

MliDno-2024-1467 (10 02 03)

Mikkelin kaupunki

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue

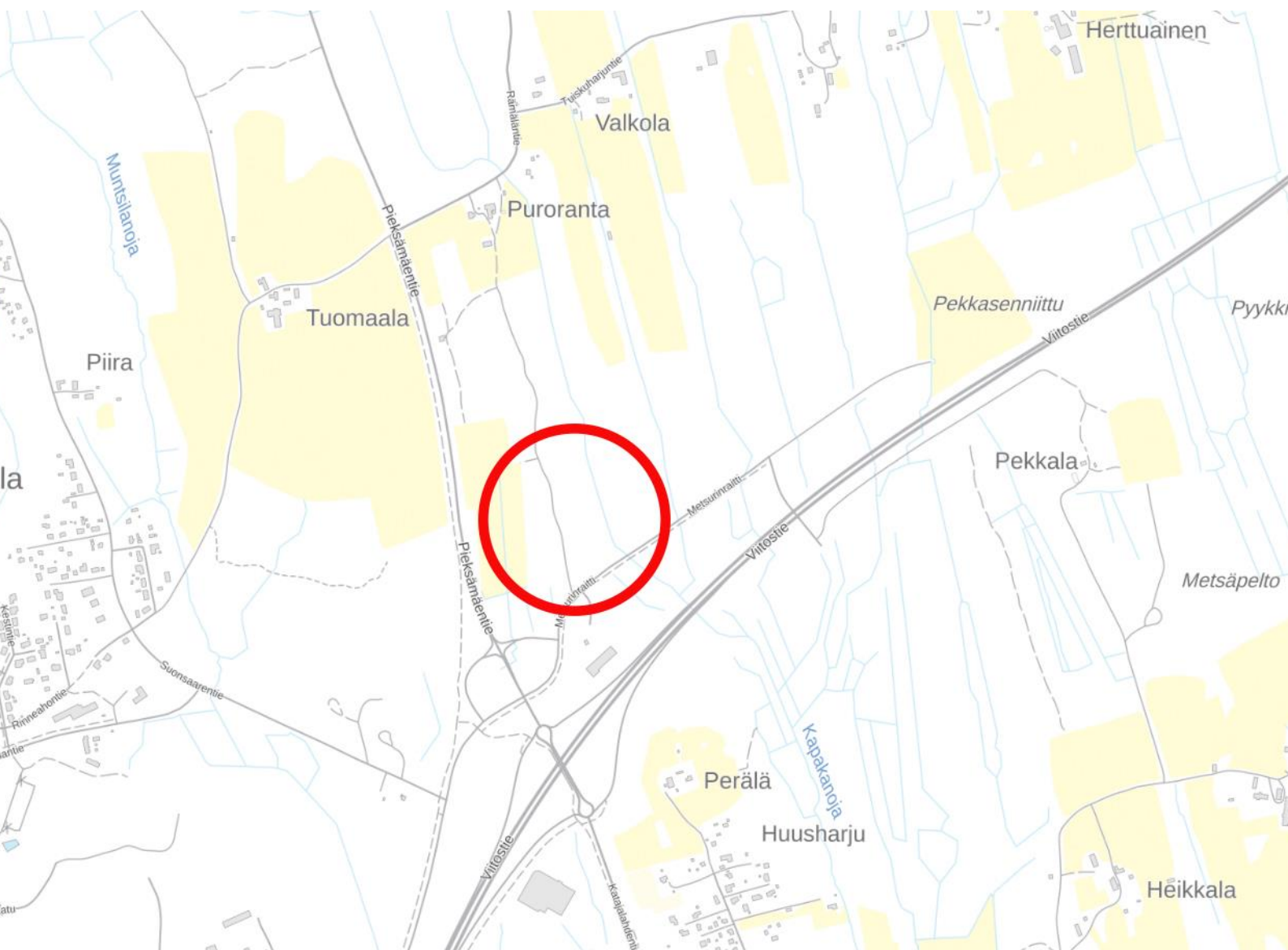
Kaupunkikehitys / Maankäyttö ja kaupunkirakenne

PL 33, 50101 Mikkelä

MIKKELI

**Asemakaavan muutos koskee 28. kaupunginosan (Visulahti)
kortteleita 70 ja 71 sekä virkistysaluetta. / Metsurinraitti 2**

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.4.2024, päivitetty
17.9.2024**

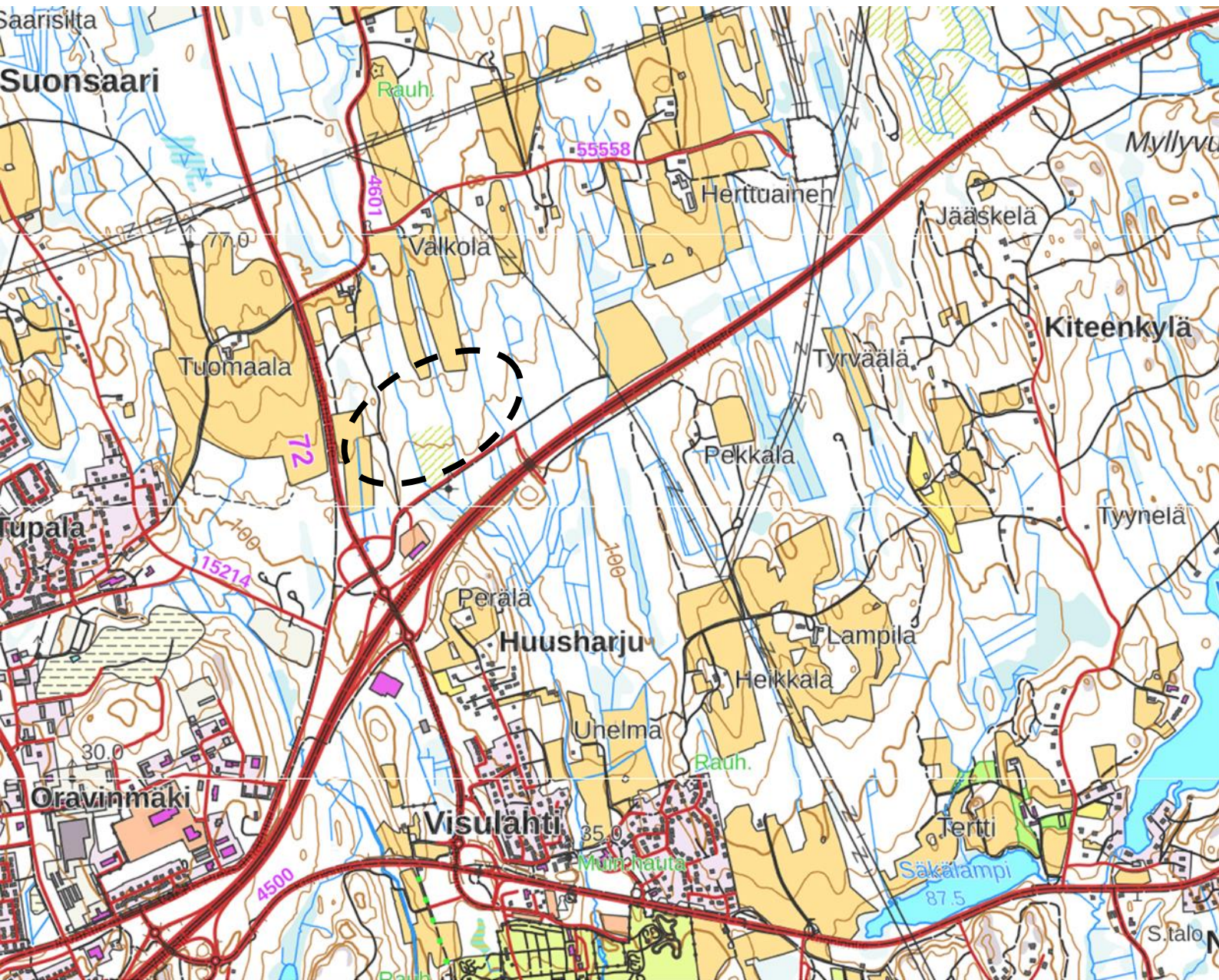


Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lakisääteinen (MRL 63 §) kaavan laatimiseen liittyvä asiakirja, jossa esitetään suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavista osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

1. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee noin 5 kilometriä Mikkelin keskustasta koilliseen Visulahdessa Viitostien ja Pieksämäentien eritasoliittymän vieressä.

Noin 17 ha kaavamuutos sijoittuu kokonaan Visulahden pohjoisosan, kaava nro 0909 alueelle. Etelässä kohdetta rajaa Metsurinraitti, lännessä Pieksämäentie, idässä Vesuripuisto ja pohjoisessa Valkolan maa- ja metsätalousalue.



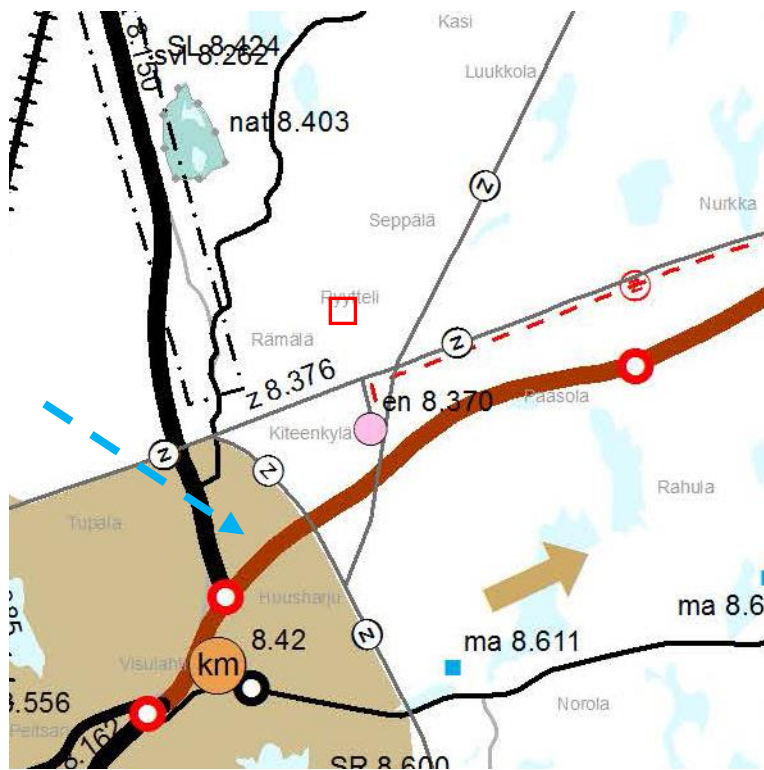
2. ASEMAKAAVAN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Asemakaavan tarkoituksena on monipuolistaa kaupungin suurten tonttien tarjontaa hyvien liikenneyhteyksien ja valmiin infraverkon alueella. Yhdistämällä olemassa olevan kaavan kaksi teollisuuskorttelia ja niitä erottava virkistysalue saadaan n. 17 ha kortteli-alue. Kohteeseen on mahdollista toteuttaa normaalin teollisuus- ja logistiikkatoimintojen lisäksi vihreän siirtymän hankkeita kuten datakeskus, energiaan varastointia ja energian tuotantoa kuten aurinkovoimala. Toiminnan päätyttyä rakennusten purkujätteet voidaan sopivin osin käsitellä ja hyödyntää tontilla. Kaavatyon aikana tutkitaan tarkemmin kierto-talouden mahdollisuuksia.

3. NYKYINEN SUUNNITTELUTILANNE

3.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Kohde sijoittuu Mikkelin keskustaajamatoimintojen alueelle (merkintä A 8.1). Taajamarakenteen laajenemissuunta on osoitettu ruskealla nuolella. Alueella on useita voimajohtokäytäviä. Merkinnällä (z 8.376) on osoitettu Visulahti-Otava-Mäntyharju-Koria käytävä, (z 8.377) Visulahti-Ristiina-Survaaniemi, (z 5.378) Sairila-Pursiala muuntoasema ja Visulahti-Savonlinna ohjeellinen käytävä merkinnällä (z 8.388). Visulahden sähköasema on osoitettu (en 8.370) merkinnällä. Valtatie 5 jo toteutunut linjaus näkyy ruskealla viivalla, eritasoliittymät on merkitty punaisella ympyrällä ja muut eritasoliittymät mustalla. Visulahden vähittäiskaupan suuryksikkö näkyy (km) merkinnällä. Hirolan varalaskupaikka on osoitettu mustalla pistekatkoviivalla. Sen suojavyöhyke (svl2 8.666) ulottuu suunnittelualueelle. Kattava listaus merkinnöistä ja määräyksistä löytyy Etelä-Savon maakuntakaavasta.



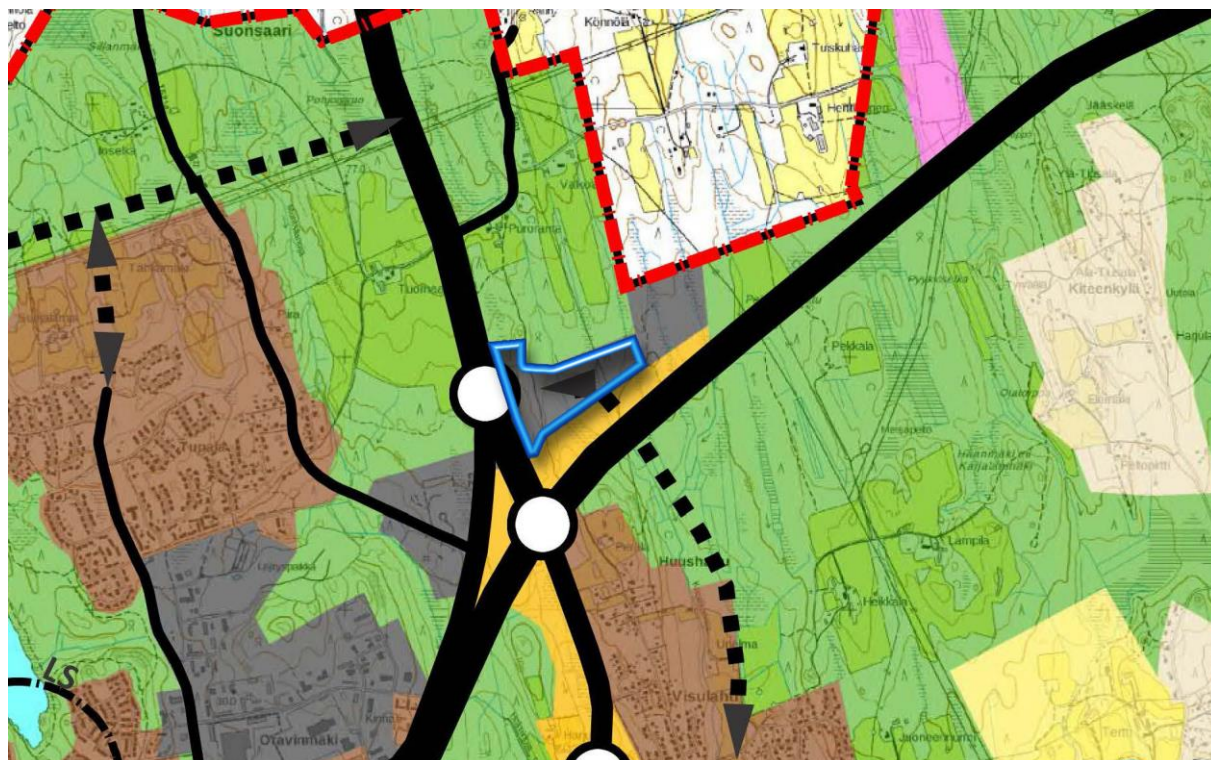
Ote Etelä-Savon maakuntakaavojen yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu sinisellä katkoviivanuolella.

3.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa vuonna 2019 lainvoiman saanut Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040.

Osayleiskaavaan kartta-aineisto esitetään seitsemällä erillisellä teemakartalla. Kaikki kaavakartat on laadittu oikeusvaikutteisina ja niitä tulee tulkita kokonaisuutena. Yleiskaavaa tulkittaessa tulee huomioida kaavatasolle ominainen esittämistarkkuus: aluerajaukset, kohdemerkinnät sekä merkintöjen sisältö täsmentyvät tarkemman suunnittelun yhteydessä. Osayleiskaavan teemakartat ovat esillä Mikkelin kaupungin verkkosivuilla osoitteessa <https://www.mikkeli.fi/sisalto/palvelut/kaavoitus/vahvistuneet-kaavat/kantakaupungin-osayleiskaava-2040>.

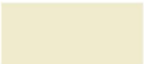
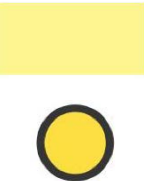
Yhdyskuntarakenteen ohjaus



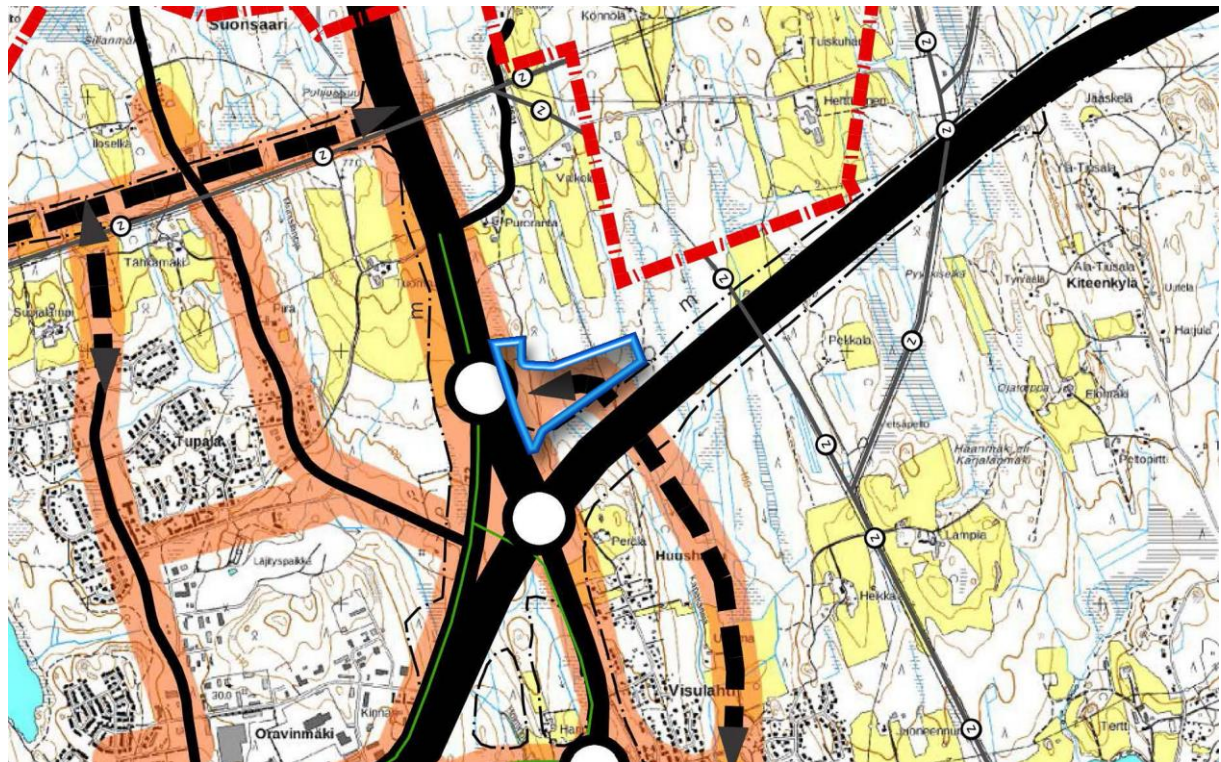
Ote Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan 2040 yhdyskuntarakenteen ohjaus -teemakartasta. Alustava suunnittelualue on esitetty sinisellä rajauksella.

Suunnittelualueutta tai sen osaa koskevat seuraavat kantakaupungin osayleiskaavan kaavamerkinnät ja -määräykset:

	Yleiskaava-alueen raja
	Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kehittämisalue Alueelle voidaan osoittaa seudullisesti merkittäviä tilaa vaativan erikoistavara-kaupan suuryksiköitä sekä työpaikkatoimintaa, josta ei aiheudu ympäristöhäiriöitä. Kaupan suuryksiköitä sijoitettaessa on varmistettava, että ne eivät merkittävästi haittaa keskustatoimintojen (C) kaupan kehittämistä. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee kiinnittää huomiota alueen sitomiseen ympäröivään taajamara-kenteeseen sekä liikennejärjestelmiin.

	Lisäksi tulee huomioida muodostuvien hulevesien käsittely ja alueelta pois johtaminen. Alueen yhteenlaskettu paljon tilaa vaativan kaupan koko voi olla enintään 85 000 m². Merkinnällä on osoitettu Itäportin alue Visulahden kaupunginosassa. Asemakaavoituksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöjä ja määräyksiä.
	Kehittyvä taajama. Tiivistyvä, toiminnoiltaan monipuolinen taajamarakenteen alue, jolla maankäytön muutosten ja tehostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjakseen asemakaavan. Alueella voi sijaita monipuolisesti erilaisia talotyyppejä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistykseen tarpeet sekä paikallisten viheryhteyksien 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. Asemakaavoituksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöjä ja määräyksiä.
	Kyläalue Maaseutuasumiselle ja elinkeinoille soveltuva alue. Alueelle tulee laatia tarkempi osayleiskaava. Osayleiskaavoja laadittaessa tulee huomioida yhdyskuntarakenteen toimivuus sekä edellytykset maa- ja metsätaloudelle sekä virkistyskäytölle. Paikalliset ominaispiirteet luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön osalta on tutkittava tarkemman kaavoituksen yhteydessä. Ranta-alueita kaavoitettaessa on otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n vaatimukset. Alueella tulee huolehtia siitä, että vesihuollon toiminta-alue on tulevaa yhdyskuntakehitystä ja maankäytön mitoitusta vastaava. Osayleiskaavan laatimisessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöjä ja määräyksiä.
	Kaikki viher- ja metsäalueet on kartalla esitetty samalla värillä. Alueiden erityispiirteet sekä niihin liittyvät kaavamääräykset on esitetty kaavakartalla 3. Viherrakenne.
	Matkailun kärkialue tai -kohde Maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä matkailupalvelujen alue, jolla tulee kiinnittää huomiota joukkoliikennemuotojen toimivuuteen. Alueen kehittämisen tulee olla maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön arvoja säilyttävää. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjakseen asemakaavan. Asemakaavoituksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöjä ja määräyksiä.
	Tilaa vaativien työpaikkojen alue Työpaikka-alue, jolle voidaan asema kaavoittaa ympäristöhaittoja tuottavaa tuotantotoimintaa ja muuta tilaa vaativaa työpaikkatoimintaa. Alueelle voidaan muun työpaikkarakentamisen ohella sijoittaa tuotannolliseen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja. Asuinalueiden läheisyydessä tulee kiinnittää huomiota toimintojen yhteensovittamiseen siten, ettei aiheuteta haittaa asuinalueille. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon virkistys- ja viheryhteyksien jatkuminen sekä kiinnittää erityistä huomiota muodostuvien hulevesien käsittelyyn ja alueelta pois johtamiseen.

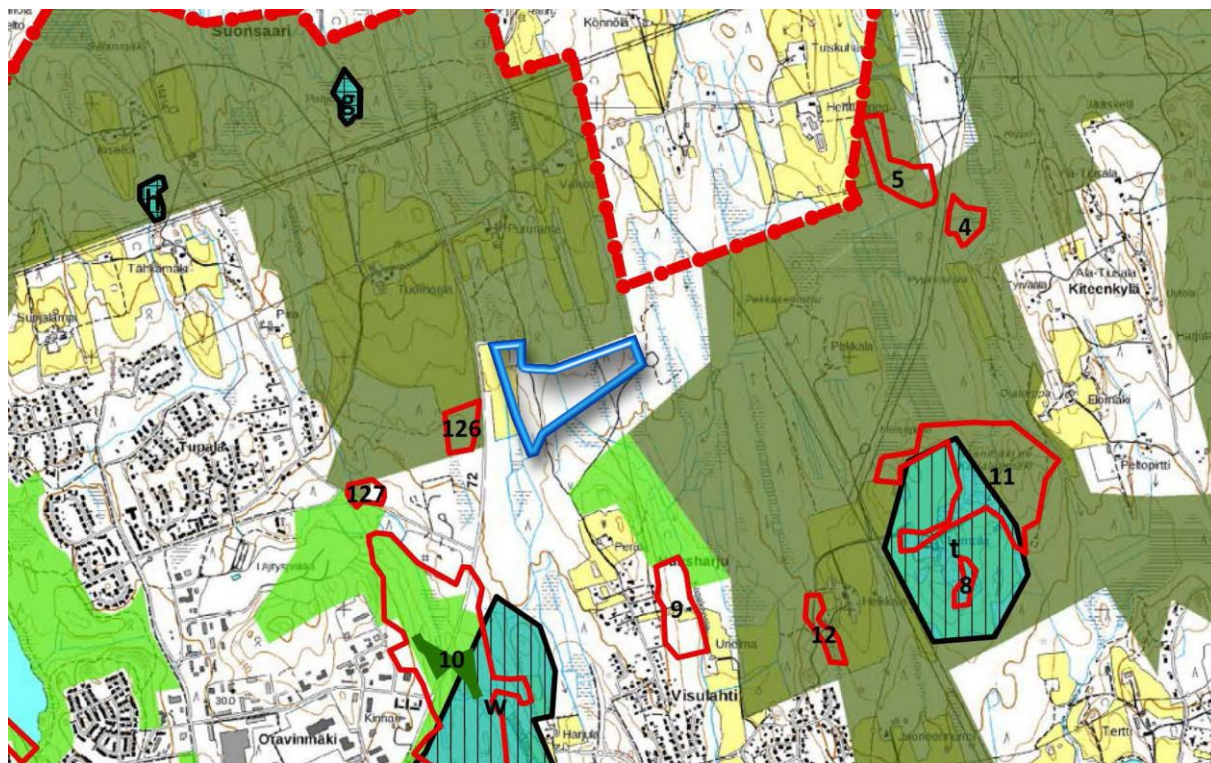
	Asemakaavoituksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöjä ja määräyksiä.
	Erityisalueet Merkinnällä on osoitettu seuraavat kohteet: Jätteenkäsittelyalue: Metsä-Sairila <i>Suunnittelumääräys: Alueen maankäytön tulee perustua asemakaavoitukseen, jonka pohjaksi on laadittu tarkempi osayleiskaava.</i> Yhdyskuntateknisen huollon alueet: Metsä-Sairila, Pursiala, Suojalampi, Siekkilä, Kirjala, Tuppurala, Harmaistensuo, Riutta ja Kiteen kylän pohjoispuoli. <i>Suunnittelumääräys: Metsä-Sairilan, Suojalammen, Siekkilän, Kirjalan, Tuppuralan, Harmaistensuon, Pursialan ja Riutan yhdyskuntateknisen huollon alueiden maankäytön tulee perustua asemakaavoitukseen. Kiteenkylän pohjoispuolella sijaitsevan yhdyskuntateknisen huollon alueen maankäytön tulee perustua tarkempaan osayleiskaavaan.</i> Asemakaavoituksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöjä ja määräyksiä.
	Varalaskupaikan suojavyöhyke Alueen suunnittelussa tulee huomioida lentoliikenteen varalaskupaikasta johtuvat maankäytön rajoitukset. Alueelle sijoittuvista rakennushankkeista on ennen rakennusluvan myöntämistä pyydettävä puolustusvoimien ja Trafin lausunnot, kun rakennuksen tai rakenteen korkeus on yli 30 m. Merkinnällä on osoitettu Hirolan varalaskupaikan suojavyöhyke.
	Valtatie / Kantatie
	Seututie / Pääkatu
	Yhdystie / Kokoojakatu
	Eritasoristeys
	Yhteystarve

Liikenne

Ote Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan 2040 yhdyskuntarakenteen ohjaus -teemakartasta. Alustava suunnittelualue on esitetty sinisellä rajauksella.

	Yleiskaava-alueen raja
	Valtatie / Kantatie
	Seututie / Pääkatu
	Yhdystie / Kokoojaku
	Eritasoristeys
	Yhteystarve
	Väylä, jonka suunnittelussa joukkoliikenne tulee huomioida.
	Pyöräilyn pääreitti
	Olemassa oleva tai suunniteltu 400 kV tai 100 kV voimalinja

	Melualue Alue, jolla tulee huomioida auto-, rata- ja/tai lentokoneliikenteestä sekä am- pumaratatoiminnasta aiheutuvat meluhaitat. Mikäli alueelle suunnitellaan sijoitettavaksi uusia melulle herkkiä toimintoja, on asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa otettava huomioon melun torjunta siten, että val-tioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylity sisäti- loissa eikä oleskeluun tarkoite-tuilla ulkoalueilla.																		
	Pysäköintinormi Pysäköintinormin tavoite on helpottaa maltillista täydennysrakentamista kes- kustatoimintojen alueella pysäköintipaikkoja koskevan rakentamisvelvoitteen osalta. Pysäköintinormi on ohjeellinen ja edellyttää aina tapauskohtaista har- kintaa. Hotellien, elokuvateattereiden ja vastaavien, toiminnoiltaan erityispiir- teisten kohteiden osalta pysäköintitarve tarkastellaan aina tapauskohtaisesti tarkemman suunnittelun yhteydessä. Vähintään 50 % kiinteistön pysäköinti- paikoista tulee sijaita kiinteistöllä tai sen välittömässä läheisyydessä (enin- tään 50 m etäisyydellä). Kaikkien pysäköintipaikkojen tulee olla vähintään 300 m etäisyydellä kiinteistöstä. C-1, C-2 ja C-3 alueiden suunnittelussa tulee noudattaa seuraavaa pysäköin- tinormia: <table><tr><td></td><td>Toteutus</td><td>Toteutus</td></tr><tr><td></td><td>pihapysäköintinä</td><td>maanalaisena pysäköinti tilana tai erillisenä pysäköintilaitoksena</td></tr><tr><td>Asunnot:</td><td>1 ap / 130 k-m²</td><td>1 ap / 150 k-m²</td></tr><tr><td>Palveluasunnot</td><td>1 ap / 300 k-m²</td><td>1 ap / 300 k-m²</td></tr><tr><td>Liikehuoneistot</td><td>1 ap / 50 k-m²</td><td>1 ap / 65 k-m²</td></tr><tr><td>Toimistot, ravintolat ja kokoustilat</td><td>1 ap / 70 k-m²</td><td>1 ap / 85 k-m²</td></tr></table>		Toteutus	Toteutus		pihapysäköintinä	maanalaisena pysäköinti tilana tai erillisenä pysäköintilaitoksena	Asunnot:	1 ap / 130 k-m ²	1 ap / 150 k-m ²	Palveluasunnot	1 ap / 300 k-m ²	1 ap / 300 k-m ²	Liikehuoneistot	1 ap / 50 k-m ²	1 ap / 65 k-m ²	Toimistot, ravintolat ja kokoustilat	1 ap / 70 k-m ²	1 ap / 85 k-m ²
	Toteutus	Toteutus																	
	pihapysäköintinä	maanalaisena pysäköinti tilana tai erillisenä pysäköintilaitoksena																	
Asunnot:	1 ap / 130 k-m ²	1 ap / 150 k-m ²																	
Palveluasunnot	1 ap / 300 k-m ²	1 ap / 300 k-m ²																	
Liikehuoneistot	1 ap / 50 k-m ²	1 ap / 65 k-m ²																	
Toimistot, ravintolat ja kokoustilat	1 ap / 70 k-m ²	1 ap / 85 k-m ²																	

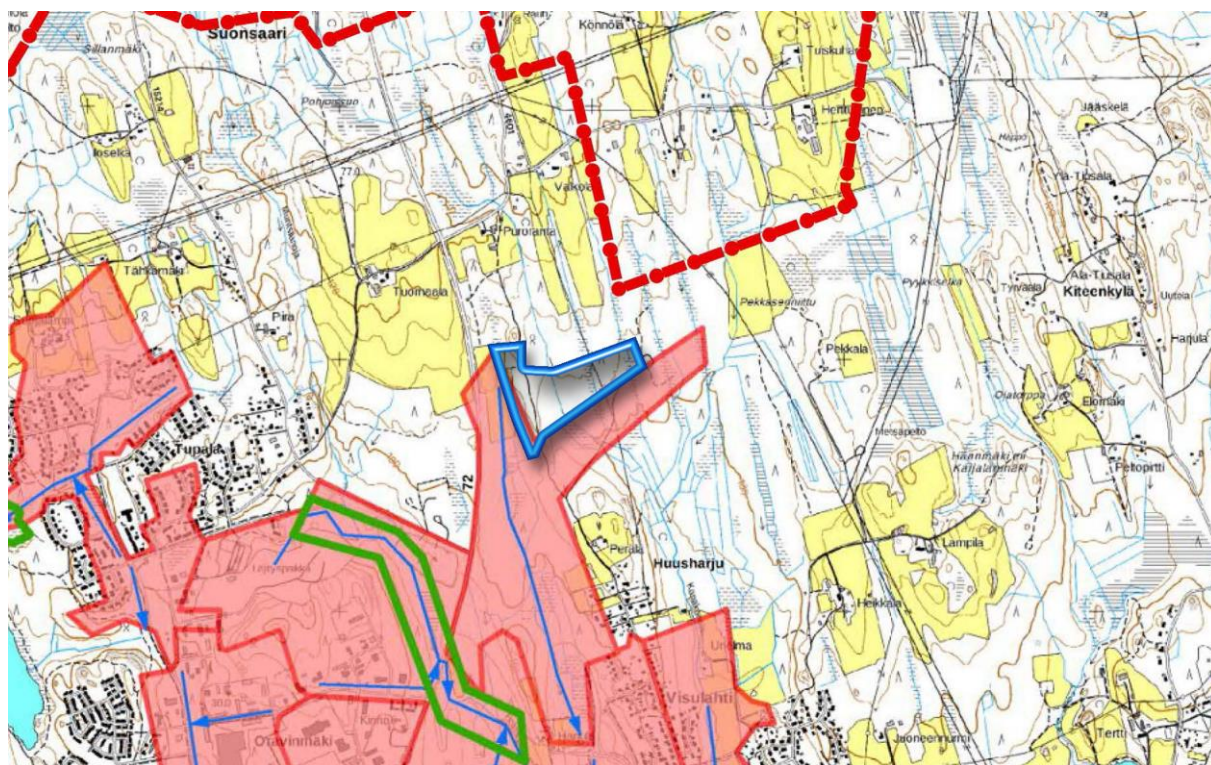
Viherrakenne

Ote Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan 2040 viherrakenne -teemakartasta. Alustava suunnittelualue on esitetty sinisellä rajauksella.

	Yleiskaava-alueen raja
	Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alue on varattu ensisijaisesti maa- ja metsätaloudelle sekä muulle elinkeinotoiminnalle, joka kokonsa ja ympäristövaikutuksensa suhteen sopii maaseudulle. Alueelle voi sijoittua myös elinkeinoihin liittyvää asumista, vähäisessä määrin olemassa olevia kyliä täydentävää asumista sekä vapaa-ajanasumista.
	Kaupunkivihreä Kaupunkirakenteeseen kytkeytyvä viheralue, jolla voi sijaita puistoja, kaupunkimetsiä, suojaavia viheralueita sekä rakennettuja viheralueita, kuten hautausmaita. Alueen suunnittelussa tulee pyrkiä yhtenäisten virkistysreittien aikaansaamiseen sekä kiinnittää erityistä huomiota ympäristön ja taajama-kuvan edustavuuteen. Virkistysalueiden ja -reittien sijoittelussa ja hoidossa tulee huomioida kulttuuriympäristön, maiseman ja luonnon erityispiirteet sekä ekologiset viheryhteydet. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen ehdoton rakentamisrajoitus. Alueelle voi sijoittaa kuitenkin tämän estämättä liikuntaa ja virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia sekä ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteita. Myös maanläjitystoiminta on mahdollista, mikäli tämä perustuu asianmukaiseen hyväksyttyyn suunnitelmaan ja toimet eivät aiheuta pysyvää haittaa alueen virkistyskäytölle tai ympäristön erityisarvoille.

	Arvokas luontoalue Luonnonsuojelualue tai luonnonarvoiltaan merkittävä alue. Alueella ei saa ryhtyä toimenpiteisiin, jotka saattavat vaarantaa alueen suojeluarvoja. Kirjaintunnukset viittaavat kaavaslostuksen kohdeluetteloon.
	Alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja Alueella on sallittua maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen, muilta osin alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Maa- ja metsätaloutta on suoritettava alueen erityisluonteen edellyttämällä tavalla siten että maisemalliset ja ympäristölliset arvot säilyvät.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue. Tarkemman suunnittelun yhteydessä alueen arvot tulee selvittää ja huomioida. Alueen rakentaminen ja muokkaaminen tulee tapahtua luonnonarvoja heikentämättä. Numerointi viittaa kaavaslostuksen kohdeluetteloon.

Vesitalous

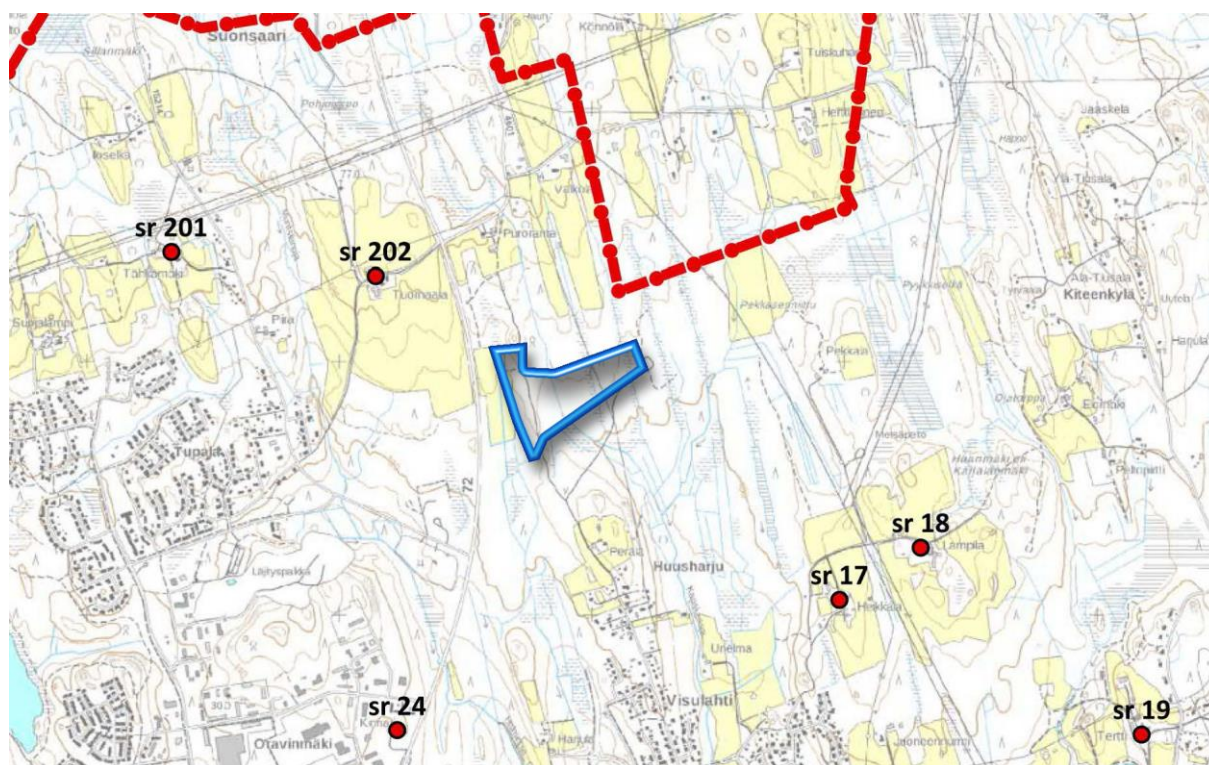


Ote Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan 2040 vesitalous -teemakartasta. Alustava suunnitteluvaihe on esitetty sinisellä rajauksella.

	Yleiskaava-alueen raja
---	-------------------------------

	Hulevesien sääntelyalue Merkinnällä on osoitettu alueet, jotka ovat tärkeitä hulevesien sääntelyn kannalta.
	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.

Kulttuuriympäristö

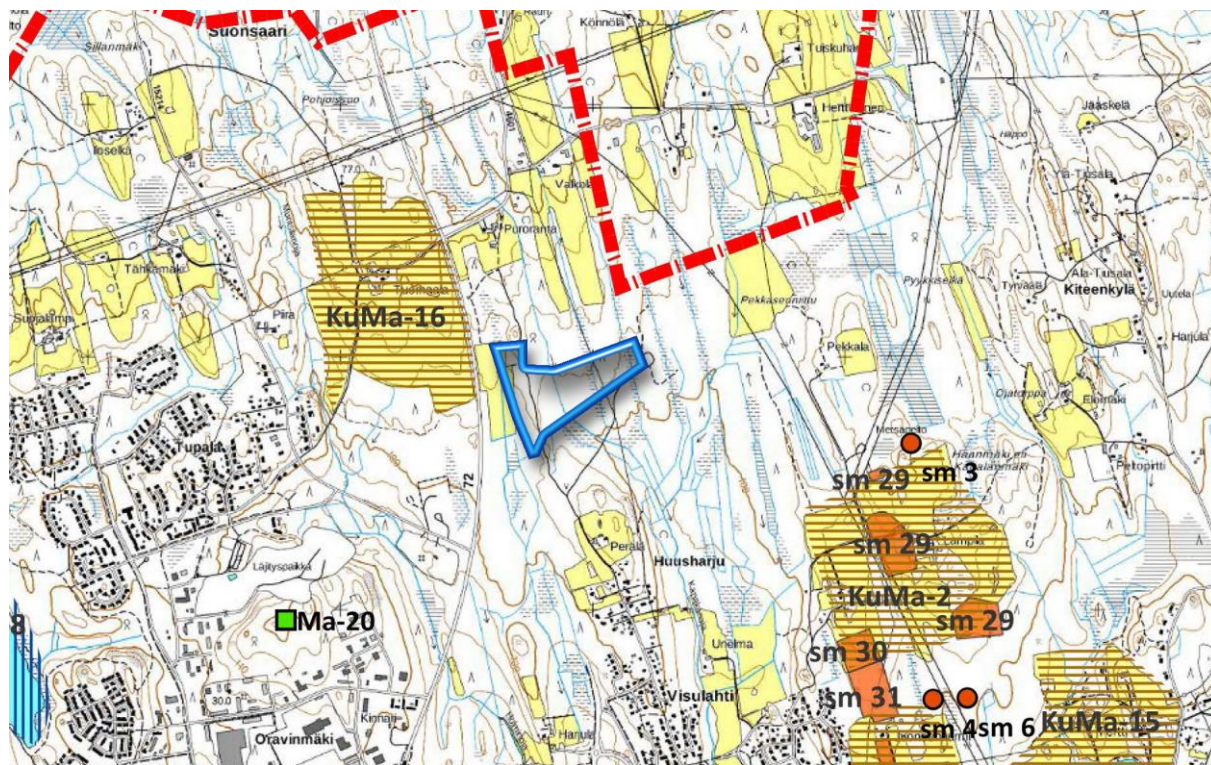


Ote Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan 2040 kulttuuriympäristö -teemakartasta. Alustava suunnittelualue on esitetty sinisellä rajauksella.

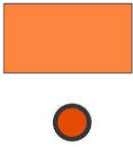
	Yleiskaava-alueen raja
	Valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö. Aluetta koskevien suunnitelmien ja rakennustoimenpiteiden tulee olla kokonaisuuden säilymistä turvaavia ja edistäviä. Mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten on sopeuduttava kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin. Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät merkittävän aluekokonaisuuden arvoa. Aluetta asemakaavoitettaessa ja asemakaavaa muutettaessa on varmistettava maisemallisten, kulttuuri-

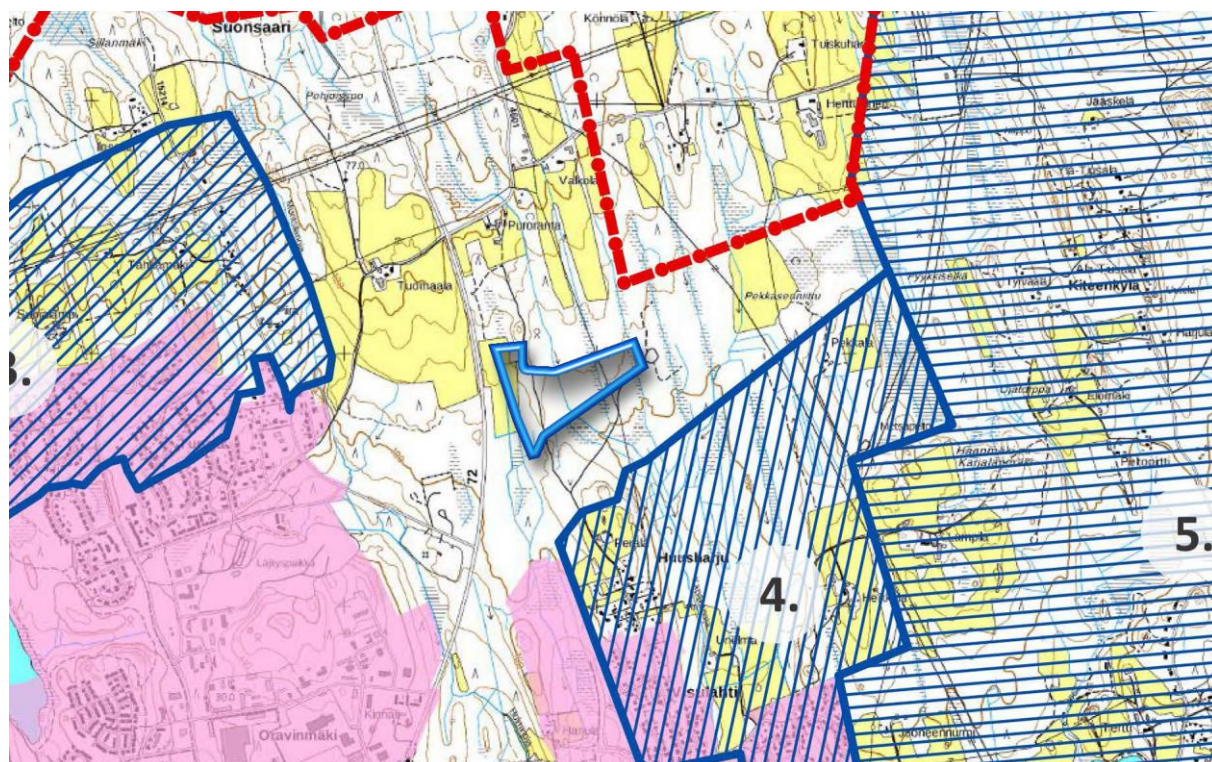
	historiallisten ja rakennushistoriallisten arvojen säilyminen. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) kanssa. RKY-alkuinen numerointi viittaa kaavaselistukseen.
	Kaupunkikuvallisesti tai maisemallisesti arvokas alue Alueella on maakunnallisesti tai paikallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Aluetta tai alueen kohteita koskevissa toimenpiteissä, alueen tarkemmassa suunnittelussa tai aluetta asemakaa-voitettaessa on otettava huomioon rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti sekä kuultava museoviranomaista ja Mikkelin kaupunkisuunnittelua. Aluerajaus on ohjeellinen. sk-alkuinen numerointi viittaa kaavaselistukseen. MRL 41.2 §
	Rakennussuojelukohde. Rakennussuojelukohde, jonka arvokas rakennuskanta ja lähiympäristö tulee säilyttää. Suoritettavissa muutos-, korjaus- ja laajennustoimenpiteissä on säilytettävä kohteen kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot. Kohteiden arvo ja ominaispiirteet on esitetty kaavaselistuksessa. sr-alkuinen numerointi viittaa kaavaselistukseen. Suunnittelumääräys: Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita kohteita koskevissa toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviranomaisen (Museovirasto tai maakuntamuseo) kanssa. Paikallisesti arvokkaita kohteita koskevissa toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Mikkelin kaupungin kaupunkisuunnittelupalveluiden ja museotoimen kanssa.

Maisema



Ote Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan 2040 maisema -teemakartasta. Alustava suunnittelualue on esitetty sinisellä rajauksella.

	Yleiskaava-alueen raja
	Kulttuurimaisema. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta maisemakokonaisuudesta tulee säilyttää tärkeimmät osat maaseutuelinkeinon toimintamahdollisuudet huomioiden. Maisemakokonaisuuden tärkeimpiin osiin kuuluvat viljelyalueen ja yksittäisten rakennusten lisäksi maisemaa jäsentävä historiallinen tiestö, maiseman kannalta tärkeä vanha puusto ja muut kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakenteet. Alueelle tapahtuva rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin ja rakennustaiteellisiin arvoihin. Maatalouselinkeinoa ja siihen liittyvää yritystoimintaa tukevien toimintojen sijoittaminen alueelle on suositeltavaa. KuMa-alkuinen numero viittaa yleiskaavaselostuksen kohdeluetteloon.
	Arvokas vesistömaisema. Maisemallisesti merkittävä vesistön reunavyöhyke tai lampimaisema, jolla rakentaminen sekä maaston ja kasvillisuuden käsitteleminen on rajoitettua. Alueelle voidaan esittää pienimuotoista rakentamista edellyttäen, että hankkeilla ei turmella arvokasta maisemakuvaa. Rakentaminen ja metsänhoidolliset tai maaperän muokkaamiseen liittyvät toiminnot tulee toteuttaa siten, että maiseman ääriviivat ja reunavyöhykkeet säilyvät ehjinä. Ves-alkuinen numero viittaa yleiskaavaselostuksen kohdeluetteloon.
	Merkittävä maastonmuoto Alueen maisemalliset ominaispiirteet tulee säilyttää. Metsätalouden toimenpiteet tulee suorittaa alueen erityisluonteen edellyttämällä tavalla. Alueelle ei tule sijoittaa ympäristöön ja maisemaan huonosti soveltuvaa rakentamista, uusia liikenneväyliä tai pääsähkölinoja. Alueella ei tule toteuttaa maainesten ottoa tai muita alueen ominaispiirteitä heikentäviä toimenpiteitä. Ma-alkuinen numero viittaa osayleiskaavaselostuksen kohdeluetteloon.
	Muinaismuistoalue tai -kohde Alueella sijaitsee muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaiva-minen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen ka joaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Peltoviljely, laiduntaminen ja metsätalous on sallittua. Metsän äestys on kuitenkin kielletty. Kaikista muista aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa. sm-alkuinen numerointi viittaa kaavaselostukseen.

Voimaan jäävät yleiskaavat

Ote Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan 2040 voimaan jäävät yleiskaavat -teemakartasta. Alustava suunnittelualue on esitetty sinisellä rajauksella.

	Yleiskaava-alueen raja
	Voimaan jäävät osayleiskaavat 1. Karkialammen osayleiskaava, hyväksytty 2013 2. Ihastjärven osayleiskaava, hyväksytty 1995 3. Pohjois-Tupalan osayleiskaava, hyväksytty 2001 4. Visulahden osayleiskaava, hyväksytty 1993 5. Sairilan rantaosayleiskaava, hyväksytty 2003 6. Graaninrannan osayleiskaavan muutos, hyväksytty 2014 7. Graanin alueen osayleiskaava, hyväksytty 1993 8. Ecosairilan osayleiskaava, hyväksytty 2017 9. Salosaari-Häyrylän osayleiskaavan osan muutos, hyväksytty 2004 10. Salosaari-Häyrylän osayleiskaava, hyväksytty 1993 11. Moisio-Kyyhkylän osayleiskaava, hyväksytty 2014 12. Saimaan rantaosayleiskaava, hyväksytty 2000

	13. Rantakylän osayleiskaava, hyväksytty 1995 14. Tikkanen osayleiskaava, hyväksytty 2011
	Asemakaavoitettu alue

3.3 Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa Visulahden pohjoisosan asemakaavaa nro 909.



Ote Mikkelin pohjoisosan asemakaavasta nro 909. Alustava kaavamuutosalueen suunnittelun alueen rajausta osoitettu punaisella viivalla.

3.4 Maanomistus

Kaupunki omistaa kaavamuutosalueen maat.

3.5 Muut hankkeet, suunnitelmat, päätökset

Kaavamuutos on käynnistynyt kaupungin aloitteesta. Tavoitteena on yhdistää kaksi pienempää korttelia ja niiden välissä oleva virkistysalue yhdeksi suuremmaksi yksiköksi. Vihreän siirtymän hankkeet ovat luoneet kysyntää laajoista yli 10 ha ja sitä suuremmista tonteista/korttelialueista, jotka soveltuvat esim. energian tuotantoon, varastointiin tai logistiikkaan.

4. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

4.1 Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana ovat maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n velvoite kaavan vaikutusten selvittämisestä sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukainen vaikutusten jäsentely. Vaikutuksia arvioidessa otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Vaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin aikana. Arvioinnilla tuotetaan tarvittavia näkökulmia mm. päätöksentekoa varten. Vaikutusten arvioinnissa vertaillaan asemakaavamuu- toksella mahdollistettavaa tilannetta alueen nykytilaan.

Kaavan vaikutuksia arvioidaan:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.
- Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan aineisto

4.2 Lähtötietoina olemassa olevat selvitykset

Kaavahankkeen kannalta tärkeitä tausta-aineistoja ovat:

- Visulahden pohjoisosan asemakaavaa nro 909 aineistot
- Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan aineistot
- Alueella ja lähiympäristössä voimassa olevat kaavat

4.3 Kaavaa varten laadittavat selvitykset

Kaavaa varten laaditaan hulevesitarkastelu ja selvitetään mahdollisen aurinkovoimalan haittavaikutuksia puolustusvoimille ja lentoliikenteelle. Selvitystarve tarkentuu kaavatyön edetessä ja asemakaavatyötä varten laadittavat selvitykset liitetään osaksi nähtäville asetettavaa kaava-aineistoa.

5. SUUNNITTELUTYÖN 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 kaupunginosayhdistykset ja kylätoimikunnat sekä alueella toimivat muut yhdistykset ja järjestöt sekä ne kunnan jäsenet, jotka katsovat olevansa osallisia.

Kaavoituksessa käsitellään seuraavien tahojen toimialaa:

- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Etelä-Savon ELY-keskus
- Maakuntaliitto
- Puolustusvoimat
- Traficom
- Etelä-Savon Pelastuslaitos
- Mikkelin Vesilaitos
- Alueelliset energiayhtiöt
- Teleoperaattorit
- Asukasyhdistykset ja -seurat
- Kaupungin asianomaiset tahot (rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut, maaomaisuuspalvelut, infra-aluepalvelut, kaupunkiympäristölautakunta, kaupunginhallitus)

Osallisten listaa täydennetään tarvittaessa.

6. KAAVOITUKSESTA TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

6.1 Vireilletulo, OAS ja tiedottaminen

Asemakaavan muutostyön alkamisesta tiedotetaan Mikkelin kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla (www.mikkeli.fi).

Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS), johon voi tutustua myös kaupungin virastotalolla (Maaherrankatu 9–11) kaupunkisuunnitteluosastolla sekä kaupungin kotisivuilla (www.mikkeli.fi).

6.2 Vaikuttaminen ja tiedottaminen

Kaavaprosessin aikana pääsee vaikuttamaan asukastilaisuuksien sekä virallisten nähtävilläolojen kautta. Kaava-aineistoja pidetään nähtävillä (OAS, kaavaehdotus) 14 vuorokauden ajan, mistä tiedotetaan kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä ja kaupungin kotisivuilla (www.mikkeli.fi). Kaavaprosessin alussa kaava katsottiin olevan ns. vähäinen kaavamuu- to, joka mahdollisti normaalia lyhyemmän nähtävilläoloajan. Kaavaprosessin aikana rakennusoikeuden määrää tarkistettiin ylöspäin ja tämän takia kaava viedään päätöksentekoon ns. normaalina kaavamuutoksena.

6.3 Kaavan hyväksyminen ja muutoksenhaku

Asemakaavamuutoksen hyväksyy Mikkelin kaupunginhallitus. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain (§ 67) ja -asetuksen (§ 94) mukaisesti.

Asemakaavan muutosehdotuksesta muistutuksen ja osoitteensa jättäneille lähetetään vastine.

Kaavan hyväksymispäätös lähetetään tiedoksi heille, jotka ovat sitä pyytäneet.

Asemakaavamuutoksen hyväksymispäätöksestä voi valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Asemakaavamuutoksen voimaantulosta kuulutetaan kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä ja kaupungin kotisivuilla (www.mikkeli.fi).

6.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

Kaavoitustöiden vaiheista ilmoitetaan myös kerran vuodessa kaavoituskatsauksessa.

6.5 Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidetään nähtävillä vähintään 14 päivän ajan Mikkelin kaupungin verkkosivuilla sekä kaupunkisuunnittelun tiloissa. Tuona aikana osalliset voivat jättää mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa suunnittelutyön aikana. Suunnitelmaan tehtävistä oleellisista muutoksista tiedotetaan erikseen.

6.6 Kaavaehdotus

Kaavasta laaditaan ns. kaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville Mikkelin kaupunkisuunnitteluun sekä kaupungin verkkosivuille 30 päivän ajaksi. Nähtävilläoloaikana osallisella on mahdollisuus antaa muistutus (MRA 27 §). Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta. Saatu palaute otetaan huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa hyväksymiskäsittelyä varten.

6.7 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

Asemakaavan hyväksyy kaupunginhallitus. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan MRL 67 § ja MRA 94 §:n mukaisesti. Asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea 30 vuorokauden kuluessa muutosta valittamalla päätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Mikäli valituksia hyväksymispäätöksestä ei jätetä määräaikaan mennessä, kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi.

6.8 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvotteluita ja viranomaisten työneuvotteluita järjestetään tarpeen mukaan kaavatöiden aikana.

7. ALUSTAVA AIKATAULU

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

VALMISTELU- JA LUONNOSVAIHE

kevät 2024 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville 14 pv ajaksi.

EHDOTUSVAIHE

kesä 2024 Kaavaehdotus nähtävillä 30 pv, mahdollisuus jättää muistutus.

HYVÄKSYMINEN

syksy 2024 Kaavan hyväksyminen kaupunginhallituksessa.

Yhteystiedot

Kaava-asiakirjojen ollessa nähtävillä, annetaan virallinen palaute suunnitelmasta Mikkelin kaupungille joko sähköisesti osoitteeseen kirjaamo@mikkeli.fi tai kirjeellä osoitteeseen:

Kirjaamo

Maaherrankatu 9–11

50101 Mikkelä

Laittakaa palautteeseen kaavamuutoksen nimi, jotta kirjaamo osaa arkistoida sen oikeaan kohtaan. Kaavoitusta koskevista asioista olla yhteydessä:

Mikkelin kaupunki

Kaupunginarkkitehti Ilkka Tarkkanen

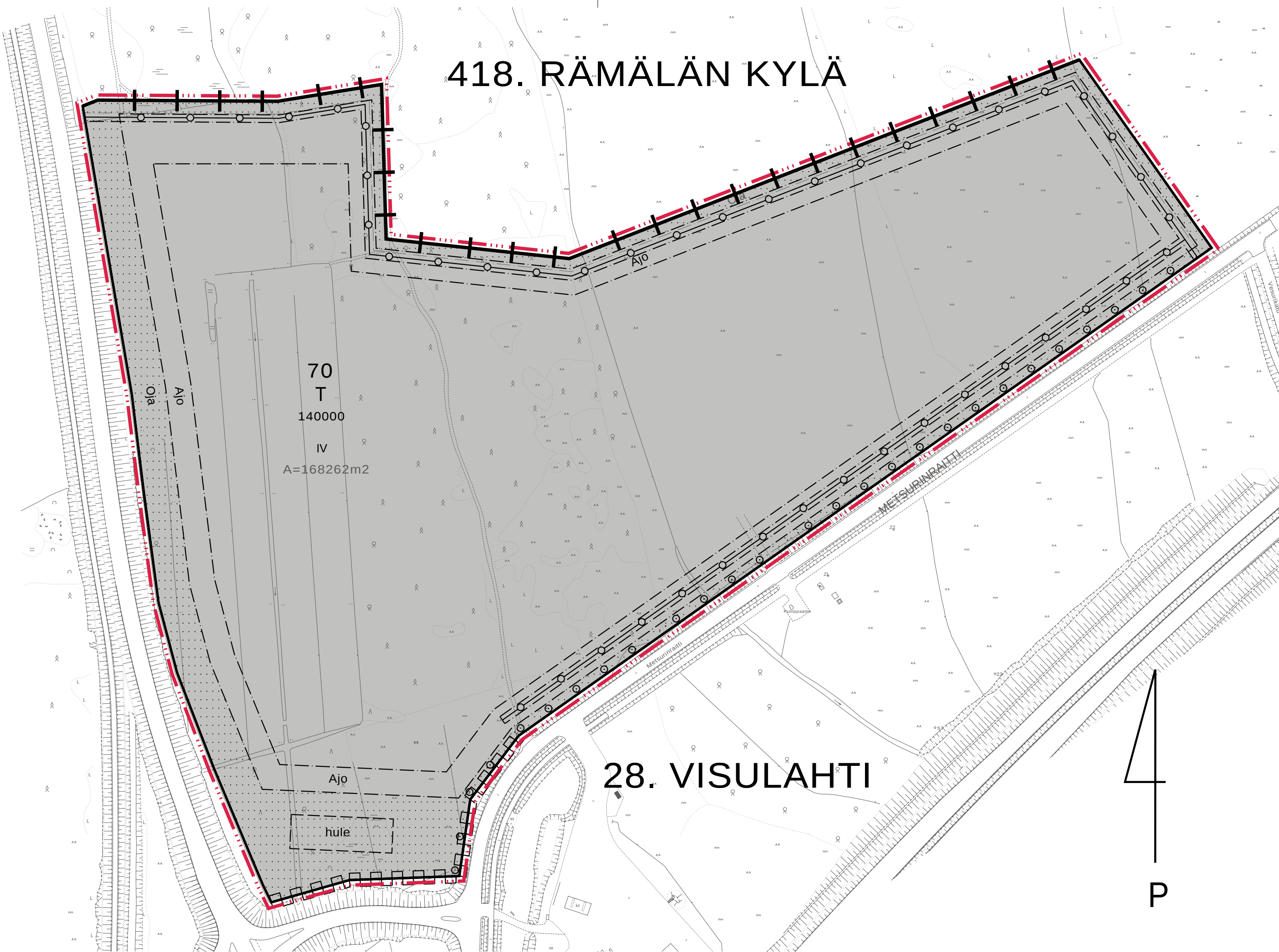
Maaherrankatu 9–11, 50101 Mikkelä

sähköposti: etunimi.sukunimi(at)mikkeli.fi

puhelin: 050 311 7130

Verkkosivut: www.mikkeli.fi

LIITE: Kaavaluonnos



Asemakaavamerkinnot ja -määräykset:

- T

Teollisuus- ja varastorakennusten korttialue.
Alueelle saa sijoittaa teollisuus-, varastointi-, logistiikka-, datakeskus-, energian tuotanto- ja energian varastointiin liittyviä toimintoja. Toiminnan päätyttyä tonttia saa hyödyntää aiempaan toimintaan liittyvien materiaalien kierrätyksessä ja uusioikäisessä sekä varastoinnissa. Korttialueelle ei saa sijoittaa ilmaa tai maaperää saastuttavaa tai voimakasta melua aiheuttavaa teollisuutta. Varastointiin tarkoitetut alueet tulee sijoittaa tontin takaosalle, rakennusten taakse ja tarvittaessa aidattava, katettava tai järjestettävä muutoin niin, että näkyvät tontille liikenneväylyiltä ja muilta ympäröiviltä alueilta ovat sisit ja maisemaan sopivat.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Kaupunginosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- 28

Kaupunginosan numero.
- VIS

Kaupunginosan nimi.
- 70

Korttelin numero.
- METSURIN

Kadun nimi.
- IV

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 140000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- Rakennusala.
- Istutettava alueen osa.
- o o o

Istutettava puurivi.
- hule

Ohjeellinen hulevesien imeytysalueeksi varattu alueen osa, jonka kautta johdetaan, imeytetään ja viivytetään korttelin ja katualueiden hulevesiä. Korttialueiden suunnittelussa tulee noudattaa kaavaselostuksen liitteessä olevaa hulevesien hallintasuunnitelmaa.
- Oja

Hulevesien johtamiseen varattava rasitealue.
- Katu.

Katu.
- Johtoa varten varattu alueen osa.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Ajo

Ajoyhteys, joka palvelee myös huolto- ja pelastustoimintaa.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT:

- 1§ Autopaikkojen vähimmäismäärät:
teollisuustilat 1 ap / 100 km²
varastotilat 1 ap / 200 km²
logistiikka, energian varastointi, datakeskukset ja vastaavat todellisen tarpeen mukaan.
- 2§ Rakennuksen pysäköintialueelta ja sisäänkäyntien yhteyteen on varattava riittävästi polkupyöräpaikkoja ja liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja.
- 3§ Piha- ja pysäköintialueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.
- 4§ Pysäköintialueilla tulee kiinnittää erityistä huomiota jalankulkuliikenteen ohjaamiseen.
- 5§ Maanpäälliset pysäköintialueet ovat jäsennettävä rakentein tai puu/pensasistutuksin enintään 80 autopaikanryhmiin. Puuta tulee olla tontilla vähintään 1 kpl/ 4 autopaikkaa. Puiden rungon tulee olla istutettaessa vähintään 3 m korkea ja kolhimiselta suojattu.

KAAVAAN MERKITYN RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI SAA RAKENTAA:

- 12§ Ilmastointi- tai muut tekniset tilat saavat ylittää suurimman sallitun kerrosluvun tai rakennusoikeuden.

PIIHA JA OLESKELUALUEET:

- 13§ Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä tontille välttämättömiin kulkuteihin, pelastusteihin, pysäköintiin tai oleskelu- ja leikkialueiksi, on istutettava ja pidettävä huoltelussa kunnossa.

HULEVESIJÄRJESTELYT:

- 14§ Kadut, aukiot, pysäköintialueet sekä korttelien pihat ja rakennukset on suunniteltava ja rakennettava luonnonympäristö huomioon ottaen niin, että pohjavesitasapaino säilyy ja pinta-/hulevedet voidaan johtaa niiden puhdistamiselle varatuille alueille. Maaston muotoilu ja istutukset tulee sopeuttaa luonnonympäristöön.
- 15§ Tontin pinta-alasta riittävä määrä on oltava hulevesien imeytymiseen soveltuvaa aluetta. Alueelle on tontikohtaisesti laadittava hulevesisuunnitelma, jonka hakijan tulee esittää rakennuslupaa haettaessa. Muodostuvien hulevesien määrää tulee hallita esimerkiksi käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita ja läpäiseviä pintamateriaaleja.
- 16§ Puiden ja pensaiden valinnassa on kuultava kaupungin puutarhuria.

PILAANTUNEET MAAT:

- 17§ Ennen rakennustöiden aloittamista on esitettävä rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävä kirjallinen selvitys tonttien maaperän puhtaudesta ja sade/perusvesien johtamisesta sekä rakennusten, katojen ja pihojen perustamistavasta. Etelä-Savon ELY-keskuksen vaatimien maaperän pilaantuneisuusselvityksien mukaan laadittujen puhdistus-suunnitelmien mukaiset toimenpiteet on tehtävä viimeistään rakentamisen yhteydessä.

RAKENNUSLUPA-ASIAKIRJOIHIN LIITETTÄVÄT ERILLISET SUUNNITELMAT:

- 18§ Yleissuunnitelma hulevesien kokoamiseksi, käsittelemiseksi ja johtamiseksi sekä toiminnan laajuuden ja luonteen mukaan valmiussuunnitelma hulevesiverkostoon kulkeutuvat öljy- tai kemikaalivuodon varalta.
- 19§ Yleissuunnitelma kuivatuksesta/sadevesien johtamisesta ja käsittelystä ennen vesistöön laskemista, jätevesiviemäröinnistä ja rakennuksen perustamistavoista.
- 20§ Yleissuunnitelma tontin tai alueen kaikista liikennejärjestelyistä ja pysäköinnistä sekä käytöstä johtuvat jalankulun ja pyöräilyn esteettömyys- ja turvallisuusratkaisut.
- 21§ Rakennuslupa-asiakirjoihin liitettävä pihasuunnitelma piharakenteineen ja yksilöidyn istutuksin.
- 22§ Asemapiirros ja yleisselvitys tontin tai alueen jätehuoltojärjestelyistä.
- 23§ Liikerakennuksien yleiset mainos- ja opastusratkaisut tontilla ja julkisivuilla.
- 24§ T korttialueille selvitys sammutusvesihuollon järjestämisestä pelastusviranomaisen hyväksymällä tavalla ja pelastusviranomaisten edellyttämät tilavaraukset, pelastusreitit yms. tilavaraukset.

RAKENNUSLUPA-ASIAKIRJOIHIN LIITETTÄVÄT ERILLISET SUUNNITELMAT:

- 25§ Tonttien luiskat ja pientareet eivät saa ulottua yleisille alueille, ellei asiasta ole tehty rakennuslupahakemuksen liitteeksi sopimusta tontin haltijan ja kaupungin välillä.
- 26§ Paloteknisten määräysten vaatimasta palomuurin rakentamisvelvollisuudesta eri tonteilla sijaitsevien ja paloteknisesti erillisten rakennusten välillä saa poiketa rakennusvalvonta- ja paloviranomaisten hyväksymällä tavalla.
- 27§ -
- YLEISTÄ
- 28§ Katuliittymän puoleiselle tontin osalle ei saa sijoittaa istutuksia ja rakenteita, jotka rajoittavat vapaata näkemää liittymässä.
- 29§ Rakennuksen etäisyyden tontin rajasta tulee olla vähintään 4 m, ellei kaavamääräys tai -merkintä salli tai edellytä rajaan kiinni rakentamista.Varastorakennuksen saa rakentaa keskinäisellä sopimuksella tontin rajaan/naapurin varastorakennukseen kiinni.
- 30§ Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.
- 31§ Toiminta korttialueilla ei saa aiheuttaa terveydelle, elinympäristölle ja asemakaavan mukaiselle maankäytölle rakennuslupaa haettaessa voimassa olevien säännösten mukaan haitalliseksi luokiteltavaa määrää melua tai päästöjä ilmaan, maaperään, pohjaveteen tai vesistöön.
- 32§ Alueella sallitaan tonttien välirajoilla rakennusvalvonta- ja pelastusviranomaisten hyväksymä osastoiva seinärakenne.
- 33§ Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

MIKKELI		ASEMAKAAVAN MUUTOS 1: 2000	
Asemakaavan muutos koskee:		Asemakaavan muutoksella muodostuu:	
Mikkelin kaupungin 28. kaupunginosan kortteleita 70 ja 71 sekä virkistysaluetta.		28. (Visulahden) kortteli 70.	
POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54 A §:N VAATIMUKSET.		VIREILLE TULO	17.4.2024
MIKKELI XX.XX.202X		KAUPUNKIKEHITYS-LAUTAKUNTA ALUSTAVASTI HYVÄKSYNYT	XX.XX.2024 § XX
MAANKÄYTTÖINSINÖÖRI JUUKA PIISPA		NÄHTÄVILLÄ	XX.XX-XX.XX.2024
MIKKELIN KAUPUNKI		KAUPUNKIKEHITYS-LAUTAKUNTA HYVÄKSYNYT	XX.XX.2024 §XX
ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE KAUPUNKISUUNNITELUPALVELUT		LAINVOIMAINEN	XX.XX.2024
		LAAT. IVT	PIIRT. IVT
		TARK. -	LAAT. IVT
MIKKELI 17.4.2024		-	NUMERO
KAUPUNGINARKKITEHTI ILKKA TARKKANEN		DNRO 0000-0000	1031
			LIITE -