

0992

## MIKKELIN KAUPUNKI

Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue / Kaupunkikehitys

Maankäyttö ja kaupunkirakenne

PL 33, 50101 Mikkeli

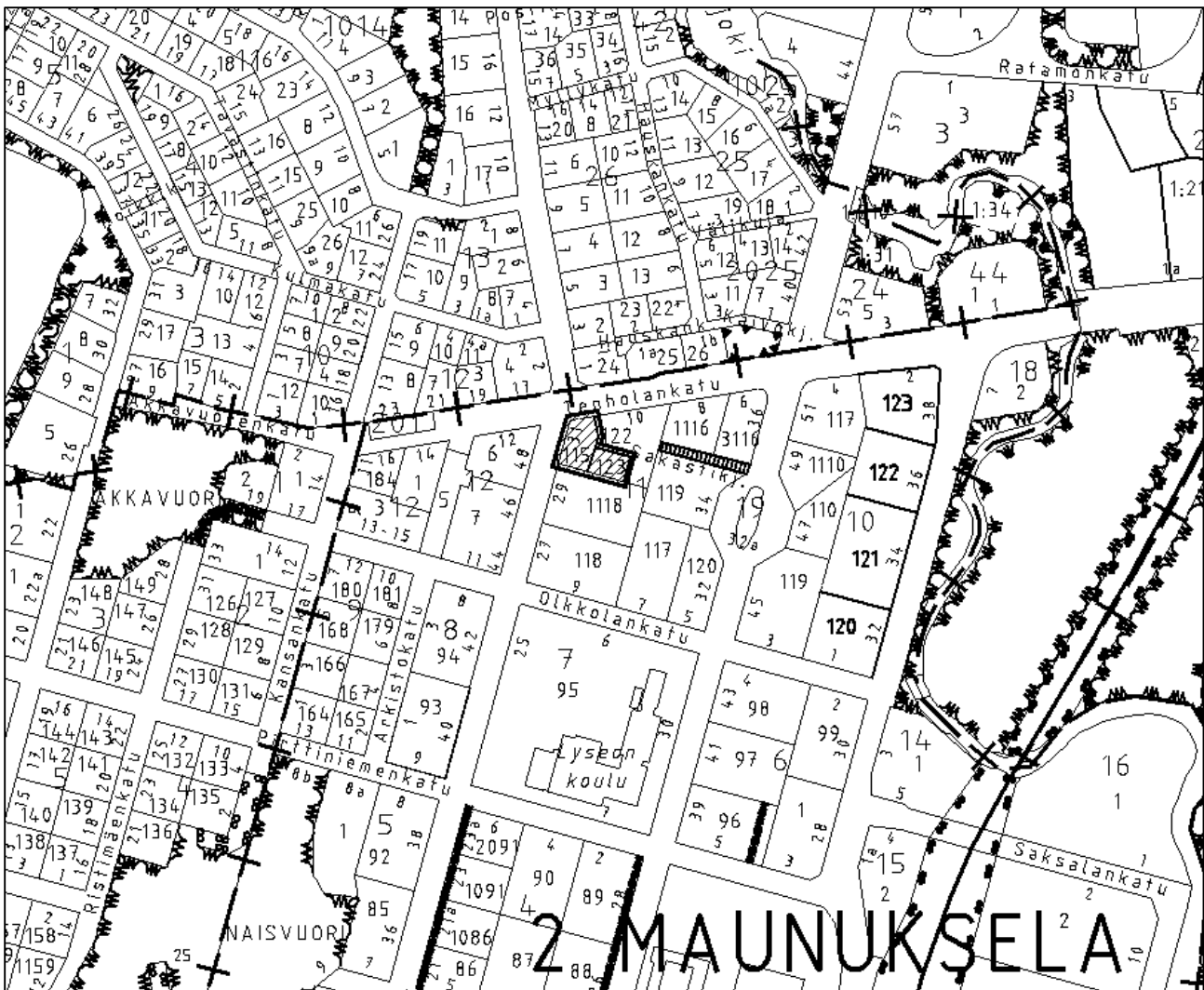
Päivi Rahikainen

puh. 040 129 5039

e-mail: [etunimi.sukunimi@mikkeli.fi](mailto:etunimi.sukunimi@mikkeli.fi)

# MAAHERRANKATU 31, SININEN TALO ASEMAKAAVAN SELOSTUS

VIREILLE TULOSTA ILMOITETTU	29.4.2020
KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA HYVÄKSYNT	23.2.2021 § 34
KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNT ALUSTAVASTI	8.3.2021 § 98
NÄHTÄVILLÄ	17.3. - 16.4.2021
KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNT	31.5.2021 § 212
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNT	
LAINVOIMAINEN	



## Sisälllys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	3
1.1	Tunnistetiedot .....	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	5
2	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2	Asemakaava .....	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen .....	7
3	LÄHTÖKOHDAT .....	7
3.1	Selvitys suunnittelun alueen oloista .....	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2	Ympäristön tila, luonnonympäristö .....	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4	Palvelut.....	11
3.1.5	Virkistys .....	11
3.1.6	Liikenne .....	11
3.1.7	Melu.....	12
3.1.8	Rakennettu kulttuuriympäristö .....	12
3.1.9	Muinaismuistot .....	13
3.1.10	Tekninen huolto.....	13
3.1.11	Sosiaalinen ympäristö .....	13
3.2	Suunnittelutilanne .....	14
3.2.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	14
3.3	Kaavallinen tilanne.....	15
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	19
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	19
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	19
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	19
4.3.1	Osalliset.....	19
4.3.2	Vireilletulo.....	19
4.3.3	Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö .....	20
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	22
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	22
4.4.2	Asemakaavaratkaisun vaiheet.....	23
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	24
5.1	Kaavan rakenne.....	24
5.2	Mitoitus .....	25
5.3	Palvelut.....	26
5.4	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet.....	26
5.5	Aluevaraukset .....	26
5.6	Kaavan vaikutukset.....	27
5.6.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	27
5.6.2	Vaikutukset luontoon ja luontoympäristöön .....	27
5.6.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan sekä asumiseen.....	28
5.6.4	Muut vaikutukset .....	28
5.7	Sosiaaliset vaikutukset .....	28

---

5.8	Ympäristön häiriötekijät .....	28
5.9	Kaavamerkinntät ja määräykset.....	28
5.10	Nimistö .....	28
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	29
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	29
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	29
6.3	Toteutuksen seuranta .....	29

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

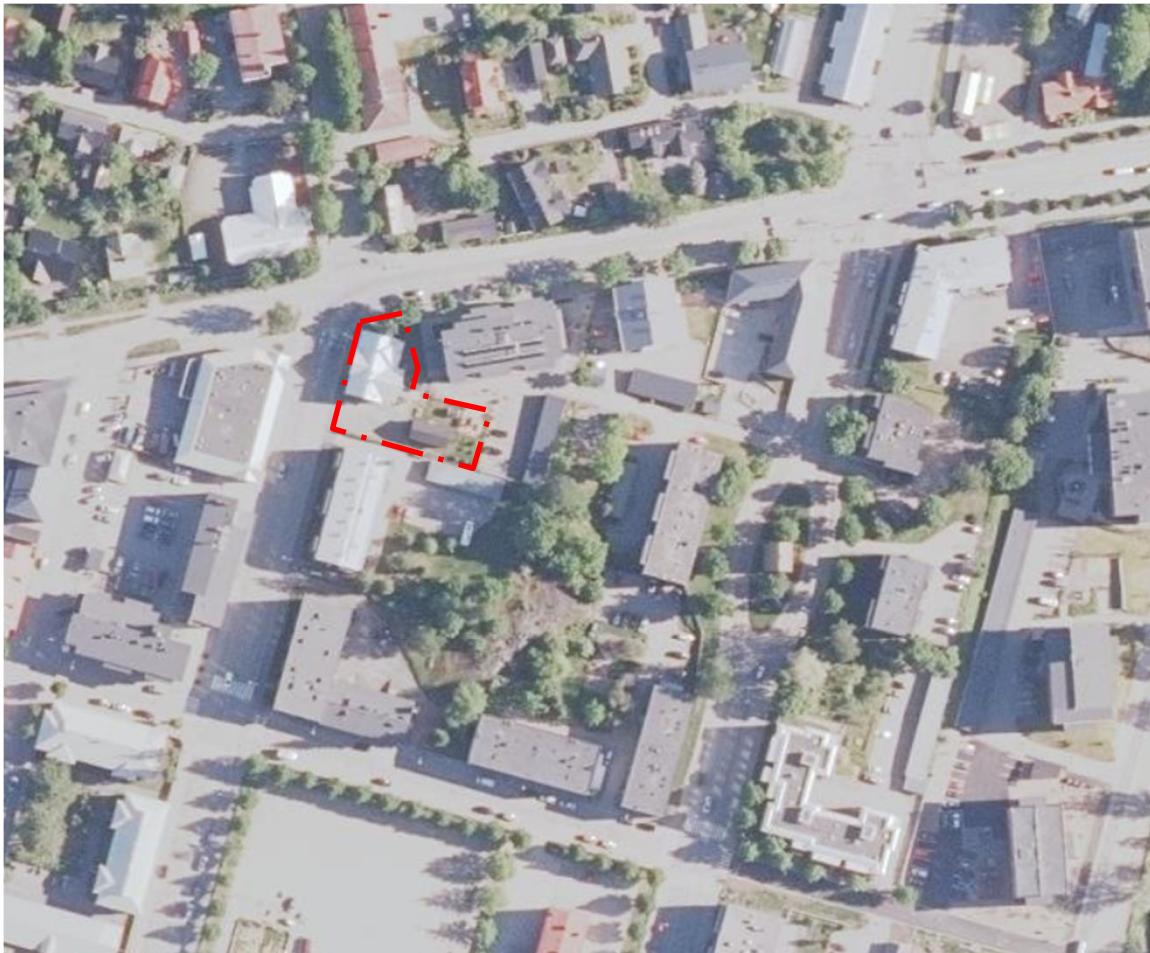
### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Mikkelin kaupungin 2. kaupunginosan, Maunukselan korttelin 11 osaa, tontit 1115, 115, 123.

Kaavaselostus koskee 15.2.2021 päivättyä ja 24.5.2021 muutettua karttaa asemakaavanmuutoksesta.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee keskustan ruutukaava-alueen pohjoisosassa Maaherrankadun ja Tenholankadun risteyksessä. Mikkelin torille on matkaa noin 800 metriä. Tontilla sijaitsee entinen ns. Tenholan päiväkotikoti. Nykyisin puhutaan ns. Sinisestä talosta.



Kuva 1. Ilmakuva alueesta, suunnittelualue on osoitettu punaisella rajauksella.



Kuva 2. Ilmakuva vuodelta 1962.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksesta käytetään nimeä **"Maaherrankatu 31 / Sininen talo"**. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia alueelle sopivaa käyttötarkoitusta, jotta sen kehittäminen mahdollistetaan jatkossa joustavasti. Asemakaavamuutosta tehdään alueelle, jossa sijaitsee rakennushistoriallisesti arvokas rakennus, ns. Sininen talo eli entinen Tenholan päiväkoti. Lisäksi kaavamuutoksella on tarkoitus tutkia alueen yhteiskäyttökorttelin tarkoituksenmukaisuus ja peilata sen jatkokehittämistä mm. alueella toteutuneeseen rakentamislanteeseen.

Kaupunki on myymässä alueella sijaitsevaa rakennuskokonaisuutta.

#### **1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Ote ajantasa-asemakaavasta
3. Asemakaavan muutosehdotus
4. Asemakaavan seurantalomake
5. OAS palautteet ja vastineet
6. Kaavaehdotus palautteet ja vastineet



Kuva 3. Näkymä Tenholankadulta vuonna 2012 (panoraamakuva Kalle Räinenä).



Kuva 4. Näkymä Tenholankadulta vuonna 2021.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta keväällä 2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavahahmotelma (liite 1) on lähetetty kirjeellä osallisille ja viranomaisille 29.4.2020. Asemakaavan muutos sisältyy vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa mainittuun kaavoitusohjelmaan (kohde 10).

Vireille 29.4.2020, Oas ja kaavahahmotelma nähtävillä 29.4. – 2.6.2021  
Kaavaehdotus kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 23.2.2021 § 34  
Kaupunginhallitus hyväksyi alustavasti 8.3.2021 § 98  
Nähtävillä 17.3 -16.4.2021  
Kaupunginhallitus hyväksymiskäsittely 31.5.2021 § 212  
Kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittely

## 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutos koskee Mikkelin kaupungin 2. kaupunginosan, Maunukselan korttelin 11 osaa, (tontit 1115, 115, 123).

Asemakaavalla muodostuu Mikkelin kaupungin 2. kaupunginosan, Maunukselan korttelin 11. osan tontit ja piha-alueita. Tontti 123 liitetään osaksi tontteja 1115 ja 122.

Keskustatoimintojen (C) korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä n. 456 k-m<sup>2</sup>. Lisärakennusoikeutta tontille ei ole osoitettu. Pysäköinti on osoitettu piha-alueelle.

Asemakaavan muutos määrittää paikallisesti arvokkaalle rakennukselle suojelumääräyksen sekä suojelee piha-alueella sijaitsevan talousrakennuksen.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue muutetaan osin keskustatoimintojen korttelialueeksi ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako / tonttijaon muutos.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin toimesta. Asemakaavan muutos hyväksytään kaupunginvaltuustossa ja sen toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tullessa lainvoimaiseksi.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelun alueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelun alue sijaitsee Maunukselan kaupunginosassa, keskustaan on matkaa noin 800 metriä. Suunnittelun kohteena oleva kiinteistö rajautuu Tenholankadun ja Maaherrankadun risteysalueen läheisyyteen. Rakennus on toiminut päiväkotina ja vanhusten päivätoimintakeskuksena ja nyttemmin rakennus on vuokrattu Taideyhdistys Mikkelangelot ry:lle. Alueen lähiympäristö on nykyisellään tiivistä ja matalaa kerrostaloympäristöä, jonka rakennuskanta on pääosin peräisin 1950 -1970-luvuilta.

Mikkelin keskustan pääväylät Maaherrankatu ja Tenholankatu rajaavat suunnittelun alueen lännessä ja pohjoisessa. Emolan kulttuurihistoriallisesti merkittävä puistomainen pientalo-alue sijaitsee Tenholankadun pohjoispuolella. Emolan ja Maunukselan kaupunginosien raja kulkee Tenholankatua pitkin.

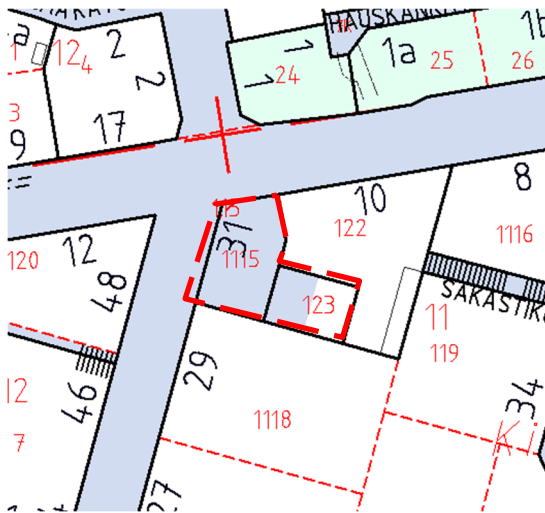
Kaava-alueen pinta-ala on n. 1091 m<sup>2</sup>. Voimassa olevan kaavan mukainen yhteiskäyttöinen alue (YH) on jaettu hallinnanjakosopimuksen osuuksien suhteessa. Alueella sijaitsee talousrakennus ja osa alueesta on rakennettu luontevaksi osaksi asuinkerrostalon piha-alueita (oleskelualue). Alueella sijaitsee kiikki ja osa alueesta on laatoitettu pihakivillä. Alueella on myös istutettuja pensaita.



Ns. Sinisen talon pihapiiri rajautuu idässä Mikalon Oy:n omistamaan tonttiin. Tonttien välinen raja on aidattu keveällä rauta-aidalla. Sinisen talon oleskelupiha on pienialainen. Päärakennuksen eteläpuolinen alue on osoitettu autopaikoille.

#### Maanomistus

Suunnittelualue on merkitty alla olevaan karttaan punaisella rajauksella. Kaupunki omistaa kiinteistöt 2-11-1115 ja 2-11-115 sekä puolet kiinteistöstä 2-11-123. Kaupunki on 7.4.2014 päivätyllä kauppakirjalla myynyt kiinteistöstä 491-2-11-123 rakennuksineen 50 % määräosan Mikalo Oy:lle. Kauppakirjan mukaan yhteiskäyttöisen tontin 491-11-2-123 ja tontilla sijaitsevan rakennuksen osalta on tehty erillinen sopimus. Hallinnanjakosopimus on allekirjoitettu 17.7.2014. Sopimuksessa kumpikin osapuoli hoitaa omalta hallintaosaltaan alueen hoidon ja verot, kaupunki vastaa hallintaosallaan sijaitsevasta rakennuksesta ja sen kunnossapidosta.



Kuva 5. Kaupungin omistamat maa-alueet on osoitettu siniharmaalla, valkoiset ovat yksityisten maita.

### 3.1.2 Ympäristön tila, luonnonympäristö

Maasto on suunnittelualueella melko tasainen ja korkeussuhteeltaan + 91,5 metriä mpy. Tenholankadun varrella kevyen liikenteen väyliä reunustavat vaahterarivistö ja matalat pensasistutukset. Kiinteistöä ympäröi Tenholankadun puolella matala valkoinen puuaita ja idässä tonttialueet toisistaan erottava rauta-aita. Puuaitaa on myös alueen etelärajalla. Kaava-alueen luontoarvoja ei ole selvitetty erillisellä luontoselvityksellä, koska alue on jo valmiiksi rakennettu.

Suunnittelualue ei ole merkittävässä asemassa alueen kokonaisuudessa, mutta lähi- maisemassa alueella on merkitystä sen sijaitessa vilkasliikenteisen Tenholankadun varrella. Kaavan myötä maisema- ja kaupunkikuva ei oleellisesti muutu. Suunnittelualue on rakentunutta aluetta.



*Kuva 6. Kiinteistöä ympäröi Tenholankadun puolella matala valkoinen puuaita ja tonttialueet toisistaan erottava rauta-aita (kuva Hanna Nirikko 2020).*

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkirakenteellisesti kaupungin ydinkeskustassa matalien asuinkerrostalojen vyöhykkeellä. Alueen pohjoispuolelta alkaa Emolan idyllinen pientalovaltainen asuinalue, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Kaupunkikuvallisesti Tenholankadun lähiympäristö on moni-ilmeinen. Alueelta löytyy vanhoja pientaloja ja liikerakennuksia sekä kerrostaloja, jotka edustavat eri aikakausia ja tyyli-suuntauksia. Suunnittelualueen eteläpuolista rakennuskantaa edustaa vuonna 1963 valmistunut kolmikerroksinen kerrostalo.



*Kuva 7. Sinisen talon ent. Tenholan päiväkodin katonmuotoja.*



## KORTTELIN JA LÄHIYMPÄRISTÖN RAKENNUSKANTAA

- 1 **Maaherrankatu 46, 48** 1970-luvulla rakennettu matala keltatiilinen liikerakennus.
- 2 **Kivisakasti**, myöhäiskeskiajalla rakennettu kivisakasti Porrassalmenkadulla.
- 3 **Tenholankatu 8**, vuonna 1955 rakennettu kerrostalo.
- 4 **Maaherrankatu 44**, vuonna 2008 rakennettu Mikalo Oy:n vuokratalo.
- 5 **Maaherrankatu 31**, Sininen talo eli entinen Tenholan päiväkoti.
- 6 **Sakastinkuja 5**, vuonna 2016 rakennettu Mikalo Oy:n vuokratalo.

### 3.1.4 Palvelut

Alue tukeutuu keskustan palveluihin. Kaavamuutoksella mahdollistetaan alueen joustava kehittyminen, jolloin alueelle voi syntyä uusia palveluita.

### 3.1.5 Virkistys

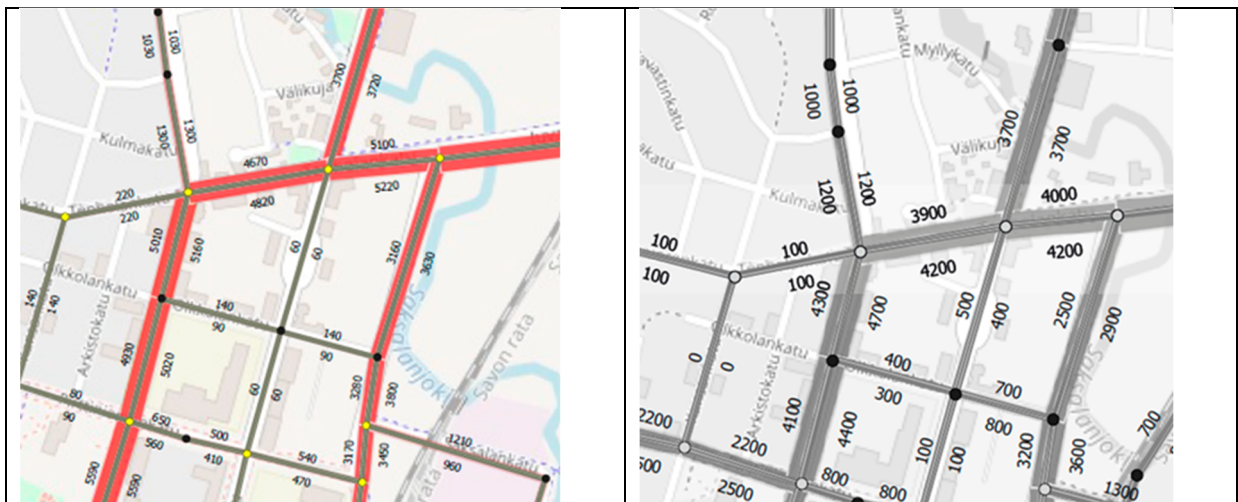
Alue tukeutuu keskustan ja lähialueiden virkistysmahdollisuuksiin.

### 3.1.6 Liikenne

Viilkaat ajoneuvoliikenteen pääväylät Maaherrankatu ja Tenholankatu rajautuvat suunnittelualueeseen. Kantakaupungin osayleiskaavan yhteydessä tehdyssä liikenneverkkotarkastelussa Maaherrankadun ja Tenholankadun liikennemääräksi on arvioitu n. 5000 ajoneuvoa/vrk. Vuoteen 2040 mennessä liikennemäärän on ennustettu laskevan. Risteyksen käyttöaste on tällä hetkellä korkea. Ajo päiväkodin tontille tapahtuu Maaherrankadulta. Pysäköinti on järjestetty tontille. Suunnittelualueelta on hyvät kevyen liikenteen yhteydet keskustaan ja muualle kaupunkiin.

Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan 2040 liikenneselvityksessä on analysoitu Mikkelin liikenteen nykytilanne kaikkien liikennemuotojen osalta. Tavoitteena keskusta-alueella on ollut tukea jalankulun ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen toimintamahdollisuuksia lisäämällä ja kehittämällä kävelyalueita, pyöräilyverkkoa ja pysäköinnin ohjausta sekä keskitettyä parkoitus-

Liikenneselvityksessä esitetään keskusta-alueen ennustetut vuorokausiliikennemäärät. Keskusta-alueella ennustetilanteessa 2040 liikennemäärät vähenevät Maaherrankadulla ja Tenholankadulla. Liikennemäärien nykytilanne ja ennuste 2040 on esitetty alla olevissa kuvissa.



Kuva 8. Ote Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavan 2040 liikenneselvityksestä. Vasemmalla nykytilanne ja oikealla ennustetilanteen vuorokausiliikennemäärät Maaherrankadun ja Tenholankadun risteysalueella.

### 3.1.7 Melu

Alueelle kantautuu melua Tenholankadulta ja Maaherrankadulta. Suunnittelualan rakennukset suojaavat piha-aluetta liikennemelulta. Alue sijoittuu keskustan vilkasliikenteisten pääkatujen varteen.

### 3.1.8 Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti ja paikallisesti merkittävä Tenholan päiväkodin päärakennus. Suunnittelualan läheisyydessä sijaitsevat myös valtakunnallisesti arvokas ja moni-ilmeinen Emolan kulttuuriympäristö sekä Kivisakasti ja punatiilinen Huopatehtaan rakennus.

Maaherrankadulla oleva päiväkodin päärakennus on valmistunut vuonna 1921. Rakennus edustaa hyvin tyypillistä 1920-luvun matalaa kaupunkimaista asuinrakentamista. Vuonna 1934 siihen tehtiin muutoksia M. Räsänen piirustusten perusteella. Rakennuksen omisti puuseppä Emil Pulkka ja siinä toimi 1920-luvulla Ruumisarkku- ja huonekaluliike. Vuosina 1934-1944 rakennus on toiminut Suojeluskunnan ja Lotta-Svärd - järjestön tiloina. Sodan jälkeen kiinteistö on siirtynyt kaupungin omistukseen ja toiminut mm. päiväkotina. Rakennusta on peruskorjattu vuosina 1963 ja -76 sekä 1981, jolloin on tehty myös pieni laajennus. Päiväkotikäyttö lakkasi vuonna 2004 ja sen jälkeen rakennuksessa järjestettiin vanhusten päivätoimintaa. Nyt rakennuksessa toimii Taideyhdistys Michelangelot ry:n harrastustoiminta- ja näyttelytilat.

Voimassa olevassa asemakaavassa rakennus on suojeltu. Rakennuksen suojelumerkintä pysytetään ja asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue muodostetaan osaksi tontteja. Alueella sijaitseva talousrakennus suojellaan. Mikäli talousrakennus halutaan kääntää, on rakennusala suurennettu sen mahdollistamiseksi.

Yhteiskäytössä olleelle alueelle ei osoiteta uutta rakennusoikeutta. Alue merkitään osin kerrostalokortteliin kuuluvana istutettavana alueen osana.



Kuva 12. Yhteiskäyttöistä piha-aluetta, joka on erotettu aidalla (kuva Hanna Nirikko 2020).



Kuva 13. Yhteiskäyttöistä piha-aluetta pohjoisen suuntaan. Taustalla Mikalo Oy:n vuokratalo, joka on valmistunut vuonna 2016 (kuva Hanna Nirikko 2020).

### 3.1.9 Muinaismuistot

Kivisakastin hautausmaan ulottumisesta kaavamuutoksen kohteena olevalle alueelle ei ole tietoa. Vuonna 2011 Museoviraston arkeologi Esa Mikkolan johdolla kaivettiin koeojia lähellä nyt kaavamuutoksen kohteena olevaa aluetta, Vanhan Huopatehtaan tontilla (2. kaupunginosan korttelin 11 tontin nro 2116) eikä tuolloin havaittu merkkejä kalmistosta tai muusta kiinteästä muinaisjäännöksestä.

### 3.1.10 Tekninen huolto

Tenholan päiväkoti on liitetty kaupungin kunnallistekniseen verkostoon, joka on toteutettu ympäröiville katualueille.

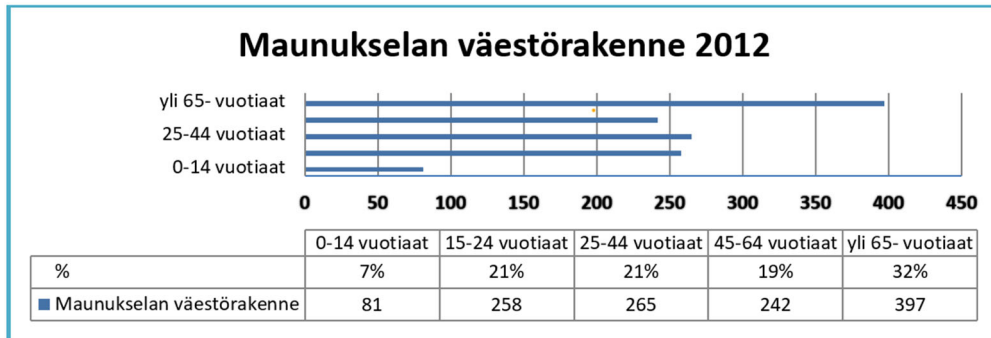


Kuva 9. Kuvassa Sininen talo, ent. Tenholan päiväkoti. Näkymä Tenholankadun ja Maaherrankadun risteyksestä.

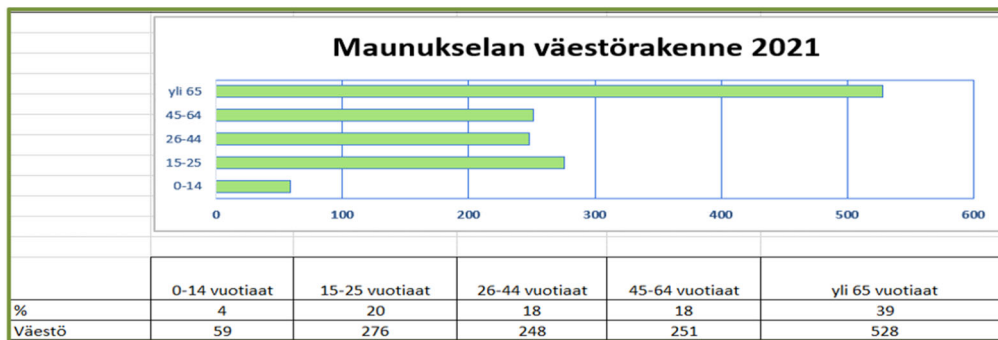
### 3.1.11 Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualueelta on hyvät yhteydet laajoille virkistysalueille sekä keskustaan että Mikkelin kulttuuri- ja vapaa-ajan palveluihin. Ympäristö tarjoaa miljööltään miellyttävät

asuinolosuhteet. Alueella ei ole keskustan liikennettä mainittavampia häiriötekijöitä, jotka merkittävästi vaarantaisivat terveellisen asuin ympäristön muodostumista. Kaava-alueen kaupunginosan kokonaisasukasmäärä on noin 1362 (10.2.2021), josta nuorten ja työikäisten osuus on noin 60%.



Kuva 10. Maunukselan väestörakenne (7.9.2012), joista nuorten ja työikäisten osuus on noin 68 %.



Kuva 11. Maunukselan väestörakenne (10.2.2021), joista nuorten ja työikäisten osuus on noin 60 %.

Vuonna 2012 alueen asukasmäärä oli 1243 asukasta, asukasmäärä on kasvanut noin 120 henkilöllä vuoteen 2021 mennessä (1362). Nuorten ja työikäisten osuus on vähentynyt, samalla yli 65 -vuotiaiden osuus on kasvanut.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

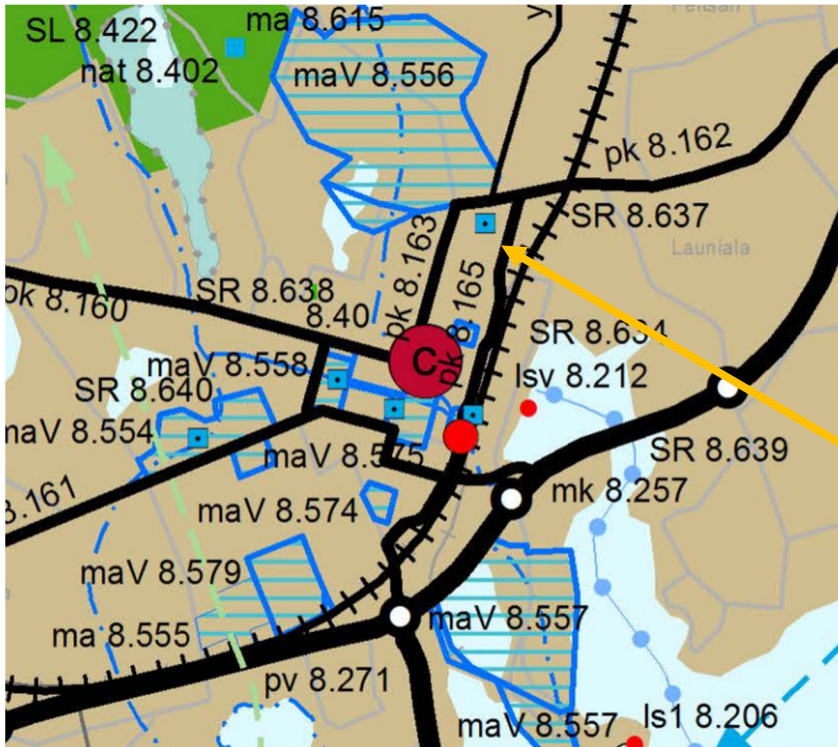
Kaavoituksen vireille tulosta on tiedotettu MRL 63§:n mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavahahmotelma on asetettu nähtäville 29.4.2020.

Kaupunki on myymässä alueella sijaitsevaa rakennuskokonaisuutta.

### 3.3 Kaavallinen tilanne

#### Maakuntakaava

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

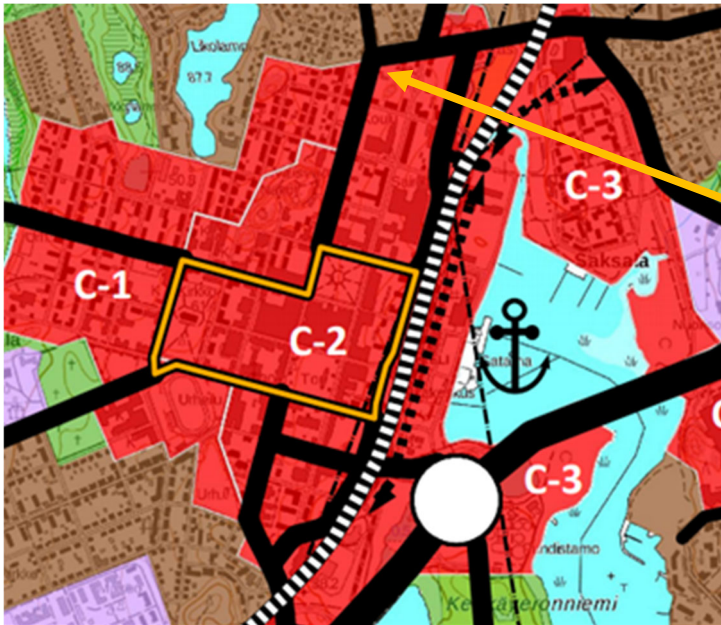


Suunnittelualue voidaan katsoa sijoittuvan osaksi keskustatoimintojen aluetta tai sen liepeille. Alueeseen liittyy myös merkintä A 8.1, taajamatoimintojen alue. Alue sijaitsee myös Hiirilän varalaskupaikan suojavyöhykkeellä.

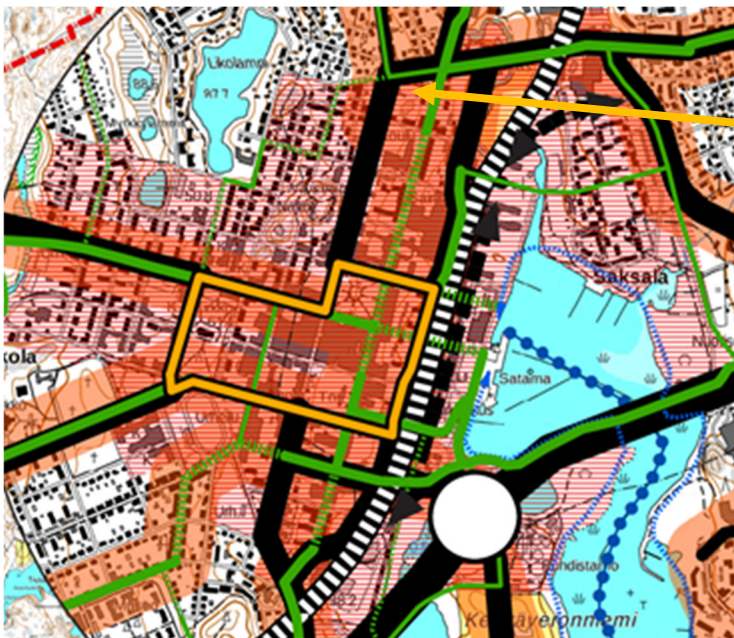


## Yleiskaava

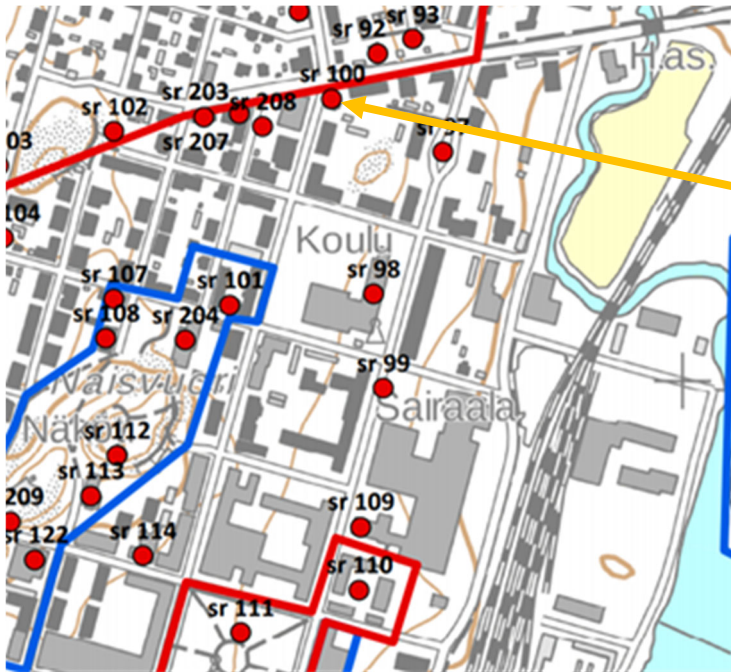
Alueella on voimassa vuonna 2019 hyväksytty Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040. Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava koostuu seitsemästä oikeusvaikutteisesta teemakartasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.



**Yhdyskuntarakenteen ohjaus-  
teemakartalla** suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi / Ydinkeskusta C-2. Myös yleiskaavassa alue sijoittuu Hirolan varalaskupaikan suoja-  
vyöhykkeelle



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



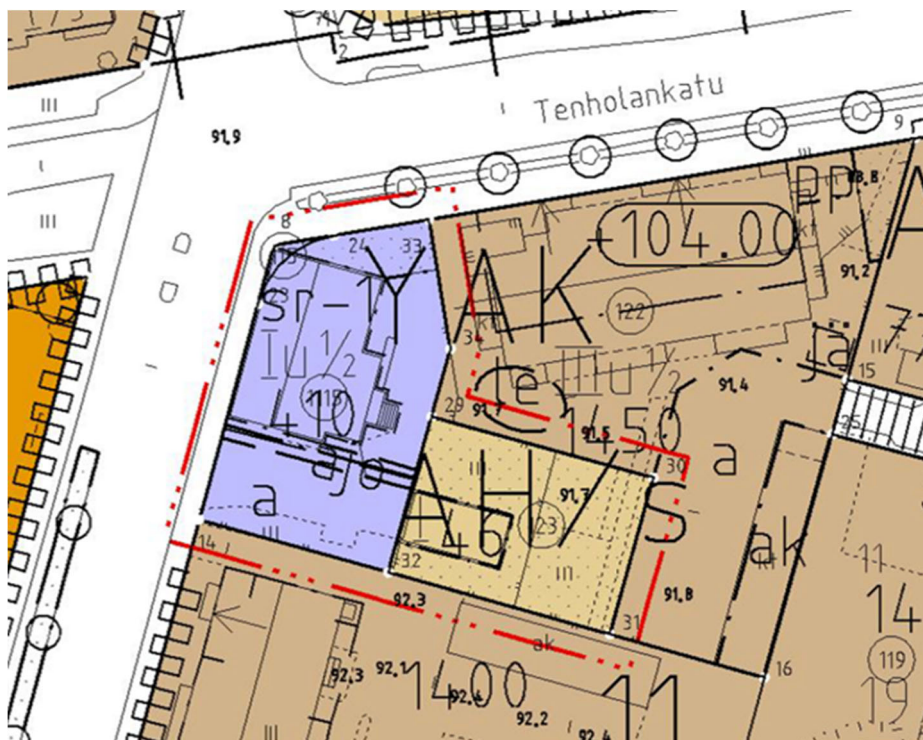
**Kulttuuriympäristö -teemakartalla** alueella on osoitettu Tenholan Päiväkoti, Maaherrankatu 31 paikallisesti arvokkaaksi rakennus-suojelukohteeksi (sr 100), jonka arvokas rakennuskanta ja lähiympäristö tulee säilyttää.

**Viherrakennekartalla ja vesitalous -teemakartalla** alueelle ei ole osoitettu kaavamerkin-  
töjä.

**Voimaan jäävät osayleiskaavat** kartalla alue on esitetty asemakaavoitettuna alueena.

## Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2013. Kortteli on kaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueena (Y). Päärakennus on suojeltu ja sitä ei saa purkaa. Pihapiiriin kuuluu osa kiinteistöä 491-2-11-123, jolla sijaitsee ulkorakennus ja leikkimökki. Alue on osoitettu kaavassa asumista palvelevana yhteiskäyttöisenä korttelialueena, jolla ympäristö säilytetään. Kaavamääräysten mukaan Y-korttelialueen rakennusoikeus on 410 k-m<sup>2</sup> ja suurin sallittu kerrosluku on I u ½, jossa roomalainen numero osoittaa rakennusten suurimman sallitun kerrosluvun ja murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Ulkorakennus sijaitsee korttelialueella AH/s ja sille on varattu kaavassa rakennusoikeutta yhteen kerrokseen 46 k-m<sup>2</sup>.



Kuva 14. Ote ajantasa-asemakaavakartasta.

## Rakennusjärjestys

Mikkelin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.7.2017.

## Tonttijako- ja rekisteri

Tontti- ja kiinteistörekisteriä ylläpitää Mikkelin kaupungin maaomaisuuspalvelut yksikkö.

## Pohjakartta

Pohjakartta täyttää MRL 54a §:ssä annetut kaavoitusmittausvaatimukset. Kaava-alueen pohjakartta on tarkastettu 12.2.2021.

## Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

## Suojelupäätökset

Voimassa olevassa kaavassa Sininen talo on merkitty suojeltavaksi rakennukseksi tai sen osaksi sr-1, jota ei saa purkaa. Rakennukseen ei saa tehdä kulttuurihistoriallista arvoa alentavia muutoksia.

## Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen lähistöllä korttelialueiden käyttötarkoitukset painottuvat asuin- ja liikeraentamiseen (AK, AL). Ote ajantasa-asemakaavasta on liitteenä 2.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen laadinta käynnistettiin kaupungin aloitteesta keväällä 2020. Tarkoituksena on muuttaa alueen käyttötarkoitusta siten, että alueen kehittäminen mahdollistetaan jatkossa joustavasti. Kaupunki on myymässä alueella sijaitsevaa rakennuskokonaisuutta. Yleisten rakennusten korttelialueen osoittaminen keskustatoimintojen korttelialueeksi vaatii asemakaavan muutoksen. Kaavassa tulee ratkaistavaksi kulttuuriympäristön suojelumerkinnot sekä yhteiskäyttöisen piha-alueen joustava käyttö.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville tulosta ja asemakaavan muutostyön vireille tulosta on ilmoitettu 29.4.2020 MRL 63§:n mukaisesti.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Alueen suunnittelu on tapahtunut vuorovaikutuksessa hankkeessa mukana olevien osallisten ja viranomaisten kanssa. Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.

Ensisijaisiksi osallisiksi on katsottu kiinteistön omistaja, naapurit, Emola-seura, Mikkeliseura, kaupungin viranomaiset (rakennusvalvonta, ympäristöpalvelut, museot, mittaus ja kiinteistöt, yhdyskuntatekniikka ja ympäristö, tilakeskus, tekninen lautakunta, kaupunginhallitus), Mikkelin vesilaitos, Etelä-Savon ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Etelä-Savon maakuntaliitto, Etelä-Savon Energia Oy, Suur-Savon Sähkö Oyj, teleoperaattorit, Savonlinnan maakuntamuseo ja ne kunnan jäsenet, jotka katsovat olevansa osallisia.

#### 4.3.1 Osalliset

Osalliset selviävät osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, ks. liite 1 ja asemakaavan selostuksen kohta 4.3.

#### 4.3.2 Vireilletulo

Kaavoituksen vireille tulosta on tiedotettu MRL 63§:n mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 29.4.2020.

### 4.3.3 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Kaavoitusprosessin aikana ja ennen asemakaavan muutosehdotuksen esille asettamista huomioidaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet, sekä osallisten kanssa käydyissä neuvotteluissa todetut muutostarpeet ja toiveet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä kaupungin nettisivuilla ja siitä on voinut jättää huomautuksen 29.4. – 2.6.2020 välisenä aikana.

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta** jätettiin 4 lausuntoa ja yksi mielipide.

#### Henkilö 1 mielipide:

Sain naapurina kaavahahmotelman.

Mielestäni nykyisessä kaavassa olevalla yhteiskäyttöalueella ei ole erityisiä ympäristöarvoja vanhaa ulkorakennusta lukuun ottamatta.

Alueesta saisi paremmin käytettävän, jos ulkorakennusta kääntäisi 90 astetta eli rakennuksen ovet tulisivat Maaherrankadulle päin. Rakennuksen siirto nykyiselle sinisen talon tontillekaan ei liene kovin mahdoton toimenpide. Sitä voisi nykyistä paremmin käyttää autotallina, jätekatoksena, varastona tai ulkosaunana.

Tällöin yhteiskäyttöalue jäisi kokonaan Mikalon tonttiin liitettäväksi.

Vastine: Ei aiheuta kaavaan muutoksia. Alue on jaettu hallinnonjakosopimuksen osuuksien suhteessa tontteihin.

#### Savonlinnan maakuntamuseo (annettu 30.4.2020)

Savonlinnan maakuntamuseo toteaa, ettei sillä ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa yllä mainitun asemakaavan muuttamisesta.

Vastine: Ei aiheuta kaavaan muutoksia.

#### Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (annettu 4.6.2020)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) käy riittävällä tavalla selville kaavamuutos-hankkeen lähtökohdat sekä hankkeen tavoitteet. Tavoitteena on esitetty korttelissa 11 olevien Y- ja AK-alueiden yhteiskäyttöön osoitetun leikki- ja oleskelualueen saattaminen tarkoituksenmukaiseen käyttöön ja peilata alueen jatkokehittämistä mm. alueelle toteutuneeseen rakentamistilanteeseen. Hankkeeseen ei Etelä-Savon elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) käsityksen mukaan sijoittuisi ainakaan mittavampaa rakentamista, myöskään alustava kaavaluonnos ei sitä esitä. Tavoitetta voidaan pitää perusteltuna eikä hanke vaadi näin ollen ELY-keskuksen käsityksen mukaan laajempaa vaikutusten arviointia tai selvityksiä. OAS:sta selviää myös riittävällä tavalla osallisten mahdollisuudet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyyn.

Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa OAS:n johdosta.

Vastine: Ei aiheuta kaavaan muutoksia.

Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (annettu 4.6.2020)

Mikkelin kaupunki on pyytänyt Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri - vastuualueelta (ELY-keskus) lausuntoa Maaherrankatu 31 asemakaavan muutoksen OAS:sta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia alueelle sopivaa käyttötarkoitusta. Asemakaava-alueella sijaitsee rakennushistoriallisesti arvokas rakennus. Asemakaavamuutos sijaitsee keskellä kaupunkirakennetta eikä kaavamuutoksen vaikutuksilla ole merkitystä maanteihin. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa OAS:iin.

Kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheesta ei ole tarpeen pyytää lausuntoja Pohjois-Savon ELY-keskukselta.

Vastine: Ei aiheuta kaavaan muutoksia.

Etelä-Savon pelastuslaitos (annettu 12.5.2020)

Mikkelin kaupunkisuunnittelupalvelut pyytää mielipiteitä kaavoituksesta, joka koskee asemakaavan muutosta 2.kaupunginosan (Maunuksela) korttelin osa 11 (tontit 1115, 115, 123 ja osa tontista 122) / Maunuksela.

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

Pelastusviranomaiselle ei ole huomautettavaa asemakaavasta muutoksesta.

Vastine: Ei aiheuta kaavaan muutoksia.

Yhteenvedon on, ettei osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavahahmotelmasta ole huomautettavaa.

**Kaavaehdotuksesta**, joka oli nähtävillä 17.3. -16.4.2021 saatiin 4 lausuntoa ja yksi mielipide.

Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Savonlinnan maakuntamuseo/Etelä-Savon alueellinen vastuumuseo, toivat esille lausunnoissaan suojeltavien rakennusten osalta kaavamääräysten tarkentamisen.

ELY-keskus kiinnitti huomiota kaavatyön edetessä esiin nousseeseen kysymykseen ulkorakennuksen kääntämisen mahdollisuudesta. Kääntöajatuksella tavoitellaan pihan suojaamista Mikalon pihapiirin suuntaan ja pienialaisen pihan parempaa käytettävyyttä. Rakennushistorialliselta ja kokonaisuuden kannalta tarkasteltuna ELY-keskus totesi, että parempi ratkaisu on kaavaehdotuksen mukaisesti pitää ulkorakennus edelleenkin nykyisellä paikallaan. Rakennuksen kääntö suojelulliset arvot säilyttäen on todennäköisesti teknisesti mahdollista, mutta hankalaa. Jos pihapiirin suojaustarvetta naapuripihan suuntaan on, parempi ratkaisu olisi pohtia maltillisen lisärakennusalan osoittamista pihan kaakkoisreunalle. Kaikki lisärakentaminen pitäisi arkkitehtuuriltaan luonnollisesti sopeuttaa alueen suojeltaviin rakennuksiin.

Kulttuuripalveluilla ei sinänsä ollut huomautettavaa kaavamuutokseen, koska kaavamuutos säilyttää ja huomioi rakennushistoriallisesti arvokkaan rakennuksen alueineen ja kaavamuutoksen vaikutus alueen nykyiseen ympäristöön on vähäinen, mutta toivat lausunnossaan esille Sinisen talon nykyisen käytön. Rakennus on ollut Taideyhdistys Mikkangelot ry:n käytössä heidän harrastustoiminta- ja näyttelytilanaan, joten huolta aiheuttaa yhdistyksen toimintaedellytysten jatkuminen. Tässä yhteydessä olisi suotavaa selvittää, onko kaupungin vuokrauspalveluissa mahdollisesti jotain kohtuuhintaista tilaa vuokrattavissa, mikäli Taide-yhdistys Mikkangelot ry joutuu lähtemään Sinisestä talosta ja he tarvitsevat jatkossa omia toimintatiloja.

Nuortenideat.fi palvelun kautta tuli ehdotus / idea, että rakennuksen ympärille perustettaisiin kiinteistö osakeyhtiö, jossa olisi osakkaina taiteilijoita, graafikoita ja ehkä myös muusikoita, myös järjestöt voisivat olla mukana sekä osakkaina että toiminnanpyörittäjinä.

Pelastuslaitoksella ei ollut huomautettavaa.

Vastineet palautteeseen on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 6.

#### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

##### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

###### Kaupungin asettamat tavoitteet

Mikkelin kaupungin strategiana on tiivistää yhdyskuntarakennetta keskustan alueella. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia alueelle sopivaa käyttötarkoitusta, jotta sen kehittäminen mahdollistetaan jatkossa joustavasti. Asemakaavamuutosta tehdään alueelle, jossa sijaitsee rakennushistoriallisesti arvokas rakennus, ns. Sininen talo eli entinen Tenholan päiväkotit. Lisäksi kaavamuutoksella on tarkoitus tutkia alueen yhteiskäyttökorttelin tarkoituksenmukaisuus ja peilata sen jatkokehittämistä mm. alueella toteutuneeseen rakentamistilanteeseen. Kaavan laadinnassa on tavoitteena turvata kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävien rakennusten säilyminen.

###### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaava-alueen muutos ei saa vaarantaa valtakunnallisesti arvokasta Emolan kulttuuriympäristöä tai Sinisen talon eli Tenholan päiväkodin päärakennusta.

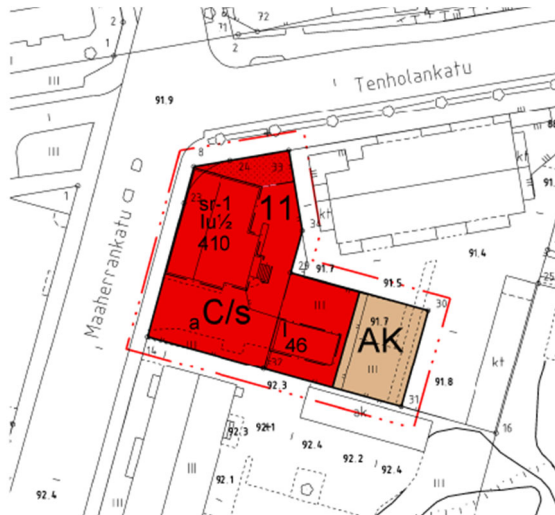
###### Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on vastata alueen joustavan kehittämisen haasteisiin. Kaupunki on myymässä alueella sijaitsevaa rakennuskokonaisuutta. Maakuntakaavassa alue on osoitettu asumisen ja taajamatoimintojen alueeksi. Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueena / C-2 Ydinkeskusta. Kulttuuriympäristön osalta alueelle on osoitettu Tenholan Päiväkotit, Maaherrankatu 31 paikallisesti arvokas rakennussuojelukohde (sr 100), jonka arvokas rakennuskanta ja lähiympäristö tulee säilyttää.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet eivät ole ristiriidassa maakunta- tai yleiskaavan aluevausten kanssa.

#### 4.4.2 Asemakaavaratkaisun vaiheet

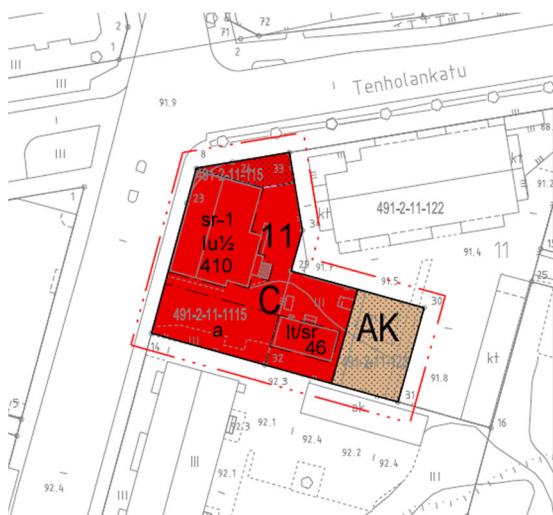
Osallistumis- arviointisuunnitelman (OAS) mukana ollut kaavahahmotelma.



Oas kaavahahmotelmineen oli nähtävillä 29.4.2020 - 2.6.2020

Kaavaehdotus oli kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyssä 23.2.2021. Kaavaehdotukseen tehtiin seuraavat muutokset:

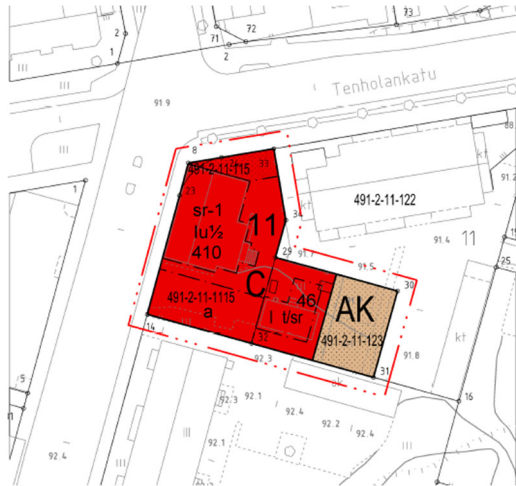
- C-korttelialueelta poistettiin merkintä (s) ympäristön suojelusta.
- talousrakennus suojeltiin lt /sr.
- AK korttelialue merkittiin istutettavana korttelinosana, jolle ei saa rakentaa.



Nähtävillä 17.3 -16.4.2021 ollut kaavaehdotus.



Kaavaehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset, kaavan hyväksyminen.



*Kaavan hyväksymiskäsittely kaupunginhallitus.*

*Nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen tehtiin seuraavat muutokset:*

- *C-korttelialueelle osoitettiin suurempi talousrakennuksen rakennusala, tällä mahdollistetaan pienialaisen piha-alueen järkevämpi käyttö, esim. mikäli talousrakennus halutaan kääntää. Rakennusoi-keutta muutos ei kasvata. Asiasta on käyty keskustelua Elyn ja alueellisen vastuumuseon kanssa 6.5.2021, sekä tiedusteltu muutosta Mikalo Oy:ltä, joka ei vastusta muutosta.*
- *Kaavamääräyksiä tarkennettiin ja talousrakennuksen osalta rakennusala muutettiin.*

Kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ja korjaukset ovat täsmentäviä. Niitä osallisia, joita kaavamuu- tos koskee, on kuultu erikseen. Kaavamuu- tosta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

”Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se on asetettava uudelleen nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen (MRA 32 §).”

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuu- toksessa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen korttelialueeksi (C) ja osin asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Alueella sijaitsee suojeltavia rakennuksia, joita ei saa purkaa.

Asemakaavan muutoksella korttelialueesta muodostuu kokonaisuus, jonka kehittäminen mahdollistetaan jatkossa joustavasti. Asemakaavan muutoksella rakennusoikeuden määrä ei lisääntyy.

Kaavamuuotos alueella on ollut asumista palveleva yhteiskäyttökorttelin alue (YH), joka on jaettu alueelta tehdyn hallinnanjakosopimuksen mukaisesti. Kaavassa alue on jaettu omistussuosuksien suhteessa tontteihin 1115 ja 123. Kaavan alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako. Yhteiskäyttöisen alueen poistuminen ei aiheuta muutoksia alueen nykyiseen käyttöön tai toimintaan. Alueen käyttötarkoitusta on peilattu nykyiseen tilanteeseen ja katsottu, että ko. yhteiskäyttöinen alue voidaan muuttaa tonttien pääkäyttötarkoituksien mukaisiksi, huomioiden, että AK alueelle ei osoiteta uutta rakennusoikeutta. Keskustatoimintojen korttelialueella C olevalle talousrakennukselle osoitetaan suurempi rakennusala, tällä varaudutaan siihen, jos tuleva omistaja haluaa esim. kääntää talousrakennuksen. Alueelle ei osoiteta uutta rakennusoikeutta. Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa.

Talousrakennuksen purkaminen mahdollistetaan, mikäli rakennuksen turvallisuus ja terveellisyys on todennettavasti heikentynyt. Rakennuksen julkisivuihin ei saa tehdä suojeluarvoja heikentäviä korjaus- tai muutostöitä. Mikäli rakennus tai rakennusosia joudutaan uusimaan, tulee se tehdä rakennuksen alkuperäistä ulkoasua kunnioittaen. Rakennuksen osalta tulee tarvittaessa esittää kuntotutkimus ja sen perusteella laaditut asianmukaiset suunnitelmat, jos rakennuksen turvallisuus ja terveellisyys ovat olennaisella tavalla heikentyneet. Kohdetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava kaupunkisuunnittelun ja alueellisen vastuuseon kanssa.

Mikäli maata kaivattaessa löytyy muinaismuistolain (295/63) nojalla rauhoitettu muinaisjäännös, on lain mukaan työt välittömästi keskeytettävä ja otettava yhteys museovirastoon.

Asemakaavan muutosehdotuksen kaavakartta on liitteenä 3.

## 5.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1091 m<sup>2</sup>.

Alueen kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 456 krs-m<sup>2</sup>, joka tehokkuuslukuna on e=0.50. Päärakennuksen kerroslukuna I u ½ sekä varastorakennuksen kerroslukuna I. AK alueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Aluevaraus	Merkinnän selitys	Rakennusoikeus /m <sup>2</sup>	Pinta-ala/m <sup>2</sup>
<b>C</b>	Keskustatoimintojen korttelialue	456 k-m <sup>2</sup>	884,5
<b>AK</b>	Asuinkerrostalojen korttelialue	0 k-m <sup>2</sup>	206,5
<b>Yhteensä</b>		<b>456 k-m<sup>2</sup></b>	<b>1091 m<sup>2</sup></b>

Asemakaavamuutoksen mitoitustiedot on esitetty tarkemmin liitteessä 4.

Korttelialueen autopaikkavaatimus asunnoille on 1ap/130 krs-m<sup>2</sup>. Pysäköintinormina noudatetaan yleiskaavan mukaista ohjeistusta.

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 <sup>2</sup>	1 ap / 150 k-m <sup>2</sup>
Palveluasunnot	1 ap / 300 k-m <sup>2</sup>	1 ap / 300 k-m <sup>2</sup>
Liikehuoneistot	1 ap / 50 k-m <sup>2</sup>	1 ap / 65 k-m <sup>2</sup>
Toimistot, ravintolat ja kokoustilat	1 ap / 70 k-m <sup>2</sup>	1 ap / 85 k-m <sup>2</sup>

Kuva 15. Yleiskaavan mukainen pysäköintinormi.

### 5.3 Palvelut

Alueelle voi syntyä uusia palveluja.

### 5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ja jatkosuunnitteluohjeet

Kaavassa on annettu suojeltavien rakennusten osalta kaavamääräyksiä, jotka velvoittavat olemaan yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon ja kaupunkisuunnitteluun, mikäli rakennuksiin tehdään muutoksia.

Hulevesien ohjaamiseen tulee kiinnittää huomiota.

Mikäli maata kaivattaessa löytyy muinaismuistolain (295/63) nojalla rauhoitettu muinaisjäännös, on lain mukaan työt välittömästi keskeytettävä ja otettava yhteys museovirastoon.

### 5.5 Aluevaraukset

#### Keskustatoimintojen korttelialue, C

Alueelle ei osoiteta uutta rakennusoikeutta. Alueella sijaitsee auton säilytyspaikalle varattu alueen osa. Päärakennuksen rakennusoikeus 410 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku I u ½, talousrakennuksen kerrosluku I rakennusoikeus 46 k-m<sup>2</sup>.

24.5.2021 Muutos: Talousrakennuksen rakennusala muutettiin siten, että mahdollistetaan piha-alueen järkevämpi käyttö rakennusoikeutta lisäämättä. Kaavamääräyksiä tarkennettiin.

Tonttiliittymä sijaitsee Maaherrankadulla.

Suojelumääräykset

#### sr-1

Paikallisesti arvokas suojeltava rakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa.

Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasun luonne säilyy ja että yksityiskohdat, materiaalit ja värit soveltuvat rakennuksen luonteeseen. Muutos- ja korjaushankkeista tulee pyytää kaupunkisuunnittelun ja alueellisen vastuumuseon lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä.



Kuva 16. Rakennusta koskee suojelumääräys sr-1.

#### t /sr

Kaupunkikuvallisesti suojeltu talousrakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa. Rakennuksen julkisivuihin ei saa tehdä suojeluarvoja heikentäviä korjaus- tai muutostöitä. Mikäli rakennus tai rakennusosia joudutaan uusimaan, tulee se tehdä rakennuksen alkuperäistä ulkoasua kunnioittaen. Rakennuksen osalta tulee tarvittaessa esittää kuntotutkimus ja sen perusteella laaditut asianmukaiset suunnitelmat, jos rakennuksen turvallisuus ja terveellisyys ovat olennaisella tavalla heikentyneet. Kohdetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava kaupunkisuunnittelun ja alueellisen vastuumuseon kanssa.



Kuva 17. Rakennusta koskee suojelumääräys t /sr.

#### Asuinkerrostalojen korttelialue, AK

Alue on osoitettu istutettavana alueen osana. Alueelle ei osoiteta rakennusoikeutta, alueelle ei saa rakentaa.

Mikäli suunnittelualueelta maata kaivattaessa löytyy muinaismuistolain (295/63) nojalla rauhoitettu muinaisjäännös, on lain mukaan työt välittömästi keskeytettävä ja otettava yhteys museovirastoon.

### 5.6 Kaavan vaikutukset

#### 5.6.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava mahdollistaa nykyisen kaupunkikuvan säilymisen sekä mahdollistaa alueen joustavan kehittämisen. Kaavamuutoksella turvataan kulttuuriympäristön säilyminen, antamalla määräyksiä suojeltavien rakennusten osalta.

#### 5.6.2 Vaikutukset luontoon ja luontoympäristöön

Tenholan päiväkodin ns. Sinisen talon rakennukset ovat olleet paikoillaan vuosisadan. Pihan puusto ja istutukset ovat muuttuneet jatkuvasti aikojen kuluessa. Kaavamuutoksella ei ole todennettavia vaikutuksia luontoon.

---

### 5.6.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja kaupunkikuvaan sekä asumiseen

Suunnittelualueen asukasmäärä ei oleellisesti muutu nykyisestä tilanteesta, eikä täten vaikuta asukastiheyteen. Alueella sijaitsee suojeltavia rakennuksia, joita ei saa purkaa.

Kaavassa annetaan määräyksiä rakennuskantaa koskevista muutoksista. Nykytilanne ei oleellisesti muutu. Kaavan toteutuminen ei aiheuta merkittäviä liikenteen ja teknisen huollon investointeja. Kaava mahdollisesti vahvistaa kaupungin ydinkeskustan ja lähialueen palveluita.

Keskustatoimintojen korttelialueelle saa sijoittaa majoitus-, asuin-, palvelu-, liike- ja toimistorakentamista. Alue sijaitsee lähellä kaupungin keskustaa. Alueelta on hyvä jalankulku- ja pyöräily -yhteydet keskustaan. Rakennuksen sisäänkäyntien yhteyteen on varattava riittävästi polkupyöräpaikkoja ja liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja. Alueen autopaikanormina on käytetty Mikkelin osayleiskaavan ohjeistusta.

Kaavaratkaisu turvaa kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan säilymisen. Rakennusalan muutos talousrakennuksen kupeessa ei vaaranna alueen kaupunkikuvaa, vaan antaa mahdollisuuden piha-alueen järkevämpään käyttöön.

### 5.6.4 Muut vaikutukset

Kaavamuuotosalue on niin pieni, että sillä ei ole merkittäviä vaikutuksia ympäröiviin toimintoihin.

### 5.7 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan sosiaalisesti haitalliset vaikutukset on arvioitu vähäisiksi.

### 5.8 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön suurimmat häiriötekijät ovat liikennemelu ja tärinä. Asemakaavassa on annettu määräykset näiltä suojautumiseksi.

### 5.9 Kaavamerkinnot ja määräykset

Liite 3 näyttää hyväksyttävän kaavakartan asemakaavan muutoksesta. Kaavakartan merkinnot ja määräykset noudattavat pääosin ympäristöministeriön ohjeita.

Nähtävillä olleeseen kaavakarttaan on tehty seuraavia muutoksia:

- Suojeltavien rakennusten (*sr-1 ja t/sr*) osalta kaavamääräyksiä on tarkennettu.
- C -korttelialueelle on osoitettu suurempi talousrakennuksen rakennusala (*t/sr*), mikäli suojeltu talousrakennus halutaan kääntää. Rakennusoikeutta ja kerroslukua ei ole muutettu.

### 5.10 Nimistö

Nimistöön ei tule muutoksia.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutos pyritään saamaan lainvoimaiseksi vuoden 2021 aikana.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Seuranta tapahtuu Mikkelin kaupungin rakennusvalvonnan toimesta.

Mikkeli 15.2.2021/ muutos 24.5.2021 Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue / Kaupunkikehitys



Päivi Rahikainen  
Kaavoittaja

MliDno-2020-950 (10 02 03)

**Mikkelin kaupunki**

**Asumisen ja toimintaympäristön palvelualue /**

**Kaupunkisuunnittelupalvelut**

**PL 33, 50101 Mikkelä**

**MIKKELI**

**Hanna Nirkko**

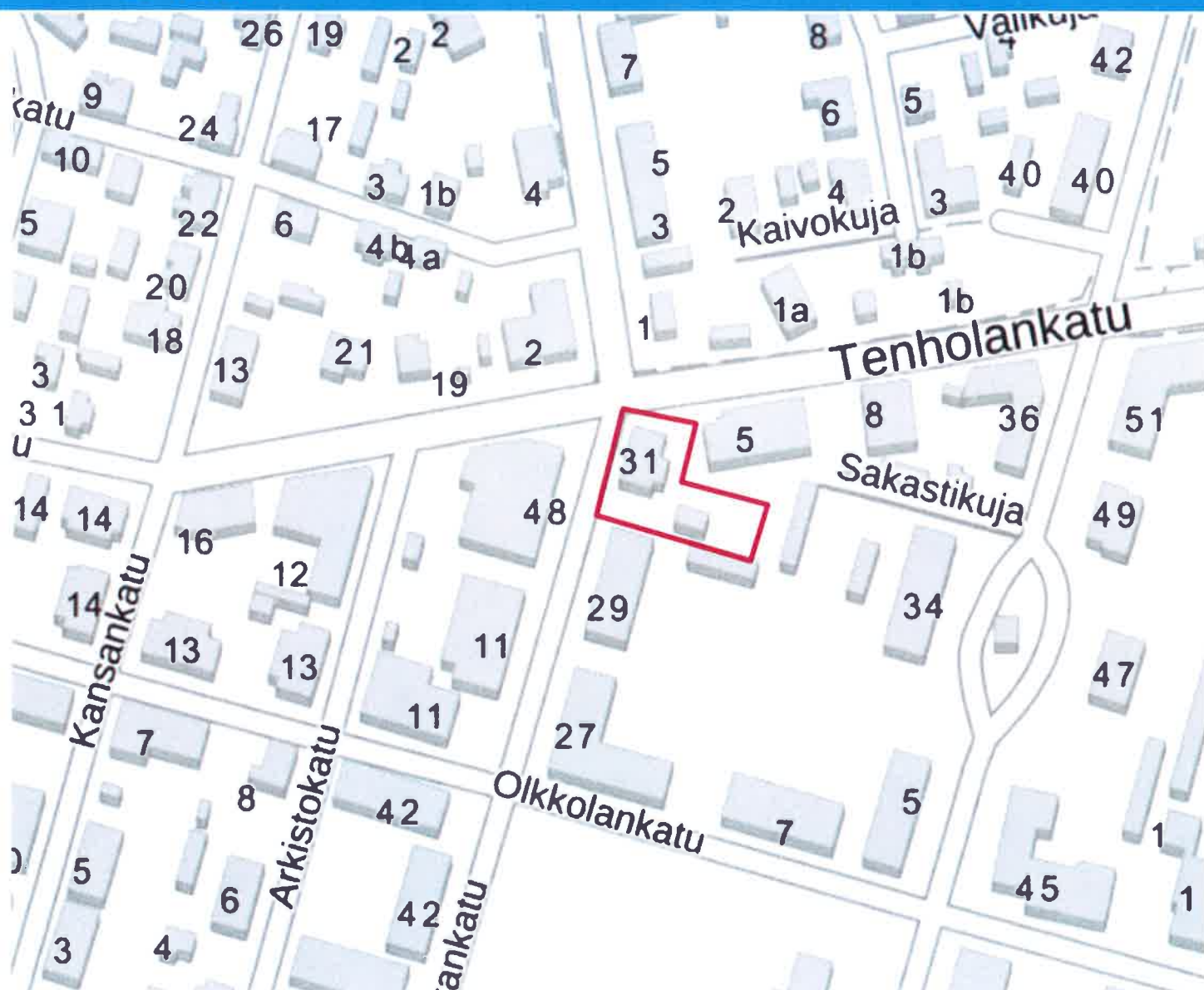
**Kaavoitusinsinööri p. 045 253 3454**

**Email: hanna.nirkko@karttaako.fi**

## **Maaherrankatu 31 ASEMAKAAVAMUUTOS**

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

29.4.2020



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

## 1. SUUNNITTELUALUE

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

## 2. ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TARKOITUS JA TAVOITTEET

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

## 3. NYKYINEN SUUNNITTELUTILANNE

### 3.1 Maakuntakaava

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

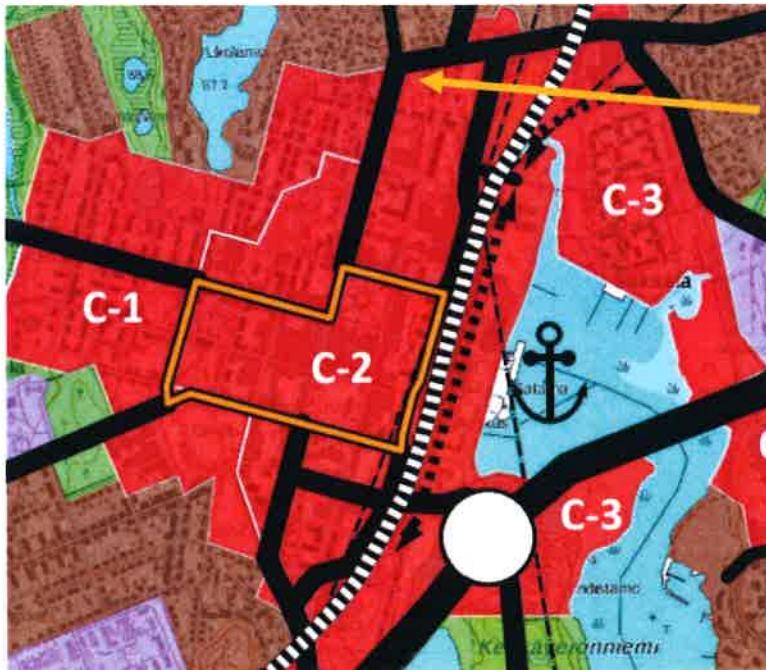


Ote Etelä-Savon maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella rajauksella.

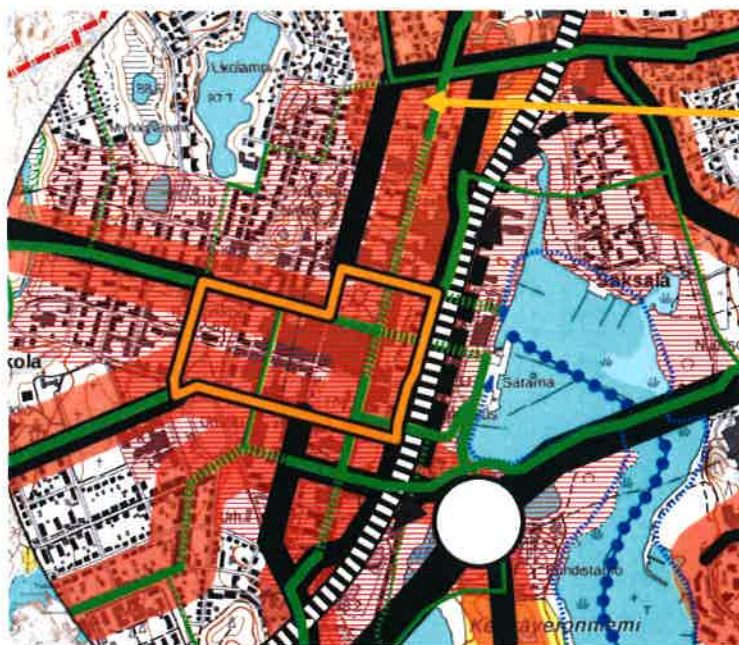


### 3.2 Yleiskaava

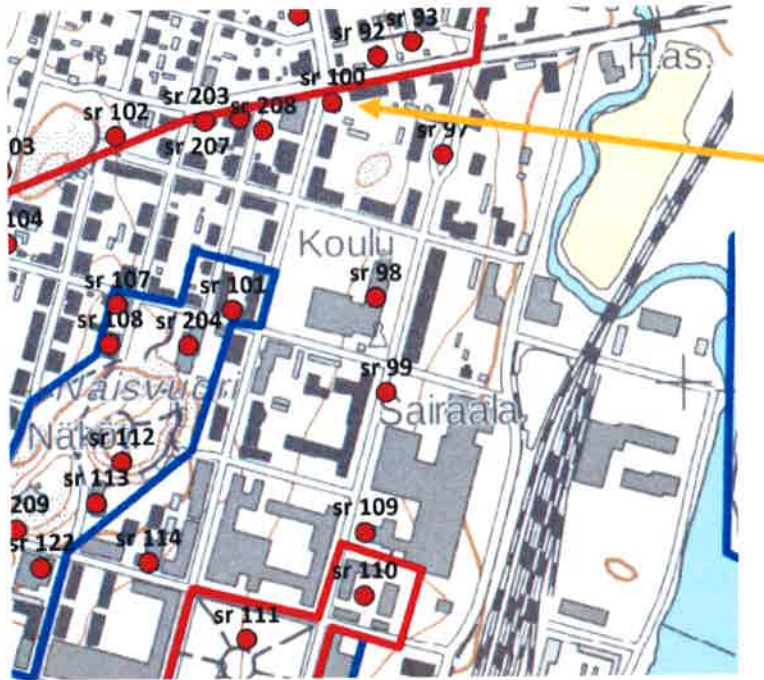
Alueella on voimassa vuonna 2019 hyväksytty Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava 2040. Mikkelin kantakaupungin osayleiskaava koostuu seitsemästä oikeusvaikutteisesta teemakartasta. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.



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



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



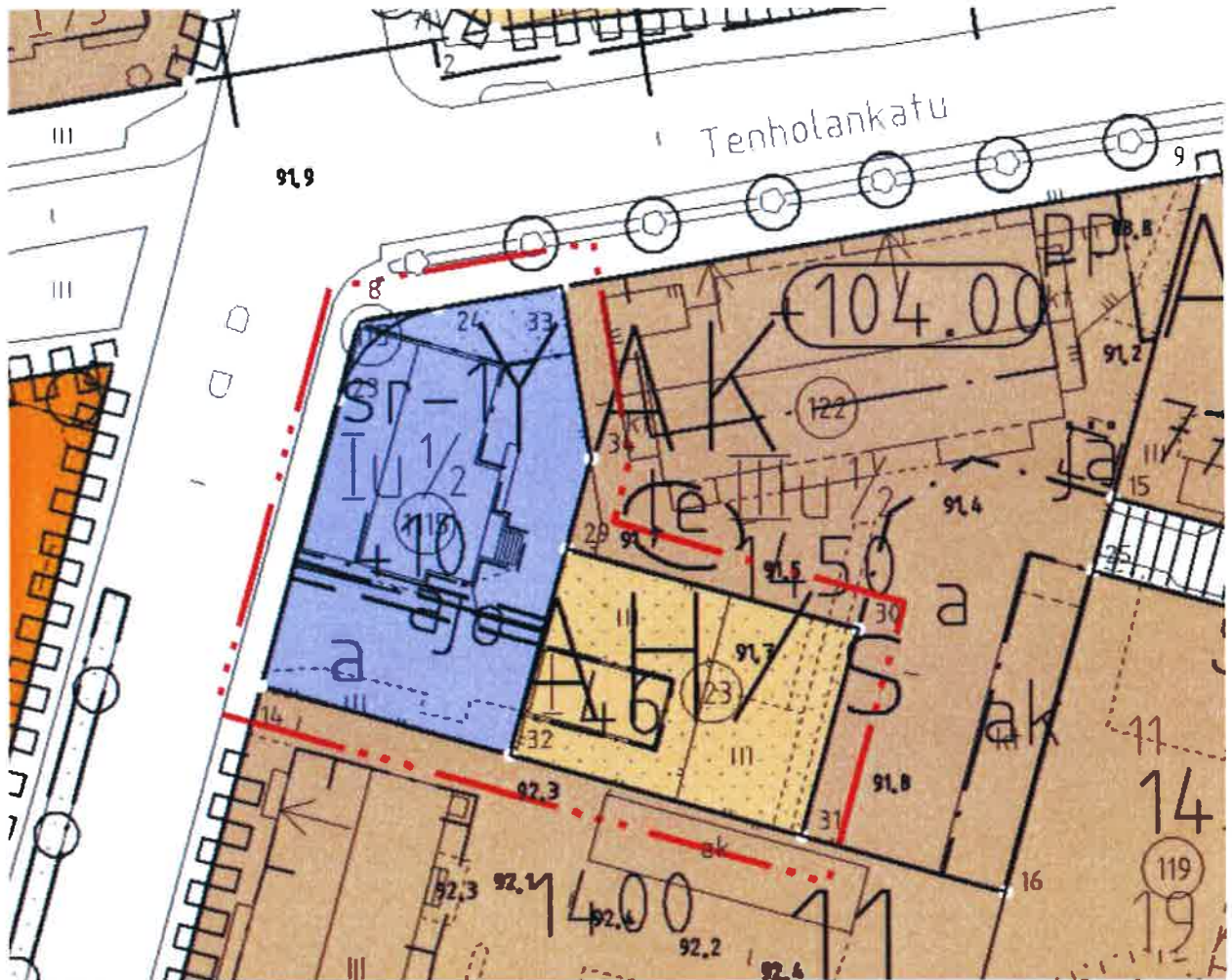
**Kulttuuriympäristö -teemakartalla** alueella on osoitettu Tenholan Päiväkoti, Maaherrankatu 31 paikallisesti arvokkaaksi rakennussuojelukohteeksi (sr 100), jonka arvokas rakennuskanta ja lähiympäristö tulee säilyttää.

**Viherrakennekartalla ja vesitalous -teemakartalla** alueelle ei ole osoitettu kaavamerkintöjä.

**Voimaan jäävät osayleiskaavat kartalla** alue on esitetty asemakaavoitettuna alueena.

### 3.3 Asemakaavat

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



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

### 3.4 Maanomistus

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

### 3.5 Muut hankkeet, suunnitelmat, päätökset

Asemakaavan muutostyö on käynnistynyt kaupungin aloitteesta.

## 4. KAAVAN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SELVITYKSET

### 4.1 Vaikutusten arviointi

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

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

- yhdyskuntarakenteeseen

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

#### 4.2 Lähtötietoina olemassa olevat selvitykset

Kaavahankkeen kannalta tärkeitä tausta-aineistoja ovat:

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

#### 4.3 Kaavaa varten laadittavat selvitykset

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

### 5. SUUNNITTELUYÖN OSALLISET

Kaavoitusmenettelyn tulee perustua riittävään vuorovaikutukseen osallisten kanssa ja myös tätä kautta saatavaan asiantuntemukseen (MRL 1 §). Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Alla on lueteltu suunnittelutyön keskeiset osalliset:

- Kaavan ja sen vaikutusalueen maanomistajat, asukkaat, yritykset ja elinkeinon harjoittajat
- Viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään sekä Mikkelin kaupunki:
  - Infra-aluepalvelut, rakennusvalvonta (sis. jätehuolto) ja ympäristöpalvelut
  - Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (alueidenkäyttö ja kaavoitus)
  - Pohjois-Savon liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY
  - Etelä-Savon maakuntaliitto
  - Museovirasto
  - Savonlinnan maakuntamuseo
  - Mikkelin kaupungin museot
  - Etelä-Savon pelastuslaitos
  - Mikkelin vesilaitos
  - Etelä-Savon Energia oy
  - Suur-Savon Sähkö Oyj
  - teleoperaattorit

### 6. KAAVOITUKSESTA TIEDOTTAMINEN JA OSALLISTUMINEN

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

#### 6.1 Aloitusvaihe, kaavan valmistelu

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

Kaupunki voi tarvittaessa neuvotella Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY -keskuksen) kanssa osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) riittävydestä ja toteuttamisesta.

Osallisella on mahdollisuus esittää ELY -keskukselle neuvottelun käymistä OAS:n riittävydestä ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville. Jos suunnitelma on ilmeisen puutteellinen, ELY -keskuksen on viivytyksettä järjestettävä kunnan kanssa neuvottelu suunnitelman täydennystarpeiden selvittämiseksi. Neuvotteluun on kutsuttava esityksen tehnyt osallinen ja tarpeen mukaan ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaan asia liittyy (MRL 64 §).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään tarvittaessa suunnittelutyön aikana. Jos osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tulee oleellisia muutoksia, niistä tiedotetaan erikseen.

## 6.2 Kaavaehdotus

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

## Yleisötilaisuus

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

## 6.3 Hyväksymisvaihe ja muutoksenhaku

Asemakaavan hyväksyy Mikkelin kaupunginvaltuusto. Kaavan hyväksymisestä ilmoitetaan MRL 67 § ja MRA 94 §:n mukaisesti. Kaavaehdotuksesta muistutuksen jättäneille ja siinä yhteydessä osoitteensa ilmoittaneille lähetetään vastine. Valtuuston hyväksymispäätös lähetetään heille, jotka ovat sitä pyytäneet. Asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla päätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Mikäli valituksia kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksestä ei jätetä, kaava saa lainvoiman 30+7 vuorokauden kuluttua Mikkelin kaupunginvaltuuston päätöksestä.

## 6.4 Viranomaisyhteistyö

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

## 7. ALUSTAVA AIKATAULU

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

### VALMISTELU- JA LUONNOSVAIHE

5 / 2020 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavahahmotelma nähtäville

### EHDOTUSVAIHE

7 / 2020 Kaavaehdotus nähtäville

### HYVÄKSYMINEN

9-10 / 2020 Kaavan hyväksyminen

## Yhteystiedot

### MIKKELIN KAUPUNKI

Verkkosivut: [www.mikkeli.fi](http://www.mikkeli.fi)



Ilkka Tarkkanen  
Kaavoituspäällikkö  
p. 050 311 7130  
[etunimi.sukunimi@mikkeli.fi](mailto:etunimi.sukunimi@mikkeli.fi)  
Maaherrankatu 9-11  
50101 MIKKELI

### KARTTAAKO OY

Verkkosivut: [www.karttaako.fi](http://www.karttaako.fi)

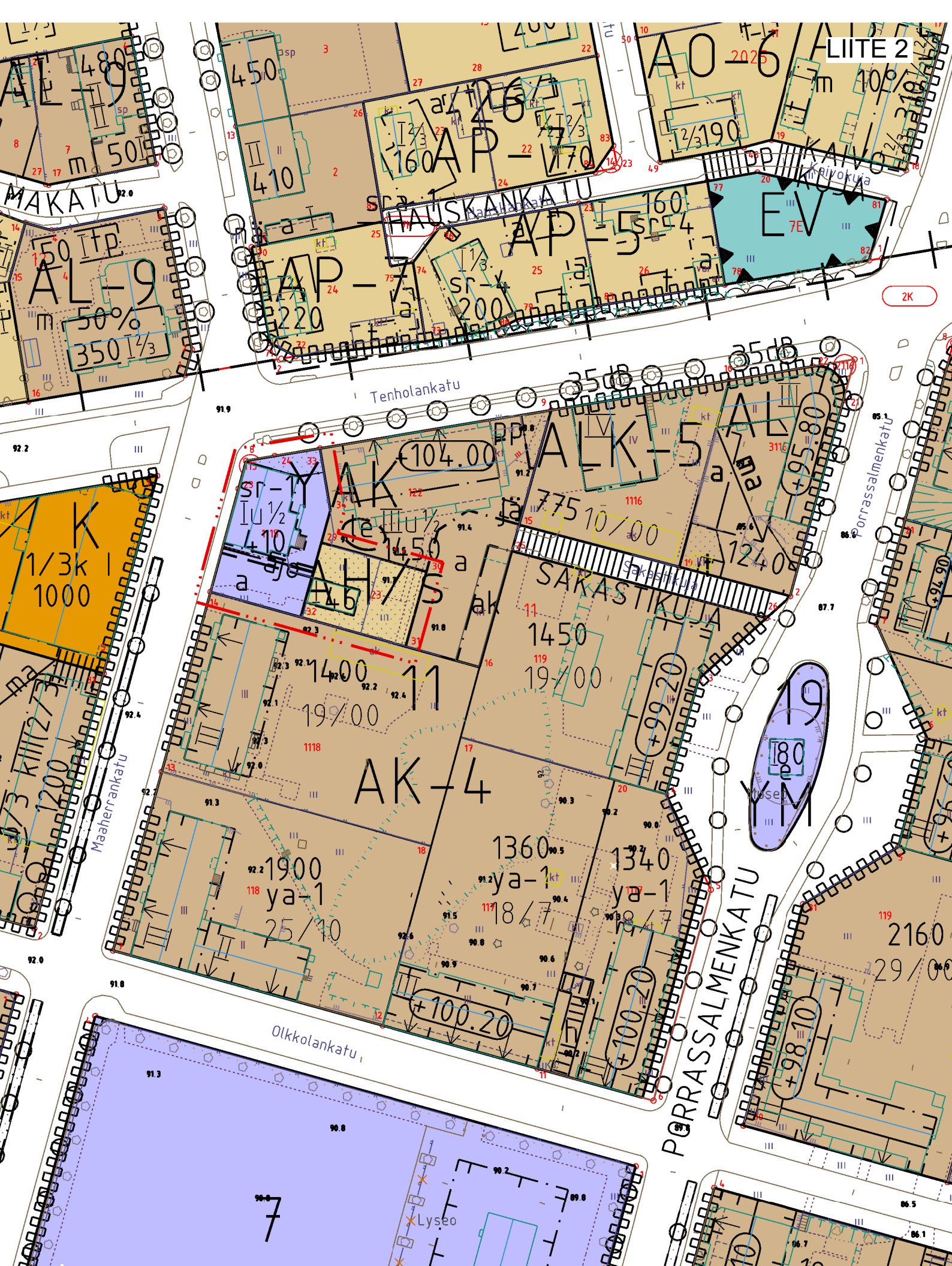


Hanna Nirikko  
Kaavoitusinsinööri  
p. 045 253 3454  
[etunimi.sukunimi@karttaako.fi](mailto:etunimi.sukunimi@karttaako.fi)  
Heikinkatu 7  
48100 KOTKA

Mikkeli 29.4.2020

Liite: Kaavahahmotelma





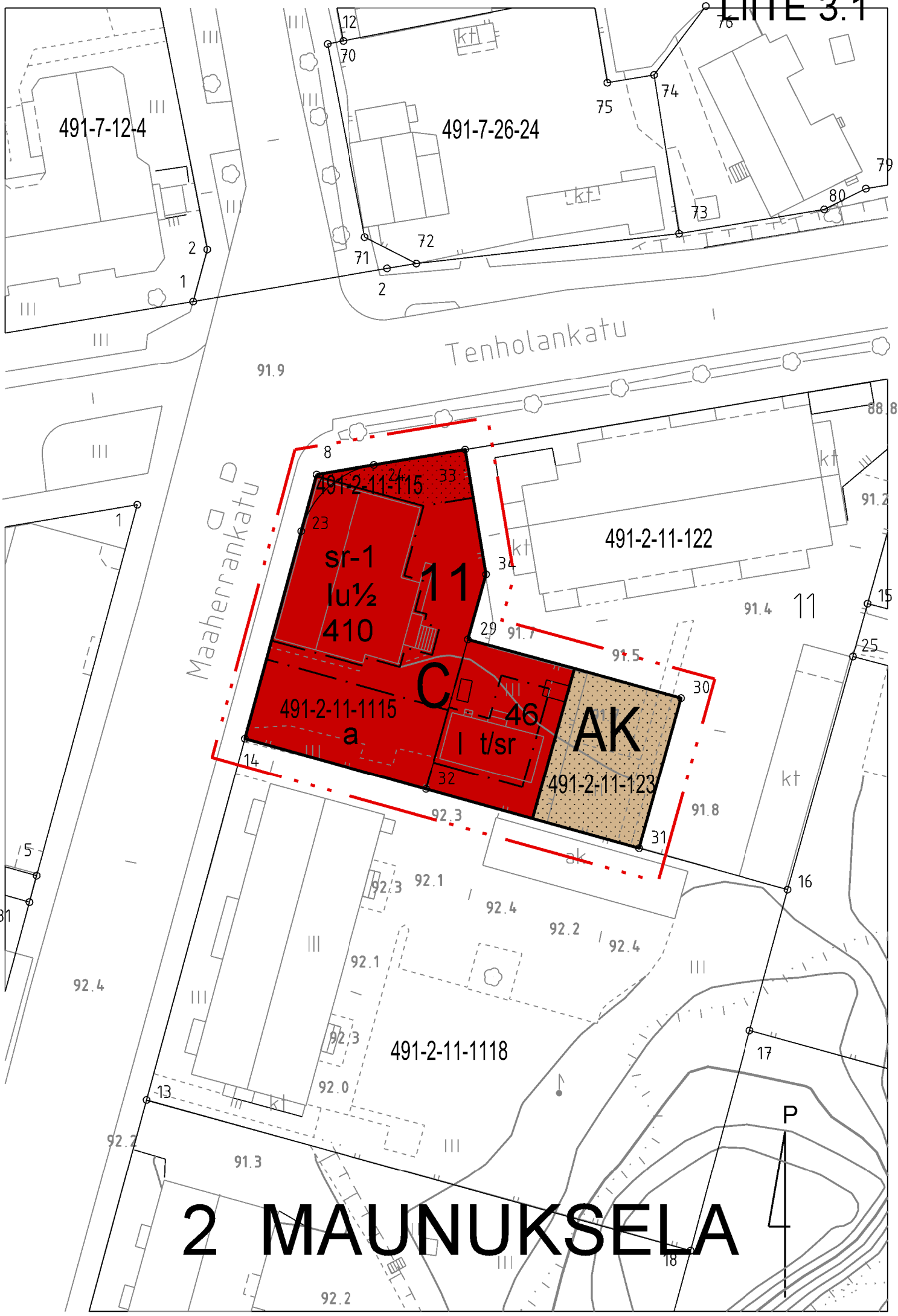
MAHERRANKATU 31, SININEN TALO  
 OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA Mk. 1 : 1000

KAAVA-ALUEEN RAJA



992

2. MAUNUKSELA, MAHERRANKATU 31, SININEN TALO



2 MAUNUKSELA



Keskustatoimintojen korttelialue.  
Alueelle saa sijoittaa majoitus-, asuin-, palvelu-, liike- ja toimistorakentamista.



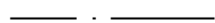
Asuinkerrostalojen korttelialue.  
Alueelle ei saa rakentaa, alueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

2  
MAU  
11

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

I

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

Iu $\frac{1}{2}$

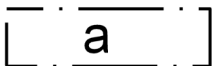
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osa rakennuksen suurimman kerroksen alsta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

410

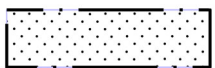
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



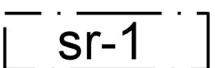
Rakennusala.



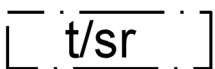
Auton säilytyspaikalle varattu alueen osa.



Istutettava alueen osa.



Paikallisesti arvokas suojeltava rakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasun luonne säilyy ja että yksityiskohdat, materiaalit ja värit soveltuvat rakennuksen luonteeseen. Muutos- ja korjaushankkeista tulee pyytää kaupunkisuunnittelun ja alueellisen vastuumuseon lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä.



Kaupunkikuvallisesti suojeltu talusrakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa. Rakennuksen julkisivuihin ei saa tehdä suojeluarvoja heikentäviä korjaus- tai muutostöitä. Mikäli rakennus tai rakennusosia joudutaan uusimaan, tulee se tehdä rakennuksen alkuperäistä ulkoasua kunnioittaen. Rakennuksen osalta tulee tarvittaessa esittää kuntotutkimus ja sen perusteella laaditut asianmukaiset suunnitelmat, jos rakennuksen turvallisuus ja terveellisyys ovat olennaisella tavalla heikentyneet. Kohdetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava kaupunkisuunnittelun ja alueellisen vastuumuseon kanssa.

## AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT:

- 1 § Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:  
- Asunnot: 1 ap / 130 kem<sup>2</sup>  
- Palveluasunnot: 1 ap / 300 kem<sup>2</sup>  
- Liikehuoneistot: 1 ap / 50 kem<sup>2</sup>.  
- Toimistot, ravintolat ja kokoustilat 1 ap / 70 kem<sup>2</sup>.  
Hotellien ja kulttuurikohteiden pysäköintivaade ratkaistaan tapauskohtaisesti.
- 2 § Rakennuksen pysäköintialueelta ja sisäänkäyntien yhteyteen on varattava riittävästi polkupyöräpaikkoja ja liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja.  
- Asunnot 1 ppp / 30 kem<sup>2</sup>  
- Liike- ja toimitilat 1 ppp / 50 kem<sup>2</sup>
- 3 § Piha- ja pysäköintialueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.
- 4 § Pysäköintialueet tulee jäsenellä istutuksin.

## PIHA JA OLESKELUALUEET

- 5 § Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä tontille välttämättömiin kulkuteihin, pysäköintiin tai oleskelu- ja leikkialueiksi, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.
- 6 § Tomutus-, jätehuolto- ja autopaikat tulee tontilla erottaa leikki- ja oleskelualueista.
- 7 § Pysäköintialueet ja korttelin pihat ja rakennukset on suunniteltava ja rakennettava niin, että pohjavesitasapaino säilyy.
- 8 § Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää käyttämällä yhtenäisiä istutusalueita ja mahdollisimman paljon läpäiseviä pintamateriaaleja.
- 9 § Mikäli maata kaivettaessa löytyy muinaismuistolain (295/63) nojalla rauhoitettu muinaisjäännös, on lain mukaan työt välittömästi keskeytettävä ja otettava yhteys museovirastoon.

## TONTTIJAKO

- 10 § Tälle asemakaava-alueelle laaditaan erillinen sitova tonttijako.

## RAKENNUSLUPA-ASIAKIRJOIHIN LIITETTÄVÄT ERILLISET SUUNNITELMAT

- 11 § Rakennuslupaa haettaessa alueelle on tontikohtaisesti laadittava hulevesisuunnitelma.
- 12 § Yleissuunnitelma tontin tai alueen kaikista liikennejärjestelyistä ja pysäköinnistä sekä käytöstä johtuvat jalankulun ja pyöräilyn esteettömyys- ja turvallisuusratkaisut.
- 13 § Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä pihasuunnitelma piharakenteineen ja yksilöidyin istutuksin.
- 14 § Asemapiirros ja yleisselvitys tontin tai alueen jätehuoltojärjestelyistä.
- 15 § Liikerakennuksien yleiset mainos- ja opastusratkaisut tontilla ja julkisivuilla.
- 16 § Tonttien luiskat ja pientareet eivät saa ulottua yleisille alueille, ellei asiasta ole tehty rakennuslupahakemuksen liitteeksi sopimusta tontin haltijan ja kaupungin välillä.
- 17 § Paloteknisten määräysten vaatimasta palomuurin rakentamisvelvollisuudesta eri tonteilla sijaitsevien ja paloteknisesti erillisten rakennusten välillä saa poiketa rakennusvalvonta- ja paloviranomaisten hyväksymällä tavalla.
- 18 § Rakennukset ympäristöineen on suunniteltava, rakennusluvassa osoitettava ja rakennettava asiantuntevasti niin, että näkymät liikenneväylille ja ympäröiville alueille ovat tasapainoiset ja siistit.

<b>MIKKELI</b>			ASEMAKAAVAN MUUTOS	1:500
<p>Asemakaavan muutos koskee: Mikkelin kaupungin 2. kaupunginosan (Maunuksela) korttelin osaa 11, tontit 1115, 115 ja 123.</p>			<p>Asemakaavan muutoksella muodostuu: Mikkelin kaupungin 2. kaupunginosan (Maunuksela) korttelin osaa 11, tontit 1115, 115 ja 123 sekä osa tontista 122.</p>	
<p>POHJAKARTTA TÄYTTÄÄ MAANKÄYTTÖ- JA RAKENNUSLAIN 54A §:N VAATIMUKSET.</p> <p>MIKKELI . . .2021</p> <p>MAANKÄYTTÖINSINÖÖRI</p> <p>JUKKA PIISPA</p>			VIREILLE TULO	29.4.2020
			KAUPUNKIYMPÄRISTÖLAUTAKUNTA	23.2.2021 § 34
			KAUPUNGINHALLITUS ALUST.	8.3.2021 § 98
			NÄHTÄVILLÄ	17.3. - 16.4.2021
<p>MIKKELIN KAUPUNKI</p> <p>ASUMISEN JA TOIMINTAYMPÄRISTÖN PALVELUALUE</p> <p>KAUPUNKIKEHITYS</p>			<p>MUUTOS 24.5.2021</p> <p>MUUTOS</p> <p>MUUTOS</p>	<p>KAUPUNGINHALLITUS HYVÄKSYNYT 31.5.2021 § 212</p> <p>KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT</p>
LAAT.	PIIRT.	TARK.	MUUTOS	LAINVOIMAINEN
P.R	L.T.			
<p>MIKKELI 15.2.2021</p> <p>ASEMAKAAVAPÄÄLLIKÖ</p> <p>KALLE RÄINÄ</p>			<p>DNRO 2020-950</p>	<p>NUMERO</p> <p><b>992</b></p> <p>LIITE 3</p>

## Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	491 Mikkeli Täyttämispvm	05.02.2021
Kaavan nimi	2.kaupunginosa (Maunuksela) kortteli 11 osa	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	29.04.2020
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	0992
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1091	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,1091

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,1091	100,0	456	0,42	0,0000	0
A yhteensä	0,0206	18,9			-0,0207	-46
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,0678	-410
C yhteensä	0,0885	81,1	456	0,52	0,0885	456
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1091</b>	<b>100,0</b>	<b>456</b>	<b>0,42</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
<b>A yhteensä</b>	0,0206	18,9			-0,0207	-46
AK	0,0206	100,0			0,0206	0
AH					-0,0413	-46
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>					-0,0678	-410
Y					-0,0678	-410
<b>C yhteensä</b>	0,0885	81,1	456	0,52	0,0885	456
C	0,0885	100,0	456	0,52	0,0885	456
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

<b>"Maaherrankatu 31 Sininen talo"</b> saadut lausunnot <b>OAS/luonnoksesta/ehdotuksesta</b>	
<p><b>1. Henkilö 1 mielipide:</b></p> <p>1.1 Sain naapurina kaavahahmotelman.</p> <p>1.2 Mielestäni nykyisessä kaavassa olevalla yhteiskäyttöalueella ei ole erityisiä ympäristöarvoja vanhaa ulkorakennusta lukuun ottamatta.</p> <p>1.3 Alueesta saisi paremmin käytettävän, jos ulkorakennusta kääntäisi 90 astetta eli rakennuksen ovet tulisivat Maaherrankadulle päin. Rakennuksen siirto nykyiselle sinisen talon tontillekaan ei liene kovin mahdoton toimenpide. Sitä voisi nykyistä paremmin käyttää autotallina, jätekatoksena, varastona tai ulkosaunana.</p> <p>1.4 Tällöin yhteiskäyttöalue jäisi kokonaan Mikalon tonttiin liitettäväksi.</p>	<p><b>Kaavoittajan vastine</b></p> <p>Ei aiheuta kaavaan muutoksia. Alue on jaettu hallinnonjakosopimuksen osuuksien suhteessa tontteihin.</p>
<p><b>2. Savonlinnan maakuntamuseo (annettu 30.4.2020)</b></p> <p>2.1 Savonlinnan maakuntamuseo toteaa, ettei sillä ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa yllä mainitun asemakaavan muuttamisesta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p><b>3. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (annettu 4.6.2020)</b></p> <p>3.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) käy riittävällä tavalla selville kaavamuutoshankkeen lähtökohdat sekä hankkeen tavoitteet. Tavoitteena on esitetty korttelissa 11 olevien Y- ja AK-alueiden yhteiskäyttöön osoitetun leikki- ja oleskelualueen saattaminen tarkoituksenmukaiseen käyttöön ja peilata alueen jatkokehittämistä mm. alueelle toteutuneeseen rakentamistilanteeseen. Hankkeeseen ei Etelä-Savon elinkeino-, liikenne ja</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>

<p>ympäristökeskuksen (ELY-keskus) käsityksen mukaan sijoittuisi ainakaan mittavampaa rakentamista, myöskään alustava kaavaluonnos ei sitä esitä. Tavoitetta voidaan pitää perusteltuna eikä hanke vaadi näin ollen ELY-keskuksen käsityksen mukaan laajempaa vaikutusten arviointia tai selvityksiä. OAS:sta selviää myös riittävällä tavalla osallisten mahdollisuudet osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyyn.</p> <p>3.2 Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa OAS:n johdosta.</p>	
<p><b>4. Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (annettu 4.6.2020)</b></p> <p>4.1 Mikkelin kaupunki on pyytänyt Pohjois-Savon ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelta (ELY-keskus) lausuntoa Maaherrankatu 31 asemakaavan muutoksen OAS:sta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia alueelle sopivaa käyttötarkoitusta. Asemakaava-alueella sijaitsee rakennushistoriallisesti arvokas rakennus.</p> <p>4.2 Asemakaavamuutos sijaitsee keskellä kaupunkirakennetta eikä kaavamuutoksen vaikutuksilla ole merkitystä maanteihin. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa OAS:iin.</p> <p>4.3 Kaavan luonnos- ja ehdotusvaiheesta ei ole tarpeen pyytää lausuntoja Pohjois-Savon ELY-keskukselta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p><b>5. Etelä-Savon pelastuslaitos (annettu 12.5.2020)</b></p> <p>5.1 Mikkelin kaupunkisuunnittelupalvelut pyytää mielipiteitä kaavoituksesta, joka koskee asemakaavan muutosta 2.kaupunginosan (Maunuksela) korttelin osa 11 (tontit 1115, 115, 123 ja osa tontista 122) / Maunuksela. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia alueelle sopivaa käyttötarkoitusta, jotta sen kehittäminen mahdollistetaan jatkossa joustavasti. Asemakaavamuutosta tehdään alueelle, jossa sijaitsee rakennushistoriallisesti arvokas rakennus, ns. sininen talo eli entinen Tenholan päiväkotit. Lisäksi kaavamuutoksella on tarkoitus tutkia alueen</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>



yhteiskäyttökorttelin tarkoituksenmukaisuus ja peilata sen jatkokehittämistä mm. alueella toteutuneeseen rakentamiseen.

5.2 Pelastusviranomaiselle ei ole huomautettavaa asemakaavasta muutoksesta.

**”Maaherrankatu 31 Sininen talo”** saadut lausunnot OAS/ehdotuksesta/

<p><b>1. Savonlinnan maakuntamuseo 7.4.2021</b></p> <p>1.1 Mikkelin kaupunginhallitus on pyytänyt Savonlinnan maakuntamuseolta lausuntoa koskien asemakaavan muutosehdotusta osoitteessa Maaherrankatu 31. Asemakaavan muutos koskee Mikkelin kaupungin 2 kaupunginosan, Maunukselan korttelin 11 osaa, tontit 1115, 115, 123.</p> <p>1.2 Alueella on 1920-luvulla valmistuneet entisenä Tenholan päiväkotina, nykyisin Sini-senä talona, tunnettu rakennus sekä talousrakennus. Voimassa olevassa asemakaavassa (2013) päärakennuksella on kaavamerkintä sr-1 ja Y ja talousrakennuksen kiinteistöllä AH/s. Päärakennus on merkitty Mikkelin kantakaupungin osayleiskaavassa (2019) paikallisesti arvokkaaksi (sr).</p> <p>1.3 Asemakaavan muutosehdotuksessa päärakennuksella säilyy suojelumerkintä (sr-1) ja talousrakennus osoitetaan myös suojeltavaksi merkinnällä lt/sr. Tontti 123 liitetään osaksi tontteja 1115 ja 122. Rakennusten alue on merkitty kaavaehdotuksessa keskustatoimintojen korttelialueeksi (C) ja alueille saa sijoittaa majoitus-, asuin-, palvelu-, liike- ja toimistorakentamista.</p> <p>1.4 Talousrakennuksen kaavamääräyksessä lt/sr sanotaan, että <i>kohdetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava kaupunkisuunnittelun ja museoviranomaisen / Savonlinnan maakuntamuseon kanssa</i>. Määräyksessä voi käyttää pelkästään museoviranomaista tai Savonlinnan maakuntamuseon tilalla alueellista vastuumuseota, koska Savonlinnan maakuntamuseon nimi ja kulttuuriympäristötyön vastuu jaot voivat muuttua aikojen saatossa.</p> <p>1.5 Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta ei ole huomautettavaa.</p>	<p><b>Kaavoittajan vastine</b></p> <p>Vastine kohtaan 1.4) Talousrakennusta koskevaa kaavamääräystä tarkennetaan seuraavasti: <b>t/sr</b> <i>” Kaupunkikuvallisesti suojeltu talousrakennus tai sen osa, jota ei saa purkaa.</i> <i>Rakennuksen julkisivuihin ei saa tehdä suojeluarvoja heikentäviä korjaus- tai muutostöitä. Mikäli rakennus tai rakennusosia joudutaan uusimaan, tulee se tehdä rakennuksen alkuperäistä ulkoasua kunnioittaen. Rakennuksen osalta tulee tarvittaessa esittää kuntotutkimus ja sen perusteella laaditut asianmukaiset suunnitelmat, jos rakennuksen turvallisuus ja terveellisyys ovat olennaisella tavalla heikentyneet. Kohdetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava kaupunkisuunnittelun ja <b>alueellisen vastuumuseon kanssa</b>”.</i></p> <p>Talousrakennuksen rakennusala muutettiin mahdollistamaan pienialaisen piha-alueen järkevämpi käyttö. Rakennusoikeus ei alueella lisääntynyt.</p>
---	--

<p><b>2. Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus 20.4.2021</b></p> <p>2.1 Asemakaavamuutoksessa on suunnittelun ja toteuttamisen kannalta alueen erityisarvot, eli ns. Sininen talo sekä siihen liittyvä talousrakennus, osoitettu pääasiassa rakennetun kulttuuriympäristön suojelemisen kannalta asiallisilla niiden suojelua osoittavilla merkinnöillä. Päärakennuksen sr-määräystä on syytä kuitenkin muotoilla Savonlinnan maakuntamuseon lausunnossaan 7.4.2021 esittämin tarkennuksin. Piharakennuksen kaavamerkintä on tosin hieman monimutkainen, koska selostuksesta tai muutoin ei käy ilmi, että rakennuksessa olisi erityistä riskiä siitä, ettei se täyttäisi turvallisuuden ja terveellisuuden vaatimuksia tai että sen uusiminen muutoin olisi perusteltua.</p> <p>2.2 ELY-keskus kiinnitti huomiota kaavatyön edetessä esiin nousseeseen kysymyksen ulkorakennuksen kääntämisen mahdollisuudesta. Kääntöajatuksella on tavoiteltu pihan suojaamista Mikalon pihapiirin suuntaan. Rakennushistorialliselta ja kokonaisuuden kannalta tarkasteltuna ELY-keskus toteaa, että parempi ratkaisu on kaavaehdotuksen mukaisesti pitää ulkorakennus edelleenkin nykyisellä paikallaan. Rakennuksen kääntö suojelulliset arvot säilyttäen on todennäköisesti teknisesti mahdollista, mutta hankalaa. Jos pihapiirin suojaustarvetta naapuripihan suuntaan on, parempi ratkaisu olisi pohtia maltillisen lisärakennusalan osoittamista pihan kaakkosreunalle. Kaikki lisärakentaminen pitäisi arkkitehtuuriltaan luonnollisesti sopeuttaa alueen suojeltaviin rakennuksiin.</p> <p>2.3 ELY-keskuksella ei ole muuta lausuttavaa kaavaehdotuksen takia.</p>	<p>Suojelumääräyksiä ja merkintöjä on tarkennettu päärakennuksen ja talousrakennuksen osalta. Alueen kaakkosreunalle on osoitettu rakennusala, joka antaa mahdollisuuden piha-alueen järkeväm-pään käyttöön paloturvallisuusetäisyys huomioiden.</p> <p>Rakennusoikeus ei alueella lisäännny.</p> <p>Lisärakennusoikeuden osoittaminen tontin kaakkoskulmalle pienentäisi entisestään piha-alueen käytettävyyttä, eivätkä rakennusjärjestyksen mukaiset paloturvallisuusetäisyydet täytyisi viereisiin rakennuksiin, vaikka se suojaisikin piha-alueita naapurin suuntaan.</p> <p>Rakennuksen pariovet aukeavat pihan puolelle, mikäli alueelle osoitetaan uutta rakennusoikeutta rakennuksen nykyinen käyttö saattaa vaikeutua.</p>
<p><b>3. Etelä-Savon pelastuslaitos 21.3.2021</b></p> <p>3.1 Mikkelin kaupunginhallitus pyytää lausuntoa kaavaehdotuksesta. Asemakaavan muutos 2. kaupunginosa (Maunuksela), Maaherrankatu 31 / Sininen talo</p> <p>3.2 Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia alueelle sopivaa käyttötarkoitusta, jotta sen kehittäminen mahdollistetaan jatkossa</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>

<p>joustavasti. Asemakaavamuutosta tehdään alueelle, jossa sijaitsee rakennushistoriallisesti arvokas rakennus, ns. Sininen talo eli entinen Tenholan päiväkotitoiminta. Lisäksi kaavamuutoksella on tarkoitus tutkia alueen yhteiskäyttökorttelin tarkoituksenmukaisuus ja peilata sen jatkokehittämistä mm. alueella toteutuneeseen rakentamistilanteeseen.</p> <p>3.3 PELASTUSVIRANOMAISEN LAUSUNTO Pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.</p>	
<p><b>4. Nuortenideat.fi vaikuttamispalvelu</b></p> <p>4.1 Mikkelin kaupunki taas suunnittelee myyntiä Tenholan entiselle suojeluskuntatalolle ja lisäksi kaava mahdollistaisi jopa asumisenkin liike- ja toimistotoiminnan lisäksi. Minusta rakennuksen kuuluisi jatkua kulttuurikäytössä ja ehkä yläkertaan tai aittarakennukseen voisi jonkun vuokrattavan huoneiston laittaa, mutta taidenäyttelytoiminta sekä tilanvuokraus olisivat niitä asioita, joita pyhittäisin rakennukselle, etenkin edustamani taiteilijayhdistyksen Mikkelangelot ry:n käytössä voisi olla jatkossakin. Ehdottaisin että rakennuksen ympärille perustettaisiin kiinteistöosakeyhtiö, jossa olisi osakkaina taiteilijoita, graafikoita ja ehkä myös muusikoita, myös järjestöt voisi olla mukana sekä osakkaina että toiminnanpyörittäjinä.</p> <p>4.2 Omistaisin tämän idean sekä Mikkelin kaupungille, että ehkä joillekin järjestöille voisi olla mukana tässä ideassa.</p>	<p>Kaavaratkaisu mahdollistaa mm. asuin-, liike- ja toimistopalvelujen tuottamisen hyvän liikenneverkon äärellä ja lähellä keskustaa.</p> <p>Asemakaavan muutoksella ei ota kantaa yhtiömuotoon tai järjestöihin, jotka mahdollisesti voisivat toimia osakkaina rakennuksessa ja sen ylläpidossa. Kaavaratkaisu ei myöskään poista tuota mahdollisuutta hyödyntää rakennuskokonaisuutta yhtiömuotoiseen käyttöön.</p> <p>Kaavaratkaisussa ehdotettu keskustatoimintojen korttelialueen C merkintä, mahdollistaa alueelle hyvin monipuolista toimintaa. Esittämämme ideaa yhtiömuodosta tulee tarkastella rakennuksen omistajan kanssa.</p> <p>Kaupunki on myymässä alueella sijaitsevaa suojeltavaa rakennuskokonaisuutta. Nykyinen kaavamerkintä Y, yleisten rakennusten merkintä mahdollistaa korttelialueen käytön suppeammin kuin ehdotettu kaavaratkaisu keskustatoimintojen korttelialueesta.</p>
<p><b>5. Yleiset kulttuuripalvelut 15.4.2021</b></p> <p>5.1 Pyyntöä annan seuraavan lausunnon asiaan liittyen.</p> <p>5.2 Esitetty asemakaavamuutos koskee aluetta, jolla sijaitsee rakennushistoriallisesti arvokas rakennus Maaherrankatu 31 / Sininen talo. Yleisten kulttuuripalveluiden puolesta varsinaiseen kaavamuutokseen ei ole huomautettavaa, koska kaavamuutos säilyttää ja huomioi rakennushistoriallisesti arvokkaan rakennuksen alueineen ja kaavamuutoksen vaikutus alueen nykyiseen ympäristöön on vähäinen. Sininen talo rakennuksena tulee säilyttää.</p>	<p>Vastine kohtaan 5.3).</p> <p>Kaavaratkaisu ei ota kantaa rakennuksessa toimivien yhdistysten / toimijoiden uusiin toimintatiloihin. Asia ei ole ns. kaavallinen. Tulleen palautteen myötä asiasta on kuitenkin tiedotettu Mikkelin kaupungin vuokraus- ja käyttöpalveluita.</p> <p>Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia alueelle sopivaa käyttötarkoitusta, jotta alueen kehittäminen mahdollistetaan jatkossa joustavasti.</p>

5.3 Viimeisimpien vuosien ajan rakennus on ollut kulttuurikäytössä ja mikäli Mikkelin kaupunki myy kaava muutoksen alueella olevan Sinisen talon, tilassa olevat toiminnot mahdollisesti tulevaisuudessa muuttuvat. Sininen talo on ollut Taideyhdistys Mikkelangelot ry:n käytössä heidän harrastustoiminta- ja näyttelytilanaan, joten huolta aiheuttaa yhdistyksen toimintaedellytysten jatkuvuus. Tässä yhteydessä olisi suotavaa selvittää, onko kaupungin vuokrauspalveluissa mahdollisesti jotain kohtuuhintaista tilaa vuokrattavissa, mikäli Taide-yhdistys Mikkelangelot ry joutuu lähtemään Sinisestä talosta ja he tarvitsevat jatkossa omia toimintatiloja.