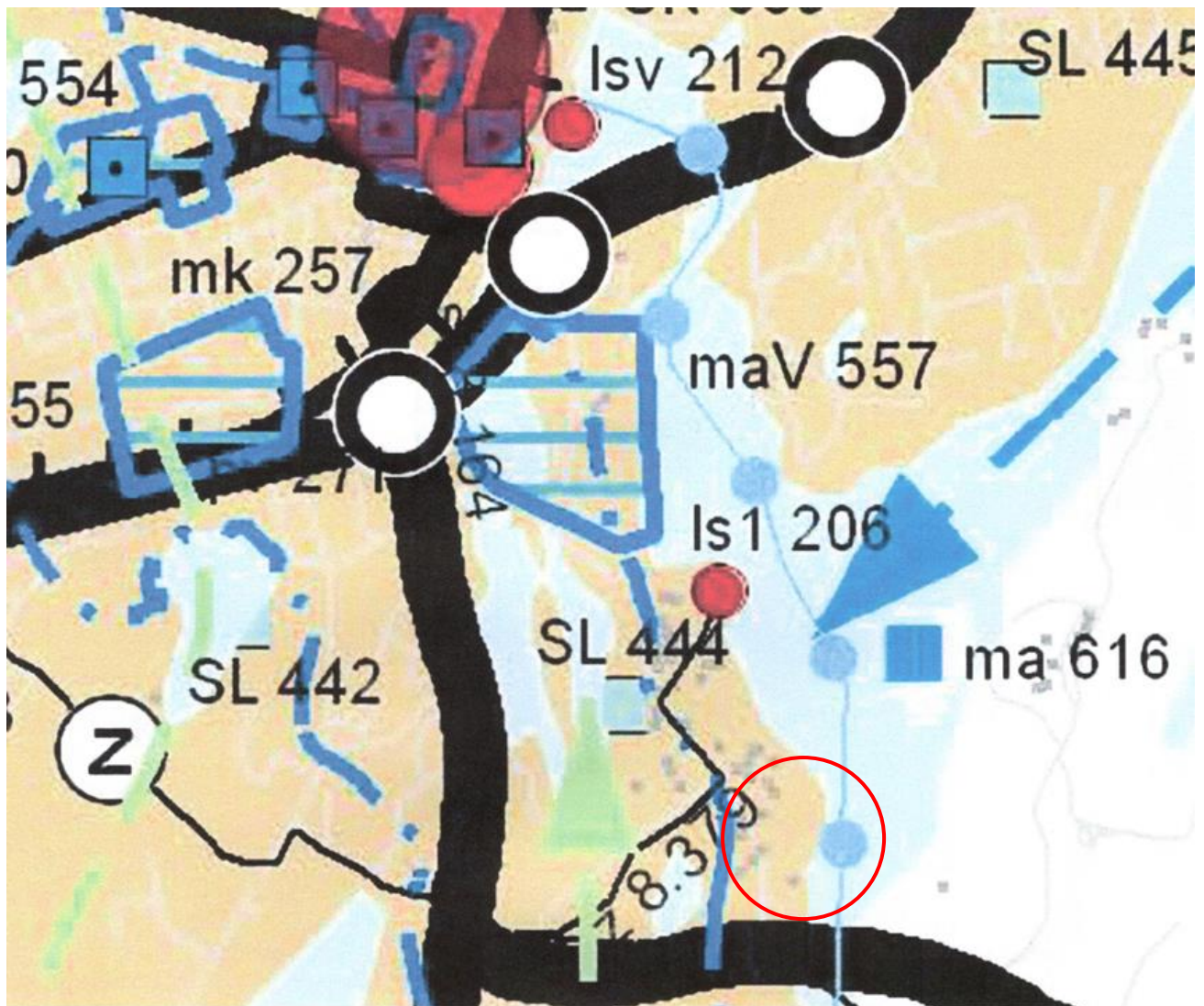
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Voimassa olevista alueidenkäyttötavoitteista saa lisätietoa kaavan laatijalta ja osoitteesta:

<http://www.ymparisto.fi>.

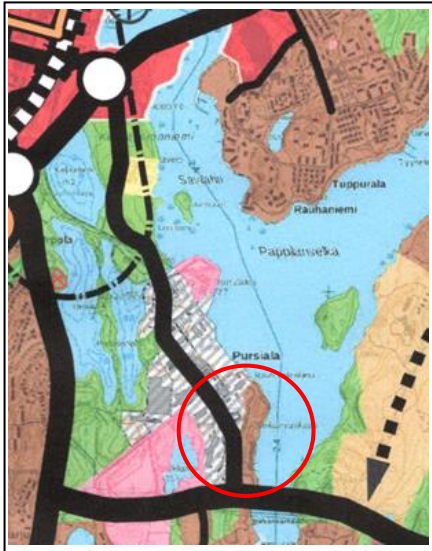
2.1 Maakuntakaava

Etelä-Savon maakuntakaavassa, vahvistettu 4.10.2010, alue on taajamatoimintojen aluetta A (ruskealla merkitty alue). Sen länsipuolella sijaitsee tärkeä pohjaveden muodostumisalue ja itäpuolitse kulkee laivaväylä Saimaalta Mikkelin keskusta.



2.2. Yleiskaava

Kantakaupungin osayleiskaavan 2040 on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 17.6.2019. Siinä suunnittelualuetta koskevia kaavamääräyksiä ovat:



1. Yhdyskuntarakenteen ohjaus

Kehittyvä taajama (ruskealla merkitty alue).

Tiivistyvä, toiminnoiltaan monipuolinen taajamarakenteen alue, jolla maankäytön muutosten ja tehostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjakeseen asemakaavan. Alueella voi sijaita monipuolisesti erilaisia talotyyppejä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistykseen tarpeet sekä paikallisten viiheryhteyksien jatkuminen. Alueella tulee kiinnittää huomiota joukkoliikenteen, jalankulun 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.

Kaava-alueen lounaiskulmaan ulottuu *tilaa vaativien työpaikkojen vaihettumisalue* (harmaalla vinoiivoituksella merkitty alue).

Työpaikka-alue, jolla sijaitse ympäristöhäiriöitä tuottavaa tuotantotoimintaa ja muuta tilaa vaativaa työpaikkatoimintaa. Alueelle voidaan muun työpaikkarakentamisen ohella sijoittaa tuotannolliseen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja. Aluetta kehitetään vähitellen pohjavesien kannalta vähemmän riskialttiina kehittyvänä taajama-alueena.



2. Liikenne ja verkostot

Anttolantie (kt 62) on esitetty mustalla viivalla, joka tarkoittaa valta/kantatietä. Sen varteen on osoitettu pyöräilyn aluereitti (vihreä viiva). Pursialankatu on luokituksessa seututie/pääkatu. Sitä reunustaa oranssi vyöhyke, joka osoittaa ne väylät, joiden suunnittelussa joukkoliikenne tulee ottaa huomioon.

Sinisellä katkoviivalla on osoitettu Pappilanselkää kiertävä ja etelään Annilanselän länsirantaa kulkeva ohjeellinen *rantareitti*. Se on Saimaan rantoja seuraileva virkistysreitti, joka kokoaa yhteen ranta-alueiden kaupunki- ja asuin ympäristöt sekä viheralueet. Suunnitteluohje: Rantareitti on osa Mikkelin imagoa Saimaan rantakaupunkina. Rantareittiä tulee kehittää korkealaatuisena rakennettua kaupunki- ja asuin ympäristöä sekä maisemallisesti herkkää rannan viheraluetta yhdistävänä elämysreitinä. Rantareitin varrella suositetaan taidetta osana reitin kehittämistä.

Rantareittiä kehitetään etelässä Mikkelin kantakaupunkia ja Ristiinan keskustaa yhdistävänä virkistysreitinä.

Saimaalla kulkee laivaväylä.

3. Viherrakenne

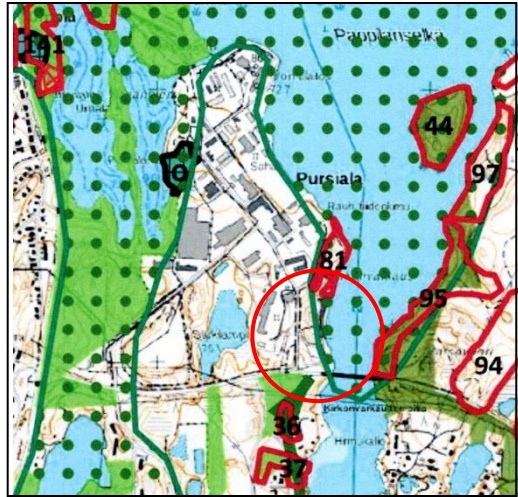
Sinivihreä sydän (pisterasteri)

Kaupunki- ja maisemarakenteen osa, johon sisältyy ekologian, vesitalouden ja virkistystyksen kannalta tärkeitä viher- ja vesiympäristöjä. Alue tulee säilyttää rakenteeltaan katkeamattomana ja mahdollisimman leveänä luontoarvoiltaan monimuotoisena viher- ja vesialueverkkona. Maankäytön suunnittelussa tulee huomioida pohjavesien imeytyminen, pinta- ja pohjavesien hyvä laatu sekä hulevesien määrällinen ja laadullinen hallinta. Alueen virkistyksellisiä, maisemallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja tulee vaalia sekä kehittää korkealaatuiseksi viherympäristöksi. Alueen ulottuvuudet täsmentyvät tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue (punainen raja), 81 Liito-oravan elinalue. Tarkemman

suunnittelun yhteydessä alueen arvot tulee selvittää ja huomioida. Alueen rakentaminen ja muokkaaminen tulee tapahtua luonnonarvoja heikentämättä.

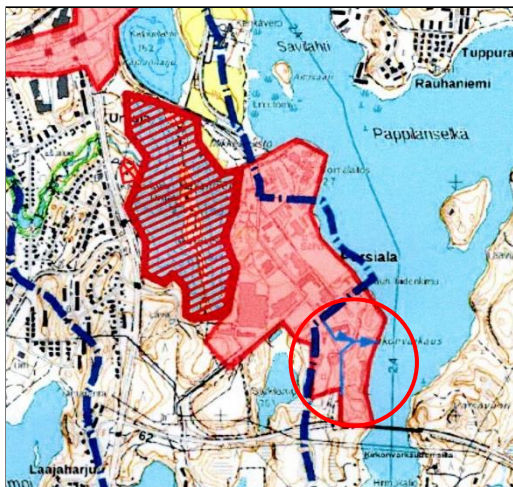
Vastarannalla, Salosaassa, on luontokohde 95. Arvokas luontokohde, monia eri arvoja. Lisäksi ranta kuuluu kaupunkivihreään (vihreä rasteri).



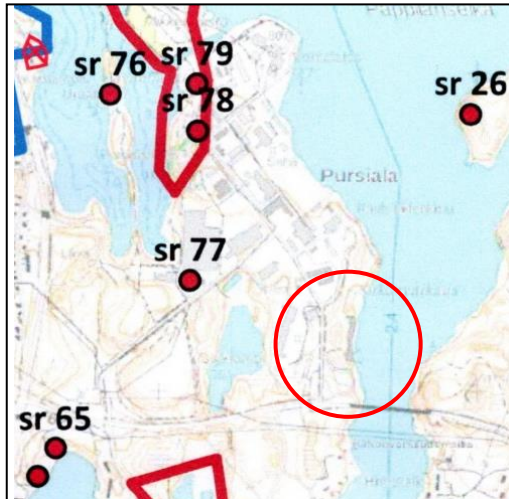
4. Vesitalous

Suunnittelualueella ei ole tärkeitä pohjaveden muodostumisalueita. Se on lounaisnurkkaa lukuun ottamatta osoitettu merkinnällä "Alue, jolla hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomioita. Valuma-alueen osa, jolla tulee asemakaavoituksen yhteydessä tarkastella hulevesien hallinnan tarve".

Sininen nuoli osoittaa hulevesien valumissuunnan.



5. Kulttuuriympäristö



Kaavan muutosalueella ei ole valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä, kaupunkikuvallisesti tai maisemallisesti arvokkaita alueita eikä rakennussuojelukohteita.

Lähimmät paikallisesti arvokkaat rakennussuojelukohteet ovat:

sr 77 Kansalliskirjaston digitointi- ja konservointikeskus

sr 26 Lamposaaren paviljonki

Anttolantien eteläpuolelta alkaa valtakunnallisesti arvokas Porrassalmen historiallinen maisema.



6. Maisema

Pursialantie on merkinnällä *maisematie* (vihreä katkoviiva).

Maisemallisesti arvokas tie, jonka parannushankkeissa sekä lähialueiden suunnittelussa ja rakentamisessa on otettava huomioon tien luonteenomainen geometria, sopeutuminen ympäristöön sekä tieltä avautuvat näkymät. Katkoviivalla on osoitettu kehitettävä maisematien osa-alue, jolla maisematien ominaispiirteet ovat heikentyneet.

Merkittävä maastomuoto Ma-4 Hiidenpuiston kallio. Alueen maisemalliset ominaispiirteet tulee säilyttää.

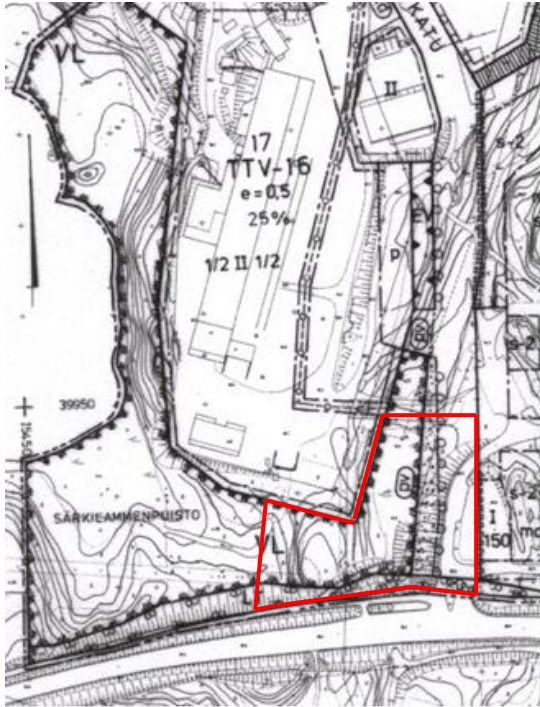
Merkittävä geologinen kohde Ge-1 Hiidenkirnu

Salosaaren puoleinen ranta on merkinnällä *arvokas vesistömaisema* (sininen viivoitus)

2.3 Asemakaavat



Pursialankadun/Hiidenkadun itäpuolella on voimassa 21.2.2005 hyväksytty asemakaava. Siinä valtaosa alueesta on osoitettu merkinnällä RM, matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Rakennusoikeutta on yhteensä 8 950 k-m². Rantavyöhyke sekä korttelin sisäiset kallioharjanteet on merkitty suojeltaviksi alueen osiksi, s-2. Niiden puusto ja maastomuodot tulee säilyttää. Kaavan pohjoisosassa, Hiidenpuisto, on merkinnällä VP. Puistossa oleva hiidenkirnua koskee merkintä sl, alueen osa, jossa sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelukohde. Myös puistoa koskee merkintä s-2.



Pursialankadun länsipuolella on voimassa 14.6.1999 hyväksytty asemakaava. Nyt laadittava kaavamuutos koskee osaa sen eteläreunassa olevasta lähivirkistysalueesta VL sekä katu- ja tiealueita.



Kaavamuutos rajoittuu etelässä maantiehen LT, jolle eteläpuolen asemakaavassa, hyväksytty 19.1.2015, on merkitty uusi kevyen liikenteen alikulku n. 30 metriä nykyisen alikulkukäytävän länsipuolelle. Lisäksi tien poikki on osoitettu varaus sähkölinjalle ja maanalaiselle johdolle. Kirkonvarkauden sillan etelän puoleinen ranta on osoitettu venesatama/venevalkamaksi.

Kaavan mukainen tiealue ulottuu Kirkonvarkauden siltaan. Tämän kaavoitustyön aikana tutkitaan, onko kaavaa tältä osin tarvetta muuttaa/laajentaa tulevan rantaraitin osalta.

2.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Mikkelin kaupungin omistuksessa.

Kaupungin valtuuston 8.11.2021 hyväksymän maankäyttösopimuksen muodostettavat tontit vuokraavat kukin alueensa kaupungilta. Vuokra-aika on 50 vuotta.

3. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

Kaavan vaikutuksia arvioidaan ainakin seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Suhde ylemmän asteisiin suunnitelmiin, kuten yleiskaavaan, maakuntakaavaan ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin
- Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön
- Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan
- Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset
- Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja ympäristöön
- Sosiaaliset vaikutukset
- Oikeusvaikutukset

Arviointi tapahtuu kaavoitusprosessin yhteydessä asiantuntijoiden ja osallisten kanssa Maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen (MRL 9 § ja MRA 1 §) edellyttämällä tavalla. Erillistä vaikutusten arviointisuunnitelmaa ei tarvita.

4. SUUNNITELUTYÖN OSALLISET

Maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Keskeisinä osallisina voidaan pitää kaava-alueen ja siihen rajoittuvan alueiden maanomistajia sekä kaava-alueen ja sen vaikutusalueen asukkaita sekä loma-asukkaita. Osallisia ovat myös kaupungin osayhdistykset ja kylätoimikunnat sekä alueella toimivat muut yhdistykset ja järjestöt sekä ne kunnan jäsenet jotka katsovat olevansa osallisia.

Lisäksi osallisia ovat eri viranomaistahot:

- Etelä-Savon Energia Oy ESE
- Kaupungin viranomaiset
- Mikkelin Vesilaitos
- Teleoperaattorit
- Etelä-Savon pelastuslaitos
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Etelä-Savon ELY-keskus
- Väylävirasto
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto

Listaa osallisista täydennetään tarvittaessa. Lisäksi kaavahankkeen osallisia ovat kaikki, jotka täyttävät edellä olevan osallisuuden määritelmän.

5. KAAVOITUKSESTA TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Asemakaavatyön alkamisesta tiedotetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä kaupungin kotisivulla (www.mikkeli.fi).

Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, johon voi tutustua myös kaupunginvirastotalolla (Maaherrankatu 9-11) teknisen toimen asiakaspalvelupisteessä tai kaupunkisuunnitteluosastolla sekä kaupungin kotisivulla (www.mikkeli.fi). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä työn kuluessa tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä. **Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on mahdollista antaa palautetta**, kaavanlaatijan yhteystiedot on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluihin.

Osalliset pääsevät vaikuttamaan kaavan laadintaan asukastilaisuuden sekä virallisten nähtävillä olojen kautta. Yleisötilaisuus järjestetään kaavan luonnos- /ehdotusvaiheessa ja siitä tiedotetaan kaupungin internetsivuilla sekä paikallislehdessä.

Kaavan nähtävillä olosta ja voimaan tulosta kuulutetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, nettisivuilla www.mikkeli.fi sekä keskeisille osallisille kirjeellä.

Kaavoitustyön vaiheesta ilmoitetaan kerran vuodessa kaavoituskatsauksessa.

6. ALUSTAVA AIKATAULU

VALMISTELUVAIHE

1 / 2022 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 30 päivän ajaksi.

2 / 2022 Aloitusneuvottelu.

LUONNOSVAIHE

4-5/ 2022 Kaavaluonnos nähtäville (ja yleisötilaisuus)

EHDOTUSVAIHE

7-8 / 2022 Kaavaehdotus nähtäville (ja yleisötilaisuus)

HYVÄKSYMINEEN

syksy / 2022 Kaavan hyväksyminen.

MIKKELIN KAUPUNKI

Verkkosivut: www.mikkeli.fi

Ilkka Tarkkanen

Kaupunginarkkitehti

puh. +358 50 3117130

S-posti: ilkka.tarkkanen@mikkeli.fi

Tapani Vuorinen

Arkkitehti safe/mark

Arkkitehtitoimisto Tapani Vuorinen Oy

Vuorikatu 5 B 10

15110 LAHTI

S-posti: tapani.vuorinen@phnet.fi

Mikkelissä 19.1.2022