

MliDno-2024-823 (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

PUHDISTAMON ASEMAKAAVANMUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.2.2024



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

Suunnittelualue sijoittuu 16. kaupunginosan (Kenkäveronniemen) alueelle entisen jätevesipuhdistamon kiinteistölle. Kaavamuutos-alueen sijainti on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman kansilehdellä.

Suunnittelualue käsittää kiinteistöt, 491-16-1-2; 491-16-1-1; 491-402-10-1; 491-1-9901-0; 491-16-1-1; 491-402-17-0; 491-402-5-55; 491-402-17-0,

Suunnittelualue on kokonaispinta-alaltaan n. 20 hehtaaria, josta noin 8,5 hehtaaria on varsinaista maa-aluetta loput vesialueita.

Mikkelin Kenkäveronniemeen valmistui jätevedenpuhdistamo vuonna 1960. Puhdistamo palveli kaupunkia 50 vuoden ajan, mutta sen toiminta päättyi lokakuussa 2021. Jäteveden puhdistamotoiminnot siirtyivät Metsä-Sairilaan kallion sisään louhittuun puhdistamolaitokseen.

Vanhan jätevesipuhdistamon alue on nyt tyhjiällä ja odottaa rakennusten purkamista. Hankkeen aikana tutkitaan purkumateriaalin hyötykäyttöä ja kiertotalouden kehittämistä. Kenkäveronniemen suunnittelu liittyy tiiviisti Mikkelin Satamalahden kehittämiseen ja veturitalialueen kokonaisuuteen.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa entisen jätevesipuhdistamon käyttötarkoitus matkailupalveluita ja kaupallista toimintaa varten. Tavoitteena on muodostaa alueesta houkutteleva vetonaulakohde. Suunnittelussa otetaan huomioon valtatie 5 liikennealuevaraukset.

Asemakaavan muutoksessa määritellään alueen tuleva käyttötarkoitus, rakennusoikeuden määrät sekä muut aluevaraukset ja toiminnot.

Alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

2. NYKYINEN SUUNNITTELUTILANNE

2.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Alla olevassa karttaotteessa on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä. Suunnittelualue sijoittuu keskustaajaman alueelle (A 8.1). Alue sijaitsee myös Hiirolan varalaskupaikan suojavyöhykkeellä svl2 8.666. Suunnittelualueeseen rajautuu Kenkäveronniemen valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö (RKY). Vesialueelle on osoitettu merkintä lv.8.200 Puumala-Mikkeli laivaväylä.



Ote Etelä-Savon maakunta-kaavayhdistelmästä. Suunnittelualan likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella nuolella.

2.2 Yleiskaava

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

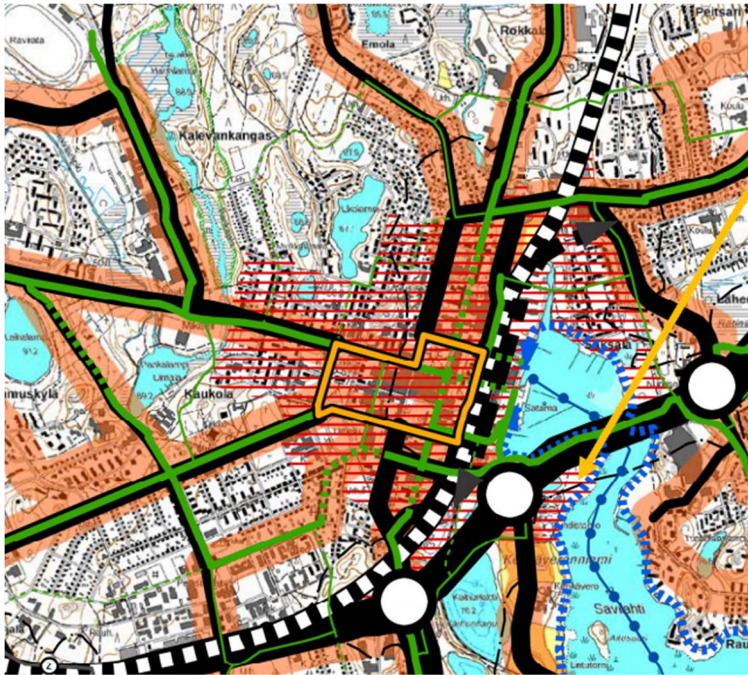


Yhdyskuntarakenteen ohjaus -teemakartalla suunnitteluala on osoitettu Keskustatoimintojen alue / C-3 Keskusta-asuminen.

Monitoiminnallinen tiivistyvä keskustatoimintojen alue. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisiä ja turvallisia oleskelu-, kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennemuotoja.

Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueen täydennysrakentamisessa tulee huomioida kulttuuriympäristön arvot, keskustan maisemallinen merkitys sekä kaupunkikuvan korkea laatu. Alueen tarkemmat määräykset koskien rakentamistapaa, -laatua ja määrää osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaavoituksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöjä ja määräyksiä.



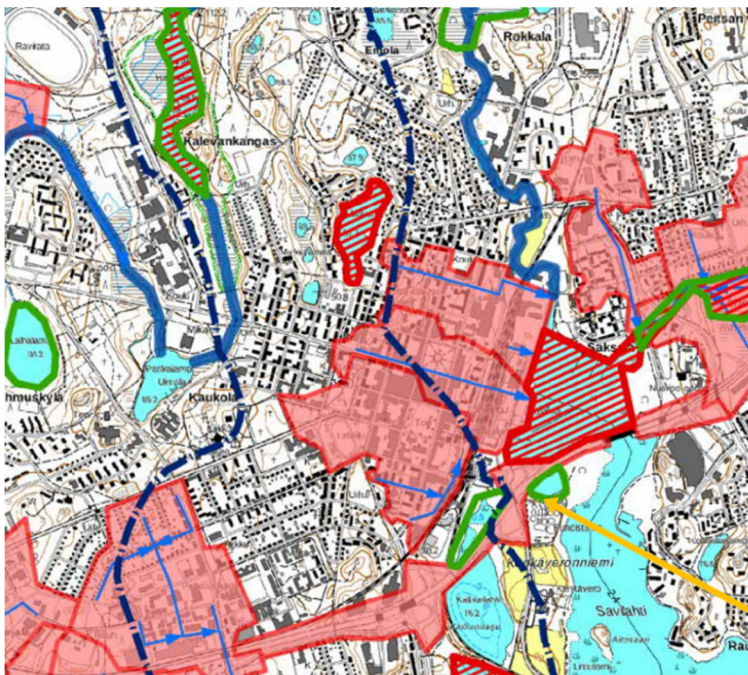
Liikenne ja verkostot -teemakartalla suunnittelualueella on merkintä pysäköintinormista.

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.

Ohjeellinen rantareitti

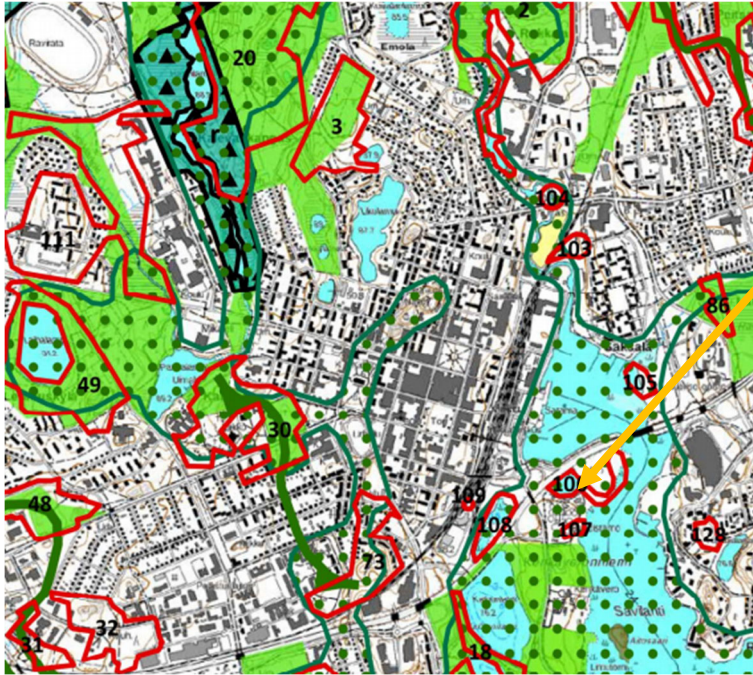
Saimaan rantoja seuraileva virkistysreitti, joka kokoaa yhteen ranta-alueiden kaupunki ja asuin ympäristöt sekä viheralueet. Suunnitteluohje: Rantareitti on osa Mikkelin imagoa Saimaan rantakaupunkina. Rantareittiä tulee kehittää korkealaatuisena rakennettua kaupunki- ja asuin ympäristöä sekä maisemallisesti herkkää rannan viheraluetta yhdistävänä elämysreitteinä. Rantareitim varrella suositaan taidetta osana reitin kehittämistä. Rantareittiä kehitetään etelässä Mikkelin kantakaupunkia ja Ristiinan keskustaa yhdistävänä virkistysreitteinä.



Vesitalous -teemakartalla suunnittelualue on osoitettu pohjavesialue merkinnällä. Alue kuuluu Hanhikankaan, pohjavesialueeseen, joka on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (luokka 1).

Alueella on kielletty sellaiset toimenpiteet (mm. jätevesien imeyttäminen), joista voi olla ympäristönsuojelulain 17 §:ssä esitetyn pohjaveden pilaamiskielon vastaisia seurauksia (527/2014).

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



Viherrakenne -teemakartalla suunnittelualueelle on osoitettu kaavamerkinnät

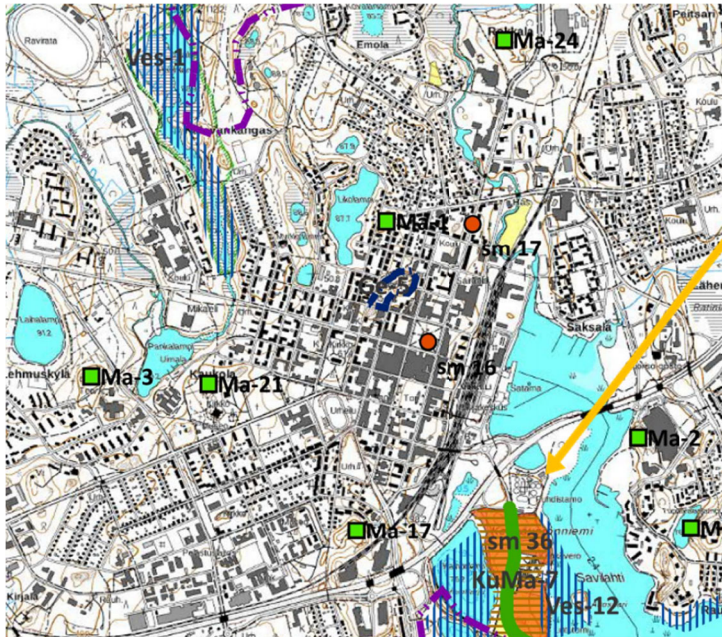
Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue tarkemman suunnittelun yhteydessä alueen arvot tulee selvittää ja huomioida. Alueen rakentaminen ja muokkaaminen tulee tapahtua luonnonarvoja heikentämättä. Numerointi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon.

Sinivihreäsydän

Kaupunki- ja maisemarakenteen osa, johon sisältyy ekologian, vesitalouden ja virkistyksen 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 virkistysarvoja, maisemallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja tulee vaalia sekä kehittää korkealaatuisiksi. Viherympäristöiksi. Alueen luottuvuudet täsmenntyvät tarkemman suunnittelun yhteydessä



Kulttuuriympäristö -teemakartalla suunnittelualueelle ei ole osoitettu kulttuuriympäristön kannalta merkittäviä tai suojeltuja kohteita, mutta se rajautuu Kenkäveronniemen valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.

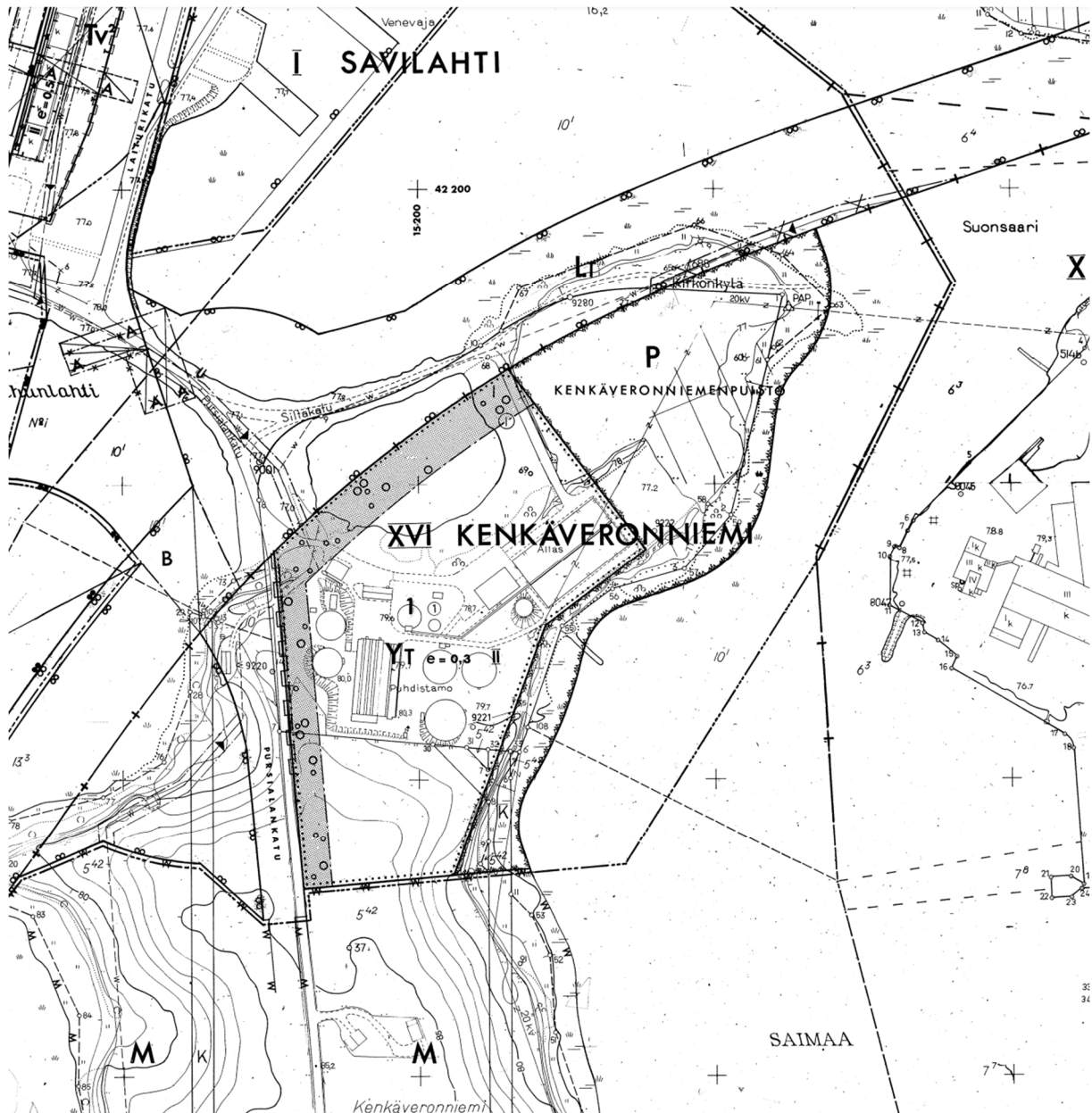


Maisema -teemakartalla suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkintää, mutta suunnittelu alue rajautuu Kenkäveron kulttuurimaisema-alueeseen. KUMA

Voimaan jäävät osayleiskaavat kartalla alue on esitetty asemakaavoitettuna alueena.

2.3 Asemakaavat

Alueella on voimassa vuonna hyväksytty asemakaava. Suunnittelualueelle on osoitettu kunnallisteknillisten rakennusten ja laitosten korttelialue (YT) ja (P) Puistoalue. Tontille on osoitettu rakennurakennusoikeus tehokkuuslukuna $e=0,30$, pysäköimispaikka (p). Ohitustien laitaan on osoitettu korttelialueen osa, jolla tiiviillä kasvillisuudella on suojattava näkymät liikenneväylälle.



Voimassa oleva asemakaavan muutos vuodelta 1968.

2.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin kaupungin omistuksessa. Kaavamuutoksessa huomioitavat teialueet ovat Väyläviraston hallinnoimia.

2.5 Muut hankkeet, suunnitelmat, päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Ennen kaavamuutoksen käynnistämistä alueelle on laadittu Studiopuiston laatima viitesuunnitelma ja Swecon laatima kehittämissuunnitelma.

- Valtatietä 5 palveleva Savilahden silta on tulemassa elinkaarensa päähän ja tulevaisuudessa tiedossa on mittava remonti ja uudet siltajärjestelyt.

3. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

3.1 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 kaavaselostuksessa.

3.2 Lähtötietoina olemassa olevat selvitykset

Kaavahankkeen kannalta tärkeitä tausta-aineistoja ovat:

- Mikkelin kantakaupungin oikeusvaikutteisen osayleiskaavan aineistot.
- Tutkimussuunnitelma pilaantuneista maista
- Valtatien 5 Pitkäjärvi-asema tiesuunnitelman yhteydessä tehdyt selvitykset
- Savilahden sillan toimenpidesuunnitelmaluonnos 2023
- Satamalahden liikenneselvitys
- Viitasammakko ja linnustoseelvitys 2021
- Kenkäveronniemen viitesuunnitelma 2021
- Kenkäveronniemen kehittämissuunnitelma 2023

3.3 Kaavaa varten laadittavat selvitykset

Kaavaa varten laaditaan muita selvityksiä, kun alueen suunnittelu edistyy. Pilaantuneiden maiden osalta laaditaan tarkentavia tutkimussuunnitelmia, kun olemassa olevaa rakennuskantaa puretaan. Suunnittelussa huomioidaan liikenteelliset asiat.

4. 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 (liikennevastuualue)
 - Etelä-Savon maakuntaliitto
 - Väylävirasto
 - Alueellinen vastuumuseo / Savonlinna
 - Etelä-Savon pelastuslaitos
 - Mikkelin vesilaitos
 - Etelä-Savon Energia Oy
 - teleoperaattorit
 - Mikkelin yrittäjät ry

5. 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).

5.1 Aloituvaihe

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) riittävyydestä ja toteuttamisesta. Osallisella on mahdollisuus esittää ELY-keskukselle neuvottelun käymistä OAS:n riittävyydestä 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.

5.2 Tavoitevaihe

Tarkennetaan kaavaa koskevia tavoitteita mm. osallisilta saadun palautteen perusteella sekä täydennetään perusselvityksiä.

5.3 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.

Yleisötilaisuus

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana järjestetään vuorovaikutteinen yleisötilaisuus, jossa esitellään kaavaluonnoksen materiaali. Tilaisuudessa osallisilla on mahdollisuus kommentoida ja arvioida kaavaratkaisua. Kommentit kerätään ylös ja huomioidaan mahdollisuuksien mukaan kaavaehdotusvaiheessa. Tilaisuuden ajankohdasta tiedotetaan kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

5.4 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.

Yleisötilaisuus

Mikäli katsotaan tarpeelliseksi, kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana järjestetään luonnosvaiheen yleisötilaisuutta vastaava avoin tilaisuus, jossa esitellään kaavaehdotuksen materiaali. Tilaisuuden ajankohdasta tiedotetaan kaavaehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

5.5 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.

5.6 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.

6. ALUSTAVA AIKATAULU

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

VALMISTELUVAIHE

2 / 2024 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 30 päivän ajaksi.

LUONNOSVAIHE

11 / 2024 Kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi.

EHDOTUSVAIHE

5 / 2025 Kaavaehdotus nähtäville 30 päivän ajaksi.

HYVÄKSYMINEN

9 / 2025 Kaavan hyväksyminen.

995 PUHDISTAMO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Mikkelin kaupunki

20.2.2024

Mikkelissä 20.2.2024



Kalle Ränä
Asemakaavapäällikkö
p. 040 794 2525

MIKKELIN KAUPUNKI

Verkkosivut: www.mikkeli.fi