

MIKKELIN KANTAKAUPUNGIN
OSAYLEISKAAVA 2040 / LUONNOS
1. YHDYSKYNTARAKENTEEN
OHJAUS

0 500m 1 km 2 km 3 km 4 km 5 km
KARTTA 1: 30 000

Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040 sisältää seitsemän (7) oikeusvaikutteista karttaa. Yleiskaavakartat n:o 1-7 ovat lähtökohtana laadittaessa ja muutettaessa osayleiskaavaa, asemakaavaa tai ryhdyttäessä muotoiin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi (MRL 42§). Yleiskaavaa tulkittaessa tulee huomioida kaavatasolle ominainen esittämistarkkuus: alerajaukset, kohde-merkinnot sekä merkintöjen sisältö täsmennyvät tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Oikeusvaikutteiset yleiskaavakartat:

1. Yhdyskuntarakenteen ohjaus
2. Liikenne ja verkostot
3. Viherrakenne
4. Vesitalous
5. Kulttuuriympäristö
6. Maisema
7. Voimassa olevat osayleiskaavat

Yleiskaavakarttoihin liittyvä kaavaselustus, jossa on esitetty kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, kaavaratkaisun perustelut ja arvio yleiskaavan vaikutuksista.

Yleismääräykset

Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee selvittää alueella mahdollisesti sijaitsevat SEVESO III direktiivin mukaiset laitokset ja nestekaasulaitokset sekä niiden konsultointiväyhykkeet. Vaarallisia kemikaaleja käyttävää tai varastoitavaa laitosta ympäröivän konsultointiväyhykkeen yksityiskohtaiseen suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Suunnittelussa riskille alttien toimintojen kuten asuinalueiden, vilkkaiden liikenneväylien, yleisöllä tarkoitettujen kokoonmistilojen ja sairaaloiden sijoittamista väyhykkeen sisälle on kaavaa laadittaessa pyydyttävä kunnan palo ja pelastusviranomaisen ja TUKES:n lausunto.

Yleiskaava-alueen raja

C-1 Keskusta-asuminen / Keskustatoimintojen alue

Keskustatoimintojen alue, jolla voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä ja asuinrakentamisen yhteensovittaminen tulee olla korkealuokkaista. Alueelle ei voida sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueen suunnittelussa on huomioitava alueen kulttuurihistorialliset ja virkistyskäyttöiset arvot sekä kaupunkikuvallinen laatu. Täydennysrakentamisen tulee olla ympäröivään kaupunkirakenteeseen sopeutuvaa materiaalin, korkeuden sekä julkisivujäsentelyn osalta. Alueen tarkemmat määräykset koskien rakentamista, -laatuja ja määrää osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaavituksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöjä ja määräyksiä.

C-2 Ydinkeskusta / Keskustatoimintojen alue

Keskustatoimintojen alue, jolla voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueelta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota sen toimivuuteen, kuten jalankulku-, pyäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen ja häiriötämyyteen. Alueen suunnittelussa on huomioitava alueen kulttuurihistorialliset ja virkistyskäyttöiset arvot sekä kaupunkikuvallinen laatu. Täydennysrakentamisen tulee olla ympäröivään kaupunkirakenteeseen sopeutuvaa materiaalin, korkeuden sekä julkisivujäsentelyn osalta. Alueen tarkemmat määräykset koskien rakentamista, -laatuja ja määrää osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaavituksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöjä ja määräyksiä.

C-3 Strateginen keskustatoimintojen alue

Monitoiminnallinen tiivistävyä keskustatoimintojen alue. Suunnittelussa tulee edistää viihtyisää ja turvallista oleskelu-, kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennepäristöjä. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen kulttuurihistoriallisiin ja virkistyskäyttöisiin arvoihin. Alueen suunnittelussa on huomioitava alueen kulttuurihistorialliset ja virkistyskäyttöiset arvot, keskustan maisemallinen merkitys sekä kaupunkikuvan korkea laatu. Alueen tarkemmat määräykset koskien rakentamista, -laatuja ja määrää osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaavituksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöjä ja määräyksiä.

C-4 Keskustan kaupallinen alue

Keskustatoimintojen alue, joka on varattu ensisijaisesti kaupallisille toiminnolle. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Valtatie 5 pohjoispuoleinen osa on suunnattu tilaa vaativalle kaupalle. Alueen tarkemmat määräykset koskien rakentamista, -laatuja ja määrää osoitetaan asemakaavassa.

Asemakaavituksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöjä ja määräyksiä.

ca Keskustatoimintojen alakeskus

Kaupunginosan tiivis erilaisia toimintoja sisältävä keskusta-alue, jolla voidaan sijoittaa paikallisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ympäröivän kaupunginosan palvelujen keskuksena. Alueella tulee tavoitella viihtyisiä oleskelu- ja liikkumisympäristöjä erityisesti kävelijöiden ja pyöräilijöiden näkökulmasta.

Seudullisesti merkittävä kaupan palvelualue

Kaupan palvelualue, jolla saa asemakaavoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä kohdekohtaisesti kaupan laatu- ja rajaukset huomioon ottaen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työpaikkatoimintaa. Asemakaavoituksen tulee perustua osayleiskaavoitukseen tai erilliseen, MRL 39 § mukaisen yleiskaavan sisältövaatimukset täyttävien selvityksiin.

Alueelle voidaan osoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan ja tilaa vaativan erikoiskaupan suuryksiköitä. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee huolehtia olemisten liikennejärjestelyjen toteuttamisesta yhtä aikaa korttelialueiden rakentamisen kanssa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota joukkoliikenteen järjestämisen edellytyksiin ja polkupyöräilyn olosuhteisiin. Yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa tulee lisäksi huomioida muodostuvien hulevesien käsittely ja alueelta pois johtaminen.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sekä paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan yhteenlaskettu koko voi olla enintään 130 000 m².

Merkinnällä on osoitettu maakuntakaavan kohde Länsisilta, Karilan kaupunginosassa.

Asemakaavituksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöjä ja määräyksiä.

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan kehittämisaalue

Alueelle voidaan osoittaa seudullisesti merkittäviä tilaa vaativan erikoistavarakaupan 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 sijoittamiseen ympäröivään taajamarakenteeseen sekä liikennejärjestelmään. Lisäksi tulee huomioida muodostuvien hulevesien käsittely ja alueelta pois johtaminen.

Alueen yhteenlaskettu paljon tilaa vaativan kaupan koko voi olla enintään 55 000 m².

Merkinnällä on osoitettu Itäpöytä alue Visulauuden kaupunginosassa.

Asemakaavituksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöjä ja määräyksiä.

Kaupan paikallinen palvelukeskus

Olemassa oleva kaupan paikallinen palvelukeskus, jolla voidaan asemakaavoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työpaikkatoimintaa. Alueilla voi sijoittaa sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laadun huomioon ottaen ja ympäröivien alueiden kehityksen huomioiden voivat perustelluista syistä sijoittua keskusta-alueiden ulkopuolelle. Kaupallisten palvelujen alue ei voi kasvaa seudullisesti merkittäväksi. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee kiinnittää huomiota alueen sitomiseen ympäröivään taajamarakenteeseen sekä liikennejärjestelmiin.

Asemakaavituksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöjä ja määräyksiä.

Rakallan alueella vähittäiskaupan suuryksiköiden sekä erikoistavarakaupan yhteenlaskettu koko voi olla enintään 4 000 m² ja tilaa vaativan erikoistavarakaupan osalta 3 000 m².

Urpalan alueella vähittäiskaupan suuryksiköiden sekä erikoistavarakaupan yhteenlaskettu koko voi olla enintään 7 000 m² ja tilaa vaativan erikoistavarakaupan osalta 10 000 m².

Tuskun alueella vähittäiskaupan suuryksiköiden sekä erikoistavarakaupan yhteenlaskettu koko voi olla enintään 4 000 m² ja tilaa vaativan erikoistavarakaupan osalta 3 000 m².

Kehittyvä taajama

Tiivistävyä, toiminnollaan monipuolinen taajamarakenteen alue, jolla maankäytön muutosten ja tehostamisen tulee perustua asemakaavoitukseen. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjakeen asemakaavan.

Alueella voi sijoittaa monipuolisesti erilaisia talotyyppejä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistysalueen tarpeet sekä paikallisten viheryhertyksien 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 niiden verrattavia ympäristöhäiriöitä. Asemakaavituksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöjä ja määräyksiä.

Kasvava taajama

Toiminnollaan monipuolinen taajama-alue, jolla maankäytön muutosten tulee perustua asemakaavoitukseen. Asemakaavoituksen tulee perustua osayleiskaavoitukseen tai erilliseen, MRL 39 § mukaisen yleiskaavan sisältövaatimukset täyttävien selvityksiin. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjakeen asemakaavan.

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon lähivirkistysalueen tarpeet sekä paikallisten viheryhertyksien jatkuminen. Alueella tulee kiinnittää huomiota joukkoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn olosuhteisiin. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta työpaikkatoimintaa.

Asemakaavituksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöjä ja määräyksiä.

Suunnittelumääräys: Salosaaren alueen kehittämisen edellyttää kävely- ja pyöräily-yhteyden toteuttamista Anttoniellalla ja Kirkonrantauden sillan yhteydessä.

Kyläalue

Maaseutuasumiselle ja elinkeinoille soveltuva alue. Alueella tulee laatia tarkempi osayleiskaava. 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.

Virkistys- ja asuinalue

Alue, jossa tulee yhdistää virkistys- ja asuintoiminnat. Vähintään 50 % alueen pinta-alasta tulee varata virkistysalueeksi. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota maiseman ominaispiirteiden vaalimiseen.

Asemakaavoituksen tulee perustua osayleiskaavoitukseen. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjakeen asemakaavan. Ennen asemakaavoitusta alueella voidaan sallia ympäristön ominaispiirteisiin soveltuva, myöhemmää kaavoitusta haittaamaton olemassa olevien rakennuspaikkojen korjaus- ja täydennysrakentaminen.

Ranta-alueiden maankäytön ohjaus

Sellaisen alueen, jolla ei ole voimassa asemakaavaa, ranta-asemakaavaa tai sellaista yleiskaavaa, joka voi toimia suoraan rakennusluvan myöntämisen perusteena, rantarakentamisoikeus käsitellään ottaen huomioon maanomistajien yhdenvertainen kohtelu. Tämä tapahtuu emätalaperiaatteen (1.7.1959) ja yhtenäisten mitoitussperiaatteiden mukaisesti. Kyläalueiden ranta-alueilla mitoitus voi olla enintään 7 rantarakennuspaikkaa / muunnettu rantakilometri. Muualla mitoitukseen käytetään suuilla järville päässä (Saimaa) 5 rakennuspaikkaa/muunnettu rantavikilometri. Pienimmillä järville käytetään mitoitustulokuna päässä 4 rakennuspaikkaa/muunnettu rantavikilometri. Rantarakennusalueiden osoittaminen edellyttää, että myös rantojen yhteinen ja yleinen käyttö voidaan järjestää sekä luonto-, kulttuuri- ja maisema-arvon on huomioitu riittävällä tavalla.

Pysyvän asutuksen osoittamisen rannalla asemakaava-alueen ulkopuolelle tulee perustua oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan tai siihen, että tässä yleiskaavassa rantarakentamiselle asetettujen edellytysten ohella myös maaseutuasumiselle kaavassa asetetut muut edellytykset täyttyvät. Rakennettaessa asemakaavan tai oikeusvaikutteisen osayleiskaavan ulkopuolelle rantarakentamista säätelee myös kaupungin rakennusjärjestys. Rakentaminen asemakaavan tai oikeusvaikutteisen osayleiskaavan ulkopuolelle vaatii pohjakeen myös MRL 171 § mukaisen poikkeamisluvan.

Palvelujen alue

Monimuotoinen palvelujen alue. Alueella tulee kiinnittää huomiota joukkoliikenne- sekä kävely- ja pyöräilyympäristöjen toimivuuteen. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjakeen asemakaavan.

Asemakaavituksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöjä ja määräyksiä.

Matkailun kärkialue tai -kohde

Seudullisesti merkittävä matkailupalvelujen alue, jolla tulee kiinnittää huomiota joukkoliikennepäristöjen toimivuuteen. Alueen kehittämisen tulee olla maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön arvoja säilyttävää. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjakeen asemakaavan.

Asemakaavituksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöjä ja määräyksiä.

Tilaa vaativien työpaikkojen alue

Työpaikka-alue, jolla voidaan asemakaavoittaa ympäristöhäiriöitä tuottavaa tuotantotoimintaa ja muuta tilaa vaativaa työpaikkatoimintaa. Alueelle voidaan muun työpaikkarakentamisen ohella sijoittaa tuotannon pääkäyttötarkoituksen pääkäyttötarkoituksen liittyviä myymälätiloja. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon virkistys- ja viheryhertyksien jatkuminen sekä kiinnittää erityistä huomiota muodostuvien hulevesien käsittelyyn ja alueelta pois johtamiseen.

Asemakaavituksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöjä ja määräyksiä.

Tilaa vaativien työpaikkojen selvitysalue

Asemakaavoituksen tulee perustua osayleiskaavoitukseen tai erilliseen, MRL 39 § mukaisen yleiskaavan sisältövaatimukset täyttävään selvitykseen. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen vaatii pohjakeen asemakaavan.

Asemakaavituksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöjä ja määräyksiä.

Tilaa vaativien työpaikkojen vaihettumisaalue

Työpaikka-alue, jolla sijaitsee ympäristöhäiriöitä tuottavaa tuotantotoimintaa ja muuta tilaa vaativaa työpaikkatoimintaa. Alueelle voidaan muun työpaikkarakentamisen ohella sijoittaa tuotannon pääkäyttötarkoituksen liittyviä myymälätiloja. Aluetta kehitetään vaihtellen pohjajevien kannalta vähemmän riskialttiina kehityvänä taajama-alueena.

Puolustusvoimien alue

Puolustusvoimien alueen suojavyöhyke

Suojavyöhykkeellä rakentaminen sallitaan vain tutkan pääsäteen muodostaman horisontaalisen alapuolella.

Eritysisalueet

Merkinnällä on osoitettu seuraavat kohteet:

Jätteenkäsittelyalue: Metsä-Sairila

Suunnittelumääräys: Alueen maankäytön tulee perustua asemakaavoitukseen, jonka pohjaksi on laadittu tarkempi osayleiskaava.

Yhdyskuntateknisen huollon alueet: Metsä-Sairila, Pursiala, Riutta ja Kiteenkylin pohjoispuoli.

Suunnittelumääräys: Metsä-Sairilan, Pursialan ja Riutan yhdyskuntateknisen huollon alueiden maankäytön tulee perustua asemakaavoitukseen. Kiteenkylin pohjoispuolella sijoitsevan yhdyskuntateknisen huollon alueen maankäytön tulee perustua tarkemman osayleiskaavaan.

Lentokenttä

Lentokentän suojalue

Alueelle ei tule sijoittaa meluherkkiä toimintoja tai esteroituksia aiheuttavia korkeita rakennelmia.

Vesialue

Satama

Valtatie / Kantatie

Uusi valtatietasoinen yhteys

Eritasoristeys

Yhteystarve

Pääkatu

Keskustakehä

Keskustakehä muodostaa ajoneuvoliikenteen pääreitit keskustan alueelle. Keskustakehän sisäpuoli on hidasta kaupunkialuetta, jossa tulee erityisesti suosia jalankulkua.

Rautatie

MIKKELI 31.1.2017 / _____. 20 ____ KAAVOITUSPÄÄLLIKKÖ ILKKA TARKKANEN	VIREILLETULO	18.6.2012 / Kaupunginhallituksen päätöksellä	MIKKELIN KAUPUNKI				DNRO
	TEKNINEN LAUTAKUNTA	31.1.2017 § 22	TEKNINEN TOIMI				2015-744
	KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT ALUSTAVASTI	_____. _____. 2017	KAUPUNKISUUNNITTELU				NUMERO
	LUONNOS NÄHTÄVILLÄ	_____. _____. _____. 2017	LAAT. EK	PIIRT. EK	TARK.		57.1
	TEKNINEN LAUTAKUNTA	_____. _____. 20 ____					