

MIKKELIN KAUPUNKI

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue

Kaupunkisuunnittelupalvelut

PL 33

50101 Mikkeli

puh. (015) 1941, email: etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

29.4.2020

MliDno-2020-950 (10 02 03)

Asemakaavan muutos 2. kaupunginosan (Maunuksela) korttelin osa 11 (tontit 1115, 115, 123 ja osa tontista 122) / Maaherrankatu 31

Maankäyttö- ja rakennuslain 6 §:n mukaan kaavaa valmisteltaessa on oltava vuorovaikutuksessa niiden henkilöiden ja yhteisöjen kanssa, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lain 62 §:n nojalla alueen maanomistajilla ja muilla 6 §:ssä tarkoitetuilla tahoilla (osallinen) on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Mikkelin kaupunkisuunnittelu ilmoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti asemakaavan muuttamisesta otsikossa mainitulla alueella.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia alueelle sopivaa käyttötarkoitusta, jotta sen kehittäminen mahdollistetaan jatkossa joustavasti. Asemakaavamuutosta tehdään alueelle, jossa sijaitsee rakennushistoriallisesti arvokas rakennus, ns. sininen talo eli entinen Tenholan päiväkotit. Lisäksi kaavamuutoksella on tarkoitus tutkia alueen yhteiskäyttökorttelin tarkoituksenmukaisuus ja peilata sen jatkokehittämistä mm. alueella toteutuneeseen rakentamistilanteeseen.

Asemakaavan muutosehdotus on tarkoitus saada luottamusmieskäsittelyyn kesällä 2020 ja hyväksyttäväksi syksyllä 2020.

Liitteenä on osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavahahmotelmaluonnos.

Pyydämme mahdollisia mielipiteitä kaavoituksesta 2.6.2020 klo 15 mennessä.

Tietoa asemakaavoituksesta:

Kaavoituspäällikkö Ilkka Tarkkanen: p. 050 3117130

Suunnitteluavustaja Lea Torn: p. 044 7942514 kartta-aineisto, kaavaselostukset

Suunnitteluavustaja Juha Kokkonen: p. 040 1294249 kartta-aineisto, kaavaselostukset

Toimistos sihteeri Kirsi Avelin: p. 040 1294792 hallinnollinen valmistelu, käsittelyvaiheet, niitä koskeva aineisto

Ilkka Tarkkanen
Kaavoituspäällikkö



0992

MliDno-2020-950 (10 02 03)

Mikkelin kaupunki

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue /

Kaupunkisuunnittelupalvelut

PL 33, 50101 Mikkelä

MIKKELI

Hanna Nirkko

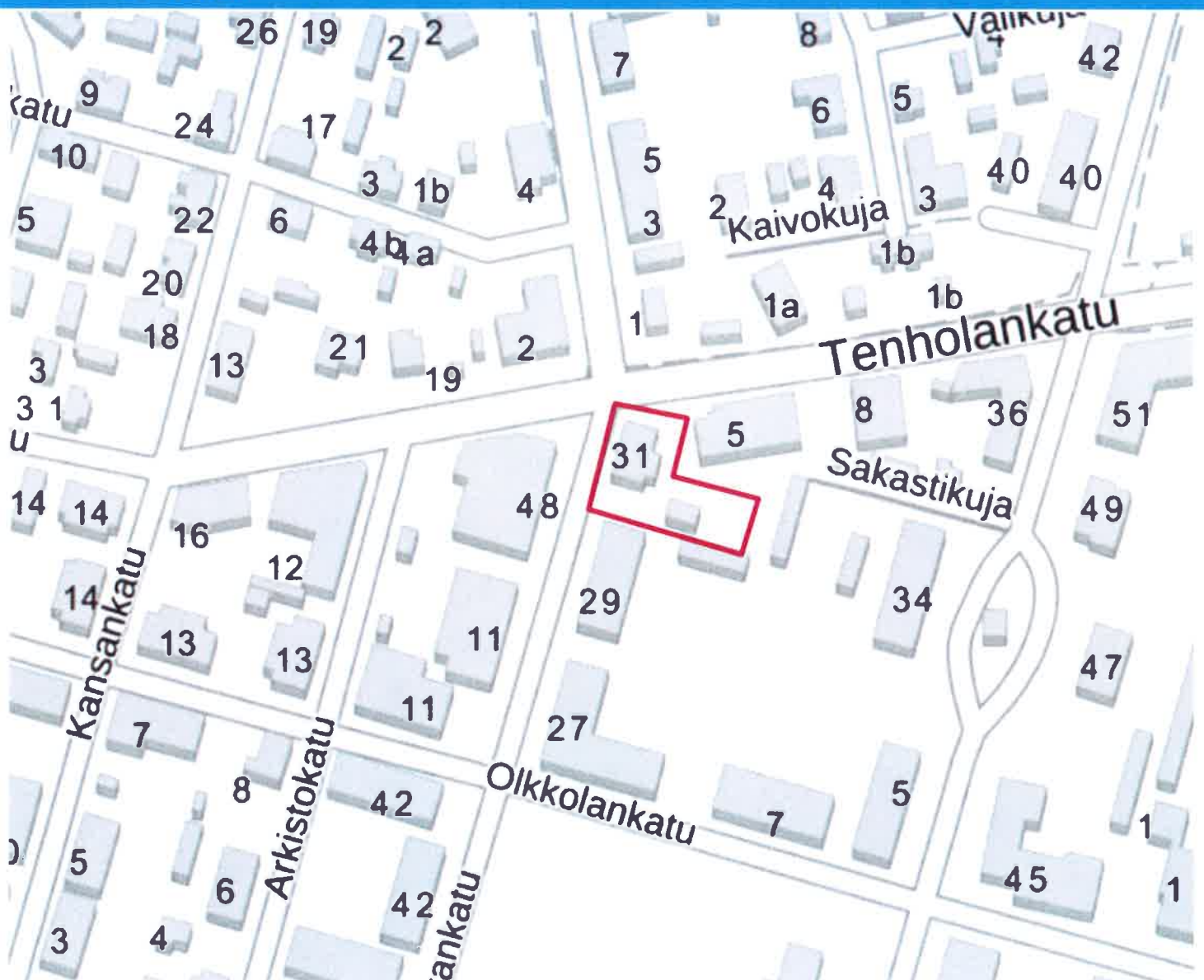
Kaavoitusinsinööri p. 045 253 3454

Email: hanna.nirkko@karttaako.fi

Maaherrankatu 31 ASEMAKAAVAMUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

29.4.2020



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

Kaava-alue sijoittuu Mikkelin keskustan asemakaava-alueella sijoittuen Tenholankadun ja Maa-herrankadun kulmaukseen. Kaava-alueen sijainti on esitetty tämän osallistumis- ja arviointi-suunnitelman kansilehdellä. Suunnittelualue käsittää 2. kaupunginosan Maunukselan korttelin 11 kiinteistöt 491-2-11-1115, 491-2-11-115, 491-2-11-123 ja 491-2-11-122 (osa).

2. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia alueelle sopivaa käyttötarkoitusta, jotta sen kehittäminen mahdollistetaan jatkossa joustavasti. Asemakaavamuutosta tehdään alueelle, jossa sijaitsee rakennushistoriallisesti arvokas rakennus, ns. sininen talo eli entinen Tenholan päi-väkoti. Lisäksi kaavamuutoksella on tarkoitus tutkia alueen yhteiskäyttökorttelin tarkoituksen-mukaisuus ja peilata sen jatkokehittämistä mm. alueella toteutuneeseen rakentamistilantee-seen.

3. NYKYINEN SUUNNITTELUTILANNE

3.1 Maakuntakaava

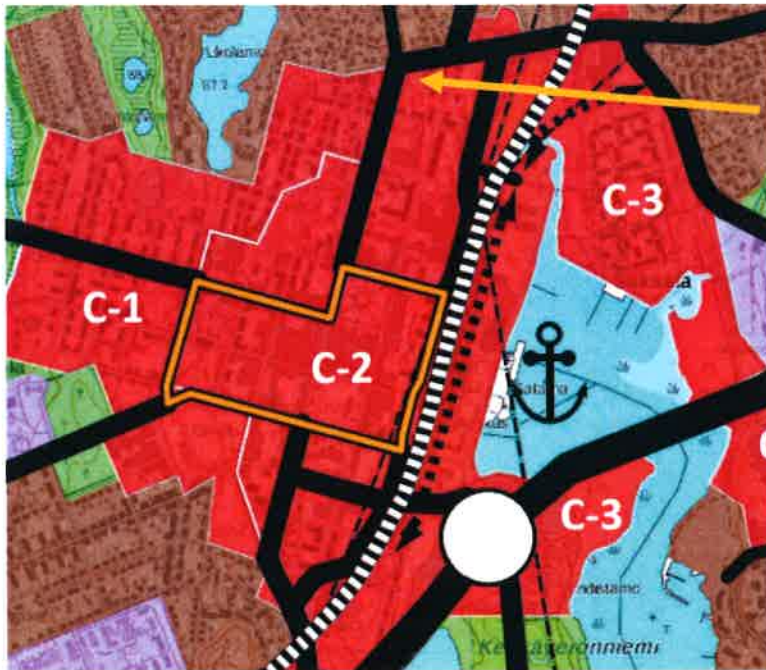
Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Alla olevassa karttaotteesta on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä. Suunnittelualue voidaan katsoa sijoittuvan osaksi keskustatoimintojen aluetta tai sen liepeille. Alueeseen liittyy myös merkintä A 8.1, taajamatoimintojen alue. Alue sijaitsee myös Hirolan varalaskupaikan suojavajöhykkeellä.



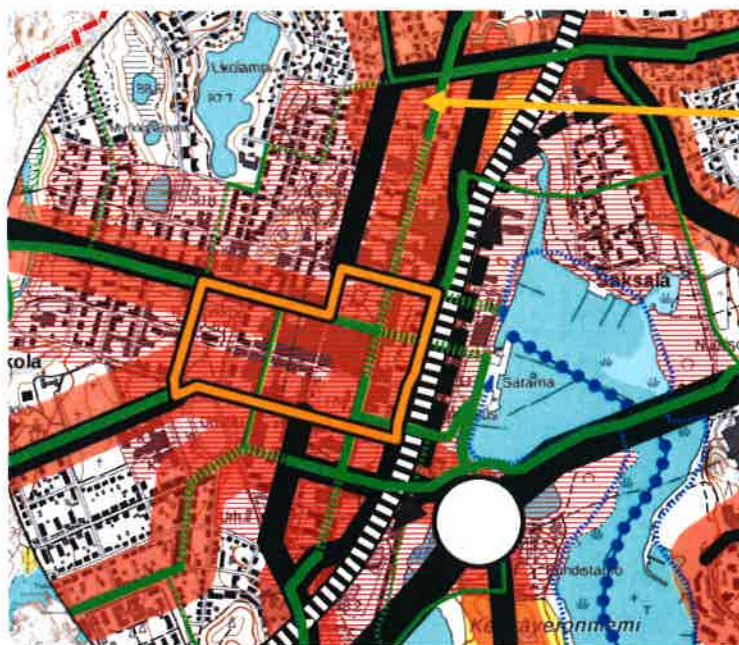
Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella rajauksella.

3.2 Yleiskaava

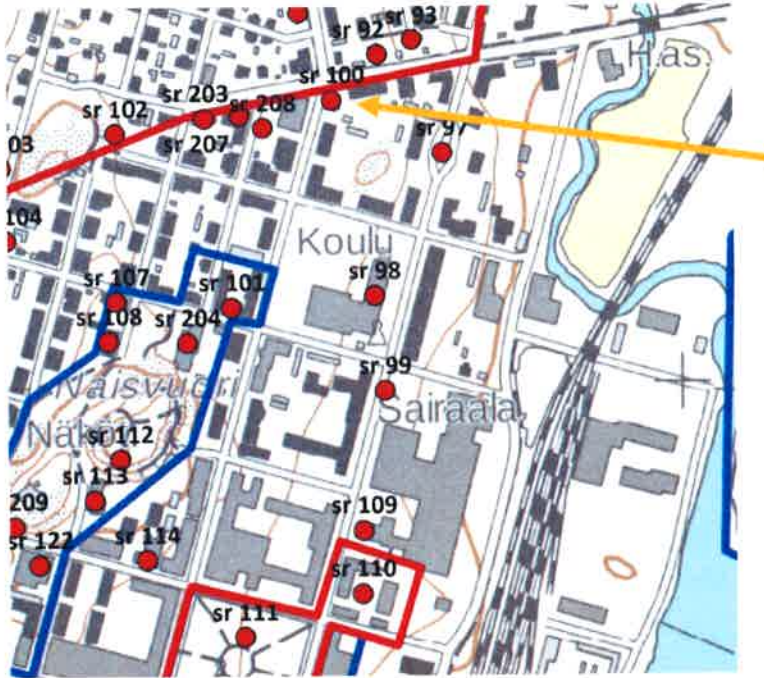
Alueella on voimassa vuonna 2019 hyväksytty Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040. Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava koostuu seitsemästä oikeusvaikutteisesta teemakartasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.



Yhdyskuntarakenteen ohjaus-teemakartalla suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C-3 Strateginen keskustatoimintojen alue). Myös yleiskaavassa alue sijoittuu Hiirolan varalaskupaikan suoja-



Liikenne ja verkostot -teemakartalla suunnittelualue on osoitettu melualueeksi. Maaherrankatu on osoitettu kaavassa seututieksi/pääkaduksi. Lisäksi Maaherrankatu on osoitettu väyläksi, jonka suunnittelussa tulee huomioida joukkoliikenteen tarpeet. Suunnittelualueelle on kaavassa esitetty pysäköintinormi.



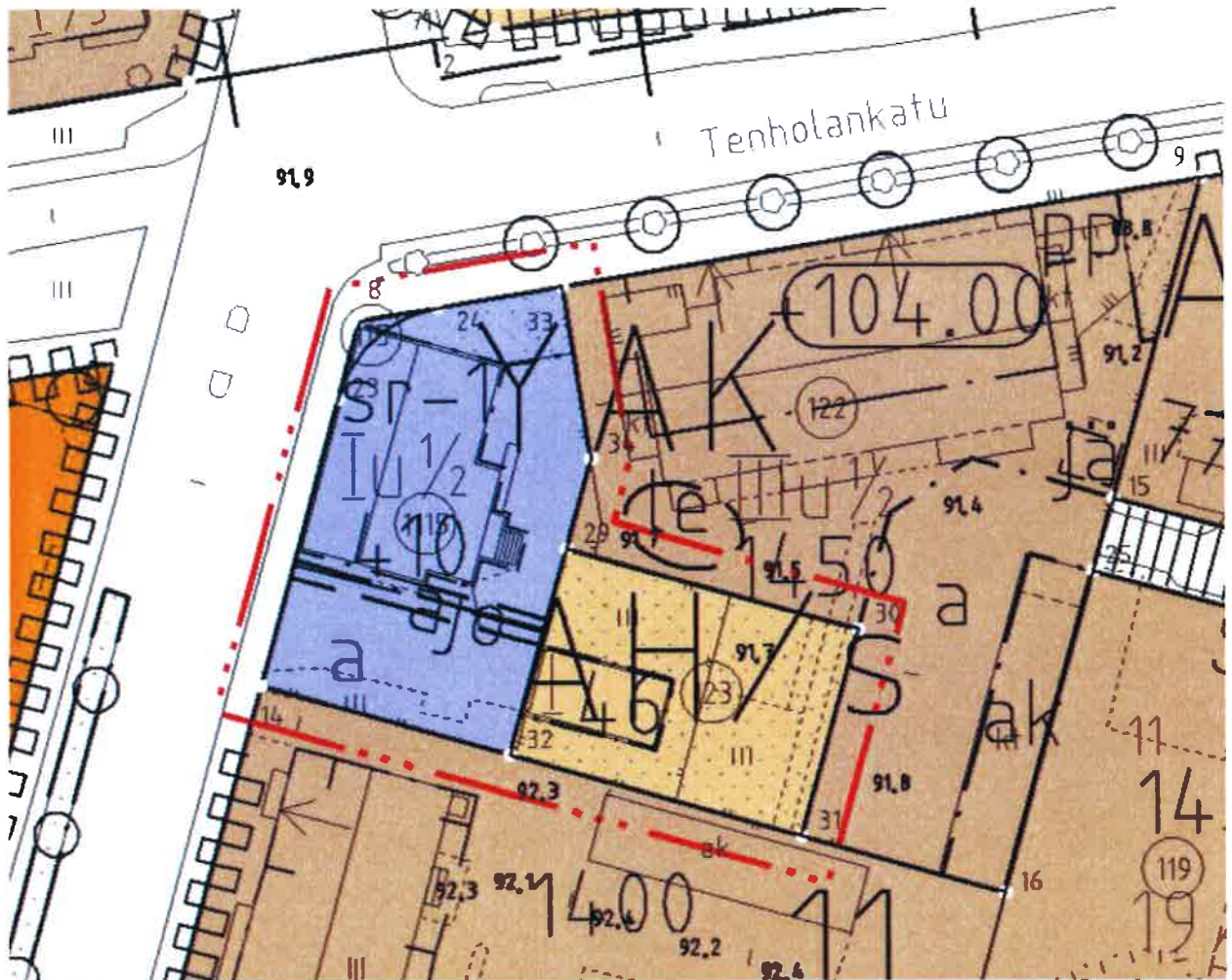
Kulttuuriympäristö -teemakartalla alueella on osoitettu Tenholan Päiväkoti, Maaherrankatu 31 paikallisesti arvokkaaksi rakennussuojelukohteeksi (sr 100), jonka arvokas rakennuskanta ja lähiympäristö tulee säilyttää.

Viherrakennekartalla ja vesitalous -teemakartalla alueelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä.

Voimaan jäävät osayleiskaavat kartalla alue on esitetty asemakaavoitettuna alueena.

3.3 Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2013. Kortteli on kaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueena. Pihapiiriin kuuluva, kiinteistöllä 491-2-11-123 sijaitseva piha-alue, jolla sijaitsee ulkorakennus ja leikkimökki on osoitettu kaavassa asemista palvelevana yhteiskäyttöisenä korttelialueena, jolla ympäristö säilytetään. Kaavamääräysten mukaan Y-korttelialueen rakennusoikeus on 410 k-m² ja suurin sallittu kerroskorkeus on I u ½, jossa roomalainen numero osoittaa rakennusten suurimman sallitun kerrosluvuna ja murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Ulkorakennus sijaitsee korttelialueella AH/s ja sille on varattu kaavassa rakennusoikeutta yhteen kerrokseen 46 k-m².



Ote voimassa olevasta ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue on merkitty karttaan punaisella vahvistusalueen raja viivalla.

3.4 Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt 491-2-11-115 ja 11-1115 ovat Mikkelin kaupungin omistuksessa. Kiinteistö 491-2-11-123 on Mikkelin kaupungin ja Mikalo Oy:n yhteisomistuksessa. Kiinteistö 491-2-11-122, josta osa kuuluu suunnittelualueeseen, on Mikalo Oy:n omistuksessa.

3.5 Muut hankkeet, suunnitelmat, päätökset

Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt kaupungin aloitteesta.

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 alueelta aiemmin tehtyihin selvityksiin ja muuhun kaavoitustyön aikana saatuun tietoon.

Vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön aikana koko kaavaprosessin ajan ja se perustuu riittäviin lähtötilanteen tietojen selvittämiseen. Arvioidut vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa. Tässä työssä keskeisimpinä arvioidaan vaikutukset:

- yhdyskuntarakenteeseen

- kaupunkikuvaan ja maisemaan
- rakennettuun kulttuuriympäristöön
- asumiseen kaava-alueen lähiympäristössä

4.2 Lähtötietoina olemassa olevat selvitykset

Kaavahankkeen kannalta tärkeitä tausta-aineistoja ovat:

- Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan aineistot, muun muassa:
 - Rakennetun ympäristön kehitys

4.3 Kaavaa varten laadittavat selvitykset

Kaavaa varten ei ole tarpeen laatia uusia selvityksiä. Tarvittaessa laaditaan alueesta havainnekuva, jossa voidaan esittää lähinnä olemassa olevat rakennusmassat ja piha-alueen järjestelyjä.

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 sekä Mikkelin kaupunki:
 - Infra-aluepalvelut, rakennusvalvonta (sis. jätehuolto) ja ympäristöpalvelut
 - Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueidenkäyttö ja kaavoitus)
 - Pohjois-Savon liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY
 - Etelä-Savon maakuntaliitto
 - Museovirasto
 - Savonlinnan maakuntamuseo
 - Mikkelin kaupungin museot
 - Etelä-Savon pelastuslaitos
 - Mikkelin vesilaitos
 - Etelä-Savon Energia oy
 - Suur-Savon Sähkö Oyj
 - teleoperaattorit

6. KAAVOITUKSESTA TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

Kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavasunnitelman nähtävillä olosta valmistelu- ja ehdotusvaiheissa ilmoitetaan kaupungin virallisessa ilmoituslehdessä sekä kaupungin verkkosivuilla (www.mikkeli.fi).

6.1 Aloitusvaihe, kaavan valmistelu

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä siihen liittyvä alustava kaavahahmotelma pidetään nähtävillä 30 päivän ajan Mikkelin kaupungin verkkosivuilla sekä kaupunkisuunnittelun tiloissa. Tuona aikana osalliset voivat jättää mielipiteitä valmisteluvaiheesta.

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 Kaavaehdotus

Valmistelu vaiheessa saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta työstetään asemakaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville Mikkelin kaupunkisuunnitteluun sekä kaupungin verkkosivuille 60 päivän ajaksi. Nähtävillä oloaikana osallisella on mahdollisuus antaa muistutus (MRA 27 §). Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta, kunnan hallintokunnilta sekä muilta tarpeelliseksi katsottavilta osallisilta. Saatua palaute otetaan huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa hyväksymiskäsittelyä varten. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Yleisötilaisuus

Suomessa vallitsevan poikkeustilanteen aikana ei järjestetä yleisötilaisuuksia. Tilaisuuden tarve ja järjestämismahdollisuus arvioidaan kuitenkin kaavaprosessin edetessä.

6.3 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

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+7 vuorokauden kuluttua Mikkelin kaupunginvaltuuston päätöksestä.

6.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot asianomaisilta viranomaisilta. Ehdotusvaiheessa järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu. Tarvittaessa kaavatyön edetessä järjestetään työneuvotteluja viranomaisten kanssa.

7. ALUSTAVA AIKATAULU

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

VALMISTELU- JA LUONNOSVAIHE

5 / 2020 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavahahmotelma nähtäville

EHDOTUSVAIHE

7 / 2020 Kaavaehdotus nähtäville

HYVÄKSYMINEN

9-10 / 2020 Kaavan hyväksyminen

Yhteystiedot

MIKKELIN KAUPUNKI

Verkkosivut: www.mikkeli.fi



Ilkka Tarkkanen
Kaavoituspäällikkö
p. 050 311 7130
etunimi.sukunimi@mikkeli.fi
Maaherrankatu 9-11
50101 MIKKELI

KARTTAAKO OY

Verkkosivut: www.karttaako.fi



Hanna Nirikko
Kaavoitusinsinööri
p. 045 253 3454
etunimi.sukunimi@karttaako.fi
Heikinkatu 7
48100 KOTKA

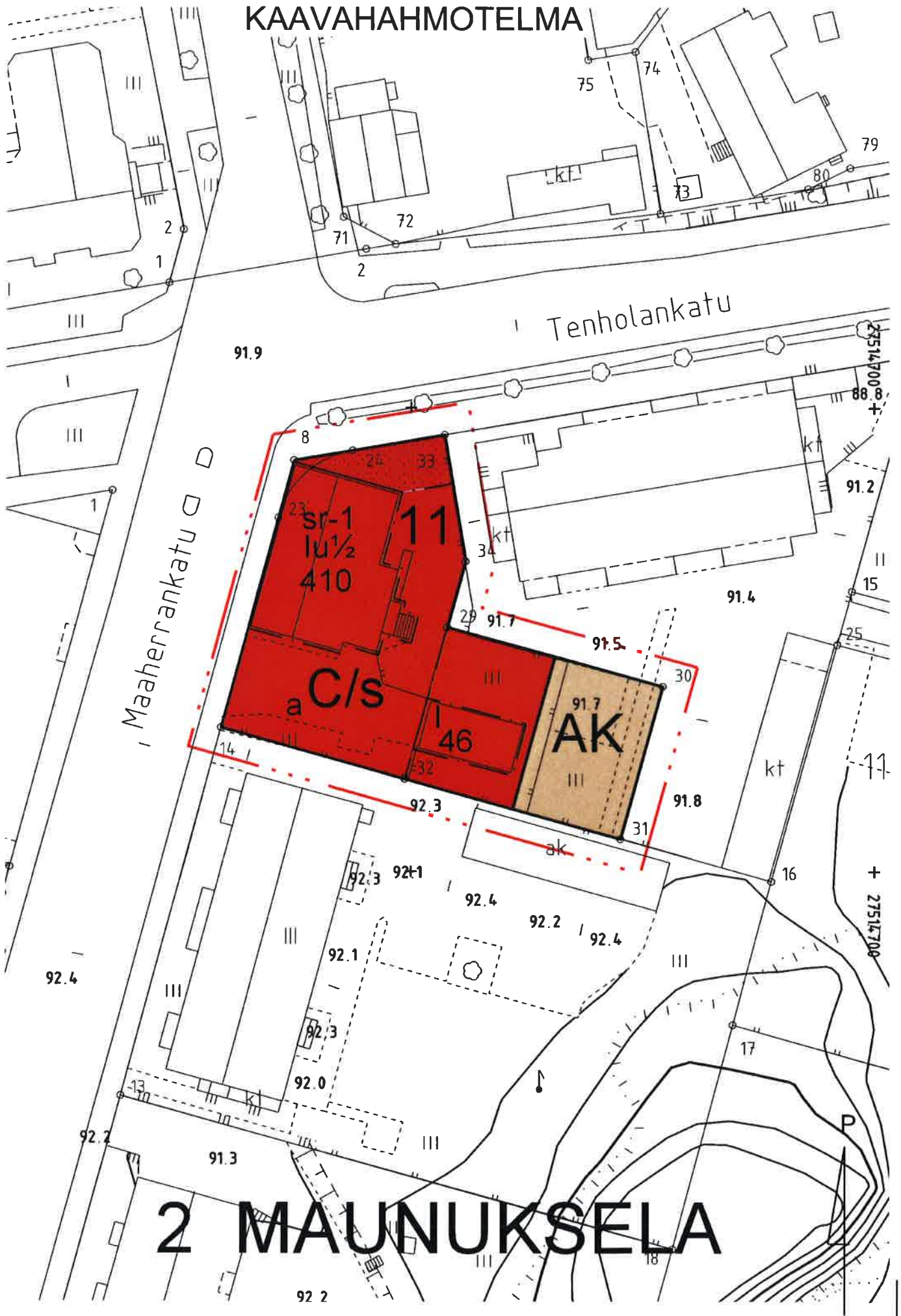
Mikkeli 29.4.2020

Liite: Kaavahahmotelma

KAAVAHAHMOTELMA

992

2. MAUNUKSELA, MAHERRANKATU 31



2 MAUNUKSELA