

MliDno-2020-400 (10 02 03)

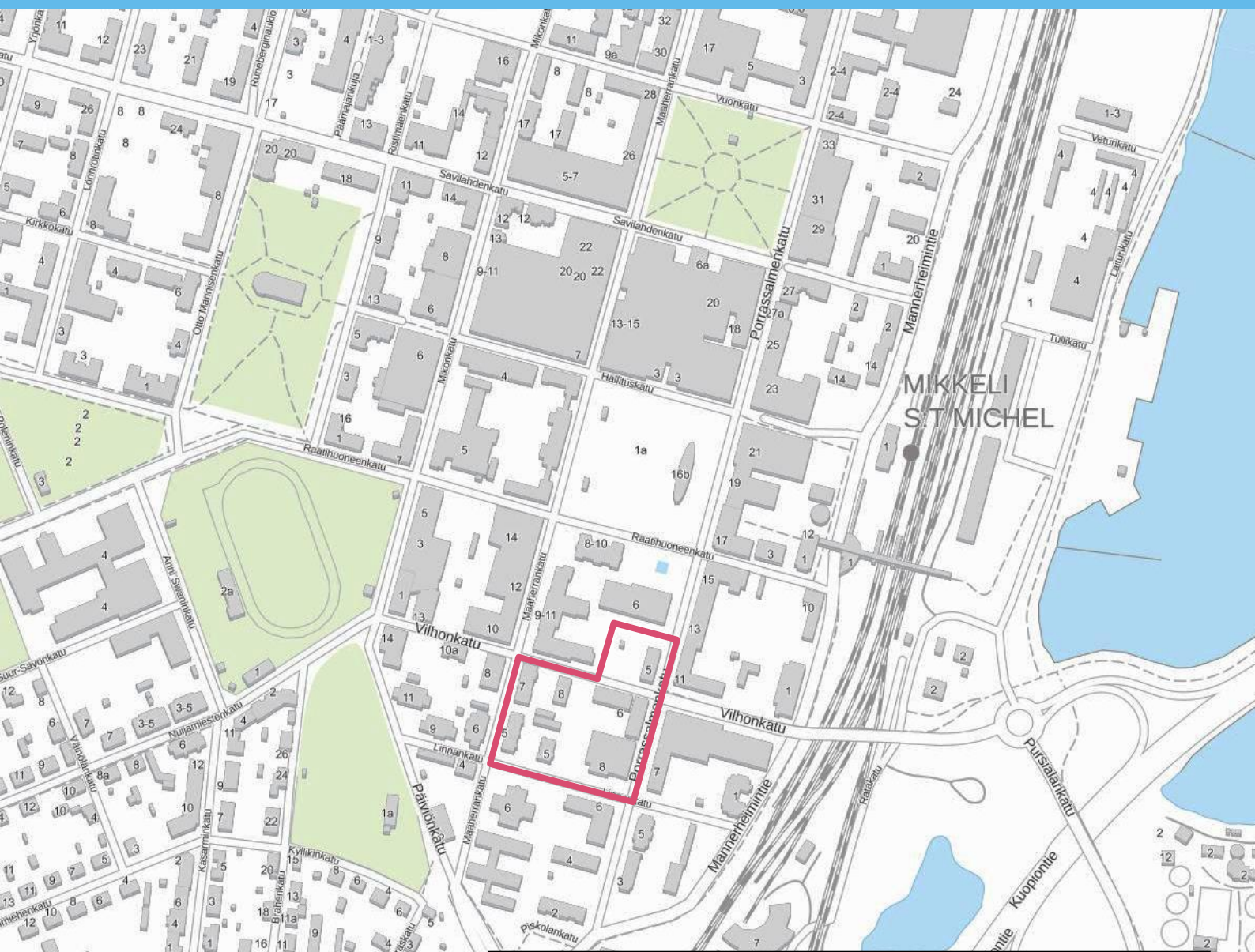
Mikkelin kaupunki

MIKKELI

KORTTELIN 12 ASEMAKAAVAMUUTOS

Selostus

23.11.2021



Vireille tulosta ilmoitettu	12.2.2020
OAS	5.2.2020
Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt (luonnos)	23.11.2021
Kaupunginhallitus hyväksynyt alustavasti (luonnos)	___ .2021
Kaavaluonnos nähtävillä	___ .- .2021
Kaupunkikehityslautakunta hyväksynyt (ehdotus)	___ .2022
Kaupunginhallitus hyväksynyt alustavasti (ehdotus)	___ .2022
Kaavaehdotus nähtävillä	___ .- .2022
Kaupunginhallitus hyväksynyt	___ .2022
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt	___ .2022
Lainvoimainen	___ .2022

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus, joka koskee 23. päivänä marraskuuta 2021 päivättyä kaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee 1. kaupunginosan (Savilahti) korttelia 12, korttelin 9 tonttia 23 sekä osaa korttelin 9 tontista 2.

Asemakaavalla muodostuu 1. kaupunginosan (Savilahti) kortteli 12, korttelin 9 tontti 23 sekä osa korttelin 9 tonttia 2.

Sijainti

Kaava-alue sijoittuu Mikkelin keskustan ruutukaava-alueelle. Suunnittelualue rajautuu Maaherankatuun, Linnankatuun ja Vilhonkatuun. Kaava-alueen sijainti on esitetty tämän selostuksen kansilehdellä.



Kuva 1. Kaavoituksen kohde-alue ilmakuvasa. Kaava-alueen likimääräinen rajaus osoitettu kuvaan punaisella viivalla.

Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia mahdollisuutta korttelin täydennysrakentamiseen sekä alueelle sopivaa rakentamisen määrää huomioiden alueen keskeisen sijainnin Mikkelin ydin-keskustan alueella ja välittömästi valtakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöiden läheisyydessä. Tarkoituksena on osoittaa kortteli keskustatoimintojen alueena, mikä mahdollistaa alueen joustavan maankäytön tulevaisuudessa.

Kaavatyöllä ratkaistaan keskustan keskeisen korttelin tuleva kaupunkikuvallinen rooli ja suhde olevaan ympäristöön sekä erityisesti sen kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Kortteli 9 kuuluu osittain valtakunnallisesti merkittävään hallitustorin rakennettuun kulttuuriympäristöön. Hallinto- ja palvelukorttelin rakennuksilla on tunnistettuja kulttuurihistoriallisia arvoja. Korttelin 12 eteläpuolella sijaitsee Mikkelin vankila, joka on myös valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Se ilmentää vankeinhoidon vaiheita ja vankila-arkkitehtuurin kehitystä läänin pääkaupungin kruununvankilasta lääninvankilaksi. Mikkelin vankilaympäristöllä on merkittävä kaupunkikuvallinen rooli ruutukaava-alueen eteläosassa. Kortteli 12 muodostaa taustan vankilakokonaisuudelle.

SISÄLLYSLUETTELO

1.	Tiivistelmä	5
1.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
1.2	Kaavan sisältö	5
2.	Lähtökohdat	6
2.1	Alueen yleiskuvaus	6
2.1.1	Yhdyskuntarakenne ja asutus	6
2.1.2	Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut	6
2.1.3	Liikenne	7
2.1.4	Tekniset verkostot	7
2.1.5	Rakennettu ympäristö ja kaupunkikuva	7
2.1.6	Muinaisjäännökset	10
2.1.7	Korkeussuhteet ja maaperä	10
2.1.8	Vesistöt ja vesitalous	11
2.1.9	Luonnonympäristö ja virkistys	11
2.1.10	Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt	12
2.1.11	Maanomistus	12
3.	Suunnittelutilanne	13
3.1	Maakuntakaava	13
3.2	Yleiskaava	14
3.3	Asemakaavat	17
3.4	Rakennusjärjestys	18
3.5	Pohjakartta	18
3.6	Päätökset ja kiellot	18
3.7	Alueelle laadintavaiheessa tai aikaisemmin tehdyt selvitykset	18
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	19
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen	19
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.3	Tavoitteet	19
4.3.1	Kaavan tavoitteet	19
4.3.2	Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet	20
4.4	Idealuonnokset	20
4.4.1	Alustavat idealuonnokset (kesä 2020/5.10.2020)	20
4.4.2	Tarkennetut idealuonnokset (10.12.2020)	22
4.4.3	Edelleen tarkennetut idealuonnokset (15.2.2021)	27

4.5	Kaavaluonnos	32
4.6	Kaavaehdotus	32
5.	Asemakaavan kuvaus	33
5.1	Kaavan rakenne	33
5.1.1	Kaavaratkaisun kuvaus	33
5.1.2	Mitoitus	35
5.2	Kaavamerkinnot ja -määräykset	36
5.3	Nimistö	38
6.	Asemakaavan vaikutukset	39
6.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	39
6.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	39
6.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	39
6.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	39
6.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	40
7.	Asemakaavan toteutus	41

Luettelo selostuksen liitemateriaaleista

- LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- LIITE 2 Vastineraportti
- LIITE 3 Asemakaavan seurantalomake
- LIITE 4 Ajantasakaava
- LIITE 5 Asemakaavan muutosluonnos

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Museovirasto: Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt
- Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan aineistot, muun muassa:
 - Rakennetun ympäristön kehitys
 - Maisemat ja miljööt
- Vikman, Laura: Mikkelin kauppakatuja historiaselvitys, 2013
- Ramboll Finland Oy: Maaherrankatu 7 ja Vilhonkatu 8 rakennusinventointi, 2020.
- K-suunnittelu Oy: As Oy Porrassalmenkatu 12 viitesuunnitelma 10.6.2019
- Kaava-alueen rakennusten sekä Porrassalmenkadun vastapäisten rakennusten rakennuslupapiirustukset

1. TIIVISTELMÄ

1.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asemakaavoitus on käynnistynyt maanomistajien ja kaupungin yhteisestä aloitteesta.
- Kaava on kuulutettu vireille 12.2.2020.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.2.-13.3.2020 MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti.
- Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä __.__.20__ MRA 30 §:n mukaisesti.
- Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__.20__ MRA 27 §:n mukaisesti.
- Mikkelin kaupunginhallitus on __.__.20__ § __ päättänyt esittää kaupunginvaltuustolle asemakaavamuutoksen hyväksymistä.
- Mikkelin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavamuutoksen __.__.20__ § __.

1.2 KAAVAN SISÄLTÖ

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tiivistää Mikkelin keskustan rakennetta mahdollistamalla täydennysrakentamista kaava-alueen tonteille. Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan alueelle sopivaa rakentamisen määrää huomioiden alueen keskeisen sijainnin Mikkelin ydinkeskustan alueella. Tarkoituksena on myös osoittaa kortteli käyttötarkoitukseltaan keskustatoimintojen alueena, mikä mahdollistaa alueen joustavan maankäytön tulevaisuudessa.

Kaavatyön yhteydessä huomioitavaksi tulee suunnittelualueen sijainti valtakunnallisesti arvokkaiden rakennettujen kulttuuriympäristöiden vierellä. Kaavatyöllä ratkaistaan keskustan keskeisen korttelin tuleva kaupunkikuvallinen rooli ja suhde olevaan ympäristöön sekä erityisesti sen kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

2. LÄHTÖKOHDAT

2.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

2.1.1 Yhdyskuntarakenne ja asutus

Kaava-alue sijaitsee Etelä-Savon maakunnassa, Mikkelin kantakaupungin ruutukaava-alueella. Vuoden 2021 kesäkuussa Mikkelissä oli 52 385 asukasta. Kantakaupungin alue on asukasmäärältään Mikkelin suurin taajama. Suunnittelualue on yhdyskuntarakenteeltaan (YKR) taajama-alueita. Kaava-alue sijoittuu kaupungin hallinnolliseen keskustaajamaan ja kaupunkirakenteellisesti ydinkeskustan alueelle, jonka ympärillä sijaitsee runsaasti kaupallisia ja julkisia palveluita.

Suunnittelualueen muodostavat kortteli 12 ja osa korttelista 9. Korttelissa 12 sijaitsee suunnittelun lähtötilanteessa 3-7-kerroksisia liike- ja asuinrakennuksia ja korttelin 9 kaavamuutosalueeseen kuuluvalla tontilla kolmikerroksinen asuin- ja liikerakennus.



Kuva 2. Suunnittelualue ilmakuvasa koillisesta nähtynä. Kuvassa etualalla korttelin 9 tontti 23, sen takana Vilhonkatu ja kortteli 12, jossa muuta ympäristöä korkeampina erottuvat Asunto Oy Porrassalmenkatu 10 ja Asunto Oy Aatuntalon kuusi asuinrakennusta sekä maanpäällisen kellarikerroksen käsittävät rakennukset. (Kuvälähde: Mikkelin kaupunki)

2.1.2 Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Suunnittelualue kuuluu kaupungin ruutukaava-alueeseen ja sijaitsee keskustan kattavan palvelutarjonnan ja työpaikkojen äärellä. Korttelissa 9 sijaitsevat kaupungintalo sekä kaupungin virastotalo palvelupisteineen ja pääkirjasto. Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee Mikkelin vankila. Mikkelin keskussairaala sijaitsee Porrassalmenkadun varrella noin 700 m etäisyydellä ja tori, kauppakeskukset sekä rautatieasema alle 500 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Lähin koulu sijaitsee alle 500 metrin etäisyydellä (Urheilupuiston koulu), mutta alle kilometrin etäisyydeltä löytyy useampiakin kouluja.

2.1.3 Liikenne

Suunnittelualue rajautuu Maaherrankatuun, Porrassalmenkatuun, Linnankatuun ja Vilhonkatuun. Maaherrankatu ja Porrassalmenkatu muodostavat Mikkelin ydinkeskustan pääkadut. Valtatie 5 kulkee noin 500 metrin etäisyydellä suunnittelualueen kaakkoispuolella ja on nopeasti saavutettavissa läheisten eritasoliittymien kautta.

Matkakeskus sijaitsee alle 500 metrin etäisyydellä suunnittelualueelta ja se toimii juna- ja bussi-liikenteen solmukohtana. Lähiliikenteen bussit kulkevat Porrassalmenkatua ja lähimmät pysäkit sijaitsevat pohjoisessa torin itäpuolella ja etelässä Pirkolankadun risteyksessä. Keskustan palvelut ovat hyvin saavutettavissa suunnittelualueelta kävellen ja pyöräillen.

2.1.4 Tekniset verkostot

Ruutukaava-alueeseen kuuluvana alueena suunnittelualue on liitetty kattavasti kaupungin ja vi-ranomaisluonteisten toimijoiden teknisen huollon verkostoihin.

2.1.5 Rakennettu ympäristö ja kaupunkikuva

Mikkelin ruutukaava-alue alkoi rakentumaan Mikkelin ensimmäisen asemakaavan laadinnan myötä vuonna 1838, jolloin arkkitehti C. L. Engel kaavoitti keskustaan kaksi suurta aukiota, hallinto- ja kauppatorin sekä kirkkotorin. Senaatin vahvistaman rakennusjärjestyksen mukaisesti alue rakentui voimakkaasti matalana, pääasiallisesti yksikerroksisina puurakennuksina. Hirsirunkoisista asuintaloista koostuva rakennuskanta oli hyvin yhdenmukaista sekä edusti selkeää ja yksinkertaista empiren tyyliä.

Korttelin 12 alue osoitettiin ensimmäisen kerran asemakaavassa, kun arkkitehti Adolf Brander laati asemakaavan laajenevan kaupungin tarpeisiin. Engelin laatiman ruutukaavan idea näkyy edelleen erityisesti torin ja Kirkkopuiston ympäristön aksiaalisessa sommitelmassa. Läänin van-kilan paikkaa pohdittiin Engelin kaavassa lähemmäksi rantaa, mutta se vakiintui kaavakartoillakin nykyisen paikkansa vuoden 1881 C. E. Müllerin laatimassa asemaakaavassa.

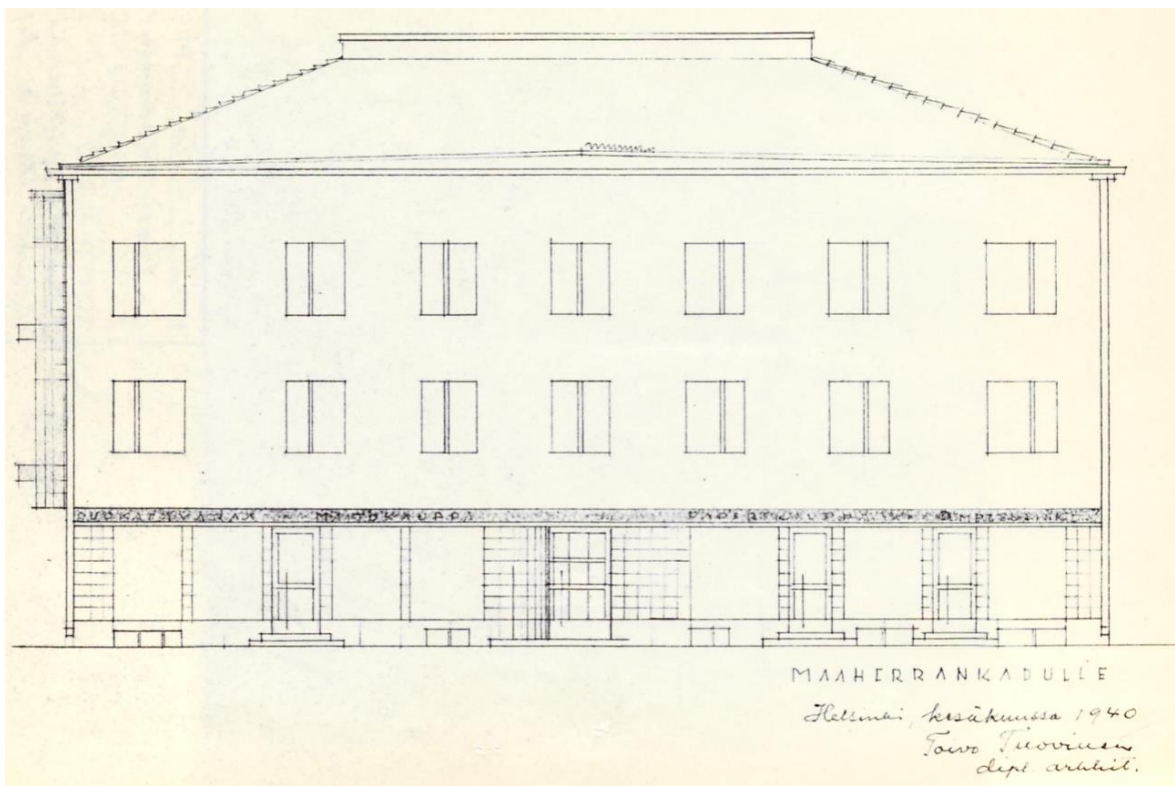
Kortteli 9 määriteltiin Kivisen keskustan asemakaavassa julkisten rakennusten kortteliksi vuonna 1965, jolloin korttelin tontit päätettiin yhdistää yhdeksi julkisten rakennuksien tontiksi. Poikkeuk-sena julkisille rakennuksille, Vilhonkadun ja Porrassalmenkadun kulmaan rakennettiin kuitenkin yksi asuin- ja liikerakennus (pohjoisen osa-alueen tontti) arkkitehtitoimisto Tauno Salon ja Mauri Karkulahden rakennuspiirustuksien mukaan vuonna 1961. (Laura Vikman: Mikkelin kauppakatu-jen historiaselvitys, 2013)

1970-luvulla alueelle laadittiin asemakaavamuutoksia arkkitehti Olli Kivisen toimiston keskustan alueelle laatiman kaavarungon pohjalta. Kaavarungon tavoitteena oli muun muassa riittävän tilan varaaminen kaupunkiseudun mittakaavassa merkittävälle kaupallisille palveluille, monipuolisen rakenteen turvaaminen mahdollistamalla keskusta-asuminen sekä liikenteen toimintaedellytysten parantaminen, muun muassa ohitusteillä sekä vähentämällä keskustaan suuntautuvaa liikennettä ja erottelemalla liikennemuodot toisistaan. 80- ja 90-lukujen keskustan ja kaupallisten alueiden kehittämisen aikana kaava-alueen kaakkoisosaan laadittiin uusi asemakaavan muutos korttelin täydennysrakentamiseksi.



Kuva 3. Poikkeuksena korttelin 9 muutoin julkisille rakennuksille, Vilhonkadun ja Porrassalmenkadun kulmaan rakennettiin asuin- ja liikerakennus.

Korttelin 12 vanhin rakennus on arkkitehti Toivo Tuovisen vuonna 1940 suunnittelema asuin- ja liikerakennus Vilhonkadun ja Maaherrankadun kulmassa. Matala laajennusosa on rakennettu myöhemmin. Rakennuksen kanssa samalle tontille on rakennettu seitsemänkerroksinen asuin-kerrostalo 1960-luvulla. Asuin-kerrostalon on suunnitellut arkkitehtuuritoimisto Eija ja Olli Saijonmaa vuonna 1963.



Kuva 4. Osoitteessa Maaherrankatu 7 sijaitsee korttelin 12 vanhin rakennus. Arkkitehti Toivo Tuovisen laatima julkisivupiirustus vuodelta 1940.



Kuva 5. Maaherrankatu 7 ja sen eteläpään myöhemmin rakennettu liikesiipi kuvattuna elokuussa 2020.

Vilhonkadun varrella sijaitsee myös arkkitehti Eero Jokilehdon 1960-luvun alussa suunnittelema liike- ja asuinrakennus. Matalassa siipiosassa toimii kaavan laatimishetkellä yökerho, kuusikerroksinen osa on asuinkäytössä. Siipiosassa on tasakatto, korkeassa osassa lapekatto. Korkean lamelliosan päädyt on puhtaaksimuurattua punatiiltä, pitkiä julkisivuja jäsentävät vaakasuuntaiset ikkunanauhat ja profiililevytyt.

Linnankadun ja Porrassalmenkadun kulmassa sijaitsee matala, syvärunkoinen liike- ja toimistorakennus, jonka on suunnitellut arkkitehtitoimisto Seppo Airaksinen vuonna 1985. Tiiliverhotussa rakennuksessa on tasakatto. Rakennus sijaitsee rinteessä ja sen kerroskorkeus laskee Linnankadun neljästä kerroksesta kahteen pohjoista kohti. Porrassalmenkadun varrella on rakennusmasan sisäänvetona arkadikäytäväaihe. Maaherrankadun ja Linnankadun kulmauksessa sijaitsevala tontilla on kaksi 1960-luvulla rakentunutta asuin kerrostaloa. Maaherrankadun varrelle sijoittuva rakennus on kolmikerroksinen ja Linnankadun varrelle sijoittuva osa viisikerroksinen.

Arvokkaat kulttuuriympäristöt

Kaava-alueella ei sijaitse maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristön kohteita. Korttelin 9 pohjoisosaa kuuluu kuitenkin valtakunnallisesti merkittävään hallitustorin rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Hallinto- ja palvelukorttelin rakennuksilla on tunnistettuja kulttuurihistoriallisia arvoja. Korttelissa sijaitsee arkkitehti Selim A. Lindqvistin suunnittelema kaupungintalo, joka valmistui vuonna 1912. Kaupungintalon vierellä on arkkitehti Eero Jokilehdon suunnittelema kaupunginkirjasto vuodelta 1976. Kaupungintalon takana, Maaherrankadun ja Vilhonkadun kulmauksessa sijaitsee arkkitehti Hannele Storgårdsin suunnittelema kaupunginvirastotalo.

Korttelin 12 eteläpuolella sijaitsee Mikkelin vankila, joka niin ikään on valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö. Se ilmentää vankeinhoidon vaiheita ja vankila-arkkitehtuurin kehitystä läänin pääkaupungin kruununvankilasta lääninvankilaksi. Mikkelin vankilaympäristöllä on merkittävä kaupunkikuvallinen rooli ruutukaava-alueen eteläosassa. Kortteli 12 muodostaa taustan vankilakokonaisuudelle.

Porrassalmenkadun itäpuolen liikerakennukset muodostavat paikallisesti arvokkaan kokonaisuuden, jolla on erityisesti kaupunkikuvallista merkitystä. Kokonaisuuteen kuuluu eri aikakausien liike- ja asuinrakennuksia ja se ulottuu Kirkkopuiston laidalta Vilhonkatuun saakka. Pääteen muodostaa arkkitehti Eero Jokilehdon 1940-luvun lopulla suunnittelema Porrastalo. Suunnittelualueen ympäristöstä löytyy näiden lisäksi useampia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia, kuten arkkitehti Aarne Ruusuvuoren suunnittelema vanha poliisitalo, jossa toimii nykyisin musiikkiopisto.

Alueen kulttuurihistoriallisia arvoja on selvitetty tarkemmin Kantakaupungin osayleiskaavaa varten laaditussa rakennetun ympäristön kehitysvaiheita taustoittavassa selvityksessä (Könttö & Ahola 2017).

Kuva 6. Mikkelin vankilan alue välittömästi kaava-alueen eteläpuolella ja Mikkelin hallitustori ympäristöineen korttelin 9 pohjoisosassa ja siitä pohjoiseen ovat valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi arvoitettuja kohteita eli RKY-alueita. Lisäksi Porrassalmenkadun itäpuolen liikerakennukset muodostavat paikallisesti arvokkaan kokonaisuuden, jolla on erityisesti kaupunkikuvallista merkitystä. (Kuvan lähde: Museovirasto, www.rky.fi)



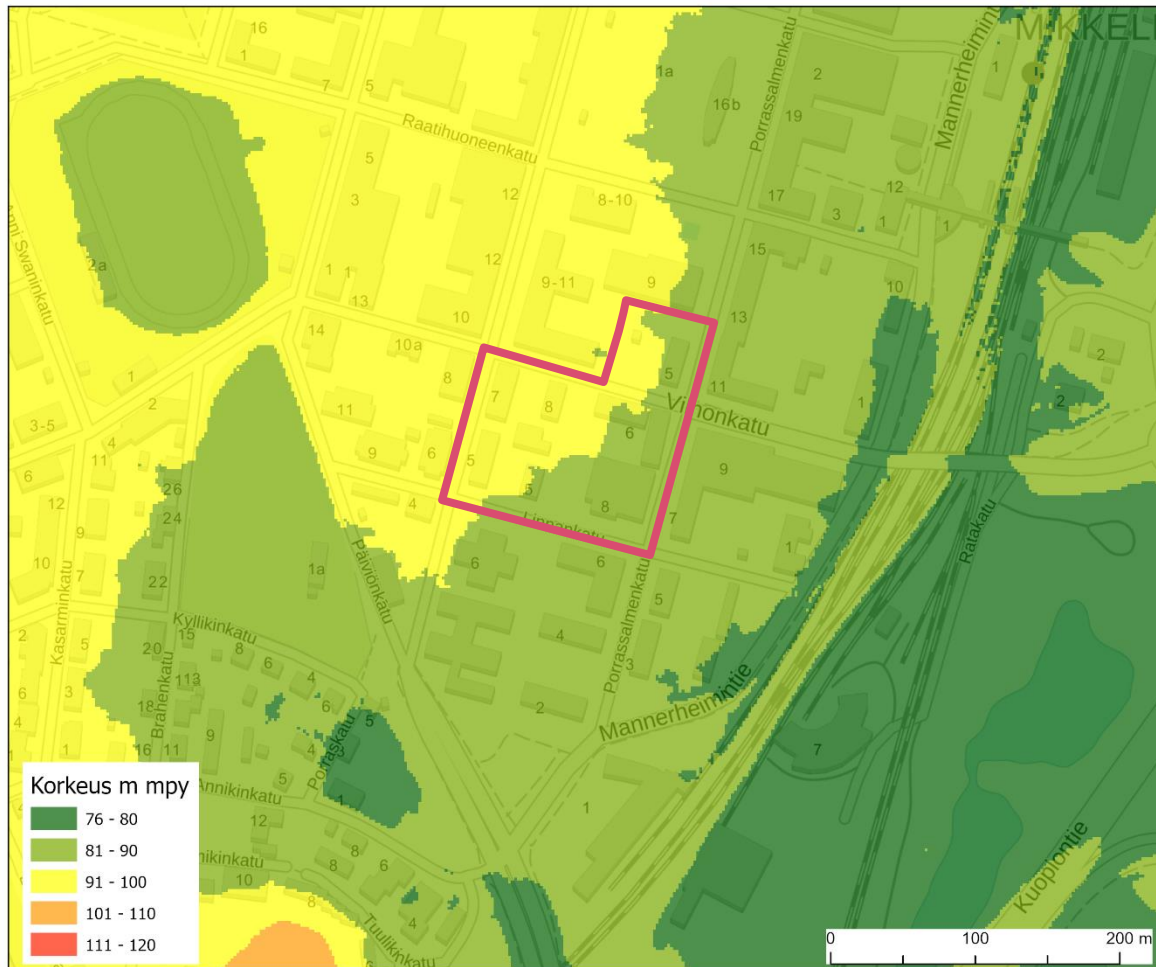
2.1.6 Muinaisjäännökset

Suunnittelualueella ei sijaitse kiinteitä esihistoriallisia muinaisjäännöksiä. Lähin muinaisjäännös, Kenkäveronniemi (1000002232), sijaitsee noin 400 metrin esteisyydellä kaava-alueen itäpuolella.

2.1.7 Korkeussuhteet ja maaperä

Suunnittelualue sijaitsee Järvi-Suomelle tyypillisellä vesistöjen rikkomassa kumpuilemassa maastossa, jossa matalat kallioiset mäet, drumliinit ja harjut muodostavat helposti havaittavia lähiympäristön tunnusmerkkejä. Keskusta-alueella maiseman tyypilliset piirteet eivät kuitenkaan juurikaan pääse erottumaan. Kaava-alue sijoittuu verraten tasaiseen maastoon, jossa korkeusaseman vaihtelee noin 85 ja 91 metriä mpy.

Mikkeli kuuluu kokonaisuudessaan Sisä-Suomen harjuvyöhykkeeseen. Mikkelin ruutukaavakeskusta on perustettu esihistoriallisena aikana syntyneen harjujakson keskiosaan, muinaisen jää-tikköjoen suistoalueelle, jossa maaperä on pääosin hienojakoista moreenia, hiekkaa tai soraa. Kantakaupungin alueet kuuluvat Etelä-Suomen kumpumoreenikenttään. Asemakaava-alue on maaperältään muiden keskusta-alueiden tavoin täytemaata.



Kuva 7. Kaava-alue (likimääräinen rajaus kuvassa punaisella viivalla) sijoittuu verraten tasaiseen maastoon. Maanpinta laskee hieman kohti itää mentäessä. Kaava-alue on osoitettu kuvaan mustalla rajauksella.

2.1.8 Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualue sijaitsee Mikkelin päävedenottamon, Pursiala (0649151), alueella. Pohjavesialue on luokiteltu luokkaan I vedenhankintaa varten tärkeäksi pohjavesialueeksi.

Alueen hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevesien hallinnan toivotaan tapahtuvan pääasiassa tonteilla, mutta siltä osin kuin hallinta tonteilla on mahdotonta tai riittämätöntä, tullaan kaava-alueen hulevedet ohjaamaan kaupungin hulevesijärjestelmään.

Kaupunki edellyttää, että rakennusluvan hakemisen yhteydessä esitetään hulevesiselvitys ja suunnitelma hulevesien hallinnasta.

2.1.9 Luonnonympäristö ja virkistys

Mikkeli kuuluu kasvimaantieteellisesti eteläboreaaliseen havumetsävyöhykkeeseen, joka käsittää lähes koko Etelä-Suomen. Ilmastollisesti vyöhyke on suotuisa. Suunnittelualue on tyypillinen tehokkaasti rakennettu keskustakortteli, jossa ei ole merkittäviä luonnonympäristöjä.

Suunnittelualueen lounaispuolella noin 300 metrin etäisyydellä on rauhoitettu metsäalue, joka on liito-oravan elinaluetta ja osayleiskaavassa 2040 osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeäksi alueeksi.

Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee useita virkistykseen ja liikuntaan soveltuvia alueita. Kaupungin urheilupuisto sijaitsee noin 200 metrin etäisyydellä kaava-alueesta länteen. Lähimmät ulkoilureitit sijaitsevat hieman reilun kilometrin etäisyydellä etelässä Urpolan luonnonsuojelualueella.

2.1.10 Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella ei ole tiedossa luonnonsuojelukohteita, luonnonsuojelulain mukaisia suojeltuja luontotyyppejä eikä uhanalaisia eliölajeja.

Osayleiskaavassa 2040 suunnittelualue on merkitty melualueeksi. Kaavaa varten laaditun selvityksen mukaan suunnittelualue on valtatie 5 aiheuttamalla melualueella (55-60 dB), jossa keskiäänitaso ylittää valtioneuvoston päätöksen mukaisen pihan oleskelualueen ohjearvon vaikutuksessa. Keskustan ruutukaava-alueen aiempien asemakaavojen yhteydessä on kuitenkin havaittu normaalin katumelu olevan korttelialueilla tunnistettavampaa kuin valtatie liikennemelun. Erilliselle tarkemmalle melumallinnukselle ei siten ole nähty ainakaan kaavan luonnosvaiheessa tarvetta.

Suunnittelualue sijaitsee Hiirolan varalaskupaikan suojavyöhykkeellä. Alueelle sijoittuvista rakennushankkeista on ennen rakennusluvan myöntämistä pyydettävä puolustusvoimien ja Trafín lausunnot, jos rakennuksen tai rakenteen korkeus on yli 30 m.

2.1.11 Maanomistus

Suunnittelualue on (kaupungin katualuetta lukuun ottamatta) yksityisessä omistuksessa.

3. SUUNNITTELUTILANNE

3.1 MAAKUNTAKAAVA

Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Alla olevassa karttaotteesta on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä.

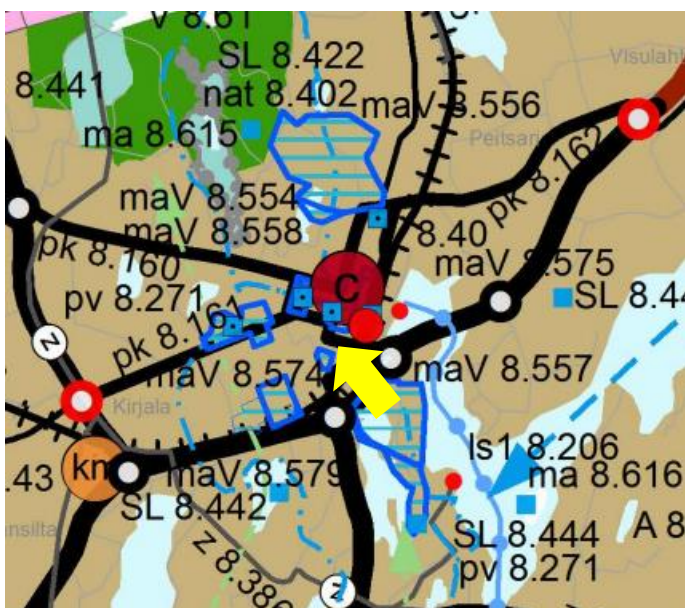
Suunnittelualueen voidaan katsoa sijoittuvan keskustatoimintojen alueelle. Merkinnällä on osoitettu maakunta- ja seutukeskusten keskustatoimintojen alueiden yleispiirteinen sijainti. Alueelle voidaan sijoittaa vähintään seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueen kehittäminen, maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia. Merkintään liittyy seuraava suunnittelumääräys:

Keskustatoimintojen alueiden sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alueet muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuihin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan seudullisia suuryksiköitä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikennejärjestelyihin. Alueen käyttöä suunniteltaessa on huomioitava kohdeluettelossa yksilöidyt valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön kohteet ja alueet sekä muinaisjäännökset.

Alue sijaitsee myös Hirolan varalaskupaikan suojavyöhykkeellä sekä pohjavesialueella. Merkintään liittyy seuraava suunnittelumääräys:

Lentoliikennettä palvelevien varalaskupaikkojen suojavyöhykkeelle ei tule osoittaa meluherkkiä toimintoja tai esterajoituksia aiheuttavia korkeita rakennelmia. Alueen maankäytössä on varauduttava kattavan rinnakkaistiestön toteuttamiseen. Alueelle sijoituvista rakennushankkeista on pyydettävä puolustusvoimien lausunto.

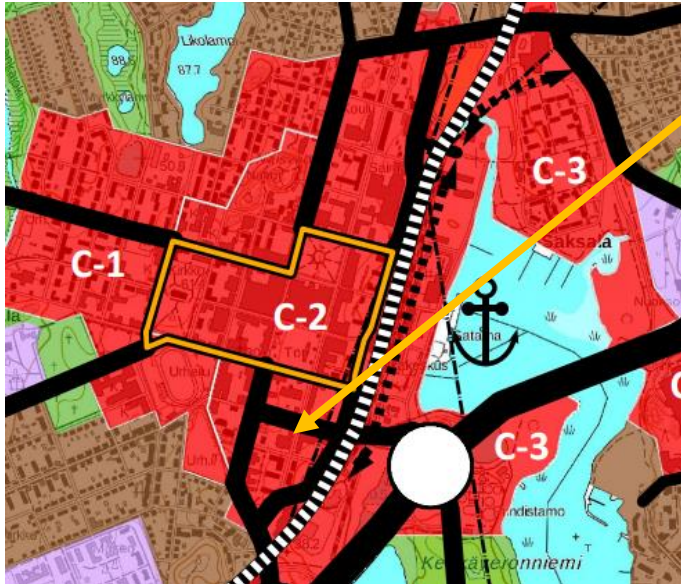
Vilhonkatu on osoitettu pääkadun merkinnällä (keskipaksu musta viiva).



Kuva 8. Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan keltaisella nuolella.

3.2 YLEISKAAVA

Alueella on voimassa vuonna 2019 hyväksytty Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040. Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava koostuu seitsemästä oikeusvaikutteisesta teemakartasta.

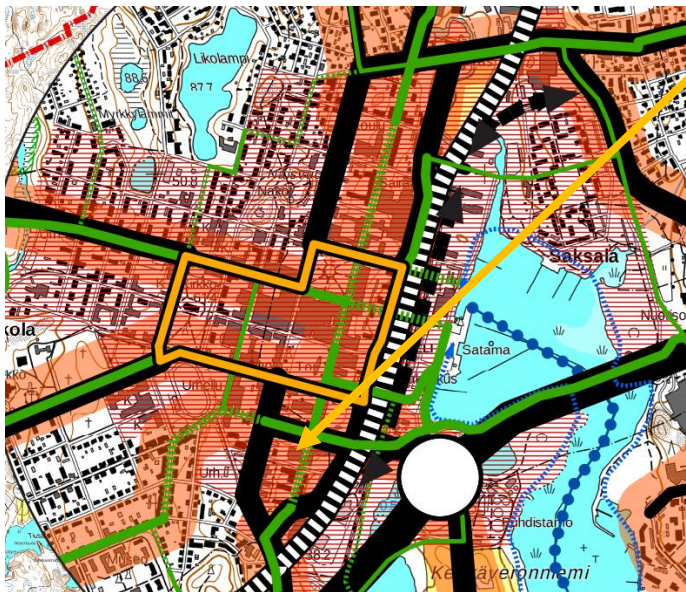


Kuva 9. Ote Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan 2040 teemakartasta "Yhdyskuntarakenteen ohjaus". Suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.

Yhdyskuntarakenteen ohjaus-teemakartalla suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C-2 Ydinkeskusta). Myös yleiskaavassa alue sijoittuu Hiirolan varalaskupaikan suojavyöhykkeelle.

Keskustatoimintojen aluetta koskee määräys: Keskustatoimintojen alue, jolle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Aluetta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota sen toimivuuteen, kuten jalankulku-, pysäköinti-, huolto- ja julkisen liikenteen järjestelyjen tarkoituksenmukaisuuteen ja häiriöttömyyteen. Alueen suunnittelussa on huomioitava alueen kulttuurihistorialliset arvot sekä kaupunkikuvallinen laatu. Täydennysrakentamisen tulee olla ympäröivään kaupunkirakenteeseen sopeutuvaa materiaalin, korkeuden sekä julkisivujäsentelyn osalta. Alueen tarkemmat määräykset koskien rakentamistapaa, -laatua ja määrää osoitetaan asemakaavassa. Asemakaavoituksessa tulee noudattaa karttojen 2-7 merkintöjä ja määräyksiä.

Hiirolan varalaskupaikan suojavyöhykettä koskee määräys: Alueen suunnittelussa tulee huomioida lentoliikenteen varalaskupaikasta johtuvat maankäytön rajoitukset. Alueelle sijoittuvista rakennushankkeista on ennen rakennusluvan myöntämistä pyydettävä puolustusvoimien ja Trafan lausunnot, kun rakennuksen tai rakenteen korkeus on yli 30 m. Merkinnällä on osoitettu Hiirolan varalaskupaikan suojavyöhyke.



Kuva 10. Ote Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan 2040 teemakartasta "Liikenne ja verkostot". Suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.

Liikenne ja verkostot -teemakartalla suunnittelualue on pysäköintinormin alaista aluetta. Suunnittelualue on osoitettu kaavassa melualueeksi. Vilhonkatu ja Maaherrankatu on osoitettu kaavassa seututieksi/pääkaduksi. Vilhonkatu ja Porrassalmenkatu on osoitettu ohjeelliseksi kehitettäväksi pyöräilyn pääreitiksi. Porrassalmenkatu ja Maaherrankatu on osoitettu väyliksi, joiden suunnittelussa tulee huomioida joukkoliikenteen tarpeet.

Melualuetta koskee määräys: Alue, jolla tulee huomioida auto-, rata- ja/tai lentokoneliikenteestä sekä ampumaratatoiminnasta aiheutuvat meluhaitat. Mikäli alueelle suunnitellaan sijoitettavaksi uusia melulle herkkiä toimintoja, on asemakaavoituksessa ja rakennussuunnittelussa otettava melun torjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä sisätiloissa eikä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoilualueilla.

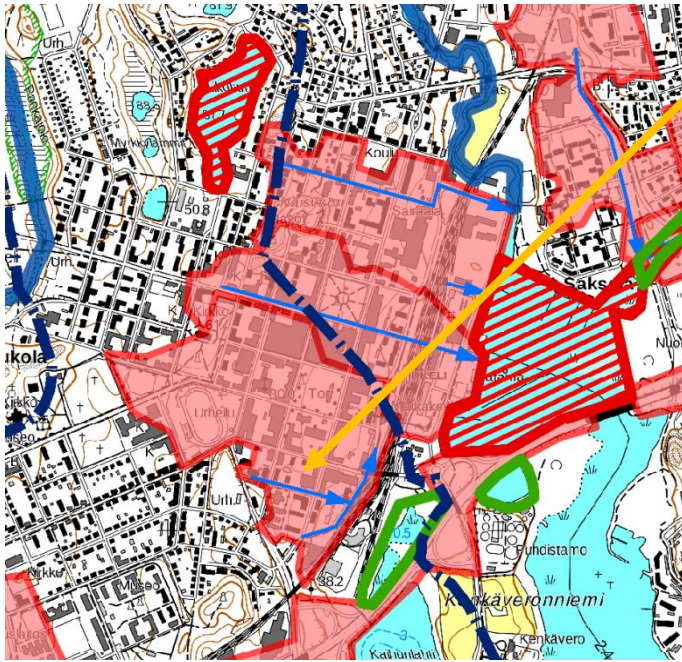
Alueelle on osoitettu **pysäköintinormi**. Pysäköintinormin tavoite on helpottaa maltillista täydennysrakentamista keskustatoimintojen alueella pysäköintipaikkoja koskevan rakentamisvelvoitteen osalta. Pysäköintinormi on ohjeellinen ja edellyttää aina tapauskohtaista harkintaa. Hotellien, elokuvateattereiden ja vastaavien, toiminnoita 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.

Pysäköintinormiin liittyvä taulukko on esitetty vasemmalla.

C-1, C-2 ja C-3 alueiden suunnittelussa tulee noudattaa seuraavaa pysäköintinormia:

	Toteutus pihapysäköintinä	Toteutus maanalaisena pysäköintitilana 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

Kuva 11. Pysäköinnin mitoituksen osoittava taulukko.



Kuva 12. Ote Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan 2040 teemakartasta "Vesitalous". Suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.

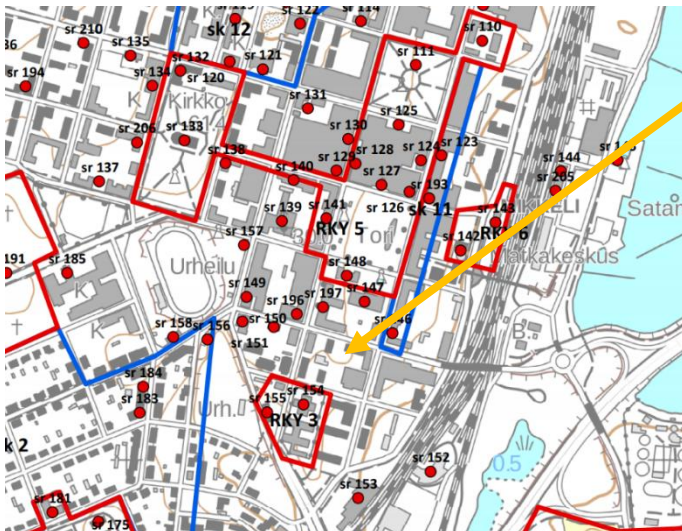
Vesitalous -teemakartalla suunnittelualue on osoitettu alueeksi, jolla hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alue sijoittuu myös pohjavesialueelle.

Aluetta koskee määräys: Valuma-alueen osa, jolla tulee asemakaavoituksen yhteydessä tarkastella hulevesien hallinnan tarve.

Pohjavesialuetta koskee määräys: Tärkeä (I) tai vedenhankintaan soveltuva (II) pohjavesialue. Alueella rakentamista ja muita mahdollista maankäytön muutosta rajoittavat vesilain ja ympäristösuojelulain mukaiset pohjaveden muuttamis- ja pilaa-miskiellot.

Viherrakennekartalla alueelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä.

Voimaan jäävät osayleiskaavat -kartalla alue on esitetty asemakaavoitettuna alueena.



Kuva 13. Ote Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan 2040 teemakartasta "Kulttuuriympäristö". Suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.

Kulttuuriympäristö -teemakartalla suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä tai -määräyksiä.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva Mikkelin hallustori ympäristöineen sekä eteläpuolella sijaitseva Mikkelin vanhilaon osoitettu kaavassa valtakunnallisesti arvokkaiksi kulttuuriympäristöiksi (RKY).

Porrassalmenkadun itäreuna on lisäksi osoitettu kaupunkikuvaliseltä arvokkaana alueena.

3.3 ASEMAKAAVAT

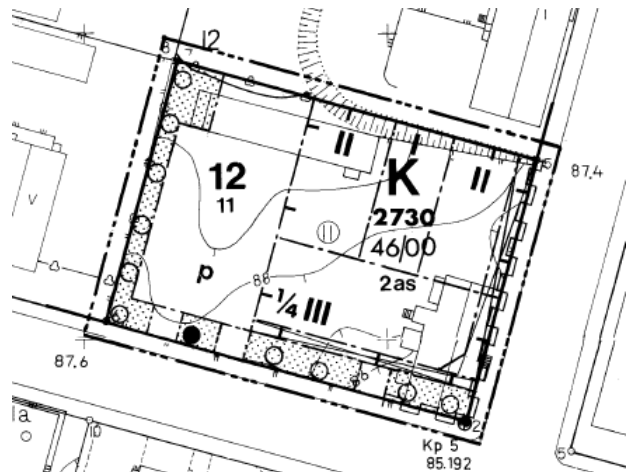
Pohjoisella osa-alueella on voimassa arkkitehti Olli Kivisen laatima kaupunginosan I kortteleita 4, 7, 9, Hallitustoria, Kirkkopuistoa sekä osia Maaherrankadusta, Hallituskadusta, Savilahdenkadusta ja Raatihuoneenkadusta koskeva asemakaavan muutos vuodelta 1974. Kortteli 9, tontti 23, on kaavassa osoitettu yhdistettyjen liike- ja kerrostalojen korttelialueeksi, jossa on vähintään 23 % rakennettavasta kerrosalasta käytettävä liiketiloiksi. Korttelialueen suurin sallittu kerroskorkeus on kolme (III). Tontin 23 rakennusoikeus on 1275 k-m².

Eteläisellä osa-alueella on voimassa arkkitehti Olli Kivisen laatima kaupunginosan I kortteliä 12 ja siihen liittyviä katualueita koskeva asemakaavan muutos vuodelta 1976. Kortteli on kaavassa osoitettu yhdistettynä liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Korttelialueen suurin sallittu kerroskorkeus on kuusi (VI). Korttelin rakennusoikeus on yhteensä 11620 k-m².

Eteläisen osa-alueen kaakkoiskulmassa on lisäksi voimassa asemakaavan muutos vuodelta 1985, joka koskee 1. kaupunginosan korttelin 12 tonttia n:o 11. Siinä suunnittelualue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), jossa suurin sallittu kerroskorkeus on kolme (III).



Kuva 14. Ote pääosalla suunnittelualuetta voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue on merkitty karttaan punaisella rajauksella. (Korttelin 12 kaakkoiskulmassa voimassa oleva kaava on esitetty erikseen seuraavassa kuvassa.)



Kuva 15. Ote voimassa olevasta, eteläisen osa-alueen kaakkoiskulmaa koskevasta asemakaavamuutoksesta vuodelta 1985.

3.4 RAKENNUSJÄRJESTYS

Mikkelin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 22.5.2017 (§ 43). Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2017.

3.5 POHJAKARTTA

Pohjakartan on laatinut maaomaisuuspalvelut lokakuussa 2021. Pohjakartta on mittakaavassa 1:500 ja täyttää kaavoitusmittauksen vaatimukset. Pohjakartta noudattaa ETRS-GK27 koordinaatistoa.

3.6 PÄÄTÖKSET JA KIELLOT

Alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa eikä siihen kohdistu suojelupäätöksiä.

3.7 ALUEELLE LAADINTAVAIHEESSA TAI AIKAISEMMIN TEHDYT SELVITYKSET

Kaavahankkeeseen liittyen on laadittu kohdetta Maaherrankatu 7 / Vilhonkatu 8 koskeva rakennusinventointi.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA KÄYNNISTÄMINEN

Korttelin 12 suunnittelu on lähtenyt käyntiin Mikkelin kaupungin ja maanomistajien aloitteesta.

4.2 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Kaavahankkeen osallistaminen ja yhteistyö on ollut monipuolista:

- jo ennen hankkeen virallista vireilletuloa sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkaisua pidettiin 5.2.2020 yleisötilaisuus, jossa hankkeen tavoitteita ja lähtökohtia esiteltiin alueen asukkaille ja toimijoille.
- 30.4.2020 pidettiin viranomaistyöpalaveri. Viranomaiset edellyttivät Maaherrankatu 7/Vilhonkatu 8 kulttuuriympäristöarvojen tarkempaa selvittämistä erilliselivityksenä.
- 5.10.2020 pidettiin työpalaveri kaava-alueen kiinteistönomistajien (taloyhtiöiden hallitukset ja isännöitsijät sekä korttelin 9 tontin 23 suunnittelijana toimivan yrityksen edustaja) kanssa esitellen alustavia idealuonnoksia kaava-alueen täydennysrakentamisen toteutusvaihtoehtoista sekä valmistuneen rakennusinventoinnin tulokset.
- Loka-marraskuussa 2020 pidettiin yhtiökohtaiset tapaamiset kunkin alueen asuin- tai kiinteistöosakeyhtiön edustajien kanssa kuullen vielä tarkennettuna yhtiökohtaiset toiveet ja tavoitteet.
- 10.12.2020 pidettiin uudelleen työpalaveri kaava-alueen kiinteistönomistajien kanssa käyden läpi yhtiöiden kootut tavoitteet ja esitykset rakennusoikeuden sijoittamisesta sekä konsultin näiden tietojen pohjalta laatimat uudet idealuonnosvaihtoehdot
- Lisäksi on työn kuluessa pidetty tarpeen mukaan työneuvotteluja konsultin ja kaavasta kaupungin puolelta vastaavan kaupunginarkkitehdin kesken suunnitteluratkaisun työstämisestä edelleen.
- 15.2.2021 pidettiin jälleen työpalaveri kaava-alueen kiinteistönomistajien kanssa käyden läpi konsultin edelleen työstämät idealuonnosvaihtoehdot. As Oy Porrassalmenkatu 12 toi esiin uusia tavoitteita tonttinsa ratkaisuksi muuttuneiden viitesuunnitelmien pohjalta.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kaavaselostuksen liite 1) on julkisesti nähtävillä koko kaavoitusprosessin ajan, ja siitä kerättiin palautetta erityisesti 12.2.-13.3.2020 välisen ajan. Tänä nähtävilläolonaikana yhteensä viisi tahoa jätti palautetta. Palaute ja siihen annetut kaavoittajan vastineet ilmenevät tarkemmin kaavaselostuksen liitteenä olevasta palauteraportista (liite 2).

Palautteessa *Savonlinnan maakuntamuseo* ja *Etelä-Savon ELY-keskus* muistuttivat suunnittelualueen liittymisestä valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin, ja ELY-keskus edellytti rakennusinventoinnin laatimista Eero Jokilehdon suunnitteleman rakennuskohteen (Maaherrankatu 7, Vilhonkatu 8) osalta. *Mikkeli-Seura* ilmoitti pitävänsä hyvänä, että kulttuurihistorialliset arvot otetaan huomioon asemakaavaa muutettaessa. *Pohjois-Savon ELY-keskus* totesi, ettei kaavamuutoksella ole vaikutusta maanteihin eikä siltä siten tarvitse pyytää lausuntoa kaavan myöhemmissä vaiheissa. *Etelä-Savon pelastuslaitoksella* ei ollut huomautettavaa.

4.3 TAVOITTEET

4.3.1 Kaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia alueelle sopivaa rakentamisen määrää, huomioiden alueen keskeisen sijainnin Mikkelin keskustan alueella. Asemakaavamuutoksella tutkitaan erityisesti mahdollisuutta korttelien täydennysrakentamiseen. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on osoittaa kortteli keskustatoimintojen alueena, mikä mahdollistaa alueen joustavan maankäytön tulevaisuudessa. Kaavatyössä ratkaistaan keskustan keskeisen korttelin tuleva kaupunkikuvallinen rooli ja suhde olevaan ympäristöön sekä erityisesti sen kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

4.3.2 Kaavaprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet

Kaavaprosessin aikana todettiin taloyhtiöiden tarkentuneet ja osin ristiriitaiset toiveet alueen täydennysrakentamisen määrästä, sekä sitä koskevan rakennusoikeuden sijoittumisesta ja käsitteilystä (voiko omalle yhtiölle tarpeetonta rakennusoikeutta siirtää myyden naapuritontille). Asunto Oy Porrassalmenkatu 12 esitti muuttuneet tavoitteet tonttinsa lisärakentamiseksi: alkuperäisen maanalaisen pysäköinnin sijaan toivottiinkin maanpäällistä kansirakennetta.

Kaavahankkeen kuluessa ilmeni tarve laatia Asunto Oy Toivakkaa (Maaherrankatu 7, Vilhonkatu 8) koskeva rakennusinventointi. Inventointi laadittiin syksyllä 2020 ja sen johtopäätökset ja suositukset on otettu huomioon kaavaratkaisua laadittaessa.

4.4 IDEALUONNOKSET

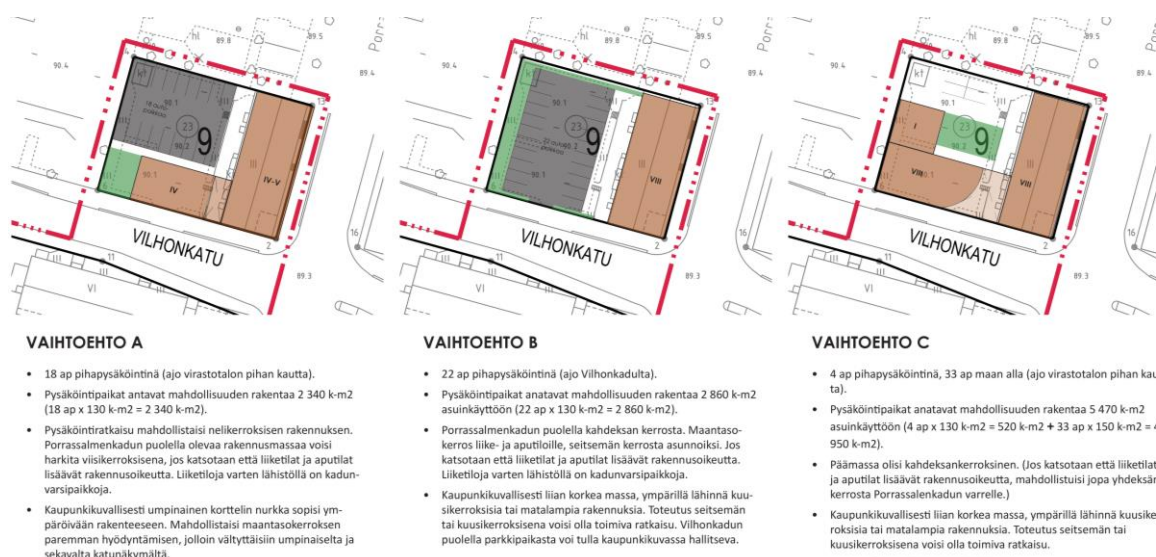
Laajasta osallistamisesta johtuen kaavahankkeessa on käyty läpi poikkeuksellisen monta idealuonnoskierrosta.

4.4.1 Alustavat idealuonnokset (kesä 2020/5.10.2020)

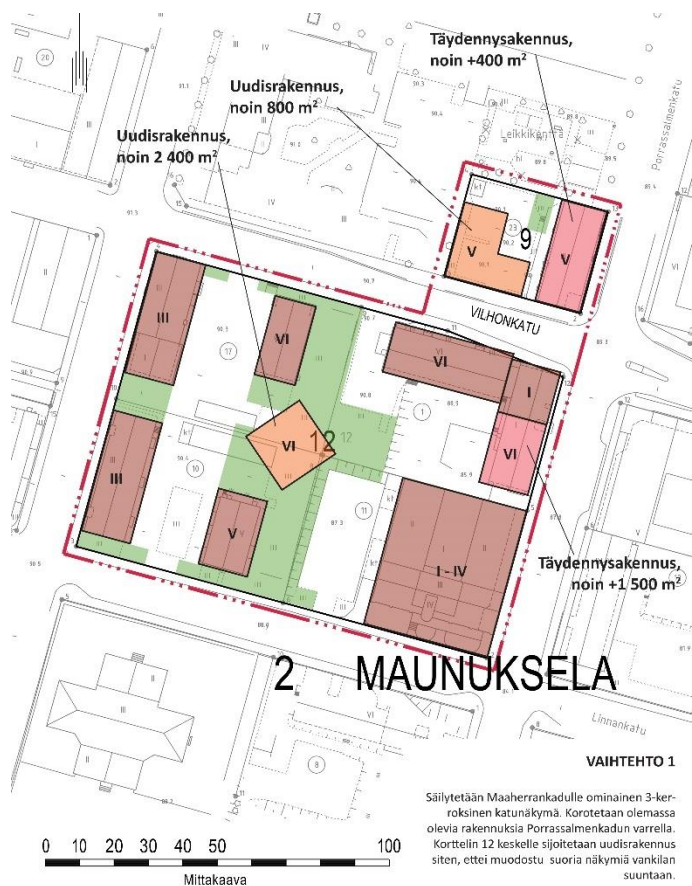
Ensimmäisinä idealuonnoksina tutkittiin kaupungin ensivaiheen tehtävänannon mukaisesti kahta vaihtoehtoista ratkaisua (kuvat seuraavalla sivulla):

- **VAIHTOEHTO 1:** Porrassalmenkadun varteen sijoittuvien asuinrakennusten korottaminen sekä mahdollisuus sijoittaa kortteliin toistaiseksi tyhjään keskiosaan uudisrakennus taloyhtiöiltä yhteisesti koottavan rakennusoikeuden turvin
- **VAIHTOEHTO 2:** Porrassalmenkadun varteen sijoittuvien asuinrakennusten korottaminen sekä mahdollisuus sijoittaa kortteliin toistaiseksi tyhjään keskiosaan uudisrakennus taloyhtiöiltä yhteisesti koottavan rakennusoikeuden turvin

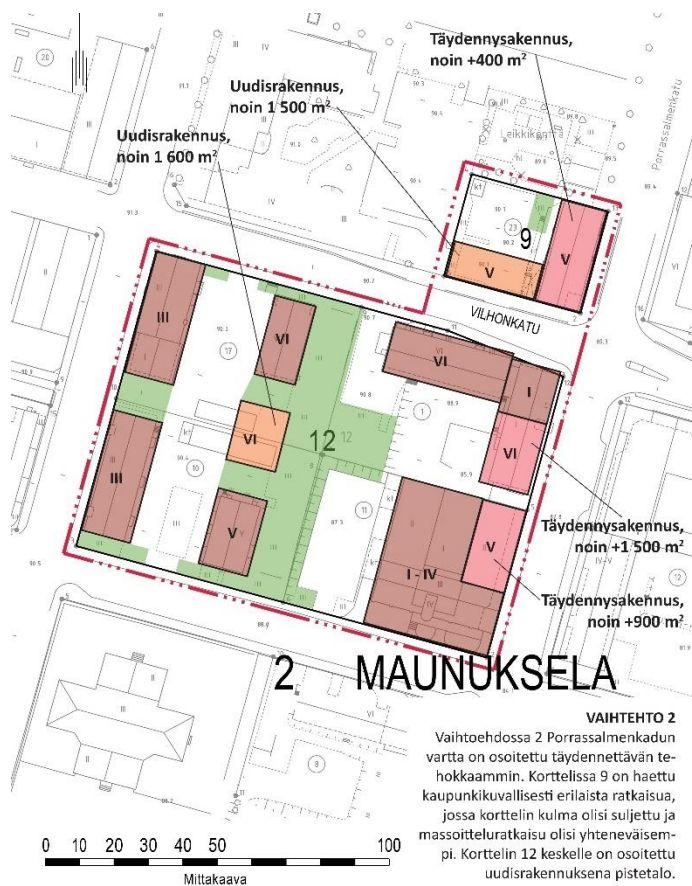
Asunto Oy Porrassalmenkatu 12 osalta tarkastelujen pohjana käytettiin taloyhtiön itsensä esittämiä kolmea erilaista ratkaisuvaihtoehtoa.



Kuva 16. Kortteli 9 tontin 23 osalta idealuonnosvaiheessa tutkitut ratkaisuvaihtoehdot A-C.



Kuva 17. Idealuonnos, vaihtoehto 1



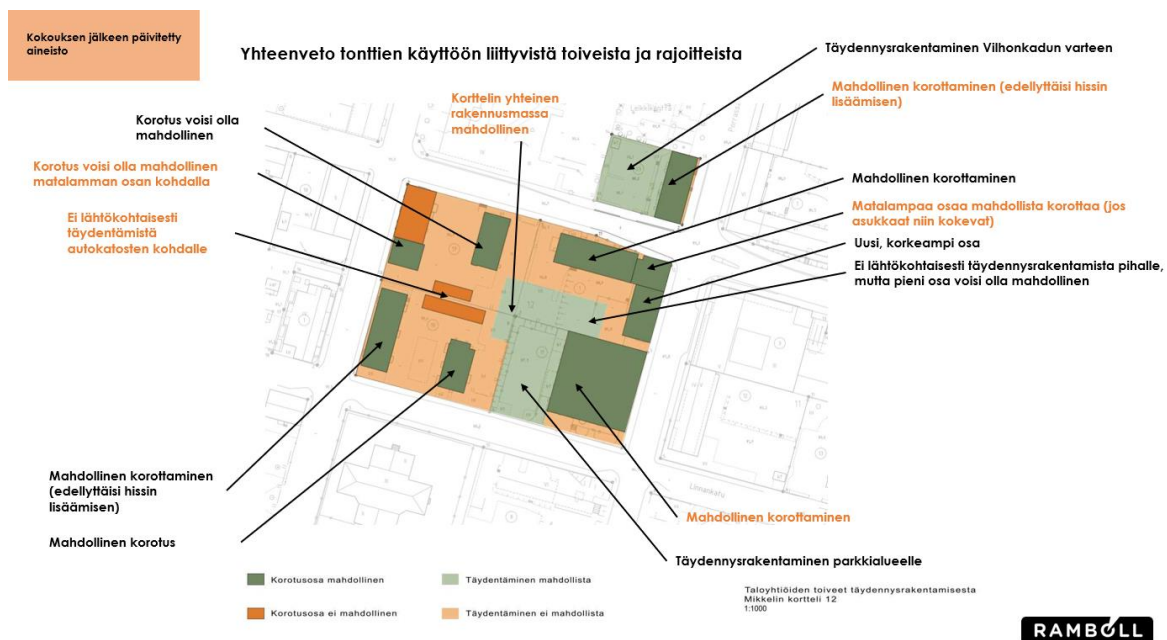
Kuva 18. Idealuonnos, vaihtoehto 2

Alustavien idealuonnostarkastelujen pohjalta käydyssä keskustelussa taloyhtiöt tyrmäsivät vahvasti ajatuksen korttelin keskelle sijoittuvasta uudisrakennuksesta, jonka toteuttamiseksi taloyhtiöt olisivat voineet myydä osan tonttiaan ja rakennusoikeuttaan. Sen sijaan yhtiöt toivoivat mahdollisuutta saada korvausta toiselle tontille korttelissa sijoittuvasta rakennusoikeudesta.

Taloyhtiöiden ja kaupungin tavoitteet ja toiveet tarkennettiin yhtiöittäin pidetyissä työneuvotteluissa, ja kaupunginarkkitehdin kanssa aineiston edelleen työstämiseen sovittujen periaatteiden mukaisesti laadittiin tarkennetut idealuonnokset.

4.4.2 Tarkennetut idealuonnokset (10.12.2020)

Yhteenvedo taloyhtiöiden näkemyksistä käytiin läpi taloyhtiöiden hallitusten ja isännöitsijöiden kanssa pidetyssä työneuvottelussa 10.12.2020. Kokouksen keskustelun ja sen pohjalta taloyhtiökohtaisiin näkemyksiin vielä tulleiden muutosten perusteella yhteenvedoa vielä täydennettiin kokouksen jälkeen.



Kuva 19. Taloyhtiöiden kootut näkemykset tonttien täydentämisen ja rakennusten korottamisen mahdollisuuksista kokouksen 10.12.2020 keskustelun perusteella täydennettynä.

Kunkin tontin osalta tarkistettiin nykyisen asemakaavan mahdollistama sekä siitä vielä käyttämättä oleva rakennusoikeus sekä kaavan edellyttämien autopaikkojen toteutumisen tilanne. Tarkennettuina idealuonnosvaihtoehtoina tuotiin keskusteluun tässä vaiheessa seuraavat vaihtoehdot, joiden tarkoituksena oli edelleen tarkastella tontin rakentamisen määrän suuruusluokan rajoja ja sijoittumisen reunaehtoja (ei siis tuottaa tässä vaiheessa vielä yhtä oikeaa, toteuttamiskelpoista ratkaisua):

- VE A: Autopaikkannormin muuttumisen tonttikohtaisesti mahdollistama rakennusoikeuden lisäys
- VE B-1: Kaikille tonteille samalla tehokkuus $e=1.3$, rakennusoikeus tonttikohtaisesti sijoitettuna.
- VE B-2: Kaikille tonteille samalla tehokkuus $e=2.0$, rakennusoikeus tonttikohtaisesti sijoitettuna.
- VE C: Tarkastelualueelle yhteensä rakennusoikeus $e=1.7$, yhteenlaskettu rakennusoikeus taloyhtiöiden antamien rakentamisen mahdollisuustietojen mukaisesti sijoitettuna.

A

VAIHTOEHTO A

Autopaikanormin muuttumisen mahdollistama rakennusoikeuden lisäys

Kuvassa esitetty uuden 1 ap / 130 kem2 mahdollistama uuden rakennusoikeuden määrä suhteessa nykyiseen rakennusoikeuden määrään.

Aatuntalo
2055 k-m² tarkoittaisi 8-kerroksista rakennusta (osoitettua ratkaisua ei toivota).

Linnakartano
550 k-m² tarkoittaisi reilua kahta korotuskerrosta.



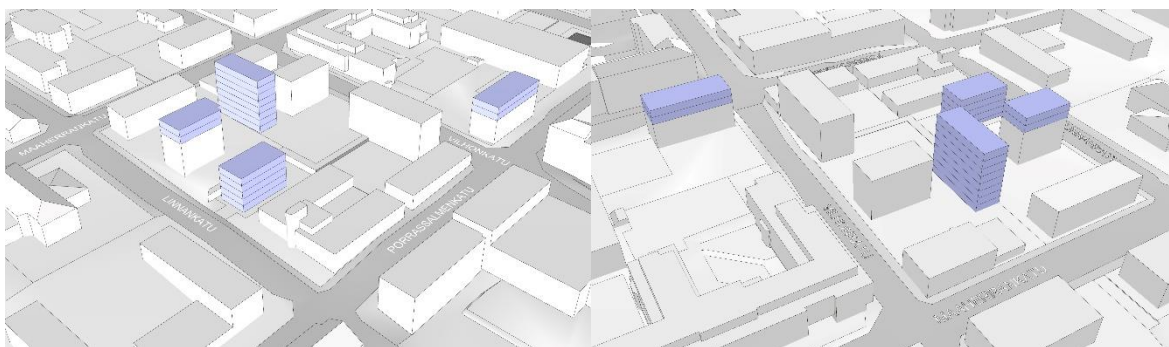
Porassalmenkatu 12
720 k-m² tarkoittaisi noin kahta korotuskerrosta.

Porassalmenkatu 10
20 k-m² ei mahdollista lisärakentamista tontille.

Porassalmenkatu 8
1370 k-m² tarkoittaisi viisikerroksista uudisrakennusta.

RAMBOLL

Kuva 20. Tarkennettu idealuonnos 10.12.2020, VE A (Vielä käyttämättä olevan rakennusoikeuden käyttäminen + autopaikanormin muuttumisen mahdollistama rakennusoikeuden lisäys tonttikohtaisesti käytettynä).



Kuva 21. (vasemmalla) Tarkennettu idealuonnos 10.12.2020, VE A. 3D-mallitarkastelu rakennusoikeuden mahdollisesta sijoittumisesta. Kuvakaappauksessa näkymä suunniteltavan alueen mallinnettuun kortteliin kaakosta eli Porrassalmenkadun ja Linnankadun kulmasta päin nähtynä.

Kuva 22. (oikealla) Kuten edellinen, mutta kuvakaappauksessa näkymä suunniteltavan alueen mallinnettuun kortteliin luoteesta eli Vilhonkadun ja Maaherrankadun kulmasta päin nähtynä.

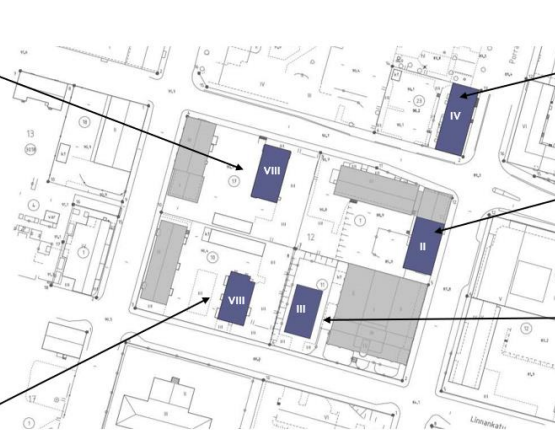
B

VAIHTOEHTO B-1

Rakennusoikeus sijoitettu jokaisen omalle tontille, jokaiselle sama tehokkuusluku 1,3.

Aatuntalo
Korotusosa: kaksi
lisäkerrosta +570 k-m²
Uusi rakennusoikeus
3590 k-m².

Linnakartano
Korotusosa: kolme
lisäkerrosta +711 k-m²
Uusi rakennusoikeus
3541 k-m².



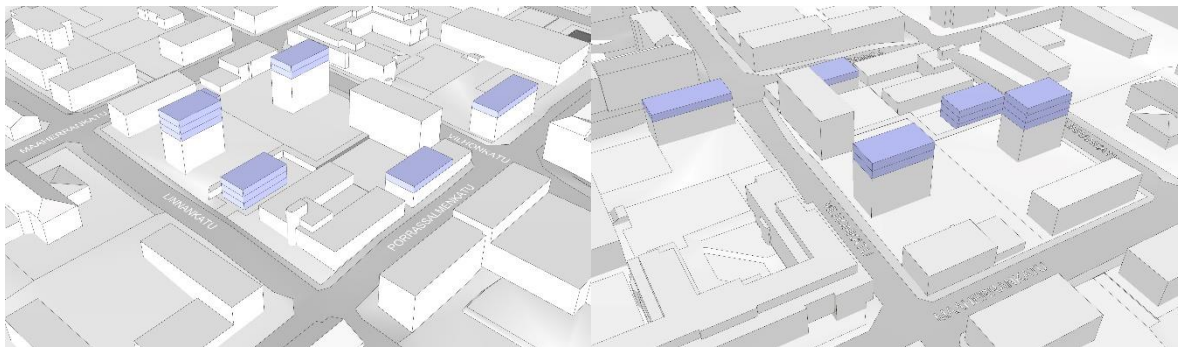
Porrassalmenkatu 12
Yhden kerroksen korotus +
398 k-m²
Uusi rakennusoikeus 1673 k-
m².

Porrassalmenkatu 10
Yhden kerroksen korotus
+ 307 k-m²
Uusi rakennusoikeus 3407
k-m².

Porrassalmenkatu 8
Kolmikerroksinen
uudisrakennus + 792 k-m²
Uusi rakennusoikeus 3522
k-m².

RAMBOLL

Kuva 23. Tarkennettu idealuonnos 10.12.2020, VE B-1 (Rakennusoikeus e=1.3 tonttikohtaisesti sijoitettuna).



Kuva 24. (vasemmalla) Tarkennettu idealuonnos 10.12.2020, VE B-1. 3D-mallitarkastelu rakennusoikeuden mahdollisesta sijoittumisesta. Kuvakaappauksessa näkymä suunniteltavan alueen mallinnettuun kortteliin kaakosta eli Porrassalmenkadun ja Linnankadun kulmasta päin nähtynä.

Kuva 25. (oikealla) Kuten edellinen, mutta kuvakaappauksessa näkymä suunniteltavan alueen mallinnettuun kortteliin luoteesta eli Vilhonkadun ja Maaherrankadun kulmasta päin nähtynä.

B

VAIHTOEHTO B-2

Rakennusoikeus sijoitettu jokaisen omalle tontille, jokaiselle sama tehokkuusluku 2,0.

Aatunlalo

Yksi korotuskerros korkeimpaan rakennukseen (286 k-m²), Maaherrankatu 7 matalan osan purkaminen ja korvaaminen viisikerroksisella massalla (825 k-m²) ja kuusikerroksinen uudisrakennus (1464 k-m²)
Lisäystä yhteensä +2575 k-m².

Linnakartano

Matalampaan rakennukseen viisi korotuskerrosta (2155 k-m²) ja kolme korotuskerrosta korkeampaan rakennuksen (720 k-m²)
Lisäystä yhteensä 2875 k-m².



Porrassalmenkatu 12

Yksi korotuskerros (368 k-m²) ja nelikerroksinen uudisrakennus (968 k-m²)
Lisäystä yhteensä 1336 k-m².

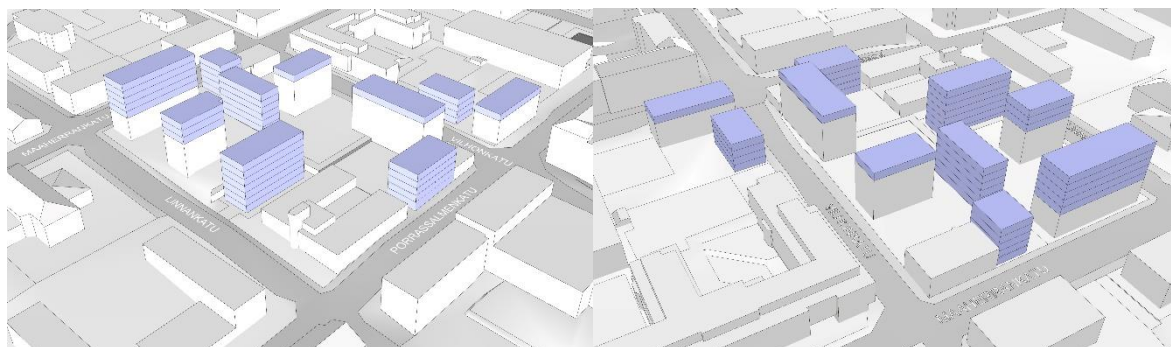
Porrassalmenkatu 10

Viisikerroksinen massa (1535 m²) ja yksi korotuskerros (480 m²)
Lisäystä yhteensä 2015 k-m².

Porrassalmenkatu 8

7-kerroksinen uudisrakennus (2520 k-m²)
Lisäystä yhteensä 2520 k-m².

Kuva 26. Tarkennettu idealuonnos 10.12.2020, VE B-2 (Rakennusoikeus e=2.0 tonttikohtaisesti sijoitettuna).



Kuva 27. (vasemmalla) Tarkennettu idealuonnos 10.12.2020, VE B-2. 3D-mallitarkastelu rakennusoikeuden mahdollisesta sijoittumisesta. Kuvakaappauksessa näkymä suunniteltavan alueen mallinnettuun kortteliin kaakosta eli Porrassalmekadun ja Linnankadun kulmasta päin nähtynä.

Kuva 28. (oikealla) Kuten edellinen, mutta kuvakaappauksessa näkymä suunniteltavan alueen mallinnettuun kortteliin luoteesta eli Vilhonkadun ja Maaherrankadun kulmasta päin nähtynä.

C

VAIHTOEHTO C

Rakennusoikeus sijoitettu yhteisesti, tehokkuus 1,7

Rakennusoikeudet saadaan osoitettua, mutta suunnitelmassa osoittamatta jättä 13 autoapaikkaa.

Aatuntalo

Sijoitettava +1641 k-m²

Omalle tontille yksi korotusosa 286 k-m²
Muiden tontteille sijoitettavaa **1355 k-m²**

Autoapaikkoja tontilla yht. 38
Oma tarve 25 ap.
Ylijääviä 13 ap.

Linnakartano

Sijoitettava +1955 k-m²

Omalle tontille kaksi korotusosa yht. 480 k-m²,
sijoitettava muiden tontteille **1475 k-m²**

Autoapaikkoja tontilla yht. 24
Oma tarve 22 ap.
"Ylijääviä" 2 ap.



Porassalmenkatu 8

Sijoitettava +1907 k-m²

Omalle tontille 7-kerroksinen uudisrakennus (2520 k-m²)
Muilta tontilta voidaan sijoittaa **613 k-m²**

Autoapaikkoja tontilla 33 (vain kellarit)
Oma tarve 40 ap.
Tarvitaan 7 ap.

Porassalmenkatu 12

Sijoitettava +892 k-m²
Kaksi korotuskerrosta (796 k-m²) ja viisikerroksinen uudisrakennus (1210 k-m²), yhteensä 2006 k-m²
Mulle jätisi **1144 k-m²**

Autoapaikkoja yht. 14 (uudet suunnitelmat)
Oma tarve 17

Porassalmenkatu 10

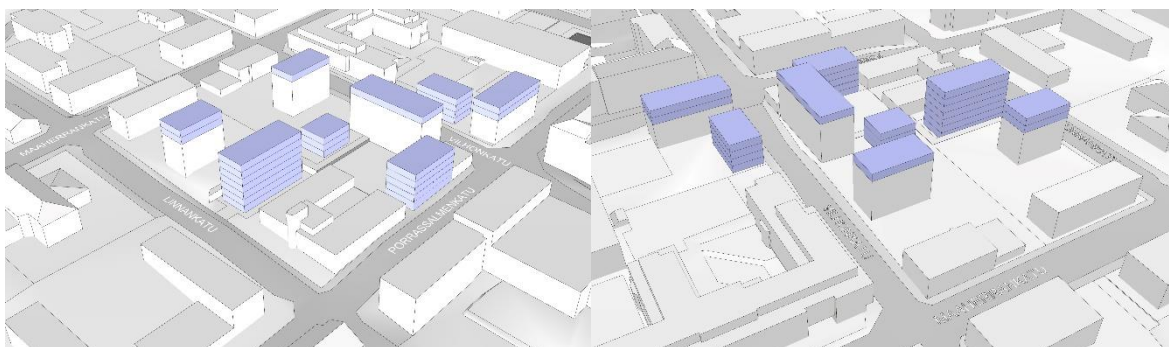
Sijoitettava +1452 k-m²

Viisikerroksinen massa (1535 k-m²), yksi korotuskerros (480 k-m²) ja kolmikerroksinen uudisrakennus (540 k-m²) yhteensä 2555 k-m²
Muilta tontilta voidaan sijoittaa **1103 k-m²**

Autoapaikkoja tontilla yht. 26
Oma tarve 44 ap.
Tarvitaan 18

RAMBOLL

Kuva 29. Tarkennettu idealuonnos 10.12.2020, VE C (Rakennusoikeus e=1.7 yhteenlaskettuna ja alueelle taloyhtiöiden antamien rakentamisen mahdollisuustietojen mukaisesti sijoitettuna).



Kuva 30. (vasemmalla) Tarkennettu idealuonnos 10.12.2020, VE B-2. 3D-mallitarkastelu rakennusoikeuden mahdollisesta sijoittumisesta. Kuvakaappauksessa näkymä suunniteltavan alueen mallinnettuun kortteliin kaakosta eli Porassalmenkadun ja Linnankadun kulmasta päin nähtynä.

Kuva 31. (oikealla) Kuten edellinen, mutta kuvakaappauksessa näkymä suunniteltavan alueen mallinnettuun kortteliin luoteesta eli Vilhonkadun ja Maaherrankadun kulmasta päin nähtynä.

Vaihtoehtotarkastelujen ja kokouksessa 10.12.2020 käydyin keskustelun perusteella taloyhtiöt päätyivät seuraaviin kantoihin ja toiveisiin:

- As Oy Aatuntalo kannatti jatkosuunnitteluun vaihtoehtoa C:
 - Tonttien rajapinnassa olevat osat tulisi toteuttaa matalina ja korkeampien osien sijoittua katujen varteen.
 - Ei ole tarkoituksenmukaista esittää yhden tai kahden kerroksen korotuksia, sillä ne eivät Mikkelin kokoisessa kaupungissa tule kannattaviksi.
 - Maaherrankatu 7 mahdollinen suojelupäätös rajoittaisi Aatuntalon tontinkäyttöä paljon.
 - Lähtökohtaisesti korkeat, hissilliset rakennukset tulisi säilyttää ja mieluummin korvata korttelin matalammat ja hissittömät rakennukset uudisrakentamisella.
- As Oy Linnakartano kannatti tässä tarkasteltujen vaihtoehtojen sijaan ensivaiheen idealuonnosratkaisua eli korttelin täydentämistä keskelle sijoitettavalla rakennusmassalla:

- Uusi rakennus voitaisiin sijoittaa mahdollisimman kauas olemassa olevista rakennuksista; tornimainen ja kauimmas rakennuksista tuntuisi parhaalta vaihtoehdolta - unohdetaan tonttikohtaisuus ja keskustellaan koko korttelista.
- Taloyhtiöllä ei ole intressiä purkaa tässä vaiheessa tontilla ennestään sijaitsevia rakennuksia. Periaatteessa kuitenkin voisi joskus pidemmällä aikavälillä tulevaisuudessa olla mahdollista purkaa kolmikerroksinen rakennus, jossa ei ole hissiä, ja rakentaa uusi hissillinen talo tilalle.
- Kiinteistöyhtiö Porrassalmenkatu 8 kannatti vaihtoehtoja B-1/B-2 ja vastusti ratkaisuvaihtoehtoa C:
 - Pyydetään tutkimaan vielä vaihtoehtoa, jossa olemassa olevaa rakennusta korotetaan.
 - Vaihtoehto C vaikuttaa epäreilulta: miksi rakentaa yhteisesti, jos voi rakentaa tonttikohtaisesti? Mikä hyöty osoitetaan niille, joiden tonteille rakennetaan? Se, että jokainen olisi täysin samalla viivalla olosuhteista ja rakentamisen mahdollisuuksista riippumatta, on outo lähtökohta.
- Asunto Oy Porrassalmenkatu 10:
 - Kannanotto myöhemmin sähköpostitse, ei hallituksen edustusta palaverissa.
- Asunto Oy Porrassalmenkatu 12 kannatti vaihtoehtoa B-2:
 - Pihaan sijoitettavan uudisrakennuksen rakennusmassan voisi esittää kaavaan samansuuntaisena kuin päämassa, sillä tällöin rakennusten väliin jäisi 18 metriä eivätkä ne häittäisi toistensa näkymiä.
 - Taloyhtiölle toivoo, että kaavalla mahdollistettaisiin uudisrakennus tai vanhan korottaminen, toiveissa tehokkuus 2.0.
 - Taloyhtiö toimittaa oman suunnittelijansa uudet ratkaisuvaihtoehdot kaavakonsultille.

Keskustelun lopputuloksena sovittiin, että laaditaan vielä kaksi uutta idealuonnostason tarkastelua, joista toisen lähtökohtana toimii vaihtoehto C..

Kaupunginarkkitehti tarkensi johtopäätöstä ja kaavakonsultin toimeksiantoa taloyhtiöiden kokouksen jälkeen 11.2.2020 vielä siten, että tutkitaan edelleen korttelin keskelle sijoitettavaa rakennusmassaa, Porrassalmenkatu 8 osalta nykyisten rakennusosien korottamisen mahdollisuuksia, Porrassalmenkatu 10 osalta nyt I-kerroksisen siiven korvaamista useampikerroksisella rakentamisella ja Aatuntalon sekä Linnankartanon tonttien osalta teoreettisia tulevaisuuden rakennusmassoja katujen varsille. Rakennusoikeus osoitetaan kaavaan lähtökohtaisesti rakennusosalakoh- taisesti nykyisen kaavan tehokkuusluvun sijaan.

Edelleen 29.1.2021 pidetyssä kaupungin ja kaavakonsultin välisessä työneuvottelussa kaupunginarkkitehti tarkensi tutkittavia vaihtoehtoja siten, että esitetään taloyhtiöiden keskusteluun sitenkin vielä kolme idealuonnostason vaihtoehtoa:

- VE 0+: nykytilanne + lisärakennusoikeus, jonka pysäköinnin ratkaiseminen omalla tontilla taloyhtiökohtaisesti mahdollistaa. (Tämä vaihtoehto on toteutettavissa taloyhtiöiden omilla päätöksillä täysin toisistaan riippumatta.)
- VE 1: edellisen tarkastelun vaihtoehdon C pohjalta edelleen työstetty ratkaisu. (Suuri rakennusoikeus, pysäköintipaikat osoitettavissa tarvittaessa oman tontin ulkopuolelta enintään 300 m etäisyydellä tontista.)
- VE 2: kuten edellinen, mutta rakennusoikeus eri tavalla sijoitettuna.

Suunnittelua jatkettiin tämän ohjauksen pohjalta.

4.4.3 Edelleen tarkennetut idealuonnokset (15.2.2021)

Kolmannessa taloyhtiöiden kuulemisessa yhtiöille esitettiin edellä mainitun mukaisesti edelleen tarkennetut idealuonnosvaihtoehdot, kuitenkin niin että vaihtoehtona 1 esitettiin korttelissa asuvan arkkitehdin hahmottelema vaihtoehto ja vaihtoehtoina 2a ja 2b edellä mainitut aiempaan vaihtoehto C:hen pohjautuvat ratkaisut, joissa sama rakennusoikeus vain sijoitettuna vaihtoehtoisin tavoin.

0+

VAIHTOEHTO 0+ (palaverissa 10.12. esitetty vaihtoehto A, jota päivitetty)

Autopaikanormin muuttumisen mahdollistama rakennusoikeuden lisäys

Kuvassa esitetty uuden 1 ap / 130 k-m² mahdollistama uuden rakennusoikeuden määrä suhteessa nykyiseen rakennusoikeuden määrään. Mikäli autopaikkoja toteutettaisiin rakenteellisesti, on nimi 1 ap / 150 k-m².

Aatuntalo
1015 k-m² (poistuvia autopaikkoja n. 8 kpl) voisi tarkoittaa esimerkiksi:
- Aatuntalon korotus 165 x 2 = 330 k-m².
- Uudisrakennus 225 x 3 = 675 k-m²

Linnankartano
550 k-m² tarkoittaisi reilua kahta korotuskerrosta.

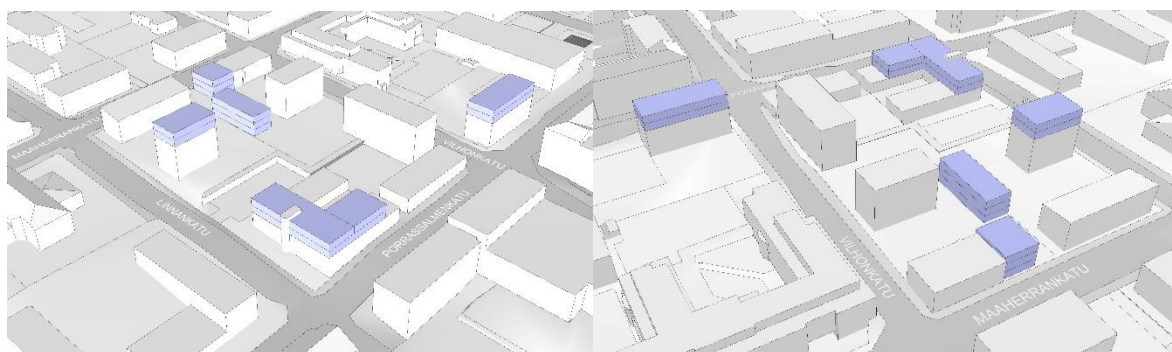


Porrassalmenkatu 12
720 k-m² tarkoittaisi noin kahta korotuskerrosta. Huom! Rakenteellinen pysäköinti mahdollistaisi noin 830 k-m².

Porrassalmenkatu 10
20 k-m² ei mahdollista lisärakentamista tontille.

Porrassalmenkatu 8
1370 k-m² tarkoittaisi noin kahta korotuskerrosta.

Kuva 32. Tarkennettu idealuonnos 15.2.2021, VE 0+ (nykytilanne + autopaikanormin mahdollistama lisärakennusoikeus taloyhtiöiden antamin reunaehdoin tonteille sijoitettuna).



Kuva 33. (vasemmalla) Tarkennettu idealuonnos 15.2.2021, VE 0+. 3D-mallitarkastelu rakennusoikeuden mahdollisesta sijoittumisesta. Kuvakaappauksessa näkymä suunniteltavan alueen mallinnettuun kortteliin kaakosta eli Porrassalmenkadun ja Linnankadun kulmasta päin nähtynä.

Kuva 34. (oikealla) Kuten edellinen, mutta kuvakaappauksessa näkymä suunniteltavan alueen mallinnettuun kortteliin luoteesta eli Vilhonkadun ja Maaherrankadun kulmasta päin nähtynä.

1

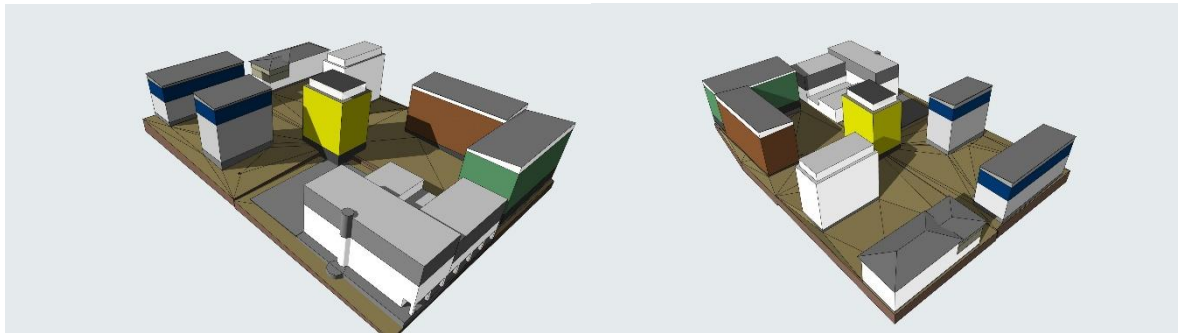
VAIHTOEHTO 1 (As. Oy Linnakartanon osakkaana asuvan arkkitehdin laatima ehdotus, asemapiirros Rambollin työstämä)

Autopaikanormin muuttumisen mahdollistama rakennusoikeuden lisäys

Kuvassa esitetty uuden 1 ap / 130 k-m² mahdollistama uuden rakennusoikeuden määrä suhteessa nykyiseen rakennusoikeuden määrään.



Kuva 35. Tarkennettu idealuonnos 15.2.2021, VE 1 (As. Oy Linnakartanon osakkaana asuvan arkkitehdin hahmottelema vaihtoehto; käytännössä autopaikanormin mahdollistama alueen kokonaisrakennusoikeus sijoitettuna taloyhtiöiden antamien reunaehtojen mukaisesti mutta tonttikohteisesta rakennusoikeudesta välttämättä).



Kuva 36. (vasemmalla) Tarkennettu idealuonnos 15.2.2021, VE 1. As. Oy Linnakartanon osakkaana asuvan arkkitehdin hahmottelema 3D-mallitarkastelu rakennusoikeuden mahdollisesta sijoittumisesta. Kuvakaappauksessa näkymä suunniteltavan alueen mallinnettuun kortteliin kaakosta eli Porrassalmenkadun ja Linnankadun kulmasta päin nähtynä.

Kuva 37. (oikealla) Kuten edellinen, mutta kuvakaappauksessa näkymä suunniteltavan alueen mallinnettuun kortteliin luoteesta eli Vilhonkadun ja Maaherrankadun kulmasta päin nähtynä.

2a

VAIHTOEHTO 2a

Rakennusoikeus sijoitettu jokaisen omalle tontille, jokaiselle oma rakennusoikeutensa rakennusalaan kohden osoitettuna

Aatuntalo

Yhteinen rakennus, osuus **540 k-m²**.
Vaihe 2: Mikäli Aatuntalon rakennus tulevaisuudessa purettaisiin, voitaisiin kadunvarteen rakentaa seitsemikerroksinen uudisrakennus, $360m^2 \times 7 = 2520 k-m^2$. Verrattuna nykyiseen rakennukseen, lisäystä tulisi n. **800 k-m²**.

Linnankartano

Yhteinen rakennus, osuus **540 k-m²**.
Vaihe 2: Mikäli viisikerroksinen rakennus tulevaisuudessa purettaisiin ja vankeilatoiminta ei edellyttäisi kerroskorkeuden rajaamista, voitaisiin kadunvarteen rakentaa seitsemikerroksinen $360m^2 \times 7 = 2520 k-m^2$. Verrattuna nykyiseen rakennukseen, **lisäystä n. 1320 k-m²**.



Yhteinen rakennus

Kerrosala n. **2160 k-m²**; Osoitettu kuusikerroksisena lamellitalona.

Porrassalmenkatu 12

Kaksi nelikerroksista rakennusta, yht. $368m^2 \times 4 \times 2 = 2944 k-m^2$. Tästä lisäystä **1840 k-m²**.

Porrassalmenkatu 10

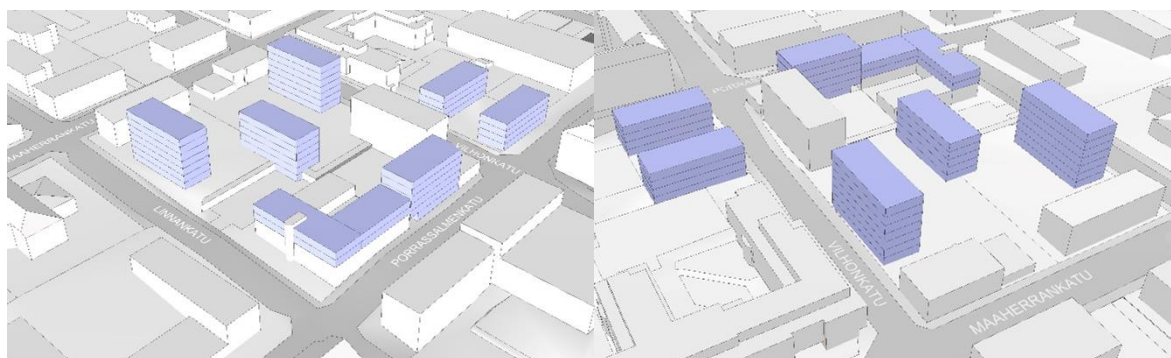
Yhteinen rakennus, osuus **540 k-m²**.
Kuusikerroksinen osa matalamman osan, porttikongi sisäpihalle. Uuden osan ala $6 \times 364 = 2184 k-m^2$. Lisäystä verrattuna yhden kerroksen osaan $1877 k-m^2$. Kalkitteen lisäystä yht. n. **2420 k-m²**.

Porrassalmenkatu 8

Yhteinen rakennus, osuus **540 k-m²**.
Kaksikerroksinen L-muotoinen korotusosa, lisäystä n. **1540 k-m²**.



Kuva 38. Tarkennettu idealuonnos 15.2.2021, VE 2a (Talo-yhtiön omien reuna-ehdojen mukainen lisärakennusoikeus sijoitettuna kunkin taloyhtiön omalle tontille sekä korttelin keskelle uudisrakennus siten, että rakennukselle muodostetaan uusi tontti, jolle korttelin 12 taloyhtiöt voivat kukin myydä rakennusoikeutta ja tonttimaalaa kukin yhtä paljon. Eri taloyhtiöillä erisuuret rakennusoikeudet ja tonttitehokkuudet.)



Kuva 39. (vasemmalla) Tarkennettu idealuonnos 15.2.2021, VE 2a. 3D-mallitarkastelu rakennusoikeuden mahdollisesta sijoittumisesta. Kuvakaappauksessa näkymä suunniteltavan alueen mallinnettuun kortteliin kaakosta eli Porrassalmenkadun ja Linnankadun kulmasta päin nähtynä.

Kuva 40. (oikealla) Kuten edellinen, mutta kuvakaappauksessa näkymä suunniteltavan alueen mallinnettuun kortteliin luoteesta eli Vilhonkadun ja Maaherrankadun kulmasta päin nähtynä.

2b

VAIHTOEHTO 2b

Rakennusoikeus sijoitettu jokaisen omalle tontille, jokaiselle oma rakennusoikeutensa rakennusalaan kohden osoitettuna

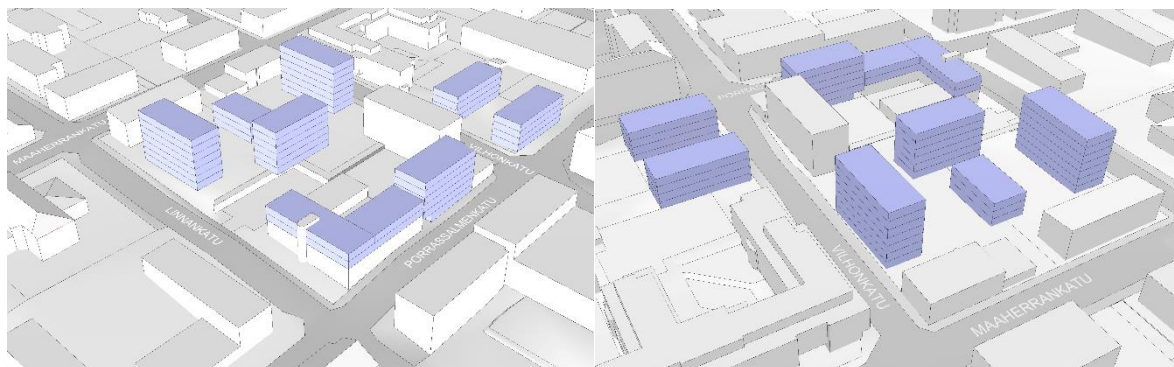
Toinen vaihtoehto voisi olla sijoittaa keskellä oleva rakennus pohjois-etelä-suuntaisesti, jolloin pääasialliset näkymät avautuisivat itään ja länteen, eivätkä etelään vonkilan suuntaan. Lisäksi voisi olla mahdollista sijoittaa Aatuntalon ja Linnakartanon väliselle alueelle rakennusmassa, mikäli tonttien vanhat rakennukset purettaisiin ja rakennukset sijoituisivat kadun varteen.

Tässä vaihtoehdossa alustavasti on osoitettu kuusikerroksinen rakennus tontin keskelle (yht. 325x6= 1905 k-m²). Sen länsipuolelle on osoitettu kolmikerroksinen rakennus (265x3=795 k-m²).



RAMBOLL

Kuva 41. Tarkennettu idealuonnos 15.2.2021, VE 2b (Kuten edellä, mutta korttelin keskelle sijoitettu rakennus toisin päin, mikä mahdollistaa myös toisen uudisrakennuksen sijoittamisen Aatuntalon ja Linnakartanon tonttirajalle. Eri taloyhtiöillä erisuuruiset rakennusoikeudet ja tonttitehokkuudet.)



Kuva 42. (vasemmalla) Tarkennettu idealuonnos 15.2.2021, VE 2b. 3D-mallitarkastelu rakennusoikeuden mahdollisesta sijoittumisesta. Kuvakaappauksessa näkymä suunniteltavan alueen mallinnettuun kortteliin kaakosta eli Porrassalmenkadun ja Linnankadun kulmasta päin nähtynä.

Kuva 43. (oikealla) Kuten edellinen, mutta kuvakaappauksessa näkymä suunniteltavan alueen mallinnettuun kortteliin luoteesta eli Vilhonkadun ja Maaherrankadun kulmasta päin nähtynä.

Nyt keskustelussa päädyttiin seuraavaan:

- Kaavan luonnosvaiheeseen tutkitaan ratkaisuna koko alueelle yhtenäisen rakentamisen tehokkuuden osoittaminen (kuitenkin mahdollisimman paljon rakennusoikeutta).
- Taloyhtiöillä ei ole tahtotilaa muodostaa korttelin keskelle rakennuspaikkaa uudisrakennukselle, joten tätä ei esitetä.
- Pysäköinti mahdollistetaan myös kaava-alueen ulkopuolella 300 m etäisyydellä tontista.
- Aatuntalon osalta tutkitaan aiemmin esitetyt vaihtoehtoja tontin käyttöön liittyen. Rakennusoikeutta voidaan mahdollistaa korttelin eteläosaan tai kadun varteen. Toiveissa Toivakan rakennuksen korottaminen (tai korvaaminen korkeammalla massalla), mutta suojeluratkaisu on mahdollinen. Toivakan eteläpäädyn käsittely vielä keskustelussa, sen korvaamisen ja korottamisen mahdollisuus on tutkittava kaavaluonnokseen.

- Linnakartanon osalta rakennusoikeutta voidaan lisätä osoittamalla olemassa olevien rakennuksien korottamista. Pitkän aikavälin mahdollisuutena voisi olla myös rakentaminen Linnankadun varteen vankilatoiminta huomioiden, mutta rakennusoikeutta saataneen osoitettua olemassa olevien rakennusten korottamisella ja tontin pohjoisosaan.
- Porrassalmenkatu 8:lle osoitetaan kaavaratkaisu, joka mahdollistaa rakentaa uudisrakennuksen parkkialueelle yhtä hyvin kuin korottaa olemassa olevaa rakennusta.
- Porrassalmenkatu 10:n tontille osoitetaan vaihtoehtojen 2a ja 2b mukainen käsittely, jossa matala siipiosa korvataan korkeammalla, kuitenkin pois lukien rakennuksen kulmaus.
- Porrassalmenkatu 12: n osalla tutkitaan, onko taloyhtiön suunnittelijan ajatus nykyisen rakennuksen korottamisesta, uudisrakennuksesta sekä pihakannesta kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti mahdollinen.

4.5 KAAVALUONNOS

Kaavaluonnos on laadittu edellä kuvattuja lähtökohtia ja taloyhtiöiden toiveita tutkien.

Ratkaisun kuvaus on luonnosvaiheen selostukseen kuvattu tarkemmin lukuun 5.

[Kun kaava etenee ehdotusvaiheeseen, tähän kohtaan kirjataan kuvaus siitä, miten kaavaluonnos on eronnut kohdassa 5 tällöin kuvatusta kaavan ehdotusvaiheen ratkaisusta]

4.6 KAAVAEHDOTUS

[Kun kaava etenee hyväksymisvaiheeseen, tähän kohtaan kirjataan kuvaus siitä, mitä mahdollisia teknisiä tarkistuksia nähtävillä olleeseen kaavaehdotusaineistoon on vielä tehty sen työstämiseksi lopulliseksi hyväksymiskäsittelyyn vietäväksi kaavaratkaisuksi, joka tällöin kuvataan selostuksen kohdassa 5.]

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

5.1.1 Kaavaratkaisun kuvaus



Kuva 44. Ote luonnosvaiheen kaavakartasta (23.11.2021).

Kortteli 9

Kaavassa on esitetty korttelin 9 tontin 23 käyttötarkoitukseksi C eli keskustatoimintojen kortteli-alue. Osoitettu käyttötarkoitus mahdollistaa monipuolisesti sekä asumisen että keskustamaisten liike- ja työpaikkatoimintojen sijoittumisen korttelialueille. Keskustatoimintojen korttelialueilla myös rakentamiselta toivotaan keskustamaista mittakaava ja ilmettä.

Tontilla mahdollisesta merkittävä lisärakentaminen. Tontille osoitetaan Porrassalmenkadun varteen sijoittuvan rakennusalan kerrosluvuksi aiemman III sijaan VI ja uudeksi rakennusoikeudeksi 2100 kerrosalaneliometriä (k-m²). Lisäksi osoitetaan tontin eteläreunalle Vilhonkadun puolelle uudisrakennusta varten rakennusala, jonka kerrosluvuksi osoitetaan IV ja rakennusoikeudeksi 850 k-m².

Tontilla sallitaan maanalainen rakentaminen esimerkiksi maanalaista pysäköintiä varten. Maanpinnan korko on osoitettu säilytettävän nykyisen maanpinnan tasossa, jotta tontin kaupunkikuvallinen ilme muodostuu luontevaksi ja liittyminen viereisiin tontteihin säilyy nykyisen kaltaisena.

Kaupungintalon tonttia (Y-1 korttelialue korttelissa 9) on otettu mukaan kaava-alueeseen sen verran, että kaavassa pystytään osoittamaan sille rasitteena tontin 23 ajoyhteys. Muilta osin kaupungintalon tontin kaavamääräykset säilyvät ennallaan.

Kortteli 12

Myös korttelin 12 käyttötarkoitukseksi on osoitettu C eli keskustatoimintojen kortteli-alue ja tonttien rakennusoikeutta lisätään merkittävästi. Korttelin luoteiskulmalla sijaitseva rakennus (Koy Toivakka) suojellaan lukuun ottamatta rakennukseen myöhemmin toteutettua matalampaa siipiosaa, jonka kaava mahdollistaa korvata nelikerroksisella uudisosalla.

Korttelin kerrosluvut vaihtelevat suojellun rakennuksen III:sta korkeimpien uudisrakennusten VII:ään. Rakennusoikeudet on osoitettu rakennusaloittain, lukuun ottamatta korttelin kaakkoiskulman tonttia 11 (Koy Porrassalmenkatu 8), jossa rakennusoikeus on lisärakentamisen toteutettavuuden vuoksi osoitettu tontikohtaisena sitä tiettyihin rakennusaloihin sitomatta.

Rakennusoikeuksien määrässä ja sijoittamisessa on otettu huomioon rakentamisen mittakaava ja sijoittuminen suhteessa ympäröiviin tontteihin ja niillä toteutuneeseen rakentamiseen sekä katu-tiloissa hahmottuva korttelijulkisivun rytmi. Uudisrakentamisen mahdollisuudet on osoitettu ensisijaisesti korttelin laidoille. Korttelin länsireunan tonteilla 17 ja 10 (As. oy Aatuntalo ja As. oy Linnankartano) sallitaan kuitenkin myös nykyisten rakennusten säilyminen kaavassa osoitetuista uusista ja aiemmasta poikkeavista rakennusaloista huolimatta. Kaava ei siis pakota purkamaan tai muuttamaan nykyistä rakennusta, mutta tontille osoitettu uusi aiempaa suurempi rakennusala ja -oikeus on mahdollista kokonaisuudessaan toteuttaa vain nykyisten katuihin nähden poikkisuuntaisesti sijaitsevien rakennusten korvautuessa uudisrakentamisella.

Korttelissa sallitaan maanalaisen tilan rakentaminen esimerkiksi maanalaista pysäköintiä varten. Maanpinnan korko on osoitettu säilytettävän nykyisen maanpinnan tasossa, jotta tontin kaupunkikuvallinen ilme muodostuu luontevaksi ja liittyminen viereisiin tontteihin säilyy nykyisen kaltaisena. Korkomerkinnät mahdollistavat kuitenkin hyödyntää korttelin itäosassa eli Porrassalmenkadun puoleisilla tonteilla rinteeseen sijoittuvat kohdat esim. kansipihoina tai toteuttaa näille piha-alueille terassointia.

Kaavan mahdollistamat tonttikohtaiset rakennusoikeudet ja tehokkuudet ilmenevät tarkemmin kohdassa 5.1.2 Mitoitus esitetystä taulukosta. Korttelin rakentamista ohjataan myös yleismääräyksiin, jotka ilmenevät tarkemmin kohdasta 5.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset.

5.1.2 Mitoitus

Asemakaavamuutoksen kaava-alueen kokonaispinta-ala on 13143 m² eli noin 1,3 hehtaaria.

Kaavaluonnoksen ja poistuvan kaavan tarkemmat mitoitus tiedot on esitetty tarkemmin oheisissa taulukoissa.

kaavaluonnos 23.11.2021	pinta-ala m ²	rak.oik. k-m ²	tehokkuus e
Y-1	184	0	0,00
<i>Y yhteensä</i>	<i>184</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
C	12178	24000	1,97
<i>C yhteensä</i>	<i>12178</i>	<i>24000</i>	<i>1,97</i>
Katualue	781	0	0,00
<i>L yhteensä</i>	<i>781</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
yht.	13143	24000	1,83

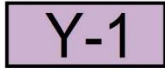
poistettava kaava	pinta-ala m ²	rak.oik. k-m ²	tehokkuus e
Y-1	184	0	0,00
<i>Y yhteensä</i>	<i>184</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
ALK	12178	12895	1,06
<i>A yhteensä</i>	<i>12179</i>	<i>12895</i>	<i>1,06</i>
Katualue	781	0	0,00
<i>L yhteensä</i>	<i>781</i>	<i>0</i>	<i>0,00</i>
yht.	13143	12895	0,98

Tonttikohtaiset tehokkuudet ovat kaavan osoittamilla rakennusoikeuksilla seuraavat:

Taloyhtiö	Kiinteistö- numero	Tontin pinta- ala m ²	Nyk. rak.oik. k-m ²	Nyk. tontti- tehokkuus e	Uusi rak.oik. k-m ²	Uusi tontti- tehokkuus e
As. oy Porrassalmenkatu 12	491-1-9-23	1262	1275	1,01	2950	2,34
Koy Porrassalmenkatu 10	491-1-12-1	2678	3100	1,16	5350	2,00
As. oy Mikkelin Linnankartano	491-1-12-10	2767	2770	1,00	5400	1,95
Koy Porrassalmenkatu 8	491-1-12-11	2727	2730	1,00	5550	2,03
As. oy Aatuntalo + Koy Toivakka	491-1-12-17	2742	3020	1,10	4750	1,73
YHTEENSÄ		12178	12895		24000	

5.2 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaavaan liittyvät seuraavat merkinnät ja määräykset:



Yleisten rakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa enintään 3 asuinhuoneistoa.



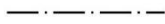
Keskustatoimintojen korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



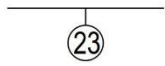
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitova tontin/rakennuspaikan raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

9

Korttelin numero.

VILHONKATU

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

1120

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

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

+90.2

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



Rakennusala.



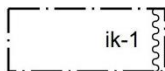
Maanalainen tila.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



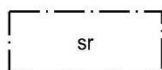
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita tai parvekkaita niin, että niistä on suora näköyhteys vankilan piha-alueelle.



Katu.



Ohjeellinen ajoyhteys.



Suojeltava rakennus.



Rakennus, joka voidaan säilyttää kaavalla erilaiseksi osoitetusta uudesta rakennusalueesta huolimatta.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

AUTOPAIKAT

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

Asunnot

- pihapysäköintinä 1 ap / 130 k-m²
- maanalaisena pysäköintitilana 1 ap / 150 k-m²

Liiketilat

- pihapysäköintinä 1 ap / 50 k-m²
- maanalaisena pysäköintitilana 1 ap / 85 k-m²

Majoitus-, toimisto-, ravintola- ja kokoustilat

- pihapysäköintinä 1 ap / 70 k-m²
- maanalaisena pysäköintitilana 1 ap / 85 k-m².

Piha- ja pysäköintialueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Toteutuvan rakennusoikeuden edellyttämät autopaikat voi osoittaa myös tontin ulkopuolelta, kuitenkin enintään 300 metrin etäisyydeltä tontista.

Katuliittymän puoleiselle tontin osalle ei saa sijoittaa istutuksia tai rakenteita, jotka rajoittavat vapaata näkemää liittymässä.

POLKUPYÖRÄPAIKAT

Tonttialueen jäsentelyssä tulee ottaa huomioon polkupyörien pyäköintipaikkojen riittävyys ja sijoittaminen.

Polkupyöräpaikkoja on osoitettava asuinrakentamiselle vähintään 1 ppp / 30 k-m². Liike-, toimitila- ja palvelurakennuksille tulee varata vähintään 1 ppp / 50 k-m². Vähintään puolet polkupyöräpaikoista on oltava sisätiloissa tai suojattuna katoksin.

ARKKITEHTUURI

Suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti tärkeä alue, jossa uudisrakentamisen tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti ja alueen historiallisesti arvokasta rakennuskantaa kunnioittaen.

Maantasokerrokseen sijoittuvien asuinhuoneistojen ikkunoiden alareunan koron tulee olla vähintään +1.8 metriä jalkakäytävän pinnasta, mikäli ikkuna on kirkasta lasia. Määräys ei koske maitolasi-, lasitiili- tms. ikkunaratkaisua.

KAAVAAN MERKITYN RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI SAA RAKENTAA

Merkityn kerrostalon lisäksi saa rakentaa ilmanvaihtokonehuoneita ja muita teknisiä tiloja siten, etteivät ne riko kaavamääräyksiä, jotka koskevat kerroslukua tai rakennusalan rajaa.

Asemakaavaan merkityn kerrostalon lisäksi saa tontille rakentaa asukkaita palvelevia yhteiskäyttöisiä palvelu- ja varastotiloja, kuten asukas yhdistyksen kokoontumistila ja polkupyörävarastoja. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojaa.

Auton säilytyspaikat saa rakentaa asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

PIHA JA OLESKELUALUEET

Asuintonteille tulee järjestää yhtenäistä tilaa leikki- ja oleskelualueeksi vähintään 15 m² asuin kerrosalan 100 m² kohti.

Muodostuvien hulevien määrää tulee vähentää käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita ja mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä tontille välttämättömiin kulkuteihin, pysäköintiin tai leikki- ja oleskelualueiksi, on istutettava ja pidettävä huolittellussa kunnossa. Istutettavista alueista tulee laatia kaupungin viheralueista vastaavan yksikön hyväksymä vihersuunnitelma rakennusluvan liitteeksi ennen rakentamisen aloittamista.

Tomutus-, jätehuolto- ja autopaikat tulee tontilla erottaa leikki- ja oleskelualueista.

HULEVESIEN KÄSITTELY

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää suunnitelman tulvareiteista. Tonttien hulevedet tulee viivyttaa ja ohjata kaupungin hulevesijärjestelmään. Rakennusten katoilta tulevat puhtaat hulevedet ja perustusten kuivatusvedet tulee imeyttää maaperään.

Lumien varastointiin tulee varata tonteilla tilaa siten, että sulamisvedet ohjataan hulevesijärjestelmään ja rakennusten perustukset pysyvät kuivina.

YLEISTÄ

Ennen rakennussuunnittelun käynnistämistä on järjestettävä suunnittelun aloituskokous rakennuttajan, hänen pääsuunnittelijansa, kaupunkisuunnittelun, rakennusvalvonnan, liikennesuunnittelun sekä yhdyskuntateknisen ja viheralueista vastaavan yksikön kesken, kunkin mainitun tahon tavoitteiden yhteensovittamiseksi ja laatutasosta sopimiseksi.

Paloautoreittien sijainti ja kantavuus on sovittava Etelä-Savon pelastuslaitoksen kanssa. Tontin omistaja vastaa pelastusreitit rakentamis- ja ylläpitokustannuksista.

Uudisrakennukset on liitettävä kaukolämpöön.

5.3 NIMISTÖ

Asemakaavalla ei muodostu uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA ELINYMPÄRISTÖÖN

Kaava mahdollistaa asukasmäärän, liiketiloihin sijoittuvien kaupallisten palveluiden ja työpaikkojen lisääntymisen ruutukaavakeskustan kortteleissa 9 ja 12. Keskustatoimintojen käyttötarkoituksimerkintä mahdollistaa tarvittaessa myös kortteleiden käytön monipuolistamisen nykytilanteesta. Alueen omistus ja tonttijako pysyvät kuitenkin entisellään ja kiinteistöjen nykyisen käytön on tarkoitus jatkaa.

Mahdollinen täydennysrakentaminen kortteleissa muuttaa asunnoista avautuvia näkymiä ja piha-alueiden jäsentelyä – nämä muutokset voidaan nähdä merkittävimpinä vaikutuksina korttelien nykyisten asukkaiden elinoloihin ja elinympäristöön.

Lähialueen toimintaan kaavaratkaisulla on verrattain pienet vaikutukset. Mahdolliset alueelle sijoittuvat kaupalliset palvelut ovat koko kaupungin asukkaiden käytettävissä. Julkisia palveluja alueelle ei sijoitu.

6.2 VAIKUTUKSET MAA- JA KALLIOPERÄÄN, VETEEN, ILMAAN JA ILMASTOON

Kaava sijoittuu ennestään rakentuneelle kaupunkikeskustan ruutukaava-alueelle, jossa katualueet ja suuri osa piha-alueistakin on asfaltoitua tai muutoin pinnoitettua aluetta. Vaikutukset maaperään ja veteen rajautuvat lähinnä kaavan mahdollistamien purku- ja rakennustöiden aikaisten maansiirtojen vaikutuksiin, mutta varsinaisesti kaavalla ei katsota olevan vaikutuksia maaperään tai alueen vesiolosuhteisiin. Hulevesien hallintaa on mahdollista uudisrakentamisen myötä parantaa hieman, mikäli rakennuksiin toteutuu viherkattoja, mutta pääasiassa myös hulevesitilanteen voidaan arvioida säilyvän entisellään.

Kaavan mahdollistamalla rakentamisella on rakennusaikaisen liikenteen ja materiaalien hiilipäästövaikutusten vuoksi vaikutuksia ilmaan ja ilmastoon. Mahdollinen uusi rakennuskanta on kuitenkin aiemmin toteutunutta energiatehokkaampaa, joten rakennusten osalta elinkaarivaikutus on todennäköisemmin positiivinen kuin negatiivinen. Liikenteen osalta ilmastovaikutukset painottuvat alueen käytön aikaisiin vaikutuksiin, mutta eivät muodostu laajempaa kuvaa katsoen merkittäviksi.

6.3 VAIKUTUKSET KASVI- JA ELÄINLAJEIHIN, LUONNON MONIMUOTOISUUTEEN JA LUONNONVAROIHIN

Kaava-alue on ennestään täysin rakentunutta, eikä sille sijoitu lainkaan viheralueita tai kaupunkipihojen ulkopuolista luontoa. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

6.4 VAIKUTUKSET ALUE- JA YHDYSKUNTARAKENTEeseen, YHDYSKUNTA- JA ENERGIATALOUTEEN SEKÄ LIIKENTEeseen

Kaava on pienialainen ja sijoittuu kaupunkikeskustan ruutukaava-alueelle. Kaavalla ei ole vaikutusta alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.

Kaava mahdollistaa alueen täydennysrakentamisen ja lisääntyvän kerrosalan sekä lisääntyvien asukkaiden myötä kaupungin lisääntyvät verotulot.

Energiatalouden kannalta kaavan tuoma muutos ei ole merkittävä. Mahdollinen uusi rakennuskanta on aiemmin toteutunutta energiatehokkaampaa, joten rakennusten lämmitysenergian osalta energiankulutuksen neliötä kohti voidaan arvioida pienenevän, mutta kun samalla kerrosalan määrä kasvaa, ei muutoksella yhteensä arvioida olevan havaittavaa vaikutusta.

Korttelien mahdollinen täydennysrakentaminen tuo toteutuessaan alueelle sekä rakentamiseen aikaista liikennettä että alueen lisääntyvien käyttäjien tuomaa liikennettä. Keskusta-alueella

liikenteen voidaan olettaa olevan suurelta osin jalankulku-, pyöräily- ja joukkoliikennepainotteista, mutta myös ajoneuvoliikenteen voidaan arvioida lisääntyvän lähikaduilla.

Kaavan mahdollistama pysäköinnin järjestäminen kaava-alueen ulkopuolella 300 metrin sisällä saattaa lisätä osaltaan pysäköintiä ja liikennettä lähikortteleissa.

6.5 VAIKUTUKSET KAUPUNKIKUVAAN, MAISEMAAN, KULTTUURIPERINTÖÖN JA RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN

Kaava mahdollistaa alueen täydennysrakentamisen. Rakennusten laajentumisella, korottamisella tai korvaamisella uudisrakennuksilla on kaupunkikuvallisia vaikutuksia erityisesti katukuvaan ja asunnoista avautuviin näkymiin. Rakentamisen sijoittumista ja korkeuksia on tutkittu kaupunkimallin avulla. Rakentamisen korkeuteen osoitetaan harkittua vaihtelua; korkeudet sovitetaan korttelikokonaisuuden ja katujen vastapäisen rakentamisen mittakaavoihin ja rajataan korttelissa ja lähialueilla toteutuneeseen suuruusluokkaan. Uudisrakentaminen osoitetaan muodostamaan aiempaa yhtenäisempää ja ruutukaava-alueelle kaupunkikuvallisesti nykytilannetta paremmin soveltuvaa katutilaa.

Yksi kaava-alueenrakennuksista suojellaan asemakaavalla. Rakennusta ei saa purkaa, mutta sen kaava mahdollistaa myöhemmän siipiosan purkamisen ja korvaamisen korkeammalla uudisrakennusosalla.

7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Kaavaan ei liity erillisiä rakentamistapaohjeita.

Koska pysäköinti on sallittua järjestää myös kaava-alueen ulkopuolella 300 metrin etäisyydellä, tulee pysäköinnin toteutumisesta antaa rakennuslupavaiheessa sitova selvitys.

MliDno-2020-400 (10 02 03)

Mikkelin kaupunki

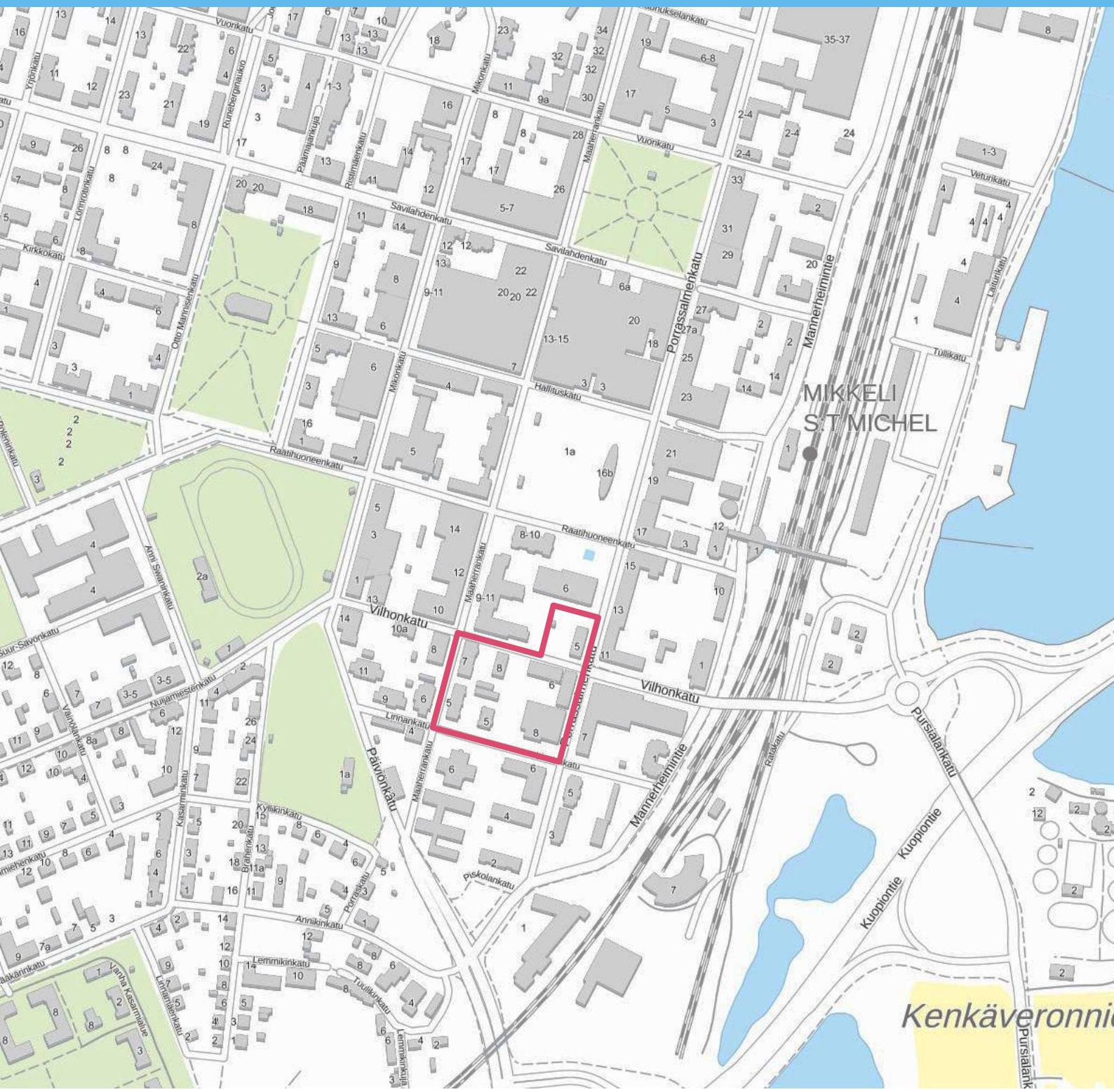
MIKKELI

KORTTELIN 12 ASEMAKAAVAMUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

5.2.2020

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 ruutukaava-alueelle. Suunnittelualue rajautuu Maaherrankatuun, Linnankatuun ja osittain Vilhonkatuun. Kaava-alueen sijainti on esitetty tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman kansilehdellä. Suunnittelualue käsittää 1 kaupunginosan Savilahti korttelin 12 kiinteistöt 491-1-12-17, 491-1-12-1, 491-1-12-10 ja 491-1-12-11 sekä korttelin 9 kiinteistön 491-1-9-23.

2. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

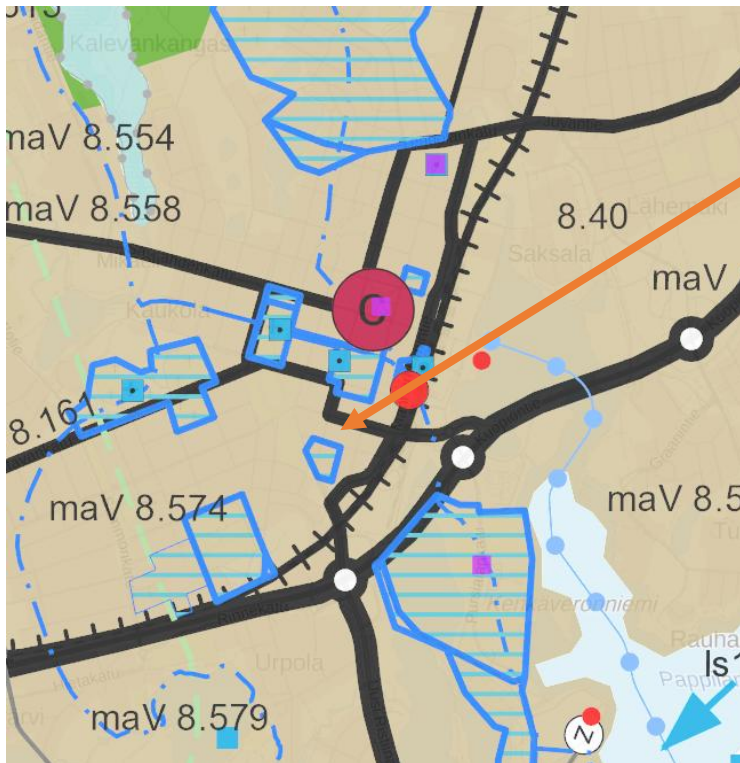
Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia alueelle sopivaa rakentamisen määrää, huomioiden alueen keskeisen sijainnin Mikkelin keskustan alueella. Asemakaavamuutoksella tutkitaan erityisesti mahdollisuutta korttelien täydennysrakentamiseen. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on osoittaa kortteli keskustatoimintojen alueena, mikä mahdollistaa alueen joustavan maankäytön tulevaisuudessa. Kaavatyön yhteydessä huomioitavaksi tulee suunnittelualueen sijainti valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön vierellä. Kaavatyöllä ratkaistaan keskustan keskeisen korttelin tuleva kaupunkikuvallinen rooli ja suhde olevaan ympäristöön sekä erityisesti sen kulttuurihistoriallisiin arvoihin.

Kortteli 9 kuuluu osittain valtakunnallisesti merkittävään hallitustorin rakennettuun kulttuuriympäristöön. Hallinto- ja palvelukorttelin rakennuksilla on tunnistettuja kulttuurihistoriallisia arvoja. Korttelin 12 eteläpuolella sijaitsee Mikkelin vankila, joka on myös valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Se ilmentää vankeinhoidon vaihteita ja vankila-arkkitehtuurin kehitystä läänin pääkaupungin kruununvankilasta lääninvankilaksi. Mikkelin vankilaympäristöllä on merkittävä kaupunkikuvallinen rooli ruutukaava-alueen eteläosassa. Kortteli 12 muodostaa taustan vankilakokonaisuudelle.

3. NYKYINEN SUUNNITTELU TILANNE

3.1 Voimassa oleva maakuntakaava

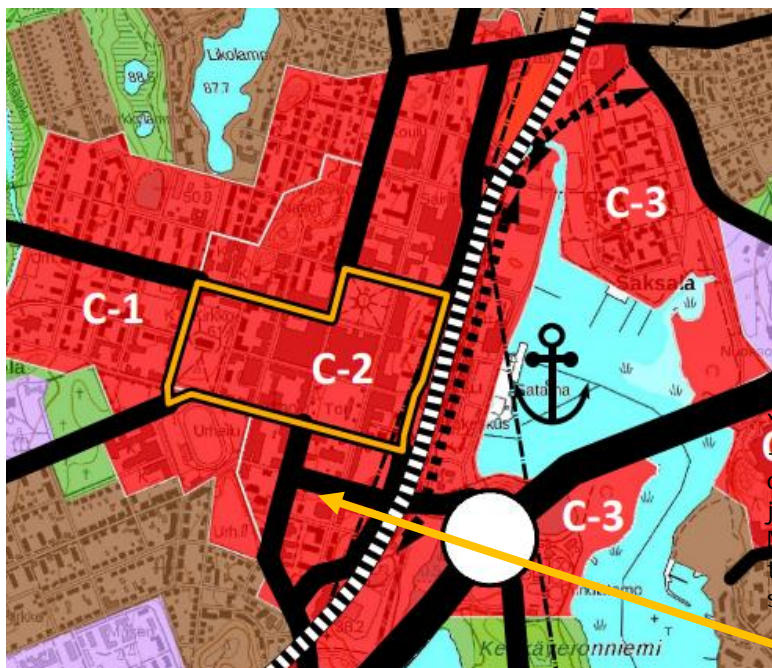
Alueella on voimassa Etelä-Savon maakuntakaava (2010) sekä vaihemaakuntakaavat 1 ja 2 (2016). Alla olevassa karttaotteessa on esitetty maakuntakaavojen yhdistelmä. Suunnittelualueen voidaan katsoa sijoittuvan keskustatoimintojen alueelle. Alue sijaitsee myös Hiirolan varalaskupaikan suojavyöhykkeellä sekä pohjavesialueella. Vilhonkatu on osoitettu pääkatu merkinnällä.



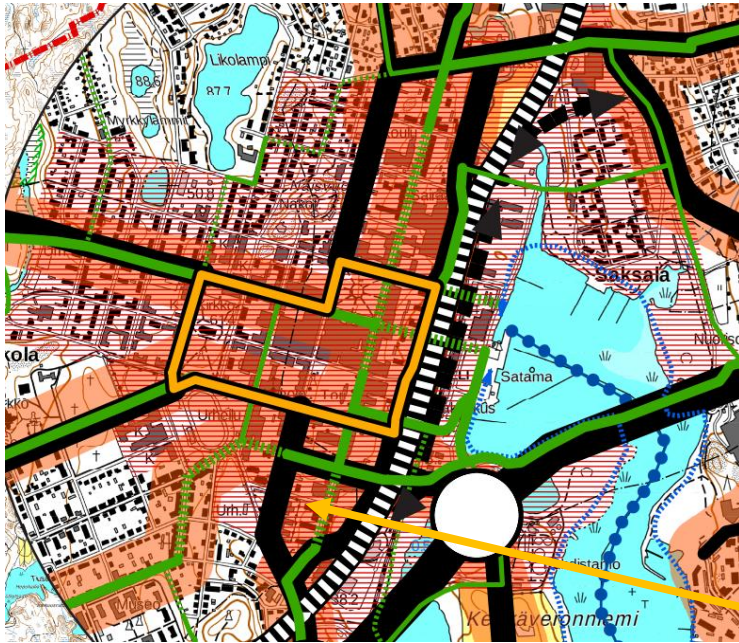
Ote Etelä-Savon maakunta-
takaavayhdistelmästä.
Suunnittelualueen liki-
määräinen sijainti on
osoitettu oranssilla nuo-
lella.

3.2 Yleiskaava

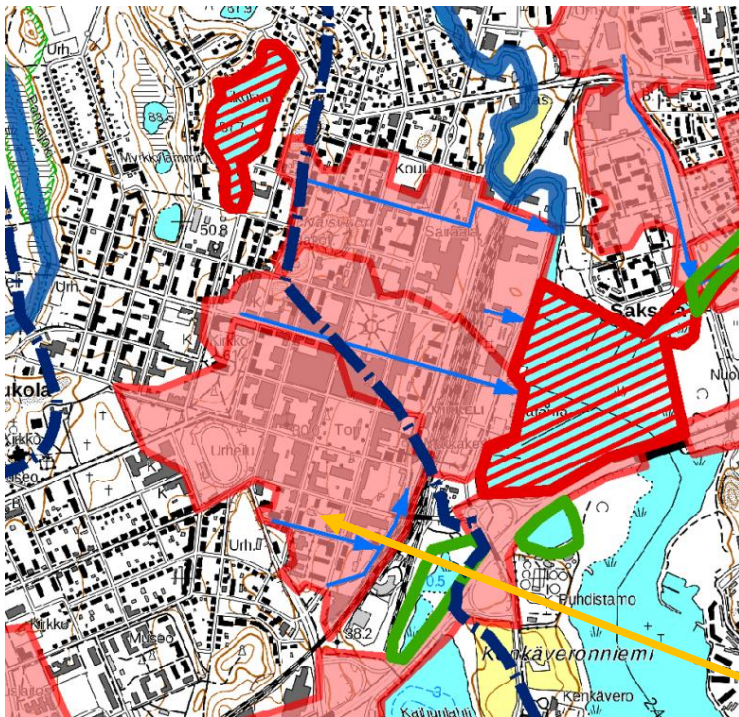
Alueella on voimassa vuonna 2019 hyväksytty Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040. Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava koostuu seitsemästä oikeusvaikutteisesta teemakartasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.



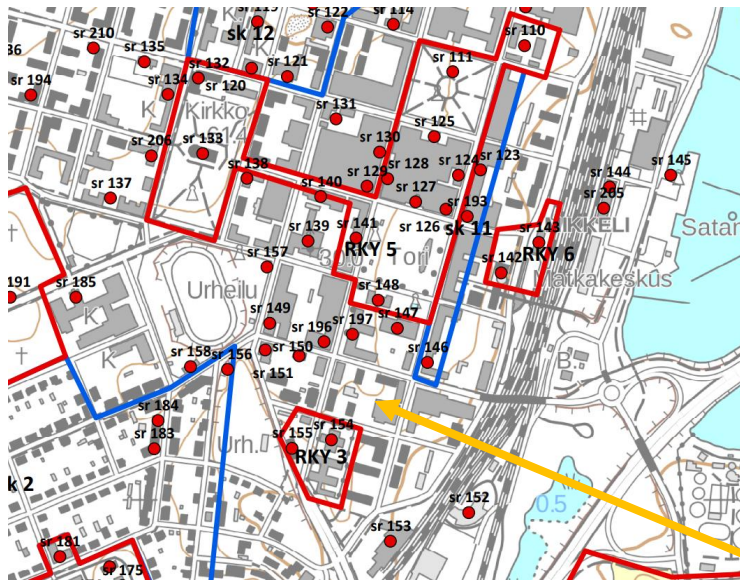
Yhdyskuntarakenteen ohjaus
teemakartalla suunnittelualue
on osoitettu keskustatoiminto-
jen alueeksi (C-2 Ydinkeskusta).
Myös yleiskaavassa alue sijoit-
tuu Hiirilän varalaskupaikan
suojavyöhykkeelle.



Liikenne ja verkostot -teemakartalla suunnittelualue on pysäköintinormin alaista aluetta. Vilhonkatu ja Maaherrankatu on osoitettu kaavassa seututieksi/pääkaduksi. Vilhonkatu ja Porrassalmenkatu on osoitettu ohjeelliseksi kehitettäväksi pyöräilyn pääreitiksi. Porrassalmenkatu ja Maaherrankatu on osoitettu väyliksi, joiden suunnittelussa tulee huomioida joukkoliikenteen tarpeet.



Vesitalous -teemakartalla suunnittelualue on osoitettu alueeksi, jolla hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Alue sijoittuu myös pohjavesialueelle.



Kulttuuriympäristö -teemakartalla suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä tai -määräyksiä. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva Mikkelin hallitustori ympäristöineen sekä eteläpuolella sijaitseva Mikkelin vankila on osoitettu kaavassa valtakunnallisesti arvokkaiksi kulttuuriympäristöiksi (RKY). Porssalmenkadun itäreuna on lisäksi osoitettu kaupunkikuvalisestisesti arvokkaana alueena.

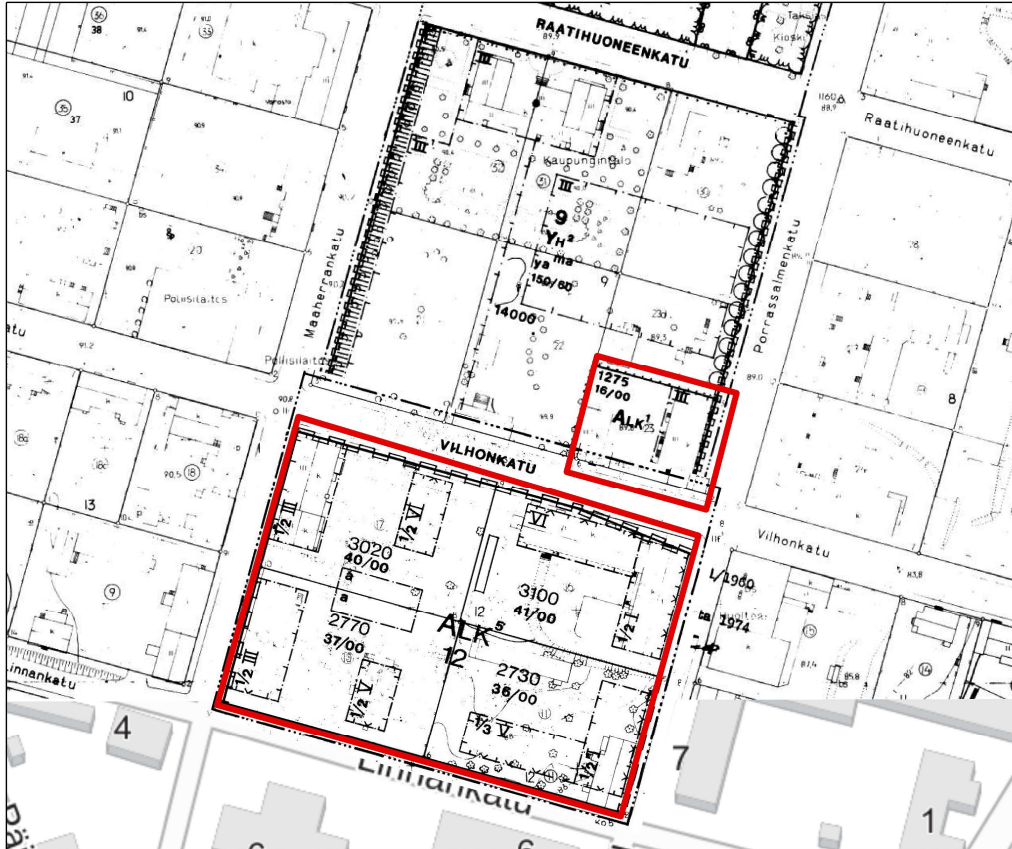
Viherrakennekartalla alueelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä.

Voimaan jäävät osayleiskaavat kartalla alue on esitetty asemakaavoitettuna alueena.

3.3 Asemakaavat

Pohjoisella osa-alueella on voimassa arkkitehti Olli Kivisen laatima kaupunginosan I kortteleita 4, 7, 9, Hallitustoria, Kirkkopuistoa, Maaherrankatua (osaa), Hallituskatua (osaa), Savilahdenkatua (osaa) ja Raatihuoneenkatua (osaa) koskeva asemakaavan muutos vuodelta 1974. Kortteli 9, tontti 23, on kaavassa osoitettu yhdistettyjen liike- ja kerrostalojen korttelialueeksi, jossa on vähintään 23 % rakennettavasta kerrosalasta käytettävä liiketiloiksi. Korttelialueen suurin sallittu kerroskorkeus on kolme (III). Tontin 23 rakennusoikeus on 1275 k-m².

Eteläisellä osa-alueella on voimassa arkkitehti Olli Kivisen laatima kaupunginosan I kortteliä 12 ja siihen liittyviä katualueita koskeva asemakaavan muutos vuodelta 1976. Kortteli on kaavassa osoitettu yhdistettynä liike- ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Korttelialueen suurin sallittu kerroskorkeus on kuusi (VI). Korttelin rakennusoikeus on yhteensä 11620 k-m²



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Suunnittelualue on merkitty karttaan punaisella rajauksella.

3.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3.5 Muut hankkeet, suunnitelmat, päätökset

Asemakaava työ on käynnistynyt kaupungin ja maanomistajien yhteisestä aloitteesta.

4. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

4.1 Vaikutusten arviointi

Kaavaprosessin aikana arvioidaan kaavamutoksen toteuttamisen merkittäviä välittömiä ja välillisiä vaikutuksia (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutusten arviointi perustuu selvityksiin ja muuhun kaavoitustyön aikana saatuun tietoon.

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

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

4.2 Lähtötietoina olemassa olevat selvitykset

Kaavahankkeen kannalta tärkeitä tausta-aineistoja ovat:

- Museovirasto: Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt
- Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan aineistot, muun muassa:
 - Rakennetun ympäristön kehitys
 - Maisemat ja miljööt
- Vikman, Laura: Mikkelin kauppakatujaen historiaselvitys, 2013

4.3 Kaavaa varten laadittavat selvitykset

Kaavaa varten laaditaan 3D-malli, jonka avulla tutkitaan kortteliin sopivia massoittelu- ja kaupunkikuvallisia ratkaisuja.

5. SUUNNITTELU TYÖN 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 liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY
 - Etelä-Savon maakuntaliitto
 - Väylävirasto
 - 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 kaava-suunnitelman nähtävillä olosta valmistelu- ja ehdotusvaiheissa ilmoitetaan kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä sekä kaupungin verkkosivuilla (www.mikkeli.fi).

6.1 Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidetään nähtävillä 30 päivän ajan Mikkelin kaupungin verkkosivuilla sekä kaupunkisuunnittelun 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) riittävästä ja toteuttamisesta. Osallisella on mahdollisuus esittää ELY -keskukselle neuvottelun käymistä OAS:n riittävästä 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.

Aloitusneuvottelu

Ennen kaavatyön käynnistämistä alueen taloyhtiöiden kanssa järjestetään tavoiteneuvottelu, jossa kuullaan alueen asukkaiden ajatuksia ja toiveita kaavatyöhön liittyen.

6.2 Kaavaluonnos, valmisteluvaiheen kuuleminen

Valmisteluvaiheen kuulemisessa kaavaluonnos ja sen valmisteluaineisto pidetään nähtävillä Mikkelin kaupunkisuunnittelussa 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 kaavaehdotusvaiheessa. Tilaisuuden ajankohdasta tiedotetaan kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

6.3 Kaavaehdotus

Kaavaluonnosta tarkistetaan saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta asemakaavaehdotukseksi, joka asetetaan julkisesti nähtäville Mikkelin kaupunkisuunnitteluun 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. Saatu palaute otetaan huomioon kaavaehdotuksen valmistelussa hyväksymiskäsittelyä varten. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.

Yleisötilaisuus

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

6.4 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 vuorokauden kuluttua Mikkelin kaupunginvaltuuston päätöksestä.

6.5 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.

7. ALUSTAVA AIKATAULU

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

VALMISTELUVAIHE

02/2020 Aloitusneuvottelu

03/2020 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville

LUONNOSVAIHE

10/2020 Kaavaluonnos nähtäville ja yleisötilaisuus

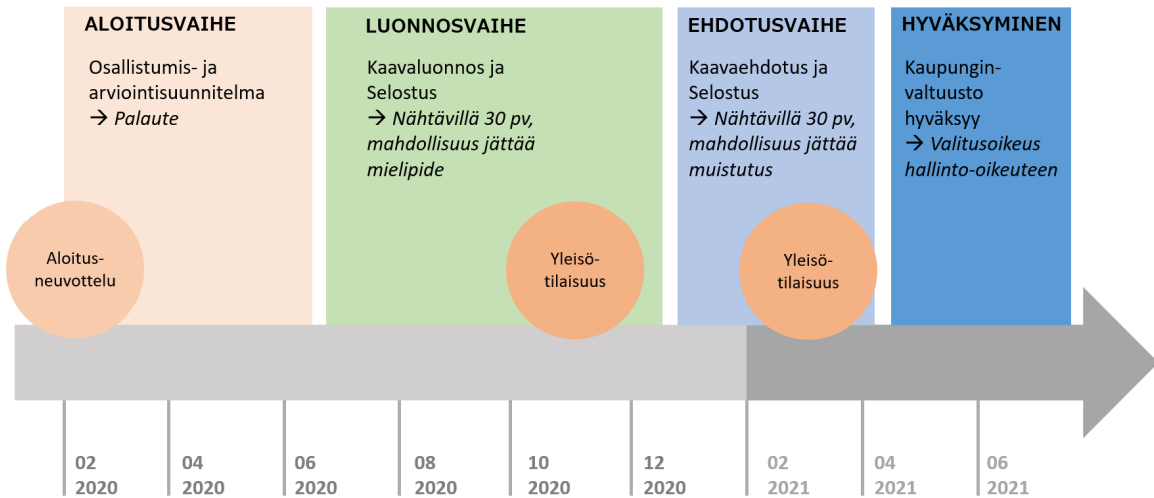
EHDOTUSVAIHE

04/2021 Kaavaehdotus nähtäville ja yleisötilaisuus

HYVÄKSYMISEN

06/2021 Kaavan hyväksyminen

KAAVAPROSESSI



YHTEYSTIEDOT

MIKKELIN KAUPUNKI

Verkkosivut: www.mikkeli.fi

Ilkka Tarkkanen

Kaavoituspäällikkö

p. 050 311 7130

etunimi.sukunimi@mikkeli.fi

Maaherrankatu 9-11,

50101 MIKKELI

RAMBOLL FINLAND OY

Kaavoitusyksikkö

Niemenkatu 73

15140 LAHTI

Eveliina Könttä

Arkkitehti, projektipäällikkö

p. 040 630 0480

etunimi.sukunimi@ramboll.fi

KORTTELIN 12 ASEMAKAAVAMUUTOS

Kaavahankkeen kuluessa saatu palaute ja kaavoittajan vastineet

1. VIREILLETULOVAIHE

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 12.2.-13.3.2020, vastineet 8.1.2021

<p>1. Etelä-Savon pelastuslaitos</p> <p>Ei huomautettavaa.</p>	<p>Kaavoittajan vastine</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>2. Savonlinnan maakuntamuseo</p> <p>Suunnittelualue liittyy valtakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin, korttelin 9 pohjoisosat kuuluvat hallitustorin rakennettuun kulttuuriympäristöön, eteläpuolella vankila on samoin valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä. Kaava-alueella sijaitsevalle Vilhonkatu 6:n kerrostalolle kirjataan rakennushistoriallisia, maisemallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja.</p> <p>Rakennuskanta muodostaa kaavan alueelle kerroksellista kaupunkimiljöötä. Keskeisestä kaupunkirakenteellisesta sijainnistaan huolimatta suunnittelualue ei muodosta selkeää rajattua kaupunkikuvaa, rakennukset edustavat tyyllillistä kirjavuutta, korkeusvaihtelut ovat suuria. Korttelin 9 tontilla 23 sijaitseva kerrostalo on osa hallinto- ja kirjastokorttelia, ollen samanaikaisesti ainoa ei-julkinen rakennus korttelissa.</p> <p>Rakentamisen määrän mahdollinen tehostaminen alueella täydennysrakentamisen keinoin on ymmärrettävä tavoite. Sijainti kahden valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristövälissä asettaa haastavat lähtökohdat.</p>	<p>Kaavoittajan vastine</p> <p>Suunnittelussa huomioidaan rakennuskannan kerroksellisuus ja rakennusperintö niin, etteivät kaavassa esitetyt ratkaisut vaaranna rakennuksiin liittyviä rakennushistoriallisia, historiallisia tai maisemallisia arvoja. Kaavatyössä pyritään tunnistamaan korttelille ja yleisemminkin Mikkelin kaupunkikuvalle ja -rakenteelle ominaiset piirteet, kuten avoin korttelirakenne, ajallisesti kerroksellinen rakennuskanta sekä vaihtelevat kerroskorkeudet.</p>
<p>3. Etelä-Savon Elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) käy riittävästi tavalla selville kaavamuutoshankkeen lähtökohdat sekä tavoitteet. Kaavamuutoksen oleelliset vaikutukset tulevat OAS:n mukaan arvioiduiksi ja OAS:sta selviää</p>	<p>Kaavoittajan vastine</p> <p>Kaavatyön yhteydessä on laadittu rakennushistoriallinen inventointi Maaherrankatu 7:ssä sekä Vilhonkatu 8:ssä. Lisäksi kaavatyössä huomioidaan yleiskaavaan liittyvät inventoinnit sekä muut selvitykset.</p>

<p>riittäväällä tavalla osallisten mahdollisuudet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyyn. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella (ELY-keskus) ei ole huomautettavaa kaavamuutoshankkeen OAS:n johdosta.</p> <p>Kuten OAS:ssa on hyvin tunnistettu, keskeisimmät välittömät ja välilliset vaikutukset kohdistuvat ensisijaisesti kaupunkikuvaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja lähialueiden asukkaiden asumiseen. Vaikutusten arviointiin on käytössä hyvää lähtötietoa ja lisäksi laadittavat 3D- mallinnukset, riittävän kattavaa aluetta kuvaavina, antavat hyvää informaatiota eri vaikutusten arviointiin. Kaavamuutosalue sijoittuu keskeiselle paikalle Mikkelin ydinkeskustan eteläosiin, sen välittömässä läheisyydessä ovat valtakunnallisesti merkittävät RKY-alueet <i>Mikkelin hallitustori ympäristöineen</i> sekä <i>Mikkelin vankila</i>. Kaavamuutosalueella rakennusperintöarvoltaan huomioitavia kohteita ovat ainakin Vilhonkadun ja Maaherrankadun risteyksessä oleva asuin-liiketalo, joka selvästi edustaa 'kaupunkikivitalojen' perinnettä sekä Eero Jokilehdon suunnittelema kerrostalo Vilhonkatu 6:ssa. Alueen keskeisyys ja rakennuskanta huomioon ottaen kaavatyöyhteydessä tulee tehdä rakennusinventointi.</p> <p>OAS:ssa mainitun aloitusneuvottelun pitäminen alueen taloyhtiöiden/asukkaiden kanssa on kaavamuutoksen tavoite ja alueen keskeisyys huomioon ottaen oleellinen asia.</p> <p>Lausunnon antamiseen on osallistunut kulttuuriympäristöasiantuntija Laura Hesso.</p>	<p>Vuorovaikutus taloyhtiöiden edustajien/asukkaiden kanssa jatkuu läpi kaavaprosessin.</p>
<p>4. Pohjois-Savon Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualue</p> <p>Asemakaavamuutoksen sijainnin ja muutoksen vähäisyyden vuoksi asemakaavamuutoksella ei ole todennäköisesti vaikutuksia maanteihin. Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole huomautettavaa asemakaavamuutoksen. Myöhemmistä kaavamuutoksen vaiheista ei tarvitse pyytää Pohjois-Savon ELY-keskukselta lausuntoa.</p>	<p>Kaavoittajan vastine</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

5. Mikkeli-Seura

Mikkeli-Seuralla ei ole huomautettavaa suunnitelmasta, ja se pitää hyvänä, että kulttuurihistorialliset arvot otetaan huomioon asemakaavaa muutettaessa. Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ovat keskeisiä Mikkelin kaupunkikuvassa, keskustan maisemassa ja osana kaupungin identiteettiä. Siksi Mikkeli-Seura toivoo niitä käytettävän lähtökohtina, joihin kaavamuutos ja täydennysrakentaminen sopeutetaan.

Kaavoittajan vastine

Merkitään tiedoksi.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	491 Mikkeli	Täyttämispvm	06.11.2021
Kaavan nimi	Korttelin 12 asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.02.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,3143	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,3143

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3143	100,0	24000	1,83	0,0000	11105
A yhteensä					-1,2178	-12895
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0184	1,4				
C yhteensä	1,2178	92,7	24000	1,97	1,2178	24000
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0781	5,9				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

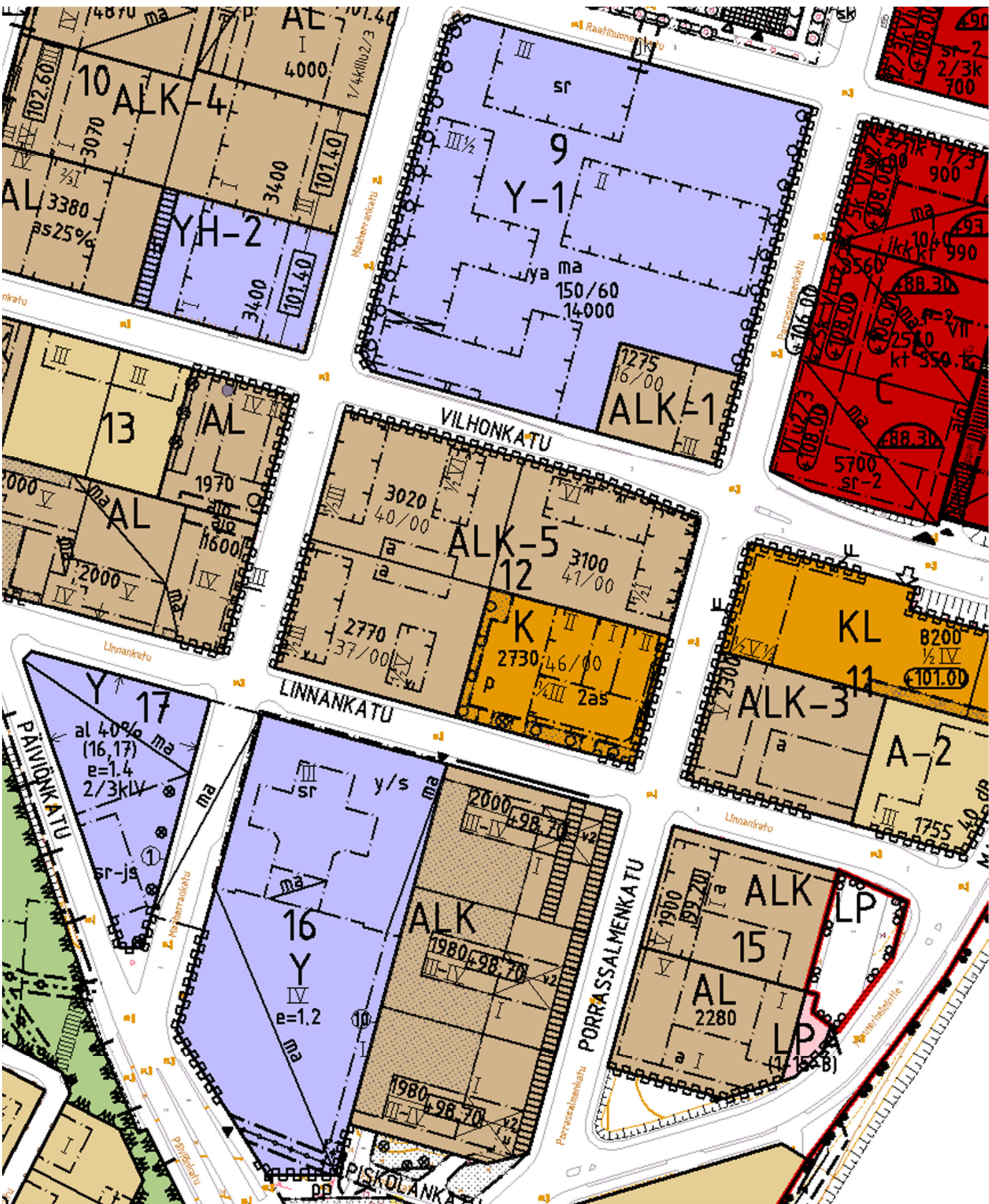
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	900	1	900

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3143	100,0	24000	1,83	0,0000	11105
A yhteensä					-1,2178	-12895
ALK					-1,2178	-12895
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0184	1,4				
Y-1	0,0184	100,0				
C yhteensä	1,2178	92,7	24000	1,97	1,2178	24000
C	1,2178	100,0	24000	1,97	1,2178	24000
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0781	5,9				
Kadut	0,0781	100,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	900	1	900
Asemakaava	1	900	1	900



10 ALK-4

9 Y-1

YH-2

VILHONKATU

ALK-1

13 AL

12 ALK-5

KL

11 ALK-3

17 Y

16 Y

ALK

PORRASSALMENKATU

15 ALK LP

PAIVIONKATU

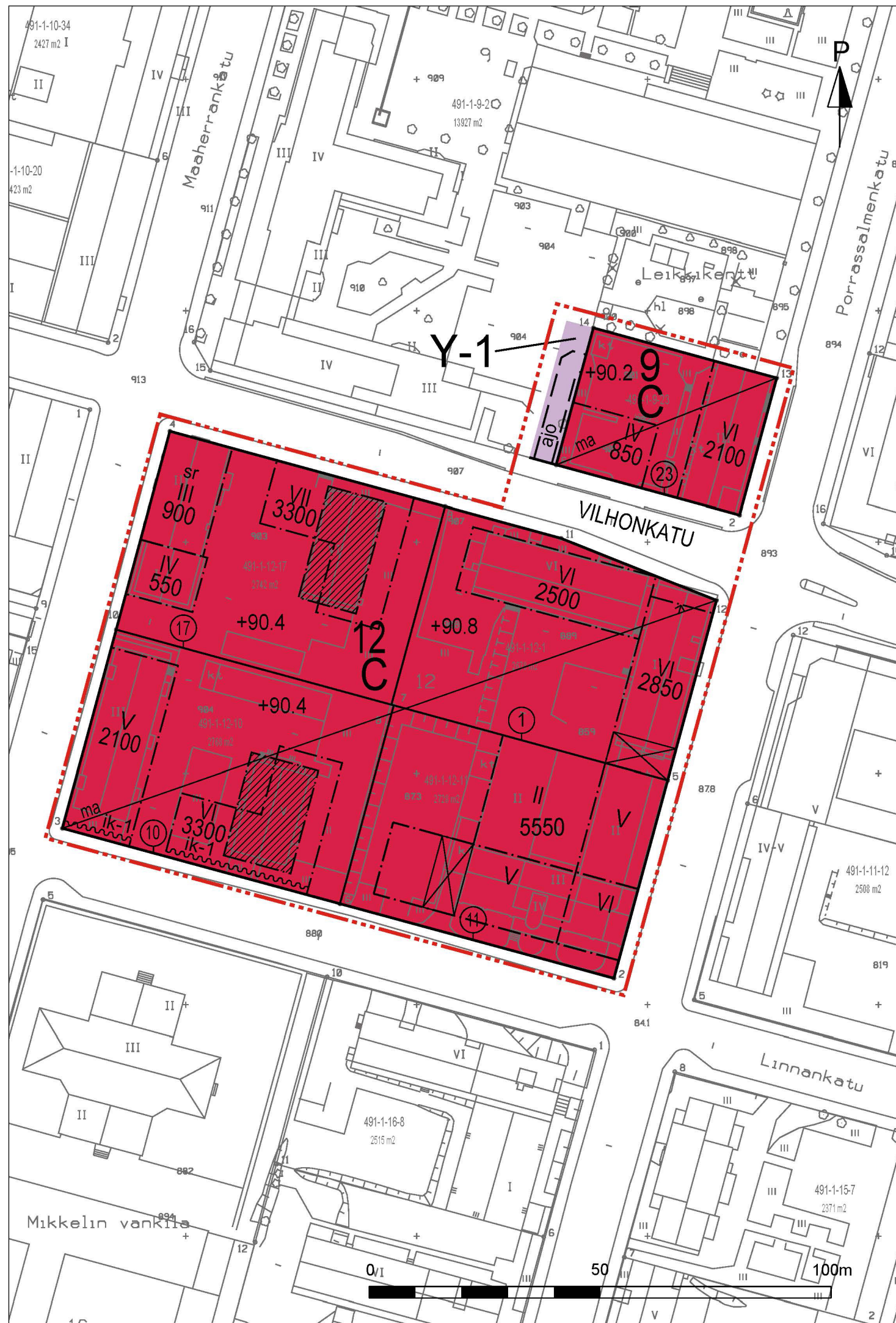
PISKOLANKATU

Linnankatu

Linnankatu

Porrassalmenkatu

Maistraatinkatu



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Y-1

Yleisten rakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa enintään 3 asuinhuoneistoa.

C

Keskustatoimintojen korttelialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

—

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

- - -

Osa-alueen raja.

- - -

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

—

Sitova tontin/rakennuspaikan raja.

②③

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

9

Korttelin numero.

VILHONKATU

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

1120

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

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

+90.2

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

⌈

Rakennusala.

ma

Maanalainen tila.

⊗

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

⌋

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

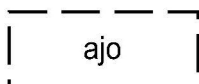
ik-1

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita tai parvekkaita niin, että niistä on suora näköyhteys vankilan piha-alueelle.

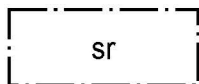
—

Katu.

—



Ohjeellinen ajoyhteys.



Suojeltava rakennus.



Rakennus, joka voidaan säilyttää kaavalla erilaiseksi osoitetusta uudesta rakennusalasta huolimatta.

YLEISMÄÄRÄYKSET:

AUTOPAIKAT

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

Asunnot

- pihapysäköintinä 1 ap / 130 k-m²
- maanalaisena pysäköintitilana 1 ap / 150 k-m²

Liiketilat

- pihapysäköintinä 1 ap / 50 k-m²
- maanalaisena pysäköintitilana 1 ap / 85 k-m²

Majoitus-, toimisto-, ravintola- ja kokoustilat

- pihapysäköintinä 1 ap / 70 k-m²
- maanalaisena pysäköintitilana 1 ap / 85 k-m².

Piha- ja pysäköintialueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Toteutuvan rakennusoikeuden edellyttämät autopaikat voi osoittaa myös tontin ulkopuolelta, kuitenkin enintään 300 metrin etäisyydeltä tontista.

Katulittymän puoleiselle tontin osalle ei saa sijoittaa istutuksia tai rakenteita, jotka rajoittavat vapaata näkemää liittymässä.

POLKUPYÖRÄPAIKAT

Tonttialueen jäsentelyssä tulee ottaa huomioon polkupyörien pyäköintipaikkojen rittävyys ja sijoittaminen. Polkupyöräpaikkoja on osoitettava asuinrakentamiselle vähintään 1 ppp / 30 k-m². Liike-, toimitila- ja palvelurakennuksille tulee varata vähintään 1 ppp / 50 k-m². Vähintään puolet polkupyöräpaikoista on oltava sisätiloissa tai suojattuna katoksin.

ARKKITEHTUURI

Suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti tärkeä alue, jossa uudisrakentamisen tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti ja alueen historiallisesti arvokasta rakennuskantaa kunnioittaen.

Maantasokerrokseen sijoittuvien asuinhuoneistojen ikkunoiden alareunan koron tulee olla vähintään +1.8 metriä jalkakäytävän pinnasta, mikäli ikkuna on kirkasta lasia. Määräys ei koske maitolasi-, lasitiili- tms. ikkunaratkaisua.

KAAVAAN MERKITYN RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI SAA RAKENTAA

Merkityn kerrostalan lisäksi saa rakentaa ilmanvaihtokonehuoneita ja muita teknisiä tiloja siten, etteivät ne riko kaavamääräyksiä, jotka koskevat kerroslukua tai rakennusalan rajaa.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa tontille rakentaa asukkaita palvelevia yhteiskäyttöisiä palvelu- ja varastotiloja, kuten asukasyhdistyksen kokoontumistila ja polkupyörävarastoja. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja tai väestönsuojaa.

Auton säilytyspaikat saa rakentaa asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

PIHA JA OLESKELUALUEET

Asuintonteille tulee järjestää yhtenäistä tilaa leikki- ja oleskelualueeksi vähintään 15 m² asuinkerrosalan 100 m² kohti.

Muodostuvien hulevien määrää tulee vähentää käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita ja mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä tontille välttämättömiin kulkuteihin, pysäköintiin tai leikki- ja oleskelualueiksi, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa. Istutettavista alueista tulee laatia kaupungin viheralueista vastaavan yksikön hyväksymä vihersuunnitelma rakennusluvan liitteeksi ennen rakentamisen aloittamista.

Tomutus-, jätehuolto- ja autopaikat tulee tontilla erottaa leikki- ja oleskelualueista.

HULEVESIEN KÄSITTELY

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää suunnitelman tulvareiteistä. Tonttien hulevedet tulee viivyttää ja ohjata kaupungin hulevesijärjestelmään. Rakennusten katoilta tulevat puhtaat hulevedet ja perustusten kuivatusvedet tulee imeyttää maaperään.

Lumien varastointiin tulee varata tonteilla tilaa siten, että sulamisvedet ohjataan hulevesijärjestelmään ja rakennusten perustukset pysyvät kuivina.

YLEISTÄ

Ennen rakennussuunnittelun käynnistämistä on järjestettävä suunnittelun aloituskokous rakennuttajan, hänen pääsuunnittelijansa, kaupunkisuunnittelun, rakennusvalvonnan, liikennesuunnittelun sekä yhdyskuntateknisen ja viheralueista vastaavan yksikön kesken, kunkin mainitun tahon tavoitteiden yhteensovittamiseksi ja laatutasosta sopimiseksi.

Paloautoreittien sijainti ja kantavuus on sovittava Etelä-Savon pelastuslaitoksen kanssa. Tontin omistaja vastaa pelastusreitit rakentamis- ja ylläpitokustannuksista.

Uudisrakennukset on liitettävä kaukolämpöön.

MIKKELI

ASEMAKAAVALUONNOS

1:1000

Korttelin 12 asemakaava muutos

**Asemakaavan muutos koskee:
Mikkelin kaupungin 1. kaupunginosan
(Savilahti) korttelia 12 ja osaa korttelista 9.**

**Asemakaavan muutoksella muodostuu:
Mikkelin kaupungin 1. kaupunginosan
(Savilahti) kortteli 12 ja osa korttelista 9.**

**POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ ASETUKSEN
N:O 1284/23.12.1999 VAATIMUKSET**

MIKKELI 15.10.2021

MAANKÄYTTÖINSINÖÖRI

JUKKA PIISPA

**MIKKELIN KAUPUNKI
TEKNINEN TOIMI
KAUPUNKISUUNNITTELU**

MUUTOS

MUUTOS

MUUTOS

LAAT.

PIIRT.

TARK.

MUUTOS

VIREILLETULO 12.02.2020

**KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA
HYVÄKSYNYT XX.XX.2021 § XX**

KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT ALUST. XX.XX.2021 § XX

NÄHTÄVILLÄ XX.XX.- XX.XX.2021

KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT XX.XX.2022 § XX

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT XX.XX.2022 § XX

LAINVOIMAINEN XX.XX.2022

MIKKELI 23.11.2021

**KAUPUNGINARKKITEHTI
ILKKA TARKKANEN**

RAMBOLL

KIRSIKKA SIIK

VERNA HAHTOLA

DNRO

NUMERO

XXX